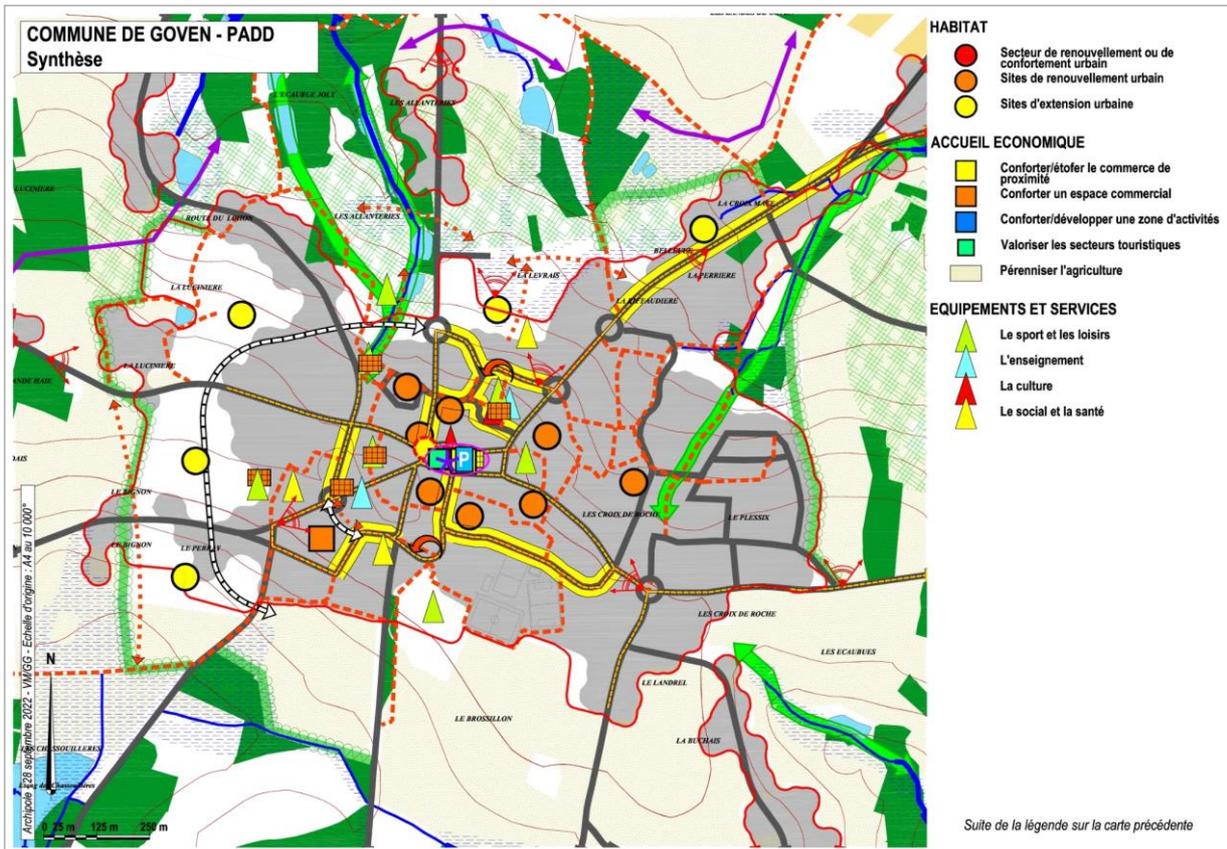
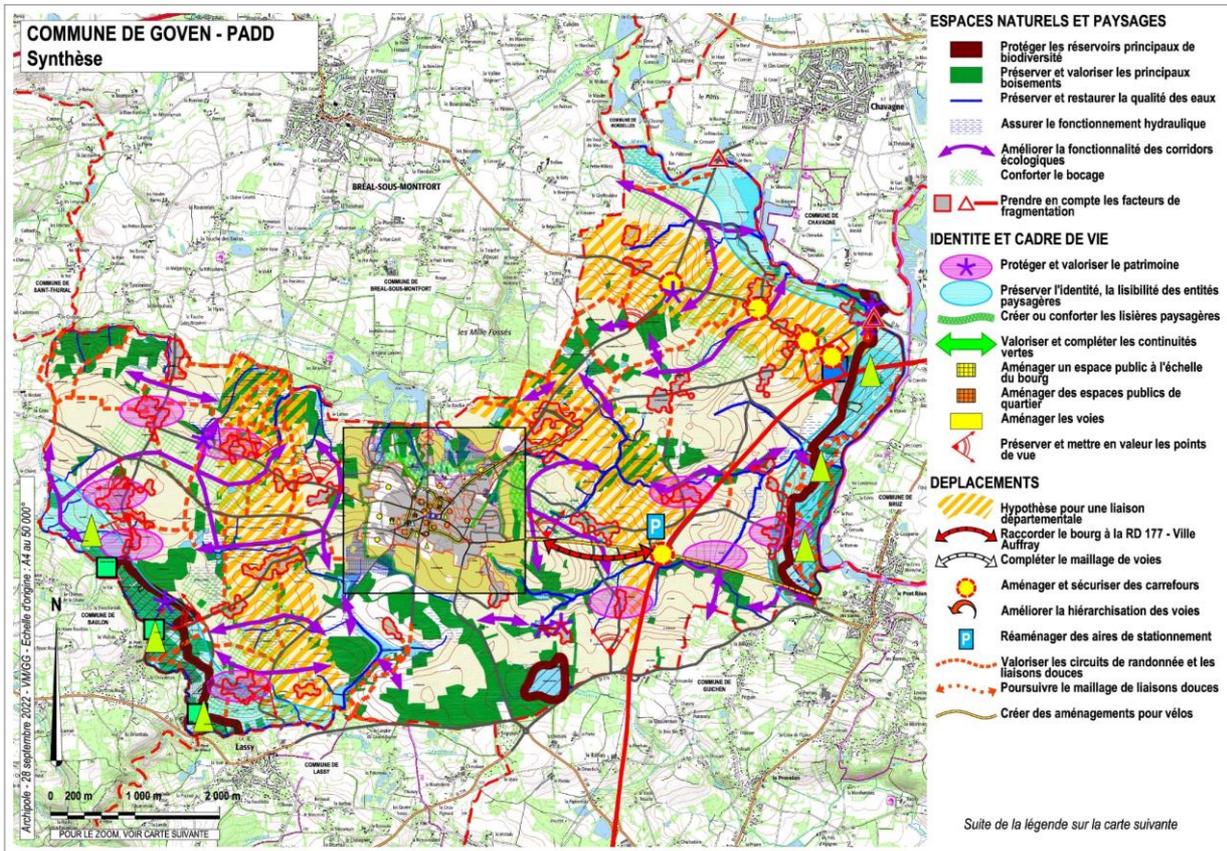


5.1.2 LES AXES DE DEVELOPPEMENT

Plusieurs lignes directrices ont contribué à déterminer les orientations présentes dans le PADD. Elles ont été regroupées ci-après autour de 3 thèmes.

CARTES DE SYNTHESE DU PADD



5.1.2.1 CONFORTER LA PLACE DE GOVEN AU SEIN DU BASSIN DE VIE

La commune de Goven est identifiée par le SCoT comme « Pôle secondaire » rattaché au bassin de vie de Guichen.

Plusieurs objectifs peuvent contribuer à conforter la place de la commune au sein du bassin de vie : rendre le bourg de Goven plus accessible et plus attractif ; relancer la dynamique d'accueil de nouvelles populations ; poursuivre le développement économique.

5.1.2.1.1 RENFORCER L'ACCESSIBILITE DU BOURG DE GOVEN TOUT EN PRESERVANT SON IDENTITE

Le diagnostic a montré que le bourg de Goven se trouve éloigné des grands axes de communication régionaux et en particulier du principal axe desservant la commune, la RD 177, dont le bourg est distant d'environ 5 km.

Le département a le projet de compléter la deuxième ceinture autour de Rennes en établissant une nouvelle voie entre la RD 177 et la RN 24. Ce projet pourrait passer par la commune de Goven, voire à proximité du bourg ce qui renforcerait son accessibilité mais pourrait avoir des impacts sur ses possibilités de développement. Le département a partiellement réalisé un nouvel échangeur sur la RD 177 à la hauteur de la Ville Auffray dans la perspective du prolongement de la deuxième ceinture rennaise. Que ce prolongement parte ou non de la Ville Auffray, dans tous les cas cet échangeur constitue à terme une porte d'accès à la RD 177 beaucoup plus directe pour le bourg de Goven (moins de 2 km).

L'objectif pour le bourg de Goven est de **faciliter son accès et de le rendre plus lisible** depuis les grands axes de communication, **tout en lui préservant son identité** au sein d'un contexte rural.

Le projet d'une nouvelle voie départementale entre la RN 24 et la RD 177 pourrait y contribuer. Il faudra rester vigilant pour que le futur tracé conserve au bourg sa « tranquillité », ses capacités de développement et notamment son lien à terme avec le secteur du Bois Martin

Le raccordement du bourg à la RD 177 par un nouvel échangeur à la Ville Auffray constitue une alternative.

5.1.2.1.2 RELANCER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

A partir de 2011, le programme de constructions neuves s'est pratiquement arrêté. Le marché immobilier s'est reporté sur les logements vacants et une optimisation du foncier, mais aussi, par défaut d'offre, sur les communes voisines. Cette baisse de la production de logements s'est traduite par une progression démographique ralentie par rapport à la période précédente, et est inférieure aux objectifs affichés par le SCoT.

Toutefois, l'ouverture de la première tranche du lotissement de la Lucinière a récemment permis de relancer la construction.

L'objectif est de **retrouver une croissance démographique** qui permette à Goven de participer à l'accueil de nouveaux habitants au sein du bassin de vie de Guichen, en cohérence avec les perspectives affichées par le SCoT. Cet accueil contribuera à la revitalisation du bourg et à la vie des équipements. Le principe adopté n'est pas de rattraper le déficit passé au risque de déstabiliser les équipements et les finances publiques, mais de retrouver une croissance régulière raisonnable pour assurer la maîtrise de son développement.

5.1.2.1.3 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Goven dispose de plusieurs atouts sur le plan économique avec une part prédominante de son territoire consacrée à l'agriculture. Le tourisme/loisir est également présent sur différents secteurs de son territoire. Mais c'est surtout le développement de la zone d'activités de la Corbière que le SCoT retient en le qualifiant de « Parc structurant » avec pour objectifs d'encourager la sphère productive locale et d'accueillir des entreprises/groupes d'envergure. Sa situation proche de Rennes et directement desservie à partir de l'échangeur Nord de la RD 177 lui assure une place privilégiée au sein du Pays des Vallons de Villaine.

VHBC développe une politique de regroupement des activités autour de communes considérées comme stratégiques du point de vue économique. Goven de par sa situation proche de Rennes et son niveau de desserte en fait partie.

L'objectif est de **poursuivre le développement économique de la commune**, que ce soit par la préservation de l'activité agricole, la poursuite de l'accueil touristique et de loisir, mais aussi en assurant le développement de la zone d'activités de la Corbière, et en s'intégrant dans la politique économique communautaire.

5.1.2.2 ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE GOVEN ET ORGANISER SON TERRITOIRE

A l'échelle du bourg de Goven, plusieurs enjeux apparaissent visant à conforter le commerce du centre-bourg, à développer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins des différents type de population, à anticiper les besoins de développement des équipements.

Il s'agit également de prendre en compte les équipements et petites activités présent sur le territoire communal pour leur offrir une évolution.

Parallèlement au besoin de développement, la structuration urbaine doit être renforcée, que ce soit par la poursuite du maillage de voies inter-quartiers, le développement de la place du vélo, une meilleure gestion du parc de stationnement, le renforcement de la sécurité des déplacements, la prise en compte des personnes à mobilité réduite. A l'échelle de la commune, il existe un maillage de liaisons douces important, mais qui manque de continuité, dans l'usage ou dans la maîtrise foncière.

5.1.2.2.1 CONFORTER LE COMMERCE DU CENTRE-BOURG DE GOVEN

Le bourg dispose de commerces et services de proximité qui participent à l'animation du centre. Le maintien de cette offre n'est jamais une garantie, notamment avec le développement du marché numérique et de nos nouveaux modes de chalandise.

Le bourg dispose également d'un supermarché inséré dans le tissu urbain, situé en entrée de bourg et non loin du centre-bourg. Il participe de la vitalité du centre. Le DAAC du SCoT cible deux secteurs de déménagement possible pour le supermarché en partant du constat que ses possibilités d'extension in situ sont limitées.

Les élus ont lancé une étude de « Reconquête du centre-bourg », afin relancer la dynamique urbaine. Plusieurs axes pourront contribuer à conforter la vitalité commerciale, en agissant en parallèle sur l'accessibilité, le cadre de vie, la densité urbaine, les règles d'urbanisme... Il s'agit tout à la fois de **renforcer l'armature commerciale existante, et lui permettre de s'étoffer**.

La localisation du supermarché dans le bourg constitue un atout en apportant une offre de proximité et en participant à l'animation et à la mixité des usages du bourg. La structure n'a pas besoin à moyen terme de s'étendre ; son déménagement n'est donc pas envisagé. A l'inverse, il est prévu de créer une nouvelle voie qui desservira le supermarché et permettra de **renforcer l'accès et l'usage du supermarché**.

5.1.2.2.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le diagnostic fait état d'une croissance démographique régulière avec une décélération sur la dernière période due à la chute de la construction entre 2011 et 2019. Malgré la présence de jeunes ménages, la commune est confrontée au vieillissement de la population ce qui accentue le phénomène de desserrement des ménages. La commune doit donc répondre aux besoins de publics divers.

Le PADD affiche l'objectif de permettre à tous un **parcours résidentiel**. Il définit des actions pour des populations spécifiques (primo-accédant, personne handicapée, sénior, gens du voyage...) et décline des objectifs en termes de **mixité de logements** (prix, taille, localisation...) pour permettre la mise en œuvre des orientations du PLH.

Par ailleurs, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans une logique de **limitation de la consommation d'espace agro-naturel**. Pour cela, la priorité est donnée à l'optimisation des constructions existantes (logements vacants, résidences secondaires reconverties en résidences principales, changement de destination en logements), au renouvellement urbain et à la densification urbaine dans le bourg, et des objectifs de densité minimum sont appliqués dans le cadre des extensions urbaines.

Cette politique vise à **conforter l'urbanisation existante et renforcer le centre-bourg**. La définition des programmes d'habitat devra se faire en adéquation avec le marché immobilier.

Le développement autour du bourg devra **participer au rééquilibrage de l'agglomération autour du centre**.

En parallèle du PLU, la commune a développé une nouvelle **politique de maîtrise foncière**, en créant un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et en instituant sur son territoire des Zones d'Aménagement Différées. Cette politique vise à appuyer la stratégie de reconquête du centre-bourg et à maîtriser le prix du foncier.

5.1.2.2.3 ANTICIPER LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET PETITES ACTIVITES

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs équipements et activités présents sur la commune en dehors des deux secteurs agglomérés du bourg et de la ZA de la Corbière. Avec la loi ALUR, les constructions en milieu agro-naturel doivent être l'exception.

A l'échelle du bourg, le niveau d'équipement est satisfaisant, avec des possibilités d'accueil pour une nouvelle population : capacité des groupes scolaires à s'étendre ou à se développer sur l'ancienne cantine scolaire, capacité d'accueil sur la nouvelle cantine municipale... Pour autant, certains équipements auront besoin d'extension comme la crèche, la maison de retraite... et de nouveaux équipements seront à prévoir pour accompagner le développement démographique.

Le PADD vise à **anticiper les besoins futurs en équipements** en fonction des évolutions démographiques et des tranches d'âge pour répondre aux besoins des différents types de population. Il sera l'occasion de **mieux répartir les équipements**, et/ou d'**améliorer leur accessibilité**, notamment par le développement de liaisons douces sécurisées.

L'objectif est également de prendre en compte les activités et équipements existant en milieu rural pour leur permettre des évolutions, et d'anticiper des besoins nouveaux. Cette politique favorisera également le développement de l'offre touristique et de loisir.

Le renforcement du niveau d'équipement communal passe aussi par le développement du numérique ; le PLU facilitera et organisera son implantation.

5.1.2.2.4 RENFORCER L'ORGANISATION URBAINE DU BOURG

Avec la ZAC de la Ruffaudière, le bourg s'est étendu vers l'Est, créant une excroissance. L'analyse de la taille du bourg par rapport aux modes actifs piéton/vélo milite pour un développement équilibré autour du centre.

Le cœur du bourg est très structuré autour d'un anneau central et forme un ensemble urbain de qualité articulé autour d'espaces ouverts, souvent dédiés au stationnement. Cependant, la taille du centre devrait s'étendre pour s'adapter à la croissance démographique et conserver une cohérence par rapport à la taille du bourg.

Le bourg s'inscrit dans un contexte agricole mais aussi naturel avec notamment au Nord-Ouest du bourg le secteur bocager et boisé des Allanteries. De plus, deux corridors écologiques pénètrent dans le tissu urbain : le ruisseau de la Fontaine du Pâtis qui débouche sur un ancien lavoir près de la salle des Lavandières, et le ruisseau de la Croix Macé dont la tête du cours d'eau commence dans la coulée verte de l'ancienne ZAC de la Ruffaudière. Le bourg pourrait tirer parti de cet environnement. Il existe un réseau de cheminement à l'intérieur du bourg, ainsi que des chemins allant vers la campagne et vers des espaces naturels, mais la relation, les continuités ou l'entretien de certains parcours ne sont pas assurés.

La dimension du bourg est parfaitement adaptée à l'usage du vélo et de la marche à pied. Toutefois, la place du vélo est très peu visible sur l'espace public. Il existe donc un potentiel de développement pour ce type d'usage.

Aux heures de pointe, on constate une certaine congestion dans le cœur du bourg. Le développement de voies inter-quartiers est déjà en cours avec la voie principale du lotissement de la Lucinière qui sera poursuivi jusqu'à la rue des Allanteries et permettra à terme de fluidifier et de mieux répartir le trafic urbain, en offrant des alternatives au passage par le cœur du bourg.

Au niveau de la commune, le principe est de **lutter contre l'éparpillement résidentiel** en réservant les constructions pour habitation au secteur du bourg.

A l'échelle du bourg, les objectifs visent à **rééquilibrer le développement autour du centre-bourg**, en particulier au Nord et à l'Ouest, et à **conforter le centre-bourg de Goven et ses abords**, pour avoir un centre à l'échelle du bourg de Goven.

Le projet vise également à **renforcer la relation entre le bourg et la campagne**, et à **développer la protection des coulées vertes autour et dans le bourg**.

D'une manière générale, les aménagements viseront à **améliorer les liens entre les différents pôles urbains** : équipement, habitat, commerces... Cela passe par le renforcement du maillage de voies inter-quartiers et leur hiérarchisation, le développement des liaisons douces et de la place du vélo, des aménagements sécurisés et adaptés aux personnes à mobilité réduites...

Ainsi, la commune souhaite développer un **projet de voies douces associées à une ceinture verte autour du bourg** qui permettra de relier les quartiers entre eux, et de créer une interface et des points de jonction avec la campagne et espaces verts environnants.

Le projet urbain s'inscrit à l'échelle du bourg et non comme une succession d'opérations pensées de manière autonome. Ainsi, il est prévu un nouveau **parc de quartier intergénérationnel** sur le quartier de la Goulière qui répondra au besoin de la Maison de retraite, des habitants du quartier et des futures opérations prévues à l'Ouest. Cette approche a permis de réduire la demande d'espaces verts sur les opérations et d'augmenter la densité. La réflexion à l'échelle du bourg se retrouve également pour les voies inter-quartiers, les liaisons douces...

5.1.2.3 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de Goven offre une diversité d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui participent de la richesse environnementale et du cadre de vie de la commune. Le projet de territoire inscrit la préservation et la mise en valeur de l'identité du territoire et du bourg au cœur de son projet. Il passe par la prise en compte de la Trame Verte et Bleue qui façonne le territoire, et de l'activité agricole en tant que producteur de biens de premières nécessités et d'entretien du paysage rural. Un équilibre nécessaire est à trouver entre besoins de développement et maintien des espaces agricoles et naturels forts, et par la prise en compte des risques et des nuisances présents sur le territoire. Cela passe par une politique de développement durable, responsable et prospective.

5.1.2.3.1 CONFORTER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

L'identité de la commune s'exprime au travers la diversité de ses paysages composés d'un milieu rural bocager, d'ensembles boisés au Nord et au Sud, de la vallée de la Vilaine et de vallons (le Meu, le Canut...) associés à des plans d'eau. La topographie marquée offre de belles perspectives sur le grand paysage.

La diversité patrimoniale est présente sur l'ensemble du territoire, que ce soit par le cœur du bourg, d'anciens hameaux, les nombreuses longères, mais aussi par des bâtiments remarquables comme le château de Blossac et la chapelle de l'Hermitage, ou le petit patrimoine...

Le bourg présente une structure urbaine affirmée, notamment avec un cœur du bourg historique très constitué prenant la forme d'un anneau articulé autour de l'église Saint-Martin.

Le PADD intègre des orientations en termes de protection des entités paysagères, du patrimoine architectural et urbain (centre urbain, hameaux), identifie les grandes entités paysagères à préserver, et les points de vue remarquables à protéger et à mettre en valeur.

A l'échelle du bourg, l'intégration paysagère des développements urbains devra être confortée ou créée en s'appuyant sur les coulées vertes et le bocage existant, afin de constituer une ceinture verte autour du bourg. Les coulées vertes devront être valorisées pour à la fois préserver les continuités vertes, mais aussi pour être associées au fonctionnement urbain (espace de loisirs, éléments du cadre de vie, support de promenade...).

Plusieurs voies et espaces publics ont été repérés afin de leur apporter un aménagement plus qualitatif, comme par exemple la place du centre-bourg, l'entrée de bourg Est, des espaces de quartier (le Placis et le Square de l'Hôtel Ruais...), etc.

Le traitement des limites parcellaires donnant sur l'espace public participe de la perception commune de l'espace public et doit à ce titre trouver une écriture cohérente et spécifique à chaque quartier.

L'ensemble de ces orientations contribuera à renforcer l'identité de la commune et la qualité du cadre de vie, que ce soit pour ses habitants ou le tourisme, et contribuera à renforcer l'attractivité de Goven

5.1.2.3.2 DEVELOPPER UN URBANISME DURABLE ET RESPONSABLE

Le projet de territoire de Goven s'inscrit dans un cadre mondial commun partagé par l'ensemble des habitants de la Terre visant à un développement durable. Chaque échelle de territoire peut jouer un rôle et Goven porte à son niveau sa part de responsabilité. Le PLU de 2009 avait amorcé cette démarche notamment en interdisant les habitations nouvelles en zones agricoles, naturelles et forestières. Goven à l'ambition d'approfondir ses actions en faveur d'un urbanisme durable, tout en trouvant un juste équilibre avec d'autres enjeux comme par exemple, assurer l'accueil de nouveaux habitants.

La première responsabilité urbaine consiste à **ne programmer que les secteurs de développement répondant à un besoin** tout en s'inscrivant dans une démarche de prospective urbaine avec ses marges d'incertitude. Il s'agit de **lutter contre l'étalement urbain** et la consommation d'espace agro-naturel et s'inscrire dans une démarche visant, à terme, un zéro artificialisation des sols.

L'approche prospective de l'urbanisme doit **anticiper les changements climatiques** et les événements extrêmes, identifier les territoires les plus vulnérables, et lutter contre les îlots de chaleur urbain. **Protéger et diversifier la nature dans l'agglomération** et la connecter avec les espaces situés en campagne y participera, de même que la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Le PLU se fixe également comme objectif de **participer à la lutte contre le réchauffement climatique** et le rejet de gaz à effet de serre en développant les alternatives à l'usage de l'automobile (transports partagés, mode doux).

La politique vise à **accentuer la transition énergétique** en luttant contre la déperdition de chaleur, en facilitant le développement des énergies renouvelables, en privilégiant des orientations favorables à l'apport solaire.

5.1.2.3.3 VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Plusieurs espaces naturels remarquables sont présents, surtout aux franges du territoire communal, au niveau de la vallée de la Vilaine, et des vallons du Canut et du Meu, qui sont les principaux réservoirs de biodiversité du territoire (Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Espaces Naturels Sensibles (ENS)...) avec les grands ensembles boisés au Nord et au Sud de la commune.

La RD 177 et le bourg constituent les principaux obstacles à la continuité des corridors écologiques.

L'objectif vise à protéger et à mettre en valeur l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue, à commencer par les réservoirs de biodiversité associés aux principaux cours d'eau (la Vilaine, le Canut et le Meu) et bois (notamment ceux au Nord et au Sud de la commune), mais aussi en améliorant les continuités et fonctionnalités des corridors écologiques, dont ceux associés à un bocage dense.

Cela passe par la restauration de la qualité des eaux, la préservation du réseau hydrographique et celui du fonctionnement et de la qualité des zones humides.

Il s'agit également de protéger le patrimoine bocager de la commune notamment en poursuivant la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies.

A l'échelle du bourg, l'objectif est de protéger le patrimoine vert en milieu urbain et de favoriser la diversité végétale. Enfin, le développement urbain doit être maîtrisé pour limiter la consommation des terres agro-naturelles.

5.1.2.3.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Les risques naturels sont faibles (séisme, retrait-gonflement des argiles) et localisés (zones inondables à proximité des vallées de la Vilaine, du Meu et du Canut). Il existe peu de risques technologiques, mise à part la présence de la canalisation de gaz au Nord-Est du territoire.

L'environnement sonore est plutôt calme mise à part à proximité de la RD 177.

Opérer des choix de développement qui tiennent compte des risques et des nuisances, et en particulier le risque d'inondation sur la zone d'activités de la Corbière.

PRECISIONS SUR L'APPLICATION DU PADD POUR LES CARTES « HABITAT » :

Dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur les cartes « *Habitat* » du PADD, la vocation habitat indique une possibilité de créer du logement mais n'en fait pas une obligation. En effet, la programmation sur ces secteurs n'est pas connue ni arrêtée à ce jour et porte souvent sur des secteurs de petites tailles, limitant les possibilités de multiplier la nature des programmes. Dans tous les cas, les OAP précisent le type d'occupation possible par secteur.

Ainsi, et à titre d'exemple, lorsque les OAP prévoient une programmation d'habitat et/ou d'équipements et/ou de commerce, le programme final pourra adopter un programme mixte de plusieurs de ces vocations ou ne retenir que l'une de ces vocations, même si celle-ci n'est pas de l'habitat et qu'au final, aucun logement ne sera construit. Il n'y aura pas de contradiction avec les orientations des cartes « *Habitat* » du PADD qui montrent sur ces secteurs de renouvellement urbain la possibilité de créer du logement, mais n'en fait pas une obligation, comme le rappelle le texte du PADD.

5.2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire (Plan de zonage et Règlement) viennent traduire les orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU distinguent :

- **Les OAP thématiques** dont la portée peut s'étendre à l'ensemble de la commune ou à un champ géographique plus restreint (voir les OAP).
- **Les OAP sectorielles** qui visent certains secteurs dont le périmètre apparaît au Plan de zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec les orientations et objectifs du PADD et constituent l'un des outils permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des orientations concernant l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, les continuités écologiques...

5.2.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Les OAP thématiques regroupent :

- **Les OAP s'appliquant à la biodiversité.**
- **Les OAP liées au climat, à l'air et aux énergies.**

Ces OAP s'inscrivent en droite ligne dans les orientations du PADD développées dans le volet environnement.

5.2.1.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION S'APPLIQUANT A LA BIODIVERSITE

La biodiversité d'un territoire se retrouve au sein des milieux naturels mais également au sein des milieux urbanisés ou à l'interface de ces ensembles. Aussi, ces OAP s'appliquent à tout projet mené sur le territoire communal. Les orientations visent à :

- Maintenir les habitats de vie : avifaune, mammifères, chiroptères, reptiles et amphibiens, invertébrés.
- Planter des haies d'essences locales : liste d'arbres et d'arbustes pouvant être utilisés dans les haies de clôture.
- Gérer durablement les espaces verts.
- Sensibiliser les habitants du territoire et contribuer à l'amélioration des connaissances naturalistes.
- Prendre en compte la Trame Verte, Bleue et Noire.

5.2.1.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU CLIMAT, A L'AIR ET AUX ENERGIES

Ces OAP s'appliquent à l'intérieur des zones urbanisées (**U**) et à urbaniser (**AU**).

Les orientations portent sur les aspects suivants :

- Atténuation du changement climatique.
 - Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre.
 - Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire.
- Adaptation au changement climatique.
 - Prendre en compte la vulnérabilité du territoire intercommunal face aux risques climatiques.
 - Articuler les fonctions climatiques des trames structurantes (vertes et bleues, espaces agricoles et naturels aux abords des villes...) avec l'espace urbain.
 - Concevoir les formes urbaines dans une approche bioclimatique.

A titre d'exemple, le programme de rénovation du parc d'éclairage public communal s'étale sur la période 2021-2024 et porte sur 166 points, contribuant à réduire la consommation énergétique.

5.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

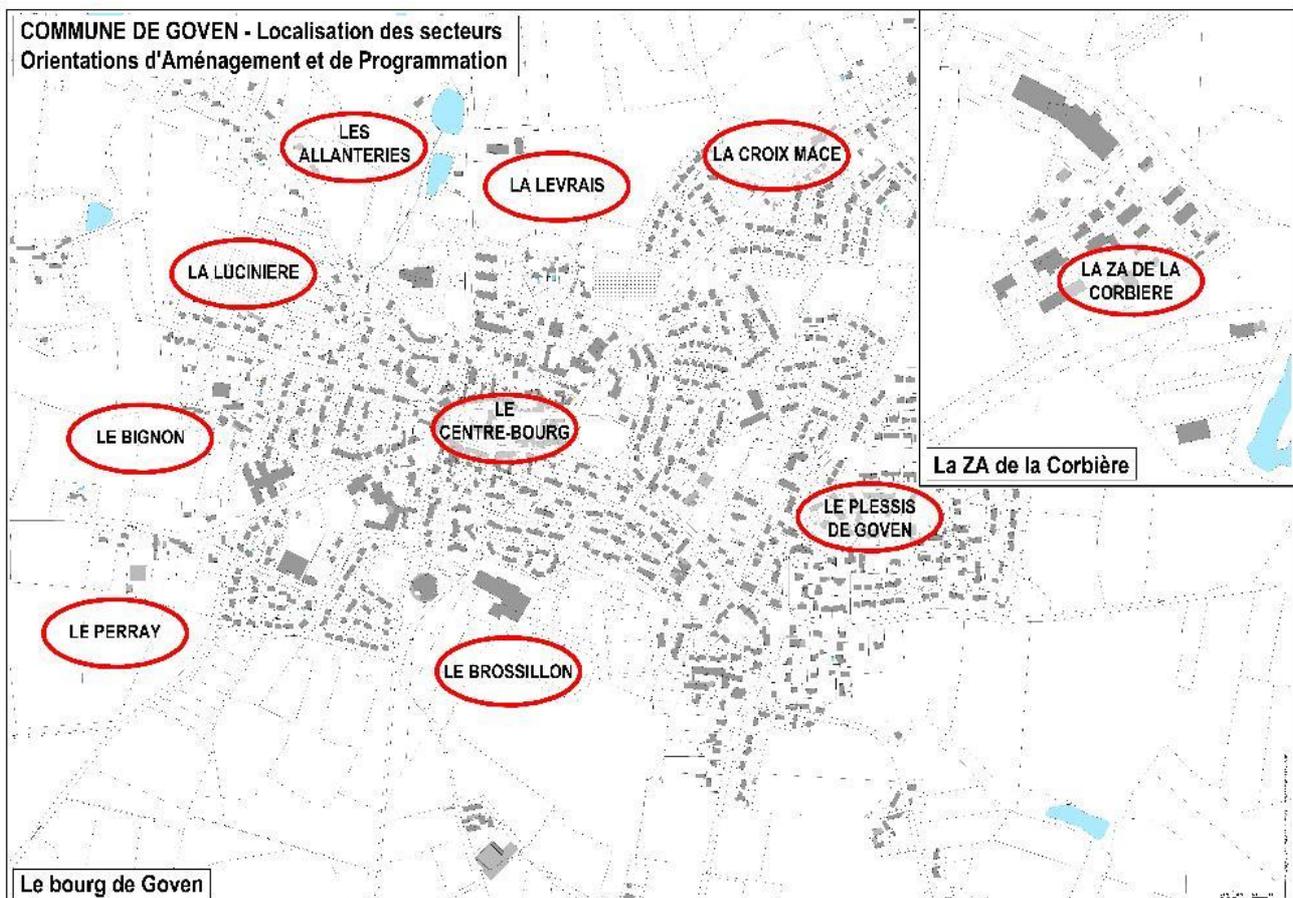
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Pour définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur, l'étude a porté sur l'ensemble des zones mutables, y compris sur les zones d'urbanisation à long terme figurant au Plan de zonage en **2AU**, afin de définir un parti d'aménagement global cohérent.

Toutefois, lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone **2AU** en **1AU**, les OAP sectorielles portant sur cette zone pourront être réexaminées pour les actualiser en fonction du contexte et du projet d'aménagement, en restant compatibles avec les orientations du PADD.

