

IFFENDIC

PLAN LOCAL D'URBANISME



IDP/SL/FR/PS



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Arrêté le : 28.09.2009
Approuvé le : 22.11.2010 et le
21.02.2011

2

Atelier du CANAL

Architectes
Urbanistes

21, Bd Franklin
Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES
CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1 : INTRODUCTION :	page 3
1.1 CADRE LÉGISLATIF :	page 4
1.2 MÉTHODOLOGIE :	page 5
1.3 LOCALISATION DE LA COMMUNE	page 7
2 : ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT :	page 9
2.1 : ANALYSE GÉOLOGIQUE :	page 10
2.2 : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE :	page 12
2.3 : ANALYSE HYDROGRAPHIQUE :	page 13
2.4 : ANALYSE PAYSAGÈRE :	page 15
2.5 : ANALYSE URBAINE DU TERRITOIRE :	page 40
2.6 : ANALYSE URBAINE CENTRE BOURG :	page 47
2.7 : ANALYSE ARCHITECTURALE :	page 55
2.8 : ANALYSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :	page 64
2.9 : ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE :	page 77
2.10 : ANALYSE AGRICOLE :	page 89
2.11 : ANALYSE DES DEPLACEMENTS :	page 97
3 : DISPOSITIONS DU PLU :	page 99
3.1 : BILAN DU PLU à réviser :	page 100
3.3 : OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX DU PLU :	page 102
3.2 : OBJECTIFS COMMUNAUX DU PLU :	page 144
4 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU :	page 154
4.1 : RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :	page 155
4.2 : RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	page 167
4.3 : COMPATIBILITE AVEC LE PLH :	page 168
4.4 : COMPATIBILITE AVEC LE SCOT :	page 171
4.5 : COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ET LE SAGE :	page 179
5 : LE ZONAGE ET SON EXPLICATION :	page 181
5 : LE ZONAGE ET SON EXPLICATION :	page 182

1

INTRODUCTION

La commune d'Iffendic est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme :

- arrêté le 18.11.2002
- approuvé le 01.07.2003
- modifié le 24.09.2004

qu'elle met en révision.

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été approuvé en 2003 nécessite une procédure de révision qui aura pour objet d'adapter le document d'urbanisme aux orientations et objectifs fondamentaux suivants :

- Créer les conditions d'un développement démographique maîtrisé qui prolonge la croissance connue depuis l'approbation du PLU à réviser,
- Affirmer une identité de commune verte,
- Préserver le patrimoine tant architectural que paysager ou environnemental
- Permettre une meilleure intégration urbaine et paysagère des extensions nouvelles.
- Développer les équipements publics en adéquation avec la population.
- Adapter le fonctionnement global du bourg en prenant en considération les potentiels de renouvellement urbain.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme. A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'urbanisme ont été revus de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace dans un esprit de développement durable et la prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement.

Par ailleurs, dans un souci de stabilité et de simplification des dispositions réglementaires, les règles de procédure ont été allégées en même temps que la concertation et les pratiques démocratiques ont été réaffirmées et étendues.

Dans sa configuration finalisée, le PLU constitue non seulement un ensemble de règles d'urbanisme, mais également un véritable projet de ville destiné à éclairer l'avenir de la commune et à présenter les orientations qui présideront à son évolution dans les dix à vingt prochaines années.

1.1: LE CADRE LEGISLATIF :

Article L.110 du Code de l'urbanisme

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.”

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, en application de l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

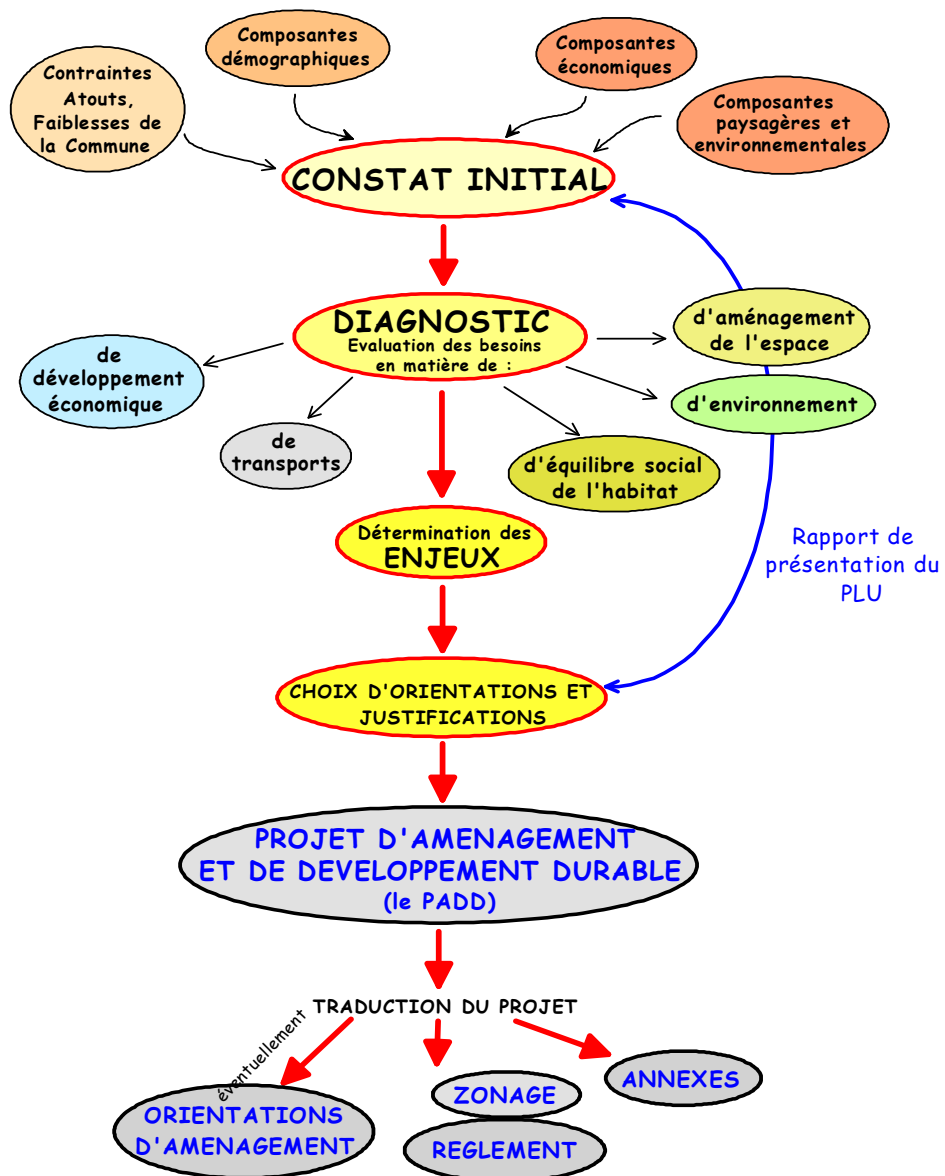
1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.2 : MÉTHODOLOGIE ET CONTENU DU PLU



Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant car plus opérationnel et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un diagnostic et d'un projet .

Un DIAGNOSTIC établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des choix, des objectifs et un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal.

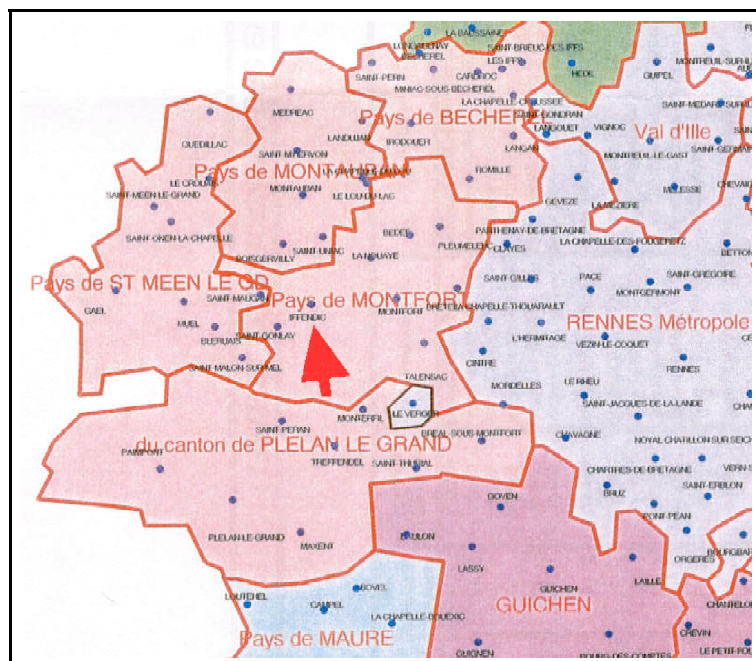
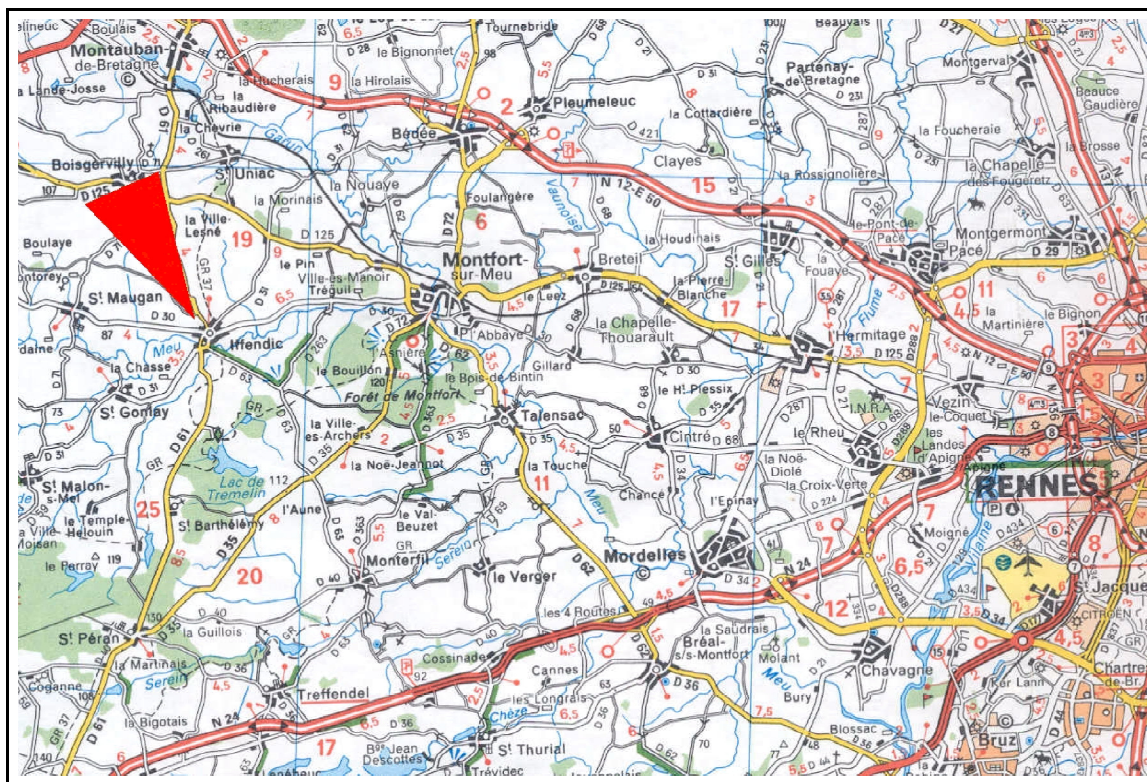
L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une concertation avec les habitants a été prévue par les élus, au cours des études préalables. Elle a pris la forme de 2 réunions publiques.

Le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, cependant il est élaboré en association avec les Personnes Publiques associées et dans le respect de l'intérêt général. A ce titre les Personnes Publiques Associées ont été invitées à s'exprimer sur le PLU lors de 3 réunions.

Document adaptable à l'évolution de la commune, ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs.

1.3 : LOCALISATION DE LA COMMUNE :

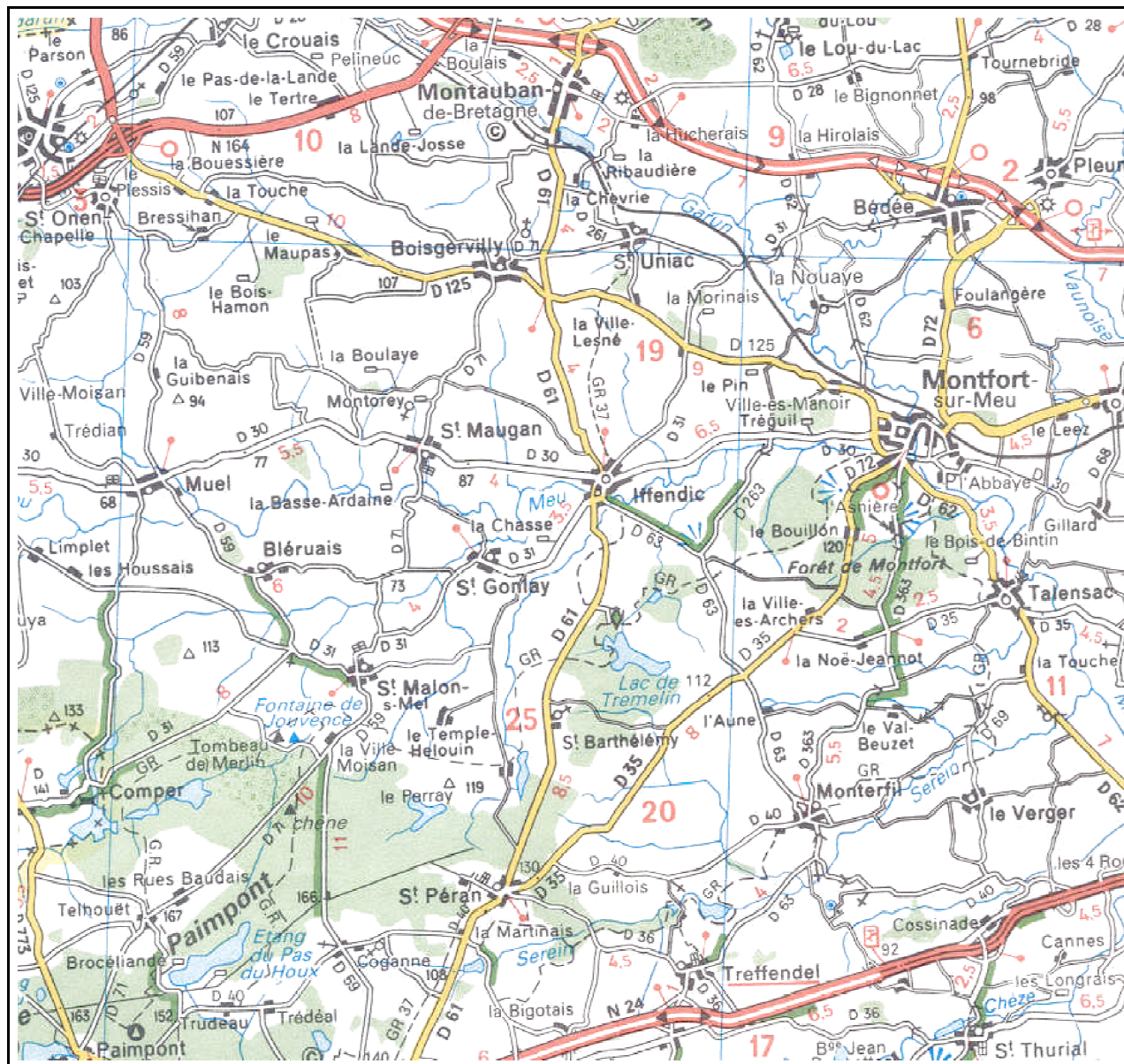
A l'ouest de Rennes et distante de celle-ci de 35 km environ, la commune d'Iffendic s'inscrit dans le Pays de Monfort et est intégrée au Pays de Brocéliande.



Le centre bourg, implanté sur la rive nord du Meu, rivière qui scinde la commune en deux dans l'axe est-ouest, est relié à l'agglomération rennaise au travers de deux axes principaux:

la nationale 12 : Rennes-St Brieuc que les départementales D72 et D 61 connectent à Iffendic depuis Monfort sur Meu et Montauban de Bretagne,

la D 125 qui de Montfort sur Meu, relie la seconde ceinture rennaise à hauteur de Vezin le Coquet.



La position du centre bourg, en rive du Meu, la présence de ponts, font de cette localité, un point de convergence de routes départementales. Celles-ci permettent d'irriguer l'ensemble du territoire communal. Il s'agit des axes suivants :

- D 30 de Gaël à l'ouest, à Monfort sur Meu à l'est via Saint Maugan,
- D 31 de Bédée au nord est à Comper au sud ouest via Saint Gonlay,
- D 61 de Plélan le Grand au sud à Montauban de Bretagne au nord via Saint Péran,
- D 63 et D 263 d'Iffendic à Monterfil.

Par ailleurs deux départementales traversent la commune :

- d'est en ouest au nord du centre bourg, la D125 entre Montfort sur Meu et St Méen le Grand via Boisgervilly,
- du nord est au sud est, la D35 de Monfort sur Meu à St Péran.

Un réseau de voies secondaires complète ce maillage organisé par trois ponts, deux dans le centre bourg et un entre celui-ci et Montfort sur Meu. Une voie ferrée longe le Garun. Un passage à niveau existe sur la route de Bédée. Il marque d'une certaine manière l'entrée sur le territoire communal même si celle-ci se fait en passant le garun. Cette voie ferrée appartient au réseau Rennes, St Brieuc, Brest. La gare la plus proche est à Monfort. Les horaires pour Rennes sont réguliers et fréquents. La ligne porte un trafic TGV à allure réduite.

2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

2.1 : ANALYSE GÉOLOGIQUE

source : carte géologique de Montfort sur Meu, BRGM 1999



Le territoire communal est composé de différents ensembles morphologiques, on note ainsi :

- au sud, des reliefs paléozoïques d'une altitude moyenne de 100m. Les cours d'eau qui en descendent (du sud vers le nord) empruntent les zones de fractures et forment d'étroites vallées à fort taux d'incision (vallon de la chambre aux loups, ruisseau de Boutavent, ruisseau de l'aulne).
- au centre, des reliefs briovériens offrent un paysage de vallées et de buttes gréseuses, ces dernières contrôlent l'écoulement du réseau hydrographique principal (vallée du Meu),
- au nord, une aire drainée caractérisée par un plateau à pente douce vers le sud, à vallée large et peu incisée (Garun).

Un système de failles orienté sud est-nord ouest traverse le territoire communal et s'accompagne tout à la fois de dépressions (dépression de l'étang de Careil et de Trémelin), d'inflexion du cours du Meu, d'incision du relief gréseux (vallon du ruisseau des Portes). Ces différents reliefs expliquent les identités paysagères très différentes qui caractérisent le territoire communal et qui seront détaillées dans les pages suivantes.

Note : présence de 2 sites géologiques répertoriés.

Site géologique : La chambre du loup

informateur : PLAINE J.

Code : 35-20

Age du site : PALEOZOIQUE Ordovicien inférieur Formation de Pont-Réan

Date de la fiche : 01/02/1993

Interet géologique : SEDIMENTOLOGIE § GEOMORPHOLOGIE : vallée installée sur une faille découpant les sédiments rouges de la formation de Pont-Réan. Les flancs de la vallée permettent l' observation de la disposition des couches et de leurs relations avec la schistosité régionale.

Liste des communes concernées (département) :

- Iffendic (35)
- Saint-gonlay (35)

Site géologique : Moulin du casse

informateur : PLAINE J.

Code : 35-18

Age du site : PALEOZOIQUE : Ordovicien inférieur (formation de Pont-Réan)

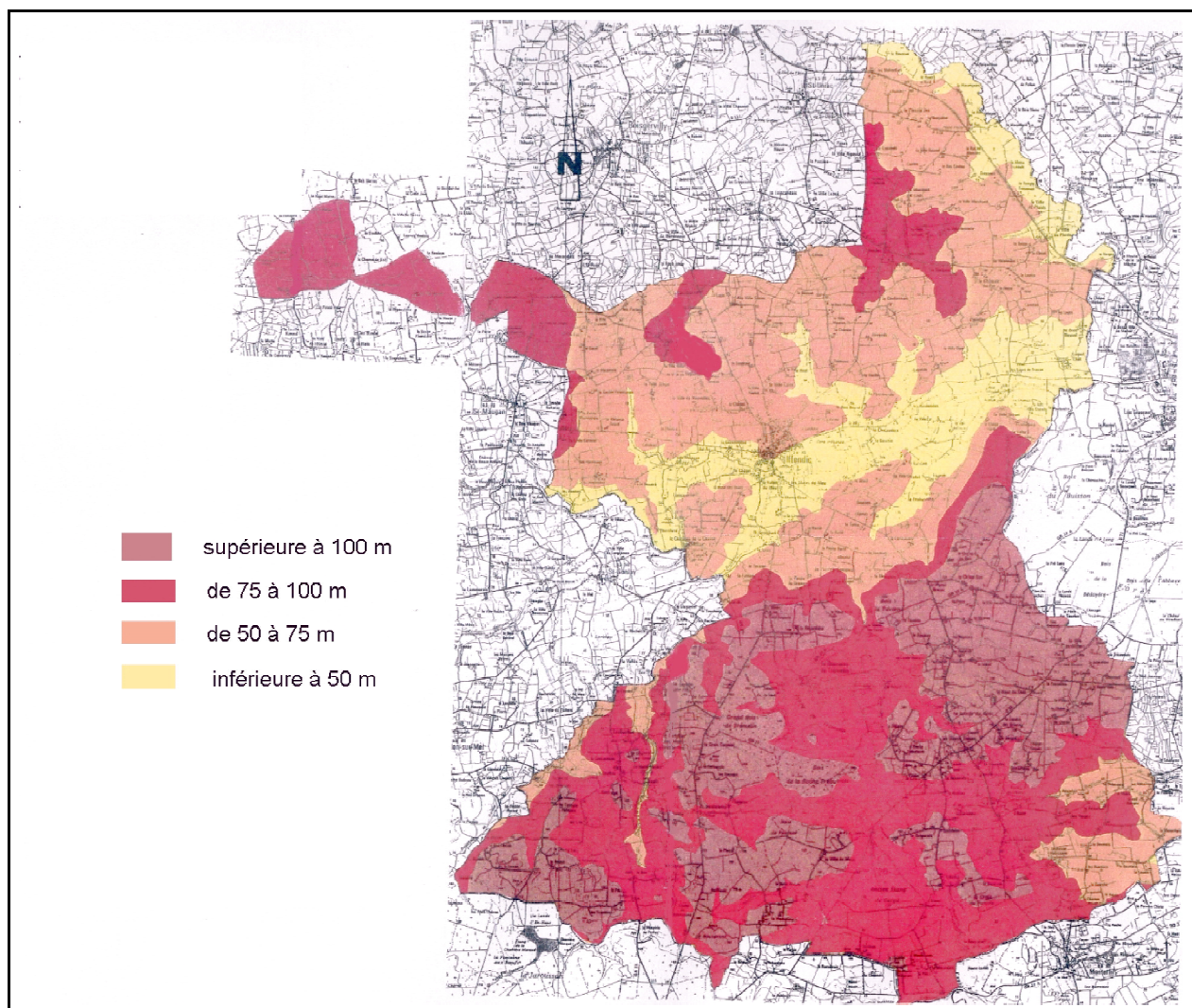
Date de la fiche : 01/02/1993

Interet géologique : PETROGRAPHIE § TECTONIQUE : deux affleurements du Conglomérat de Montfort, base du Paléozoïque de Bretagne centrale, l' un en bordure de l' étang du Casse, l' autre le long du ruisseau de Trémelin.

Liste des communes concernées (département) :

- Iffendic (35)

2.2 : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE :



La carte ci-dessus illustre bien la dichotomie entre :

- **une partie au sud du Meu, plus élevée, divisée par trois dépressions d'axe sud-nord pour deux d'entre elles et est-ouest pour la troisième.**

Ces dépressions correspondent au bassin des trois principaux ruisseaux que sont :

- le ruisseau de Boutavent à l'ouest,
- le ruisseau de Trémelin au centre,
- le ruisseau de l'aulne (axe est-ouest).

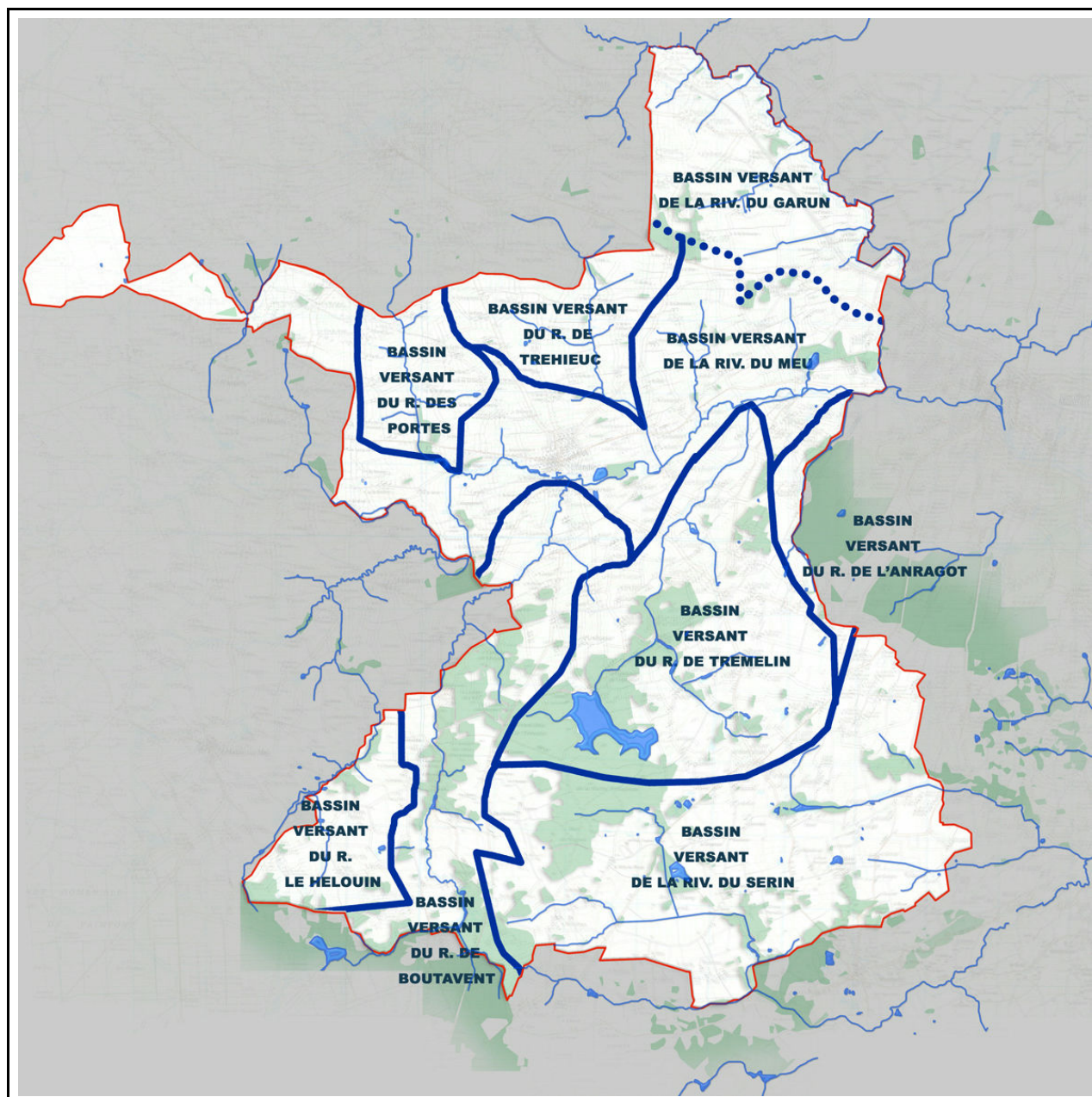
Ces différents mouvements de terrains vont induire un morcellement tel, puisqu'accompagné un fort taux d'incision du substrat rocheux, qu'il induira la création de zones, d'habitat notamment, isolées du reste du territoire par un vallon profond, des masses boisées(secteurs du Temple Hélouin, de la Basse Houssaye...)

- **une partie nord plus basse, composée de versants des vallées** du Meu et du Garun et en limite nord de parties plus élevées qui sont importantes, notamment celle de l'est, parce qu'elles marquent des changements d'unités paysagères (passage d'une vallée à l'autre, d'une vallée à un plateau).

Les différents ruisseaux qui drainent les parties nord et sud du territoire et alimentent le Meu, entaillent les versants de vallons.

La vallée du Meu est totalement intégrée dans cette partie sud du fait des covisibilités qui naissent entre coteaux.

2.3 : ANALYSE HYDROGRAPHIQUE :



Comme l'indique la schématisation des différents bassins versants ci-dessus, l'ensemble du territoire communal appartient au bassin de la rivière du Meu exceptée une petite partie nord dont les eaux versent vers le Garun.

La nature des sols de la partie sud du territoire, les différents mouvements de terrains, l'action humaine, sont à l'origine d'un ensemble de lacs, étangs ou retenues dont les plus importants sont :

- l'étang de Trémelin,
- l'étang de Careil,
- l'étang de la Chambre aux loups.

La ressource en eau de la commune est assurée par une prise d'eau dans la rivière le Meu sur le territoire de Monfort sur Meu. Cette prise d'eau génère des zones incluses dans des périmètres de protection de captage d'eau.

L'objectif de qualité physico-chimique (fixé par arrêté préfectoral le 29-08-86) varie de 1B (bonne qualité) à 2 (qualité moyenne) selon les tronçons. Pour le tronçon qui traverse la commune d'Iffendic, l'objectif est de bonne qualité jusqu'au confluent avec le ruisseau de Boutavent, puis de qualité moyenne. L'objectif s'améliore ensuite à l'approche de Montfort, pour se détériorer après le confluent avec la rivière le Garun....

...Un objectif de qualité moyenne concerne le tronçon du Garun qui relie Montauban de Bretagne à la confluence du Garun avec le ruisseau de Pont-Besnard (en limite communale d'Iffendic). L'objectif s'améliore ensuite jusqu'à Monfort sur Meu (1B, bonne qualité). »

2.4 : ANALYSE PAYSAGERE :

2.4.1 - Contexte géographique

Iffendic se caractérise par une superficie importante (la seconde du Département soit 7366 hectares). Elle constitue la « porte Nord » de la forêt de Brocéliande.



La limite Nord de la commune est marquée par un paysage agricole avec un bocage assez distendu qui se referme en fonds de vallons.

La limite Nord Est de la commune s'appuie sur la vallée du Garun. (1)



Le bourg de Montfort-sur-Meu est proche de la limite Est d'Iffendic (environ 700m). En dessous de Montfort, un secteur boisé situé en position de promontoire par rapport au territoire marque une limite franche. (2)



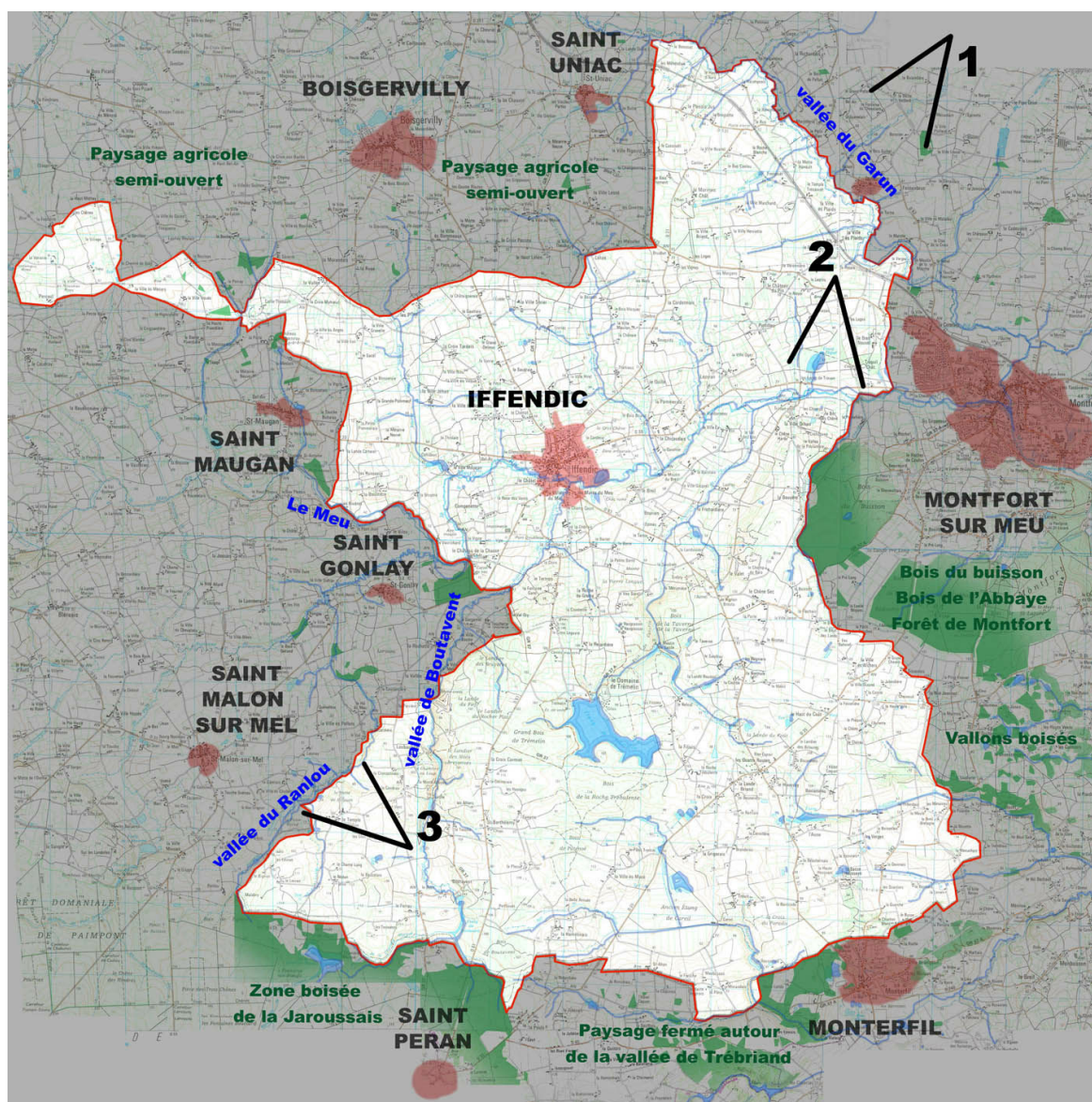
La limite Sud Est est caractérisée par un paysage plus fermé, en lien avec Monterfil et Talensac.

La vallée de Trébriand marque la limite Sud entre Monterfil et Saint Péran.

La limite Sud, vers Saint Péran est caractérisée par un paysage fermé en lien avec le secteur boisé de la Jaroussais (St Péran) qui annonce la forêt de Brocéliande.

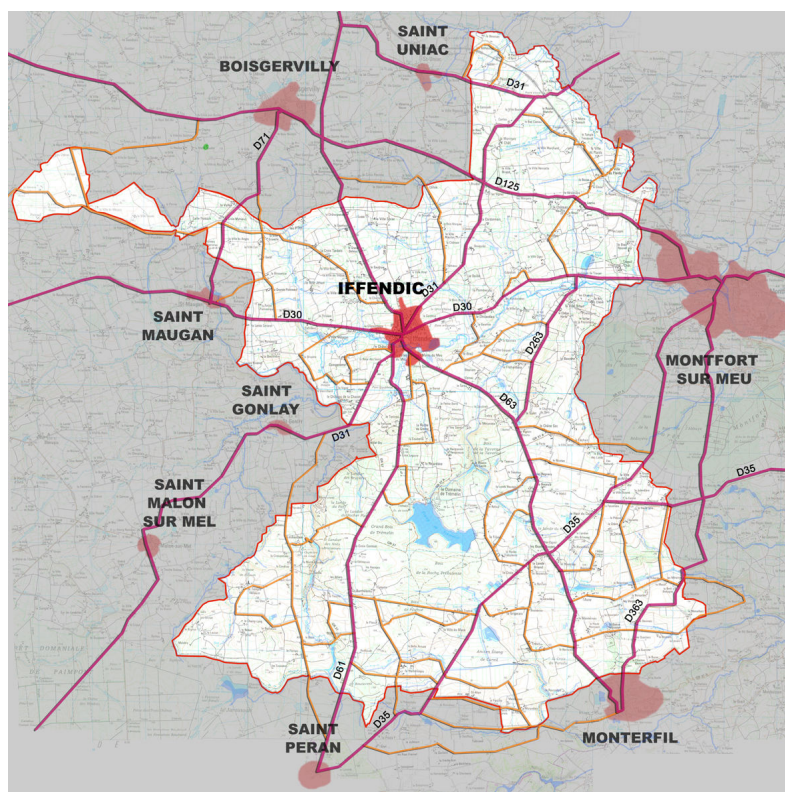
La vallée de Ranlou marque la limite Sud Ouest de la commune. Au delà de cette vallée, le paysage est très ouvert.

La vallée de Boutavent puis la vallée du Meu composent la limite Nord Ouest.



2.4.2 - Axes de découverte du paysage

Le paysage relève de perceptions sensibles, notamment visuelles. C'est par rapport aux perceptions du plus grand nombre d'observateurs qu'il est pertinent de faire émerger les enjeux paysagers. Les principaux axes qui desservent le territoire offrent aux regards différents aperçus de la commune.



Le réseau routier primaire d'Iffendic est caractérisé par une organisation de départementales en étoile convergeant vers le bourg :

- La RD30 relie Gaël à Montfort en traversant St Maugan et Iffendic, la RD 61 relie Montauban à Plélan le Grand en passant par Iffendic et St Péran

- La RD 31 relie le bourg à St Gonlay et La RD63 à Monterfil
- La RD 125 entre St Méen le Grand et Montfort traverse la partie Nord du territoire.

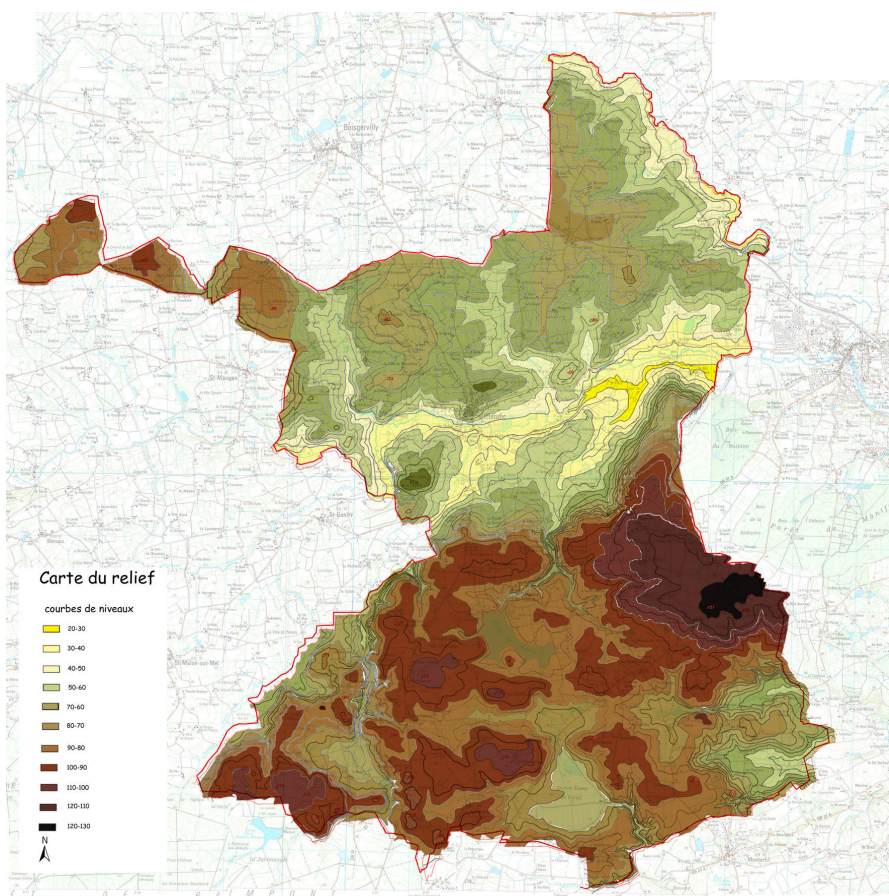
Le réseau routier secondaire complète ce maillage, les secteurs de Trémelin et de Careil se découvrent par le réseau de chemins.

2.4.3 - Les composantes paysagères

2.4.3-1 Le relief

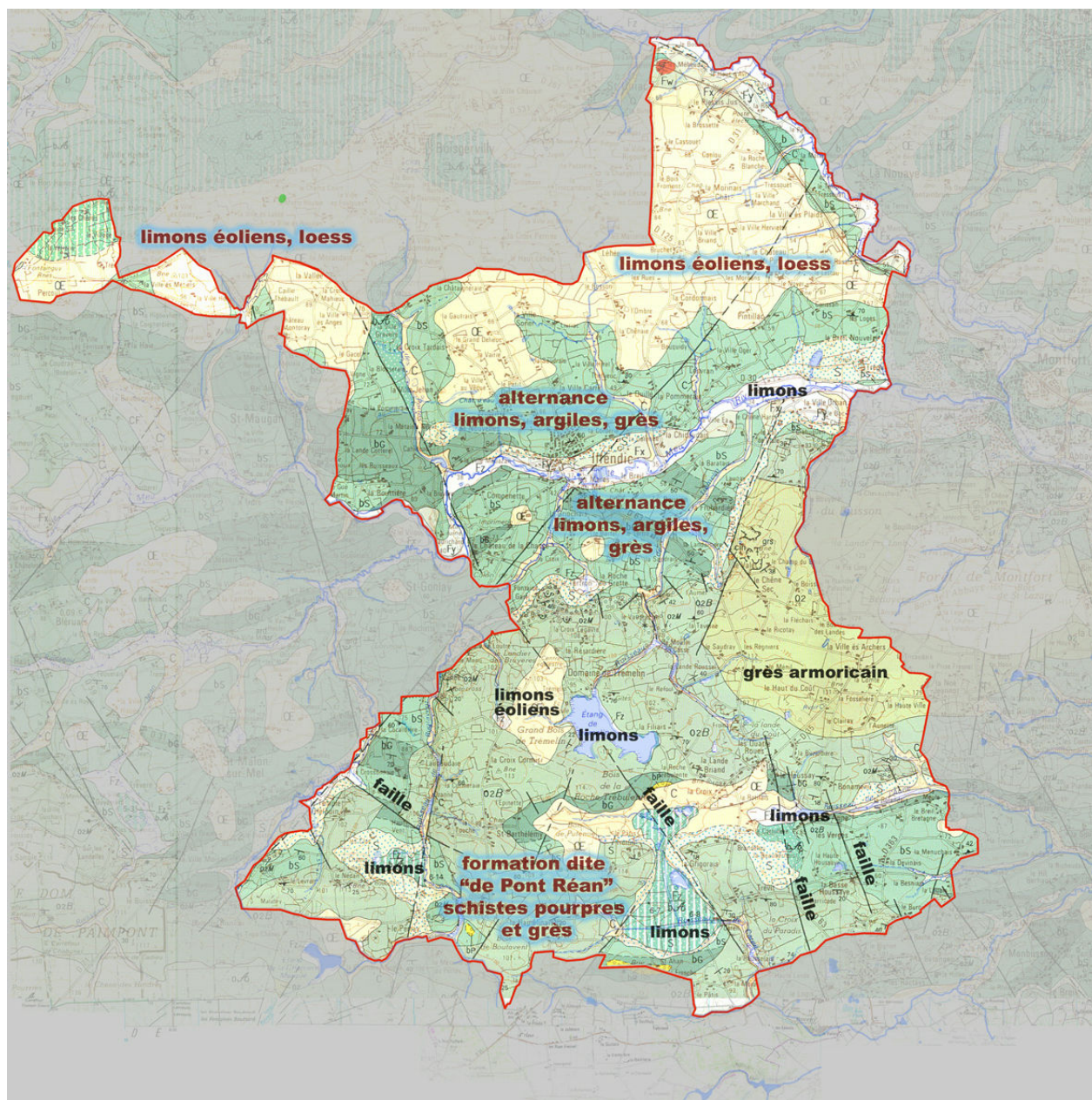
Le territoire communal présente un relief plus important dans la partie Sud avec des altitudes supérieures à 100m. Le plateau présente quelques dépressions (cuvettes) dans le secteur de Careil et en amont des ruisseaux de l'Aune et de Boutavent.

La partie Nord du territoire est marquée par deux larges vallées : la Vallée du Garun et la Vallée du Meu. Ces deux vallées présentent des coteaux en pentes douces. L'altitude y oscille autour de 50m. Le relief s'accroît dans la partie médiane du territoire. Le secteur de plus haute altitude (point culminant à 131m) se situe à l'Est du territoire.



2.4.3-2 La géologie

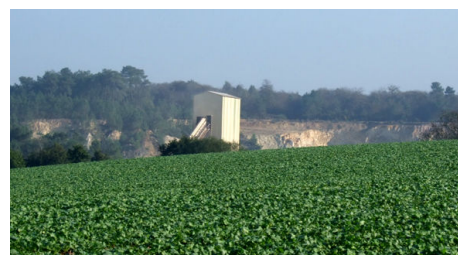
Photographie : carrière de Valet (en activité)



Le sous-sol communal est caractérisé par des limons éoliens et loess dans la partie Nord. Le centre du territoire est marqué par une alternance de limons, argiles et grès.

L'Est du territoire s'étend sur une formation de grès armoricain exploité dans la carrière de Valet.

La partie Sud du territoire est caractérisée par une formation dite de Pont Réan, alternant schiste pourpre, argiles et grès.



Ces différents matériaux se retrouvent dans les constructions traditionnelles. Ainsi, on trouvera davantage de constructions en terre et grès dans la partie Nord et davantage de constructions en plaquettes de schiste dans la partie Sud du territoire

Bati de la vallée du Meu

Bati de Boutavent



2.4.3-3 La trame bleue

La commune d'Iffendic est traversée par le Meu et bordée par le Garun.

Ces deux rivières marquent fortement le paysage communal.

Par ailleurs, leurs différents affluents forment un chevelu hydrographique très important :

- Le Ruisseau de la Ville Marchand au Nord, affluent du Garun,
- Les Ruisseaux de Tréhieuc et des Portes affluents du Meu,
- Le Ruisseaux de Trémelin et de Fronlan au coeur du territoire, affluents du Meu ,
- Les Ruisseaux de Ranlou, Hélouin, Boutavent, La Charrière Marqué au Sud Est du territoire,
- Les Ruisseaux de Putenoë, de Penhouet, puis le Ruisseau de Careil, de Trébriand, de Louais, affluents du Serein au Sud Est du territoire.
- Le Ruisseau de la Boulaie au Nord Ouest du territoire

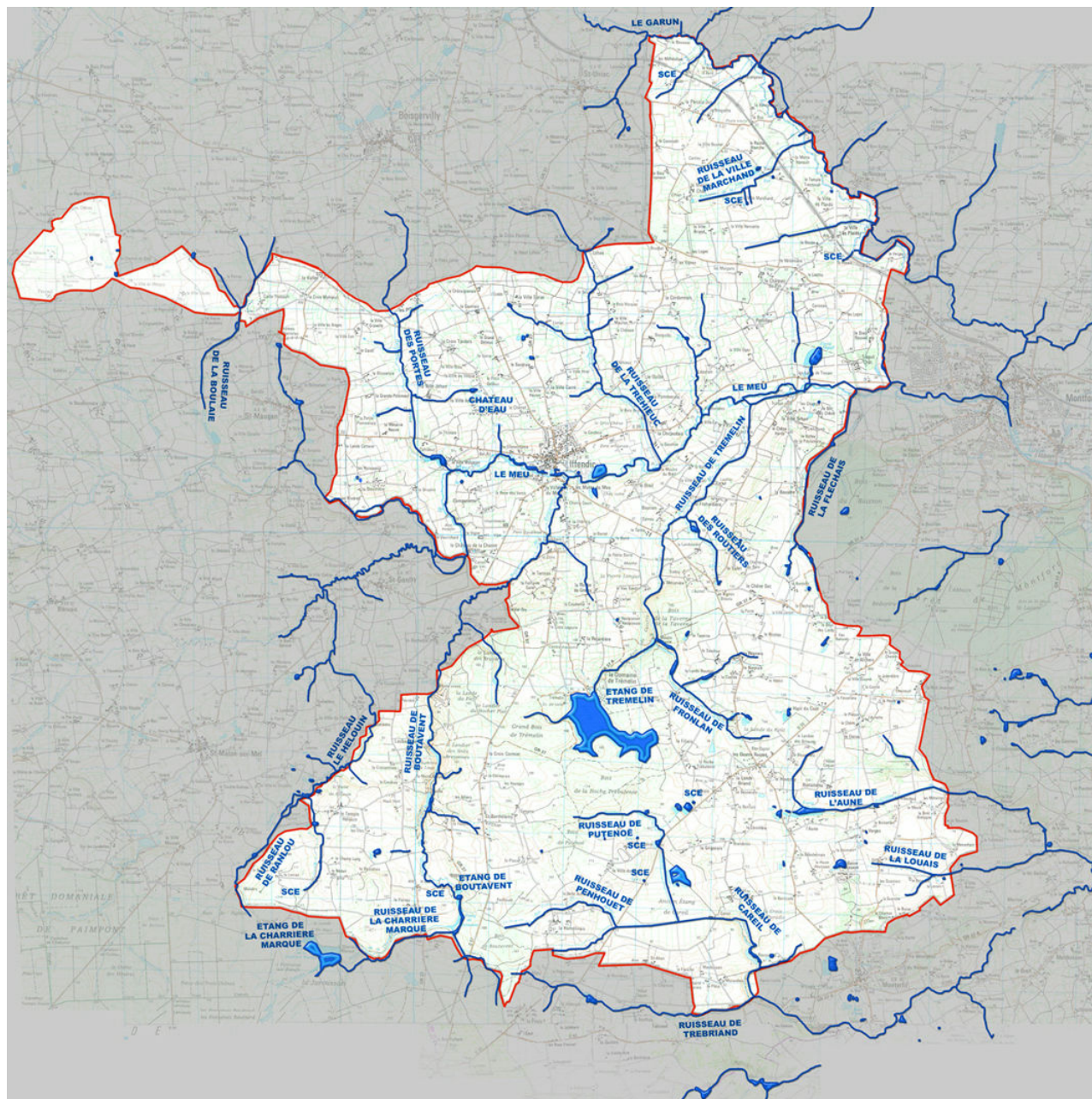


Vallée de l'Aune

Ruisseau de Trémelin



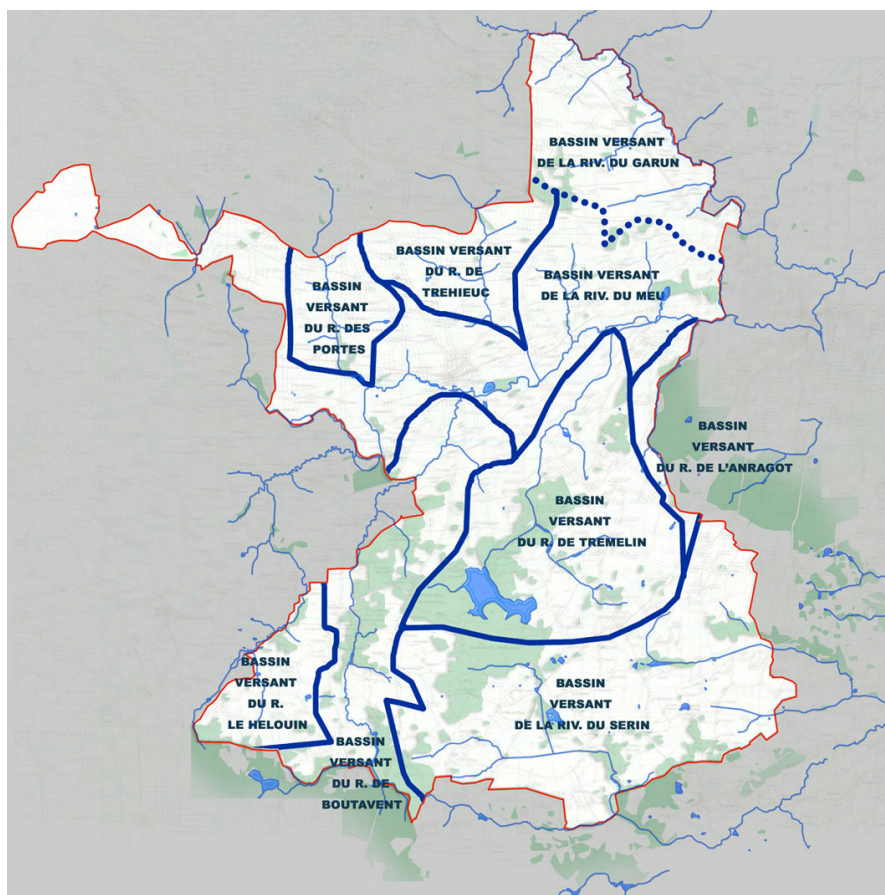
La Trame bleue



La commune d'Iffendic est donc concernée par neuf bassins versants (cf carte ci-contre).

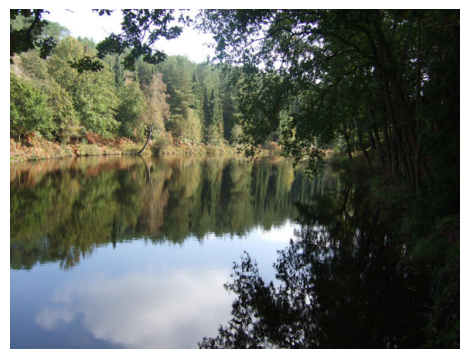
Elle compte également plusieurs sources et de nombreux étangs :

- étang de Careil,
- étang de Trémelin (45 ha),
- étang de la Chambre au Loup
- étang de Boutavent
- étang de l'Aune
- étang de Tréguil ...



Des étangs ayant un rôle défensif au temps des gaulois:

La position de nombreux étangs, dont plusieurs furent asséchés seulement au siècle dernier, permet de supposer qu'ils avaient été édifiés pour protéger un territoire centré sur l'antique place forte de Boutavent. L'obstacle principal était l'Étang de Careil, d'une superficie de quelque 150 hectares, et dont les eaux recouvraient l'actuelle route de Plélan sur près de deux kilomètres. L'autre route actuelle de Monterfil était quant à elle recouverte par les eaux de l'Étang de l'Aune. L'arrivée par Rennes était protégée par une véritable ceinture d'étangs, dont certains en grappes dans les petites vallées.



