

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

N°1 - Rapport de présentation

Date d'arrêt du projet de PLU par le conseil
d'agglomération de Fougères Agglomération : 9 mars 2026



SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 4
1 L'évolution démographique	Page 5
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 15
4 Les déplacements	Page 27
5 Le fonctionnement urbain	Page 33
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 39
1 L'environnement physique	Page 40
2 L'environnement biologique	Page 46
3 L'analyse paysagère	Page 62
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 66
5 La gestion des ressources naturelles	Page 78
6 L'occupation des sols	Page 81
7 Les pollutions et nuisances	Page 85
8 Les risques majeurs	Page 96
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	Page 105
1 Rappel réglementaire	Page 106
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 107
CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU	Page 110

CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 112
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs	Page 113
2 Le développement de l'habitat	Page 116
3 Le développement de l'activité économique	Page 129
4 La préservation du cadre de vie	Page 143
5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager	Page 147
CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL	Page 155
1 Le règlement graphique	Page 156
2 Les règlement littéral	Page 157
CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	Page 175
1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces	Page 176
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Page 183
CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Page 187
1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 188
2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes	Page 191
3 L'impact sur la ressource en eau	Page 194
4 L'impact sur le foncier agricole et naturel	Page 196
5 L'impact sur le paysage	Page 197
6 L'impact sur les déplacements	Page 198
7 L'impact sur la qualité de l'air	Page 199
8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances	Page 200
9 Les scénarios alternatifs	Page 202
CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS	Page 204
1 Le SDAGE Loire-Bretagne	Page 205
2 Le SAGE Couesnon	Page 206
3 Le SCoT du Pays de Fougères	Page 207
4 Le PLH de Fougères Agglomération	Page 208

5 Le PCAET de Fougères Agglomération

Page 208

6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Page 208

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI

Page 209

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

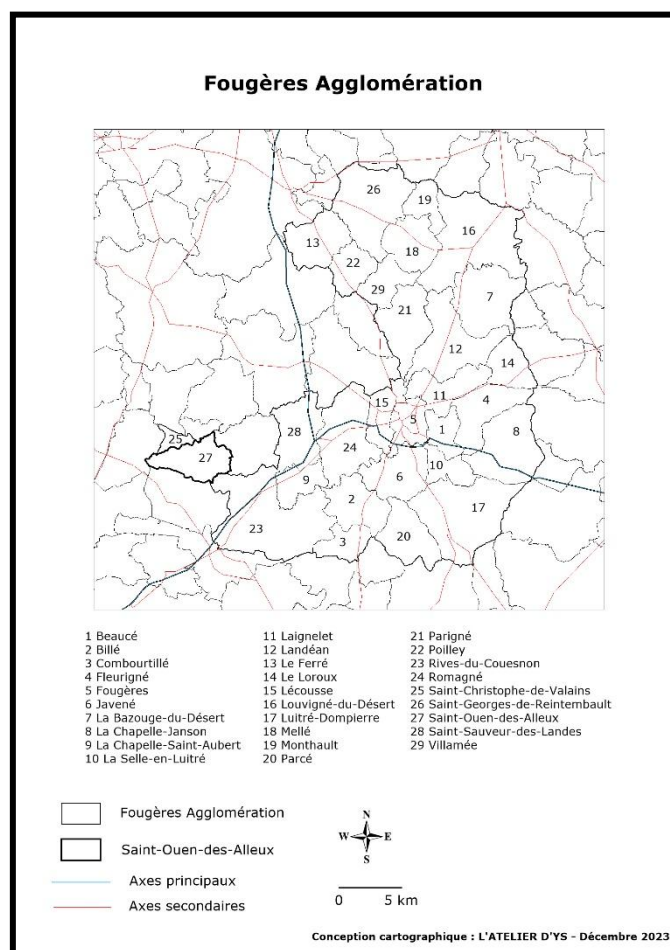
SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se situe au nord-est du département d'Ile-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 520 hectares. Sa population municipale est de 1 326 habitants en 2023.

Les communes limitrophes de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX sont :

- Saint-Christophe-de-Valains et Le Tiercent au nord,
- Saint-Hilaire-des-Landes à l'est,
- Rives-du-Couesnon et Mézières-sur-Couesnon au sud,
- Vieux-Vy-sur-Couesnon à l'ouest.

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX fait partie de Fougères Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 28 communes pour un total d'environ 57 000 habitants.



Administrativement, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est rattachée à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 106 mètres.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

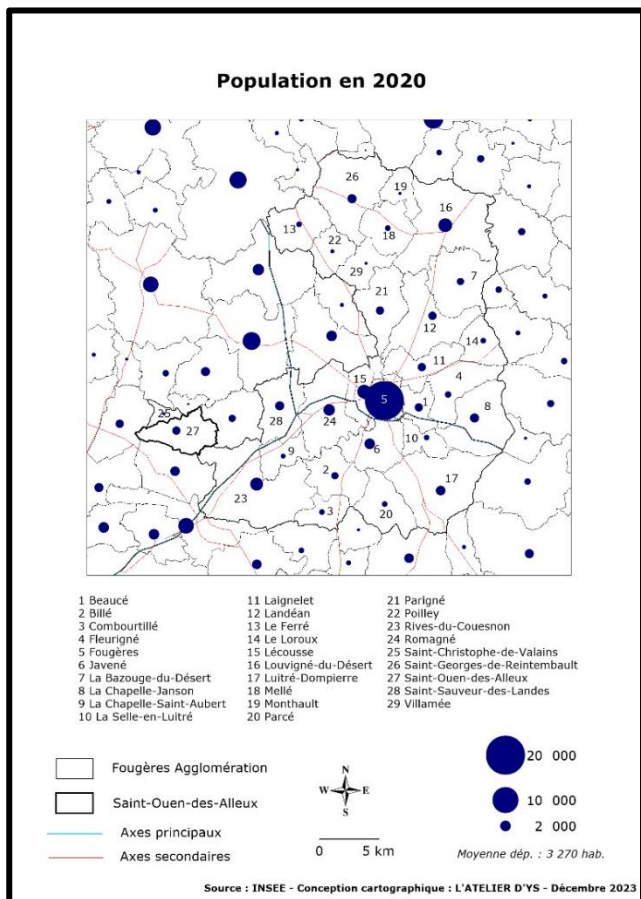
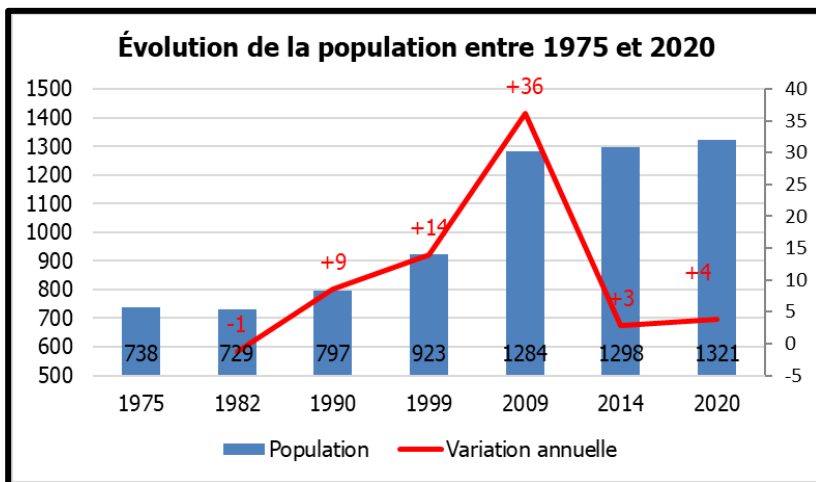
NB : Ce diagnostic a été réalisé avant la fusion des communes de Fleurigné et La Chapelle-Janson au 1er janvier 2024.

1 L'évolution démographique

1.1 Une population en faible hausse...

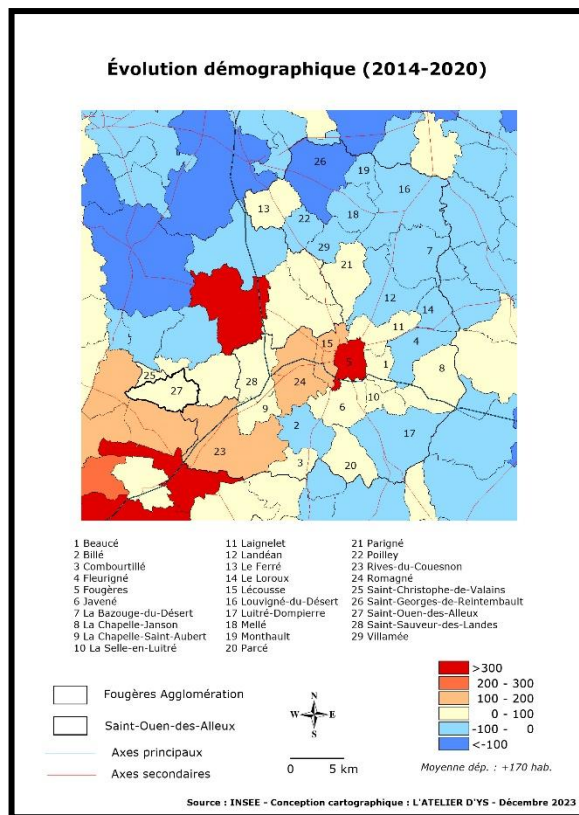
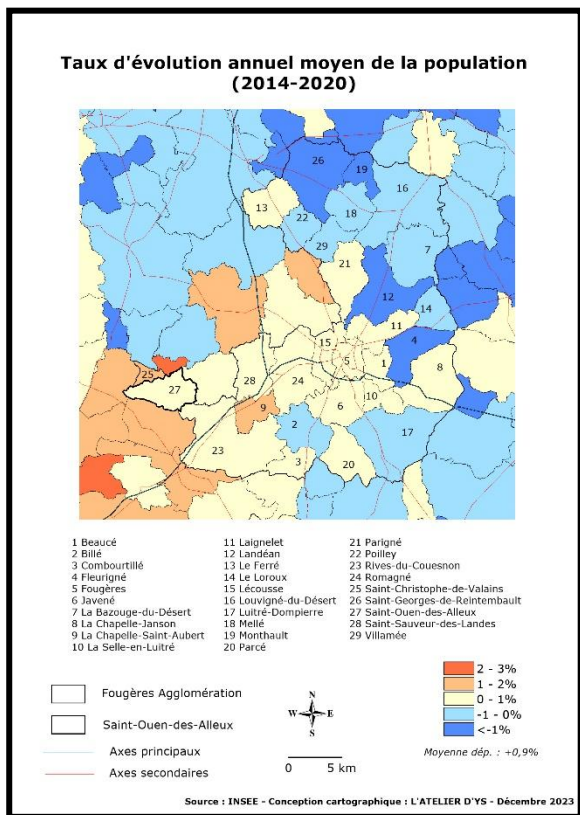
Depuis 1982, la population de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX augmente, mais à des rythmes variés :

- une croissance élevée de 1982 à 1999.
- une augmentation très marquée entre 1999 et 2009.
- une hausse nettement plus faible depuis 2009.



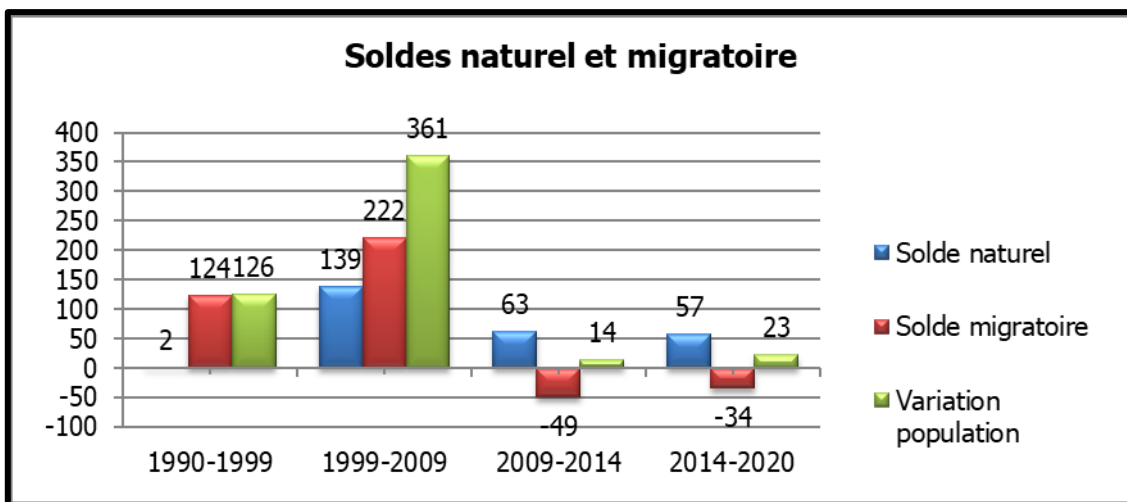
Avec 1 321 habitants en 2020, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX constitue la 13^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération.

Comme 16 autres communes de la Communauté d'Agglomération, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a gagné des habitants entre 2014 et 2020. Cependant, preuve d'un phénomène limité, le taux d'évolution annuel moyen de la population Audonienne n'est que de +0,3% sur la dernière période intercensitaire.



1.2 ...en raison d'un excédent naturel

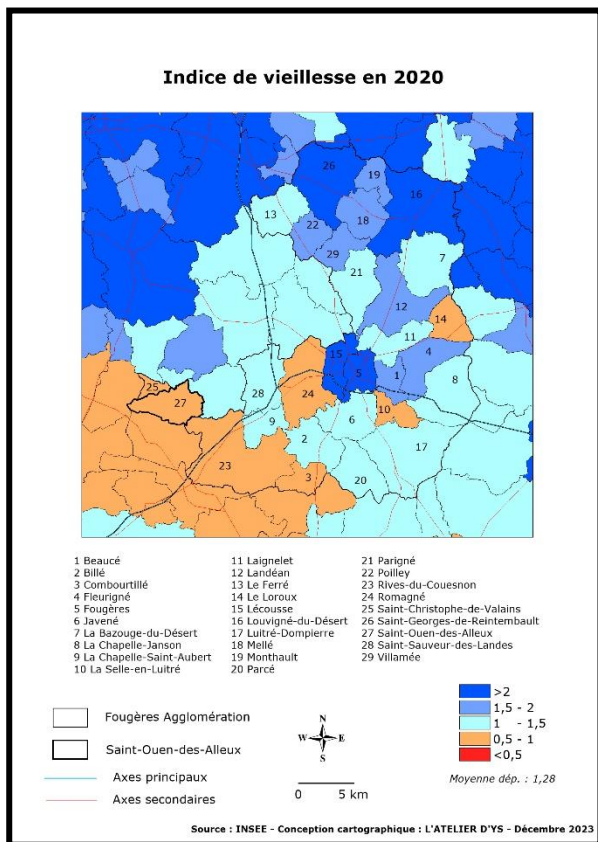
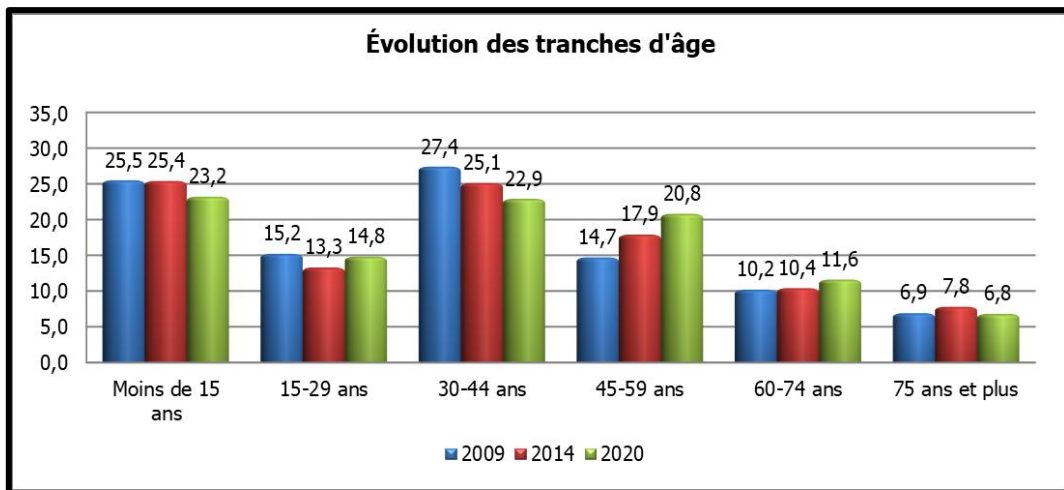
Depuis 1990, le solde naturel est systématiquement positif : il y a plus de naissances que de décès. Quant au solde migratoire (différence arrivées-départs), largement excédentaire jusqu'en 2009, il est devenu déficitaire sur les deux dernières périodes intercensitaires, ralentissant nettement le gain de population.



1.3 Une population jeune

Globalement, la population de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est jeune : les moins de 45 ans représentent 60,9% des habitants. Cependant, cette proportion diminue, signe d'un certain vieillissement de la population (63,8% en 2014 et 68,1% en 2009).

D'ailleurs, aucune catégorie d'âge inférieure (moins de 15 ans, 15-29 ans et 30-44 ans) n'est plus représentative aujourd'hui qu'elle ne l'était en 2009.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² variables, allant de 0,69 pour Combourtille à 2,42 pour Louvigné-du-Désert.

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX affiche un indice de vieillesse parmi les plus faibles de l'EPCI (0,79), largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,61).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2020 s'élève à 545 contre 507 en 2014.

La taille moyenne des ménages Audoniens a diminué entre 1975 et 2020, passant de 2,85 à 2,42 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

SYNTHÈSE

La population de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX augmente, à un rythme cependant nettement moins marqué qu'à l'échelle départementale.

Preuve d'une population jeune :

- l'indice de vieillesse communal est beaucoup plus faible que les moyennes intercommunale et départementale, tout comme la proportion de ménages unipersonnels.
- la part des moins de 15 ans est plus élevée.

Quelques chiffres clés :

	Commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX	Fougères Agglomération	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2014-2020)	+0,3%	+0,2%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2020	0,79	1,61	1,28
Part des moins de 15 ans en 2020	23,2%	18,2%	18,5%
Part des ménages d'une personne en 2020	31,2%	36,5%	38,2%

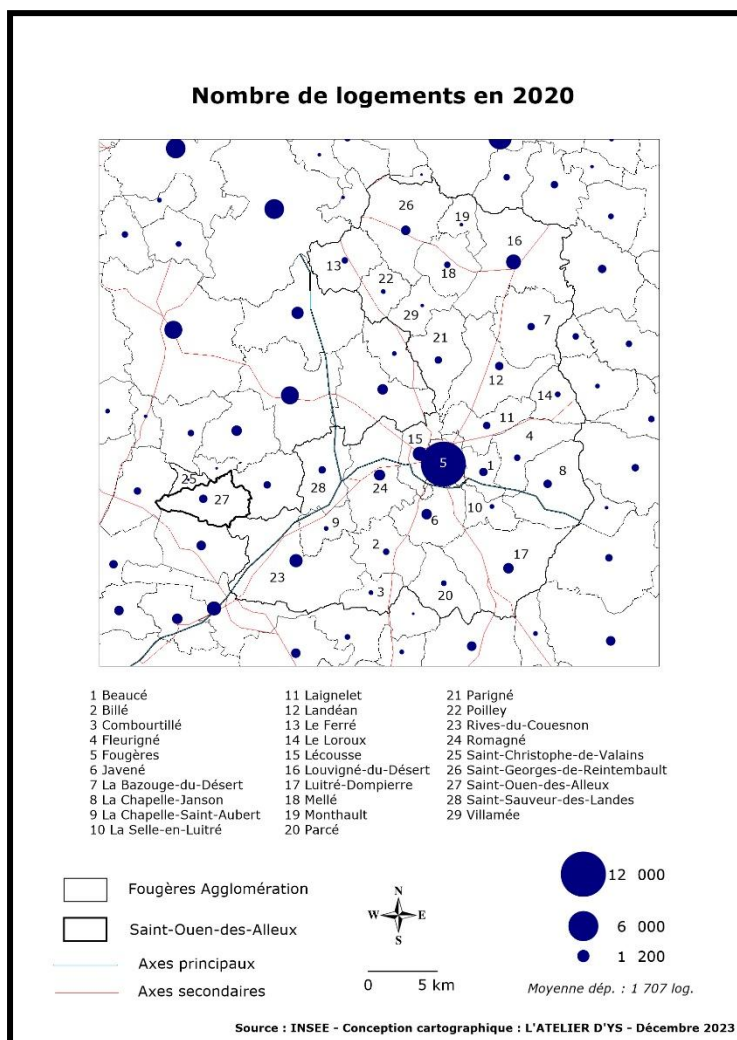
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité, notamment de santé (maison de soins, pharmacie et cabinet dentaire).**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

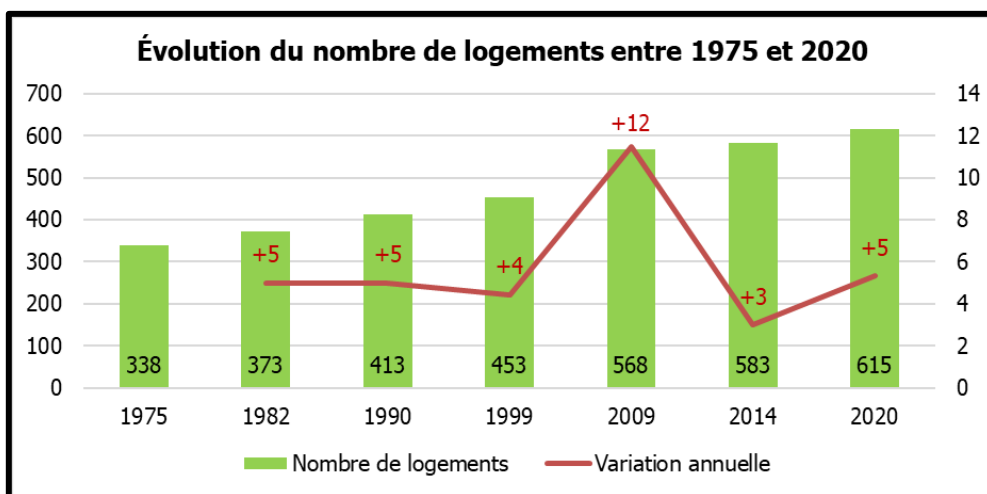


En 2020, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX compte 615 logements, dont 546 résidences principales.

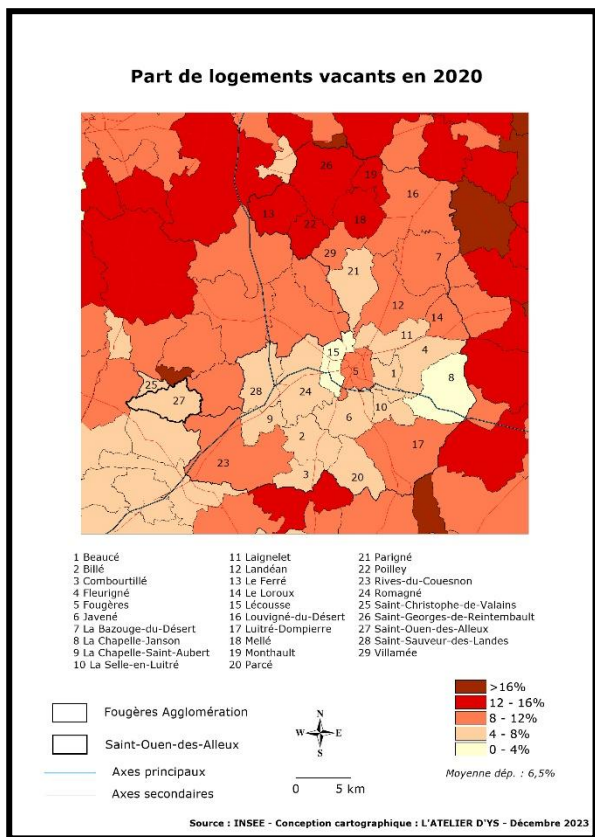
Parmi ces 615 logements Audoniens, on dénombre 600 maisons, soit 97,6% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2020, le nombre de logements a très fortement augmenté (+82%) sur la commune. Le parc s'est enrichi de 277 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 6 unités par an.

On remarque que la hausse du nombre de logements a été très régulière, excepté entre 1999 et 2009 où elle a explosé.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 5,2% des logements.



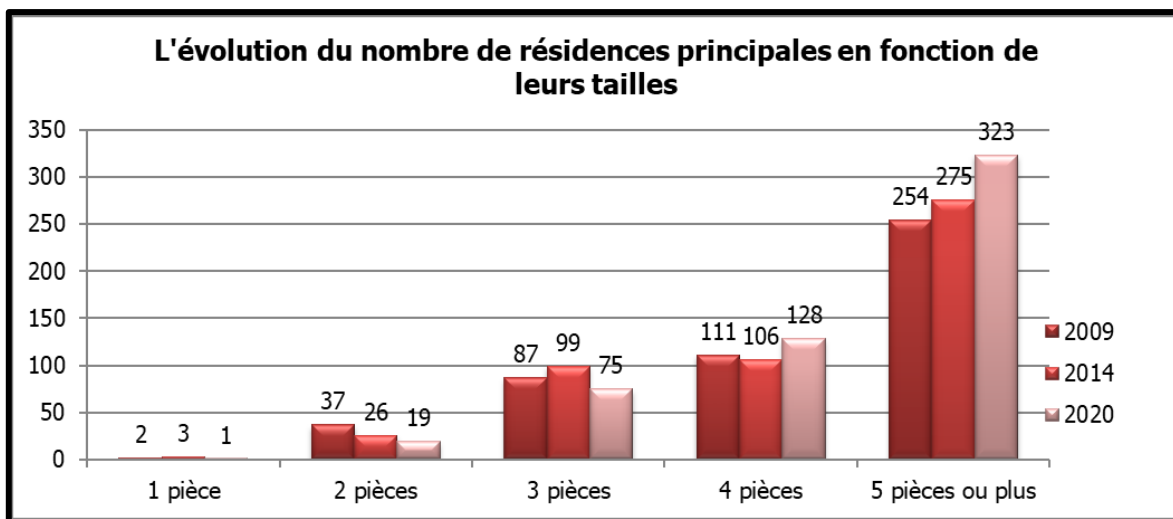
Le taux de logements vacants, lui, est en baisse et est désormais inférieur à la moyenne départementale (6,0% contre 6,5%).

Il concerne 37 logements.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Une variété de logements qui s'appauvrit

Le parc de logements est de moins en moins varié. En effet, le nombre de très grands logements (au moins 5 pièces), déjà nettement majoritaire à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, augmente de manière sensible, tandis que le nombre de T1, T2 et T3 baisse.



En 2020, en moyenne, une résidence principale Audonienne comporte 4,9 pièces, contre 4,2 au niveau départemental.

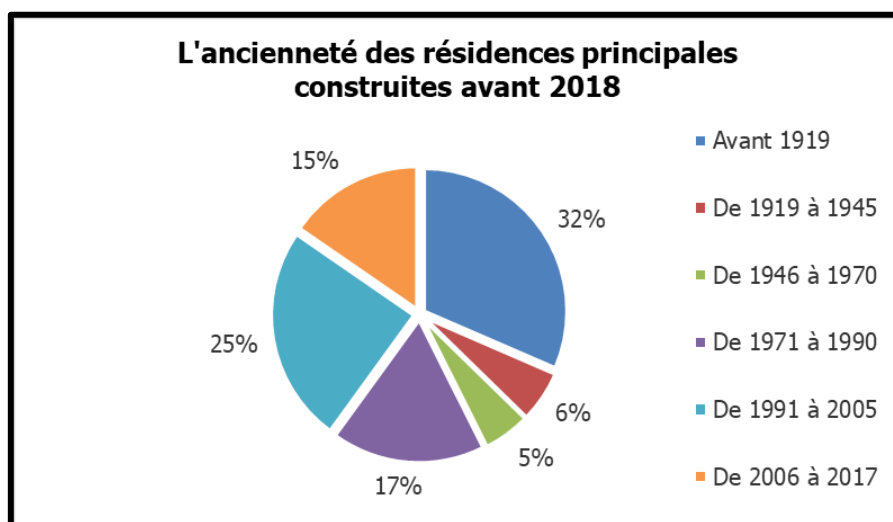
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Une ancienneté de logements variable

L'ancienneté des logements Audoniens est variable, même si la période allant de 1919 à 1970 est sous-représentée.

Notons qu'un quart des résidences principales a été construit entre 1991 et 2005, qui ne constitue pourtant qu'une infime période de l'histoire communale.

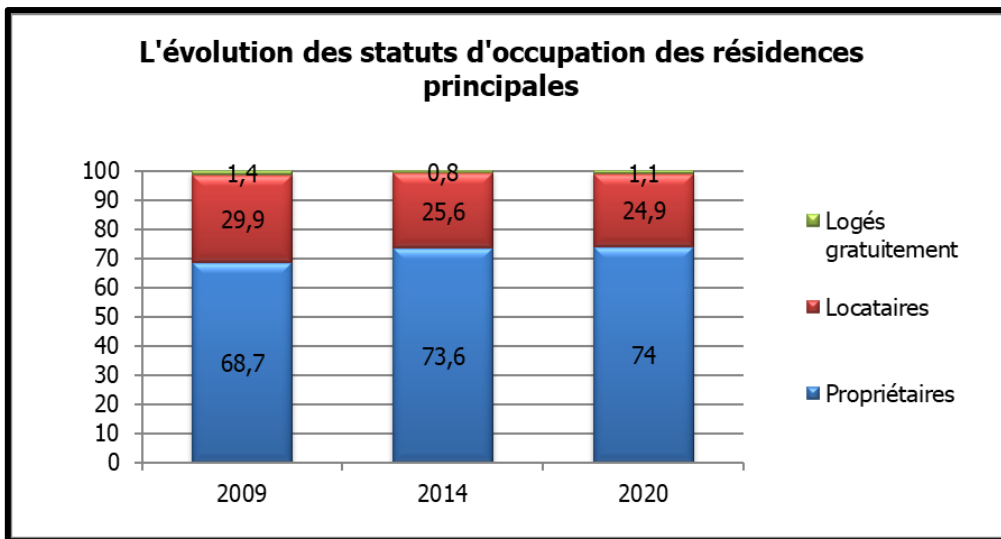


En termes de confort, on ne dénombre, en 2020, que 10 résidences principales (sur 546) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

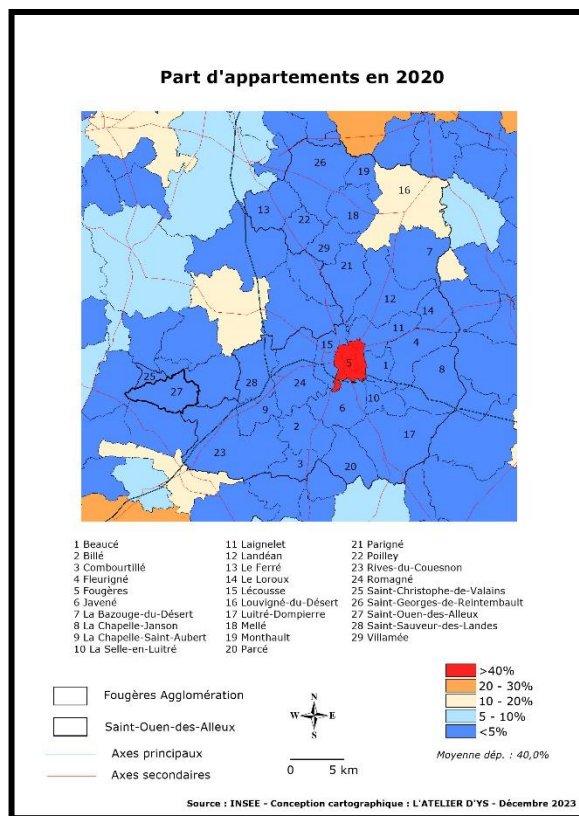
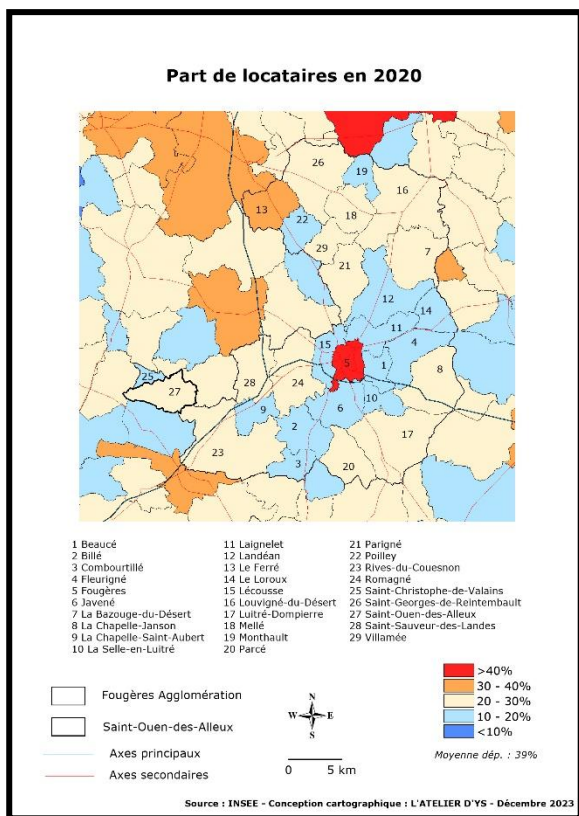
2.4 Une proportion de propriétaires en hausse

La part de résidences principales occupées par des propriétaires augmente et représente désormais 74%.

Cette hausse se fait au détriment de la part des locataires qui représente un quart des ménages.

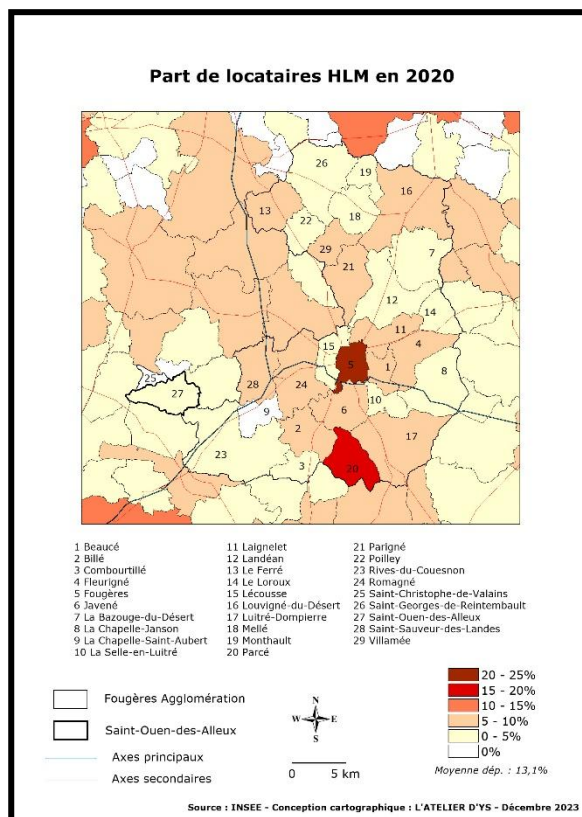


Ce taux de locataires de 24,9% est sensiblement inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (36,1%). Ceci peut s'expliquer en partie par un faible taux d'appartements sur la commune (2,4%).



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



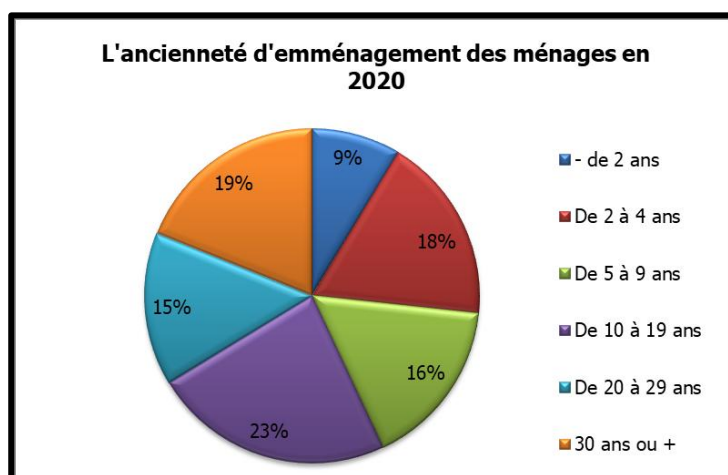
Globalement, à l'échelle de l'intercommunalité, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 13,6%.

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX possède un taux nettement moins élevé (4,6%).

On dénombre 34 logements sociaux⁴ sur la commune en 2024, situés dans les secteurs suivants :

- 10 dans la rue de l'étang.
- 6 dans l'impasse Louis Pasteur.
- 6 dans la rue des Platanes.
- 6 dans la rue Colette Besson.
- 4 dans la rue des Mimosas.
- 2 dans la rue du Corbel.

2.6 L'ancienneté d'emménagement



En 2020, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 16,9 ans à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans est de 18,9%.

⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

Entre 2014 et 2020, le nombre de logements s'est accru sur la commune à un rythme supérieur à celui de l'intercommunalité mais inférieur à celui du département.

La proportion de logements vacants se situe à un faible niveau à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires se situe très en-dessous de la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX	Fougères Agglomération	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2014-2020)	+0,9%	+0,4%	+1,4%
Part de logements vacants en 2020	6,0%	8,3%	6,5%
Taille moyenne des résidences principales en 2020	4,9	4,4	4,2
Part de locataires en 2020	24,9%	36,1%	39,0%

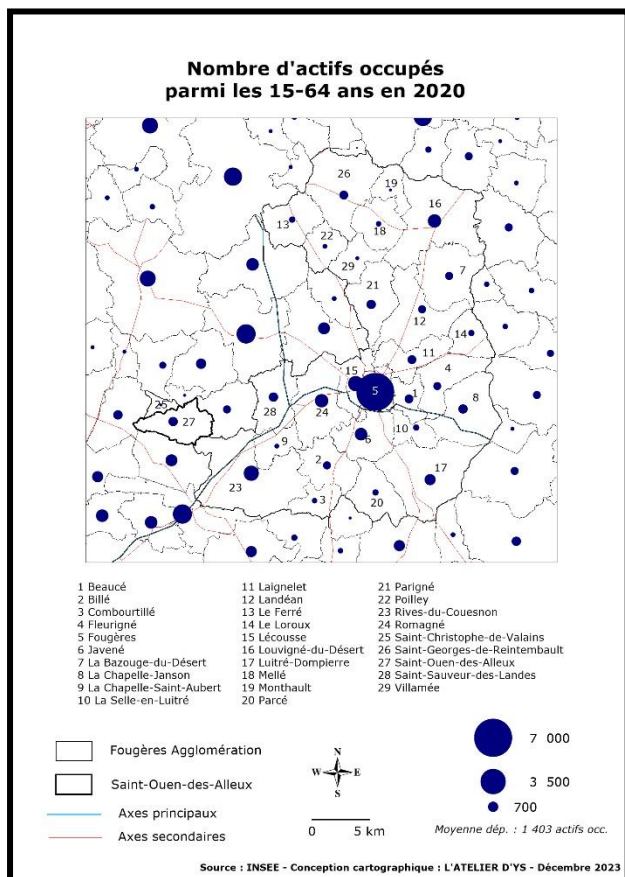
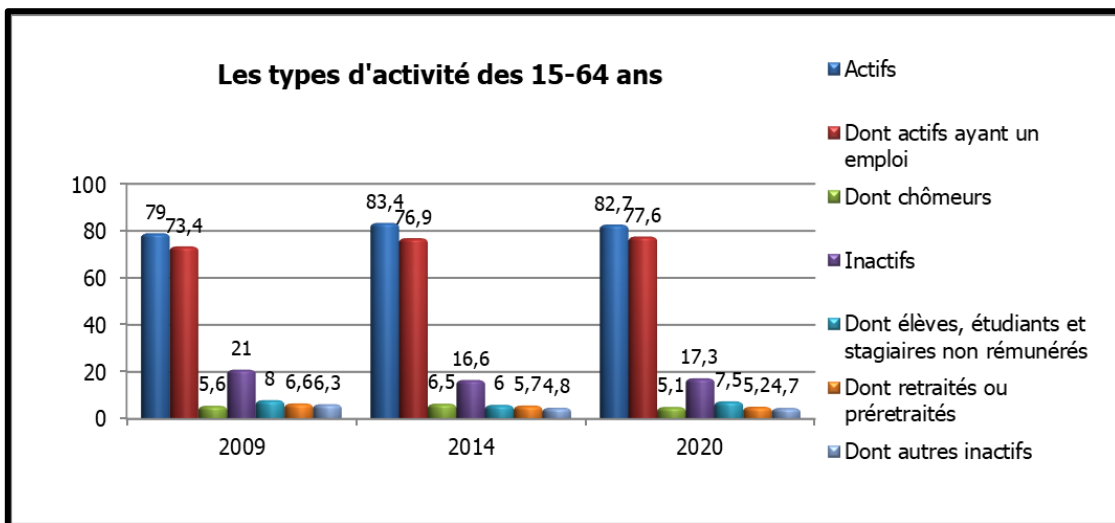
Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de « vagues » générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2020, la population active représente 82,7% des 15-64 ans, en légère baisse par rapport à 2014 (-0,7 point). Cette proportion reste cependant supérieure à la moyenne départementale (75%).

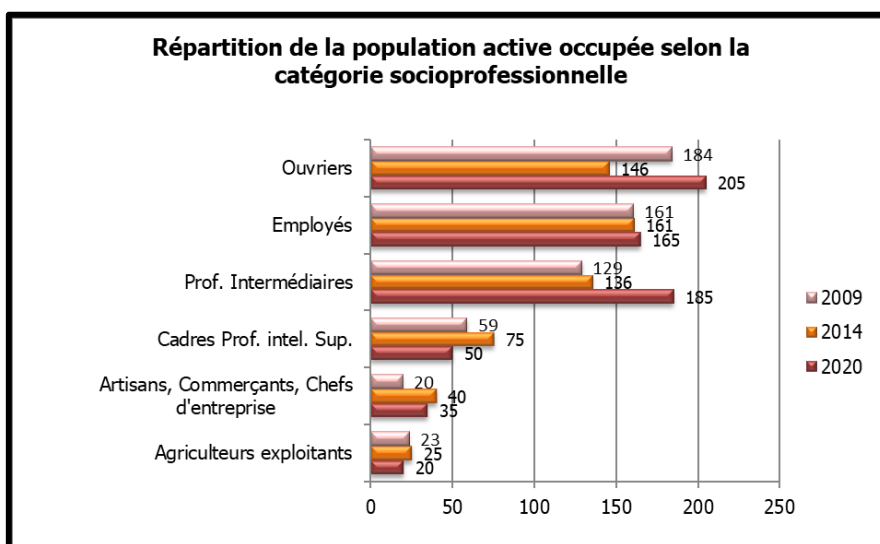


En 2020, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX compte 660 actifs occupés parmi ses habitants, soit 78 de plus qu'au recensement de 2014.

Parmi ces 660 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « professions intermédiaires », qui représentent quasiment 60% des actifs occupés.

