

4.10.2.1.2 LES QUARTIERS RESIDENTIELS DU BOURG DE GOVEN

Les quartiers résidentiels en extension du centre historique sont principalement constitués de lots individuels, prenant des formes variées, avec de tous petits lots, de nombreux lots jumelés, mais également des lots groupés (maisons de ville).



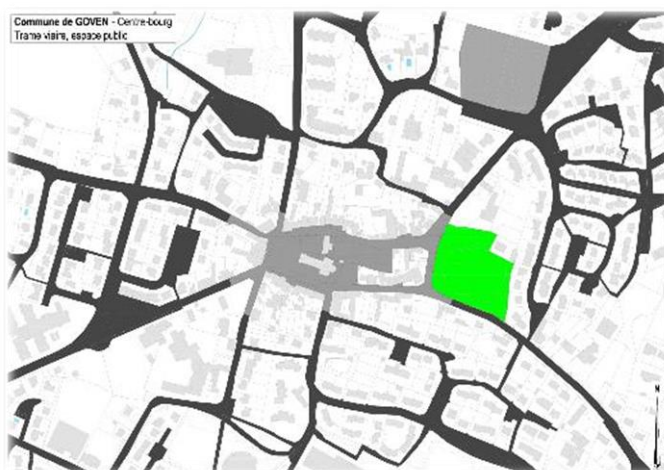
Source : google maps

Les lots individuels ont généralement des constructions en recul par rapport à la voie d'accès. Ce recul accueille généralement le stationnement et un jardin d'agrément. La construction constitue une limite séparant la voie du jardin, formant des cœurs d'îlots verts. Classiquement, le gabarit des constructions ne dépasse pas le rez-de-chaussée avec un étage et parfois un comble aménagé.

Il existe également quelques petits collectifs, notamment dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Ruffaudière, avec des gabarits tout à fait modestes pouvant atteindre un rez-de-chaussée avec deux étages.



Trame bâti



Espaces publics



Corps de ferme rue de Blossac



Collectif ZAC de la Ruffaudière (source : google maps)

L'extension urbaine autour du centre historique a rattrapé des anciens corps de ferme qui se retrouvent au cœur de l'agglomération et font partie du patrimoine du bourg. On distingue des longères privilégiant une orientation Sud, ainsi que des corps de ferme articulés autour d'une cour. En pierre ou en terre, ces bâtiments sont généralement peu élevés (rez-de-chaussée avec comble), mais bénéficie souvent d'une belle hauteur sous plafond. Cette forme urbaine est à préserver et à valoriser.



Complexe sportif « Les 3 rivières »



Le supermarché (source : google maps)

Les équipements, l'activité (scierie, concession automobile...), et le supermarché se retrouvent au sein des quartiers résidentiels, souvent de façon isolée, sauf pour le pôle d'équipements situé au Sud du bourg. Ces ensembles répondent à une écriture urbaine de plans masse, avec des constructions implantées au milieu des terrains, sans rapport avec la voie d'accès. L'implantation répond avant tout à l'usage de la construction.

4.10.2.1.3 LE MILIEU RURAL

De nombreux hameaux historiques (Tresby, Louvain, Amansac, la Hillandais, la Jouannelaye, la Chapelle...) constituent des ensembles urbains à caractère patrimonial, caractérisés le plus souvent par l'implantation de constructions autour d'une voie commune, avec un certain regroupement des bâtiments faisant un effet d'ensemble structurant et cohérent. Les constructions patrimoniales en pierre ou en terre renforcent cette unité visuelle.

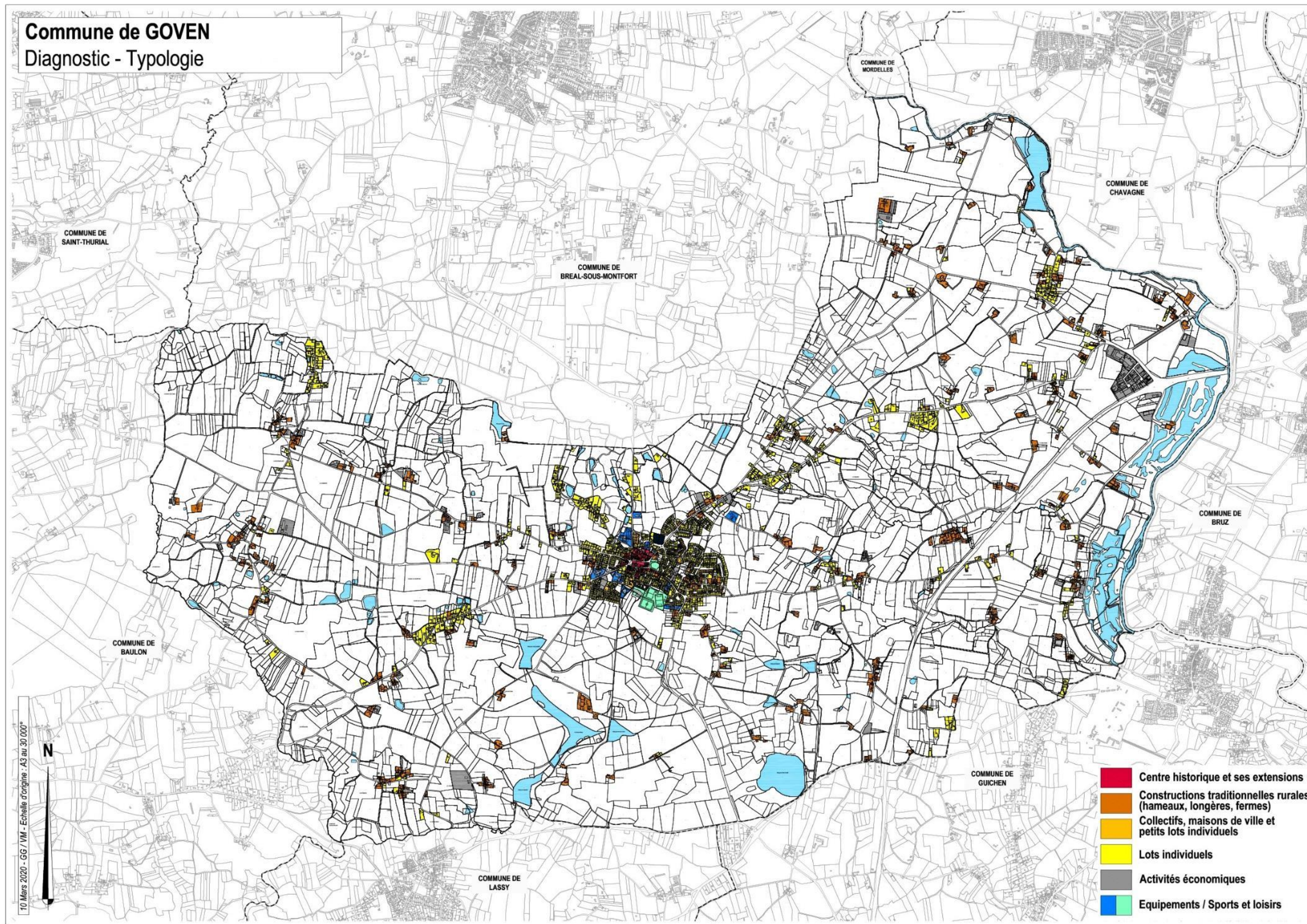


Le hameau de Tresby (source : google maps)



Constructions éparses (source : géoportail)

Parallèlement, des constructions plus récentes se sont développées à partir de hameaux historiques ou le long de voies. Elles occupent des parcelles relativement importantes avec une implantation en retrait par rapport aux voies. Cette forme urbaine très étale ne permet pas de définir une forme urbaine structurante.



4.10.2.1.4 LA ZONE D'ACTIVITES DE LA CORBIERE

La zone d'activités (ZA) de la Corbière est composée de deux secteurs, l'un au Sud de l'échangeur de la RD 177 pour 2 établissements, et l'autre, plus important, au Nord de l'échangeur.



Sources : géoportail

La zone d'activités présente une écriture de type « plan masse », avec une implantation des constructions fonctionnelle mais sans composition avec les voies et espaces publics. Les bâtiments suivent principalement les lignes de niveaux.



Partie industrielle (source : google maps)

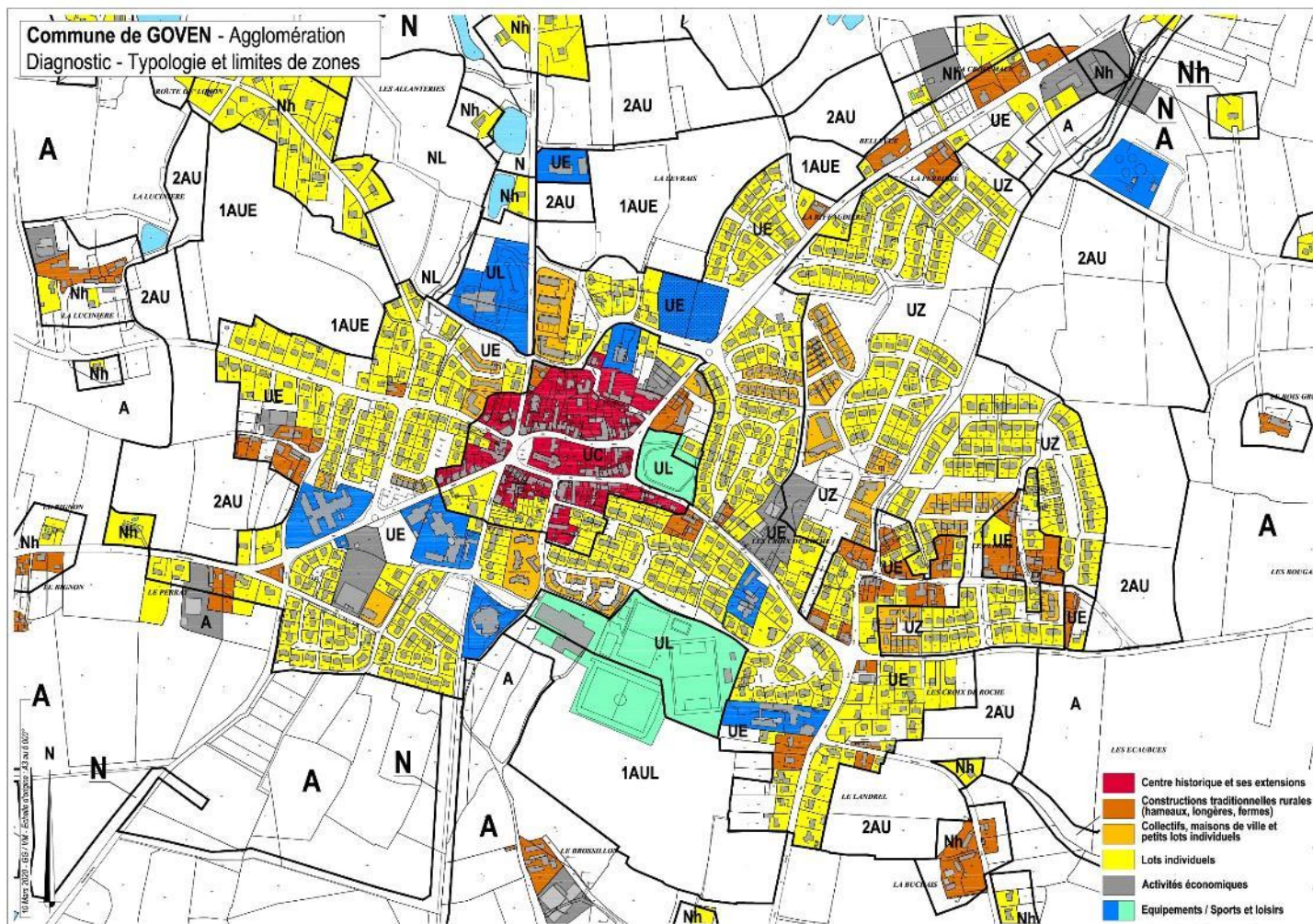


Zone artisanale (source : google maps)

On distingue sur le secteur Nord, deux entités qui se différencient par l'importance des constructions. A l'Ouest, un transporteur dispose d'un bâtiment tout en longueur (190 mètres) disposé face à la RD 44, avec autour, du stationnement et une voie de service. Par sa dimension, il relève plus d'une zone industrielle. En revanche, le reste de la ZA est constituée de petits terrains et définit une zone artisanale.

4.10.2.1.5 LA TYPOLOGIE URBAINE ET LES LIMITES DE ZONES

La comparaison entre la typologie urbaine et les limites des zones permet de montrer l'adéquation ou non entre ces deux approches.



De cette superposition, nous pouvons faire les observations suivantes :

- La zone **UC** est plus étendue au Sud et au Nord que le centre historique.
- Le PLU ne différencie pas les formes d'habitat dans les quartiers résidentiels autour du centre (une zone **UE** unique).
- La zone **UL** donne un traitement spécifique pour les équipements de sports et de loisirs, mais pas pour les autres types d'équipements (scolaire, EHPAD...).
- Certaines activités sont classées en zone **UE**, **Nh**, **A** ou **N**.

La révision du PLU est l'occasion de redéfinir les contours de zones, notamment en tenant compte de la forme urbaine.

4.10.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine architectural présent sur Goven est varié, et réparti sur l'ensemble du territoire communal du fait des nombreuses constructions vernaculaires de type « longère », typique du patrimoine rural breton.

Il existe plusieurs châteaux : Blossac, la Tournerais et l'ancien château des Etangs (Lampâtre) qui a malheureusement été détruit lors d'un important incendie en 1962.



L'ancien château des Etangs (Lampâtre)
(source : Inventaire du patrimoine culturel en Bretagne)

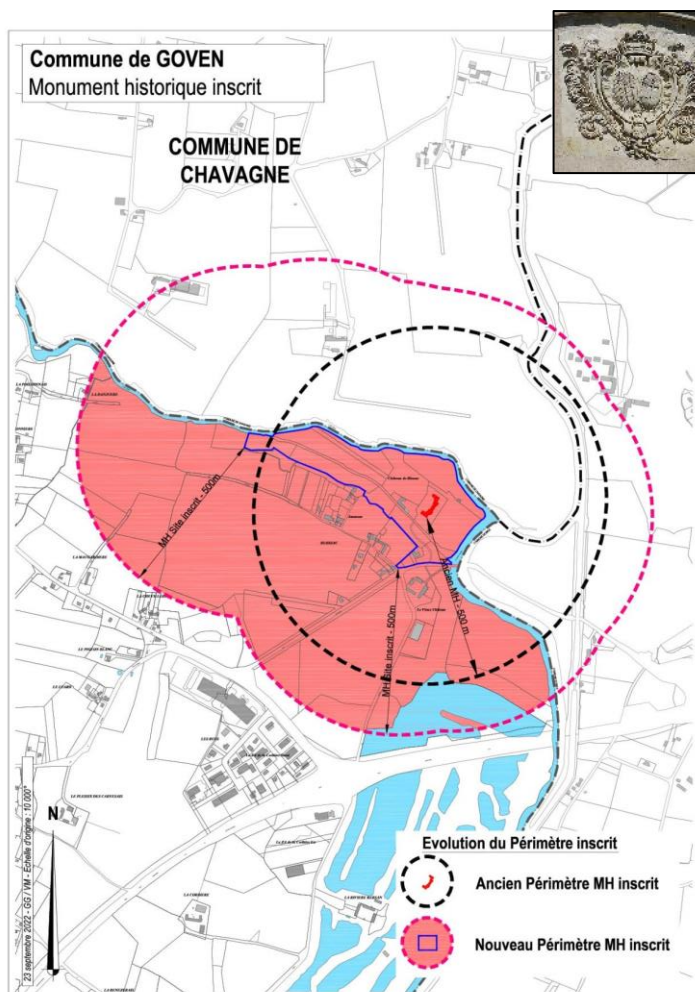


Le château de la Tournerais

Le château de Blossac est le seul bâtiment sur le territoire govenais inscrit au titre des monuments historiques. L'arrêté préfectoral en date du 15 mars 1957 inscrit les façades et la toiture du château, avec un périmètre de protection de 500 mètres autour du château.

Un nouvel arrêté préfectoral en date du 12 avril 2019 inscrit la totalité du domaine de Blossac, soit le château en totalité, les façades et toitures des communs, le parc avec ses prairies, ses bois, ses allées et avenues. Le périmètre de protection de 500 mètres a été revu en conséquence.

Un arboretum a été aménagé dans le domaine ; le classement des bois au PLU l'exclura pour lui permettre une évolution.



Vue aérienne (source : google maps)



Façade du château



Dépendances du château

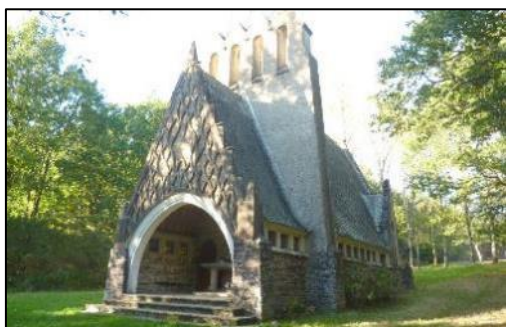
On recense plusieurs édifices religieux ayant un caractère patrimonial, à commencer par l'église Saint-Martin au cœur du bourg de Goven, mais également, non loin, l'hospice et sa chapelle. Plusieurs chapelles sont également présentes en dehors du bourg : Sainte-Barbe, l'Hermitage, la Chapelle, Bolac...



L'église Saint-Martin



L'hospice



La chapelle de l'Hermitage



La chapelle de Sainte-Barbe



La chapelle de Bolac

Plusieurs belles demeures sont également présentes, comme sur la Hayrie, ou dans le bourg, la demeure attenante au parc de la Licouasière qui constituait son parc.



La Hayrie (source : Film France)



Le manoir (parc la Licouasière)



Manoir de la Verrerie

Mais le patrimoine govenais est surtout représenté par les nombreuses longères dispersées sur l'ensemble du territoire, soit sous forme de hameaux, soit de façon isolée. Elles sont le plus souvent orientées avec une loge façade Sud de façon à bénéficier du meilleur ensoleillement. Ils existent également des fermes articulées autour d'une cour.



La ferme de Blossac (source : google maps)



Une longère au lieu-dit « le Bignon »

4.10.2.3 LE PETIT PATRIMOINE

Plus discret, le petit patrimoine est également présent sur le territoire communal, et présente une grande variété : croix, calvaires, monuments aux morts, fours à pain, puits, lavoir, fontaines...

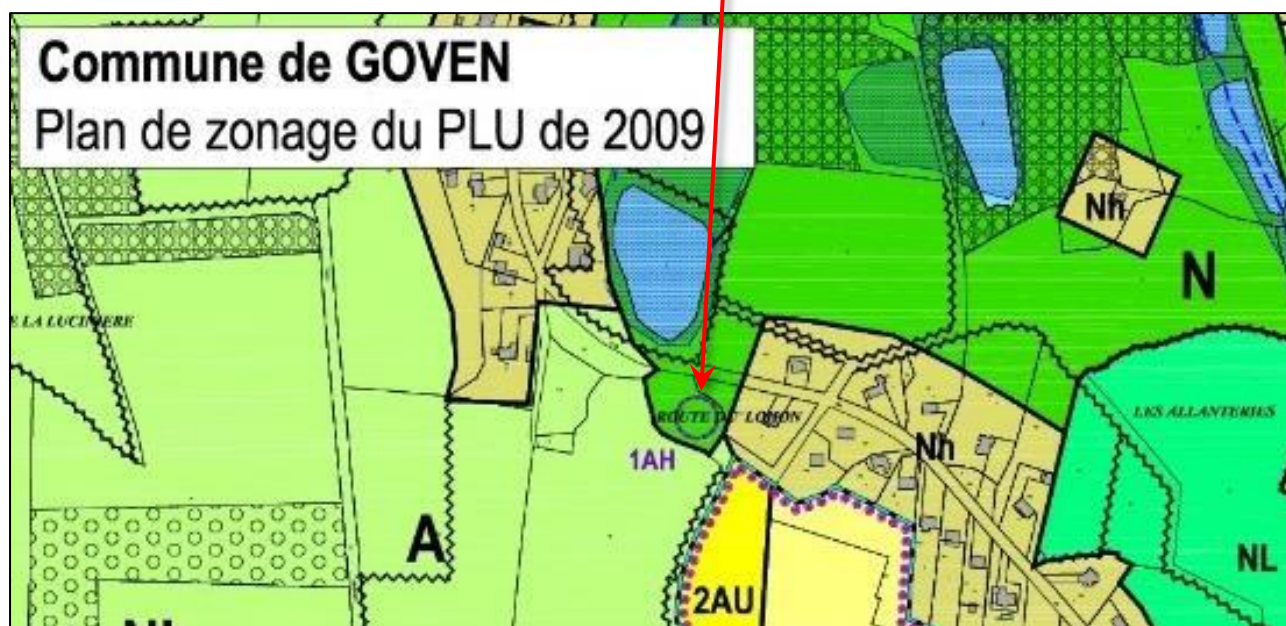


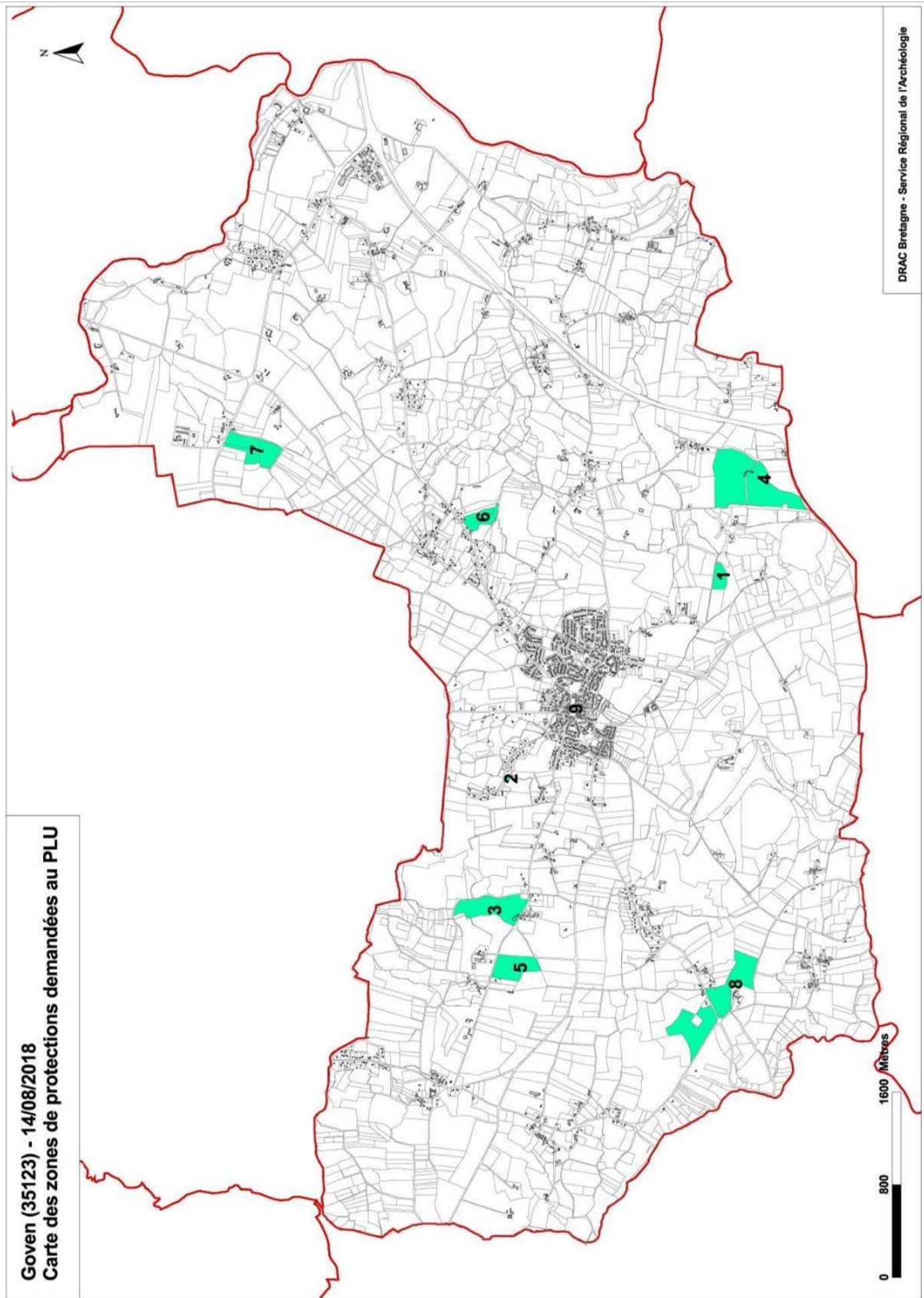
4.10.2.4 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral du 17 septembre 2018 définit la liste des sites archéologiques recensés sur le territoire communal et joint une carte les localisant. La carte et liste la figurent ci-après.

A noter que pour la zone n°2 correspondant à la Motte de Gourmalon, il est demandé un classement en zone **N** ce qui est le cas dans le PLU de 2009.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU DE 2009







Service régional de
l'archéologie

jeudi 16 août 2018

LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

GOVEN

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2017 : F.705	5569 / 35 123 0003 / GOVEN / LA TOURNERAIS / LA TOURNERAIS / occupation / Gallo-romain
2	2	2017 : ZS.116	5567 / 35 123 0018 / GOVEN / MOTTE DE GOURMALON / LANDES DE LUCINIÈRES / motte castrale / Moyen-âge
3	1	2017 : ZD.92	17082 / 35 123 0020 / GOVEN / CAFFORT / CAFFORT / exploitation agricole ? / Age du fer - Gallo-romain
4	1	2017 : YS.58	19421 / 35 123 0022 / GOVEN / LES BRUYERES / LES BRUYERES / habitat / Gallo-romain
5	1	2017 : ZD.16	19422 / 35 123 0023 / GOVEN / LA MACAILLE / LA MACAILLE / exploitation agricole / Age du bronze ?
6	1	2017 : ZX.65; ZX.222	8007 / 35 123 0005 / GOVEN / LE BOIS MARTIN / LE BOIS MARTIN / exploitation agricole / Age du bronze - Age du fer ?
7	1	2017 : YC.10; YC.13; YC.68	5568 / 35 123 0002 / GOVEN / LA CHENAIE / LES LANDES / exploitation agricole ? / Gallo-romain
8	1	2017 : ZK.27; ZN11; ZN.77	10749 / 35 123 0007 / GOVEN / LE BEUCHAIS / LE BEUCHAIS / occupation / Mésolithique 10750 / 35 123 0008 / GOVEN / LA CHAPELLE DE L'ERMITAGE / LA CHAPELLE DE L'ERMITAGE / occupation / Mésolithique récent - Néolithique ancien
9	1	2017 : AB.166 à 168, domaine publique attenant	25728 / 35 123 0011 / GOVEN / EGLISE SAINT-MARTIN / PLACE DE L'EGLISE / église / Moyen-âge classique - Epoque moderne

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

4.10.3 LES POLARITES

Ce chapitre traite des différents pôles - équipements, commerces, activités... - et s'attache à montrer l'organisation du territoire qu'ils génèrent. L'objectif est à la fois de faire un état des lieux - identification, articulation entre pôles, réserve foncière - mais également de voir la cohérence avec le PLU de 2009, et de faire ressortir des enjeux de territoire.

4.10.3.1 A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

L'espace agricole représente une part importante du territoire. De nombreux sites d'exploitations agricoles sont présents, même si leur nombre tend à diminuer. On se reportera au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture et située en annexe du présent Rapport de présentation.

En milieu rural on recense également d'autres occupations :

- Activités :
 - la Zone d'Activités (ZA) de la Corbière
 - un restaurant/réception aux Grignonnières (fermé)
 - un bar/club de nuit à Bury
 - un paysagiste au Champ Blanc
 - un verrier au Champ Blanc
 - un architecte à la Renaizerais
 - un centre de formation à la Tardivelais
- Tourisme :
 - des gîtes, des chambres d'hôtes
- Loisirs :
 - un swin golf à la Roche
 - des centres équestres
 - un terrain de paintball au Bois Martin
- Equipement :
 - une station d'épuration au Bois Martin
 - des Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) à Saint-Samson



Exploitation agricole à Bontemps



Bar/Club à Bury



Restaurant/réceptions aux Grignonnières



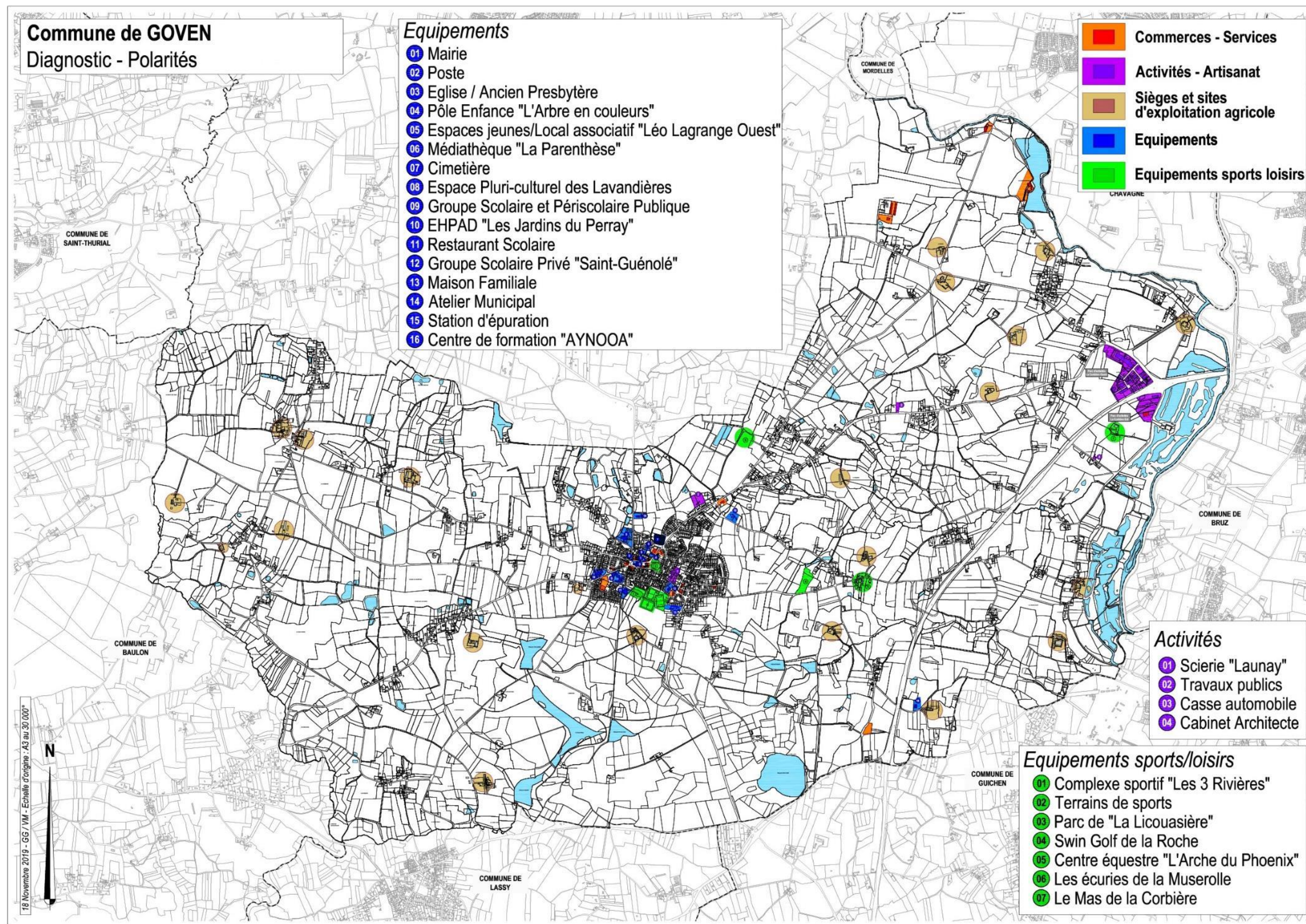
*Gîte et swin golf à la Roche
(source : google maps)*



Centre équestre à la Corbière



La station d'épuration à Bois Martin



4.10.3.1.1 LA ZA DE LA CORBIERE

La ZA de la Corbière constitue le deuxième pôle urbain de la commune après le bourg de Goven, et occupe 16 ha.

Sa particularité est de s'être implantée indépendamment du bourg. La localisation de la ZA s'est faite à partir de l'échangeur Nord de la RD 177 qui constitue une commodité d'accès.

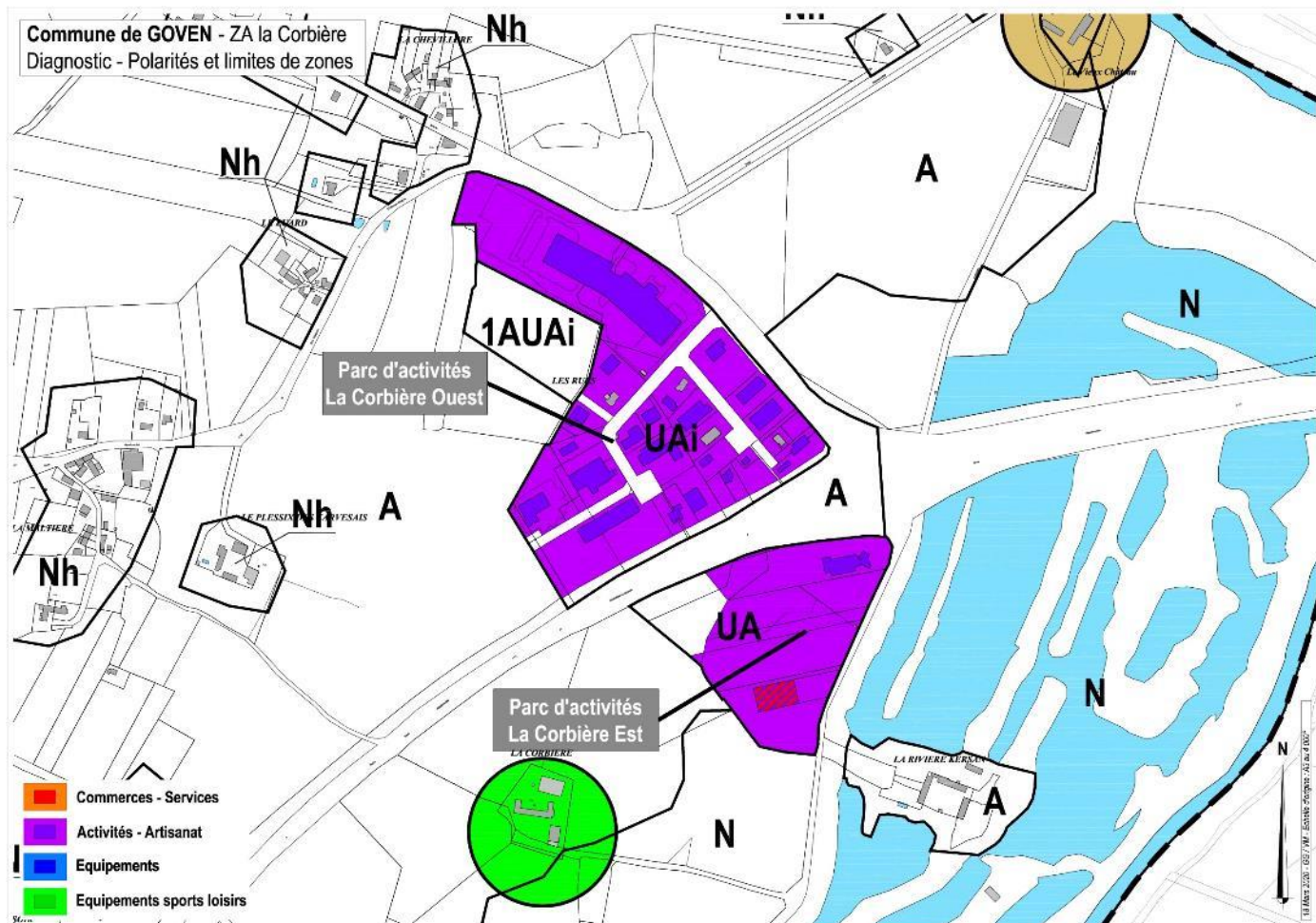
Son développement s'est principalement fait sur la partie Nord, la constructibilité du Sud étant limitée par un risque d'inondation (Plan de Prévention du Risque d'inondation).