Les OAP sectorielles portent sur les sites suivants :

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les OAP viennent préciser les intentions d'aménagement des secteurs de mutation identifiés dans le PADD. Chaque secteur de mutation fait l'objet d'un chapitre dans les OAP. Certains sont liés à des extensions urbaines, à des opérations de renouvellement urbain, ou apportent des indications pour orienter une densification urbaine (accès, nombre de logements minimum, prospect...).

Les orientations sont à respecter en tant que principe, et se composent d'une carte et d'un texte qui peut venir expliciter la portée d'éléments cartographiés ou apporter des indications complémentaires.

Les cartes des OAP font apparaître des éléments d'information de contexte permettant de mieux appréhender la logique d'aménagement de chaque secteur :

- les voies existantes,
- les liaisons douces existantes,
- les haies, bois, cours d'eau, zones humides existants pour assurer la continuité des corridors écologiques,
- ...

Dans les OAP, des indications dépassent le périmètre d'aménagement des secteurs mutables comme par exemple la réalisation d'une liaison douce, d'une voie, d'un aménagement de carrefour ou d'espace public.

Les OAP sont regroupées par secteur géographique, mais des indications générales figurent en introduction :

- des mesures pour lutter contre les plantes invasives,
- des mesures en faveur de la réduction de la consommation énergétique,
- des mesures en faveur de la production d'énergie renouvelable,
- des mesures pour favoriser la recherche de modes de gestion alternatifs au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

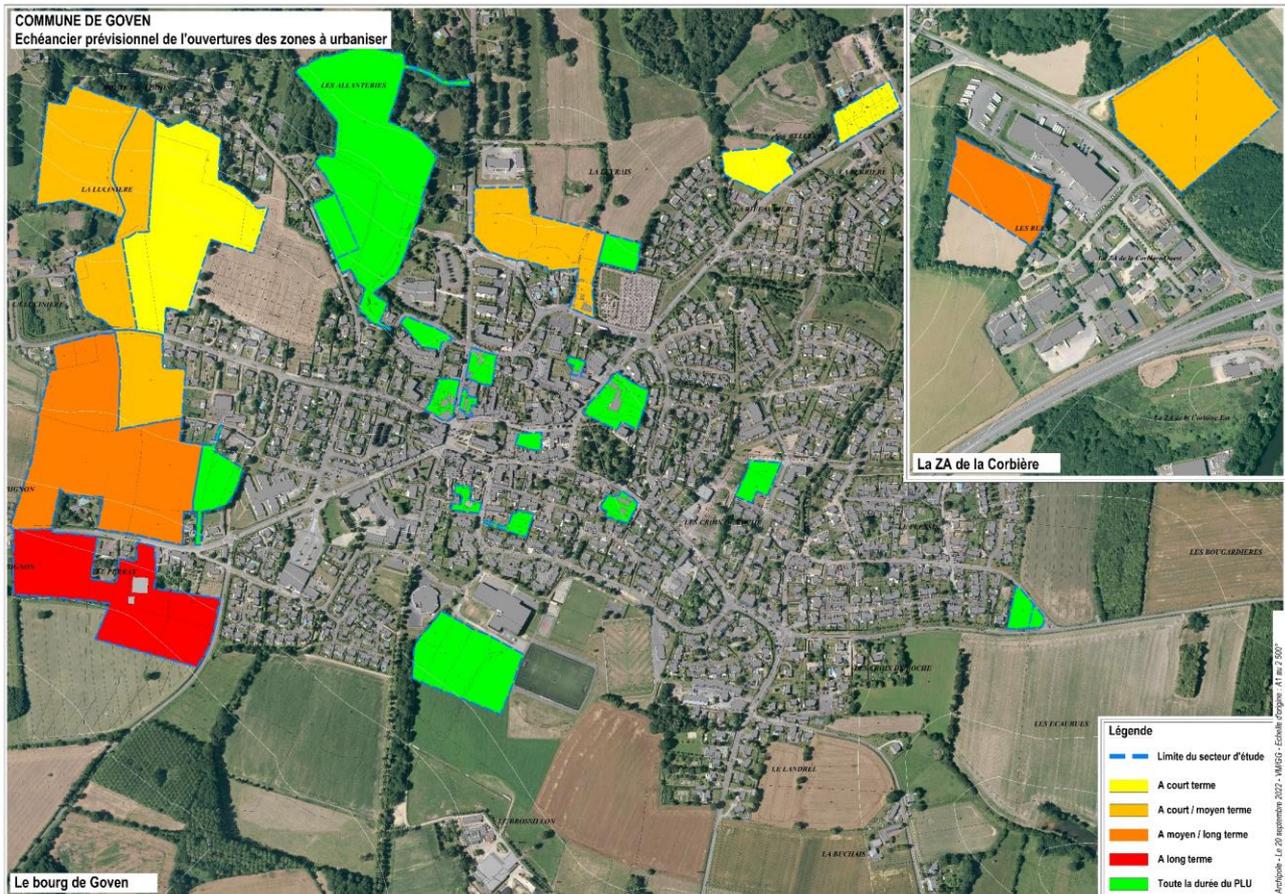
Ces mesures répondent aux orientations du PADD, en diversifiant la nature dans l'agglomération, en participant à la transition énergétique et au développement des énergies renouvelables, et en préservant la qualité des eaux.

Dans le cas où les OAP définissent un programme de logements et/ou un autre programme, si le choix porte exclusivement sur cet autre programme, la densité ou le nombre minimal de logements à créer ne s'imposera pas. Si le programme est mixte, pour répondre à la densité ou au nombre de logements affiché par secteur, on considérera que la création de 70 m² de surface de plancher du programme complémentaire au logement équivaut à 1 logement.

Un échéancier prévisionnel figure dans les OAP afin d'indiquer l'ordre envisager à ce stade pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Il définit par tranche de 5 ans (court, moyen et long termes) les ouvertures envisagées. Ce calendrier pourra s'adapter en fonction des initiatives publiques ou privées, des opportunités et de l'avancement de la maîtrise foncière, des études opérationnelles, et des équipements et réseaux existants ou projetés.

Par ailleurs, une étude sur l'état des réseaux de collecte des eaux a été réalisée. La définition du programme de travaux s'étend sur la période 2021-2025 ; l'échéancier prévisionnel est le suivant : la Lucinière, la Levrais, le Bignon, le Perray. L'échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser en tient compte.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER



L'exposé qui suit montre la cohérence des OAP par secteur avec les orientations et les objectifs du PADD.

LEGENDE COMMUNE A L'ENSEMBLE DES OAP PAR SECTEUR

Légende

- Limite du secteur d'étude
- Occupation du sol à dominante :**
 - I/G/C habitat (majoritairement : Individuels / Groupés / Collectifs)
 - équipement
 - équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
 - espace de plein air
 - activité
 - commerce
 - Haie, bois / Espace vert
 - Espace public
 - Carrefour à aménager
- ▶ Voie principale / Accès
- ▶ Voie secondaire / Accès
- == Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- - - Retrait d'alignement
- ▨ Cohérence entre façades urbaines à constituer
- Zone humide
- Cours d'eau
- ▲ Vue à préserver



5.2.2.1.1 LA PLACE DE LA MAIRIE

1

Situé au cœur du bourg, ce site accueille une aire de stationnement en face de la Mairie et partiellement la place Saint-Martin.

Une étude portant sur l'usage du stationnement dans le centre a permis de constater que seules 50% des places étaient utilisées. Le pourcentage tombe à 30% sur l'aire de stationnement attenante place Saint-Martin. Dès lors, un nouvel usage de la place de la Mairie est envisageable. Il est à définir dans le cadre d'une réflexion qui englobe l'ensemble du cœur du bourg, et notamment en lien avec le devenir de la place Saint-Martin et de l'ancien presbytère.

A ce stade, plusieurs options sont envisagées :

- Aménagement d'un espace public (avec ou sans maintien d'une offre de stationnement), en lien avec le réaménagement de la place Saint-Martin et du jardin de l'ancien presbytère.
- Construction pour compléter le cœur d'îlot (donner une façade urbaine sur l'espace public plutôt que les fonds de jardin existants), donner un front bâti entre la rue de la Mairie et la rue Saint-Goulven, rendre plus lisible les limites de l'espace public ; le programme prévoit une densité minimale de **100 logements/ha** et un minimum de **50% de logements locatifs sociaux** ; il pourra être complété par du commerce/service en rez-de-chaussée.

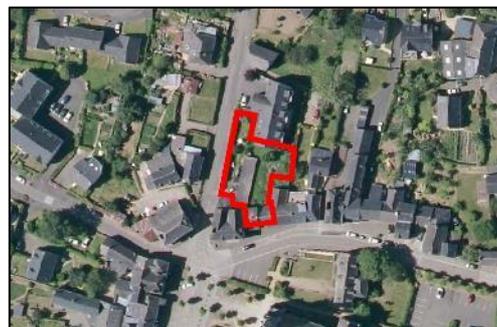


2

5.2.2.1.2 RUE DE LA MAIRIE / RUE EMILE GERNIGON

Autour de la Poste, la façade sur la rue de la Mairie est constituée de constructions peu valorisantes, et d'un espace libre donnant sur la rue Emile Gernigon.

Une opération de renouvellement urbain permettrait de revaloriser la façade rue de la Mairie et de conforter l'entrée de bourg sous la forme d'un habitat dense, et la possibilité d'accueillir du commerce/service en rez-de-chaussée.



3

5.2.2.1.3 ANGLE DE LA RUE EMILE GERNIGON ET DE LA RUE DE LA HAYRIE

Ce secteur englobe plusieurs occupations : un bâtiment en mauvais état qui accueillait un ancien salon de coiffure et qui marque l'angle de la rue Gernigon et de la rue de la Hayrie ; deux habitations dont l'une en cœur d'îlot ; des jardins.

Il s'agit d'un secteur stratégique car il donne directement sur le cœur du bourg et concerne deux entrées de bourg. La rue de la Hayrie, du fait de son faible gabarit (minimum 6 mètres), est à sens unique. La rue Emile Gernigon, quoique plus large (minimum 8 mètres), reste étroite pour envisager un aménagement pour les vélos. Ajoutons que, bien qu'aucun accident n'ait été relevé, le carrefour entre les deux entrées de bourg n'est pas satisfaisant, surtout en provenance de la rue de la Hayrie (problème de visibilité).

La mutation de ce secteur permettrait de redéfinir les gabarits des entrées de bourg, améliorer le carrefour, et de conforter les entrées de bourg.

Le programme prévoit une densité minimale de **80 logements/ha** ; il pourra être complété par du commerce/service en rez-de-chaussée.



5.2.2.1.4 RUE DU LAVOIR

4 Situé au Sud de la salle des Lavandières, cet îlot construit au Sud peut être complété pour la partie Nord.

La programmation de logements se rapprochera de la densité existante : intermédiaire, groupé, jumelé et/ou petit lot libre.

**5.2.2.1.5 ANGLE DE LA RUE EMILE GERNIGON ET DE LA RUE DE LA VIGNE SORIETTE**

5 Ce terrain est occupé par trois constructions présentant un caractère patrimonial, entourant un espace vert donnant sur l'entrée de bourg, rue Emile Gernigon. Un espace à l'arrière est non construit.

L'enjeu consiste à mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux, à conserver le rapport à l'espace public rue Emile Gernigon, et de conforter l'arrière du terrain.

Le programme d'habitat devra tenir compte de ces enjeux.

**5.2.2.1.6 RUE DE BLOSSAC**

6 Le site se trouve à l'interface entre le centre historique, le parc de la Licouasière ; l'aménagement de liaisons douces permettrait de relier ces entités.

Sur le terrain, un ancien corps de ferme s'articule en « L » autour d'une cour donnant sur l'entrée de bourg, rue de Blossac. Un four à pain et une croix complète le caractère patrimonial du lieu. De plus, une belle demeure se trouve au Sud, donnant sur le parc de la Licouasière (ancien parc de la demeure). Une rangée d'arbres borde la rue de Blossac. Le cœur de l'îlot est libre.



Ce secteur est stratégique de par son emplacement proche du centre historique, de l'entrée de bourg, du parc de la Licouasière, et offrant une possibilité de relier les différents secteurs l'entourant. Le caractère patrimonial doit être préservé, tant au niveau de l'architecture et du petit patrimoine, qu'en terme de composition urbaine (articulation des constructions autour d'une cour donnant sur l'entrée de bourg). Il s'agit de mettre en valeur le four à pain et de conserver un traitement paysager le long de l'entrée de bourg.

La programmation sur ce secteur est dédiée à de l'habitat.

2

3

6

Les secteurs « Rue de la Mairie / Rue Emile Gernigon », « L'Angle de la rue Emile Gernigon et de la rue de la Hayrie » et « Rue de Blossac » sont liés par un programme commun en lien avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne.



En particulier, ces trois secteurs dédiés à de l'habitat devront comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. La répartition entre ces secteurs sera à préciser lors de la définition des programmes par secteur.

7

5.2.2.1.7 RUE DES CROIX DE ROCHE

Le site donne directement sur l'entrée de bourg rue des Croix de Roche. Plusieurs bâtiments présentent un caractère patrimonial. Deux d'entre eux ont une très (trop ?) grande proximité avec une portée d'ombre. Le troisième, un ancien garage, présente un caractère patrimonial limité. Le cœur d'îlot est libre.

Le programme devra mettre en valeur le patrimoine existant en conservant tout ou une partie des 3 constructions. La densification urbaine de ce secteur se fera par de l'habitat.



8

5.2.2.1.8 RUE DE LA PORTE YVON EST

Il existe un cœur d'îlot libre à l'Est de la rue de la Porte Yvon et accessible depuis cette rue.

Le découpage parcellaire existant montre le futur accès et la division en lots sur ce secteur.

L'objectif est de conforter ce cœur d'îlot par de l'habitat, en adoptant une forme d'habitat compatible avec celui environnant.



9

5.2.2.1.9 RUE DE LA PORTE YVON OUEST

De l'autre côté de la rue de la Porte Yvon se trouve un autre cœur d'îlot densifiable. Seul l'occupe un ancien hangar sans caractère particulier.

La desserte de plusieurs habitations se fait actuellement par l'étroit passage provenant de la rue Goulven.

Il existe une liaison douce au Sud du secteur reliant la rue de la Porte Yvon à la rue de Lampâtre. Toutefois, cette liaison douce n'a pas de communication avec l'étroit passage.

L'objectif est de conforter ce cœur d'îlot et de proposer une desserte alternative pour les habitations desservies par l'étroit passage. L'aménagement de ce secteur sera l'occasion de créer un lien doux entre le passage étroit et la liaison douce au Sud.



10

5.2.2.1.10 LA CRECHE

L'espace petite enfance « *L'arbre en couleurs* » se trouve à l'étroit et ne dispose pas de possibilité d'extension sans affecter la cour déjà restreinte. Aussi, une extension au Nord pourrait constituer une possibilité nouvelle, et permettrait de bénéficier de la proximité immédiate du jardin de l'ancien hospice.



5.2.2.2 OAP : BOURG DE GOVEN - LA LEVRAIS / BELLEVUE

Plusieurs secteurs mutables ont été identifiés sur le secteur de la Levrais :

- La Levrais
- Le cimetière
- Bellevue

Il s'agit de connecter l'agglomération avec les espaces situés en campagne tout en préservant le fonctionnement global des zones humides, de compléter le réseau de liaisons douces, et de préserver et mettre en valeur les points de vue, en cohérence avec les orientations du PADD.



1 5.2.2.2.1 LA LEVRAIS

Le PADD identifie ce secteur de développement principalement pour de l'habitat, secteur qui participera au confortement de l'agglomération autour du centre-bourg et permettra de définir une nouvelle limite urbaine. La partie Sud est en renouvellement urbain et permettra de créer une accroche entre la rue des Allanteries et le secteur de la Levrais. Les OAP prévoient également une partie dédiée à des équipements qui pourra prendre la forme de jardins familiaux en lien avec l'opération de la Levrais, et en transition avec les services techniques.



Le site de la Levrais correspond à des champs n'ayant pas une grande valeur agronomique, avec plusieurs haies Nord-Sud et d'importants espaces ouverts entre les haies. Des zones humides ont été identifiées lors de l'inventaire communal de 2018.

Pour définir une nouvelle limite urbaine Nord cohérente, une partie de zones humides devra être supprimée et compensée et viendra conforter le fonctionnement hydraulique de zones humides sur d'autres secteurs.

Le parti d'aménagement devra prendre en compte la présence de zones humides au Nord du site afin de préserver leurs fonctionnalités hydrauliques et écologiques.

De même, les haies présentes sur le site ou en limite devront être protégées, voir complétées, tant pour leur valeur paysagère qu'écologique sans toutefois faire obstacle aux franchissements de voies ou liaisons douces.

Ce secteur présente un enjeu pour les liaisons douces. Il constitue l'interface entre le bourg - depuis le cœur du bourg - et des chemins ruraux qui donnent un accès à la campagne environnante ; il participe également à la constitution d'une liaison douce autour du bourg en donnant accès au Nord à une liaison douce qui en assurera la jonction avec le secteur des Allanteries dédié au loisir vers l'Ouest, et se poursuivra vers l'Est pour rejoindre la Croix Macé.

Plusieurs perspectives devront être mises en valeur dans le parti d'aménagement, vers le grand paysage au Nord, et au Sud vers le clocher de l'église Saint-Martin.

La composition urbaine et architecturale devra également être particulièrement soignée le long de l'entrée de bourg Nord, avec pour but de renforcer le caractère urbain de l'entrée de bourg pour annoncer que l'on rentre dans l'agglomération.

2 5.2.2.2 CIMETIERE

Le cimetière actuel dispose encore de capacités d'accueil, mais il est toutefois nécessaire d'anticiper une extension future.

Le projet vise à étendre le cimetière existant vers le Nord. Cette extension permettra de rejoindre le chemin existant et d'offrir un nouvel accès au cimetière.

Précisons qu'une étude hydrogéologique sera à réaliser pour s'assurer que le sol est compatible avec la vocation du cimetière.



3 5.2.2.3 BELLEVUE

Situé le long de l'entrée de bourg Nord-Est (RD 44), ce secteur se trouve dans la continuité d'un lotissement pavillonnaire et s'étend jusqu'à une haie bocagère. La partie Nord correspond à une zone humide. A l'Ouest se trouve une liaison douce qui part de la RD 44 et permet de rejoindre le secteur de la Roche du Bois (sur Bréal-sous-Montfort).

L'objectif est de conforter l'entrée de bourg.

Du point de vue paysager et environnemental, les haies au Nord et à l'Ouest devront être préservées (sauf pour le passage de liaisons douces). De même, l'entrée de bourg Nord-Est devra faire l'objet d'un aménagement paysager (élargissement de l'emprise de la voie à prévoir). La composition urbaine et architecturale devra également être particulièrement soignée le long de l'entrée de bourg, avec pour but de renforcer le caractère urbain de l'entrée de bourg.



5.2.2.3 OAP : BOURG DE GOVEN - LES ALLANTERIES / ROUTE DU LOHON

Plusieurs secteurs mutables ont été identifiés sur le secteur des Allanteries :

- Les Allanteries
- Route du Lohon

Il s'agit de donner une vocation mixte loisir/espace naturel à un secteur proche du bourg, de rapprocher le secteur du Lohon du bourg, et de compléter le réseau de voies inter-quartiers et de liaisons douces, en cohérence avec les orientations du PADD.



1

5.2.2.3.1 LES ALLANTERIES

Ce secteur cultivé présente des qualités environnementales participant à un corridor écologique (cours d'eau et zones humides, haies, et à proximité, des bois et des plans d'eau). Cette coulée verte se trouve entre deux entrées de bourg, dans un contexte d'urbanisation avec à proximité le lotissement de la Lucinière et la création d'une voie inter-quartiers entre l'entrée de bourg Nord et la route du Lohon. Il est donc à l'interface entre le bourg et un ensemble naturel, et s'inscrit dans le prolongement de la salle des Lavandières.

L'objectif est de donner une vocation de loisir compatible avec la protection des composantes naturelles pour que les habitants puissent profiter d'un cadre vie de qualité proche du bourg tout en préservant le fonctionnement du corridor écologique. Le réseau de liaisons douces devra être valorisé et complété, en particulier au Nord pour participer à la constitution d'une liaison douce autour du bourg et assurer le lien entre la Levrays et la Lucinière.

La création d'une nouvelle voie entre le lotissement de la Lucinière et la rue des Allanteries participe du maillage de voies principales inter-quartiers à l'échelle du bourg, offrant une alternative au passage par le cœur du bourg et fluidifiant le trafic. Cette voie comportera l'aménagement d'un espace vélo.



5.2.2.3.2 ROUTE DU LOHON

2

Le long de la route du Lohon s'est développé un habitat linéaire, proche mais détaché du bourg. Avec la première tranche du lotissement de la Lucinière, la connexion urbaine entre le bourg et le Lohon s'établit à l'Est de la route. Il reste une portion à l'Ouest non urbanisée.

L'objectif est de conforter la continuité urbaine entre le Lohon, le lotissement de la Lucinière et le bourg, tout en conservant à la route du Lohon son caractère champêtre.



5.2.2.4 OAP : BOURG DE GOVEN - LA LUCINIÈRE

Plusieurs secteurs mutables ont été identifiés sur le secteur de la Lucinière :

- Le lotissement de la Lucinière - 2^{ème} tranche
- La Lucinière Ouest

Ce secteur en pleine mutation avec le développement du lotissement de la Lucinière répond à l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire Govenais et de conforter les voies inter-quartiers, en cohérence avec les orientations du PADD.



Au Nord du site se trouve une zone de présomption de prescription archéologique correspondant à une motte castrale datant du moyen-âge.

5.2.2.4.1 LE LOTISSEMENT DE LA LUCINIÈRE - 2^{ÈME} TRANCHE

1

La première tranche du lotissement de la Lucinière est viabilisée et est en cours de construction. La deuxième tranche poursuit l'urbanisation vers l'Ouest en suivant le plan d'aménagement d'ensemble.

Celui-ci prévoit la réalisation d'une voie inter-quartiers entre la rue de la Hayrie et la route du Lohon, et, au-delà vers la rue des Allanteries. Le réseau de liaisons douces est complété pour assurer la jonction entre la route du Lohon et le chemin de la Lucinière qui participe de la constitution d'une liaison douce autour du bourg.

La composition du plan s'articule autour de la voie centrale dont la perspective débouche sur le plan d'eau bordé d'arbres à l'Ouest.



2

5.2.2.4.2 LA LUCINIÈRE OUEST

Cette troisième partie complète l'urbanisation du lotissement de la Lucinière jusqu'à la limite Ouest constituée par des haies et le hameau de la Lucinière.

Elle devra s'inscrire à partir et en continuité du plan d'ensemble du lotissement de la Lucinière : prolonger la perspective vers l'étang, et poursuivre le réseau de liaisons douces jusqu'au chemin Nord-Sud de la Lucinière .

Le plan devra également prévoir la desserte pour une possibilité d'extension future vers le champ au Nord-Ouest.



5.2.2.5 OAP : BOURG DE GOVEN - LE BIGNON

Plusieurs secteurs mutables ont été identifiés sur le secteur du Bignon :

- Le Bignon
- Rue de la Goulière

Ce secteur s'inscrit dans le principe d'un rééquilibrage de l'urbanisation autour du centre-bourg vers l'Ouest. Les objectifs visent la poursuite du réseau de voies inter-quartiers autour du bourg, du réseau de liaison douces, et l'amélioration du cadre de vie du quartier par l'aménagement d'un parc, en cohérence avec les orientations du PADD.



1

5.2.2.5.1 LE BIGNON

Occupé par des champs, ce secteur en limite du bourg intègre plusieurs haies bocagères. La limite Ouest ne disposant pas de haie, la constitution d'une frange paysagère sera nécessaire pour assurer une bonne intégration paysagère du site. Elle sera accompagnée par une liaison douce participant à la constitution d'une voie douce autour du bourg. La rue de la Goulière associée au hameau du même nom, a un caractère champêtre, et son emprise est relativement étroite.

L'objectif est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur. Ce développement permettra de créer une voie inter-quartiers entre les entrées de bourg rue de la Hayrie et rue du Perray, en continuité de celles projetées au Nord dans le cadre du lotissement de la Lucinière, et au Sud vers le Perray.

Un lien est à définir avec la rue de la Goulière (voie à sens unique ou simple liaison douce) pour conserver à la rue de la Goulière son caractère champêtre. De l'autre côté, vers l'Ouest, un accès devra être prévu pour anticiper un éventuel développement. Les haies au centre devront être intégrées au plan de composition.

Une étude non validée a identifié une zone potentiellement humide au Nord de la rue du Perray. Par prudence, ce secteur a été classé en zone de loisirs. Le caractère humide devra être vérifié avant de trancher sur la vocation de ce secteur, habitat ou loisirs.



2

5.2.2.5.2 RUE DE LA GOULIERE

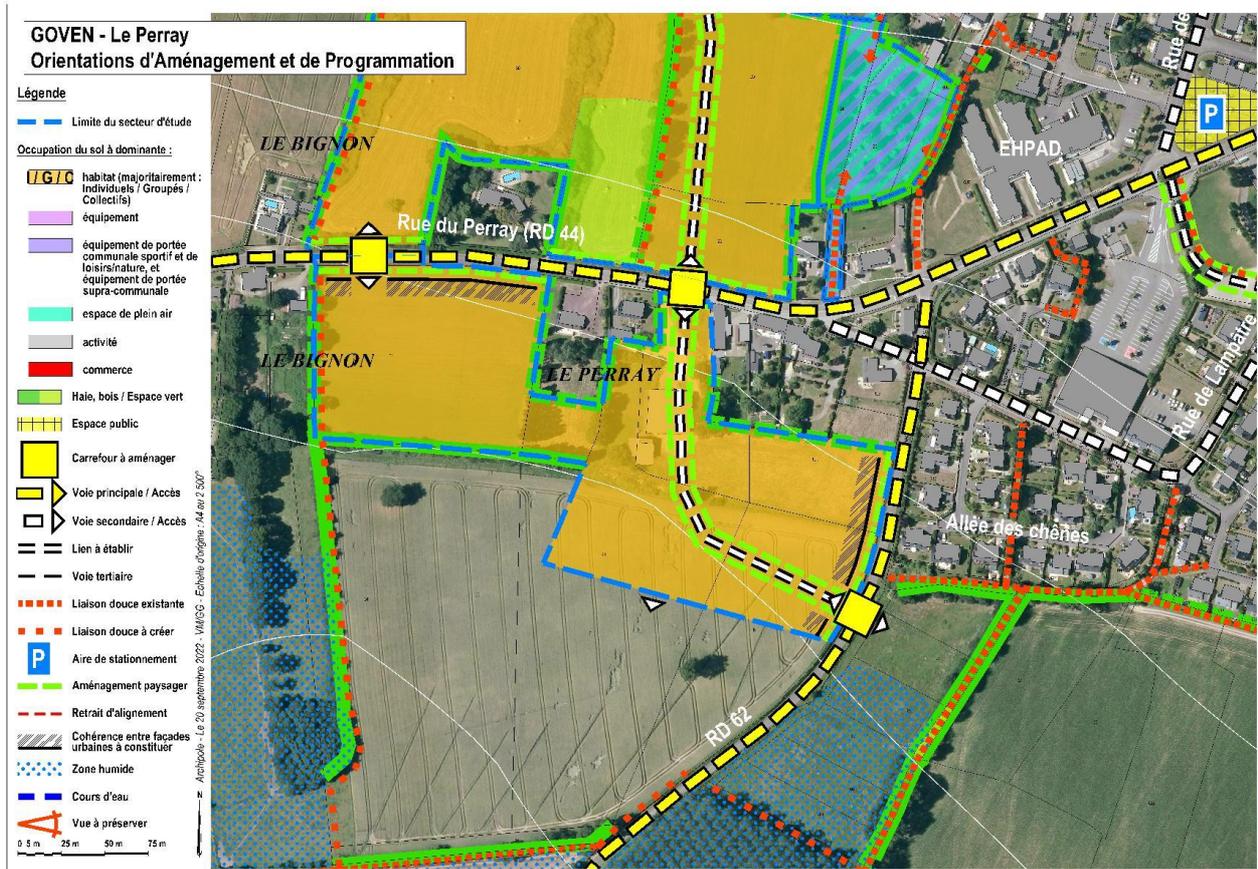
Ce secteur en cœur d'îlot est bordé d'arbres et est en partie boisé. Au Nord se trouve l'ancien hameau de la Goulière qui s'est fait rattraper par l'urbanisation. La rue de la Goulière qui dessert le hameau, conserve un caractère champêtre. Une liaison douce longe le site par l'Est, avec l'EPHAD juste à côté. Cet établissement est limité dans ses possibilités d'extension.

Dans le cadre de l'urbanisation vers l'Ouest, ce poumon vert pourra constituer un **parc de quartier**, faisant le pendant à l'Ouest, du parc de la Licouasière à l'Est. Il permettra également à l'EPHAD de s'étendre sur son propre terrain, les résidents pouvant bénéficier du nouveau parc, ce qui renforcera les liens intergénérationnels.



5.2.2.6 OAP : BOURG DE GOVEN - LE PERRYAY

Ce secteur s'inscrit dans le principe d'un rééquilibrage de l'urbanisation autour du centre-bourg par l'Ouest, et de la poursuite du réseau de voie inter-quartiers autour du bourg, en cohérence avec les orientations du PADD.



Le site correspond à une partie d'un champ bordé d'arbres à l'Ouest et au Sud. Aujourd'hui, il existe un site d'exploitation agricole secondaire en activité lié à l'exploitation du Brossillon. Cette activité se trouve dans la continuité du bourg de Goven, au Perray.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la fin de l'activité agricole sur le site du Perray. Cette extension urbaine permettra de poursuivre la réalisation d'une voie inter-quartiers autour du bourg. La desserte d'une future extension au Sud doit être anticipée pour permettre à terme une intégration paysagère s'appuyant sur les haies existantes au Sud.



5.2.2.7 OAP : BOURG DE GOVEN - LE BROSSILLON

Ce secteur s'inscrit dans le principe de poursuivre le niveau d'équipements de la commune, d'un rééquilibrage de l'urbanisation autour du centre-bourg par le Sud, en cohérence avec les orientations du PADD.



Ce secteur occupé par des champs se trouve en continuité du Pôle d'équipements et d'un quartier d'habitation, et longe la voie bordée d'arbres menant à Lampâtre. Plus au Sud se trouve le site d'exploitation agricole du Brossillon.

L'objectif est de répondre au besoin d'équipements, en lien avec le développement démographique. La desserte se fera à partir de la voie d'accès à l'équipement « Les 3 rivières », et le projet devra s'inscrire dans le maillage de liaisons douces.

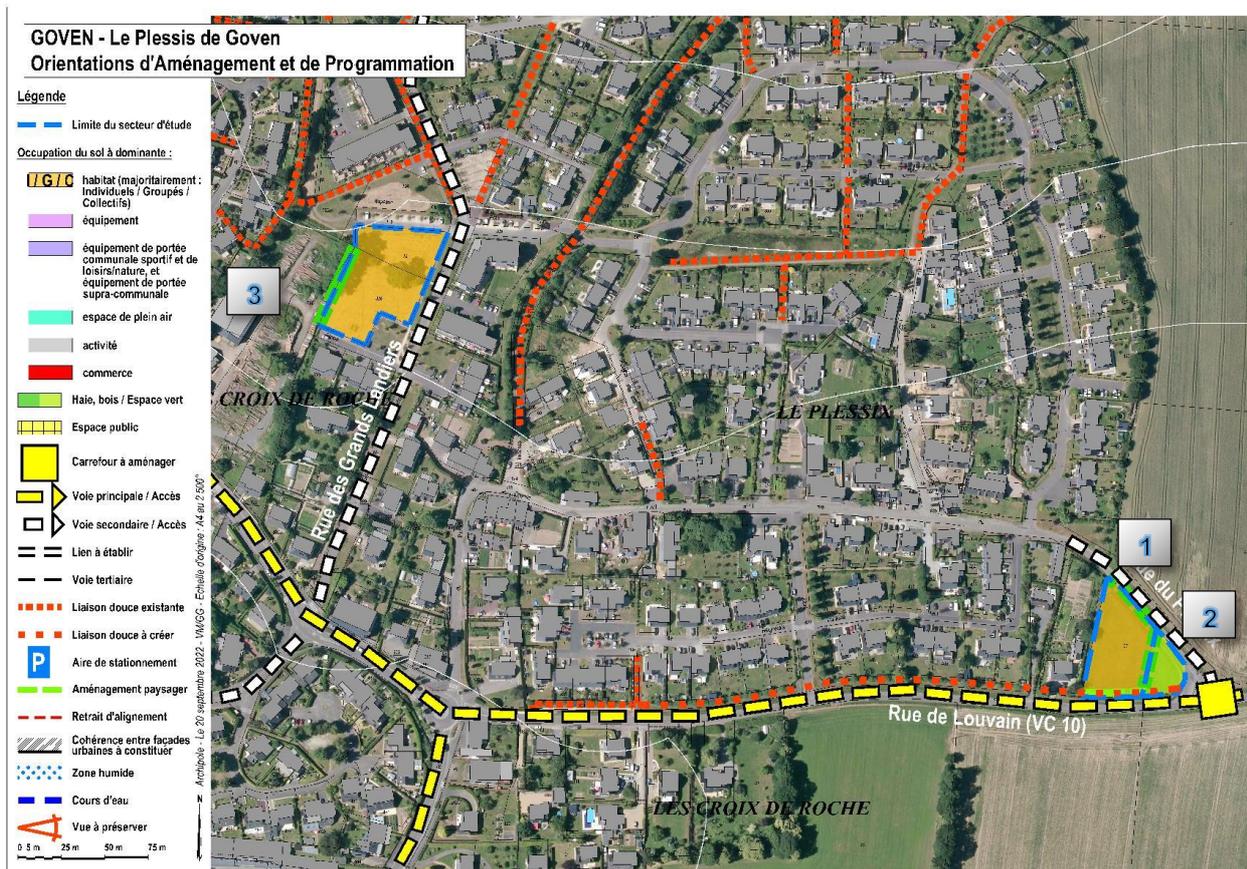


5.2.2.8 OAP : BOURG DE GOVEN - LE PLESSIS DE GOVEN

Plusieurs secteurs mutables ont été identifiés sur le secteur du Plessis de Goven :

- Rue de Louvain / rue du Plessis
- Angle rue de Louvain / rue du Plessis
- Secteur des Croix de Roche (appartenant à l'ancienne ZAC de la Ruffaudière)

Ces OAP s'inscrivent dans le principe de compléter un cœur d'îlot et d'améliorer le cadre de vie en aménageant une entrée de bourg, en cohérence avec les orientations du PADD.