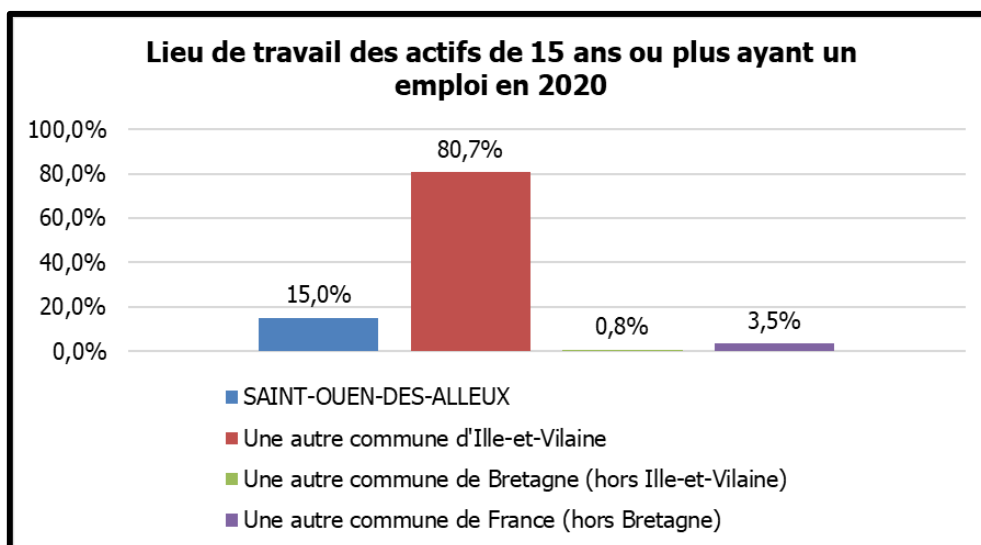
Au niveau des tendances, on observe entre 2009 et 2020 :

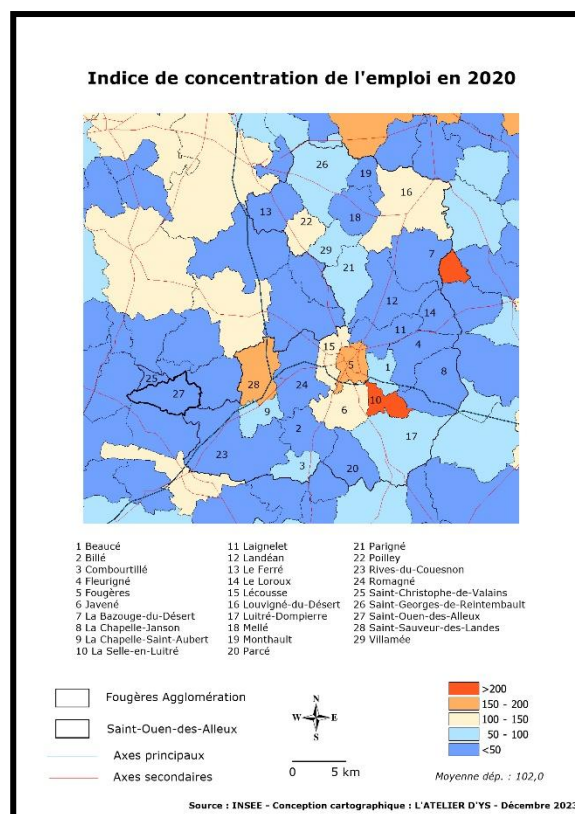
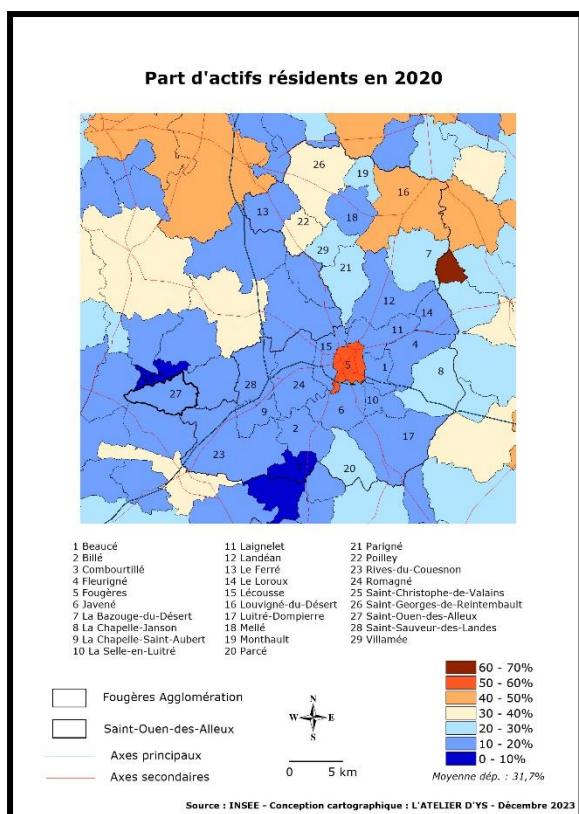
- une augmentation du nombre de professions intermédiaires (+56), d'ouvriers (+21), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+15) et d'employés (+4).
- une baisse du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures (-9) et d'agriculteurs exploitants (-3).



3.2 Une mobilité professionnelle très importante

Parmi les actifs ayant un emploi en 2020, seulement 15% travaillent à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Cette proportion est en baisse depuis 2014 (-1,9 point). Les autres actifs occupés travaillent en grande majorité dans le département.



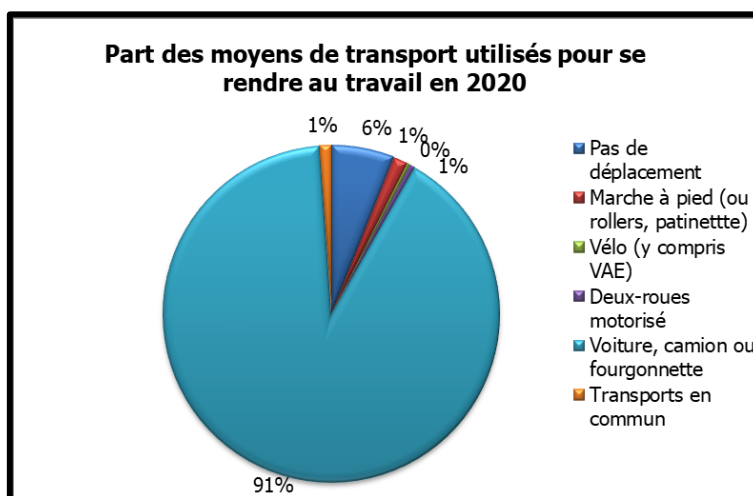


Cette part d'actifs résidents est deux fois inférieure à la moyenne départementale (31,7%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi, La Selle-en-Luitré, Saint-Sauveur-des-Landes, Fougères, Poilly, Javené, Louvigné-du-Désert et Lécousse peuvent être qualifiées de pôles d'emplois.

A l'inverse, les autres communes, dont SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Audoniens utilisent dans 90,7% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

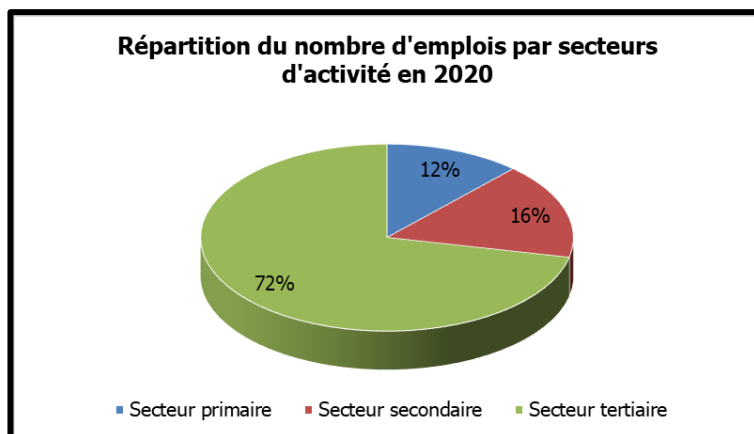


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

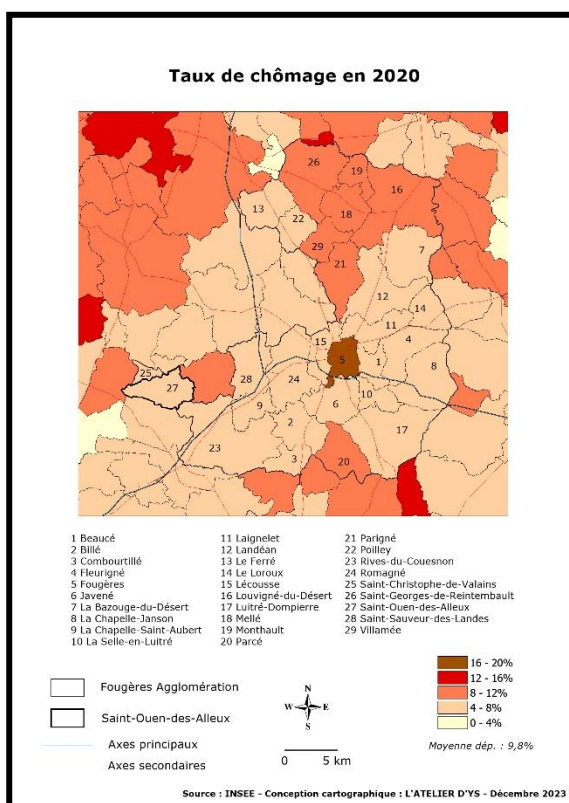
3.3 Une majorité d’emplois tertiaires

En 2020, sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, on dénombre 169 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) représente 72% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) 16%.
- le secteur primaire 12%.



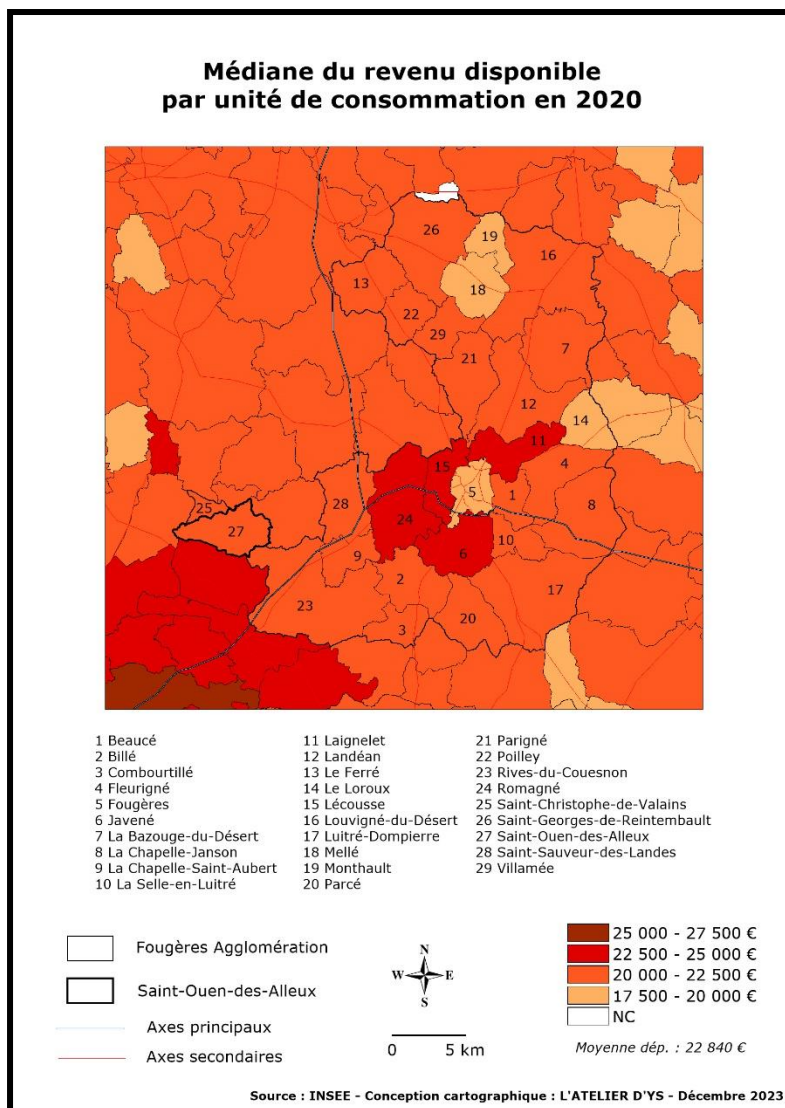
3.4 Un taux de chômage en baisse



Le taux de chômage⁶ à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a diminué depuis 2014, passant de 7,8% à 6,1%, un taux désormais nettement inférieur à la moyenne départementale (9,8%).

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus légèrement inférieurs à la médiane départementale



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu disponible par unité de consommation⁷ légèrement inférieure à la médiane départementale (21 310 € contre 22 840 €).

⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.6 Le secteur agricole

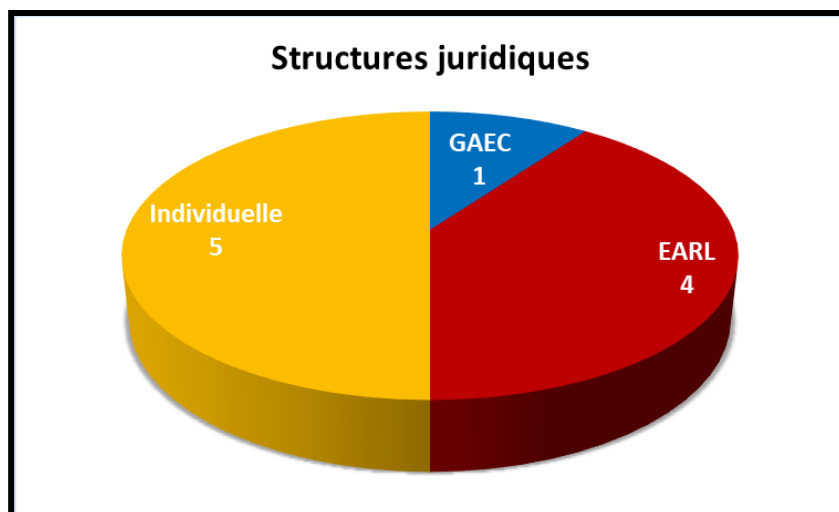
Données générales

10 exploitations agricoles ayant leur siège à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a 15 chefs d'exploitations.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 10 sièges comprenant 15 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques

Il existe aujourd'hui 5 exploitations individuelles, 4 EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée) et 1 GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun).

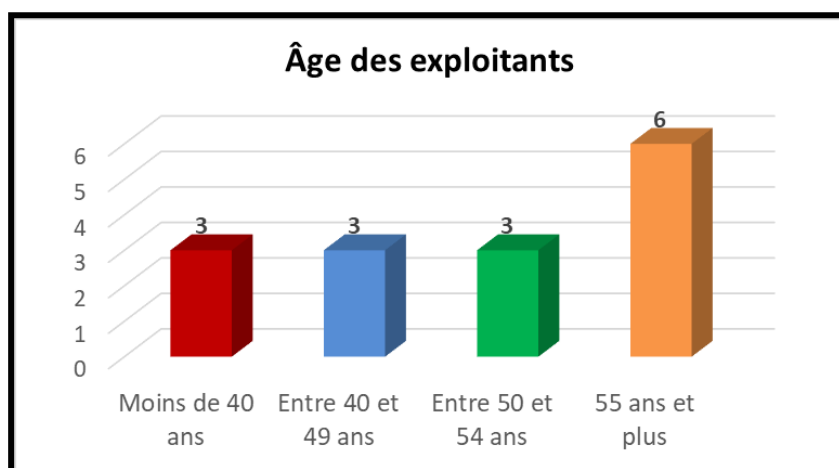


Âge des exploitants

L'âge moyen des 15 chefs d'exploitation est de 48 ans. 40% d'entre eux ont moins de 50 ans.

6 sièges d'exploitations recensés ne comprennent que des agriculteurs de 50 ans ou plus.

Une grande partie de la population agricole risque donc d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).

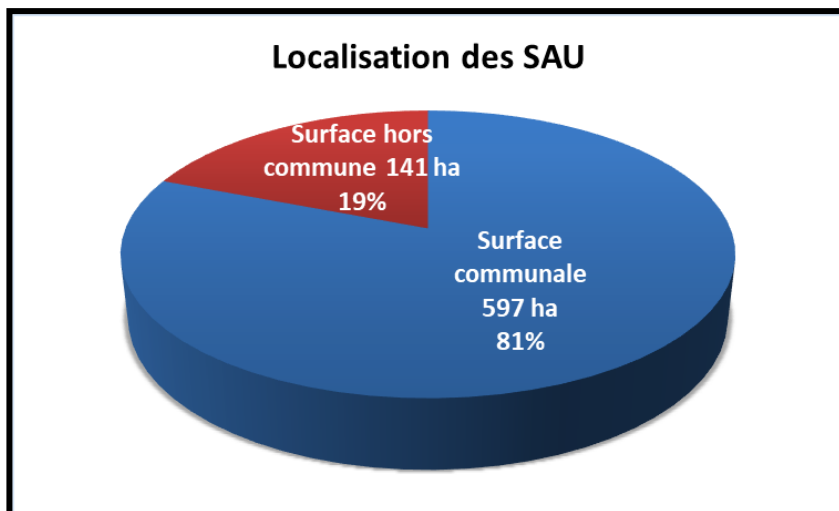


Surfaces agricoles

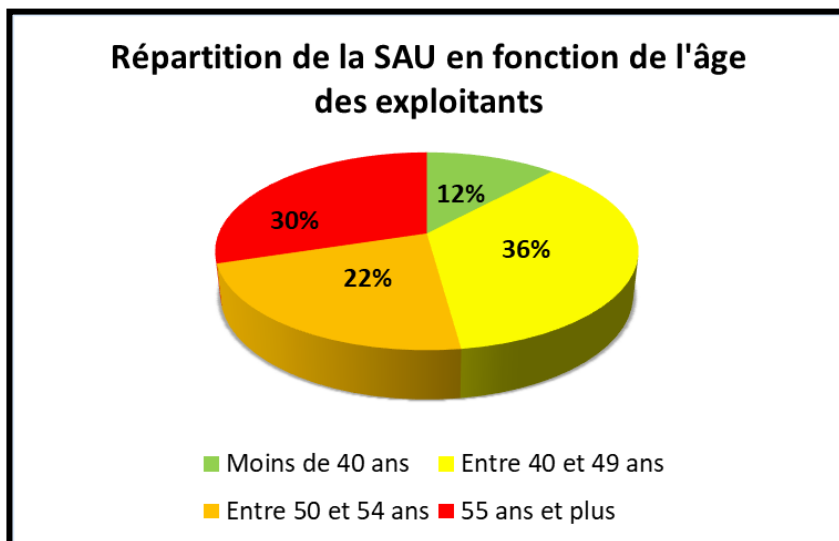
La surface agricole utile⁸ (SAU) totale déclarée pour les 10 sièges d’exploitations ayant répondu au questionnaire est de 738 hectares, dont 597 sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Pour information, au recensement agricole de 2020, la SAU totale des exploitants est de 952 ha, contre 933 ha en 2010 et 1 075 ha en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est de 74 hectares, supérieure à la moyenne départementale (62,9 ha) et régionale (61,7 ha).



En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent quasiment la moitié de la SAU totale⁹.



8 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).
 9 En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.



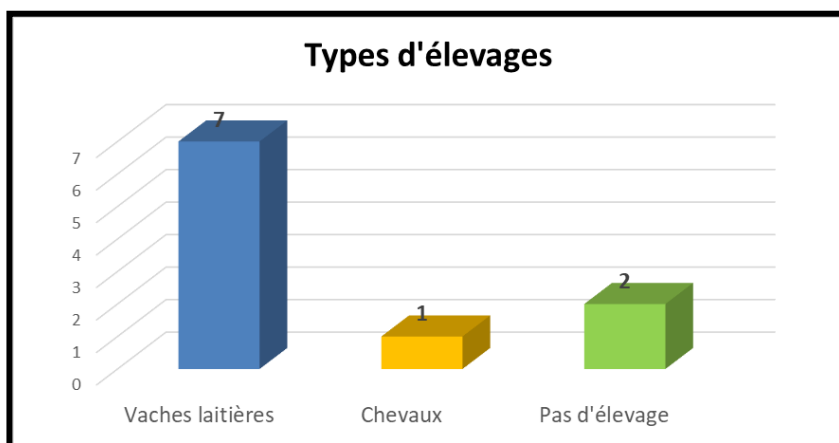
Âge des chefs d'exploitation de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX (le plus jeune en cas de structure sociétaire)

Productions agricoles

On constate que la production dominante sur la commune est l'élevage laitier, présent dans 7 exploitations.

3 exploitations sont certifiées « agriculture biologique ».

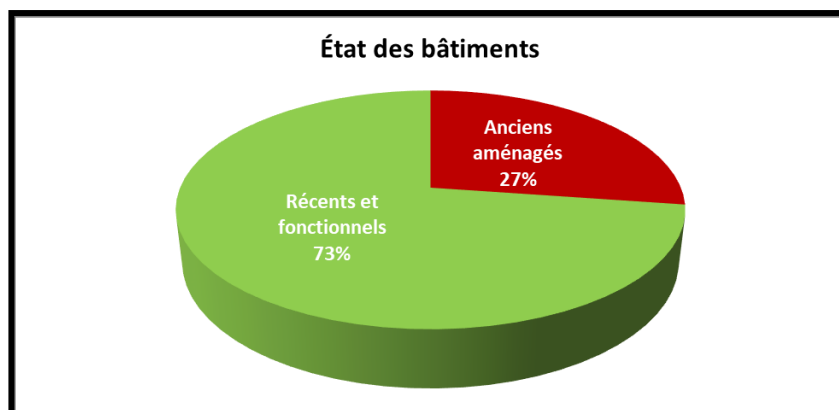
En termes d'activités complémentaires, 2 exploitations font du photovoltaïque, 1 possède une entreprise de travaux agricoles et 1 exploitation fait occasionnellement de la vente directe et possède un camping ainsi qu'une ferme pédagogique.



État des bâtiments

Tous les exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Aucun ne déclare posséder des bâtiments anciens et peu fonctionnels.



Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

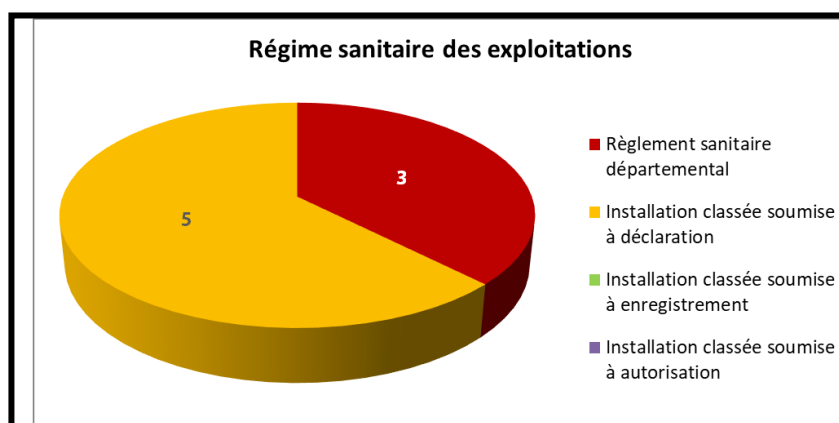
Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Sur les 8 élevages de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, il existe 3 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental et 5 ICPE soumises à déclaration.



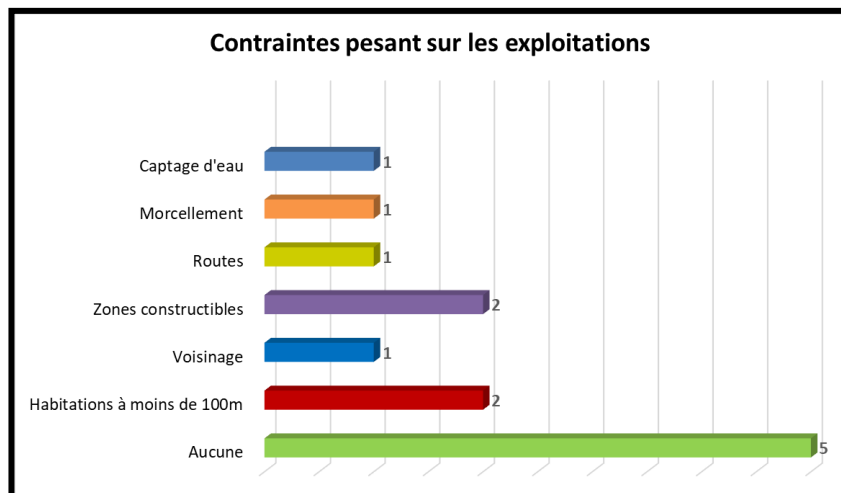


Localisation et régime sanitaire des élevages de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

Contraintes rencontrées

Les principales contraintes pesant sur les exploitations de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX sont liées à la proximité de zones constructibles et à la présence d’habitations à moins de 100 mètres.

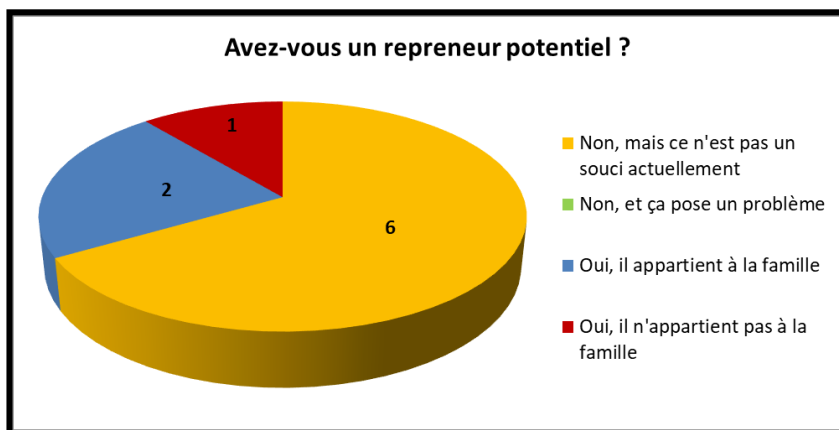
Notons cependant que 5 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.



Avenir des exploitations agricoles

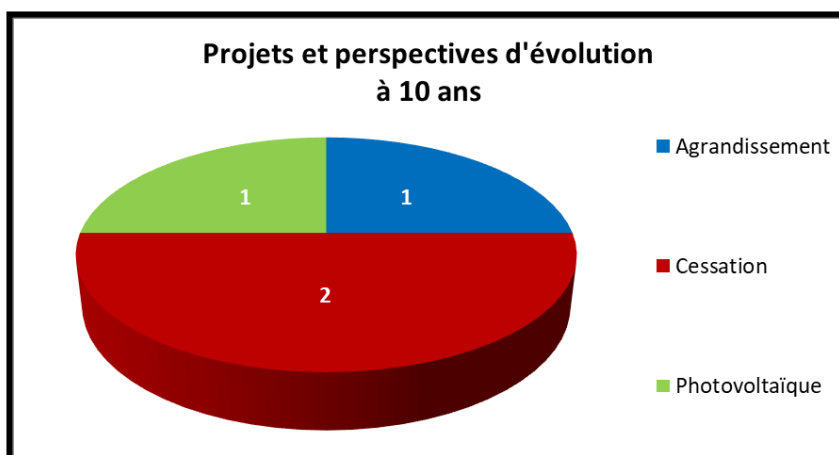
Pour 6 exploitations, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Aucun ne mentionne que la reprise de son activité pose de problème.

Et pour 3 autres, il y a déjà un repreneur.



Enfin, pour la décennie à venir, sont cités deux projets de cessation, un projet d'agrandissement et un projet de photovoltaïque.

6 exploitants déclarent ne pas avoir de projets.



Les terres exploitées à proximité du bourg



SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante, deux fois supérieure aux chiffres de l'EPCI et du département.

Enfin, le taux de chômage de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, en légère baisse ces dernières années, se situe désormais nettement en-dessous des moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX	Fougères Agglomération	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2020	77,6%	68,2%	67,7%
Part d'actifs résidents en 2020	15,0%	30,5%	31,7%
Taux de chômage en 2020	6,1%	10,1%	9,8%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est traversé par plusieurs RD :

- la RD 102, reliant vers le nord-est le bourg de Baillé et vers le sud Mézières-sur-Couesnon.
- la RD 22, reliant vers l'est Vendel.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de la RD 102, qui traverse le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à cet axe.

Par ailleurs, le territoire communal est également traversé par la RD 20.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2020, sur 546 ménages recensés, 505 (soit 92,5%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Audoniens est supérieur à la moyenne intercommunale (87,4%). Ceci peut en partie s'expliquer par l'absence de transports en commun sur la commune.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Le ramassage scolaire

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les transports scolaires à destination des collèges et lycées sont organisés par la Région Bretagne.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train.

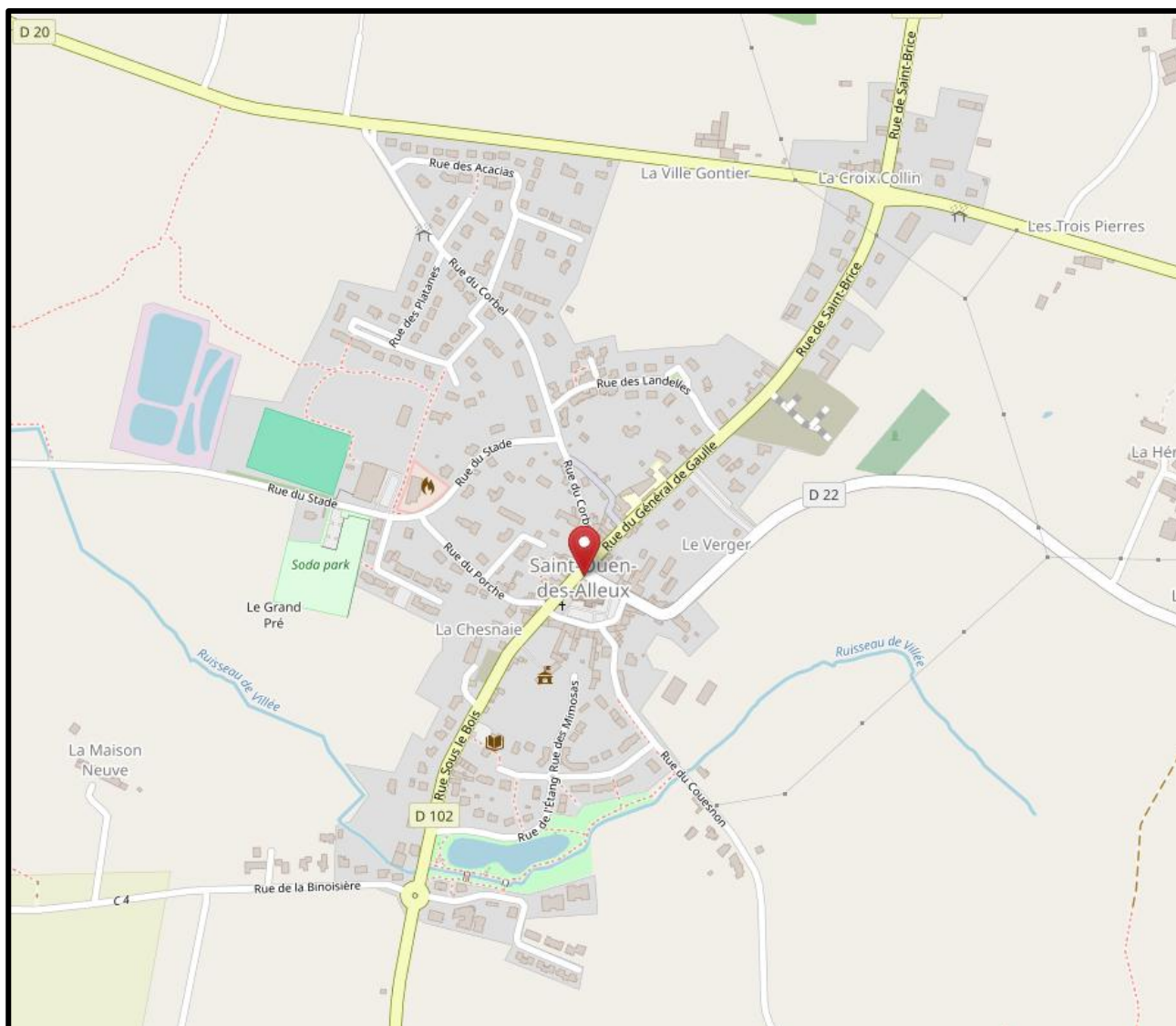
Le covoiturage

Il existe une aire de covoiturage sur le territoire communal de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, située dans le bourg au Clos du Verger.

4.4 Les mobilités douces

4.4.1 Les liaisons fonctionnelles

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.



Localisation des chemins piétons du bourg (pointillés rouges) – Source : OpenStreetMap

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

4.4.2 Les sentiers de randonnée

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, 11 kilomètres de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.

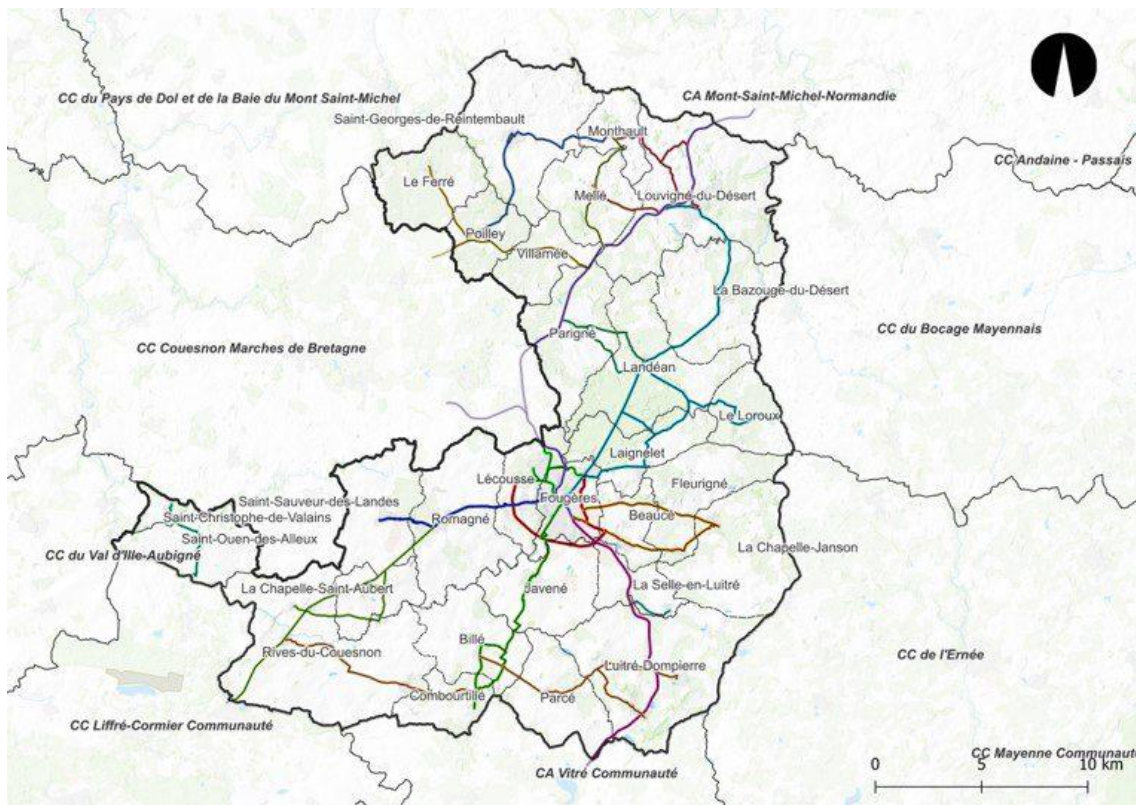


Chemins inscrits au PDIPR

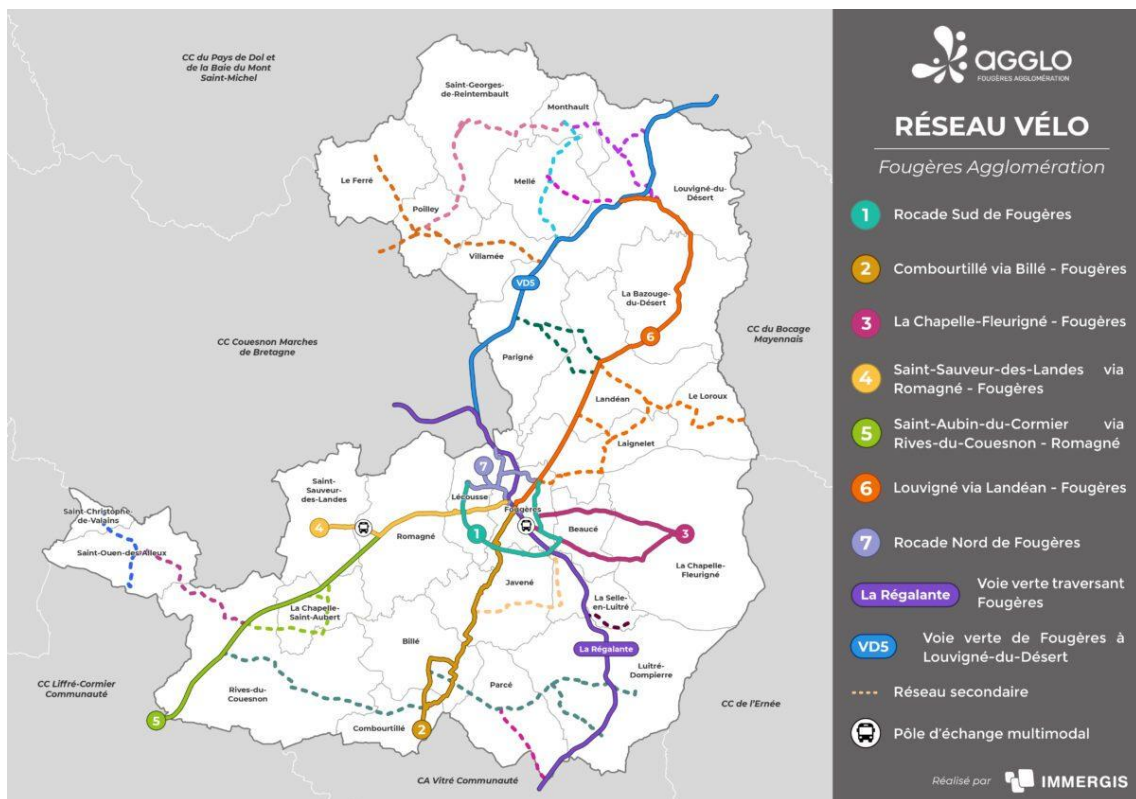
4.5 Le schéma directeur vélo

Fougères Agglomération a élaboré un schéma directeur vélo qui s'articule autour de 4 objectifs, et dont certaines actions concernent SAINT-OUEN-DES-ALLEUX :

Objectif 1 : Proposer un maillage cyclable à l'échelle du périmètre de l'agglomération cohérent et réalisable

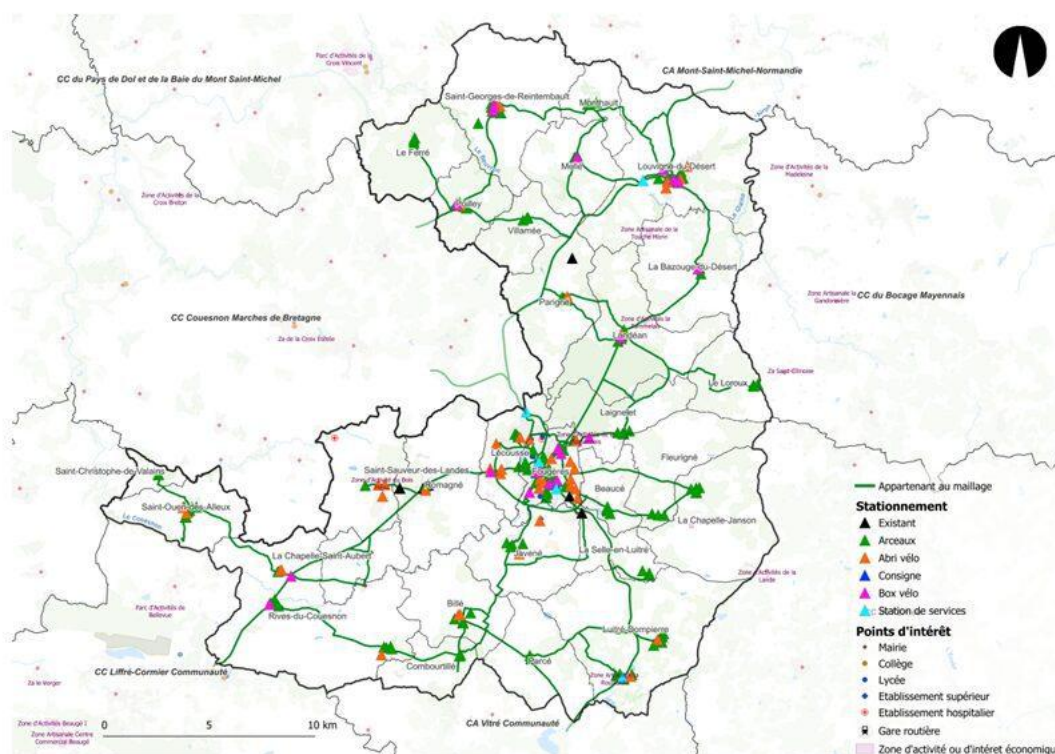


Objectif 2 : Définir des principes d'aménagement d'itinéraires cyclables confortables et sécurisés



Objectif 3 : Identifier les problématiques de stationnement de courte, moyenne et longue durée afin de faciliter les pratiques quotidiennes et l'intermodalité

- Création de près de 1362 places
- Un déploiement des stationnements répondant aux usages du quotidien et de loisirs.
- Des stationnements s'adaptant au temps de stationnement de courte, moyenne et longue durée : arceaux, abris vélo, consignes et box vélo



Objectif 4 : Impliquer les habitants dans leur report modal en multipliant les services vélos, et la promotion des modes actifs (sensibilisations, évènements et communication)

- **Action 1 : INTEGRER LE VELO A LA FUTURE MAISON DES MOBILITES**
Centraliser les services vélos mis en place par Fougères Agglomération au sein d'un espace dédiée aux mobilités actives (exemple : location de vélos, atelier de réparation, ...)
- **ACTION 2 : METTRE EN PLACE UN SERVICE DE LOCATION LONGUE DUREE**
Créer une location longue durée. 100 VAE à l'échelle de l'agglomération et une dizaine de vélos
- **ACTION 3 : DÉPLOYER DES BORNES DE RÉPARATIONS ET STATIONS DE GONFLAGE SUR LE RÉSEAU**
Développer l'accès au vélo au quotidien grâce à des bornes de réparation et stations de gonflage
- **ACTION 4 : MISE EN PLACE DE DISPOSITIFS DE COMPTAGE ET SUIVI DE LA FRÉQUENTATION**
Apporter des éléments quantitatifs et qualitatifs pour saisir l'impact de la politique mise en œuvre sur les déplacements
- **ACTION 5 : AIDE A L'ÉLECTRIFICATION DES VÉLOS**
Ouvrir l'accès au V.A.E sur le territoire afin de favoriser les déplacements actifs au sein de l'intercommunalité

Enjeux :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, au 2 rue du Général de Gaulle. Ses locaux accueillent une agence postale.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est dotée d'une école, l'école primaire publique La Clé des Champs, située au 39 rue du Général de Gaulle. Cet établissement accueille environ 175 élèves.

Une cantine scolaire et une garderie existent également.

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX dispose aussi d'un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) géré par Fougères Agglomération.



L'école primaire publique La Clé des Champs

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs du bourg

Sur son territoire communal, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX dispose :

- d'une médiathèque, ouverte le mardi, mercredi, vendredi et samedi, située 14 rue Sous Le Bois.
- d'une salle plurivalente (salle des fêtes et complexe sportif) située rue du Stade.
- d'un terrain de football situé rue du Stade.
- d'une aire de jeux SODA Park, située rue du Stade.



La médiathèque



La salle plurivalente



L'aire de jeux SODA Park

5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

En matière d'équipements sanitaires et sociaux, on trouve sur la commune :

- une maison de soins, située 4 rue du Dr Gorvel.
- un cabinet dentaire, situé 1 rue du Dr Gorvel.
- une pharmacie, située 2 rue du Dr Gorvel.
- une structure « Ages & Vie » composée de deux maisons hébergeant seize personnes en colocation, située 5 rue du Dr Gorvel.
- un centre d'incendie et de secours, situé rue du Stade.



La maison de soins



Le cabinet dentaire



La pharmacie



La structure « Ages & Vie »



Le centre d'incendie et de secours

5.5 La vie associative

On dénombre une quinzaine d'associations sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, touchant essentiellement les secteurs des sports et de la culture.