La ZA accueille principalement une zone artisanale, mais aussi un pôle industriel le long de la RD 44/36.



La carte ci-dessous compare l'emprise de la ZA avec les zones du PLU de 2009. Il en ressort que les zones **UA** sont pratiquement urbanisées, et qu'il reste juste le secteur d'extension **1AUA** (1,6 ha) de disponible.

POLARITES ET LIMITES DES ZONES DU PLU DE 2009



4.10.3.2 LE BOURG DE GOVEN**4.10.3.2.1 LE CENTRE-BOURG***L'église Saint-Martin**La Poste et l'ancien coiffeur qui a déménagé rue de la Mairie**La Mairie**L'ancien presbytère en quête d'une nouvelle vocation**Le Parc de la Licouasière, dans le prolongement Est du cœur de bourg, poumon vert dans le tissu urbain*

Le cœur du bourg rassemble plusieurs équipements/services, avec l'église Saint-Martin, la Mairie, la Poste, le Parc de la Licouasière. On y trouve également une quinzaine de commerces de proximités et un petit marché hebdomadaire. Parmi les enseignes : 2 boulangeries, 1 boucherie/charcuterie, 1 restaurant, 1 bar/tabac/presse, 1 fleuriste, 3 salons de coiffure (l'un a déménagé vers la Mairie), 2 banques, 1 office notarial (projet d'extension), 1 cabinet médical, 1 auto-école...

*Derrière la Mairie, des « Jardins partagés »**Au cœur du bourg, une bibliothèque de rue*

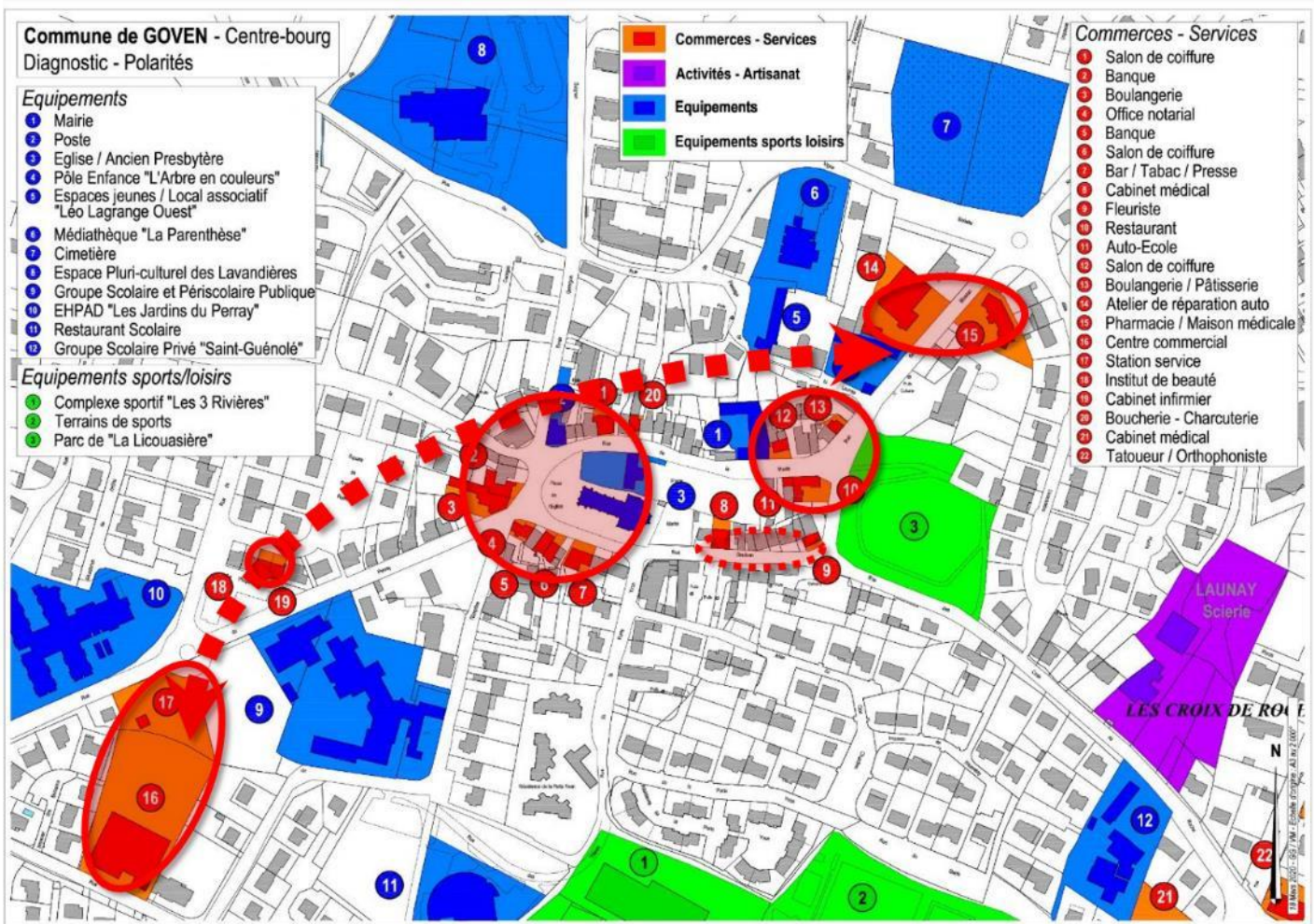
4.10.3.2.1.1 ORGANISATION DU COMMERCE*Le pôle près de la Mairie**Le pôle autour de l'église Saint-Martin*

Dans le cœur du bourg, les commerces de proximité sont principalement regroupés autour de deux pôles : à l'Est à proximité de la Mairie et qui a tendance à se conforter, et à l'Ouest autour de l'église.

*Garagiste**Le pôle rue de Blossac**Pharmacie, pôle médical**2 commerces isolés, placis de l'Hôtel Ruais**Le pôle rue du Perray Un centre commercial à l'écart mais autonome*

Proche du cœur de bourg se trouvent également deux pôles de commerces : l'un à l'Est rue de Blossac avec une pharmacie, un cabinet médical et un atelier automobile, et l'autre tout petit à l'Ouest sur le Placis de l'Hôtel Ruais, constitué d'un institut de beauté et d'un cabinet d'infirmiers.

Un peu à l'écart, en contre-bas de la rue du Perray, mais attractif pour l'offre commerciale qu'il propose, se trouvent une station-service, et un supermarché.

POLARITES DANS LE CENTRE-BOURG ET ORGANISATION COMMERCIALE

L'ensemble de ces pôles a le mérite de s'articuler autour d'un axe commun Nord-Est / Sud-Ouest, mais qui s'étire sur près de 700 mètres. Chacun de ces pôles mériterait d'être conforté et l'ensemble être mieux relié car dans l'ensemble, la répartition générale du commerce reste relativement dispersée.

Précisons qu'avec le projet de création d'une maison de santé rue de Lampâtre, la pharmacie pourrait déménager pour regrouper les équipements de santé.

4.10.3.2.2 A L'ECHELLE DU BOURG

A proximité du centre-bourg se trouvent de nombreux équipements.



La Mairie



L'espace petite enfance « L'arbre en couleurs »



La médiathèque « La Parenthèse », espace multimédia



Espace Jeunes, local associatif Léo Lagrange Ouest

Juste **au Nord de la Mairie** se trouve un petit pôle d'équipements autour du jardin de l'ancien hospice avec l'espace petite enfance « *L'arbre en couleurs* », l'« *Espace Jeunes* » et la médiathèque « *La parenthèse* » comprenant un espace multimédia. Toutefois, cette proximité géographique n'est pas lisible dans le traitement de l'espace public. Un aménagement du jardin de l'ancien hospice ainsi que du passage de la Levrays permettrait de renforcer la cohésion entre les différents équipements. L'étude sur la « *Reconquête du centre-bourg* » a fait ressortir la possibilité de réaliser un axe Nord-Sud depuis le cœur du bourg, en passant par l'îlot de la Mairie, le jardin de l'ancien hospice et la médiathèque, et ainsi conforter le lien entre ces équipements, et les rendre également plus lisibles depuis le cœur du bourg.



L'espace des « Lavandières »

Toujours **au Nord** du cœur de bourg mais isolé, se trouve l'espace pluri-culturel des « *Lavandières* ». Il est cependant directement visible depuis l'entrée de bourg Nord. Le cimetière se trouve le long de l'entrée de bourg au Nord-Est ; sa capacité devra être étendue pour anticiper les besoins des prochaines décennies.



La salle des sports « Les 3 rivières »



Les terrains de sport

Au Sud, la situation est différente. Il existe un véritable pôle d'équipements autour du complexe sportif « *Les 3 rivières* ». Outre la salle de sport « *les 3 rivières* », les terrains de sport (football, tennis...), les vestiaires... qui constituent le complexe sportif, se trouvent à proximité plusieurs établissements en lien avec l'enseignement : le restaurant scolaire municipal, l'école maternelle publique, l'école élémentaire publique, l'école primaire privée Saint-Guénolé, la Maison Familiale Rurale. Cette continuité géographique est cependant peu lisible dans le traitement de l'espace public. Un aménagement spécifique permettrait de renforcer la continuité entre ces espaces, notamment par le balisage d'un parcours de liaisons douces sécurisé qui existe déjà partiellement. Ce parcours pourrait s'étendre jusqu'à l'EHPAD « *Les Jardins du Perray* ».

Deux équipements sont **en périphérie** du bourg : les services techniques sur l'entrée de bourg Nord, et la station d'épuration près de la Croix Macé.

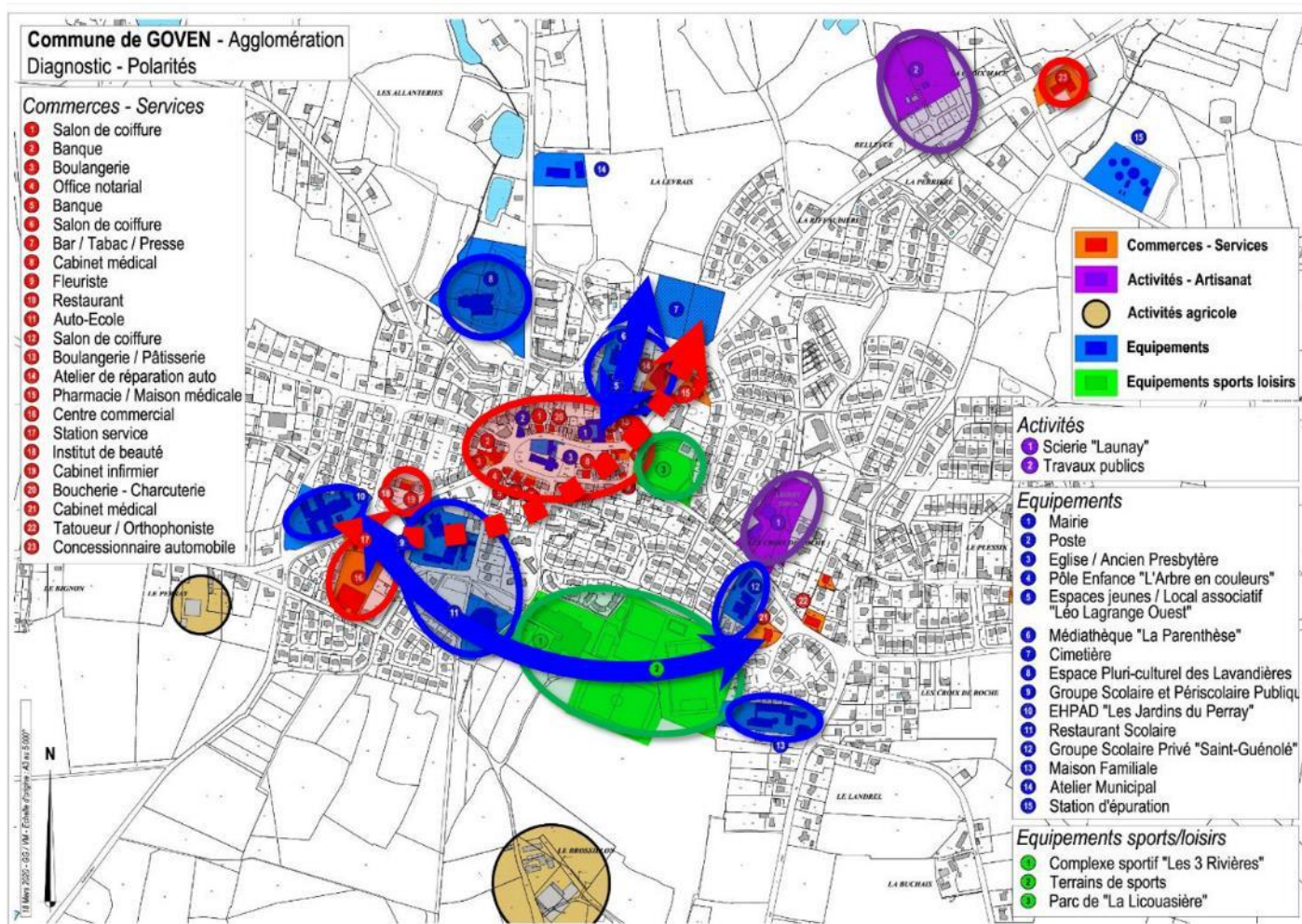
*Ecole maternelle et élémentaire publique**Ecole primaire privée Saint-Guénolé**Le restaurant scolaire municipal**La Maison Familiale Rurale**L'EHPAD « Les Jardins du Perray »*

Sur le plan de l'activité, il existe une scierie au cœur de l'agglomération, au niveau de la ZAC de la Ruffaudière, et donne sur l'entrée de bourg Sud-Est, rue des Croix de Roche. Plus à l'écart du bourg se trouvent à l'entrée Nord-Est de l'agglomération, une entreprise de Travaux Public et un concessionnaire automobile.

*Le concessionnaire automobile**La scierie*

Il existe également deux sites agricoles en activité proche du bourg : un site secondaire au Bignon, et un siège d'exploitation plus éloigné du bourg au lieu-dit le Brossillon. Il faudra en tenir compte lors de la définition des secteurs d'extension autour du bourg.

POLARITES DANS LE BOURG ET ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTS POLES

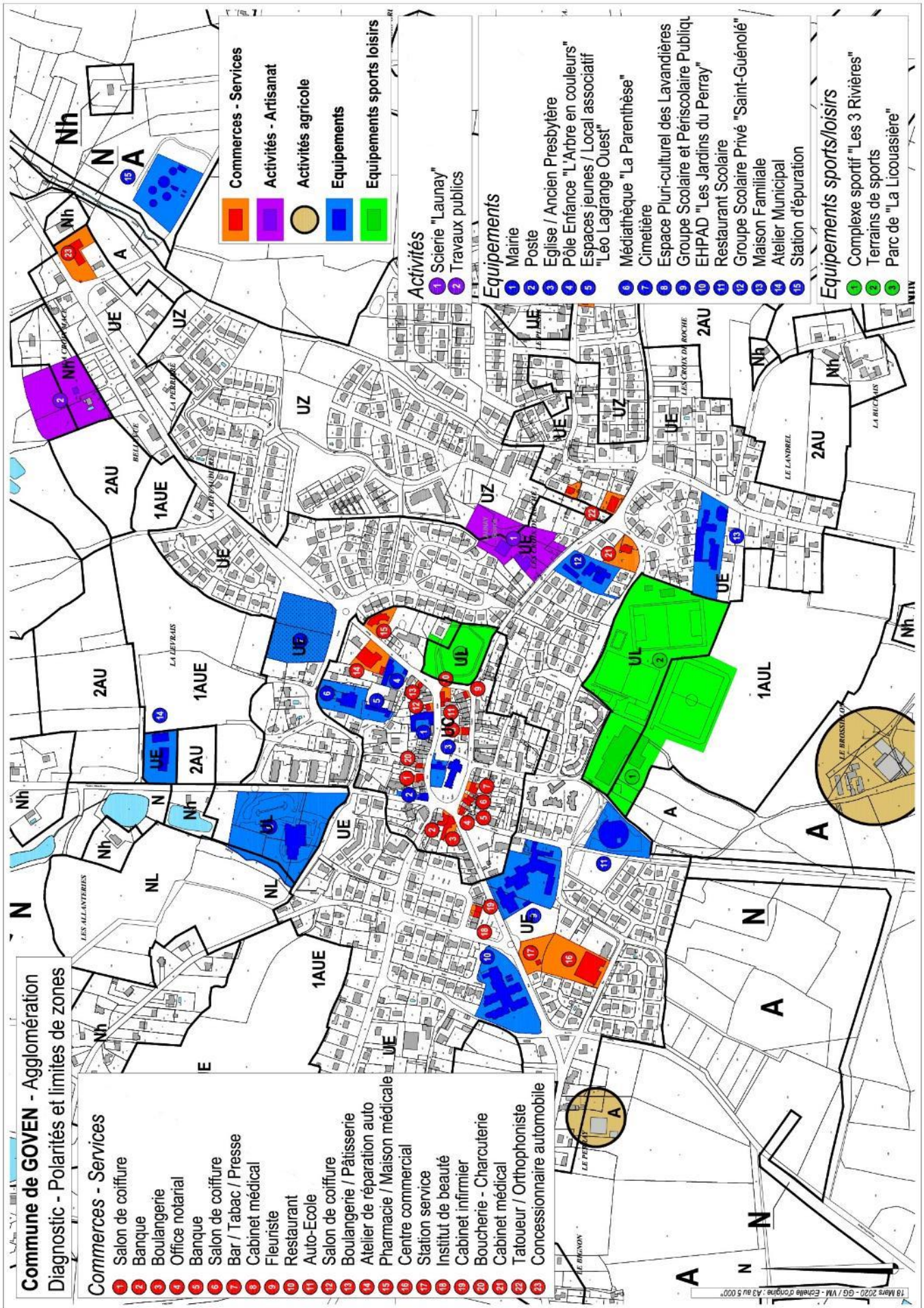


Au final, les différents pôles attractifs dans le bourg se regroupent autour de trois axes qui restent à conforter :

- **Un axe « commerces/services »** passant par le cœur du bourg et s'étire entre le supermarché et la rue de Blossac.
- **Un axe « équipements socio-culturels »** partant du cœur de bourg au niveau de la Mairie et allant vers le Nord, en direction de la Médiathèque.
- **Un axe « équipements sport et enseignement »** au Sud du bourg.

La carte ci-après superpose les limites de zones du PLU de 2009 et les pôles. On peut en faire les observations suivantes :

- Les zones **UL/1AUL** correspondent à certains équipements de sport et de loisir (complexe sportif, salle des Lavandières, parc de la Licouasière), mais tous ne s'y trouvent pas (médiathèque, espace Jeunes...).
- Les équipements liés à l'enseignement ou à l'EHPAD en sont exclus.
- La scierie est à cheval entre la zone **UE** et la zone **UZ** liée à la ZAC.
- L'activité de travaux public est en partie en **Nh**, en partie en zone **A**.
- La zone **NL** sur le secteur des Allanteries n'a pas fait l'objet d'un aménagement.



4.10.3.3 CAPACITE D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS

Sur le plan de l'enseignement, la commune de Goven dispose de deux écoles primaires, l'une publique, l'autre privée. Le collège se trouve sur la commune de Guichen.

Voici les classes ouvertes et les capacités d'ouverture de nouvelles classes :

Maternelle publique : 4 / 1 (1 classe fermée + 1 ouverte bilingue)

Maternelle privée : 3 / 0 (rénovation/extension récemment réalisée)

TOTAL maternelles : 7 / 1

Elémentaire public : 10 / 1 (Extension pour 1 classe possible sous le préau extérieur)

Elémentaire privé : 5 / 0

TOTAL élémentaires : 15 / 1

Chaque niveau (maternel et élémentaire) a la possibilité d'ouvrir 1 classe supplémentaire. A cela, il faut ajouter les locaux de l'ancien restaurant scolaire attenant à l'école publique, qui pourraient être reconvertis en classes supplémentaires.

Le CLSH « Bulle Magique » a une capacité suffisante.

La nouvelle cantine municipale a une capacité d'accueil de 600 couverts, avec la possibilité d'étendre cette offre à 800 couverts. En 2018, sur un total de 535 scolaires, la cantine distribue en moyenne 380 repas par jour.

Les infrastructures sportives déjà importantes ont été confortées il y a quelques années avec l'aménagement d'un nouveau terrain de sport et l'extension de la salle des sports « les 3 rivières ». Au total, la capacité d'accueil est apte à recevoir une population plus importante.

L'EHPAD « Les Jardins du Perray » a une capacité d'accueil de 45 lits. Elle arrive à saturation. Les possibilités d'extension sur son terrain se feraient au détriment des espaces verts liés au fonctionnement de l'EHPAD.

La station d'épuration a été réhabilitée en 2017, passant sa capacité d'accueil de 2 500 équivalents habitants, à 4 600 équivalents habitants. On estime ainsi en 2017, que la station est en mesure de traiter encore au maximum les eaux usées d'environ 1 000 logements supplémentaires.

4.10.4 LE FONCTIONNEMENT

Dans ce chapitre, nous nous attacherons à faire un état des lieux du fonctionnement urbain en termes de déplacement, en analysant les différents modes de transport.

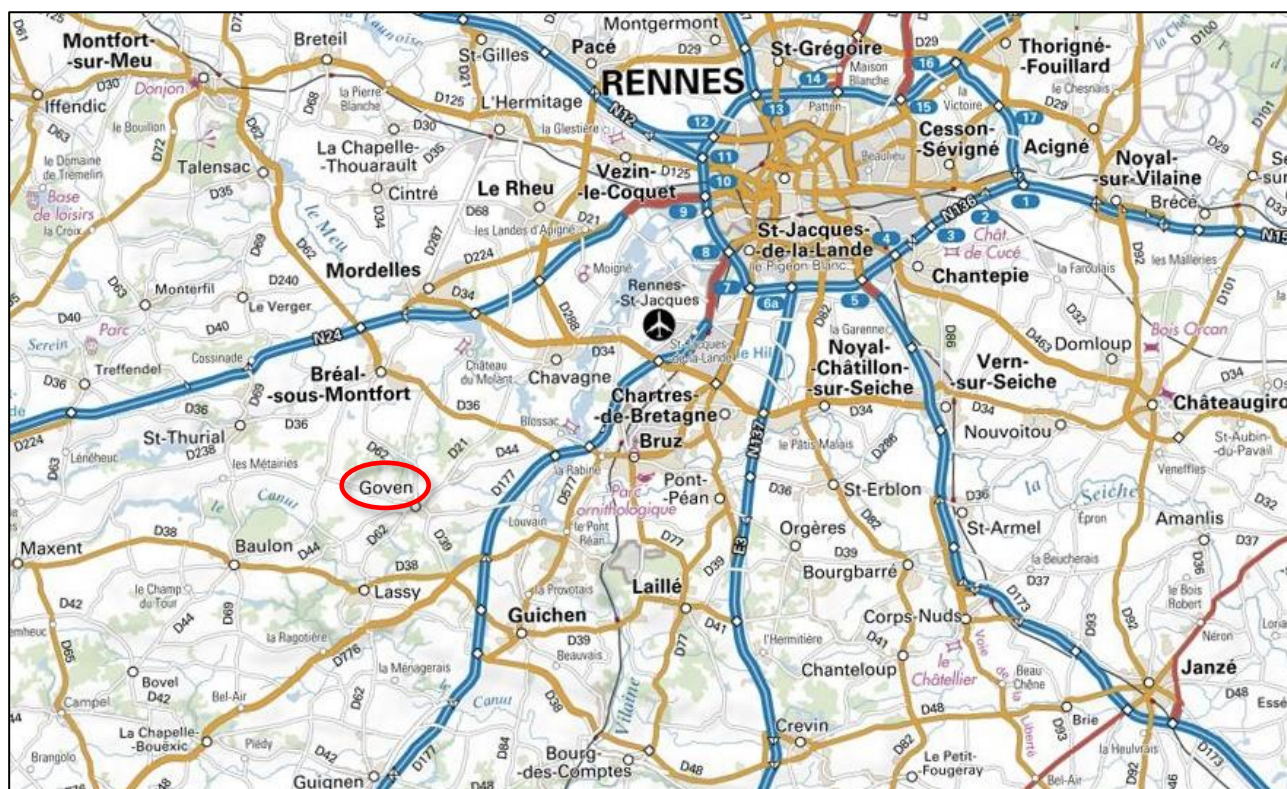
4.10.4.1 ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE

La RD 177 relie la commune de Goven au réseau régional, permettant de rejoindre Rennes (environ 20 km) et Redon (50 km). La RD 177 dessert la commune de Goven par 2 échangeurs : l'un au Nord, au niveau de la ZA de la Corbière qu'elle dessert directement, et l'autre au Sud de la commune au lieu-dit « Les Terres », à cheval avec la commune de Guichen.

Particularité : la RD 177 ne dessert pas directement le bourg de Goven (environ 4 km de l'échangeur Sud, et 5 de l'échangeur Nord). La création d'un nouvel échangeur partiellement réalisé mais non opérationnel au lieu-dit « La Ville Auffray » réduirait la distance à environ 2,5 km. Il en va de même pour les autres voies de transit qui ne desservent pas non plus directement le bourg : la RD 36 au Nord, et les RD 38 / RD 776 au Sud, comme le montre la carte ci-dessous.

En revanche, les autres routes départementales convergent vers le bourg de Goven et son centre.

Pour résumer, le bourg se trouve isolé des axes de transit, par contre la ZA de la Corbière est directement reliée à la RD 177.

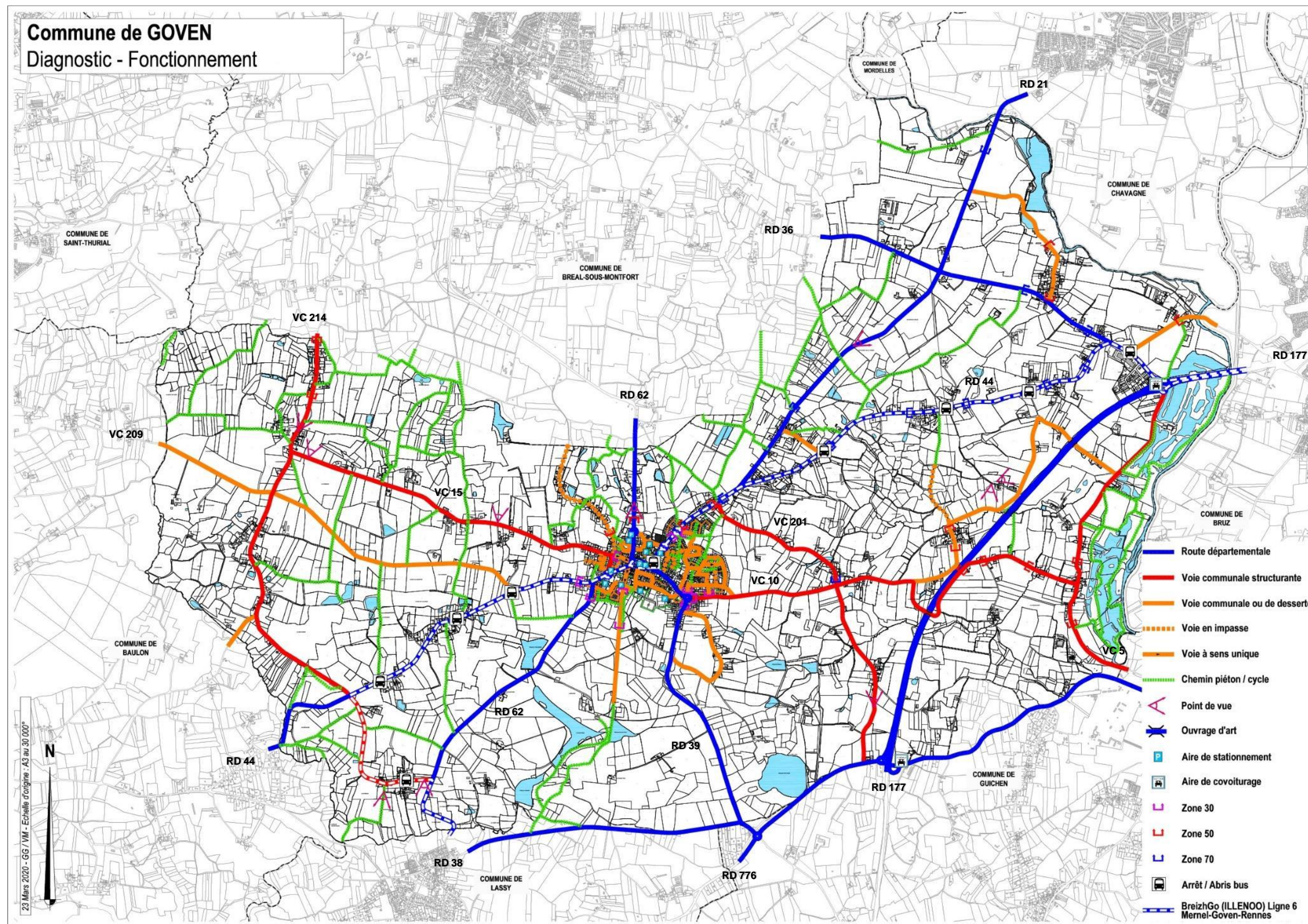


Carte IGN (Source : Géoportail)

PROJET DE ROUTE DEPARTEMENTALE RELIANT LA RN 24 ET LA RD 177

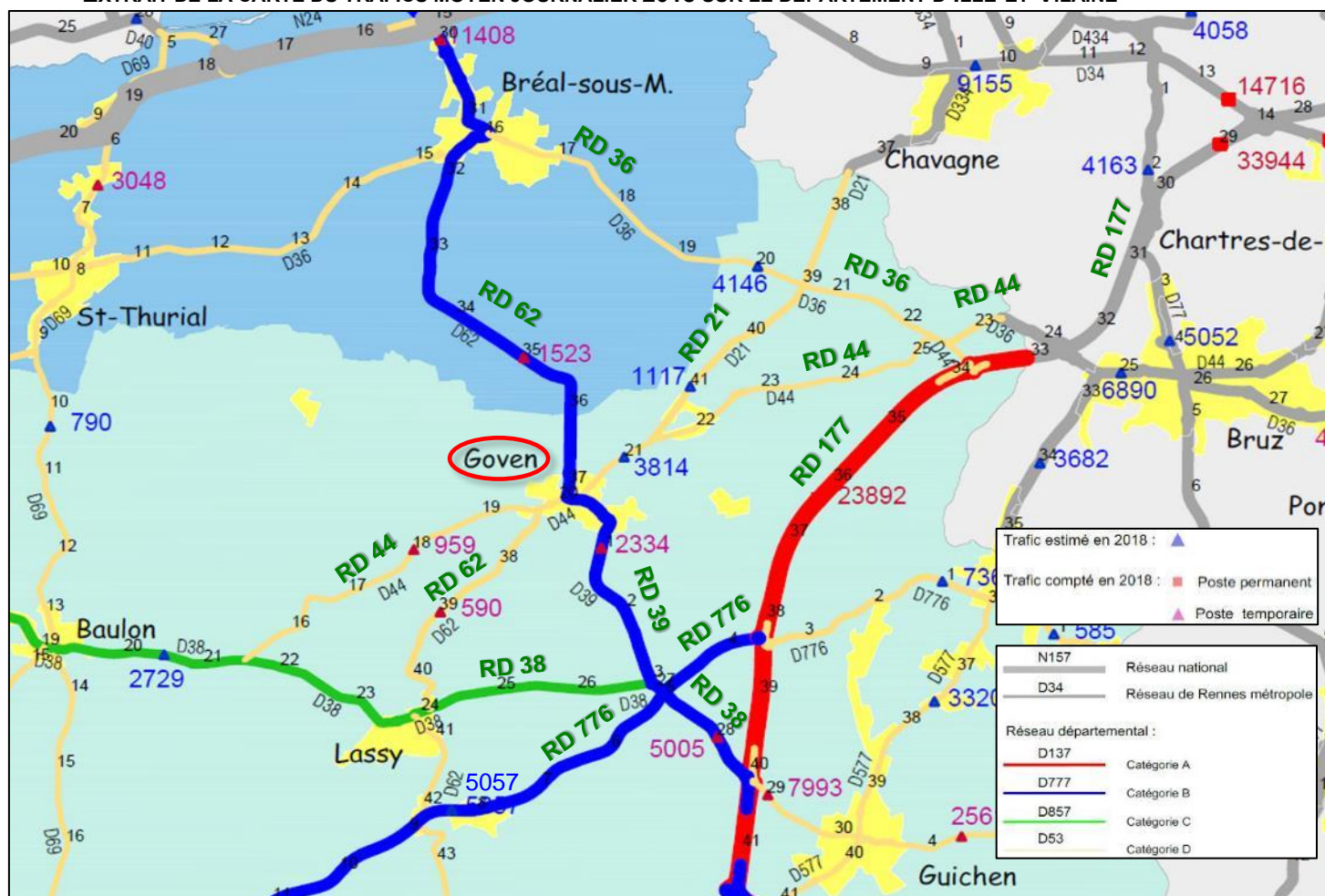
Pour conforter la seconde ceinture autour de Rennes, le Département a le projet de créer un nouveau lien entre la RN 24 traversant Bréal-sous-Montfort, et la RD 177. Plusieurs parcours sont à l'étude, dont certains passent sur le territoire de Goven. L'hypothèse ayant le plus d'impacts pour Goven partirait de la Ville Auffray et passerait à l'Est du bourg de Goven. Dans ce cas, la desserte du bourg serait grandement facilitée, y compris vers la RN 24, mais cette nouvelle infrastructure pourrait limiter les possibilités d'extension du bourg vers l'Est et pourrait même séparer le bourg du secteur dit du « Bois Martin ».

A ce jour, aucun scénario n'est arrêté. Dans tous les cas, le projet de territoire sur Goven devra s'adapter à cette future infrastructure quand elle sera définie.



4.10.4.2 NIVEAU DE TRAFIC

EXTRAIT DE LA CARTE DU TRAFICS MOYEN JOURNALIER 2018 SUR LE DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE



Source : Département d'Ille-et-Vilaine

La RD 177 est une 2x2 voies reliant Rennes à Redon. C'est la voie traversant la commune de Goven qui supporte le plus de trafic avec 33 944 véhicules/jour en 2018 (31 764 en 2014) au Nord de Bruz, 23 892 véhicules/jour sur la portion entre Bruz et Guichen, et 15 773 véhicules/jour (12 853 en 2014) pour la partie au Sud de Guichen allant vers Redon (chiffre hors carte). Cet affaiblissement progressif du trafic du Nord au Sud se traduit par un délestage du flux sur les axes menant/provenant des agglomérations à proximité : Bruz, Bréal-sous-Montfort, Goven, Guichen... On note également une augmentation du trafic entre 2014 et 2018 de près de 2 000 véhicules/jour.