1 5.2.2.8.1 RUE DE LOUVAIN / RUE DU PLESSIS

Ce secteur se trouve entre la rue du Plessis et l'entrée de bourg rue de Louvain. Cette dernière a amorcé une liaison douce à l'Ouest.

L'objectif est de conforter l'urbanisation sur ce site, et de poursuivre l'aménagement de la liaison douce rue de Louvain.



2 5.2.2.8.2 ANGLE RUE DE LOUVAIN / RUE DU PLESSIS

Situé juste à l'angle de l'entrée de bourg rue de Louvain et de la rue du Plessis, ce secteur est visible de loin depuis la VC 10 et présente une sensibilité paysagère. Une croix en marque la pointe.

L'objectif est d'apporter une qualité paysagère à cet angle, en y intégrant la croix. Il s'agit également de poursuivre la liaison douce amorcée rue de Louvain.

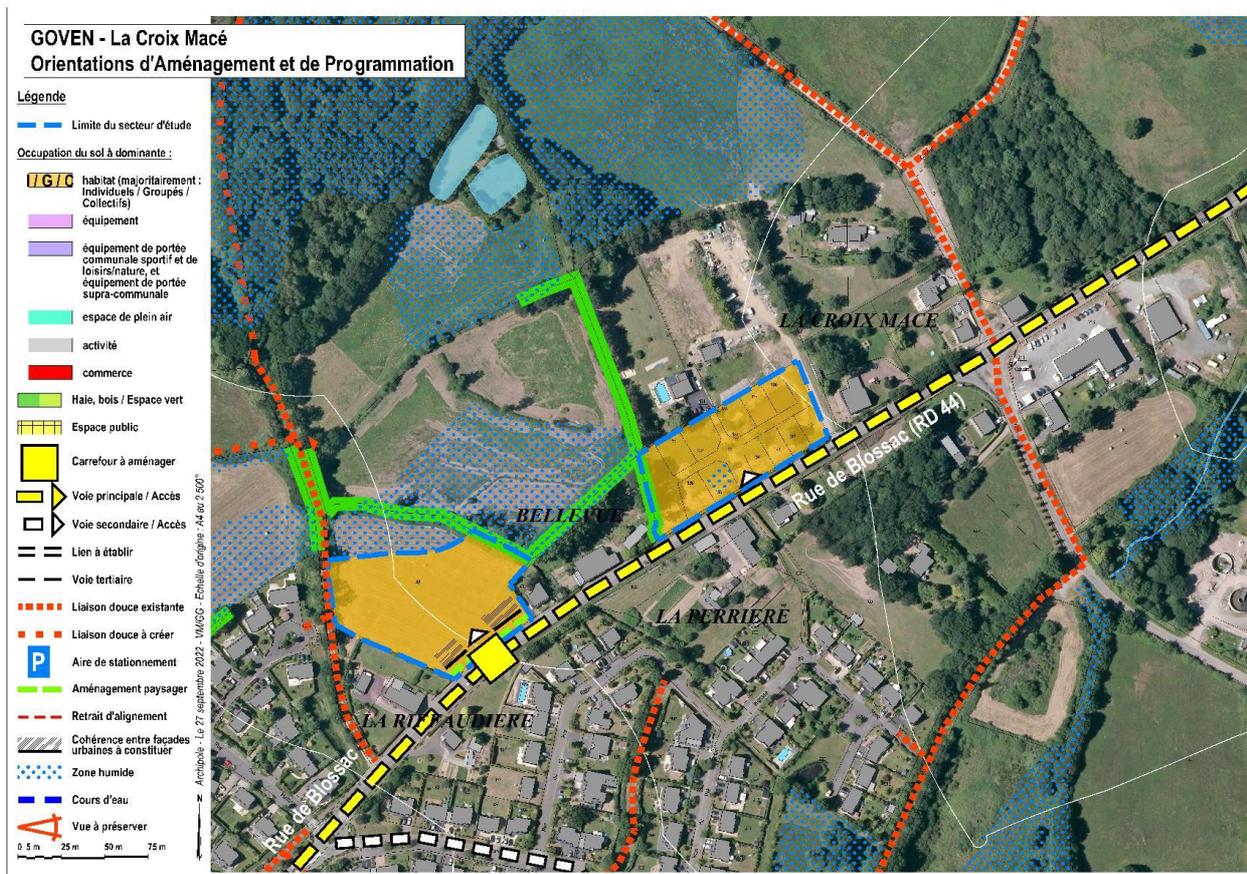
**3 5.2.2.8.3 SECTEUR DES CROIX DE ROCHE**

Ce secteur faisait partie du périmètre de l'ancienne ZAC de la Ruffaudière. Une opération d'habitat est actuellement en cours de réflexion.



5.2.2.9 OAP : BOURG DE GOVEN - LA CROIX MACE

Ce secteur s'inscrit dans le principe de conforter l'urbanisation du bourg pour limiter les extensions urbaines, en cohérence avec les orientations du PADD.



Il s'agit d'un petit lotissement viabilisé en cours d'urbanisation. La programmation y prévoit la réalisation d'environ 11 logements. La présence de zones humides devra être pris en compte.



5.2.2.10 OAP : LA ZONE D'ACTIVITES DE LA CORBIERE OUEST

Plusieurs secteurs mutables ont été identifiés sur le secteur de la Zone d'Activités (ZA) de la Corbière Ouest :

- ZA de la Corbière Ouest – Secteur les Rues-Ouest
- ZA de la Corbière Ouest – Secteur les Rues-Est

Ce secteur s'inscrit dans le principe d'assurer l'accueil de nouvelles entreprises dans la zone d'activités, en cohérence avec les orientations du PADD.



La RD 36 est une très belle voie bordée d'arbres, menant à la ferme de Blossac, et au château de Blossac. Le domaine du château de Blossac est inscrit au titre des monuments historiques, et le périmètre de protection de 500 mètres couvre une large partie du secteur des Rues-Est.

1 5.2.2.10.1 ZA DE LA CORBIERE OUEST – SECTEUR LES RUES-OUEST

Le champ en pente est directement accessible par une petite voie depuis la ZA et est entouré de haies assurant une bonne intégration paysagère au développement, notamment vis-à-vis de la RD 177.

L'objectif vise à développer principalement l'activité artisanale. L'emprise de l'accès au site devra être élargie pour faciliter la desserte. Un accès au Sud devra être créé pour assurer la desserte d'une future extension vers le Sud. Les haies devront être préservées pour leur qualité paysagère et environnementale.



5.2.2.10.2 ZA DE LA CORBIERE OUEST – SECTEUR LES RUES-EST

2

Cette partie de champ est entourée au Sud par un bois, le long de la RD 44 par une nouvelle haie, et le long de la RD 36 vers Blossac, par une très belle rangée d'arbres. Seule la partie Est est ouverte à la vue.

L'activité à dominante artisanale et/ou industrielle sera desservi par la RD 44 et/ou la RD 36. Un accès vers l'Est est à prévoir dans le cadre d'une future extension. En dehors des accès, les haies et bois présents autour du site seront protégés, valorisés et complétés à l'Est.

Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis de ce monument historique, et en particulier sur le traitement des abords : le long de la RD 36 et sa belle rangée d'arbres, au Nord-Est par la définition d'une nouvelle frange urbaine paysager et arborée. La composition urbaine, la qualité architecturale, le traitement paysager devront contribuer à constituer un ensemble qualitatif et présenté une unité d'ensemble.



5.3 JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

L'objet de ce chapitre est d'exposer et de justifier les règles, notamment pour permettre la mise en œuvre du PADD, et comment elles s'inscrivent en complémentarité des OAP. A ce titre, on se référera utilement au chapitre « 5.2 *Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » traitant des OAP.

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et précisées dans les OAP et couvrent l'intégralité du territoire communal. Celui-ci est divisé en :

- zones urbaines **U**
- zones à urbaniser **AU**
- zones agricoles **A**
- zones naturelles et forestières **N**

Le volet réglementaire se compose de deux documents :

- le « Règlement », partie littéraire du volet réglementaire,
- le « Plan de zonage », partie graphique du volet réglementaire.

Ils définissent l'ensemble des règles d'urbanisme à respecter de manière prescriptive (et non par un simple rapport de compatibilité). Le Règlement et le Plan de zonage ont la même valeur d'opposabilité.

5.3.1 PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

Les changements apportés au volet réglementaire tiennent compte des évolutions législatives, et d'une organisation nouvelle du Règlement.

5.3.1.1 NOUVELLE ORGANISATION DU REGLEMENT

Le législateur a supprimé plusieurs articles pour permettre une meilleure constructibilité des terrains :

- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il a également introduit de nouveaux articles pour mieux prendre en compte des mesures en faveur du développement durable, et faciliter l'implantation du numérique :

- Performances énergétiques et environnementales
- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Par ailleurs, le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation du Règlement en remplaçant les articles des règlements de zones par trois sections :

- Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Section 3 - Equipement et réseaux

Cette nouvelle organisation s'impose aux communes ayant lancé une révision générale à partir du 1^{er} janvier 2016. C'est le cas de la commune de Goven qui a prescrit la révision générale n°1 de son PLU le 16 mai 2017.

Bien que non obligatoire, la structure par articles est maintenue, mais réorganisée pour répondre aux trois nouvelles sections.

Voici la nouvelle répartition des articles dans le Règlement du PLU, et sa correspondance avec le PLU de 2009.

Futur PLU		(PLU de 2009)
<u>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</u>		
Article 1	Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites	(Article 1)
Article 2	Occupations soumis à des conditions particulières	(Article 2)
<u>Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>		
Article 3	Implantation des constructions / public	(Article 6)
Article 4	Implantation des constructions / séparatif	(Article 7)
Article 5	Implantation des constructions sur une même propriété	(Article 8)
Article 6	Emprise au sol des constructions	(Article 9)
Article 7	Hauteur des constructions	(Article 10)
Article 8	Aspect extérieur des constructions	(Article 11)
Article 9	Réalisation d'aires de stationnement	(Article 12)
Article 10	Espaces libres et plantations	(Article 13)
Article 11	Performances énergétiques et environnementales	-
<u>Section 3 - Equipement et réseaux</u>		
Article 12	Accès et voirie	(Article 3)
Article 13	Desserte par les réseaux	(Article 4)
Article 14	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	-
	<i>Caractéristiques des terrains</i>	<i>(Article 5)</i>
	<i>Coefficient d'occupation du sol</i>	<i>(Article 14)</i>

Notes :

Dans ce chapitre nous ferons référence aux articles nouveaux du PLU (sauf mention particulière).

Afin de limiter les redondances, les évolutions du Plan de zonage ne sont parfois évoquées que dans la zone qui semble la plus pertinente (souvent celle de destination).

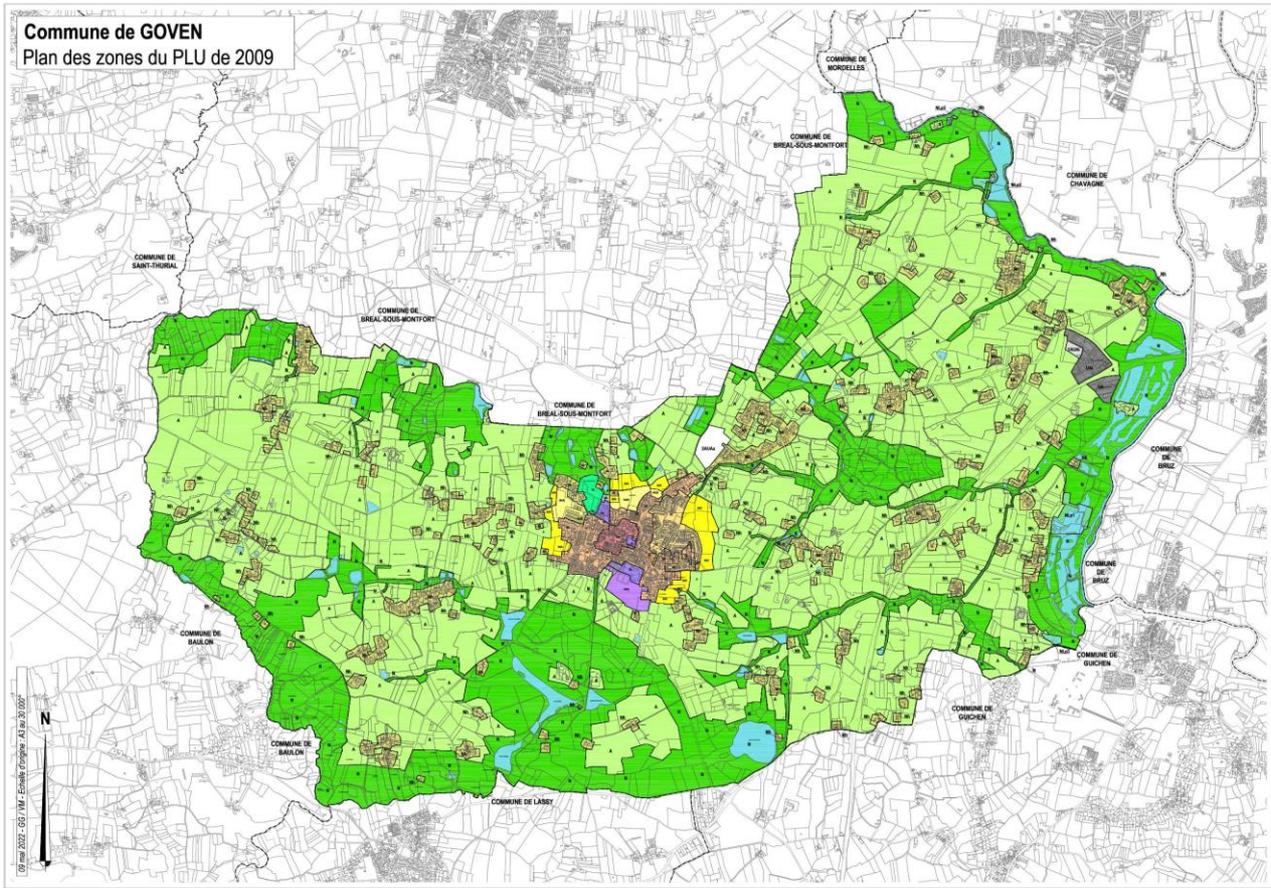
5.3.1.2 RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

A compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la recodification du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015, sont rentrés en application. Le PLU (et en particulier le volet réglementaire) en tient compte et intègre les nouvelles références aux articles du code.

5.3.2 EVOLUTIONS GENERALES DU VOLET REGLEMENTAIRE**5.3.2.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

PLU de 2009			Nouveau PLU (2022)			Evolutions	
Zones	Surfaces (ha)	Pourcentage	Zones	Surfaces (ha)	Pourcentage	Surfaces (ha)	Pourcentage
			UCa	3,5	0,1		
			UCb	3,6	0,1		
UC	9,0	0,2	UC	7,0	0,2	-1,9	-21,5
			UEa	59,7	1,5		
			UEb	7,3	0,2		
			UEc	12,9	0,3		
UE	57,7	1,4	UE	80,0	2,0	22,3	38,6
			UP	1,6	0,0	1,6	100,0
						-23,9	-100,0
UZ	23,9	0,6					
UA	4,9	0,1					
UAi	11,3	0,3					
UA	16,2	0,4	UA	19,8	0,5	3,6	22,3
			ULa	14,5	0,4		
			ULb	5,0	0,1		
UL	6,3	0,2		19,4	0,5	13,1	208,7
Zones U	113,1	2,8	Zones U	127,9	3,2	14,8	13,1
1AUE	13,8	0,3	1AUP	10,2	0,3	-13,8	-100,0
			1AUL	2,0	0,0	10,2	100,0
1AUL	9,9	0,2	1AUA	3,8	0,1	-8,0	-80,3
1AUAi	1,7	0,0	1AU	15,9	0,4	2,1	124,7
1AU	25,4	0,6				-9,5	-37,3
2AU	33,6	0,8				-33,6	-100,0
			2AUP	11,5	0,3	11,5	100,0
			2AUA	1,7	0,0	-6,9	-80,6
2AUAa	8,5	0,2	2AU	13,2	0,3	-28,9	-68,7
2AU	42,1	1,1	Zones AU	29,1	0,7	-38,4	-56,9
Zones AU	67,5	1,7					
A	2 327,7	58,2	Aa	2 489,6	62,2	161,9	7,0
			As	5,4	0,1	5,4	100,0
A	2 327,7	58,2		2 495,0	62,4	167,3	7,2
Zones A	2 327,7	58,2	Zones A	2 495,0	62,4	167,3	7,2
N	1 204,6	30,1	Na	1 096,9	27,4	-107,7	-8,9
			Np	243,1	6,1	243,1	100,0
N	1 204,6	30,1					
Nh	266,9	6,7				-266,9	-100,0
Nh	266,9	6,7				-266,9	-100,0
NL	6,1	0,2	NL	7,9	0,2	1,8	29,5
NLp	1,5	0,0					
NLp1	9,9	0,2					
NLp2	2,7	0,1					
NLp3	1,3	0,0					
Somme NLp	15,4	0,4	Ns	1,4	0,0	-14,0	-90,7
NL	21,5	0,5	N	1 349,4	33,7		
Zones N	1 493,0	37,3	Zones N	1 349,4	33,7	-143,6	-9,6
TOTAL	4 001,3	100,0	TOTAL	4 001,3	100,0	0,0	0,0

PLAN DES ZONES DU PLU DE 2009



PLAN DES ZONES DU NOUVEAU PLU

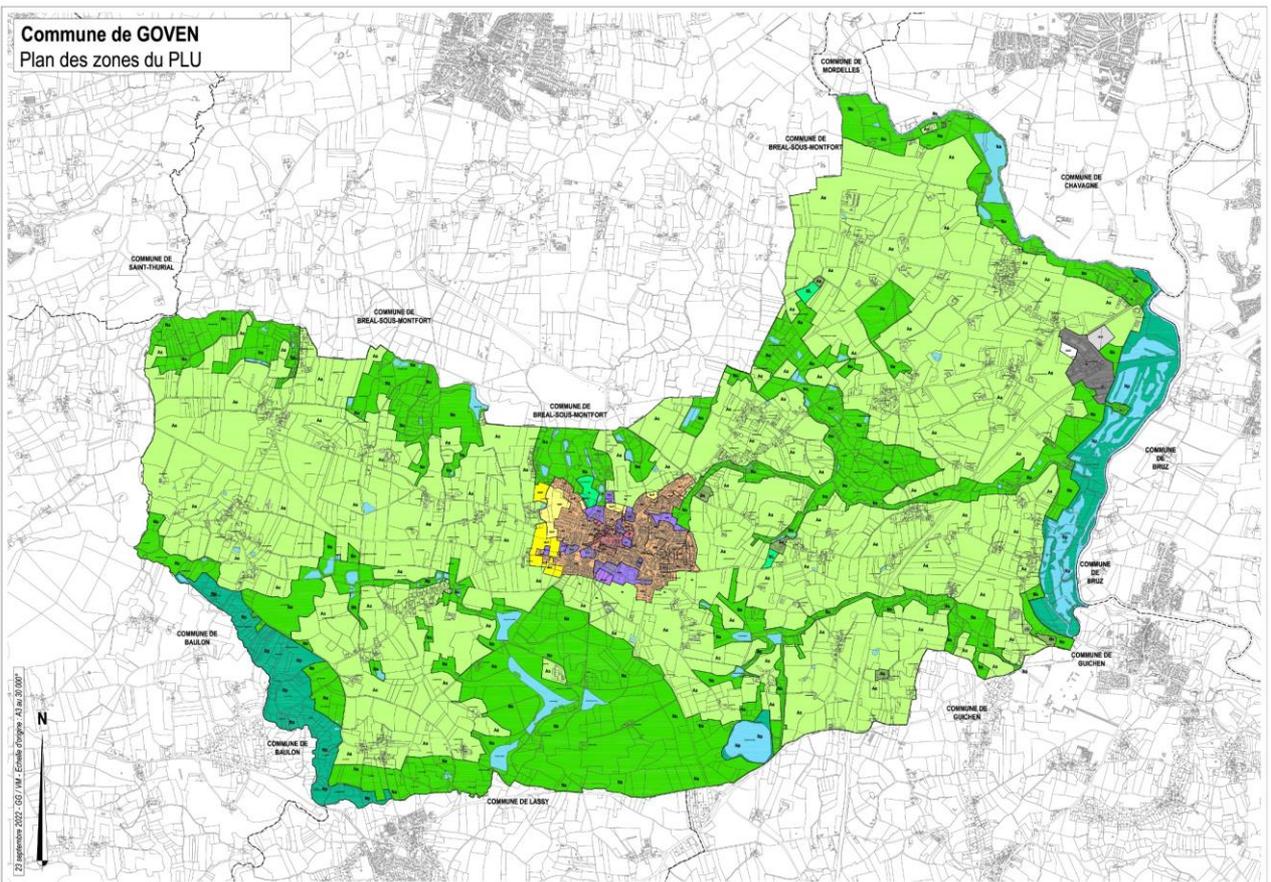


TABLEAU SYNTHETIQUE DE L'EVOLUTION DES ZONES

PLU de 2009			Nouveau PLU (2022)			Evolutions	
Zones	Surfaces (ha)	Pourcentage	Zones	Surfaces (ha)	Pourcentage	Surfaces (ha)	Pourcentage
U	113,1	2,8	U	127,9	3,2	14,8	13,1
AU	67,5	1,7	AU	29,1	0,7	-38,4	-56,9
A	2 327,7	58,2	A	2 495,0	62,4	167,3	7,2
N	1 493,0	37,3	N	1 349,4	33,7	-143,6	-9,6
TOTAL	4 001,3	100,0	TOTAL	4 001,3	100,0	0,0	0,0
<i>U + AU</i>	<i>180,6</i>	<i>4,5</i>	<i>U + AU</i>	<i>157,0</i>	<i>3,9</i>	-23,6	-13,1
<i>A + N</i>	<i>3 820,7</i>	<i>95,5</i>	<i>A + N</i>	<i>3 844,3</i>	<i>96,1</i>	23,6	0,6

Au global, on constate un recul des zones d'urbanisation **U + AU**, au profit des zones agro-naturelles **A + N**, malgré la programmation d'un nouveau projet de PLU pour 15 ans. La répartition entre les zones **A** et **N** a évolué au profit des zones agricoles, principalement due à la suppression du pastillage de la zone **NH** qui a été reventilée en fonction du contexte environnant entre les zones **A** et **N**.

Le global des zones **U** et **AU** a diminué de 23,6 ha ; en cause, la baisse importante de zones à urbaniser de 38,4 ha. L'évolution entre les zones urbaines et à urbaniser devrait cependant tenir compte de la ZAC de la Ruffaudière. En effet, les zones **U** incluent la zone **UZ** dédiée à la ZAC de la Ruffaudière. Or cette ZAC était toujours en cours d'urbanisation au moment de l'approbation du PLU de 2009. Une part au moins de la ZAC correspondait en réalité à un secteur d'extension. En ce sens, une partie de la zone **UZ** se rapproche plus des zones à urbaniser **AU**. Aussi, la différence est sans doute supérieure aux 38,4 ha.

Dans tous les cas, il s'agit d'une baisse importante de plus de 50%.

Cette évolution montre la volonté de maîtriser le développement urbain et de réduire la consommation des zones agro-naturelles tout en développant un projet communal s'inscrivant dans les objectifs du SCoT.

5.3.2.1.1 NOMENCLATURE

Comme le montre également le tableau détaillé de l'évolution des zones, la nomenclature des zones a légèrement évolué concernant les STECAL. Antérieurement dénommé **NLp**, elles deviennent les secteurs **As** ou **Ns** en fonction du caractère agricole ou naturel environnant.

5.3.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

5.3.2.2.1 LES DEFINITIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Plusieurs définitions ont été complétées et mises à jour :

- les *Alignements*,
- le *Coefficient d'Emprise au Sol*, (mise à jour de la définition),
- les *Destinations et sous-destinations*,
- l'*Emprise au sol*, (mise à jour de la définition),
- les *Retraits*,
- l'*Unité foncière, propriété ou terrain*.

Des définitions ont été supprimées :

- le *Coefficient d'Occupation du Sol*, suite au retrait de cet outil dans le code de l'urbanisme,
- les *SHOB/SHON*, suite au retrait de cet outil dans le code de l'urbanisme.

De nouvelles définitions ont été introduites :

- les *Activités de diversification de l'activité agricole* en lien avec la charte agriculture et urbanisme,
- les *Attiques*,
- les *Balcons*,
- les *Constructions à caractère patrimonial*,
- les *Constructions principales*,
- la *Date d'approbation du PLU*,
- les *Éléments architecturaux*,
- les *Espaces non imperméabilisés*,
- les *Lotissements anciens*,
- le *Mur-pignon*,
- les *Ruines*,
- les *Saillies traditionnelles*,
- les *Surfaces de plancher*.

Il a également été tenu compte du projet de **lexique national d'urbanisme** par l'ajout, l'adaptation ou le remplacement de certaines définitions pour préciser la portée ou l'application des règles :

- les *Annexes* (le PLU distingue les « constructions annexes » détachées des constructions principales, des « constructions secondaires » qui sont accolées aux constructions principales, afin de définir des règles spécifiques à chacune de ces catégories),
- les *Bâtiments*,
- les *Constructions*,
- les *Constructions existantes*,
- les *Extensions*,
- les *Façades*,
- les *Gabarits*,
- les *Hauteurs* (introduction d'une règle pour le cas de terrains en pente...),
- les *Limites séparatives* (*distinction de la limite latérale et du fond de parcelle*),
- les *Locaux accessoires*,
- les *Voies et emprises publiques* (en précisant l'application en cas d'emplacement réservé).

5.3.2.2.2 LES REGLES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

Les Dispositions générales du Règlement regroupent des règles communes qui s'imposent à l'ensemble des règles de zones sauf mentions contraires. Ces règles ont été actualisées et complétées.

Ainsi, les règles portant sur :

- les *Adaptations mineures*,
- le *Droit de reconstruction à l'identique*,
- les *Ouvrages spécifiques*,
- les *Secteurs soumis au risque d'inondation*,
- les *Zones humides*,
- la *Mixité sociale*,
- l'*Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal*.

ont évolué, soit pour tenir compte d'une évolution législative ou réglementaire, soit pour préciser la portée d'une règle, soit pour les passer des règlements de zones aux Dispositions générales.

Des articles nouveaux sont venus enrichir les règles des Dispositions générales :

- la *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*,
- l'*Application du Règlement aux parcelles issues de la division*,
- le *Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit*,
- les *Marges de recul*,
- l'*Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers*,
- les *Zones de recul par rapport aux espaces cultivés*,
- les *Cours d'eau et les berges*,
- les *Espaces Boisés Classés*,
- les *bois, haies et alignements d'arbres*,
- les *Réservoirs de biodiversité bocagers*,
- la *Trame Verte et Bleue*,
- les *Plantes invasives*,
- les *Plantes allergisantes*,
- le *Patrimoine architectural*,
- la *Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur...*
- les *Itinéraires doux (L. 151-38)*,
- le *Stationnement*,
- les *Accès et desserte*,
- le *Traitement des limites parcellaires*,
- le *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*,
- les *Infrastructures et installations de type pylônes, mâts et antennes*,
- les *Zones d'Aménagement Différé*.

5.3.2.2.3 EVOLUTIONS PARTAGEES PAR PLUSIEURS REGLEMENT DE ZONE

5.3.2.2.3.1 INTRODUCTION D'UN « NOTA » EN DEBUT DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE

En introduction de chaque règlement de zone, il est rappelé que :

« Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ». »

5.3.2.2.3.2 SUPPRESSION DES ANCIENS ARTICLES 5 ET 14

Les anciens articles 5 (*Caractéristiques des terrains*) et 14 (*Coefficient d'occupation des sols*) du Règlement source (PLU de 2009) ont été supprimés car la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'existe plus ainsi que les surfaces minimales de terrain.

Le Règlement source avait des règles sur l'article 5 pour les zones :

- **A et N** (Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction),

et pour l'article 14 sur les zones :

- **UZ** (ZAC de la Ruffaudière) : zone **UZ**, SHON $\leq 45\,000\text{ m}^2$; zone **UZA**, SHON $\leq 16\,400\text{ m}^2$; zone **UZB**, SHON $\leq 28\,500\text{ m}^2$; zone **UZN**, SHON $\leq 100\text{ m}^2$.
- **NL**, pour les STECAL : secteur **NLp1**, COS $\leq 0,04$; secteur **NLp2**, COS $\leq 0,25$; secteur **NLp3**, COS $\leq 0,01$.

La ZAC de la Ruffaudière a été close et la zone **UZ** supprimée du PLU. Les COS associés aux STECAL ont été supprimés et remplacés par des emprises au sol.

5.3.2.2.3.3 INTRODUCTION DE NOUVEAUX ARTICLES

Deux nouveaux articles apparaissent, l'un pour favoriser « *les performances énergétiques et environnementales* », l'autre pour organiser et favoriser l'implantation des « *infrastructures et réseaux de communications électroniques* ».

5.3.2.2.3.4 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les nouvelles destinations et sous-destinations autorisées dans chaque règlement de zone sont listées à l'article 1 de chaque zone. Une relecture complète du Règlement a été réalisée pour reprendre ces définitions, et en particulier l'article traitant du stationnement.

5.3.2.2.3.5 LE STATIONNEMENT

Concernant le stationnement, les règles issues du code de l'urbanisme ont été actualisées. En particulier, le versement d'une **participation** pour non-réalisation de stationnement n'est plus autorisé. Les règles concernant les **logements sociaux**, celles en rapport avec la présence d'un moyen de **transport en commun** ou celles appliquées aux **surfaces commerciales** et aux **équipements cinématographiques** ont également été précisées et figurent à titre de rappel dans les Dispositions générales du Règlement.

Les modalités d'application de chaque zone ont été revues. Ainsi, des règles spécifiques à l'implantation de **2 roues**, et au cas de construction comportant plusieurs destinations ont été ajoutées.

Il est également offert la possibilité de **mutualiser les aires de stationnement** sous conditions, afin de limiter leur emprise.

Les règles imposant la réalisation de place de stationnement pour 2 roues favorisent un usage alternatif à la voiture, et répondent aux orientations du PADD. De même, la recherche de la mutualisation d'aire de stationnement permettra de limiter la consommation des terres agro-naturelles comme indiqué dans le PADD.

5.3.2.2.3.6 LES CLOTURES

Les règles concernant les clôtures ont été revues pour apporter une plus grande cohérence d'ensemble, et préciser les spécificités entre les différentes zones. En particulier, la fermeture de la ZAC de la Ruffaudière s'est traduite par la suppression de la zone **UZ** et l'intégration des secteurs d'habitat en zone **UE**. Pour conserver les spécificités de la ZAC en termes de clôture, deux nouveaux secteurs sont venus s'ajouter à la zone **UE**.

Les règles portant sur les clôtures s'inscrivent dans le prolongement des OAP et répondent aux orientations du PADD visant à améliorer le cadre de vie.

5.3.2.2.3.7 LE COMMERCE

Une approche spécifique au commerce a été développée visant à renforcer le commerce du centre-bourg de Goven et de son cœur de bourg en particulier. Elle s'est traduite par la mise en œuvre de plusieurs outils réglementaires :

- Le cœur historique du bourg de Goven regroupe nombre de commerces/services de proximité dans un contexte urbain très contraint : parcellaire étroit, densité de construction... Pour répondre à ces spécificités urbaines, le secteur **UCa** a été créé. Les règles pour réalisation de stationnement ont été supprimées pour l'« *Artisanat et commerce de détail* », mais aussi pour les « *Logements* », les « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », les « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* », les « *Bureaux* », les « *Hébergements hôteliers et touristiques* », la « *Restauration* ».