Enjeu :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la population en raison d'un solde naturel positif. - Population jeune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Solde migratoire négatif. - Desserrement des ménages.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de vacance raisonnable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Appauvrissement de la variété du parc de logements. - Parc locatif social limité.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de chômage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'emplois sur la commune. - Absence de zone d'activités.
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Existence de liaisons douces dans le bourg. - Présence d'une aire de covoiturage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de desserte par les transports en commun (BreizhGo). - Très forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Bon niveau d'équipements et de services, notamment médicaux et paramédicaux. - Vie associative riche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

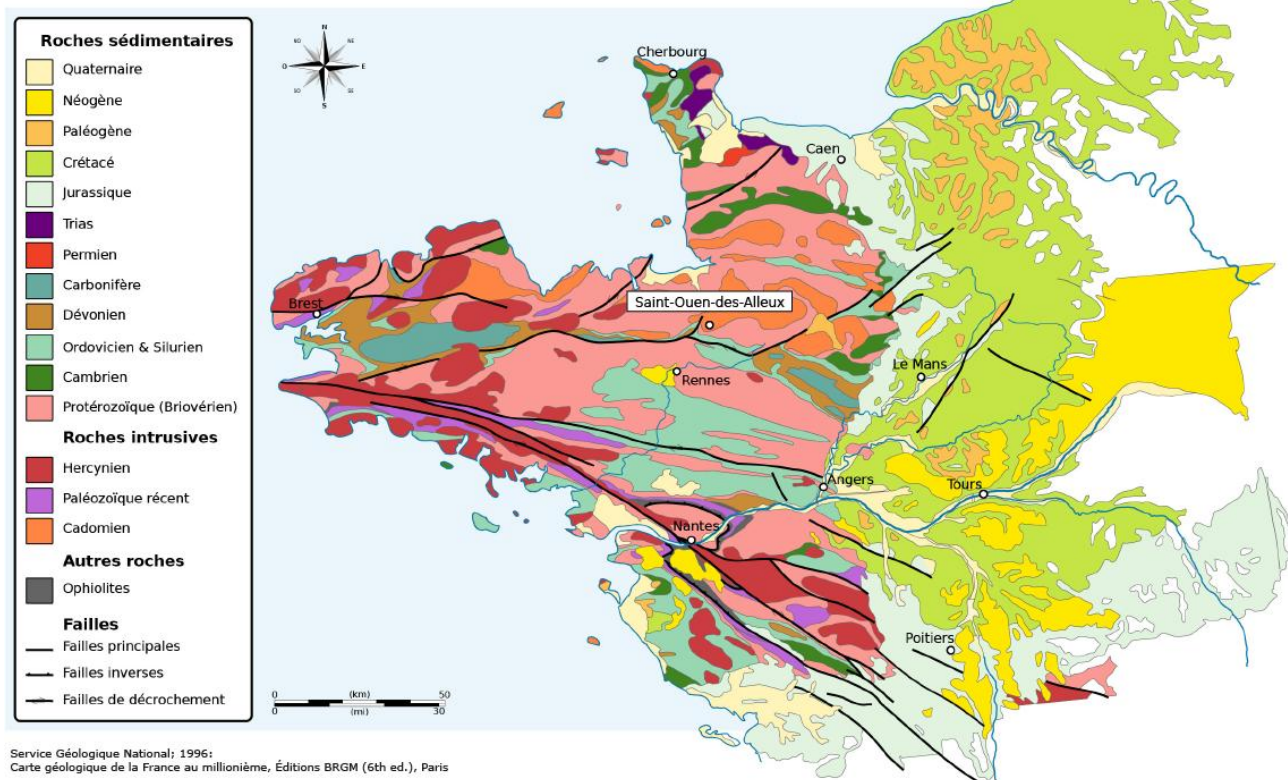
1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain, qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagnes aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagnes, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés, comme le Massif Armoricain.

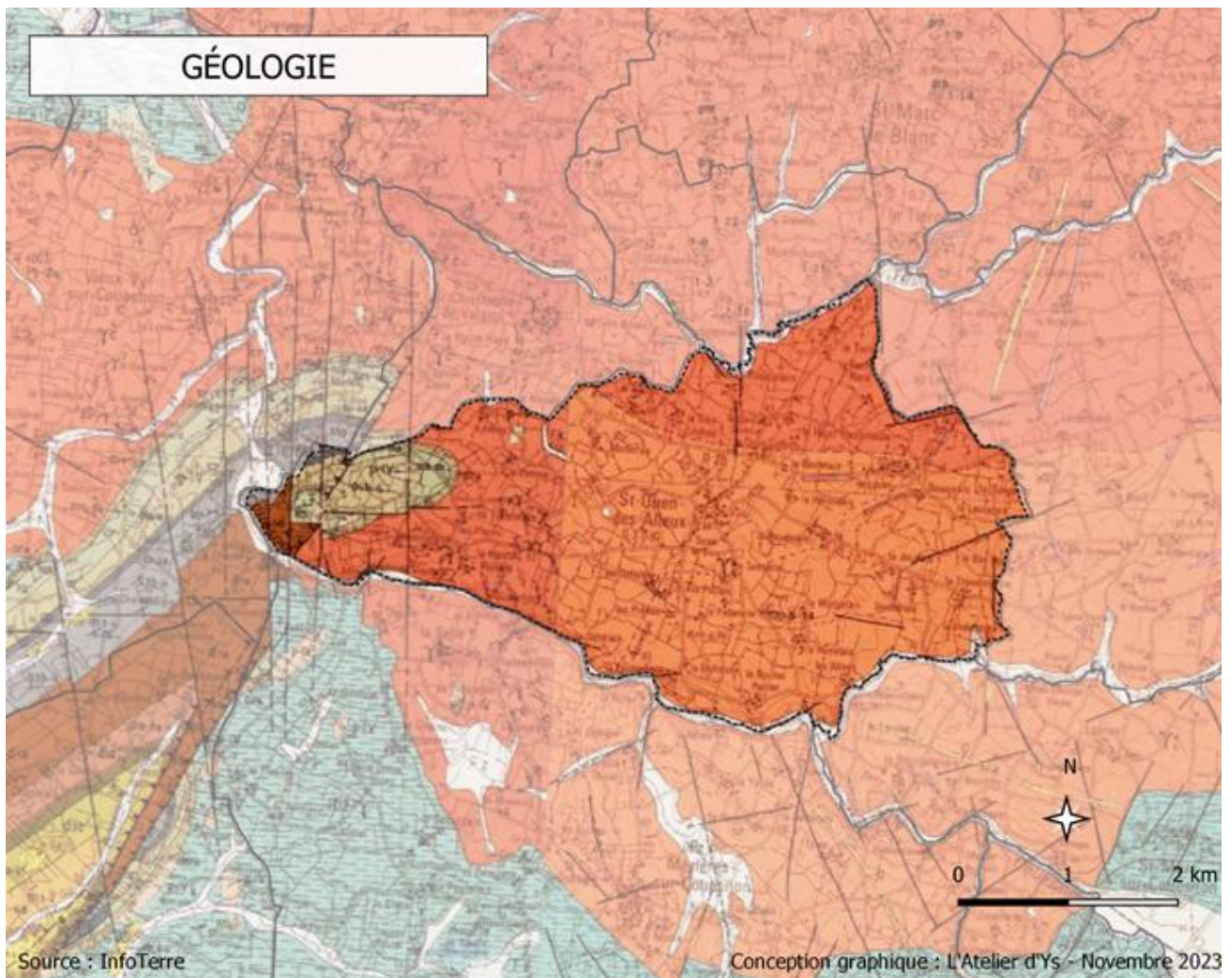
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol audouzien sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc.

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est située au cœur du Massif Armoricain.



Légende

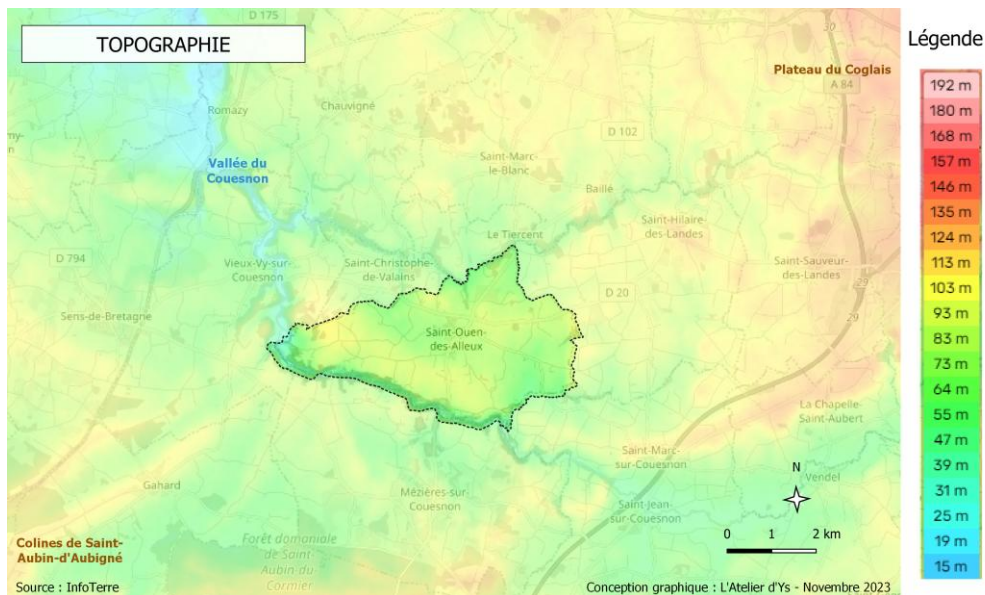
 Roches plutoniques	 Siltites et mudstones
 Sables rouges et siltites	 Alluvions
 Siltites	

Le sous-sol de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est composé de plusieurs types de roches :

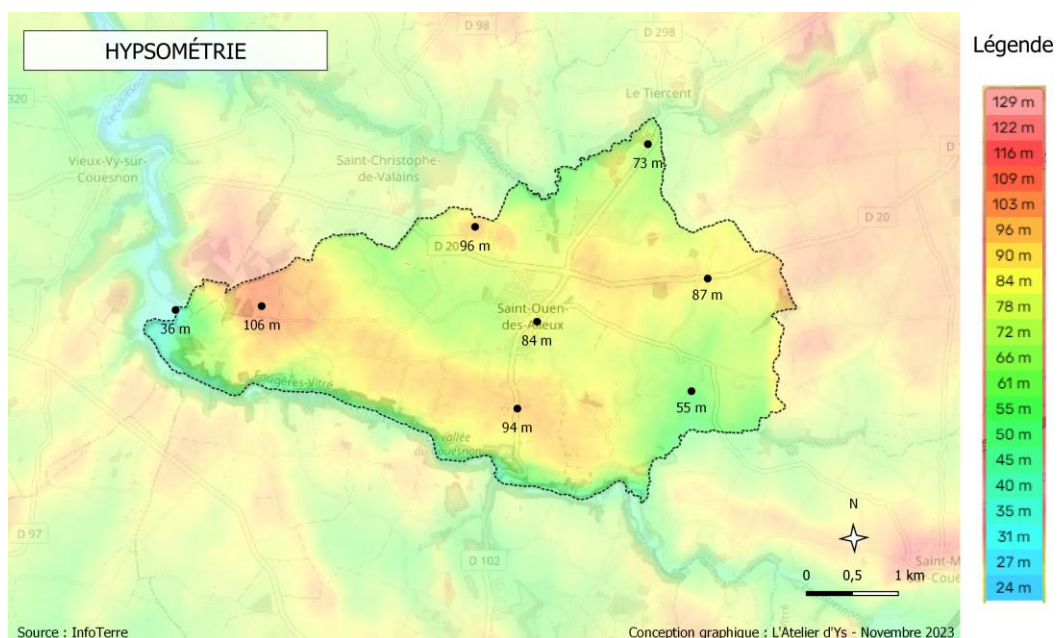
- ✓ Des alluvions, qui marquent les lits des cours d'eau, principalement sur les limites communales.
- ✓ Des roches magmatiques (roches plutoniques), présentes sur une large partie du territoire.
- ✓ Des roches sédimentaires (siltites, mudstones), que l'on trouve sur la majeure partie de la commune.

1.2 La charpente naturelle de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

L’observation du contexte géomorphologique de la région de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX montre la portion de territoire qu’occupe la commune. La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.



SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se situe à l’intersection des ensembles de la Vallée du Couesnon à l’ouest et au sud, et du Plateau du Coglais à l’est et au nord.

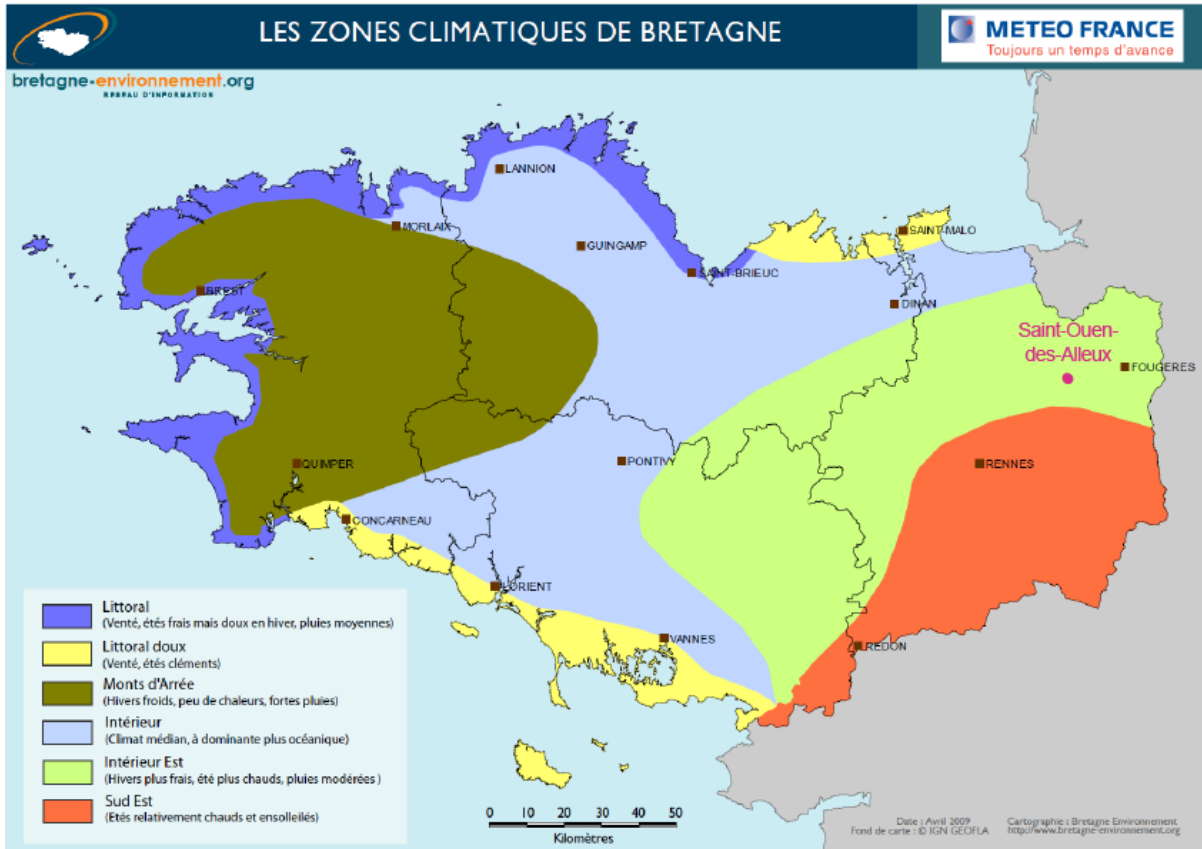


Au sein de la commune, on constate un dénivelé d’environ 70 mètres entre le point le plus bas, localisé au niveau de La Jacopinrière à l’ouest (36 m), et le point le plus haut, situé un peu plus à l’est (106 m).

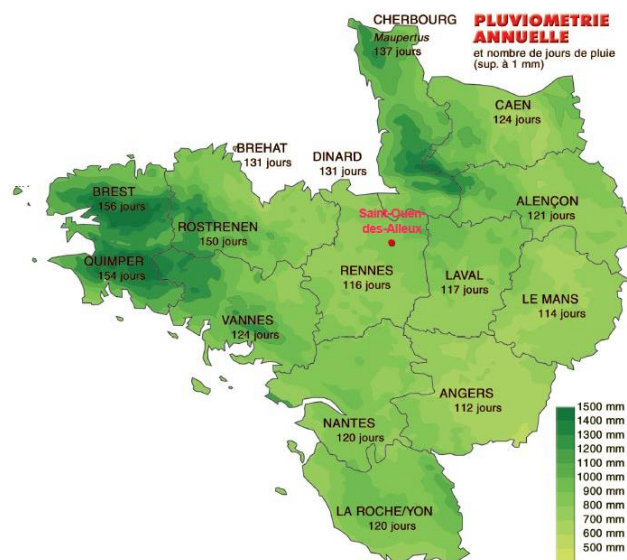
Le relief communal est déterminé par la vallée du Couesnon. Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX s’est implanté sur un relief intermédiaire entre la vallée et le plateau du Coglais, à une altitude de 84 mètres environ.

1.3 Un climat tempéré océanique dégradé

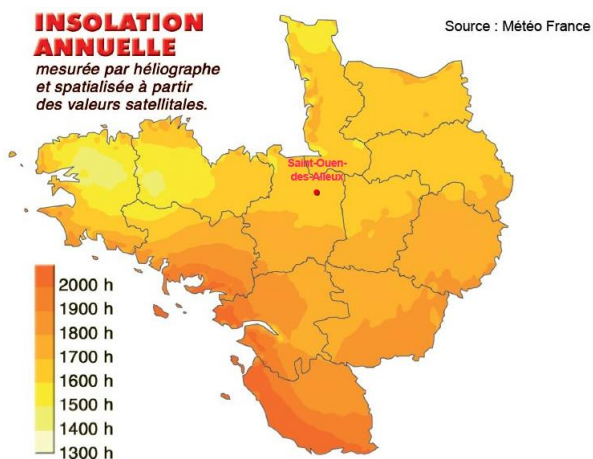
Le climat de la région de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est de type tempéré océanique dégradé. Il se caractérise par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



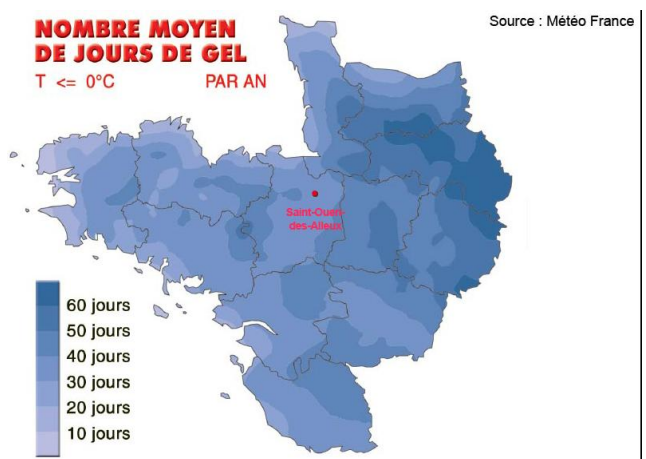
Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 130 jours de pluies par an).



Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX enregistre environ 30 jours de gel par an.



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.

La température moyenne annuelle est de 12°C et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Rennes	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1 618	1 717	1 662	2 036	2 858

1.4 Le réseau hydrographique

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon.

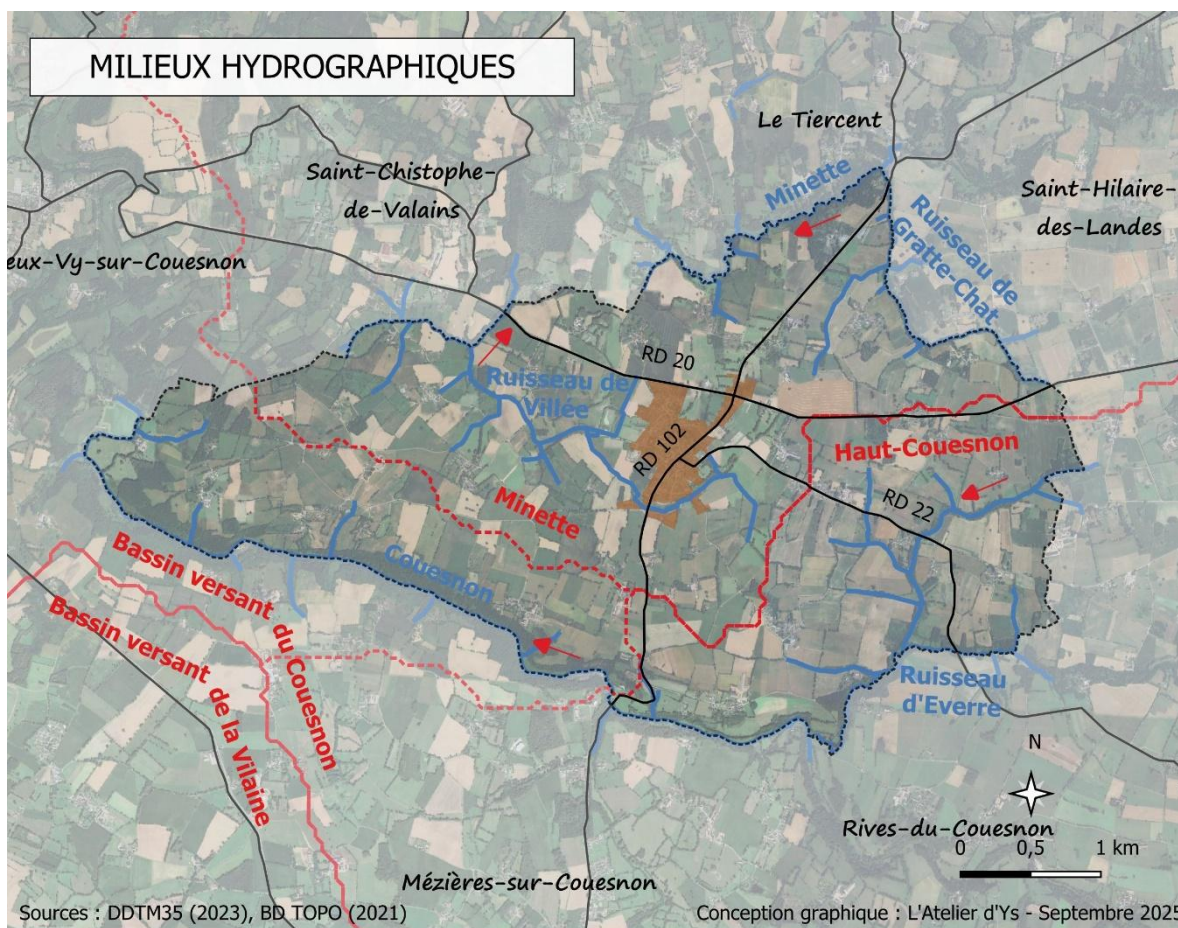
Les eaux communales sont entièrement drainées en direction du bassin versant du Couesnon, avec une subdivision entre la Minette et le Haut-Couesnon.

Les principaux cours d'eau de la commune sont :






- ✓ Le Couesnon, qui forme la limite communale sud. Il se jette dans la baie du Mont-Saint-Michel sur la commune de Beauvoir.
- ✓ La Minette, qui longe la limite communale sur son extrémité nord. Elle se jette dans le Couesnon sur la commune voisine de Vieux-Vy-sur-Couesnon.
- ✓ L'Everre, au sud-est, qui se jette également dans le Couesnon sur la commune.

Du fait de la géomorphologie du territoire communal, de multiples départs de cours d'eau irriguent par ailleurs la commune.

Aucun plan d'eau n'est recensé à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.



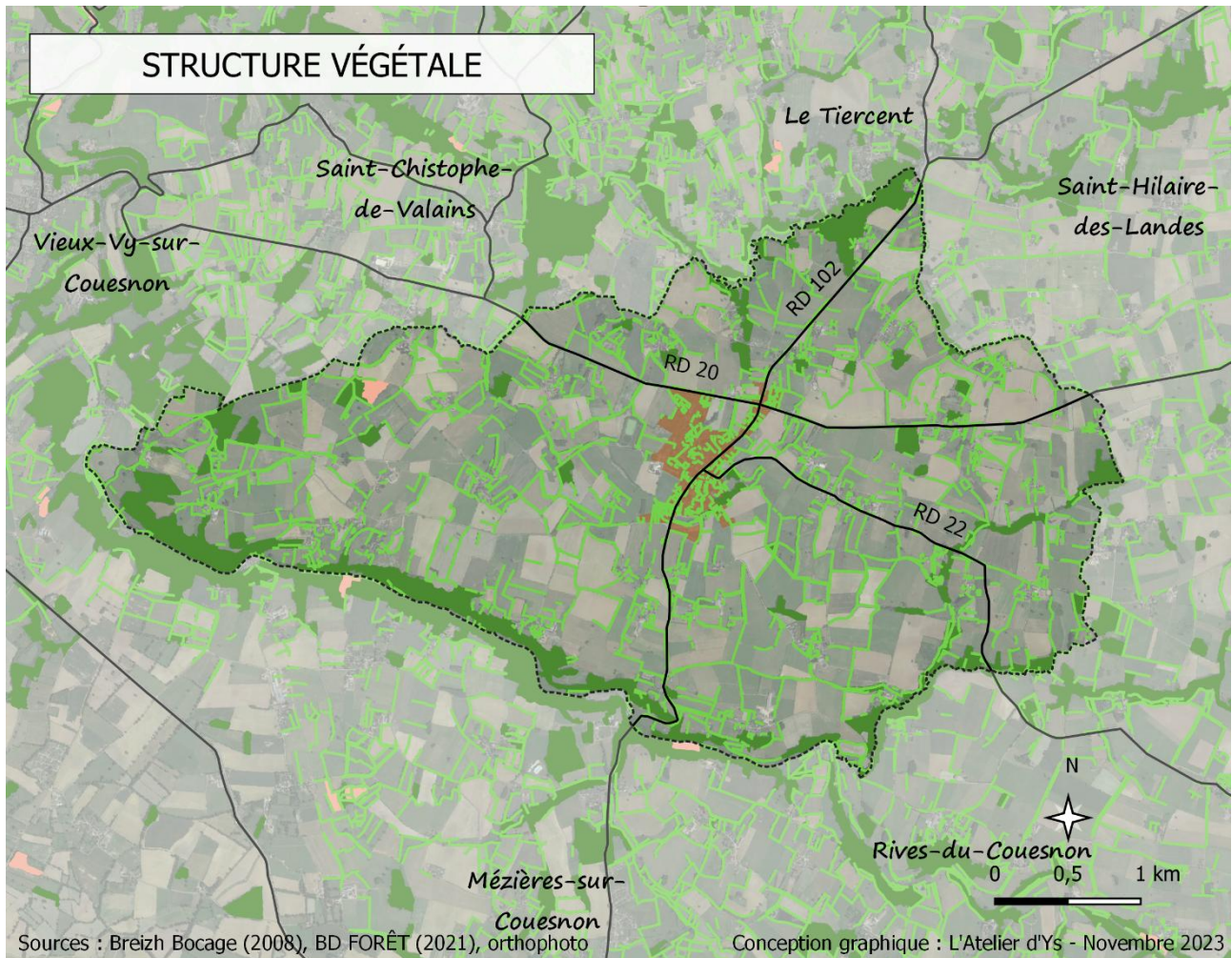
Légende

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bourg |  Limite de bassin versant |  Sens d'écoulement |
|  Plan d'eau |  Cours d'eau | |

L'inventaire des cours d'eau a été mis à jour en janvier 2023 par la DDTM d'Ille-et-Vilaine. Au total, environ **38 km** de cours d'eau ont été inventoriés.

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



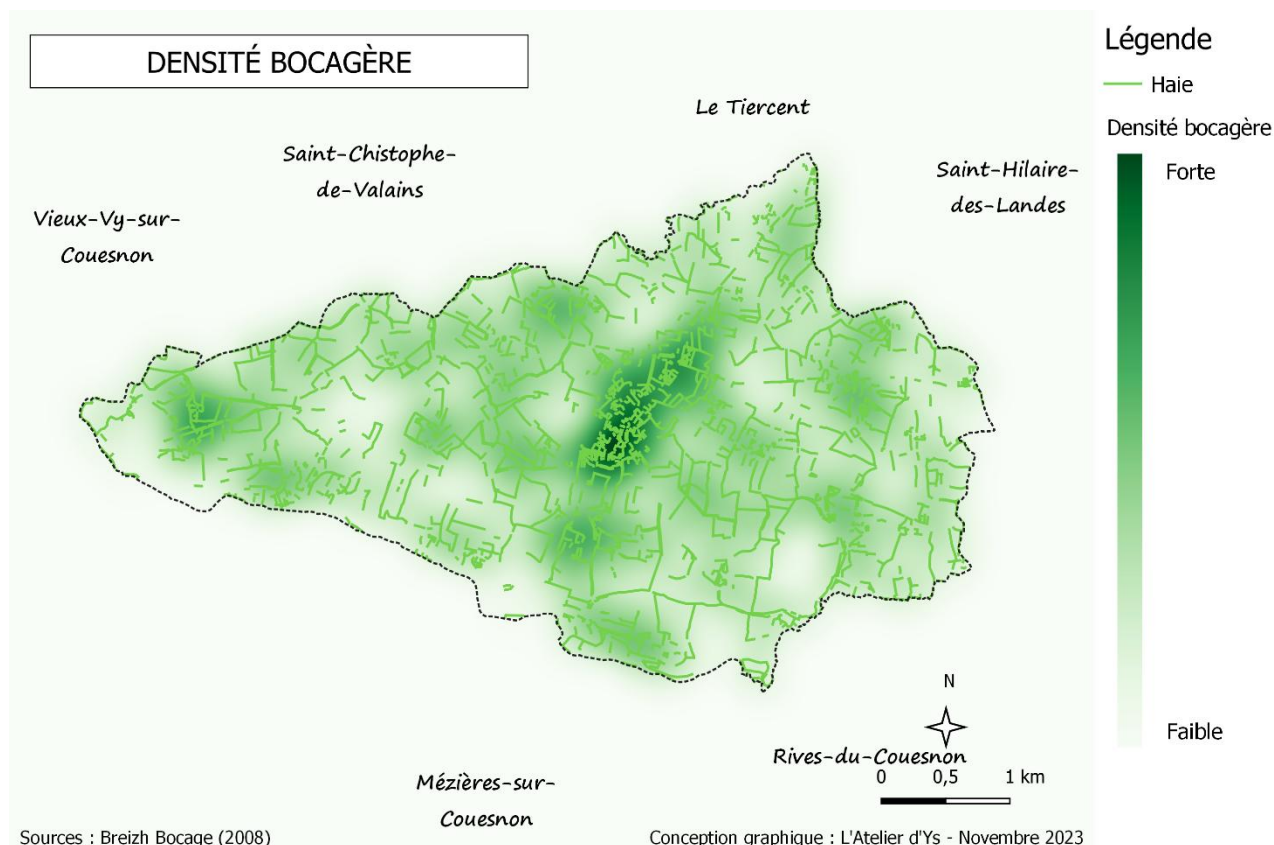
Légende

■ Bourg	■ Boisement
— Haie	■ Lande

Les boisements de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères, les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les boisements couvrent environ **146 ha** du territoire, soit 9,6 % de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Il s'agit principalement de ripisylves.

Un petit secteur de lande subsiste à l'ouest du territoire sur environ **2 ha**, soit 0,1 % de la commune.



D'après l'inventaire réalisé dans le cadre de Breizh Bocage en 2008, **136 km** de haies bocagères et ripisylve sont recensés à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, soit 89 mètres linéaires par hectare (ml/ha). La moyenne régionale est de 67 ml/ha.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

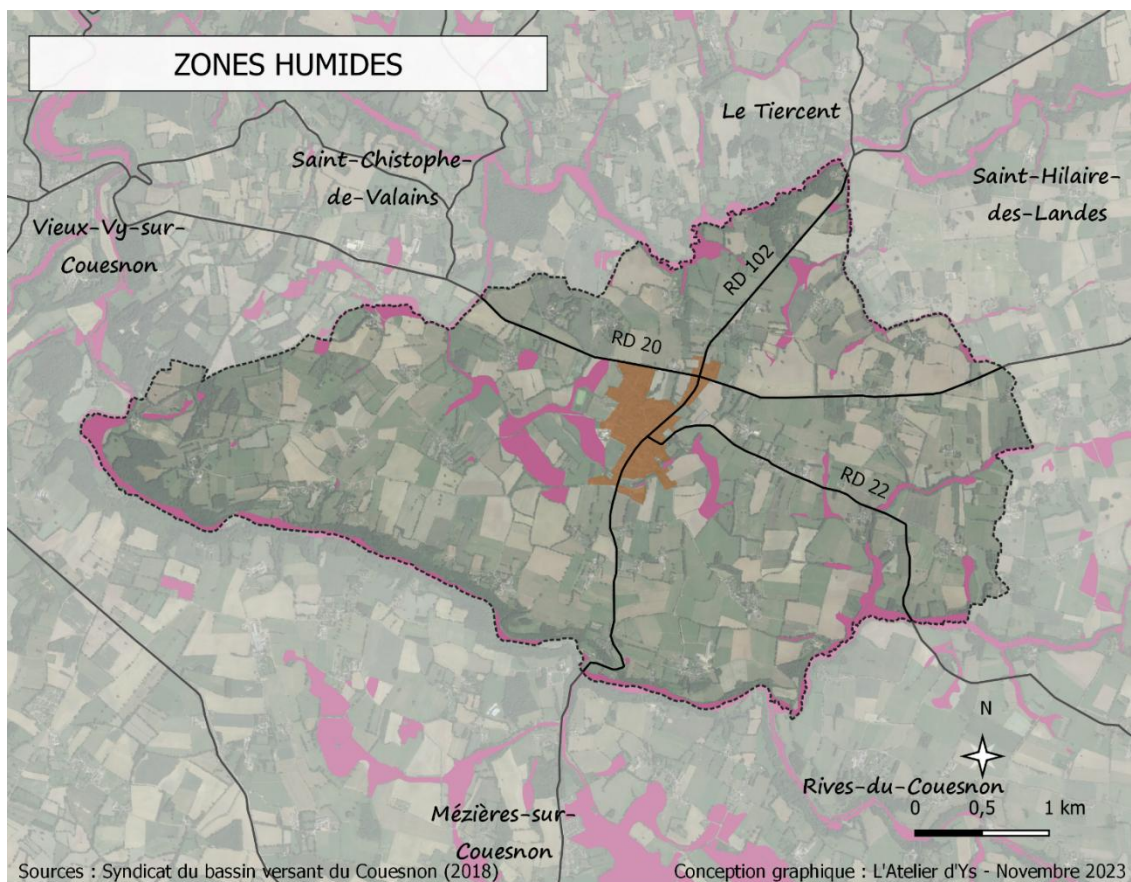


Les évolutions du territoire agro-naturel de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, entre 1949 et 2023 : regroupement de parcelles, disparition de haies bocagères et reboisements aux alentours de La Roifière, à l'ouest de la commune (Source : IGN Remonter le temps)



Les évolutions du territoire agro-naturel de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, entre 1949 et 2023 : regroupement de parcelles, disparition de haies bocagères et progression de l'urbanisation au nord du bourg (Source : IGN Remonter le temps)

2.2 Les zones humides



Légende

- Bourg
- Zone humide

Il faut entendre par zone humide « **les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.** » (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire des zones humides mis à jour en 2018 par le Syndicat mixte du SAGE Couesnon recense environ **95,5 ha** de zones humides à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, soit environ 6 % du territoire.

2.3 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 590 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Parmi elles, on dénombre :

- 60 espèces constituant des espèces protégées ;
- 20 espèces menacées inscrites sur les listes rouges nationales :
 - o Anguille d'Europe, Anguille européenne ;
 - o Pic épeichette ;
 - o Pipit farlouse ;
 - o Verdier d'Europe ;
 - o Chardonneret élégant ;
 - o Bruant jaune ;
 - o Linotte mélodieuse ;
 - o Saumon de l'Atlantique, Saumon atlantique ;
 - o Faucon crécerelle ;
 - o Goéland argenté ;
 - o Martinet noir ;
 - o Alouette des champs ;
 - o Hirondelle rustique, Hirondelle de cheminée ;
 - o Fauvette des jardins ;
 - o Pouillot fitis ;
 - o Roitelet huppé ;
 - o Tarier pâtre ;
 - o Hirondelle de fenêtre ;
 - o Faux nénuphar pelté, Limnanthème faux nénuphar, Faux nénuphar, Petit nénuphar pelté, Petit nénuphar ;
 - o Saumon de l'Atlantique, Saumon atlantique ;
- 7 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Europe :
 - o Anguille d'Europe, Anguille européenne ;
 - o Saumon de l'Atlantique, Saumon atlantique ;

- Chabot, Chabot commun ;
 - Marronnier d'Inde, Marronnier commun ;
 - Martinet noir ;
 - Cerf-volant (mâle), Biche (femelle), Lucane, Lucane cerf-volant ;
 - Frêne élevé, Frêne commun, Frêne, Frêne d'Europe ;
- 7 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Monde :
- Anguille d'Europe, Anguille européenne ;
 - Vesce cultivée, Vesce cultivée, Poissette ;
 - Chabot, Chabot commun ;
 - Marronnier d'Inde, Marronnier commun ;
 - Grive mauvis ;
 - Frêne élevé, Frêne commun, Frêne, Frêne d'Europe ;
 - Poirier commun, Poirier cultivé, Poirier domestique.

2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, les collectivités territoriales doivent agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les habitats.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

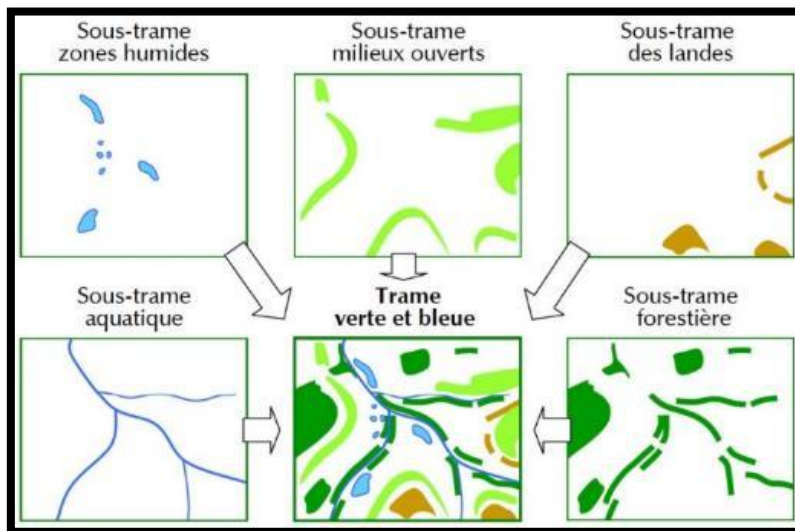
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

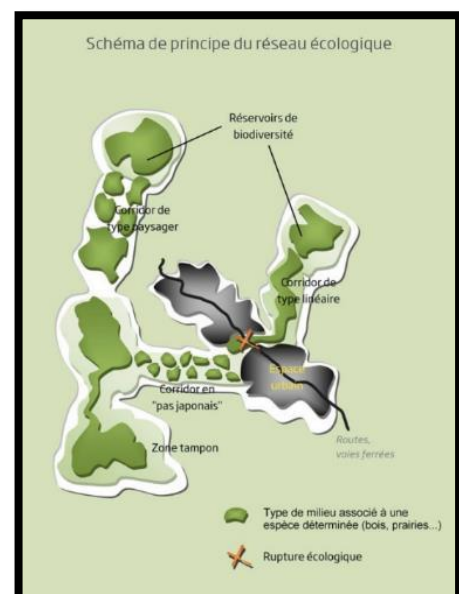
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.4.2 Les continuités écologiques de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur SAINT-OUEN-DES-ALLEUX :

- ✓ **les zones humides,**
- ✓ **les milieux aquatiques,**
- ✓ **les milieux ouverts,**
- ✓ **les milieux boisés et landes.**

La sous-trame des milieux humides est basée sur l'inventaire du SAGE Couesnon mis à jour en 2018.

La sous-trame des milieux aquatiques est basée sur l'inventaire des cours d'eau réalisé en 2023 par la DDTM 35 au titre de la police de l'eau.

La sous-trame des milieux ouverts a été définie par photo-interprétation.

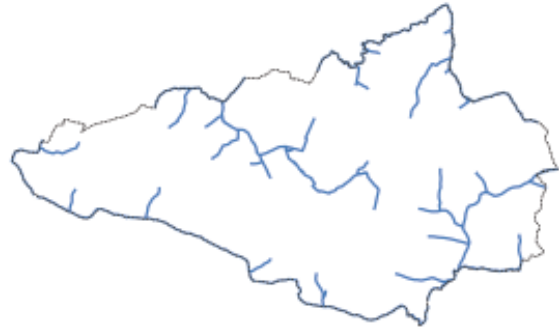
La sous-trame des milieux boisés et des landes est basée sur l'inventaire forestier 2021 de l'IGN.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

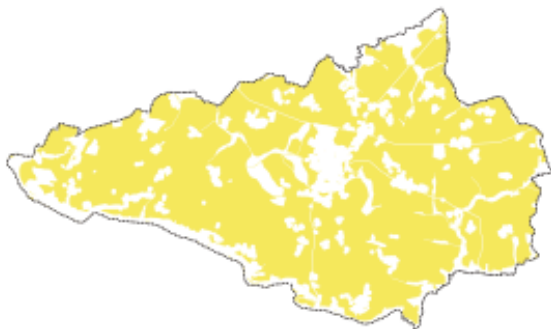
Sous-trame zones humides



Sous-trame aquatique



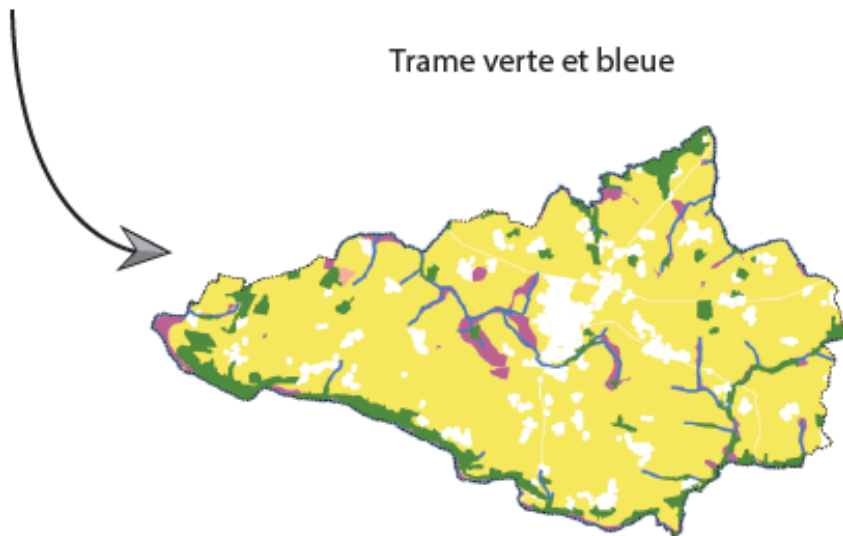
Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame boisée et landes



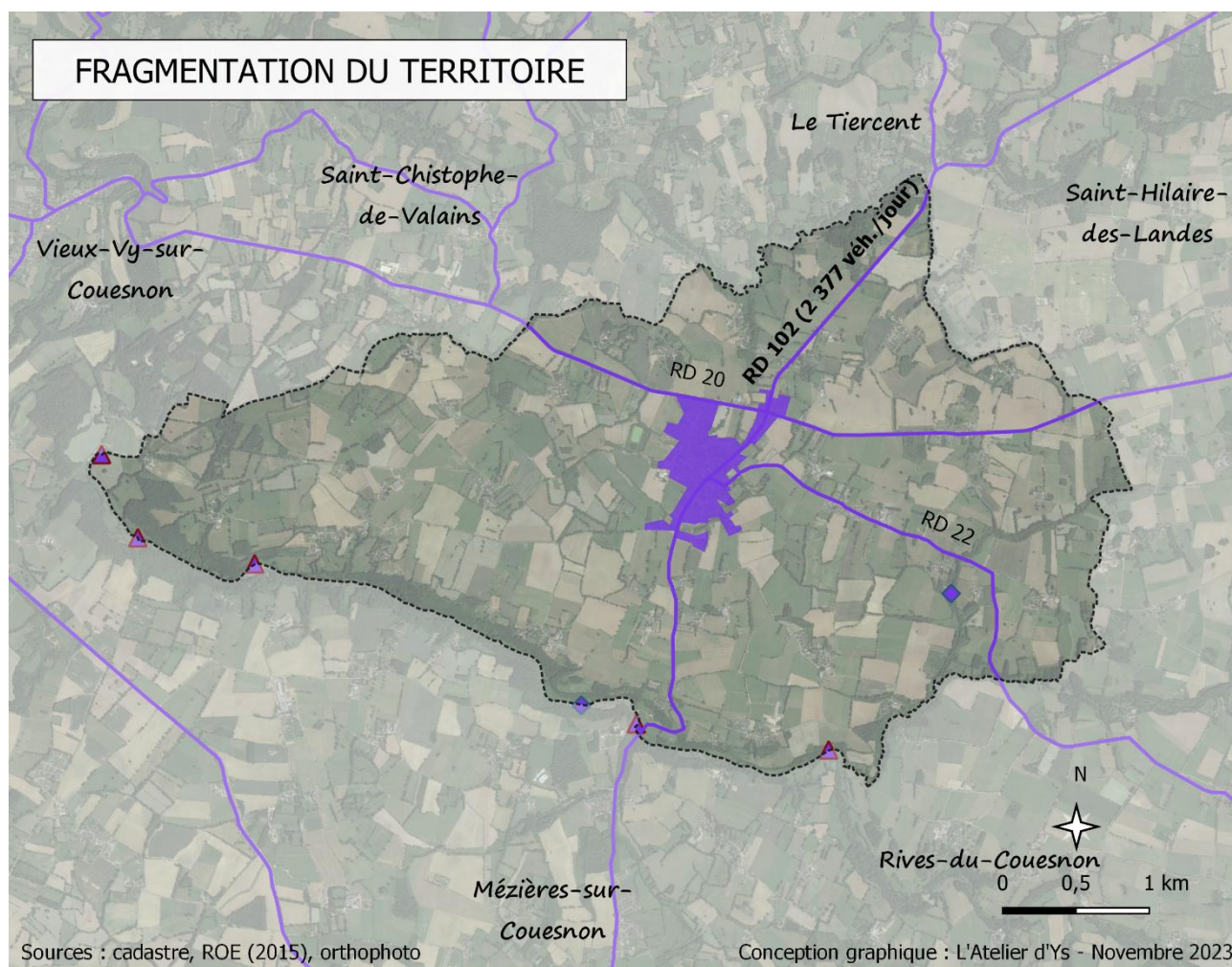
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existant sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX et la RD 102 (environ 2 400 véhicules par jour), représentés ci-dessous, peuvent être considérés comme des éléments fragmentant les habitats terrestres. Les seuils et le barrage sur le Couesnon forment des éléments fragmentant les habitats aquatiques.