Etang de la chambre au loup

La commune compte également de nombreuses zones humides, en lien avec le chevelu hydrographique. Elles sont caractérisées par une végétation hygrophile : joncs, saules ...

2.4.3-4 La trame verte

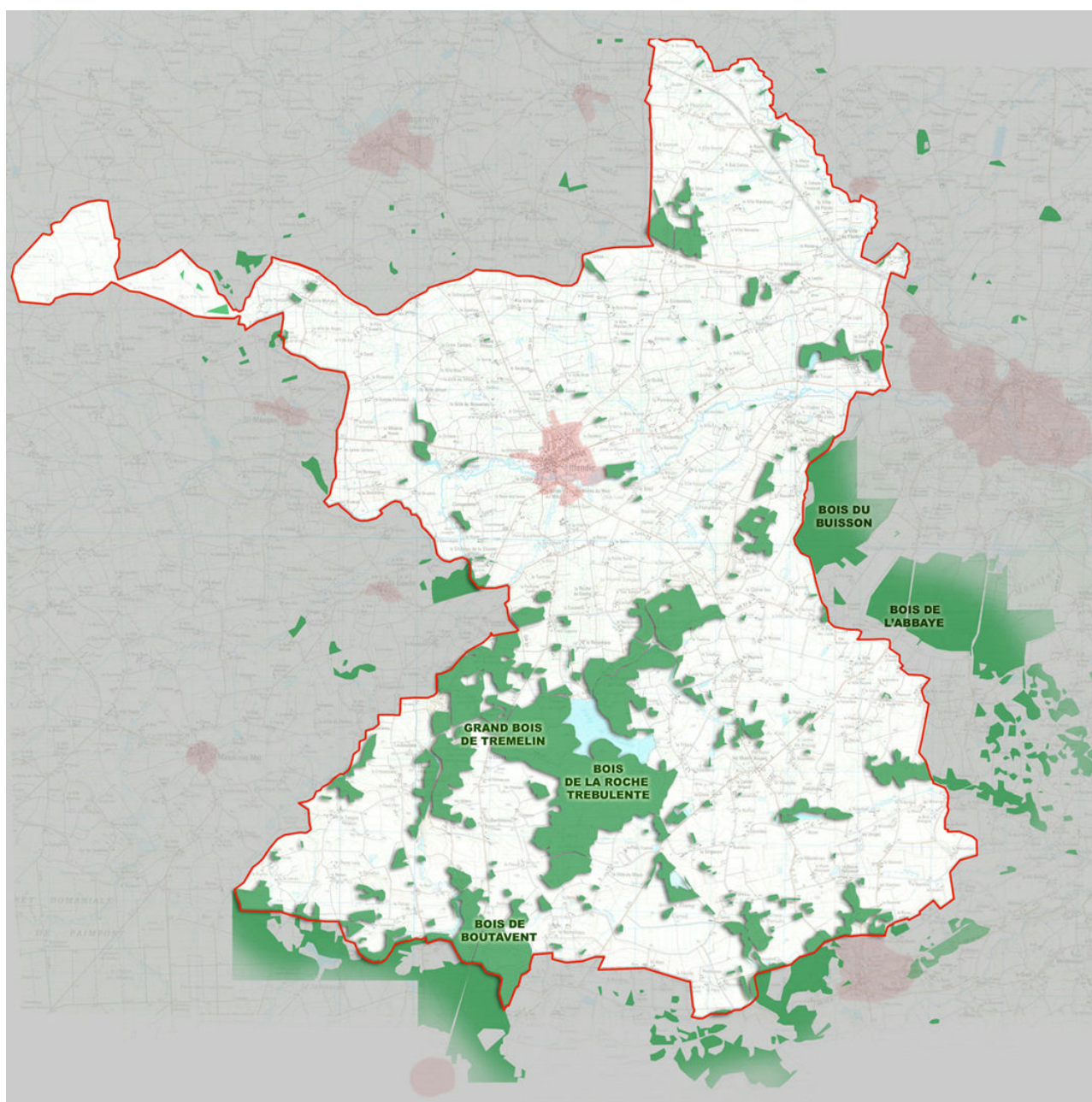
Les boisements:

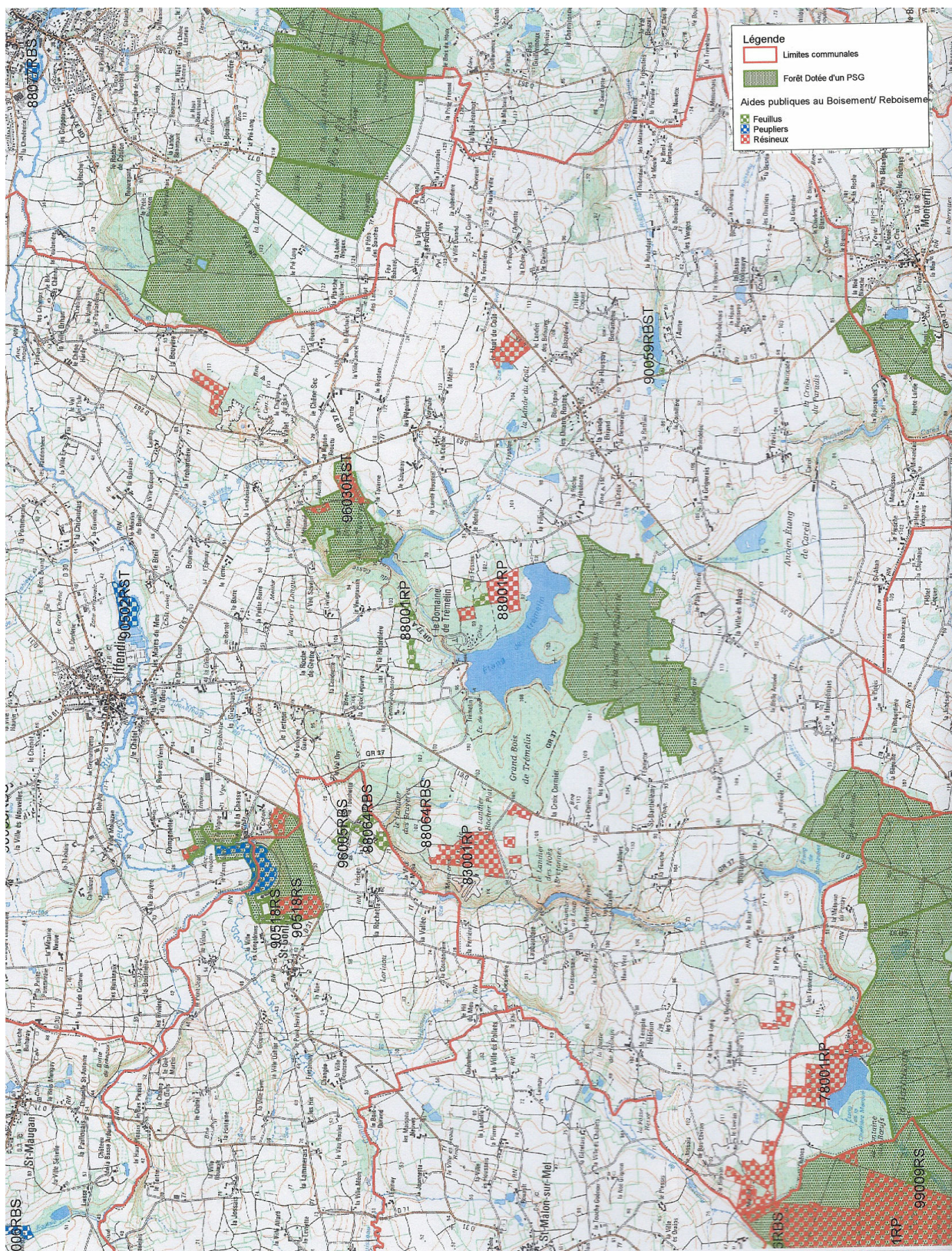
La moitié Sud de la commune est marquée par de nombreux boisements, alors que la partie Nord du territoire est caractérisée par un paysage bocager plus ouvert, ponctué par quelques bosquets.

Outre leur intérêt paysager, ces boisements constituent des réserves faunistiques et offrent une grande diversité floristique :



La partie Sud du territoire est caractérisée par une alternance de landes et de boisements de conifères (bois de Boutavent...) , tandis que les bois de Trémelin et de la Roche Trébulente, de près de 180 ha autour du lac, comptent davantage de feuillus.





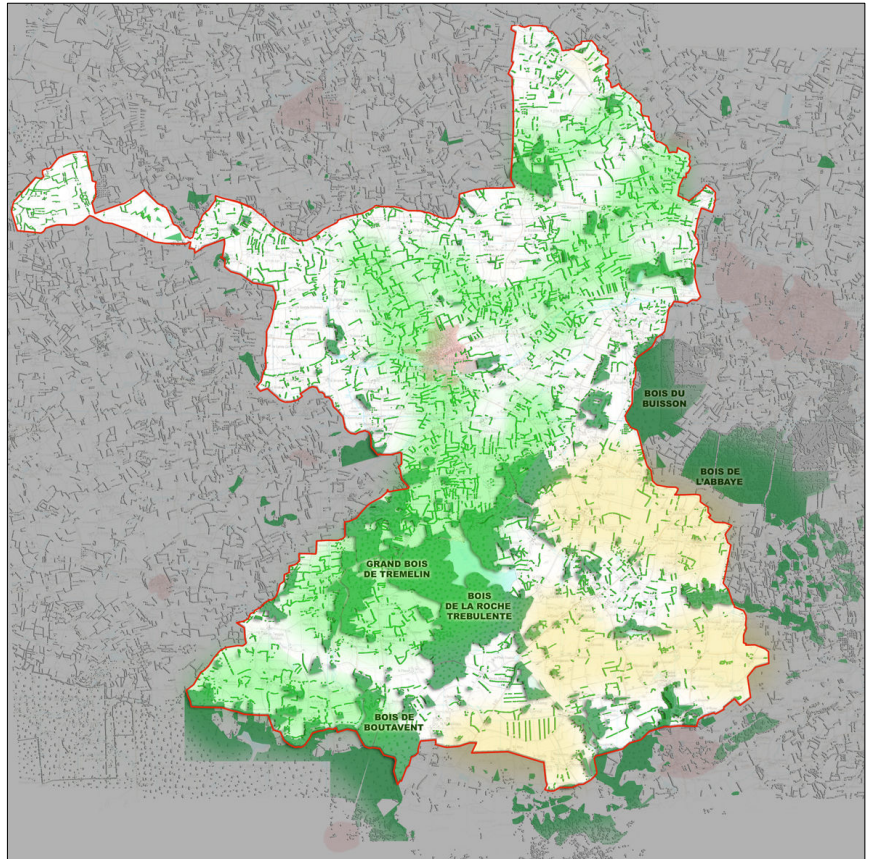
Localisation des bois dotés d'un PSG plan de gestion simple ayant fait l'objet d'une subvention publique.

Source DDAF 04/2007

Le maillage bocager

Le maillage bocager est bien conservé dans certains secteurs, par exemple entre le Domaine de Trémelin et le bourg, où le long de la vallée du Meu. A contrario, certains secteurs de la commune sont beaucoup plus ouverts, comme par exemple au Sud Est.

Le maillage bocager joue un rôle paysager mais également environnemental : il permet de limiter l'érosion des sols et favorise les déplacements faunistiques.



Beaucoup d'espèces se dispersent en utilisant des corridors qui relient leurs habitats (haies joignant forêt et bois, fossés joignant étangs et mares...). La suppression de ces liaisons physiques entraînent des coupures dans les échanges biologiques.

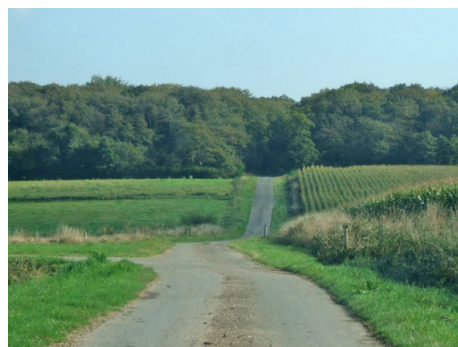
A partir du moment où il n'y a plus de relation entre une source d'individus (une grande forêt par exemple) et un site éloigné (un petit bois distant), la population de ce bois, en supposant qu'elle ait l'espace suffisant pour y survivre, va finir par s'éteindre et ne plus être renouvelée.



La commune d'Iffendic compte trois sites naturels majeurs qui jouent également le rôle de réserves faunistiques et floristiques :

- le site naturel de la Chambre au Loup : 70 hectares de landes et de boisements dans une vallée escarpée (schistes rouges, falaises de 35 mètres de hauteur). Le versant Est est recouvert de pins maritimes tandis que le versant Ouest est occupé par des prairies.

- le domaine de Trémelin : ensemble boisé de 180 hectares qui s'organise autour d'un lac d'une superficie de 45 hectares.



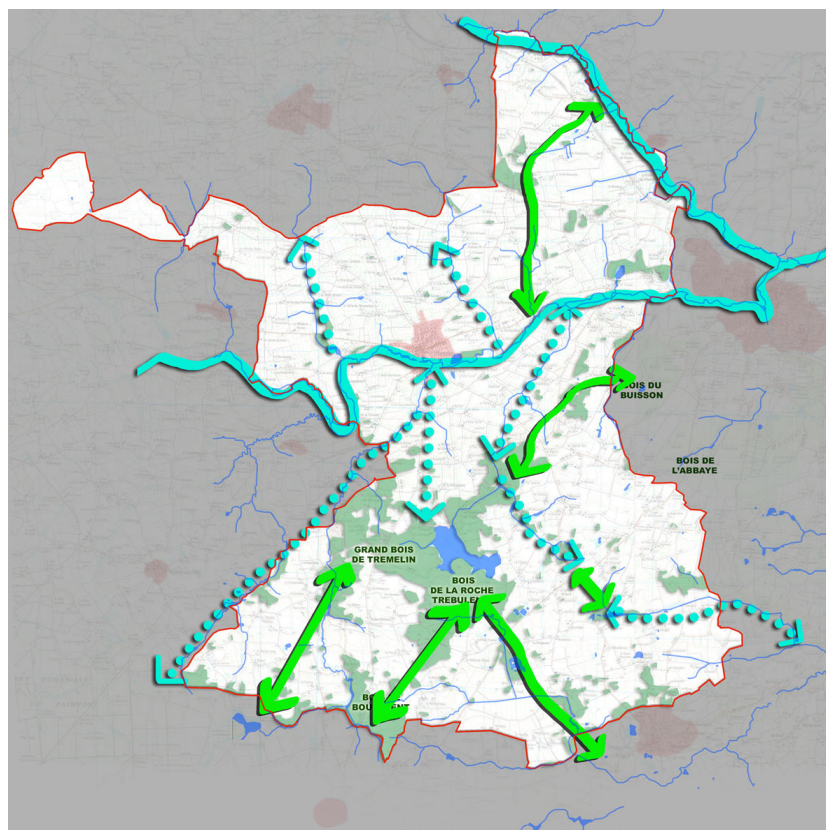
Site naturel de Careil

- Le site de Careil : Le domaine de Careil a été aménagé en réserve ornithologique par le Conseil Général d'Ille et Vilaine. Le site accueille une multitude d'oiseaux migrateurs en hivers. Il se compose d'un étang de 43 hectares, et de prairies humides sur 50 hectares.



Afin de maintenir les échanges entre ces espaces naturels, et avec les espaces naturels voisins (forêts de Montfort et de Paimpont) les principales zones de connexion biologiques, qui regroupent plusieurs corridors et qui permettent ainsi à de nombreuses espèces de transiter, doivent être identifiées.

En effet, les projets d'infrastructures et de développement urbain, et les zones d'agriculture intensive (vastes espaces agricoles ouverts en hiver) peuvent fractionner les habitats et influencer la diversité faunistique et floristique.



2.4.3-5 Les points de repère dans le paysage

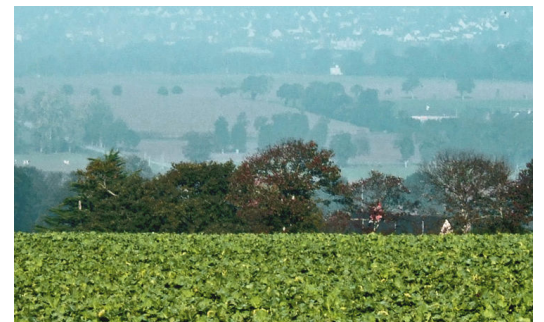
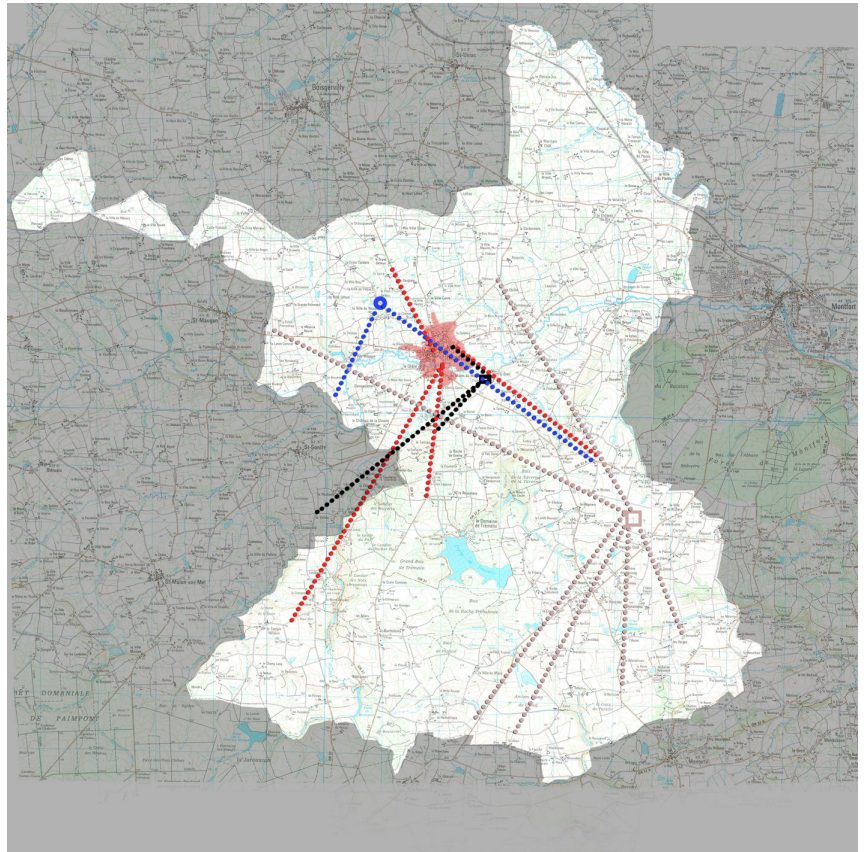
Certains points de repères bâtis situés sur des points hauts et visibles depuis de longues distances marquent le paysage d'Iffendic.

Le clocher

Le château en ruine de Breil, incendié en 1903

L'éolienne

Le château d'eau

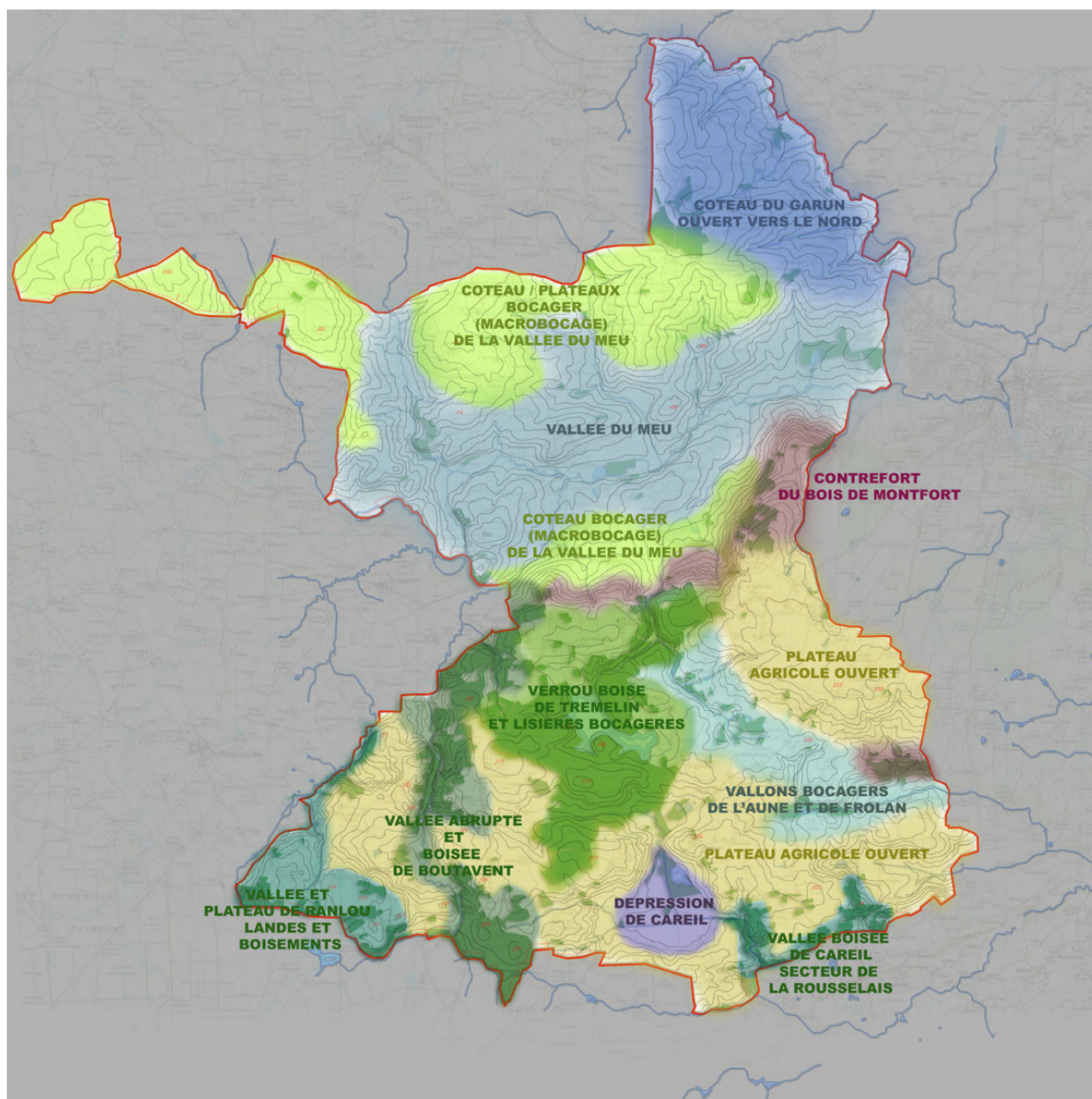


2.4.4 - Les unités paysagères

L'analyse des différentes composantes du paysage que sont notamment le relief, la trame verte et la trame bleue, nous a permis de différencier des unités paysagères sur le territoire.

Une unité paysagère correspond à une aire géographique au sein de laquelle les principaux composants visuels du paysage répondent à une certaine homogénéité. Les limites de ces unités paysagères peuvent être franches (quand elle sont par exemple liées à un événement particulier de la topographie comme par exemple une ligne de crête), ou au contraire floue, il peut par exemple s'agir d'une évolution progressive de la végétation sur un plateau définissant deux ambiances particulières.

Dix unités ont été proposées, permettant d'appréhender le paysage du territoire d'Iffendic.



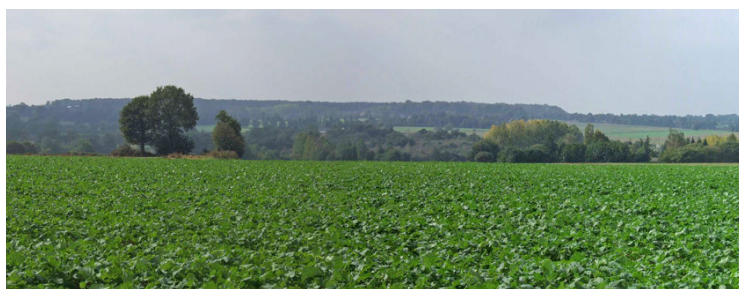
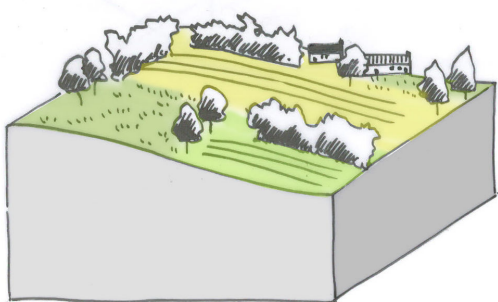
2.4.4-1 Le coteau du Garun, ouvert vers le Nord

Le paysage au Nord Est du territoire est caractérisé par un coteau en pente douce vers le Garun.

Le paysage est ouvert vers le Nord Est à partir de la ligne de crête. Celle-ci est marquée par le boisement de la Morinais (géré par le Conseil Général) autour du château de la Morinais.

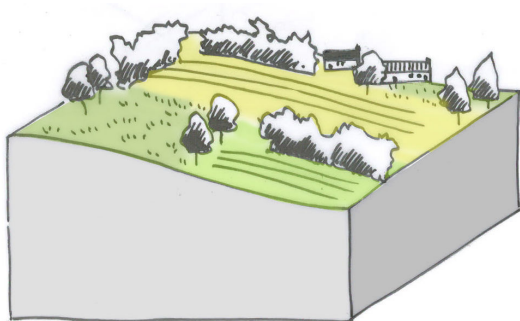
Plusieurs petits talwegs (ruisseau de la Ville Marchand) créent de légères ondulations dans le coteau.

La trame verte est assez lache, il s'agit d'un bocage distendu. Le pied du coteau est marqué par la voie ferrée, qui reste assez peu visible dans le grand paysage.

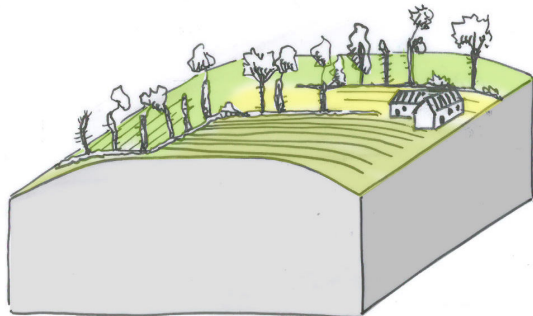


2.4.4-2 Les coteaux / plateaux du Meu

Le Meu organise la partie Nord du territoire : de part et d'autre de la rivière, on retrouve des coteaux bocagers en pentes douces, avec un bocage assez distendu (comme sur le coteau du Garun) voire inexistant (secteurs de la lande Cotterel, de la Gautrais...).

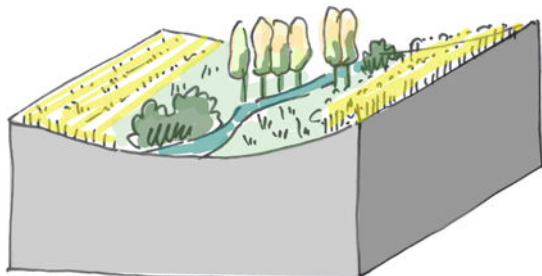


Des vues sont offertes sur le bourg depuis les points hauts.



2.4.4-3 La vallée du Meu et ses affluents

La vallée du Meu présente un lit large. Elle est utilisée pour les cultures, le paysage se referme lorsque l'on se rapproche de la rivière, avec la présence de zones humides et d'une ripisylve sur les berges.



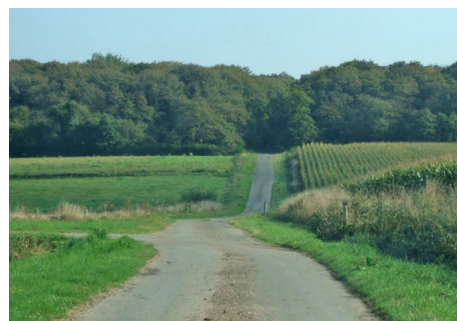
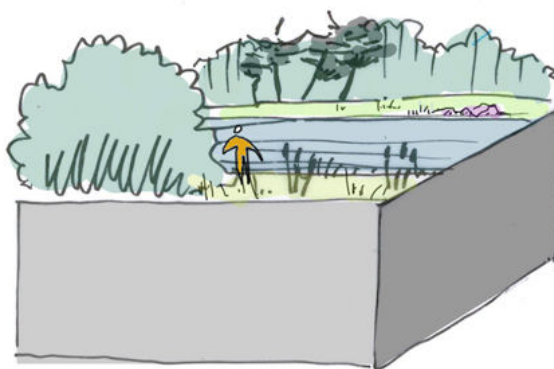
2.4.4-4 Le verrou boisé de Trémelin

Le secteur de Trémelin est caractérisé par un paysage fermé par les masses boisées et organisé autour de l'étang de Trémelin.

Le relief est peu perceptible, le vaste étang de Trémelin induit la notion d'horizontalité et crée un sentiment de plénitude propice aux activités de loisirs.

La base de loisirs propose différentes activités (accrobranches, équitation...), y compris de l'hébergement et de la restauration.

Le site est le 2ème site le plus visité du département après l'aquarium de Saint Malo.



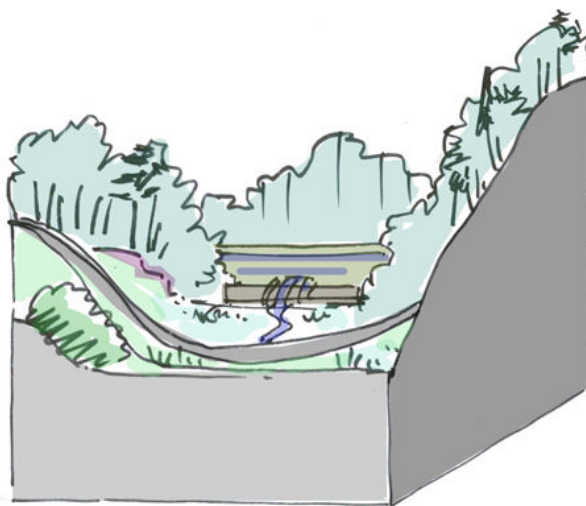
2.4.4-5 La vallée de Boutavent et le site de la Chambre au Loup

La vallée de Boutavent est une vallée particulièrement abrupte. On retrouve de nombreux affleurements rocheux (schiste pourpre), des landes et boisements de conifères adaptés au sol acide.

Ici le relief joue un rôle important, la vallée est d'ailleurs communément appelée le « Grand Canyon ».

La vallée correspond en effet à une faille géologique.

Par ailleurs, le secteur de Boutavent s'inscrit comme un élément du patrimoine historique et archéologique de la forêt de Brocéliande avec les traces d'une ancienne forteresse médiévale et un ensemble mégalithique important (en limite de St Péran).



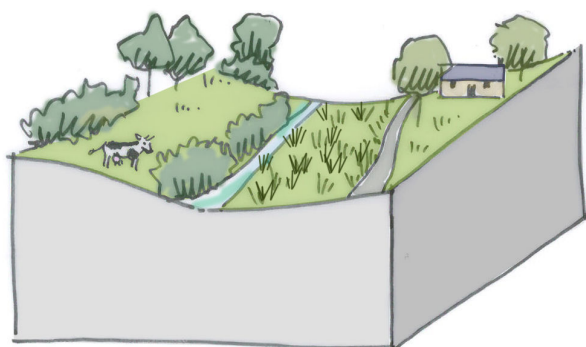
2.4.4-6 Les vallons bocagers de l'Aune et du Frolan

Les vallées de l'Aune et du Frolan sont caractérisées par un relief plus doux que la vallée de Boutavent.

L'étang de l'Aune a, comme l'étang de Careil, une origine défensive.

Les coteaux sont utilisés en culture, le bocage est assez distendu dans la vallée de l'Aune.

Les fonds de vallons sont marqués par une végétation hygrophile (saules dans le secteur de l'Aune).



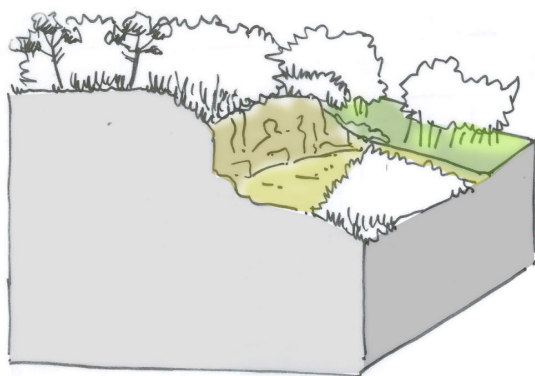
2.4.4-7 Le contrefort du Bois de Montfort

Le secteur Est du territoire est marqué par un relief important annonçant le Bois de Montfort. Le relief est lié à un massif de gès armoricain.

On retrouve dans ce secteur la carrière de Valet.

Les vues vers le Nord Ouest sont dégagées depuis cette unité paysagère.

On retrouve un relief sensiblement équivalent au Nord de la Vallée de l'Aune qui marque la fin de la formation géologique.

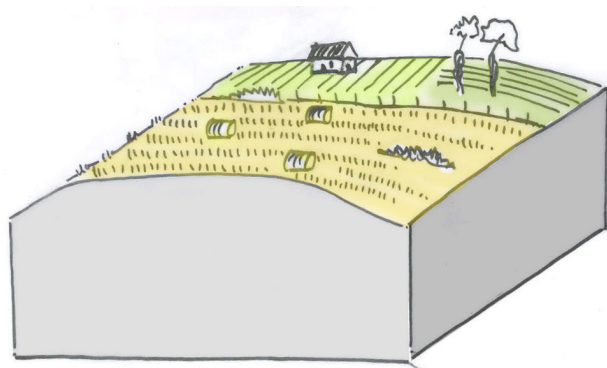


2.4.4-8 Le plateau agricole ouvert

Les plateaux au Sud du territoire sont caractérisés par un paysage ouvert (cultures céréalières).

Des covisibilités sont créées d'une zone de plateau à une autre.

L'éolienne est très perceptible dans ce secteur.

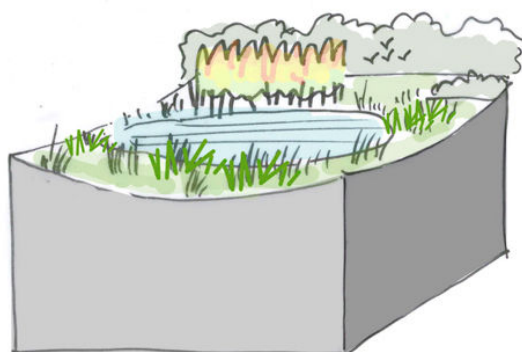


2.4.4-9 La dépression de Careil

Le secteur de Careil est une unité paysagère à part entière, inscrite dans une dépression du relief quasi-circulaire. L'étang a été asséché il y'a près de 150 ans afin d'être utilisé pour l'agriculture (prairies) puis remis en eau depuis 1997 après l'acquisition par le Conseil Général.

Les boisements autour de Careil, notamment les peupleraies, marquent fortement le paysage en particulier en Automne. Le plan d'eau est entouré de zones marécageuses et de vasières dont la superficie varie selon les périodes.

Le site, positionné sur un parcours migratoire attire de nombreuses espèces d'oiseaux (grèbes, foulques, hérons...). Careil constitue une réserve ornithologique et a été aménagée par le Conseil Général pour faciliter l'observation des oiseaux.

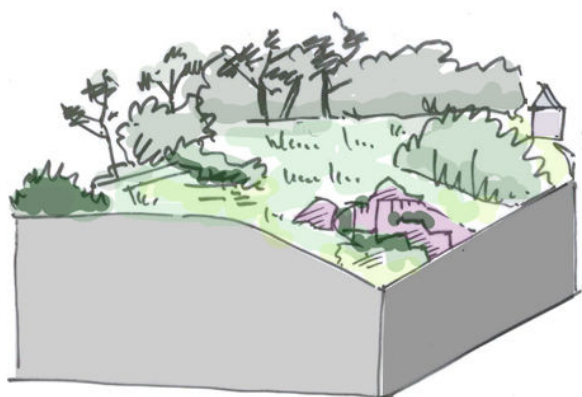


2.4.4-10 Les secteurs de Careil et de Ranlou

La Vallée de Careil au Sud Est du territoire est caractérisée par un relief encaissé (présence d'une ancienne carrière) et des masses boisées qui créent une limite paysagère franche entre Iffendic et Monterfil.

Le château de la Basse Houssais marque l'entrée dans la zone boisée

La pointe Sud Ouest du territoire est marquée par la vallée encaissée de Ranlou et par une alternance de landes et de zones boisées (résineux) qui annonce le massif forestier de Paimpont.



2.4.5 : les sites remarquables :

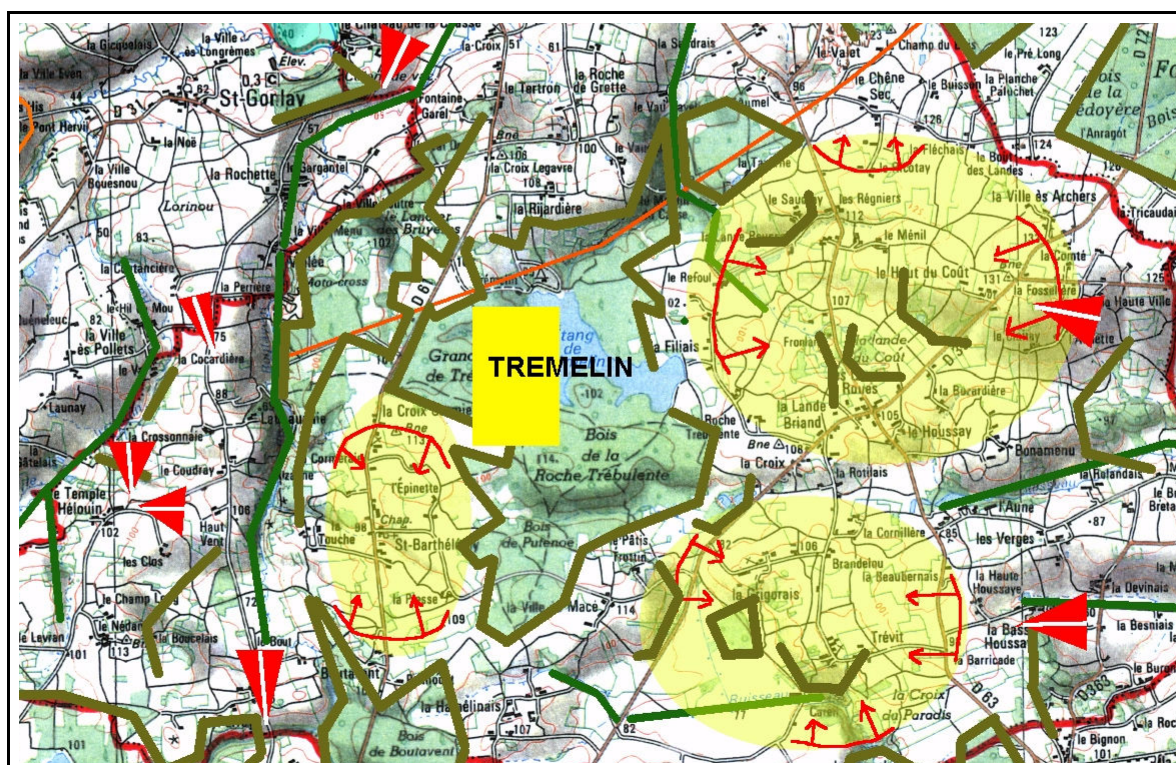
La qualité paysagère d'ensemble de la commune, au travers de la diversité des ambiances qu'elle propose se voit affectée de quelques pôles d'excellence :

- le domaine de Trémelin,
- la chambre aux loups,
- le domaine de Careil,
- la forêt de Paimpont.

2.4.5.1 : le domaine de Trémelin

Le domaine de Trémelin fait l'objet de **deux classements en ZNIEFF** :

- **de type 2** pour les landes et affleurements rocheux autour de l'étang :
 - ensemble de landes bordant l'étang,
 - intérêt botanique : lande classée d'intérêt régional à l'inventaire des landes de France.



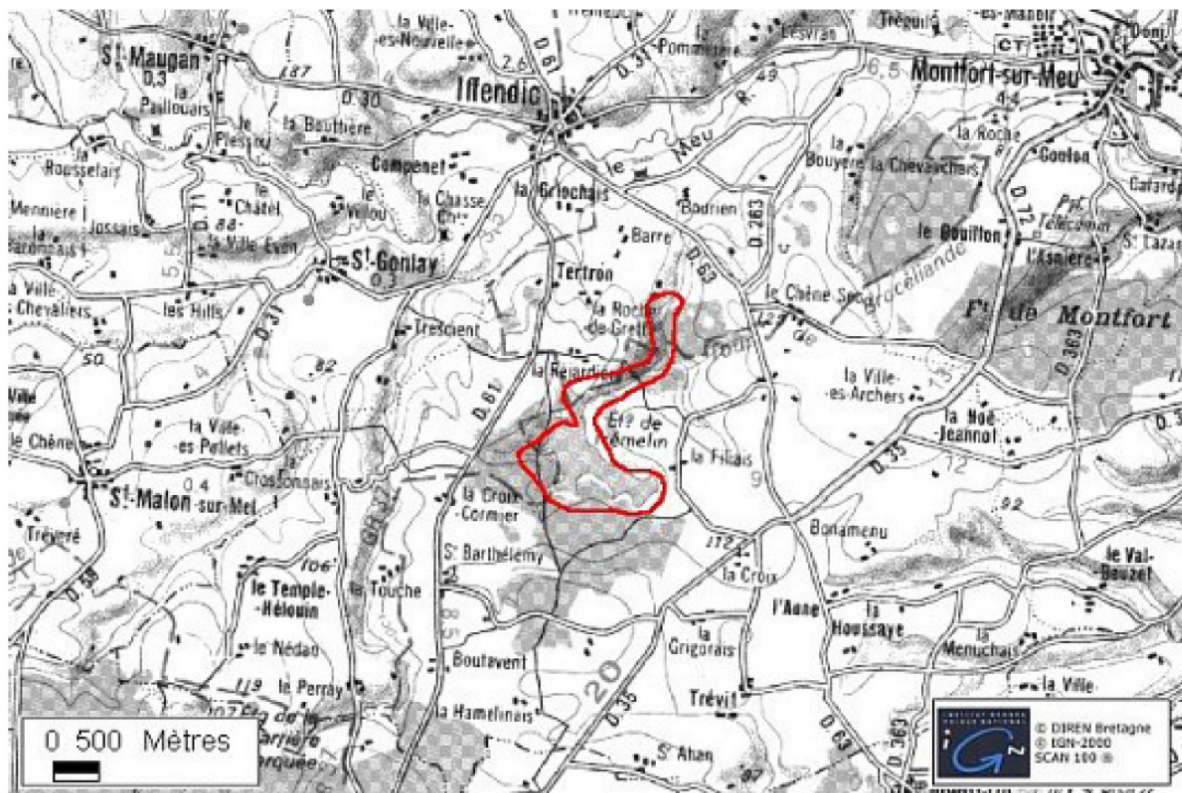
Milieu particulièrement remarquable pour sa richesse en Mousses (18 espèces) et Lichens (55 espèces).

- lithologies : Gneiss, Micaschistes ou Schistes.
- **de type 1 pour l'étang de Trémelin** :
 - étang caractérisé par la pauvreté de l'eau en éléments minéraux nutritifs.
 - intérêt botanique : zone littorale à végétation amphibie rase. Dans les baies et les anses, le dépôt de limons peut néanmoins être favorable à la constitution de milieux plus «riches».
 - présence de plantes rares : Juncus heterophyllus (Jonc à feuilles variées), Juncus pygmaeus (Jonc nain), Eleocharis ovata (Scirpeovoïde),
 - une espèce végétale protégée par arrêté du 20-01-1982 : Pilularia globulifera (Pilulaire).

Outre ces qualités particulières le Domaine de Trémelin (étang, bois, landes, vallons compris) représente un formidable potentiel touristique pour la commune puisqu'il draine **environ 100 000 personnes par an**. L'étang a été aménagé pour recevoir une diversité d'activités ludiques et sportives.

Znieff : Tremelin landes et affleurements rocheux autour de l'etang

Localisation :



Date : 01/01/1984

Code : 03640000

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE.

Type de ZNIEFF : 2

Superficie (en ha) : 146

Altitude maximale : 108

Altitude minimale : 90

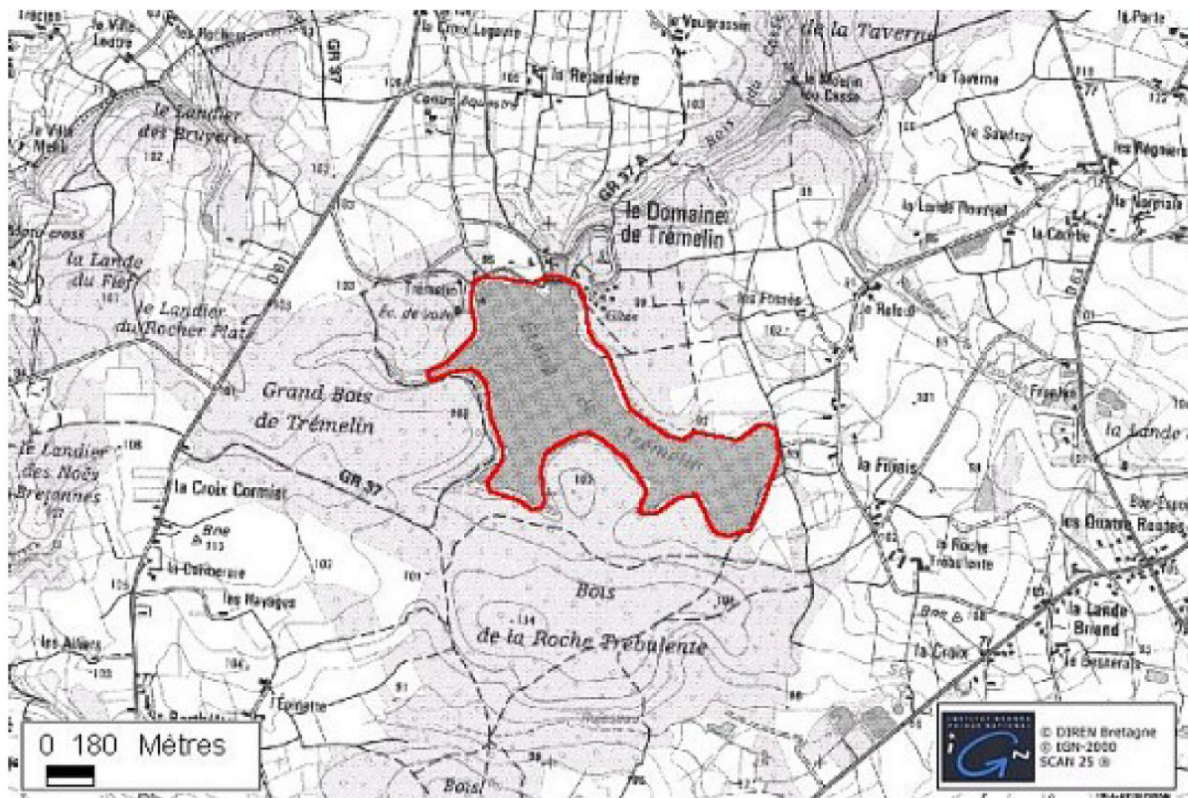
Description : Ensemble de landes bordant l'étang de Trémelin (cf. fiche 0364/0001). * Intérêt botanique : lande classée d'intérêt régional à l'inventaire des landes de France. Milieu particulièrement remarquable pour sa richesse en Mousses (18 espèces) et Lichens (55 espèces).

Liste des communes concernées (département) :

- Iffendic (35)

Znieff : Etang de tremelin

Localisation :



Date : 01/08/1984

Code : 03640001

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE.

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 48

Altitude maximale : 95

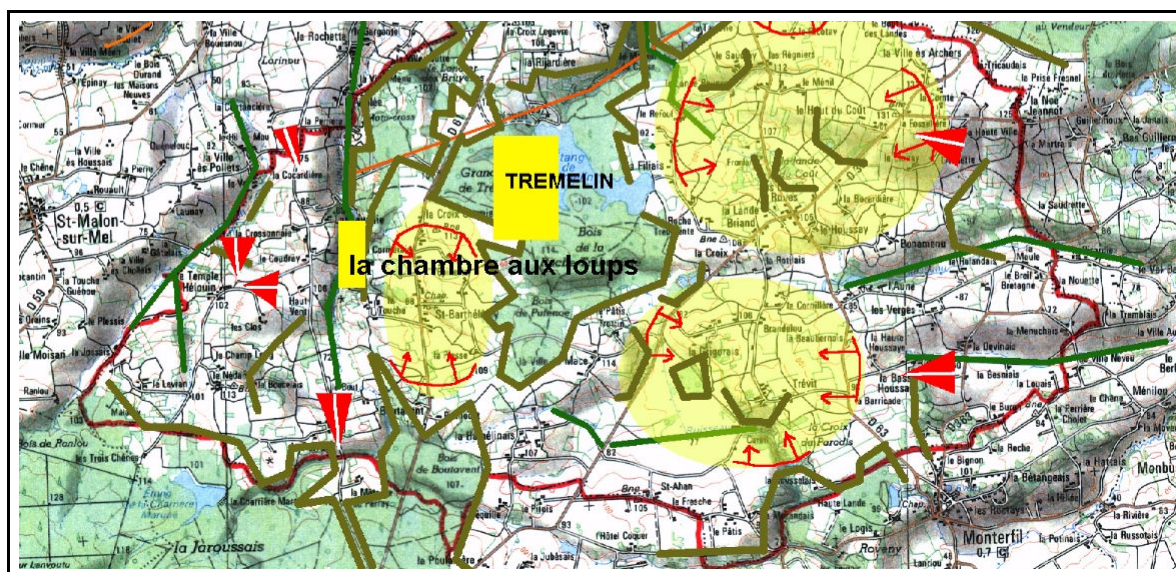
Altitude minimale : 90

Description : Etang caractérisé par la pauvreté de l'eau en éléments minéraux nutritifs (étang oligotrophe). * Intérêt botanique : zone littorale à végétation amphibie rase. Dans les baies et les anses, le dépôt de limons peut néanmoins être favorable à la constitution de milieux plus 'riches'. - Présence de plantes rares figurant à la liste rouge des espèces du massif armoricain : *Juncus heterophyllus* (Jonc à feuilles variées), *Juncus pygmaeus* (Jonc nain), *Eleocharis ovata* (Scirpe ovoïde), *Elatine hexandra*. 2 espèces végétales protégées au plan national : *Pilularia globulifera* (Pilulaire), *Luronium natans* (Fluteau nageant), espèce d'intérêt européen (Directive habitats/faune/flore)..

Liste des communes concernées (département) :

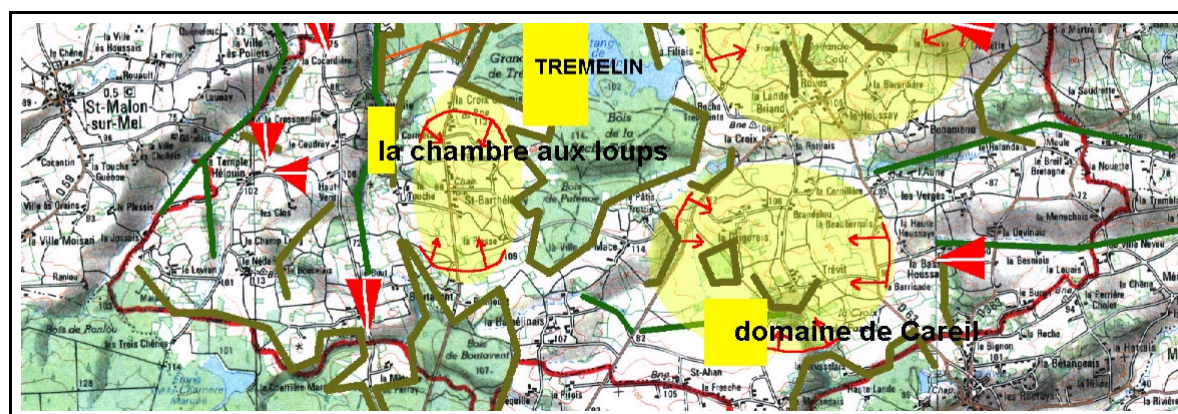
- Iffendic (35)

2.4.5.2 : La chambre aux loups :



Classé en ZNIEFF de type 1 pour la qualité de sa Faune et de sa Flore, cet ensemble de landes, d'étangs et de vallons est remarquable. Au delà de la singularité des visuels qu'il propose au travers de vues plongeantes sur des étangs enchassés entre des flancs abrupts couverts de landes, **ce site tantôt intimiste et pittoresque, tantôt ouvert sur le grand paysage alentour, s'inscrit parfaitement dans l'identité d'un pays de légendes**, de contes, de mystères et de mythes.

2.4.5.3 : le domaine de Careil :



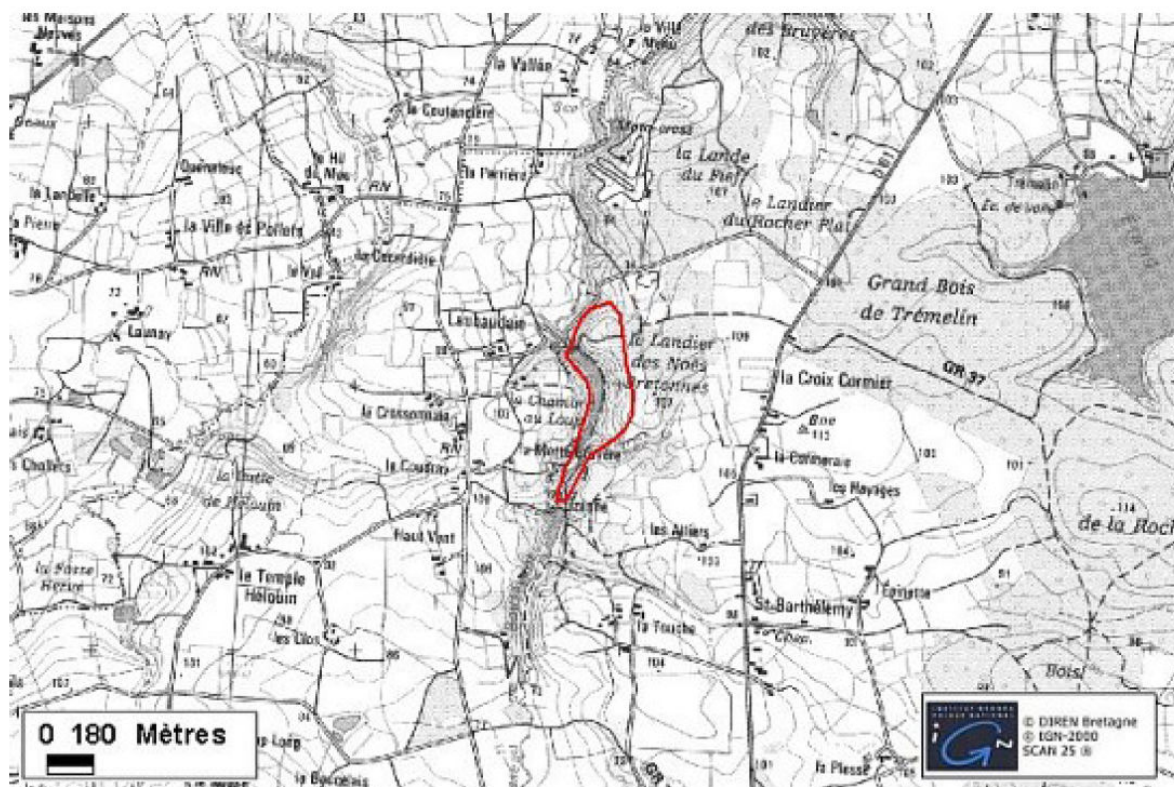
Récent, puisque la création de ce domaine ne remonte qu'à une quinzaine d'années, ce site s'appuie paradoxalement sur une histoire séculaire.