Par ailleurs, les constructions nouvelles sont soumises à la réalisation d'une hauteur minimale des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur une voie ou une emprise publique* de 4 mètres en façade (3,5 mètres sous poutres).

Enfin, un « *Linéaire de commerce* » a été défini au Plan de zonage, et correspond aux secteurs où le commerce de proximité doit le plus être préservé. Le changement de destination en « *logement* » des locaux à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *de restauration* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes y est autorisé, mais qu'après un délai de 4 ans suivant la cessation de l'activité (exception pour les annexes des logements existants).

- Un « *Périmètre de centralité* » a été défini au Plan de zonage, et correspond aux secteurs les plus denses des agglomérations, avec une mixité fonctionnelle, regroupant à la fois les commerces et services de proximité, des équipements publics, organisés autour d'espaces publics de centralité, privilégiant la place du piéton. L'objectif est de favoriser l'implantation commerciale dans ces périmètres et de la contraindre ailleurs (interdiction de construire sauf pour des extensions limitées, ou autorisation de construire (zones **UA/1AUA**) mais pour des surfaces de plancher supérieures à 300 m² pour favoriser l'implantation des petits commerces dans les centralités, etc.).

L'ensemble de ces mesures répondent aux orientations du PADD qui visent à conforter le dynamisme commercial de proximité pour favoriser la vitalité locale et le lien social. Il s'inscrit dans le prolongement des OAP en apportant des précisions réglementaires sur le commerce.

5.3.2.2.3.8 LES NOUVELLES MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

De nouvelles mesures en faveur du développement durable ont été introduites :

- Les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites si celles-ci sont constituées **d'arbres de haut jet, de haies bocagères ou de talus** afin de préserver ces éléments.
- Les espaces verts devront être composés de **plusieurs strates** (herbacée, arbustive, arborée) pour favoriser la biodiversité locale.
- Les plantations devront prendre en compte la liste des **plantes invasives** figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes invasives avérées sont interdites.
- Les plantations devront également prendre en compte la liste des **plantes allergisantes** figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, le regroupement important des essences ayant un potentiel fort ou modéré sont interdites dans les zones **U** et **AU**.
- Tout en tenant compte de leur futur usage, l'aménagement d'une aire de stationnement devra privilégier les **matériaux perméables**.
- Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser la **biodiversité** et l'infiltration des eaux pluviales.
- En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure **performance énergétique et environnementale**, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.
- Sont préconisés les **volumes et gabarits simples et compacts** qui facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.
- Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de **production d'énergie renouvelable** (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes.
- L'utilisation de **matériaux durables** pour la construction est également recommandée.

L'ensemble de ces mesures s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD qui visent à préserver et mettre en valeur les milieux naturels et à favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie. Il s'inscrit dans le prolongement des OAP en apportant des précisions sur les plantations et sur la nature des constructions.

5.3.2.2.3.9 LES LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Concernant les lignes de communications électroniques à très haut débit, les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions* à usage professionnel ou d'habitat. Cette règle répond aux orientations du PADD qui visent à développer l'accès aux services de communications électroniques.

5.3.2.2.3.10 L'OUVERTURE DES DROITS A CONSTRUIRE DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Globalement, l'évolution entre le Règlement du PLU de 2009 et le nouveau Règlement a été dans le sens d'une ouverture des droits à construire dans les zones urbaines et à urbaniser (emprise au sol, espaces verts, prospects...) afin de permettre une meilleure optimisation de l'usage des sols qui participe à la **lutte contre l'étalement urbain**, et de **faciliter les parcours résidentiels** en autorisant des évolutions sur les terrains construits. Ces deux objectifs répondent aux orientations du PADD qui visent notamment à maîtriser le développement du bourg.

A titre d'exemple, la réflexion s'est portée sur des aménagements d'espace vert à l'échelle des quartiers plutôt qu'à l'échelle des opérations permettant de réduire les exigences d'espaces verts sur chaque opération. Ainsi, la création du Parc rue de la Goulière à l'Ouest du bourg répondra aussi bien aux besoins des riverains que des opérations prévues à l'Ouest. Il en va de même pour la partie Nord-Ouest avec le secteur de loisirs des Allanteries.

En complément de ces évolutions, la suite de ce chapitre expose les spécificités réglementaires propres à chacune des zones et les modifications principales apportées à la délimitation des zones des 3 communes historiques. Les tableaux de synthèse des règles principales ont pour but d'offrir un regard général sur les règles de chaque zone mais ne prétendent pas faire apparaître toutes les règles particulières qui s'appliquent.

5.3.3 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL**,
- la zone d'activités **UA**.

5.3.3.1 LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel qui se caractérise par un type d'occupation des sols diversifié, dense, et où les logements, commerces, bureaux, services, équipements publics... coexistent.

La zone **UC** correspond au centre traditionnel du bourg de Goven, ainsi que les secteurs situés dans la continuité immédiate du centre historique de Goven où le développement du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La zone **UC** se découpe en plusieurs secteurs :

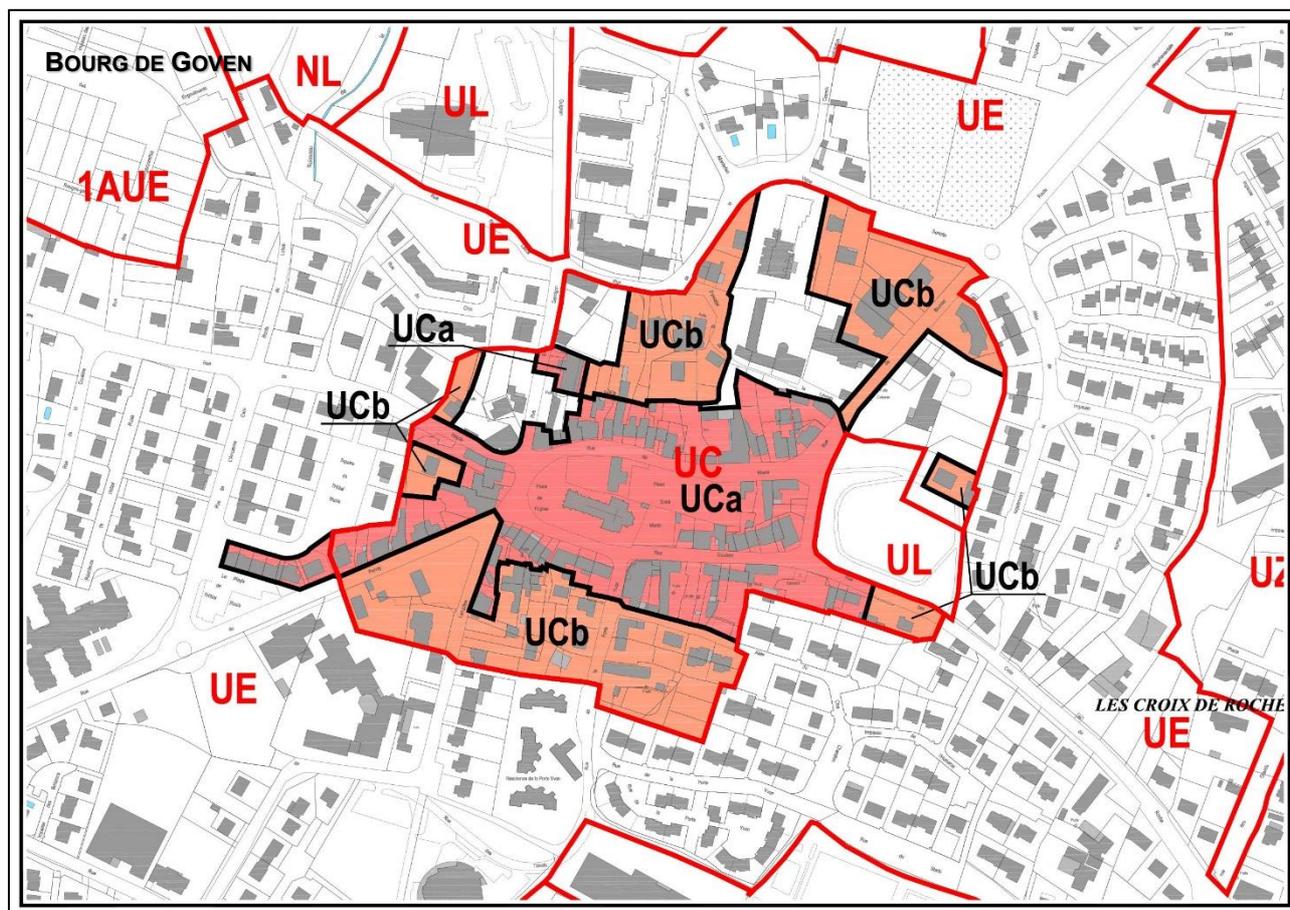
- le secteur **UCa** pour le centre historique,
- le secteur **UCb** pour les extensions du centre historique.

L'objectif de la zone **UC** est de préserver voire d'étendre la forme urbaine du centre, notamment pour les constructions et clôtures donnant sur l'espace public. Outre les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées les constructions compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (équipements, commerces, bureaux...).

Le secteur **UCa** correspond au centre historique de Goven et intègre le cœur du bourg, anneau central autour de l'église (rue de la Mairie, rue Goulven, ainsi que le faubourg rue de la Perray. Le règlement de ce secteur vise à **préserver les caractéristiques architecturales et urbaines** pour protéger la qualité patrimoniale du site : règle concernant l'implantation des constructions en poursuivant l'implantation dominante ou à défaut à l'alignement, principe de continuité du bâti sur au moins une limite, harmonie des hauteurs, etc. pour renforcer l'image de rue et affirmer la centralité. Une partie des espaces du cœur de bourg sont privés, même si dans l'usage, ils participent des espaces pratiqués dans le centre. Aussi des emplacements réservés ont été définis pour assurer la maîtrise publique, garantir les usages, homogénéiser le traitement des espaces publics et permettre leur entretien. Pour assurer la cohérence urbaine des façades donnant sur le cœur du bourg et ne pas voir des extensions qui viendraient rompre cette harmonie, les nouvelles constructions sur ces espaces sont interdites.

Pour **renforcer la vitalité commerciale** du centre et prendre en compte le parcellaire très étroit, les règles en matière de stationnement ont été allégées, facilitant l'installation de nouveaux commerces (voir aussi ci-après les chapitres « 5.3.7.6.1 Le linéaire de commerces » et « 5.3.7.6.2 Le périmètre de centralité »).

Le secteur **UCb** correspond à des secteurs en extension du centre historique de Goven, se trouvant en deuxième rideau par rapport à la façade urbain du cœur du bourg. Ils ont pour vocation d'étendre le centre-bourg ou de conforter le caractère urbain des entrées de bourg en imposant l'implantation des constructions dans la continuité de l'implantation dominante ou à défaut à l'alignement.

5.3.3.1.1 EVOLUTIONS DES ZONES

En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone **UC** tient à la définition de deux secteurs **UCa** et **UCb**. Le secteur **UCa** regroupe le cœur historique du bourg et le faubourg rue du Perray ; le secteur **UCb**, les extensions du centre autour du cœur du bourg.
- La limite de la zone **UC** s'est étendue à l'Ouest pour intégrer le linéaire de constructions jointives plaçis de l'Hôtel Ruais, car cette forme urbaine s'apparente avec celle du centre.
- Une partie du parc de la Licouasière classée en **UC** passe en **UL** pour préserver sa vocation de parc.
- Plusieurs secteurs ont été retirés de la zone **UC**, soit parce qu'ils correspondent à un équipement (secteur entre la crèche et la médiathèque) et classé à ce titre en **UL** pour préserver leur vocation, soit parce qu'ils ont été classés en zone de projet **UP** pour faciliter l'évolution de ces secteurs : rue de Blossac et l'angle entre la rue Gernigon et la rue de la Vigne Soriette.

5.3.3.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UC	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone UC Centre	<u>Implantation dominante</u> : $\geq 75\%$; reste : idem ou $L \geq 1m$ <u>Sinon</u> : $\geq 75\%$: $L=0m$ reste: $L=0m$ ou $L \geq 1m$	1 limite obligatoire $L=0$ ou $L \geq 2m$	-	-	En harmonie R+1+C	Espaces verts = espaces libres
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur UCa Cœur du bourg	<u>Implantation dominante</u> : $\geq 75\%$; reste : idem ou $L \geq 1m$ <u>Sinon</u> : $\geq 75\%$: $L=0m$ reste: $L=0m$ ou $L \geq 1m$	<u>Construction côté circulation</u> : 1 limite obligatoire <u>Sinon</u> : $L=0$ ou $L \geq 1m$	-	<u>Annexes logement</u> $\leq 300m^2$; $S \leq 60m^2$	En harmonie R+1+C H rch $\geq 4m$	Espaces verts = espaces libres
Secteur UCb Centre-bourg	<u>Implantation dominante</u> : $\geq 75\%$; reste : idem ou $L \geq 1m$ <u>Sinon</u> : $\geq 75\%$: $L=0m$ reste: $L=0m$ ou $L \geq 1m$	$L=0$ ou $L \geq 2m$	-	<u>Annexes logement</u> $\leq 300m^2$; $S \leq 60m^2$	En harmonie R+1+C	Espaces verts = espaces libres

- Le Règlement interdit toute nouvelle construction dans l'emplacement réservé n°1 correspondant aux espaces donnant sur le cœur du bourg, et ceux afin de **préserver la cohérence urbaine des façades donnant sur le cœur du bourg**.
- Sont interdits les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux, afin d'assurer la tranquillité du bourg et de n'autoriser que des vocations compatibles avec un quartier d'habitation. Toutefois, pour les constructions existantes ayant une de ces vocations, un agrandissement à titre exceptionnel est possible, notamment s'il a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
- Sont également interdits les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors du « *Périmètre de centralité* ». Ici, l'objectif est de favoriser la vitalité du commerce de proximité dans le bourg en évitant la dispersion sur d'autres parties du territoire communal. Toutefois, les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU et liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » situées en dehors du « *Périmètre de centralité* », sont autorisées.
- Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum et une hauteur maximale pourront être imposés pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des pièces principales.
- Pour **optimiser l'usage des terrains et faciliter les parcours résidentiels**, le règlement ne fixe pas de règle minimale d'espace vert.
- Parallèlement, pour éviter la dispersion de l'habitat, favoriser la création de cœur d'îlot vert et ainsi **lutter contre les îlots de chaleur**, la surface allouée aux annexes des logements est limitée à 60 m². Cette limitation ne s'exerce pas pour les logements faisant plus de 300 m² pour permettre dans ce cas la réalisation d'un ensemble de garages détaché de la construction principale.
- Des adaptations de hauteur sont autorisées, dans le cas de terrain en pente, et pour permettre l'accessibilité handicapée.

- Les secteurs **UCa** et **UCb** se distinguent principalement sur les points suivants :
 - pour mieux tenir compte **de la morphologie urbaine** en **UCa**, les constructions donnant sur espaces ouverts à la circulation automobile devront s'implanter sur au moins 1 limite séparative, ce qui n'est pas le cas en **UCb**,
 - et pour **faciliter l'implantation des commerces**, services, bureaux, activité libérale, etc. il n'est pas imposé de règle minimale de stationnement en **UCa** pour tenir compte de la forme urbaine très contrainte du cœur historique,
 - en secteur **UCa**, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur une voie ou une emprise publique devra respecter une hauteur minimale de **4 mètres** en façade (**3,5 mètres** sous poutres), et ceux afin de **faciliter l'implantation commerciale** en cœur de bourg.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **UC** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de conforter l'urbanisation existante et ainsi de **lutter contre l'étalement urbain** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de **renforcer et d'étoffer le centre de Goven** vers les quartiers limitrophes (Plan de zonage),
- de **proposer une offre diversifiée de logements** (Article 7 ; Dispositions générales « *Mixité sociale* »),
- de **faciliter les parcours résidentiels** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de **renforcer l'accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de **préserver les caractéristiques patrimoniales du centre** (Articles 3, 4, 7 et 8 ; « *Traitement des limites parcellaires* »),
- de **lutter contre les ilots de chaleur** (Articles 9, 10 et 13),
- de **favoriser la biodiversité dans le bourg** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **favoriser les nouvelles implantations commerciales** (Articles 1, 2, 7 et 9),
- de **développer le numérique** (Article 14),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **faciliter les apports solaires** (Article 4),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Par ailleurs, la zone **UC** complète les OAP notamment en précisant les règles d'implantation, de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en zone **UC**.

- La principale évolution de la zone **UE** correspond à l'intégration de l'ancienne **ZAC de la Ruffaudière (UZ)** couvrant environ 24 hectares à l'Est du bourg. Celle-ci étant terminée, les secteurs d'habitat ont été intégrés à la zone **UE**.
- De la même façon, la tranche 1 du **lotissement de la Lucinière** est viabilisée et en cours de construction ; elle passe d'une zone **1AUE** en zone **UE**.
- Avec l'aménagement de la tranche 1 du lotissement de la Lucinière le développement du bourg s'étend jusqu'aux constructions les plus proches du bourg situées **le long de la route du Lohon**. Il y a désormais une continuité urbaine entre le bourg et ces constructions anciennement classées en zone **NH**. A ce titre elles ont été classées en zone **UE**.
- A l'inverse, la zone **UE** a été diminuée sur plusieurs secteurs nouvellement classés en **zone d'équipements UL** pour pérenniser cette vocation : le cimetière, les équipements scolaires, culturels, de loisirs, la maison de retraite...

5.3.3.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE UE	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone UE Extension	<u>Implantation dominante</u> : ≥30% ; Sinon : ≥30% : L=0m ou L≥1m	L=0 ou L≥2m	-	-	H façade ≤ 9m et 45° H ≤ 14m	<u>Terrain</u> : S≥30% espaces verts <u>Opération</u> : S≥20% espaces verts
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteurs UEa, UEb et UEc Extension	<u>Implantation dominante</u> : ≥50% ; reste : idem ou L≥1m Sinon : ≥50% : 3m≤L≤8m ; reste: L≥3m	L=0 ou L≥3m	-	<u>Annexes logement</u> ≤ 300m ² : S≤60m ² + S piscine≤ 60m ²	H façade ≤ 9m et 45° R+2+C	<u>Terrain</u> : S≥15% espaces verts <u>Opération</u> : S≥10% espaces verts

- Le découpage de la zone **UE** en trois secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc** correspond à l'intégration de l'ancienne **ZAC de la Ruffaudière** dans la zone **UE** pour lui conserver ses spécificités réglementaires concernant **les clôtures**. Ainsi, le secteur **UEa** correspond à l'ancienne zone **UE**, et les secteurs **UEb** et **UEc** aux règles de clôture de la zone **UZ**. Une synthèse des règles de la zone **UZ** est rappelée ci-après.
- Sont interdits les « *exploitations forestières* », les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux, afin d'assurer la tranquillité du bourg et de n'autoriser que des vocations compatibles avec un quartier d'habitation. Toutefois, pour les constructions existantes ayant une de ces vocations, un agrandissement à titre exceptionnel est possible, notamment s'il a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
- Concernant la sous-destination « *exploitations forestières* », elle a été introduite pour autoriser l'évolution d'une scierie présente en zone **UE** et qui relève de cette sous-destination.
- Sont également interdits les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors du « *Périmètre de centralité* ». Ici, l'objectif est de favoriser la vitalité du commerce de proximité dans le bourg en évitant la dispersion sur d'autres parties du territoire communal. Toutefois, les extensions des

constructions existantes avant l'approbation du PLU et liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » situées en dehors du « *Périmètre de centralité* », sont autorisées.

- Pour **renforcer la cohérence urbaine**, le pourcentage de construction devant respecter l'implantation dominante est passée de 30 à 50% minimum.
- La règle par rapport aux limites de mitoyenneté permet la construction en limite ou respectant un recul minimum qui passe de 2 mètres à 3 mètres. Cette augmentation répond à deux principes : cette largeur permet le passage d'une voiture entre une clôture arbustive et la construction ; elle offre un recul par rapport au voisin plus important **limitant les portées d'ombre** sur les parcelles voisines.
- Plusieurs mesures contribuent à **préserver ou optimiser l'apport solaire** :
 - Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum et une hauteur maximale pourront être imposés pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des pièces principales.
 - **Pour les parcelles ne présentant qu'un accès automobile sud**, l'implantation de la construction principale pourra se faire avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la voie d'accès, dans le but d'optimiser un apport solaire aux pièces principales. Toutefois, dans ce cas la construction principale devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite de fond de terrain.
- Pour **optimiser l'usage des terrains et faciliter les parcours résidentiels**, le règlement a abaissé l'obligation de créer des espaces verts en passant d'un minimum de 30% de la surface de terrain à 15%.
- Parallèlement, pour éviter la dispersion de l'habitat, favoriser la création de cœur d'îlot vert et ainsi **lutter contre les îlots de chaleur**, la surface allouée aux annexes des logements est limitée à 60 m² (et 60 m² pour les piscines). Cette limitation ne s'exerce pas pour les logements faisant plus de 300 m² pour permettre dans ce cas la réalisation d'un ensemble de garages détaché de la construction principale.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES LIEES A L'ANCIENNE ZAC DE LA RUFFAUDIERE :

ZONE UZ	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone UZ ZAC de la Ruffaudière	-	-	-	SHON ≤45 000m ²	-	S≥10% espaces verts
Zone UZA ZAC, habitat dense	Dans « secteurs constructibles » <u>C, int, IG, et I avec L<13m :</u> L=0 ou L≥1m <u>I avec L>13m :</u> 4,5m ≤ L ≤ 7,5m	L≥7m des troncs L=0 ou : <u>En UZAa :</u> L ≥ H/2 ≥ 3m <u>En UZAb, c, d :</u> L≥2m	L≥4m	S≤60% SHON ≤ 16 400m ² Transfert possible ≤10% de SHON avec UZB	H façade ≤ 7m et 45° H ≤ 15m	<u>Op° habitat :</u> voir PAZ, CRAPE <u>Autres :</u> - <u>Terrain privé :</u> 30%
Secteur UZB ZAC, lots libres	Dans « secteurs constructibles » <u>En UZBa, b, c, d :</u> 4,5m ≤ L ≤ 7,5m <u>En UZBe :</u> L=0 ou L≥1m	L≥7m des troncs L=0 ou : <u>En UZBa, b, c, d :</u> L ≥ H/2 ≥ 3m <u>En UZAe :</u> L≥2m	L≥4m	S≤60% SHON ≤ 28 500m ² Transfert possible ≤10% de SHON avec UZA	H façade ≤ 6m et 45° H ≤ 10m	<u>Op° habitat :</u> voir PAZ, CRAPE <u>Autres :</u> -
Zone UZN ZAC, espaces naturels	-	L=0 ou L≥1m	-	SHON ≤ 100m ²	H égout ≤ 3m	-

Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
-	-	-	-	-	-	-

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **UE** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

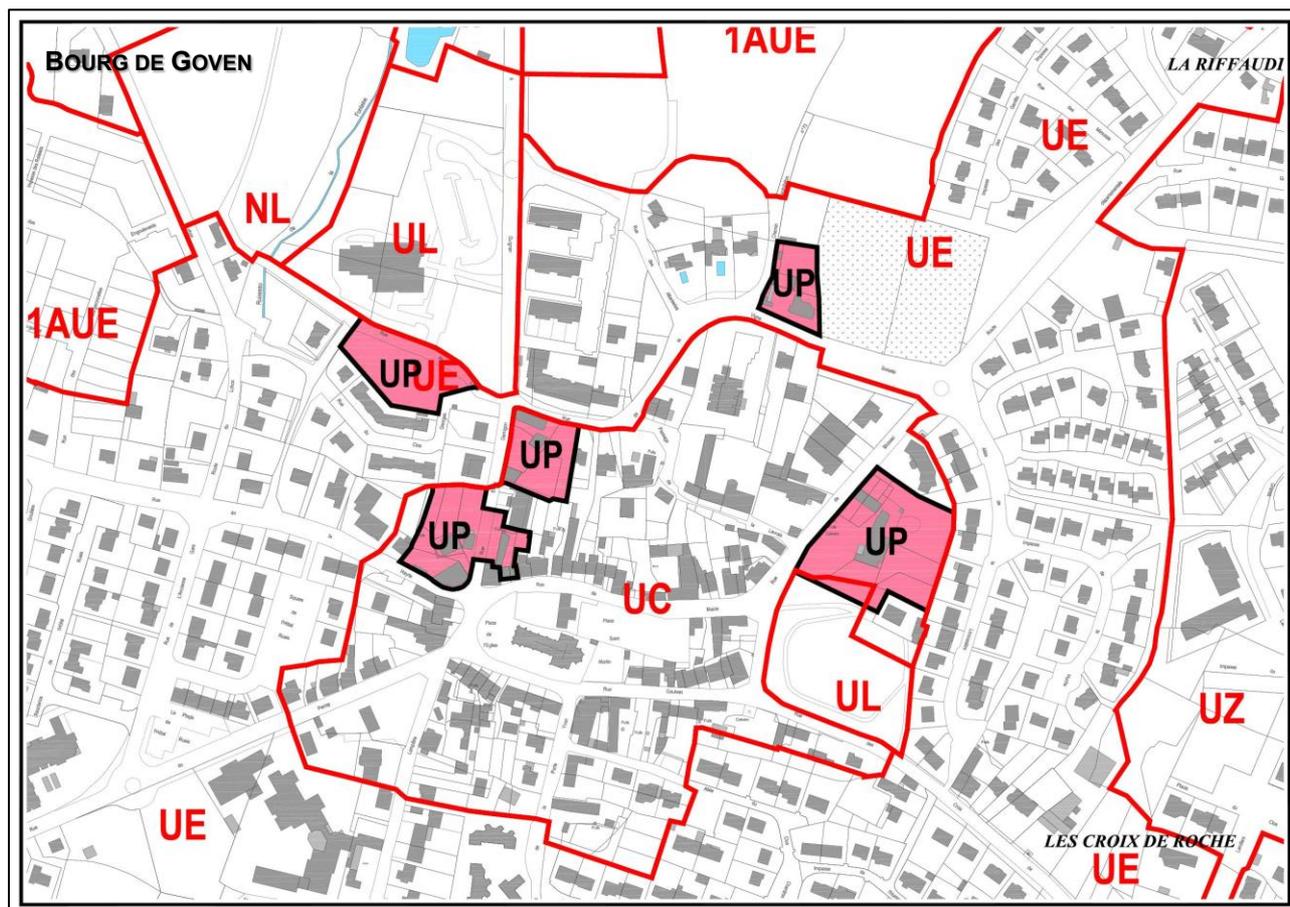
- de conforter l'urbanisation existante et ainsi de **lutter contre l'étalement urbain** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de proposer une **offre diversifiée de logements** (Article 7 ; Dispositions générales « *Mixité sociale* »),
- de faciliter les **parcours résidentiels** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de renforcer **l'accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de lutter contre les **ilots de chaleur** (Articles 10 et 13),
- de **favoriser la biodiversité** dans le bourg (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **favoriser les nouvelles implantations commerciales** (Articles 1, 2, 7 et 9),
- de **développer le numérique** (Article 14),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **faciliter les apports solaires** (Articles 4 et 7),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Par ailleurs, la zone **UE** complète les OAP notamment en précisant les règles d'implantation, de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en zone **UE**.

5.3.3.3 LA ZONE UP

La zone **UP** est une nouvelle zone urbaine équipée correspondant à des secteurs de projet sur des sites ayant besoin de peu de contraintes règlementaires afin de permettre la définition d'un projet plus ambitieux ou une adaptation à un site particulier. L'objectif de cette zone **UP** est de faciliter le développement de programmes variés, denses, et de formes urbaines innovantes, notamment du point de vue environnemental, sur des terrains en milieu urbain souvent contraignant. Les règles d'implantation sont ouvertes. Ces secteurs urbains en mutation sont encadrés par des OAP et une maîtrise foncière.

5.3.3.3.1 EVOLUTIONS DES ZONES



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Etant nouvelle, cette zone **UP** n'est constituée que de nouveaux secteurs antérieurement classés en zone **UC** ou **UE** :
 - Angle rue Gernigon / rue de la Mairie : EPF.
 - Angle rue Gernigon / rue de la Hayrie : EPF.
 - Rue de Blossac : EPF.
 - Rue du Lavoir : maîtrise foncière.
 - Angle rue Gernigon / rue de la Vigne Soriette.
 - Chemin d'exploitation n°73 près du cimetière.

Sur les trois premiers secteurs, la maîtrise foncière communale est un objectif découlant du partenariat noué en 2019 entre l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne et la Commune. La Commune est propriétaire du 4^{ème} secteur, rue du Lavoir.

L'ensemble de ces secteurs font l'objet d'OAP orientant l'aménagement et précisant la programmation.

5.3.3.3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UP	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
-	-	-	-	-	-	-
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Zone UP Zone de projet	-	-	-	Annexes logement ≤ 300m ² : S ≤ 60m ² + S piscine ≤ 60m ²	H façade ≤ 9m et 45° R+2+C	<u>Terrain :</u> S ≥ 15% espaces verts <u>Opération :</u> S ≥ 10% espaces verts

- La zone **UP** étant nouvelle, il n'y a pas d'évolution réglementaire, mais une création de règles. Celles-ci reprennent globalement celles de la zone **UE**, en retirant les règles de prospect pour permettre une meilleure adaptation au terrain et des innovations urbaines. Toutefois, la règle conservant un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** est maintenue.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **UP** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de développer des formes urbaines innovantes permettant de **lutter contre l'étalement urbain** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de proposer une **offre diversifiée de logements** (Article 7 ; Dispositions générales « *Mixité sociale* »),
- de faciliter les **parcours résidentiels** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de renforcer **l'accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de lutter contre les **ilots de chaleur** (Articles 10 et 13),
- de **favoriser la biodiversité** dans le bourg (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **favoriser les nouvelles implantations commerciales** (Articles 1, 2, 7 et 9),
- de **développer le numérique** (Article 14),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **faciliter les apports solaires** (Article 4),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Par ailleurs, la zone **UP** complète les OAP notamment en précisant les règles d'implantation, de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en zone **UP**.

5.3.3.4 LA ZONE UL

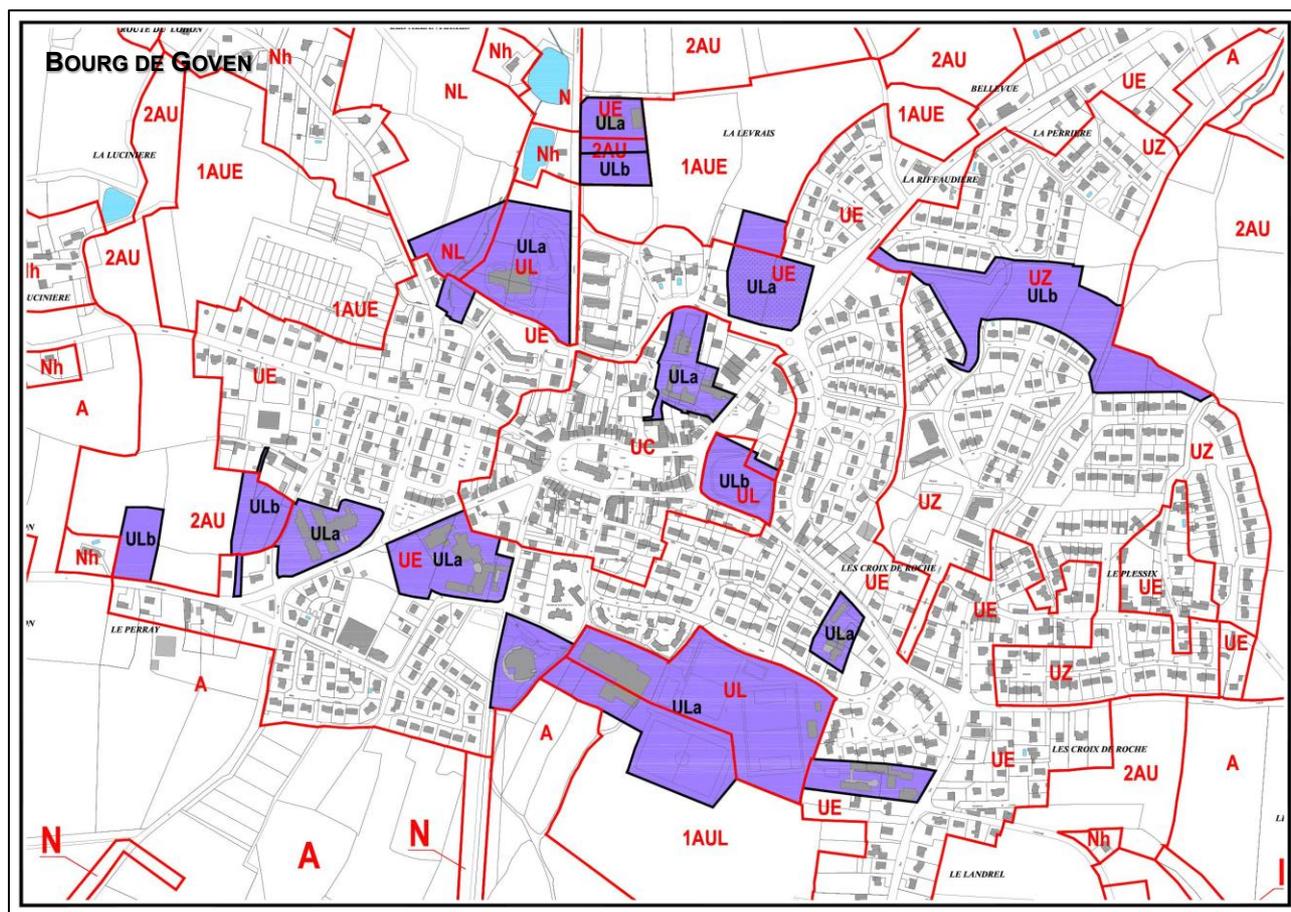
La zone **UL** est dédiée aux équipements. Elle regroupe le pôle d'équipements au sud du centre-bourg ainsi que les différents équipements dans le bourg de Goven.