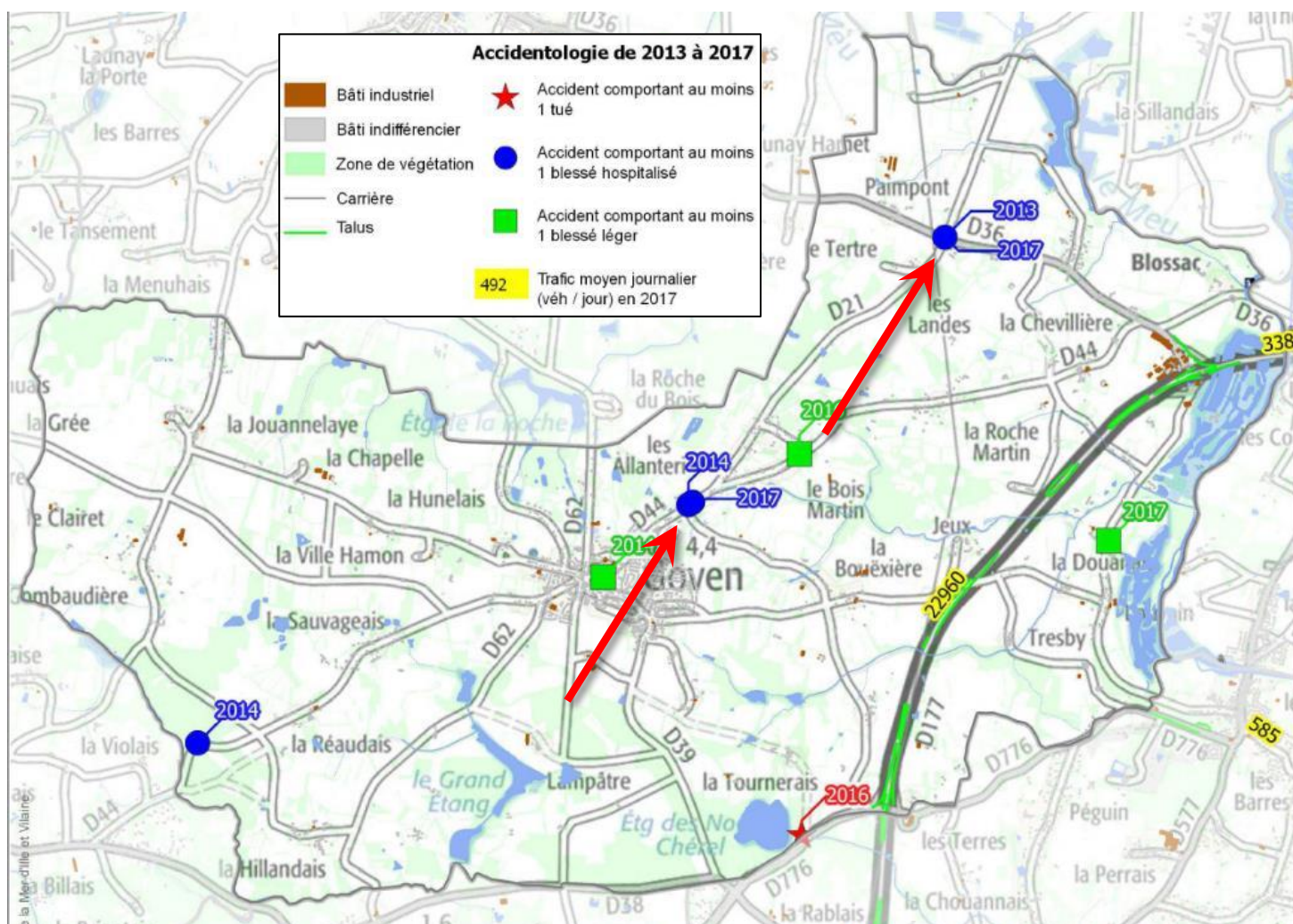
La RD 36 entre la RD 177 et Bréal-sous-Montfort supporte un trafic journalier de 4 146 véhicules, alors qu'il s'agit d'une départementale de catégorie D. Sur cet axe, des aménagements au droit des carrefours seraient souhaitables. D'une manière générale, on n'a pas une adéquation entre le niveau de trafic et la catégorie départementale de la voie.

La RD 44 constitue la principale entrée du bourg de Goven par l'Est en provenance de la RD 177, avec, sur la portion de la Croix Macé qui ajoute le trafic de la RD 21, un décompte de 3 814 véhicules/jour. Le trafic y est donc relativement important, même s'il tend à diminuer par rapport à 2014 où l'on en comptait 4 293.

L'autre principale entrée de bourg est **la RD 39** au Sud-Est, également vers la RD 177, avec 2 334 véhicules/jour.

4.10.4.3 ACCIDENTOLOGIE

ACCIDENTS DE 2013 A 2017



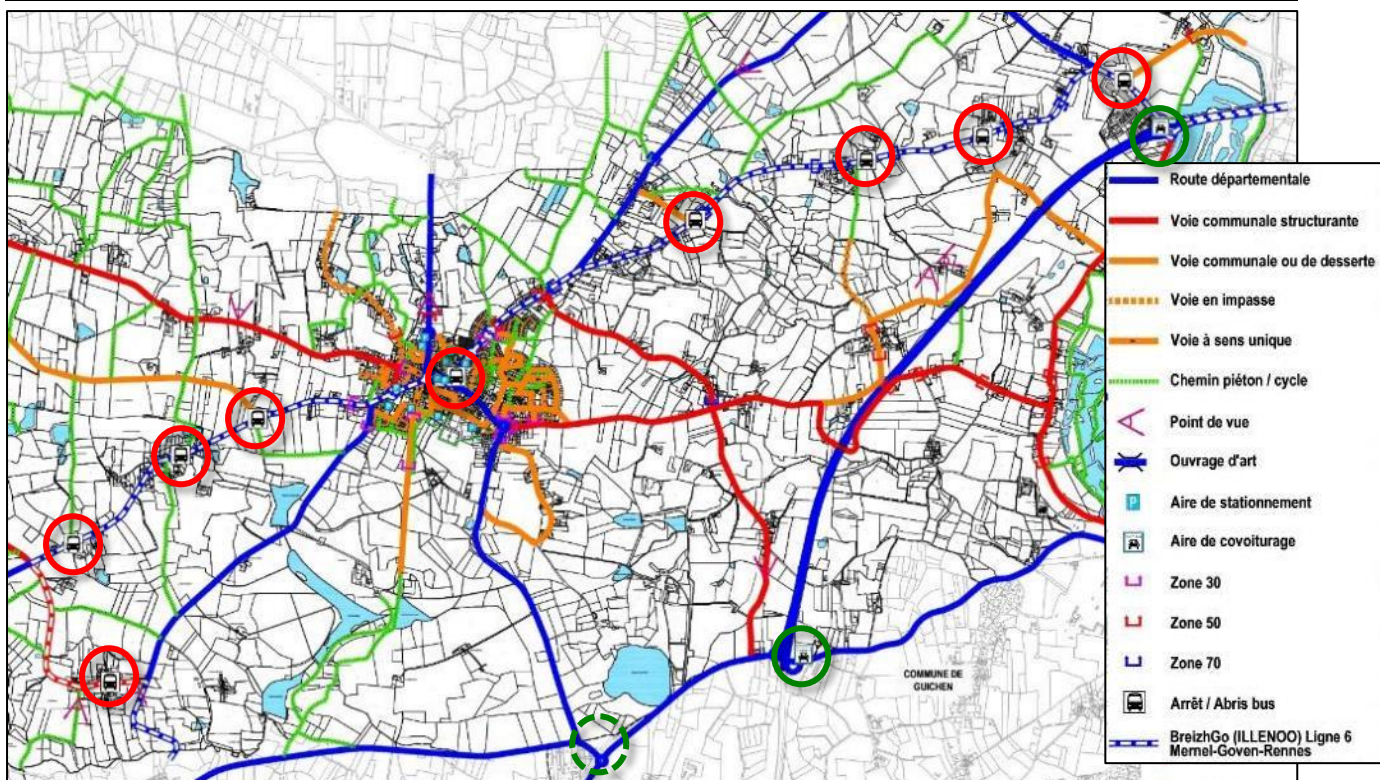
La redondance d'accidents sur un même carrefour peut alerter sur sa dangerosité. La connaissance pratique des élus et techniciens permet de vérifier ce caractère, ou en tout cas de porter une attention particulière à ce carrefour.

Deux carrefours ont connu deux accidents avec blessés sur la période 2013-2017.

Il est de notoriété que le carrefour entre la **RD 21 et la RD 36** n'est pas satisfaisant (vitesse des véhicules, trafic...). D'une manière générale, **les carrefours le long de la RD 36** pourraient être améliorés et en particulier les trois carrefours très rapprochés après le rond-point de l'échangeur de la RD 177 : l'entrée de la ZA de la Corbière, la route de Blossac, l'accès au bourg via la RD 44.

Le **carrefour de la Croix Macé** (RD 21/VC 201) est moins connu, mais peu constituer un point de surveillance du fait de deux accidents ayant entraînés des blessés.

Un autre carrefour se trouvant dans le bourg pourrait être amélioré, même si sur le plan de la sécurité on n'a pas relevé d'accident : il s'agit du carrefour entre la RD 62 en provenance de Bréal-sous-Montfort, **rue Emile Gernigon, et la rue de la Hayrie**. En effet, les véhicules arrivant de l'étroite rue à sens unique de la Hayrie sont amenés à avancer au milieu du carrefour pour voir les véhicules provenant de la rue Emile Gernigon.

4.10.4.4 LE TRANSPORT PARTAGE**4.10.4.4.1 TRANSPORT EN COMMUN**

- La ligne de bus BreizhGo (ex ILLENOO) n°6 traverse la commune d'Est en Ouest et dessert 9 points d'arrêt dont le bourg de Goven et la ZA de la Corbière. Elle permet de rejoindre la gare routière de Rennes. On compte une dizaine d'horaires dans le sens Mernel / Rennes, et une quinzaine dans l'autre sens.

Le point d'arrêt de la Mairie a été déplacé en 2020 au Placis de l'Hôtel Ruais pour permettre un aménagement adapté aux personnes à mobilité réduite. Les arrêts de la ligne 6 sont en cours de sécurisation ; il n'est pas prévu la création d'une nouvelle ligne ni d'un nouvel arrêt.

**4.10.4.4.2 COVOITURAGE**

- Il existe actuellement 2 aires de covoiturage associées aux échangeurs de la RD 177, ayant chacune une capacité de 15 véhicules : celle au Nord (ZA de la Corbière) est souvent saturée, ce qui n'est pas le cas de celle au Sud (les Terres).



Aire près de la ZA de la Corbière (source : google maps)



Aire des Terres (source : google maps)

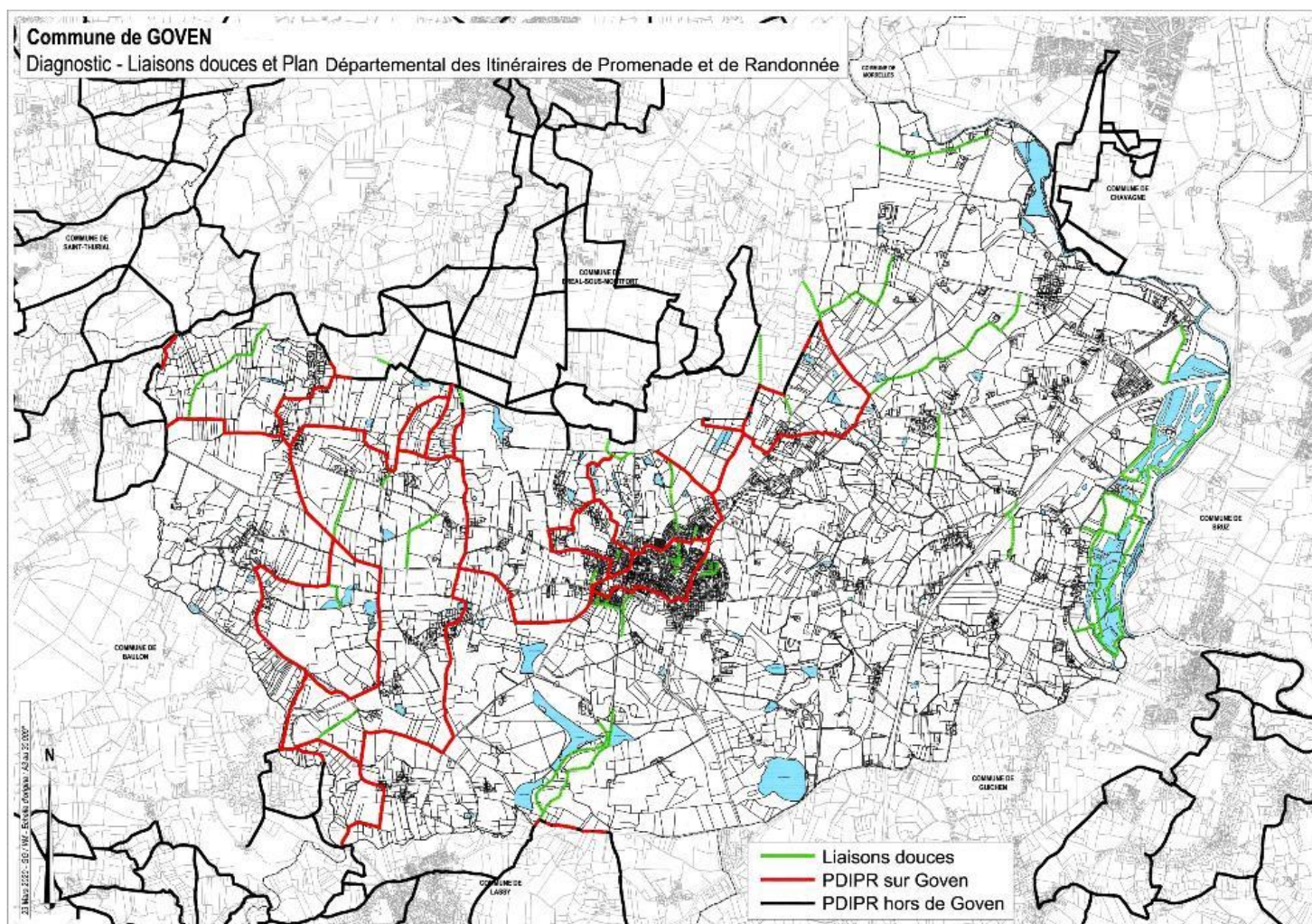
Il existe également une aire de covoiturage à proximité immédiate de Goven sur la Taupinais à Guichen (RD 38 / RD 776) qui dispose de nombreuses places inoccupées.

4.10.4.4.3 MULTIMODALITE

Il existe un projet visant à créer une aire multimodale place de l'Hôtel Ruais, entre les cars, les 2 roues et le covoiturage. Il s'agit d'un aménagement adapté aux personnes à mobilité réduite. Une demande a été formulée au SDE 35 pour l'installation d'une prise de recharge pour voiture électrique.

4.10.4.5 LES LIAISONS DOUCES

LIAISONS DOUCES ET PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE



Source PDIPR : geo.data.gouv.fr

Le réseau de liaisons douces est important et s'accompagne d'itinéraires cyclables. Des relations avec les communes voisines existent, en particulier au Nord-Est (Bréal-sous-Montfort/Saint-Thurial/Baulon) et au Sud-Ouest (Baulon/Lassay). En revanche, il n'existe pas de chemin de Grandes Randonnées sur le territoire de Goven.

Les chemins de promenade s'inscrivent en complément des voies existantes, assurant une continuité du maillage viaire. Toutefois, la RD 177 constitue un obstacle à la continuité des liaisons douces situées de part et d'autre de la 2x2 voies.

Une campagne de signalétique avait été mise en place, mais celle-ci date et a tendance à se détériorer. Certains itinéraires manquent de continuité (voir le chapitre « 4.10.5 Le foncier »). Le PLU peut être l'occasion d'instaurer des emplacements réservés pour compléter le maillage existant.

Précisons que la compétence « Mobilité » est passée aux Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

4.10.4.5.1 LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE D'ILLE-ET-VILAINE

Le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées** (PDIPR) est un outil juridique qui répond aux objectifs suivants :

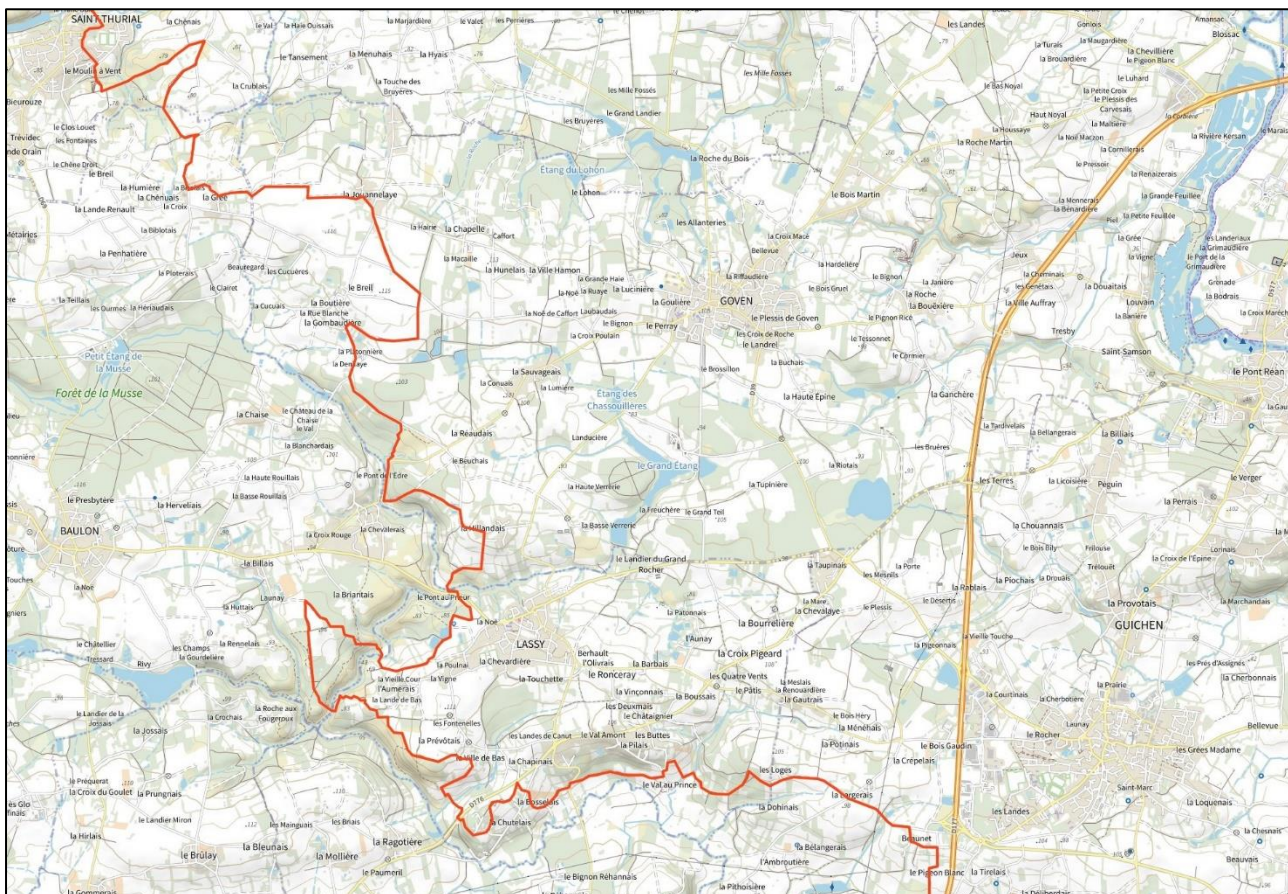
- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

Les itinéraires figurent sur la carte ci-avant.

4.10.4.5.2 LE CIRCUIT EQUIBREIZH

Le Comité Régional de Tourisme Equestre de Bretagne a cartographié plusieurs itinéraires équestres à l'échelle de la Bretagne. L'un d'eux passe sur la partie Ouest de Goven.

EXTRAIT DU CIRCUIT EQUIBREIZH DANS LE DEPARTEMENT 35

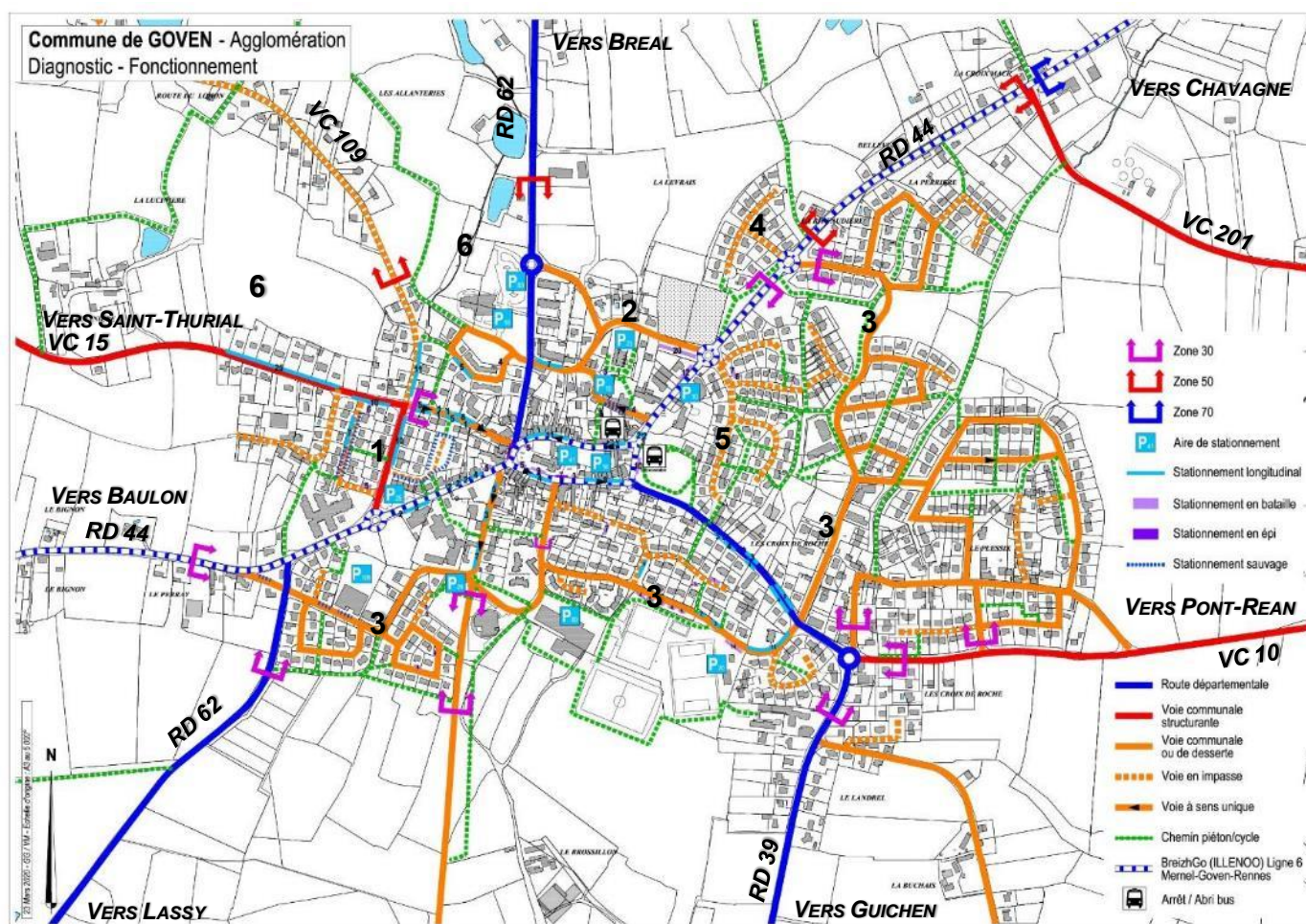


Source : CRTE Bretagne

Parmi les missions du CRTE, on note :

- Le développement du goût et de la pratique du Tourisme Equestre, de la randonnée, des raids, de l'équitation et de l'attelage de loisirs.
- La défense des chemins et sentiers et de leur libre utilisation, la création d'itinéraires de randonnée équestre et de relais d'étape.

4.10.4.6 FONCTIONNEMENT A L'ECHELLE DU BOURG



4.10.4.6.1 STRUCTURATION DES VOIES

Le cœur du bourg fonctionne à la manière d'un rond-point, avec un système de sens unique.

Les entrées de bourg convergent vers le cœur du bourg, pouvant créer des effets d'engorgement aux heures de pointe. Ajoutons que des engins agricoles traversent le bourg et passent également par le cœur du bourg.

Plusieurs **voies inter-quartiers** permettent de relier les entrées de bourg entre-elles sans avoir à passer par le cœur du bourg :

1. rue de l'Ancienne Gare / route du Lohon,
2. rue de la Vigne Soriette / rue des Allanteries,
3. rue des Grands Landiers / rue du Stade / rue de la Porte Yvon / rue des Tilleuls / rue de Lampâtre.

Certaines pourraient constituer des amorces de voies inter-quartiers :

4. rue des Mimosas,
5. allée de la Licouasière.

Dans le cadre du lotissement de la Lucinière, une nouvelle voie est programmée entre la RD 62 Nord et la VC 15 :

6. future voie.

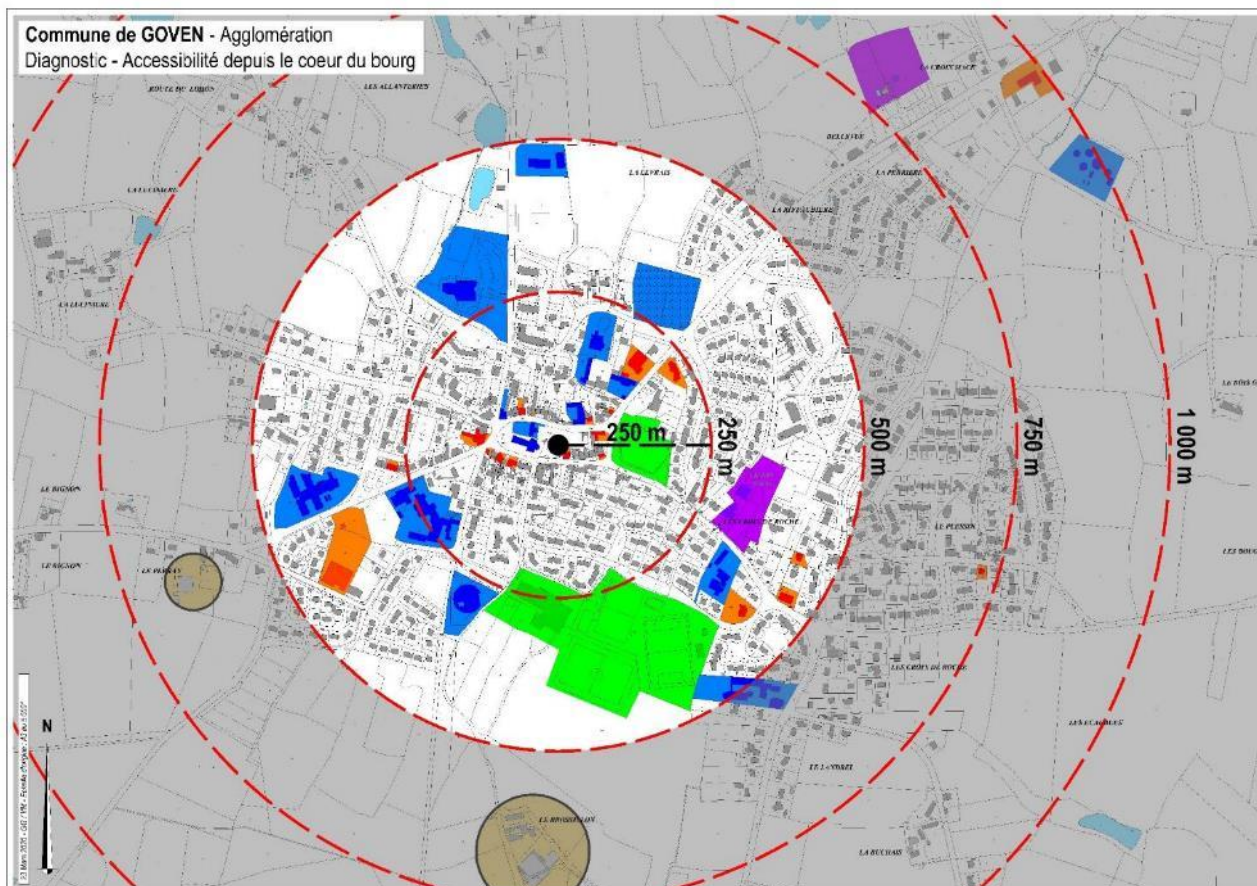
De nombreuses **voies de desserte** sont en impasse, double impasse ou en boucle. Si elles ne contribuent pas à mailler le territoire, elles assurent une tranquillité de quartier et sont en général relayées par des liaisons douces.

Une grande partie du bourg est classée en zone 30, et en particulier, des portions d'entrées de bourg et de voies inter-quartiers.

Il existe un **réseau de liaisons douces** important avec notamment un bouclage au Sud du bourg le long des équipements de sport, un axe à l'Est aménagé dans le cadre de la ZAC de la Ruffaudière, et des liens vers la campagne. Toutefois, ce réseau n'est pas toujours lisible, en particulier les liens entre équipements, ou depuis le cœur du bourg vers les équipements adjacents.

Par ailleurs, il existe très peu d'aménagements sur voie pour les **deux-roues**.

ACCESSIBILITE DEPUIS LE CŒUR DU BOURG



Le développement de l'usage du vélo et de la marche à pied est un enjeu important qui se prête à l'échelle du bourg comme le montre la carte ci-dessus : dans un rayon de 500 mètres (6 minutes à pied, 2 à vélo), l'ensemble des équipements et services du bourg sont accessibles, et avec un rayon de 750 mètres (9 minutes à pied, 3 à vélo), c'est toute l'agglomération qui peut rejoindre le cœur du bourg. Pourtant, ce n'est pas spontanément la perception que l'on peut en avoir, ni l'usage qui en est fait.

4.10.4.6.2 LE STATIONNEMENT

Le bourg de Goven dispose de nombreuses aires de stationnement, à la fois dans le cœur du bourg, et à proximité des équipements.

On observe également du **stationnement « sauvage »** correspondant à des secteurs où l'offre est insuffisante ou non aménagée : passage de la Levrays, résidence de l'Hôtel Ruais, square de l'Hôtel Ruais, rue de Lampâtre, et ponctuellement, devant l'école publique rue du Perray.

Par ailleurs, il n'existe pas de **borne de recharge électrique** sur Goven, même si un projet est à l'étude.

4.10.4.6.2.1 AIRES DE STATIONNEMENT DANS LE CŒUR DU BOURG



Place de la Mairie



Place Saint-Martin

Une étude spécifique a été menée pour déterminer l'usage qui est fait des aires de stationnement du cœur de bourg : la place de la Mairie qui a une capacité de 16 places de stationnements, et la place Saint-Martin avec ses 40 places de stationnements. Le comptage s'est déroulé sur 3 semaines hors période scolaire, du lundi au vendredi, courant novembre 2018. Il en ressort une occupation moyenne place de la Mairie de 45% avec un pic le midi à 52%, et pour la place Saint-Martin, une occupation constante de l'ordre de 29% (*source Marie*). Le taux moyen d'occupation sur l'ensemble de ces deux places est de l'ordre du tiers des places disponibles. Une partie des places de stationnement pourrait en temps courant retrouver une vocation de place urbaine.

Dans le cœur du bourg, les potentialités de mutualisation sont nombreuses : usages de chalandise, administratif, restauration et professionnel en journée, usages résidentiels, de loisir et de restauration le soir et la nuit.

4.10.4.6.2.2 AIRES DE STATIONNEMENT PUBLIQUES ASSOCIEES A DES EQUIPEMENTS



Aire de stationnement de la Médiathèque



et celle de la salle des Lavandières (source : google maps)

Plusieurs équipements disposent de stationnement privé ou à usage interne comme l'école publique, réservé au personnel, ou l'EHPAD, privé mais ouvert au public. La mutualisation sur ces aires de stationnement n'est pas envisagée.

En revanche, d'autres équipements ont des aires de stationnement publiques à proximité dont l'usage peut être mutualisé avec d'autres activités : résidentiel, loisirs...

Se trouvent dans ce cas :

- la salle des Lavandières : 98 places,
- la médiathèque : 23 places,
- l'espace « jeunes » : 15 places,
- l'école publique : 24 places,
- la restauration municipale : 16 places,
- la salle de sport les 3 rivières : 60 places,
- les vestiaires de football : 20 places.

4.10.4.6.2.3 AIRES DE STATIONNEMENT ASSOCIEES AUX COMMERCES



Aire de stationnement du supermarché (source : google maps) Placis de l'Hôtel Ruais (source : google maps)

En dehors du cœur de bourg, il existe des aires de stationnement associées aux commerces. C'est le cas :

- du supermarché : 105 places privées,
- de la pharmacie/cabinet médical : 10 places privées,
- du placis de l'Hôtel Ruais (institut de beauté et promoteur immobilier) : 25 places publiques.

La mutualisation des aires de stationnement privée n'est pas envisagée.

En revanche, sur le placis de l'Hôtel Ruais, la mutualisation avec d'autres équipements comme l'école publique ou l'EHPAD est possible en journée, et le soir ou la nuit, le stationnement peut répondre aux besoins des habitants.

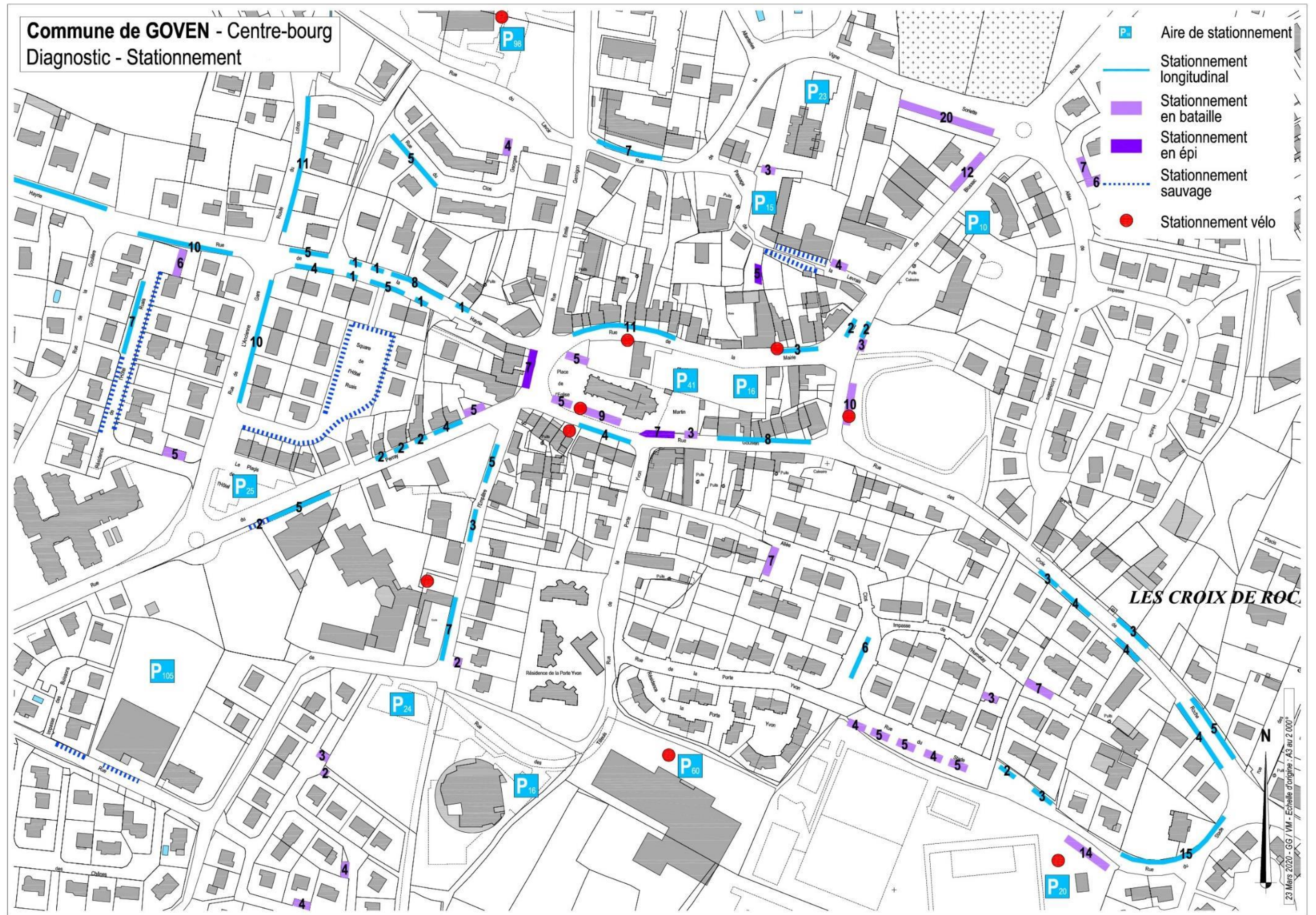
4.10.4.6.2.4 AUTRES AIRES DE STATIONNEMENT



Aire de stationnement face au cimetière

Aire de stationnement rue de Lampâtre (sources : google maps)

Face au cimetière se trouve une vingtaine de places de stationnement. Cette aire répond aux besoins du cimetière, mais aussi le soir et la nuit à des transporteurs qui entreposent leur camion. Potentiellement, l'aire pourrait répondre aux besoins des résidents la nuit, et le jour aux commerces proches (pharmacie, cabinet médical, garagiste) ou à la médiathèque.