Ancien étang gaulois défensif du château de Monterfil, cet espace de landes, d'étangs, d'affleurements rocheux et de bois en périphérie diffère des deux sites précédemment présentés en ce sens qu'il se propose ouvertement aux regards depuis la voie d'accès qui le surplombe. Support depuis sa création d'un accompagnement pédagogique de type éco-pastoral, il bénéficie en fond de vallon très large d'un environnement très aéré, de fait très sensible et fragile.

Une politique de préservation des races domestiques menacées permet de réunir chevaux mulassiers du Poitou, vaches pie-noires, chevaux de traits bretons,. Il complète, en lisière de la forêt de Paimpont, la trilogie des sites d'excellence de la commune d'Iffendic.

Znieff : Etang de la chambre au loup

Localisation :



Date : 01/05/1984

Code : 00000363

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE.

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 10

Altitude maximale : 100

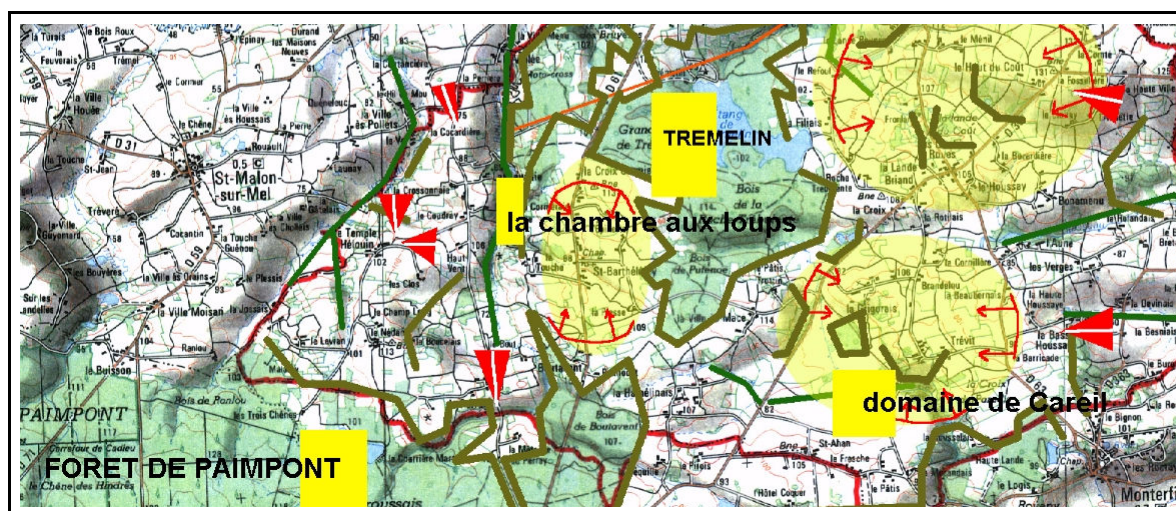
Altitude minimale : 65

Description : Présence de : - Luronium natans (Fluteau nageant), espèce d'intérêt européen (Directive Habitats/Faune/Flore). Espèce protégée au niveau national. - Osmunda regalis, espèce protégée par arrêté préfectoral dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Liste des communes concernées (département) :

- Ifpendic (35)

2.4.5.4 : la forêt de Paimpont



En limite sud ouest du territoire communal, la forêt de Paimpont «déborde» le cadre stricte de ses propres limites pour associer dans un même massif boisé, les forêts de Trémelin et de Monfort.

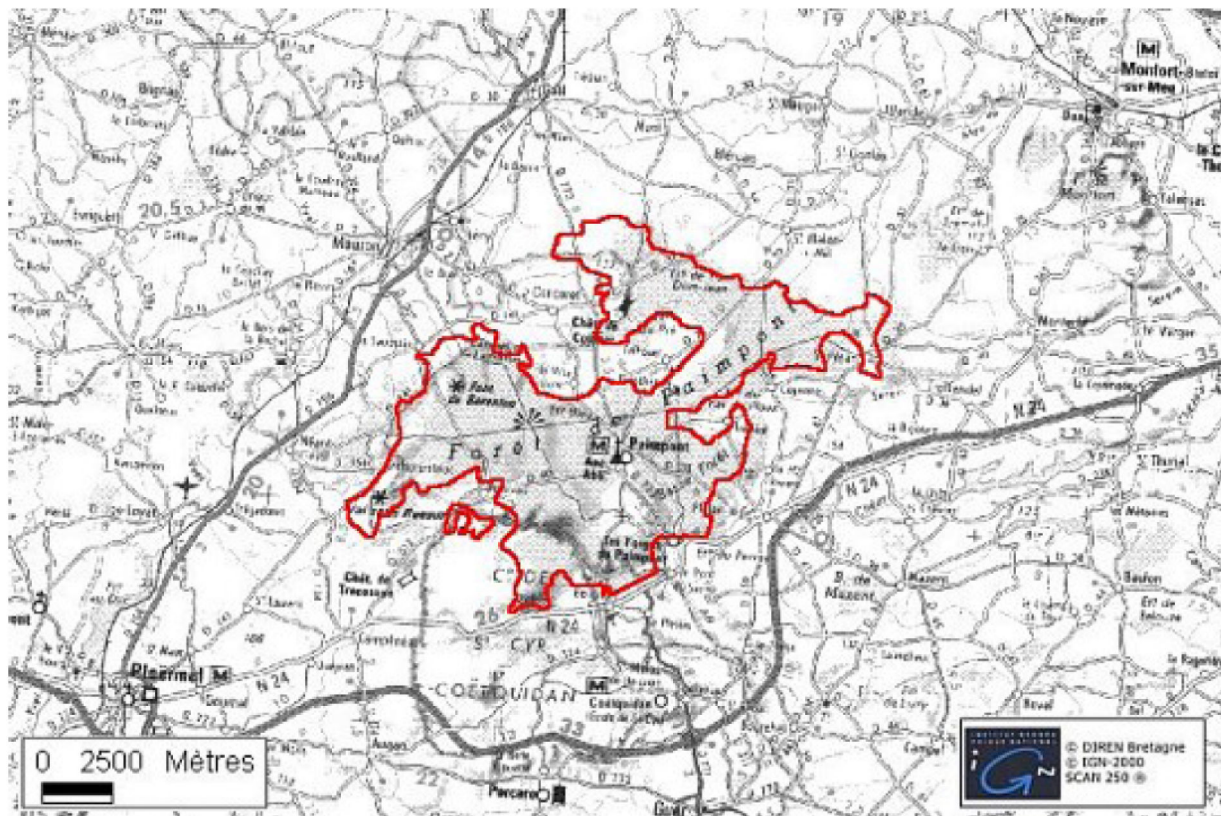
Pièce maîtresse du Pays de Brocéliande, la forêt de Paimpont structure par la masse de la végétation tout le sud de la commune.

Classée en ZNIEFF de type 2 elle est décrite comme :

- le plus vaste massif forestier de Bretagne et sans doute aussi le mieux connu, dont la richesse a suscité la mise en place de la station biologique de Paimpont (Université Rennes1),
- intérêt botanique : nombreux milieux associés (étangs, landes, tourbières) formant un complexe très riche et très varié, renfermant de nombreuses plantes protégées : plus de 100 espèces de mousses recensées,
- intérêt zoologique : présence de grands mammifères, site de nidification de rapaces (Bondrée apivore, Busard St Martin, Busard cendré, Faucon Hobereau) ainsi que de nombreuses espèces de passereaux peu connus ou rares.

Znieff : Foret de Paimpont

Localisation :



Date : 01/01/2000

Code : 03650000

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE, Conservatoire botanique national de Brest..

Type de ZNIEFF : 2

Superficie (en ha) : 10000

Altitude maximale : 256

Altitude minimale : 100

Description : Le plus vaste massif forestier de Bretagne et sans doute aussi le mieux connu, dont la richesse a suscité la mise en place de la station biologique de Paimpont (Université de Rennes 1). * Intérêt botanique: nombreux milieux associés (étangs, landes,tourbières) formant un complexe très riche et varié, renfermant denombreuses plantes protégées; plus de 100 espèces de mousses recensées; Plusieurs stations de l'une des 37 espèces végétales de très grand intérêt patrimonial pour la Bretagne (Conservatoire botanique national de Brest). * Intérêt zoologique: Présence de grands mammifères; site de nidi-fication de rapaces (Bondrée apivore, Busard St Martin, BusardCendré, Faucon Hobereau) ainsi que de nombreuses espèces de

2.5 : ANALYSE URBAINE DU TERRITOIRE :

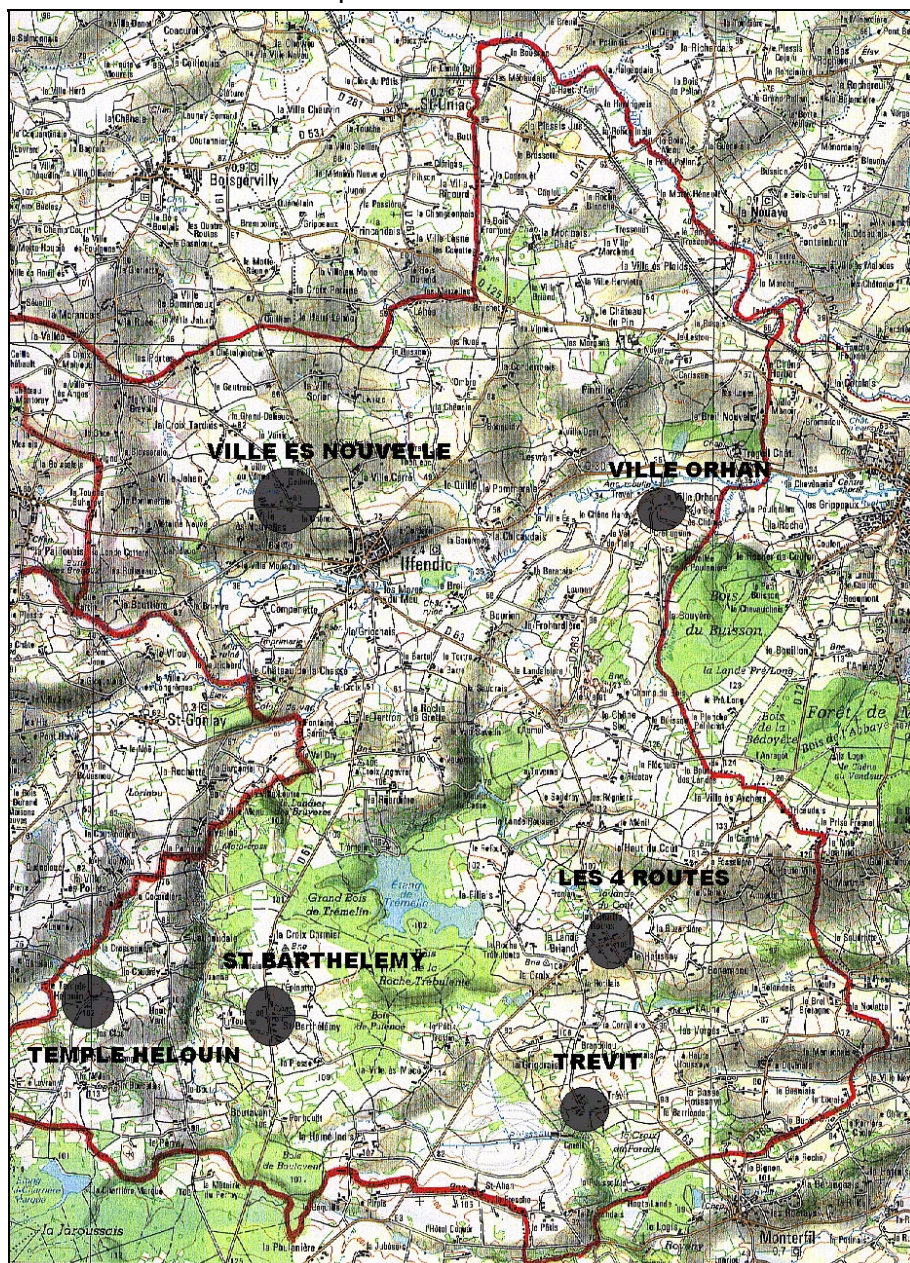
le territoire communal est le support d'un semis d'implantations. Pour la plupart il s'agit d'exploitations agricoles en activité ou ayant muté en habitat résidentiel.

Des agglomérats associent toutefois bâti agricole, bâti résidentiel en de petits hameaux. Six se distinguent de cet ensemble par la densité ou le nombre des constructions. Ils font l'objet d'une analyse spécifique dans les pages suivantes.

2.5.1 : analyse urbaine des 6 agglomérats :

Les six agglomérats sont représentatifs des caractéristiques des innombrables lieux-dits et hameaux répartis sur le reste du territoire. Ils constituent des références concernant l'organisation urbaine, la qualité architecturale.

L'étude de leur morphologie urbaine est nécessaire afin de maîtriser les implications des bâtiments entre eux. Elle permet de mettre en évidence :

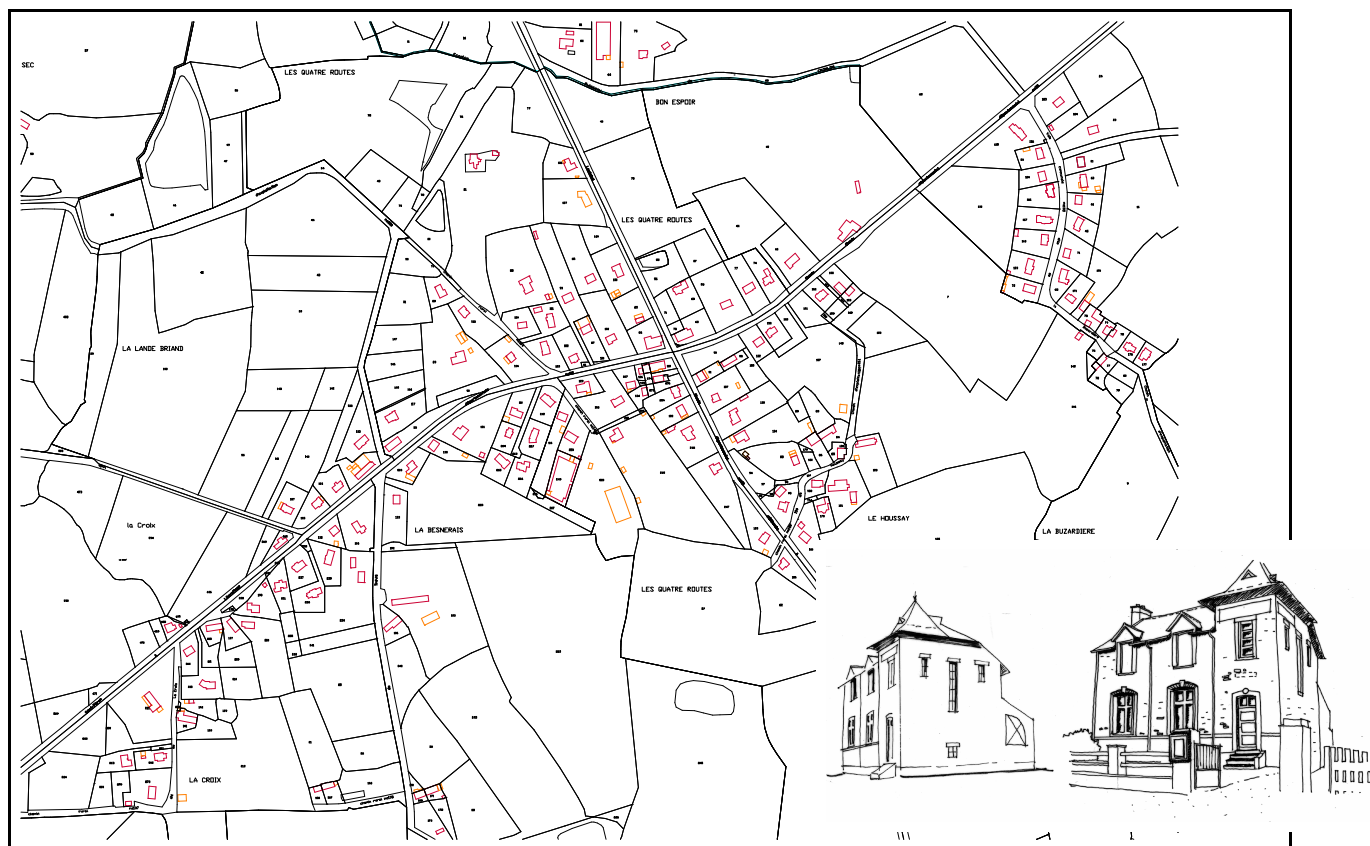


- leur intégration dans le paysage
- leur structure viaire
- l'implantation du bâti
- leur caractéristiques architecturales .

La Ville es nouvelle a été agglomérée au tissu urbain à l'occasion du développement de ces dernières années.

Elle constitue un des quartiers d'Iffendic et à ce titre ne fait pas l'objet d'une analyse spécifique au titre des agglomérats du territoire rural.

2.5.1.1 : Les quatre routes



Il est localisé au Sud Est de la commune, à quelques km. du centre bourg de Monterfil par la D 63, et au croisement de la D 63 (de Iffendic à Monterfil) et de la D 35 (de Montfort à Plélan le Grand). Il s'agit du seul village de la commune. Il rassemble cinq entités que les voies et la proximité associent. C'est le second pôle urbanisé de la commune. Il possédait et fonctionne aujourd'hui avec une auberge, un restaurant, et une garderie. Il présente une vie sociale très active (associations, fêtes de quartier). Son paysage se caractérise par :

- un développement sur une étendue plane et rectiligne
- un paysage ouvert
- un relief sans accident
- de nombreux vergers et jardins clos
- la présence de nombreuses haies constituant un paysage compartimenté (jardins)

L'organisation de la voirie est simple, longitudinale le long d'un axe principal (D 35) et comprend des voies secondaires perpendiculaires (accès aux parcelles) en cul-de-sac avec un système de « privatisation » des accès

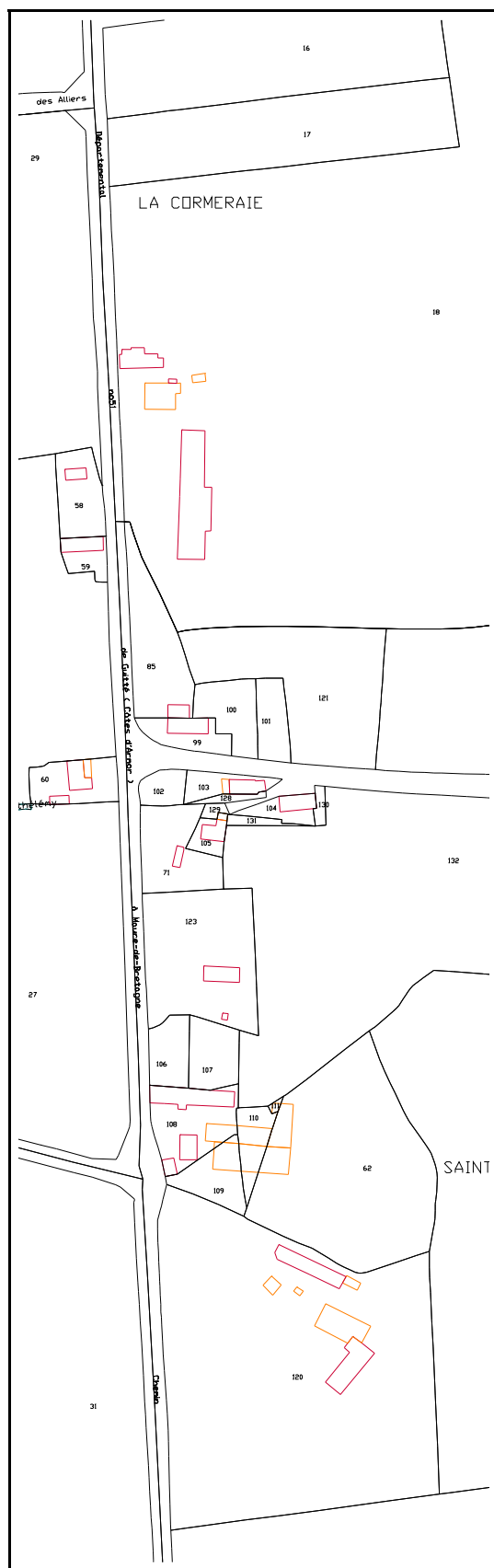
Le bâti est développé le long de la D 35. Il se caractérise par :

- un regroupement au croisement des deux départementales
- une orientation Nord/Sud
- une discontinuité flagrante
- présence de nombreuses parcelles vides (espaces en creux).

Le vocabulaire architectural consiste en une mixité de pavillons récents résidentiels (R+C), peu de bâtiment ancien, un bâti de caractère (XIX^e) au croisement des 2 départementales, une répartition du bâti sur de grandes parcelles.



2.5.1.2 : Saint Barthélémy



Hameau localisé au Sud Ouest de la commune. le long de la D 61 traversant la commune du Nord au Sud (Iffendic / Plélan Le Grand).

Il est situé dans le petit vallon formé par le ruisseau de St Barthélémy, au creux de deux versants et le long de l'axe rectiligne de la D 61. Il se trouve dans une perspective rectiligne caractérisée par :

- un terrain peu accidenté
- une trame bocagère peu dense
- une masse boisée à l'Est
- un paysage sans événements majeurs

La D 61 borde le bâti qui s'est développé le long de son axe.

- orientation bâtie principalement Nord/Sud
- structure peu dense
- organisation étalée sans homogénéité.

Le bâti s'est développé à l'Est de la D 61, et présente un caractère hétérogène, avec différents types d'architecture :

- corps de fermes
- longères rénovées
- maisons d'habitation R+1 années 50
- hangars d'exploitation agricole.

Le vocabulaire architectural comprend :

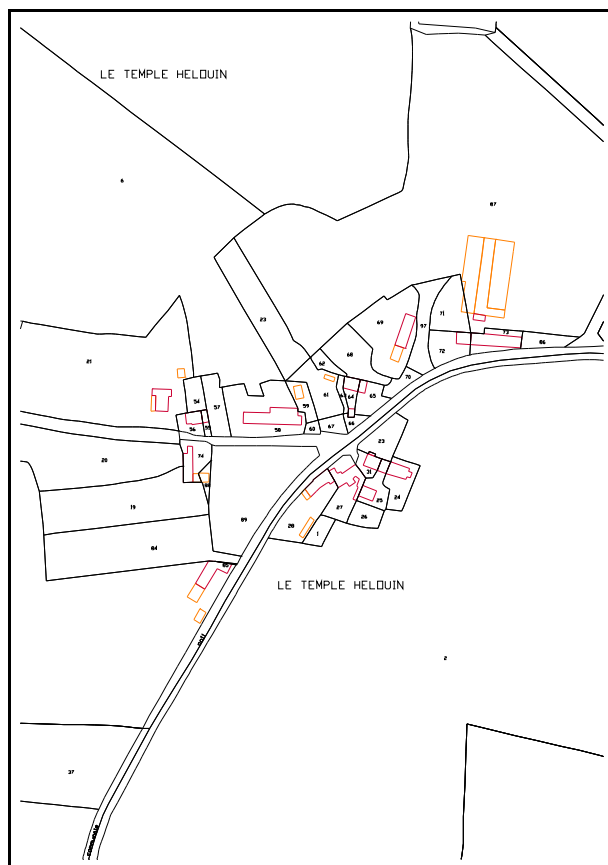
- une hauteur moyenne R+C
- un soubassement en pierre + enduit blanc
- un bâti allongé et placé perpendiculairement à la voie
- la présence de cour centrale ouverte
- une orientation Nord Sud.

On relève la présence d'une ancienne chapelle « Saint-Barthélémy du Pré à l'Aoust », à 5 km. du bourg, sur le bord Est de la route. On la dit fondée par

les seigneurs de Montfort pendant qu'ils habitaient Boutavant. Elle appartenait à l'Abbaye de Saint-Jacques de Montfort, puis fut abandonnée et considérée comme frairienne au XVIII^e siècle. Sa reconstruction date de 1833.



2.5.1.3 : Le temple Hélouin



Ce hameau situé au Sud Ouest de la commune et en limite communale, est éloigné des « grands axes routiers ».



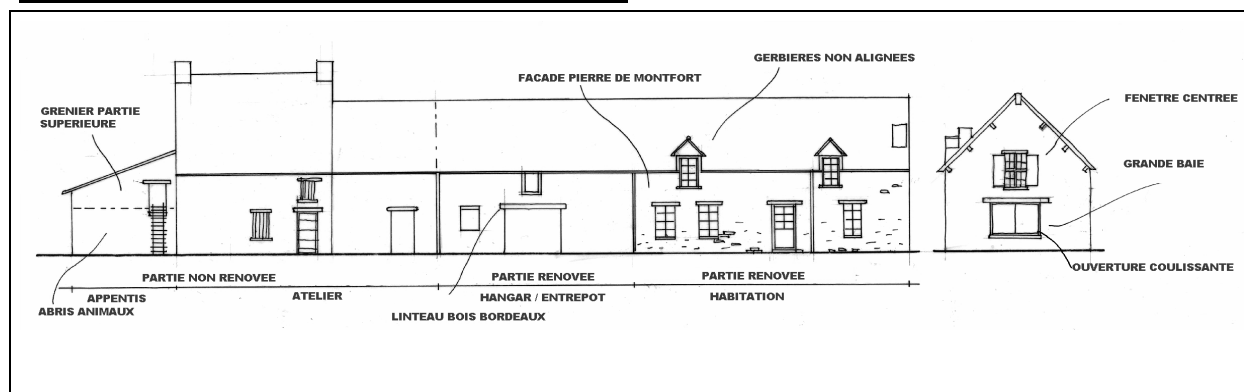
Situé sur « la Butte Hélouin », ce hameau est isolé entre la vallée du ruisseau de Boutavent et la vallée du ruisseau de Ranlou.

Il est par ailleurs caractérisé par :

- Un paysage vallonné
- De beaux points de vues sur le grand paysage par delà le ruisseau de Ranlou

De grands espaces ouverts vers le Sud Est

Par rapport à la RD 11, le bâti est positionné principalement en rive Nord de la voie. Son développement est peu linéaire, et orienté Nord Sud.



Dense, il possède comme vocabulaire architectural :

- des anciens bâtiments rénovés : longères
- Hauteur moyenne RDC ou R+C
- Usage de matériaux traditionnels : soubassement pierre + enduits brun

Présence de 2 constructions récentes.

La trame viaire est simple, organisée le long d'un axe unique, le VC 11. Cet axe forme une courbe. On note l'absence de voirie secondaire, et une perspective limitée.

2.5.1.4 : Le hameau de Trévit



Hameau situé au Sud Est de la commune (limite communale) Connecté par la VC 108 dite de Trévit à la D 63 reliant Iffendic à Monterfil.



Hameau dominant le vallon formé par le ruisseau de Careil, à l'Est de la cuvette formée par l'étang.

Hameau à flanc de colline (atl. 100)

Ce hameau est marqué par le ruisseau de Careil coupant en deux le hameau par son fossé. Présence d'une trame bocagère importante, d'une végétation



humide, d'espaces ouverts vers le Nord Est

Ce hameau est traversé par un axe unique formant un angle droit (VC 108).

La VC 108 correspond à une voirie étroite desservant directement les habitations.

Ce qui implique :

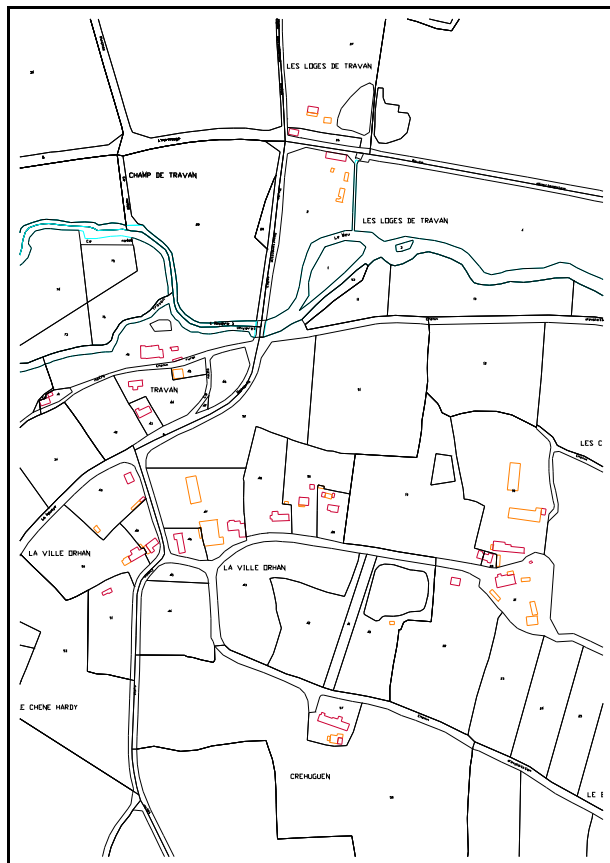
- ➔ Peu de cour ouverte semi-publique devant le bâti
- ➔ Présence de 2 voiries en appendices

L'organisation du bâti se caractérise par :

- un bâti orienté Nord/Sud
- un bâti construit le long de la VC 108
- un bâti séparé en 2 parties Est et Ouest par le vallon du ruisseau du Careil
 - ➔ espace reposant, ouvert, très vert,
- Présence de longères rénovées
- Hauteur moyenne R+C ou R+1
- Usage de matériaux traditionnels :
 - ➔ soubassement pierre + enduits brun ou clair + torchis
- Présence d'une exploitation agricole en sortie Nord du bourg
- bâtiments et hangars bien intégrés dans le paysage



2.5.1.5 : La Ville Orhan



Situé au Nord Est de la commune (limite communale), il est connecté par le D 263 à la D 30 reliant Iffendic à

Montfort. C'est le hameau le plus proche du centre bourg de Montfort.



Ce hameau domine la vallée du Meu, il est situé sur un coteau, au dessus de l'ancien moulin de Travan.

Il est marqué par :

- De beaux points de vues sur le grand paysage
- Une perspective ouverte vers le Nord
- Un relief important
- Une trame bocagère de qualité
- La masse sombre dominante au Sud du Bois du Buisson
- Une perspective montante et fermée au Sud



Trame viaire simple organisée le long d'un axe unique CR 315, elle ne comporte aucune voirie secondaire et se présente en cul-de-sac.



Hameau possédant une entrée naturelle : talus + côte. Bâti développé en rive Nord le long du CR 315 : axe unique. Présence d'une exploitation agricole en fond de voie. Bâti orienté Nord/Sud ou parallèle aux courbes de niveau. Hameau sans épaisseur

- Présence de bâtiments anciens rénovés : longères
- Hauteur moyenne R+C ou R+1
- Usage de matériaux traditionnels : soubassement pierre + enduits brun
- Présence de 2 constructions récentes

Hameau à associer avec trois lieux-dits :

- Le Boc es chêne = exploitation agricole en cul-de-sac
- Le Chêne Hardy
- Créhuguen : Manoir isolé

Ancien Manoir de Crébuguen, à 3 km. 300 du centre bourg et à 600m. au Sud de la route. Il appartenait aux Gallard en 1427.

2.5.1.6 : CONCLUSION

L'étude des hameaux de la commune d'Iffendic révèle une multitude de cas particuliers.

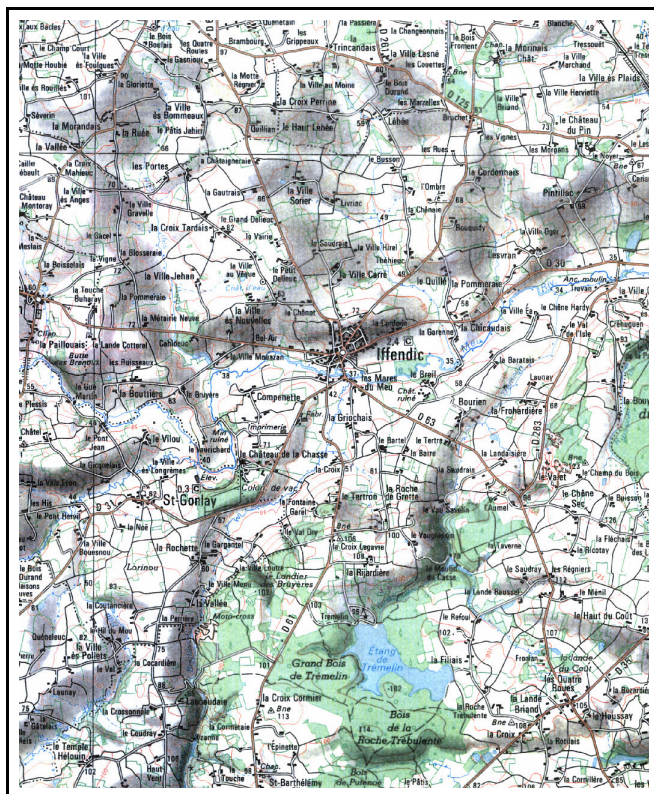
Les hameaux étudiés présentent :

- **des structures sans densité**, correspondant peu à « l'image » et « l'ambiance » d'un hameau qui se caractérise par :
- une **absence de cohérence** de la structure du hameau
 - trame viaire linéaire sans homogénéité
 - développement du bâti longitudinal et ponctuel
- une **mixité architecturale** longères + pavillons récents

HAMEAU	CARACTERISTIQUES	PROBLEMATIQUES
« Les quatre Routes »	- se distingue par sa taille et son développement récent	- liaisons et connexions entre lieux-dits.
St Barthélémy	- situé sur un axe traversant la commune D 61	- développement linéaire sans cohérence : mitage
« Le Temple Héloüin »	- possède un patrimoine architectural intéressant et une structure homogène	- maintien et mise en valeur du patrimoine
« Trévit ».	- possède dans sa partie Nord une exploitation agricole, dotée de bâtiments de qualité	- maintien et mise en valeur du patrimoine
« La Ville Orhan »	- surplombant la vallée de la Meu et l'axe Est/Ouest traversant la commune, la D 30 - localisation privilégiée lui permettant d'être vu et reconnu comme entité bâtie	- une localisation privilégiée non exploitée - la présence du manoir de Créhuguen dans un environnement non valorisant

2.6 : ANALYSE URBAINE

Un effet promontoire :



L'implantation d'Iffendic, sur le cours du Meu, s'explique par divers facteurs dont notamment :

- la présence de la rivière d'une part et de l'ensemble des potentiels qu'elle porte, tant économiques, que ludiques, sociaux ou stratégiques,
- la largeur plus faible de la vallée à cet endroit et de fait la moindre difficulté à la franchir,
- la courbe du coteau qui porte le bourg et qui permet d'ouvrir le champ visuel sur la vallée,
- l'orientation au sud des habitations et la protection des vents du nord.

Un développement contraint :

Entre coteau à la pente accentuée et rives inondables de la vallée, l'axe privilégié de développement du bourg fut naturellement parallèle aux courbes de niveaux, à mi pente entre ligne de crête et fond de vallée, longitudinalement, en bord de voie.

Du bourg-rue initial, Iffendic a conservé si ce n'est le bâti ancestral tout au moins :

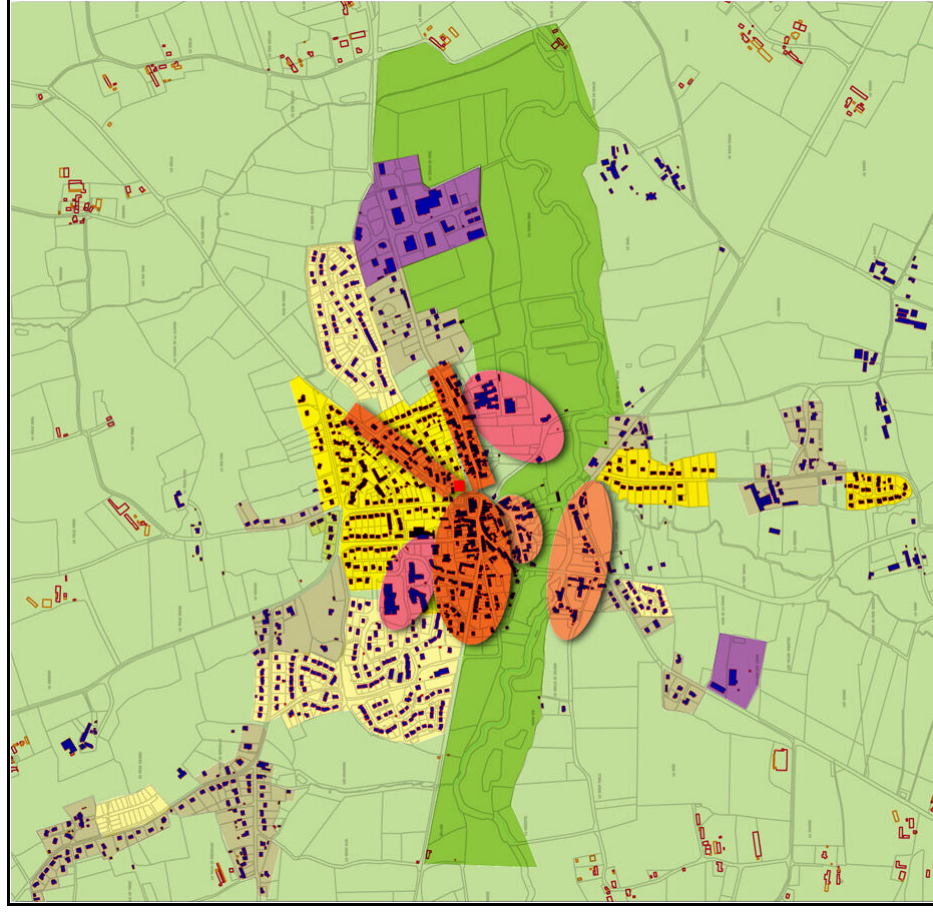
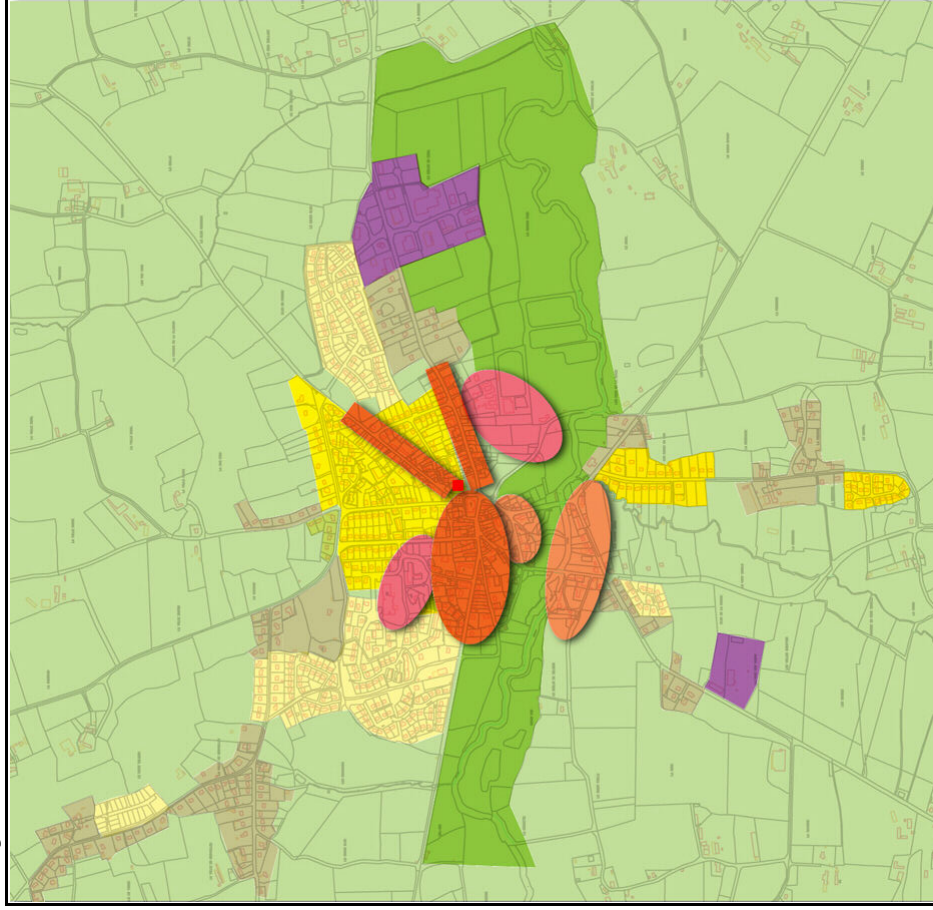
- une structure urbaine,
 - une densité de construction et une typologie induite,
 - des fonctions et usages ,
- qui confèrent à cet espace le statut de coeur de bourg.

Une structure initiale polarisée autour de l'église :



Au centre du bourg, en position dominante puisqu'implantée sur un terre-plein en remblais, l'église domine le bourg et la vallée. Aujourd'hui les murs de soutènement en pierre de Monfort, accentuent tant la masse que la verticalité de l'édifice.

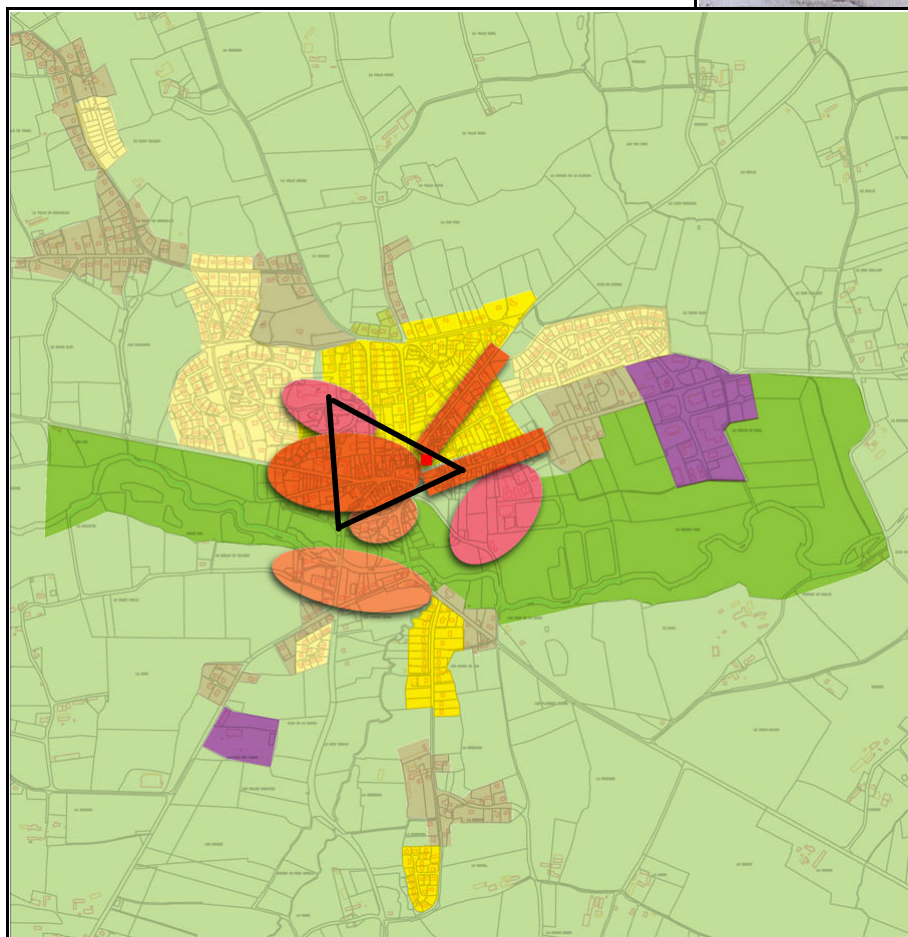
Analyse urbaine



Un centre bourg “tri-polaire” à affirmer :

Les retraits du bâti, associés aux différents carrefours suffisent à générer une place qui devient dès lors le pôle d'articulation d'une des trois “centralités” d'Iffendic :

- Le pôle mairie-poste,
- Le pôle centre commercial-salle des fêtes,
- Le pôle église-commerces du centre bourg



La perception de ce centre “élargi” n'est aujourd'hui pas une réalité.

Chaque pôle présente un intérêt particulier qui associé aux deux autres serait en mesure de fonder un centre bourg à même de peser sur l'aire agglomérée.

Le centre bourg ancien, devant l'entrée de l'église, représente le bourg traditionnel, la vie sociale des cafés et commerces de proximité, “l'âme” d'Iffendic.

La place de la mairie bénéficie d'une bonne desserte, elle est au croisement des principaux axes de transit. Elle représente aussi un potentiel de stationnement intéressant. Elle s'ouvre enfin sur le grand paysage, dans une position de belvédère qui met le bourg en relation avec son territoire.

Le pôle du centre commercial et de la salle des fêtes, est d'une certaine manière, le centre nouveau. Il regroupe tout à la fois, les services commerçants, des équipements, du stationnement en nombre, une facilité d'accès. Ce pôle est aussi à l'articulation entre le bâti central et ancien, le tissu résidentiel récent, le tissu résidentiel des années 70 à 2000.

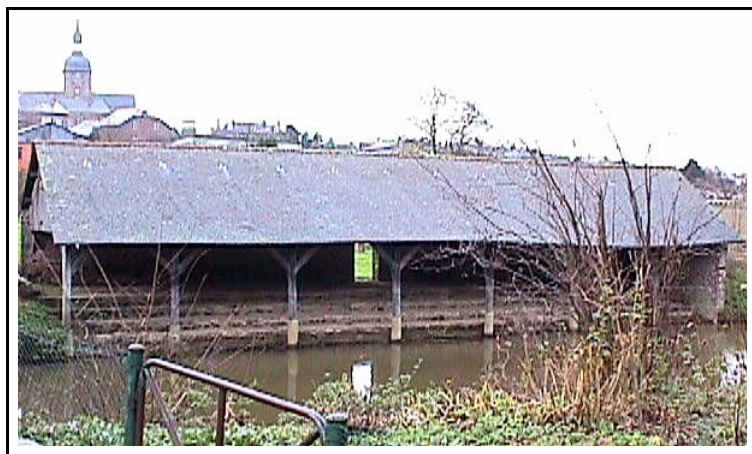




Un développement qui a concerné principalement le nord du bourg :

Si le pont a été un facteur de développement de part et d'autre du Meu, il représente désormais un facteur de dichotomie de la croissance urbaine. Le tissu de faubourg organisé de part et d'autre de la rivière a peu évolué.

La rive sud du Meu a connu quelques développements limités nullement comparables à ce qui s'est passé au nord.

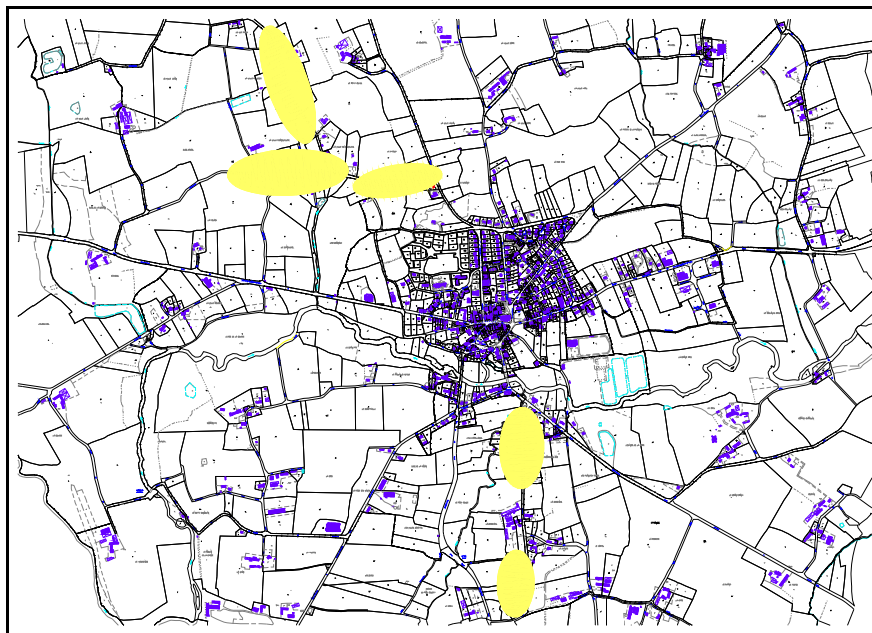


Le sud, reste un paysage de faubourg fortement qualifié par le paysage de la vallée du Meu et du territoire rural alentour.

Des programmes nouveaux qui ont introduit une diversité architecturale :

Les extensions urbaines des dernières années ont été l'occasion d'introduire dans le tissu urbain, initialement très pavillonnaire, un vocabulaire diversifié associant du petit collectif, de l'intermédiaire, des opérations groupées. Le renouvellement urbain donne lieu par ailleurs à une densification du centre bourg. Cette densification porte soit sur la construction de logements collectifs en lieu et place d'un ancien bâti d'activité, soit de la création d'équipement (EPAHD).

La dynamique d'extension urbaine est ainsi en partie compensée par une politique de capitalisation des opportunités foncières de centre bourg.



Pour autant le mitage de l'espace a prévalu en périphérie du bourg ce qui, aujourd'hui, complexifie la lecture du bourg.

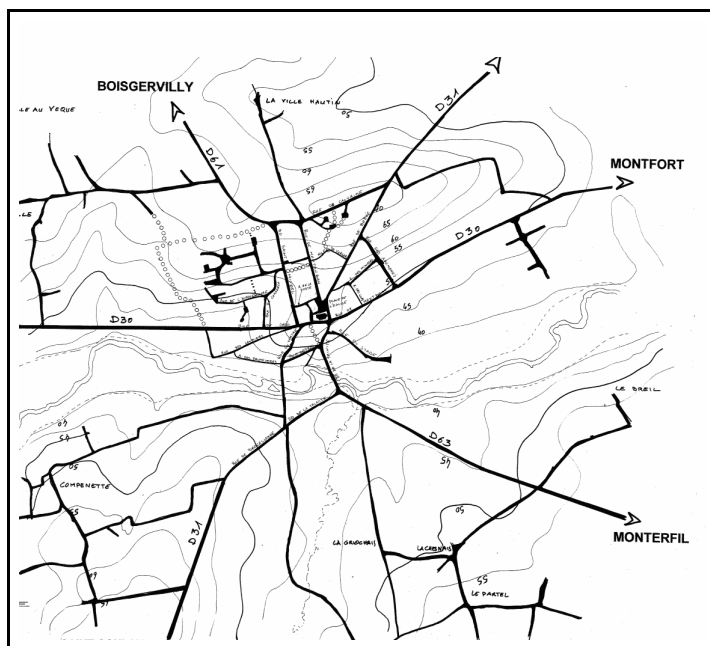
Ce développement anarchique a pris la forme de grappes de pavillons, accrochées dans le meilleur des cas à une implantation bâtie existante ou simplement localisées le long de voies secondaires au détriment de la qualité des sites.

Pôle sportif et zone d'activités en périphérie du bourg :

Ces deux espaces ont en commun la nécessité d'un terrain vaste et relativement plan pour se développer. Le premier implique d'autre part la proximité des habitats, quand le second recherche celle d'un axe routier important ou tout au moins structurant. Ces contraintes, en regard du développement du bourg, de la topographie du site ont induit des localisations périphériques de ces pôles, sur les terrains à moindre pente du fond de vallée pour le pôle sportif et en entrée de bourg du côté de Monfort pour la zone d'activités.

Cette dernière a été l'occasion, ces dernières années, de fixer des règles de composition, d'aménager la voirie, pour organiser la qualification de l'entrée de bourg.





Une trame viaire hiérarchisée

La trame viaire s'est diversifiée au fil du temps. La présence du pont justifie l'existence de 4 départementales convergeant vers le bourg :

- la D 30,
- la D 63,
- la D 31,
- la D 61.



La disparité de développement entre le nord, portant les extensions et le sud, ouvert sur la rivière, se traduit par un réseau beaucoup plus dense sur le coteau. Ce dernier est fédéré par deux voies structurantes :

- le boulevard Saint Michel,
- le rue de Montauban.

Rectilignes, parallèles, ces deux axes offrent de plus de très beaux panoramas sur les lignes de crêtes boisées de la vallée du Meu.

Le développement de lotissements récents, se traduit par la mise en oeuvre de voies qui ne participent pas à la gestion des flux de transit.

La trame viaire d'Iffendic se caractérise enfin par une diversité d'ambiances associée aux contextes urbains du bourg :

- un ancien bourg rural,
- une implantation sur coteau,
- la présence de la rivière,
- une trame bocagère existante en périphérie.

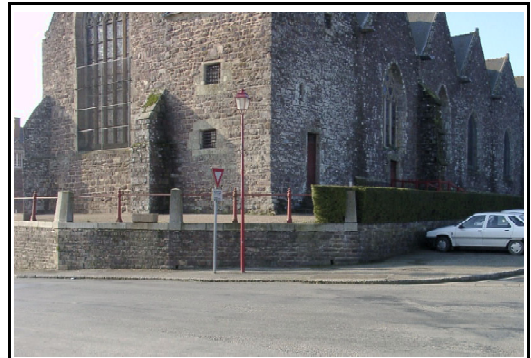
Cette diversité conduit ainsi à retrouver sur la commune :

- des voies étroites bordées de hauts talus,
- deux ponts,
- des voies à pentes accentuées,

- des ruelles étroites et pentues,
- des chemins bocagers,
- des voies larges, départementales ou urbaines.

L'ensemble de ce réseau s'organise à partir d'un pôle central fédérateur :

- le trinôme Place de l'Eglise / Mairie / Poste.