Légende

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Éléments de fragmentation des habitats terrestres | Éléments de fragmentation des habitats aquatiques |
| Bourg | Barrage |
| Route | Seuil en rivière |

2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

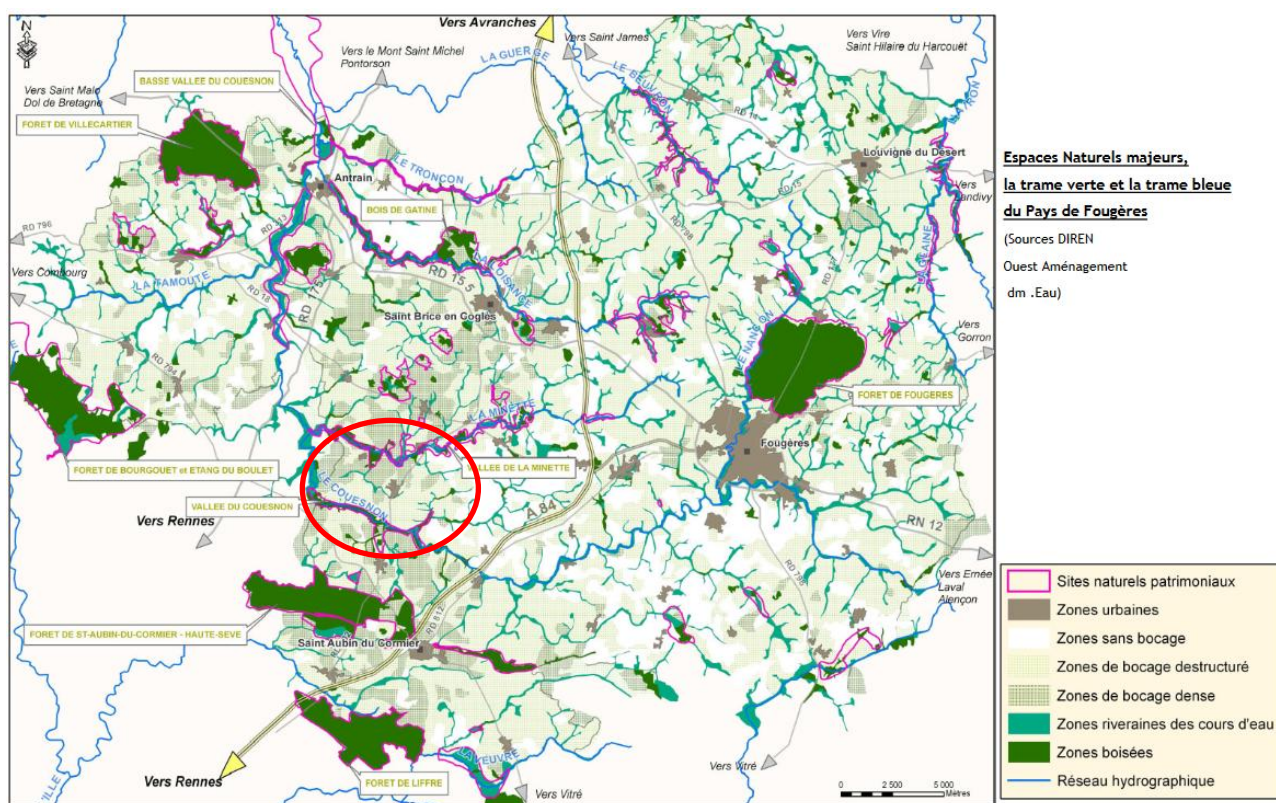
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX ne possède pas de périmètre Natura 2000 ni de ZNIEFF sur son territoire.

Les réservoirs de biodiversité secondaires

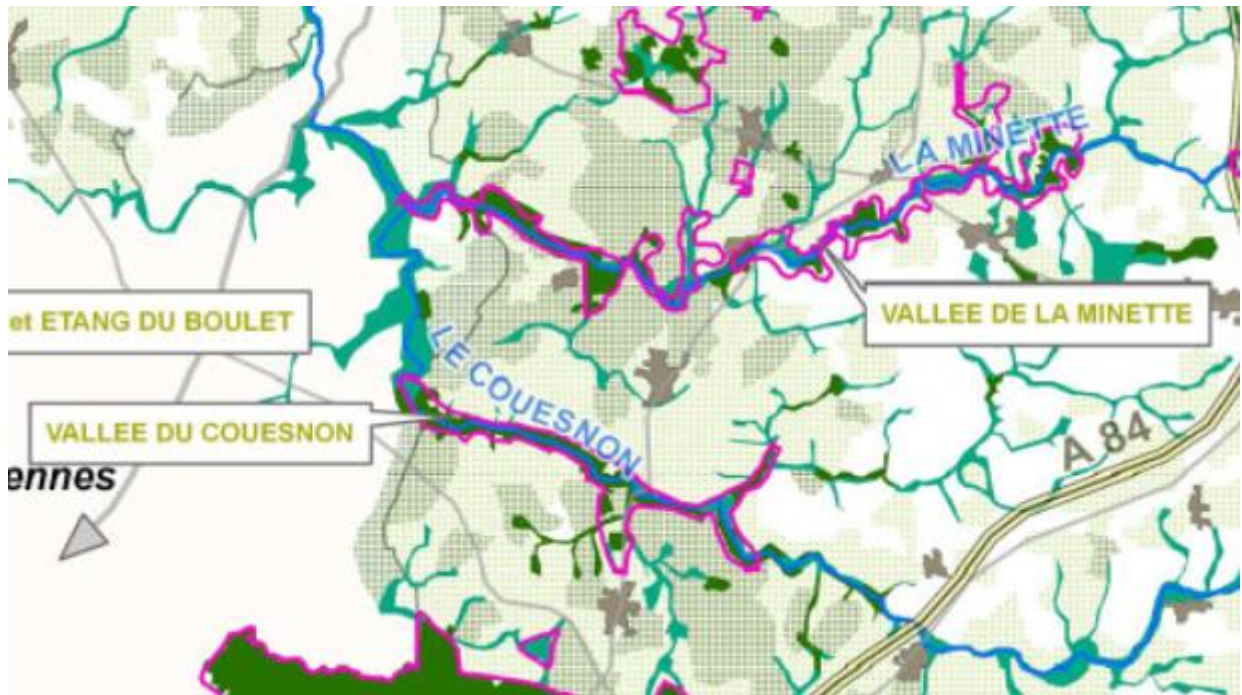
À une échelle plus large, le SCoT du Pays de Fougères et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) breton donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



SCOT du Pays de Fougères - Rapport de présentation

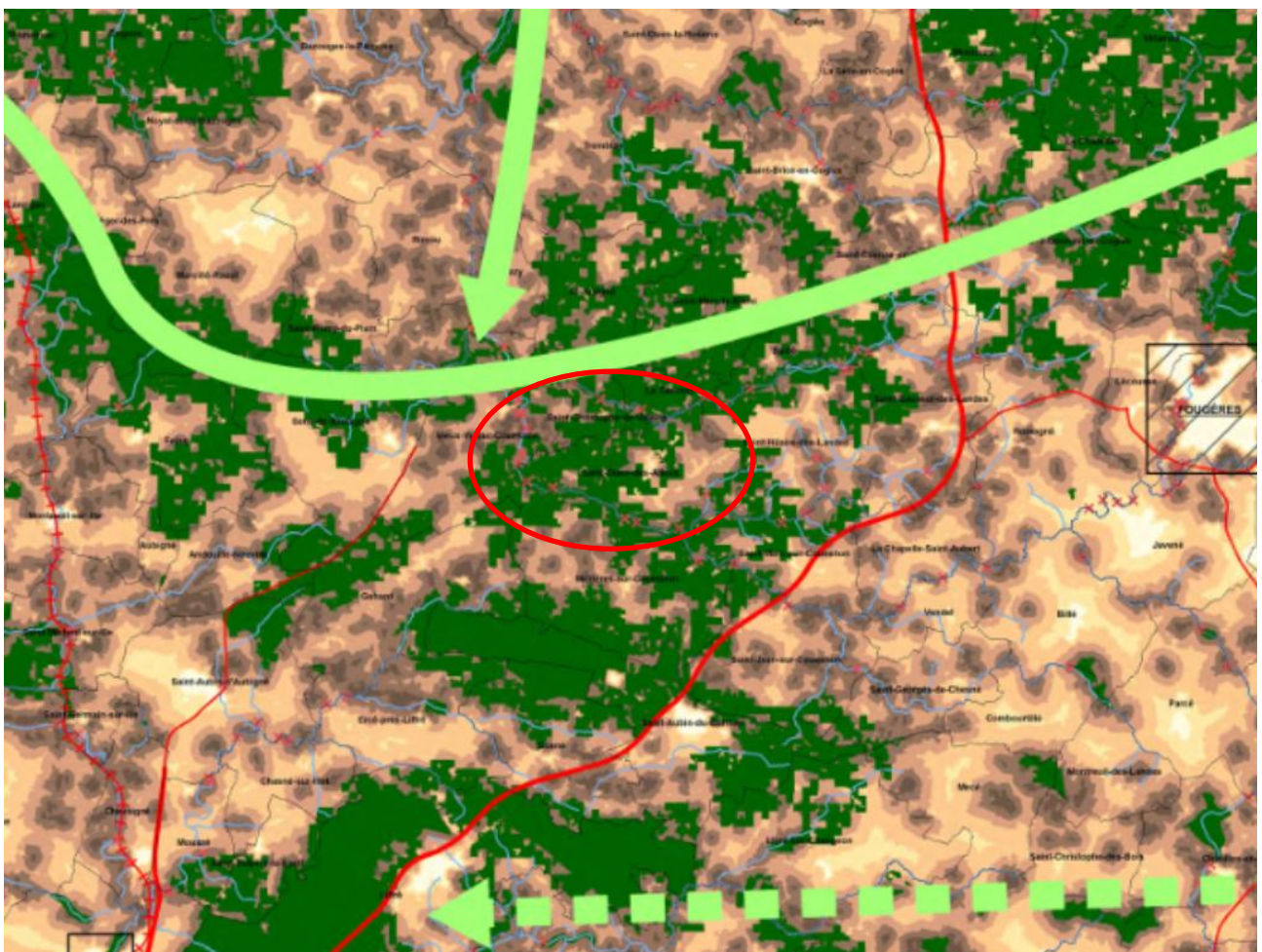
Extrait du SCoT du Pays de Fougères (Rapport de présentation p 50)

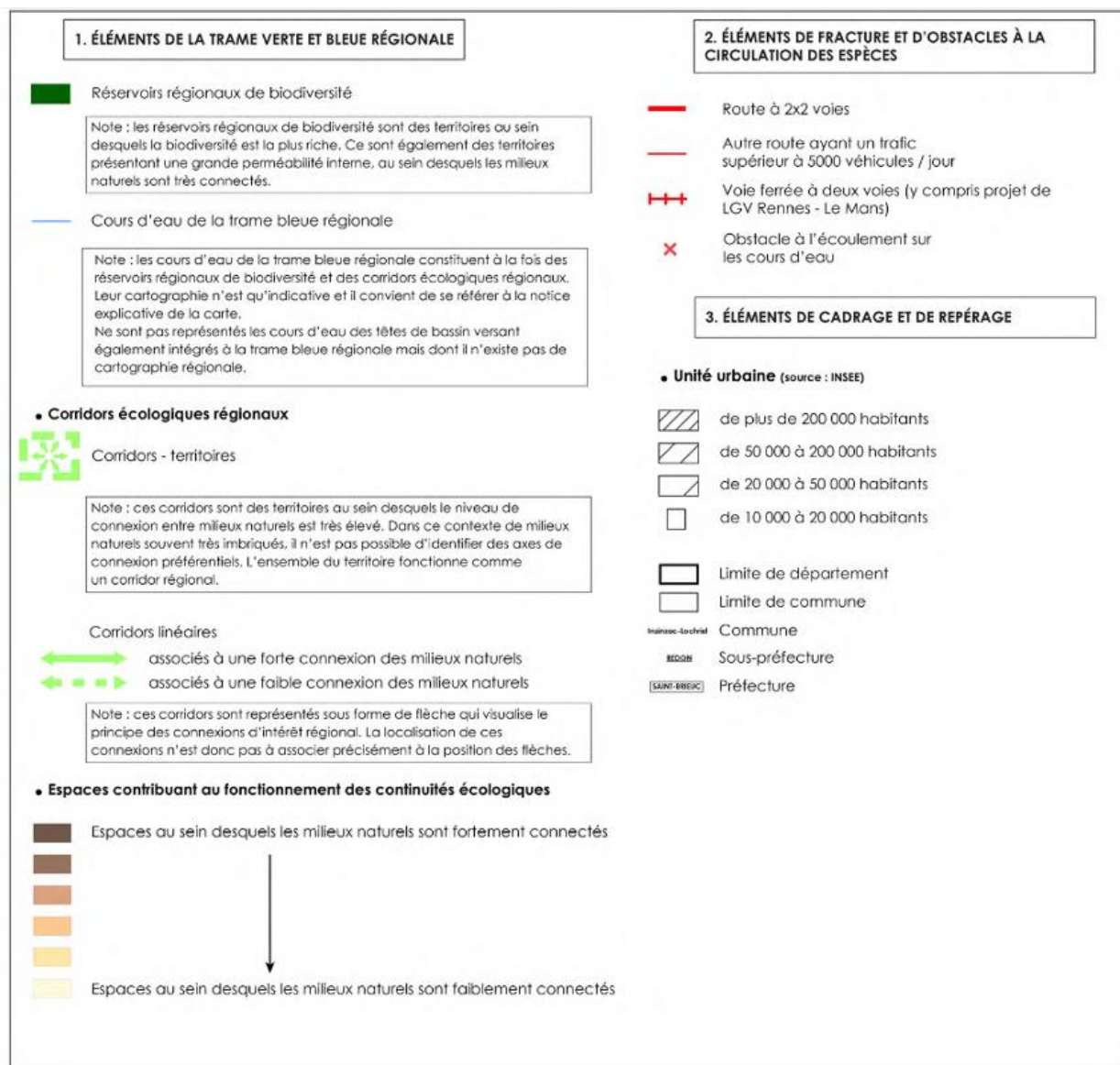
Le SCoT identifie **des sites naturels patrimoniaux** sur les vallées de la Minette et du Couesnon. La commune est également concernée par des zones de bocage dense et des zones riveraines des cours d'eau.



Extrait du SCoT du Pays de Fougères (zoom sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX)

Le SRCE breton situé par ailleurs SAINT-OUEN-DES-ALLEUX au sein d'un réservoir régional de biodiversité, connecté par un corridor d'ouest en est.





Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX)

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

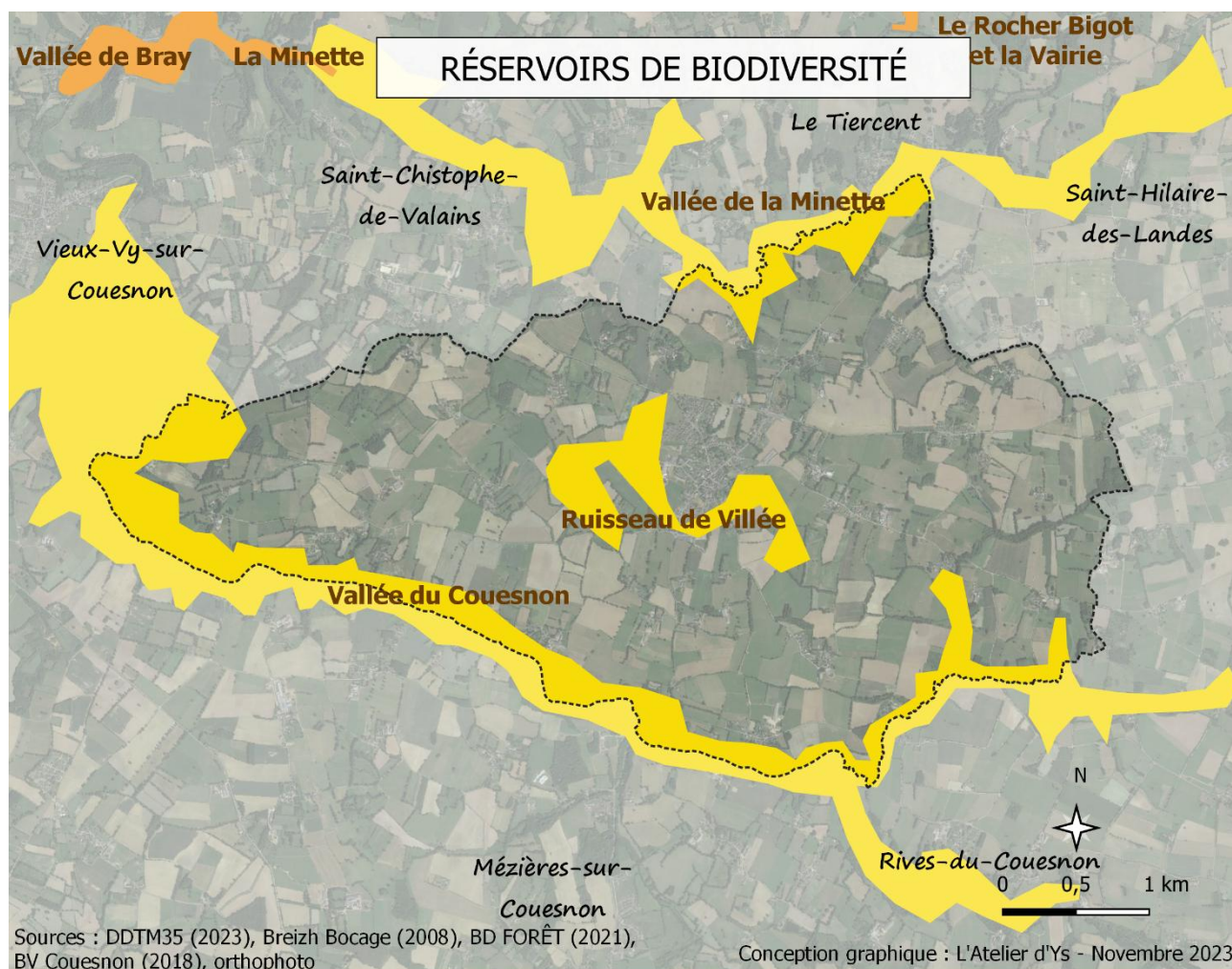
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements, des landes et des zones humides).

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées, landes ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Légende

- ZNIEFF de type 1
- Réservoir secondaire potentiel

2.4.2.3 L'identification des corridors écologiques

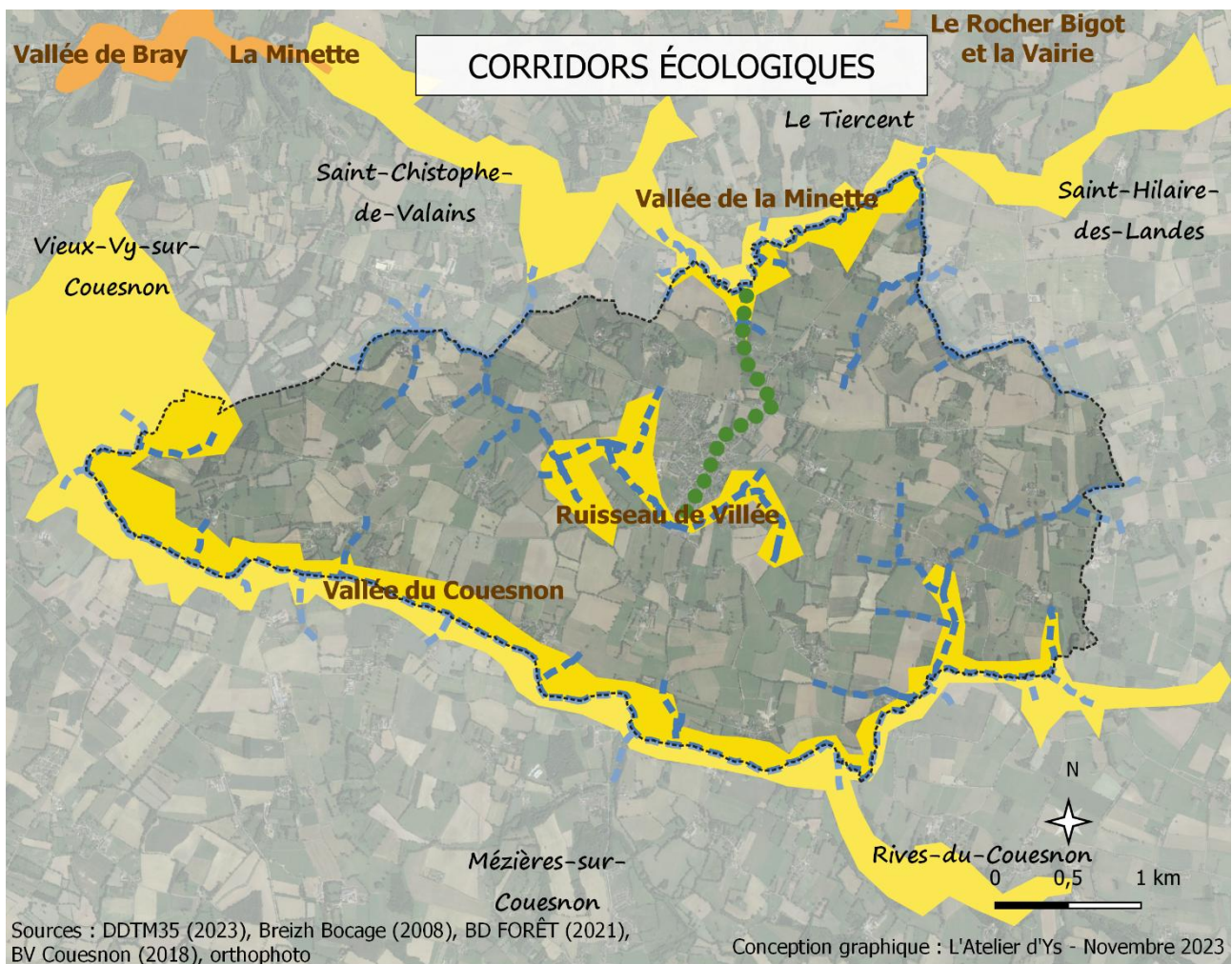
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

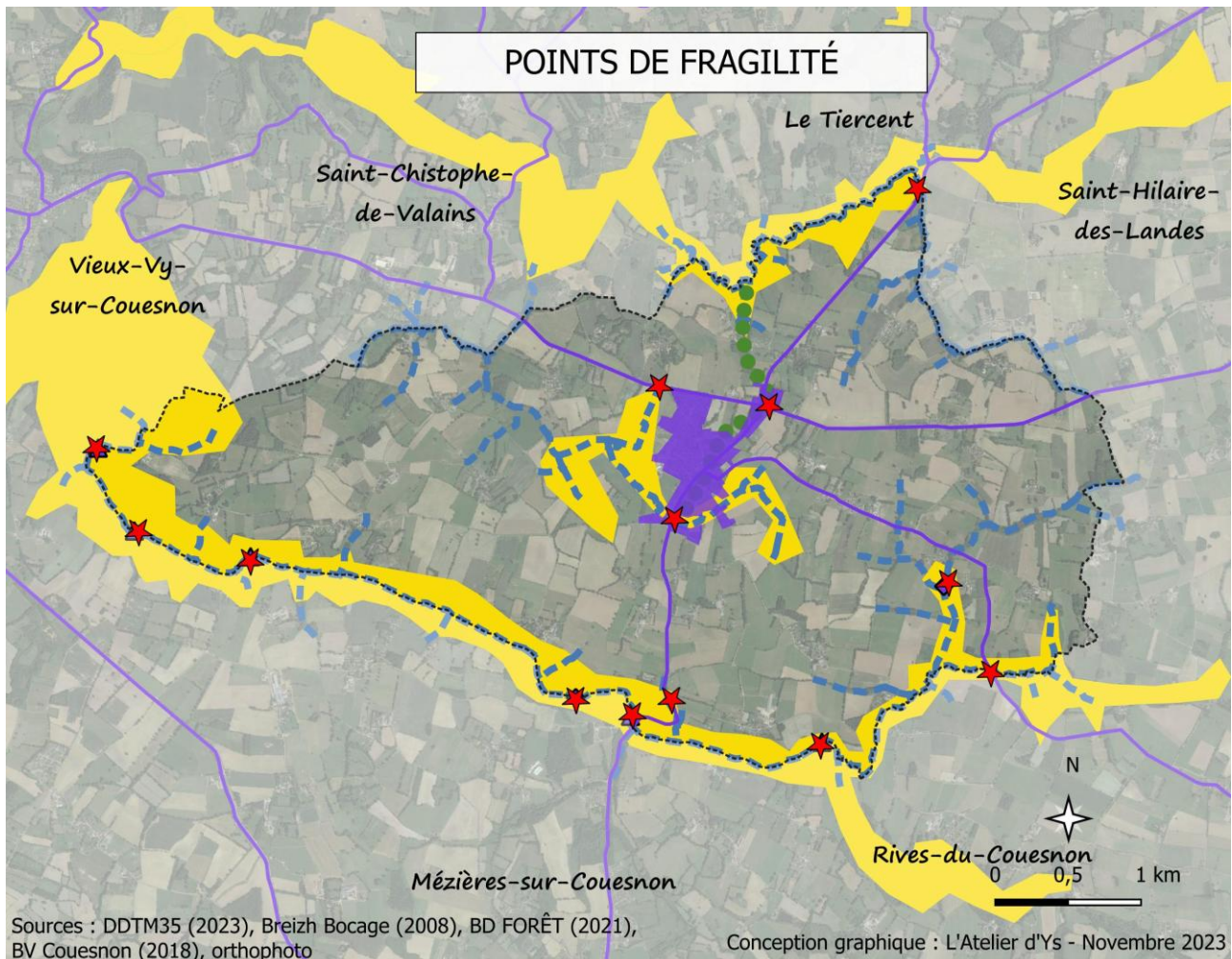


Légende

- - - Corridor aquatique
 - ● ● Corridor terrestre
- ZNIEFF de type 1
 - Réservoir secondaire potentiel

2.4.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire.



Légende

- Réservoir secondaire potentiel
- Corridor aquatique
- Corridor terrestre
- Élément de fragmentation
- Point de fragilité potentiel

De nombreux obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Les principaux obstacles sont liés à la présence des routes départementales, aux seuils et barrages et aux espaces urbanisés.

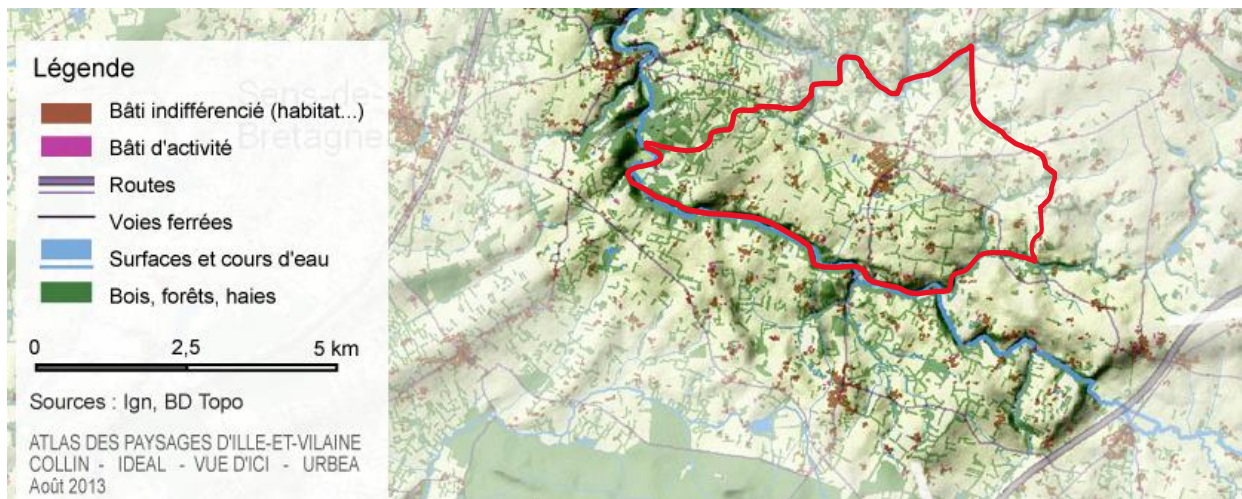


*Le Couesnon au niveau de La Roche, au sud de la commune – La RD 102 fragilise la continuité écologique.
(Source : Google Street View)*

3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est compris en partie dans l'unité paysagère de « La Vallée du Couesnon de Saint-Marc-sur-Couesnon à Pontorson ».



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

Fortement caractérisée par les reliefs, le fleuve et les marais, faiblement touchée par la péri-urbanisation, la vallée présente un fort potentiel paysager qui reste à coordonner et valoriser, notamment sur le plan des parcours de randonnée.

- Des caractères identifiables dus aux reliefs et aux eaux, une différenciation des pratiques agricoles qui s'est affaiblie.
- Des usages appréciés de loisirs et de détente qui peuvent encore se développer.
- Une coordination à organiser entre environnement, agriculture, loisirs.

L'autre partie de la commune est située dans l'unité de paysage du « Plateau de Coglais ».



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

Hormis les nombreuses petites vallées, le plateau, assez plat, présente un bocage inégal mais aux ambiances encore majoritairement bucoliques.

- Un caractère marqué par l'élevage, à encourager, des secteurs encore très bocagers à préserver.
- Des rivières peu lisibles à mieux révéler.
- Les effets paysagers du développement à coordonner le long des axes routiers.

3.2 L'approche communale

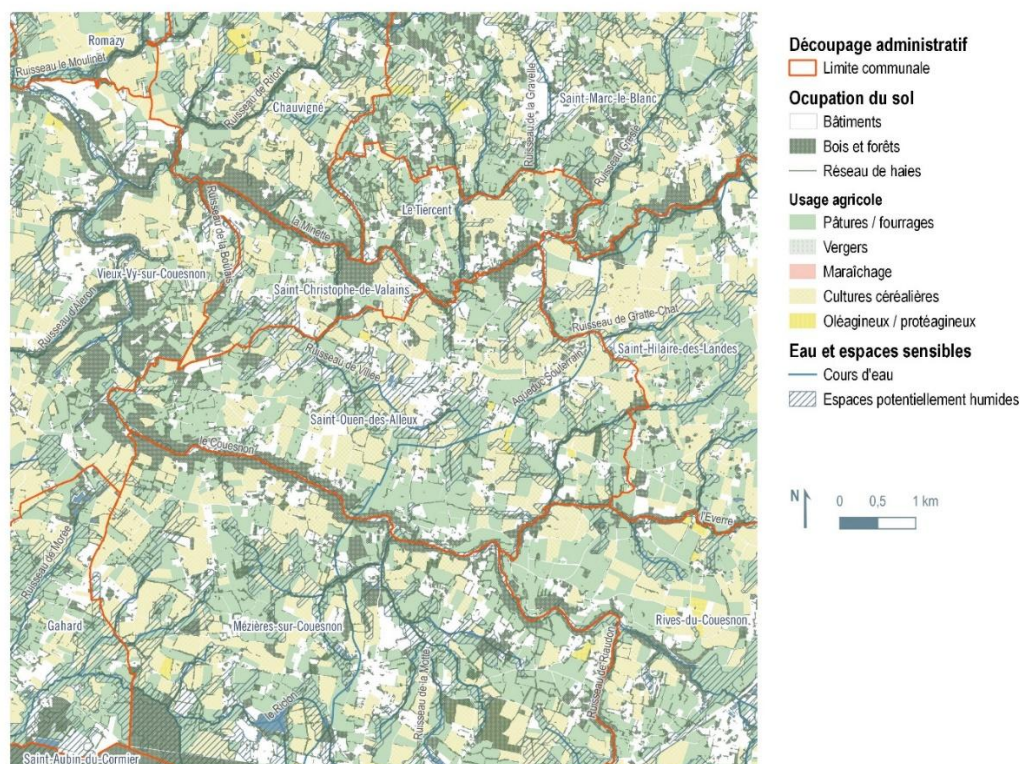
A la transition de ces deux unités, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX bénéficie d'un territoire communal aux ambiances variées.

Les limites communales correspondent le plus souvent au franchissement de cours d'eau, la commune présente alors des entrées intéressantes car marquées. Sa situation particulière entre la vallée du Couesnon et celle de la Minette marque son identité.

Parmi les paysages variés, on retrouve :

- La vallée du Couesnon et son lit marécageux.
- Ses coteaux abrupts dont le relief est brutalement marqué par endroit.
- Des paysages de transition entre vallée et plateau marqués par des reliefs doux, un bocage parfois bien préservé, parfois plus épars.
- Des paysages de plateau composés d'étendues vastes avec un horizon dégagé, souvent plongeant.

Les paysages agricoles sont caractéristiques d'Ille-et-Vilaine et marqués par l'élevage. L'usage des terres est réparti entre pâture, production de fourrage, production de céréales et de maïs. Ces usages sont souvent gradués depuis la vallée jusqu'au plateau.



Carte des paysages – L'ATELIER D'YS – Source : IGN

Les différentes unités :



La Vallée du Couesnon – crédit : Google Street View, L'ATELIER D'YS

La Vallée du Couesnon est marquée au sud et à l'ouest du territoire communal, par des reliefs marqués. Des affleurements de granit forment des parois abruptes. Cet élément est marquant car peu fréquent en Ille-et-Vilaine.



La transition entre vallée et plateau (à gauche), le plateau (à droite)

– crédit : Google Street View, L'ATELIER D'YS

A mesure que l'on progresse vers le plateau depuis la vallée, le paysage s'ouvre. Sur les images ci-dessus, nous pouvons observer une transition douce entre paysages de vallée et paysages de plateau. La nature des sols mais aussi le relief conditionnent l'usage agricole et donc l'ouverture des paysages agraires (remembrement).

Les entrées de bourg :



Entrée de bourg ouest (à gauche), entrée de bourg est (à droite)

– crédit : Google Street View, L'ATELIER D'YS

Les visuels des entrées de bourg ouest et est sont de bonne qualité. Dans les deux cas, l'observateur perçoit des repères qui l'orientent. Des arbres et haies donnent une échelle aux vues sur le bourg et annoncent la densité du bourg. Aussi, le clocher et les silhouettes bâties donnent des indices lisibles sur la composition du bourg et ainsi la direction à prendre dans la recherche de points d'intérêts.



Entrée de bourg nord (à gauche), entrée de bourg sud (à droite)

– crédit : Google Street View, L'ATELIER D'YS

Les visuels des entrées de bourg nord et sud sont de bonne qualité.

Dans le premier cas, l'observateur est guidé au travers d'une densification progressive de l'habitat, il traverse des hameaux puis arrive dans l'agglomération qui commence par une alternance de bâtisses, jardins, dents agricoles pour ensuite former une unité bâtie à l'approche du bourg.

Dans le second cas, la limite bâtie est plus frontale. En revanche, une double haie mélangée de chênes d'émonde et d'essences à développement rapide telles que le noisetier assoit ce front bâti et adoucit l'entrée de ville.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Histoire de la commune

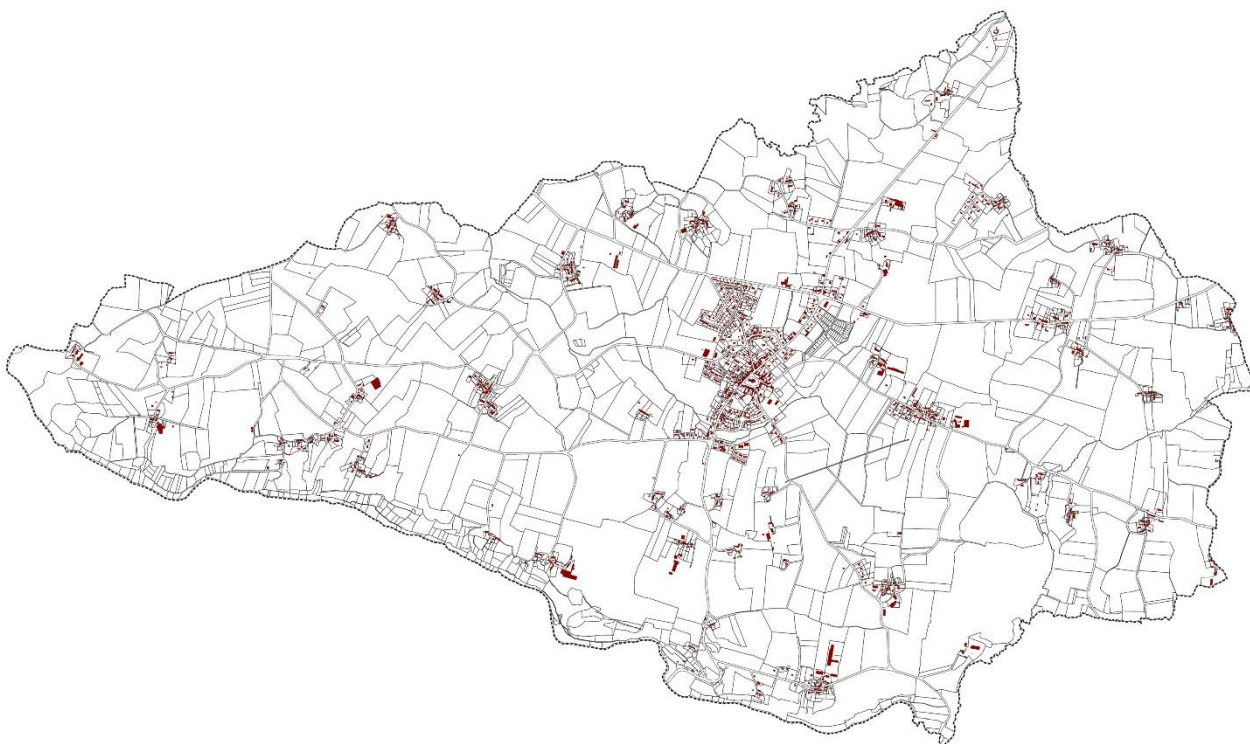
L'origine du nom vient du saint éponyme, évêque de Rouen au VII^e siècle, et d'« alleux », terme désignant, au Moyen Âge, une terre franche d'impôts, simplement soumise à une juridiction seigneuriale.

Située au croisement des deux anciennes voies romaines, la paroisse est citée dès le XII^e siècle, sous la protection de saint Ouen. Le développement de la commune est marqué par la construction de manoirs du XIII^e siècle au XVI^e siècle essentiellement, la majeure partie ayant disparu aujourd'hui. Au XIX^e siècle, la commune connaît une importante croissance démographique, avec 1 488 habitants en 1886, mais un lent déclin s'amorce au XX^e siècle.

4.2 Implantation historique et développement



Cadastre napoléonien (1833) – Commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX



Cadastré actuel – Commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX occupe historiquement une place centrale sur son territoire communal. On peut constater, sur ces deux cartes, que le bourg actuel conserve quelques bâtiments figurant sur le cadastre napoléonien de 1833.

La commune se caractérise aujourd'hui par une urbanisation éclatée en îlots bâtis distincts.

On distingue :

- l'agglomération principale constituée par son centre-bourg ancien et ses extensions plus récentes.
- les hameaux d'origine ancienne, répartis de façon éparse sur le territoire.
- les écarts ou lieux-dits sur l'ensemble du territoire communal.

4.3 Entrées de bourg

Les entrées d'agglomération, ou « entrées de bourg », désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre-bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse. Ce cheminement peut être plus ou moins long et plus ou moins lisible.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune. Ainsi, la qualité de l'urbanisation qui se développe le long de ces voies d'accès joue également un rôle primordial pour l'image de la ville.

On note 2 entrées principales à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, situées au nord et au sud du bourg sur la route départementale 102 et caractérisées par :

- la présence de maisons pavillonnaires implantées en retrait de la voie.
- quelques bâtisses anciennes en pierre et des murets en front de rue.

- des aménagements pour ralentir le trafic (ralentisseurs et panneau de limitation de vitesse à 30 km/h).
- des vues sur l'église.

On note également 4 entrées secondaires :

- route départementale 22.
- rue du Corbel.
- rue du Stade.
- rue du Couesnon.

Ces entrées sont beaucoup plus intimes, les routes sont plus étroites et les sections d'entrée sont champêtres comme sur la RD 22 depuis le panneau d'agglomération situé au niveau du cimetière. Elles sont aussi accompagnées de linéaires de pavillons, comme c'est le cas sur la rue du Corbel par exemple.



Les entrées de bourg

Les portes urbaines signifiées par un trait transversal noir sur la carte correspondent au moment où l'on a la sensation d'être entré dans le bourg. Différents aspects permettent de les caractériser :

- la présence de bâtis anciens.
- le traitement de la voirie (plateaux, trottoirs, etc.).
- une vue sur le cœur du bourg (notamment sur l'église).

4.4 Structure urbaine

Le réseau de voies, à l'échelle de la commune fonctionne en étoile dont les « branches » se croisent au niveau de la place de l'église.