La typologie des secteurs d'équipements est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un plan libre. Le principe réglementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de laisser des règles ouvertes permettant de répondre aux spécificités de chaque projet d'équipement.

La zone **UL** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **ULa** correspond aux équipements,
- le secteur **ULb** correspond aux équipements de sports et de loisirs.

5.3.3.4.1 EVOLUTIONS DES ZONES



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La zone **UL** a été étendue pour pérenniser la présence de plusieurs équipements classés en **ULa** : le cimetière, la maison de retraite, la crèche, les groupes scolaires, la cantine scolaire, la maison familiale, les équipements culturels et de loisirs (médiathèque...), les services techniques, le futur parc rue de la Goulière...
- Sur le secteur du Bignon, un secteur suspecté d'avoir une zone humide (l'inventaire n'a pas été validé) a été classé par précaution en zone d'équipements de sports et de loisirs.
- Elle intègre également l'extension construite du pôle d'équipements Sud qui passe de **1AUL** en **ULa**.
- Avec la fermeture de la ZAC de la Ruffaudière, l'espace vert central de l'ancienne zone **UZ** a été classée en secteur **ULb** (comme le parc de la Licouasière) pour permettre des aménagements et si besoin, de petites constructions pour accompagner par exemple un projet de jardins familiaux. Ce secteur est de maîtrise foncière communale.

5.3.3.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UL	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone UL Equipements	L=0 ou L≥5m	L=0 ou L≥5m	L≥5m	-	-	Espaces verts = espaces libres
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur ULa Equipements	L≥1m	L=0 ou L≥3m	-	Annexes logement : S≤60m ²	-	S≥10% espaces verts
Secteur ULb Equipements sport/loisir	L≥1m	L=0 ou L≥3m	-	Annexes logement : S≤60m ²	-	S≥10% espaces verts

- Pour préciser la vocation d'un secteur, la zone **UL** se compose de deux types de secteurs, **ULa** pour tout type d'équipements, et **ULb** pour les équipements de sports et de loisirs. En dehors de la vocation propre à ces deux secteurs, les autres règles sont communes.
- Plusieurs évolutions réglementaires permettront d'optimiser l'usage des terrains et de **lutter contre l'étalement urbain** :
 - Le recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est ramené à 1 mètre.
 - Le recul de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes est ramené à 3 mètres ; cette distance laisse la possibilité à un véhicule de passer entre la construction et la clôture. La construction en mitoyenneté reste possible.
 - La distance de 5 mètres entre constructions sur un même terrain est retirée.
 - Le règlement n'impose pas un pourcentage minimal d'espace vert ni de règle de hauteur.
- La construction en limite ne sera plus possible pour favoriser l'implantation de haies arbustives et **développer le patrimoine vert dans le bourg**.
- Les « *logements* » destinés à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements sont limités à 50 m² de surface de plancher et doivent être intégrés au bâtiment principal.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **UL** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de **conforter les équipements existants** (identification des équipements et règles plus souples),
- de conforter l'urbanisation existante et ainsi de **lutter contre l'étalement urbain** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de renforcer l'**accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de lutter contre les **ilots de chaleur** (Articles 10 et 13),
- de **favoriser la biodiversité** dans le bourg (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **développer le numérique** (Article 14),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Par ailleurs, la zone **UL** complète les OAP notamment en précisant les règles d'implantation, de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en zone **UL**.

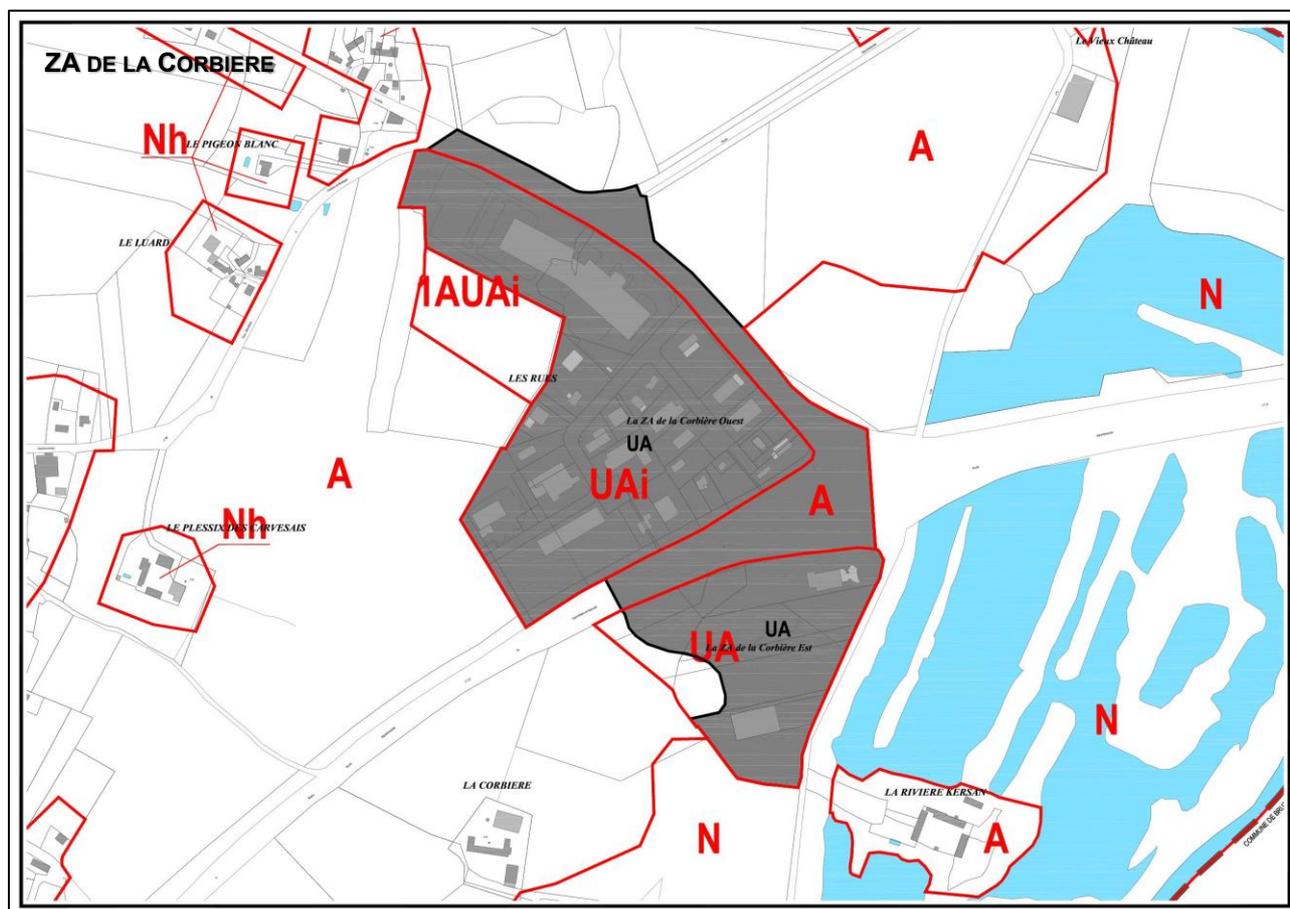
5.3.3.5 LA ZONE UA

La zone **UA** est destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat.

Le bourg de Goven ne dispose pas de zone d'activité. En revanche, il existe la zone d'activité de la Corbière qui s'est développée de part et d'autre de l'échangeur nord de la RD 177. Sa situation la plus proche de Rennes par rapport aux autres communes du Pays des vallons de Vilaine et sa très bonne desserte en font un secteur économiquement attractif.

La typologie de la zone d'activités est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un plan libre. Le principe réglementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de définir des règles sur les limites, et de laisser des règles plutôt ouvertes à l'intérieur de l'unité foncière pour permettre de répondre aux spécificités de chaque projet.

5.3.3.5.1 EVOLUTIONS DES ZONES



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La distinction dans le Règlement du PLU de 2009 entre les secteurs **UAa** (**UA** au Plan de zonage de 2009) (« majoritairement artisanale ») et **UAi** (« à vocation plutôt industrielle ») a été supprimée car ils relèvent de la même sous-destination « Industrie ».
- Le découpage de la zone **UA** tient compte de la présence d'une zone humide au Sud-Ouest suite au nouvel inventaire communal des zones humides.

5.3.3.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UA	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Secteur UAa Artisanat	RN & RD : L≥12m Ailleurs : L≥6m	Mur coupe-feu : L=0 Sinon : L≥5m	L≥5m	S≤70%	H façade ≤ 12m	S≤20%
Secteur UAb Industrie	RN & RD : L≥12m Ailleurs : L≥6m	Mur coupe-feu : L=0 Sinon : L≥5m	L≥5m	S≤70%	H façade ≤ 12m	S≤20%
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Zone UA Activité	L≥6m	Mur coupe-feu : L=0 Sinon : L≥5m	L≥5m	S≤80%	H façade ≤ 12m	S≥10% espaces verts

- La distinction dans le Règlement du PLU de 2009 entre les secteurs **UAa (UA au Plan de zonage de 2009)** (« *majoritairement artisanale* ») et **UAi** (« *à vocation plutôt industrielle* ») a été supprimée car ils relèvent de la même sous-destination « *Industrie* ».
- Les règles écrites de recul départemental ou recul national sont reportées au Plan de zonage.
- Pour optimiser l'usage des terrains et **lutter contre l'étalement urbain**, les mesures suivantes ont été prises :
 - L'emprise au sol maximale passe de 70% à 80% du terrain.
 - La création d'un minimum de 20% d'espace vert a été diminué à 10%.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **UA** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de conforter le tissu économique et l'urbanisation existante et ainsi de **lutter contre l'étalement urbain** (Article 10),
- de renforcer l'**accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de lutter contre les **ilots de chaleur** (Article 10),
- de **favoriser la biodiversité** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **développer le numérique** (Article 14),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Il n'existe pas d'OAP en zone **UA**.

5.3.4 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone d'extension **1AU** directement urbanisable,
- la zone d'extension **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisée.

5.3.4.1 LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

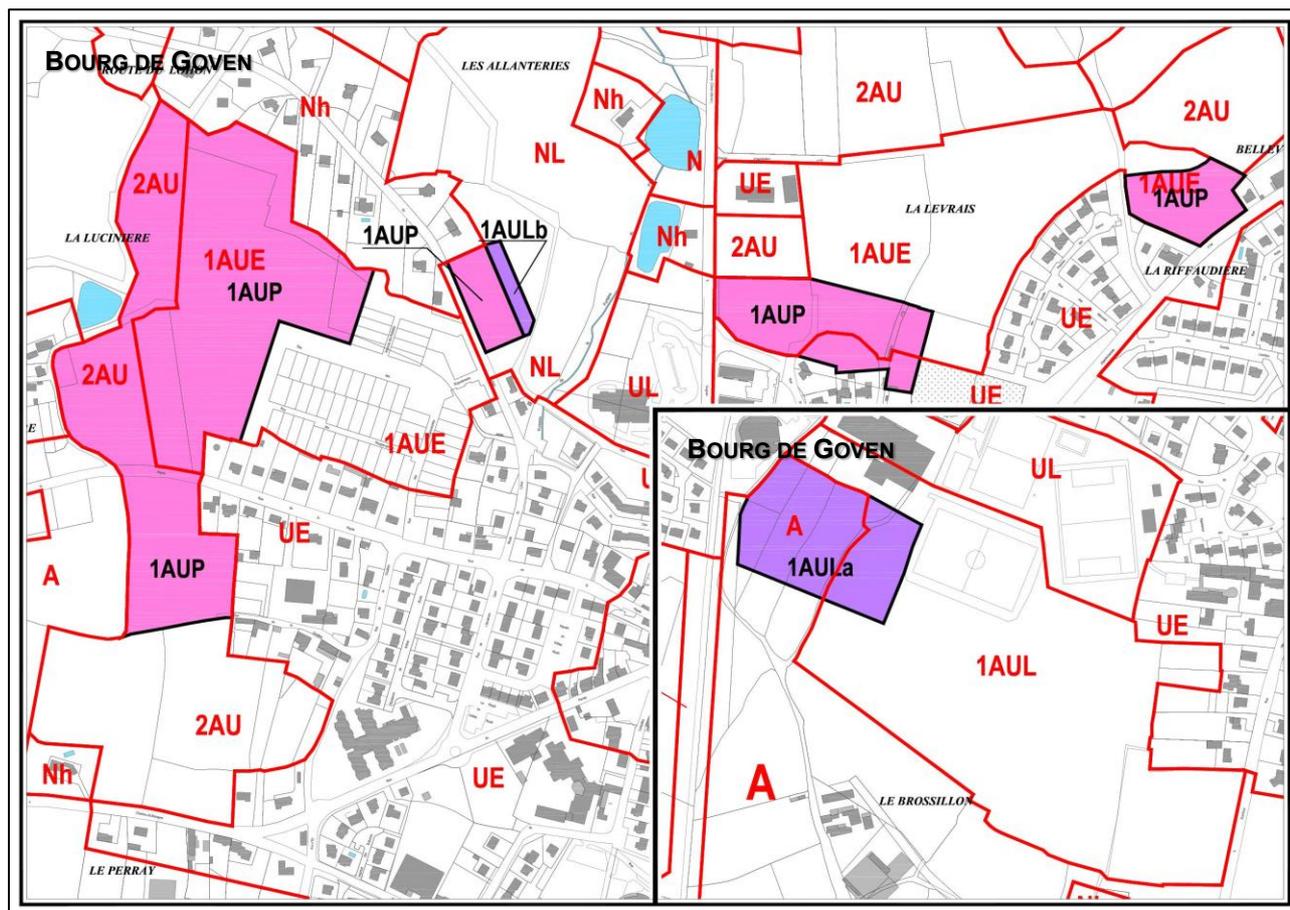
C'est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **1AUP** correspond aux secteurs de projet,
- le secteur **1AULa** dédié aux équipements,
- le secteur **1AULb** dédié aux équipements de sports et de loisirs,
- le secteur **1AUA** destiné à l'accueil d'activités (artisanat, industrie, entrepôt, bureaux) et de services.

Il s'agit de permettre le développement du bourg de Goven et de la ZA de la Corbière dans les différents domaines, habitat, activité, équipements, en cohérence avec les orientations du PADD.

Chaque zone **1AU** fait l'objet d'une OAP.

5.3.4.1.1 EVOLUTIONS DES ZONES

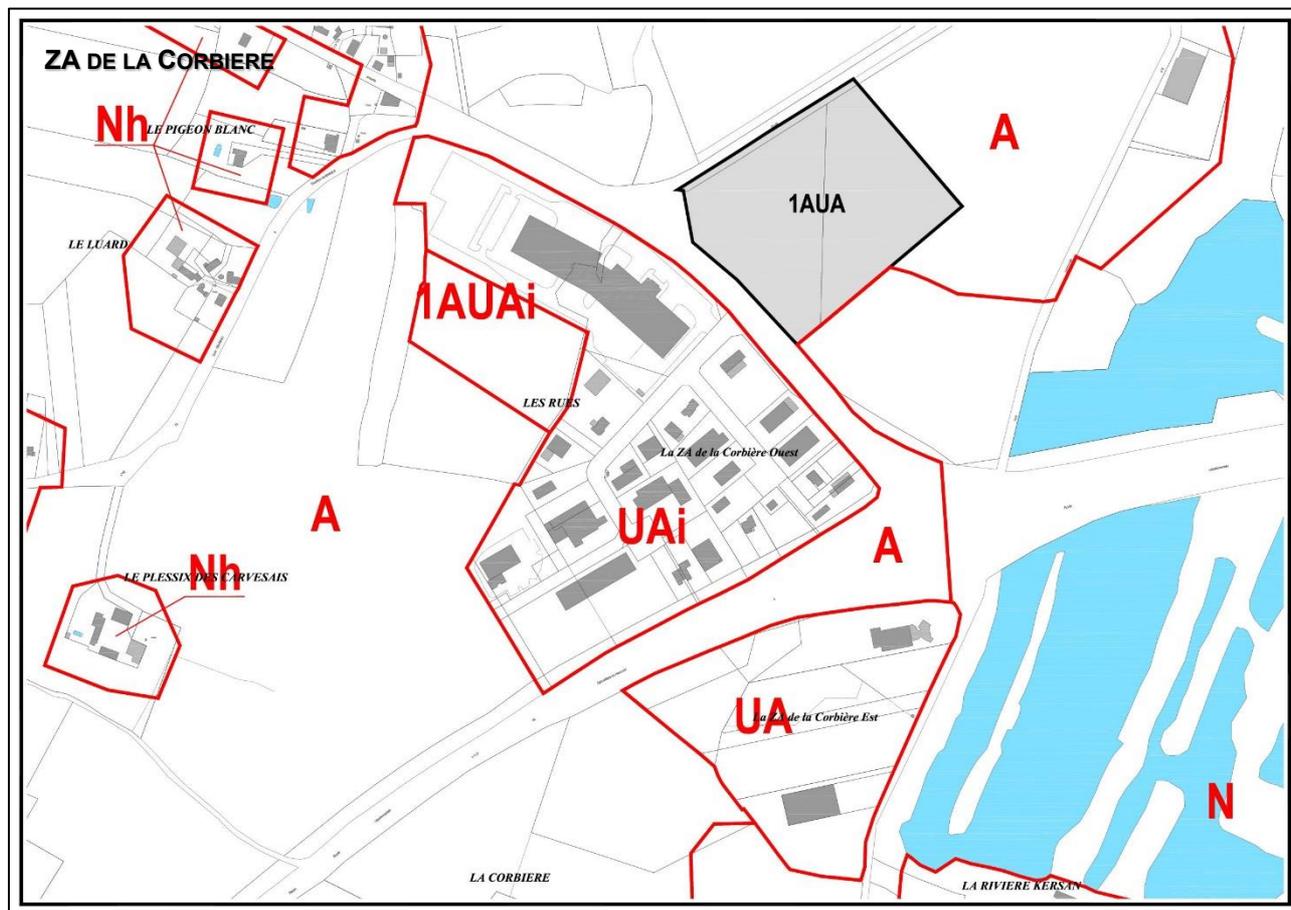
En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Une partie des zones **1AU** a été reconduite :
 - Le PLU prend en compte l'inventaire communal des zones humides validé en 2018 qui impacte une large partie Nord du secteur de la Levrais. Pour définir une nouvelle limite urbaine cohérente au Nord du bourg, la frange Sud de la zone humide sera supprimée (sur 1 280 m²) et fera l'objet d'une compensation pour conforter d'autres zones humides. Ce secteur passe de **1AUE** en secteur de projet **1AUP**. L'urbanisation du secteur de la Levrais permet de conforter l'agglomération autour de son centre et définir une limite urbaine cohérente de l'agglomération au Nord par une opération d'ensemble, plutôt que le bord de la rue des Allanteries et les quelques pavillons. Cette opération établira un lien entre le bourg et la campagne en confortant le réseau de liaisons douces.
 - Le secteur de Bellevue classé en **1AUE** passe en **1AUP** tout en l'adaptant pour prendre en compte une zone humide au Nord.
 - La tranche 2 du lotissement de la Lucinière qui passe également de **1AUE** en **1AUP** et permettra la poursuite de cette opération.

Dans les trois cas, le choix du secteur **1AUP** avec une réglementation allégée, vise à permettre l'innovation urbaine rendue nécessaire pour répondre au défi du zéro artificialisation net affiché dans le SRADDET ; charge aux futurs aménageurs de définir conjointement avec la municipalité les principes de développement et le cadre réglementaire qui traduira le futur projet.

- Rue du Lohon, le secteur **1AUP** a été créé pour conforter l'urbanisation le long de la route dans le prolongement du lotissement de la Lucinière.
- Sur le pôle d'équipements Sud, le secteur **1AUL** de 9,9 hectares a été réduit à 1,8 hectare de secteurs d'équipements **1AULa** pour ne retenir que les surfaces nécessaires aux besoins de la collectivité pour la période 2022-2037.

- Un secteur **1AULb** (équipements sports/loisirs) a été ajouté pour accompagner l'aménagement du secteur des Allanteries en zone de loisir pour permettre la création de petites constructions (exemple : jardins familiaux).



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Sur la ZA de la Corbière, le secteur **1AUai** passe en secteur **2AUA**, et une nouvelle extension à l'Est est classée en secteur **1AUA**. La priorité donnée au secteur Est repose sur une topographie douce permettant plus facilement l'accueil de plusieurs types d'activité (artisanale, industrielle...), alors que le secteur Ouest présente des difficultés d'accès et a une topographie plus prononcée peu compatible avec des constructions d'envergure. Par ailleurs, le secteur Ouest dispose aujourd'hui d'un accès confidentiel, et un emplacement réservé a été mis au Plan de zonage pour élargir l'emprise de la future voie. Ainsi, les OAP sont venues préciser la vocation principale de ces deux secteurs : artisanale pour les Rues Ouest, et artisanale et industrielles pour les Rues Est.

5.3.4.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE 1AU	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone 1AU Ouvert à l'urbanisation	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Zone 1AU Ouvert à l'urbanisation	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante	Idem zone U correspondante

- La réglementation de la zone **1AU** renvoie aux règles des zones **U** correspondantes (on se réfèrera au chapitre « 5.3.3 *Les zones urbaines* » pour la définition des règles).
- Le règlement stipule que dans les secteurs **1AUP** et **1AUA**, les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du « *Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranches.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **1AU** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de **maintenir la population actuelle** (du fait du desserrement des ménages) et d'**accueillir de nouveaux habitants** par la création des secteurs **1AUEa** et **1AUP**,
- de **permettre des innovations urbaines** par la création d'un secteur de projet **1AUP**, et ainsi répondre aux enjeux visant à terme au zéro artificialisation net affiché dans le SRADDET,
- de **poursuivre le niveau d'équipements** en rapport avec le poids démographique par les secteurs **1AULa** et **1AULb**,
- de **rééquilibrer le bourg de Goven autour de son centre** (secteurs **1AUP** au Nord et à l'Est du bourg).
- de **conforter la ZA de la Corbière** et **poursuivre le développement économique** avec le secteur **1AUA**,
- de proposer une **offre diversifiée de logements** (Article 7 ; Dispositions générales « *Mixité sociale* »),
- de faciliter les **parcours résidentiels** (Articles 3, 4, 5, 6, 7 et 10),
- de renforcer **l'accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de lutter contre les **ilots de chaleur** (Articles 10 et 13),
- de **favoriser la biodiversité** dans le bourg (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **développer le numérique** (Article 14),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Par ailleurs, la zone **1AU** complète les OAP notamment en précisant les règles de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en zone **1AU**.

5.3.4.2 LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

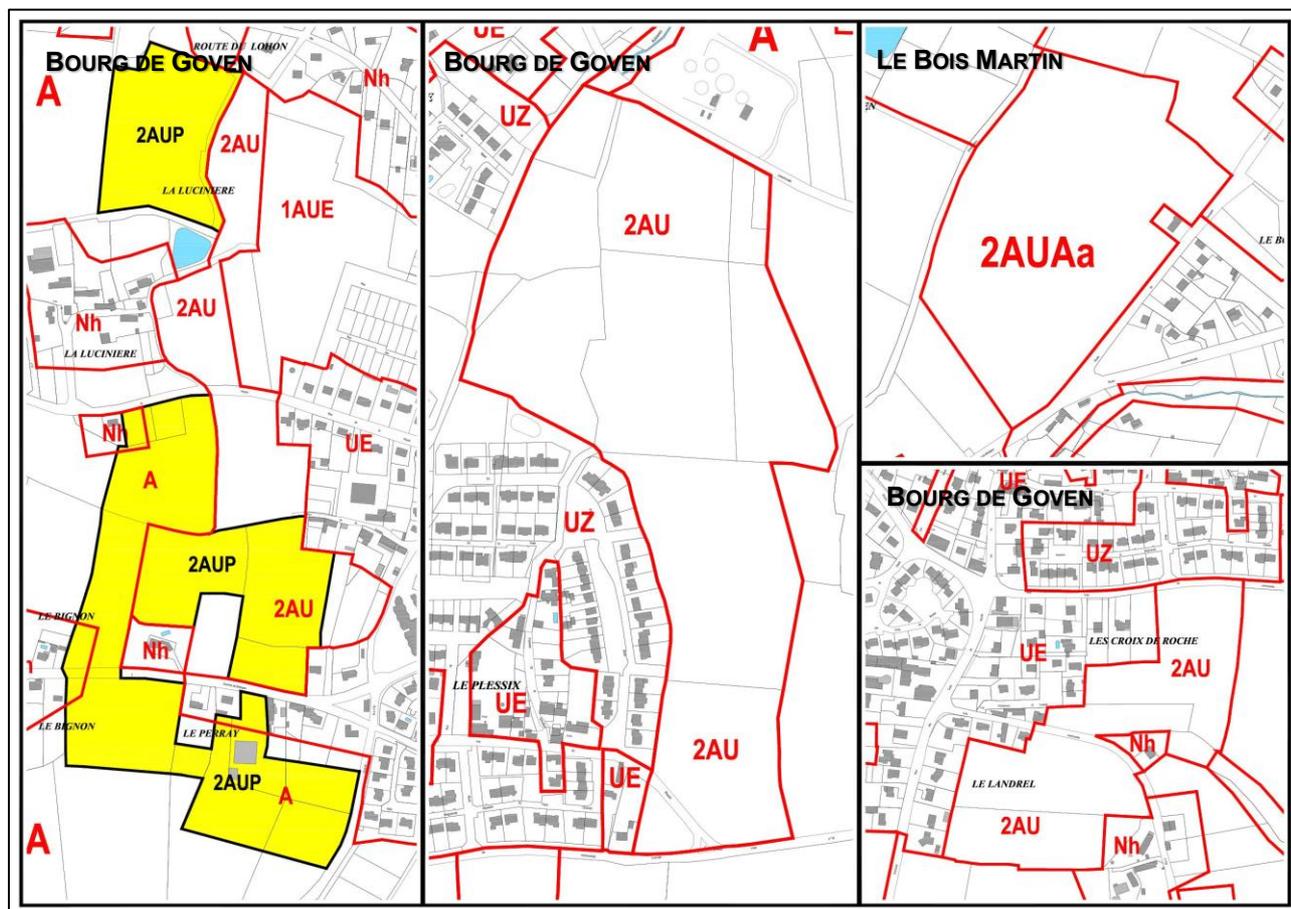
La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **2AUP** correspond aux secteurs de projet,
- le secteur **2AUA** lié au développement économique.

Le règlement de la zone limite la possibilité de construire, de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de cette zone.

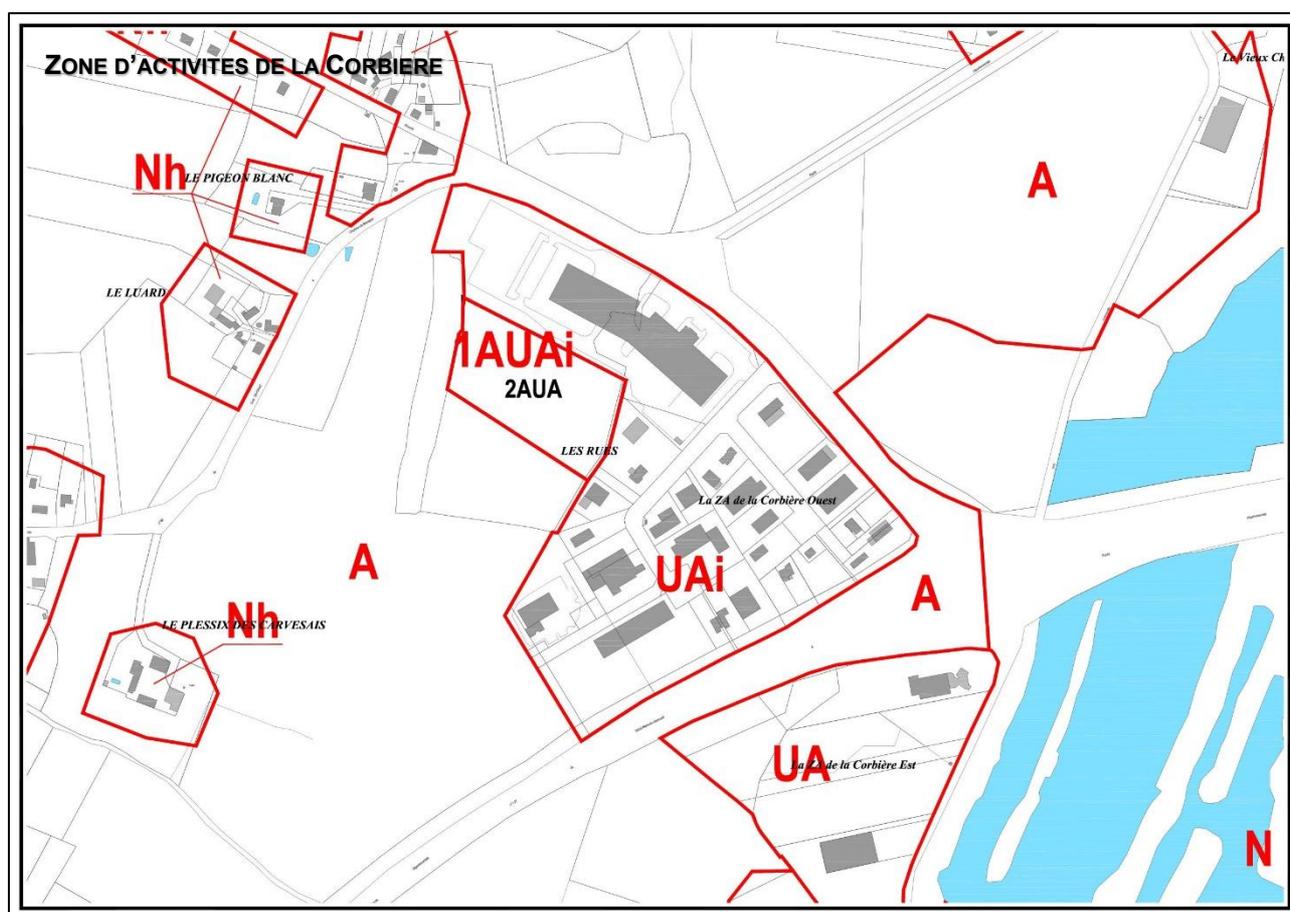
Les zones **2AU** disposent d'OAP. Les zones **2AU** n'étant pas ouvertes à l'urbanisation, ces OAP ont plus une valeur d'indication sur les principes d'aménagement futurs, et permettent de montrer la cohérence d'aménagement d'ensemble entre les zones **1AU** et **2AU**. Lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone **2AU**, ces OAP pourront servir de guide en montrant les intentions de départ, et être modifiées pour affiner le projet de développement en fonction du nouveau contexte et des besoins propres à l'opération.

5.3.4.2.1 EVOLUTIONS DES ZONES



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Le principal changement concerne la suppression de plusieurs secteurs **2AU**, trop importants dans leur globalité pour répondre aux objectifs démographiques :
 - Le secteur **2AU** au Nord de la Levrains.
 - Le secteur **2AU** au Nord de Bellevue.
 - Le secteur **2AU** à l'Est du bourg dans le prolongement de la ZAC de la Ruffaudière jugé non prioritaire car il déséquilibrerait l'enveloppe urbaine du bourg par rapport à son centre, et du fait de l'incertitude concernant un éventuel tracé de voie départementale qui passerait entre le bourg et le Bois Martin dans le cadre du projet de la deuxième ceinture autour de Rennes entre la RD 177 et la RN 24. Seul l'angle entre la rue de Louvain et la rue du Plessix est passé en zone **UE** pour finaliser l'urbanisation de cet angle et maîtriser le traitement paysager de cette entrée de bourg.
 - Le nouveau secteur économique **2AUa** au Bois Martin en lien avec l'hypothèse d'une voie entre la RD 177 et la RN 24 passant à l'Est du bourg.
- La troisième tranche du lotissement de la Lucinière classée en **2AU** a été reconduite en secteur de projet **2AUP**.
- Le secteur **2AU** du Bignon a été repris en **2AUP** et étendu vers l'Ouest pour donner plus d'épaisseur à la future opération et permettre une composition urbaine plus large. Toutefois, le futur parc rue de la Goulière passe en zone **ULb**. Par ailleurs, le secteur au Sud du Bignon est suspecté d'avoir une zone humide (inventaire non validé) ; il a été classé en **ULb** (sport, loisirs) dans l'attente d'une validation de la zone humide.
- Le secteur du Perray poursuit la zone **2AUP** du Bignon vers le Sud sur un secteur essentiellement classé en zone agricole. Le site d'exploitation agricole présent sur ce secteur est une annexe secondaire de l'exploitation située au Brossillon et se trouve d'ores et déjà en continuité de l'urbanisation du bourg de Goven. Il est de plus tenu compte de l'âge de l'exploitant qui durant la période du PLU devrait partir en retraite, et de son statut de locataire. Toutefois, l'urbanisation de ce secteur n'est pas prioritaire par rapport aux secteurs de la Lucinière (en cours), de la Levrains, et du Bignon (voir l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser figurant dans les OAP de secteurs.