Un centre bourg disposant d'un bon niveau d'équipements :

La croissance régulière d'Iffendic dans des proportions acceptables pour ses équipements, sa capacité à absorber sur son territoire rural une partie des migrants, a permis de gérer la croissance sans rupture.

Le niveau d'équipement a ainsi accompagné le développement du bourg et présente une diversité de services intéressant, complémentaires dans leur caractère de proximité à ceux offerts tant par Monfort sur Meu que par Rennes. A l'image du bourg il est principalement développé en partie nord.

On retrouve ainsi :

3 bars	1 maternelle publique
2 boulangeries	1 école primaire publique
1 boucherie charcuterie	1 poste
1 hôtel restaurant	1 salle des fêtes
1 assurance	1 école maternelle privée
1 coiffeur	1 école primaire privée
1 centre commercial	1 bibliothèque
2 banques	1 espaces jeunes
1 cabinet dentaire	1 garderie
1 salle de spectacles	1 complexe sportif
1 service incendie	
1 mairie	

2.7 : ANALYSE ARCHITECTURALE

2.7.1 : le bâti de centre bourg

■ aspect general

Le centre historique est ainsi aisément repérable au travers de ces architectures remarquables qui le singularisent, le structurent, le fédèrent.

Parmi ces architectures, 4 types peuvent être distingués :



1 La demeure



2 la maison de bourg



3 La maison de campagne

1 La demeure «ancien manoir»

- on retrouve cette typologie dans une configuration d'unique corps de bâtiment,

2 La maison de bourg

- d'une hauteur d'un étage celle-ci propose une palette architecturale diversifiée avec toutefois comme trait commun son implantation à l'alignement

3 La maison de campagne

- de type longère ce bâtiment présente une composition horizontale dominante,

4 Le pavillon

- construction récente, ce modèle architectural s'inscrit en rupture des trois types précédents, tant dans son vocabulaire que dans ses principes d'implantation.

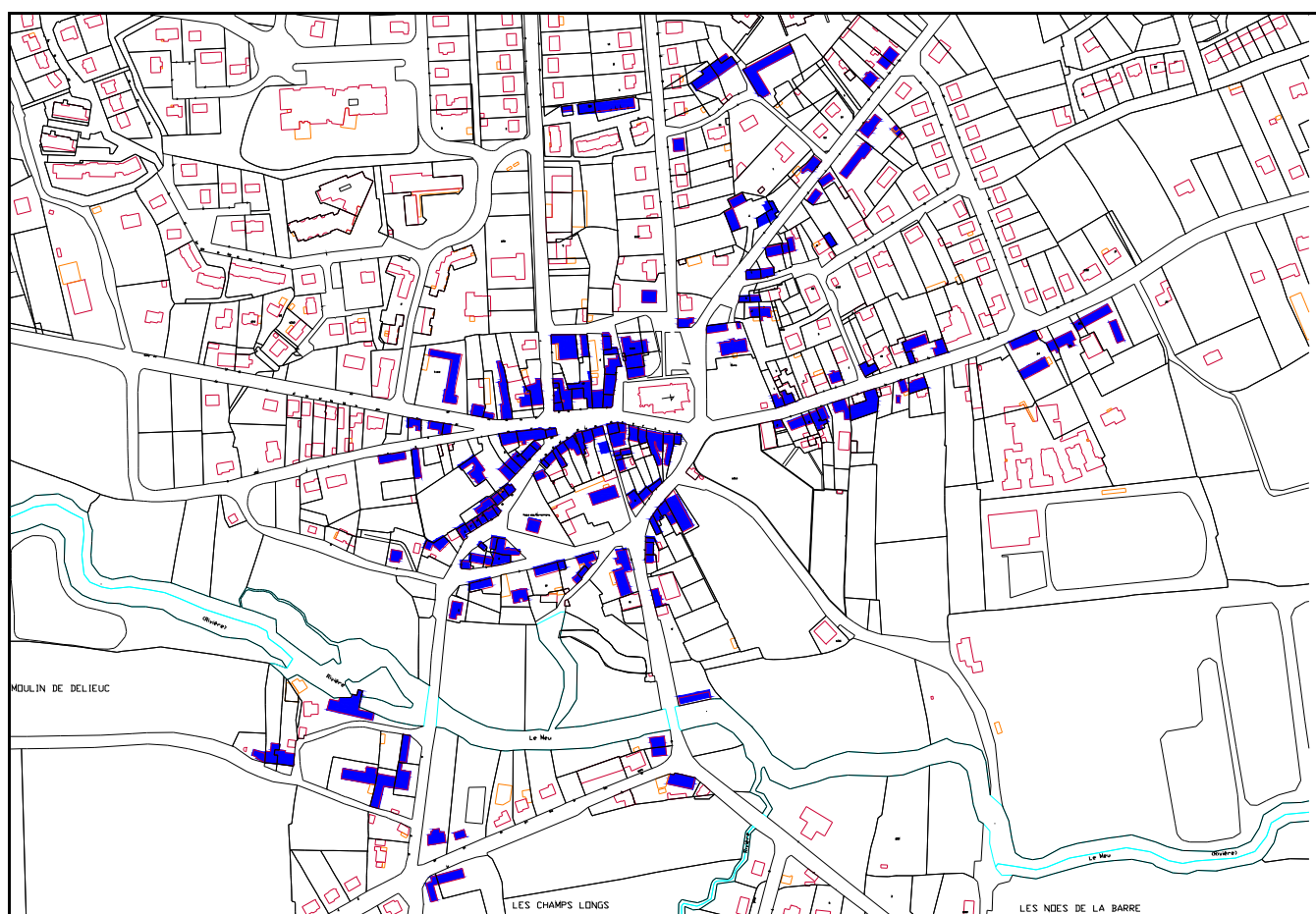


4 Le pavillon

■ comparaison historique

Le centre-bourg d'Iffendic présente un secteur historique dont les grandes caractéristiques sont :

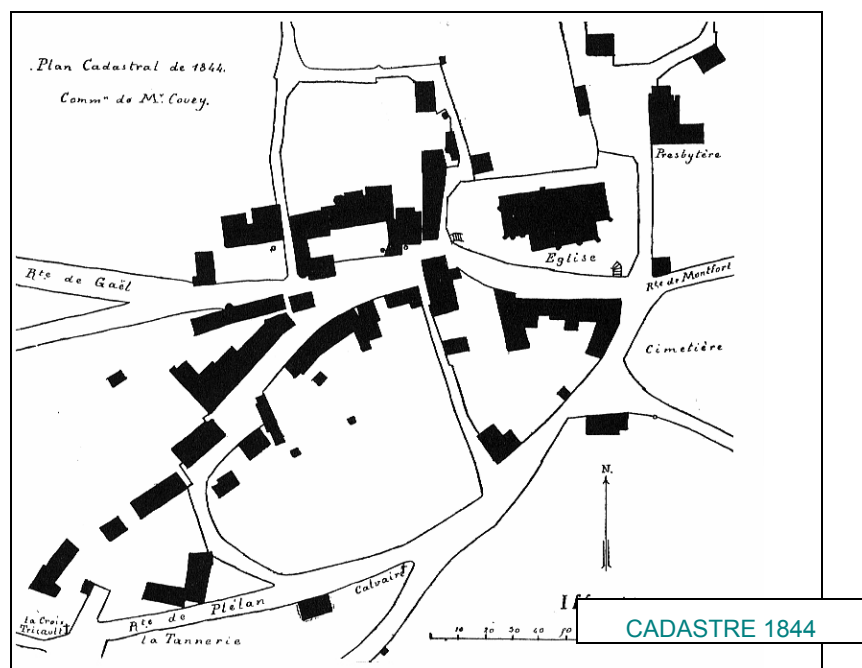
- la position dominante par rapport à la vallée du Meu,
- la polarisation autour de l'église,
- la qualité de ses architectures particulières,
 - ✓ grande maison de ville dominant la rivière et son paysage,
 - ✓ bâti plus modeste dénotant une ancienne activité agricole,
- la présence d'un noyau central le long de la rue de Gaël,
- un développement plus hétérogène en descendant vers la rivière.



Bâti remarquable du centre bourg (en bleu)



La comparaison des deux cadastres permet de visualiser l'évolution du bâti.



EXTRAIT CADASTRE 2001
 TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

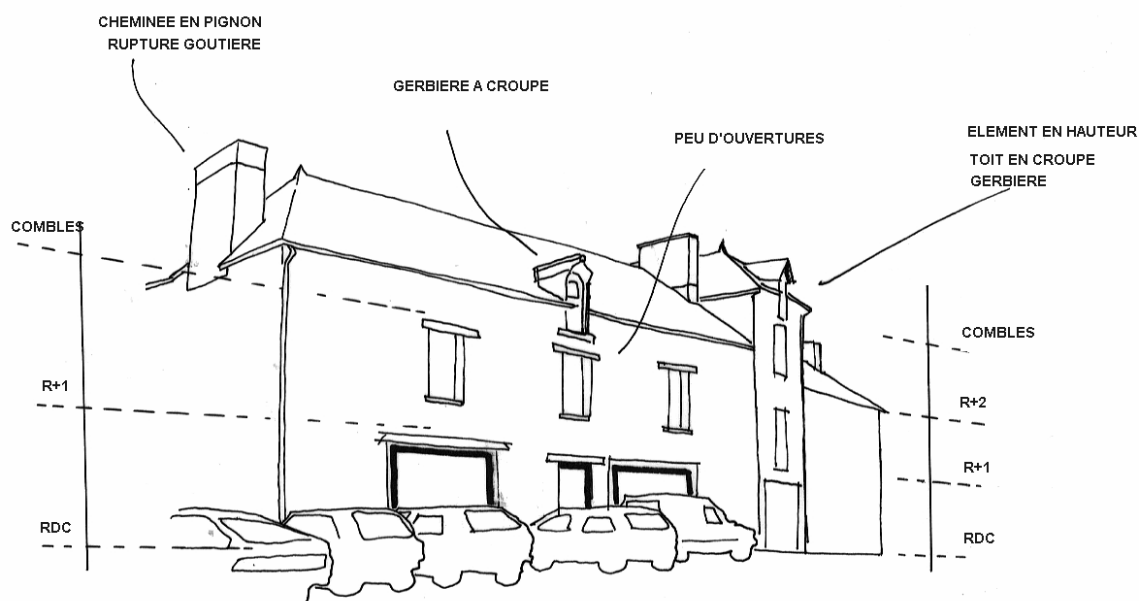
- | | |
|---|---|
|  | BATI REMARQUABLE
FIN XIX ème siècle |
|  | BATI REPERAGE
CADASTRE 1844 |
|  | BATI REMARQUABLE
TYPOLOGIE
LONGERE/AGRICOLE |
|  | BATI ACTUEL |
|  | BATI EXEMPLAIRE
RURAL |
|  | ESPACE INTERMEDIAIRE / COUR |
|  | RIVIERE DU MEU |

▪ hauteurs :

Les hauteurs les plus communes varient de R+C à R+2+C ..

Lorsqu'il y a variation de la hauteur pour un même bâtiment, les extensions ont toujours une hauteur égale ou inférieure à celle du corps principal.

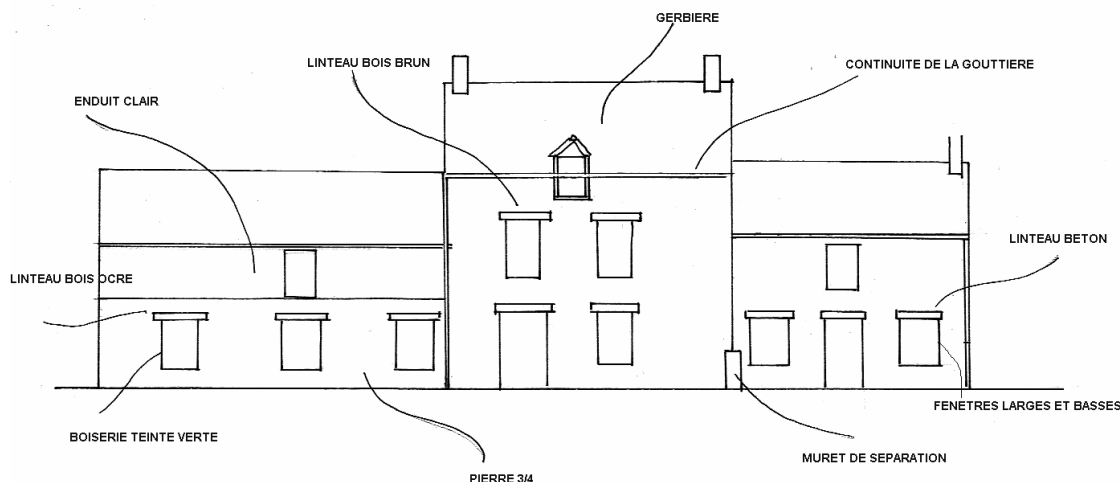
- Ces variations s'expliquent la plupart du temps par des différences de hauteur sous planchers; la présence de combles aménagés ou la déclivité du terrain.



■ volumétries et toitures :

La volumétrie du bâti de centre bourg apparaît relativement simple :

- corps principal souvent parallélépipédique auquel s'ajoute des extensions latérales en pignon.
- alignement des faîtes généralement respecté.



Les toits à doubles pentes s'inscrivent dans un plan à 45°. Leur ligne de faîte est parallèle à la voie et suit le sens de la plus grande façade.

La construction d'étages et l'élévation induite de la hauteur de façade confère au toit une importance moindre dans l'expression de cette dernière.



➞ ouvertures :

Leurs déclinaisons sont multiples toutefois le vocabulaire employé reste traditionnel.

➞ Les fenêtres :

- Les fenêtres principales sont régulières et alignées sur les constructions anciennes.
- Les ouvertures « annexes », plus petites, présentent dans le type longue notamment sont souvent décalées.

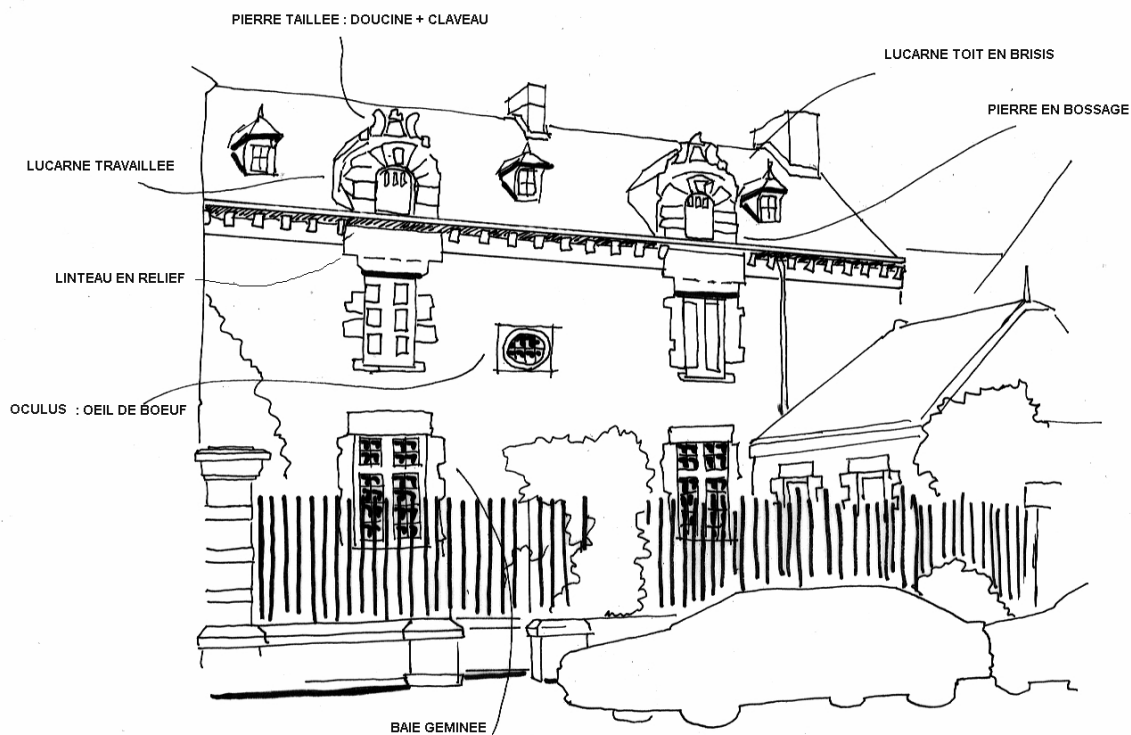
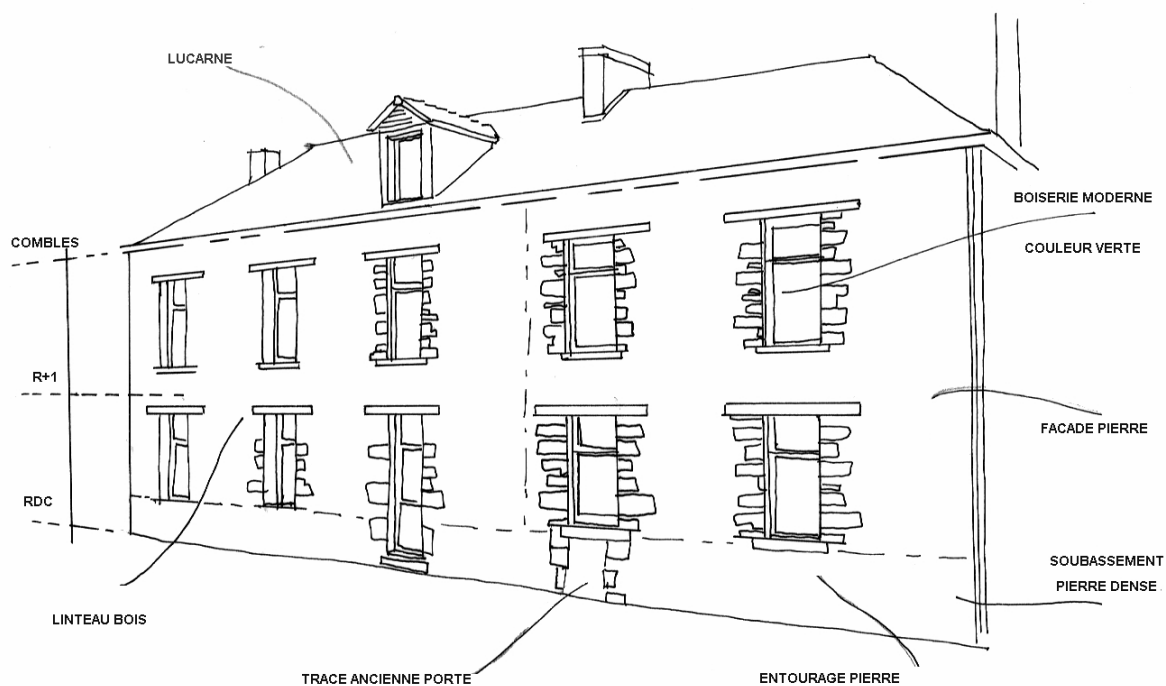
Les fenêtres sont le plus souvent surmontées d'un linteau de bois, et encadrées d'un appareillage de pierre. Les appuis sont en pierre ou en bois. Certaines rénovations présentent des appuis en béton.

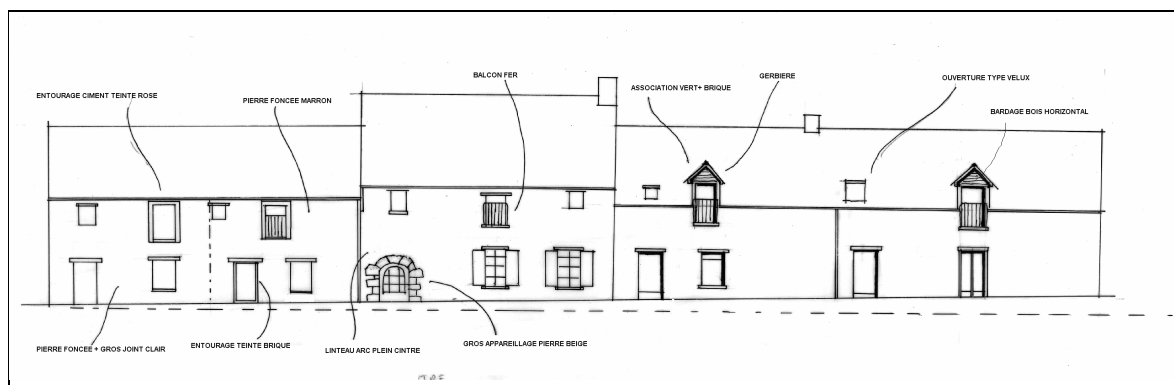
➞ Les fenêtres de toits :

- Les gerbières sont les ouvertures les plus communes. A celle-ci s'ajoute l'utilisation de lucarnes.
- Un même bâtiment toutefois n'associe jamais dans sa configuration initiale deux genres différents.

Les fenêtres de toit occupent une faible emprise mais participent grandement à l'identité et à l'animation de la façade par la couleur des boiseries, la qualité de l'entourage, la décoration de la couverture associée ou leur forme. Leur position sur le toit décroche la ligne d'égout. Les bâtiments rénovés respectent cette position en partie basse.

Il n'est pas rare malgré tout que le toit ne comporte pas d'ouverture.





→ Les portes :

Les bâtiments de centre-bourg proprement dit possèdent une porte, souvent centrale, objet d'une attention particulière puisqu'elle symbolise l'identité et le rang du propriétaire.

Lorsqu'il s'agit de longère, on peut trouver plusieurs portes sur la même façade. Elles sont associées à des usages qui parfois différaient, habitation, remise, chambre séparée....

- Elles sont encadrées d'un appareillage en pierre ou en brique, surmontées d'un linteau droit lorsqu'il est en bois, en pierre ou en brique il peut être de plein cintre ou en anse de panier, exceptionnellement on le retrouve surmonté d'un fronton.

→ Les volets :

Les volets sont extérieurs, à deux battants en bois.

Il n'est pas rare de ne pas en trouver.

On note parfois l'usage de persiennes pliantes ou de volets roulants intérieurs sur les constructions récentes.

➤ matériaux et couleurs :

➔ L'ardoise :

L'utilisation de l'ardoise pour les toits est systématique sur les anciennes maisons, avec souvent un faîtage en tuile à emboîtement.

➔ La pierre :

L'usage de la pierre en façade est commune sur les anciens bâtis. Il s'agit de pierre taillée de type Pierre de Montfort, grès gris, schiste.

On observe l'utilisation de combinaison d'au moins deux matériaux en façade :

- pierre + enduit.
- pierre + bois
- pierre + brique

L'usage de la brique est associé à un travail de modénature des ouvertures ou des jambages d'angles.

➔ Le bois :

Il intervient au niveau des ouvertures dans les linteaux ou les encadrements. Il est souvent l'occasion d'introduire une couleur au pigment vif (vert, bordeaux, ocre orangé, brique, bleu pétrole) dynamisant les tons plus traditionnels des pierres et des enduits (beige, gris, ocre, marron).



2.8 : ANALYSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

2.8.1 : aspect général

La commune d'Iffendic présente un **territoire atypique de 7366 hectares** sur lequel se répartissent de nombreux groupes d'habitations.

Sur 3047 habitants en 1999, **la population agglomérée en centre-bourg représente à peine 1/3 de la population**. Cette répartition associée à la dispersion des habitations confère à l'ensemble du territoire, une importance et une influence sur les références architecturales.

Outre son patrimoine naturel riche et varié, la commune d'Iffendic possède un patrimoine architectural exceptionnel.

Ce patrimoine se décline en de multiples hameaux, lieux-dits ou bâtisses isolées (sièges d'exploitations agricoles, demeures de maîtres, moulins, manoirs, châteaux...) repartis de manière dispersée sur tout le territoire, et plus particulièrement en partie Nord, la partie Sud étant à l'origine une lande aux terres impropres à l'installation d'exploitants terriens.

Ce patrimoine s'organise sous trois formes urbaines différentes :

❶ Le centre bourg

Cf. analyse urbaine et architecturale du centre-bourg

❷ Les hameaux

Cette dispersion est telle que le territoire communal possède peu de hameaux proprement dit en dehors de son bourg. Seuls quelques groupes d'habitations ressortent de la multitude des lieux-dits, et en sont d'autant plus remarquables.

- Saint-Barthélémy
- Les 4 routes : La Lande Briand, La Buzardière, Le Houssay
- Trévit
- Le Temple Hélouin
- La ville Orhan

❸ Les Bâts isolés

L'ouvrage de Paul Banéat sur l'archéologie et le patrimoine des communes d'Ille-et-Vilaine cite pas moins d'une trentaine de bâtiments anciens remarquables :

- 25 manoirs - 6 châteaux - 2 Chapelles

Si une grande partie est aujourd'hui disparue ou modifiée, d'autres éléments architecturaux tels que les longères (souvent sièges d'exploitations agricoles, en activités ou non) viennent compléter ce patrimoine isolé.

■ historique

L'étude architecturale ne pourrait être effectuée sans une prise en compte de l'âge et de l'histoire des bâtiments remarquables répertoriés. L'intérêt d'une datation d'un bâtiment, même approximative, permet de mieux connaître, évaluer et gérer l'évolution du vocabulaire architectural employé. Quelque soit l'état actuel du bâtiment, ses modifications dans le temps permettent :

- d'analyser l'évolution de son style architectural
- de reconnaître et de mettre en évidence les éléments maintenus dans le temps
- de donner des prescriptions pour les constructions à venir, à prendre en compte dans les règlements des zones urbaines et des hameaux.

Sur la commune d'Iffendic, de nombreux bâtiments ont été soit conservés, partiellement ou dans leur état initial, soit fortement remaniés au point d'être méconnaissables. Les indices permettant de connaître les dates de construction sont faibles. Sauf la présence d'un vocabulaire architectural fortement connoté dans le temps, il est presque impossible de connaître précisément cette date. Par contre, il est possible d'établir une datation donnée selon différents indices :

- une date gravée sur le bâtiment
- le premier acte de vente connu, signalant peut-être le premier changement de propriétaire
- un événement particulier indiquant la présence du bâtiment à une certaine époque
- l'analyse du contexte ou indices permettant d'approcher l'époque de construction (trace de fondations, ruines, parcellaires...)
- la mémoire et le savoir de certains habitants de la commune
- l'étude comparative des anciens cadastres
- les travaux et études archéologiques précises
- le mode de construction des linteaux par exemple selon qu'ils soient en bois, briques ou granit.

En ce qui concerne la commune d'Iffendic, divers indices nous font remonter bien avant le moyen-âge où les terres d'Iffendic étaient occupées par deux peuplades gauloises, et furent utilisées comme carrefour de voies antiques.

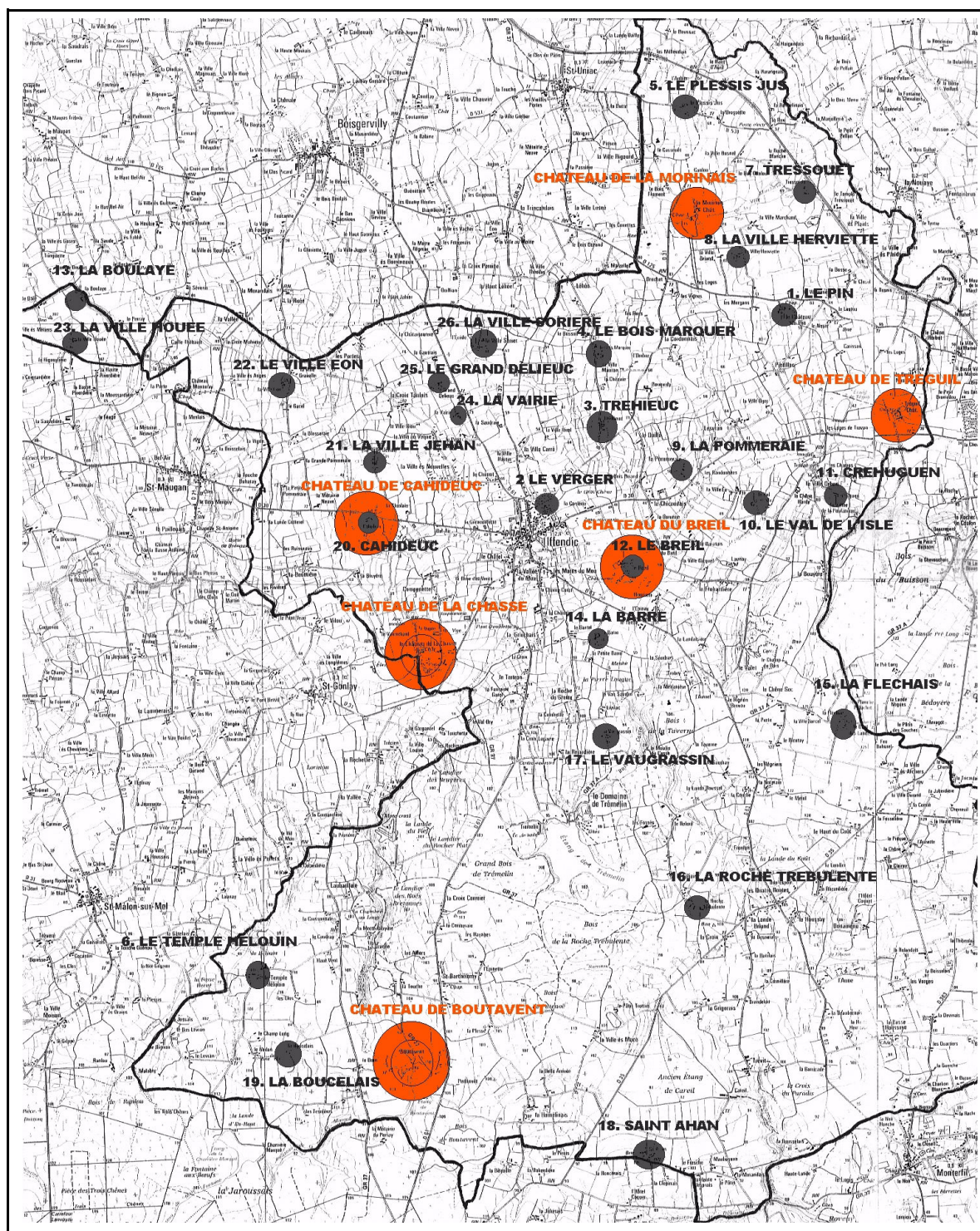
■ datation

Concernant les premières références architecturales les traces remontent jusqu'au X^{ème} siècle.

▫ Château de Boutavent : VII ^{ème} siècle	▫ Château de Tréguil : XIII ^{ème} siècle (Trégueille au Comte de Montfort)
▫ L'église X ^{ème} siècle (reconstruite au XI ^{ème})	▫ Château de la Chasse : XIV ^{ème} siècle (première mention du seigneur Raoul de la Chasse en 1340)
▫ Manoir de Cahideuc : XII ^{ème} siècle (Jean de Cahideuc, premier propriétaire, mort en l'an 1200)	▫ Château de la Morinais : XIV ^{ème} siècle (Eustache de la Morinaye en 1420)
▫ Château du Breil : XIII ^{ème} siècle (Jean du Breil, premier Seigneur du Breil mort en 1351)	

Au XIV^{ème} siècle, fin de la période prospère, Iffendic possède un nombre important de demeures et de manoirs de qualité. De nos jours, malgré les modifications orthographiques et/ou déformations phonétiques (tels que *La Ville Eon* pour *Manoir de Villéon*, ou encore *La Fléchais* pour *Manoir de la Fléchaye*), presque tous les manoirs sont identifiables à partir des noms de lieux-dits localisable sur la carte IGN (Cf. carte de localisation), ce bâti fait l'objet de prescriptions architecturales dans les règlements afférents.

1 Manoir du Pin	14 Manoir de la Barre
2 Manoir du Verger	15 Manoir de la Fléchaye
3 Manoir de Trélieux	16 Manoir de la Roche-Trébulan
4 Manoir du Bois-Marquer	17 Manoir de Vaugrassen
5 Manoir du Plessis	18 Manoir de Saint-Ahan
6 Village du Temple	19 Manoir de la Boucelais
7 Manoir de Tressouët	20 Manoir de Cahideuc
8 Manoir de la Ville-Herviette	21 Manoir de Villejean
9 Manoir de la Pommeraye	22 Manoir de la Villéon
10 Manoir du Val	23 Manoir de la Ville-Houx
11 Manoir de Créhuguen	24 Manoir de la Vairie
12 Manoir du Breil	25 Manoir de Délieuc
13 Manoir de la Boulaye	26 Manoir de la Ville-Sorière



2.8.2 : analyse typologique architecturale

Il s'agit au travers de cette étude de faire ressortir chaque éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle du territoire d'Iffendic, afin de mettre en évidence le bâti traditionnel, les rénovations, et le bâti contemporain de qualité, exemples pertinents pour les constructions à venir.

- L'étude architecturale des hameaux s'effectue essentiellement sur l'analyse du bâti le plus courant.
- Les bâtis remarquables isolés (demeures, manoirs, châteaux) ne peuvent être considérés au même titre que les habitations traditionnelles.
De l'ordre de l'exceptionnel malgré leur multitude, ils ne sont pas représentatifs d'une architecture quotidienne. Même si leur vocabulaire correspond aux mêmes traditions locales, ils se dotent d'apparats difficilement vulgarisables.
- Les constructions récentes se localisent principalement sur les plus grands hameaux. Elles doivent être prises en compte de manière à éviter de reproduire d'éventuelles maladresses.

➔ caractéristiques

On distingue 2 types de bâtis sur le territoire rural de la commune :

❶ La demeure : château, ancien manoir

- a - soit en configuration complexe, doté d'une cour et de plusieurs bâtiments
- b - soit en configuration d'une unique bâtisse



a Château de Tréguil



b Manoir de la Vairie

❷ La maison de campagne

- c - soit de configuration complexe associant plusieurs corps de bâtiment,
- d - soit de type longère, bâtiment long et continu, souvent siège d'une exploitation agricole



c



d Longère, hameau de Trévit

2.8.3 : composantes du bâti

☞ implantation

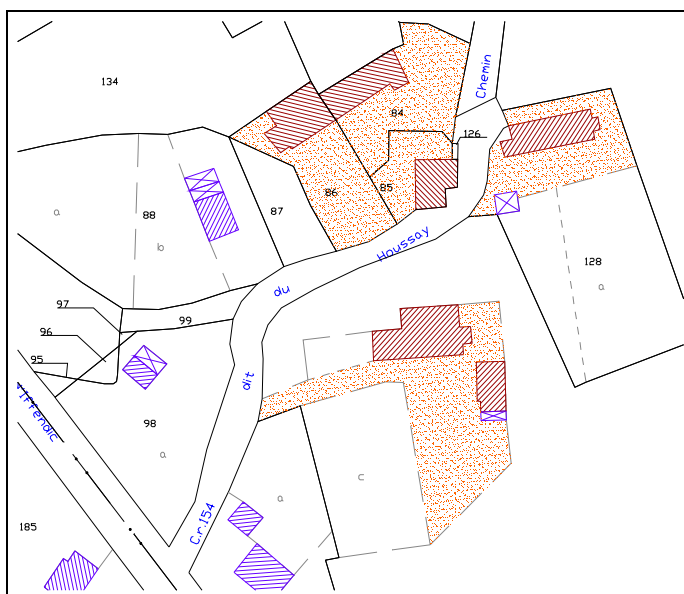
- L'**implantation** du bâti traditionnel se réalise en fonction de l'ensoleillement et du nivellement du terrain, le plus souvent orienté parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

La plupart du bâti oriente sa façade principale vers le Sud.

- Un **recul** d'environ 3.00 à 5.00 m par rapport à la voie est fréquent. Le terrain dégagé en façade constitue alors un espace de transition ouvert public/privé et peu planté.
- Lorsque la construction se situe perpendiculairement à la voie publique et en recul, l'accès s'effectue par une allée latérale privative et les espaces extérieurs forment une cour.

Le lieu dit du Houssay, situé en partie Sud du hameau des Quatre Routes, illustre différents types d'implantation.

Les trois longères repérées présentent leurs façades principales vers le Sud et se retrouvent soit parallèles, soit perpendiculaires à la voie, dégageant ainsi de grands espaces minéraux ouverts.



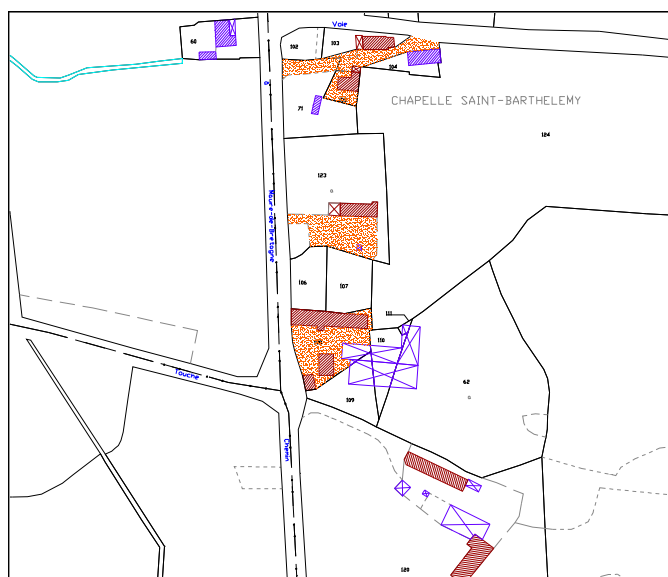
LES 4 ROUTES DETAILS : LE HOUSSAYE

La configuration de la voirie dans le hameau du Temple Helouin génère un bâti parallèle à la voie, avec une implantation dotée d'un recul compris entre 3.00 et 5.00 m.



LE TEMPLE HELOUIN

Le hameau de Saint-barthélemy est constitué de bâtiments implantés perpendiculairement à la voie. Ce bâti présente donc des pignons sur voie et s'ouvre sur le Sud par de grandes cours ouvertes.



SAINT BARTHELEMY



➤ hauteur

De hauteur peu élevée, la plupart des bâtiments ne compte que le RDC+C aménagé ou non, (maximum 6 à 7 m à l'égout du toit). Cet étage aménagé dans les combles était à l'origine un lieu de stockage, d'où peu d'ouvertures, souvent petites, et situées au ras du débord de l'égout du toit, ou sous forme de gerbières.



LA VILLE ES-NOUVELLE



TREVIT



LA VILLE ORHAN



LES 4 ROUTES

Les hauteurs varient entre le R+1+C (les demeures, manoirs, et bâti communaux) et le RDC (bâti rural type longère).



LA POMMERAIS



LA VILLE EON

➤ volumétries et toitures

▪ Concernant la volumétrie :

Deux traits principaux la caractérisent :

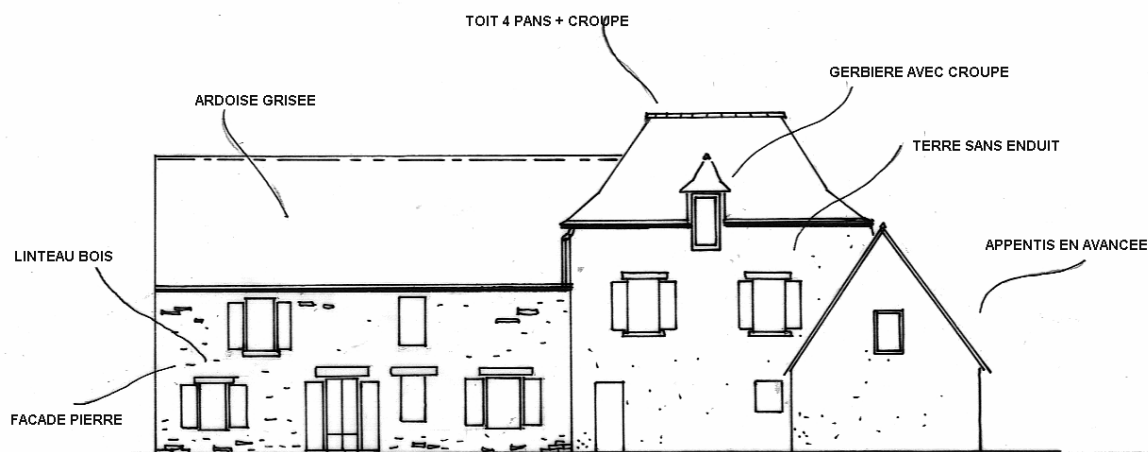
1- La juxtaposition des volumes.

Les accollements de plusieurs corps de bâti sont fréquents, et regroupent parfois de nombreux éléments.

Ils induisent des juxtapositions de volumes des maisons, des toits, et des raccordements spécifiques.

Cet état de fait découle de l'usage des appentis, des extensions de l'existant qui se sont réalisées au cours du temps, et se sont figés dans l'évolution.

2- Les deux configurations longère et ferme n'observent pas la même utilisation des volumes, mais se rejoignent dans les éléments architecturaux qui les composent.



LES 4 ROUTES BON ESPOIR

▪ Concernant les ouvrages en saillies :

Les façades comportent pas ou peu d'encorbellement ou de renforcement (pas de complications de structure ni d'expression architecturale compliquée).

Les escaliers extérieurs sont rares.

Les maisons sont le plus souvent de plain-pied (dallage sur le sol naturel dit «sur terre-plein»).

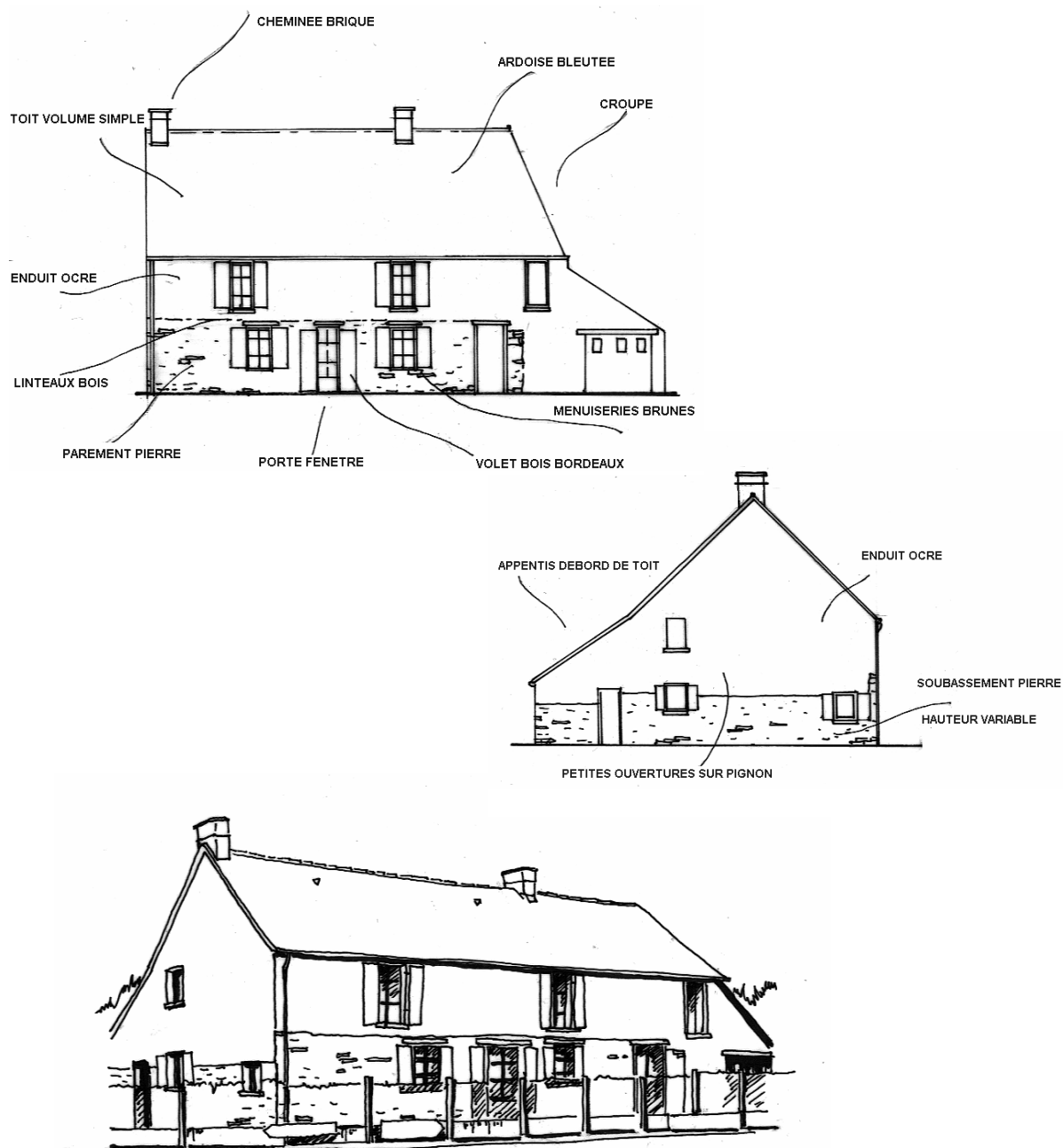
■ Concernant les toitures :

Les toits sont à double pentes, souvent comprises entre 40 et 45°, le plus souvent symétriques et de formes classiques.

On note quelques relèvements de la pente (coyau) à partir du tiers de la hauteur du toit, couvrant des murs et des emprises d'appentis.

Le débord de toit est fréquent, voir systématique, de l'ordre de 0.20 à 0.30 m (correspondant à la fonction traditionnelle de protection des murs maçonnés, en terre à l'époque).

Les juxtapositions de volumes peuvent s'effectuer avec des orientations successives du faîtage, des pignons, et des façades par rapport au volume principal, ce qui donne une diversité de qualité.



➤ ouvertures

Tout comme l'architecture du centre-bourg, les déclinaisons sont multiples mais le vocabulaire employé reste traditionnel.

▪ Les fenêtres :

Les fenêtres principales sont régulières. Elles correspondent à la simple nécessité d'éclairage et de ventilation des pièces, sans souci d'esthétisme particulier.

Les constructions type longère présentent des ouvertures « annexes » plus petites, souvent décalées.

Elles sont surmontées d'un linteau de bois, et souvent encadrées d'un appareillage de pierre.

Les appuis sont en pierre ou en bois. Certaines rénovations présentent des appuis en béton.



▪ Les fenêtres de toits :

Les gerbières sont les ouvertures les plus communes. Les lucarnes sont aussi utilisées. Les lucarnes rampantes sont rares.

Ces ouvertures font parfois l'objet d'un travail particulier, par les couleurs des boiseries, l'encadrement, la forme : on note des toits en brisis ou avec croupe.

Il n'est pas rare que le toit ne présente aucune ouverture.



- **Les portes :**

Lorsqu'il s'agit de longère, on peut en trouver plusieurs sur la même façade.

Elles caractérisent en partie la façade par leur modénature.

Elles sont encadrées d'un appareillage en pierre, surmontées d'un linteau, en bois simple, souvent droit.

Lorsqu'il s'agit de bâtiment plus élaboré, du fait de son histoire, la porte prend plus d'importance et devient l'occasion d'intégrer des éléments décoratifs : le linteau est en pierre taillée, l'encadrement pierre taillée en «rond de bosse».

(Cf. Manoir de Créhugen, photos ci-dessous)



- **Les volets :**

Les volets extérieurs sont le plus souvent absents.



MANOIR DE CREHUGUEN
Détails de la porte

➤ matériaux et couleurs

L'usage des matériaux est moins diversifié qu'en centre-bourg. La notion d'usage l'emportant sur la notion d'apparat, les combinaisons restent «brutes» et simples.

Seuls, les demeures, manoirs et châteaux déclinent des matériaux plus nobles et plus «travaillés».

▪ L'ardoise :

L'utilisation de l'ardoise pour les toits est systématique sur les anciennes maisons, avec souvent un faîtage en tuile à emboîtement.



▪ La pierre :

L'usage de la pierre en façade est systématique sur les anciens bâtis. Il s'agit de pierre taillée de type pierre de Montfort, grès gris, schiste.

Elle compose généralement, non pas la totalité de la façade sauf sur les demeures et manoirs, mais le soubassement, et ce de manière irrégulière avec une emprise variée. La pierre permet ainsi, de réduire l'impact visuel des pignons.



On observe l'utilisation de combinaison d'au moins deux matériaux en façade :

- pierre + enduit.
- pierre + bois
- pierre + brique

▪ Le bois :

Il intervient au niveau des ouvertures dans les linteaux ou les encadrements.

Il est souvent l'occasion d'introduire une couleur au pigment vif déclinaison des teintes plus traditionnelles des pierres et des enduits.

▪ Les couleurs :

Les couleurs se déclinent à partir des matériaux utilisés :

- granit bleu et gris
- schiste beige
- pierre rousse et marron
- enduit crème et ocre

Les couleurs vives sont introduites au niveau des boiseries des ouvertures, des portes et des volets mais restent plus discrètes qu'en centre-bourg.



▪ conclusion

Pittoresque et exceptionnel, le bâti rural d'Iffendic nécessite une attention particulière en termes réglementaires afin de :

- préserver et maintenir la qualité de ce patrimoine,
- maîtriser l'évolution du paysage global auquel il est intégré en maîtrisant les rénovations et extensions
- éviter une reproduction à l'identique et favoriser une relecture contemporaine des bâtiments
- garantir, dans les secteurs concernés, l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu urbain caractérisé par un bâti ancien de qualité, et une identité spécifique.

Plusieurs caractéristiques apparaissent :

- en matière d'implantation des constructions

On note que l'implantation la plus commune favorise l'orientation au Sud de la façade principale sans obligation d'alignement par rapport à la voirie.

Un recul est très fréquent variable entre 3.00 et 5.00 mètres

- en matière de hauteur des constructions

On note que les hauteurs actuelles s'établissent sur un bâti composé seulement d'un Rez-de-Chaussée + Combles.

- en matière d'aspect extérieur des constructions

On note que les volumes sont simples, avec une toiture à double pentes respectant l'alignement du faîtage;

Les ouvertures en façade sont traditionnelles, avec encadrement bois. Le toit comporte souvent une ou deux gerbières.

Les matériaux et couleurs sont traditionnels et régionaux : «pierre de Montfort», bois, enduit.

2.9 : ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

2.9-1 : le contexte général

▪ Le pays de Brocéliande

Desservie par la RN 12 Rennes - Brest et, au Sud, par la RN 24 vers Lorient, Iffendic s'est développé au travers d'une logique territoriale associée à une dynamique multipolaire qu'autorise sa localisation et son environnement :

- ➔ en limite ouest du bassin rennais,
- ➔ au centre géographique du Pays de Brocéliande qui regroupe 5 communautés de communes : Bécherel, Montauban, Montfort, Saint Méen le Grand, Plélan le Grand.

Cette double identité lui permet ainsi de bénéficier :

- d'effets induits par le desserrement de l'agglomération rennaise,
- d'une autonomie relative face à celle-ci en bénéficiant de la dynamique propre aux différents pôles d'équilibre qui se développent dans son environnement immédiat avec leurs potentiels et axes de croissance :
 - ↻ Saint Méen, à l'Ouest, plutôt tourné vers la Bretagne centrale agricole,
 - ↻ Plélan pour qui la forêt de Paimpont au Sud représente un potentiel économique important au travers du tourisme qu'elle induit,
 - ↻ Montauban, avec un secteur agro-alimentaire développé vers la RN 12,
 - ↻ Montfort sur Meu, pôle le mieux équipé, qui bénéficie de la proximité de Rennes.

Le développement de ces secteurs, en termes démographiques et économiques, est corrélé fortement à la distance de la métropole et des axes de circulation comme le montre la carte ci-après extraite du SCOT.

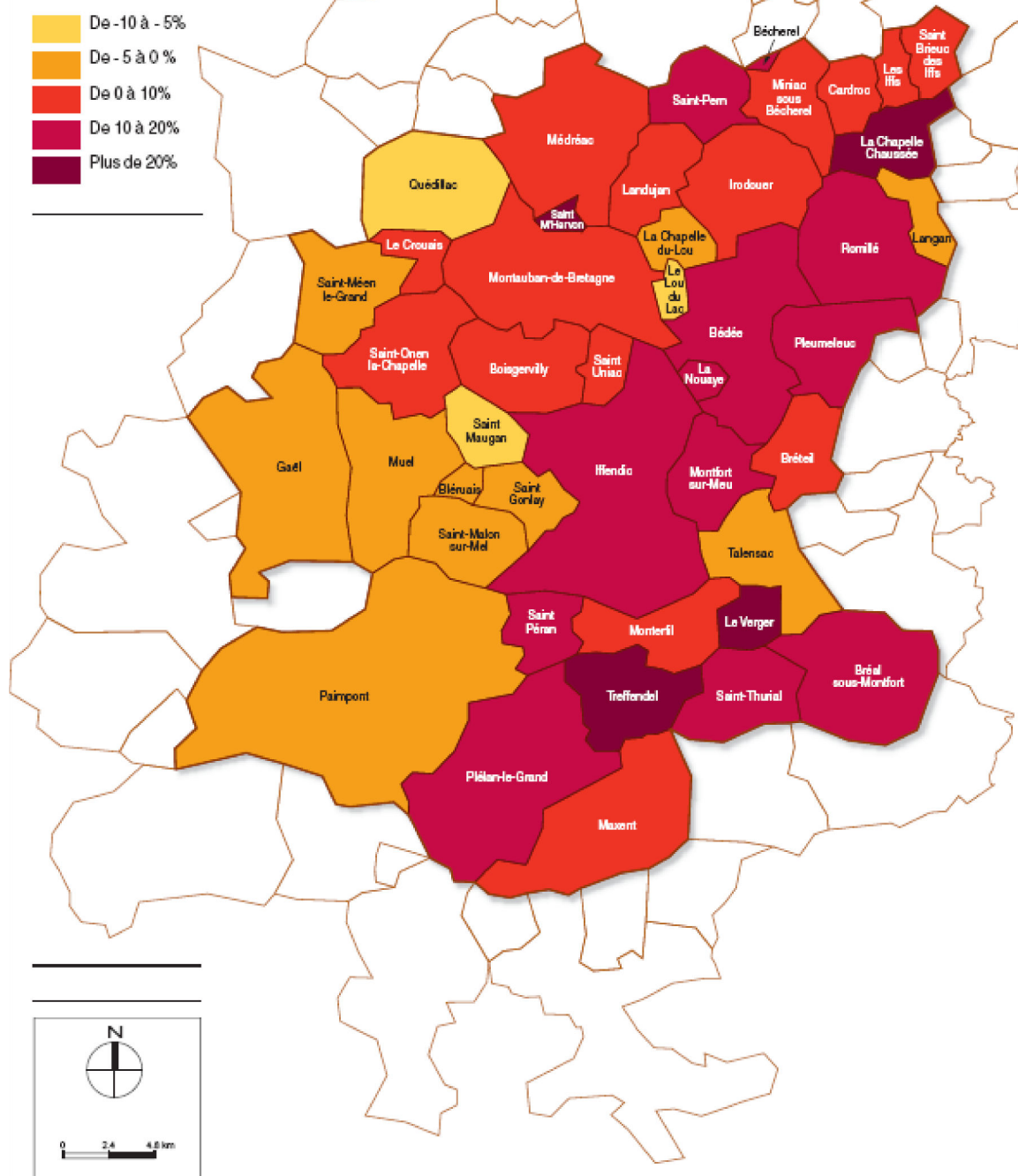
L'évolution toutefois est inégale sur l'ensemble du territoire où l'influence rennaise touche surtout les communes limitrophes, notamment la communauté de Montfort, dont fait partie Iffendic.