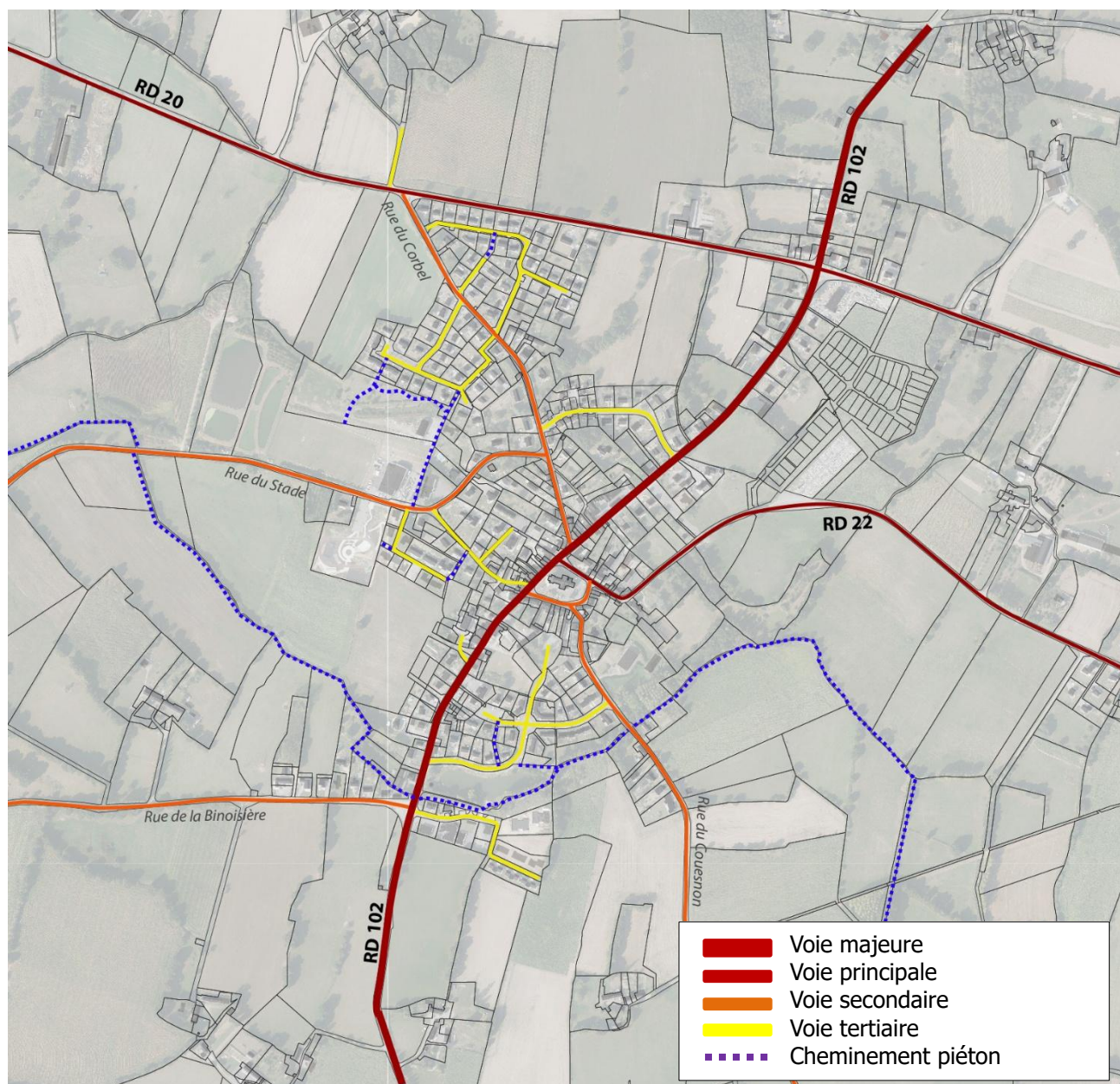
Dans le bourg, il existe un axe principal formé par la RD 102, en rouge sur la carte.

La commune est sillonnée par un réseau ramifié de voies communales et de chemins ruraux, permettant d'établir des connexions entre le centre-bourg et les différents hameaux et écarts qui jalonnent son territoire.

Le réseau des voies secondaires, en orange sur la carte, correspond aux voies de desserte locale.

Les autres voies sont dites tertiaires, en jaune. Ce sont les dessertes qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle et notamment dans les lotissements.

Des cheminements doux, en violet, sont également présents, ils permettent de relier les différents quartiers.



Les voiries

Les opérations groupées présentent un traitement des espaces publics qualitatif avec des liaisons piétonnes aménagées en site propre, des espaces verts et des haies bocagères maintenues en cœur d'opération. L'aménagement de l'espace vert situé en limite sud de l'agglomération participe à l'image de commune. Cependant, les liaisons piétonnes ne s'articulent pas toutes sous la forme d'un réseau.

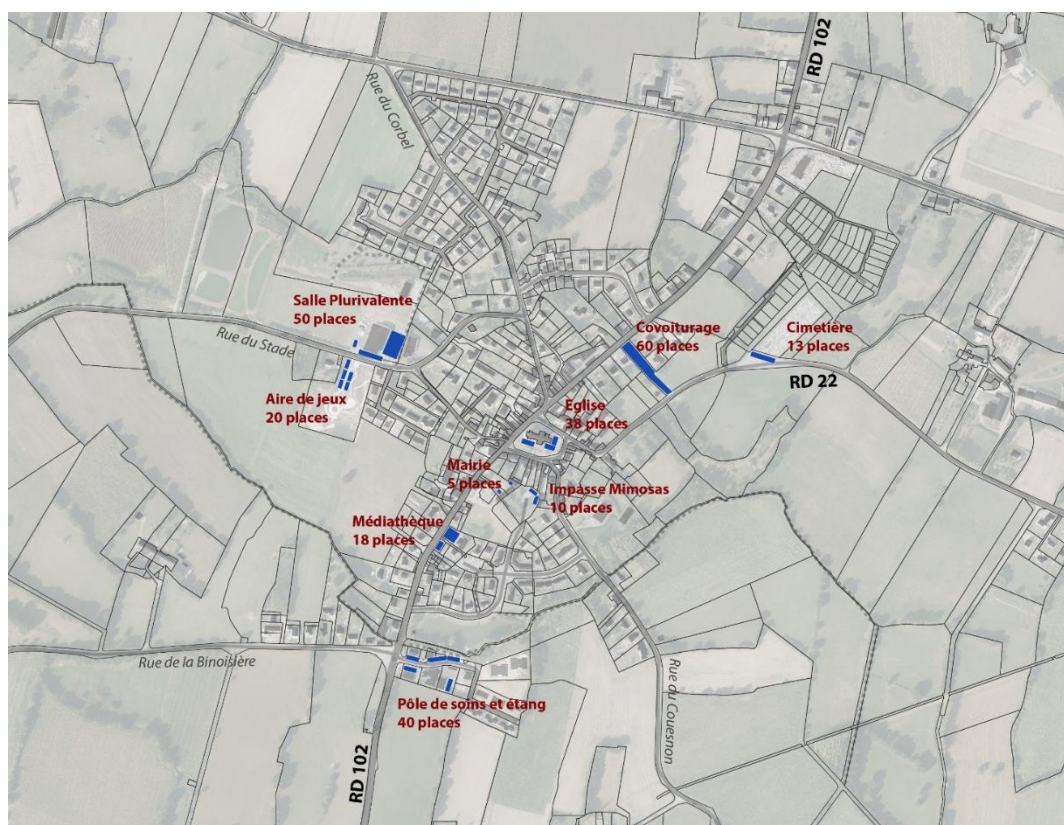
Des sentiers balisés permettent de longer la vallée du Couesnon et la limite nord de la commune. La promenade balisée longeant la vallée du Couesnon se poursuit ensuite en direction du Nord et longe en partie la vallée de la rivière de la Minette.

4.5 Inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 254 places dans le bourg et auprès des équipements et lieux accueillant du public.

- Salle plurivalente : 50 places
- Aire de jeux et skate-park : 20 places
- Médiathèque : 18 places
- Mairie et Poste : 5 places
- Eglise : 38 places
- Cimetière : environ 13 places
- Pôle de soins et étang rue du Dr Gorvel : environ 40 places
- Rue des Mimosas derrière la mairie : environ 10 places

Enfin le bourg compte un grand parking utilisé pour le covoiturage : environ 60 places.

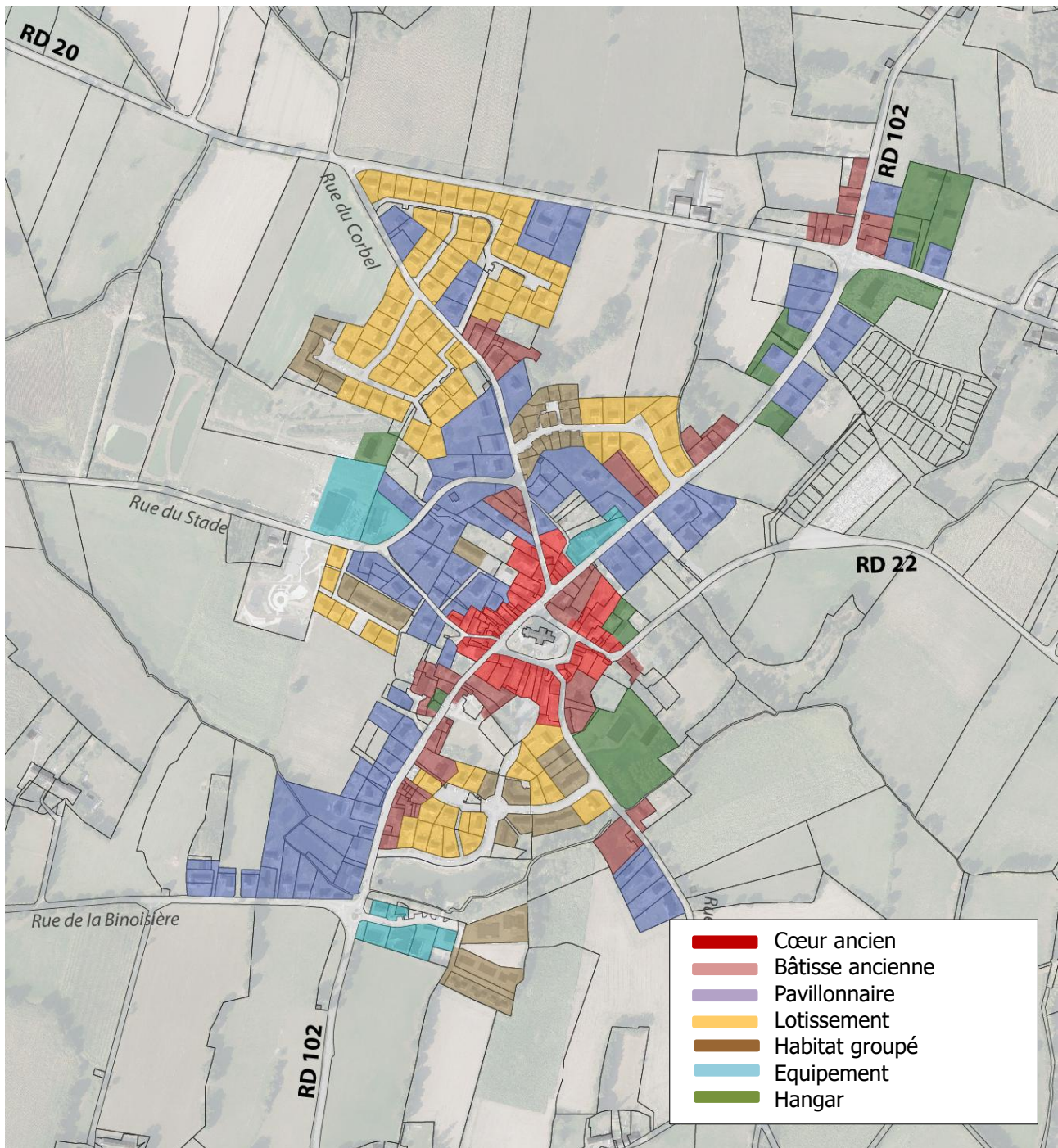


Capacités de stationnement

4.6 Répartition et typologies de bâti

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX possède plusieurs typologies de bâtis au sein de son bourg.

Les bâtis peuvent être classés en plusieurs catégories : le cœur ancien du bourg, les longères et bâtisses anciennes, le pavillonnaire, les lotissements, l'habitat groupé, les équipements et les hangars.



Typologies de bâtis

Le cœur ancien

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX profite d'une topographie favorable à son insertion dans le paysage puisqu'elle se trouve en partie dans une « cuvette » (ruisseau de la Villée).

Le cœur de bourg présente un patrimoine bâti de qualité, dont la typologie reste semblable sur tout le pourtour de la place de l'église. Ce sont des constructions en granit couvertes d'ardoises, avec des cheminées en pignon et comptant un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés. Les bâtisses sont toutes situées sur des parcelles étroites bien plus longues que larges ne laissant en front de rue que la place pour l'implantation d'une maison. Les maisons sont toutes accolées.

Quelques éléments sont marquants comme le porche faisant face à l'église.



Cœur ancien marqué par des maisons de ville accolées et porche en brique caractéristique

Les longères et bâtisses anciennes

On distingue sur le cadastre napoléonien d'autres anciennes bâtisses qui marquent le passé du bourg. Ce sont pour la plupart d'anciennes longères qui ont été rattrapées par le développement urbain pavillonnaire. Les plus anciennes se trouvent sur la rue sous le Bois ou sur la rue du Corbel qui tiennent leur nom des anciens villages de même nom (village de sous le Bois et village du Corbel). Contrairement aux maisons du cœur ancien, les bâtisses ne sont pas systématiquement alignées sur rue, certaines sont en retrait, d'autres sont orientées perpendiculairement à la rue. Leurs façades en pierres, hautes cheminées, chainages d'angle, encadrements des ouvertures les rendent très caractéristiques.



Longères anciennes rue du Corbel et rue sous le Bois

Le pavillonnaire

Le noyau bâti d'origine s'est conforté par le développement périphérique d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire. De nouvelles formes d'urbanisation ont donc investi la périphérie du centre-bourg, en rompant notamment avec les volumes et les modes d'implantation caractéristiques des formes d'urbanisation traditionnelle. Les habitations pavillonnaires sont parfois situées sur de très grandes parcelles le long d'une voie existante, ce qui crée une rupture avec les modèles anciens.

Les lotissements

La commune compte quelques lotissements dans son bourg.

L'habitat groupé

Parmi les constructions dans les lotissements, certaines maisons sont accolées, c'est le cas par exemple pour les logements sociaux dans le lotissement HLM Les Landelles. Certaines maisons sont accolées par les garages. Ces formes d'habitat permettent d'optimiser le foncier.



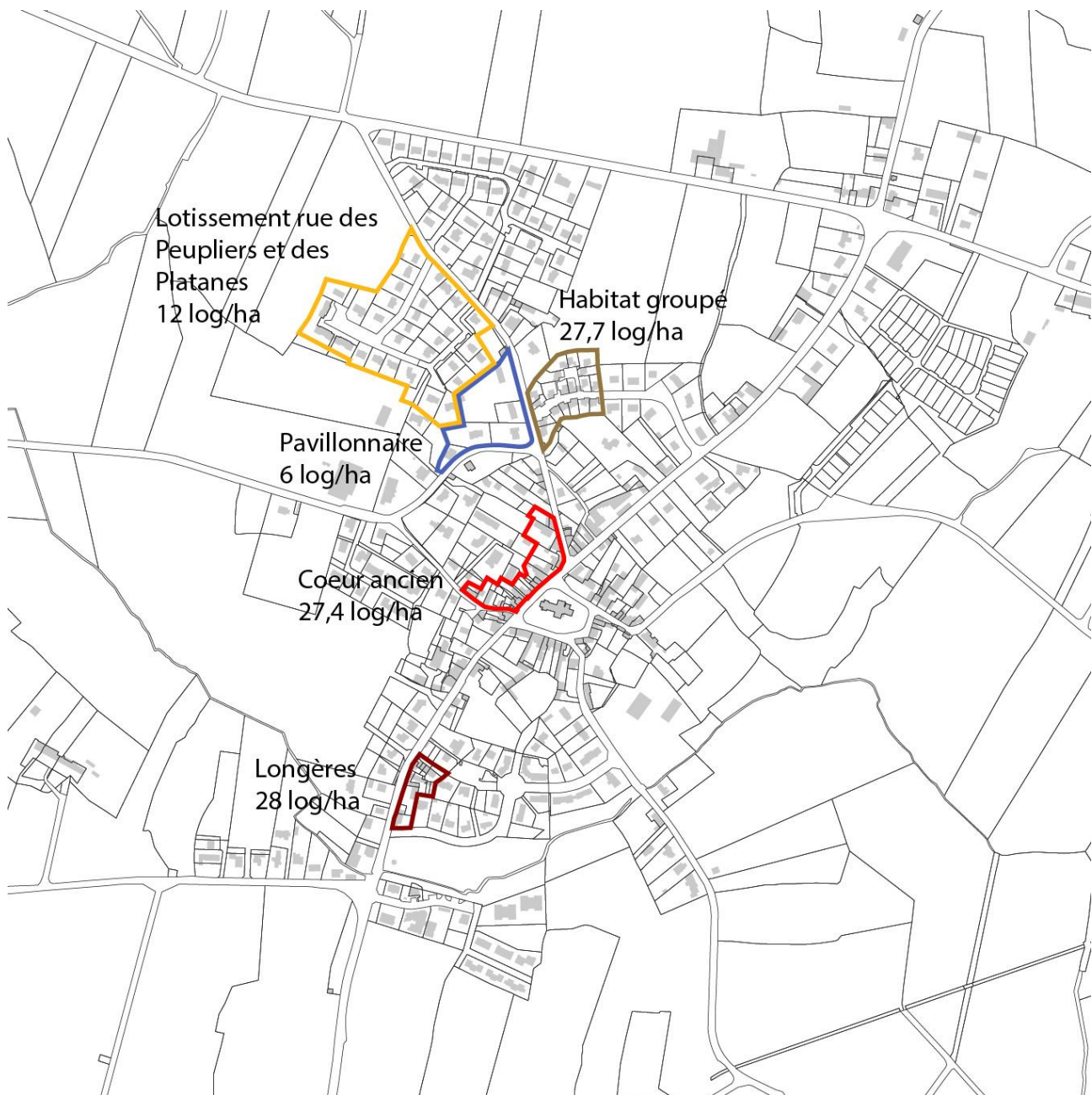
Lotissement HLM Les Landelles

Les hameaux

La commune abrite plusieurs hameaux présentant tous du caractère bâti. La plupart des hameaux anciens ont été préservés, voire réhabilités et ne comportent que des constructions anciennes. La campagne de la commune est riche d'un patrimoine bâti que ce soit en quantité ou en qualité. Les constructions présentent généralement une typologie en R+1+combles. Certaines bâtisses sont en granit avec des cheminées caractéristiques. Leurs toitures sont à deux ou quatre pans et couvertes d'ardoises. Certaines annexes sont faites en terre.

4.7 Répartition et typologies de bâti

Plusieurs échantillons de tissus urbains ont été analysés sur le bourg :



Analyse de la densité

Cœur ancien

Type : maisons de bourg accolées

Densité : **27,4 log/ha** (15 logements sur 5 476 m²)

Parcellaire : de 150 à 1 000 m²

Longères et bâtisses anciennes

Type : longères

Densité : **28 log/ha** (7 logements sur 2 496 m²)

Parcellaire : de 100 à 550 m²

Pavillonnaire

Type : maisons individuelles

Densité : **6 log/ha** (5 logements sur 8 276 m²)

Parcellaire : de 500 à 3 800 m²

Lotissement

Rue des platanes et rue des peupliers :

Densité : **12 log/ha** (34 logements sur 28 000 m²)

Parcellaire : de 270 à 1000 m²

Habitat groupé Lotissement HLM Les Landelles

Type : maisons groupées

Densité : **27,7 log/ha** (19 logements sur 6 851 m²)

Parcellaire : de 200 à 480 m²

4.8 Éléments de patrimoine

La commune ne compte pas de monument historique.

Il est important cependant de noter les éléments de patrimoine suivants :

L'église Saint-Ouen (XVII^{ème} siècle – 1843) :

Le premier patron de cette église est l'évêque saint Ouen, le second est saint Augustin.

L'église a été presque entièrement reconstruite en 1843 par l'architecte Charles Langlois. En 1679, l'édifice se composait d'une seule nef et d'un chœur accosté au nord d'une sacristie avec chantrerie au-dessus. De cette ancienne église il ne reste que le chœur, terminé par un chevet droit. La nef et les transepts ont été reconstruits et l'on y a joint à l'ouest une tour de style ogival.



Eglise Saint-Ouen

D'autres éléments sont remarquables :

- L'ancien presbytère du XVIIIe siècle transformé en mairie.
- Le carbet.
- Le pont du Couesnon.
- Le monument aux morts près de l'église.



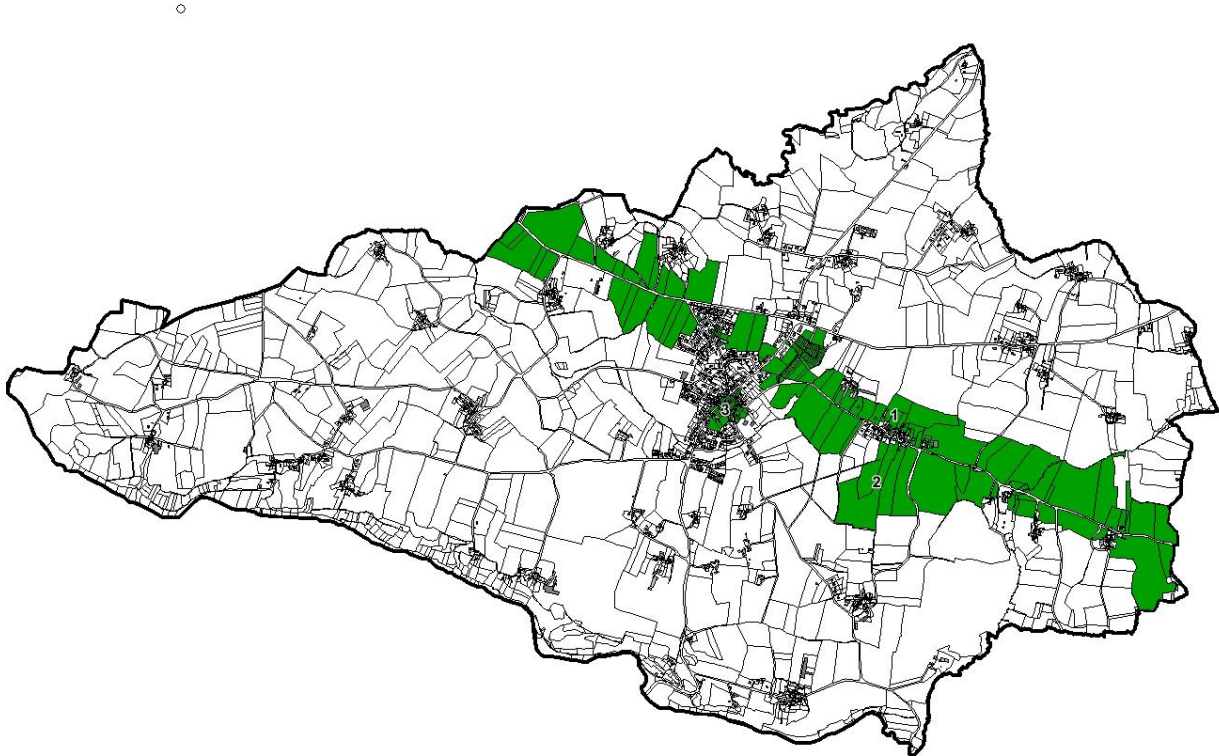
Monument aux morts, pont du Couesnon, mairie et carbet

En dehors du bourg, on note également la présence de :

- Nombreux fours à pain restaurés dans les hameaux.
- Nombreux calvaires le long des routes.

4.9 Entités archéologiques

3 zones de présomption de prescription archéologique sont recensées sur le territoire de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX :



Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

5 La gestion des ressources

5.1 La gestion de l'eau potable

La gestion de l'eau potable est assurée par Eau du Pays de Fougères. SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se situe dans le périmètre de l'unité de production de l'usine de la Tournerie, à Gahard. La distribution est réalisée par le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée du Couesnon.

5.2 La gestion des eaux usées

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX dispose d'un système d'assainissement collectif.

Cette station d'épuration, de type lagunage naturel, possède une capacité nominale de 800 équivalents habitants. Les rejets se font dans le ruisseau de la Minette.

Les bilans 2024 indiquent un dépassement de la charge organique en entrée de station.

C'est pourquoi la création d'une nouvelle station est à l'étude.

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Fougères Agglomération. Le SPANC couvre 28 communes et 7 000 installations. Fougères Agglomération en a confié la gestion et l'animation par délégation de service public à Veolia, qui contrôle les installations d'assainissement non collectif.

5.3 La gestion des eaux pluviales

Le système d'assainissement collectif des eaux pluviales du bourg comprend :

- 7 880 mètres linéaires de canalisations y compris cours d'eau. Les diamètres varient du ø200 au ø800.
- 895 mètres linéaires de fossés pluviaux communaux (en agglomération).
- 156 ouvrages de visite.
- 9 exutoires à surface libre.
- 2 ouvrages de régulation des EP (type bassin à sec et à ciel ouvert).

Les 9 exutoires du réseau pluvial ont pour milieu récepteur principal le ruisseau de la Villée (affluent du Couesnon).

5.4 La gestion des déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères est une compétence exercée par le SMICTOM du Pays de Fougères. Il est compétent sur un territoire composé de 47 communes issues de quatre intercommunalités, soit près de 90 000 habitants.

Ses missions portent sur :

- La gestion des déchetteries et au traitement des déchets.
- Des actions de prévention et de sensibilisation.
- La mise à disposition de bacs de collecte, sacs jaunes et bornes d'apports volontaires.
- La collecte des déchets en porte-à-porte, en points de regroupement ou en apport volontaire.

5.5 La gestion de l'énergie

La consommation d'électricité (source ENEDIS)

La consommation moyenne annuelle résidentielle de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX (5,6 MWh/foyer en 2023) est dans la moyenne du département. À noter que, par rapport aux 10 communes ayant le profil le plus proche en termes de nombre d'habitants, de taux de chauffage électrique et de taux de résidences principales du département de l'Ille-et-Vilaine, la consommation moyenne résidentielle de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est 6 % plus faible (5,9 MWh/foyer en moyenne pour les communes similaires).

Comparée à l'année précédente, la consommation électrique résidentielle moyenne en 2023 est légèrement en baisse de 3 %.

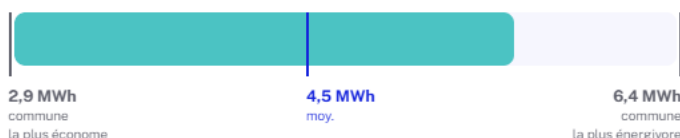
Plus globalement, on observe sur les 6 dernières années une baisse annuelle moyenne de 3 % à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX dans un contexte de baisse moyenne de 2 % au niveau du département.

La consommation d'énergie annuelle moyenne résidentielle (source ENEDIS)

Consommation d'énergie comparée aux autres communes

ÉLECTRICITÉ

5,6 MWh
en moyenne par foyer



GAZ

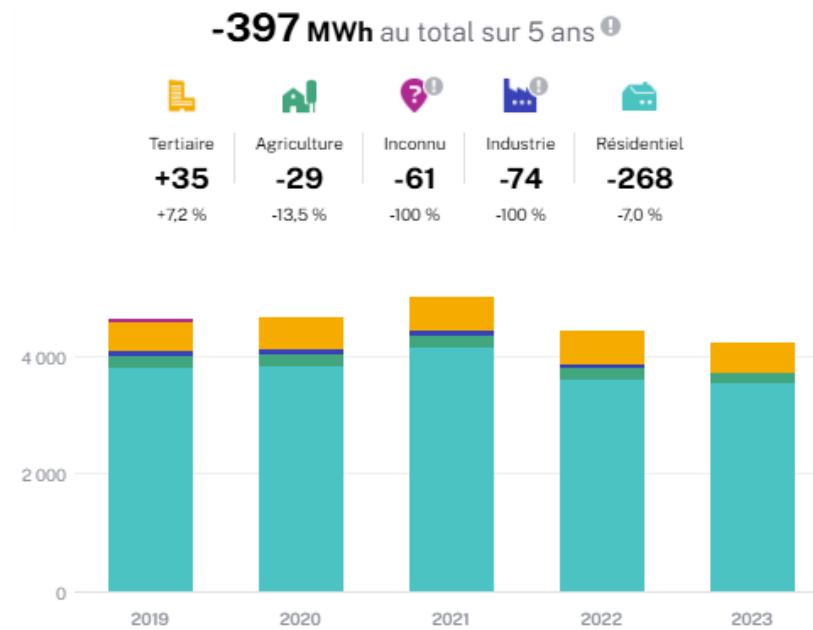
Absence de données

Évolution de la consommation moyenne entre 2022 et 2023

-2,9%
de consommation électrique

absence de données

Sur les 5 dernières années, la consommation électrique a globalement diminué (-397 MWh) à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Si l'on observe le détail par secteurs, elle a augmenté dans le tertiaire, mais elle a diminué dans tous les autres secteurs :



La production d'énergie renouvelable (source ORE)

En matière de production d'électricité renouvelable, on dénombre sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX :

- Production d'électricité :
 - o 39 installations photovoltaïques pour une puissance de raccordement totale de 470,4 kW.
 - o 0 installation éolienne.
 - o 0 installation hydraulique.
 - o 0 installation de bioénergies.
- Production de gaz :
 - o 0 installation de gaz renouvelable.

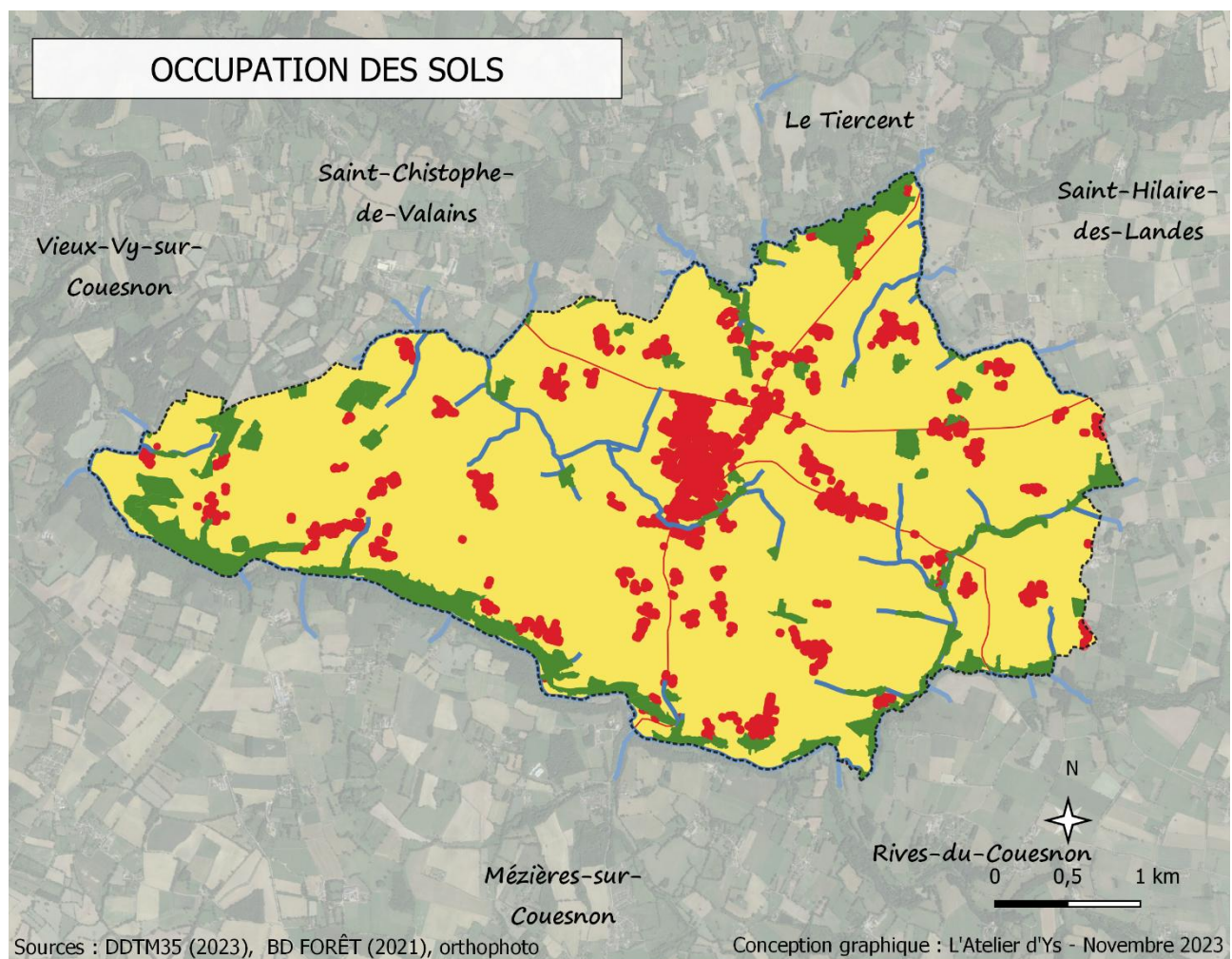
6 L'occupation des sols

6.1 La situation communale actuelle

Les sols de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'une part.
- les espaces artificialisés, qui ont perdu leur vocation naturelle, agricole ou forestière, d'autre part.

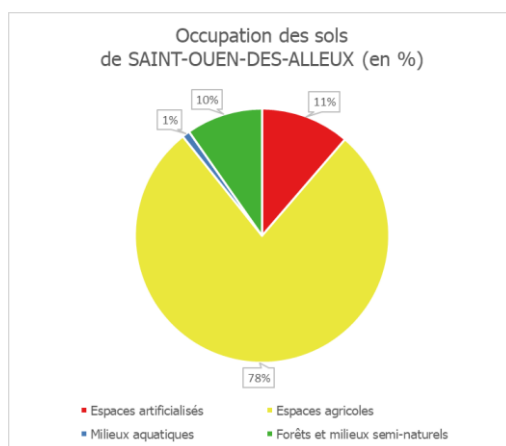
D'après le cadastre, les espaces artificialisés (bâtiments, routes principales et leur environnement immédiat) représentent environ 11 % du territoire communal, soit environ **172 ha d'espaces artificialisés**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 114 ha, soit 66 % de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ 46 ha et les routes départementales recouvrent environ 12 ha du territoire communal.



Légende

- | | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ■ Espace végétal | ■ Espace artificialisé |
| ■ Espace aquatique | ■ Autre espace |

Occupation des sols de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX	Ha	Source
Espaces artificialisés	172	Cadastre 2023
Espaces agricoles	1 185	Cadastre 2023
Milieux aquatiques	15	DDTM 56 2023
Forêts et milieux semi-naturels	148	BD FORÊT 2021
Total	1 520	

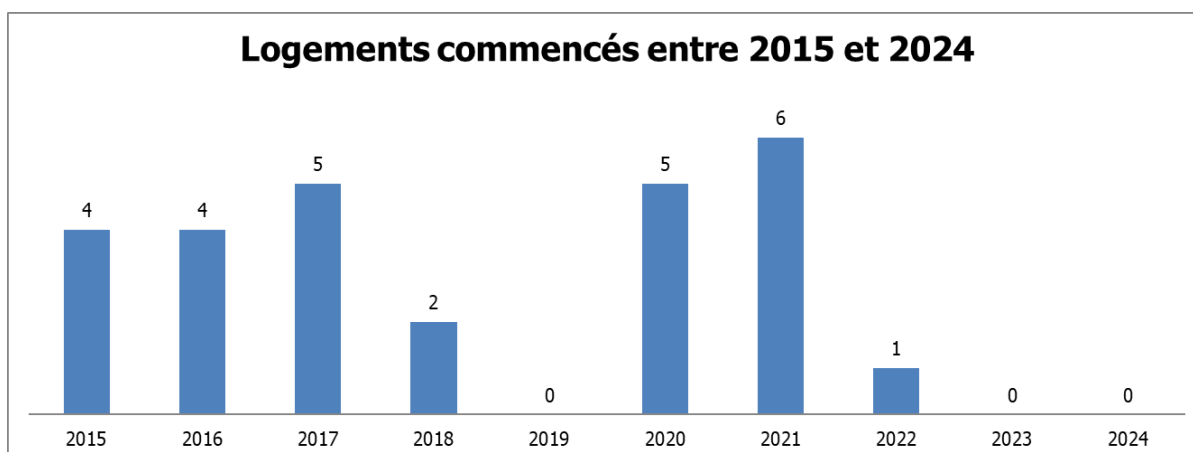


Les forêts et milieux semi-naturels occupent 148 ha, soit environ 10 % du territoire communal, principalement le long des cours d'eau.

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 78 % des sols de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

6.2 La production de logements lors de la dernière décennie

En matière d'habitat, 27 logements ont été commencés à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX entre 2015 et 2024. Parmi ces nouveaux logements, 93% sont des logements individuels purs. On compte 2 logements en individuel groupé.



Source : SITADEL

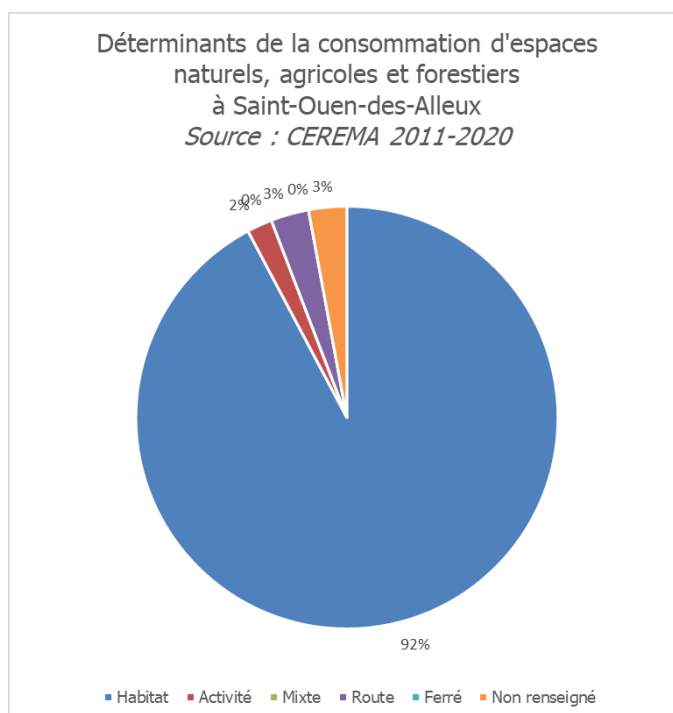
6.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

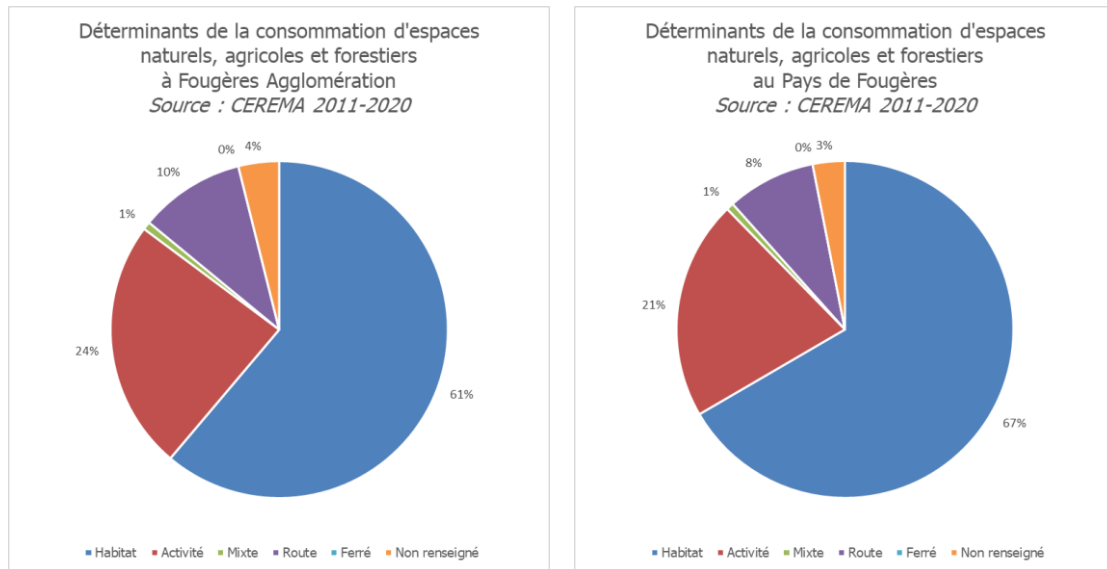
Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, **la loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente. Autrement dit, entre 2021 et 2030 inclus, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée de 2011 à 2021 inclus.

D'après **les données d'évolution des fichiers fonciers produites par le Céréma**, mesure officielle de la consommation d'espace à l'échelle nationale, **10,3 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Déterminants de la consommation (ha)	SAINT-OUEN-DES-ALLEUX	Fougères Agglomération	Pays de Fougères
Habitat	9,5	136,4	224,8
Activité	0,2	53,6	71,1
Mixte	0	1,7	2,4
Route	0,3	22,6	28,8
Ferré	0	0	0
Non renseigné	0,3	8,7	10,4
Total	10,3	223	337,5

Au cours de la décennie 2011-2020, à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, les espaces naturels, agricoles et forestiers ont très majoritairement été consommés à vocation d'habitat (92 %).





D'après le mode d'occupation des sols (MOS), mesure officielle de la consommation d'espace en Bretagne, **10,3 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Déterminants de la consommation (ha)	SAINT-OUEN-DES-ALLEUX
Activités et commerces	1,5
Équipements	2,1
Habitat	5,6
Urbain mixte et bâti divers	1,0
Infrastructures	0,1
Total	10,3

Source : MOS

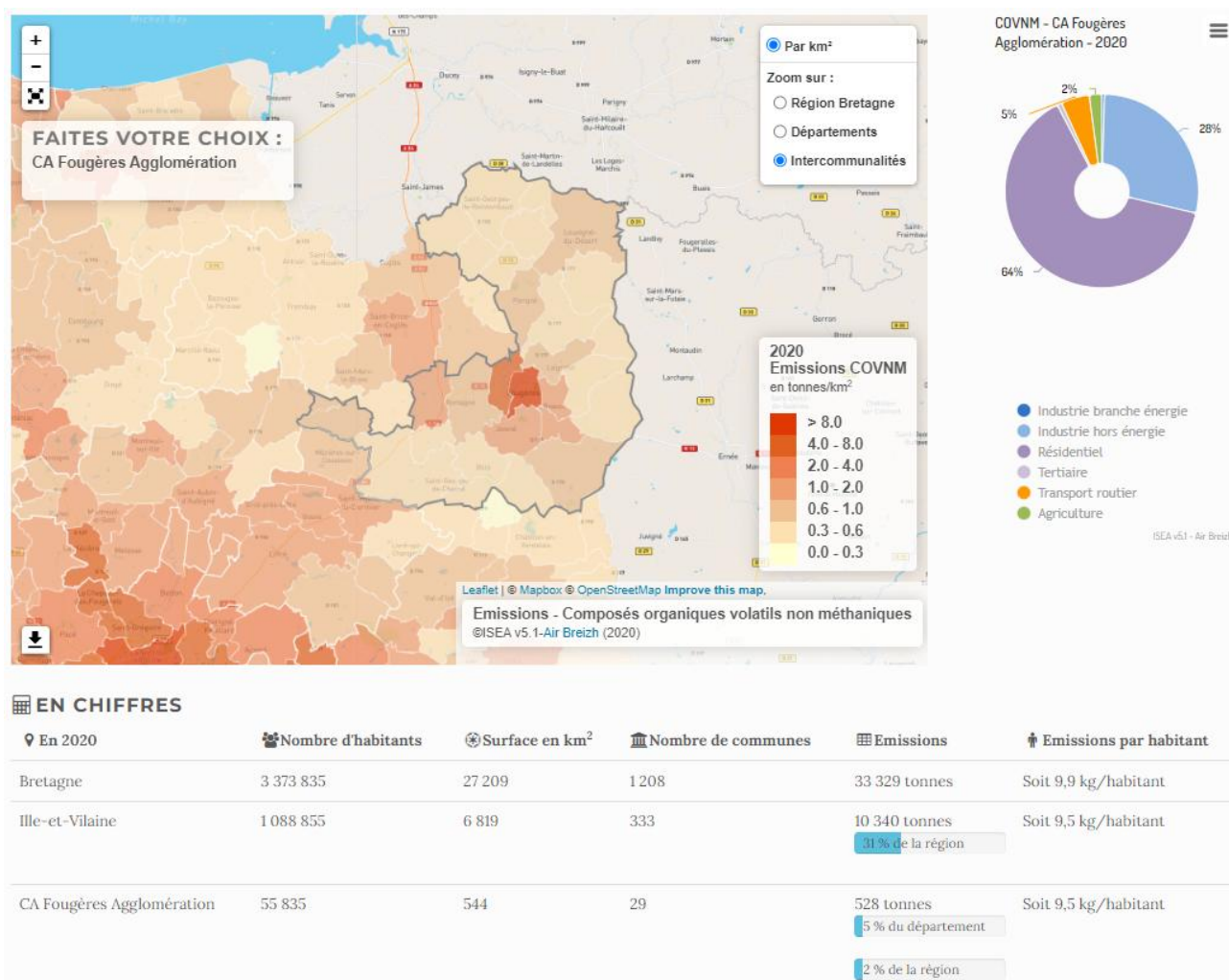
7 Les pollutions et nuisances

7.1 La qualité de l'air

Les données ci-dessous proviennent d'Air Breizh, l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Elles sont disponibles à l'échelle de Fougères Agglomération pour l'année 2020.