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré (ici en blanc), le nouveau PLU

- Dans le cadre du développement de la ZA de la Corbière, l'ancien secteur **1AUai** a été étendu à toute la parcelle et classé en secteur **2AUA**, considérant que le secteur **1AUA** situé à l'Est offrait plus de possibilités d'accueil (voir développement au chapitre « 5.3.4.1 La zone 1AU »).

5.3.4.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE 2AU	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone 2AU En attente d'urbanisation	-	-	-	-	-	-
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Zone 2AU En attente d'urbanisation	L≥5m	L≥3m	-	-	-	-

- L'objectif de la zone **2AU** étant de ne pas compromettre l'urbanisation future de ces secteurs, il n'est pas offert de constructibilité, sauf pour les équipements d'intérêt collectif. Les cartes ci-avant montrent qu'il n'existe que deux bâtiments sur l'ensemble des zones **2AU** qui correspondent aux hangars du site secondaire de l'exploitation agricole.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **2AU** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de **maintenir la population actuelle** (du fait du desserrement des ménages) et d'**accueillir de nouveaux habitants** par la création du secteur **2AUP**,
- de **permettre à terme des innovations urbaines** par la création d'un secteur de projet **2AUP**, et ainsi répondre aux enjeux visant à terme au zéro artificialisation net affiché dans le SRADDET,
- de **conforter la ZA de la Corbière** et **poursuivre le développement économique** avec le secteur **2AUA**,
- ...

Par ailleurs, la zone **2AU** ne complète pas les OAP en zone **2AU**, dans la mesure où le règlement de la zone **2AU** n'offre pas de constructibilité.

5.3.5 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole **A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger contre toute utilisation ou occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **As** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

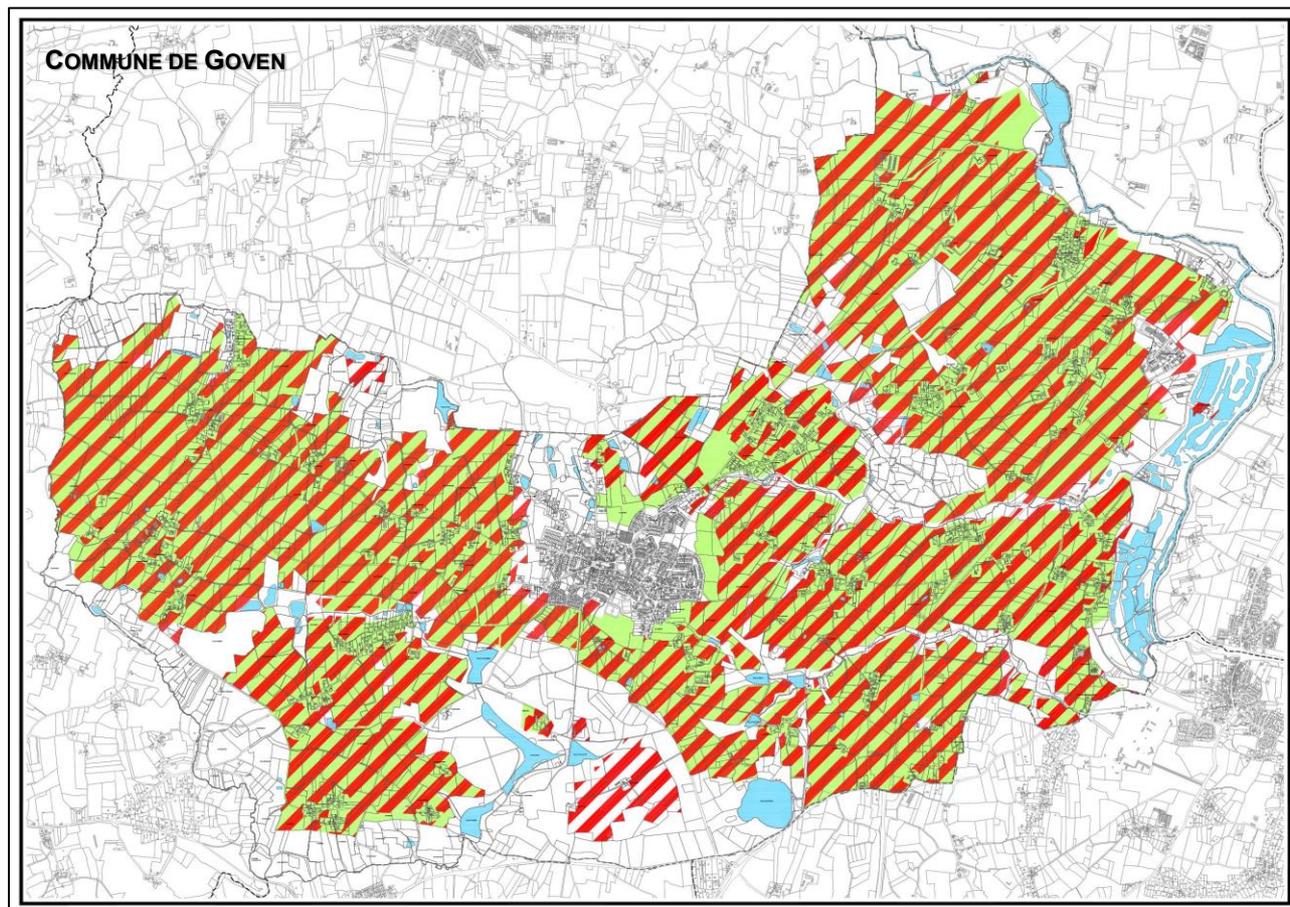
Le secteur **Aa** concerne une très grande partie du territoire communal, en lien avec l'activité agricole.

Le secteur **As** correspond aux STECAL. Il concerne les secteurs suivants :

- La Croix Macé pour la station d'épuration,
- La Tardivelais, centre de formation,
- La Roche, chambres d'hôtes et swin golf,
- Les Noës Blanches pour le déménagement de l'activité de paintball.

Les secteurs **As** (STECAL) ouvrant des droits particuliers font l'objet d'un chapitre spécifique « 5.3.5.3 Le secteur **As** (STECAL) » développé ci-après.

5.3.5.1 EVOLUTIONS DES ZONES



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Le secteur **Aa** inclus l'ensemble des sites d'exploitation agricole, à une exception près puisque le site secondaire du Bignon a été classé en zone d'urbanisation à long terme en zone **2AU**. Ce site d'exploitation agricole est une annexe secondaire de l'exploitation située au Brossillon et se trouve d'ores

et déjà en continuité de l'urbanisation du bourg de Goven. Il est de plus tenu compte de l'âge de l'exploitant qui durant la période du PLU devrait partir en retraite, et de son statut de locataire. Toutefois, l'urbanisation de ce secteur n'est pas prioritaire par rapport aux secteurs de la Lucinière (en cours), de la Levrais, et du Bignon

- La loi ALUR restreint les constructions nouvelles en zones agricole et naturelle. Aussi, la zone **Nh** formant des pastillages dans le PLU de 2009 a été supprimée au profit du secteur naturel **Na** ou agricole **Aa** en fonction du contexte dominant.
- Le PLU de 2009 identifiait des STECAL classés en secteur **NLp**, sans tenir compte du contexte environnant à dominante naturelle ou agricole auxquels ils appartenaient. Les nouveaux STECAL seront classés en **As** ou **Ns**, afin de supprimer tout pastillage. Ainsi, le secteur de la Roche lié à des chambres d'hôtes était anciennement classé en **NLp** et passe en secteur **As**.
- De nouveaux STECAL ont été créés pour répondre à des besoins d'évolution :
 - la Croix Macé pour permettre l'extension de la station d'épuration,
 - la Tardivelais pour permettre des adaptations et extension au centre de formation,
 - les Noës Blanches pour permettre le déménagement de l'activité de loisir de paintball, avec une petite partie en **As** et une plus importante en secteur de loisirs **NL**.
- Les projets de développement ont un impact sur l'ancien classement des zones agricoles : la zone d'activités de la Corbière, et autour du bourg de Goven, l'extension du secteur de la Lucinière, celui du Bignon et le secteur du Perray.
- A l'inverse, des projets de développement anciennement prévus dans le PLU de 2009 ont été supprimés ou diminués, et passent en zone agricole. C'est le cas :
 - du secteur **2AU** au Nord de la Levrais.
 - du secteur **2AU** au Nord de Bellevue.
 - du secteur **2AU** à l'Est du bourg dans le prolongement de la ZAC de la Ruffaudière jugé non prioritaire car il déséquilibrerait l'enveloppe urbaine du bourg par rapport à son centre, et du fait de l'incertitude concernant un éventuel tracé de voie départementale qui passerait entre le bourg et le Bois Martin dans le cadre du projet de la deuxième ceinture autour de Rennes entre la RD 177 et la RN 24. Seul l'angle entre la rue de Louvain et la rue du Plessix est passé en zone **UE** pour finaliser l'urbanisation de cet angle et maîtriser le traitement paysager de cet angle d'entrée de bourg.
 - du nouveau secteur économique **2AUa** au Bois Martin en lien avec l'hypothèse d'une voie entre la RD 177 et la RN 24 passant à l'Est du bourg.
- La délimitation entre la zone naturelle et agricole a été revue de façon à mieux définir les espaces naturels et intégrer les besoins agricoles. Ce nouveau découpage tient en particulier compte du nouveau classement des zones humides, du nouvel inventaire des cours d'eau et des bois. Le principal secteur ayant ainsi évolué se trouve entre le Grand Teil et la Tupinière, car cet espace s'inscrit dans un contexte naturel environné de bois, de cours d'eau et de plans d'eau.
- ...

5.3.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UZ	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone A Agricole	Implantation dominante ou $L \geq 10m$	$L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$	-	-	$H \leq 9m$ $H \text{ exploitat}^\circ \leq 12m$	-
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur Aa Agricole	<u>Implantat° dominante</u> <u>Sinon</u> : voie automobile : $L \geq 5m$; autre : $L \geq 3m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	<u>Logement agricole</u> : $S \leq 100 m^2$ <u>Ext° lgt</u> : $S \leq 60m^2$; si $S \leq 100 m^2$: 50% ; si $S \geq 100 m^2$: 30%	$H \text{ façade} \leq 7m$ $H \text{ exploitat}^\circ \leq 12m$	-
Secteur As STECAL	<u>Implantat° dominante</u> <u>Sinon</u> : voie automobile : $L \geq 5m$; autre : $L \geq 3m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	<u>Station épuration</u> : $S \leq 5000m^2$ <u>La Roche</u> : $S \leq 80m^2$ <u>Tardivelais</u> : $S \leq 350m^2$ <u>Noës Blanches</u> : $S \leq 100m^2$	$H \text{ façade} \leq 7m$	-

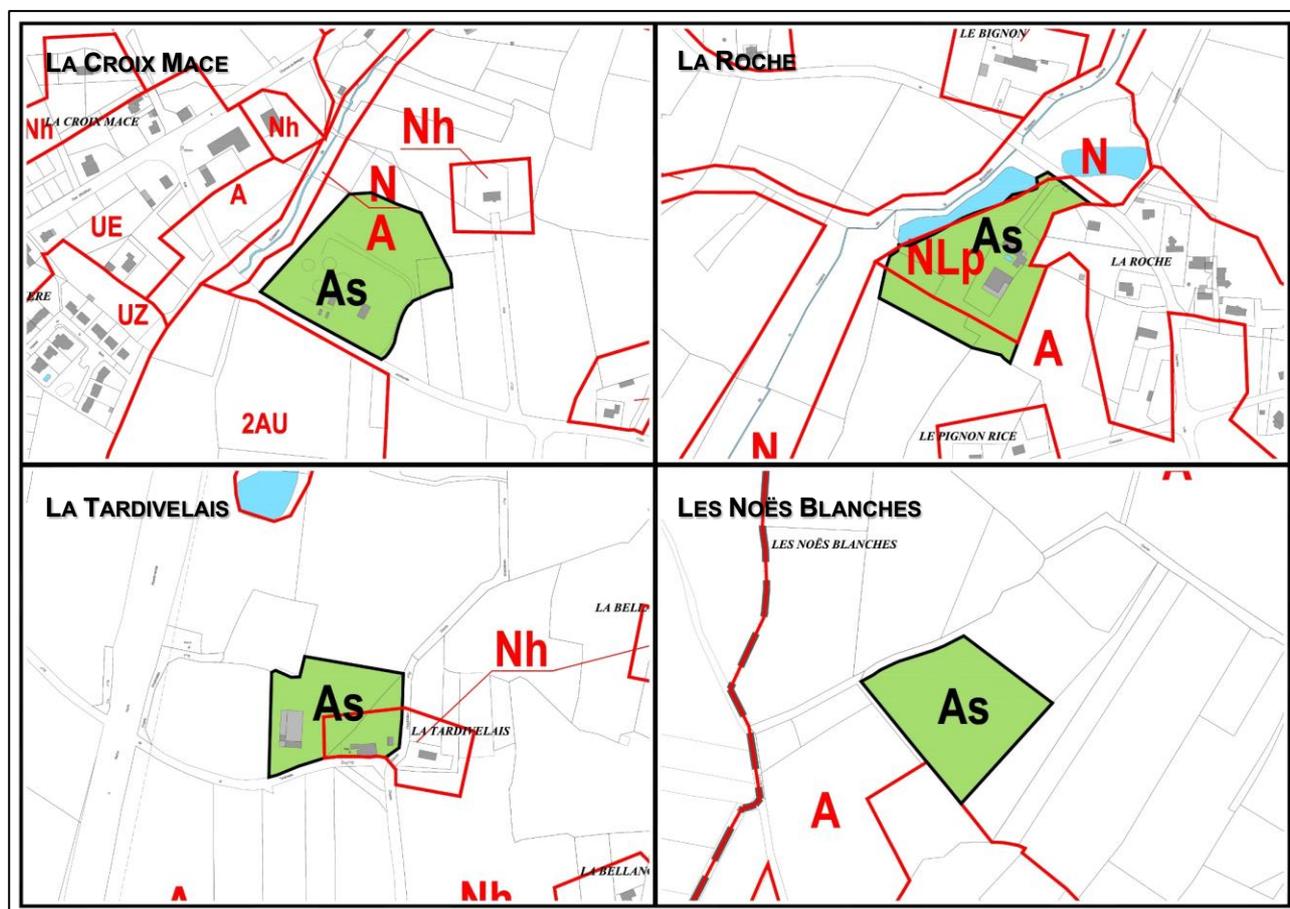
- Pour favoriser la diversification de l'activité agricole, plusieurs usages sont autorisés, dont la vente directe des produits de l'exploitation.
- L'application de la loi ALUR a été intégrée en interdisant les constructions non agricoles (sauf équipements d'intérêt général autorisés) et en précisant les possibilités d'évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes : chacune de ces possibilités ainsi que les possibilités de changement de destination sont assorties de conditions particulières pour bien respecter le caractère du lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine... La charte agriculture et urbanisme a été prise en compte. La suppression de la zone **NH** aura peu d'effet réglementaire pour les « logements » compte-tenu du fait que celle-ci n'autorisait déjà plus la construction de nouveaux logements et encadrait les possibilités d'extension et les annexes.
- Les règles de constructions entre la zone **A** et **N** ont été homogénéisées pour offrir des droits équivalents (hors activité agricole et forestière), notamment aux logements déjà existants.
- Les règles de prospect et de hauteur ont été assouplies pour faciliter les parcours résidentiels au sein des logements existants.
- Le secteur **As** a été créé pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) introduits par la loi ALUR pour offrir de manière exceptionnelle, une constructibilité limitée dans certains secteurs de la zone agricole. On se reportera au chapitre « 5.3.5.3 Le secteur As (STECAL) » ci-après qui détaille les règles définies pour les STECAL.

5.3.5.3 LE SECTEUR AS (STECAL)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitable les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- de permettre l'évolution des équipements existants,
- de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- de conforter les activités qui contribuent au développement touristique.,



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

Le Plan de zonage identifie plusieurs secteurs **As** répondant à l'un au moins de ces critères :

- L'équipement sur la Croix Macé correspond à la station d'épuration. L'objectif est de permettre son extension avec notamment la possibilité d'un traitement local des boues, ce qui nécessitera une surface adaptée.
- L'activité à la Tardivelais, correspond à un centre de formation (Aynooa) tourné vers les dirigeants, pour développer l'« intelligence émotionnelle » et l'expérimenter avec des chevaux. Cette activité a besoin de se développer autour des bâtiments existants. Le STECAL permettra d'y répondre.

- L'activité à la Roche, est une activité touristique et de loisirs avec des chambres d'hôtes et un swin golf. Ce secteur était déjà classé au PLU de 2009 en STECAL, pour lui permettre d'évoluer. L'objectif du nouveau STECAL est de permettre des adaptations mineures. Le swin golf est classé en **NL**.
- L'activité aux Noës Blanches, a une vocation de loisir. Il s'agit du centre de paintball « Quartier général » actuellement situé aux Landes de Mille Fosses, dans des espaces boisés classés en EBC au PLU. Son déménagement à proximité sur un secteur non classé offrira plus de latitude d'aménagement pour cette activité et un espace plus adéquat du point de vue de l'environnement. La construction d'un local sera nécessaire, d'où un classement d'une petite partie en **As**, le reste est classé en **NL**.

Les périmètres des secteurs **As** ont été établis en tenant compte des constructions existantes et des besoins futurs.

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **As**, et en plus des règles communes à la zone **A**, les règles suivantes ont été définies :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés.
- Sur le secteur de la Croix Macé lié à la station d'épuration sont autorisées :
 - Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
 - Ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Sur le secteur de la Roche sont autorisées :
 - Les « *logements* » (pour permettre l'adaptation du logement existant) et les habitations légères de loisirs et les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de la « *restauration* », et de l'« *hébergement hôtelier et touristique* ».
 - Ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Sur le secteur de la Tardivelais sont autorisées :
 - Les « *exploitations agricoles* » (en lien avec la présence des chevaux), ainsi que les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de la « *restauration* », des « *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de l'« *hébergement hôtelier et touristique* », des « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » et des « *bureaux* ».
 - Ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Sur le secteur des es Noës Blanches sont autorisées :
 - Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de la « *restauration* », et des « *autres équipements recevant du public* ».
 - Ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité.
- Elles doivent respecter les règles de l'article A 13 pour le raccordement aux réseaux publics.
- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser :
 - Sur le secteur de la Croix Macé lié à la station d'épuration, 5 000 m².
 - Sur le secteur de la Roche, 80 m².
 - Sur le secteur de la Tardivelais, 350 m².
 - Sur le secteur des Noës Blanches, 100 m².
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère ou au faitage ; cette hauteur est portée à 12 mètres sur le secteur de la Tardivelais pour permettre la création d'un manège pour chevaux.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **A** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de **concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement** en limitant les zones d'extension aux seuls besoins communaux et ainsi de **lutter contre l'étalement urbain** (secteur **Aa** au Plan de zonage),
- de **prendre en compte les activités et les équipements en milieu rural** par l'instauration de STECAL (secteur **As** au Plan de zonage),
- de faciliter les **parcours résidentiels** (Articles 3, 4, 5 et 7),
- de renforcer **l'accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de **favoriser la biodiversité** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Aucune OAP ne figure dans en zone **A**.

5.3.6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone **N**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na**, correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger,
- le secteur **Np**, correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger de manière stricte,
- le secteur **NL** lié aux sports et aux loisirs,
- le secteur **Ns** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le secteur **Na** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver et de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique : le chevelu hydrographique avec la vallée de la Vilaine et les vallons du Canut et du Meu, les zones humides principales et les principaux massifs boisés...

Toutefois, pour répondre à des secteurs naturels présentant une sensibilité environnementale particulière (Natura 2000, zone naturelle sensible, ZNIEFF de type 1), le PLU crée le secteur **Np** offrant une protection stricte. Il concerne les abords du Canut, de la Vilaine, et de l'étang des Noës Chérel.

Le secteur **NL** est dédié aux espaces de sports et de loisirs. Il correspond au secteur des Allanteries au Nord du bourg de Goven pour favoriser un usage de loisir de cet espace en lien avec le fonctionnement du bourg auquel il offre un cadre de vie de qualité.

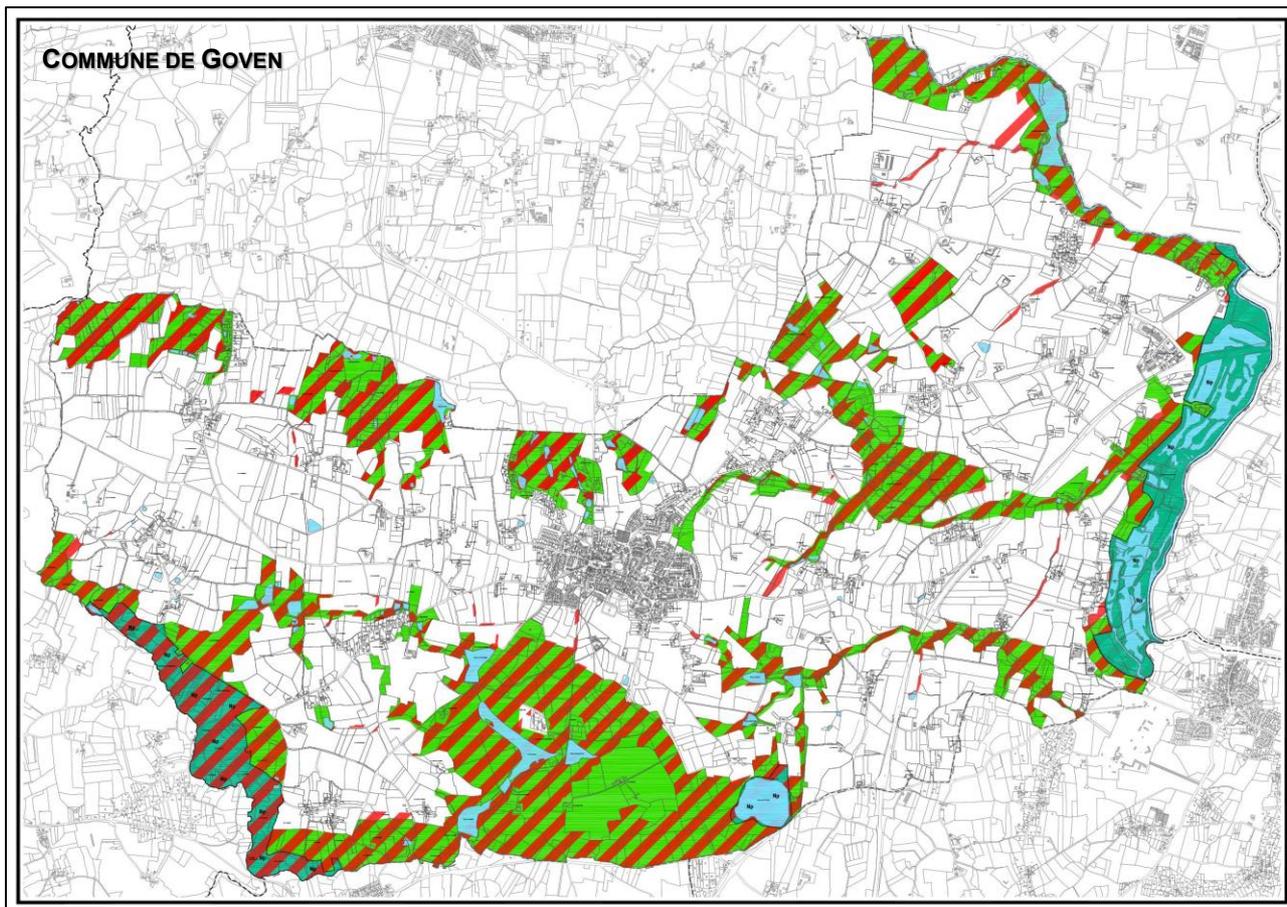
Deux secteurs ont également été classés en secteur **NL** : sur la Levrais et sur le Bignon. Tous deux correspondent à des zones humides ou à une mare dont il convient de protéger le fonctionnement hydraulique. Ces secteurs se retrouvant au sein de secteurs à urbaniser (zone **AU**), le classement en **NL** offre la possibilité d'un usage de loisir qui devra rester compatible avec la préservation des zones humides et de la mare.

Le secteur **Ns** correspond aux STECAL. Il concerne les secteurs suivants :

- Bury, la Guinguette, Bar/club,
- Saint-Samson, secteur de dépôt de déchets inertes.

Le secteur **Ns** (STECAL) ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre spécifique « 5.3.6.3 *Le secteur Ns (STECAL)* » développé ci-après.

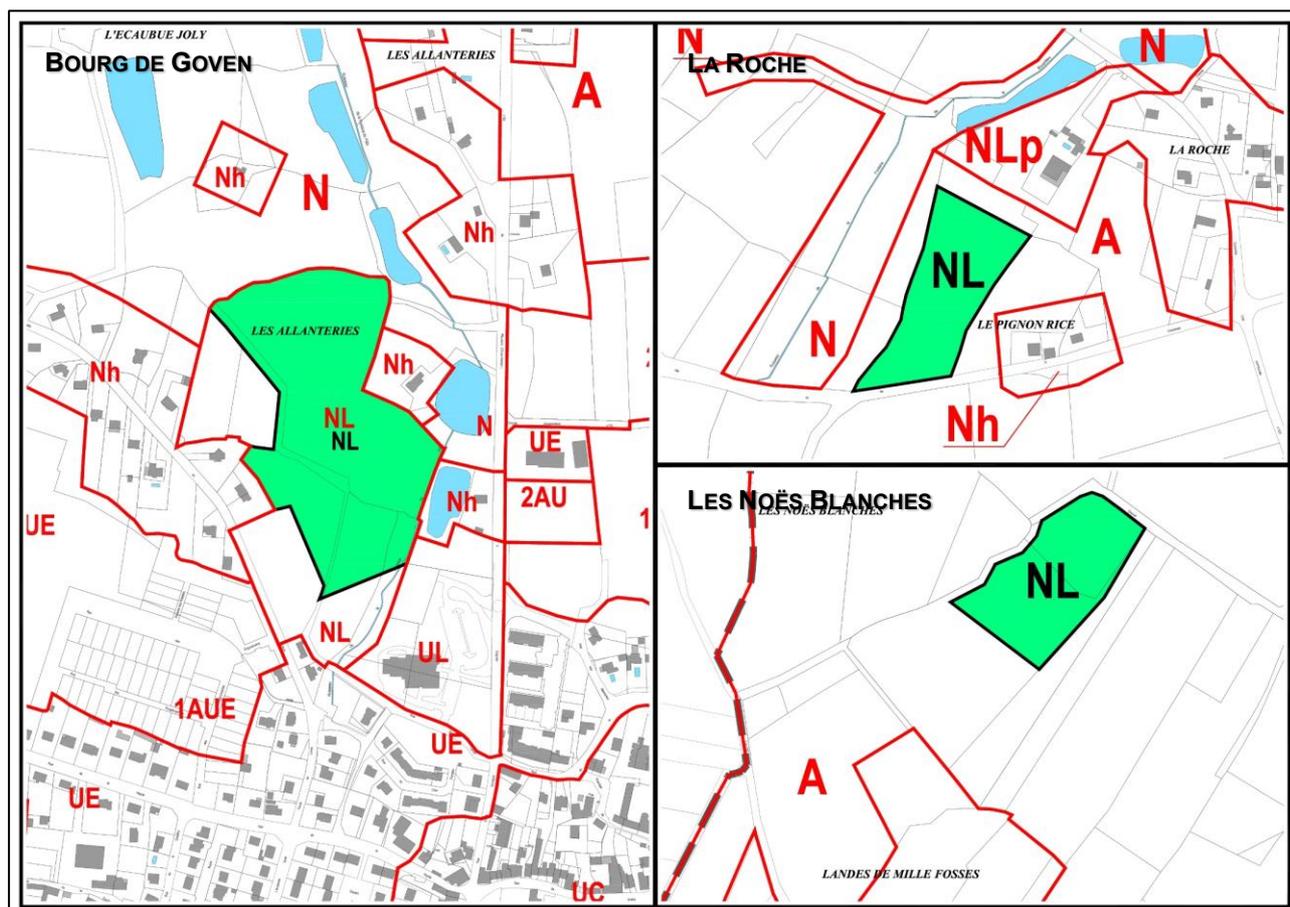
5.3.6.1 EVOLUTIONS DES ZONES



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Pour tenir compte de la sensibilité environnementale de certains secteurs identifiés au titre de la Natura 2000, d'une ZNIEFF de type 1 ou d'une zone naturelle sensible, le PLU crée un nouveau secteur **Np** qui interdit tout type de construction et d'extension (sauf pour intérêt général). Il correspond aux abords du Canut, de la Vilaine, et à l'étang des Noës Chérel.
- La loi ALUR restreint les constructions nouvelles en zones agricole et naturelle. Aussi, la zone **Nh** formant des pastillages dans le PLU de 2009 a été supprimée au profit du secteur naturel **Na** ou agricole **Aa** en fonction du contexte dominant.
- Le PLU de 2009 identifiait des STECAL classés en secteur **NLp**. Un important projet d'écovillage couvrant une dizaine d'hectares en bord de Vilaine sur le secteur de la Vigne a été abandonné et reclassé en secteurs **Na/Np**.
- Sur les Grignonnières correspondant au restaurant/hébergement « *Aux berges du lac* », les constructions dans le double STECAL se trouvent en zone inondable et classées inconstructibles pour ce type de destination par le « *Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet* ». Aussi, le STECAL a été retiré et le secteur classé en secteur **Na**.
- Au Bury où se trouve la « *Guinguette* », bar/club, la situation est similaire puisqu'une partie de la construction est également couverte par le PPRi. Toutefois, un développement au Sud-Ouest en continuité du bâtiment échappe au PPRi, permettant une évolution de cet établissement. Le STECAL a évolué en ce sens.
- Le STECAL sur Saint-Samson destiné à recevoir les déchets inertes conserve sa délimitation.

- Le secteur de la Roche lié à des chambres d'hôtes possède un swin golf anciennement classé en **A** ; le swin golf passe en secteur de loisir **NL**.
- Dans le cadre du déménagement de l'activité de loisir de paintball sur les Noës Blanches, une petite partie a été classée en **As** et une plus importante en secteur de loisirs **NL**
- Un projet de développement anciennement prévu dans le PLU de 2009 a été pratiquement supprimé et passe en partie en zone naturelle : il s'agit du secteur **2AU** à l'Est du bourg dans le prolongement de la ZAC de la Ruffaudière jugé non prioritaire car il déséquilibrerait l'enveloppe urbaine du bourg par rapport à son centre, et du fait de l'incertitude concernant un éventuel tracé de voie départementale qui passerait entre le bourg et le Bois Martin dans le cadre du projet de la deuxième ceinture autour de Rennes entre la RD 177 et la RN 24. Seul l'angle entre la rue de Louvain et la rue du Plessix est maintenu en zone **UE** pour finaliser l'urbanisation de cet angle et maîtriser le traitement paysager de cet angle d'entrée de bourg.
- La délimitation entre la zone naturelle et agricole a été revue de façon à mieux définir les espaces naturels et intégrer les besoins agricoles. Ce nouveau découpage tient en particulier compte du nouveau classement des zones humides, du nouvel inventaire des cours d'eau et des bois. Le principal secteur ayant ainsi évolué se trouve entre le Grand Teil et la Tupinière, car cet espace s'inscrit dans un contexte naturel environné de bois, de cours d'eau et de plans d'eau.
- Dans le bourg de Goven, la fermeture de la ZAC de la Ruffaudière anciennement classée en zone **UZ** a permis son classement partiel en secteur **Na** pour tenir compte du bois, et de la coulée verte associée aux cours d'eau.
- ...



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Le PLU de 2009 classait le secteur des Allanteries en **NL** pour y développer un espace de loisir en continuité du bourg. Ce projet a été repris dans le présent PLU, mais en le redimensionnant. Le nouveau découpage exclut un bois et classe une partie en **1AULb** pour autoriser de petites constructions en lien avec le loisir (exemple : cabanons pour jardins familiaux).