Iffendic bénéficie ainsi d'un peu tous les aspects de cette identité territoriale multipolaire et de ses axes de développement dont :

- l'image d'un environnement attractif, lié à son environnement boisé,
- un bon niveau d'équipements sur Montfort notamment,
- un bassin d'emploi de proximité, complémentaire au bassin rennais.

Par rapport au Pays de Montfort et de Rennes Métropole, Iffendic présente donc des indices de développement proches de la moyenne, relevant d'une dynamique de zone orientée vers une évolution urbaine.

Taux annuel
de variation
de la population
1990/1999



scf/2007

Iffendic fait par ailleurs partie des 8 communes de la communauté de Montfort. Ce territoire fait office d'interface entre l'agglomération rennaise et le Pays de Brocéliande.

Il est organisé autour de Montfort sur Meu, ancien chef lieu d'arrondissement qui propose :

- un niveau d'équipements important pour une commune de 5 000 habitants (hôpital, lycée, tissu commercial dense, etc...),
- une évolution démographique et économique directement corrélée à celle de Rennes Métropole.

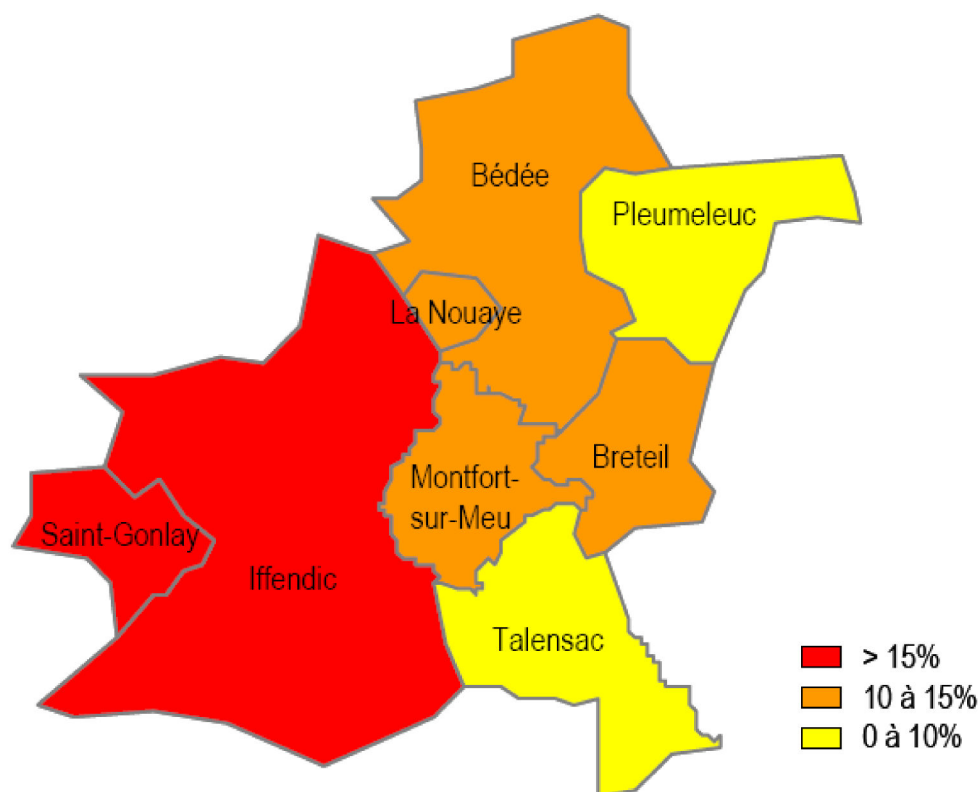
Sa desserte par des axes de circulation lourde (RN 12 et RN 24) a favorisé l'implantation d'industries, notamment agro-alimentaires, et permet, avec la ligne SNCF, des migrations pendulaires aisées vers Rennes (environ 60% des actifs).

L'identité de la Communauté de communes du Pays de Montfort est donc forte.

Cependant le développement des communes de ce Pays est assez contrasté et fortement corrélé à la nature de leur desserte et leur proximité des limites districales. Les disparités qui se lisent particulièrement dans les densités, de 100 habitants au km², en moyenne, entre 386 pour Montfort et 30 pour Saint Gonlay sont toutefois à relativiser pour Iffendic. Celle-ci en limite Ouest du territoire présente en effet la deuxième superficie du département (74 km²) et de fait une densité faible de 41.

Par sa population, Iffendic qui se situait au second rang avant 1975 arrive aujourd'hui au troisième rang de la communauté, derrière Montfort et Bédée avec lesquels elle forme un pôle de centralité pour le canton. Pour autant comme le montre le graphique issu du PLH, Iffendic a été, de l'ensemble des communes importantes de la communauté de communes, celle qui s'est le plus développée entre 1999 et 2005.

Tendances de l'évolution de la population entre 1999 et 2005



Source : recensements complémentaires et estimations communales 2005

Cette évolution démographique de la communauté de communes est allée de pair avec une évolution du tissu économique local. Le territoire regroupe ainsi plus de 350 entreprises.

- ➔ Hors du pôle locomotive agro-alimentaire, il s'agit essentiellement de PME de moins de 5 salariés, proposant une rare palette d'activités, portée entre autres par un secteur BTP actif. Le bassin d'emploi local concerne donc plutôt le secteur secondaire et les postes d'ouvriers et employés, contrairement au bassin rennais, plus tertiaire, qui touche professions intermédiaires et supérieures.
- ➔ Suivant la même tendance, le tissu commercial local semble bien résister face à l'extension des grandes surfaces rennaises : chaque commune dispose d'un ensemble de services en complémentarité de celui de Montfort, très attractif. Se pose néanmoins le problème de la pérennité des petits commerces vitalisant les bourgs et la reconquête des espaces centraux.

En ce qui concerne l'offre de service, la communauté dispose d'un bon niveau d'équipements, à tous les niveaux, supérieur à celui des autres communautés du Pays de Brocéliande, et soutenu par les actions intercommunales. Montfort est ainsi mieux doté que la plupart des communes de taille équivalente, le tissu associatif est dense et varié sur l'ensemble du territoire et la majorité des communes dispose d'une salle, d'une bibliothèque et de terrains de sport : globalement, la réponse aux attentes des habitants semble satisfaisante.

2.9.2 : IFFENDIC : évolution de la commune

2.9.2-1Le territoire

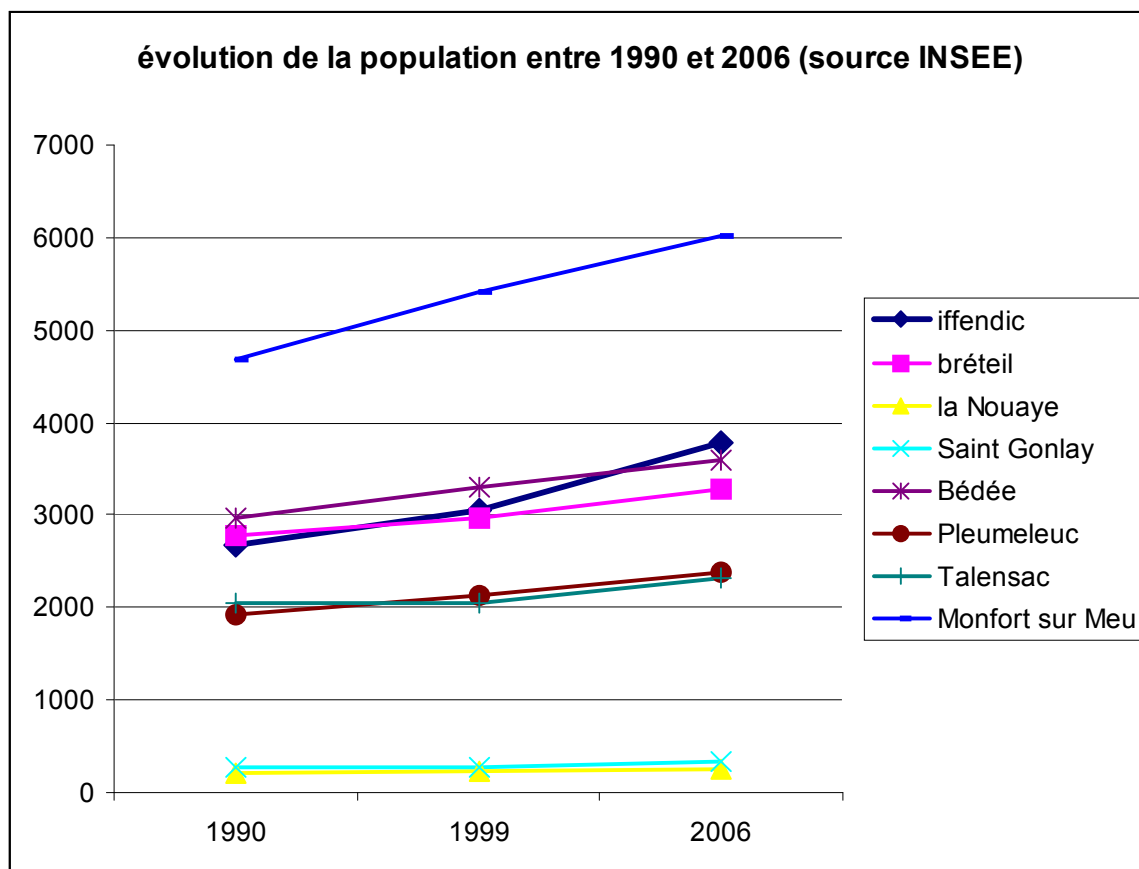
En limite des couronnes rennaises et proche de la forêt de Brocéliande, Iffendic garde une forte identité rurale et agricole même si le nombre des exploitations agricoles a diminué de moitié en 10 ans. Cette identité rurale est accentuée par un potentiel naturel riche et varié, avec la vallée du Meu qui arrose les pieds du bourg, 600 ha de domaine boisé, et les étangs de Careil et de Tremelin, inventoriés Espaces Naturels Sensibles (plus 4 ZNIEFF, dont la Chambre au Loup).

La commune d'Iffendic présente ainsi un territoire relativement atypique aux implantations humaines diffuse sur 74 km² (deuxième superficie du département), pour 3800 habitants (densité 51, 41 en 1999), et qui prend la forme de nombreux hameaux, dont certains importants. La population agglomérée ne représente d'ailleurs que le tiers de la population totale.

Associé à une histoire forte dont les traces remontent au néolithique et qui se décline en patrimoine archéologique, manoirs, témoins des différentes époques, l'attrait touristique de la commune se développe, notamment autour de la base de loisirs de Tremelin, qui accueille 100 000 visiteurs par an (deuxième fréquentation départementale).

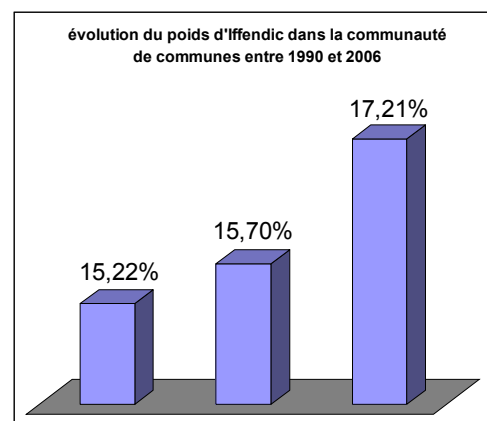
2.9.2-2 L'évolution de la population

- ☞ Un desserrement progressif de l'agglomération rennaise qui bénéficie à cette commune de troisième couronne.



L'évolution démographique d'Iffendic présente par rapport aux communes de son canton un certain nombre de caractéristiques qui la singularisent.

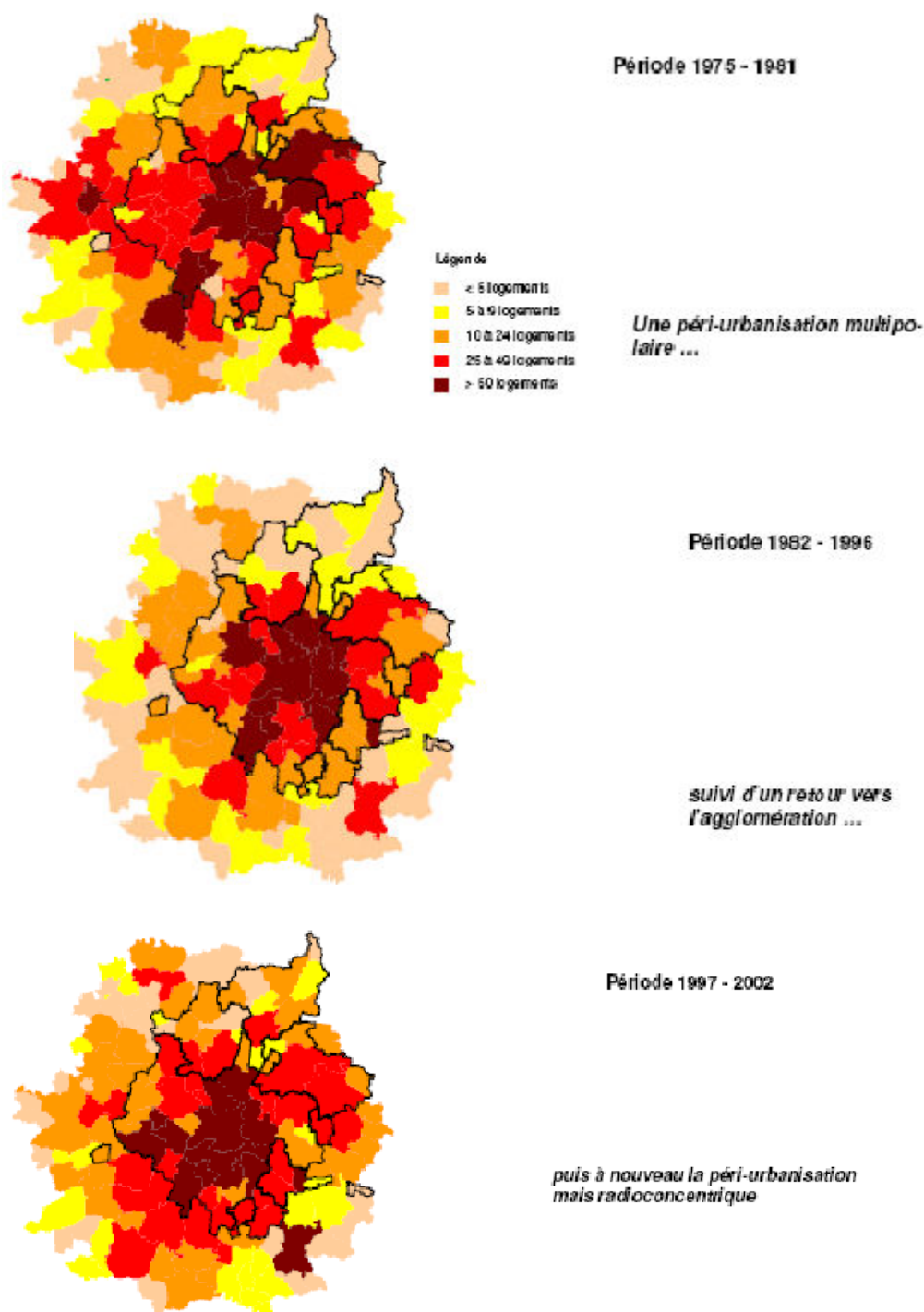
- En reprise lente depuis 1975 après un exode rural important, elle a bénéficié d'une progression continue et raisonnable, sans explosion brutale de sa population contrairement aux autres communes.
- Sur sa limite Est, les communes ont eu une évolution inverse : elles ont grossi beaucoup, sous l'influence rennaise dans les années 80 pour ralentir leur progression.
- Entre 1999 et 2006, Iffendic est la commune qui a le plus progressé devenant la seconde commune du canton.



L'effet de saturation des couronnes rennaises peut se faire sentir dans l'arrivée des nouvelles populations sur une commune plus reculée, les différences de prix du foncier sont aussi une explication. L'autre explication vient d'un choix de vie à la campagne dans un environnement de qualité et dans un habitat diversifié.

Schématiquement, Iffendic connaît ainsi plusieurs vagues de peuplement corrélées à des évolutions économiques, des opportunités foncières, et correspondant à des groupes sociaux globalement déterminés :

- Dans les années 1970, la RN 12 a favorisé l'influence de Rennes vers l'Ouest, avec le développement de Montfort et de l'industrie agro-alimentaire : la population du pays a pu rester sur place ou revenir s'installer.
- Dans les années 1980, les mesures de politiques agricoles, le remembrement, ont laissé vacantes de nombreuses longères, attirant une population plutôt des catégories socio-professionnelles intermédiaires et des hameaux entiers sont rénovés.
Le cadre naturel compense la demi heure de trajet pour travailler à Rennes, sans les contraintes de la zone urbaine résidentielle (lotissements standardisés, coûts du foncier,...).
- Ces dernières années ce phénomène s'est amplifié, face à la densification de la métropole rennaise, des jeunes ménages investissent les dernières maisons anciennes et les lotissements se remplissent avec une population diversifiée.



Pour autant la mise en place de mesures incitatives sur le Pays de Rennes et l'aire du SCOT, le poids croissant des dépenses de carburant dans le budget des ménages, peuvent amener à rendre la commune moins concurrentielle. Comme le montre les trois graphiques issus du SCOT, le territoire péri-urbain de Rennes et de son agglomération connaît sur un temps "long", des phénomènes de croissance et de décroissance cyclique. Iffendic, en limite ouest du territoire d'attraction, est une commune "fragile" qui peut être directement concernée par tout phénomène de contraction des évolutions résidentielles.

Source : Logements autorisés - DRE

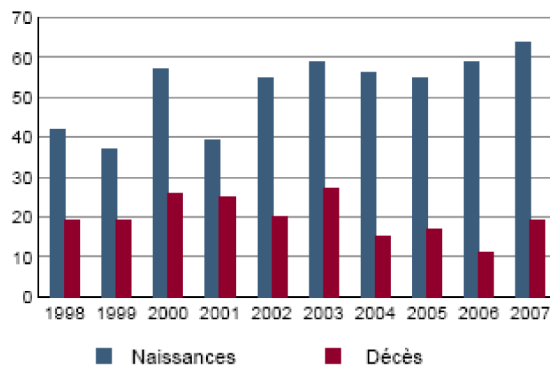
➤ **Une commune qui a toujours pu compter sur un solde naturel positif, endogène dans un premier temps puis porté par l'arrivée d'une nouvelle population à partir de 1975.**

- De 1975 à 1982, le solde migratoire a très nettement compensé la baisse du solde naturel endogène, conséquence d'un exode rural important qui a surtout frappé la classe des 20 - 30 ans,
- le phénomène s'est inversé entre 1982 et 1990 avec un solde migratoire négatif et un solde naturel dopé par l'arrivée, sur la période intersensitaire précédente d'une population de jeunes couples.

Passées les années 90, la commune n'a cessé de voir son solde migratoire augmenté pour atteindre + de 2% entre 99 et 2006.

Le nouvel élan dont bénéficie Iffendic semble la résultante de dynamiques parallèles qui s'associent :

- une attractivité retrouvée liée au développement d'une partie de la troisième couronne rennaise,
- la qualité des sites et paysages pour une population soucieuse de son cadre de vie,
- le développement de pôles d'équilibre en périphérie d'Iffendic tels que Monfort sur Meu et Montauban,
- la relance de la natalité tant de la population issue des phases précédentes d'immigration que de la plus récente, notamment ces toutes dernières années.



Source : Insee, État civil.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,6	+0,9	+0,5	+1,5	+3,1
- due au solde naturel en %	+0,3	+0,2	+0,5	+0,6	+0,9
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,9	+0,8	-0,1	+0,9	+2,2
Taux de natalité en ‰	14,0	12,4	15,5	13,4	15,3
Taux de mortalité en ‰	11,2	10,8	10,2	7,6	6,4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

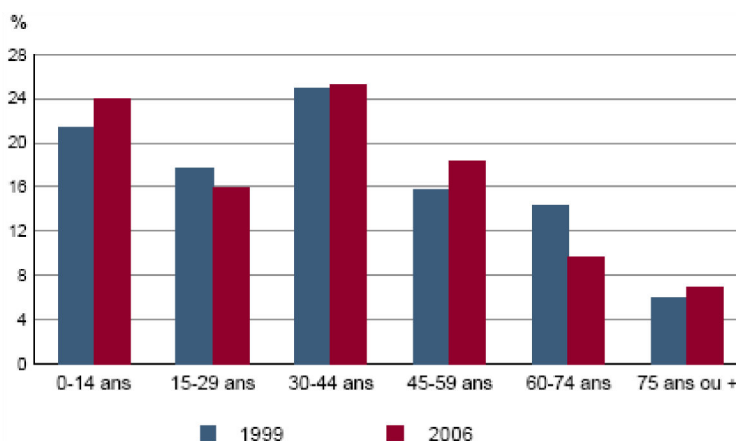
➤ Une commune qui rééquilibre sa pyramide des âges.

Avant 1975, la commune présentait le profil démographique d'un secteur rural fortement touché par l'exode rural donc avec une classe d'âge 20 - 39 ans sous-représenté mais en même temps une classe 0 - 19 ans très présente du fait de familles traditionnellement nombreuses.

Ce déséquilibre n'existe plus. L'attractivité de la commune sur les jeunes couples avec enfants se traduit par la croissance des deux classes moins de 14 ans, 30-44 ans.

➤ cette évolution positive plaiderait pour le maintien de sa croissance pour :

- garantir l'équilibre de la répartition de sa population,
- compenser le faible nombre des adolescents et donc à moyen terme des futurs parents originaires de la commune,
- absorber la croissance à 10 ans des + de 60 ans par translation dans le temps des populations issues de la phase de migration des années 1975-1982,
- garantir un usage optimal des équipements et services qui seront nécessaires pour répondre à l'attente des familles avec enfants en bas âges, nombreux à Iffendic.



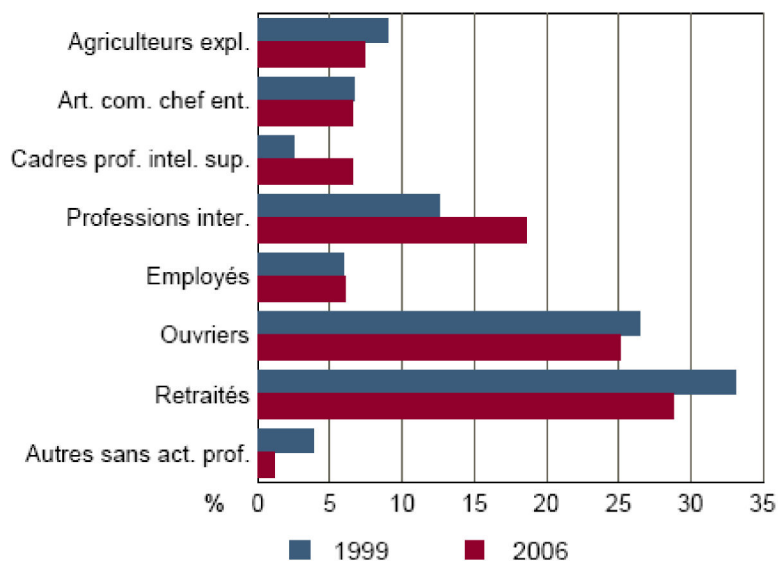
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

➤ Des effectifs scolaires qui illustrent l'arrivée récente d'une nouvelle population de couples jeunes avec enfants.

- une période 1982 - 1990 marquée par un solde migratoire négatif, une diminution des 0 - 19 ans qui expliquent la stabilité des effectifs de 1990 à 1991,
- une première phase d'arrivée de nouveaux résidents semble se dessiner entre 1991 et 1993. La vague pavillonnaire des années 80 à atteint, en différé, Iffendic à cette période avant que la récession de 1993 ne casse l'élan.
- L'augmentation des naissances ne se traduit pas par une forte croissance des effectifs maternelles ces dernières années,
- Les équipements scolaires semblent en mesure d'absorber les effets d'une croissance de l'ordre de 40 logements par an.

2.9.2-3 Une population active en voie de diversification.

Vaste commune rurale et agricole, Iffendic conservait encore en 1982 une population d'exploitants majoritaire parmi les actifs ayant un emploi. Cette réalité a évolué. La mutation profonde de l'agriculture ces dernières années, les différentes phases de migration entre 1975 et 1990 ont induit une évolution de la répartition des catégories socio-professionnelles.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

On a ainsi assisté à :

- une forte diminution des agriculteurs,
- une croissance forte des cadres et surtout des professions intermédiaires,,
- une croissance des ouvriers liée tout à la fois à la proximité d'un pôle économique secondaire (Montfort sur meu) et d'un éloignement de Rennes qui autorise des prix de foncier attractifs,
- une augmentation de la population active en partie due à la part croissante de l'activité féminine.

	Nombre	Evol. (%) 2000 - 2007
Ensemble	113	22,8
Industrie	13	8,3
Construction	30	30,4
Commerce	21	16,7
Services	49	25,6

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Sur la dernière période on assiste à une réduction de la part des ouvriers et des retraités. La baisse des ouvriers est liée à l'évolution de la structure des activités du bassin d'emplois.

La baisse de la part des retraités tient aux profils actifs des personnes nouvellement arrivées sur la commune.

➤ 3 secteurs d'activités de plus en plus représentés dans l'origine professionnelle des actifs de la commune

- ➔ L'extension de la zone d'activité a permis de développer le pôle d'emplois locaux. La nature des établissements créés évolue avec le caractère plus urbanisé du bourg (croissance importante de la construction et des services). Les activités de construction sont sur-représentées si on compare leur poids par rapport au niveau de cette activité sur le département.

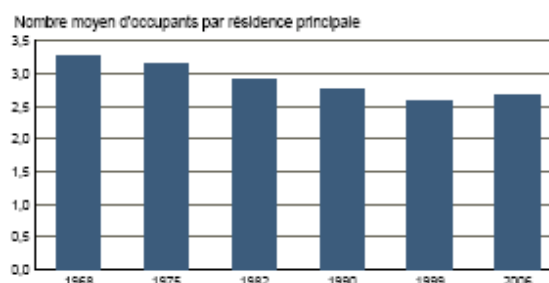
2.9.2-4 : le parc de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 555	100,0	1 316	100,0
Résidences principales	1 407	90,5	1 148	87,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	80	5,1	115	8,7
Logements vacants	68	4,4	53	4,0
Maisons	1 424	91,6	1 256	95,4
Appartements	96	6,2	36	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

- Le parc de logements d'Iffendic a évolué au même rythme que la population (3.1% annuel pour la population contre 3% pour les résidences principales). C'est un élément important car l'effort constructif est de ce fait peu impacté par la décohabitation. A ce titre on notera que le nombre moyen de personnes par ménage a légèrement augmenté entre 1999 et 2006 : Il était à 2.65 en 1999, il est à 2.68 en 2006.

Cet élément atteste que le profil des accueillis est plutôt familial, qu'il compense l'effet de décohabitation sur les logements réalisés dans les années 80 et qu'il y a sur le territoire rural, dans les hameaux, un marché actif de seconde main qui introduit des profils familiaux en lieu et place de ménages de une à deux personnes.



- Le parc de logements vacants est stable. On a atteint le niveau bas. Le marché a donc été tendu sur les biens de seconde main comme en atteste la réduction des résidences secondaires. Son faible taux amène à considérer qu'il n'existe plus de parc relais sur la commune. La croissance de la population passe principalement par un effort constructif constant.

➤ Un parc de logements individuels :

Si la part des logements individuels reste très largement majoritaire (91.6% en 2006), il est à noter que la part des collectifs a connu une augmentation importante passant de 2.7% à 6.2%. Le nombre d'appartements a presque été triplé (96 contre 36).

Dans ces conditions les 76.5% de résidences principales occupées au titre de la propriété ne surprennent pas.

La part des locataires avec 21.5% baisse (23 % en 1999). Le marché des collectifs pour de l'accession a donc été porteur sur la commune.

Le parc locatif social est faible avec seulement 5.5% des résidences principales. Il a toutefois augmenté depuis 1999 en nombre et en proportion du parc locatif puisqu'il représente ¼ du parc contre 16% en 1999 .

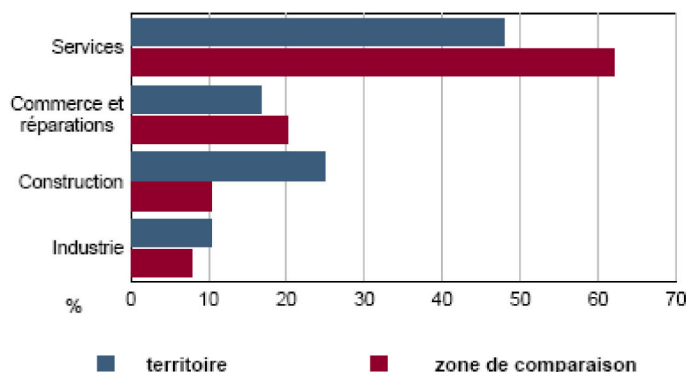
➤ 2.9.2.5 : Un pôle d'entreprises diversifié mais faiblement inducteur d'emplois

L'économie communale présente deux pôles principaux, l'agriculture et les services, qu'il s'agisse de services aux entreprises ou aux particuliers. L'agriculture n'apparaît pas dans le graphique ci-contre puisqu'exclue comme l'administration du champ d'investigation ICS.

Le pôle d'activités communal se caractérise par un maillage de petites entreprises faiblement inductrices d'emplois puisque 113 sur 125 ont moins de 10 salariés.

L'ensemble des secteurs d'activités propose de l'ordre de 750 emplois alors que 1900 actifs sont dénombrés en 2006. Ce différentiel explique que les $\frac{3}{4}$ des actifs ayant un emploi soient concernés par des déplacements pendulaires.

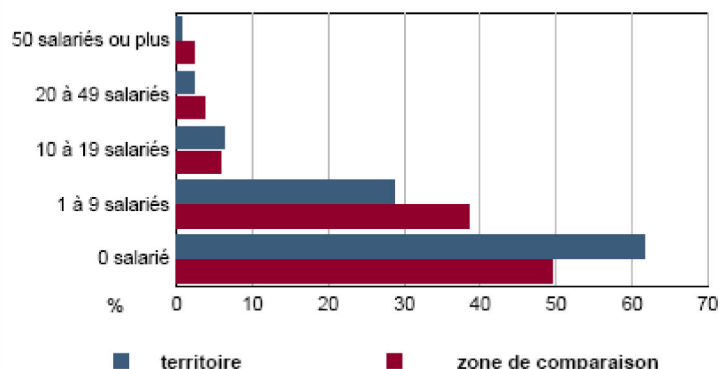
Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2006



Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2006



Source : Insee, CLAP

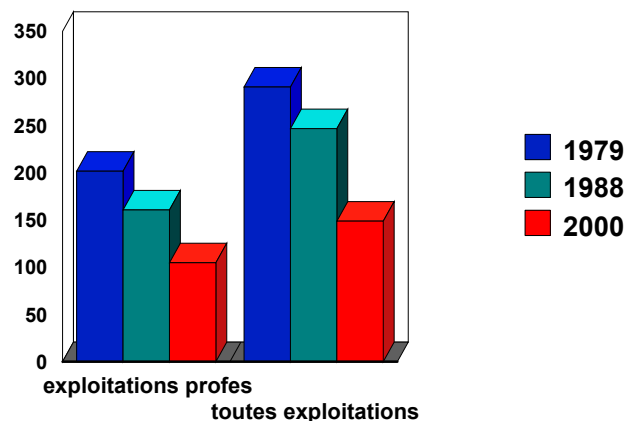
Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

2.10 : ANALYSE AGRICOLE

2.9-1 : le contexte général

2.10.1 : présentation synthétique :

Evolution des exploitations
source : CA 2002



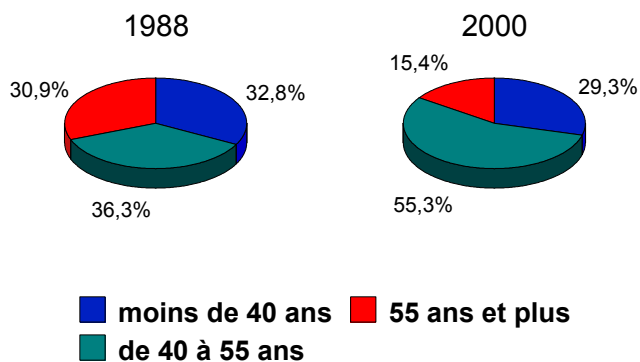
Commune fortement agricole, Iffendic présente une superficie agricole utilisée de 5 265 hectares à mettre en parallèle des 7 366 hectares de son territoire.

Les résultats du dernier recensement agricole mettent en évidence les éléments suivants :

Avec 105 exploitations professionnelles en 2000 contre 202 en 1979, la commune présente une érosion constante de son parc d'exploitations agricoles.

Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec l'apport de nouvelle population que la commune a connu dans les années 1975 et qui ont trouvé dans la mutation du bâti agricole les conditions de leur intégration progressive dans la commune.

Evolution de la répartition par âge
source : CA 2002



188 chefs d'exploitation et coexploitants animent les 149 exploitations agricoles (totalité des exploitations), il est à noter que la part des jeunes agriculteurs comme des plus anciens régresse au profit des classes intermédiaire.

Deux fois moins nombreuse qu'en 1979, la population agricole familiale représente toutefois 517 personnes.

L'activité de ces exploitations agricoles tourne autour de quatre pôles principaux :

- l'élevage bovin, stable entre 1988 et 2000 avec de l'ordre de 10 500 têtes dont 1/3 de vaches laitières,
- le hors sol et notamment l'élevage de volailles en forte augmentation depuis 1988 avec 87 400 pièces contre 15 800 en 1988,
- la production de porcs dont le nombre double avec 9483 unités en 2000 contre 4 383 en 1988,
- la production fourragère ou de céréales dont principalement le blé tendre et maïs fourrage et ensilage.



Commune d'Iffendic
Carte 1 : Les parcelles de la zone d'étude.

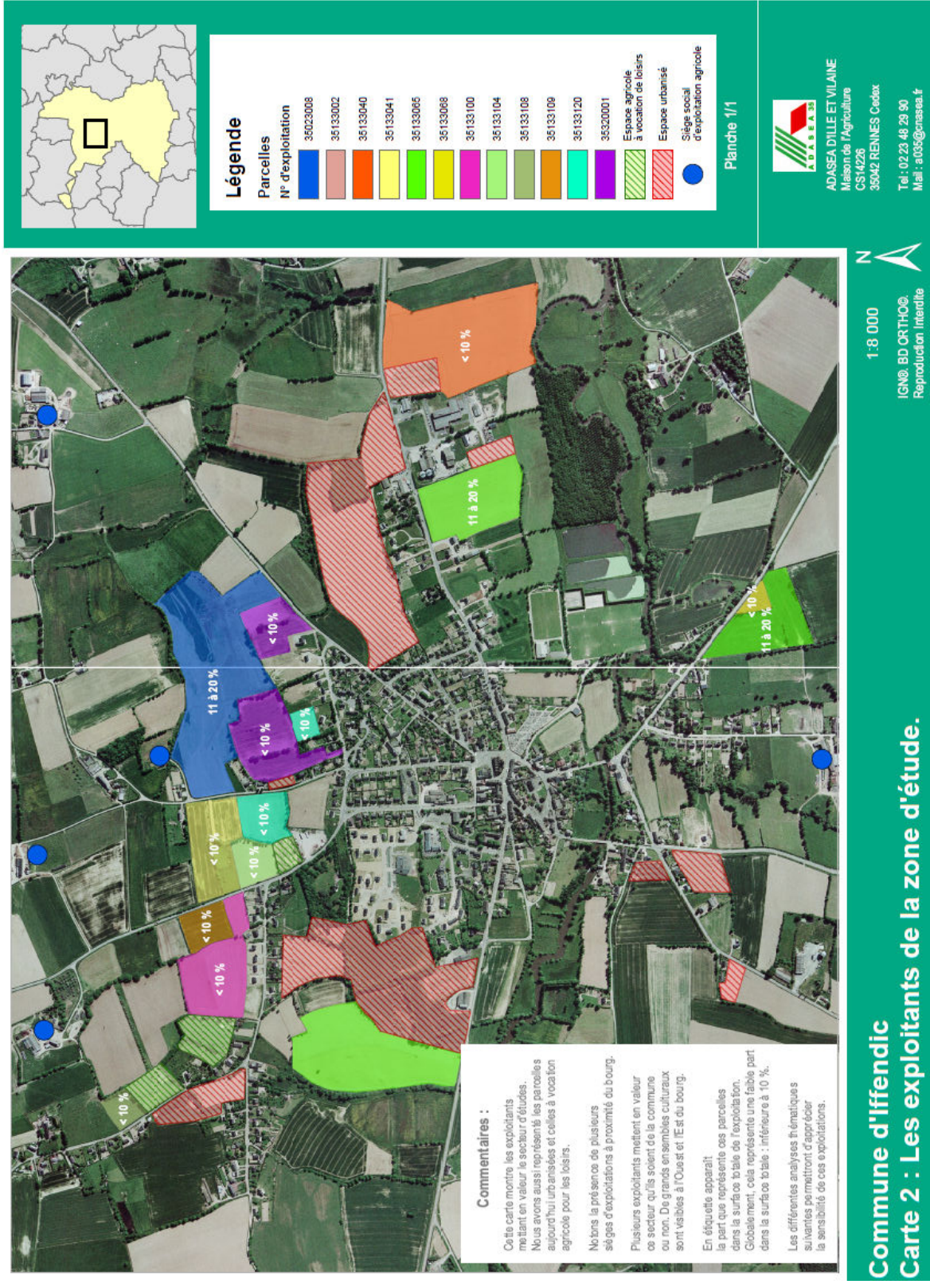


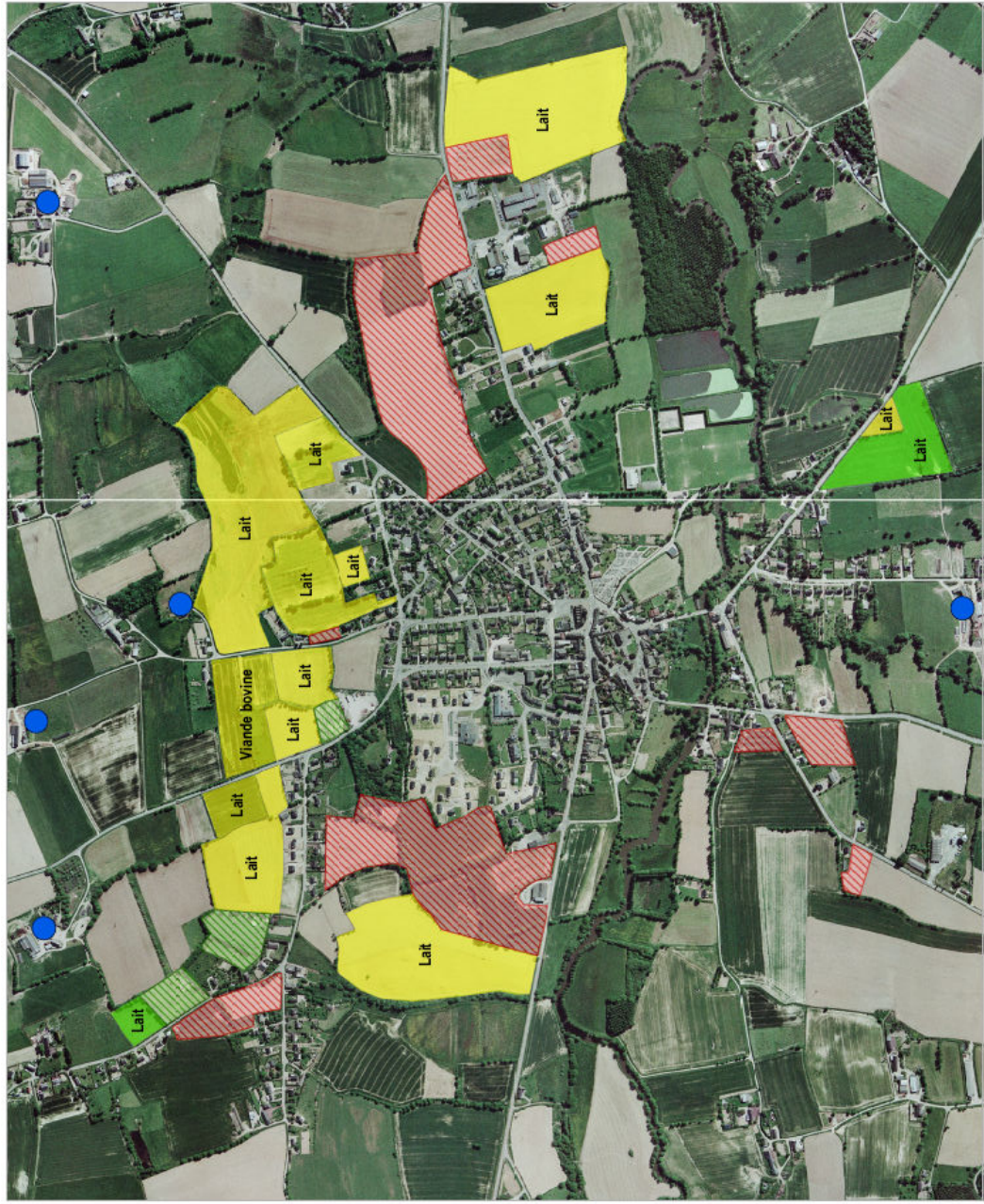
Notre travail a consisté à caractériser le parcellaire dans ce secteur. Les éléments recueillis vous sont présentés ci-après en cartes thématiques. L'objectif est aussi d'apprécier la sensibilité des exploitations dans le cadre de futures extensions urbaines.

Planche 1/1



ADASEA DILLE ET VILAINE
Maison de l'Agriculture
CS14226
35042 RENNES Cedex
Tel : 02 23 48 29 90
Mail : a.035@cnasea.fr



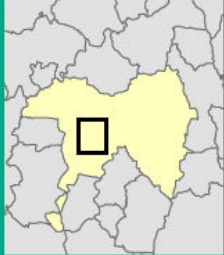


Commune d'Iffendic

Carte 3 : L'occupation du sol et les systèmes de production.

1:8 000

IGN® BD ORTHO®
Reproduction interdite



Légende

Parcelles

Occupation du sol

- Céréales / Jachère
- Prairie temporaire ou permanente
- Espace agricole à vocation de loisirs
- Espace urbanisé
- Siège social d'exploitation agricole

Commentaires :

Cette carte montre l'occupation du sol des parcelles de la zone d'étude. Elle se caractérise par des rotations cultures / prairies.

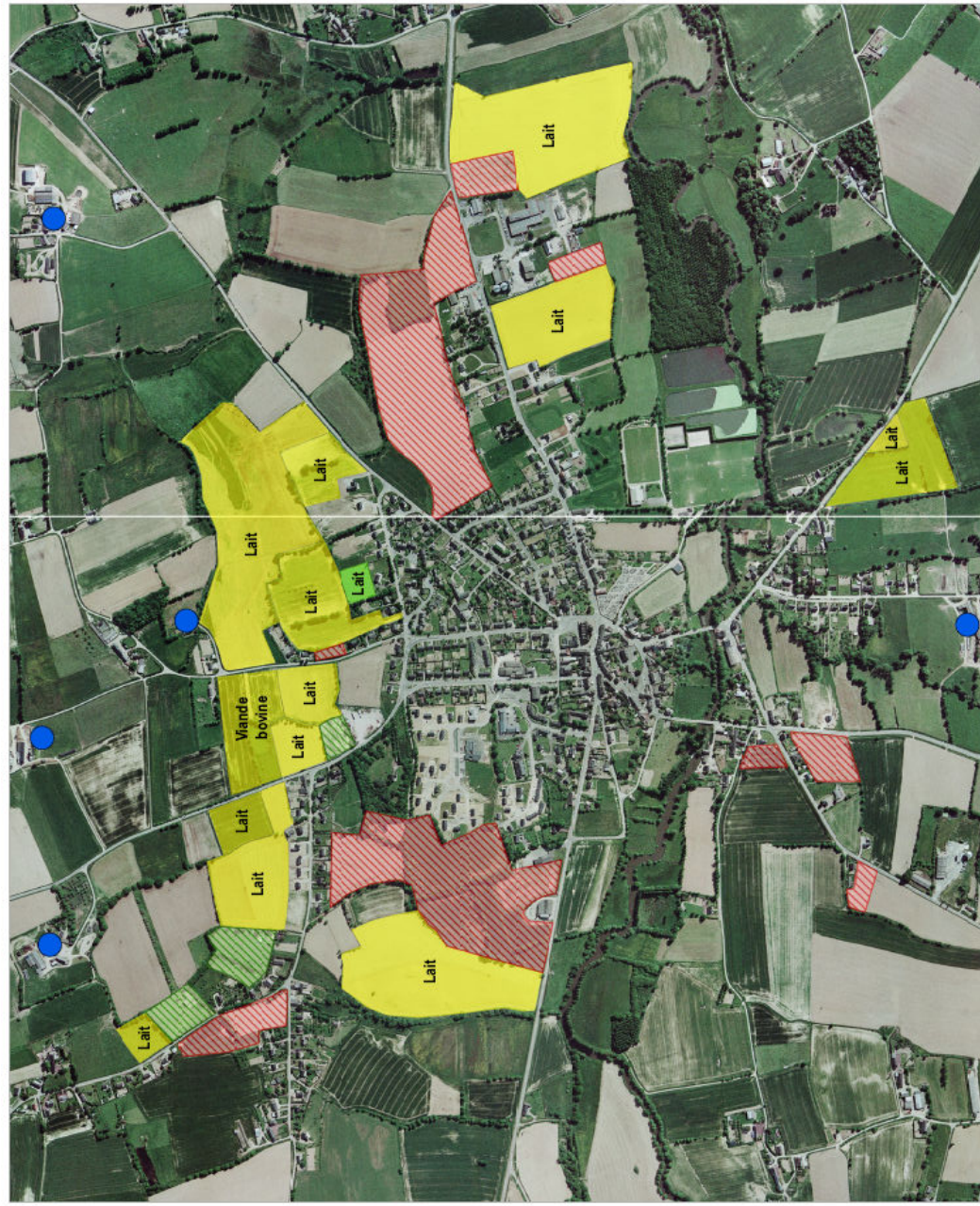
En étiquette apparaît la production principale de l'exploitation. Rappelons que l'élevage laitier est prédominant sur la commune.

Ainsi dans le cadre de futures extensions urbaines, l'impact parcellaire peut être important pour les structures laitières qui cherchent à optimiser le pâturage en ayant un maximum de surfaces en herbe à proximité de leurs bâtiments d'exploitation.

Planchie 1/1

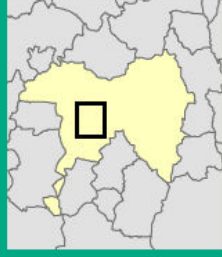


ADASEA DILLE ET VILVINE
Maison de l'Agriculture
CS14226
35042 RENNES Cedex
Tel : 02 23 48 29 90
Mail : a035@adasea.fr



Commune d'Iffendic
Carte 4 : Le potentiel d'épandage.

1:8 000
IGN® BD ORTHO®
Reproduction interdite



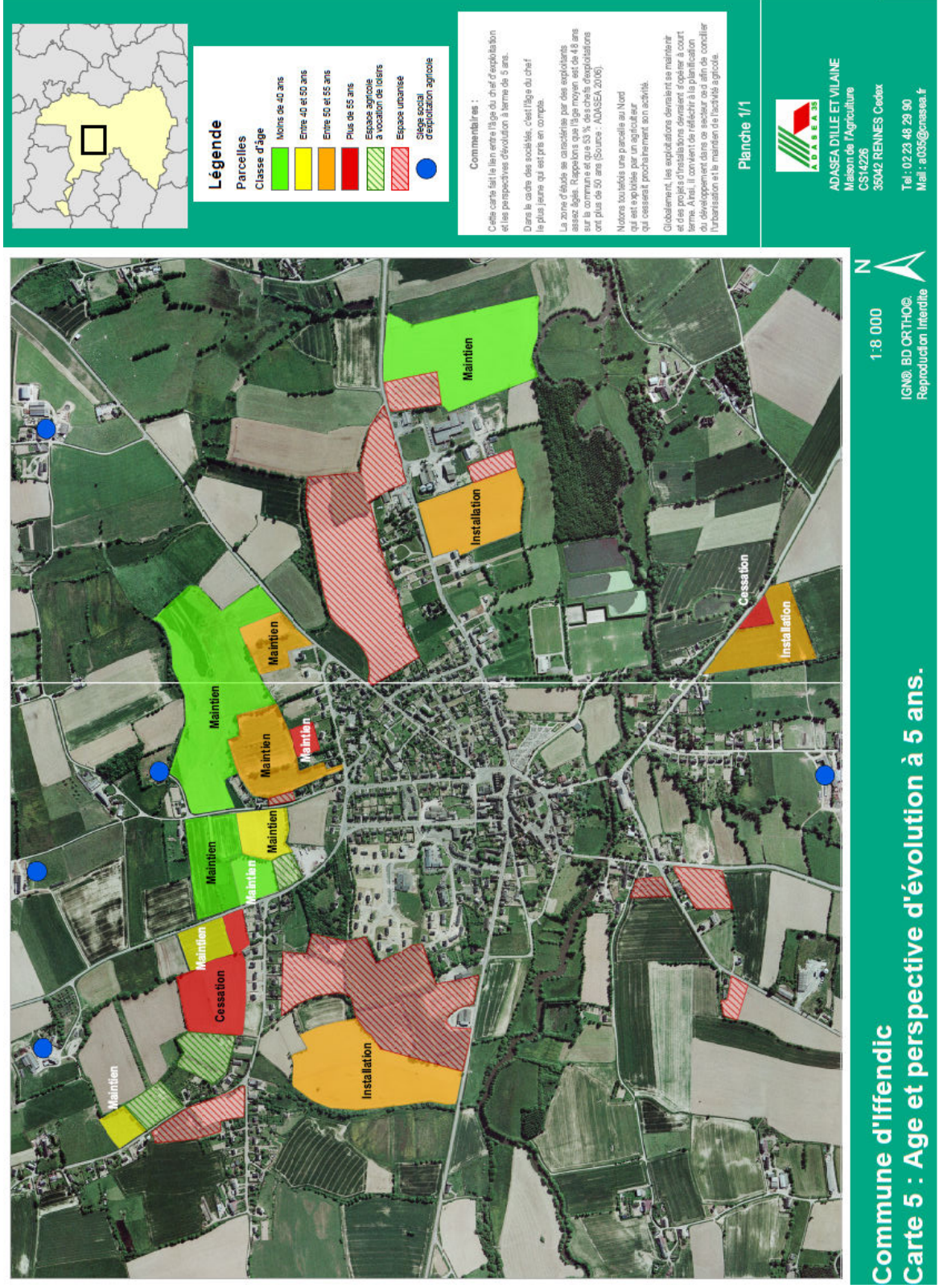
Légende	
Parcelles	
Potentiel	
Entièrement épanchable	[Yellow box]
Potentiellement épanchable	[Green box]
Non épanchable	[Red box]
Espace agricole à vocation de loisirs	[Blue dot]
Espace urbain	[Blue dot]
Site social d'exploitation agricole	[Blue dot]

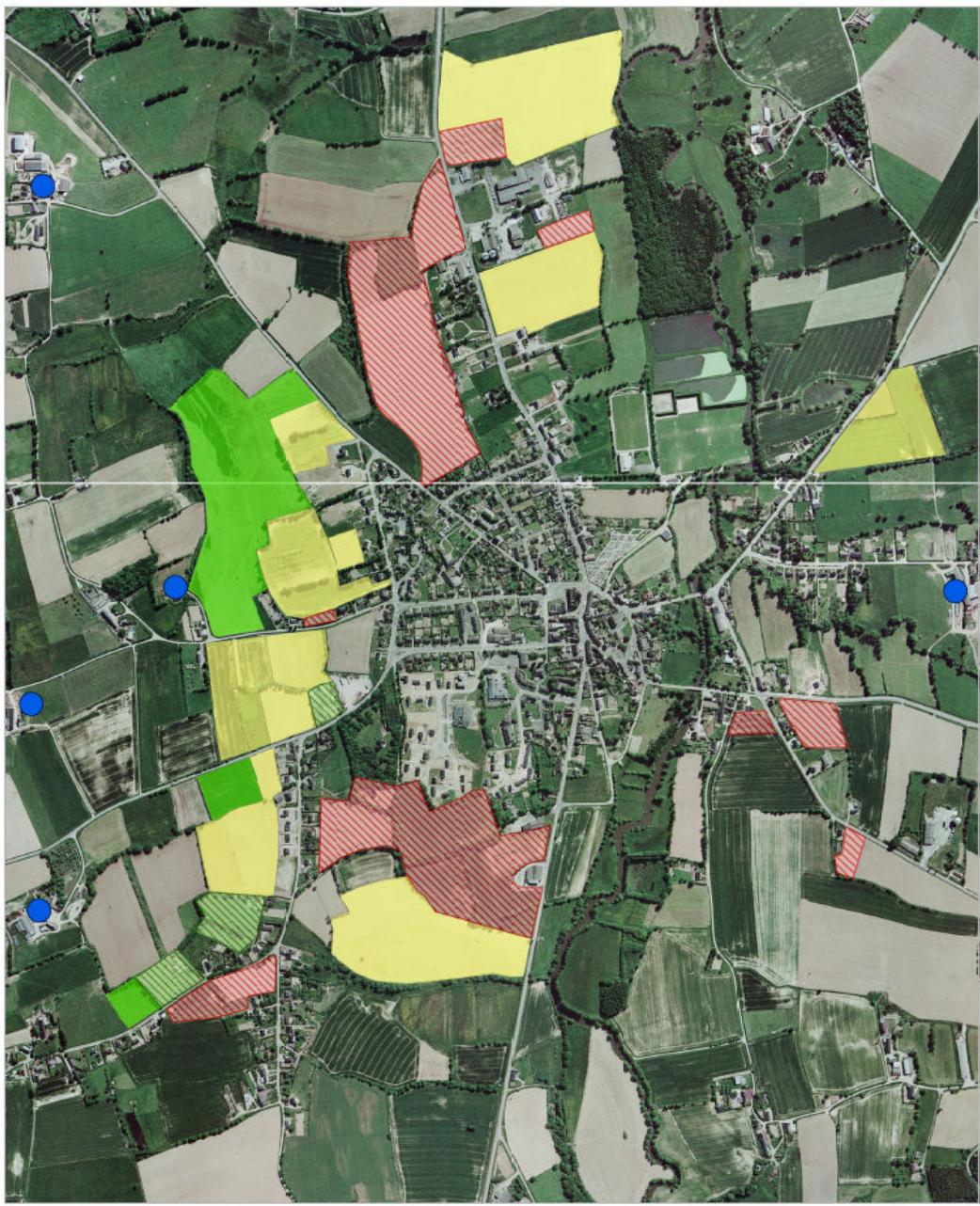
Commentaires :
Celle carte montre le potentiel d'épandage des parcelles. Compte-tenu de la situation particulière à proximité du bourg ou de cours d'eau, peu de parcelles sont entièrement épanchables.
Précisons que les futurs impacts seront problématiques pour les exploitations d'élevage proches de l'170 d'azote de SAU. Les exploitations pour les parcelles situées en Zone d'Exploitation Sociale (ZES). Pour ces exploitations, la collectivité pourrait rétribuer du foncier épanchable. Selon l'exploitation serait amenée à réduire son cheptel, engendrant ainsi une baisse de ses moyens de production. Enfin, des solutions d'export pourraient être trouvées.
Au-delà même de la perte de surplus, cet élément est très important pour les exploitations concernées.