4.10.4.6.2.5 AIRES DE STATIONNEMENT POUR DEUX-ROUES



Stationnements vélo devant la salle des Lavandières



Stationnements vélo devant un salon de coiffure

On recense plusieurs **emplacements pour vélo** comme devant des équipements :

- la Mairie : 4 vélos,
- la salle des Lavandières : 7 vélos,
- l'école publique primaire : 18 vélos,
- la salle des sports : 7 vélos,
- les vestiaires de football : 15 vélos,

devant des arrêts de car :

- l'arrêt le Clos de la Perrière : 4 vélos,
- l'arrêt la Licouasière : 4 vélos,

et devant des commerces :

- près de la boucherie charcuterie : 4 vélos,
- près d'un salon de coiffure : 4 vélos.

Ce dispositif pourrait être étendu à proximité de l'ensemble des équipements et pôles de commerces.

4.10.4.7 MARGES DE REcul ET PLANS D'ALIGNEMENT

4.10.4.7.1 APPLICATION DE LA LOI BARNIER

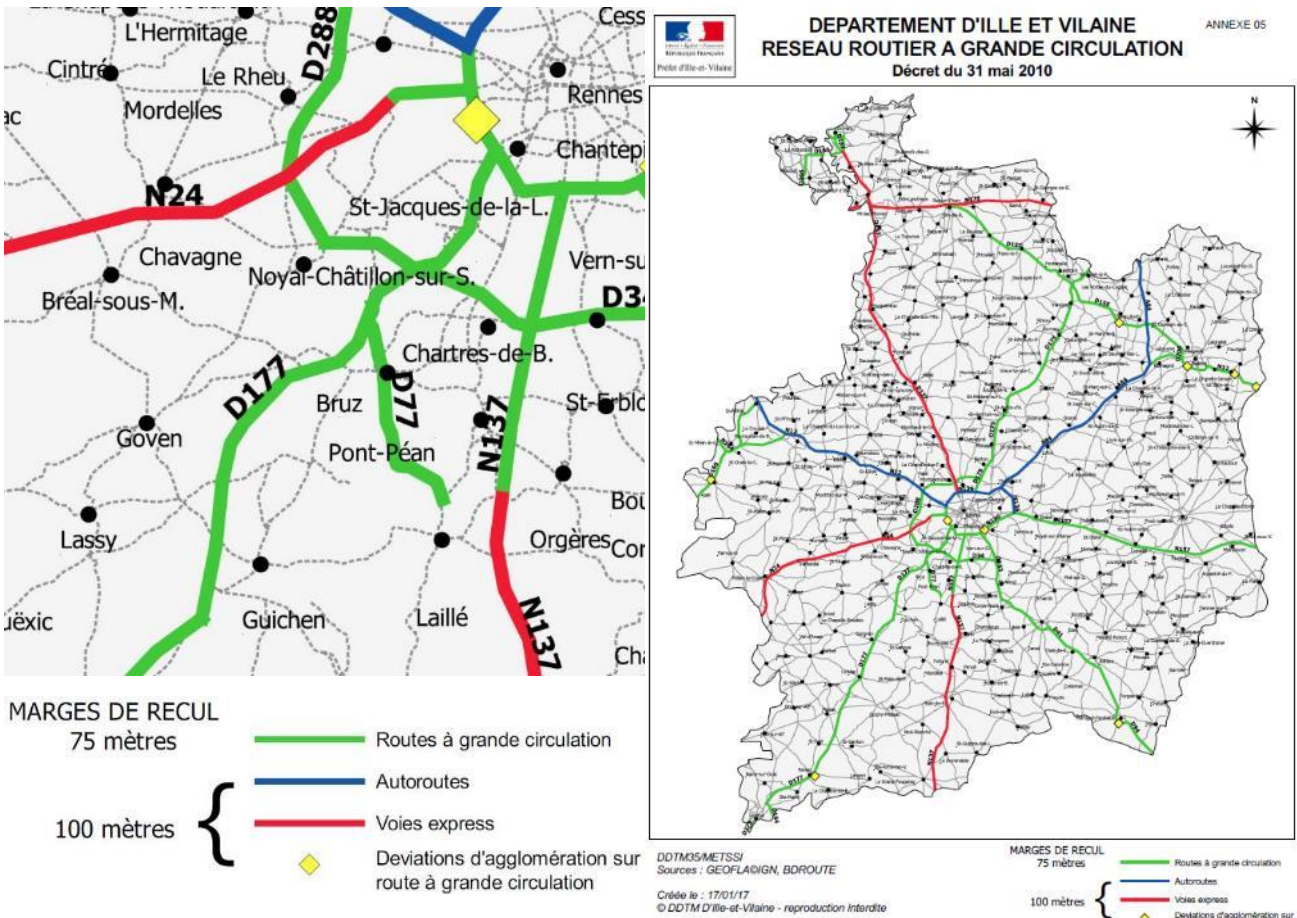
La RD 177 est soumise à la Loi Barnier au titre des « routes classées à grande circulation ». Le but de cette loi est d'assurer un paysage de qualité aux abords des grands axes de communication. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

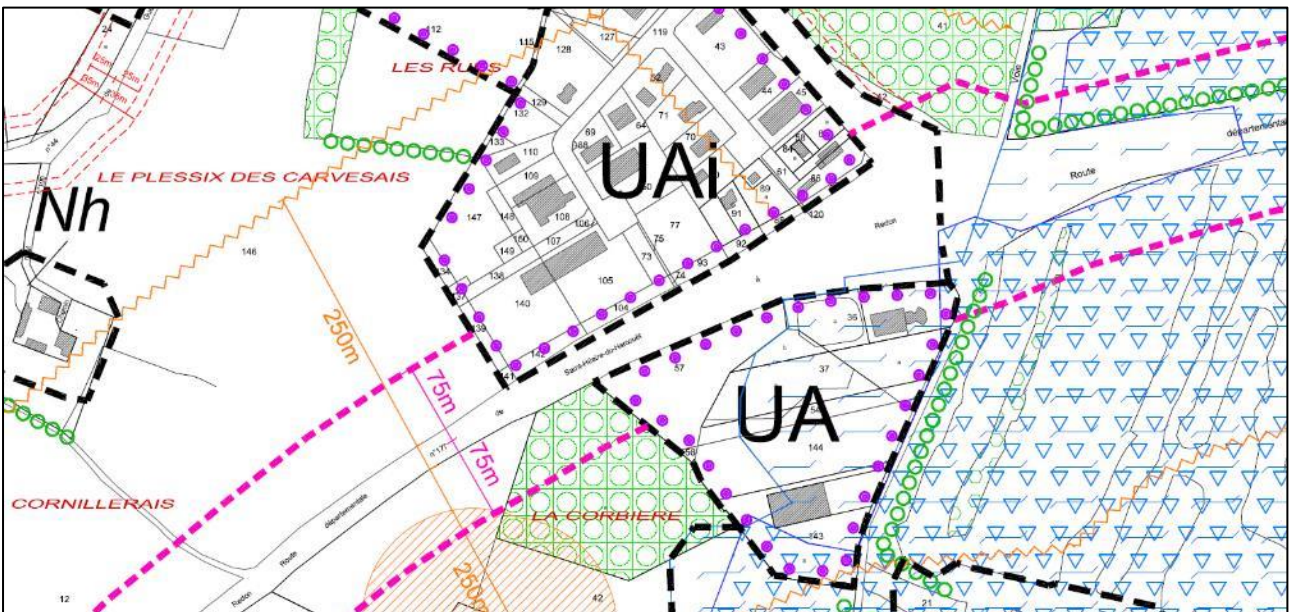
Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de déroger à cette règle. Aucune étude de dérogation à la Loi Barnier n'a été réalisée sur la Commune. Les constructions de la ZA de la Corbière se trouvant dans la marge de recul Loi Barnier le long de la RD 177 existaient avant l'institution de ce recul.

EXTRAIT DU RESEAU ROUTIER A GRANDE CIRCULATION



Le décret du 31 mai 2010 confirme le classement de la RD 177 en « routes classées à grande circulation ».
Le PLU de 2009 interrompt la marge de recul Loi Barnier au droit des secteurs urbanisés classés en UA.

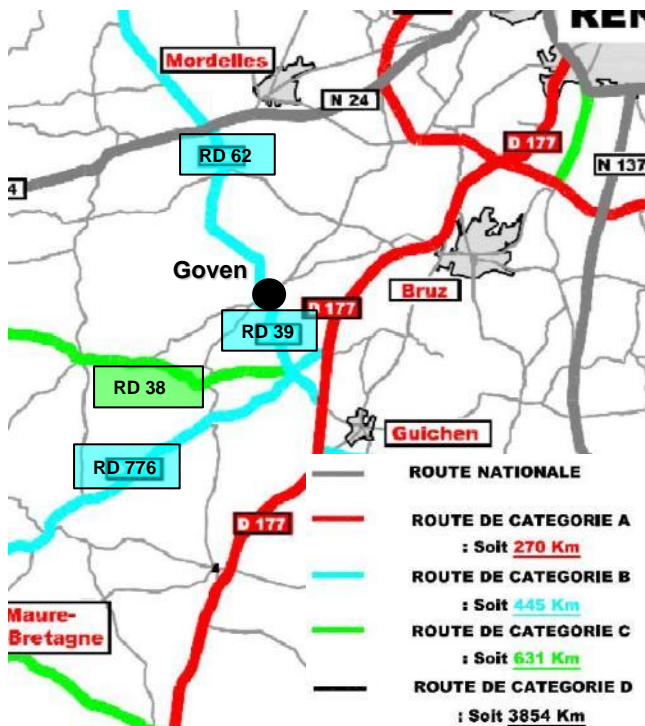
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU DE 2009



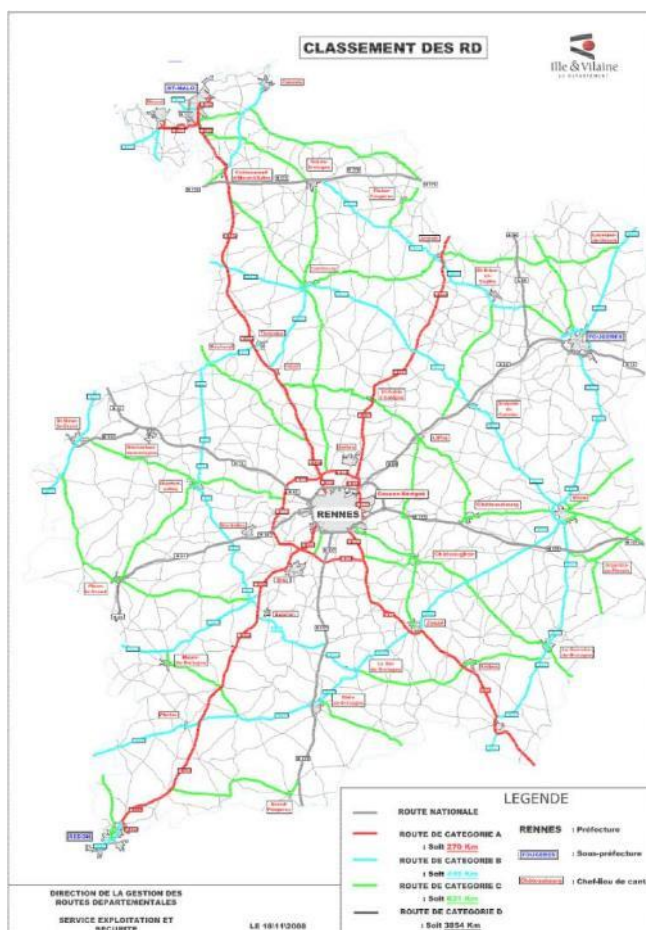
La loi Barnier s'applique également aux bretelles de raccordement, ce qui n'apparaît pas dans le PLU de 2009.
La révision générale du PLU devra en tenir compte.

4.10.4.7.2 LE REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le règlement de la voirie départementale définit des reculs à partir de l'axe des voies. Dans la marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE 35

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m



Le règlement de la voirie départementale de 2012 classe les départementales par catégories :

- **Catégorie A** (100 m habitation / 50 m autres usages) : RD 177.
- **Catégorie B** (100 m habitation / 50 m autres usages) : RD 39, RD 62 Nord et RD 776.
- **Catégorie C** (50 m habitation / 25 m autres usages) : RD 38.
- **Catégorie D** (25 m) : autres RD (RD 21, RD 36, RD 44 et RD 62 Sud).

A noter que la RD 177 est soumise à la fois au recul lié à la Loi Barnier, et aux reculs définis par le règlement de la voirie départementale.

4.10.4.7.3 LES PLANS D'ALIGNEMENT

Il existe plusieurs Plans d'alignement sur la Commune datant du XIX^{ème} siècle. Ils fixent la limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées riveraines de ces voies. Le tableau non exhaustif ci-dessous recense les plans d'alignement existants sur le territoire communal :

Décret du 14 décembre 1878	RD 39 Traversée d'agglomération
Décret du 19 décembre 1881	RD 44 Traversée d'agglomération
Arrêté du 8 janvier 1879	RD 62 Traversée d'agglomération

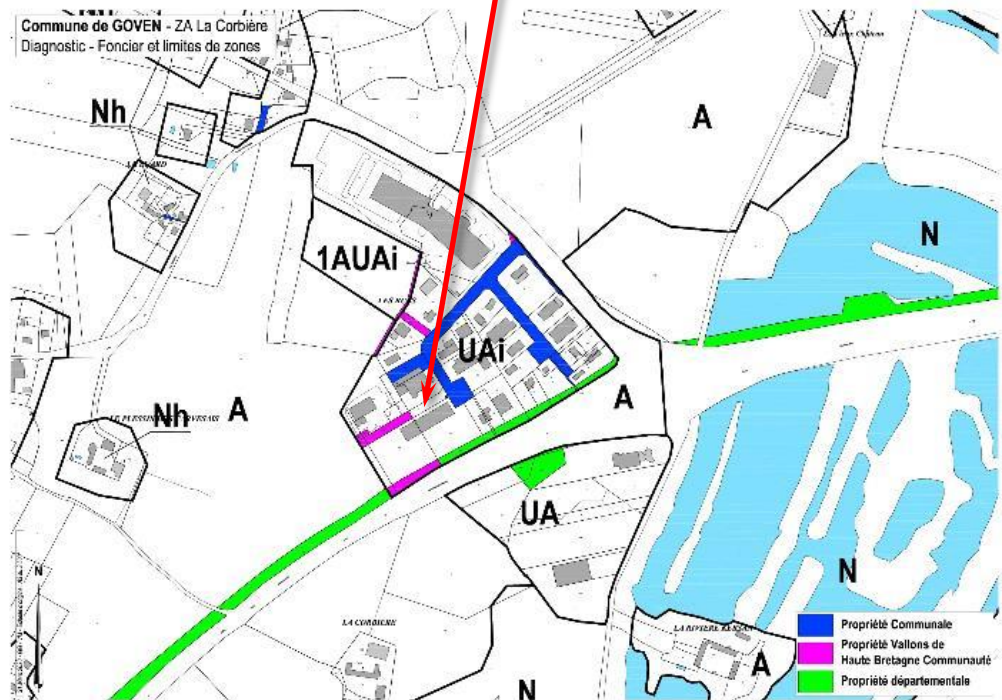
Source : Département

Ces plans d'alignement font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (la servitude d'alignement EL 7).

La présente révision générale du PLU est l'occasion de préciser si ces plans ou certains de ces plans d'alignement doivent être suspendus ou non.

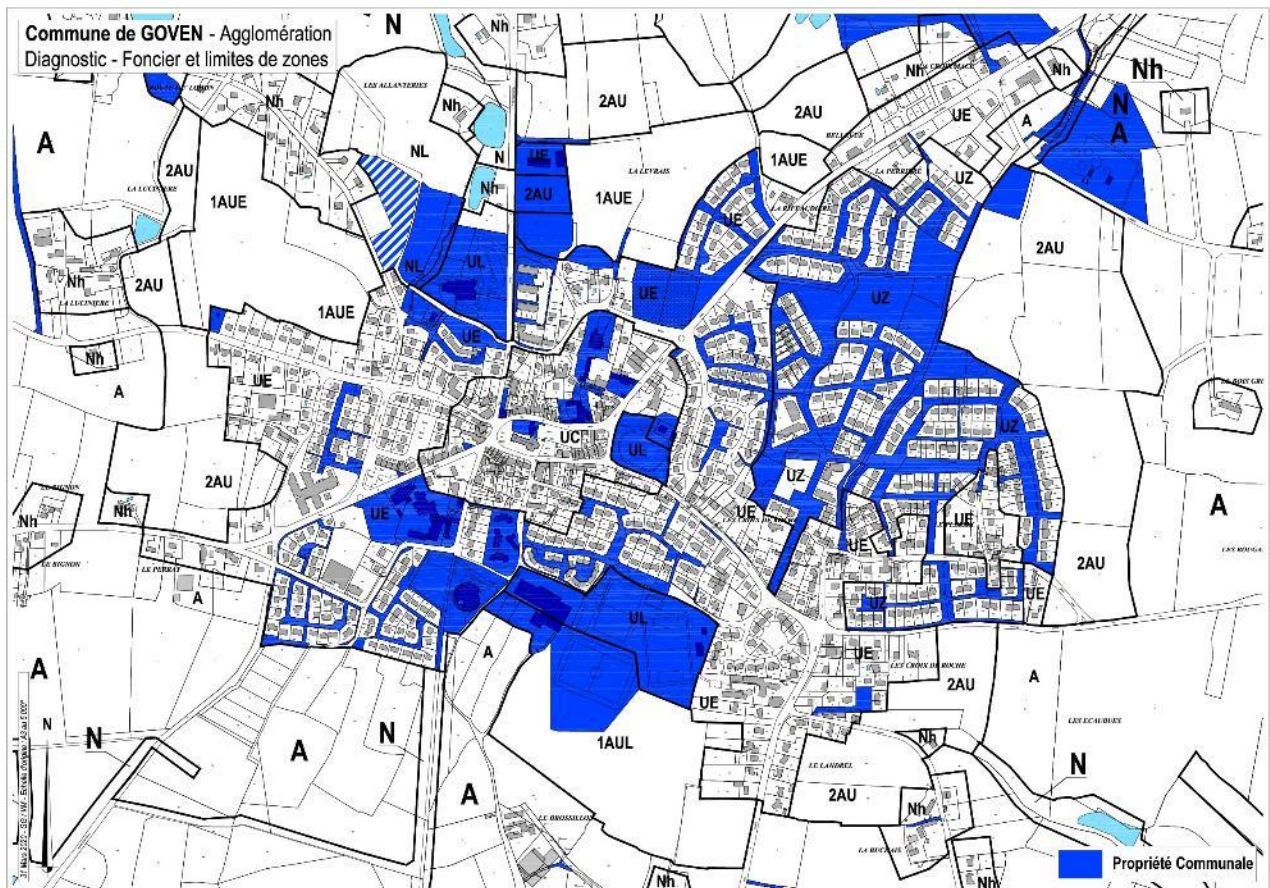
Sur la ZA de la Corbière, le foncier de **VHBC** complète le foncier départemental associé à la RD 177 et aux voies propriétés de la Commune. Toutefois, un maillon manque.

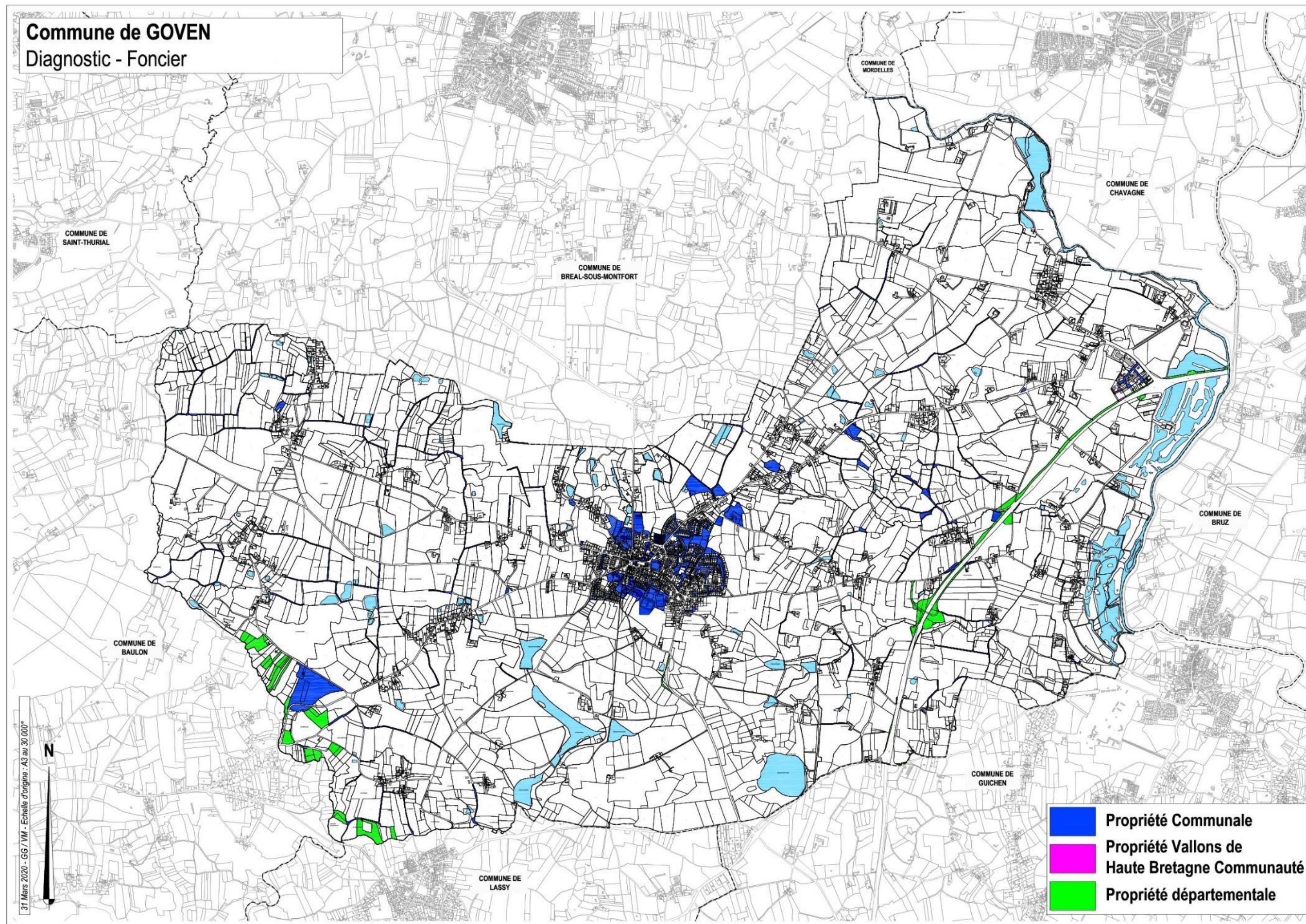
La zone d'extension Nord **1AUai** n'a pas de maîtrise foncière.



Sur le bourg, la maîtrise foncière publique est exclusivement communale. Elle est associée à la gestion des équipements et des voies privées rétrocédées.

On note peu de foncier dédié à de futures extensions. En particulier, il existe plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation **1AU** qui ne sont pas de maîtrise communale.





Au cœur du bourg, en façade du front bâti, des espaces privés participent à la lecture du domaine public. Aucun aménagement ne les distingue.



Au final, la Commune maîtrise ses équipements et la gestion des espaces publics rétrocedés dans le cadre d'opérations d'urbanisme. En revanche, elle n'a pas développé une politique de maîtrise foncière dans le cadre de son développement urbain.

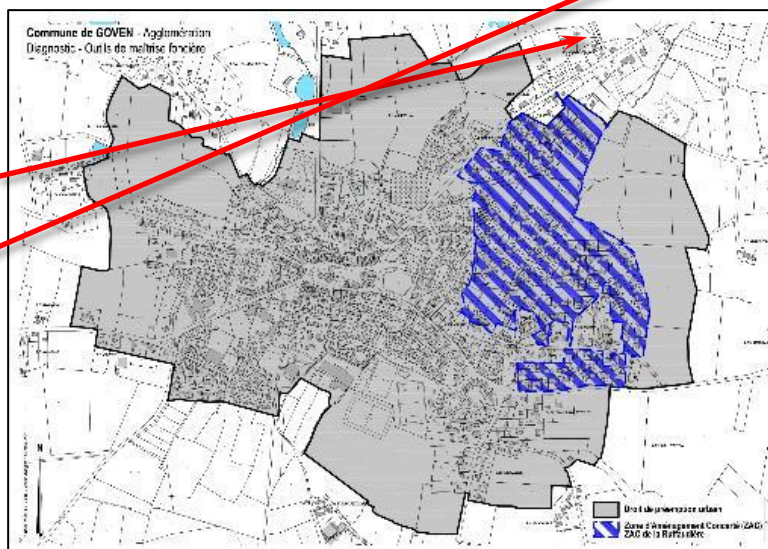
La maîtrise des espaces privés donnant sur le cœur de bourg offrirait plus de cohérence de gestion des espaces extérieurs.

4.10.5.2 OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

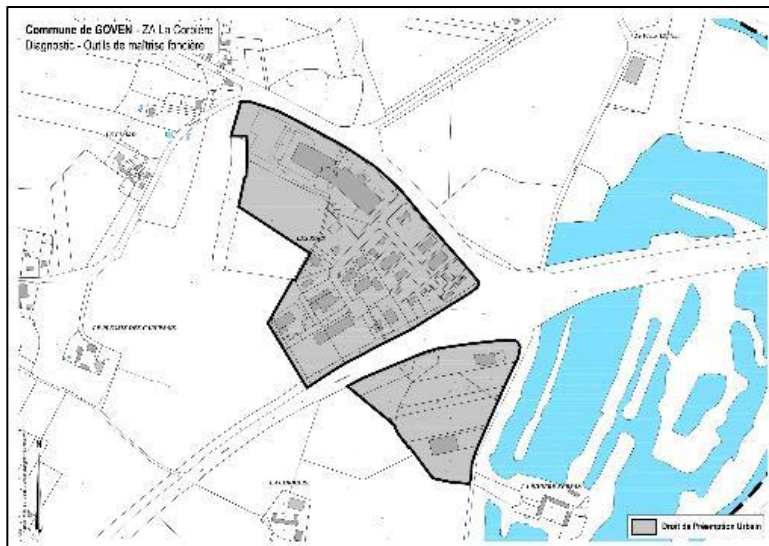
La commune de Goven dispose de plusieurs outils de maîtrise foncière au-delà figurant au PLU de 2009.

Dans le bourg

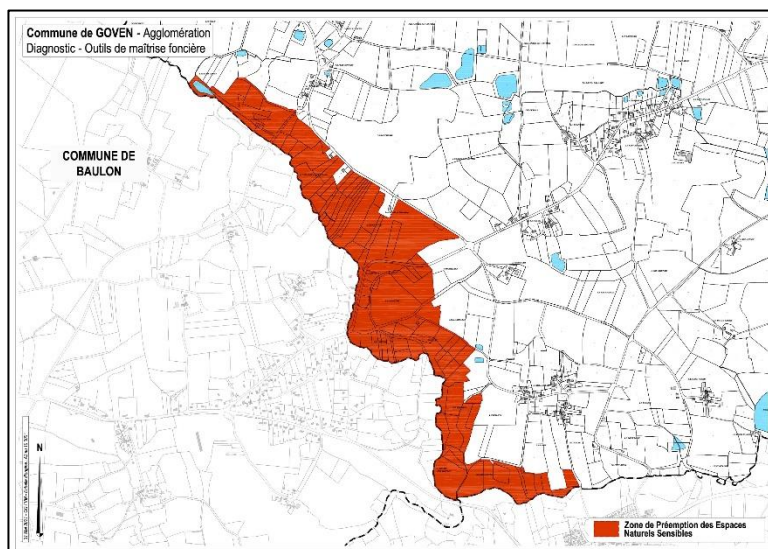
- Le Droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones **U** et **AU** hormis :
 - une partie de zone **UE** sur la Croix Macé,
 - le secteur d'extension à long terme pour de l'activité en **2AUAa** au Bois Martin (hors carte).
- Les emplacements réservés.
- La ZAC de la Ruffaudière ; celle-ci ayant été close en 2021, l'outil foncier associé à la ZAC disparaît.

**Dans la zone d'activités de la Corbière**

- Le Droit de préemption urbain sur les zones **U** et **AU**.
- Les emplacements réservés.

**Sur le reste du territoire**

- Le Droit de préemption pour les Zones Naturelles Sensibles au Sud-Ouest du territoire (le long du Canut) pour compléter les acquisitions déjà réalisées par le Département.
- Les emplacements réservés.



4.10.6 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La commune de Goven est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Servitude A5** pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
- **Servitude AC1** de protection des monuments historiques.
- **Servitude I1** relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transports de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
- **Servitude I3** relative à l'établissement des canalisations de transports de gaz et de distribution de gaz de protection des monuments historiques.
- **Servitude I4** relative à l'établissement des canalisations électriques.
- **Servitude PM1** associée aux Plans de Prévention des Risques inondation.
- **Servitude PT2** relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- **Servitude PT3** relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.
- **Servitude T4-T5** aéronautique de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Rennes-Saint-Jacques.
- **Servitude T7** établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Ces servitudes figurent en annexes du PLU.

Les emplacements réservés devront être validés techniquement au regard des spécifications des canalisations de gaz et de leurs servitudes.

4.11 BILAN DU PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

4.11.1 BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU approuvé par la commune le 4 mai 2009 a connu depuis son approbation plusieurs modifications (voir le chapitre « 1.4.1 Historique du PLU »). Le présent chapitre traite de la dernière version du PLU.

Le PLU a une dizaine d'années. Il porte sur un territoire important, de 3 973 hectares (superficie officielle).

Le Plan de zonage et le tableau ci-contre montrent bien la prédominance du zonage agricole (A) qui couvre 58 % du territoire.

Les zones naturelles et forestières (N) sont également très présentes et concernent environ 37 % du territoire. Ce classement concerne les boisements les plus significatifs de la commune, mais également les principaux cours d'eau, la Vilaine, le Meu et le Canut.

Au total, les zones agro-naturelles couvrent 95 % du territoire. Toutefois, ce chiffre intègre les constructions isolées et les hameaux classés en zones **Nh** (droit limité aux extensions) qui représentent 267 ha (près de 7 % du territoire).

L'ancrage urbain est à contrario relativement modeste, puisque les zones urbaines (U) couvrent 113 hectares, soit moins de 3 % du territoire. Ce chiffre est deux fois moindre que celui des zones **Nh**.

Les zones à urbaniser (AU) représentent plus de la moitié des zones urbaines. Cette proportion augmenterait encore si l'on considère qu'une partie de la zone **UZ** de la ZAC de la Ruffaudière restait en cours d'urbanisation. Dans une logique visant à limiter la consommation des terres agro-naturelles, cette proportion devra être revue.

Les réserves d'urbanisation sont de 47 ha pour l'habitat (71 ha si on ajoute la ZAC), 10 ha pour les équipements, et 10 ha également pour l'activité. La part restante inscrit en **2AU** (42 ha) sur un total de 67,5 ha de zone **AU** montre qu'il reste un potentiel urbanisable important au bout de 10 ans.