5.3.6.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UZ	Prospect / emprise publique	Prospect / emprise privée	Prospect entre constructions	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
PLU de 2009	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
Zone NH Hameaux	Implantation dominante ou $L \geq 5m$	$L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$	$L \geq 4m$	-	H façade $\leq 4,5m$ et $H \leq 9m$ H annexe $\leq 5,5m$	-
Secteur NL Sport/loisir	$L \geq 5m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	$L \geq 4m$	-	-	-
Secteur NLp STECAL	$L \geq 5m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	$L \geq 4m$	NLp1 : COS $\leq 0,04$ NLp2 : COS $\leq 0,25$ NLp3 : COS $\leq 0,01$	$H \leq 9m$	-
Zone N Naturelle et forestière	$L \geq 5m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	-	-	-
Projet de PLU	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur Na Naturelle et forestière	<u>Implantat° dominante</u> Sinon : voie automobile : $L \geq 5m$; autre : $L \geq 3m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	<u>Logement forestier</u> : $S \leq 100 m^2$ <u>Ext° Igt</u> : $S \leq 60m^2$; si $S \leq 100 m^2$: 50% ; si $S \geq 100 m^2$: 30%	H façade $\leq 7m$ H exploitat° $\leq 12m$	-
Secteur Np Naturelle et forestière protection renforcée	<u>Implantat° dominante</u> Sinon : voie automobile : $L \geq 5m$; autre : $L \geq 3m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	-	H façade $\leq 7m$	-
Secteur NL Sport/loisir	<u>Implantat° dominante</u> Sinon : voie automobile : $L \geq 5m$; autre : $L \geq 3m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	-	-	-
Secteur Ns STECAL	<u>Implantat° dominante</u> Sinon : voie automobile : $L \geq 5m$; autre : $L \geq 3m$	$L=0$ ou $L \geq 3m$	-	<u>Bury</u> , <u>Hubertière</u> : $S \leq 150m^2$ <u>St-Samson</u> : $S \leq 50m^2$	H façade $\leq 7m$	-

- Le pastillage en zone **NH** au PLU de 2009 a été supprimé au profit du secteur naturel **Na** ou agricole **Aa** en fonction du contexte dominant. Cependant, les droits à construire ont peu évolué dans la mesure où

le règlement de la zone **NH** intégrait déjà la loi ALUR puisque pour les « *logements* », seuls les extensions et annexes aux logements existants étaient autorisés. Le nouveau règlement est venu préciser les critères autorisant ces extensions, annexes et les possibilités de changement de destination.

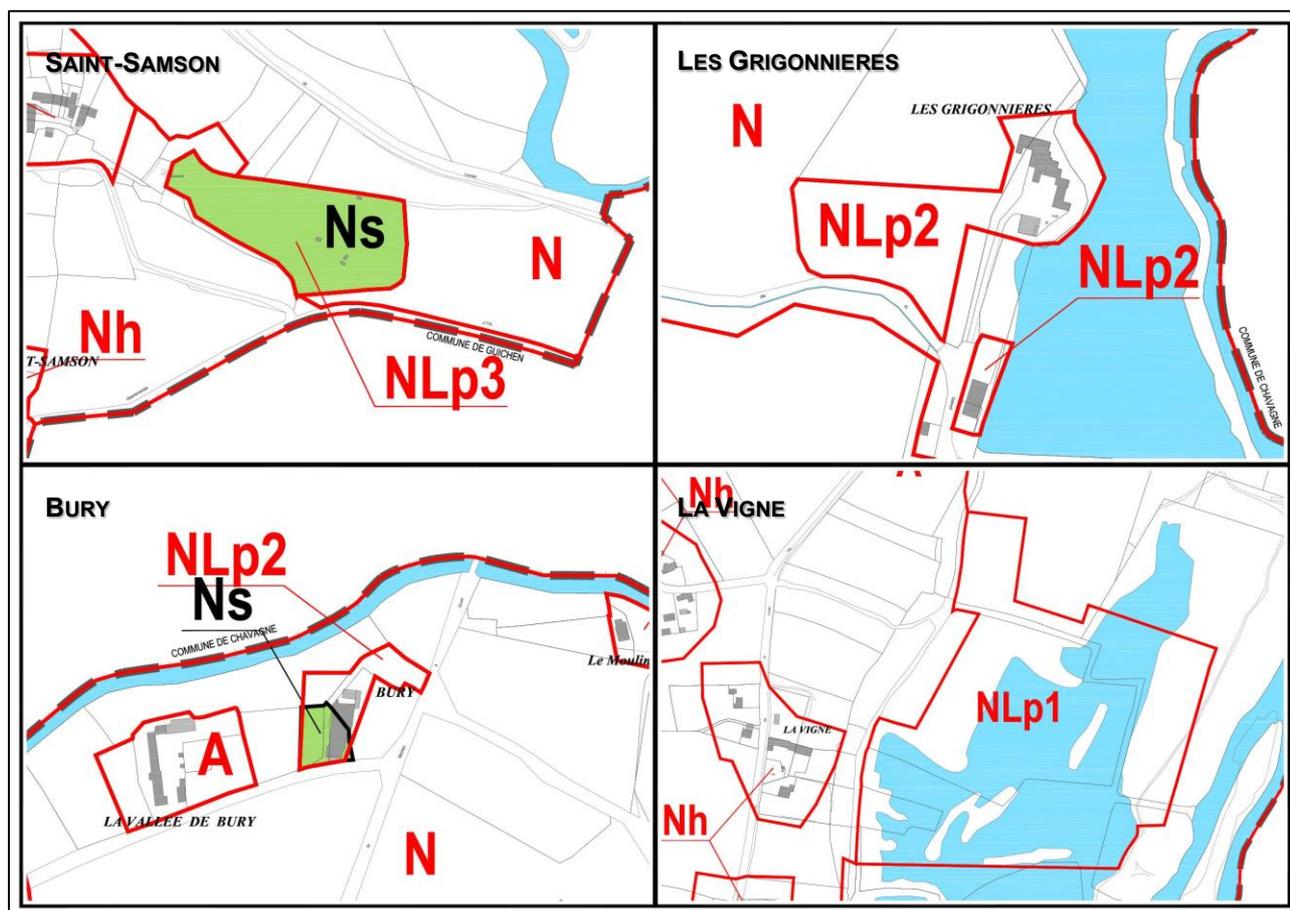
- L'introduction du secteur de protection naturelle stricte **Np** s'accompagne d'une interdiction de construction ou d'extension, sauf pour les services d'intérêt général.
- Les règles de constructions entre la zone **A** et **N** ont été homogénéisées pour offrir des droits équivalents (hors activité agricole et forestière), notamment aux logements déjà existants.
- Les règles de prospect et de hauteur ont été assouplies pour faciliter les parcours résidentiels au sein des logements existants.
- Le secteur **NLp** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été réparti entre les secteurs **As** et **Ns** pour tenir compte du caractère agricole ou naturel environnant. Ces STECAL ont été introduits par la loi ALUR pour offrir de manière exceptionnelle, une constructibilité limitée dans certains secteurs de la zone naturelle. On se reportera au chapitre « 5.3.6.3 *Le secteur Ns (STECAL)* » ci-après qui détaille les règles définies pour les STECAL.
- ...

5.3.6.3 LE SECTEUR Ns (STECAL)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitable les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- de permettre l'évolution des équipements existants,
- de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- de conforter les activités qui contribuent au développement touristique.



En rouge, le PLU de 2009 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

Le Plan de zonage identifie plusieurs secteurs **Ns** répondant à l'un au moins de ces critères :

- L'activité sur le Bury correspond au bar/club « La Guinguette ». Cette activité était déjà classée au PLU de 2009 comme STECAL pour lui permettre d'évoluer. Le nouveau PLU reconduit cette possibilité en tenant compte du PPRi qui touche une partie du bâtiment.
- Le centre de déchet sur Saint-Samson était déjà classé au PLU de 2009 comme STECAL pour prendre en compte sa spécificité d'usage et lui permettre une légère évolution. Le nouveau PLU prolonge ce principe.

Les périmètres des secteurs **Ns** ont été établis en tenant compte des constructions existantes et des besoins futurs.

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **Ns**, et en plus des règles communes à la zone **N**, les règles suivantes ont été définies :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés.
- Sur le secteur de Bury sont autorisées :
 - Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de l'« *artisanat et le commerce de détail* », de la « *restauration* », des « *salles d'art et de spectacle* », et des « *autres équipements recevant du public* ».
 - Ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Sur le secteur de Saint-Samson sont autorisées :
 - Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) du bâtiment et des travaux publics de classe 3.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité.
- Elles doivent respecter les règles de l'article N 13 pour le raccordement aux réseaux publics.
- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser :
 - Sur le secteur de Bury, 150 m².
 - Sur le secteur de Saint-Samson, 50 m².
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LE REGLEMENT ET COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

La zone **N** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant :

- de **protéger les réservoirs de biodiversité** et **préserver les corridors écologiques et améliorer leurs fonctionnalités**, notamment par une meilleure continuité (secteurs **Na** et **Np** au Plan de zonage),
- de **prendre en compte les activités et les équipements en milieu rural** par la reconduction de STECAL (secteur **Ns** au Plan de zonage),
- de faciliter les **parcours résidentiels** (Articles 3, 4, 5 et 7),
- de renforcer l'**accessibilité des personnes handicapées** (Article 7),
- de **favoriser la biodiversité** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre les espèces invasives** (Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- de **lutter contre l'imperméabilisation des sols** (Article 13 ; Dispositions générales « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* »),
- d'**optimiser l'orientation des constructions** (Article 11),
- de **lutter contre la déperdition de chaleur** (Article 11),
- d'**inciter la production d'énergies renouvelables** (Article 11),
- ...

Par ailleurs, le secteur **NL** complète les OAP notamment en précisant les règles d'implantation, de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en secteur **NL**.

5.3.7 LES PRESCRIPTIONS

Se superposant aux zones et secteurs vus au chapitre précédent, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers de thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

5.3.7.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière permettant la réalisation d'un équipement ou l'aménagement d'un espace (voie, liaison douce, espace vert...) au bénéfice d'une collectivité.

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des acquisitions foncières, des projets abandonnés ou modifiés, et des nouveaux projets. La liste figure au Plan de zonage, et est annexée au Règlement. Elle est reproduite ci-dessous à titre d'information.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Aménagement d'espaces publics dans le centre-bourg	Commune	1 042
2	Réalisation d'une aire de stationnement proche de la Mairie	Commune	159
3	Extension de la crèche	Commune	551
4	Aménagement d'une liaison douce entre la rue des Tilleuls et le Brossillon	Commune	1 483
5	Aménagement de la rue de la Vigne Soriette	Commune	50
6	Aménagement de la rue Emile Gernigon	Commune	228
7	Création d'une liaison douce à la Levrais	Commune	3 209
8	Création d'une voie douce ou d'une voie circulée, et paysager entre la rue du Perray et la rue de Lampâtre	Commune	187
9	Création d'une liaison douce rue de Louvain	Commune	424
10	Aménagement d'un espace public à l'angle de la rue de Louvain et de la rue du Plessis	Commune	492
11	Aménagement de la rue des Allanteries	Commune	106
12	Extension du cimetière	Commune	1 011
13	Aménagement d'une aire de covoiturage	Commune	1 657
14	Aménagement d'une aire de loisir	Commune	27 163
15	Continuité d'un parcours, secteur des Allanteries	Commune	965
16	Implantation d'un poste de relèvement	Commune	107
17	Aménagement d'un parc	Commune	6 379
18	Extension du pôle d'équipements, de sport et de loisirs	Commune	27 163
19	Aménagement d'un espace public rue de la Goulière	Commune	670
20	Aménagement de voie et carrefour à la Ville Auffray	Commune	32 326
21	Aménagement d'un carrefour dans le secteur du Pignon Rice sur la VC 10 et VC 20	Commune	360
22	Continuité d'une voie Zone d'Activités de la Corbière	Commune	712
23	Aménagement d'une voie Zone d'Activités de la Corbière	Commune	153
24	Réalisation d'un chemin piéton au Patis Houssais	Commune	886
25	Création d'une liaison douce, les Noës Blanches	Commune	1 807
26	Création d'une liaison douce, la Bellangerais	Commune	1 126
27	Création d'une liaison douce, et élargissement du chemin de la Lande	Commune	889
28	Création d'une liaison douce, la Levrais	Commune	1 113
29	Création d'une liaison douce, Landes de la Lucinière	Commune	1 116
30	Création d'une liaison douce, les Perray	Commune	1 257
31	Elargissement de la voie à Tresby	Commune	18

32	Création d'une liaison douce, le Patis de la Houssais	Commune	857
33	Création d'une liaison douce le long de la RD 62	Commune	3 604
34	Aménagement d'un carrefour route de Louvain	Commune	296
35	Réalisation d'une voie, la Sauvageais	Commune	305
36	Création d'une liaison douce sur la RD 44 à La Réaudais	Commune	2 422
37	Création d'une liaison douce à la Boucherie	Commune	7 768
38	Création d'une liaison douce entre le CE 48 et le CE 62, les Perray	Commune	1 352
39	Élargissement de la voie, la Connuais	Commune	773
40	Création d'une liaison douce, la Sauvageais	Commune	841
41	Élargissement de la voie, les Clairas	Commune	305
42	Création d'une liaison douce, la Ruais	Commune	862
43	Création d'une liaison douce entre le CE 67 et le CE 68, les Landes de la Lucinière	Commune	2 401
44	Création d'une liaison douce, les Courses	Commune	3 594
45	Création d'une liaison douce, le Petit Julien	Commune	559
46	Création d'une liaison douce, Bellevue	Commune	555
47	Élargissement de la RD 21, le Bois Martin	Commune	5 081
48	Création d'une liaison douce entre le CE 78 et le CE 80, les Vieux Aunais	Commune	2 885
49	Création d'une liaison douce, la Houssais	Commune	689
50	Création d'une liaison douce, le Bas Noyal	Commune	683
51	Création d'une liaison douce entre le CE 85 et Les Landes	Commune	664
52	Création d'une liaison douce, le Haut Bury	Commune	2 164
53	Création d'une liaison douce entre les Grignonnières et la VC 103	Commune	2 813
54	Aménagement pour sécurisation des parcours piétons le long de la RD 36, Gonlois	Commune	1 173
55	Création d'une liaison douce entre la Poissonnais et Blossac	Commune	5 778
56	Création d'une liaison douce au Bois Martin	Commune	857
57	Création d'une liaison douce entre la Brouardière et la Petite Croix	Commune	2 954
58	Création d'une liaison douce dans le prolongement du CE 10	Commune	259
59	Élargissement de la RD 39, le Landrel	Commune	2 165
60	Extension de la station d'épuration	Commune	997
61	Élargissement de la liaison douce, l'Ecaubue	Commune	715
62	Réalisation d'une liaison douce, les Allanteries	Commune	361

L'emplacement réservé n°20 prévoit un aménagement de voie et carrefour pour assurer un lien facilité entre le bourg et la Ville Auffray Ce projet est considéré comme prioritaire pour faciliter l'accès au bourg depuis la RD 177. L'échangeur est prévu depuis 20 ans. Goven est l'un des derniers bourgs à ne pas disposer de desserte directe. VHBC a inscrit cette ouverture et la considère comme prioritaire. Le département l'a également inscrit dans son plan mobilité 2025.

Plusieurs emplacements réservés visent à renforcer ou retrouver le maillage de liaisons douces à l'échelle de la commune et en lien avec les communes limitrophes, notamment vers Pont-Réan, Guichen, Bruz. Il s'agit le plus souvent de chemins de loisir, sans revêtement imperméabilisant ; dans de nombreux cas, ils seront accompagnés d'un programme de plantation d'arbres en lien avec l'association Breizh bocage.

5.3.7.2 LES MARGES DE REcul

Il existe 3 types de marges de recul dont les définitions sont rappelées dans les Dispositions générales du Règlement :

- **Les marges de recul « classiques ».**
- **Les marges de recul liées à la loi Barnier le long de la RD 177.**

Le décret du 31 mai 2010 n'a pas apporté de changement de classification de la RD 177 sur le territoire de Goven qui reste une « Route à grande circulation » avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe.

Aucune dérogation à la loi Barnier n'existe sur le territoire de Goven.

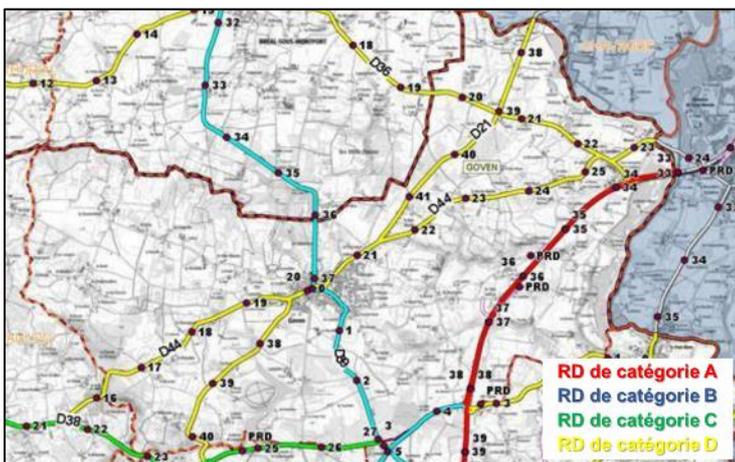
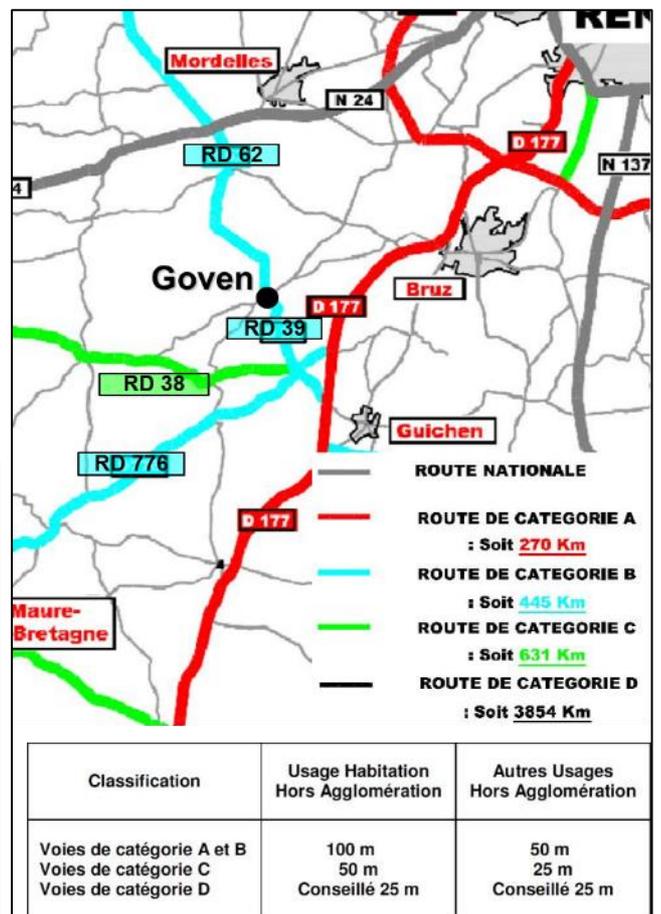
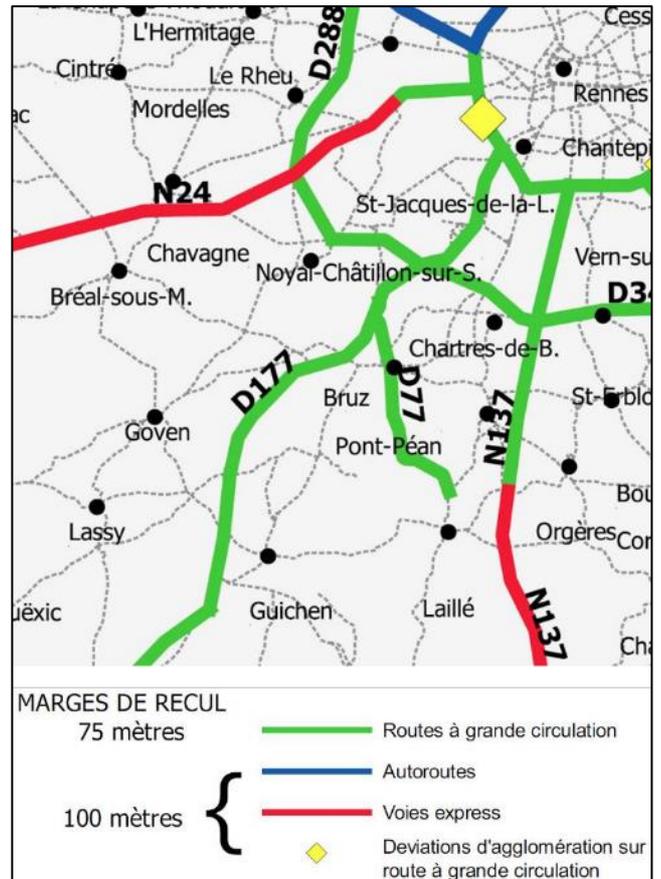
Les développements urbains autour de la ZA de la Corbière se trouvent au-delà de la marge de recul loi Barnier et ne nécessitent donc pas de dérogation.

Le nouveau PLU a adapté les marges de recul loi Barnier figurant dans le PLU de 2009 pour prendre en compte les bretelles de raccordement à la RD 177, que ce soit au niveau de la Corbière ou aux Terres.

- **Les marges de recul en lien avec le Règlement de la voirie départementale.**

Elles ont été revues pour préciser l'application du Règlement de voirie départementale et le niveau de classement des voies.

- Le PLU apporte une distinction entre les marges de recul issues de la loi Barnier et celles issues du Règlement de la voirie départementale sur la RD 177.



5.3.7.3 LES ZONES DE REcul PAR RAPPORT AUX ESPACES CULTIVES

Des mesures nationales ont été prises pour appliquer des distances minimales entre les zones d'épandage et les zones d'habitation :

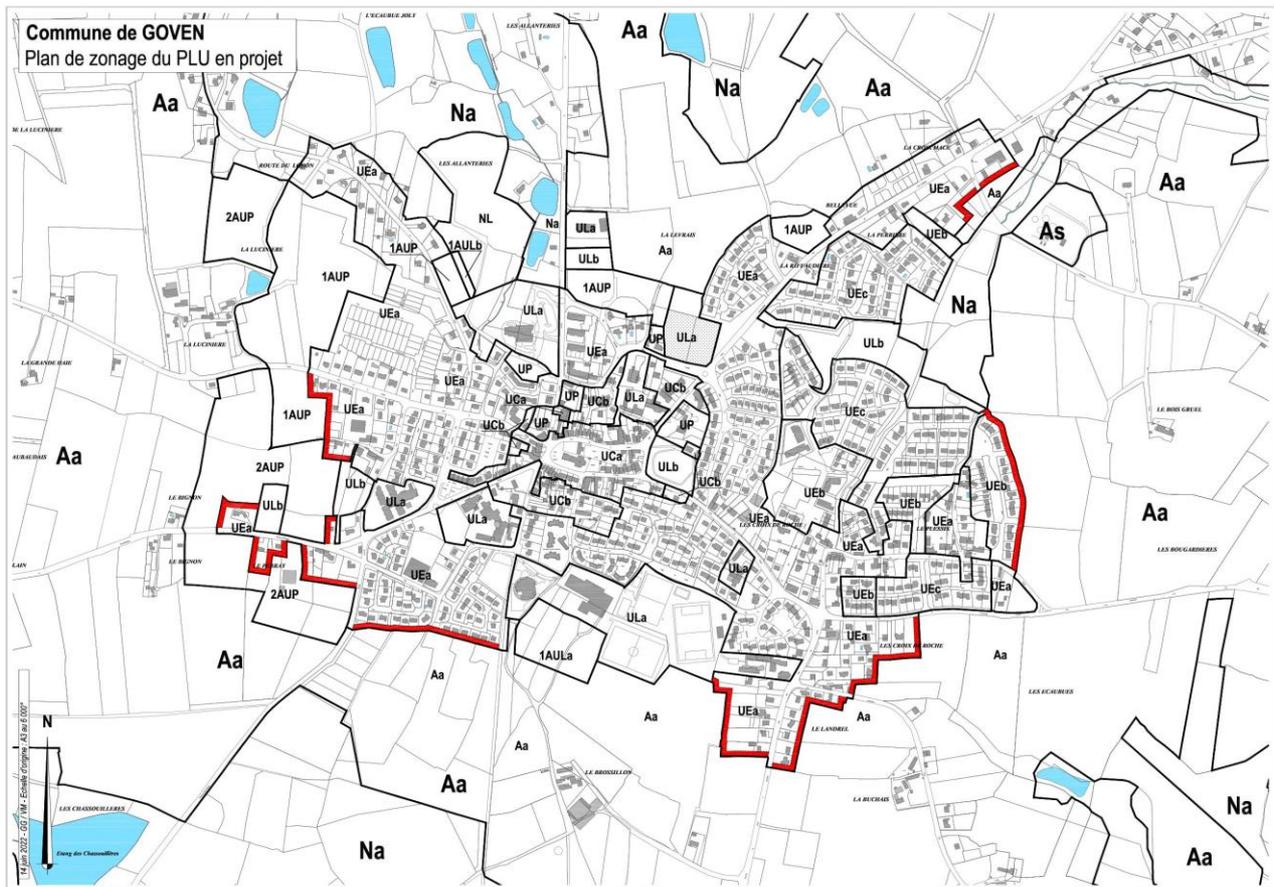
- L'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques.
- Décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation.

Les agriculteurs doivent tenir compte de ces distances.

Dans le prolongement de cette approche, le PLU de Goven a institué un recul de la constructibilité des habitations aux abords des espaces cultivés. Elle ne s'applique pas à proximité d'un bois, d'une route etc. Cette limitation tient compte de la limite urbaine actuelle, mais devra évoluer avec les ouvertures progressives à l'urbanisation des zones **2AU** qui repoussent la limite de contact entre espace habité et espaces cultivés.



LES ZONES DE REcul PAR RAPPORT AUX ESPACES CULTIVES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Dans les « Zones de recul par rapport aux espaces cultivés » figurant au Plan de zonage du présent PLU, les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation sont interdits. Toutefois, les constructions annexes y sont autorisées.

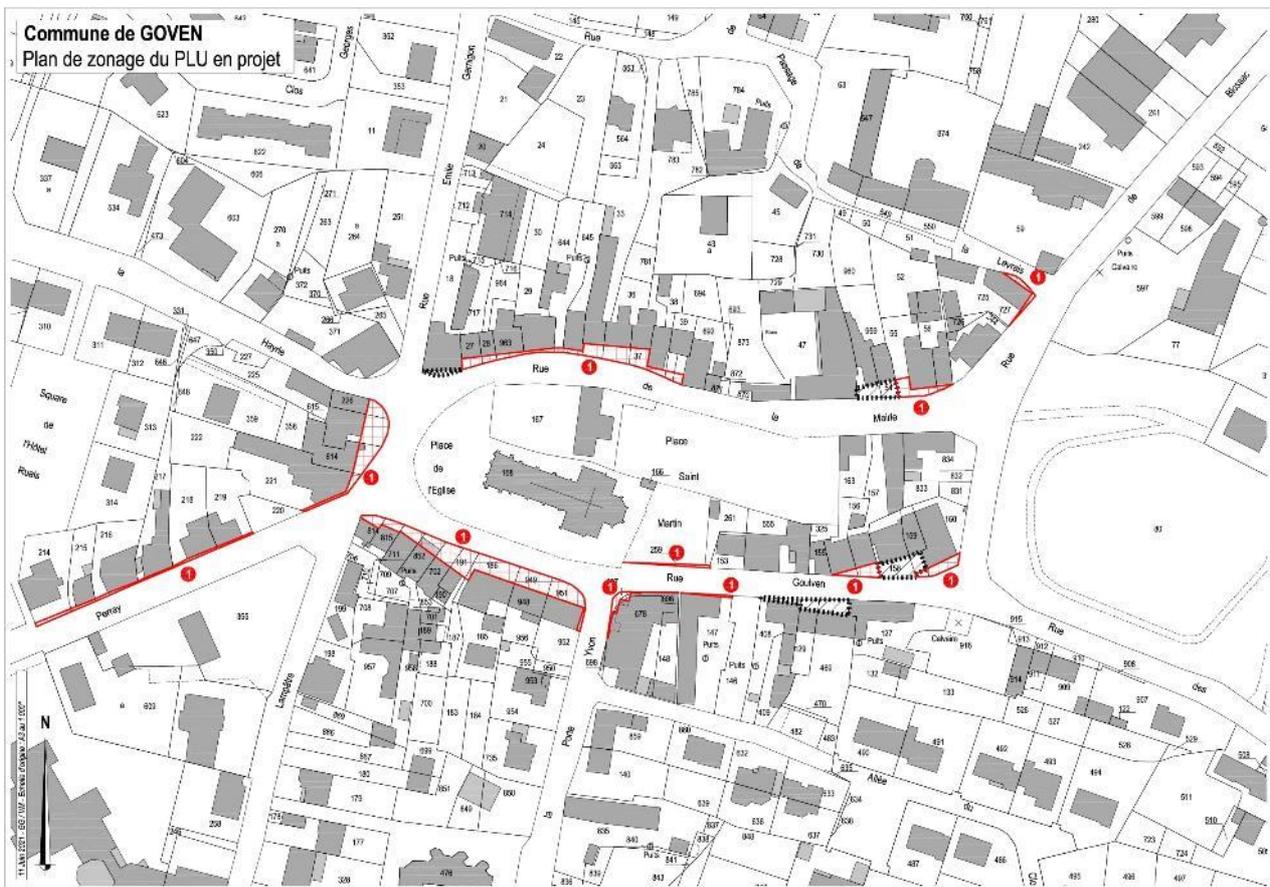
5.3.7.4 LES ZONES NON-AEDIFICANDI

La lisibilité et la cohérence du cœur du bourg et du faubourg rue du Perray s'appuie sur la lecture des façades urbaines et sur les espaces libres au pied de ces façades. Bien qu'utilisés par chacun, nombre de ces pieds de façades sont des espaces privés. La maîtrise de la cohérence urbaine n'est donc pas assurée. A titre de contre-exemple, la véranda qui a été ajoutée rue Saint-Gouven devant la façade rompt cette harmonie.

L'objectif vise à assurer la cohérence de la façade urbaine du cœur du bourg, et des aménagements et de l'usage des pieds de façade. Deux cas de figure se présentent :

- le pied de façade participe de l'usage commun : l'emplacement réservé n°1 a été créé pour acquérir ces secteurs, et le règlement de la zone **UC** interdit toute nouvelle construction dans l'emplacement réservé n°1,
- le pied de façade possède un aménagement privatif (de type jardin...) : le PLU institue une zone non-aedificandi.

LES ZONES NON-AEDIFICANDI ET L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

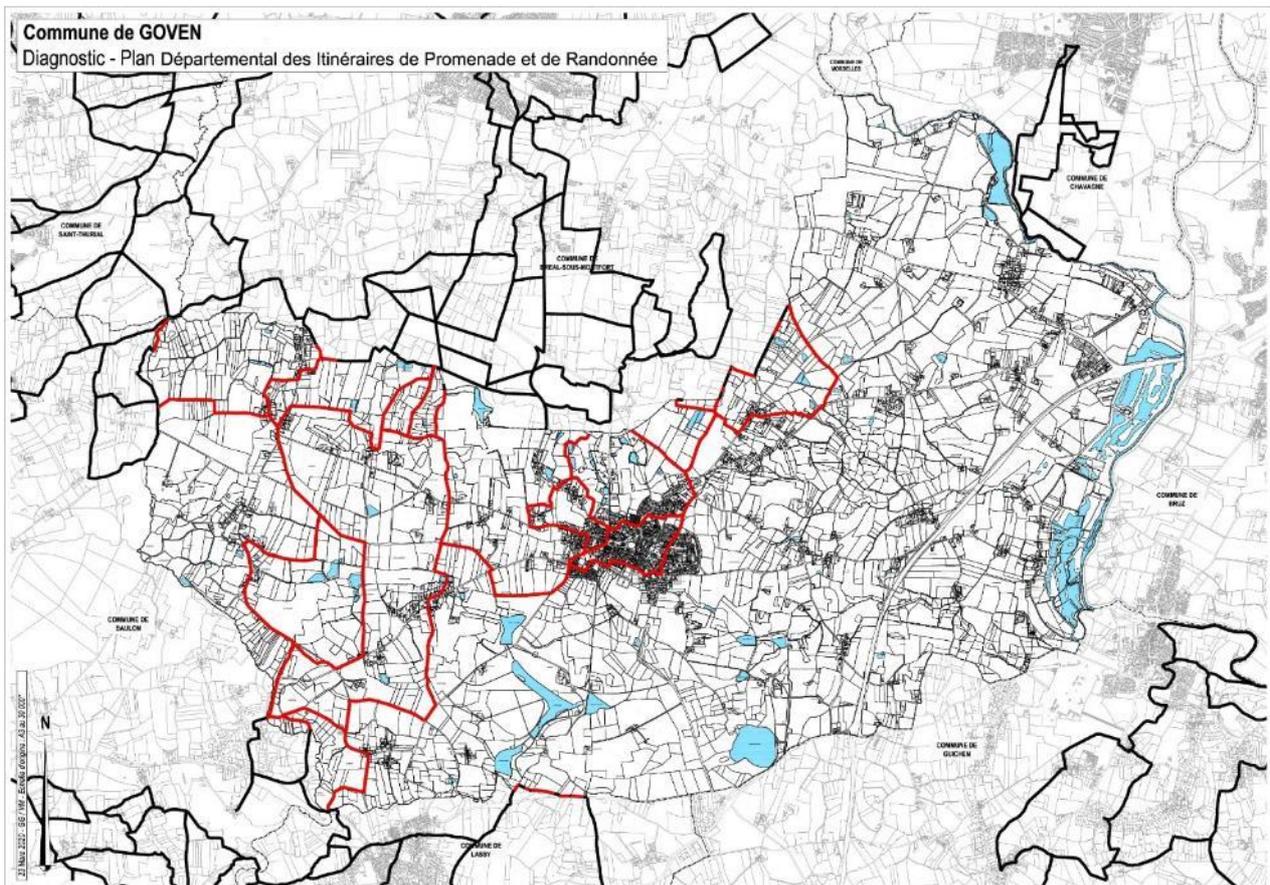


Dans les deux cas, ces mesures permettront de conserver l'unité des façades et d'assurer à terme la maîtrise de l'espace en pied de façade (emplacement réservé n°1) pour assurer l'usage, la cohérence du traitement et la gestion de ces espaces de centralité.