Planche 1/1



ADASEA D'ILE ET VILAINE
Maison de l'Agriculture
CS14226
35042 RENNES Cedex
Tel : 02 23 48 29 90
Mail : a035@adasea.fr





Commune d'Iffendic
Carte 7 : Le mode de Faire-Valoir

1:8 000
IGN® BD ORTHO®
Reproduction interdite

Légende

Parcelles

Mode de faire-valoir

- Propriété
- Location
- Bail précaire
- Espace agricole à vocation de loisirs
- Espace urbanisé
- Siège social d'exploitation agricole

Commentaires :

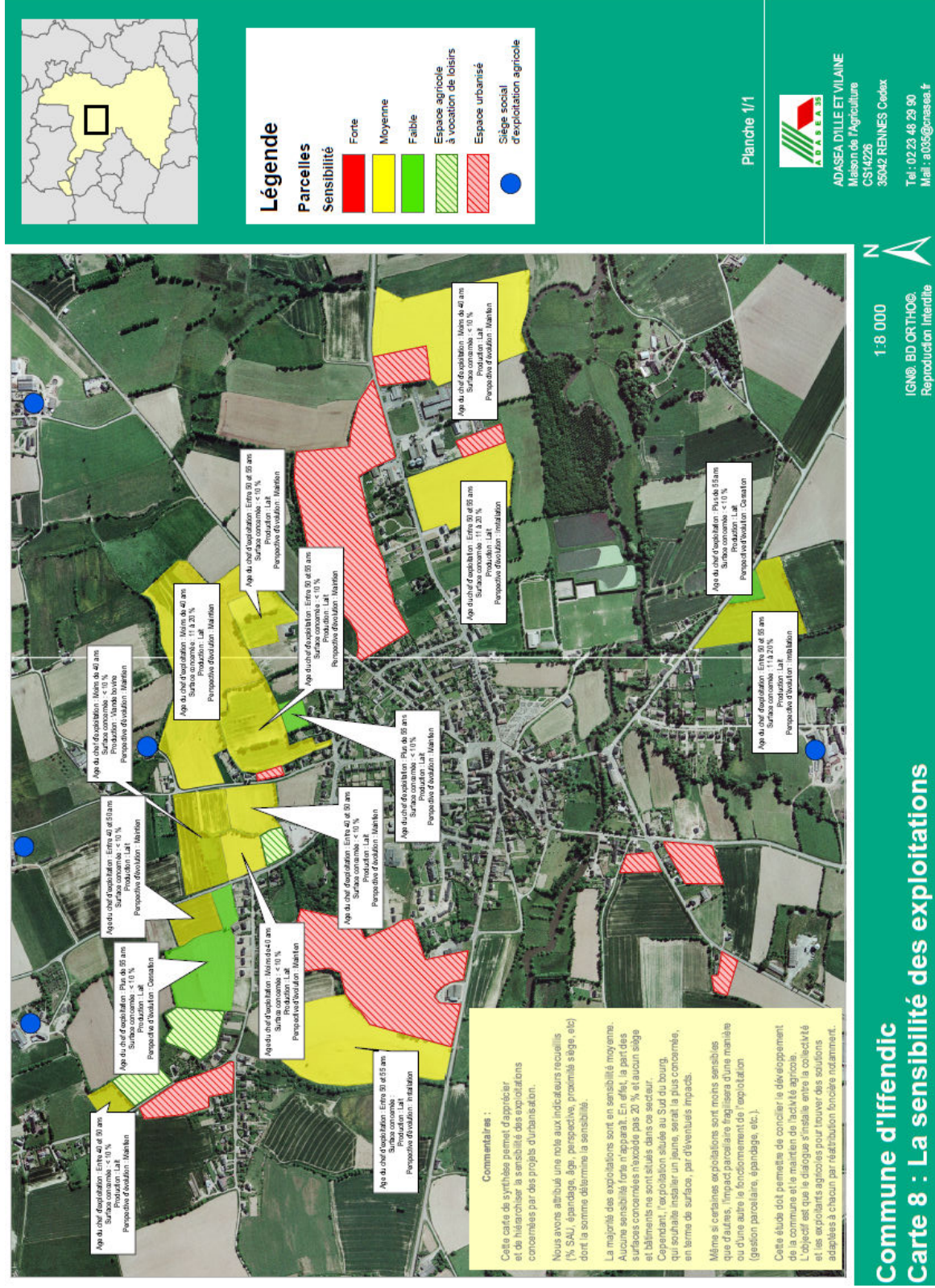
Cette carte présente le mode de faire-valoir pour chaque parcelle.

Les exploitants sont soit locataires, soit propriétaires de ces parcelles. Aucune parcelle ne fait l'objet d'un bail précaire.

Planche 1/1



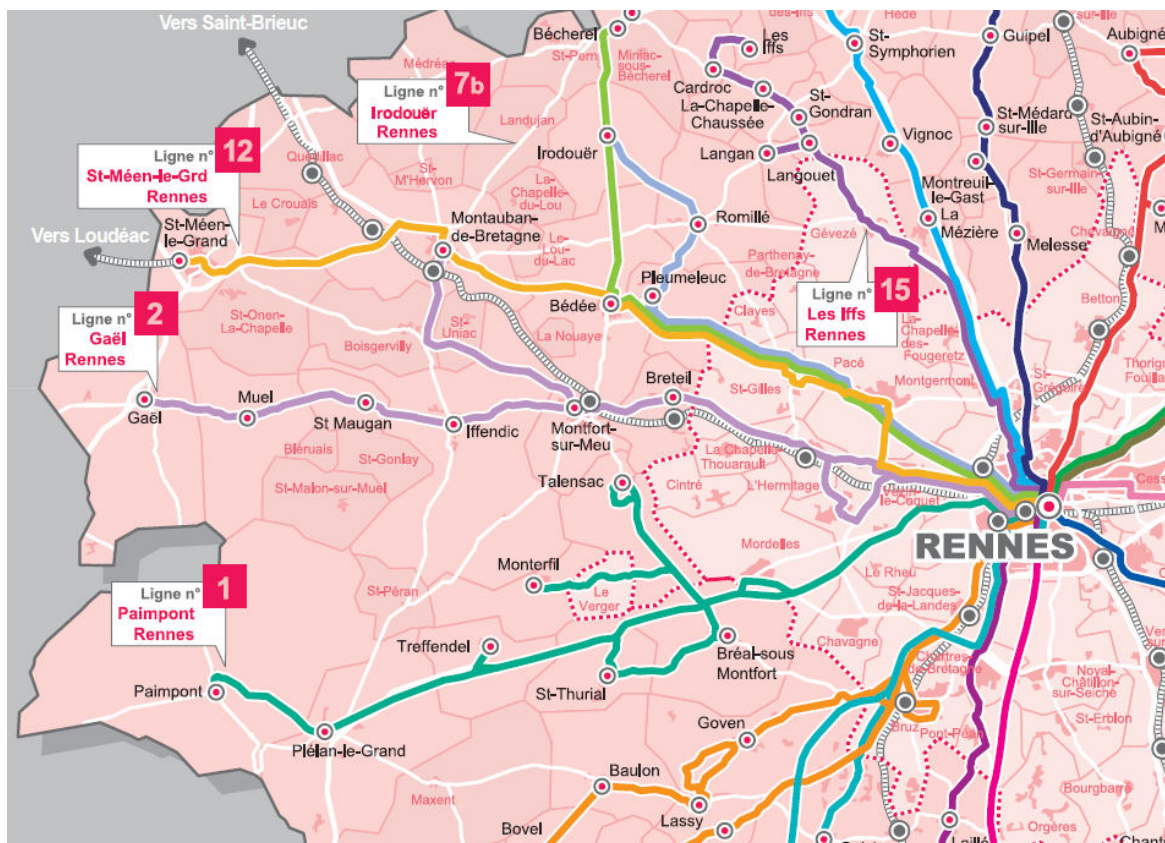
ADASEA DILLE ET VILAIN
Maison de l'Agriculture
CS 14226
35042 RENNES Cedex
Tel : 02 23 48 29 90
Mail : a035@adasea.fr



2.11 : ANALYSE DEPLACEMENT

2.11-1 : le transport collectif

La commune d'Iffendic bénéficie d'un accès aisé à la gare de Monfort sur Meu ou à celle de Montauban de Bretagne. Plan ci-après



Par ailleurs, la commune est desservie par une ligne Illenoo. Plan ci-dessus

Une aire de covoiturage existe sur Pleumelec, une seconde aire de covoiturage est en projet sur la commune d'Iffendic, au centre de son territoire. Plan ci-après



troisième partie :

LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 : BILAN DU PLU PRÉCÉDENT :

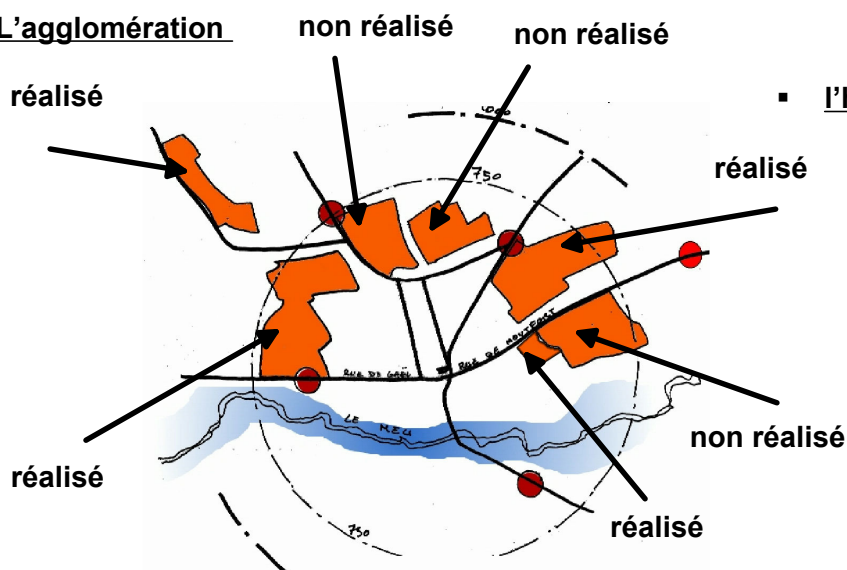
➤ les grandes orientations du PLU à réviser :

- **un développement radio-concentrique :**
 - volonté de renforcer la valeur polarisatrice et identitaire du centre bourg en définissant un principe de développement radio-concentrique par rapport à l'église en partie nord.
- **une diversité de formes architecturales**
 - une mixité de forme architecturale (association d'au moins deux des quatre formes suivantes d'individuel pur, groupé, intermédiaire, collectif).
- **des haies préservées :**
- **un tour de bourg vert :**
 - ensemble d'espaces verts (chemins, prairies, espaces verts) permettant de "faire le tour" du bourg et associant secteur sud et secteur nord, vallée du Meu et secteurs urbanisés.
 -
- **le territoire rural a vocation à être en majeure partie, le support d'une activité agricole pérenne :**
- **une alternative résidentielle en secteur rural :**
 - Un développement limité sur 4 routes.
- **des vallées préservées :**



➤ le bilan :

❶ L'agglomération



▪ l'habitat :

- L'urbanisation a concerné les secteurs Ouest et Est de la commune. Sur l'ensemble de ces sites, des opérations de lotissement ont totalement urbanisé le territoire.
- La partie nord (2 secteurs) n'est pas urbanisée

même si une étude est en cours pour le secteur 1AU (nord-ouest).

- La zone d'urbanisation prévu au sud de la route de Monfort n'a pas donné lieu à une urbanisation. Ce secteur n'est pas aisé à aménager du fait de sa proximité avec la zone d'activité.
-

- Sur le territoire rural, 4 routes a vu l'implantation d'une dizaine de constructions.
- Les zones NH ou N ont fait l'objet de difficultés d'application des dispositions réglementaires.

▪ l'activité :

- La zone d'activité a connu une extension vers l'est.
- Le nombre d'exploitants a légèrement diminué.

3.2 : OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.2.1 : Le PLH :

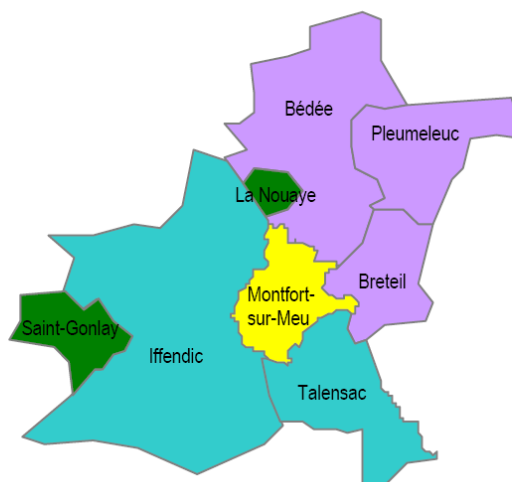
La Loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991, destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- **La diversité**, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités.
- **La responsabilité** en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine.
- **La participation** en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

Ainsi le PLU de la commune d'Iffendic devra délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins d'habitat, d'emploi et de services.

Le PLH approuvé sur le «Pays de Monfort» le 28 février 2008 fixe des objectifs qui peuvent être résumés au travers d'action de valorisation du patrimoine existant ainsi que du cadre de vie, le développement de l'offre locative, de l'accession à la propriété, d'action en faveur des populations défavorisées et de la valorisation des complémentarités entre les communes et secteurs. Le PLH se projete à l'horizon 2013.

- Principales dispositions chiffrées :
 - Une croissance de 1.52% par an pour une population 2013 de 24 000 habitants.
 - Une moyenne annuelle de 250 logements à construire.
 - **4 secteurs :**
 - **7 orientations (ci-après)**
- Un secteur urbain composé du pôle majeur que représente Montfort- sur-Meu,
- Un secteur périurbain : Bédée, Pleumeleuc, Breteil,
- Un secteur mixte urbain et rural : Iffendic, Talensac
- Un secteur rural : La Nouaye, Saint Gonlay.



- **Orientation n°1** : Maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et de maîtrise foncière.
- **Orientation n°2** : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire.
- **Orientation n°3** : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques
- **Orientation n°4** : Mettre en place une politique de logements durable sur le Montfort Communauté.
- **Orientation n°5** : Favoriser la requalification du parc privé ancien.
- **Orientation n°6** : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de Montfort Communauté.
- **Orientation n°7** : Mettre en oeuvre une démarche transversale en matière d'habitat à travers un dispositif de suivi-évaluation du PLH afin d'adapter les actions de manière réactive

1- Orientation n°1 :Maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et maîtrise foncière.

☛ **Action 1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements.**

Cette action se traduit par la mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements en fonction de leur ampleur:

- Programmes de 5 à 10 logements :

	PLUS, PLAI, PLS, PSLA (offre sociale globale)	Privé sans finalité sociale
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	30%	70%
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	25%	75%
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	20%	80%
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	20% (PLUS)	80%

- Programmes de **10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire.

	Offre sociale (PLUS, PLAI)	Offre intermédiaire (PLS,PSLA)	Privé sans finalité sociale
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	10%	20%	70%
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	12%	13%	75%
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	10%	10%	80%
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	20% (PLUS)		80%

- **D'un point de vue réglementaire**, cet objectif peut se traduire dans le Plan Local d'Urbanisme par la mise en place des outils suivants :

- l'instauration d'un Plan de Servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines et urbaniser au titre de l'article L 123-2 d modifié par la loi Engagement National pour le Logement,
- la réservation d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale conformément à l'article L 123-2 b,
- l'utilisation d'outils de maîtrise foncière comme peuvent l'être la ZAD, la ZAC ou le Droit de Préemption Urbain par exemple,
- la définition d'orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD.

La fiche 1 du PLH précise « *Des programmes de logements d'une seule catégorie pourront être acceptés dans la mesure où dans la commune d'autres programmes compensent la surproduction d'un type de logements* ».

–ACTION 4–***Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace***

Cette action se traduit par une modification ou une révision des documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs de densité minimale suivants :

	Densité minimale en nombre de logements par hectare
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	24
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	20
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	15
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	12

2- Orientation n°2 : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire.

2.2- Action retenue :

☛ **Action 5 : Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires.**

- **Scénario de répartition territoriale de l'offre nouvelle :**

	Estimation de nombre de logements aidés à créer sur 6 ans	Offre Sociale				Offre Intermédiaire		
		Logements PLUS	Logements PLAI Ordinaire	Logements PLAI Adapté	Total Logements	Logements PLS	Logements PSLA	Total Logements
Montfort-sur-Meu	115	28	4	6	38	23	54	77
Bédée	42	16	2	2	20	0	22	22
Bretail	42	16	2	2	20	5	17	22
Pleumeleuc	46	18	2	2	22	0	24	24
Total secteur Péri Urbain	130	50	6	6	62	5	63	68
Ifendic	34	15	2	0	17	0	17	17
Talensac	19	9	1	0	10	0	9	9
Total secteur Urbain & Rural	53	24	3	0	27	0	26	26
Saint Gonlay	4	4		0	4	0	0	0
La Nouaye	3	3		0	3	0	0	0
Total secteur Rural	7	6	1	0	7	0	0	0
CCPM	305	108	23	12	134	28	143	171

3- Orientation n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

☞ **Action 6 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle,**

Par une négociation avec les organismes HLM, Montfort Communauté et les communes insisteront sur :

- Une obligation de production avec **2 logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 61 sur 6 ans (10 par an)**. Cette obligation concernerait l'habitat collectif en particulier les rez-de-chaussée et le logement individuel. Elle inclut la réalisation de petites unités d'habitat regroupé pour personnes âgées dans les centre-bourgs (nombre et localisation à définir),
- Une incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social au cas par cas.

☞ **Action 7 : Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées,**

Pour atteindre ces objectifs, le contenu de cette action repose sur 3 volets :

- **Le logement d'intégration :** Obligation d'un **ratio de logements d'intégration** sur la production de nouveaux logements sociaux (15% ville de Montfort sur Meu, 10% pour le secteur périurbain), pour un total de **12 logements à l'échéance du PLH**.
- **L'hébergement d'urgence :** Création de **3 hébergements d'urgence de proximité** sur les secteurs urbain et périurbain.

4- Orientation n°4 : Mettre en place une politique de logement durable sur Montfort Communauté

-ACTION 10-

Définir un cahier des charges en faveur du développement durable s'appliquant aux opérations d'aménagement, à travers « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme »

- rédaction d'un cahier des charges pour les opérations d'aménagement selon « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) :

Pour cela, il semble nécessaire d'intégrer l'approche AEU lors de la réalisation d'opérations publiques d'aménagement comme la méthode ADDOU (Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) mise en place à l'échelle du Pays de Rennes.

LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Le SCOT du Pays de Brocéliande a choisi de maintenir le caractère multipolaire du territoire et d'organiser le territoire avec une typologie des pôles qui est la suivante :

- **Les pôles urbains** ont vocation à accueillir des opérations **d'habitat de forte densité** (logements collectifs et opérations groupées), qui correspondent à l'urbanisation existante. C'est aussi les pôles qui offriront davantage de **mixité sociale** et pourront avoir un pourcentage important de logements sociaux et aidés puisqu'ils ont les services et les équipements nécessaires à une population qui est moins mobile.
- **Les pôles intermédiaires** sont destinés à recevoir également **des opérations d'habitat denses** avec une volonté de mixité sociale, compte tenu de leur niveau d'équipement, éventuellement communautaire et de dimension Pays. Ces pôles intermédiaires pourront évoluer à terme vers le rôle de pôle urbain en fonction des évolutions démographiques et des services.
- **Les pôles de proximité** sont des communes dont le niveau d'équipement satisfait les besoins quotidiens de la population, ainsi que des communes rurales voisines. Elles peuvent avoir vocation à accueillir **des opérations moins denses** et un **plus faible pourcentage de logements sociaux**.
- **Les communes rurales** doivent pouvoir continuer à se développer par la construction principalement **d'habitat individuel** en fonction de leurs possibilités propres, en veillant à conserver leur caractère rural, en cherchant à densifier et à maîtriser l'espace par de nouvelles formes urbaines.

3.2.2 : Le SCOT :

Iffendic est identifié comme un pôle intermédiaire.

LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le SCOT du Pays de Brocéliande s'est donné comme objectif d'organiser les différentes zones de son territoire dans un schéma des Z.A.E. (zone d'activité économique) dont les différents types de zones sont définis ainsi :

- **Les zones structurantes** qui sont destinées à s'inscrire sur le marché européen, national et régional. Ces zones sont multimodales et disposent d'un embranchement ferré. Elles sont de grandes dimensions allant d'une cinquantaine d'hectares à plus de 100 ha.
- **Les zones d'appui** qui peuvent accueillir des entreprises de taille conséquente et qui travaillent à l'échelle nationale ou régionale. Ces zones sont pour la plupart desservies par les voies express et sont occupées par des établissements en relation avec des clients professionnels qui s'inscrivent sur des marchés partagés avec les autres départements de Bretagne. Ce sont des zones d'une vingtaine à une cinquantaine d'hectares.
- **Les zones locales** qui concernent les PME et les artisans sur des zones d'une dizaine à d'une vingtaine d'hectares.

Des vocations particulières peuvent correspondre à chacune de ces zones, bien que dans la pratique actuelle, plusieurs activités et filières sont présentes sur une même zone.

Des zones artisanales sont éventuellement localisées dans les communes en fonction des besoins locaux.

La gestion de la consommation de l'espace naturel par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones se fera dans le cadre du Schéma des Zones d'Activités du Pays de Brocéliande, (hors Rennes Métropole¹).

Les P.L.U. devront en outre identifier les zones en déshérence ou en mutation, pour définir les orientations contribuant à leur réhabilitation.

Iffendic est identifié comme un secteur relevant des zones locales.

II. LES ORIENTATIONS LIEES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A. ZONE DE CONNEXION ECOLOGIQUE

- Identifier la valeur écologique, paysagère et hydraulique des cours d'eau, ainsi que sur les liaisons terrestres entre ces cours d'eau
- Assurer la continuité des zones de connexion écologique entre les communes

B. LA PROTECTION DE L'IDENTITE PAYSAGERE

- Inventorier et protéger les alignements et les haies remarquables par leur impact paysager ou leurs qualités floristiques,
- Préserver de l'urbanisation par un recul approprié les lisières des boisements.
- Préserver au maximum de l'urbanisation le paysage naturel en maintenant l'éco-diversité et la richesse des essences locales;
- Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée.

- Déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions (y compris les constructions liées à l'agriculture), dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération,
- Préserver des coupures vertes entre les agglomérations et notamment le long des voies express;
- Protéger les espaces naturels et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'agriculture.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE BOISE

Un diagnostic des Espaces Boisés

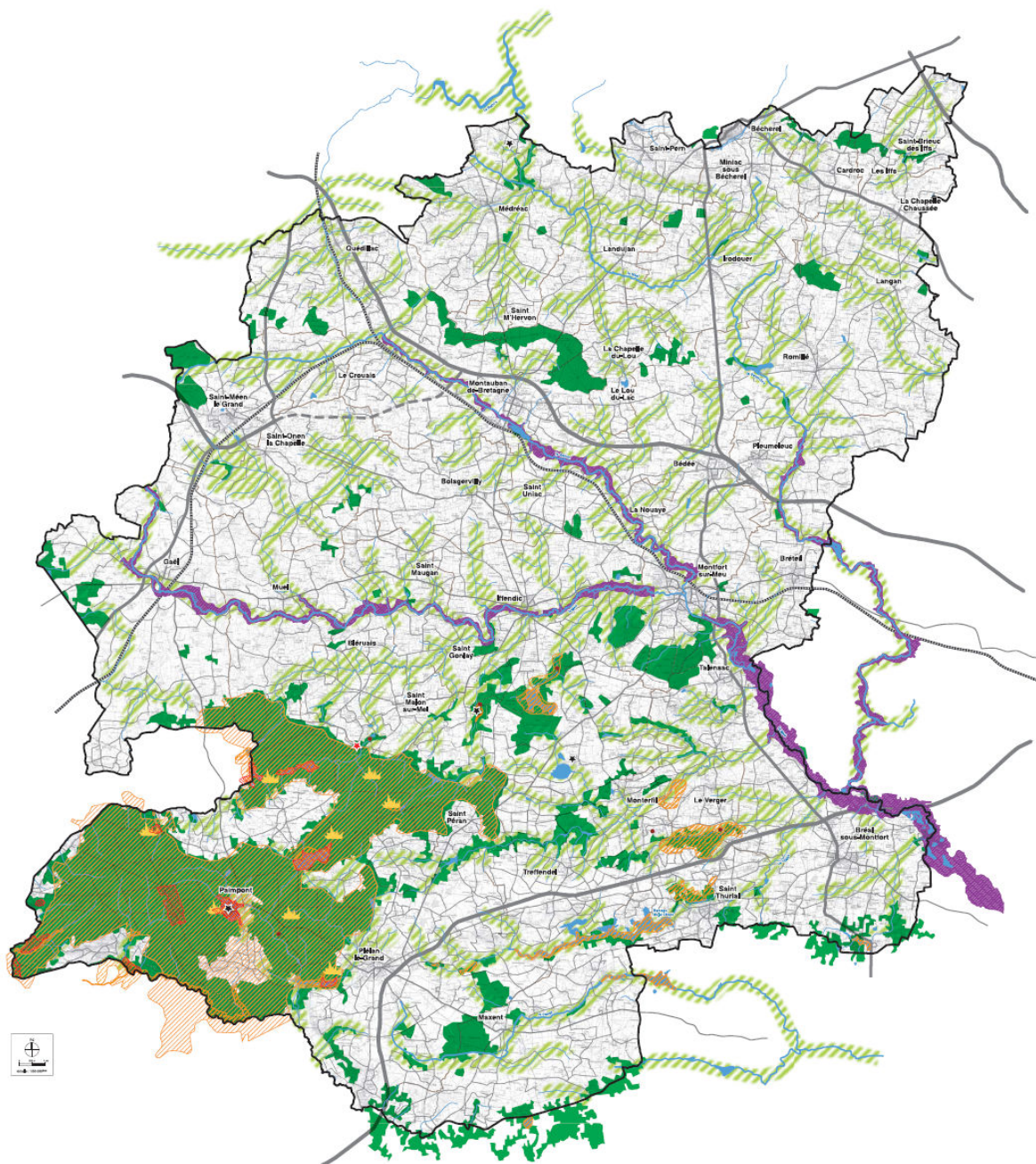
Pour cela, dans le cadre d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, il sera réalisé un diagnostic des espaces boisés afin d'identifier au travers de leur rôle environnemental et paysager, les espaces boisés remarquables, c'est-à-dire nécessitant une protection.

Préconiser l'utilisation des outils de protection des Espaces Boisés

Un recours aux outils du code de l'urbanisme (Espaces boisés Classés selon l'article L.130-1 ou Eléments de paysage à protéger et mettre en valeur selon l'article L.123-1-7°) ou du code forestier permettront de garantir la protection de ces éléments.

SCOT DE BROCELIANDE

TRAME VERTE ET BLEUE



Milieux naturels

- Site inscrit Natura 2000
- Z.N.I.E.F.F. de type 1
- Z.N.I.E.F.F. de type 2
- Espace boisé (selon BD Cartho)
- Espace de connexion écologique
- Réseau hydrographique
- P.P.R.I.
- Tourbière
- Site géologique remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Site sensible du Conseil Général 35

Mars 2009



II.2. LA RESSOURCE EN EAU

Les zones d'urbanisation future sont déterminées en fonction de ces critères de gestion des eaux usées et pluviales. Les zonages des P.L.U. et des cartes communales doivent prendre en compte les périmètres de protection des captages.

LES ZONES HUMIDES

Pour les préserver, les P.L.U. et les cartes communales doivent prendre en compte les zones humides nécessaires à la protection de la ressource en eau.

II.3. LES ORIENTATIONS POUR LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE

- les zones Natura 2000,
- les zones humides mentionnées au paragraphe précédent,
- les espaces boisés mentionnés dans l'état initial,
- dans les zones de vallées, les ZNIEFF de type 1 devront être strictement protégées,
- dans les ZNIEFF de type 2, les aménagements et les constructions autorisés ne devront pas modifier le fonctionnement de l'écosystème.

III. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS ET ESPACES NATURELS

III.1. LA GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

A. SE DONNER LES OUTILS POUR UNE GESTION DE L'ESPACE

La généralisation des P.L.U. sur l'ensemble des communes peut leur permettre de constituer des réserves foncières pour assurer la réalisation d'opérations en cohérence avec leur politique d'habitat. Il est important de gérer ces réserves foncières par une répartition prudente et raisonnée entre les zones 1AU et le 2 AU.

III.2. LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

	Potentiel urbanisable en ha
CC Brocéliande	125 - 135 ha
CC Pays Bécherel	90 - 100 ha
CC Pays Montauban	75 - 85 ha
CC Pays de St-Méen	90 - 100 ha
Montfort Communauté	140 -150 ha
Rennes Métropole	10 - 15 ha

- Les pôles urbains : 24 logements à l'hectare ou plus
- Les pôles intermédiaires : 20 logements à l'hectare ou plus
- Les pôles de proximité : 15 logements à l'hectare ou plus
- Les communes rurales : 12 logements à l'hectare ou plus

A. PRIVILEGIER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT EN CONTINUITE DES ESPACES URBANISES

Ces zones doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement comportant les principales caractéristiques de voies, des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation. Ces nouvelles urbanisations devront tenir compte de la trame paysagère existante.

Les P.L.U. comportent des orientations d'aménagement sur les zones 1AU indiquant les zones d'habitat et les modalités favorisant une certaine densité de logements, les principes de voirie et les espaces verts, dans une recherche d'optimisation de la consommation de l'espace.

B. ENCOURAGER DES FORMES D'HABITAT MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACES

III.3. UNE RECHERCHE DE LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT

A. LA QUALITE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

B. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Les communes doivent faire le recensement des éléments ou édifices remarquables au titre de l'article L123.1-7 : manoirs, fermes, portails, lavoirs,... pour lesquels les évolutions possibles sont fixées par le règlement du P.L.U. : transformation, démolition,...

C. INTEGRER UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Pour une prise en compte globale des problématiques environnementales, une approche environnementale globale, type A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme) doit être intégrée dans la démarche P.L.U., pour proposer une réflexion globale et transversale autour de cinq thèmes principaux : énergie, déplacements, eau, déchets et environnement sonore.

III.4. LA LIMITATION DE L'HABITAT DISPERSE

Seules des opérations de réhabilitation peuvent être autorisées dans les hameaux et éventuellement quelques constructions en dents creuses², à condition que ces dernières ne soient pas localisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. En outre, toute nouvelle construction isolée sera interdite.

IV. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

IV.1. UNE REPARTITION EQUILIBREE DE L'OFFRE SOCIALE

Les pourcentages minimums de logements locatifs sociaux sont les suivants :

- Les pôles urbains : 15% et plus
 - Les pôles intermédiaires : 12% et plus
 - Les pôles de proximité : 8% et plus
 - Les communes rurales : la mixité sociale doit être recherchée.
- On peut considérer que le parc social de Bécherel est suffisant (27%)*

Iffendic est identifié comme un pôle intermédiaire.

IV.2. FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE ET LE LOCATIF PRIVE

Quelques définitions du logement social (novembre 2007)

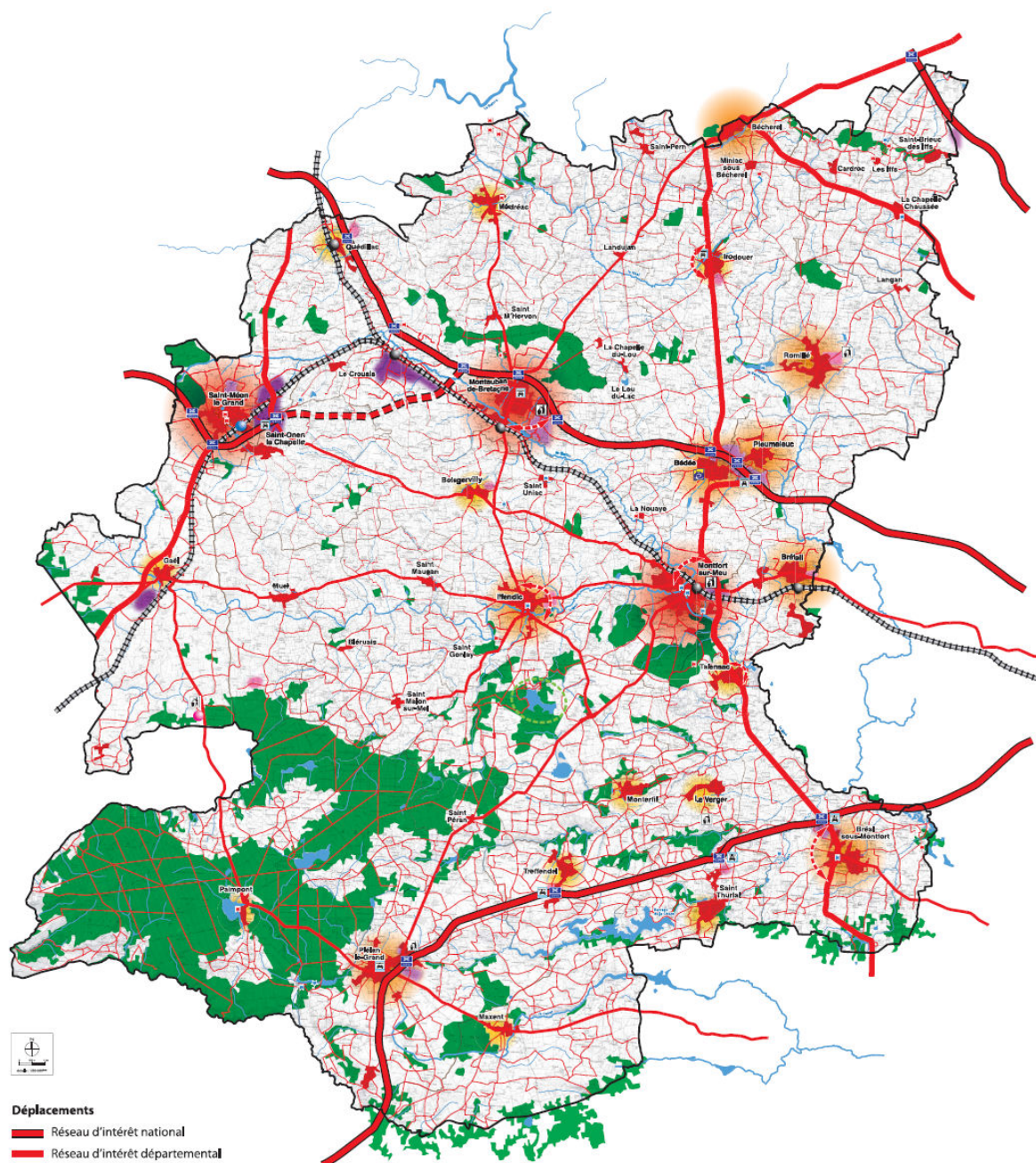
PLUS : Logement Locatif Social Classique, logement réservé à des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 100% des plafonds d'accès fixés par circulaire annuelle.

PLAI : Logement Locatif d'intégration, logements réservés à des ménages démunis, cumulant des handicaps et dont les ressources sont inférieures ou égales à 60% du plafond d'accès à un logement locatif sociale classique.

V. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

V.1. L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

SCOT DE BROCELIANDE ORGANISATION URBAINE ET INFRASTRUCTURES



Déplacements

- Réseau d'intérêt national
- Réseau d'intérêt départemental
- Réseau d'intérêt de Pays
- Autres routes
- - - Contournements (projetés ou à étudier)
- Voie ferrée
- Gare/halte voyageurs T.E.R.
- Projet de gare/halte voyageurs T.E.R.
- Aire de covoiturage à envisager
- Echangeur routier

Zones d'activités économiques

- Zones structurantes
- Zones d'appui
- Zones locales
- Centre d'enfouissement technique
- Déchetterie

Organisation du territoire

- Pôle urbain
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Espaces urbanisés (selon BD Cartho)

Tourisme

- Village étape
- Monument historique classé
- Monument historique inscrit
- Site d'accueil touristique

Mars 2009



La localisation des futures zones d'activités structurantes et d'appui doivent être prévues dans les documents d'urbanisme à proximité immédiate d'axes de desserte structurants, afin d'éviter l'augmentation du trafic des poids lourds sur les routes de desserte interne du SCOT du Pays de Brocéliande.

V.2. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Cette prescription concerne en priorité les communes dotées de gares du T.E.R. Les autres communes desservies par des lignes de cars doivent également rechercher des localisations adaptées à une desserte existante ou à créer.

V.3. LES LIAISONS DOUCES

Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos, avec éventuellement les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation. Dans la mesure du possible ces itinéraires doivent être conçus avec une continuité intercommunale.

VI. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

VI.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

	Potentiel urbanisable à vocation économique en ha (y compris surface en 1AU et 2AU)
Brocéliande	110 ha
Pays de Bécherel	37 ha
Pays de Montauban de Bretagne	117 ha
Pays de Saint-Méen Le Grand	87 ha
Montfort Communauté	76 ha
Rennes Métropole	5 ha
TOTAL	432 ha

VI.2. LA QUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

A. QUALIFIER LES ENTREES DE VILLES ET LES AXES

Des coupures vertes doivent maintenir les fenêtres de vision sur le grand paysage pour éviter l'urbanisation linéaire.

B. QUALIFIER LES ZONES D'ACTIVITES

Cette recherche de qualité porte sur :

- La cohérence du projet dans son environnement et dans son portage,
- La définition de sa vocation et de l'échéancier de sa réalisation,
- La gestion économe de l'espace et la réduction de l'imperméabilisation des sols,
- La gestion de l'eau : prélèvements et rejets, gestion des eaux pluviales,
- Gestion des déchets, tri et transfert,

- Aménagement paysager et prévégétalisation, clôtures végétales,
- Architecture : harmonie et homogénéité des bâtiments,
- Accessibilité, liaisons douces et déplacements des personnels, transports des marchandises,
- Signalétique, éclairage et mobilier urbain.

Afin d'améliorer la qualité paysagère des Z.A.E. et d'éviter les développements linéaires le long des routes, les extensions doivent se faire de préférence en profondeur par rapport à l'axe routier.

VI.3. L'ARTISANAT

Les habitations ne sont autorisées que lorsqu'un logement est nécessaire au fonctionnement de l'établissement. Ce logement doit être intégré au volume de la construction à usage d'activité.

VI.4. LE COMMERCE

Le développement des zones commerciales devra se faire dans le tissu urbain existant ou en continuité.

A. LE COMMERCE ALIMENTAIRE

- Encadrer le développement des grandes surfaces alimentaires ; il n'est pas autorisé la création ex nihilo de nouveau supermarché d'une surface de vente supérieur à 1000m².
- Une taille de référence plafond pour les GSA de type supermarché³ ; la taille de référence plafond des surfaces de vente des grandes surfaces alimentaires de type supermarché est fixée à 2 500 m².
- Une absence de galerie commerciale ; pour préserver un commerce traditionnel diversifié dans les centres villes, la création de galeries

commerciales dans l'enceinte des GSA de type supermarchés n'est pas autorisée.

- Pour accompagner la croissance démographique, des surfaces alimentaires de proximité (moins de 1 000 m²) peuvent être créées. Elles seront localisées en centres villes et centres bourgs.

3. DANS MONTFORT COMMUNAUTE.

Jusqu'à fin 2012

Les 1 000 m² qui disparaissent du centre ville de la commune de Montfort restent à la disposition de Montfort Communauté. Leur utilisation sera compatible avec les principes d'aménagement du territoire inscrits au schéma d'organisation commerciale du SCOT du Pays de Brocéliande.

En accord avec le niveau de croissance démographique attendue, des surfaces alimentaires de proximité (inférieures à 1 000 m²), permettant un maillage fin du territoire peuvent apparaître.

VI.5. CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

Le maintien des espaces agricoles productifs doit être assuré par un zonage en zone A dans les P.L.U.

B. DEPLACEMENTS DES ENGINS AGRICOLES

Les aménagements routiers et les créations de nouvelles voies doivent être concertés avec les agriculteurs afin de dégager les circulations des engins agricoles qui, dans la mesure du possible, doivent avoir leurs propres circuits.

VI.6. LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE

Les documents d'urbanisme peuvent prévoir la réalisation d'équipement hôtelier de plus de 40 chambres, afin d'élargir la gamme actuellement offerte sur le territoire.

Zones à vocation touristique et de loisirs (hébergement)

Nord-Ouest en lisère
du Massif Forestier de Paimpont

(Saint-Malon sur Mel ; Muël ; Saint-Péran ; Iffendic ; Monterfil)

Trémelin

(Iffendic)

VII. LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

VII.1. LES OBJECTIFS CONCERNANT LES RISQUES

A. LES PPR INONDATION

En amont des zones inondables, les zones d'urbanisation future doivent prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées. Les aménagements permettant de retenir l'eau, comme les talus et les haies doivent être pris en compte dans la mesure du possible.

B. RISQUES INDUSTRIELS

Il est recherché une maîtrise des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en dehors des zones résidentielles.

C. L'EXPOSITION AU BRUIT

On doit chercher à éviter la localisation des zones urbanisables en limite de ces infrastructures classées. Par ailleurs, on doit veiller à ne pas créer des voisinages entre zone d'habitat et zone d'activité pouvant accueillir des installations bruyantes.

VII.2. LES OBJECTIFS CONCERNANT LES ENERGIES RENOUVELABLES

Dans le respect des engagements de l'Etat dans le cadre du protocole de Kyoto en matière de réduction des émissions de CO₂, le SCOT promeut sur l'ensemble du territoire (centres urbains et campagne), plus particulièrement dans le domaine de l'aménagement et du bâtiment, tous les dispositifs contribuant à la réduction de la consommation d'énergie et la production de chaleur à partir d'énergie solaire, de bois, de géothermie ou de biomasse.

L'installation de parcs éoliens doit se faire dans le respect de la qualité environnementale des sites, de la réglementation et du schéma éolien.

VII.3. LES OBJECTIFS CONCERNANT LES DECHETS

- anticiper la réflexion sur la collecte des déchets dans les nouveaux aménagements (circuit de ramassage, points de collecte, implantation des déchetteries...),
- anticiper dans les intercommunalités les besoins de localisation des installations de traitements : plateforme de transfert, centres d'enfouissements,...
- mener des actions de sensibilisation pour une réduction des déchets à la source.

VIII. LE DEVELOPPEMENT DURABLE, PRINCIPE D'EQUILIBRE ENTRE AMENAGEMENT ET PROTECTION

Le Pays de Brocéliande, riche de ses paysages et de son identité, souhaite se donner les outils pour organiser son développement dans une logique de qualité environnementale des projets urbains, de protection de ces espaces naturels et de valorisation de son paysage.

La gestion de l'espace

- Localisation des futures zones d'activités structurantes et d'appui à proximité immédiate d'axes de desserte structurants, afin d'éviter l'augmentation du trafic des poids lourds sur les routes de desserte interne du Pays de Brocéliande.
- Afin de limiter la dispersion de l'habitat dans le territoire agricole, les extensions des hameaux sont interdites.

La qualité de l'urbanisation

- L'intégration d'une gestion environnementale de l'urbanisme en :
 - Privilégiant les secteurs de développement en continuité des espaces urbanisés.
 - Encourageant des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.
 - Limitant l'imperméabilisation des sols.
 - Préservant de l'urbanisation par un recul approprié les lisières des boisements.
 - Déterminant des conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions (y compris les constructions liées à l'agriculture), dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération.
 - Préservant au maximum de l'urbanisation le paysage naturel par le maintien de l'éco-diversité et la richesse des essences locales.
 - Améliorant la qualité environnementale des ZAE.

Les déplacements

- Localisation des nouvelles zones d'urbanisation à proximité du réseau de transports collectifs.
- Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos, avec éventuellement les emplacements nécessaires à leurs réalisations; dans la mesure du possible, ces itinéraires doivent être conçus avec une continuité intercommunale.

Les Zones de Connexion Ecologique

- Lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale), les communes identifieront la valeur écologique, paysagère et hydraulique des cours d'eau, ainsi que sur les liaisons terrestres entre eux. Sur la base de ce travail, les collectivités définiront les besoins de protection ou d'aménagement appropriés, en tenant compte de la nature et de la configuration réelle des lieux, des risques de dégradation liées au développement urbain et économique. Le réseau continu d'espaces emblématiques nécessitant une protection constituera la zone de connexion écologique. Le syndicat Mixte du SCoT veillera à la continuité de ce réseau entre les communes.
- Inventaire et protection des alignements et des haies remarquables par leur impact paysager ou leurs qualités floristiques.
- Préservation des coupures vertes entre les agglomérations et notamment le long des voies express.
- Protection des espaces naturels.
- Préservation des cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul approprié.

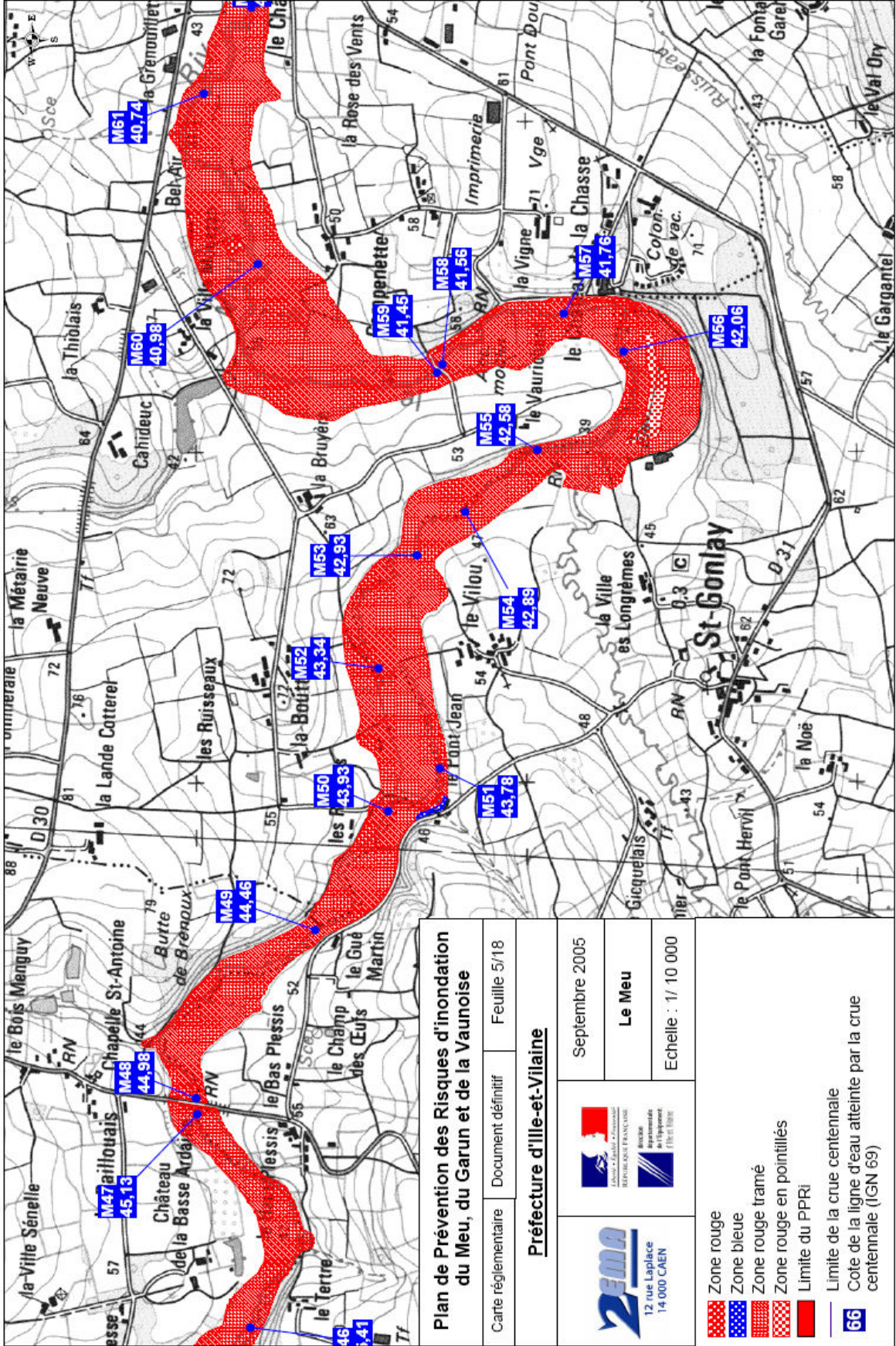
La ressource Eau

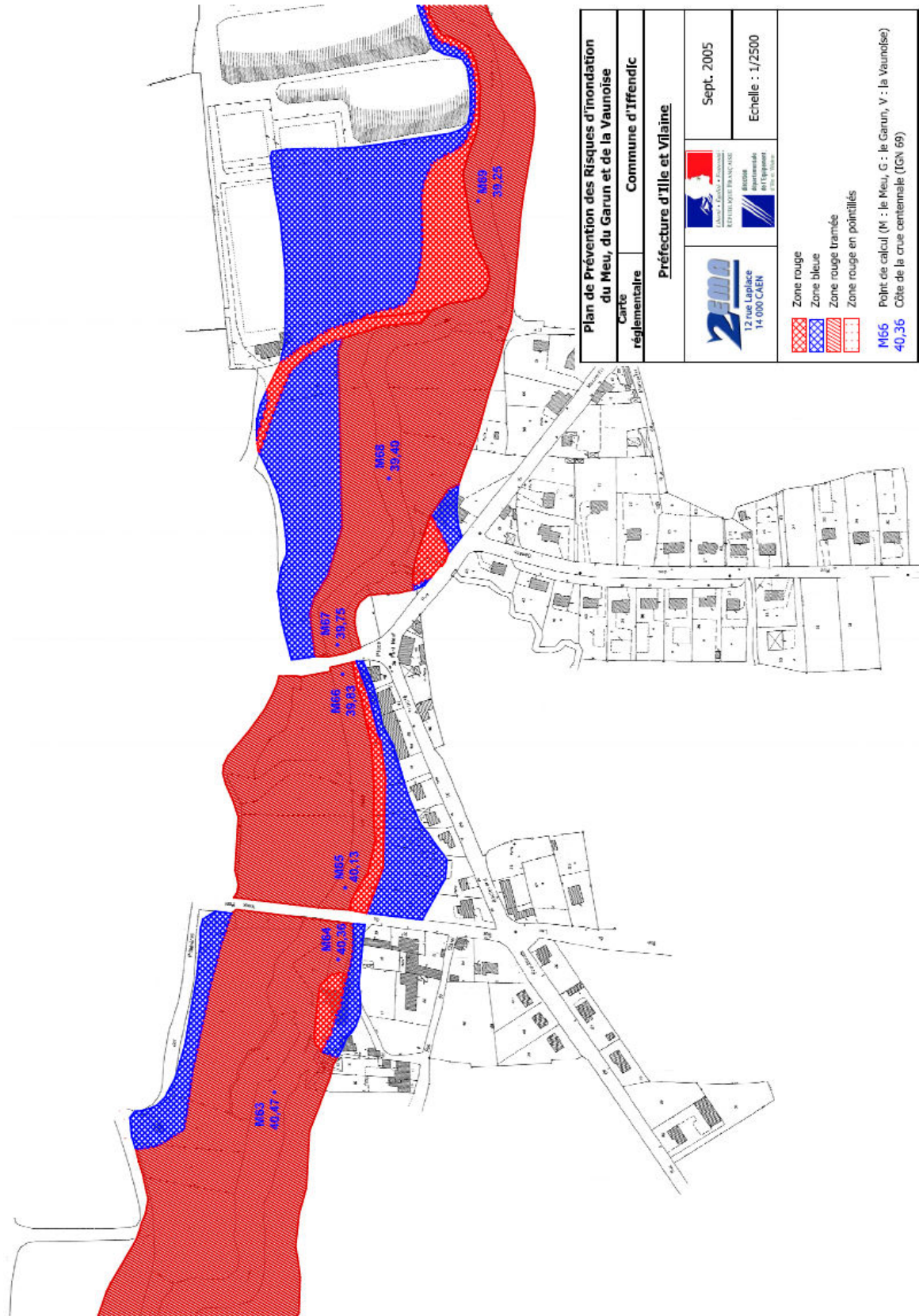
- Les zones d'urbanisation future sont déterminées en fonction de ces critères de gestion des eaux usées et pluviales.
- En amont des zones inondables, les zones d'urbanisation future doivent prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées. Les aménagements permettant de retenir l'eau, comme les talus et les haies doivent pris en compte dans la mesure du possible.
- Pour préserver les zones humides, les PLU et les cartes communales doivent prendre en compte les zones humides nécessaires à la protection de la ressource en eau.