7.1.1 Les polluants à effet sanitaire

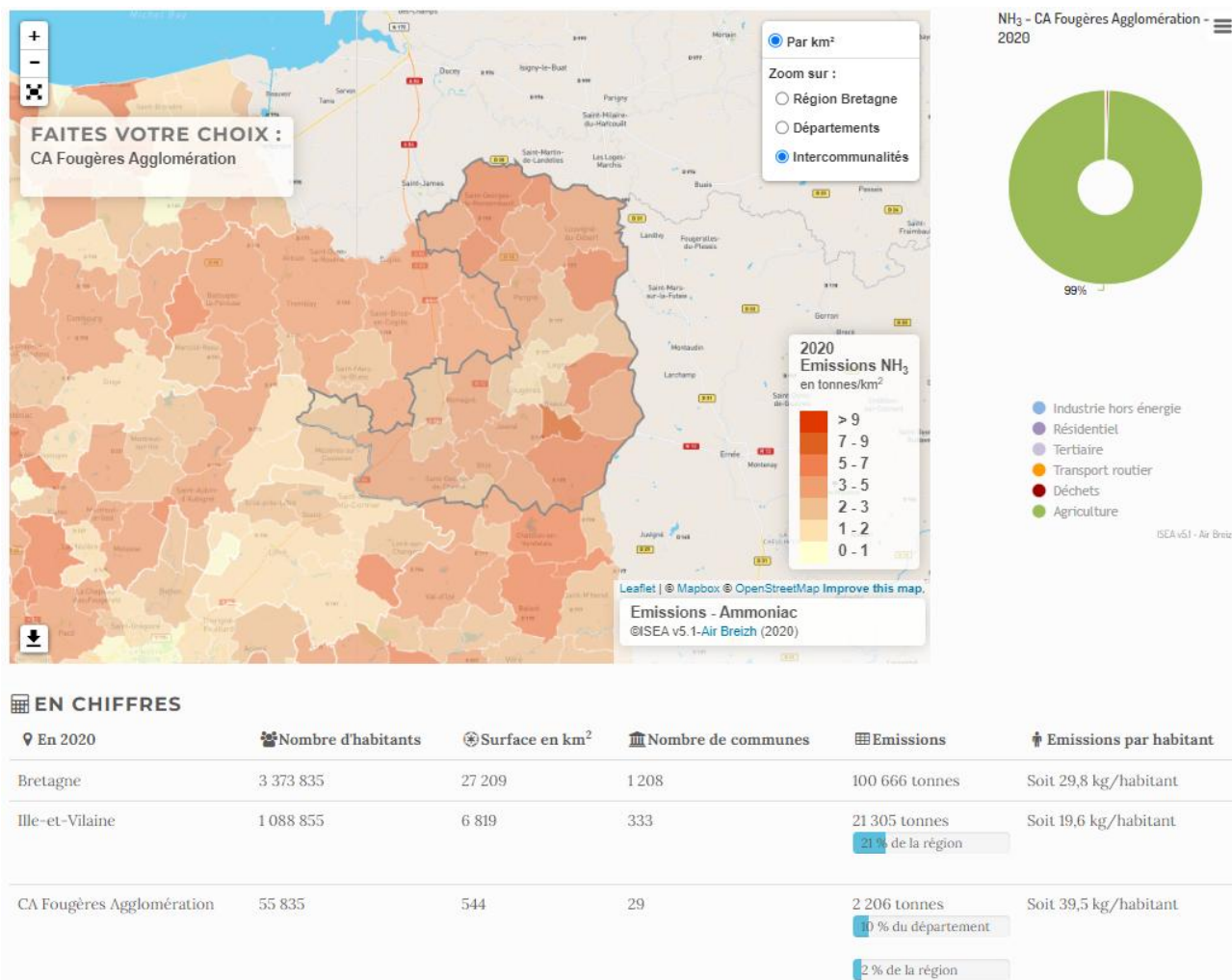
Les composés organiques volatils non méthaniques



Les composés organiques volatils non méthaniques sont présents dans les carburants, les peintures, les encres, les colles, les détachants, les cosmétiques et les solvants. Ils sont émis par l'industrie, la combustion (chaudière, transport...), l'usage domestique de solvants mais également par la végétation.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,6 à 1 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 7 à 11,6 kg, un chiffre dans la moyenne régionale.

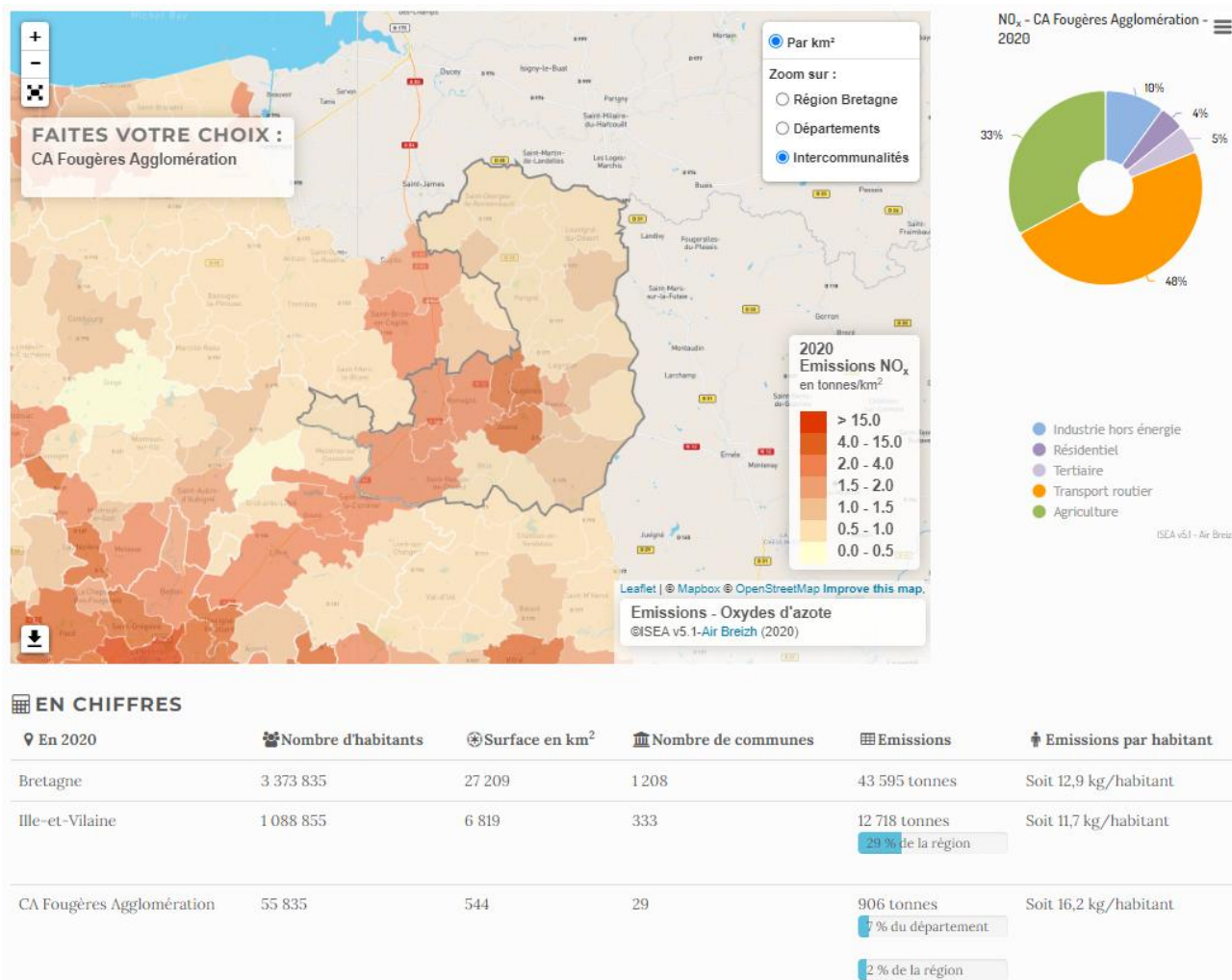
L'ammoniac



Sous forme gazeuse, l'ammoniac est utilisé par l'industrie pour la fabrication d'engrais, d'explosifs et de polymères. L'ammoniac est principalement émis par le secteur de l'agriculture (rejets organiques de l'élevage, utilisation d'engrais azotés...). La formation d'ammoniac se réalise aussi lors de la transformation des engrais azotés présents dans les sols par les bactéries.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 2 à 3 tonnes émises par km² », ce qui correspond à une émission de 23,2 à 34,9 kg par habitant, un chiffre supérieur à la moyenne départementale mais inférieur à la moyenne intercommunale.

Les oxydes d'azote

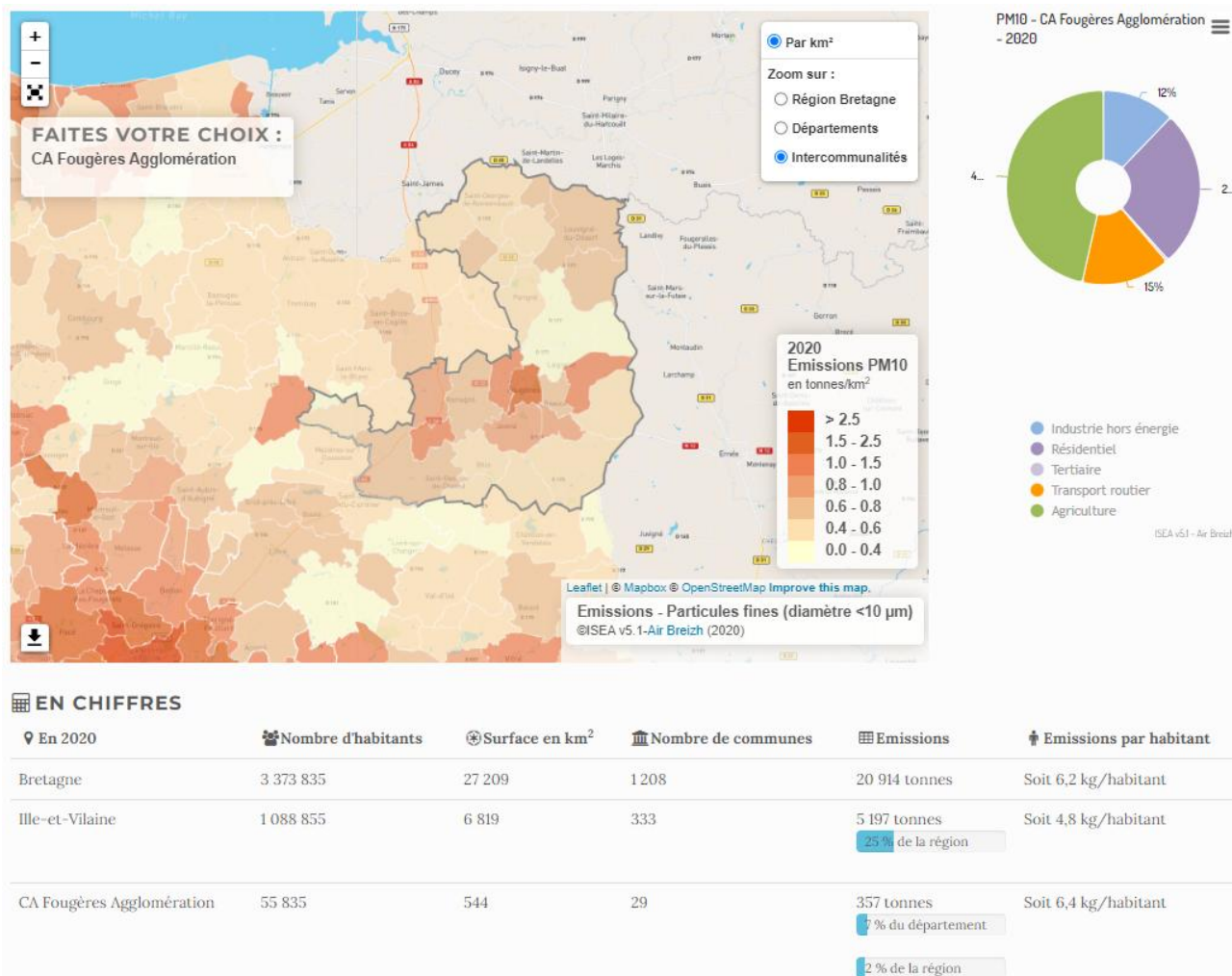


Le terme « oxydes d'azote » (NO_x) désigne le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO₂).

Le dioxyde d'azote (NO₂) se forme à partir de l'oxydation du NO qui se dégage essentiellement lors de la combustion de combustibles fossiles, dans la circulation routière, par exemple.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,5 à 1 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 5,8 à 11,6 kg, un chiffre inférieur aux moyennes régionale et intercommunale.

Les particules fines (diamètre < 10 µm)



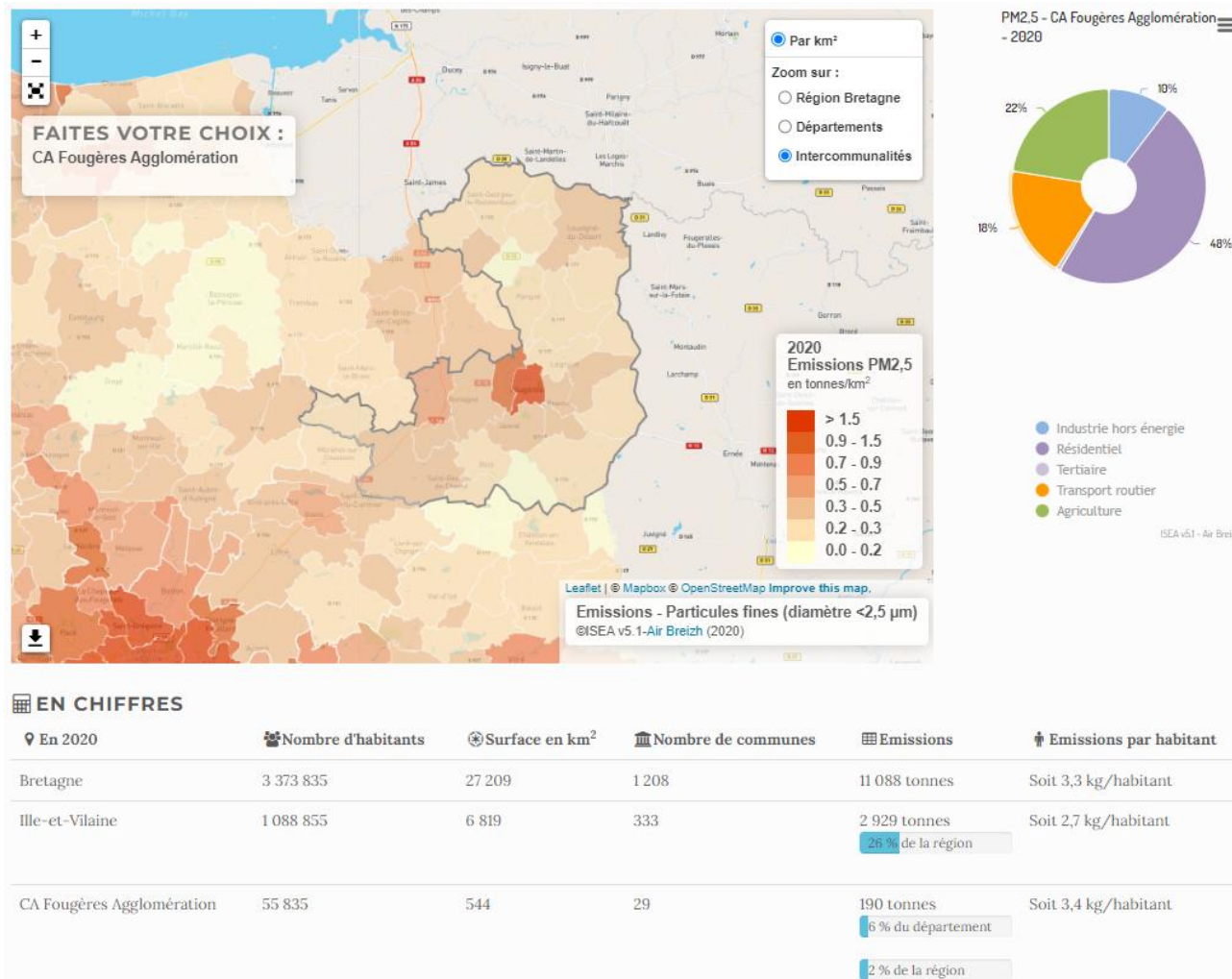
Les particules fines (PM « Particulate Matter » en anglais) sont d’origine naturelle (érosion des sols, pollens, poussières sahariennes, feux de forêt, embruns...) ou anthropique, émises lors de la combustion de matières fossiles, transport routier, activités agricoles et industrielles (incinération, sidérurgie...).

Les PM sont donc constituées d’un ensemble très hétérogène de composés : sels (nitrates, sulfates, carbonates, chlorures...), composés carbonés organiques (HAP, oxydes, matière organique...), éléments traces (métaux lourds...) ou encore carbone élémentaire.

Les particules en suspension se distinguent par leur granulométrie. Les PM10 correspondent à un ensemble de particules dont le diamètre aérodynamique est inférieur à 10 µm.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,4 à 0,6 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 4,6 à 7 kg, un chiffre comparable aux moyennes régionale, départementale et intercommunale.

Les particules fines (diamètre < 2,5 µm)



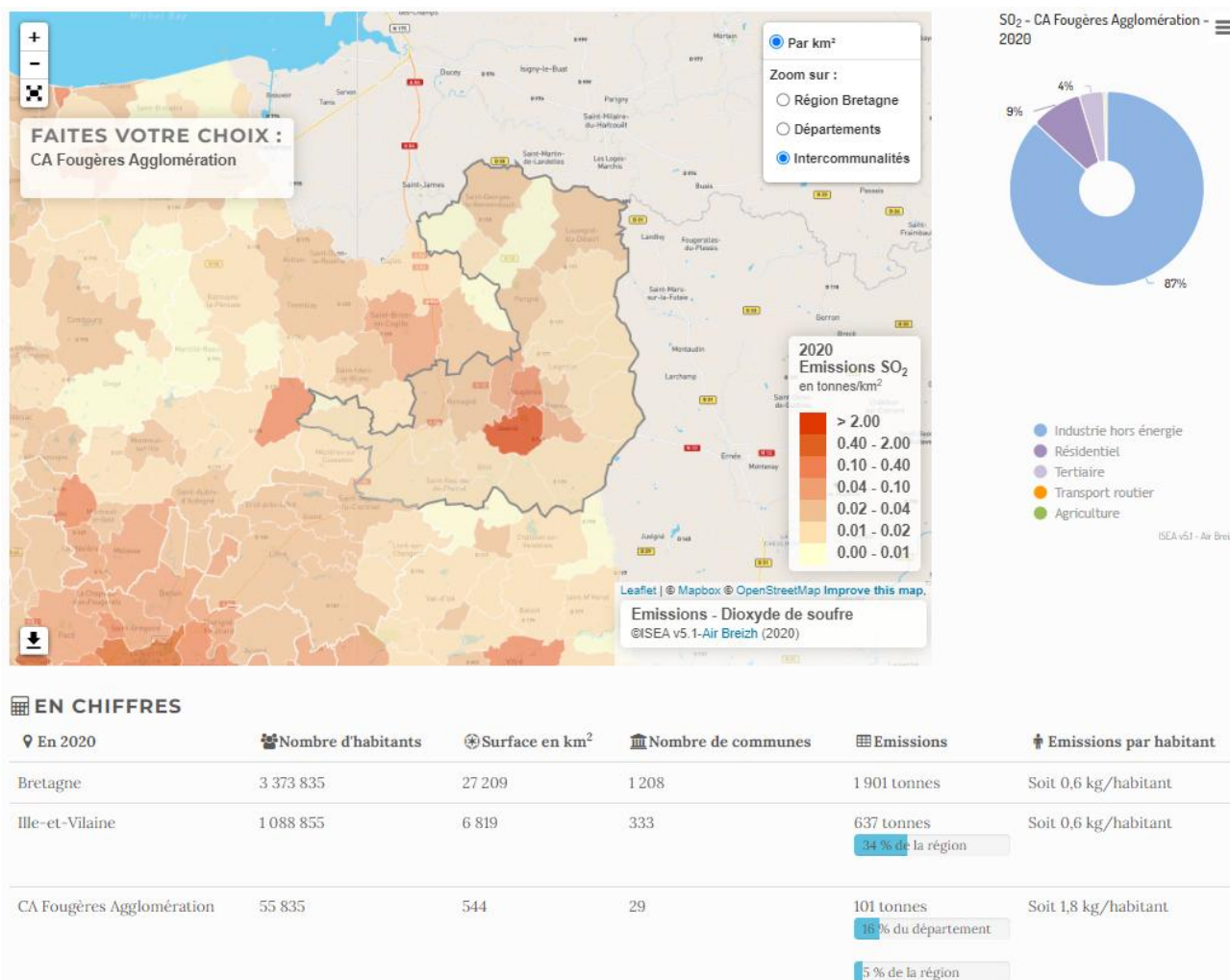
Les particules fines (PM « Particulate Matter » en anglais) sont d'origine naturelle (érosion des sols, pollens, poussières sahariennes, feux de forêt, embruns...) ou anthropique, émises lors de la combustion de matières fossiles, transport routier, activités agricoles et industrielles (incinération, sidérurgie...).

Les PM sont donc constituées d'un ensemble très hétérogène de composés : sels (nitrates, sulfates, carbonates, chlorures...), composés carbonés organiques (HAP, oxydes, matière organique...), éléments traces (métaux lourds...) ou encore carbone élémentaire.

Les particules en suspension se distinguent par leur granulométrie. Les PM_{2,5} correspondent aux particules dont le diamètre est inférieur à 2,5 µm.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,2 à 0,3 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 2,3 à 3,5 kg, un chiffre comparable aux moyennes régionale, départementale et intercommunale.

Le dioxyde de soufre



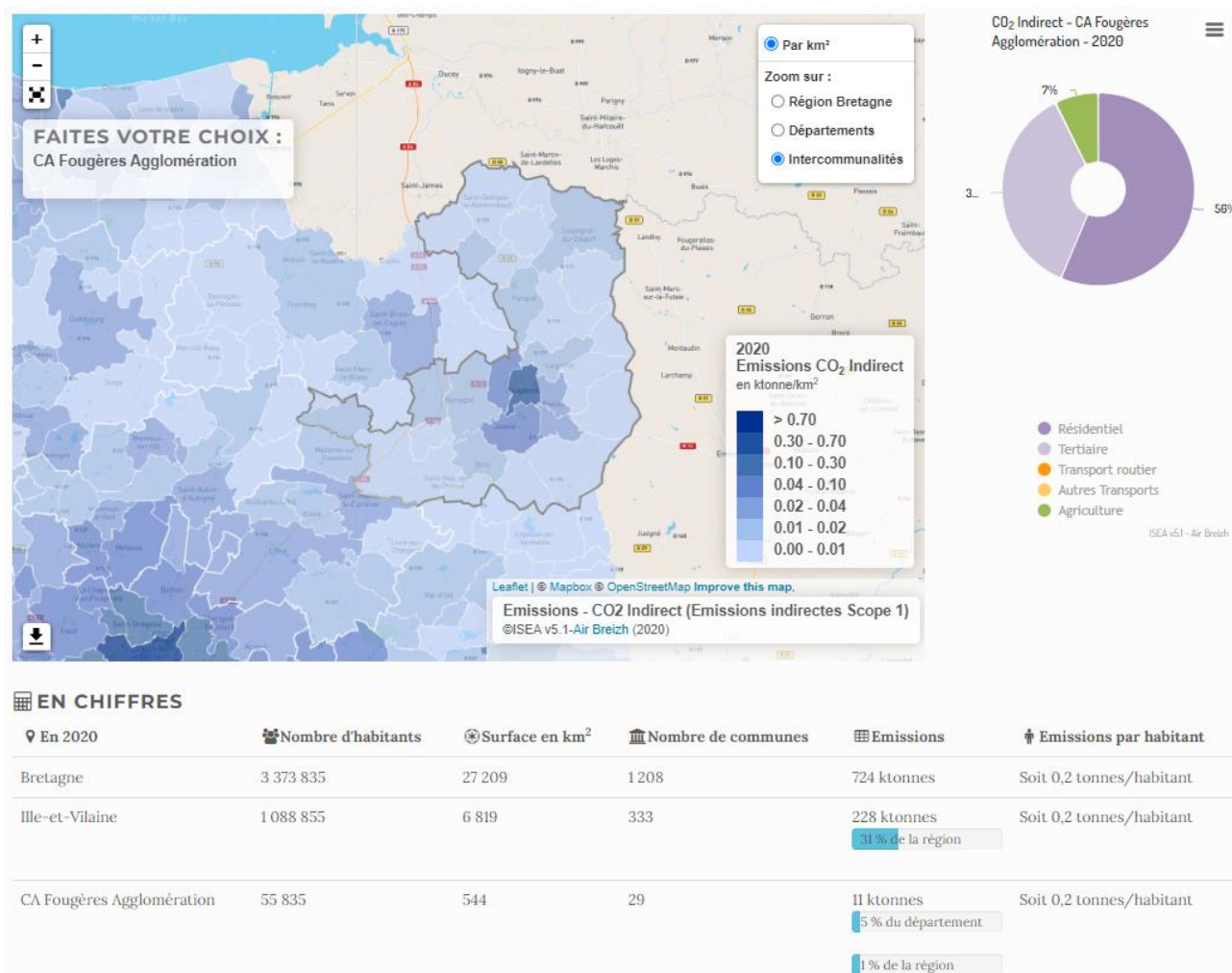
Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles (charbons, fiouls, ...), au cours de laquelle les impuretés soufrées contenues dans les combustibles sont oxydées par le dioxygène de l'air (O₂) en dioxyde de soufre (SO₂). Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, ...) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines...).

Depuis une vingtaine d'années, les émissions européennes de dioxyde de soufre sont en baisse. La diminution des consommations de combustibles fossiles et l'utilisation croissante de combustibles à basse teneur en soufre et de l'énergie nucléaire ont largement contribué à cette baisse des rejets polluants.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,01 à 0,02 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 0,12 à 0,23 kg, un chiffre nettement inférieur aux moyennes régionale, départementale et intercommunale.

7.1.2 Les polluants à effet sanitaire

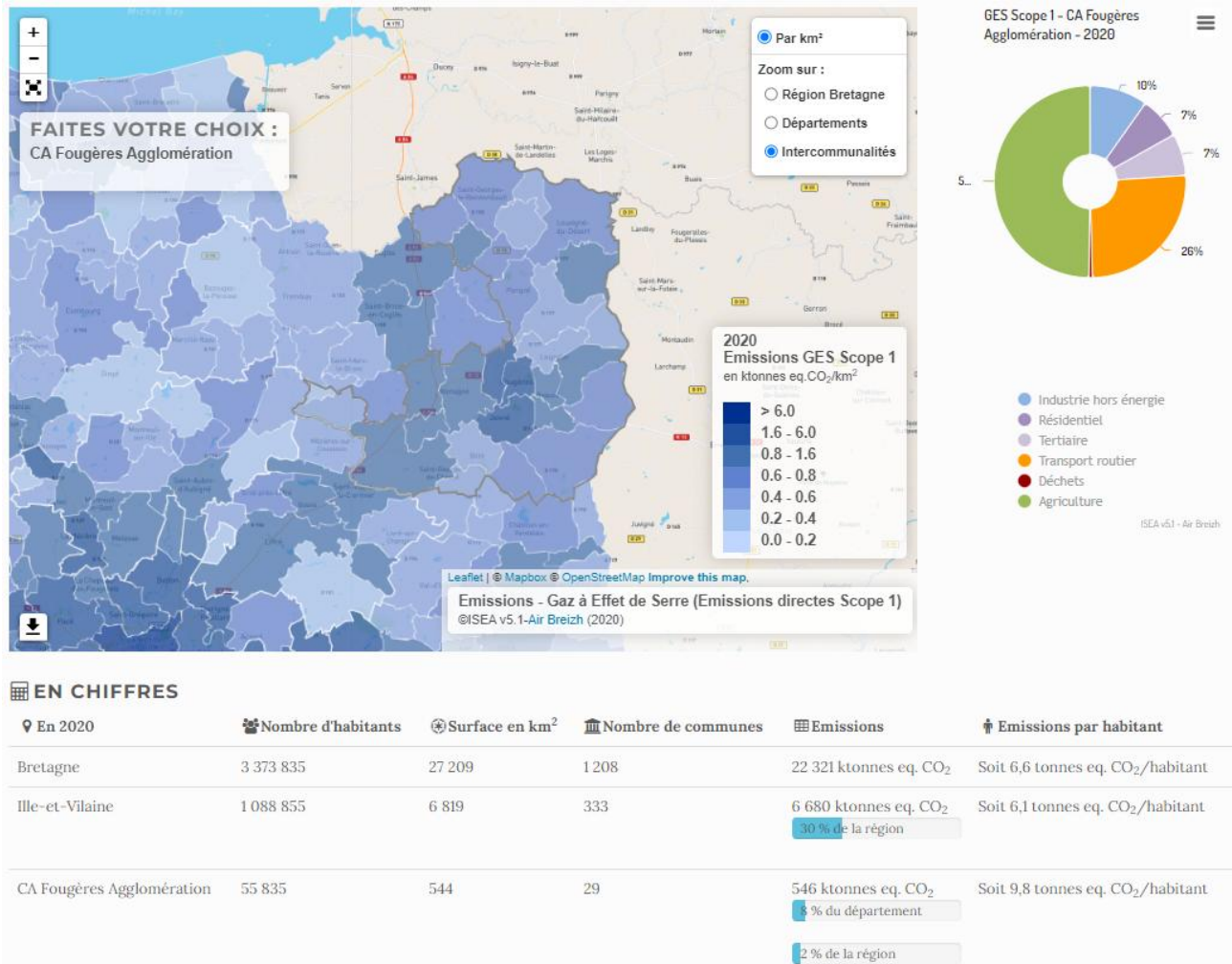
Le CO2 indirect



Les émissions indirectes de CO₂ sont liées aux consommations d'électricité, de chaleur et de froid, sur le territoire : la consommation d'électricité dans un logement donne lieu à des émissions de CO₂ indirectes au niveau du logement.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,01 à 0,02 ktonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 0,12 à 0,23 tonne, un chiffre comparable aux moyennes régionale, départementale et intercommunale.

Les gaz à effet de serre (émissions directes scope 1)



Les émissions directes dites Scope 1 sont liées aux sources réelles présentes sur un territoire : par exemple l'électricité consommée dans un logement donne lieu à des émissions sur le site de production d'électricité et non pas à l'échelle du logement.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est comprise dans la tranche de « 0,2 à 0,4 ktonne eqCO₂ émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 2,3 à 4,6 tonnes eqCO₂, un chiffre inférieur aux moyennes régionale, départementale et intercommunale.

7.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

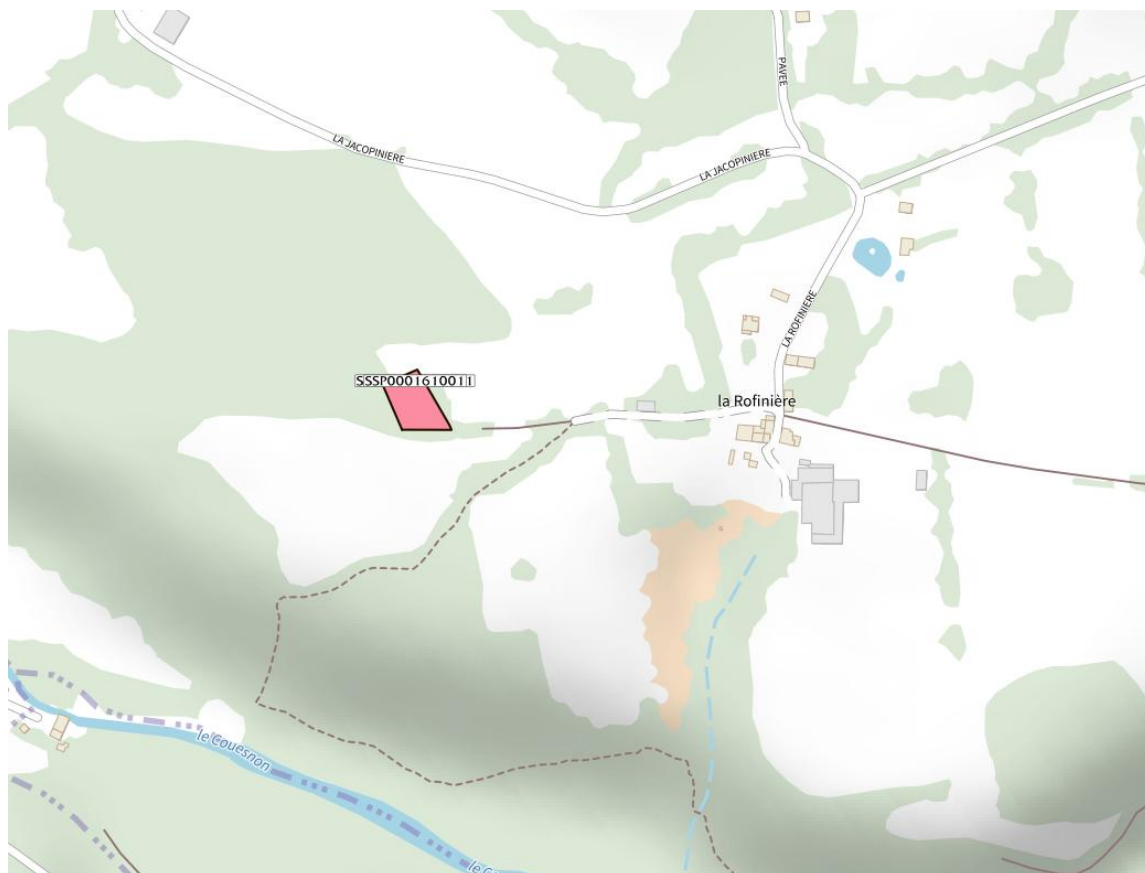
Il existe trois bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle recense plus de 6 000 sites au niveau national en 2018. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il existe **un site** inscrit dans la base BASOL à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.

N° identifiant SSP	Nom usuel	Adresse
SSP000161001	Ancienne décharge de la Rofinière	La Rofinière



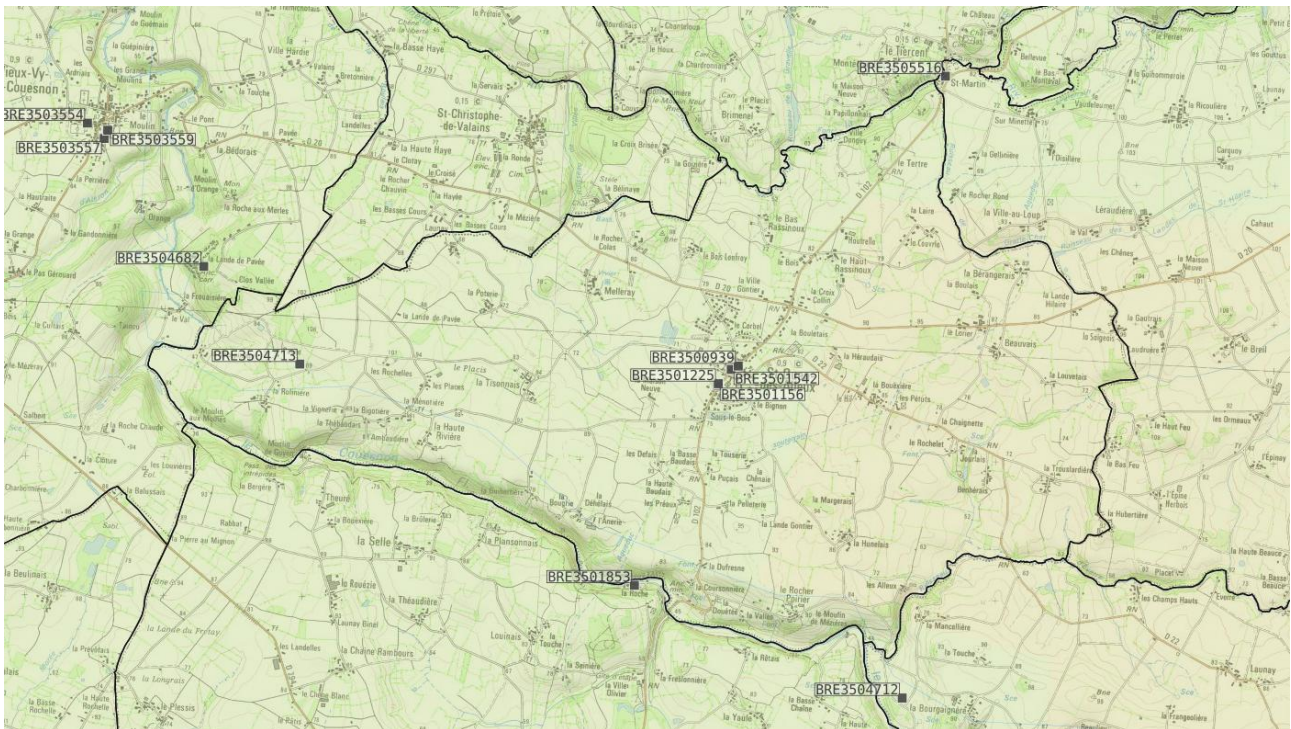
Source : Géorisques

BASIAS

La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes en particulier pour les sols et les eaux souterraines en France.

La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe **5 sites** inscrits dans la base BASIAS de la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Ils sont localisés sur la carte ci-dessous.



N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
BRE3504713	DECHARGE BRUTE		lieu dit Rofinière (la)	35140 SAINT OUEN DES ALLEUX		En arrêt
BRE3501542	DUPONT Mélanie, dépôt de carburant			35140 SAINT OUEN DES ALLEUX		En arrêt
BRE3501156	THOMAS Pierre, garage		15 rue Bois (sous le)	35140 SAINT OUEN DES ALLEUX		Indéterminé
BRE3501225	THOMAS Pierre, station service		17 rue Bois (sous le)	35140 SAINT OUEN DES ALLEUX		Indéterminé
BRE3500939	LOISANCE, station-service		route départementale 102	35140 SAINT OUEN DES ALLEUX		En arrêt

Source : BRGM

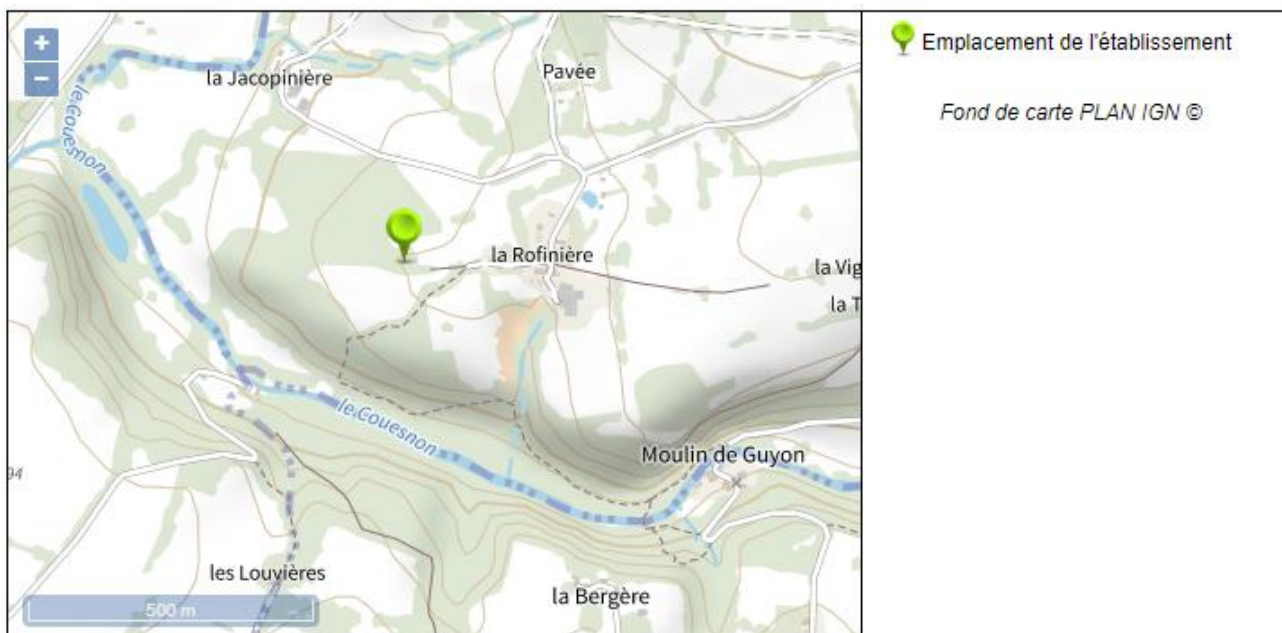
SIS

Les Secteurs d'Information sur les Sols recensent les terrains où la pollution du sol est avérée. Tout projet d'urbanisme dans ces sites ou anciens sites devra tenir compte de cette information.

Par ailleurs, toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

Un **SIS** est recensé sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX (parcelle 0C1639). Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.

Identifiant	Nom	Date de dernière mise à jour
SSP000161001	Ancienne décharge de la Rofinière	29/09/2020



8 Les risques majeurs

8.1 Les risques naturels

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

Péril	Début	Journal officiel
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/10/2007	04/04/2008
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/01/1995	08/02/1995
Tempête	15/10/1987	24/10/1987

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

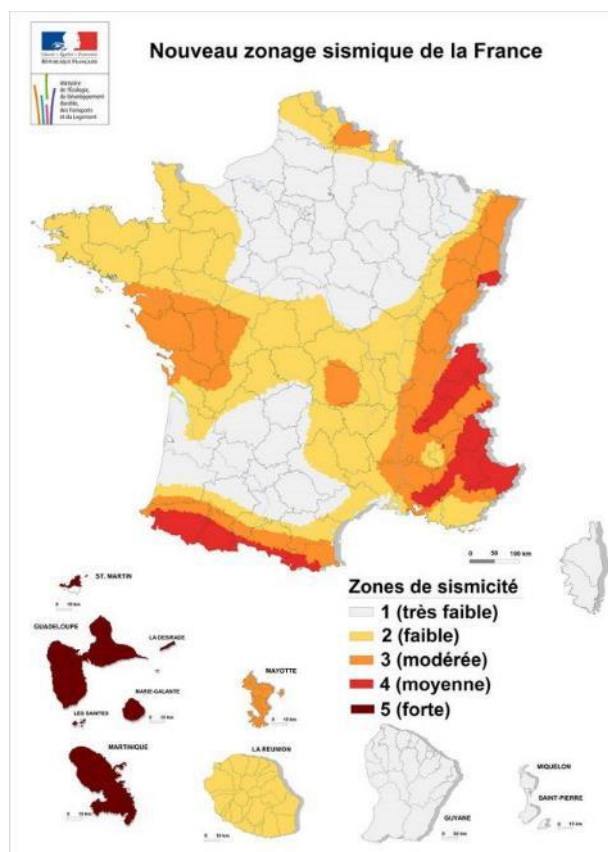
Le département d'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.






Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



À noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...);
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

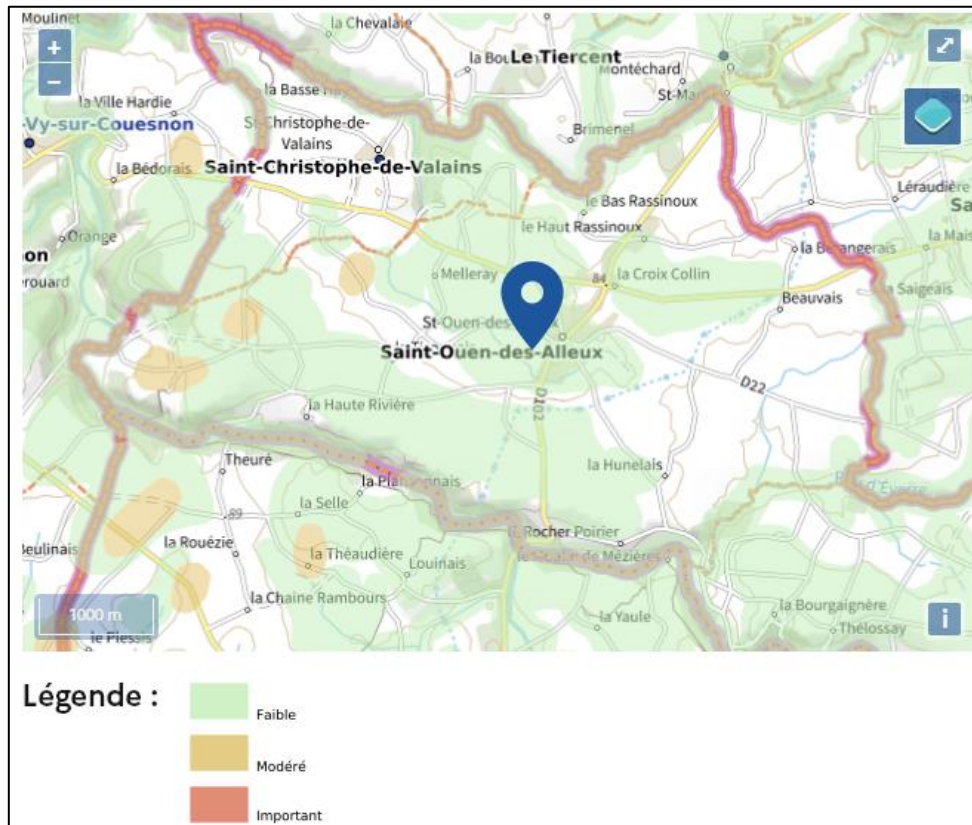
III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

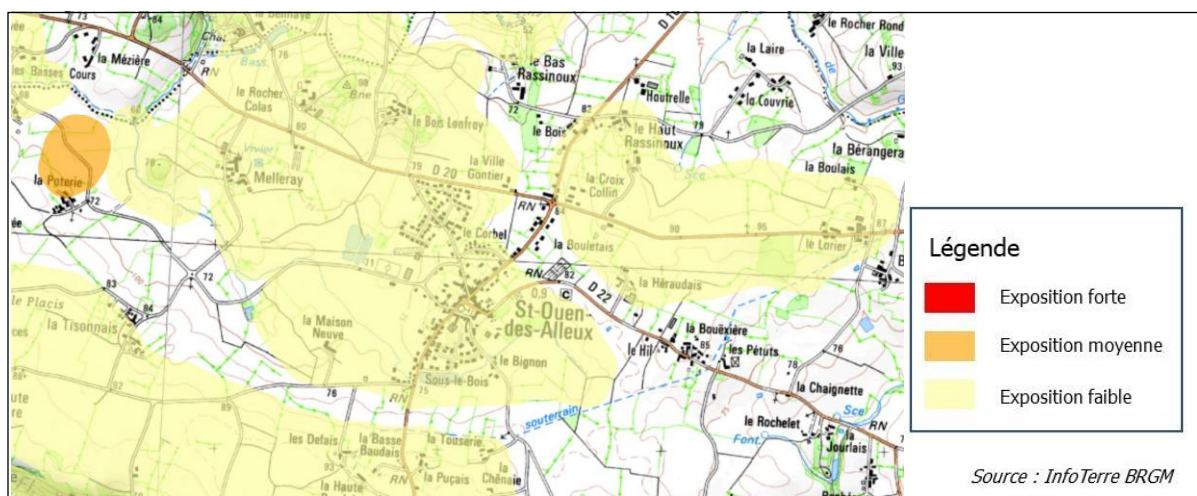
Le risque lié au retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est impactée par le retrait gonflement des argiles, avec **un aléa faible à modéré** suivant les secteurs.



Retrait gonflement des argiles à l'échelle de la commune



Retrait gonflement des argiles à l'échelle du bourg

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, qui a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour cause d'inondation, **n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRi).**

Il existe en Ile-et-Vilaine **un atlas des zones inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine.** Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est couverte par **l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 du 01/01/1995.**



Carte des cours d'eau et de l'Atlas des zones inondables (hachures bleues)

Par ailleurs, selon GéoRisques, la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

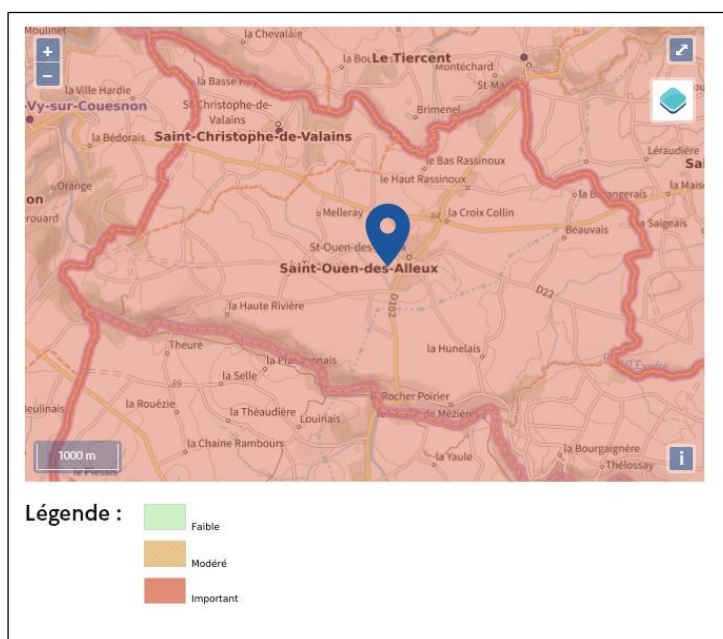
L'indication de fiabilité associée à la commune est : MOYENNE.

Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est classée en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Pour la sécurité de la commune, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.



Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

Le risque lié aux feux de forêt

On parle d'incendie de forêt lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite.

Le terme incendie vaut aussi pour les formations subforestières de plus petites tailles que sont le maquis, la garrigue et les landes.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX **n'est pas concernée par l'obligation légale de débroussaillage.**

En revanche, elle est en limite avec la commune de Mézières-sur-Couesnon qui est concernée.



Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très coûteux en termes d'impact humain, économique, matériel et environnemental.

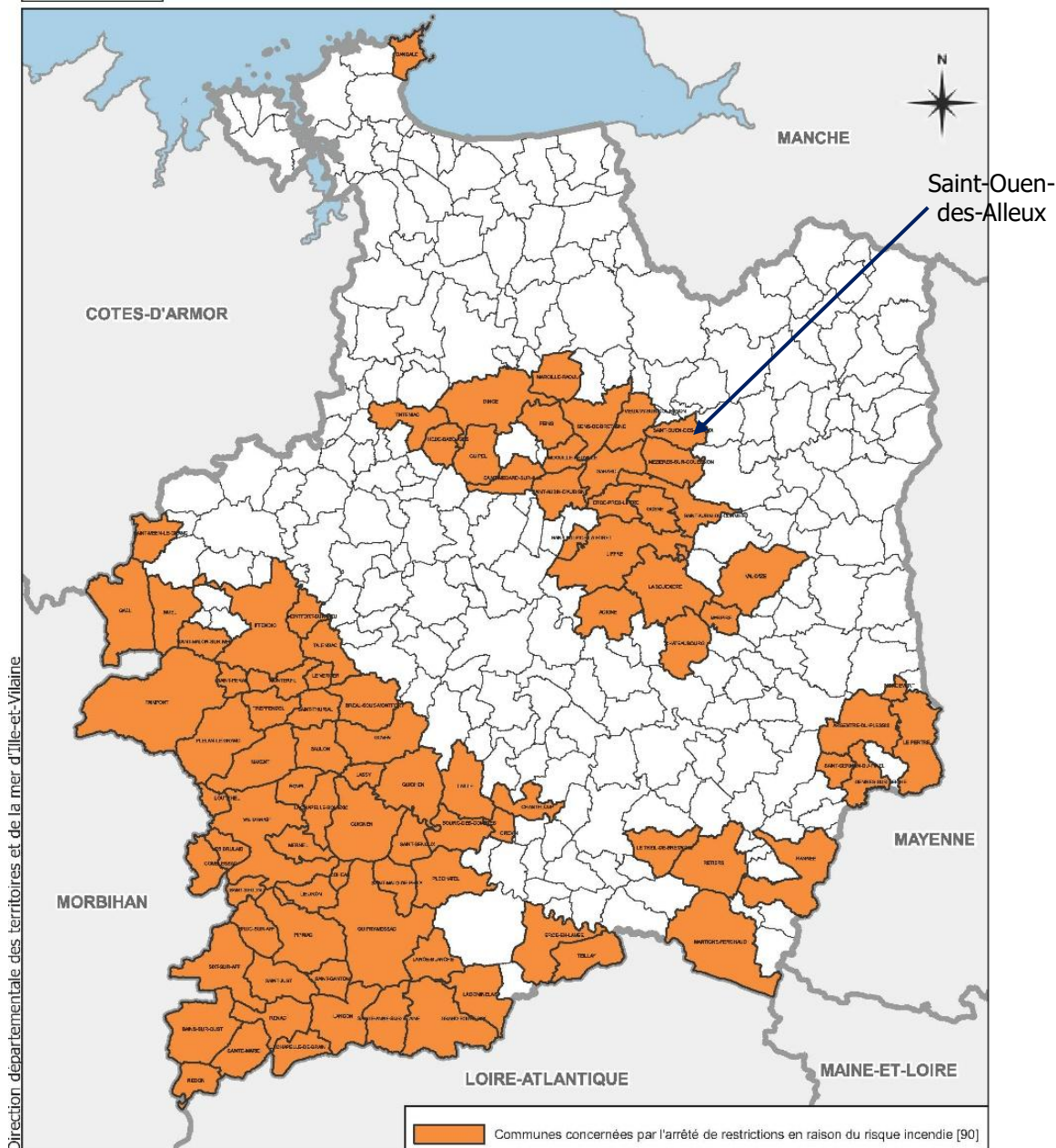
Les atteintes aux hommes concernent principalement les sapeurs-pompiers et plus rarement la population. Le mitage, qui correspond à une présence diffuse d'habitations en zones forestières, accroît la vulnérabilité des populations face à l'aléa feu de forêt. De même, la diminution des distances entre les zones d'habitat et les zones de forêts limite les zones tampon à de faibles périmètres, insuffisants à stopper la propagation d'un feu.

La destruction d'habitations, de zones d'activités économiques et industrielles, ainsi que des réseaux de communication, induit généralement un coût important et des pertes d'exploitation.

L'impact environnemental d'un feu est également considérable en termes de perte biologique (faune et flore habituelles des zones boisées). Aux conséquences immédiates, telles que les disparitions et les modifications de paysage, viennent s'ajouter des conséquences à plus long terme, notamment concernant la reconstitution des biotopes, la perte de qualité des sols et le risque important d'érosion, consécutif à l'augmentation du ruissellement sur un sol dénudé.



Communes concernées par l'arrêté réglementant la circulation du public et des véhicules et l'usage de matériels en raison du risque d'incendie



DDTM35/2MC2/Pôle crises
Sources : IGN@AE, DDTM35, DRAAF Bretagne

Réalisée le 9 août 2022
© DDTM d'Ille-et-Vilaine - reproduction interdite

8.2 Les risques technologiques

Les installations industrielles classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'État.

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est concernée **par 6 installations classées (non Seveso) :**

Numéro d'établissement	Nom établissement	Adresse	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
0053502728	EARL DE LA BUTTE	ROCHER ROND	Autres régimes		
0053502876	EARL DE LA HERAUDAIS	LA HERAUDAIS	Autres régimes		02/06/2009
0053502873	EARL DU COUESNON	L'ASNERIE	Autres régimes		
0053502874	GAEC BLANDIN	LE ROCHER POIRIER	Autres régimes		
0005521409	HURAUPT PATRICE	Z.A. DE LA CROIX COLLIN	Autres régimes		09/07/2018
0053502875	MAZURAI LOIC	LES PETUTS	Autres régimes		

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Le Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation.

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX n'est pas concernée par ce risque.

Synthèse des enjeux environnementaux

À l'échelle de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants.

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité et la diversité des milieux ;
- Préserver les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, les chemins de randonnée ;
- Limiter l'urbanisation dans les hameaux ;
- Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville et les franges urbaines en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte les risques naturels.

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m ²	Remarques
1	Les Rosiers Blancs	2	983	/
2	Rue du Corbel	2	873	/
3	Rue du Couesnon	10	7848	OAP à prévoir.
4	Impasse du Manoir	3	2595	/
5	Rue du Corbel	2	638	/
6	Les Rosiers Blancs	2	729	/
7	Rue du Corbel	4	2152	/
8	Rue de Saint-Marc	-	3450	Opération de 3 logements en cours.
9	Rue du Stade	2	1611	Passage d'un cours d'eau dans la partie nord.
10	Rue du Stade	-	1559	Parcelle sans accès.
11	Rue du Porche	2	692	/
12	Rue sous le Bois	15	4313	OAP à prévoir.
13	Rue de Saint-Brice	2	1095	/



L'analyse du potentiel de densification montre qu'environ 45 logements pourraient théoriquement être bâtis lors de la prochaine décennie dans le bourg.

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, permet de formuler les remarques suivantes :

- Habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet majoritairement axé sur le développement de la zone agglomérée.

Outre les zones déjà urbanisées UC et UE, plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AU. Un lotissement a vu le jour sur la partie nord du secteur du Grand Pré et un autre lotissement est en train d'être aménagé sur la partie sud du secteur de la Boutelais.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Équipements :

Deux zones à urbaniser à vocation d'équipements avaient été prévues : l'une entre l'école et le cimetière n'a pas été urbanisée, l'autre au sud du bourg a accueilli la résidence Ages&Vie ainsi que des logements aidés.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

Six hameaux constructibles sont classés en zone Nh : Le Hil/La Bouëxière, La Haute Rivière, L'Escale, La Couvrie, Le Lorier et La Hunelais.

Les hameaux non constructibles sont classés en zone Na.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles NPa, strictement protégées, recouvrent les sites et paysages les plus intéressants : les vallons et les principales zones humides. Les zones naturelles NPb autorisent l'activité agricole. Enfin, une zone NPI recouvre l'étang situé au sud du bourg.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Centraliser l'habitat et maîtriser l'urbanisation

Objectifs :

- 1. Produire du logement pour répondre à la demande**
- 2. Densifier le foncier situé dans le bourg**
- 3. Recentrer l'habitat dans le bourg**
- 4. Contenir les surfaces à urbaniser**
- 5. Remplir le lotissement de La Landelle**
- 6. Diminuer la consommation foncière**
- 7. Encourager la diversité sociale**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 120 nouveaux logements pour les 12 prochaines années.
2. Parmi ceux-ci, environ 45 pourraient se faire en densification du bourg.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Cependant, le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations... Les changements de destination sont aussi autorisés et pourraient aboutir à la production de 5 logements.
4. Plusieurs secteurs d'extension, situés dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée et d'une superficie totale de moins de 3 hectares, doivent permettre l'accueil d'une cinquantaine de logements.
5. 16 logements pourront également prendre place dans le lotissement de La Landelle, dont l'aménagement a démarré en 2025.
6. Le PLU prévoit une réduction importante de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021.
7. Il s'agit de répondre à l'objectif du PLH de Fougères Agglomération en diversifiant le parc de logements afin de couvrir les besoins d'une population aux profils variés.

1.2 Offrir un cadre de vie attrayant

Objectifs :

1. **Prévoir l'adaptation des équipements et services**
2. **Améliorer les mobilités**
3. **Inciter le covoiturage**
4. **Proposer une offre en stationnement appropriée**
5. **Accélérer le développement des énergies renouvelables et préserver les ressources**
6. **Permettre le développement des communications numériques**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite plusieurs zones à vocation d'équipements collectifs (UL et 1AUL). D'autre part, la commune mène une réflexion sur plusieurs projets pour les années à venir : maîtriser le foncier situé derrière l'école pour une éventuelle extension, rénover le complexe sportif, rénover l'étage de la mairie, créer une maison des jeunes et créer une nouvelle station d'épuration.
2. Plusieurs projets sont à l'étude ou en réflexion : la sécurisation piétonne de la RD 102 dans la traversée du bourg, le réaménagement de la place de l'église, la création de liaisons douces en direction de Saint-Christophe-de-Valains et de la vallée du Couesnon, la déviation de la ligne de cars Breizhgo n°9a Rennes-Fougères pour desservir la commune.
3. L'aire de covoiturage du parking du Clos Verger sera confortée.
4. Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des équipements.
5. Une réflexion sur la production photovoltaïque en autoconsommation collective est engagée sur certains bâtiments communaux.
6. Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.

1.3 Créer de nouveaux emplois sur la commune

Objectifs :

1. **Pérenniser l'activité agricole**
2. **Agrandir la zone d'activités de La Croix Collin**
3. **Encourager l'implantation de nouveaux services médicaux/paramédicaux**
4. **Préserver les commerces**
5. **Ne pas figer les entreprises installées en campagne**
6. **Conforter le tourisme**

Traduction réglementaire :

1. La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agricole.
2. La zone d'activités de La Croix Collin est confortée dans sa vocation à accueillir des activités économiques. Une extension d'un hectare est envisagée pour accueillir de nouvelles entreprises.
3. La création d'une zone à urbaniser d'environ 0,5 hectare est prévue pour accueillir de nouvelles activités médicales et/ou paramédicales, dans la continuité de celles déjà implantées dans la partie sud du bourg.
4. La centralité accueillera prioritairement les nouveaux commerces. Par ailleurs, certains locaux commerciaux situés dans le bourg ne pourront pas changer de destination.
5. Des STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser des activités en campagne.
6. Les élus souhaitent conforter l'activité qui s'est développée autour du Couesnon.

1.4 Préserver la biodiversité et les paysages

Objectifs :

1. **Sauvegarder la biodiversité**
2. **Protéger la trame bleue**
3. **Préserver la trame verte**
4. **Conserver les caractéristiques paysagères de la commune**
5. **Réglementer l'évolution du patrimoine bâti**

Traduction réglementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont majoritairement classés en zone N.
2. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est classée en zone N.
3. Les principaux boisements sont classés en EBC (représentant 114 ha) ainsi que 3 arbres remarquables. 124 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver.
4. La diversité des paysages est préservée : le bocage et les vallons sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage de l'urbanisation, l'étalement urbain et le mitage seront limités.
5. Le règlement protège plusieurs éléments du patrimoine bâti : maisons, puits, fours, calvaires...

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population 2025

1320

Taux de croissance annuelle	06-11	11-16	16-22
	2,4%	-0,3%	0,1%

Nombre de personnes par ménage	2022
	2,38

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 2006 et 2011, un léger déclin démographique entre 2011 et 2016, puis une petite reprise entre 2016 et 2022.

En 2025, la population est estimée à 1320 habitants.

Quant au desserrement des ménages, celui-ci était nul entre 1990 et 2016, mais il s'est accentué dernièrement, entre 2016 et 2022, puisque le nombre de personnes par logement est passé de 2,53 à 2,38.

2.1.2 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, il est nécessaire d'ajouter aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages. En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,08 personnes en 1968 à 2,15 personnes en 2022.

A SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, ce phénomène est moins marqué. Sur la période 2011-2022, la taille moyenne des ménages est passée de 2,61 à 2,38. Les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

Population de 2011 / Taille des ménages de 2022 = 553	—	Nombre de résidences principales en 2011 = 504	=	Desserrement des ménages = 49
-------------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------------	---	-------------------------------------

A SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, entre 2011 et 2022, il a fallu construire 49 logements pour faire face au desserrement des ménages. Cela représente un besoin de 44 logements pour les 10 prochaines années.

2.1.3 Les scénarios de développement démographique

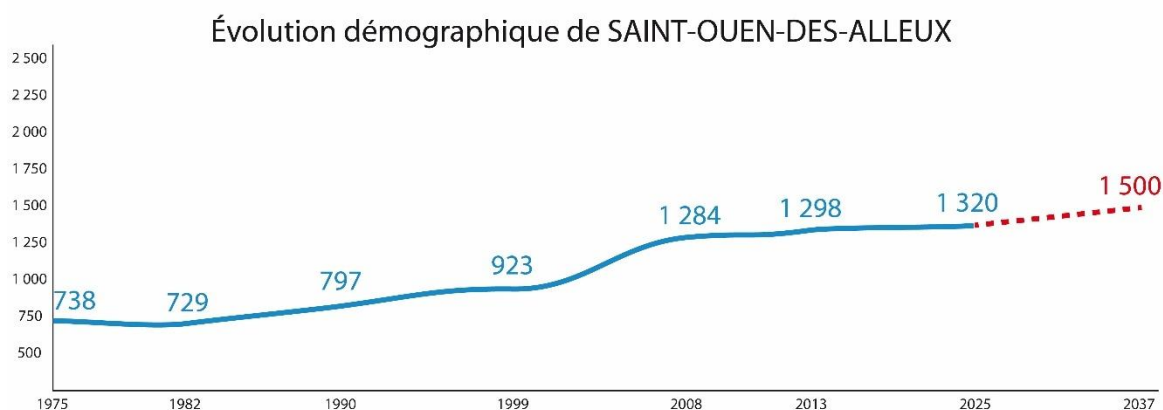
Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour les 12 prochaines années :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 80 habitants d'ici 2037. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **80 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 180 habitants d'ici 2037. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **120 logements**, correspondant à l'objectif du PLH de Fougères Agglomération.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 260 habitants d'ici 2037. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **150 logements**.

Un apport de population trop important à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 500 habitants à l'horizon 2037.



Ces prévisions sont justifiées par :

- la situation favorable qu'occupe la commune, à l'extrémité sud-ouest de Fougères Agglomération en limite du Pays de Rennes.
- le rôle de pôle de proximité que joue la commune dans l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères.
- la présence de nombreux services (notamment médicaux) et équipements collectifs sur la commune.
- la présence d'une zone d'activités sur son territoire (ZA de la Croix Collin).
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel d'environ **45 logements**, permettant de couvrir plus d'un tiers des besoins communaux estimés pour les 12 prochaines années.



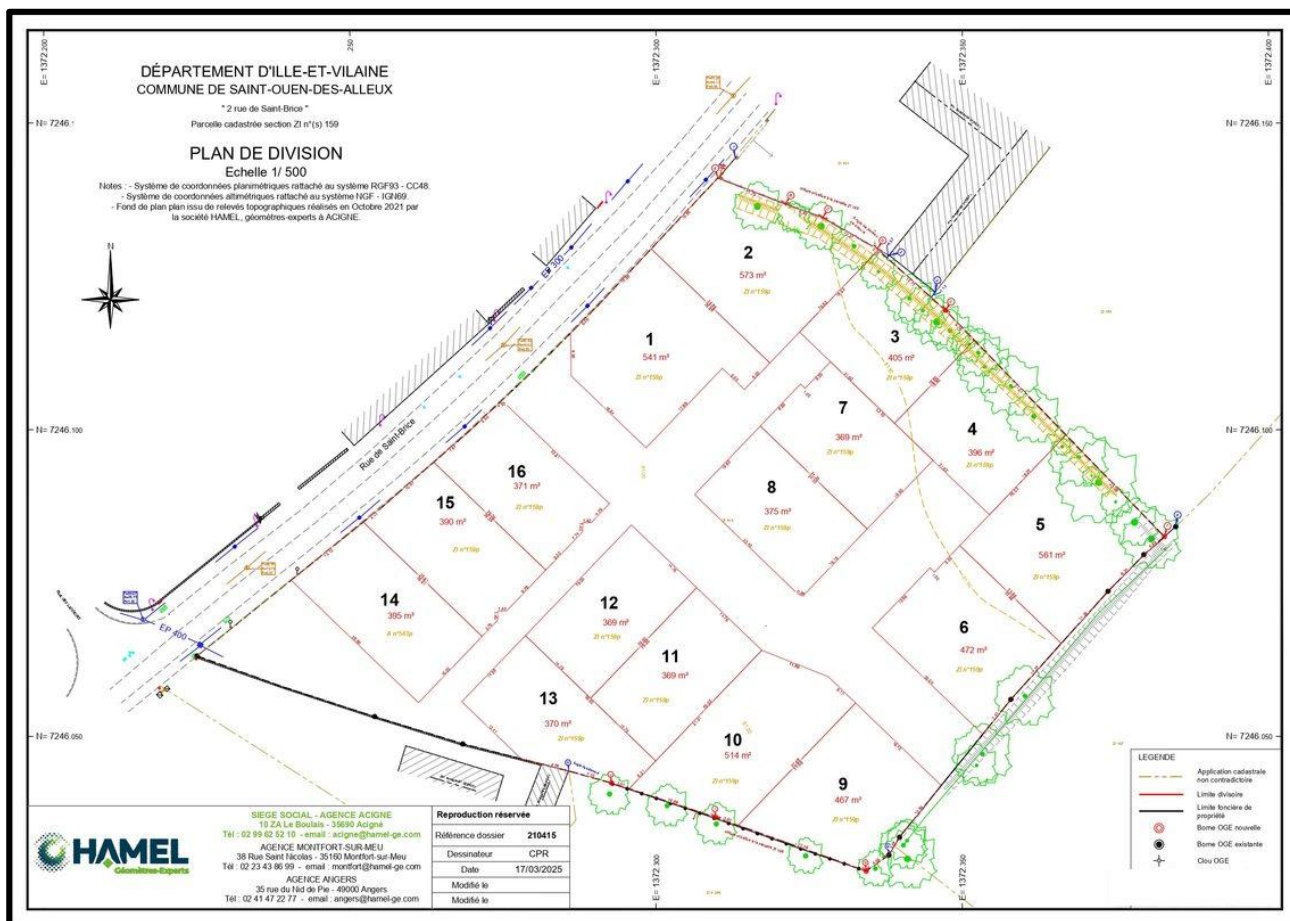
Potentiel de densification

2.2.2 Le remplissage du lotissement de La Landelle

Par ailleurs, le lotissement privé de La Landelle est en train d'être réalisé dans la partie nord-est du bourg, rue de Saint-Brice. Le permis d'aménager a été accordé en septembre 2022.

Cette opération occupe une surface totale de 0,9 ha et prévoit **16 lots**, soit une densité de 18 logements par hectare.

En septembre 2025, 8 lots sur 16 sont vendus. 4 permis de construire vont être déposés prochainement.



Plan de division du lotissement de La Landelle

2.2.3 La production de logements par changement de destination

Lors de la dernière décennie, cinq anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les douze années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de **5 logements** par changement de destination.

2.2.4 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

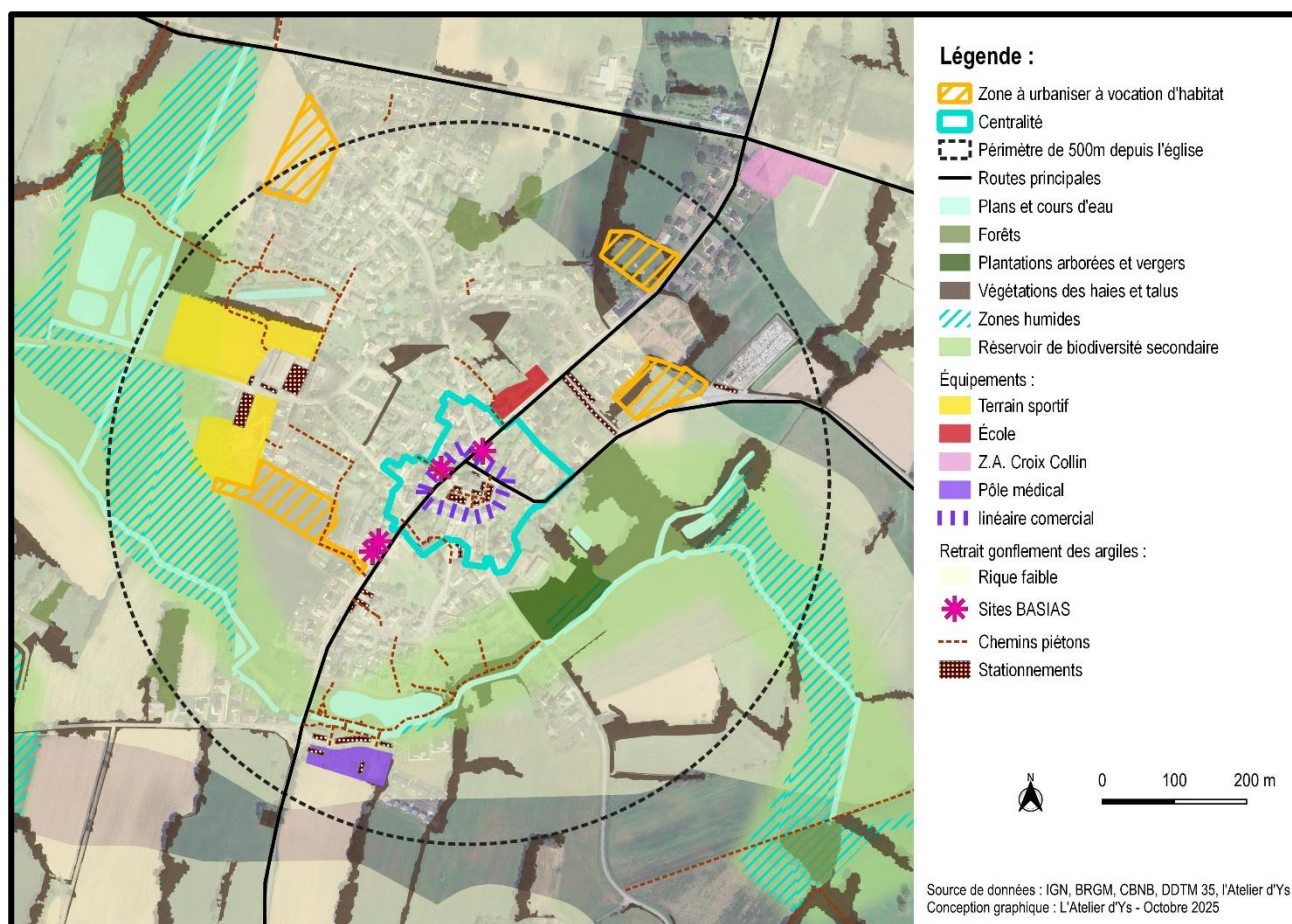
Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'inscrire au PLU quatre zones à urbaniser à vocation d'habitat située dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg, représentant 2,8 ha.



Zones à urbaniser à vocation d'habitat

Le choix s'est porté sur des secteurs situés :

- à proximité des services et des principaux équipements (commerces, école et mairie situées à moins de 500 mètres).
- à proximité du maillage de liaisons douces existantes.
- à l'écart des éléments majeurs de la trame verte et bleue communale (absence de cours d'eau, de zones humides et de réservoirs de biodiversité notamment).
- à l'écart des zones de risque et des secteurs pollués.



2.2.4.1 Secteur « Rue du Corbel »

Ce secteur se situe au nord-ouest du bourg, rue du Corbel.

Il couvre entièrement la parcelle ZC n°422, qui figure dans le registre parcellaire graphique 2023.

D'une superficie de 0,8 ha, ce secteur accueillera au moins **16 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 20 logements par hectare.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-4 ans).

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle ZC n°422 est cultivée.

Nom de l'exploitation	Bruno GOBÉ
Adresse du siège d'exploitation	Le Bois Lonfray – SAINT-OUEN-DES-ALLEUX
Age de l'exploitant	58 ans
SAU de l'exploitation	64
Surface totale consommée	0,79 ha
N° section et parcelles	ZC n°422
% de la SAU consommée	1,2%
Zonage en vigueur PLU	1AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	0,7 km

2.2.4.2 Secteur « Rue du cimetière »

Ce secteur se situe dans la partie est de l'enveloppe agglomérée du bourg, entre l'école et le cimetière.

Il couvre entièrement les parcelles ZI n°242, 243 et 244, ainsi que partiellement la parcelle ZI n°245, toutes propriétés de la commune. Aucune d'entre elles ne figure dans le registre parcellaire graphique 2023.

D'une superficie totale de 0,7 ha, ce secteur accueillera :

- au moins **12 nouveaux logements** sur 0,6 ha, soit une densité minimum de 20 logements par hectare.
- un équipement sur la partie sud-ouest du secteur représentant environ 0,1 ha.

Parmi ces 12 logements, au moins 6 devront être sociaux, soit 50% de la production totale.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-4 ans).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas cultivées.

2.2.4.3 Secteur « Rue de Saint-Brice »

Ce secteur se situe au nord-est du bourg.

Il couvre partiellement la parcelle ZD n°276, qui ne figure pas dans le registre parcellaire graphique 2023.

D'une superficie de 0,5 ha, ce secteur accueillera au moins **10 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 20 logements par hectare.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 4-8 ans).

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle n'est pas cultivée.

2.2.4.4 Secteur « Colette Besson »

Ce secteur se situe à l'ouest du bourg, à côté du SODA park.

Il couvre partiellement la parcelle ZC n°405, qui figure dans le registre parcellaire graphique 2023.

D'une superficie de 0,8 ha, ce secteur accueillera au moins **15 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 18 logements par hectare.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 4-8 ans).

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle ZC n°405 est cultivée.

Nom de l'exploitation	Loïc MAZURAI
Adresse du siège d'exploitation	Les Pétuts – SAINT-OUEN-DES-ALLEUX
Age de l'exploitant	49 ans
SAU de l'exploitation	100
Surface totale consommée	0,7 ha
N° section et parcelles	ZC n°405
% de la SAU consommée	0,7%
Zonage en vigueur PLU	1AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	1,6 km

2.2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les douze années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 500 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

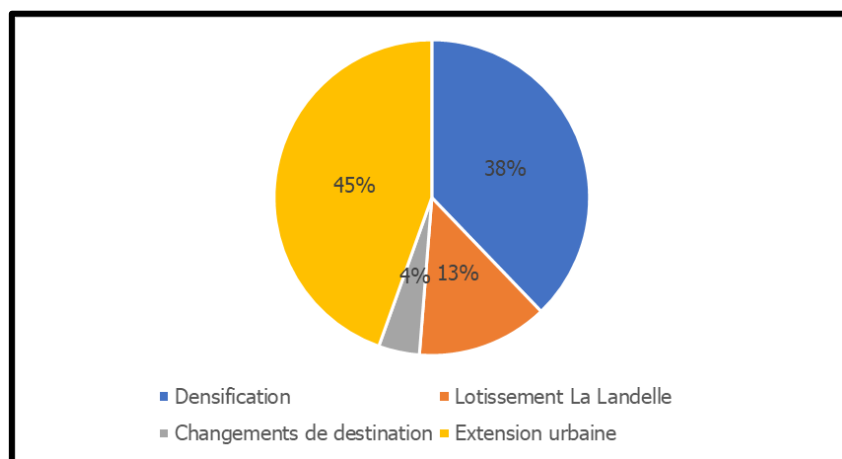
La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **120 logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **45 logements**.

L'objectif de production de logements par changement de destination représente **5 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 53 logements** pourront y voir le jour.

Enfin, le lotissement de La Landelle accueillera **16 logements**.



L'objectif initial de la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.3 Les objectifs de mixité sociale

Le PLH 2021-2026 de Fougères Agglomération fixe pour SAINT-OUEN-DES-ALLEUX un objectif de production de 15 logements locatifs sociaux pour les 6 ans, soit un objectif de 30 logements si l'on extrapole sur la durée du PLU.

Un objectif de production de 15 logements locatifs sociaux est inscrit dans le PLU dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : 9 dans l'OAP n°1 et 6 dans l'OAP n°5.

De plus, 15 autres logements locatifs sociaux ont été livrés ou vont l'être prochainement dans deux opérations :

- 6 dans l'impasse Louis Pasteur (livraison 2021).
- 9 dans l'opération en cours de requalification d'un ancien garage situé en cœur de bourg, menée avec l'EPF.

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

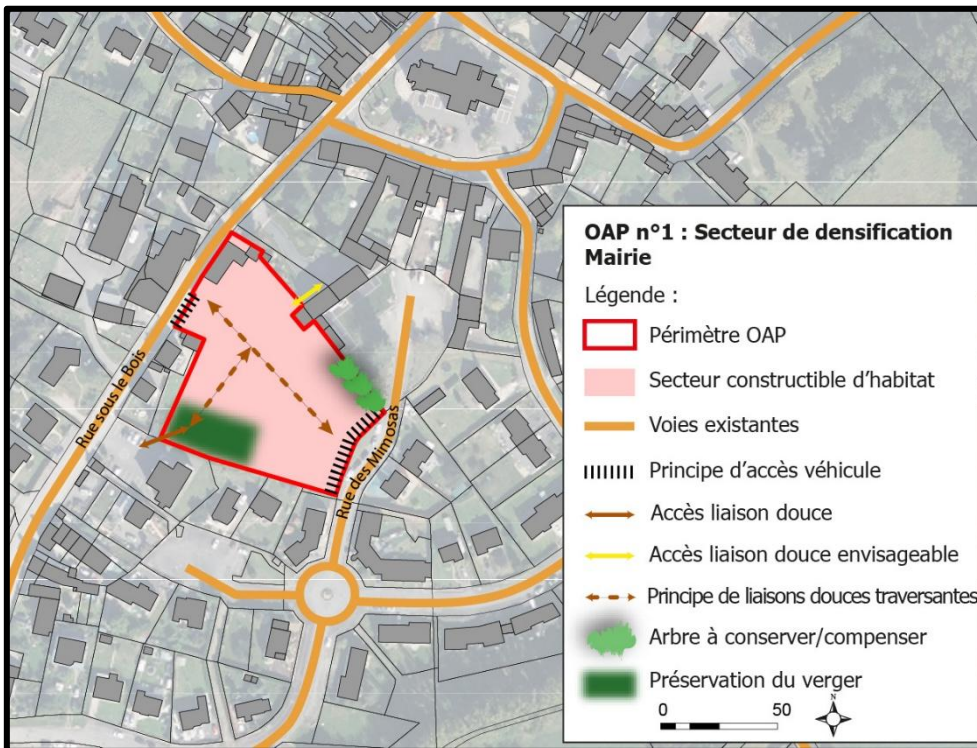
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

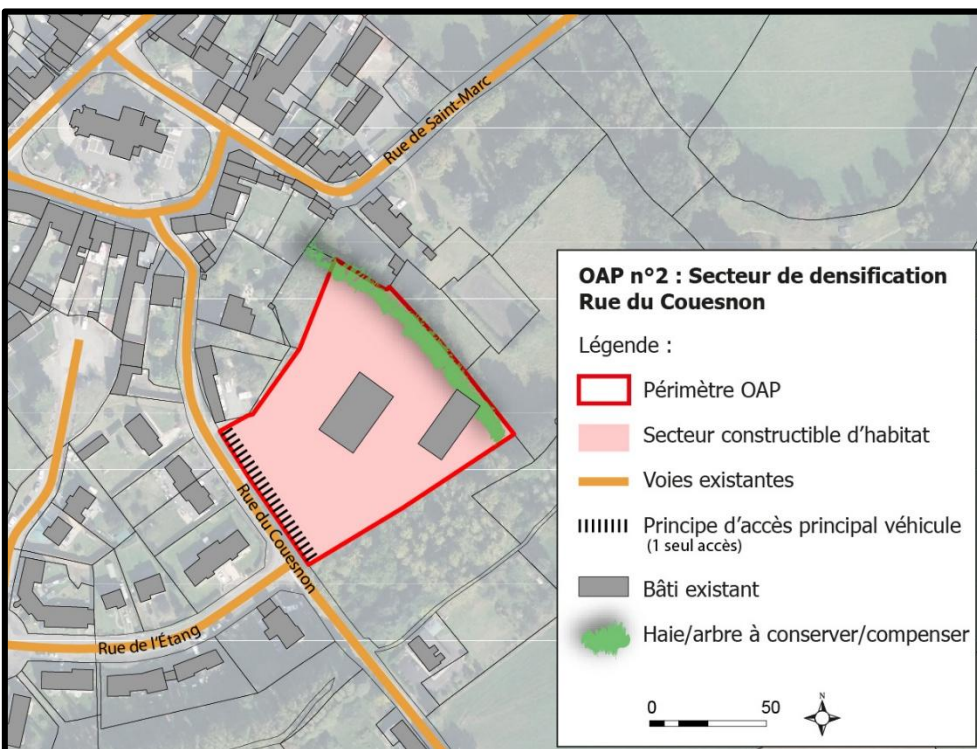
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 7 secteurs à vocation d'habitat :

- 3 secteurs de densification.
- 4 secteurs d'extension urbaine.