5.3.7.5 LES ITINERAIRES DOUX

Les itinéraires doux existants ou à créer les plus significatifs ont été intégrés au Plan de zonage. Les tracés tiennent compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

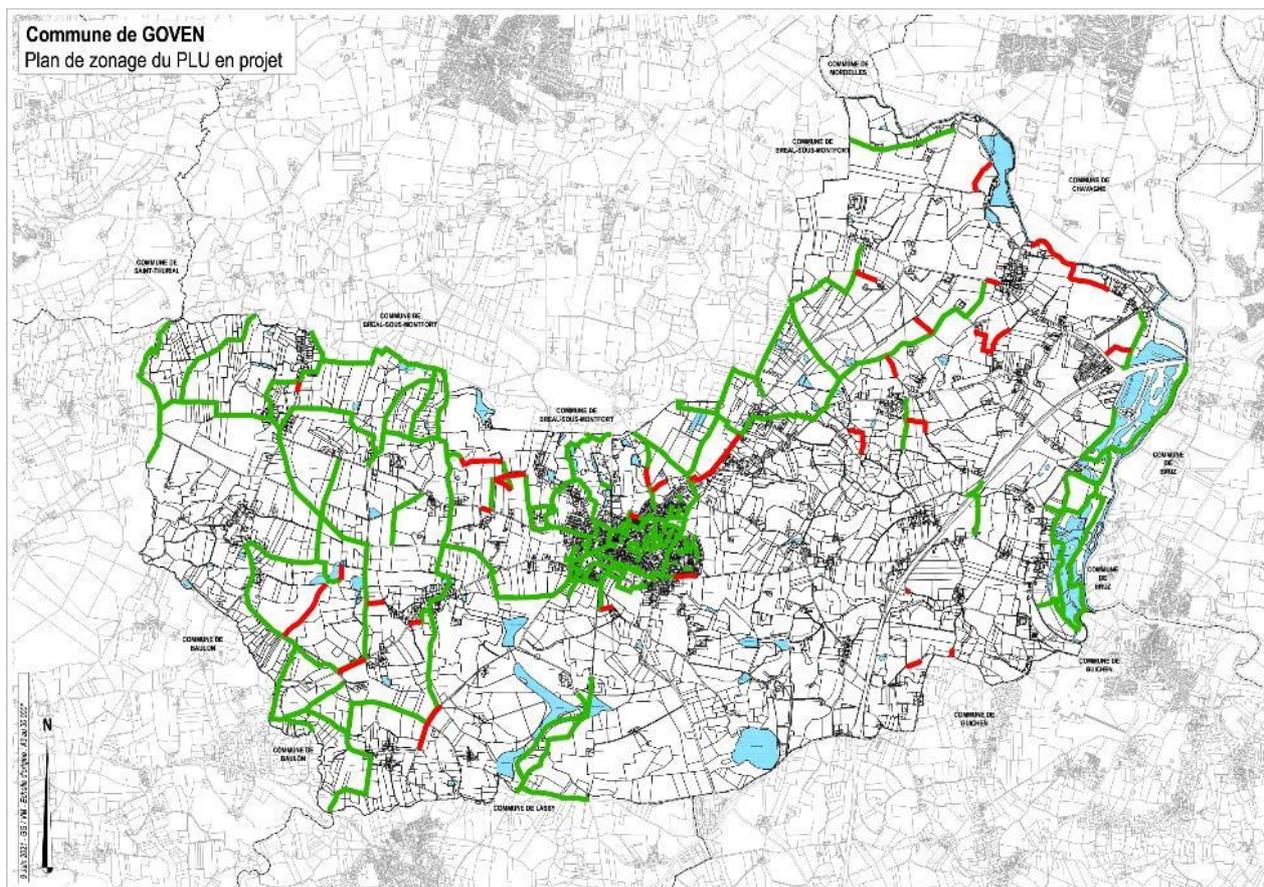
LE PDIPR SUR LA COMMUNE (EN ROUGE) ET SUR LES COMMUNES VOISINES (EN NOIR)



En revanche, il n'existe pas de chemins de Petite ou Grande Randonnée sur le territoire communal.

Le PLU de 2009 n'identifiait pas de liaisons douces ; celles-ci ont été ajoutées (liaisons douces existantes en vert et à créer en rouge) :

LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES ET A CREER FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



En parallèle, une quarantaine de segments d'emplacements réservés figurent au PLU pour acquérir des liaisons douces existantes ou en créer afin d'assurer la continuité du maillage de liaisons douces. Cette démarche a été réalisée à l'échelle du bourg, de la commune et vers les communes limitrophes. Ainsi, les liens inter-communaux sont renforcés, notamment en direction de Pont-Réan, Guichen, Bruz.

Les OAP font également apparaître des principes de liaisons douces à créer, en complément de celles apparaissant au Plan de zonage, afin que dans le cadre des futurs aménagements portant sur ces secteurs, le maillage de liaisons douces soit renforcé.

5.3.7.6 LE COMMERCE

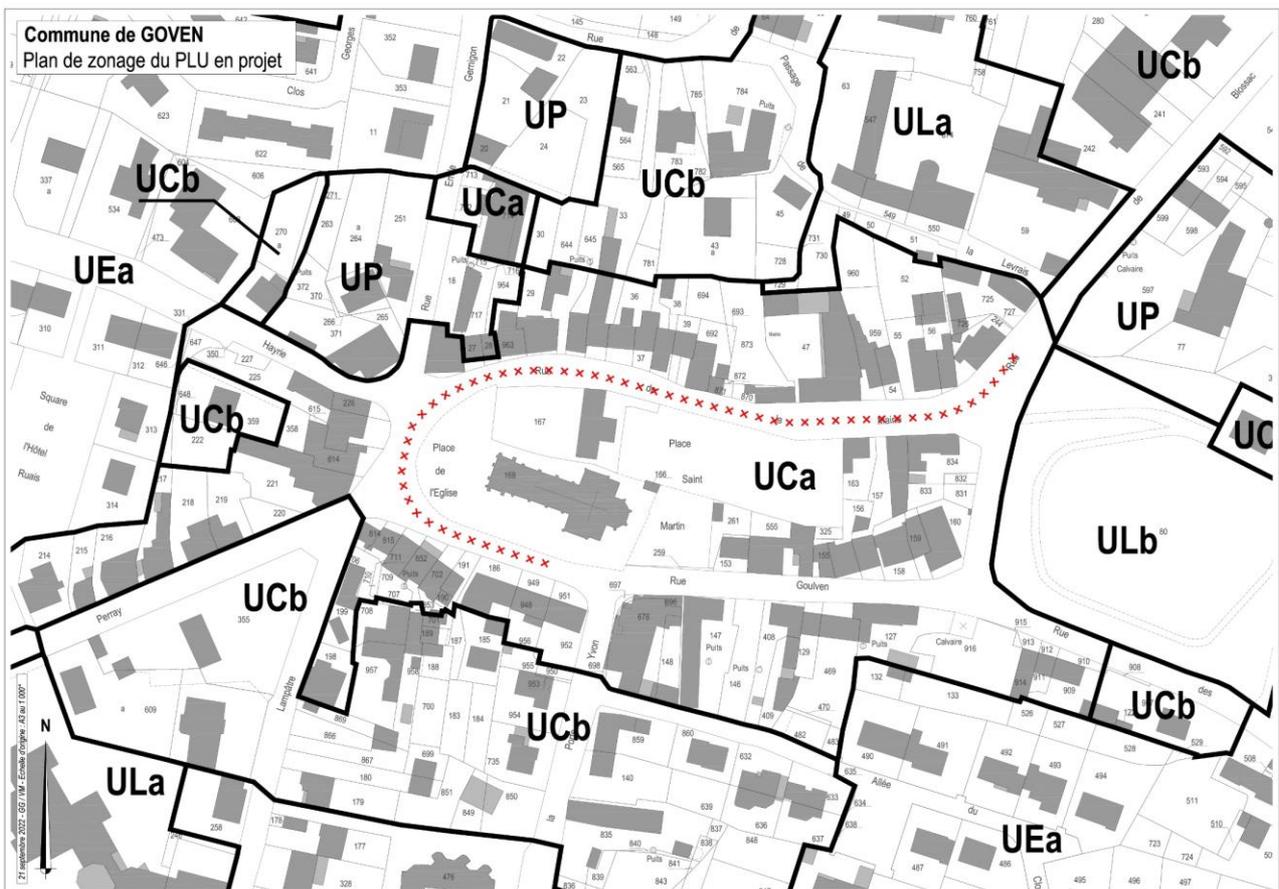
La protection du commerce/service dans le bourg et en particulier le commerce/service de proximité est un enjeu important pour maintenir le dynamisme du centre, à l'heure où les nouveaux modes d'achat font concurrence à ce type de commerce.

5.3.7.6.1 LE LINEAIRE DE COMMERCES

Le Plan de zonage introduit une protection des commerces situés dans le cœur de bourg sous la forme d'un « *Linéaire de commerces* » à protéger au titre de l'article L. 151-16 du CU.

Le Règlement stipule que le changement de destination en « *logement* » des locaux à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *de restauration* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, est autorisé après un délai de 4 ans de cessation d'activité.

LE LINEAIRE DE COMMERCES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



5.3.7.6.2 LE PERIMETRE DE CENTRALITE

L'objectif est de limiter la dispersion du commerce de proximité, et de favoriser le commerce de proximité dans le centre du bourg de Goven.

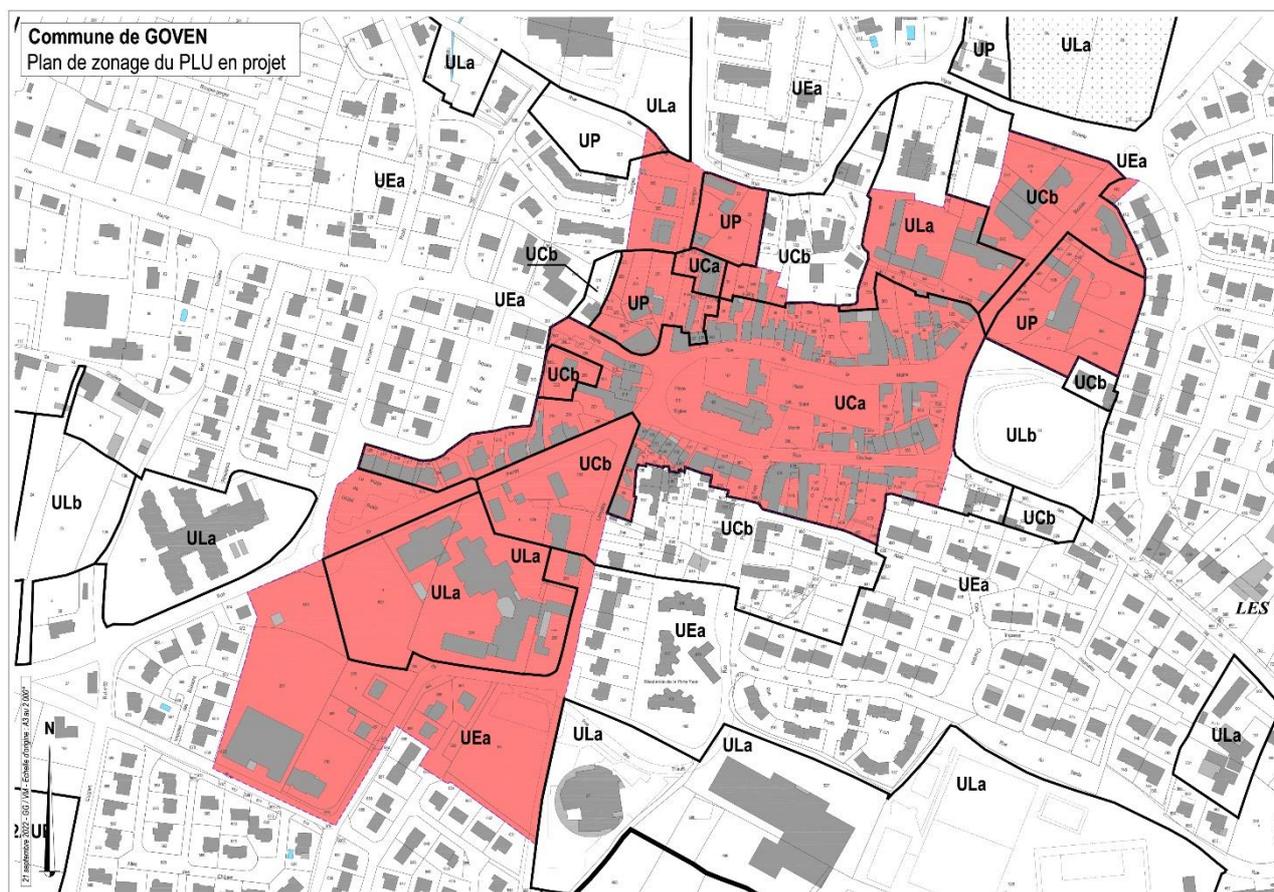
Un « *périmètre de centralité* » a été défini dans le centre bourg de Goven et porté au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et, suivant la définition qu'en donne le SCoT, correspond aux secteurs les plus denses du bourg, avec une mixité fonctionnelle, regroupant à la fois les commerces et services de proximité, des équipements publics, organisés autour d'espaces publics de centralité, et privilégiant la place du piéton.

Le périmètre comprend ainsi le cœur de bourg et ses extensions en entrées de bourg, rue de Blossac incluant les quelques commerces (garagiste, pharmacie), rue Emile Gernigon avec la Poste, rue du Perray et ses commerces (promoteur immobilier, salon de beauté, station-service et supermarché), et rue de Lampâtre pour rejoindre le projet de pôle santé devant accueillir une pharmacie. Dans l'hypothèse d'un déménagement du groupe scolaire entre la rue de Lampâtre et la rue du Perray, le renouvellement urbain de ce secteur serait l'occasion de renforcer le linéaire de commerce, rue du Perray ou rue de Lampâtre. A défaut, l'ancienne cantine scolaire pourrait soit compléter permettre l'extension du groupe scolaire, soit étoffer l'armature commerciale.

L'objectif est de favoriser le commerce de proximité dans le « *périmètre de centralité* », les règlements des zones **UC/UE/UP** interdisent à l'extérieur du « *périmètre de centralité* » l'implantation de construction liée à l'« *artisanat et au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher, mais autorise une extension mesurée pour les commerces existants avant la date d'approbation du PLU pour leur permettre une évolution. L'interdiction de nouveaux commerces en dehors du « *périmètre de centralité* » s'étend aux autres zones que les zones **UC, UE, UP, UA** et **AUA**, puisque dans ces autres zones, l'« *artisanat et le commerce de détail* » y est interdit. Une exception pour le STECAL au Bury (bar/club la « Guinguette ») où sont autorisées les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de l'« *artisanat et au commerce de détail* » avec une emprise au sol maximale de 150 m² pour permettre une évolution à cette activité.

Dans la ZA de la Corbière, seuls les commerces de plus de 300 m² de plancher sont autorisés.

LE PERIMETRE DE CENTRALITE FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



5.3.7.7 LA TRAME VERTE ET BLEUE

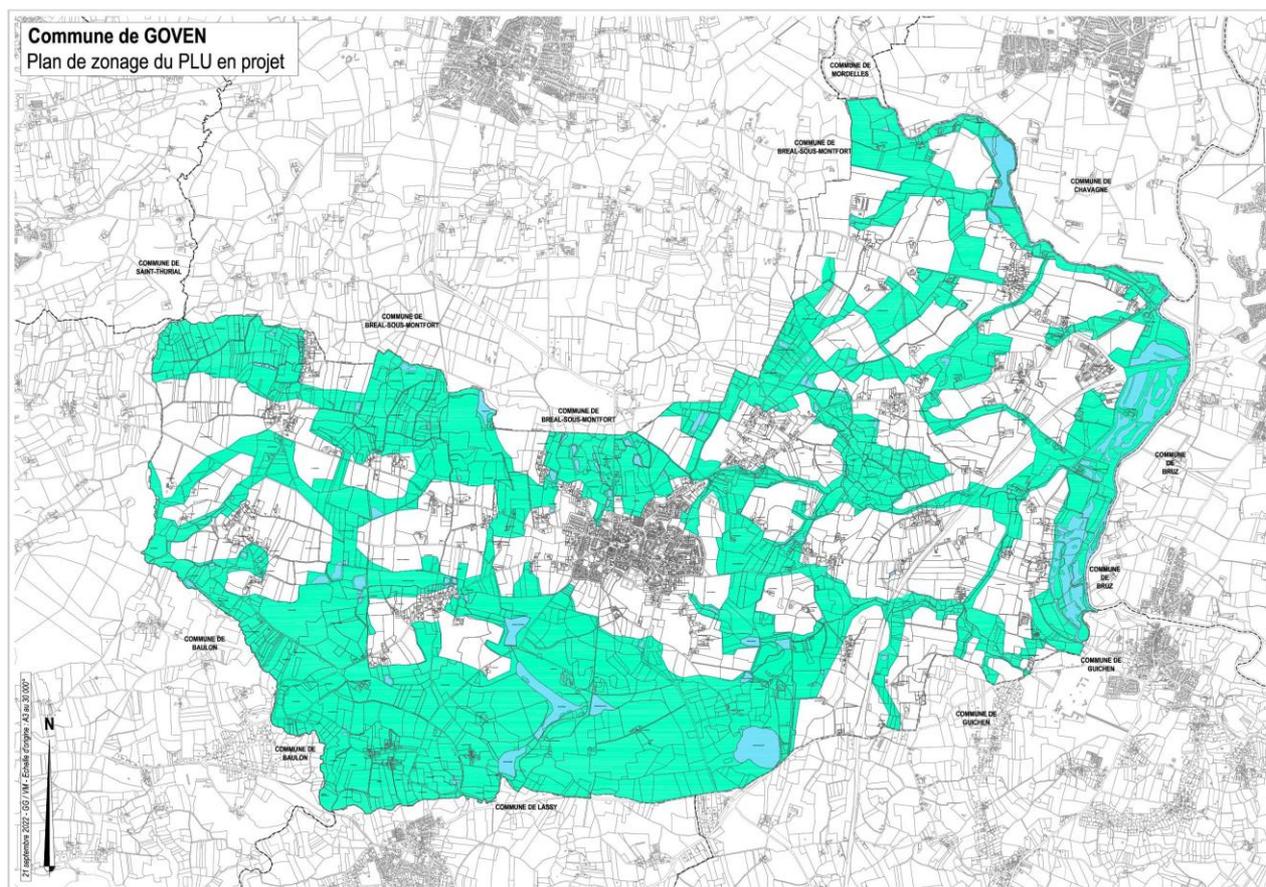
La Trame Verte et Bleue regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Le Plan de zonage en définit le contour, et les Dispositions générales du Règlement précisent que les continuités écologiques doivent être maintenues avec, en zones **A** et **N**, le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages, et en zones **U** et **AU**, des aménagements spécifiques.

L'ensemble des éléments constituant la Trame Verte et Bleue ainsi repéré au document graphique met en œuvre les objectifs liés au chapitre environnement du PADD. Les OAP (voir chapitre « 5.2 *Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » ci-avant) participent également à la protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue.

Les bois, haies, alignements d'arbres, talus qui leurs sont associés, réservoirs de biodiversité bocagers, cours d'eau, plans d'eau et zones humides font l'objet de règles de protections particulières dont l'ensemble participe à la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Pour renforcer les continuités écologiques, le PLU supprime la protection des plans d'eau pour assurer la continuité des cours d'eau, des haies nouvelles seront plantées (Breizh bocage, de nombreux chemins avec emplacements réservés seront plantés...), et un passage pour animaux est prévu sous le barreau de la Lucinière.

LA TRAME VERTE ET BLEUE FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



PLANTES INVASIVES

Rappelons que le Règlement fait apparaître dans ses annexes une « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » qui a été établie par le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB).

Cette liste correspond à celle mise à jour en avril 2016. Elle est reproduite à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les espèces inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

PLANTES ALLERGISANTES

Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) a établi des listes de plantes présentant un potentiel allergisant qui figurent en annexe du Règlement du PLU.

Pour limiter ce risque, le regroupement important d'essences allergisantes en linéaire ou en surface est interdite en zones **U** et **AU** pour les essences ayant un « Potentiel allergisant fort » et celles ayant un « Potentiel allergisant modéré », et est déconseillé pour les essences ayant un « Potentiel allergisant faible à négligeable ».

Certains espaces boisés et haies n'ont pas été protégés pour respecter un recul par rapport aux lignes à haute tension et aux canalisations gaz.

Le Plan de zonage intègre le programme de plantation réalisé par l'association **Breizh bocage** jusqu'à la campagne de 2020-2021.

Par ailleurs, **le département** développe une politique visant à un retour à l'état de lande, en partant du constat suivant : « *Les landes abritent une biodiversité remarquable. Pour accomplir son cycle de vie (se reproduire, se nourrir et se reposer), la faune des landes a besoin d'un domaine vital suffisant. Or, en Ille-et-Vilaine, on constate l'absence de landes de grande superficie. Elles sont plus généralement de surfaces réduites et très morcelées. Cette très forte fragmentation des habitats peut entraîner sur le territoire l'extinction de certaines populations d'espèces liées aux landes. Un des objectifs principaux du document de gestion à 10 ans du département est de maintenir les landes en bon état de conservation. Pour atteindre cet objectif, il est envisagé des travaux de restauration pouvant nécessiter des abattages de pins sur landes boisées. Le classement en EBC pourrait rendre difficile ces opérations.* »

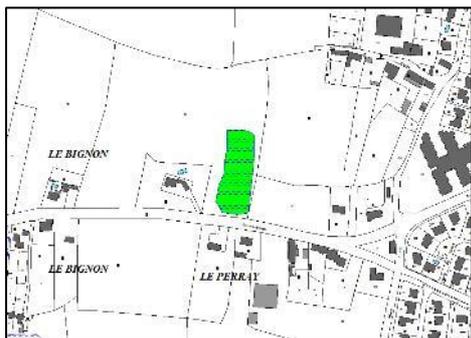
Après examen de la demande du département, la commune a donné son accord pour étendre le droit de préemption du département au sud de la VC 214, et le déclassement des bois dans les secteurs concernés par ce droit de préemption, à l'exception d'un périmètre boisé autour de la chapelle de l'Hermitage pour lui conserver un environnement boisé plus intimiste et une échelle de proximité favorable au recueillement. Au total, ce sont 55,2 ha d'EBC et 7,8 ha de bois au titre de la loi Paysage soit environ 63 ha de bois qui ont été déclassés.

EVOLUTIONS DU CLASSEMENT DES BOIS ET HAIES

PLU de 2009			Nouveau PLU			Evolutions	
EBC	Surfaces en ha	Pourcentage	EBC	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
TOTAL	525,8	13,1	TOTAL	487,1	12,2	-38,7	-7,4
Bois (loi Paysage)	Surfaces en ha	Pourcentage	Bois (loi Paysage)	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
TOTAL	88,0	2,2	TOTAL	120,0	3,0	32,0	36,4
Haies (loi Paysage)	Linéaires en Km		Haies (loi Paysage)	Linéaires en Km		Linéaires en Km	Pourcentage
TOTAL	120,5		TOTAL	204,1		85,1	70,6

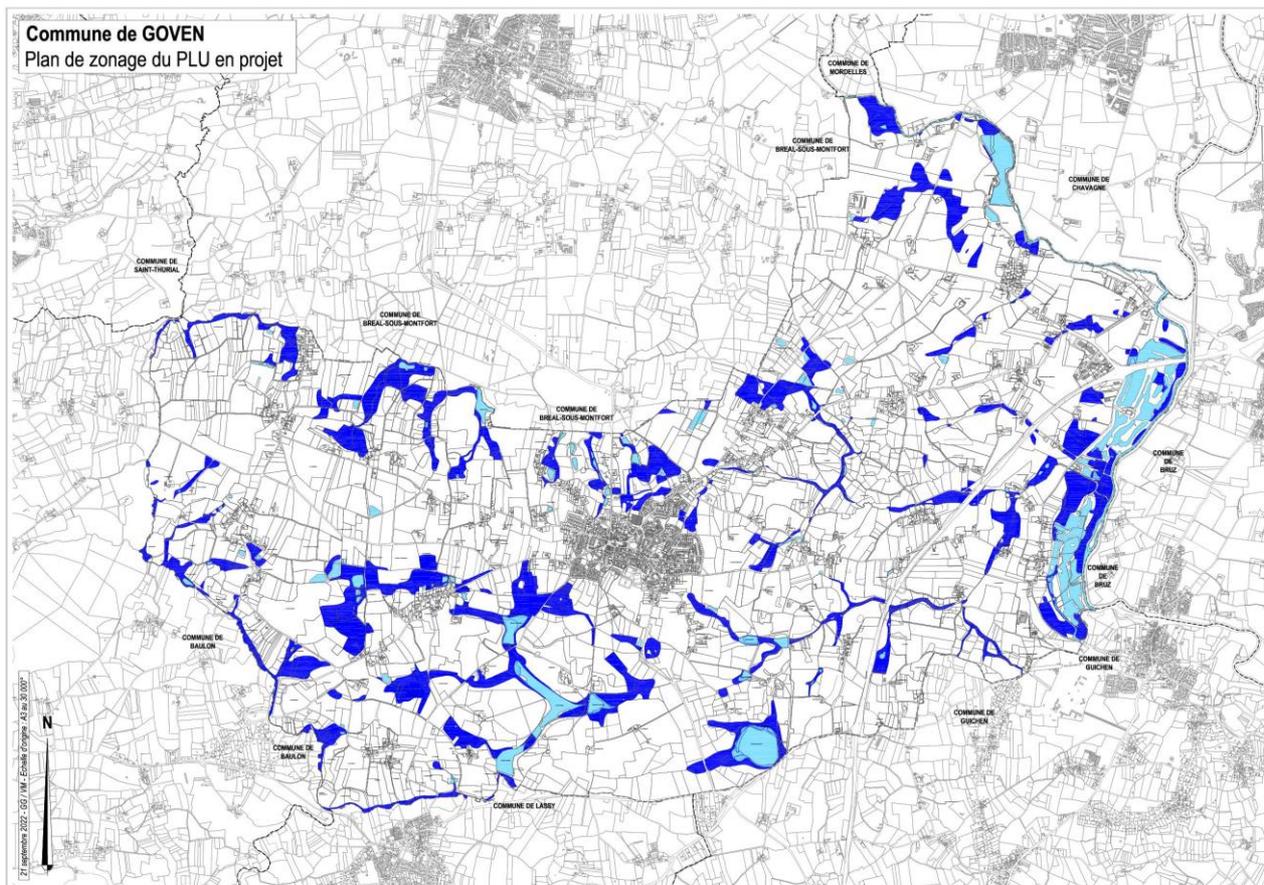
La surface totale des bois classés (614 ha dans le PLU de 2009 et 607 ha dans le nouveau PLU) est globalement stable, malgré le déclassement de 63 ha pour retour à l'état de lande le long du Canut. La diminution des EBC est liée à ce déclassement, puisque le solde de 39 ha en moins reste inférieur aux 55 ha d'EBC retirés pour un retour à l'état de lande. Les bois protégés par la loi Paysage ont augmenté de 32 ha. Donc globalement, les espaces boisés sont davantage protégés qu'avant en tenant compte des landes.

Il en va de même pour les haies inventoriées au titre de la loi Paysage dont le linéaire augmente de 85 km, soit plus de 70% d'augmentation. Le programme de plantation de l'association Breizh bocage a contribué à cette augmentation.

SUSPICION DE ZONES HUMIDES SUR LE SECTEUR DU BIGNON

Les Dispositions générales du Règlement précisent les mesures de protection à prendre en cohérence avec le SDAGE.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

LES ZONES HUMIDES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

De plus, la légende du Plan de zonage et les Dispositions générales du Règlement rappellent qu'« Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple) ».

En complément, les OAP indiquent les mesures de protection à prendre sur les secteurs de mutation intégrant ou à proximité de zones humides.

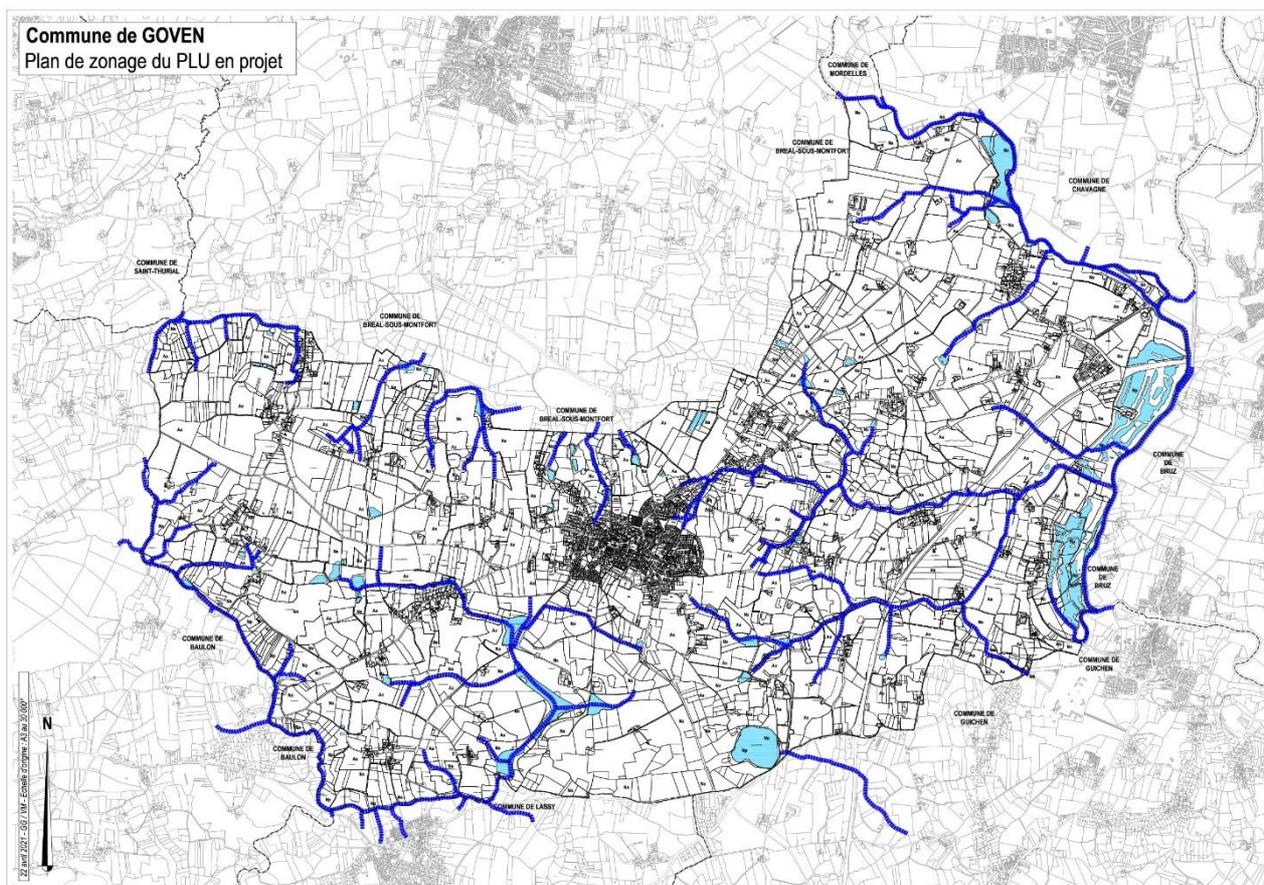
Enfin, précisons qu'une action de restauration de zones humides est prévue sur la Chapelle de l'Hermitage, et une autre derrière la salle des Lavandières.

5.3.7.7.4 LES COURS D'EAU ET LES BERGES

En 2017, une actualisation de l'inventaire des cours d'eau sur le bassin versant du Canut Nord a été effectuée (voir l'étude jointe en annexe du présent Rapport de présentation). Elle recense 66 km de linéaire de cours d'eau permanent ou non permanent.

Les cours d'eau inventoriés sont repérés au Plan de zonage du PLU.

LES COURS D'EAU FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Les Dispositions générales du Règlement stipulent que les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en zones **U** et **AU**, et de 10 mètres en zones **A** et **N**, de part et d'autre des cours d'eau.