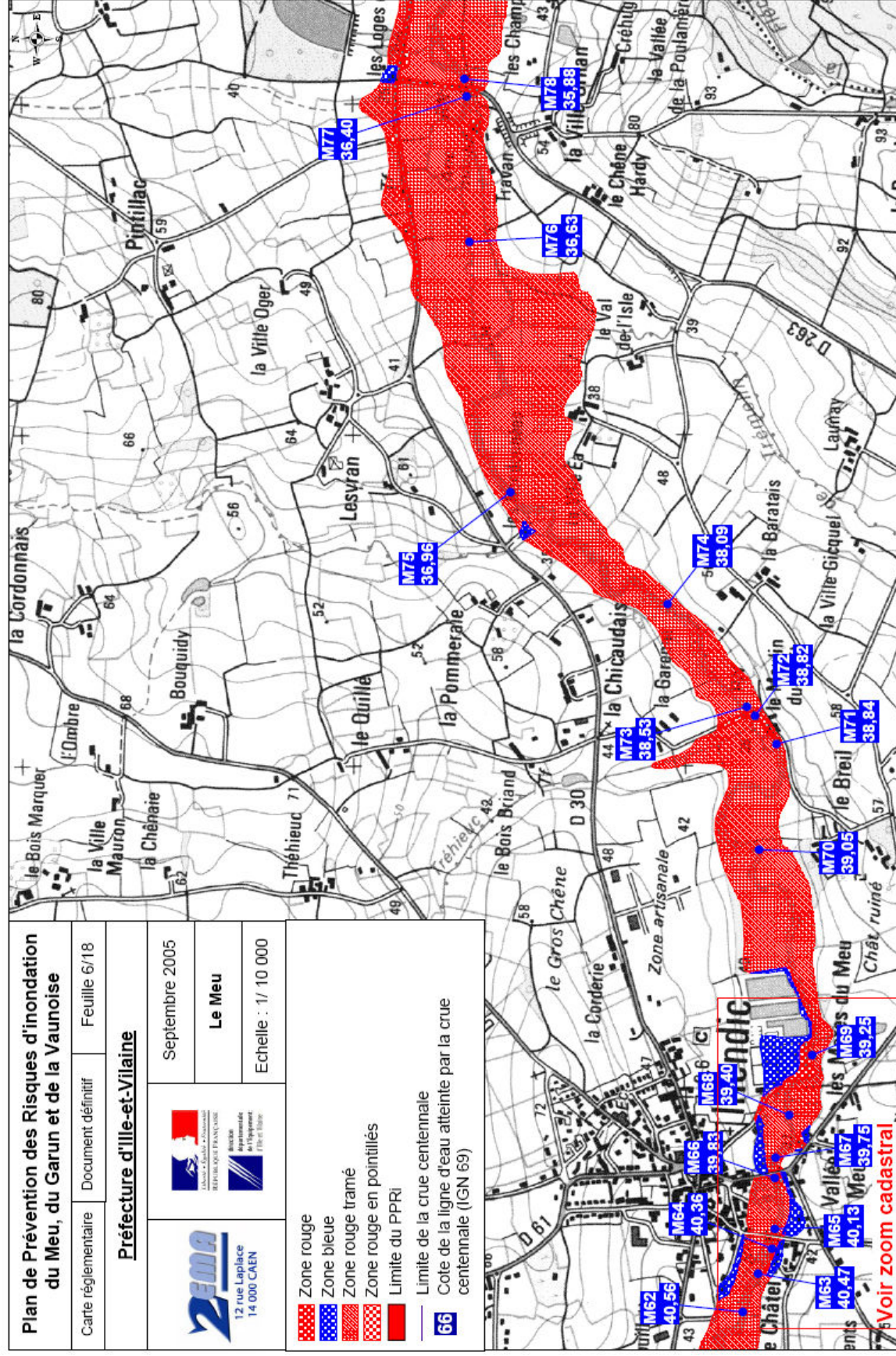
Les Paysages

- Des coupures vertes doivent maintenir les fenêtres de vision sur le grand paysage pour éviter l'urbanisation linéaire
- Afin d'améliorer la qualité paysagère des ZAE et d'éviter les développements linéaires le long des routes, les extensions doivent se faire de préférence en profondeur par rapport à l'axe routier.
- Un diagnostic des espaces boisés et préconisation sur l'utilisation des outils de protection des Espaces Boisés

3.2.3 :
Le PPRI









Note de présentation



Cabinet d'ingénieurs-conseils
12 rue Laplace
BP 63 035
14 017 CAEN Cedex 2

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Meu, du Garun et de la Vaunoise est prescrit par arrêté préfectoral sur 19 communes du bassin versant du Meu.

Il contribue au développement raisonné, cohérent et durable des vallées, en prenant en compte, non seulement la gestion hydraulique de la vallée, mais aussi les aspects environnementaux, sociaux et économiques, ainsi que les spécificités territoriales. Concrètement, il se présente sous la forme de cartographies d'aléas, d'enjeux et de vulnérabilité, d'un rapport technique de présentation, de cartographies réglementaires et d'un règlement.

Aléas

Aléas : Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée.

Les inondations dans le bassin versant du Meu, du Garun et de la Vaunoise sont liées à différents phénomènes, d'une part les inondations par saturation progressive de l'ensemble des chenaux hydrauliques par des pluies longues et régulières, et d'autre part, par des montées brutales d'eau liées à des pointes de précipitations sur des systèmes saturés.

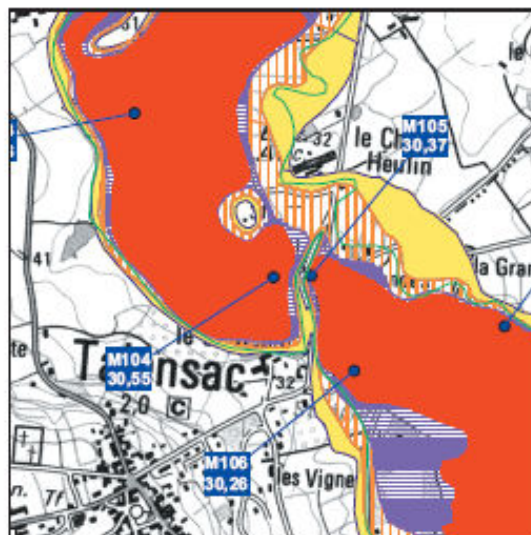
L'aléa d'inondation retenu pour le PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise est la hauteur de submersion (H).

L'aléa est calculé à l'aide de deux modèles mathématiques, un modèle hydrologique et un modèle hydraulique. Les résultats sont contrôlés par enquête en Mairie, sur le terrain et par étude hydrogéomorphologique. Le résultat est une représentation cartographique mentionnant la cote atteinte par la crue centennale, crue de référence de ce PPRI.

L'ensemble est confronté à l'analyse des crues historiques relevées ou enregistrées dans les archives.

Quatre niveaux d'aléas ont été définis :

- Aléa très fort ($h > 1,5$ m)
- Aléa fort ($1\text{ m} < h < 1,5$ m)
- Aléa moyen ($0,5\text{ m} < h < 1$ m)
- Aléa faible ($h < 0,5$ m)



Exemple de carte des aléas

Enjeux

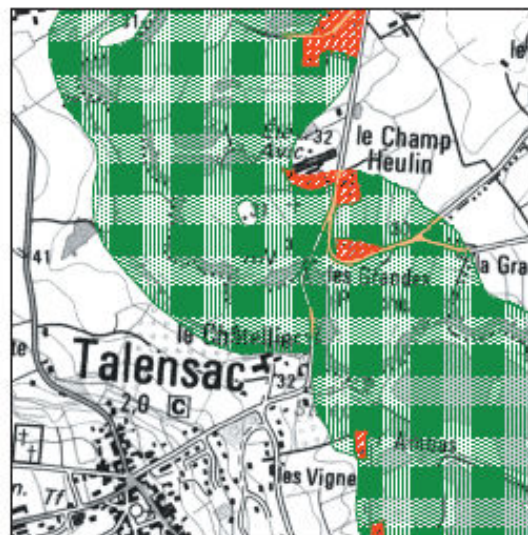
Enjeux : Personnes, biens, activités, moyens de communication, patrimoine, etc... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.



L'appréciation des enjeux existants ou futurs, permet d'évaluer les populations en danger, de recenser les équipements sensibles, et d'identifier les voies de communication accessibles pour l'acheminement des secours.

Quatre types d'enjeux sont répertoriés synthétiquement dans le PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

- Enjeu urbain
- Enjeu service
- Enjeu infrastructures de communication
- Enjeu agricole



Exemple de carte des enjeux

Vulnérabilité

Vulnérabilité : Sensibilité des enjeux aux contraintes des aléas.

La vulnérabilité s'appuie sur les enquêtes de terrain effectuées lors de l'évaluation des enjeux, complétée par une approche de la sensibilité des sites aux risques d'inondation.

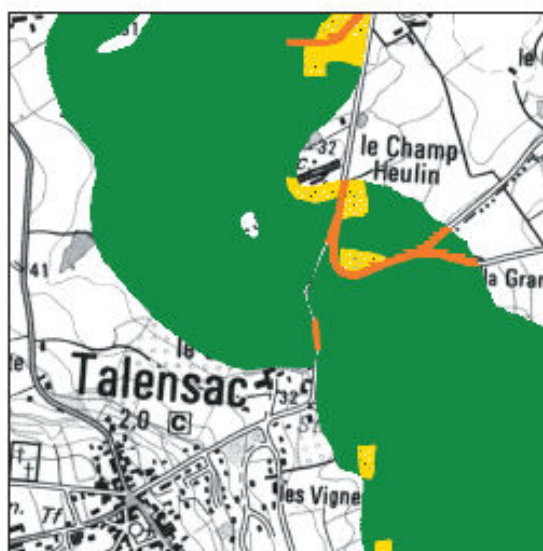
Un classement est réalisé en fonction de la sécurité des personnes et des biens, ainsi que de l'importance dans l'économie locale dans un objectif de développement durable.

L'appréciation de la vulnérabilité se fait par croisement de la carte des aléas avec la carte des enjeux selon la méthodologie suivante :

Enjeu \ Aléa	Zones urbanisées denses	Zones urbanisées peu denses	Service	Infrastructures de communication	agricole
Aléa faible	fort	moyen	fort	fort	faible
Aléa moyen	fort	fort	fort	fort	faible
Aléa fort	très fort	fort	très fort	fort	faible
Aléa très fort	très fort	fort	très fort	fort	faible

Quatre types de vulnérabilité sont répertoriés synthétiquement dans le PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise :

- Vulnérabilité très forte
- Vulnérabilité forte
- Vulnérabilité moyenne
- Vulnérabilité faible



Exemple de carte de la vulnérabilité

Zonage réglementaire

L'élaboration du zonage réglementaire repose également sur le croisement des aléas et des enjeux. Deux grands types de zones sont définies :

- Zone «rouge»
- Zone «bleue»

Les zones «rouge» sont subdivisées :

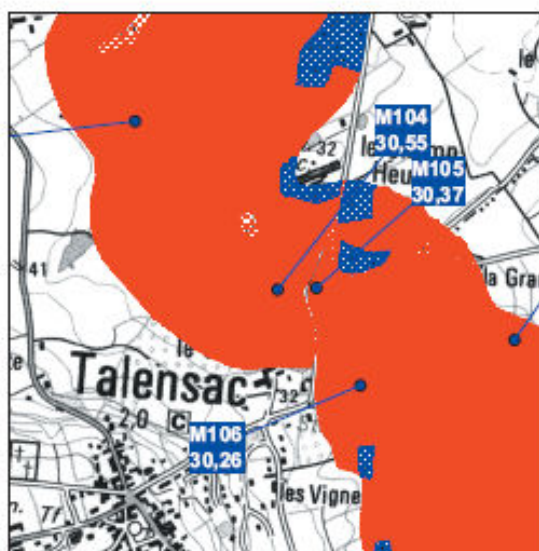
- En «rouge tramé», pour les zones d'expansion de crue ;
- En «rouge» pour les zones urbaines ;
- En «rouge pointillé» pour les zones isolées qui connaissent des problèmes de communication en période d'inondation.

Les objectifs de réduction de la vulnérabilité et de préservation des zones d'expansion de crues ont conduit à la conception de la grille de classement suivante entre enjeux et aléas.

Enjeu \ Aléa	Urban	Service	Infrastructures de communication	Agricole
Aléa faible	Bleu	Bleu		
Aléa moyen	Bleu	Bleu	Rouge	Rouge tramé
Aléa fort	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge tramé
Aléa très fort	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge tramé

Les figurés utilisés pour distinguer ces différentes zones réglementaires sont les suivants :

- Zone rouge
- Zone bleue
- Zone rouge tramé
- Zone rouge en pointillés



Exemple de carte réglementaire

Règlement

Règlement applicable à toute zone

Les principes généraux applicables à toute zone sont les suivants :

- Garantir le bon fonctionnement hydraulique de la vallée ;
- Assurer la sécurité des personnes ;
- Permettre le développement raisonné de la vallée.

Le règlement applicable à toute zone comprend, entre autres, les points suivants :

- Les matériaux utilisés pour les constructions ne sont pas sensibles à l'eau ;
- Les implantations de tout type ne doivent pas gêner la libre circulation des eaux ;
- Les réseaux d'eau potable, d'assainissement sont autorisés ;
- Les infrastructures de transport sont autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

Cote de référence : Cote de la crue centennale à laquelle doit être ajoutée une surcote de 0,30 mètre.

Règlement en zone «rouge»

Principes généraux :

- Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé ;
- La sécurité des personnes doit être assurée ;
- Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence (crue centennale + 30 cm) ;
- Les zones d'expansion de crues sont préservées, et doivent être maintenues en l'état ;
- Certaines zones d'aléas faibles ne peuvent être placées en zone bleues du fait de leur isolat ;
- Les extensions, changements de destination, et re-constructions sont autorisés sous conditions :
 - Extension sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ;
 - Extension limitée à 10 m² (locaux techniques et sanitaires).

Règlement en zone «bleu»

Principes généraux :

- Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé ;
- La sécurité des personnes doit être assurée ;
- Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence (crue centennale + 30 cm) ;
- Les extensions, changements de destination, et re-constructions sont autorisés sous conditions :
 - Construction nouvelle < 20 % surface unité foncière ;
 - Extension : 25 m² ou 25 % (activité économique / équipement public).

Mesures de prévention et sauvegarde

Mesures d'ensemble qui doivent être prises par les collectivités publiques afin d'assurer la sécurité des personnes et faciliter l'organisation des secours :

- Plan d'alerte et de secours ;
- Information des habitants ;
- Accessibilité des zones inondées ;
- Auto-protection des habitants ;
- Travaux d'entretien et de protection ;
- Entretien des ouvrages hydrauliques et des cours d'eau ;
- Entretien des ouvrages de protection.

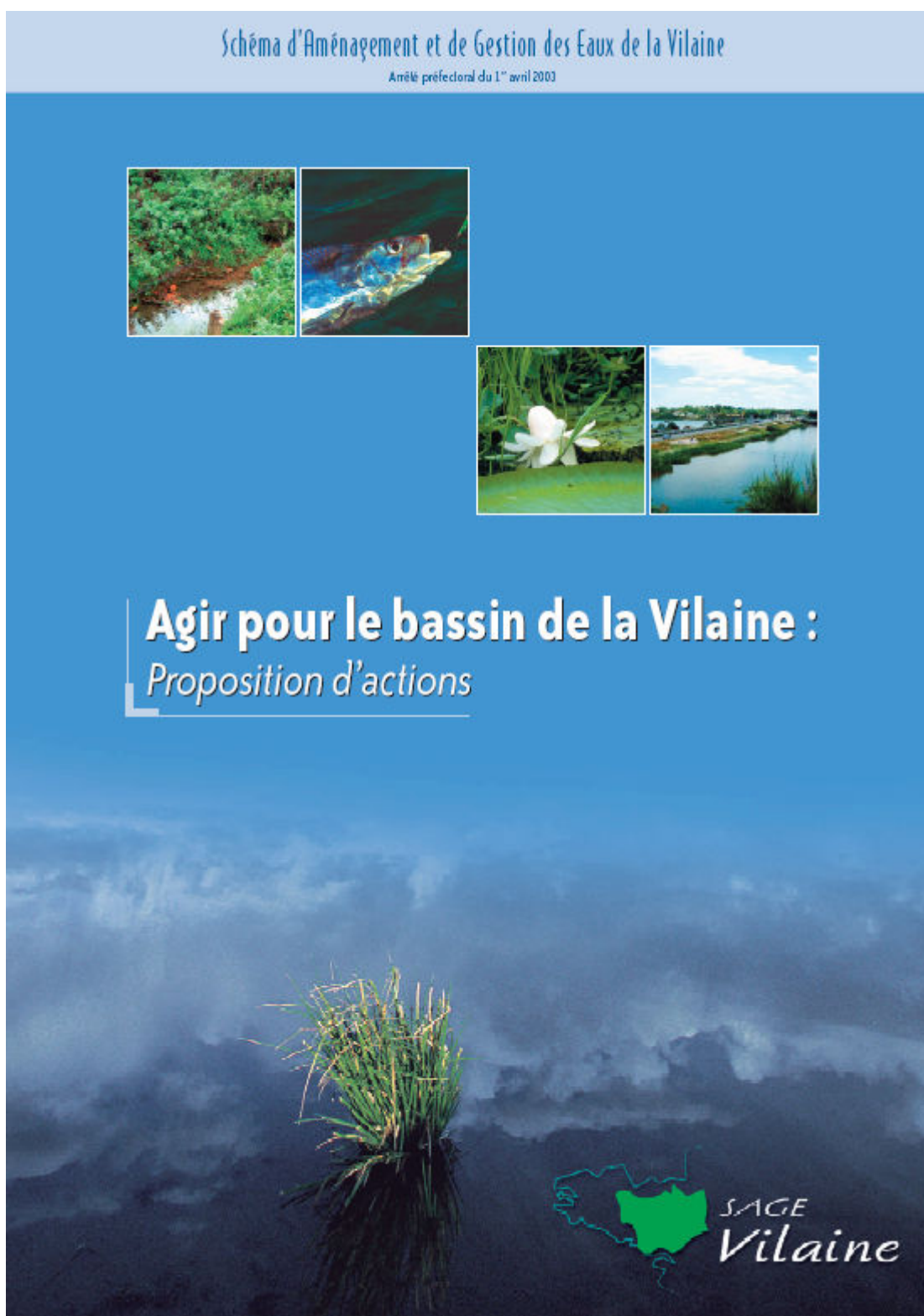
Enquête publique

L'enquête publique est conduite par une commission d'enquête indépendante. Des permanences sont organisées sur l'ensemble du territoire du PPRI. Les citoyens peuvent faire des remarques sur le projet, et les 19 maires sont entendus.

Les remarques émises dans le cadre de cette consultation collective permettent d'affiner le projet.

Ensuite le PPRI, approuvé par le Préfet, devient une servitude d'utilité publique.

3.2.4 : Le SAGE Vilaine



Les zones humides

Les zones humides constituent un patrimoine considérable, irremplaçable pour les eaux du bassin. Leur préservation par la Loi butte sur leur désignation, afin que des mesures de protection efficace (inscription dans les PLU) puissent s'y appliquer. Le SAGE mobilise les communes sur cette question.

Une première liste de zones identifiées est publiée (mesure 93).

Un mécanisme de désignation des zones humides locales par les Communes elles-mêmes est mis en place (mesure 101).

Deux zones humides particulièrement importantes (marais de Redon et gravières de Rennes) font l'objet de propositions détaillées. Un modèle de gestion fine des niveaux, basé sur la reproduction du brochet pris comme indicateur de réussite est décrit pour les marais de Vilaine.

Les ruisseaux et rivières

Une définition simple des cours d'eau (mesure 119) doit permettre d'améliorer la connaissance aujourd'hui très partielle du chevelu, et mieux prendre en compte ce patrimoine dans les aménagements. Cette mesure n'est pas anodine, et ses conséquences en terme d'aménagement du territoire communal doit être bien prise en compte par les Communes à qui cette responsabilité est confiée.

L'entretien des cours d'eau doit être mené par des structures intercommunales calées sur chaque grand affluent. Ces établissements publics de coopération intercommunale (à pérenniser ou à créer) doivent être dotés des moyens humains nécessaire, contractualiser leur action dans des programmes pluriannuels et s'entourer d'un comité réunissant l'ensemble des acteurs locaux et des administrations concernées (mesures 120, 121 et 122).

Inventorier les zones humides locales

101. Les communes établiront un inventaire cartographique des zones humides de leur territoire lors de la modification des POS, de l'établissement de leur PLU ou d'autres documents d'urbanisme, lors d'études préalables à des procédures d'aménagement foncier, lors d'études environnementales d'état des lieux, et en tout état de cause dans les 5 ans suivant la publication du SAGE.

Cette cartographie et les éléments descriptifs seront transmis à la CLE après validation en Conseil Municipal.

Ces zones ainsi inventoriées viendront compléter la liste des zones humides identifiées («liste de base»), et bénéficieront des mêmes mesures de protection.

102. L'inventaire sera basé sur les critères de végétation et d'hydromorphisme. Un guide méthodologique, destiné à aider les communes et leurs prestataires de services pour cet inventaire, est annexé au SAGE. Ces critères peuvent être adaptés localement, mais cette adaptation et sa motivation devront être clairement argumentées par le Conseil Municipal lors de la transmission à la CLE.

Mieux connaître les cours d'eau

119. Les communes établiront un inventaire cartographique des cours d'eau de leur territoire lors de la révision de leur document d'urbanisme, lors d'études préalables à des procédures d'aménagement foncier, lors d'études environnementales d'état des lieux, et en tout état de cause dans les 5 ans suivant la publication du SAGE.

Les Communes associeront, pour préparer cet inventaire, un groupe de pilotage composé notamment de représentants des usagers locaux, des pêcheurs, des agriculteurs, des associations de protection de la nature. Les administrations concernées seront invitées et informées de l'avancement des travaux.

Cet inventaire peut être préparé pour les communes par les structures de coopération intercommunale dont elles sont membres, en particulier les syndicats d'aménagement de rivière.

Les zones humides

91. La CLE affirme la nécessité de la prise en compte des zones humides, de leur préservation, et de leur restauration éventuelle, tant pour leur rôle potentiel sur le flux aquatique les traversant (fonction de tampon) que vis-à-vis de la biodiversité des paysages et des milieux. Les zones humides de fonds de vallée constituent, en particulier, un élément important dans le fonctionnement hydraulique du bassin versant.

92. Les outils législatifs et réglementaires existants (notamment fixés dans le SDAGE) permettent une protection des zones humides. Le SAGE identifie ces zones afin que la réglementation et les actions contractuelles visant à la protection de ces milieux puissent s'y appliquer au plus tôt.

93. Une première liste de zones humides (et milieux aquatiques) identifiées est annexée au SAGE (annexe 6). Cette liste de base a vocation à être complétée par des inventaires communaux des « zones humides locales » (*cf. infra*), impliquant les acteurs locaux, pour que soient réunies les conditions de l'appropriation de ces milieux. La CLE tiendra à jour la liste totale des zones humides (liste de base et liste communale).

Dans l'attente de la réalisation complète de cet inventaire pour le bassin, la police de l'eau continue d'exercer ses responsabilités conformément à la loi. Une fois cet inventaire réalisé les actions de la police de l'eau, s'exercent en priorité dans les zones listées. L'état d'avancement de cette procédure (communes ayant procédé à l'inventaire de leurs zones humides) figurera au tableau de bord du SAGE.

Préconisations générales pour la préservation des zones humides

94. Les milieux aquatiques sont des milieux fragiles. Il est important de respecter leur capacité intrinsèque d'auto épuration sans chercher à les utiliser de façon intensive et artificielle comme équipement épurateur au détriment de leur bon fonctionnement naturel.

95. De façon générale, les acteurs publics (État, collectivités Locales et leurs groupements, Établissements publics et organismes assurant des missions de service public) s'interdisent de mettre en place ou de promouvoir les actions pouvant entraîner la dégradation significative de ces milieux. Les mesures compensatoires à la dégradation de ces milieux par des travaux d'intérêt public devront prévoir la création ou la restauration de zones humides avec comme objectif que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu (en termes de surface et de biodiversité).

96. Ces mêmes acteurs publics encourageront la mise en place de mesures de gestion adaptées, précédées et étayées par des études préalables. Il est souhaitable que soient développés les modes de gestion contractuelle, avec les propriétaires et exploitants. Les aides publiques relevant des mesures agri-environnementales au sens large, et en particulier des CTE devront prendre en compte la protection et la gestion « douce » de ces zones si elles existent sur le territoire soumis à contractualisation.

97. Parmi les milieux aquatiques, certaines zones étant particulièrement riches, la gestion directe après acquisition par des collectivités peut être envisagée. Les départements sont alors encouragés à entreprendre ces actions (ou à aider les communes ou leurs groupements) au titre de leur politique des « espaces naturels sensibles ».

98. Les milieux aquatiques doivent impérativement être pris en compte dans les études et programmes intégrés de bassin versant, les études et programmes d'entretien et de restauration des cours d'eau, ainsi que dans tous les inventaires et programmes de gestion à visée environnementale financés sur crédits publics.

99. Il est recommandé aux Départements, responsables de la programmation et du financement des procédures d'aménagement foncier, de créer ou de pérenniser des lieux de concertation associant notamment la profession agricole et forestière, les associations de protection de l'environnement, les usagers et des scientifiques. Ces instances de concertation devront veiller à la bonne prise en compte des milieux aquatiques dans les procédures publiques d'aménagement foncier.

3.2.5 : Les dispositions générales :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme induite par la révision du POS est réalisée à l'initiative des élus de la commune et sous leur responsabilité.

Cette procédure associe l'Etat et un certain nombre de personnes publiques. L'objectif de cette association est de garantir dans l'intérêt des populations résidentes et futures, dans le contenu du Plan Local d'Urbanisme, le respect des intérêts supra-communaux et d'intérêt général.

En effet et comme le rappelle l'article L. 110 du code de l'urbanisme :

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.”

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, en application de l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

➤ La Politique Locale de l'Habitat :

La Loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991, destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- **La diversité**, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités.
- **La responsabilité** en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine.
- **La participation** en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

Ainsi le PLU de la commune d'Iffendic devra délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins d'habitat, d'emploi et de services.

➤ La Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau :

Dans le cadre de la procédure de révision du POS d'Iffendic, les élus devront prendre en considération les données et enjeux relatifs à l'eau et l'assainissement tels que:

- **le principe d'équilibre et de préservation** des écosystèmes aquatiques.
- **le principe de cohérence** entre projet et ressource.
- **l'anticipation et l'intégration des incidences et nuisances des projets** sur la ressource et le cadre bâti ou naturel.
- **l'implication de l'Etat et des collectivités territoriales** dans la gestion de l'eau.
- **la prise en compte** dans la révision du POS **des prescriptions du SDAGE** du bassin Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996.

Les propositions de zonage du schéma directeur d'assainissement seront à inclure aux annexes sanitaires, elles serviront à motiver la localisation, l'importance et les conséquences des zones à urbaniser pour l'habitat ou l'activité.

➤ La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages

De manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.

Les espaces boisés significatifs devront être classés à conserver, même si la végétation qui y est implantée ne présente pas d'intérêt majeur pour l'exploitation forestière. Ce classement peut concerner également des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignement.

➤ La loi «Barnier» du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement :

Le porter à connaissance de l'Etat insiste sur l'existence d'un Plan de Prévention des Risques effectif sur la commune, notamment le long des **ruisseaux de Meu et du Garun**.

➤ **La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions**

Les objectifs de celle-ci sont de **favoriser la mise en oeuvre du droit au logement**,

➤ **Le décret d'application du 5 février 1986 relative à l'existence de patrimoine archéologique :**

La présence sur la commune de sites archéologiques nécessitera dans certains cas leur classement en zone N conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés**

➤ **Les dispositions de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.**

3.3 : OBJECTIFS COMMUNAUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.1 : Principes généraux :

A partir des éléments des différents constats relatifs à l'identité communale tant :

- paysagère,
- environnementale,
- urbaine,
- démographique,
- sociologique,
- économique,

en tenant compte des cadres de réflexion que sont :

- les objectifs communaux,
- les objectifs supra-communaux,

en associant au travail d'analyse, de réflexion, de prospective et de projet :

- La population, autravers de tables rondes, d'ateliers, de réunions publiques,

le projet d'aménagement et de développement durable de la commune a été défini progressivement. Il en ressort des dispositions générales :

- **A : déterminer un scénario de croissance acceptable de la population** en regard:

- de l'identité communautaire que la commune souhaite présenter, celle d'une ville verte dans une commune verte,
- des équilibres sociaux à préserver ou encourager, notamment le renouvellement de la population permettant de réduire les effets du desserrement,
- des équilibres financiers à garantir dans le cadre de l'adaptation des besoins en équipement à cette croissance démographique et entre autre la définition d'un rythme de croissance compatible avec les moyens des écoles publiques actuelles,
- des équilibres urbains et environnementaux qui doivent aller de paire avec l'essor de la population et notamment une plus grande attention portée à la préservation des zones humides, à la prise ne compte des risques naturels,
- de la forte identité tant naturelle qu'agricole de la commune et des contraintes de préservation et d'exploitation qui portent sur ces espaces,
- des données du SCOT et du PLH.

- **B : définir les modalités :**

- **d'accueil d'une nouvelle population :**

- rythme annuel de croissance, répartition entre accession et location, surface mobilisable à ces objets en privilégiant l'utilisation de surfaces urbanisables au PLU actuel et non aménagées, des surfaces permettant la recomposition d'une forme urbaine, des espaces proches des services, le potentiel de renouvellement urbain offert par le tissu central,
- besoins induits en équipements et programmation éventuelle d'une extension ou adaptation du parc existant étant entendu que l'objectif premier est de conserver le pôle scolaire public dans ses capacités actuelles.

- **de développement urbain induit :**

- localisation des pôles de développement (affirmation du centre bourg comme pôle de centralité, un développement limité sur 4 routes qui motive la éoganisation des sites de développement pour tenir compte des objectifs de protection et de

sécurité, le principe d'un développement du bâti sur le reste du territoire basé sur le développement du seul bâti existant).

- extension limitée du potentiel d'accueil de nouvelles activités et offre accrue de nouveaux emplois en accompagnement de l'arrivée sur la commune de nouveaux actifs.
- **C : créer les conditions d'une valorisation des potentiels architecturaux, environnementaux et paysagers de la commune dans le cadre de dynamiques touristiques, patrimoniales et identitaires à l'échelle communale et intercommunale :**
 - affirmation d'une «synergie identitaire» entre le centre bourg et les sites remarquables communaux (Domaine de Trémelin, Chambre aux loups, Domaine de Careil), concept de la Ville verte dans une commune verte.
 - valorisation et préservation du patrimoine architectural rural,
 - valorisation du patrimoine architectural et naturel de centre bourg (vallée du Meu, centre ancien),
 - valorisation et préservation du patrimoine architectural rural,

Concernant les perspectives quantitatives de développement

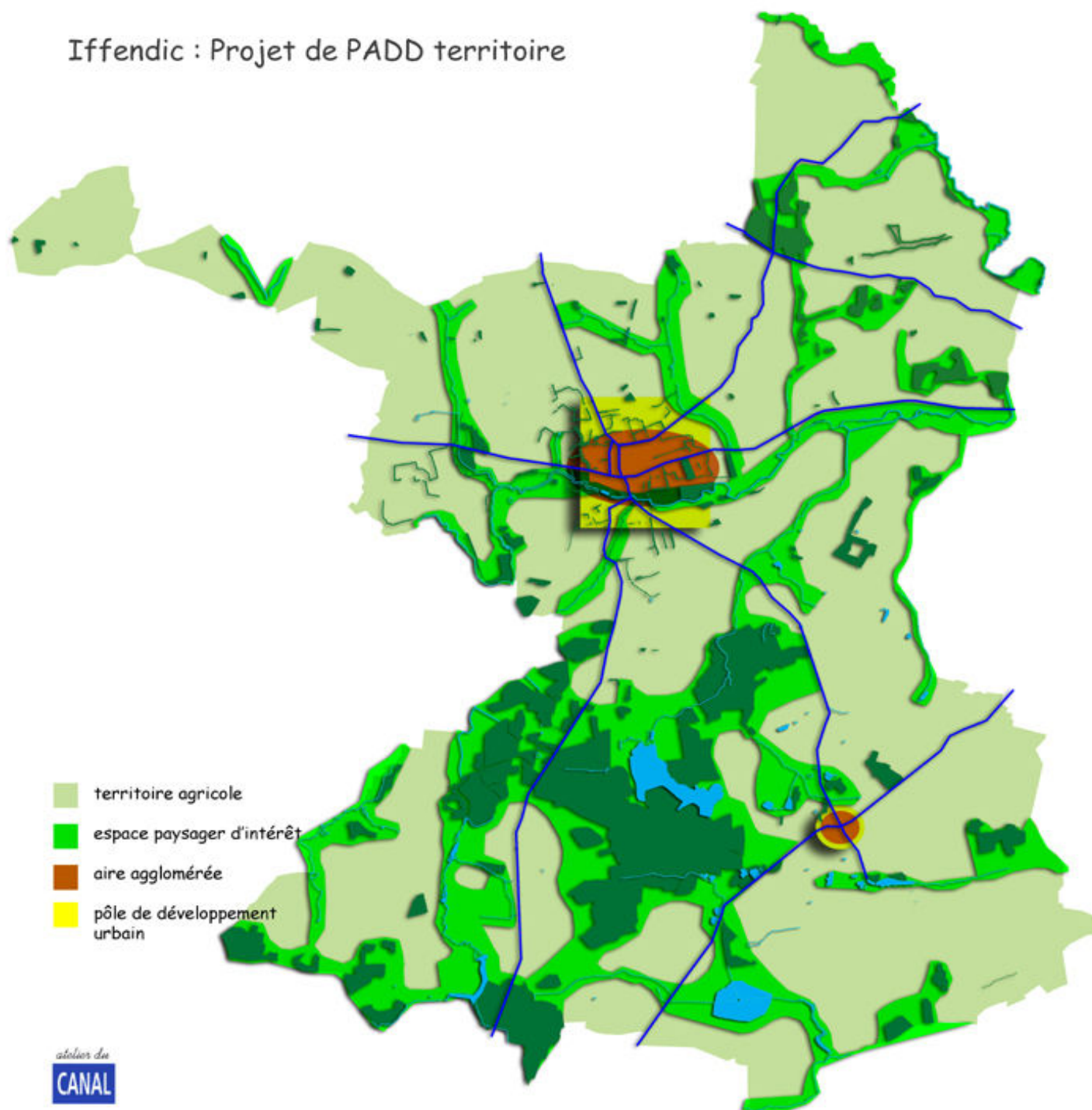
Comme cela a été précisé lors du diagnostic démographique, la commune connaît un développement important de sa population induite par le desserrement de l'agglomération rennaise, sa desserte aisée depuis celle-ci, sa proximité du pôle secondaire qu'est Monfort sur Meu. L'un des objectifs du PLU est de définir une stratégie de croissance réaliste de la population. Le PLU prolonge la dynamique initiée par le PLU précédent et reprend l'objectif d'une croissance annuelle de 2%.

- + 1 146 personnes à échéance 2019
- + 88 personnes par an
- + 40 logements par an dont 20 % de locatifs
- 60% d'individuel pur et groupé
- 40 % de logements collectifs et semi-collectifs.
- Un objectif de densité visé est de l'ordre de 20 logements par hectare.
- Une part de logements sociaux répartis entre zones U et zones AU avec pour la zone U une application plus sévère des règles de répartition des logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements compensant l'absence de règles de répartition de logements sociaux pour les opération de 5 à 10 logements.
- 10% des constructions sur 4 routes.
- Besoin en équipement induits
 - Un rythme de croissance qui permettra un renouvellement des cohortes et donc une utilisation optimale des écoles publiques sans recours à une extension.
 - construction d'une nouvelle filière de traitement (capacité nominale supplémentaire de la station d'épuration (étude de faisabilité en cours))
 - éventuellement construction d'une nouvelle salle des fêtes

3.3.2 : Détails des orientations de développement :

- le développement des zones urbanisées concentré sur deux pôles :

Iffendic : Projet de PADD territoire



- un pôle principal : le centre bourg,
- un pôle secondaire : Quatre routes

Avec de l'ordre de **120 exploitations agricoles sur l'ensemble du territoire** et en prenant en compte la qualité des hameaux et lieux-dits, leur nombre très important sur un territoire très vaste, il est apparu que le développement de l'urbanisation devait tout à la fois :

- Permettre la valorisation du bâti de qualité en secteur rural pour préserver l'identité agricole et naturelle de la commune,

- Ne pas induire d'augmentation importante de besoins en services sur le territoire rurale et de ce fait limiter l'augmentation de la population en secteur diffus,
- Offrir pour autant une alternative de construction neuve en secteur rural,
- Ouvrir à l'urbanisation des territoires proches des services actuels, aisément accessibles, limitant les besoins d'utilisation des véhicules motorisés,
- Renforcer un pôle de vie communautaire,
- Affirmer une identité de ville.

Le PLU doit donc permettre de rééquilibrer progressivement la répartition de la population sur le territoire rural. On comptait environ 1/3 des habitants en centre bourg aux début des années 2000. Iffendic présentait une densité de 41 personnes au Km². En 2006, alors que les possibilités de construction en secteur rural ont été fortement limitées par le PLU, la densité était de 51. Cette densité croissante s'est faite par augmentation de la population agglomérée et donc par un début de rééquilibrage entre population agglomérée et population en secteur rural.

Ce souci de rééquilibrage vise d'abord la limitation ds déplacements sur un territoire aussi vaste qu'Iffendic.

Le PLU retient donc :

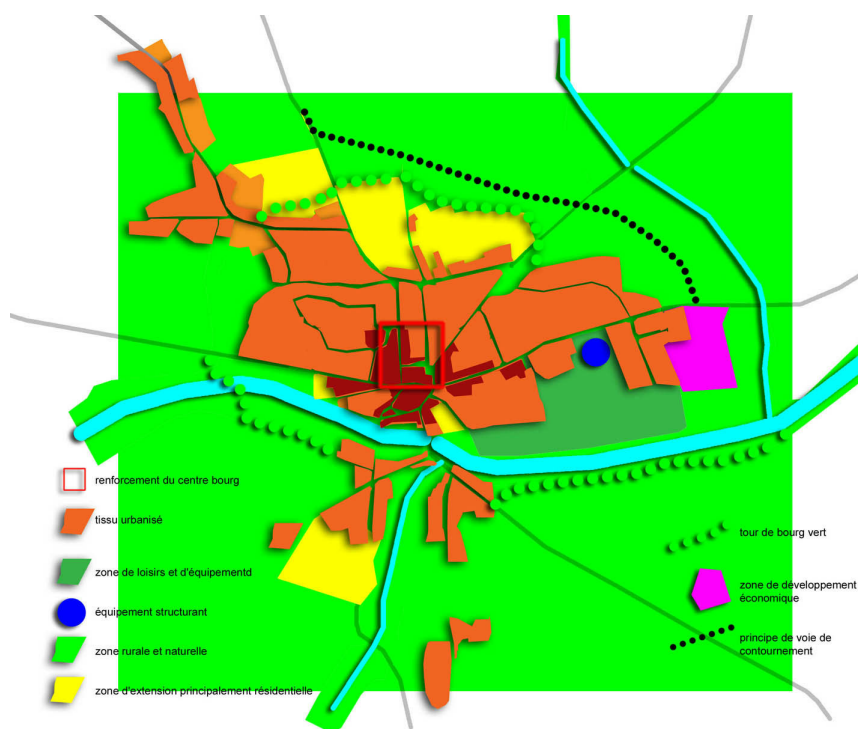
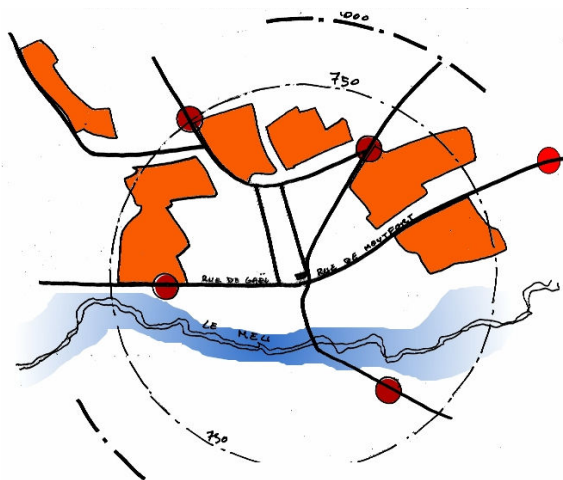
- Le principe d'un développement urbain réparti entre le centre bourg et 4 routes avec pour ce dernier un potentiel d'accueil de constructions nouvelles égal à 10% du nombre total des constructions envisagées à échéance du PLU soit 4 par an.
- L'organisation du développement de 4 routes qui serve avant tout la sécurisation de la traversée de ce village,
- L'application d'une inconstructibilité sur le territoire rural, autre que 4 routes et des besoins liés aux exploitations agricoles et au développement touristique,
- La valorisation du bâti au travers d'un développement limité des constructions actuelles et du changement conditionné de destination du bâti de caractère.

■ le principe de développement radio-concentrique du pôle central

Le PLU précédent organisait le développement du centre bourg en privilégiant le nord du Meu et l'application d'une localisation radio-concentrique. Cette organisation a donné lieu à l'urbanisation de trois des six secteurs principaux prévus.

Le développement d'externalités, l'urbanisation linéaire qui les caractérise (Ville es Nouvelles) ont induit une dilution de la masse urbaine sans apporter de réponse pertinente à la gestion de l'interface entre secteur rural et secteur urbain.

Dans ces conditions le développement de l'aire urbanisée nécessaire pour accueillir une population nouvelle devait tout à la fois, recentrer la masse urbaine globale autour d'un pôle fédérateur à forte valeur identitaire et sociale, préserver les perspectives sur le grand territoire, maîtriser les limites urbaines.



Le PLU retient le principe d'une modération de la croissance externe en utilisant les secteurs non urbanisés classés en AU au PLU actuel et d'une urbanisation complémentaire limitée qui recompose la forme globale.

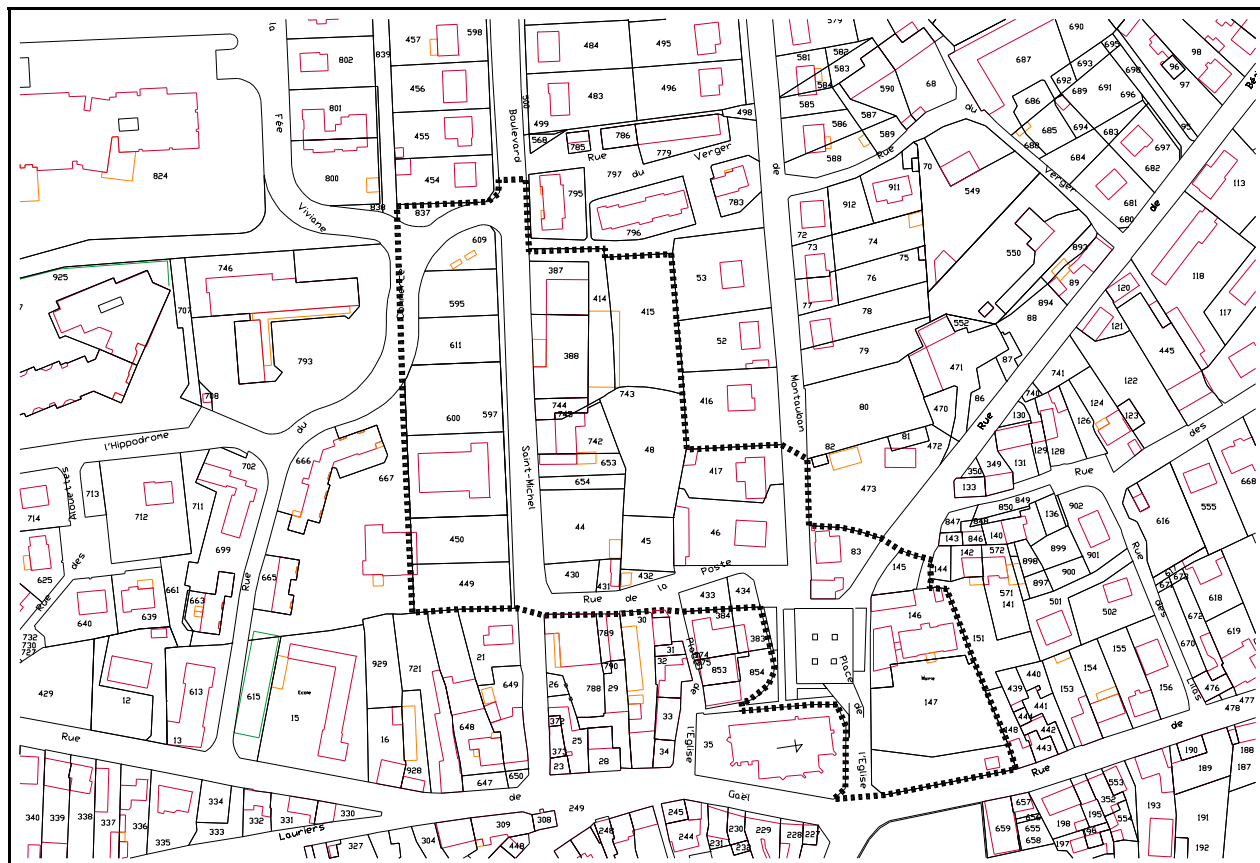
Ce principe permet de focaliser le développement dans les limites actuelles de l'aire agglomérée.

Le PLU envisage un développement nord et sud. Ce développement sud, plus limité, est plus contraint par la prise en considération de données environnementale et la volonté de préserver l'exploitation agricole présente. Ce développement est par ailleurs limité pour tenir compte des capacités du pont et ne pas engendrer de difficultés de

circulation aux abords du carrefour de l'église. Pour autant il était nécessaire d'offrir une possibilité de construction sur le secteur nord qui renouvelle sa population et permette de recomposer les limites urbaines sans altérer les vues du bourg perché.

Le "tour de bourg vert" initié par le PLU précédent est prolongé et intégré aux nouvelles zones de développement du secteur nord.

Un secteur d'urbanisation, au sud de la route de Monfort, voit sa destination évoluer d'un statut résidentiel vers celui de pôle d'équipements. La route de Monfort pâtit d'une disparité importante de ses limites sur voie. La proximité de la zone artisanale et des silos, rend difficile son



Le PLU met en oeuvre un "périmètre de projet" en application du L 123.2.a du code de l'urbanisme stipulant : *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme, peut instituer des servitudes consistant :*

- a) *A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une surface supérieure à un seuil défini réglementairement ; les travaux ayant pour objet "l'adaptation, le changement de destination, la réfection" ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.*

Sur le périmètre défini page précédente, le PLU met donc en oeuvre cet article L 123.2.a. Le seuil de 20m² de SHON est fixé pour l'extension des constructions.

Ce périmètre se justifie par l'intérêt majeur du site à l'articulation entre le centre ancien et la centralité secondaire que représente le centre commercial. Sur ce périmètre sont implantés une somme d'équipements et d'espaces publics mais aussi de bâtis d'activités, d'emprises privées. L'évolution urbaine du centre bourg se joue sur ce périmètre dont le foncier potentiellement mutable est susceptible de permettre l'implantation d'un programme combiné de logements, de services, d'équipements, d'espaces publics structurants. La complexité du projet, les enjeux qui y sont attachés, nécessitent la mise en oeuvre d'une étude spécifique développée hors du cadre du PLU.

- **l'extension du pôle d'activité pour accompagner la croissance de la population et augmenter l'offre d'emplois à destination de ces nouveaux résidents :**

Le PLU reprend l'actuelle localisation de l'extension de la zone d'activités. Cela permet de disposer avec cette extension de zone d'activités d'une localisation préférentielle de la future station d'épuration de la commune (proche de la rivière, en contrebas du centre-bourg), et de recomposer la façade urbaine du bourg depuis la route de Monfort et de substituer à l'actuelle façade problématique, une façade paysagère.

- **Un principe de voie de contournement à long terme :**

Le transit actuel de camions dans le centre bourg n'est pas compatible avec la politique de renforcement des espaces publics en centre bourg et l'amélioration des cadres de vie. La création d'une voie dédiée à ce transit permettant de desservir la zone d'activités actuelle ainsi que son extension est donc une nécessité. Cette voie n'a pas qu'un intérêt local puisqu'Iffendic est devenu un point de passage régulier d'un transit poids-lourd cherchant à traverser le Meu ou à accéder à Monfort.

Cette voie doit être dissociée du tissu urbanisé pour limiter les nuisances et conflits d'usage. Non inscrite au plan départemental, elle relèverait du financement local. Les moyens communaux ne permettant pas d'engager de telles dépenses, il a été décidé de ne pas inscrire cette voie dans le PLU autrement que de manière indicative sans présenter de tracé.

- **Une relation privilégiée entre zone d'habitat actuelle ou à créer et l'environnement paysager à proximité :**

Le pôle sportif de la vallée du Meu, la présence du lavoir, d'une aire de pique-nique, d'un bassin tampon servant de parcours sportif et destiné en période pluvieuse à gérer les eaux de ruissellement de la zone d'urbanisation réalisée à l'ouest du bourg, font de ce cadre paysager le support d'une coulée verte agréable en continuité des espaces publics du centre bourg.

Le vallon, à l'ouest du bourg qui marque la limite urbaine, permet de prolonger la coulée verte jusqu'aux limites de la Ville es Nouvelle. Des continuités piétonnes réalisées le plus souvent dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation futures et associés aux limites arborées

existantes ou à créer, aux bassins tampons paysagers à réaliser complètent le «tour de bourg vert».

A l'est, en façade urbaine du bourg sur la route de Montfort, l'aménagement paysager des abords de la zone d'extension de la zone d'activités permettra de prolonger la coulée verte.

En complément de ce tour de bourg vert en parti existant, les opérations d'aménagement des zones d'urbanisation future doivent permettre de prolonger les linéaires de chemins, de créer des espaces verts ouverts sur le territoire rural. La position de la commune en point haut doit être capitalisée pour laisser ouverte des vues lointaines sur le paysage communal. Les aménagements doivent être l'occasion de recomposer les limites urbaines en introduisant des vocabulaires architecturaux ou paysagers assurant une transition réussie entre le paysage rural et bocager et les espaces urbains. Le modèle de "hameau nouveau" sera privilégié dans ce cadre de qualification.

• **Les conditions de développement et de valorisation du secteur rural**

▪ **potentiels économiques :**

Outre le fait que le territoire rural représente un cadre paysager et environnemental, il est aussi le support d'une économie importante liée tant à l'agriculture qu'au tourisme.

De l'ordre de 250 personnes sont associées sur le territoire communal aux exploitations agricoles,. Par ailleurs le domaine de Trémelin, son lac, sa base de loisirs, les chemins de randonnée qui se développent dans le massif boisé attirant chaque année de l'ordre de 100 000 personnes faisant de ce site le second pôle touristique d'Ille et Vilaine après l'Aquarium de Saint Malo,

S'y ajoute la carrière du Valet qui exploite un gisement de grès à destination de matériaux de construction ou de nivellement.

Le PLU crée les conditions du renforcement de ce potentiel économique. Ainsi, le périmètre de la zone économique à vocation de loisirs du pôle de Trémelin a été augmenté.

Les exploitations recensées ont été classées en zone A.

Un zonage Nm spécifique est appliqué sur le périmètre de la carrière du Valet.

▪ **potentiels environnementaux :**

Le PLU précédent préservait les sites d'intérêt de Trémelin, de la Chambre aux loups ou de Careil en les classant en N. Il en était de même des abords de la forêt de Paimpont. Le PLU prolonge cette dynamique en appliquant ce même classement sur ces espaces.

Le PLU à réviser classait par ailleurs l'ensemble des vallons en zone naturel au titre de leur qualité paysagère. Le PLU modifie cet état de fait. Les vallons d'Iffendic, en dehors de la Chambre aux loups ou des abords de Boutavent, sont avant tout des espaces ruraux agricoles. La qualité paysagère de ces espaces a été sur-valorisée par un classement en N cela au détriment de la reconnaissance de la valeur agronomique des ces espaces motivant un classement en zone A. Le PLU classe donc ces espaces en zone A. Pour autant ces vallons sont le support d'un réseau hydrographique important à préserver soit au titre de la préservation de la ressource en eau, soit au titre de la préservation des corridors biologiques ou des zones humides qui les accompagnent.

Le PLU classe donc l'ensemble abords de ce réseau hydrographique en N sur une largeur de 15m par rapport aux limites des rives de ce réseau. Sont associées à ce classement naturel, les zones humides repérées aux abords des cours d'eau.

Les zones humides isolées, non associées à un réseau hydrographiques sont repérées par une trame renvoyant à une disposition réglementaire assurant leur protection.

Le recensement des zones humides est versé en annexe du PLU.

la préservation des boisements structurants :

Les boisements qu'ils soient, grandes masses boisées comme le bois de Trémelin ou la lisière de la forêt de Paimpont, qu'ils soient petits boisements ou haies jouent différents rôles au sein du territoire communal :

- ils participent à l'affirmation d'une identité paysagère de caractère bocager cohérent avec la localisation géographique d'Iffendic
- ils structurent le paysage en soulignant les lignes de crêtes, en divisant en séquences le territoire, en marquant les changements d'entités paysagères (passage de la vallée du garun à la vallée du meu, passage de la partie nord à la partie sud, limite d'influence de l'aire urbaine d'Iffendic...)
- ils participent à la création d'un filtre végétal qui atténue l'impact des constructions et favorise l'interface zone urbaine-zone rurale,
- ils sont le support d'activités touristiques, ludiques, culturelles,
- ils sont intégrés à la dynamique de la bio-diversité, à la préservation de la qualité des sols, à la gestion du cycle de l'eau.
- ils sont, pour les boisements importants, un risque notable, évoqué dans le Porter à Connaissance au titre du risque «incendie de forêt».

Leur préservation doit donc être réelle mais aussi adaptée au contexte dans lequel ils se situent et au rôle qu'ils sont amenés à jouer. Pour cette raison, les boisements font l'objet de divers modes de préservation.

Le PLU actuel classe en EBC le massif du Domaine de Trémelin. D'autres que celui-ci, en ligne de crêtes, en interface entre zone urbaine et zone rurale ou entre séquences méritent d'être préservés à ce titre. Leur disparition compromettrait l'équilibre de la structuration des paysages. Ces boisements, haies ou bois ont été classés en EBC.

Les boisements ou haies à préserver du secteur rural :

A l'exception des haies en limite de l'aire urbaine d'Iffendic, les haies et petits boisements du secteur rural les plus qualitatifs ont fait l'objet d'une localisation et d'une identification comme «boisements ou haies à préserver». Ils n'ont pas été classés en EBC car la gestion de la réglementation d'un tel classement ne paraissait pas adaptée aux incertitudes de gestion de l'espace dans le cadre des activités agricoles. Toutefois leur localisation, leur intégration au plan réglementaire, la notion d'espace à préserver participent à leur protection.