PLU de 2009		
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage

UC	9,0	0,2
UE	57,7	1,4
UA	4,9	0,1
UAi	11,3	0,3
UA	16,2	0,4
UL	6,3	0,2
UZ	23,9	0,6
Zones U	113,1	2,8

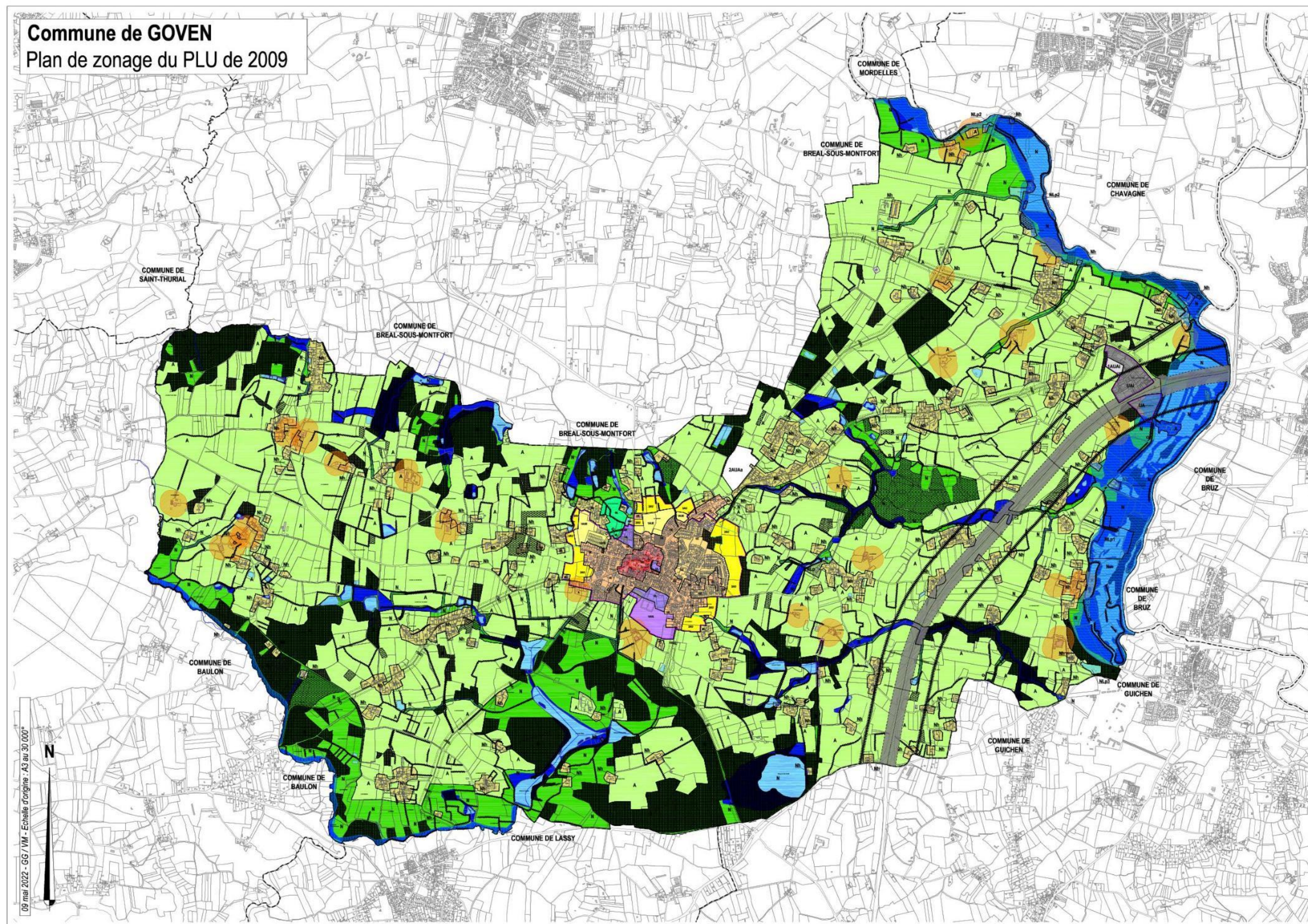
1AUai	1,7	0,0
1AUE	13,8	0,3
1AUL	9,9	0,2
2AU	33,6	0,8
2AUAa	8,5	0,2
2AU	42,1	1,1
Zones AU	67,5	1,7

A	2 327,7	58,2
Zones A	2 327,7	58,2

N	1 204,6	30,1
N	1 204,6	30,1
Nh	266,9	6,7
Nh	266,9	6,7
NL	6,1	0,2
NLp	1,5	0,0
NLp1	9,9	0,2
NLp2	2,7	0,1
NLp3	1,3	0,0
NL	21,5	0,5
Zones N	1 493,0	37,3

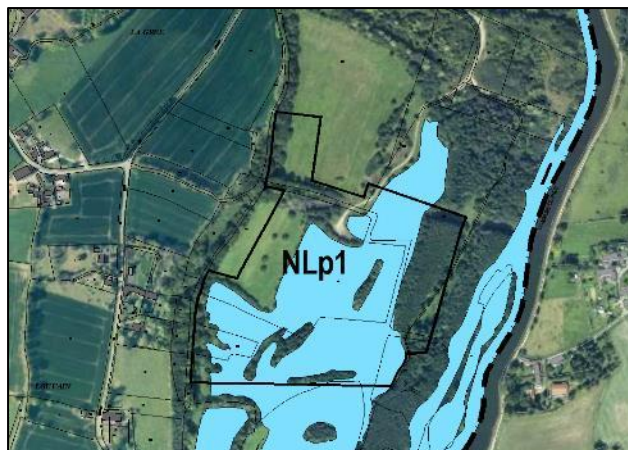
TOTAL	4 001,3	100,0
--------------	----------------	--------------

Superficie résultant du calcul informatique sur la base du cadastre communal.
La superficie officielle de la commune est de 3 973 hectares.



Signalons également la présence de 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) :

- le restaurant « Aux berges du Lac » aux Grignonnières,
- un bar/club de nuit « La Guinguette » au Bury,
- un gîte à la Roche,
- les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) à Saint-Samson,
- un projet de développement touristique sur la Vilaine à Louvain.



Développement touristique sur la Vilaine à Louvain



Restaurant « Aux berges du Lac » aux Grignonnières,



Bar/club de nuit « La Guinguette » au Bury



Gîte à la Roche



Installations de Stockage de Déchets Inertes à Saint-Samson

La révision du PLU est l'occasion de redéfinir les STECAL à conserver, à supprimer ou à créer, et de revoir les surfaces et droits à construire nécessaires. A titre d'exemple, le projet de développement touristique sur la Vilaine est abandonné ; ce STECAL sera donc supprimé.

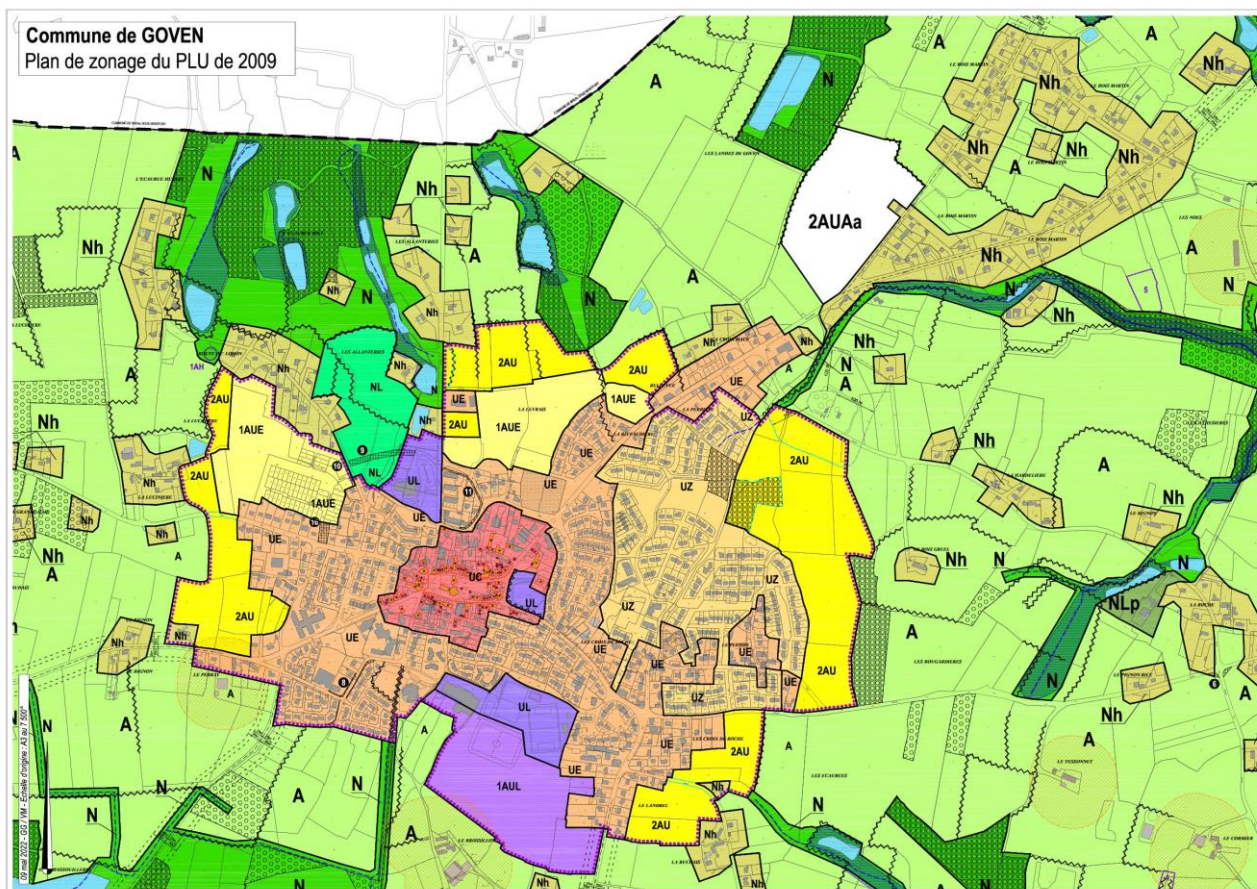
La surface totale des **bois** protégés (Espaces Boisés Classés (EBC) et loi Paysage) représente plus de 15% du territoire, ce qui reflète le caractère boisé de la commune. La superposition des bois protégés avec la photo aérienne montre des adaptations nécessaires.

On compte également un linéaire de 120 km de **haies** inventoriées (soit 30 mètres par hectare). Là encore, la commune dispose d'un patrimoine vert relativement important.

PLU de 2009		
EBC	Surfaces en ha	Pourcentage
TOTAL	525,8	13,1
Bois	Surfaces en ha	Pourcentage
TOTAL	88,0	2,2
Haies	Linéaires en Km	
TOTAL	120,5	

4.11.1.1 LE PLU A L'ECHELLE DU BOURG

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU DE 2009



La zone centrale **UC** regroupe le centre historique mais va au-delà et permet une extension de la forme centrale.

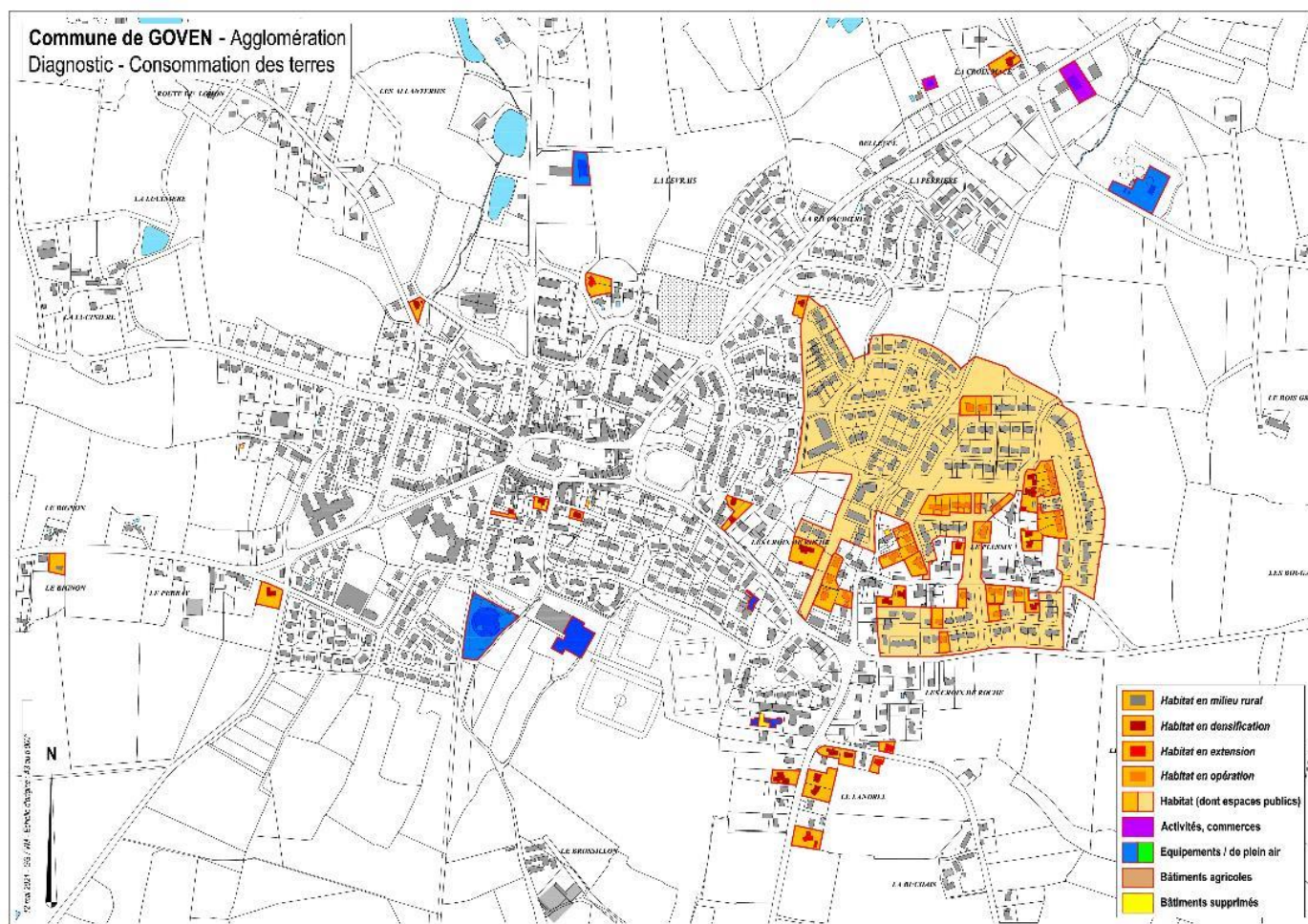
Les secteurs résidentiels **UE** entourent le centre historique et se développent le long de l'entrée de bourg Nord-Est. La ZAC de la Ruffaudière (**UZ**) est venue conforter la partie Est de l'agglomération.

Plusieurs zones **Nh** sont proches de l'agglomération : route du Lohon, Bois Martin... Avec le nouveau projet de PLU, la question de l'intégration à l'agglomération de chacun de ces secteurs sera à analyser en fonction des projets de développement.

Le développement d'une zone d'activité **2AUAa** au Bois Martin est détaché de l'agglomération. Cette extension trouverait son sens si la future voie reliant la RN 24 à la RD 177 passait au niveau de Bois Martin. Aujourd'hui plusieurs scénarii sont à l'étude et aucune certitude ne permet d'envisager un développement sur ce secteur. De plus, le nouveau SCoT ne prévoit pas non plus de développement d'activité autour du bourg.

Le PLU de 2009 prévoit un développement tout autour du bourg, résidentiel pour les parties Ouest, Nord et Est, et vers le Sud pour le pôle d'équipements. Toutefois, le développement vers l'Est ne participe pas à un rééquilibrage du bourg par rapport à son centre.

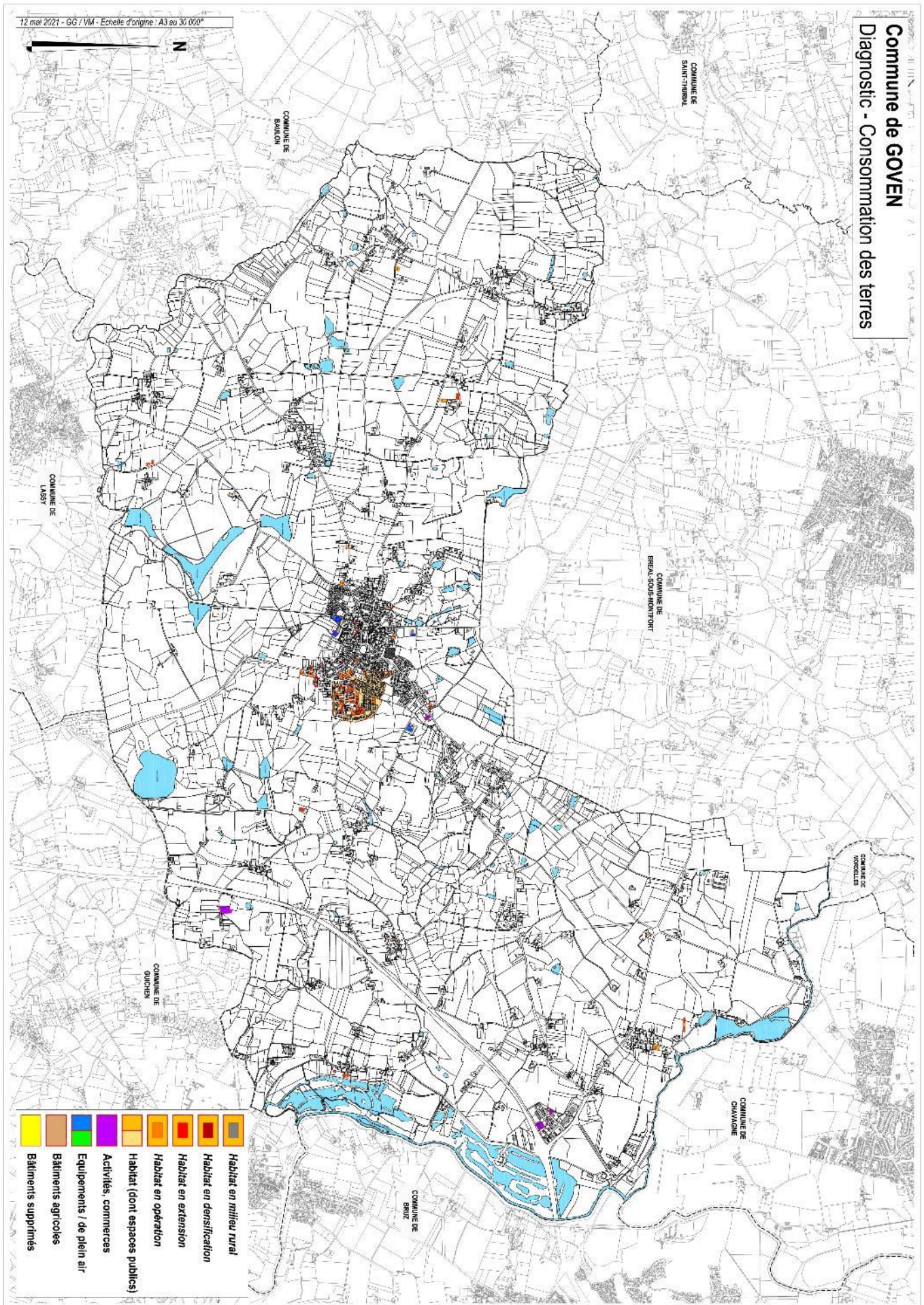
La vocation loisir de la zone **NL** sur le secteur des Allanteries ne s'est pas traduite par une acquisition foncière, un aménagement ni une ouverture au public de cet espace qui conserve un espace cultivé et boisé.

4.11.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS SUR 10 ANS**CONSOMMATION DES TERRES SUR 10 ANS (2010-2019) SUR LE BOURG DE GOVEN**

Consommation des terres entre 2010 et 2019 sur l'ensemble du territoire communal	Surface	Rythme annuel
Habitat	4 hectares	0,4 ha/an
Activité / Commerce	2 hectares	0,2 ha/an
Equipements	2 hectares	0,2 ha/an
Bâtiments agricoles	1 hectare	0,1 ha/an
TOTAL	9 hectares	0,9 ha/an

Il s'agit d'un développement très faible. A titre de comparaison, le SCoT prévoit sur Goven pour la période 2015-2035 et avec une densité moyenne de 20 logements par hectare (ce qui n'était pas le cas entre 2010 et 2019), une consommation moyenne de 2,4 ha/an, à comparer aux 0,4 ha/an du secteur habitat où la densité est moins importante.

La consommation des terres liée à l'habitat sur cette période est « anormalement » basse : elle s'explique par des choix politiques et par une procédure d'aménagement avortée sur le secteur de la Levrays qui ont conduit au quasi-arrêt de la production de logements.



CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS DEPUIS 25 ANS DANS LA COMMUNE

Années	Nombre de Logements (maisons et appartements)	Années	Nombre de Logements (maisons et appartements)
1996	15	2009	32
1997	14	2010	22
1998	30	2011	10
1999	31	2012	7
2000	32	2013	5
2001	24	2014	1
2002	49	2015	7
2003	73	2016	2
2004	63	2017	5
2005	84	2018	9
2006	60	2019	4
2007	40	2020	22
2008	27	TOTAL	668

Source : Mairie

Ce tableau montre la chute de production de logements entre 2011 et 2019, et un redémarrage à partir de 2020 lié à l'ouverture de la première tranche du lotissement de la Lucinière qui relance le marché de l'immobilier.

A titre de comparaison, il s'est construit 50 logements entre 2011 et 2019 (5,6 par an), et sur la même durée pour la période précédente entre 2002 et 2010, ce sont 450 logements (50 par an) qui ont été construits. Le rythme de construction était 9 fois supérieur, ce qui donnerait approximativement un rythme de 3,6 ha/an pour l'habitat.

Sur cette base, on peut estimer que si le marché immobilier avait suivi la tendance précédente observée entre 2002 et 2010, la consommation des terres entre 2010 et 2019 aurait été la suivante :

Consommation des terres entre 2010 et 2019 sur l'ensemble du territoire communal	Surface	Rythme annuel
Habitat	36 hectares	3,6 ha/an
Activité / Commerce	2 hectares	0,2 ha/an
Equipements	2 hectares	0,2 ha/an
Bâtiments agricoles	1 hectare	0,1 ha/an
TOTAL	41 hectares	4,1 ha/an
Total hors bâtiments agricoles :	40 hectares	4,0 ha/an

- **Dans la suite de l'étude et notamment pour évaluer la nouvelle consommation des terres, nous partirons de cette approche avec un rythme de 4,0 ha/an.**

4.11.2.1 HABITAT

- Parallèlement à la ZAC de la Ruffaudière qui a été le principal vecteur d'urbanisation, plusieurs petites **opérations** ont été réalisées : les collectifs face à l'espace des Lavandières et près du supermarché, quelques lots libres rue des Petites Pâtures, autour de la ZAC et le long des entrées de bourg.
- 25 habitations ont été réalisées par **densification urbaine** ou en comblement de dents creuses sur une période de 10 ans, soit un rythme de 2,5 par an.

Ce rythme annuel de 2,5 logements créés en densification urbaine / dents creuses servira de base dans la programmation de logements du projet de PLU, pour limiter les extensions urbaines.

- 6 habitations ont également été réalisées en **extension** du bourg.

4.11.2.2 EQUIPEMENTS

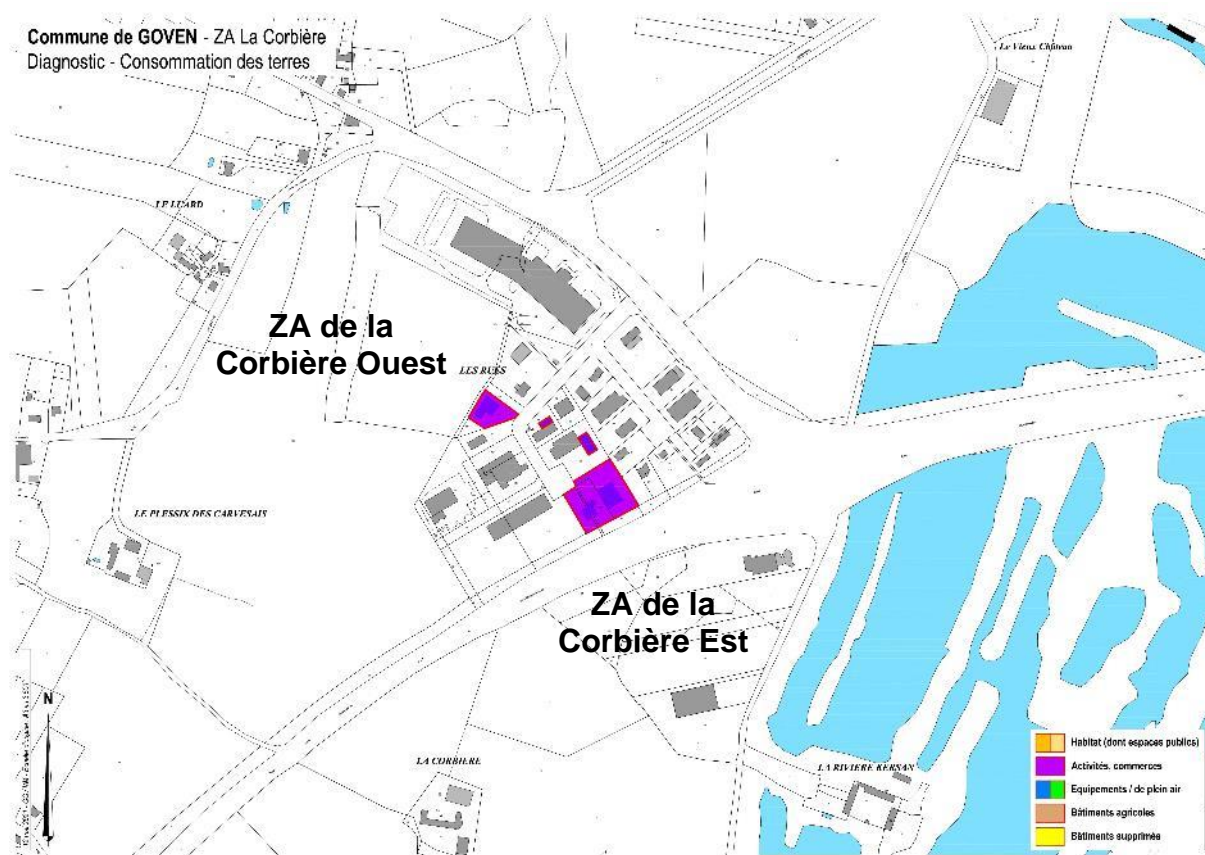
Le bourg a connu un certain développement en équipements : extension de la salle des sports, création d'un restaurant municipal, extension également des services techniques et de la station d'épuration...

4.11.2.3 BATIMENTS AGRICOLES

Enfin, plusieurs sites agricoles ont accueilli de nouveaux bâtiments pour un total de 1 hectare.

4.11.2.4 ACTIVITE

CONSOMMATION DES TERRES SUR 10 ANS (2010-2019) SUR LA ZA DE LA CORBIERE



La ZA de la Corbière est le principal lieu accueillant des activités sur la commune. Les constructions de ces 10 dernières années ont complété les zones urbaines de la partie Corbière Ouest.

4.12 PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Ce chapitre abordera les potentiels d'urbanisation restant au PLU de 2009, dont les secteurs pouvant faire l'objet d'une **densification urbaine**.

Cette analyse joue un rôle important car elle sera prise en compte dans la programmation de logements à produire dans le cadre de la révision du PLU. En effet, l'objectif étant de limiter les secteurs d'extension urbaine, tout logement pouvant être créé dans un autre cadre sera pris en compte et déduit des secteurs d'extension.

Ce chapitre a également pour objectif de définir **les limites de la consommation des terres agro-naturelles**, tout en permettant de répondre aux objectifs communaux et communautaires.

4.12.1 ANALYSE DU POTENTIEL D'URBANISATION

Pour fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels, il est important de faire au préalable le bilan du potentiel restant constructible à la fois dans le cadre des zones **AU** du PLU de 2009, mais aussi par une analyse des zones urbaines pour repérer les secteurs pouvant faire l'objet :

- d'un renouvellement urbain,
- d'une densification urbaine,
- de boucher des dents creuses,
- d'optimiser des cœurs d'îlot.

Ce chapitre prendra également en compte les projets en cours d'urbanisation.

4.12.1.1 ZONES A URBANISER RESTANTES AU PLU DE 2009

Le PLU de 2009 a classé en zones à urbaniser **AU** 67,5 hectares, répartis comme suit :

- Sur le bourg de Goven :
 - 13,8 hectares pour de l'habitat à court terme (la Levrais Sud, la Lucinière Est)
 - 33,6 hectares pour de l'habitat à long terme (la Levrais Nord, la Lucinière Ouest / le Bignon, le Landrel / les Croix de Roche, le Bois Gruel)
 - 9,9 hectares pour les équipements à court terme (le Brossillon)
 - 8,5 hectares pour l'activité à long terme (le Bois Martin)
- Sur la zone d'activités de la Corbière :
 - 1,7 hectares pour de l'activité à court terme

En 2020, les zones classées **AU** ne sont que très partiellement urbanisées : seuls 1,7 hectares pour les équipements à court terme sur le secteur du Brossillon dans le bourg, et rien dans la ZA de la Corbière.

Toutefois, il faut ajouter **le lotissement de la Lucinière** dont la tranche 1 qui couvre 3,2 hectares est en cours de réalisation. Ce qui porte à 4,9 hectares les zones **AU** urbanisées ou en cours d'urbanisation.

Ainsi il reste un potentiel d'urbanisation en zones **AU** en 2020 de 62,6 hectares répartis comme suit :

- Sur le bourg de Goven :
 - 10,6 hectares pour de l'habitat à court terme (la Levrais Sud, la Lucinière Est tranche 2)
 - 33,6 hectares pour de l'habitat à long terme (la Levrais Nord, la Lucinière Ouest / le Bignon, le Landrel / les Croix de Roche, le Bois Gruel)
 - 8,2 hectares pour les équipements à court terme (le Brossillon)
 - 8,5 hectares pour l'activité à long terme (le Bois Martin)

- Sur la zone d'activités de la Corbière :
 - 1,7 hectares pour de l'activité à court terme

Sur le bourg de Goven, le potentiel de développement du PLU de 2009 - tout type d'occupation confondu - est pratiquement resté inchangé, et avec des possibilités d'urbanisation restantes importantes. Aussi ce n'est pas tant le besoin de développement qui a nécessité la révision du PLU, que la prise en compte des nouveaux SCoT/PLH, des nouvelles lois, et la définition d'un projet de territoire moins consommateur des espaces agro-naturels,

A ce premier constat, il faut cependant apporter certaines nuances. Tout d'abord, **la ZAC de la Ruffaudière** classée en zone **UZ** et qui couvre 23,9 ha, était en cours d'urbanisation en 2009, et donc une part faisait partie des zones en cours d'urbanisation. Aujourd'hui, l'opération est quasiment achevée et la ZAC a été close en 2021. Parallèlement, rappelons que la tranche 1 du **lotissement de la Lucinière** a été lancée. Elle couvre une superficie de 3,2 hectares qu'il faut considérer comme « coup parti ». Les autres tranches ne sont pas viabilisées.

Sur la zone d'activités de la Corbière, la zone à urbaniser n'a reçu aucune construction. En revanche, il est bon de rappeler qu'il ne reste pratiquement plus de capacité d'accueil en zone urbaine.

4.12.1.2 POTENTIEL CONSTRUCTIBLE RESTANT

Afin de lutter contre l'étalement urbain la loi ALUR prévoit que les PLU doivent analyser les capacités de densification dans les secteurs constructibles.

L'étude qui suit étend l'approche à l'ensemble des secteurs urbanisables en distinguant :

- **les opérations en cours** (ZAC de la Ruffaudière, lotissement de la Lucinière...),
- **les extensions urbaines** liées aux zones **AU** qui n'ont pas été urbanisées et ne sont pas en cours d'urbanisation,
- **les parcelles et terrains libres** de toute construction qui concernent les parcelles non bâties au sein d'un ensemble urbain (dents creuses, cœurs d'îlot...),
- les parcelles pouvant faire l'objet d'une **densification urbaine** correspondant à des terrains déjà construits mais pouvant recevoir d'autres constructions.

METHODE UTILISEE :

*L'analyse se base sur le zonage existant au PLU de 2009. Les parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les zones **AU** restant à urbaniser sont également identifiées.*

*Les cartes ont été établies sur le cadastre de 2019. Dans un premier temps le travail a consisté à définir l'enveloppe de l'étude, c'est-à-dire l'enveloppe urbaine et ses extensions (zones **U** et **AU**).*

Ensuite, afin de définir les parcelles pouvant réellement être urbanisées, plusieurs « filtres » ont été appliqués dans le but d'écartier les zones non constructibles : les marges de recul, les zones humides (le nouvel inventaire), les zones inondables inconstructibles, les bois protégés, la topographie... Sont également pris en compte les aménagements extérieurs non construits : aire de stationnement, terrains de sports, cimetière... Après ce premier filtre, l'étude a porté sur les accès, la taille et la forme des parcelles pour écartier les secteurs ne présentant pas de possibilité d'urbanisation.

A la suite de ce travail plusieurs secteurs de la commune ont donc été identifiés comme pouvant être urbanisés.

L'inventaire identifie le potentiel d'urbanisation sur la commune en distinguant les secteurs dédiés à de **l'habitat**, aux **activités/commerces**, et aux **équipements**. Le PLU de 2009 n'autorise pas de constructions nouvelles en zones **A** et **N** autres que celles liées aux exploitations agricoles et dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Aussi, le potentiel d'urbanisation est-il concentré sur le bourg de Goven et sur la zone d'activités de la Corbière.

Potentiel d'urbanisation	Habitat	Activités / Commerces	Equipements	TOTAL
Terrains en cours d'urbanisation	4,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	4,0 ha
<i>Terrains en zones à urbaniser (AU)</i>	44,2 ha	** 10,2 ha	8,2 ha	62,6 ha
<i>Secteurs non constructibles en zones AU*</i>	- 7,4 ha	- 0,9 ha	- 0,0 ha	- 8,3 ha
Terrains en extension urbaine	36,8 ha	9,3 ha	8,2 ha	54,3 ha
<i>Terrains libres en milieu urbain</i>	0,4 ha	*** 2,8 ha	0,4 ha	3,6 ha
<i>Secteurs non constructibles sur terrains libres*</i>	- 0,0 ha	- 0,6 ha	- 0,0 ha	- 0,6 ha
Terrains libres constructibles en milieu urbain	0,4 ha	2,2 ha	0,4 ha	3,0 ha
Terrains densifiables	4,3 ha	0,0 ha	1,1 ha	5,4 ha
TOTAL potentiel urbanisable	52,9 ha	13,0 ha	9,7 ha	75,6 ha
TOTAL potentiel urbanisable constructible	45,5 ha	11,5 ha	9,7 ha	66,7 ha

* zones humides, bois classés, proximité d'un site d'exploitation agricole

** dont 1,7 ha dans la ZA de la Corbière

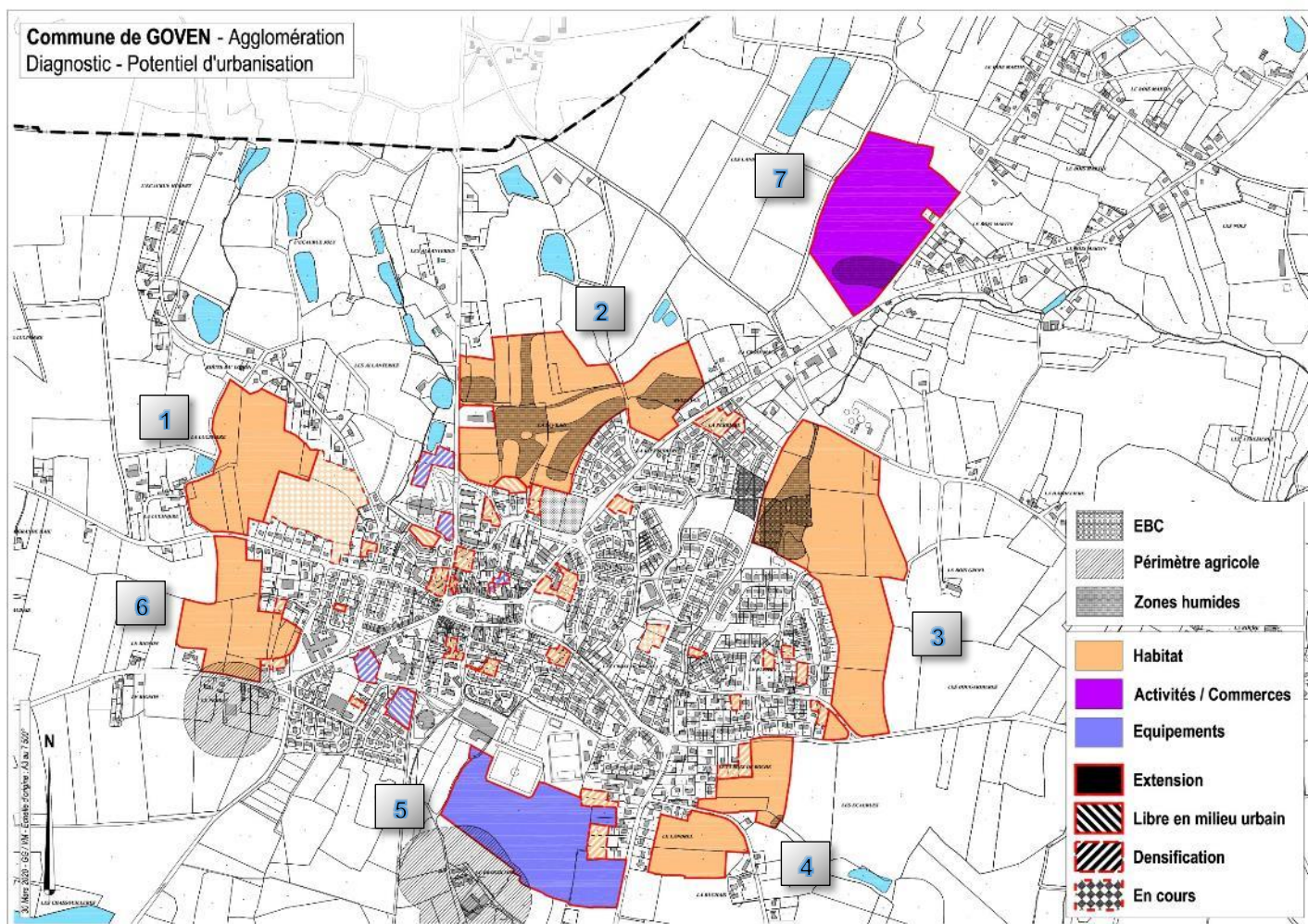
*** uniquement dans la ZA de la Corbière

Le potentiel global d'urbanisation sur la commune de Goven est estimé à 66,7 ha, déduction faite des secteurs non constructibles (bois protégés, zones humides...). Toutefois, la zone inondable sur la zone d'activités de la Corbière n'a pas été retirée des zones constructibles car le règlement du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) « Bassin de la Vilaine en région Rennaise Ille et Illet » autorise sous certaines conditions des constructions sur ce secteur.

La part principale du potentiel d'urbanisation correspond aux secteurs en **extension urbaine** (54,3 ha), principalement dédiés à de l'habitat (36,8 ha). Bien que le PLU de 2009 ait été approuvé il y a une dizaine d'années, le potentiel d'extension non urbanisé est très important. Sur les 67,5 hectares de zones **AU**, il en reste 54,3 hectares de libres. La différence est peu liée aux secteurs urbanisés (1,7 hectare sur le pôle d'équipements), ou **en cours d'urbanisation** (3,2 hectares pour la première tranche du lotissement de la Lucinière), mais correspond pour l'essentiel à des secteurs non constructibles (8,3 hectares) principalement du fait de l'inventaire communal des zones humides de 2018. Cette situation reflète le ralentissement de la production de logements dans le cadre d'opération en extension.

Les **terrains libres de construction** en milieu urbain concernent 3 ha dont 2,2 ha uniquement pour l'activité, et seulement 0,4 pour l'habitat et autant pour l'équipement.

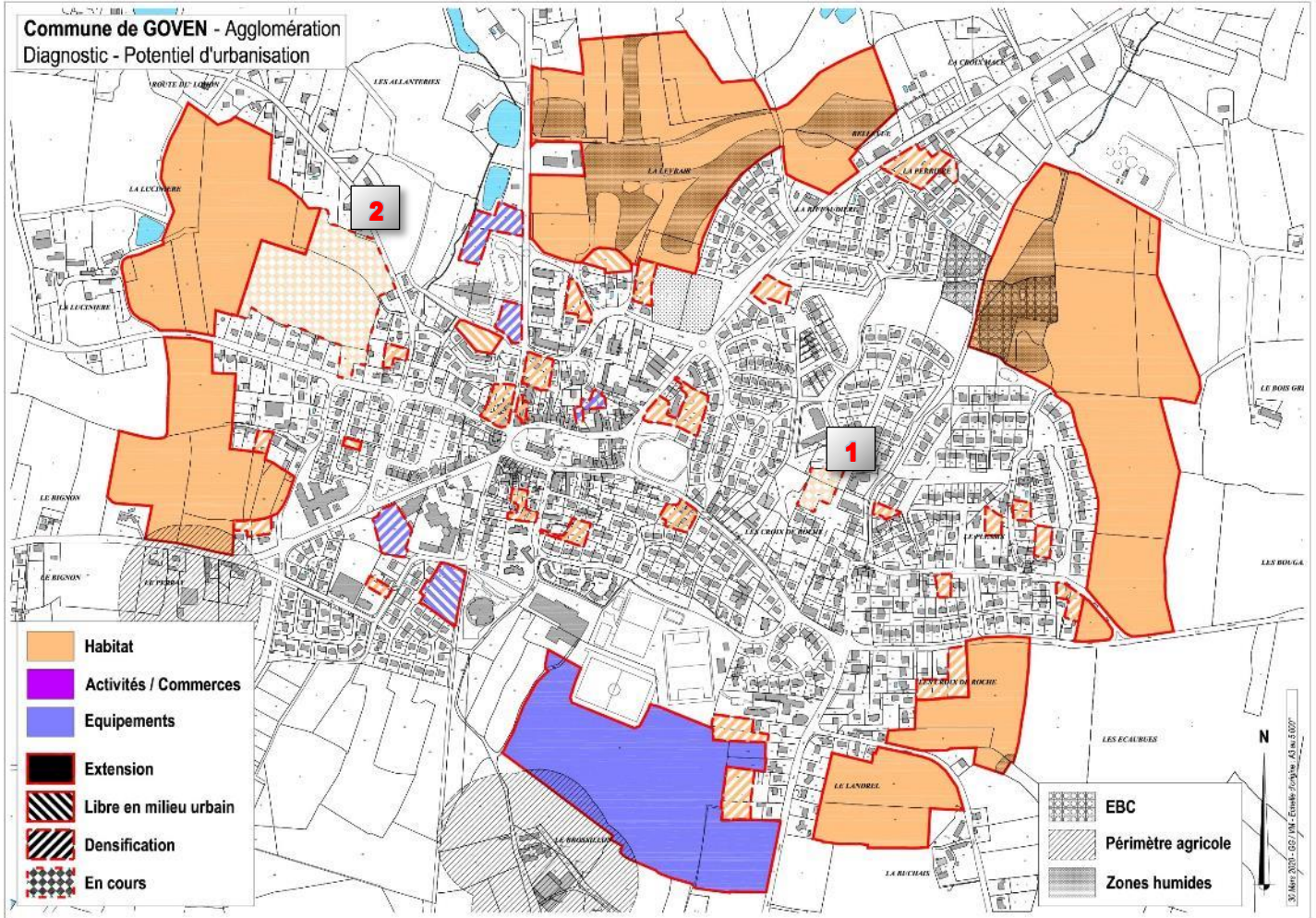
La part des **terrains « densifiables »** est un peu supérieur avec 5,4 ha, mais ils concernent majoritairement des secteurs d'habitat (4,3 ha) et un peu d'équipements.

4.12.1.2.1 POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE BOURG DE GOVEN**POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE BOURG DE GOVEN SUIVANT LE PLU DE 2009****4.12.1.2.1.1 LES EXTENSIONS D'URBANISATION**

Les extensions d'urbanisation constructibles autour du bourg de Goven représentent 52,6 hectares, principalement pour des secteurs d'habitat :

- 1** • **Le lotissement de la Lucinière** (6,2 ha) pour les tranches qui suivront la tranche 1, à vocation habitat, et partiellement classé en zone **1AUE** et en **2AU**.
- 2** • **Le secteur de la Levrays** (13,2 ha) à vocation habitat, dont l'urbanisation a été remise en cause par l'inventaire communal des zones humides de 2018 qui couvre 4,5 hectares du secteur, avec un découpage compliqué.
- 3** • **Le Bois Gruel** (14,1 ha) à vocation habitat, dont une partie est couverte par un EBC, et par des zones humides issues de l'inventaire communal de 2018 (2,1 ha au total).
- 4** • **Le secteur du Landrel et des Croix de Roche** (7,4 ha) à vocation habitat, dont une très petite partie est couverte par des zones humides issues de l'inventaire communal de 2018.
- 5** • **Le secteur du Brossillon** (8,2 ha) à vocation équipements classé en **1AUL**, dont une partie est dans le périmètre d'une exploitation agricole (0,4 ha).
- 6** • **Le secteur du Bignon** (5,2 ha) à vocation habitat, est dans le périmètre d'une exploitation agricole (0,4 ha).
- 7** • **Le secteur du Bois Martin** (8,5 ha) à vocation activité classé en zone **2AUAa**, et situé en dehors du bourg, mais à proximité immédiate, et dont une partie est couverte par des zones humides (0,9 ha) issues de l'inventaire communal de 2018.

POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE BOURG SUIVANT LE PLU DE 2009



4.12.1.2.1.2 LES OPERATIONS EN COURS

Les opérations en cours d'urbanisation couvrent 4,5 hectares et concernent des secteurs d'habitat.

1

• **Ancienne ZAC de la Ruffaudière**

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Ruffaudière a été close en 2021. Il reste une opération de 10 logements sur le secteur des Croix de Roche au Nord de la scierie (0,3 hectare) dont l'aménagement est déjà programmé.



Vue aérienne (source : google maps)



Plan d'aménagement de la ZAC

13 MAI 2008

2

- **Le lotissement de la Lucinière**

La **tranche 1** du lotissement de la Lucinière est en cours de viabilisation (parcelles 85, 186p et 28p). Sur les 72 logements programmés, 33 sont au stade du permis de construire au moment de l'arrêt du PLU, soit une capacité d'accueil restante de 39 logements.

Le permis d'aménager de la **tranche 2** a été déposé (parcelles 73, 146p et 28p) et prévoit la construction de 87 logements sur 4,2 hectares.

La maîtrise, par l'aménageur privé, des deux terrains à l'Ouest - **tranche 3** - est en cours.



EXTRAIT DE LA NOTICE DU PREMIER PERMIS D'AMENAGER

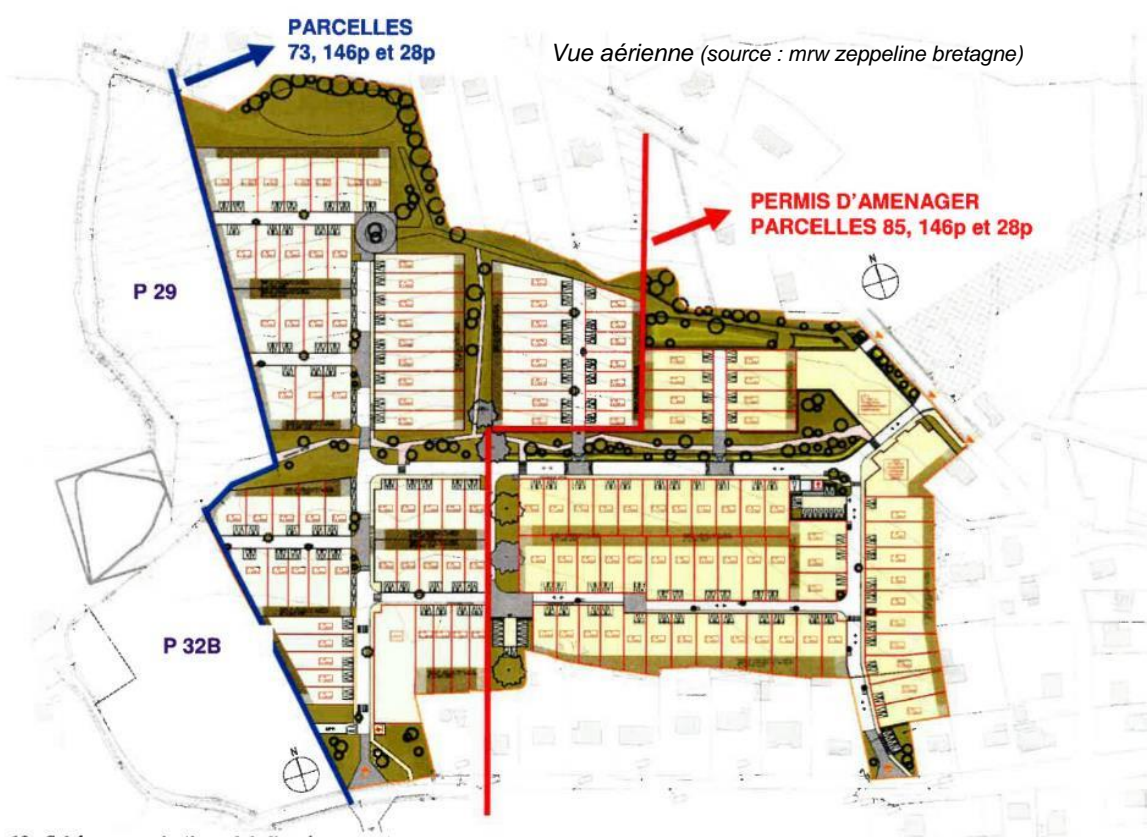


Figure 13 - Schéma organisationnel de l'aménagement
Projet d'ensemble

4.12.1.2.1.3 **LES TERRAINS LIBRES**

Les terrains libres d'urbanisation constructibles dans le bourg de Goven représentent 0,8 hectare, à part égale entre secteurs d'équipement et parcelles d'habitat (voir carte ci-après) :

1

- Il s'agit d'un terrain libre à l'arrière de fonds de lots et accessible depuis le chemin d'exploitation n°73 à l'Est.

2

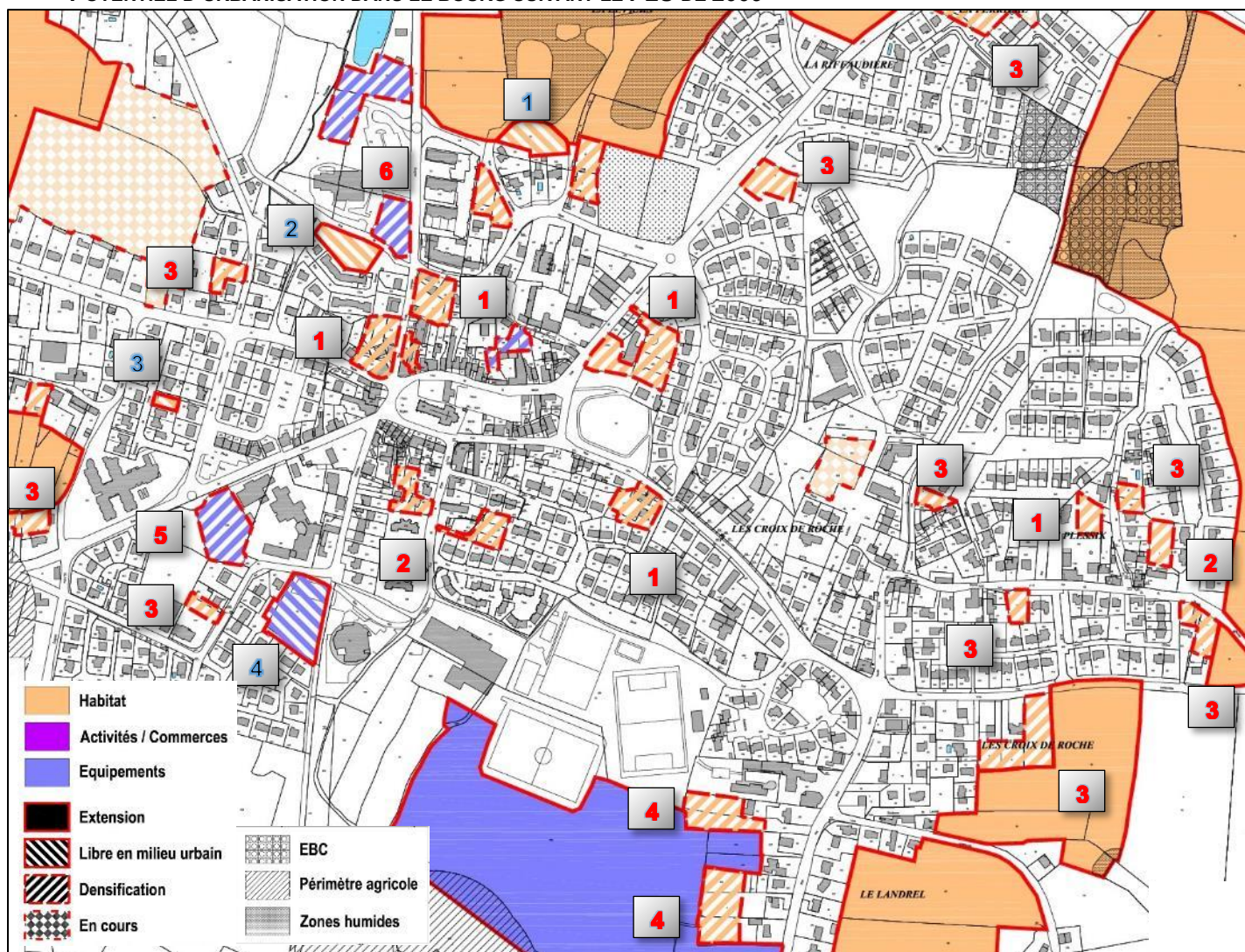
- Ce terrain rue du Lavoir se trouve au Sud de la salle des Lavandières et est dans l'attente d'une opération d'habitat ; ce terrain appartient à la commune.

3

- Il existe une parcelle non construite dans un petit lotissement résidence de l'Hôtel Ruais, avec au Nord une liaison douce de quartier.

4

- Au Sud de la rue de Lampâtre se trouve un terrain communal. Il est partiellement occupé par une aire de stationnement qui répond aux besoins des équipements à proximité et notamment de l'école publique. Il est prévu que ce terrain accueille le nouveau pôle santé.

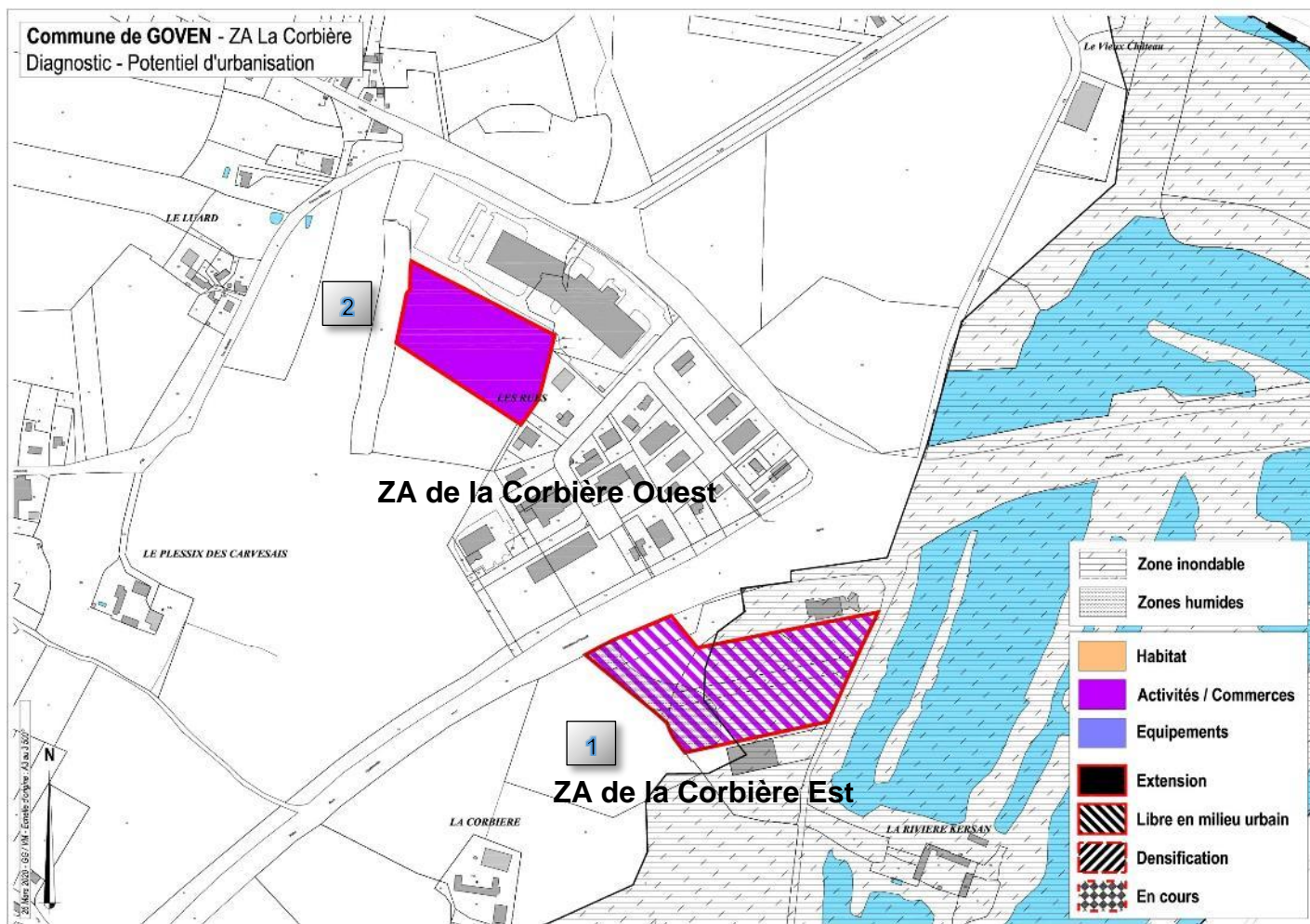
POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE BOURG SUIVANT LE PLU DE 2009**4.12.1.2.1.4 LES POSSIBILITES DE DENSIFICATION**

Les terrains occupés présentant un potentiel de densification représentent 5,4 hectares, majoritairement pour l'habitat (4,3 ha) mais également pour des équipements (1,1 ha). Plusieurs terrains présentent des situations comparables :

- 1** • Il s'agit de terrains ayant des bâtiments patrimoniaux en pierre ou en terre. Le projet de densification urbaine devra prendre en compte les éléments patrimoniaux pour les mettre en valeur.
- 2** • Aménagement de cœurs d'îlot, souvent à cheval entre plusieurs propriétés.
- 3** • Terrains donnant sur rue et pouvant accueillir d'autres habitations.
- 4** • Terrains présentant des fonds de parcelles pouvant accueillir une nouvelle habitation.
- 5** • Le terrain communal de l'ancien restaurant scolaire dispose d'une surface non urbanisée ; le projet d'une nouvelle voie entre la rue de l'Ancienne Gare et la rue de Lampâtre nécessitera d'empiéter sur cette parcelle.
- 6** • Il s'agit de deux portions du terrain communal correspondant à la salle des Lavandières. La partie Nord devrait accueillir une voie inter-quartiers entre la rue des Allanteries et le nouveau lotissement de la Lucinière. Ce projet impactera l'aire de stationnement de la salle des Lavandières. En compensation, la partie Sud pourrait être aménagée en aire de stationnement.

4.12.1.2.2 POTENTIEL D'URBANISATION DANS LA ZA DE LA CORBIERE

POTENTIEL D'URBANISATION DANS LA ZONE D'ACTIVITE DE LA CORBIERE SUIVANT LE PLU DE 2009



- 1** La zone d'activités de la Corbière dispose sur sa partie Est d'un **terrain non construit** d'une surface de 2,8 hectares.

Le nouvel inventaire communal des zones humides de 2018 a identifié sur ce secteur une zone humide couvrant 0,6 hectare, réduisant la constructibilité de ce secteur à 2,2 hectares.

Ce secteur est en grande partie concerné par le risque d'inondation. Toutefois, la zone inondable sur la zone d'activités de la Corbière n'a pas été retirée des zones constructibles car le règlement du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) « Bassin de la Vilaine en région Rennaise Ille et Illet » autorise sous certaines conditions des constructions sur ce secteur. Enfin, pendant la révision du présent PLU un permis de construire a été accordé sur ce secteur : il ne constitue donc plus une possibilité d'extension.

- 2** Sur la zone d'activité de la Corbière Ouest, il existe au PLU de 2009 **une extension urbaine** de 1,7 hectare classée en **1AUai**. Bien qu'ouverte à l'urbanisation, ce secteur n'a pas connu d'aménagement. Précisons que ce terrain n'est pas maîtrisé par les collectivités locales.

4.12.2 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

Suite au constat d'une consommation importante des espaces agro-naturels en France (on considère que l'équivalent d'un département est consommé tous les 7 à 10 ans), plusieurs lois successives sont venues encadrer l'urbanisation afin d'en limiter l'impact sur l'environnement. En matière de droit des sols, ce sont en priorité les extensions urbaines qui sont visées. Le code de l'urbanisme demande ainsi aux PLU de définir des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels.

L'établissement de ces objectifs passe par :

- la prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs au PLU et en particulier la compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) qui joue un rôle de document intégrateur des autres documents d'urbanisme supérieurs au PLU, et du Programme Local de l'Habitat (PLH) apportant des précisions concernant les objectifs en terme d'habitat,
- la définition de perspectives de développement (notamment sur le plan démographique),
- la prise en compte du nombre de logements réalisables dans le tissu urbain existant et dans le cadre des opérations en cours.

4.12.2.1 PRISE EN COMPTE DU SCoT ET DU PLH

Une synthèse de ces deux documents apparaît dans le chapitre « 4.13.2 Documents d'urbanisme supra-communales ». Nous ne retiendrons ici que les éléments contribuant à la définition des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels.

4.12.2.1.1 LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 21 février 2019 et porte sur la période 2015-2035. Il classe Goven comme « Pôle secondaire » rattaché au bassin de vie de Guichen.

Voici une synthèse des orientations du SCoT en termes de développement s'appliquant au territoire de Goven, par nature d'occupation du sol.

- **Habitat/équipements (hors équipements liés au sport, loisirs/nature et équipements de portée supra-communale)**

POPULATION			LOGEMENTS					ESPACE	
Population 2015 (estimation)	Taux de croissance (%)	Population 2035	Résidences principales en 2015 (estimation)	Taille des ménages en 2035	Résidences principales en 2035	Logements (RP) à construire 2015-2035	Logements (RP) à construire par an	Densité moyenne (log/ha)	Foncier à urbaniser (ha)
4532	1,80	6475	1755	2,40	2698	943	47	20	47,14

Source : SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

- Une croissance annuelle de population de **1,8%**.
- La taille des ménages est estimée à **2,4** personnes/ménage en 2035.
- Une production de **943** logements entre 2015 et 2035, soit 47 logements par an. Dont **10%** de **logements sociaux**.
- Une densité moyenne globale (**U** et **AU**) de **20** logements/hectare. Avec une densité minimale par opération de **15** logements/hectare. Et une densité minimale dans la centralité supérieure à la moyenne.
- Un développement maximal sur 20 ans de **47,14** hectares en zones **U** et **AU**. Cette surface intègre les équipements (hors équipements liés au sport, loisirs/nature et supra-communales).
- Les opérations en cours, la capacité de densification urbaine et de renouvellement urbain sont à déduire du nombre de logements à produire en extension urbaine.

- **Activités/commerces**

- **Le parc structurant « La Corbière »** avec 7 ha d'extension.
- Proposer une offre commerciale alimentaire complète (avec notamment un équipement commercial de type supermarché), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services.
- **DAAC** : Goven dispose d'un supermarché de 1 000 m² de surface de vente. Implanté en centralité sans possibilité d'extension, le SCoT définit deux espaces de localisation préférentielle en tissu aggloméré pour permettre une évolution de cet équipement.

- **Equipements liés au sport, loisirs/nature et équipements de portée supra-communale**

- La surface des équipements de portée communale sportifs, loisirs/nature, et des équipements de portée supra-communale n'est pas comptabilisée dans les secteurs de développement résidentiels.

Il en ressort une politique équilibrée d'accueil de nouveaux habitants (rythme prévisionnel de 1,8 par an contre 3,1 de 1999 à 2010, et 1,4 de 2007 à 2017), une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare et la poursuite du développement économique sur la ZA de la Corbière à hauteur de 7 hectares.

4.12.2.1.2 LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH de « Vallons de Haute Bretagne Communauté » a été approuvé en Juin 2019 et couvre la période 2018-2023.

Population 2015	Taux croissance SCOT	Population fin PLH 2023	Objectif SCoT et PLH RP 2018-2023	Objectifs de production / an SCoT et PLH RP	Taux SCOT-PLH de LLS à produire (HLM + conventionné privé)	Objectifs SCOT-PLH LLS 2018-2023 (HLM + conventionné privé)	Objectifs SCOT-PLH LLS / an (HLM + conventionné privé)
4532	1,8%	5321	282	47	10%	28	5

Source : PLH de « Vallons de Haute Bretagne Communauté »

Il reprend les perspectives du SCoT et précise la nature des 10% de logements sociaux à créer sur Goven prévus par le SCoT en parlant de 10% de logements locatifs sociaux.

4.12.2.2 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES**4.12.2.2.1 RAPPEL DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE**

La commune de Goven a connu d'importantes variations de son taux de croissance démographique annuel moyen qui rendent délicates au premier abord une projection démographique. On peut cependant retenir plusieurs éléments :

- Une période de croissance démographique importante de 1999 à 2010 avec un taux de croissance annuel moyen de **3,1**, et une construction moyenne de 44,7 logements par an.
- S'en suit entre 2007 et 2017 une période de ralentissement de la croissance démographique, avec un taux de croissance annuel moyen de **1,4**. Cette situation s'explique par le quasi-arrêt de constructions neuves entre 2011 et 2019 (50 logements en 9 ans, soit une moyenne de 5,6 logements par an). Toutefois, avec le démarrage de la 1^{ère} tranche du lotissement de la Lucinière, on assiste à une relance de la construction dès l'année 2020, avec la création de 22 logements dont 21 sont liés au lotissement de la Lucinière.
- Le SCoT table sur la période 2015-2035 sur un taux de croissance démographique annuel moyen de **1,8**.

CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS DEPUIS 25 ANS DANS LA COMMUNE

Années	Nombre de Logements (maisons et appartements)	Années	Nombre de Logements (maisons et appartements)
1996	15	2009	32
1997	14	2010	22
1998	30	2011	10
1999	31	2012	7
2000	32	2013	5
2001	24	2014	1
2002	49	2015	7
2003	73	2016	2
2004	63	2017	5
2005	84	2018	9
2006	60	2019	4
2007	40	2020	22
2008	27	TOTAL	668

Source : Mairie

VARIATION DU TAUX DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANNUEL MOYEN :

Périodes	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2017
Taux de croissance démographique annuel moyen	2,9	0,8	1,9	1,3	3,1	1,4

Au vu de ces données, on observe un déficit entre les perspectives démographiques affichées par le SCoT, et le rythme réel d'accueil de nouvelles populations sur la Commune.

C'est à partir de ce constat que plusieurs scénarii ont été étudiés.

4.12.2.2 DEFINITION DU SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif en termes de population est double :

- Il s'agit d'une part de permettre le maintien des habitants actuels en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages : à population égale, le nombre de foyers augmentant, il faut construire de nouveaux logements.
- D'autre part, l'objectif est de participer à la dynamique communautaire d'accueil de nouveaux habitants inscrite dans le SCoT.

Le PLU table ses perspectives de croissance sur la période 2022-2037, soit sur une durée de 15 ans.

Pour définir les perspectives démographiques du PLU, nous partons des données suivantes :

- Le chiffre estimé par l'INSEE porte la population municipale à **4 363 habitants au 1^{er} janvier 2017**, soit, en poursuivant le taux de croissance démographique annuel de 1,4% de la période 2007-2017, **4 677 habitants en 2022**.
- **La taille moyenne des ménages** (taux de cohabitation) occupant une résidence principale **est de 2,5 en 2017**. La poursuite de l'évolution de ce taux depuis 1968 rejoint la projection faite par le SCoT en estimant qu'il y aurait 2,4 personnes par foyer en 2035, soit également **2,4 en 2037** (et 2,5 en 2022).
- Le rapport entre **population des ménages et population totale** est de **98,9%** ; ce chiffre devrait rester stable.

Sur cette base, plusieurs scénarii ont été établis :

- Le premier (taux de croissance démographique annuel moyen (TCDAM) de **1,4%**) s'inscrit dans la continuité de la production de logements « au fil de l'eau » de la dernière période 2007-2017, en poursuivant la tendance actuelle.
- Le deuxième (TCDAM de **2,45%**) vise à rattraper les perspectives démographiques du SCoT en tenant compte du déficit d'accueil de ces dernières années.
- Le troisième (TCDAM de **1,8%**) est la recherche d'un équilibre entre les différents scénarii.

4.12.2.2.1 LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » SUR LA PERIODE 2007-2017

Ce scénario poursuit la tendance observée sur la dernière période, de 2007 à 2017.

Sur cette période, le taux de croissance démographique annuel moyen est de **1,4%**. Sur cette base, entre 2022 et 2037 la population totale augmenterait de **1 085** habitants, et il faudrait produire environ **530** résidences principales :

Taux de croissance démographique annuel de	1,4 %
Population totale en 2022	4 677 habitants
Population totale en 2037	5 762 habitants
Augmentation de la population totale	1 085 habitants
Taux population des ménages / population totale	98,9 %
Population des ménages en 2022	4 626 habitants
Population des ménages en 2037	5 698 habitants
Augmentation de la population des ménages	1 072 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>71 habitants par an</i>
Cohabitation en 2022	2,5 habitants par résidence principale
Nombre de résidences principales en 2022	1 871 résidences principales
Cohabitation en 2037	2,4 habitants par résidence principale
Nombre de résidences principales en 2037	2 401 résidences principales
Augmentation du nombre de résidences principales	530 résidences principales
<i>Soit environ</i>	<i>35 résidences principales par an</i>

Ce scénario n'a pas été retenu car il ne permet pas d'accueillir de nouveaux habitants à un rythme suffisant. Il ne fait que poursuivre la situation intégrant le quasi-arrêt de constructions nouvelles entre 2011 et 2019, créant une tension sur le marché immobilier, et un report des investisseurs sur d'autres communes. Cette situation a permis dans un premier temps de faire diminuer la vacance et les logements vétustes, mais constitue un frein à la croissance démographique et à l'occupation des équipements publics.

De plus, la Commune de Goven souhaite participer aux objectifs communautaires en terme d'accueil de populations nouvelles, ce qui ne correspond pas à ce scénario.

4.12.2.2.2 LE SCENARIO DE « RATTRAPAGE » DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES DU SCoT

Le SCoT estime que Goven passera d'une population de 4 532 habitants en 2015, à 6 475 en 2035, avec un taux de croissance démographique annuel moyen de 1,8%. En poursuivant ce rythme jusqu'en 2037 (fin de la période du PLU), la population atteindrait 6 710 habitants.

Or en 2017 l'INSEE estime que la population de Goven n'atteignait que 4 363 habitants. En poursuivant la tendance de la période de 2007 à 2017 avec le taux de croissance démographique annuel moyen de 1,4% jusque fin 2021 (date du programme de relance des constructions sur le lotissement de la Lucinière, on aurait 4 677 habitants en 2022. Pour atteindre les 6 710 habitants en 2037, il faudrait un taux de croissance démographique annuel moyen de **2,45%**.

Sur cette base, entre 2022 et 2037 la population totale augmenterait de **2 047** habitants, et il faudrait produire environ **931** résidences principales :

Taux de croissance démographique annuel de	2,45 %
Population totale en 2022	4 677 habitants
Population totale en 2037	6 724 habitants
Augmentation de la population totale	2 047 habitants
Taux population des ménages / population totale	98,9 %
Population des ménages en 2022	4 626 habitants
Population des ménages en 2037	6 650 habitants
Augmentation de la population des ménages	2 024 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>135 habitants par an</i>
Cohabitation en 2022	2,5 habitants par résidence principale
Nombre de résidences principales en 2022	1 871 résidences principales
Cohabitation en 2037	2,4 habitants par résidence principale
Nombre de résidences principales en 2037	2 802 résidences principales
Augmentation du nombre de résidences principales	931 résidences principales
<i>Soit environ</i>	<i>62 résidences principales par an</i>

Ce scénario n'a pas été retenu car il correspond à une politique démographique très ambitieuse qui nécessiterait dans un premier temps d'inverser la tendance actuelle, et dans un 2^{ème} temps de « surproduire » pour rattraper la population envisagée par le SCoT. De plus, ce scénario pourrait compromettre la capacité d'accueil des équipements et notamment des groupes scolaires par une arrivée rapide de nouveaux enfants.

4.12.2.2.3 LE SCENARIO MEDIAN

Ce scénario se situe entre la tendance de la période récente (1,4%) mais qui ne permet pas un accueil suffisant de populations nouvelles, et le scénario très ambitieux (2,8%) de rattrapage des objectifs démographiques du SCoT pour 2035, avec un taux médian de croissance démographique annuel moyen de **1,8%**.