Les boisements ou haies à préserver du secteur urbain :

Les haies ou boisements présents à l'intérieur des secteurs à urbaniser ont été identifiés comme étant à préserver. Les incertitudes quant à l'aménagement non de l'espace mais de la localisation

précise des cheminements qui pourraient être amenés à les traverser interdisaient leur classement en EBC.

Les haies à créer aux abords de la carrière du Valet :

L'extension du périmètre incluait un volet de mesures compensatoires qui portait notamment sur la création de haies en périphérie du site. Le PLU fait figurer les éléments de ce projet paysager au titre des haies à créer.

- **potentiel architectural :**

Entre manoirs, châteaux, longères, vestiges archéologiques, le territoire rural d'Iffendic offre un panel d'architectures soit remarquables soit de qualité.

Un permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal afin de maîtriser les évolutions du patrimoine de qualité. Ce permis est associé à une "interdiction" de démolir portant sur le bâti remarquable du centre bourg.

Par ailleurs, en application du L 123.3.1 le bâti de qualité associé aux exploitations agricoles est recensé (Cf annexes). Il peut donc faire l'objet d'un changement de destination dans des conditions strictes préservant d'abord la filière économique agricole.

D'autre part, le PLU prend en considération le patrimoine architectural des nombreux hameaux et lieux-dits en fixant des conditions d'évolution du bâti existant soit par extension, soit par changement de destination. Le PLU augmente la distance entre les limites du bâti principal et la limite de la zone NH en la faisant passer de 10m (PLU à réviser) à 20m afin de permettre une évolution raisonnable du bâti du secteur rural. Le PLU modifie les conditions du bâti soit par extension soit par changement de destination pour prendre en considération un parc important de longères ou manoirs qui était exclu du potentiel d'évolution en raison de leur surface initiale importante.

quatrième partie :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

4

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

4.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES LIEES AUX DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

4.1.1 : L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Principes généraux :

Au titre des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre

A) : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- Le PLU associe le développement maîtrisé en périphérie et le renouvellement urbain de secteurs centraux (zone 2AU de centre bourg aux abords du cimetière, périmètre de projet)
- Le PLU réduit les zones urbaines et à urbaniser,
- Le PLU crée les conditions d'une opération ambitieuse de renouvellement urbain permettant de mutualiser les stationnement, d'augmenter la densité du secteur central et son potentiel de services dans un périmètre restreint et donc compatible avec les déplacements à pied.
- Le PLU qualifie les limites de l'aire agglomérée de centre bourg (zone 2AU Ouest, emplacement réservé N°1 à l'Est.
- Le PLU associe développement, extension mesurée de l'habitat en secteur rural et affirmation du pôle secondaire de 4 routes.

B) : L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- Le PLU réduit les zones AU du PLU précédent notamment sur le secteur des 4 routes,
- Le PLU réduit les zones naturelles mais les adapte aux objectifs de préservation environnementale notamment la préservation des boisements, des corridors écologiques et des zones humides,
- Le PLU limite les capacités d'évolution du bâti en secteur rural.

C) : La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- Le PLU recense le patrimoine remarquable de centre bourg et du territoire rural. Le permis de démolir est interdit pour le bâti remarquable de centre bourg. Le règlement, par son article 11, assure la préservation du bâti remarquable ou d'intérêt patrimonial.
- Le PLU recense le bâti patrimonial d'intérêt local et lui affecte un article 11 spécifique ainsi qu'un permis de démolir.

- **La diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
 - Le PLU autorise par son règlement, la diversité des fonctions urbaines dans les zones résidentielles compatibles avec la présence de l'habitat.
 - Le PLU projette la construction de nouveaux équipements au cœur même des secteurs d'habitat (salle polyvalente)
 - Le PLU promeut une évolution raisonnée des densités par l'augmentation du nombre de collectifs, le recours à des opérations groupées.
 - Le PLU retient des zones d'urbanisation future aisément connectables aux réseaux principaux de desserte routière, il prévoit la création d'axes piétons-cycles permettant un lien sécurisé entre ces zones d'habitat et les pôles de services et d'emplois.
 - Les orientations d'aménagement fixent les conditions de prise en compte des implantations des constructions pour accroître l'utilisation du solaire passif, limiter les effets indésirables du vent,
 - Le PLU autorise l'utilisation d'énergies renouvelables.
- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**
 - Le PLU réduit les zones urbaines et à urbaniser,
 - Le PLU promeut un urbanisme de proximité, permettant en centre bourg, un accès aisé, à pied ou à vélo, aux différents équipements et services.
 - Le PLU recense et préserve les zones humides, la ressource en eau, les boisements principaux,
 - Le PLU identifie et protège les corridors biologiques,
 - Le PLU intègre le PPRI,
 - La gestion des eaux pluviales est au cœur des préoccupations du PLU. Les zones humides sont recensées, préservées, intégrées dans les schémas d'aménagement.

Développement de principes particuliers :

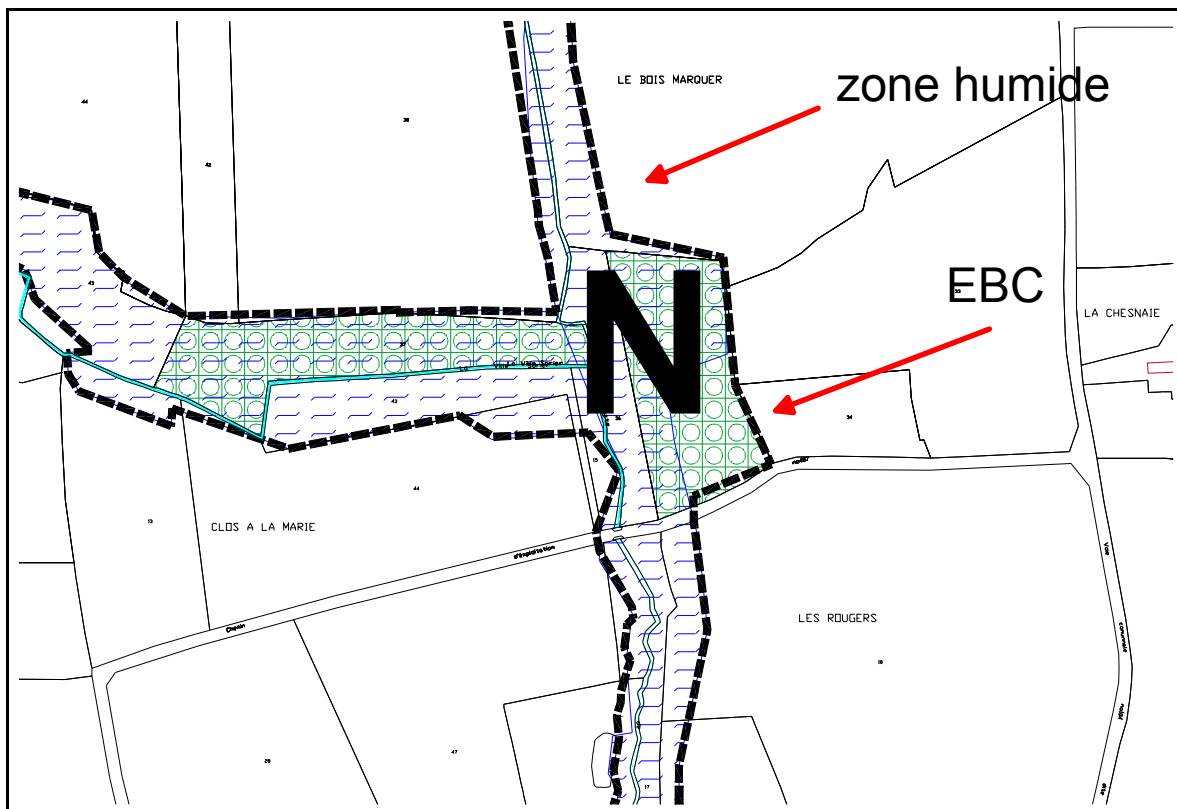
Le parti d'aménagement repose sur 3 idées fortes, qui ont dirigé les études et été réaffirmées à chaque étape du processus d'élaboration du PLU, l'équilibre du développement repose sur un projet de croissance et un projet de valorisation et de protection :

- Protection du milieu naturel :
- Protection de l'activité agricole :
- Protection des espaces péri-urbains :

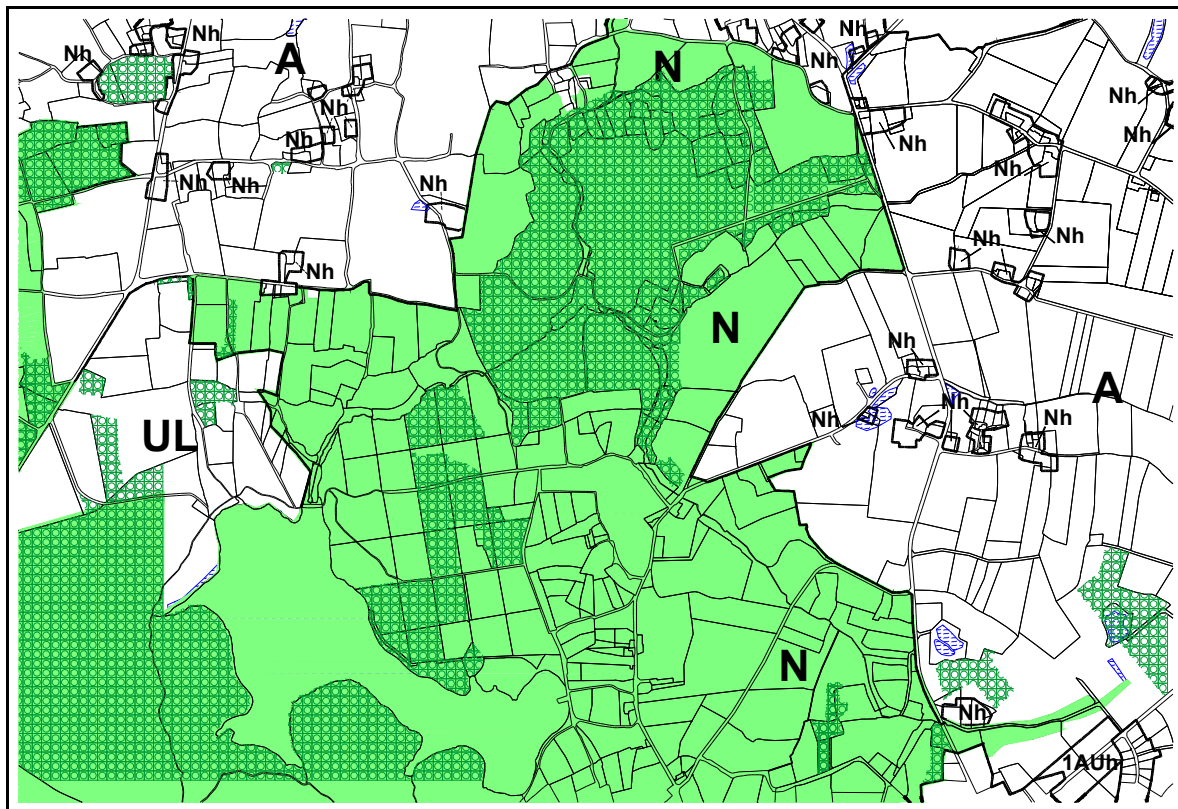
1) Protection du milieu naturel :

Les dispositions prises pour assurer la protection du milieu naturel sont de plusieurs ordres :

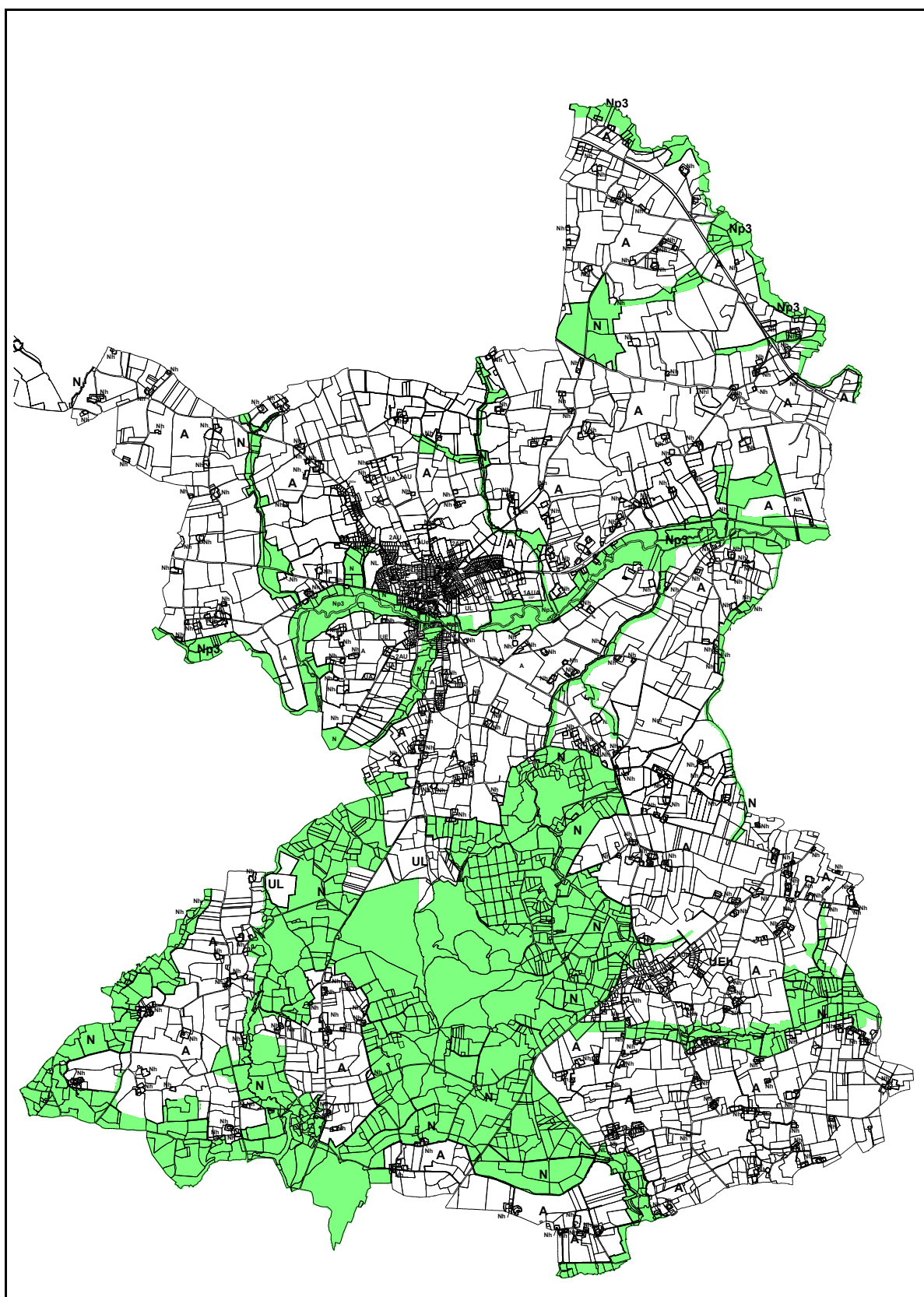
- Application de la réglementation des zones N aux zones humides, cours d'eau, rivières et ruisseaux sur une distance minimale de 15m de la rive, boisements importants, abords de ceux-ci.



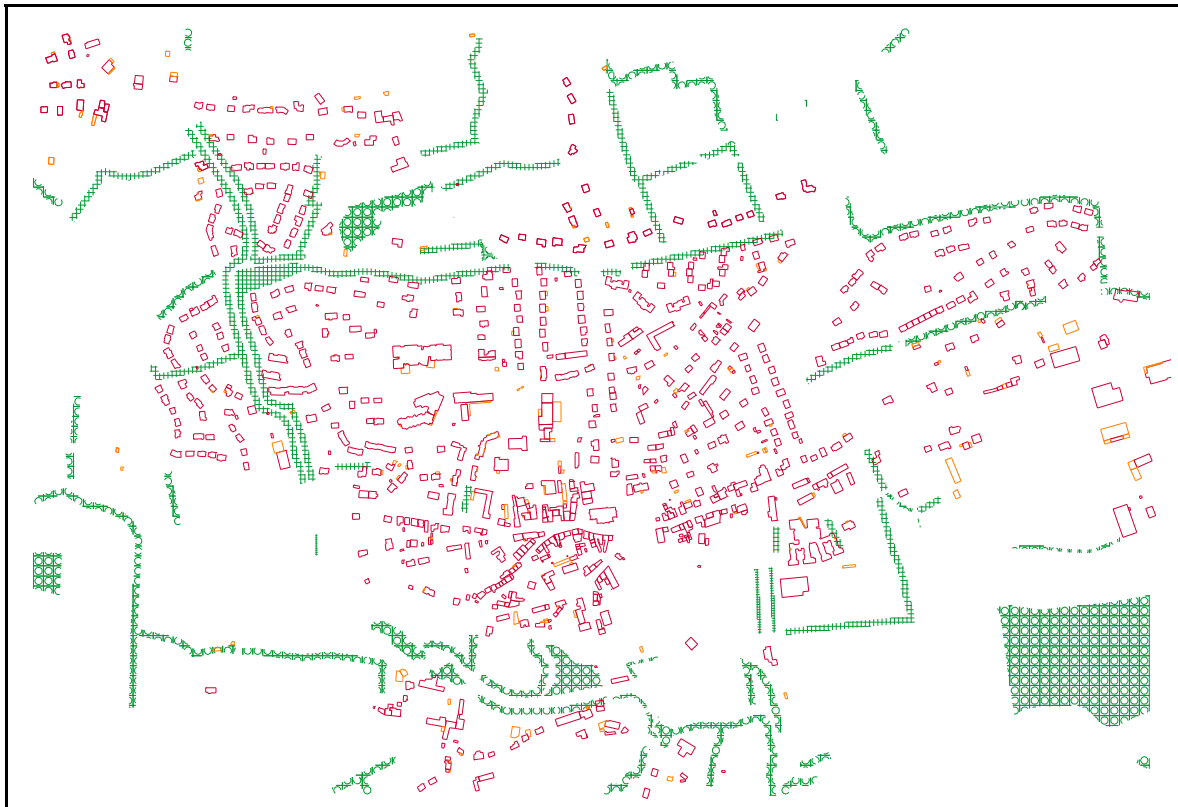
- Organisation de corridors biologiques par création d'environ 2 300 hectares de zones N connectées les unes aux autres et intégrant les espaces à forts potentiels biologiques que sont les vallons humides, les grands boisements, les ZNIEFF. (zones vertes du plan c-dessous)



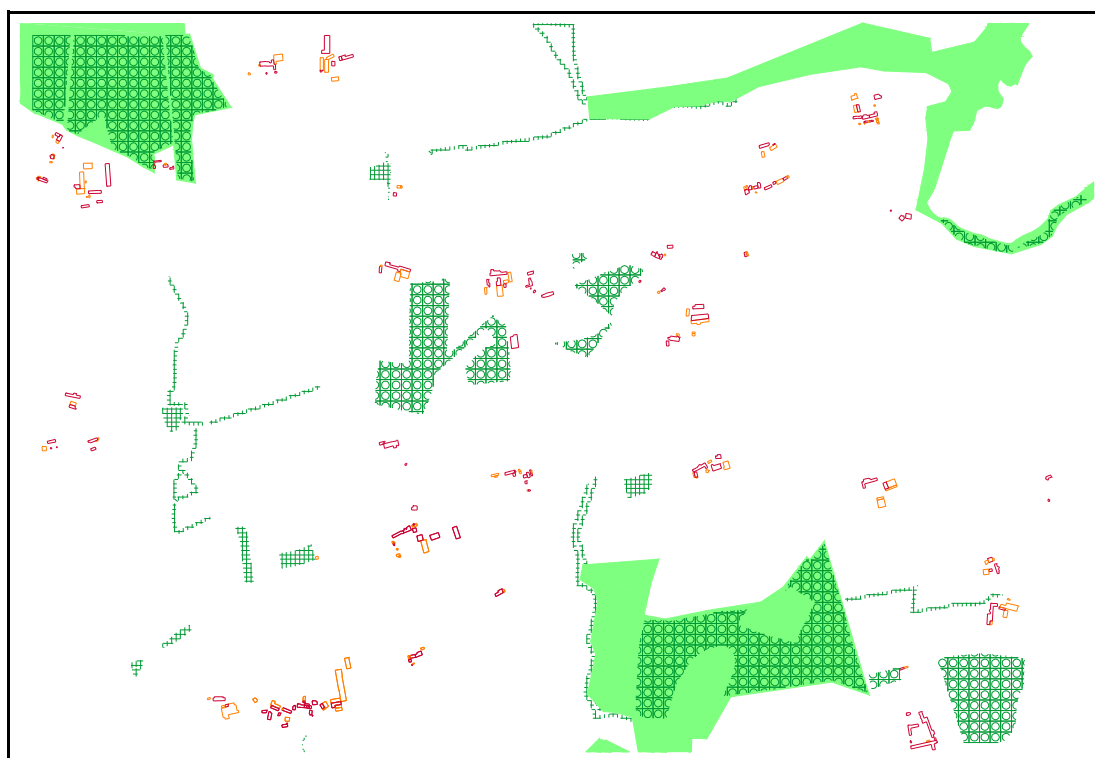
les corridors biologiques :.



- **Inscription au plan réglementaire d'un certain nombre de dispositions purement indicatives mais de nature à rendre lisible un projet de paysage sur l'ensemble du territoire.**



Le PLU associe tout à la fois du L 130.1 et du L 123.1.7 (EBC+potentiel paysager à préserver) pour souligner l'intérêt de la trame arborée dans la structuration du paysage rural ou urbain et son rôle dans la mise en oeuvre d'un cadre de vie agréable dans une commune "verte".



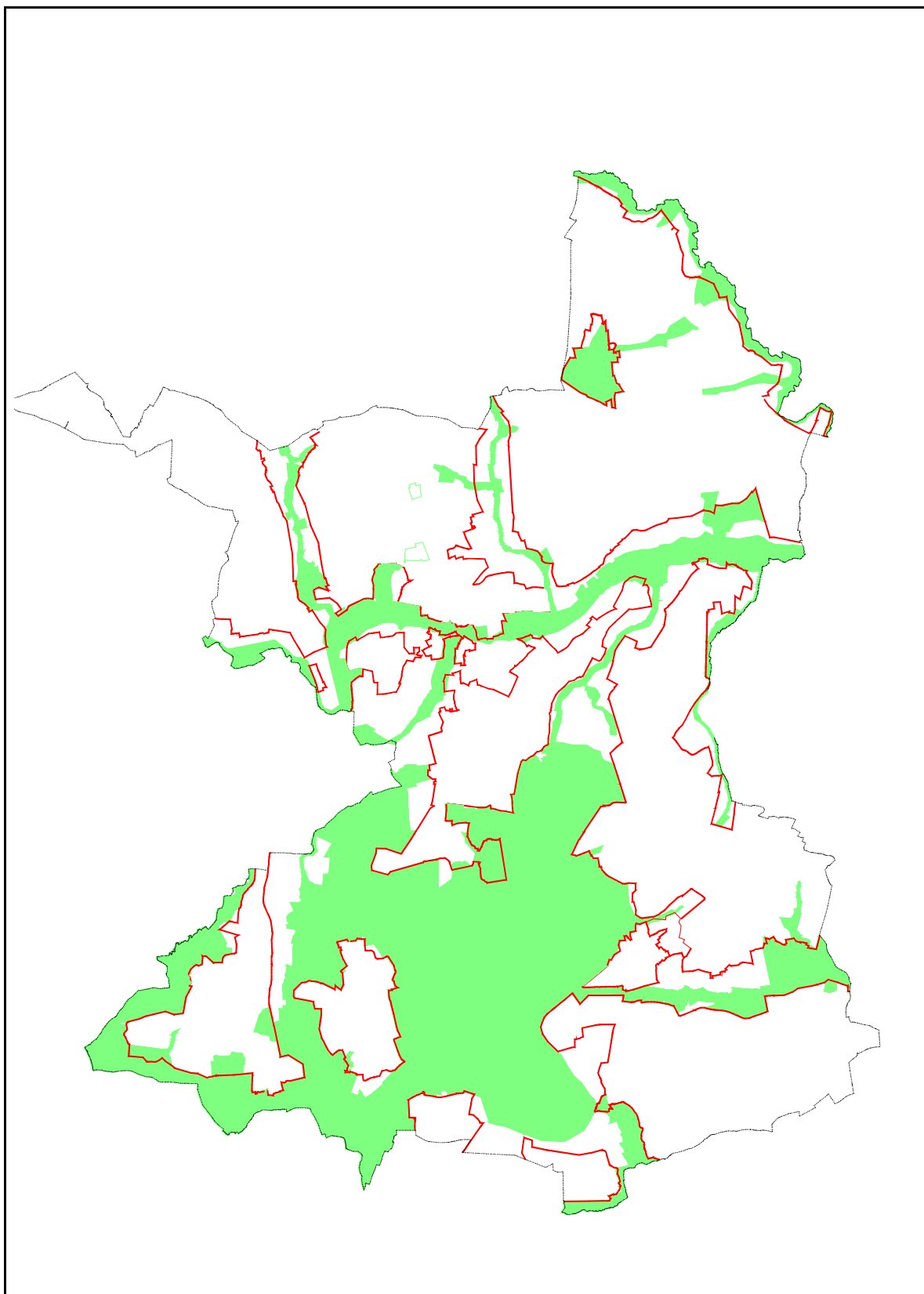
Carte page précédente : le PLU associe les EBC sur les boisements importants et le L 123.1.7 sur le linéaire de haie pour assurer des transitions entre les différentes externalités des corridors biologiques et permettre ainsi une réelle dynamique biologique.

- La préservation du milieu naturel passe aussi par **une réduction des rejets polluants**. Les extensions des zones constructibles concernent donc principalement des terrains assainis de façon collective.

Lorsque cela n'est pas envisageable (Quatre Routes) du fait de l'éloignement du site, le PLU réduit la surface initiale du document d'urbanisme en la rendant compatible avec cette situation de territoire non desservi par le réseau collectif.

Outre le principe de protection des rivières, ruisseaux et zones humides, le PLU au travers de l'article 4.2 des règlements, incite à la mise en oeuvre d'une gestion de rétention à la parcelle, privilégiant les systèmes permettant la recharge de la nappe phréatique.

2) Protection de l'activité agricole :



Limites des zones N (rouge PLU précédent, vert PLU proposé)

La réduction des zones N du PLU à réviser par application de critères environnementaux et non paysagers, induit une augmentation notable des terres classées en A.

Par ailleurs, le PLU reprend le principe d'une non constructibilité sur le territoire agricole pour les tiers à l'activité agricole en dehors de quatre routes. Seules les évolutions du bâti existant soit par extension soit par changement de destination sont autorisées sous conditions notamment :

1. de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
2. Que le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, concerne un bâti localisé à plus de 100 m de bâtiment agricole en activité:

D'autre part le PLU offre la possibilité de faire évoluer les exploitations existantes en :

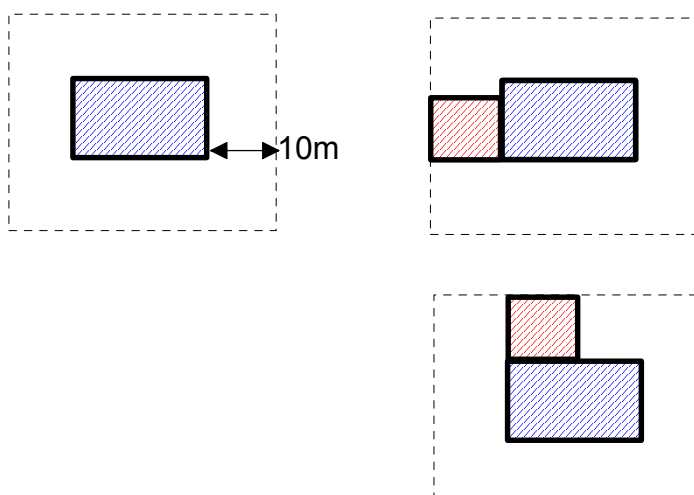
1. Les classant en A,
2. admettant, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole:
 - i. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ;
 - ii. L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère
 - iii. La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
 - iv. le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, ainsi que les extensions, à condition de préserver le caractère architectural originel ;

Augmentation des périmètres NH :

Le PLU modifie le principe des 10m qui caractérisait le zonage NH du PLU à réviser.

Il augmente cette distance en la faisant passer à 20m.

Cette disposition pourrait être de nature à porter atteinte aux intérêts des exploitation agricoles. Toutefois, les dispositions réglementaires énoncées ci-avant limitent les risques d'augmentation des nuisances, mais surtout, cette disposition prend acte d'une réalité architecturales qui conduisait à ne pas rendre possible, du fait même de ce zonage, ce que le règlement par ailleurs autorisait.



La délimitation de zones Nh

Premier principe : la règle des 20 m

- finalité de la zone Nh :
 - permettre l'évolution d'un bâti situé en secteur rural par extension ou changement de destination,
 - L'extension doit permettre à l'habitat d'évoluer avec le profil et les besoins des propriétaires. Dans une bande périphérique au bâti principal de 20m de large, l'extension des constructions existantes d'une emprise au sol minimale de 40m², est régit par les règles suivantes :
 - ✓ doublement de l'emprise existante si la surface du bâti à étendre est inférieure ou égale à 100 m²
 - ✓ 50% de l'emprise totale existante si celle-ci est comprise entre 100 m² et 200 m²
 - ✓ de 25% de l'emprise totale existante si celle-ci est supérieure à 200 m².
 - Dans les 20 m est aussi autorisée :
 - ✓ La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 80 m².

L'objectif de cette règle des 20m est de regrouper le bâti sur un périmètre limité pour limiter le mitage de l'espace agricole et, au fur et à mesure des constructions, produire des agglomérats bâtis se rapprochant de la logique constructive des hameaux agricoles.

Limitation des extensions des zones urbaines par l'obligation de densité :

Le PLU porte un projet de communauté, communauté de personnes, communauté d'intérêts, de trajectoire collective. Dans le cadre d'un développement durable de cette communauté, la diversité des fonctions offertes par le cadre de vie, la diversité des liens sociaux portés par celui-ci sont, entre autres, des vecteurs de bien-être, de pérennité de la structure communautaire et par tant de la structure urbaine.

L'ensemble de ces services ne doit pas pour autant porter atteinte à l'objectif de protection des espaces naturels et agricoles en sur-consommant l'espace péri-urbain.

Le PLU s'est donc attaché à créer les conditions d'une densité acceptable.

En terme de densité, le PLU se fixe un objectif moyen de 20 logements à l'hectares. Cette densité s'opère en appliquant une répartition entre individuel et collectif de l'ordre de :

- 40% de collectifs
- 60% d'individuels.

L'objectif de cette diversité c'est d'obtenir une densité acceptable dans une commune hier rurale et en même temps, d'offrir un panel de produits d'habitat permettant

- d'accueillir une population supplémentaire,
- De garantir un renouvellement de ses classes d'âges

Par ailleurs le PLU met en place **une politique d'ouverture programmée de zones constructibles consacrées :**

- à l'accession à la propriété,
- à la construction de logements locatifs.

L'article 8 des dispositions générales du règlement stipule que :

Dans les **zones U et AU** repérées graphiquement, au titre de l'**article L.123.1.16 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

Pour les zones U :

• **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Le Plu ne retient pas le seuil des programmes de 5 à 10 logements en zones U. Par contre il augmente l'offre sociale imposée pour les programmes de 5 à 10 logements en AU et de plus de 10 logements en U et AU en portant à 25 % l'offre des PLUS, PLAI, PLS, PSLA alors que le PLH en impose 20%. Cette disposition, s'appuie sur la fiche 1 du PLH qui stipule « *Des programmes de logements d'une seule catégorie pourront être acceptés dans la mesure où dans la commune d'autres programmes compensent la surproduction d'un type de logements* ».

Pour les zones AU :**Programmes de 5 à 10 logements :**

- ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

• **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

- Enfin la protection des espaces péri-urbains naturels ou agricoles passe par **une réduction** des extensions urbaines. La surface cumulée des zones AU fait état du bilan suivant :

Centre bourg, zones AU	4 routes zones AU	Territoire zone AU
25.2 hectares	3 hectares	2.3 hectares
30.5 hectares		
Zones existantes	Zones existantes	Zones existantes
16.3	16.5	0
Bilan	Bilan	Bilan
+8.7	-13.5	+ 2.3
Bilan global		
- 2.5 hectares		

Le PLU limite donc la surface urbanisable de 2.5 hectares alors même qu'il projette la construction de 521 logements.

4.1.2. LA LOI SUR LEAU

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales, etc...

Le PLU prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau.

Il assure la protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides). Il développe des zones d'urbanisation compatible en surface et en population accueillie avec les capacités de ses réseaux ou programme leur extension. Le PLU acte le fait que le développement de la population passe par la construction d'une nouvelle filière d'assainissement dont il permet la réalisation au travers d'un zonage et d'un règlement adaptés.

Le PLU recense et protège la ressource en eau par la protection des cours d'eau et des zones humides.

4.1.3. LA LOI PAYSAGE

La loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. La révision du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt culturel, paysager et architectural.

La prise en compte et la protection du paysage ont été le moteur du PLU. Cela se traduit par :

- Le zonage en EBC des boisements importants, structurants ou adossés à une ZNIEFF,
- L'institution de périmètres ou linéaires L 123.1.7 sur des boisements d'intérêt non associés à une ZNIEFF ou de surface limitée,,
- Recensement des zones humides et donc préservation de la biodiversité,
- Recensement du patrimoine bâti.

4.2 : LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune d'Iffendic est soumise aux servitudes suivantes :

AC1	servitude de protection des monuments historiques
A4	servitudes relatives aux riverains de cours d'eau non domaniaux
A5	servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
I4	servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
PT2	servitudes de protections radioélectrique contre les obstacles
PT3	servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications
T1	servitudes relatives aux chemins de fer

La commune est couverte par un PPRI.

Le parti d'aménagement retenu pour le PLU d'Iffendic ne remet pas en cause ces servitudes.

4.3: COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH,

La commune d'Iffendic fait partie du périmètre du PLH de la communauté de communes du pays de Monfort. Les dispositions du PLH qui s'imposent à elle sont :

Une commune mixte urbaine et rurale :

Le PLU d'Iffendic affirme cette double identité qui est le ressort de l'identité et de l'attractivité communale. Le PLU préserve ses composantes rurales (agriculture, paysage, environnement) et en même temps affirme une identité de "petite ville" (renforcement du centre, orientations d'aménagement assurant la promotion de tissus plus denses et plus urbains tout en assurant la transition réussie avec le secteur rural).

Orientation 1, action 1 : mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements :

- **objectif du PLH pour iffendic :**

Programme de 5 à 10 logements :

PLUS, PLAI, PLS, PSLA : 20%

Offre privée sans finalité sociale : 80%

Programme de + de 10 logements :

PLUS, PLAI : 10%

PLS, PSLA : 10%

Offre privée sans finalité sociale : 80%

- **Le PLU retient les chiffres suivants :**

Pour les zones U :

- **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%

- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%

- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Le Plu ne retient pas le seuil des programmes de 5 à 10 logements en zones U. Par contre il augmente l'offre sociale imposée pour les programmes de 5 à 10 logements en AU et de plus de 10 logements en U et AU en portant à 25 % l'offre des PLUS, PLAI, PLS, PSLA alors que le PLH en impose 20%. Cette disposition, s'appuie sur la fiche 1 du PLH qui stipule « Des programmes de logements d'une seule catégorie pourront être acceptés dans la mesure où dans la commune d'autres programmes compensent la surproduction d'un type de logements ».

Pour les zones AU :

Programmes de 5 à 10 logements :

- ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%

- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

- **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%

- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Ces dispositions sont imposées aux aménageurs par des mesures réglementaire strictes (article 8 des dispositions générales du règlement) et par des orientations d'aménagement.

Orientation 1, action 4 : favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace :

objectif du PLH pour iffendic :

Densité minimale de 20 logements par hectares répartis comme suit :

localisation	secteur	zonage	Superficie urbanisable brute	Densité attendue	Nombre de logements attendus
Site1	nord-est	2AU	7.20 ha	20 logt/ha	140 logts
Site 2	Nord ouest	2AU	5.00 ha	20 logt/ha	100 logts
Site 3	Nord Meu	2AU	1.10 ha	25 logt/ha	25 logts
Site 4	Rte de st Maugan	2AU	0.40 ha	15 logt/ha	6 logts
Site 5	sud	2AU	3.60 ha	20 logt/ha	70 logts
Site 6	4 routes	1AUh	3.10 ha	12 logt/ha	40 logts
Site 7	Chesnot	1AUe	6.93 ha	16 logt/ha	110 logts
Site 8	Centre bourg	1AUc	1.34 ha	22 logt/ha	30 logts
total			28.67 ha		521 logts
S rectifiée			26 ha	20 logt/ha	520 logts

Orientation 2, action 2.2 : mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires :

objectif du PLH pour iffendic :

34 logements sur 6 ans.

○ **Le PLU retient les chiffres suivants :**

40% de collectifs, 60% de logements individuels, des orientations d'aménagement qui privilégient la diversité urbaine et notamment les opérations groupées soit de hameaux nouveaux soit de collectifs et semi-collectifs.

En partant du principe que les collectifs sont des opérations de plus de 10 logements, 40 logements sociaux (25% des 160 logements) sont envisageables à échéance du PLU.

Pour autant, les opérations groupées de type hameaux nouveaux, les opérations groupées en lots individuels denses, sont autant de viviers pour assurer l'objectifs de mixité demandée.

Orientation 3, action 6 : accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées :

objectif du PLH pour iffendic :

2 logements adaptés par tranche de 10 logements sociaux nouveaux et intermédiaires.

Le PLU retient les chiffres suivants :

2 logements adaptés par tranche de 10 logements sociaux nouveaux et intermédiaires.

Orientation 4, action 10 : mettre en place une démarche AEU :

objectif du PLH pour iffendic :

Mettre en place une démarche AEU pour les opérations d'aménagement.

Dispositions du PLU :

Cette disposition est entrée en vigueur alors que le Plu était très largement avancé. Le PLU n'a donc pas mis en oeuvre cette disposition lors de son élaboration.

Pour autant, il stipule dans les orientations d'aménagement que pour 6 secteurs sur sept, l'aménagement sera subordonné à la mise en oeuvre d'une démarche AEU. Par ailleurs certaines dispositions des orientations d'aménagement intègrent déjà cette problématique environnementale.

4.4 : COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT,

La commune d'Iffendic fait partie du périmètre du SCOT du Pays de Brocéliande. Les dispositions du SCOT qui s'imposent à elle sont :

1 : Structuration du territoire :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Iffendic : un pôle intermédiaire. Les pôles intermédiaires sont destinés à recevoir également des opérations d'habitat denses, avec une volonté de mixité sociale compte tenu de leur niveau d'équipements éventuellement communautaire et de niveau Pays. Ces pôles pourront évoluer à terme vers des pôles de rôle urbain en fonction des évolutions démographiques et de services.

- **Le PLU retient l'identité d'une commune :**

- Présentant une réelle mixité urbaine et sociale au travers d'orientations d'aménagements d'extension ou de renouvellement urbain,
- Préservant son centre bourg patrimonial tout en l'adaptant aux exigences d'un pôle de centralité (périmètre de projet)
- Dotée d'un parc d'équipements adaptés à la population. Un parc d'équipements qui a vocation à servir une population extra-communale (centre commercial, centre culturel).

La commune a donc un projet de développement compatible avec cette identité de pôle de proximité.

Secteur de développement économique :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Iffendic : une zone locale qui concerne les PME et les artisans sur des zones d'une dizaine à une vingtaine d'hectares.

Le PLU retient le principe :

- D'une zone d'accueil des entreprises qui reste à l'échelle des 10 hectares.
- D'un potentiel de développement sur Tremelin pour satisfaire l'objectif VI-6 de développement de l'économie touristique.

II A : Zone de connexion Ecologique :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Identifier la valeur les connexions écologiques, assurer la continuité des zones.

Le PLU retient le principe :

- De plus de 2000 hectares de connexions biologiques associant bois, rivière, haies, zones humides,
- La préservation d'un maillage de haies et petits bois intermédiaires entre deux secteurs d'intérêts écologiques.

II B : Protection de l'identité paysagère :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Inventorier et protéger les alignements et les haies remarquables,
Préserver de l'urbanisation par un recul approprié les lisières de boisements.

Le PLU retient le principe :

- D'un recul important des constructions aux abords des grands massifs boisés,
- Le principe d'intégration de la trame arborée existante dans les opérations d'urbanisme par le biais des orientations d'aménagement,
- La mise en place d'un zonage N d'une largeur minimale de 15m de la rive pour les abords du réseau hydrographique.
- L'utilisation de l'EBC et du L 123.1.7 pour les haies et boisements structurants ou intéressants.

II 2 : Recensement des zones humides :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Prendre en compte les zones humides.

Le PLU retient le principe :

- D'un recensement, intégré au PLU.

II 3 : Espaces naturels d'intérêt écologique :

- objectif du SCOT pour iffendic :

Protection des ZNIEFF

Le PLU retient le principe :

- Classement des ZNIEFF en zones N

III 2 : Maîtrise de la consommation d'espace :

- objectif du SCOT pour iffendic :

Pôle intermédiaire : 20 logements/hectare

Orientations d'aménagement sur les zones AU

Prise en compte de la trame bocagère existante,

Le PLU retient le principe :

- 20 logements/hectare
- Des orientations d'aménagement pour chaque zone AU,
- Prescriptions dans les orientations d'aménagement pour intégrer la trame bocagère,

localisation	secteur	zonage	Superficie urbanisable brute	Densité attendue	Nombre de logements attendus
Site1	nord-est	2AU	7.20 ha	20 logt/ha	140 logts
Site 2	Nord ouest	2AU	5.00 ha	20 logt/ha	100 logts
Site 3	Nord Meu	2AU	1.10 ha	25 logt/ha	25 logts
Site 4	Rte de st Maugan	2AU	0.40 ha	15 logt/ha	6 logts
Site 5	sud	2AU	3.60 ha	20 logt/ha	70 logts
Site 6	4 routes	1AUh	3.10 ha	12 logt/ha	40 logts
Site 7	Chesnot	1AUe	6.93 ha	16 logt/ha	110 logts
Site 8	Centre bourg	1AUc	1.34 ha	22 logt/ha	30 logts
total			28.67 ha		521 logts
S rectifiée			26 ha	20 logt/ha	520 logts

III 3 : recherche d'une la qualité de l'aménagement :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Identification au titre du L 123.1.7 du bâti patrimonial,

Le PLU retient le principe :

- D'un recensement du patrimoine local,
- D'un recensement du bâti en zone A pouvant changer de destination,
- Introduction du permis de démolir,

III 3 C : intégrer une démarche AEU :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Mettre en place une démarche AEU pour les opérations d'aménagement.

Dispositions du PLU :

Cette disposition est entrée en vigueur alors que le Plu était très largement avancé. Le PLU n'a donc pas mis en oeuvre cette disposition lors de son élaboration.

Pour autant, il stipule dans les orientations d'aménagement que pour 6 secteurs sur sept, l'aménagement sera subordonné à la mise en oeuvre d'une démarche AEU. Par ailleurs certaines dispositions des orientations d'aménagement intègrent déjà cette problématique environnementale.

III 4 : limitation de l'habitat dispersé :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

N'autoriser que les opérations de réhabilitation dans les hameaux + quelques constructions dans les dents creuses en protégeant les abords des exploitations agricoles. Interdire les constructions isolées.

Dispositions du PLU :

Les zones NH ne permettent que l'évolution du bâti existant sous condition de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles.

IV 1 : une répartition équilibrée de l'offre sociale :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

12% et plus de logements sociaux.

Dispositions du PLU :

Pour les zones U :

- **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Le Plu ne retient pas le seuil des programmes de 5 à 10 logements en zones U. Par contre il augmente l'offre sociale imposée pour les programmes de 5 à 10 logements en AU et de plus de 10 logements en U et AU en portant à 25 % l'offre des PLUS, PLAI, PLS, PSLA alors que le PLH en impose 20%. Cette disposition, s'appuie sur la fiche 1 du PLH qui stipule « *Des programmes de logements d'une seule catégorie pourront être acceptés dans la mesure où dans la commune d'autres programmes compensent la surproduction d'un type de logements* ».

Pour les zones AU :

Programmes de 5 à 10 logements :

- ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

- **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

V 2 : les transports collectifs :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Localiser les zones de développement en regard de la desserte existante ou à créer.

Dispositions du PLU :

Les zones AU prologent le tissu existant et pour toutes, sauf pour la zone sud, elles sont desservies par les axes principaux qui portent ou peuvent porter un transport collectif.

V 3 : les liaisons douces :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Le Plu doit prévoir un maillage de cheminements piétons cycles.

Dispositions du PLU :

Le PLU renforce de tour de bourg vert du PLU précédent en obligeant via les orientations d'aménagement à l'aménagement de tronçons manquants et au maillage avec le réseau existant.

VI.2 : qualification des zones d'activités :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Qualifier les entrées de ville et les axes. Maintenir des coupures vertes avec des axes de vision sur le grand paysage.

Dispositions du PLU :

Cette disposition s'applique aux zones AU à vocation d'habitat.

VI.5 : conforter l'activité agricole :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Maintien des espaces agricoles productifs en zone A

Dispositions du PLU :

Le PLU augmente sensiblement la surface des zones A.

VI.6 : développement de l'activité touristique :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Développement de la zone de Trémelin

Dispositions du PLU :

Le PLU augmente la surface de la zone UL de Trémelin pour permettre son développement.

VII.1A : prise en compte du PPRI :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Limiter les zones imperméabilisables.

Dispositions du PLU :

Le PLU au travers des orientations d'aménagement préconise l'utilisation de matériaux non imperméabilisables, promet l'utilisation d'une gestion aérienne des eaux pluviales.

VII.1C : exposition au bruit :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Limiter les zones d'urbanisation aux abords des zones d'activités.

Dispositions du PLU :

Le PLU décline une zone AU dédiée à de l'habitat à proximité de la zone d'activité, dans le PLU à réviser, pour la classer en UL.

VII.2 : énergies renouvelables :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Promouvoir tout dispositif contribuant à la réduction de la consommation d'énergie.

Dispositions du PLU :

Le PLU autorise au travers du règlement la mise en oeuvre de solutions énergétiques alternatives. Les orientations d'aménagement insistent sur la nécessité d'une orientations des constructions qui contribue à la diminution de la consommation d'énergie.

VIII : Développement durable :

- **objectif du SCOT pour iffendic :**

Mettre en place une politique de développement durable.

Dispositions du PLU :

Au travers des dispositions relatives :

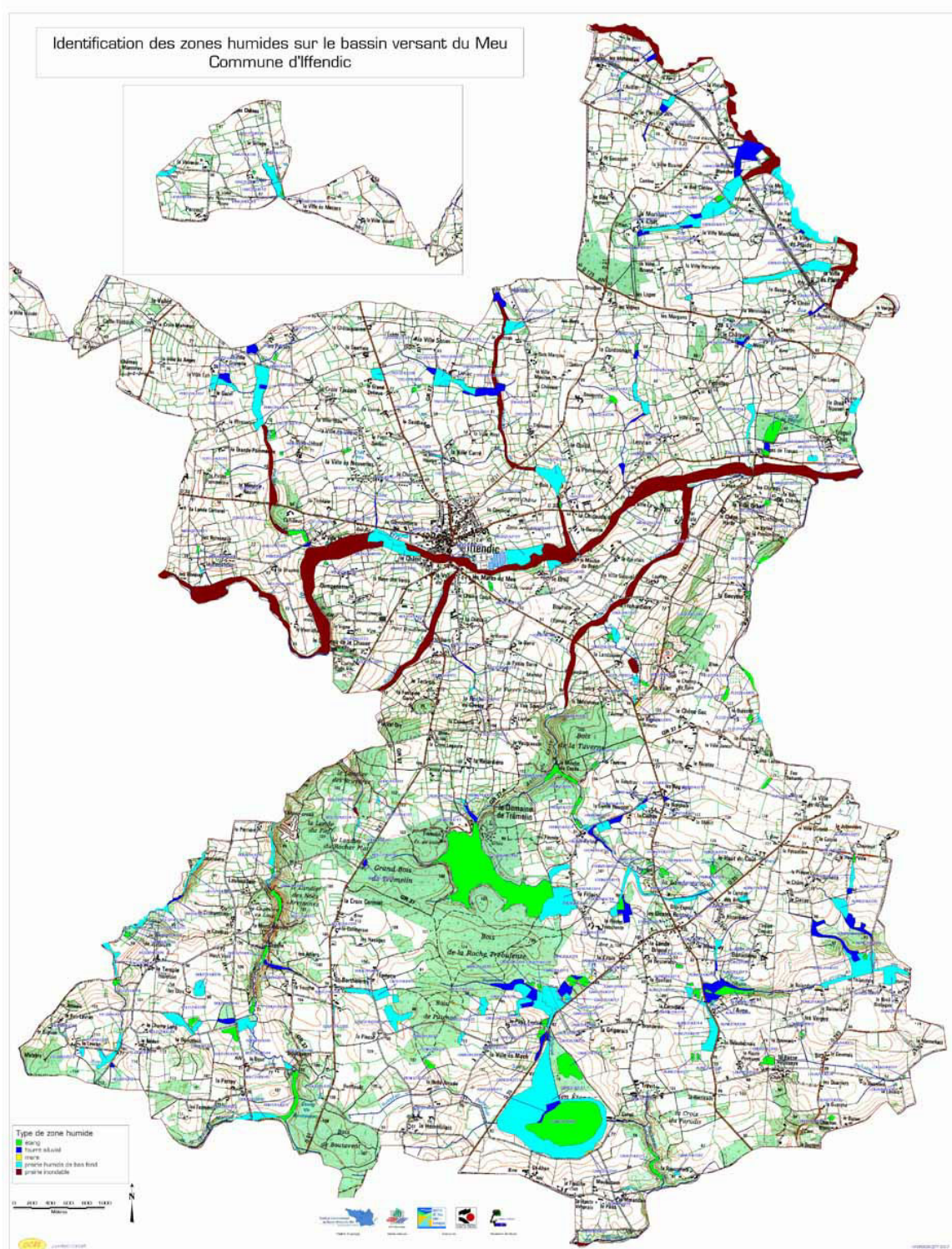
- À la consommation limitée de l'espace (réduction des surfaces AU),
- Aux principes de mixité sociale,
- De mixité urbaine,
- De densité,
- De protection de la ressource en eau,
- De protection des zones humides,
- De maillage piétons-cycles,
- Des 2000 hectares de connexions biologiques,
- De protection des espaces naturels sensibles,
- De protection des espaces boisés, des haies.

La politique de la commune peut être considérée comme relevant du développement durable.

4.5 : COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ET LE SAGE,

La commune d'Iffendic a mis en place un recensement des zones humides complémentaire à celui déjà réalisé à l'échelle du bassin versant du Meu et du Garun.

L'objectif de ce recensement complémentaire était d'affiner la connaissance des zones humides et du réseau hydrographique pour en assurer une protection efficace.



Le PLU identifie 248 zones humides diversifiées qu'il classe et repère. Par ailleurs il en assure la protection :

- Par le biais d'un repérage sur le règlement graphique,
- Des dispositions dans le règlement littéral.

cinquième partie :

LE ZONAGE ET SON EXPLICATION

5 : LE ZONAGE ET SON EXPLICATION

Le règlement du PLU varie peu par rapport au règlement précédent, la volonté municipale s'est orientée vers une simplification des dispositions réglementaires. Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, seuls les articles régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zones) sont obligatoires. Ceci permet de simplifier les dispositions du règlement au profit d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** enrichi.

La municipalité a tenu cependant à conserver un certain nombre de dispositions, ainsi le règlement prévoit pour chaque type de zone :

- **Les occupations ou utilisations du sol autorisées ou interdites** afin de pérenniser une certaine vocation dominante par zone (zones urbaines, de loisirs, d'activités, naturelles, ...), tout en permettant la mixité et la diversité urbaine (articles 1 et 2 du règlement de zone) ;
- **Les conditions de desserte en voirie et réseaux** des futures constructions, afin de faciliter le respect de la sécurité du trafic et le respect de l'environnement (raccordement obligatoire à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe ou seuil minimum de la surface du terrain à bâtir afin d'admettre un dispositif d'assainissement autonome ; articles 3, 4 et 5).
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives et entre elles sur une même propriété**, afin de maîtriser une certaine forme et une densité de l'urbanisation par zone (articles 6, 7 et 8 : règles de prospect). Ces dispositions permettant également de gérer l'emprise (article 9, non réglementé) et l'occupation du sol (article 14 non réglementé).
- La **hauteur** du bâti (article 10), **l'aspect extérieur** (article 11), le **stationnement** (article 12) et les **espaces libres et plantations** (article 13) font l'objet également de dispositions plus ou moins complètes suivant le type de zone, afin d'orienter au mieux les pétitionnaires d'occupation ou d'utilisation du sol dans l'élaboration de leur projet et de faciliter également l'instruction des demandes.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

La zone **UC** correspond au centre-bourg traditionnel de Iffendic. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. La zone UC comporte un périmètre de servitudes attachées à l'application de l'article L 123.2.a du code de l'urbanisme, institué pour une durée maximale de 5 ans et fixant une interdiction de

construction nouvelle et une limitation à 20m² de SHON globale et totale par unité foncière, les possibilités d'évolution du bâti existant.

Les zones **UE** correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire. Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

La zones **UH** correspond au secteur de Quatre-routes. Elle a vocation à accueillir principalement les habitations et leurs dépendances, l'artisanat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

La zone **UL** est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

La zone **UA** est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

La zone **1 AU** est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

***Rappel :** Au titre de l'article L. 123.1.16 du Code de l'urbanisme, dans les zones 1AU diversifiées, repérées graphiquement, chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :*

Programmes de 5 à 10 logements :

- ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

• **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Les zones **2 AU** sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future. Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :** Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A.

Art. L. 123-3-1 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** intègre les aléas du PPRI Meu Garun Vaunoise. Elle se compose de trois secteurs :

- la zone rouge du PPRI
- la zone bleue du PPRI,
- la zone rouge tramée du PPRI

Les dispositions réglementaires applicables sur ces trois secteurs sont reprises du règlement du PPRI annexé au règlement pour ses dispositions générales.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La zone **N** est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public,

lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

La zone **Nh** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*). Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

La zone **NhL** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des constructions existantes destinées à l'accueil d'activités touristiques, culturelles ou de loisirs, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

La zone **NL** est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

La zone **Nm** correspond aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (*article R.123-11 du Code de l'urbanisme*), dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment sous forme d'exploitation de carrières .