Sur cette base, entre 2022 et 2037 la population totale augmenterait de **1 435** habitants, et il faudrait produire environ **676** résidences principales :

Taux de croissance démographique annuel de	1,8 %
Population totale en 2022	4 677 habitants
Population totale en 2037	6 112 habitants
Augmentation de la population totale	1 435 habitants
Taux population des ménages / population totale	98,9 %
Population des ménages en 2022	4 626 habitants
Population des ménages en 2037	6 045 habitants
Augmentation de la population des ménages	1 419 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>95 habitants par an</i>
Cohabitation en 2022	2,5 habitants par résidence principale
Nombre de résidences principales en 2022	1 871 résidences principales
Cohabitation en 2037	2,4 habitants par résidence principale
Nombre de résidences principales en 2037	2 547 résidences principales
Augmentation du nombre de résidences principales	676 résidences principales
<i>Soit environ</i>	<i>45 résidences principales par an</i>

Ce scénario « médian » a été retenu car il répond à la volonté communale tout à la fois de :

- relancer la production de logements pour retrouver un marché immobilier moins tendu et plus équilibré,
- participer à la politique communautaire d'accueil démographique à un niveau suffisant, compatible avec le statut de Goven comme « pôle secondaire » tel que défini par le SCoT,
- maîtriser la croissance démographique à un niveau qui reste « soutenable » au regard des finances publiques et de la capacité d'accueil communale,
- adopter un scénario « équilibré », de relance maîtrisée.

Ce rythme de croissance est également compatible avec la capacité d'accueil des équipements - et notamment des équipements scolaires - présents sur la Commune.

4.12.2.3 DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

Le PLU de 2009 affiche 67,5 ha de zones à urbaniser auxquels s'ajoutent une partie des 23,9 hectares en cours de construction de la ZAC de la Ruffaudière classée en zone **UZ**. Le chapitre « 4.12.1 *Analyse du potentiel d'urbanisation* » a montré qu'il reste un potentiel de développement important autour du bourg de Goven, principalement en extension.

L'un des objectifs de la présente révision générale n°1 du PLU est de définir la surface des zones à urbaniser en l'ajustant « au plus près » des seuls besoins communaux, afin de limiter la consommation des espaces agro-naturels.

Cette approche se fera par nature d'occupation du sol : habitat, activité économique, équipements.

4.12.2.3.1 OBJECTIFS DE MODERATION POUR L'HABITAT

Pour maintenir la population existante du fait du desserrement des ménages, et permettre l'accueil de nouveaux habitants, le scénario démographique sur la période 2022-2037 estime qu'il faudra produire 676 résidences principales.

Pour réduire la consommation des terres agro-naturelles tout en répondant aux besoins en logements, plusieurs leviers peuvent être mobilisés :

- **La mutation des constructions existantes vers du logement :**
 - le changement de destination,
 - la diminution de logements vacants,
 - la transformation de résidences secondaires en résidences principales.
- **L'optimisation du foncier en milieu urbain :**
 - la densification urbaine,
 - le renouvellement urbain.
- **La densité :**
 - une densité renforcée en milieu urbain,
 - une densité poussée en extension urbaine par une moyenne plus élevée que la densité prévue par le SCoT.

Les chapitres qui suivent montrent la prise en compte de chacun de ces leviers.

4.12.2.3.1.1 PROGRAMME DE LOGEMENTS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour définir le nombre de logements créés par changement de destination, une étude du nombre de logements ainsi créés a été réalisée sur la période 2010-2019 (10 ans) à partir du suivi des demandes d'autorisation réalisées par la Mairie. Il en ressort que 3 logements ont ainsi été créés par changement de destination sur 10 ans, soit 0,3 par an.

Il est raisonnable de penser que cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. Aussi, sur la période 2022-2037 (15 ans) on peut donc estimer en poursuivant cette tendance qu'il y aura environ **5 logements créés par changement de destination**.

4.12.2.3.1.2 PROGRAMME DE LOGEMENTS PAR LA BAISSÉ DE LA VACANCE

Les données démographiques ont montré qu'en moyenne la vacance tournait autour de 4%, et qu'elle s'est stabilisée depuis 2007 à 6%. La volonté politique de lutter contre la vacance permettrait de diminuer la part du logement vacant.

Aussi on estime que 1 logement vacant sera restauré chaque année, ce qui permettra de créer **15 logements liés à la baisse de la vacance** sur la période 2022-2037.

4.12.2.3.1.3 PROGRAMME DE LOGEMENTS PAR TRANSFORMATION DE RESIDENCES SECONDAIRES EN RESIDENCES PRINCIPALES

De la même manière, le diagnostic démographique a montré que la tendance générale est à la baisse depuis 1990, sauf pour la toute dernière période, en 2017. Il y a tout lieu de penser qu'un retour à la tendance générale va s'opérer, et qu'en moyenne chaque année 1 résidence principale sera créée par transformation de résidence secondaire.

Ainsi, la programmation de logements prévoit la création de **15 logements par transformation de résidences secondaires en résidences principales** sur la période 2022-2037.

4.12.2.3.1.4 PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LE CADRE DE LA DENSIFICATION URBAINE

Nous avons vu que Goven a connu une période de **quasi-arrêt de la production de logements** entre 2011 et 2019 du fait de choix politiques et d'une procédure d'aménagement avortée sur le secteur de la Levrain.

La tension sur le marché immobilier qui en a résulté pendant cette période a sans doute permis d'accélérer la production de logements par densification urbaine. Il découle de l'estimation faite dans le chapitre « 4.11.2 Analyse de la consommation des espaces agro-naturels sur 10 ans », une production de 25 logements par densification urbaine sur 10 ans, soit 2,5 par an.

Cette tendance pourrait s'amoinrir avec une reprise programmée de la construction de logements avec le lotissement de la Lucinière. Cependant, il ressort de l'étude sur le potentiel d'urbanisation restant (voir chapitre « 4.12.1.2.1.4 Les possibilités de densification ») qu'il existe encore une capacité de densification (environ 4,3 hectares). La poursuite du rythme passé apparaît raisonnablement possible, surtout dans le contexte d'optimisation de la construction en milieu urbain.

Aussi, la programmation de logements par densification urbaine s'inscrit dans le prolongement de celle observée entre 2010 et 2019. La poursuite de cette tendance sur la période 2022-2037 (15 ans) conduit à la programmation de **38 logements par densification urbaine**.

4.12.2.3.1.5 PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LE CADRE D'OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

En parallèle de l'étude portant sur la révision du PLU, une étude sur la « Redynamisation du centre-bourg » a été menée qui a permis d'identifier plusieurs secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain :

- Place de la Mairie (10 logements)
- Rue Mairie / Rue Gernigon (6 logements)
- Angle rues Gernigon / Hayrie (16 logements)
- Rue du Lavoir (6 logements)
- Angle rues Gernigon / Soriette (5 logements)
- Rue de Blossac (12 logements)
- Rue des Croix de Roche (4 logements)
- Rue de la Porte Yvon - Est (3 logements)
- Rue de la Porte Yvon - Ouest (3 logements)
- Secteur des Croix de Roche (10 logements)
- La Levrais, partie en renouvellement urbain (4 logements)

La programmation tient également compte des « coups partis », à savoir l'opération sur l'ancienne ZAC de la Ruffaudière dont il reste environ 10 logements à construire en milieu urbain, secteur des Croix de Roche.

La programmation de logements prévoit ainsi la création de **79 logements en renouvellement urbain** sur la période 2022-2037.

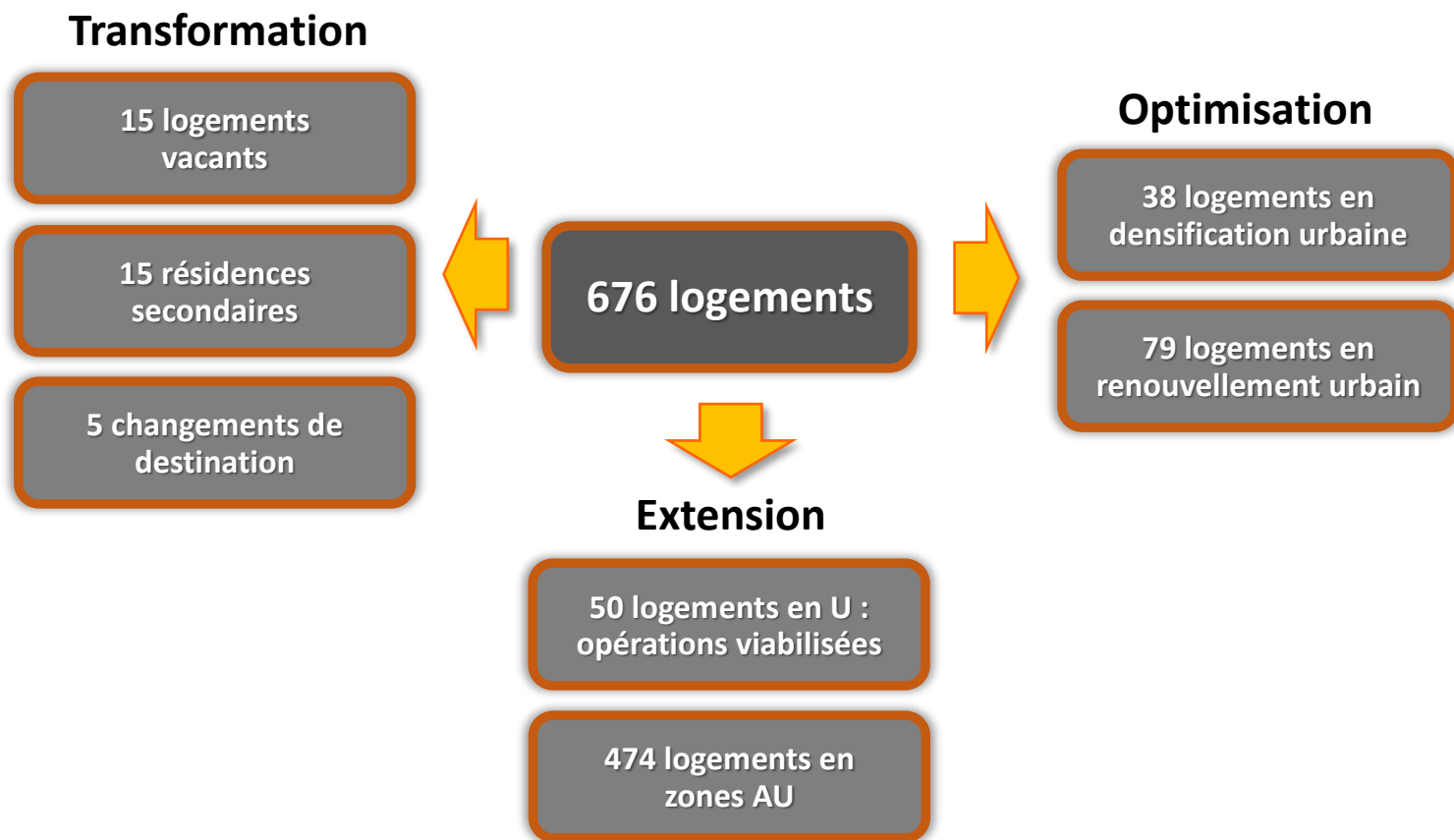
4.12.2.3.1.6 PROGRAMME DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LE CADRE D'OPERATION D'AMENAGEMENT EN COURS

La programmation tient également compte des « coups partis », à savoir le lotissement de la Lucinière qui prévoit la construction de 72 logements en tranche 1 (dont 33 ont fait l'objet d'un permis de construire au moment de l'arrêt du PLU, soit 39 logements restants), et de 87 logements en tranche 2 (voir dans le chapitre « 4.12.1 Analyse du potentiel d'urbanisation », « Les opérations en cours »).

Au total, la programmation intégrera **126 logements dans le cadre des opérations en cours** en extension urbaine sur la période 2022-2037.

4.12.2.3.1.7 BILAN DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

La programmation de 676 logements pour la période 2022-2037, se ventiler de la manière suivante.



Le SCoT prévoit sur Goven une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare. Ainsi, pour réaliser 676 logements, il aurait fallu mobiliser environ 33,8 hectares.

La prise en compte de la création de logements par :

- la transformation de constructions existantes,
- l'optimisation du foncier en milieu urbain,
- une densité renforcée dans les secteurs en renouvellement urbain, avec une moyenne de 34 logements par hectare,

a permis de retirer 152 logements des secteurs en extension. Il reste néanmoins 524 logements en extension urbaine qui demanderaient au regard de la densité du SCoT 26,2 hectares.

Le PLU fait également le choix d'une densité renforcée sur les secteurs en extension urbaine avec une moyenne de 22 logements par hectare. Sur ces secteurs en extension, des opérations sont viabilisées et classées en zone urbaine. Il s'agit du lotissement de la Lucinière tranche 1 (dont 33 logements au stade du permis de construire au moment de l'arrêt du PLU sur un total de 72 logements programmés, soit 39 logements restants), et du lotissement de la Croix Macé (11 logements), couvrant à eux deux 2,3 hectares qui ne relèvent donc pas des zones à urbaniser

Ainsi, au total, sur la période 2022-2037, le PLU estime qu'environ 22 hectares de zones à urbaniser (AU) seront nécessaire pour répondre au besoin de logements (soit une différence de près de 12 hectares (35 %) par rapport aux 33,8 hectares découlant du SCoT).

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune se fixe sur la période 2022-2037 (15 ans) une limite de **22 hectares de zones à urbaniser (AU) dédiées à l'habitat**.

4.12.2.3.2 OBJECTIFS DE MODERATION POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le diagnostic a relevé que la quasi-totalité des activités se trouvent dans la zone d'activités (ZA) de la Corbière. L'ensemble des zones urbaines (**U**) a été construit, hormis un terrain sur lequel un permis de construire a été déposé. Toutefois, le PLU de 2009 offre une possibilité d'extension (**AU**).

Le SCoT classe **la ZA de la Corbière** comme « pôle structurant » ; il considère que ce pôle d'activités doit s'étoffer. Ce secteur est jugé prioritaire à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine et de la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC), du fait de son excellente desserte - elle bénéficie d'une desserte directe à partir du double échangeur de la RD 177 -, et de sa proximité avec Rennes - c'est la zone d'activités du Pays des Vallons de Vilaine qui se trouve la plus proche de Rennes. Par ailleurs, VHBC développe une nouvelle politique économique visant à regrouper l'activité sur certaines communes jugées prioritaires - dont celle de Goven - plutôt que de disperser les projets sur de multiples sites. Enfin, il est à noter que des demandes d'implantation sur la ZA de la Corbière sont régulièrement enregistrées.

Dans ce contexte, la municipalité souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux établissements, participer aux enjeux du Pays, et répondre à la volonté de VHBC de renforcer le rythme d'accueil sur ce secteur.

Le bourg de Goven rassemble quant à lui les activités de commerce/service, à la fois dans le centre-bourg et avec le supermarché.

Le SCoT au travers le DAAC considère que le supermarché ne pourra s'étendre sur le terrain actuel et envisage 2 possibilités de relocalisation du supermarché en périphérie du bourg.

Un tel déménagement n'est pas nécessaire à moyen/long terme : il n'est pas envisagé d'extension de la surface commerciale, et le maintien du supermarché à l'intérieur du bourg plutôt qu'une relocalisation en périphérie est préférable pour maintenir un pôle attractif au sein du bourg et favoriser les déplacements doux.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Compte-tenu de ces éléments, la commune se fixe sur la période 2022-2037 (15 ans) une limite de **5,5 hectares** de zones à urbaniser (**AU**) dédiées à la zone d'activités de la Corbière.

4.12.2.3.3 OBJECTIFS DE MODERATION POUR LES EQUIPEMENTS

Note : le SCoT distingue deux types d'équipements, suivant qu'ils soient indépendants du développement résidentiel (il s'agit des équipements liés au sport, loisirs/nature et aux équipements de portée supra-communale), ou qu'ils soient associés au développement des zones d'habitat (les autres types d'équipements).

Goven est identifié au SCoT comme « pôle secondaire » et à ce titre le SCoT ne prévoit pas l'accueil d'équipement de portée supra-communale. A ce jour, la communauté de communes n'en a pas programmé.

Des espaces dédiés aux équipements de portée communale de sports, loisirs/nature sont à prévoir pour conforter les pôles d'équipements existants ou en développer de nouveaux à proximité du bourg de Goven. Il s'agit notamment d'anticiper les futurs besoins. Ainsi, une réflexion est en cours pour répondre aux besoins scolaires qui pourraient se faire en extension/rénovation des structures existantes, ou envisager un déménagement en se rapprochant du pôle d'équipements, de sa cantine scolaire et des équipements de sport.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune se fixe sur la période 2022-2037 (15 ans) une limite de **2,2 hectares** de zones à urbaniser (**AU**) dédiée aux équipements de portée communale de sport et de loisirs/nature, et aux éventuels équipements de portée supra-communale.

4.12.2.3.4 BILAN

Par rapport au PLU de 2009 (67,5 ha de zones à urbaniser et 23,9 ha liés à la ZAC de la Ruffaudière, soit un total de 91,4 hectares), les objectifs de modération de la consommation des espaces agromatériels ainsi définis (29,7 hectares de zones à urbaniser) assurent une meilleure maîtrise du développement pour une période équivalente.

4.13 RECENSEMENT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

4.13.1 DISPOSITIONS LEGISLATIVES

La révision du PLU doit tenir compte de l'évolution législative depuis le dernier PLU :

- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018,
- ...

4.13.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

Extrait de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Extrait de l'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement. »

Le présent PLU est directement concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine qui joue un rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Le PLU doit également être compatible avec :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne de 2016
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine de 2015
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Bretagne en cours d'élaboration
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Vallons de Haute Bretagne Communauté approuvé en juin 2019
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 7 mars 2017
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne de 2015
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Bretagne

Note : ces deux derniers documents (SRCE et SRCAE) ont été intégrés au nouveau SRADDET Bretagne approuvé en décembre 2020.

4.13.2.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 21 février 2019 et porte sur la période 2015-2035. Il classe Goven comme « Pôle secondaire » rattaché au bassin de vie de Guichen

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme de planification à une échelle plus vaste que le PLU. Ce schéma fédère plusieurs communes autour d'un projet d'aménagement du territoire communautaire.

Le SCoT a été instauré par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement à l'échelle d'un « bassin de vie ». C'est un document d'urbanisme opposable notamment au Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le SCoT détermine les conditions permettant d'assurer notamment, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, la maîtrise de la circulation automobile, la réduction des émissions de gaz à effet de serre...

Ce document est composé de 4 parties :

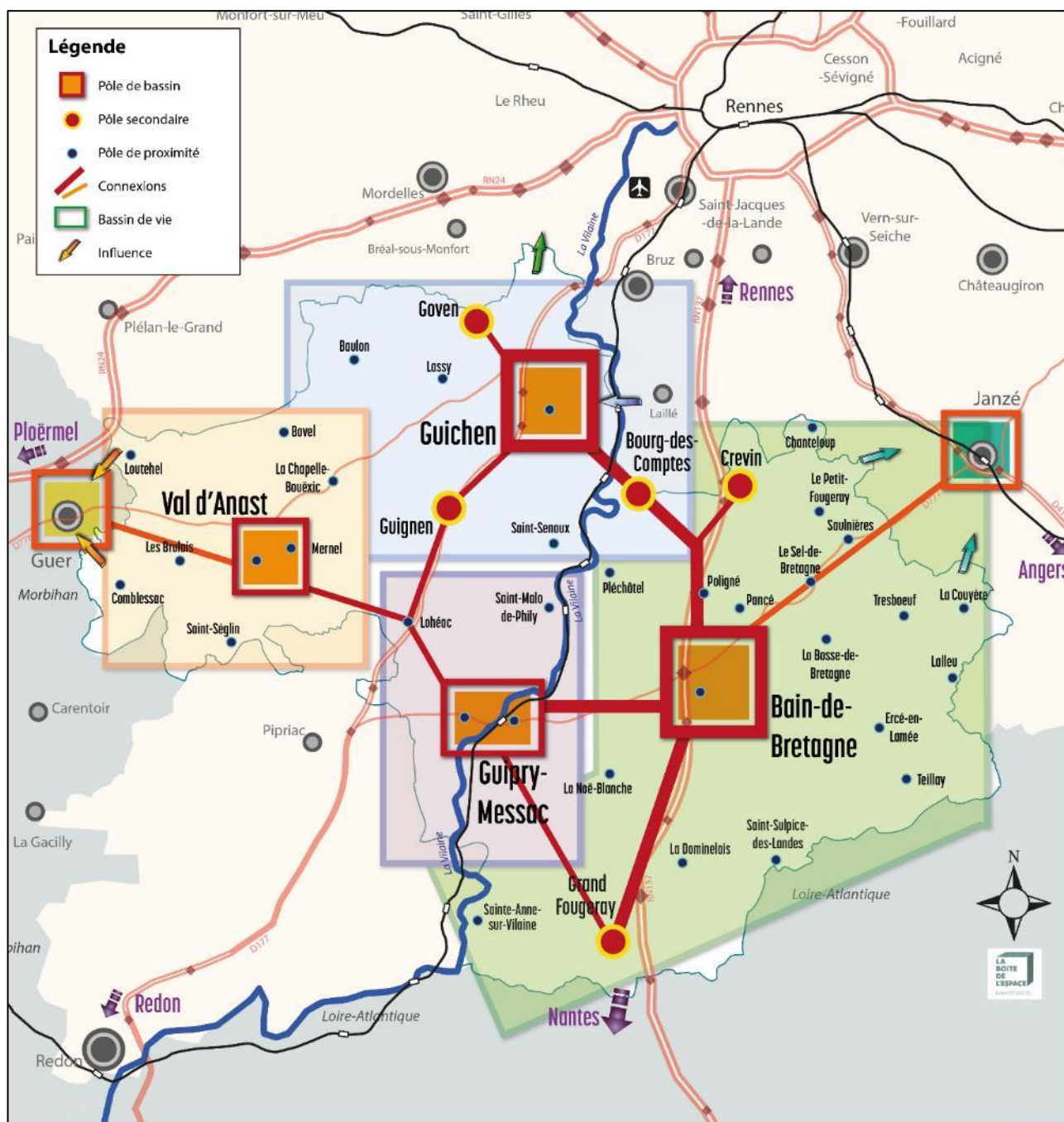
- Un Rapport de présentation, contenant notamment un diagnostic général, un diagnostic prospectif commercial, un état initial de l'environnement, et la justification des choix.
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fixant les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et transports, d'équipements structurants.
- Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui complète et précise le PADD.
- Un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui définit les orientations en matière de commerce et d'artisanat.



4.13.2.1.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD comporte 3 objectifs majeurs :

- **Un territoire accueillant** : il s'agit d'organiser l'accueil de nouveaux habitants en leur permettant de réaliser leur parcours résidentiel, tout en optimisant l'utilisation de l'espace. L'objectif vise également à préserver le cadre de vie et l'environnement.
- **Un territoire autonome** : le territoire doit également préserver l'activité agricole et permettre l'accueil de nouvelles activités dans divers domaines pour renforcer la viabilité économique. Pour répondre aux besoins des habitants il faut également prévoir l'accueil de nouveaux équipements et services. Un territoire autonome doit aussi préserver et exploiter ses ressources naturelles.
- **Un territoire connecté** : il convient d'assurer une bonne desserte du territoire tout en garantissant la sécurité et en développant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. La connexion passera également par le numérique.



4.13.2.1.2 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Il s'articule autour de 13 thématiques issues du PADD :

- **Accueillir de nouveaux habitants :**

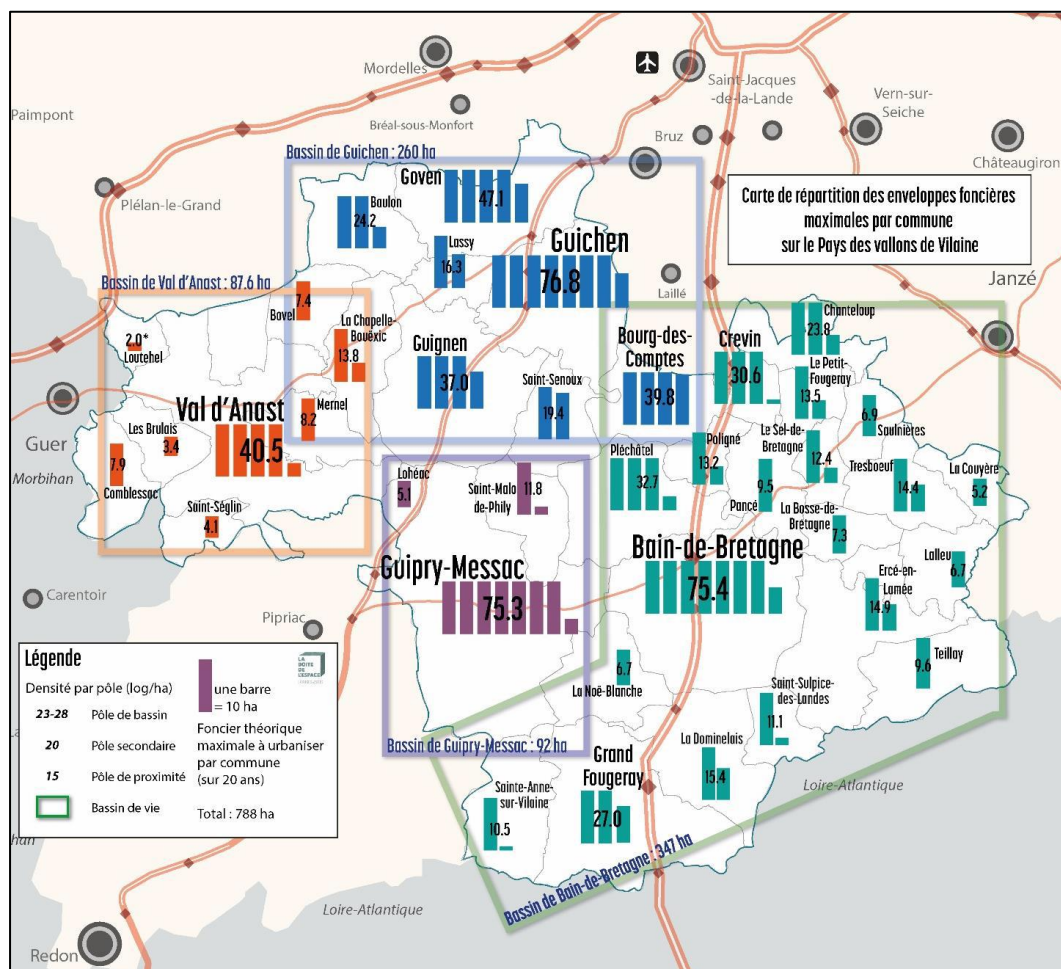
L'enjeu est de conforter les pôles urbains structurant les bassins de vie. Goven est défini comme un pôle secondaire dont la croissance envisagée est de 1,8%.

- **Permettre un parcours résidentiel :**

Il convient d'anticiper le phénomène de décohabitation et la demande plus variée de la population. Le SCoT estime que la taille des ménages sera de 2,40 personnes par ménage en 2035. L'objectif vise également la mixité sociale c'est pourquoi Goven devra produire 10% de logements sociaux sur son territoire. De plus, la commune devra construire 47 logements par an.

- **Economiser et optimiser l'espace :**

Un potentiel d'urbanisation est fixé pour la production de logements, hors équipements de portée communale sportifs et de loisirs/nature, et hors équipements de portée supra-communale. Ainsi pour la période 2015-2035, 47,14 hectares pourraient être urbanisés en théorie. Une densité moyenne communale est également définie, 20 logements par hectare. Par ailleurs, les centralités devront privilégier une densité supérieure à la moyenne. La densité minimale à l'opération est quant à elle de 15 logements par hectare.

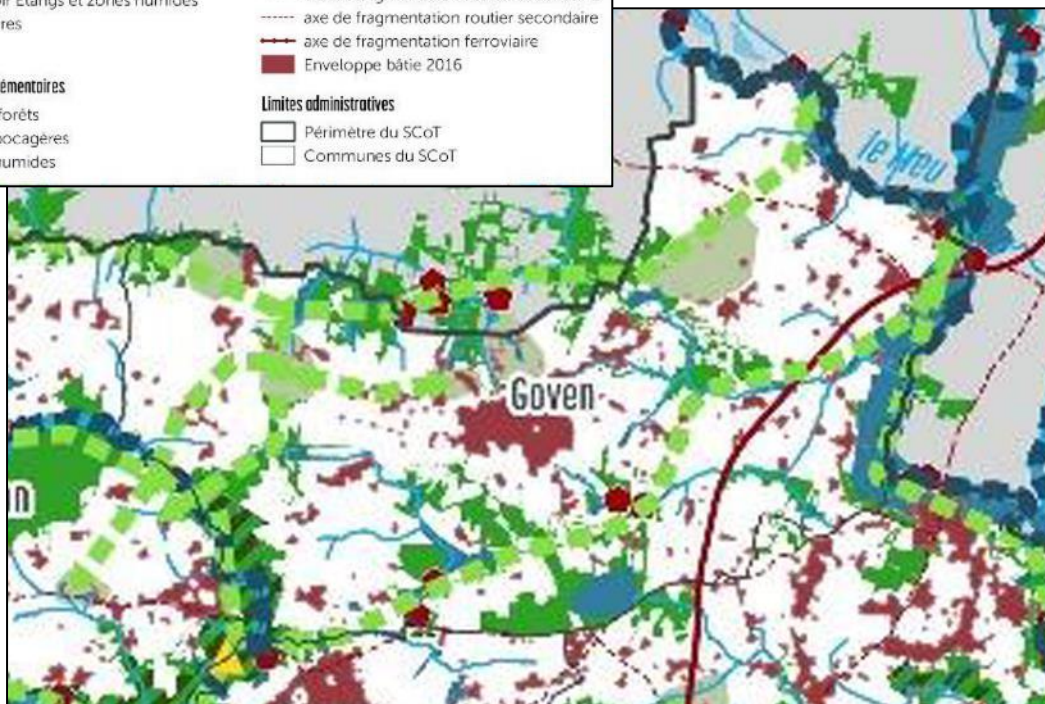
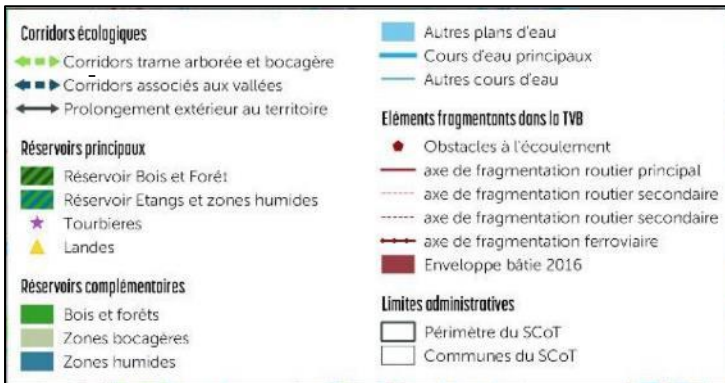
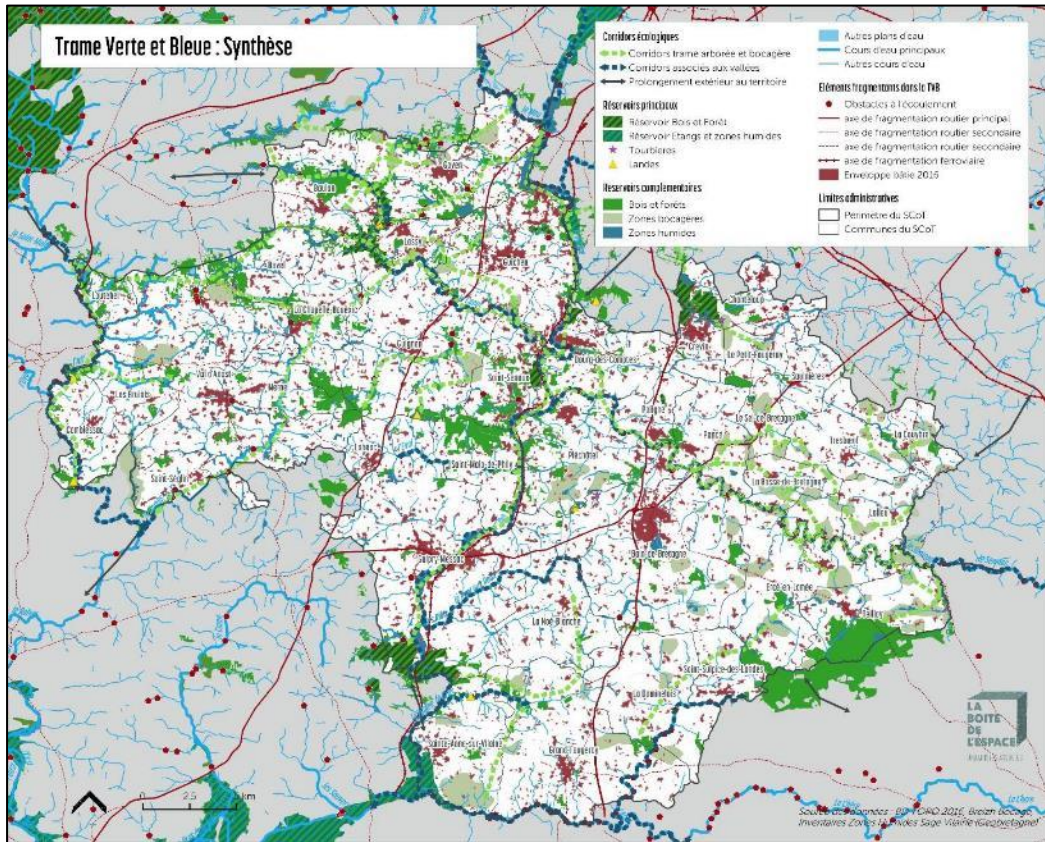


- **Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine :**

Il s'agit de redonner un rôle central à la vallée de la Vilaine. Le SCoT fixe des orientations pour l'implantation des zones d'activités afin de répondre à la problématique de la transition espace urbain/rural. L'attention devra également porter sur les entrées de bourg. Les cheminements doux devront être davantage connectés pour permettre de découvrir le paysage. Les composantes du paysage doivent être protégées et le patrimoine bâti valorisé. Le patrimoine bâti devra être inventorié.

• **Préserver la qualité de l'environnement :**

Il s'agit d'identifier les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue (TVB) afin de protéger les éléments naturels du territoire. Un inventaire des cours d'eau et des zones humides devra être réalisé. La notion de nature en ville devra également être abordée à travers le PLU.



- **Mettre en œuvre la transition énergétique :**

Le principe est de permettre la généralisation de bâtiments économes et de ne pas créer de frein à la mise en œuvre de solutions énergétiques sobres. Le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle peut contribuer à répondre à cet objectif.

- **Améliorer l'accessibilité du territoire :**

L'objectif est de permettre une bonne desserte du territoire en permettant la diversité des modes de déplacements. Il s'agit également de privilégier l'implantation des nouveaux quartiers d'habitat, des équipements... à proximité des dessertes en transports en commun dans une logique également de multi-modalité.

- **Renforcer la connexion du territoire :**

Il s'agit de déployer le réseau numérique à partir des centralités urbaines comme nœuds d'accroche et comme base de déploiement.

4.13.2.1.3 LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

- **Les localisations préférentielles de commerces**

Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit deux types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les centralités, destinées à recevoir tous les formats de commerces, dont la taille doit correspondre à la vocation commerciale du pôle (en termes de fréquence d'achats définis préalablement), et sous réserve du respect des règles urbaines.
- Les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré, privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie ou en tissu aggloméré n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher.

- **Les règles d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces**

- **Les règles pour promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire**

- **Gouvernance et suivi de la mise en œuvre des règles du SCoT**

- **Localisation préférentielle de commerce en périphérie ou en tissu aggloméré**



4.13.2.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE « VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE »

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de « Vallons de Haute Bretagne Communauté » a été approuvé en juin 2019. Il définit la politique d'habitat communautaire sur 6 ans, pour la période 2018-2023.

Le programme est composé :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions.

4.13.2.2.1 LE DIAGNOSTIC

Un **contexte de marché favorable** lié à une situation privilégiée et un bon niveau de desserte (axes RN, gares) et donc d'accessibilité du territoire.

Néanmoins, une **grande hétérogénéité territoriale** : « césure nord-sud » et enjeux différenciés en matière d'habitat :

- Parc existant, centres-bourgs, vacance au sud
- Production neuve, maîtrise du foncier au nord

Un processus de relégation des ménages les plus modestes aux franges du territoire, et **risque de fragilisation** qui va se poursuivre sans maîtrise des coûts des opérations.

Une **hétérogénéité en matière d'appropriation des enjeux urbanisme-habitat et pas de vision stratégique partagée**, sur le long terme, en matière de développement. Et globalement, un urbanisme « soumis » aux opportunités foncières, peu de cadre de négociation avec les opérateurs privés (niveaux de prix...). D'où la nécessité de :

- Définir une stratégie de développement sur le long terme : coordonner et diversifier l'offre à l'échelle du grand territoire, renforcer l'armature territoriale (lien SCoT).
- Mettre en œuvre une politique foncière : anticipation – acquisition de foncier, pour maîtriser les prix des opérations et leur contenu...
- Décliner une politique adaptée à l'hétérogénéité des contextes locaux, permettre la réalisation de parcours résidentiels.
- Renforcer l'attractivité du territoire pour les communes ne bénéficiant pas du rayonnement de RM, dans un objectif de rééquilibrage et d'équité/solidarité.
- Travailler l'armature territoriale autour des 3 bassins (SCoT), en tenant compte des dynamiques et spécificités locales.

Se doter d'indicateurs communs de suivi et participer à la mise en place d'un observatoire (en lien avec le SCoT) : suivi de la production neuve, sortie des opérations, suivi des DIA/ventes dans l'existant, aboutissement du référentiel des gisements fonciers et immobiliers...

Mettre en place une réelle gouvernance et définir clairement « qui fait quoi ? » :

- Rôle du Pays dans l'appui aux communes (instruction, conseil en urbanisme partagé, création de la PLRH...).
- Rôle de l'EPCI en tant que pilote de la politique habitat.

4.13.2.2.2 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le Document d'Orientations se décline autour de 4 orientations qui constituent la stratégie de la politique de l'habitat du territoire et guide l'élaboration du programme d'actions :

- **Orientation 1 - Maîtriser le foncier pour accueillir la production nouvelle (SCoT)**

Le SCoT fixe des objectifs de production ambitieux de 450 logements /an, dont environ 60 logements locatifs sociaux. Le PLH s'inscrit dans cette dynamique, ce qui suppose une forte mobilisation locale pour dépasser les difficultés rencontrées (difficultés de maîtrise foncière, fin du PTZ neuf). La maîtrise foncière doit permettre aux élus de reprendre la main sur l'urbanisme communal, et la programmation des opérations de logements, tout en améliorant la qualité, la diversité typologique et la localisation des opérations.

- **Orientation 2 - Investir sur la rénovation du parc existant (public/privé/communal)**

Le parc ancien du territoire connaît un phénomène important de vacance et de dégradation, notamment au sud du territoire. Pourtant il constitue un enjeu majeur pour l'amélioration du cadre de vie des centres-bourgs et la lutte contre l'étalement urbain en limitant la consommation foncière due à la construction de logements en lotissement ou en diffus. L'intervention sur le parc existant doit permettre de corriger les dysfonctionnements repérés sur le territoire et d'encourager la rénovation et/ou la remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants.

- **Orientation 3 - Assurer la mixité sociale et la réponse aux besoins spécifiques de logements**

Le territoire offre peu de solutions d'habitat aux personnes défavorisées ou à faible revenu. Pourtant, ces ménages ont augmenté sur le territoire, notamment en raison du vieillissement de la population. En outre, l'augmentation des prix du marché sur la partie nord du territoire due à l'influence rennaise, à tendance à réduire la mixité sociale au sein des communes en concentrant les ménages à faibles revenus au sud du territoire. Cette orientation vise à permettre le parcours résidentiel des ménages à faibles revenus sur l'ensemble des communes (jeunes actifs, personnes âgées, salariés à faibles revenus, etc.) en développant une offre locative accessible aux ménages à faibles revenus, notamment au sein des secteurs tendus.

- **Orientation 4 - Mener et animer la politique habitat du territoire**

Il s'agit à travers cette orientation d'appuyer la mise en œuvre opérationnelle du PLH, en actualisant la connaissance du fonctionnement du marché de l'habitat, et en pérennisant le travail partenarial engagé par la démarche de PLH. Il s'agit également pour l'EPCI de conforter son action au service des communes, et d'assurer son rôle de pilotage de la politique habitat du territoire.

4.13.2.2.3 LE PROGRAMME D' ACTIONS

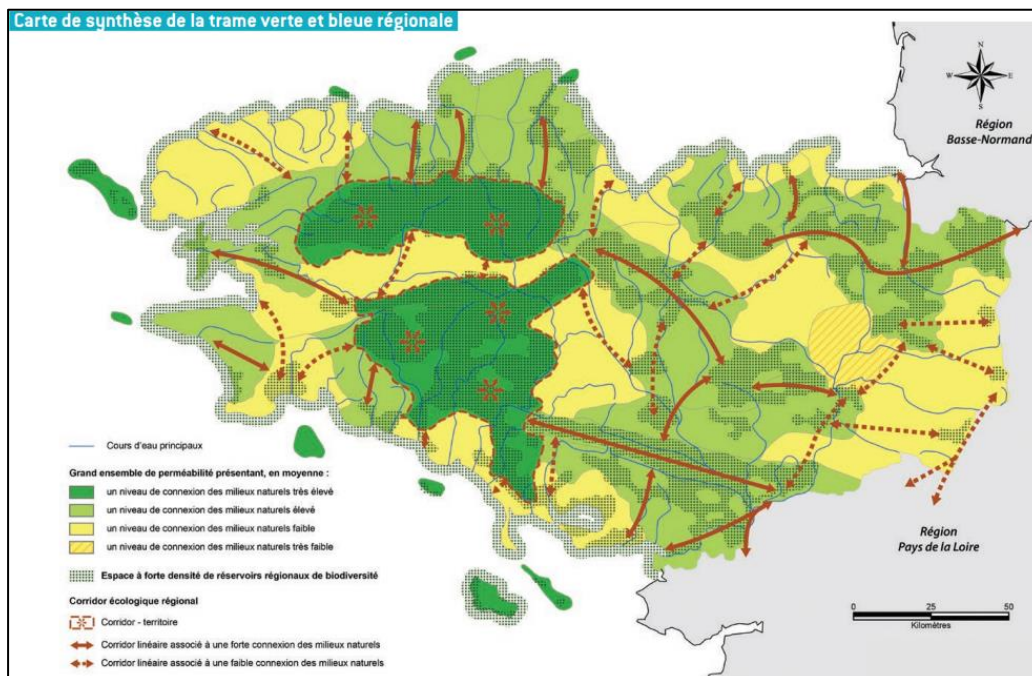
En résumé, les actions à développer par la Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté portent plus particulièrement sur les domaines suivants :

- L'amélioration du parc existant à travers la mise en place de dispositifs (PIG ou OPAH) et une intervention en direction du parc vacant.
- La capacité à diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels et corriger les déséquilibres nord/sud.
- L'amélioration de la maîtrise foncière pour anticiper les besoins et favoriser l'amélioration de la qualité de l'urbanisme et de l'habitat.
- Le développement de réponses aux besoins spécifiques en matière d'habitat (personnes âgées, public jeune, gens du voyage).
- Le pilotage de la stratégie Habitat positionnant l'EPCI comme chef de file de la politique du logement sur le territoire.

Au-delà de ces objectifs, le Programme d'Actions prévoit des dispositifs transversaux permettant la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation du PLH et la poursuite des réflexions engagées lors de la démarche sur différentes thématiques habitat sur le territoire.

4.13.2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) traduit à l'échelle régionale la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). La TVB est issue du Grenelle de l'Environnement et vise à maintenir ou à reconstituer un réseau de continuités écologiques permettant la préservation de la biodiversité. La TVB doit contribuer à freiner le déclin de la biodiversité et permettre le maintien des fonctionnalités des écosystèmes.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale - Extrait du SRCE Bretagne

Les objectifs assignés

1. aux grands ensembles de perméabilité :

- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé :**
« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé :**
« Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible :**
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible :**
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine » ;

2. à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité :

« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

3. à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :

« Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau » ;

4. aux corridors-territoires :

« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

5. aux corridors linéaires :

- **dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :**
« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **dans un contexte de connexion des milieux naturels faible :**
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

Les thèmes et les orientations du plan d'actions stratégique

■ Thème A

UNE MOBILISATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE RÉGIONAL EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Orientation 1 :** Accompagner la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique.
- **Orientation 2 :** Conforter et faire émerger des projets de territoire en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 3 :** Améliorer la cohérence des politiques de protection et de gestion des espaces naturels et des espèces en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 4 :** Améliorer la cohérence des autres politiques sectorielles, en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 5 :** Communiquer, sensibiliser et former sur la trame verte et bleue.

■ Thème B

L'APPROFONDISSEMENT ET LE PARTAGE DES CONNAISSANCES LIÉES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Orientation 6 :** Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la trame verte et bleue.
- **Orientation 7 :** Améliorer les connaissances sur les fonctionnalités de la trame verte et bleue et sur ses interactions avec les activités humaines.
- **Orientation 8 :** Mutualiser et partager les connaissances sur la trame verte et bleue.

■ Thème C

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE LA GESTION DES MILIEUX

- **Orientation 9 :** Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue.
- **Orientation 10 :** Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture.
- **Orientation 11 :** Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt.
- **Orientation 12 :** Préserver et restaurer les landes, pelouses, tourbières et les milieux naturels littoraux contributifs des connexions terre-mer.

■ Thème D

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DE L'URBANISATION ET DES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES

- **Orientation 13 :** Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.
- **Orientation 14 :** Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.
- **Orientation 15 :** Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes.
- **Orientation 16 :** Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.

(Source : SRCE Bretagne)

4.13.2.4 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma définit des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiées.

4.13.2.5 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine a été élaboré en parallèle du SCoT.

Le PCAET marque l'engagement du Pays des Vallons de Vilaine et des deux EPCI, sur 6 ans (2016-2022), à la mise en œuvre d'un plan d'actions structuré en 3 grandes orientations déclinées en 12 objectifs stratégiques :

Orientation	Objectif stratégique	N° action	Titre action
Orientation 1 : Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques	1.1 - Logements Aménagement	1	Mettre en place une PLRH (Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat)
		2	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme via les documents d'urbanisme et le Conseil en Urbanisme Partagé
		3	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale des politiques d'habitat
	1.2 - Précarité énergétique	4	Lutter contre la précarité énergétique liée au logement
		5	Lutter contre la précarité énergétique liée à la mobilité
	1.3 - Mobilité	6	Définir une politique de mobilité durable sur le territoire
		7	Mobiliser vers l'optimisation du transport privé et développer les services autour des nouvelles mobilités
		8	Développer les infrastructures nécessaires à l'essor des mobilités alternatives
Orientation 2 : Fédérer les acteurs du territoire	2.1 - Collectivités exemplaires	9	Animer et faire vivre le PCAET
		10	S'impliquer dans les réseaux existants
		11	Optimiser les trajets professionnels des agents
		12	Soutenir et promouvoir l'agriculture locale en circuits courts
		13	Assurer la durabilité des achats et des financements publics
		14	Développer les modes de financements innovants pour la transition énergétique du territoire
		15	Optimiser la gestion de l'eau
	2.2 - Élus	16	Être exemplaire dans la gestion des bâtiments et des équipements publics
	2.3 - Citoyens	17	Être exemplaire dans la gestion des espaces verts, réduire et valoriser les déchets verts
		18	Mobiliser et former les élus et services sur les enjeux et opportunités de la transition énergétique du territoire
	2.4 - Acteurs économiques	19	Mobiliser les citoyens grâce à une stratégie d'information locale sur la transition énergétique du territoire
		20	Transmettre l'envie de la transition énergétique à nos enfants
		21	Développer l'offre d'information/formation sur la transition énergétique dans les métiers du bâtiment
	Orientation 3 : Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée	3.1 - Mix énergétique	22
23			Faciliter l'émergence de projets publics et privés de production d'énergies renouvelables
24			Soutenir le développement de la chaleur renouvelable en identifiant les besoins et en développant la demande, notamment publique
3.2 - Solaire		25	Faire émerger des projets de micro-hydroélectricité sur la Vilaine
		26	Identifier et valoriser le gisement solaire sur les bâtiments publics
3.3 - Bois		27	Développer la production d'énergie solaire sur le territoire
		28	Développer la demande en bois-énergie local
3.4 - Éolien		29	Assurer la disponibilité de la ressource bois-énergie à un prix satisfaisant tous les acteurs
		30	Identifier les projets éoliens soutenables pour le territoire à travers le schéma de développement de l'éolien
3.5 - Méthanisation		31	Développer une filière méthanisation sur le territoire

4.13.2.6 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Le territoire communal de Goven s'inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Ce SDAGE 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux. Ce document, rappelle les enjeux de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, définit les objectifs de qualité pour chaque eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2021, 2027, 2033, 2037), et indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés. Aujourd'hui, 24 % des eaux sont en bon état et 10 % en sont proches. Le comité de bassin propose de maintenir l'objectif fixé à 61 % des rivières, plans d'eau et eaux côtières en bon état en 2027 :

- en concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10 % proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance,
- en faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état.

Ainsi, le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE, notamment les orientations et dispositions suivantes.

1I	Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
	1I-1 encadrement de la création de nouvelles digues
	1I-2 informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur
	1I-3 définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux
	1I-4 mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative
	1I-5 prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
3D	Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
	3D-1 prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
	3D-2 limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
8A	Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
	8A-1 les documents d'urbanisme
	8A-3 interdiction de destruction de certains types de zones humides
	8A-4 limitation des prélèvements d'eau en zones humides
8B	Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
	8B-1 mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides
8E	Améliorer la connaissance
	8E-1 inventaires
10F	Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
	10F-1 recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte
12C	Renforcer la cohérence des politiques publiques
	12C-1 meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
	12C-2 adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau
12E	Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau
	12E-1 organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

4.13.2.7 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VILAINE

Le règlement du SAGE Vilaine se compose de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage
6. Mettre en conformité les prélèvements existants
7. Création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Les projets d'aménagement de la commune de Goven devront être compatibles avec les préconisations du SAGE Vilaine.

Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides.

4.13.3 ENJEUX A DEVELOPPER

Le PADD du PLU fixe des orientations et des enjeux ensuite déclinés par thèmes.

4.13.3.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

La stratégie de développement de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- Un bourg attractif pour conforter la place de Goven au niveau communautaire.
- Une Commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.
- Une Commune poursuivant l'accueil d'activités, développant ses commerces, services et le tourisme.
- Une Commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun ou partagé (covoiturage).
- Un bassin de vie en progression, permettant d'offrir à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.
- Une Commune souhaitant maintenir des espaces agricoles et naturels forts.
- Une Commune s'engageant dans un développement urbain durable.

4.13.3.2 LES ENJEUX DU PADD

Le développement de Goven à l'horizon 2037 s'articule autour des enjeux suivants :

- **accueillir, intégrer les nouveaux habitants**, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Goven ;
- **anticiper la création d'une voie départementale** entre la RD 177 et la RN 24 **et ses répercussions sur l'aménagement du territoire** govenais ;
- **poursuivre un développement équilibré** autour du centre-bourg de Goven ;
- **donner priorité au renouvellement urbain** et maîtriser le développement autour du bourg de Goven ;
- **conforter le centre-bourg de Goven et ses abords** pour être en adéquation avec le poids démographique du bourg ;
- **assurer le développement de la ZA de la Corbière** ;
- **prendre en compte les activités/équipements en milieu rural** pour leur permettre une évolution, en cohérence avec la loi ALUR ;
- **concilier besoins de développement et maintien des espaces agricoles forts**, en tenant compte des exploitations agricoles ;
- **organiser les espaces publics**, poursuivre la **hiérarchisation des voies** pour rendre plus lisible la desserte urbaine ;
- **conforter une politique équilibrée des déplacements** au service du Développement Durable ;
- **développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants** ;
- **préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité** et présentant un intérêt environnemental ;
- **favoriser une approche durable de l'urbanisme et le développement d'un habitat de haute qualité environnementale** et en particulier économe en énergie.

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

SOMMAIRE DU CHAPITRE

5.1	Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.....	265
5.1.1	SCENARII DE DEVELOPPEMENT	266
5.1.2	LES AXES DE DEVELOPPEMENT	271
5.2	Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	278
5.2.1	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	278
5.2.2	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	279
5.3	Justification des règles et des zones du PLU	300
5.3.1	PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES	300
5.3.2	EVOLUTIONS GENERALES DU VOLET REGLEMENTAIRE	302
5.3.3	LES ZONES URBAINES	311
5.3.4	LES ZONES A URBANISER	326
5.3.5	LES ZONES AGRICOLES	334
5.3.6	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	340
5.3.7	LES PRESCRIPTIONS	347
5.3.8	LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION	365
5.3.9	LES PLANS D'ALIGNEMENT	369
5.4	Articulations du PLU avec des normes législatives et règlementaires supérieures et les documents supra-communaux	370
5.4.1	ARTICULATIONS DU PLU AVEC LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES.....	370
5.4.2	ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	380

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

5.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic communal a identifié les principales caractéristiques du territoire communal et notamment :

- une commune vaste à dominante agricole,
- des espaces naturels importants, boisés au Nord et au Sud, un bocage plutôt bien préservé, un réseau hydrographique important (cours d'eau, plans d'eau et zones humides) avec la Vilaine, le Meu, et le Canut qui présente une richesse biologique particulière (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles...),
- un risque d'inondation (PPRi sur la Vilaine et le Meu, zones inondables autour du Canut),
- une canalisation de gaz au Nord-Est du territoire,
- un bourg détaché des grands axes de communication régionaux et des nuisances sonores,
- une zone d'activités (la Corbière) indépendante du bourg et reliée à l'échangeur Nord de la RD 177,
- une offre de transport alternatif à la voiture : transport partagé (ligne de car, aires de covoiturage...), réseau de liaisons douces...,
- des hameaux historiques et des constructions patrimoniales sur l'ensemble du territoire,
- une progression démographique relativement continue sauf en dernière période, avec la baisse brutale de la construction neuve entre 2011 et 2019,
- une vie économique diversifiée : commerce, activité, artisanat, tertiaire, agricole, touristique...
- une offre d'équipements de proximité répondant aux besoins locaux,
- ...

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont conduit la commune de Goven à faire le choix de la relance d'un développement maîtrisé, porteur d'un cadre de vie de qualité.

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés.

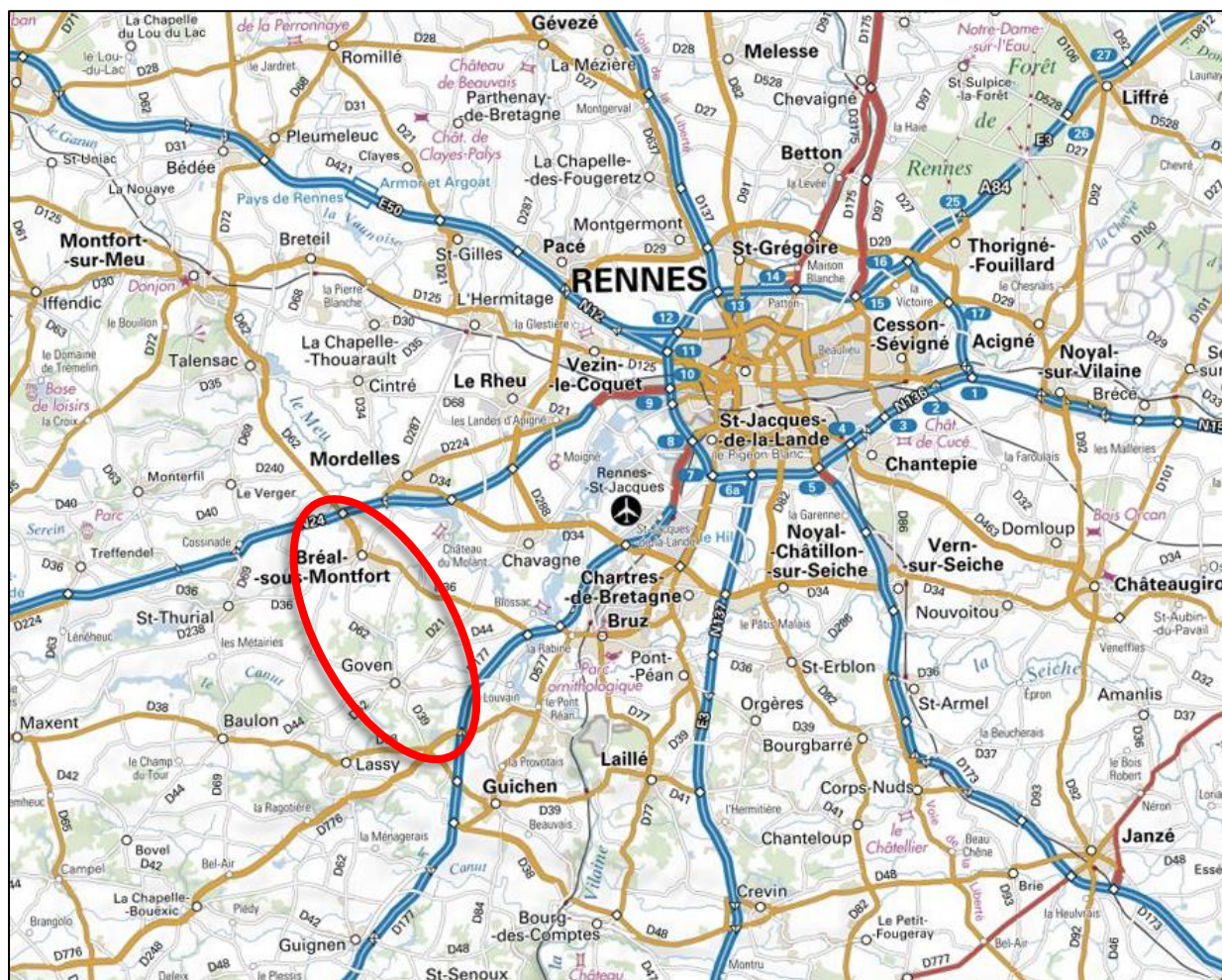
5.1.1 SCENARIIS DE DEVELOPPEMENT

Pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, plusieurs hypothèses de développement ont été étudiées à partir des deux entités urbaines présentes sur la commune : le bourg de Goven et la zone d'activités de la Corbière.

Mais au préalable, nous analyserons l'impact que pourrait avoir une nouvelle voie entre la RN 24 et la RD 177.

5.1.1.1 DEFINITION DE LA NOUVELLE VOIE ENTRE LA RN 24 ET LA RD 177

Le Département a pour projet de compléter la seconde ceinture autour de Rennes entre la RN 24 au niveau de Bréal-sous-Montfort, et la RD 177 à partir de Guichen.



Carte IGN (source : Géoportail)

Plusieurs scénarii sont à l'étude. A ce stade, aucun n'est retenu, et le calendrier de réalisation n'est pas arrêté.

Pour autant, le tracé final pourrait avoir des conséquences sur Goven s'il venait à traverser la commune : rupture de continuités écologiques, emprise sur des espaces naturels et agricoles, divisions de parcelles agricoles...

Il pourrait également avoir des conséquences sur le développement du bourg de Goven. En effet, l'un des tracés envisage de passer à l'Est du bourg. Cette infrastructure définirait une nouvelle limite au développement du bourg et pourrait même séparer le bourg du secteur du Bois Martin. En revanche, il offrirait un raccordement direct du bourg aux grandes infrastructures régionales.

Le PLU ne peut ni ignorer ce projet ni véritablement l'intégrer en l'absence de décision.

La position prise par les élus consiste à préserver les possibles à l'Est du bourg dans l'attente de la définition d'un tracé. Ainsi, le développement vers l'Est du bourg n'est pas jugé prioritaire. Cette position rejoint une autre approche. En effet, la ZAC de la Ruffaudière s'est réalisée à l'Est du centre-bourg. Pour redonner une place centrale au cœur historique, le développement vers l'Est n'est donc pas adapté.

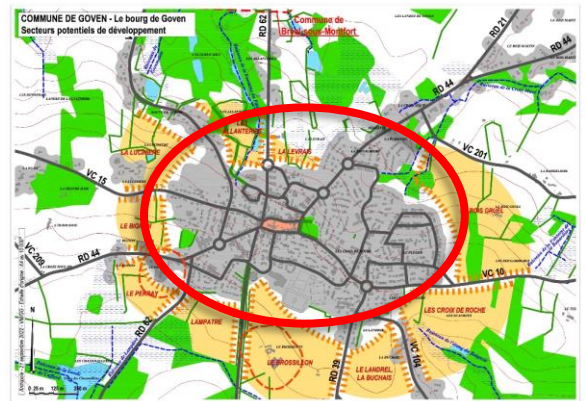
Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés qui tiennent compte à la fois des enjeux et des caractéristiques locales.

UN SCENARIO AU « DEVELOPPEMENT UNIFORME »

Il s'agit d'un développement réparti dans toutes les directions autour du bourg. C'est le scénario du PLU de 2009.

Ce scénario a rapidement été mis de côté car il ne répond pas à l'enjeu de rééquilibrage du centre historique au sein de l'agglomération et pourrait compromettre à terme une adaptation à une éventuelle future voie entre la RN 24 et la RD 177 à proximité Est du bourg.

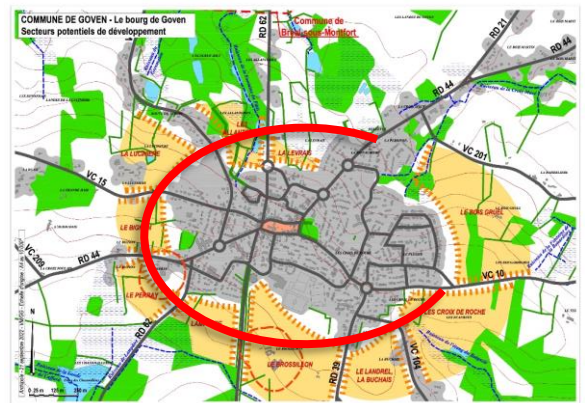
De plus, il ne prend pas en compte les caractéristiques des différents secteurs, et notamment la présence de sites d'exploitation agricole, et les sensibilités environnementales.



UN SCENARIO « EQUILIBRE »

Ce développement répond à un enjeu de rééquilibrage de la place du centre dans le bourg et permet de conforter le réseau de voies inter-quartiers.

En revanche, il ne prend pas en compte la sensibilité environnementale du Nord, ni la présence de sites d'exploitation agricole au Sud.

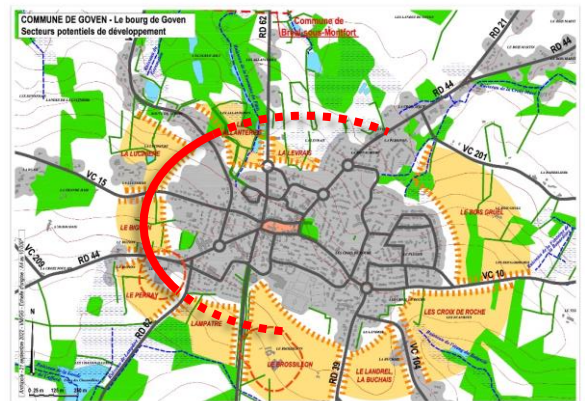


UN SCENARIO « ADAPTE »

Ce scénario privilégie un développement à l'Ouest, et un confortement au Nord et au Sud. Dans ce scénario, le développement est limité sur les secteurs les plus sensibles. Il tient compte de l'exploitation agricole du Brossillon et de la qualité environnementale au Nord.

Il répond à l'objectif de rééquilibrage de la place du centre, de confortement des entrées de bourg, et assure une continuité pour la réalisation de voies inter-quartiers autour du bourg à partir du tracé de la Lucinière vers la rue des Allanteries.

Dans ce scénario, le développement intègre le site secondaire d'exploitation agricole du Perray / Bignon, en considérant que ce site fait déjà partie du bourg et qu'une évolution de ce site est envisageable dans les prochaines années (âge de l'exploitant locataire).

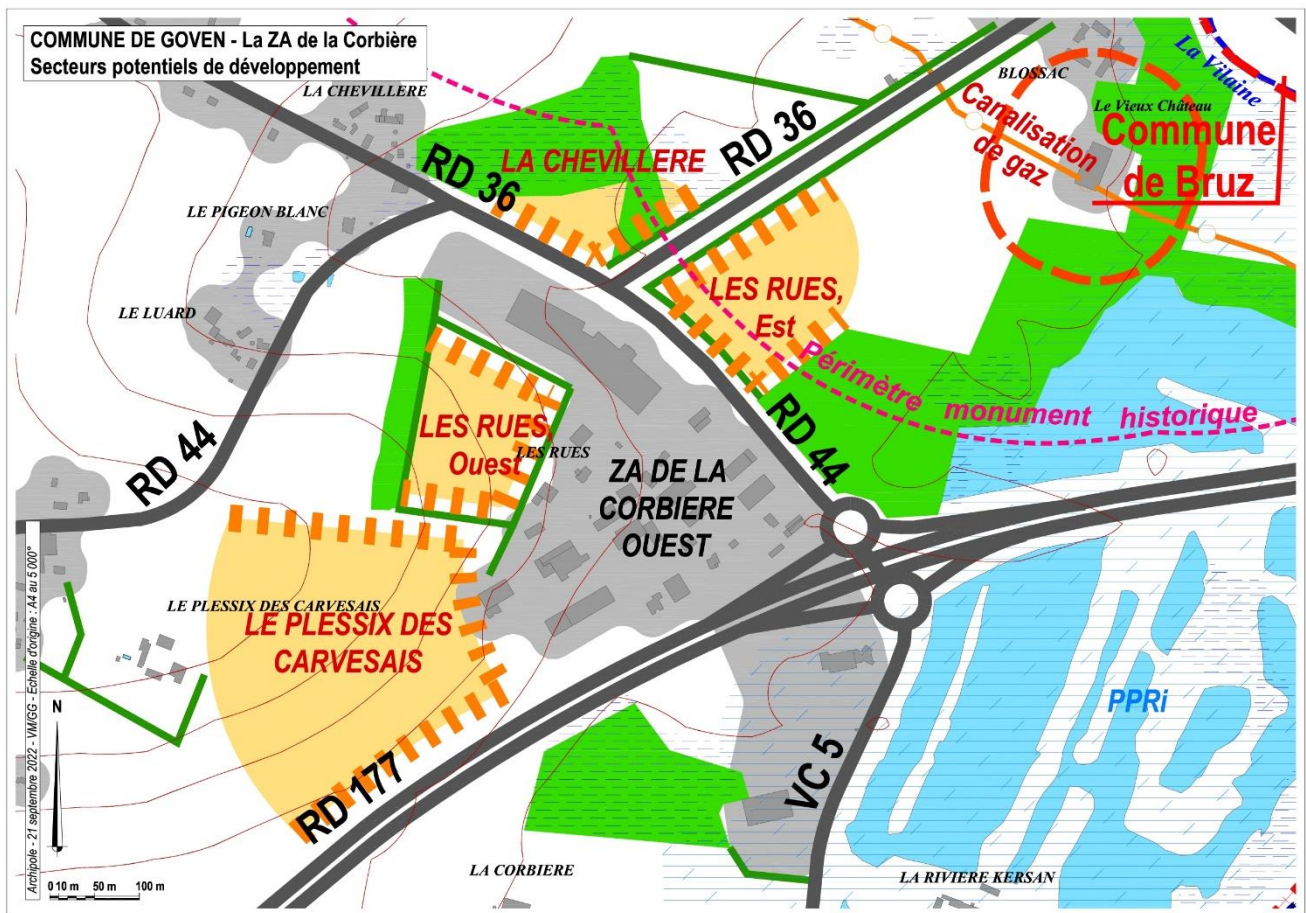


Il s'agit donc d'un scénario qui permet de répondre aux enjeux majeurs de développement, tout en tenant compte des spécificités locales.

Ce scénario de développement a été retenu.

5.1.1.3 DEVELOPPEMENT AUTOUR DE LA ZA DE LA CORBIERE

On se reportera au chapitre « 4.10.1.3 Contexte autour du bourg de Goven et de la ZA de la Corbière » pour l'analyse des contraintes de développement autour de la ZA.



Chaque secteur se trouvant en continuité de l'urbanisation présente des caractéristiques spécifiques : bois et bocage, cours d'eau, plans d'eau et zones humides, topographie, zones inondables, voies structurantes, protection liée aux monuments historiques, sites d'exploitation agricole, canalisation de gaz...

LA ZA DE LA CORBIERE OUEST

Le secteur des Rues Ouest est déjà pour partie constructible au PLU de 2009. Il bénéficie d'un accès depuis la ZA et les haies entourant le secteur assure une intégration paysagère. Il faudra tenir compte de la topographie.

Plus à l'Ouest en direction du Plessix des Carvesais une extension est également possible. Toutefois, la topographie est prononcée et surplombe la RD 177 qui est protégée par la loi Barnier (protection paysagère). Une dérogation à la loi serait nécessaire pour urbaniser le secteur. Le terrain est particulièrement exposé visuellement puisqu'il se trouve dans la courbure extérieure de la RD 177.

Légende	
	Limites de communes
	Voies
	Canalisation de gaz
	Haies, alignement d'arbres
	Bois
	Cours d'eau
	Plans d'eau
	Zones humides
	Risque d'inondation
	Lignes de niveaux
	500 m monument historique du domaine de Blossac
	100 m autour de bâtiments agricoles
	Secteurs d'étude

Le secteur des Rues Est se trouve de l'autre côté de la RD 44 mais pourra bénéficier d'un carrefour commun avec l'accès actuel à la ZA. Ce terrain présente l'avantage d'avoir très peu de pente permettant d'accueillir une diversité de type et de taille d'activité que n'offre pas les autres sites. Le site d'exploitation agricole et la canalisation gaz restent éloignés. Cependant, le développement de ce secteur devra tenir compte de l'impact du projet vis-à-vis de la protection du domaine de Blossac au titre des monuments historiques.

Le site de la Chevillère constitue une enclave entre la voie et le bois, présentant peu d'intérêt pour l'agriculture. Toutefois, son accès est peu aisé, et la géographie du terrain en triangle est peu propice à un développement urbain. De plus, des zones humides sont partiellement présentes sur ce secteur.

Pour ces raisons, sur la ZA de la Corbière Ouest les secteurs d'urbanisation retenus sont : les Rues Ouest et les Rues Est.

LA ZA DE LA CORBIERE EST

La ZA de la Corbière Est (c'est son nom, même si elle se trouve au Sud) a d'emblée été écartée car elle est soumise au Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi). Ce plan n'interdit pas totalement ce type de constructions, mais les limitent fortement, ce qui engendrerait une consommation d'espace importante, et surtout, aggraverait inutilement l'exposition au risque d'inondation. Pour ces raisons, l'extension urbaine autour de la ZA de la Corbière Est n'a pas été retenue.