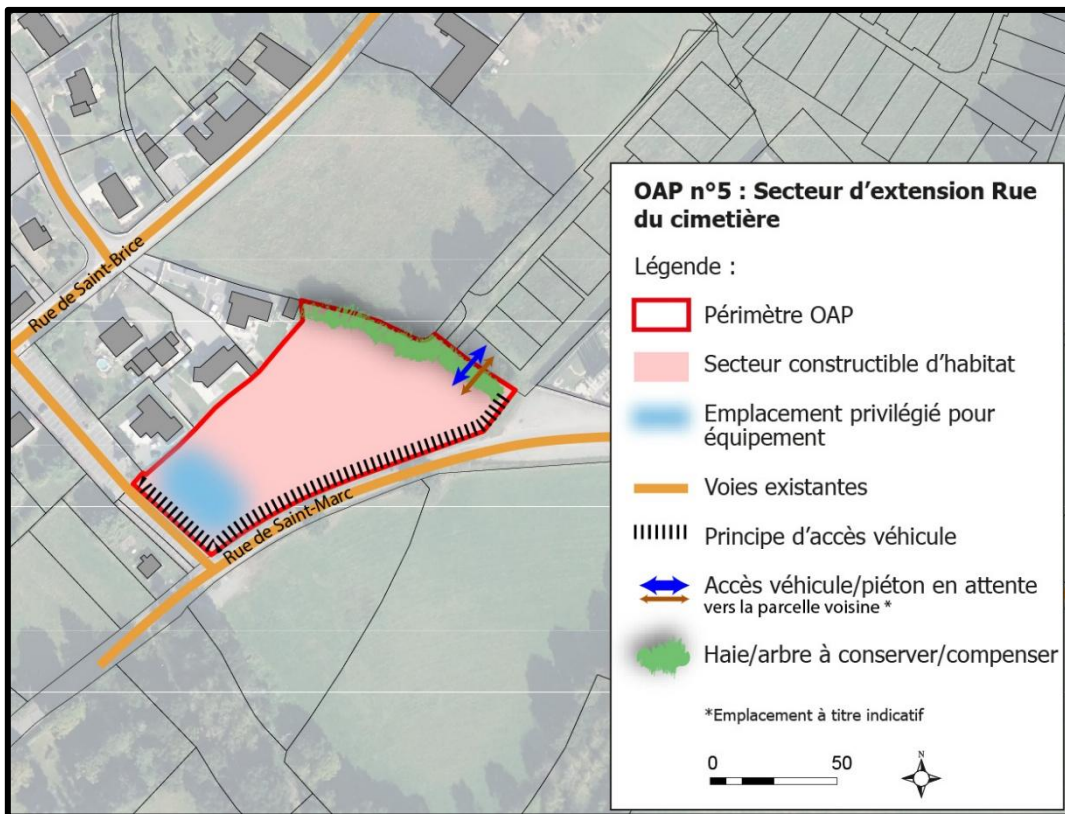
OAP n°1 - Secteur de densification Mairie



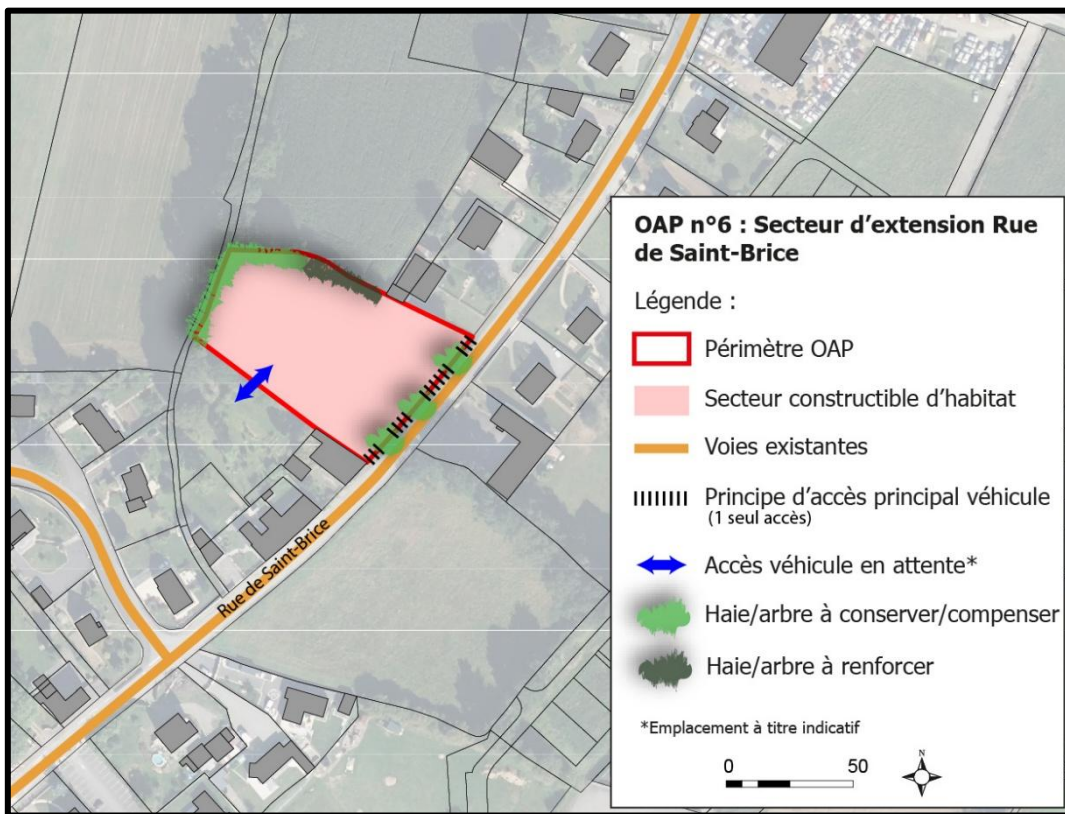
OAP n°2 - Secteur de densification Rue du Couesnon



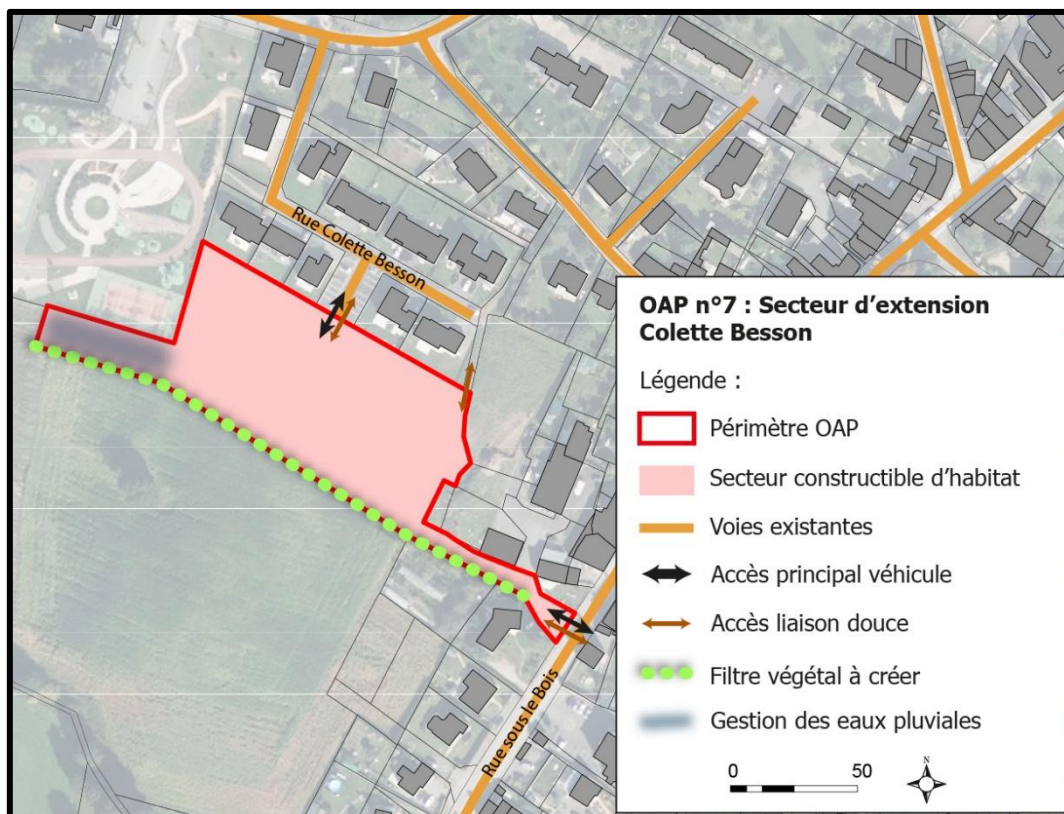
OAP n°5 - Secteur d'extension Rue du cimetière



OAP n°6 - Secteur d'extension Rue de Saint-Brice



OAP n°7 - Secteur d'extension Colette Besson



2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Mutualisation des accès et du stationnement.
- Division parcellaire.
- Composition urbaine et typologie du bâti.

3. Le développement de l'activité économique

3.1 L'extension de la zone d'activités de La Croix Collin

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se doit de permettre l'extension du garage implanté dans la zone d'activités de La Croix Collin. C'est pourquoi une zone à vocation économique (UA) est délimitée sur le périmètre actuel de cette zone d'activités.

Mais elle doit aussi être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, étant donné que le foncier disponible est faible, tout comme le potentiel de densification.

C'est pourquoi un secteur d'extension (1AUA), d'une superficie de 1 hectare, situé dans le prolongement est de la zone d'activités, est délimité dans ce PLU, couvrant entièrement les parcelles cadastrées ZI n°227, 310 et 311.



Zone UA (en violet) et zone 1AUA (hachures violettes)

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas cultivées.

3.2 L'extension du pôle santé

Un pôle santé est implanté à l'extrémité sud du bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, rue du Docteur Gorvel. Celui-ci accueille de nombreux services médicaux et paramédicaux :

- La maison de soins du Couesnon qui comprend :
 - o Un cardiologue.
 - o Une ergothérapeute.
 - o Des médecins généralistes.
 - o Une psychologue.
 - o Un diététicien.
 - o Des infirmiers.
 - o Une ostéopathe.
 - o Un psychomotricien.
 - o Un endocrinologue.
 - o Des kinésithérapeutes.
 - o Un orthésiste.
 - o Une pédicure/podologue.
 - o Une sage-femme.
- Un cabinet dentaire.
- Une pharmacie.
- Une entreprise d'ambulances.
- Un opticien.

Ces services profitent à tous les Audoniens, notamment aux résidents de la maison partagée « Ages&Vie » située dans le prolongement du pôle santé, mais drainent aussi des habitants venant de plusieurs kilomètres à la ronde.

Une zone à vocation économique (UA) est délimitée sur le périmètre actuel du pôle santé.

Pour être en capacité d'accueillir de nouveaux services médicaux et paramédicaux, un secteur d'extension (1AUA), d'une superficie de 0,46 hectare, situé dans le prolongement sud du pôle santé, est délimité dans ce PLU, couvrant la partie nord de la parcelle cadastrée ZO n°8.



Zone UA (en violet) et zone 1AUA (hachures violettes)

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle ZO n°8 est cultivée.

Nom de l'exploitation	EARL LABBE
Adresse du siège d'exploitation	La Motte – Saint-Marc-sur-Couesnon – Rives-du-Couesnon
Age de l'exploitant	56 ans
SAU de l'exploitation	116
Surface totale consommée	0,46 ha
N° section et parcelles	ZO n°8
% de la SAU consommée	0,4%
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	7,2 km

3.3 Justifications

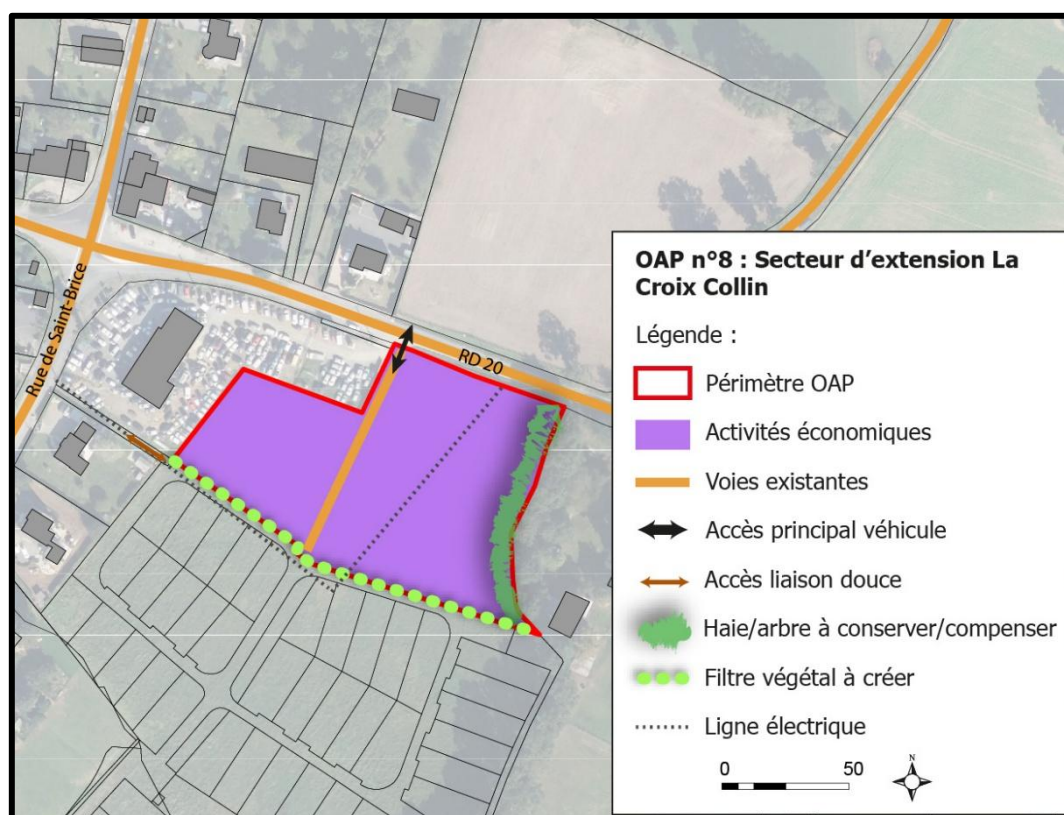
L'inscription de nouvelles surfaces dédiées à l'accueil d'activités économiques dans le projet de révision du PLU est pertinente et nécessaire pour les raisons suivantes :

- Permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales et de nouveaux services médicaux et paramédicaux, et ainsi consolider le nombre d'emplois sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, définie comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères.
- Améliorer l'équilibre géographique des activités économiques sur le territoire de Fougères Agglomération et contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail des habitants de la commune.
- Profiter d'accès déjà existants pour desservir ces zones d'extension.

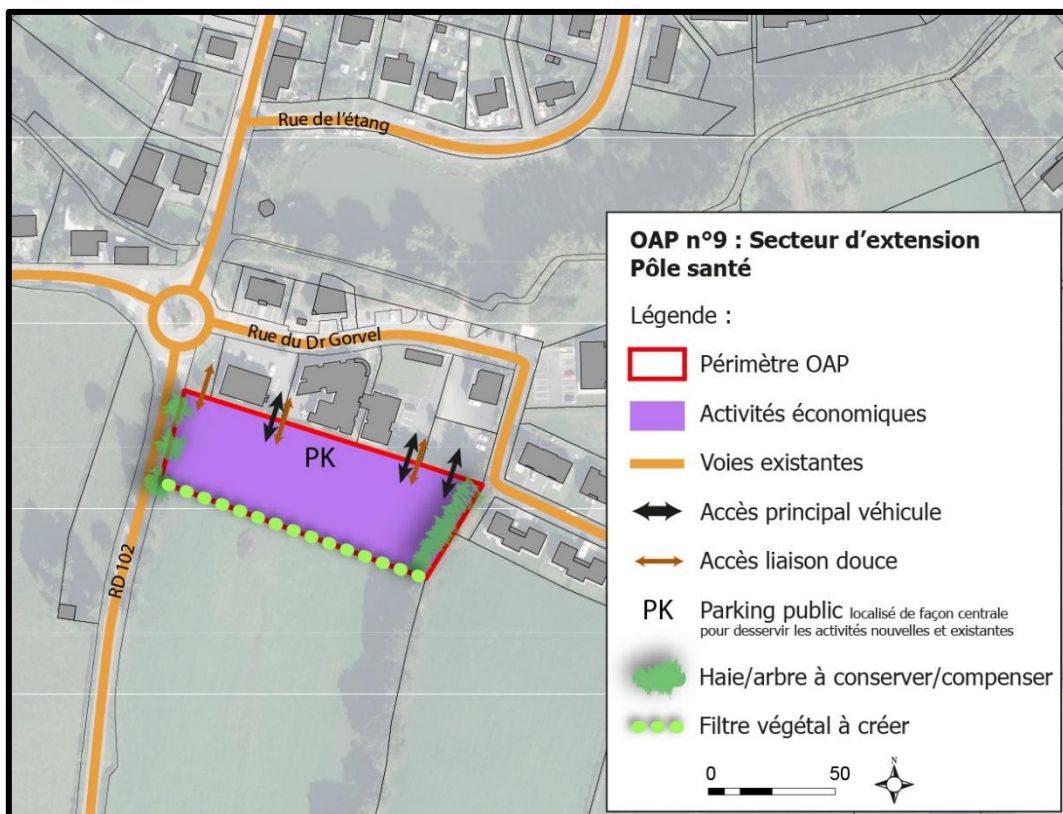
3.4 Orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ces deux zones à urbaniser à vocation économique (horizon 0-4 ans pour la ZA de La Croix Collin et horizon 4-8 ans pour le pôle santé).

OAP n°8 - Secteur d'extension La Croix Collin



OAP n°9 - Secteur d'extension Pôle santé



3.5 La définition de STECAL à vocation économique

3.5.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Huit STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 3,17 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



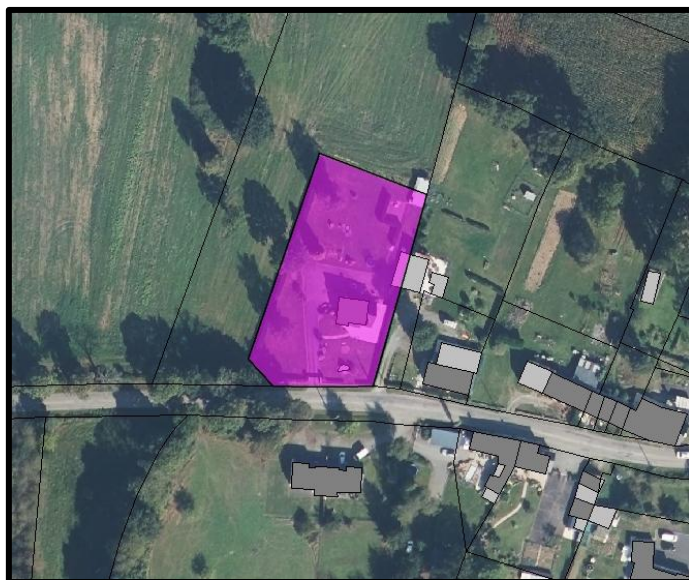
Localisation des STECAL

STECAL du Lorier

Ce STECAL, d'une superficie de 0,29 ha, est situé à environ 2 km à l'est du bourg, au lieu-dit Le Lorier. Il couvre une activité de taxi.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Bureau » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



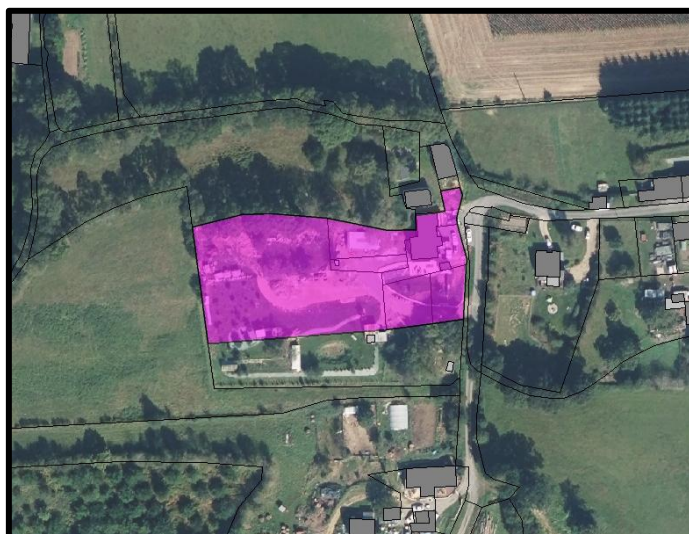
STECAL du Lorier

STECAL de La Thébaudais

Ce STECAL, d'une superficie de 0,47 ha, est situé à environ 3 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Thébaudais. Il couvre une activité de maçon.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



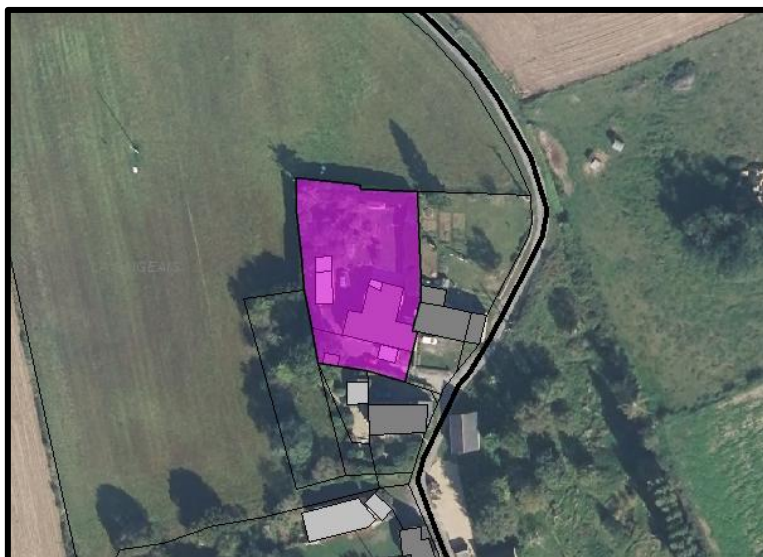
STECAL de La Thébaudais

STECAL de La Saigeais

Ce STECAL, d'une superficie de 0,16 ha, est situé à environ 3 km à l'est du bourg, au lieu-dit La Saigeais. Il couvre une activité d'électronicien.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



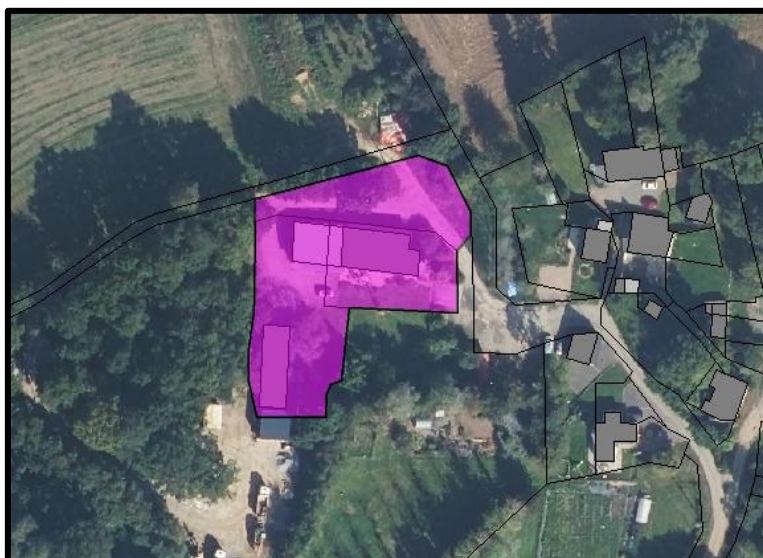
STECAL de La Saigeais

STECAL de La Bérangerais

Ce STECAL, d'une superficie de 0,25 ha, est situé à environ 3 km au nord-est du bourg, au lieu-dit La Bérangerais. Il couvre une activité de terrassier.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



STECAL de La Bérangerais

STECAL de La Hunelais

Ce STECAL, d'une superficie de 0,44 ha, est situé à environ 2 km au sud-est du bourg, au lieu-dit La Hunelais. Il couvre une activité de maçon.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



STECAL de La Hunelais

STECAL du Bois des Bouletais

Ce STECAL, d'une superficie de 0,13 ha, est situé à environ 1 km au nord-est du bourg, au lieu-dit Le Bois des Bouletais. Il couvre une activité d'électricien.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



STECAL du Bois des Bouletais

STECAL de La Basse Rivière

Ce STECAL, d'une superficie de 0,16 ha, est situé à environ 3 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Basse Rivière. Il couvre une activité de formation informatique.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.



STECAL de La Basse Rivière

STECAL des Alleux

Ce STECAL, d'une superficie de 1,27 ha, est situé à environ 3 km au sud-est du bourg, au lieu-dit Les Alleux. Il est créé pour permettre un projet consistant en la rénovation complète d'anciennes constructions agricoles qui ne sont plus exploitées, afin de les reconvertir en un espace multifonctionnel dédié à l'accueil d'événements professionnels ou privés et de séjours thématiques.

Les aménagements prévus sont les suivants :

- Une capacité d'hébergement d'environ 8 à 12 chambres.
- Une salle de réception polyvalente de 170 m².
- Des espaces dédiés aux prestations bien-être.

Les activités envisagées sont les suivantes :

- Organisation d'événements privés et familiaux.
- Accueil de séminaires d'entreprise.
- Sessions de formation professionnelle.
- Retraites de yoga et séjours bien-être.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti existant et de diversification économique du territoire, tout en préservant le caractère rural de la commune.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Hébergement », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Logement » (sous conditions).

Ce STECAL comprend 0,78 ha de parcelles classées ENAF dans le MOS.



STECAL des Alleux



Localisation des ENAF situés dans le STECAL des Alleux

3.5.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui de la zone AS. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

3.6 La préservation du commerce

3.6.1 La centralité

Le SCoT du Pays de Fougères indique que les centralités se caractérisent par une densité bâtie significative, une diversité des fonctions (logements, commerces, équipements) et la présence d'espaces publics qui facilitent l'accès aux commerces par des modes de déplacement actifs, tels que la marche et les mobilités douces.

La centralité définie dans le PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX correspond au tissu ancien du bourg, c'est-à-dire la zone UC. Elle accueillera prioritairement les nouvelles implantations commerciales.

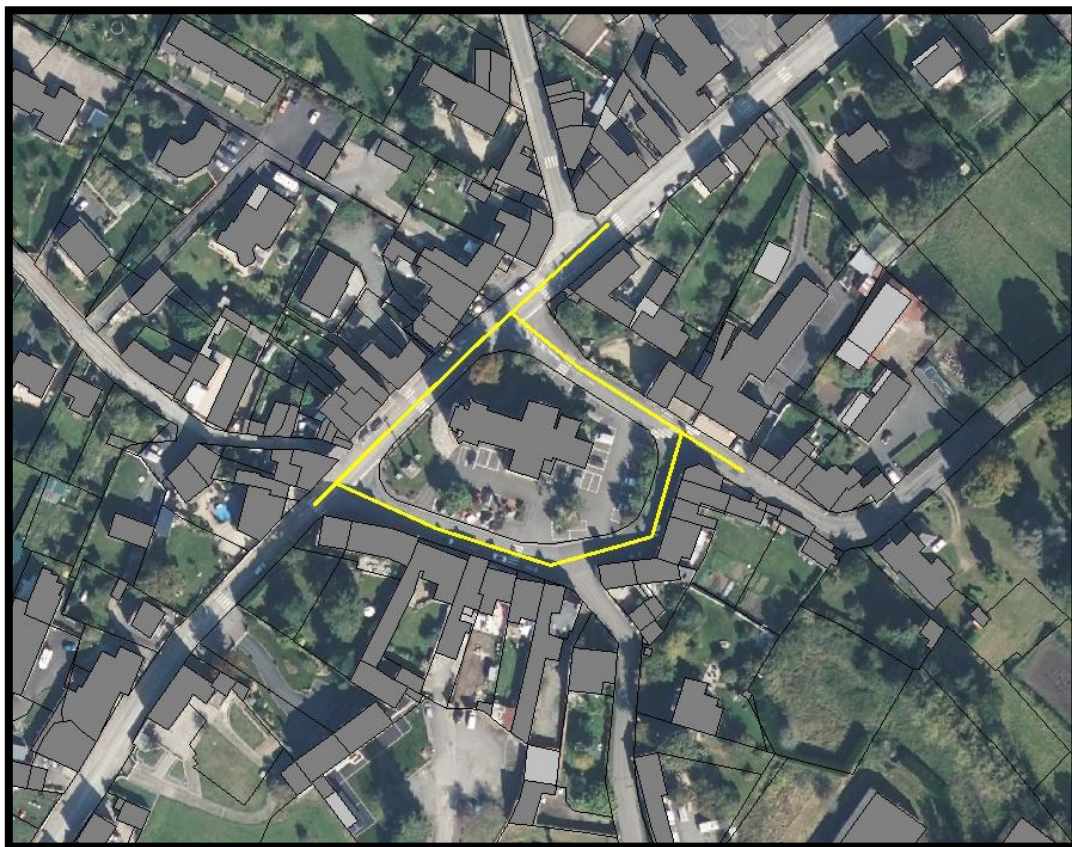


Délimitation de la centralité

3.6.2 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

A ce titre, les vitrines commerciales situées autour de la place de l'église sont préservées et leur changement de destination est interdit.



Linéaire commercial ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

3.7 La protection de l'activité agricole

Les 17 exploitations et les 952 ha de surface agricole utile (source : RGA 2020) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit plus de 1 200 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé : le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare.

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est réduit par rapport au précédent PLU (cf. chapitre 7).

4. La préservation du cadre de vie

4.1 La confortation des équipements existants

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX se doit de conforter les équipements existants.

C'est pourquoi trois zones urbaines à vocation d'équipements sont prévues :

1. une zone UL recouvrant les équipements sportifs : terrain de football, salle plurivalente et SODA park.
2. une zone UL recouvrant l'école.
3. une zone UL recouvrant le cimetière.



Localisation des zones urbaines à vocation d'équipements

4.2 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, la commune se doit également d'améliorer l'offre en équipement.

C'est pourquoi deux zones à urbaniser à vocation d'équipements sont prévues.



Localisation des zones à urbaniser à vocation d'équipements

4.2.1 La structure d'accueil pour les jeunes enfants

Cette zone se situe dans la partie est de l'enveloppe agglomérée du bourg, entre l'école et le cimetière.

D'une superficie de 0,1 hectare, cette zone couvre partiellement la parcelle communale cadastrée ZI n°245.

Elle pourrait accueillir un équipement type « micro-crèche ».

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation commune avec la zone à urbaniser à vocation d'habitat attenante (OAP n°5).

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle ZI n°245 n'est pas cultivée et ne figure pas dans le registre parcellaire graphique 2023.

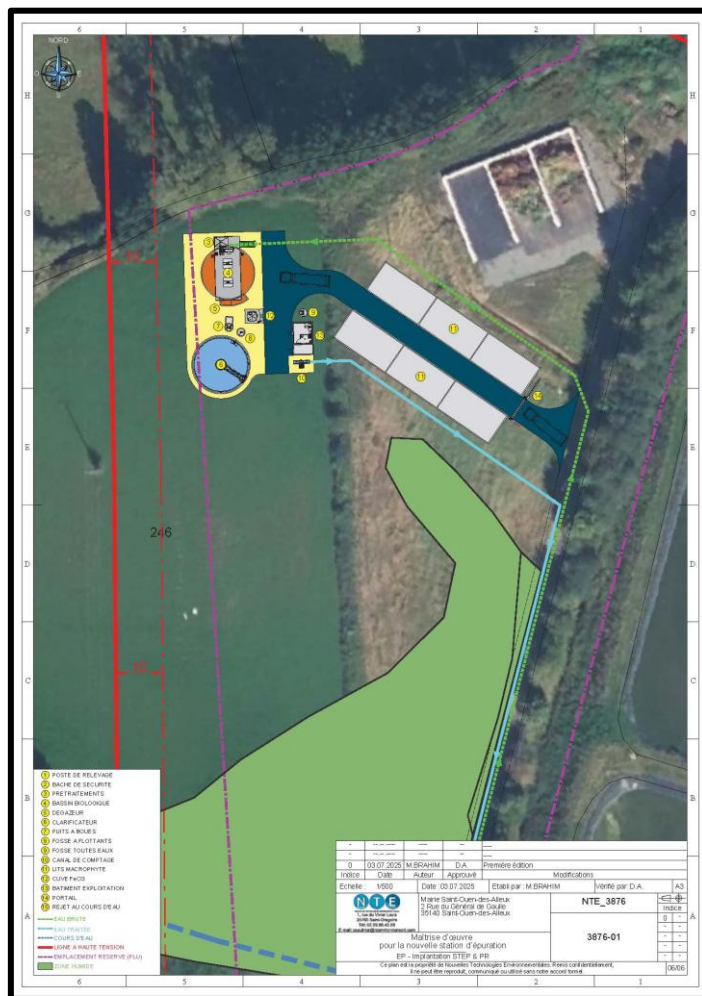
Cette parcelle est cependant classée ENAF dans le MOS.

4.2.2 La nouvelle station d'épuration

Cette zone se situe à l'ouest du bourg, dans le prolongement des lagunes existantes.

D'une superficie de 0,35 hectare, cette zone couvre partiellement la parcelle communale cadastrée ZC n°246.

Elle est créée pour permettre la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.



Projet de nouvelle station d'épuration

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle ZC n°246 n'est pas cultivée, elle est simplement entretenue.

Cette parcelle est en revanche classée ENAF dans le MOS.

4.3 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 2 emplacements réservés au PLU :

- 1 emplacement réservé (n°1) pour la création d'un accès-voirie.
- 1 emplacement réservé (n°2) pour l'extension du cimetière (création d'un columbarium).



Localisation des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelle
1	Accès-voirie	Commune	596	D 290, ZC 405 (en partie)
2	Extension du cimetière	Commune	1 244	ZI 312 (en partie)

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

5.1 La protection du patrimoine naturel

5.1.1 La protection de la trame verte

Premièrement, des OAP sont définies dans ce PLU sur les thématiques suivantes :

- trame verte.
- biodiversité commune.

Par ailleurs, comme dans le précédent PLU, et conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans ce nouveau PLU.

Ainsi, les boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...) sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, soit **114 ha** de boisements.



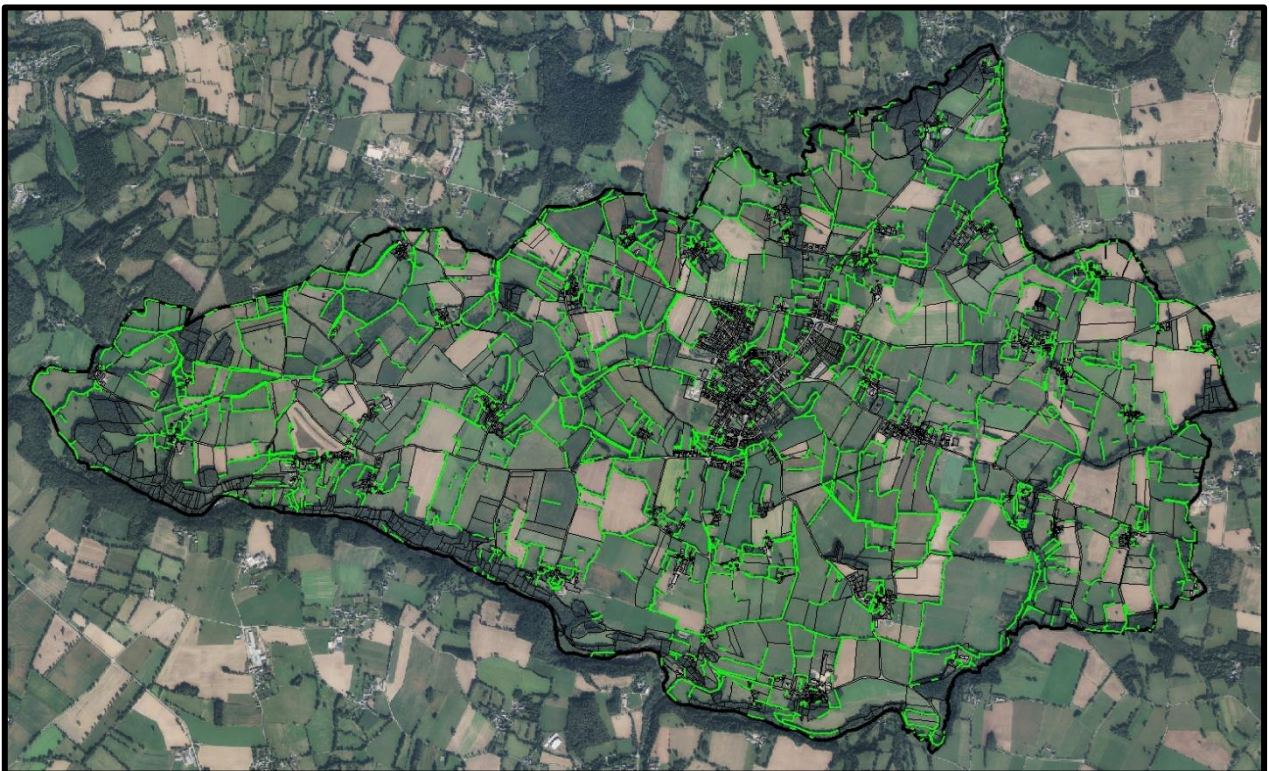
Localisation des EBC

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond à :

- 3 arbres remarquables situés dans et en dehors du bourg.
- toutes les haies bocagères communales, soit un linéaire de 124 km. Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...



Localisation des arbres remarquables protégés au titre de la Loi Paysage



Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

5.1.2 La protection de la trame bleue

Premièrement, des OAP sont définies dans ce PLU sur les thématiques suivantes :

- trame bleue.
- zones humides et ressource en eau.
- gestion des eaux pluviales et perméabilité du sol.

La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, conformément au SAGE Couesnon.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau inventoriés dans la cartographie des cours d'eau des services de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Cette cartographie peut être amenée à évoluer. Les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.



Localisation des cours d'eau

Une zone naturelle de 15 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau est définie au zonage.

De plus, le règlement de toutes les zones du PLU interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une **bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau**.

La protection des zones humides

Le règlement permet la protection des zones humides.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du SAGE Couesnon, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que 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, les drainages...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire mis à jour en 2018 par le Syndicat mixte du SAGE Couesnon.

Au total, 95 ha de zones humides sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Par ailleurs, consciente des incidences possibles du projet d'aménagement sur le milieu naturel, la commune a souhaité que :

- la zone à urbaniser à vocation d'habitat « Rue de Saint-Brice » (OAP n°6), où existe une probabilité de zones humides, soit sondée.
- une contre-expertise soit menée sur la zone à urbaniser à vocation d'équipements « Station d'épuration » (OAP n°10), où des zones humides avaient été identifiées.

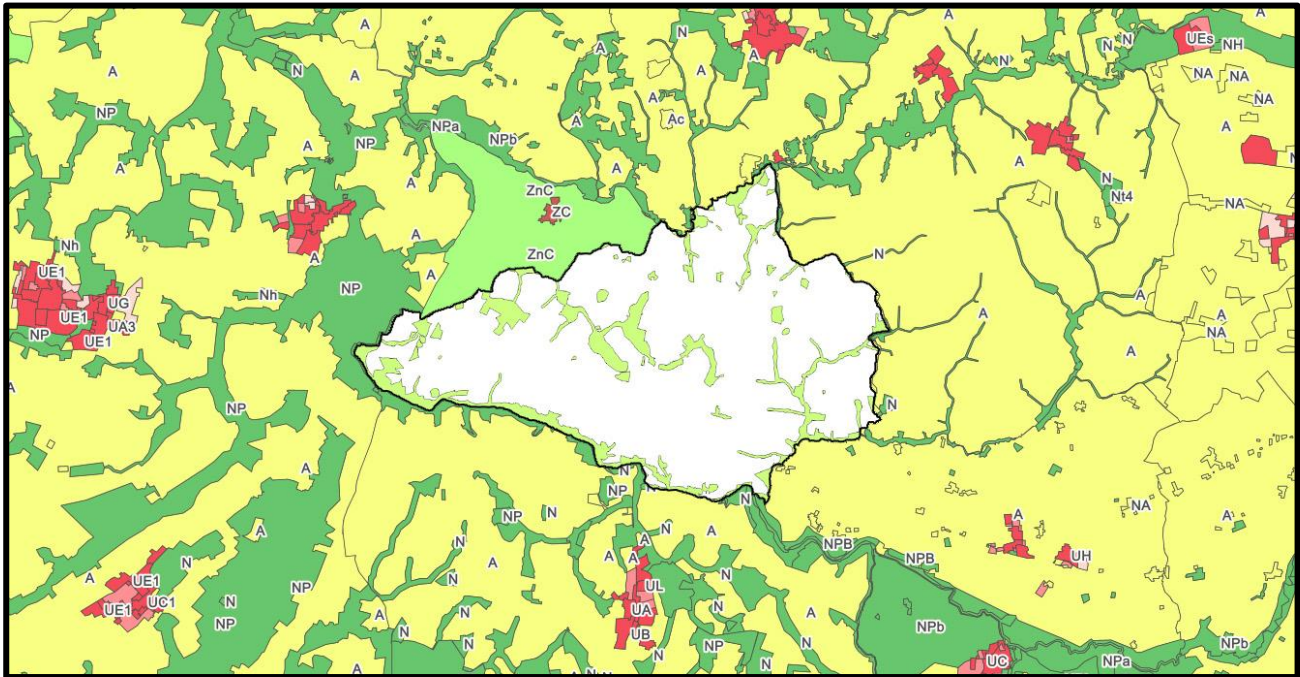
Ces inventaires complémentaires, qui figurent en annexe du PLU, ont permis de mettre en valeur l'absence de zones humides sur ces deux zones à urbaniser.



Localisation des zones humides recensées

5.1.3 La cohérence de la trame verte et bleue communale avec celles des territoires voisins

La cartographie ci-après présente la zone naturelle du PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.



Zone naturelle du PLU et zonages des communes voisines (Source : Géoportail de l'urbanisme)

Nous pouvons voir que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long des cours d'eau (Coesnon, Minette...).

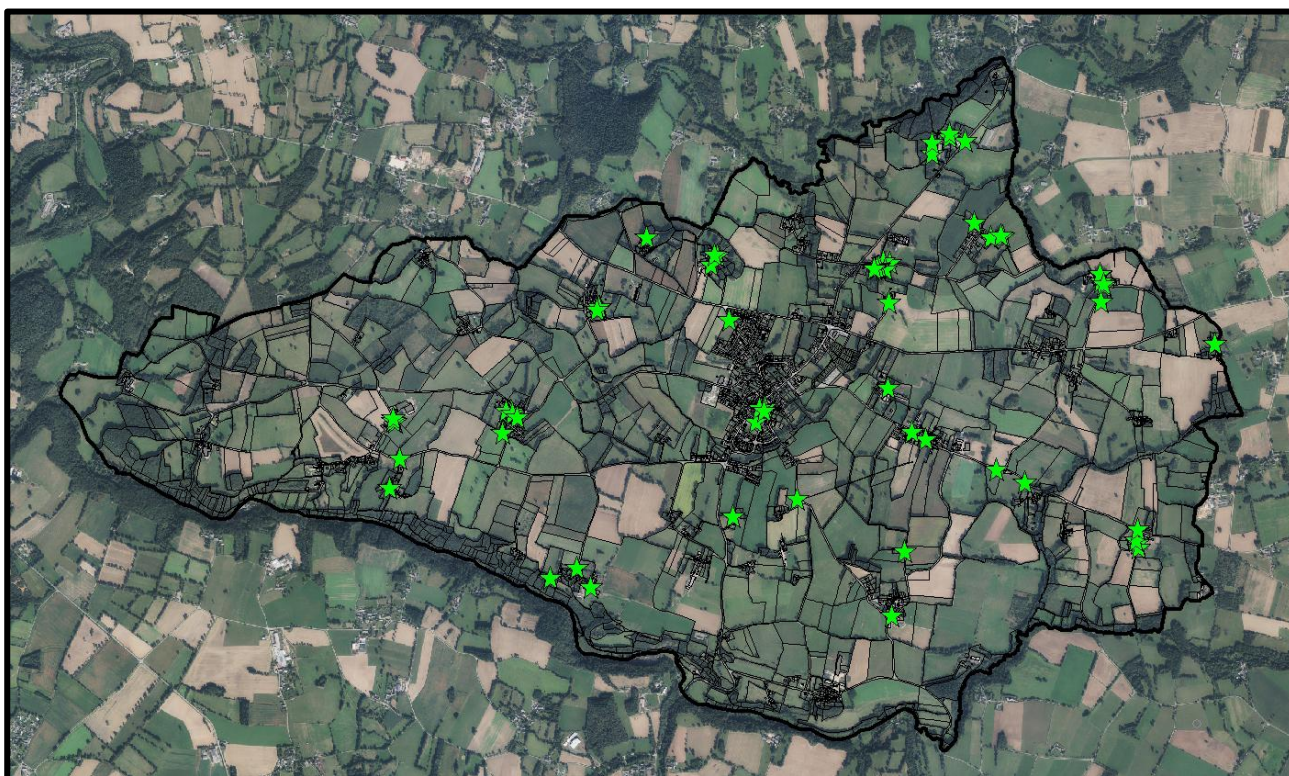
5.2 La protection du patrimoine paysager

Premièrement, des OAP sont définies dans ce PLU sur les thématiques suivantes :

- insertion paysagère du bâti.
- patrimoine vernaculaire.
- clôtures et limites des espaces publics.
- confort thermique.
- végétalisation.

5.2.1 La protection du patrimoine bâti

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a souhaité prévoir dans le règlement graphique une protection de **65 éléments ponctuels** (maisons, puits, fours, calvaires...) qui constituent l'identité communale.



Localisation des éléments du patrimoine bâti protégés

Cette protection est édictée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Le règlement écrit prévoit que « *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.* »

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.

Par ailleurs, l'ensemble de ces constructions est soumis au régime du permis de démolir.

5.2.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR.

Ce sont ainsi **11 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des chemins protégés

5.3 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX ont souhaité permettre le changement de destination de **77 bâtiments** situés en zone agricole, répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 60 m².

Ces constructions sont colorisées en rouge sur le plan de zonage et sont répertoriées dans l'annexe 6.4 du PLU.



Exemple de bâtiment identifié à La Trouslardière

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

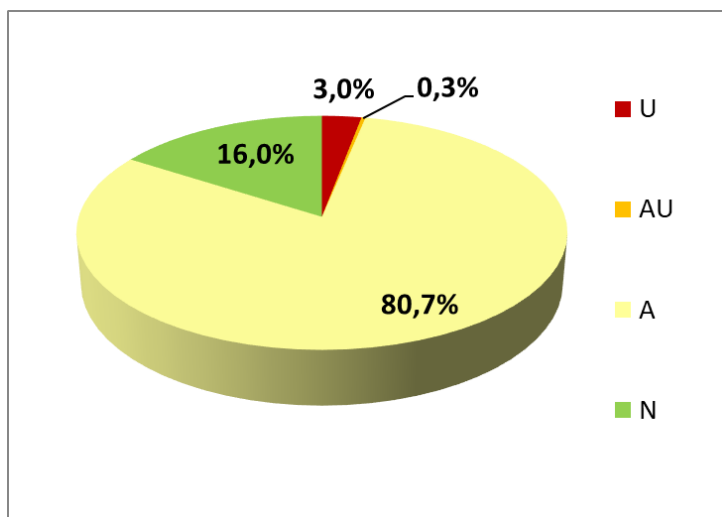
1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en dix zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL et 1AUA.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AS.
- ✓ 1 zone naturelle : N.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	45,0	3,0%
UC	3,5	0,2%
UE	34,0	2,2%
UL	6,3	0,4%
UA	1,2	0,1%
AU	4,6	0,3%
1AUE	2,7	0,2%
1AUL	0,5	0,0%
1AUA	1,4	0,1%
A	1 227,2	80,7%
A	1 224,0	80,5%
AS	3,2	0,2%
N	243,2	16,0%
N	243,2	16,0%
TOTAL	1 520,0	100,0%

2 Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

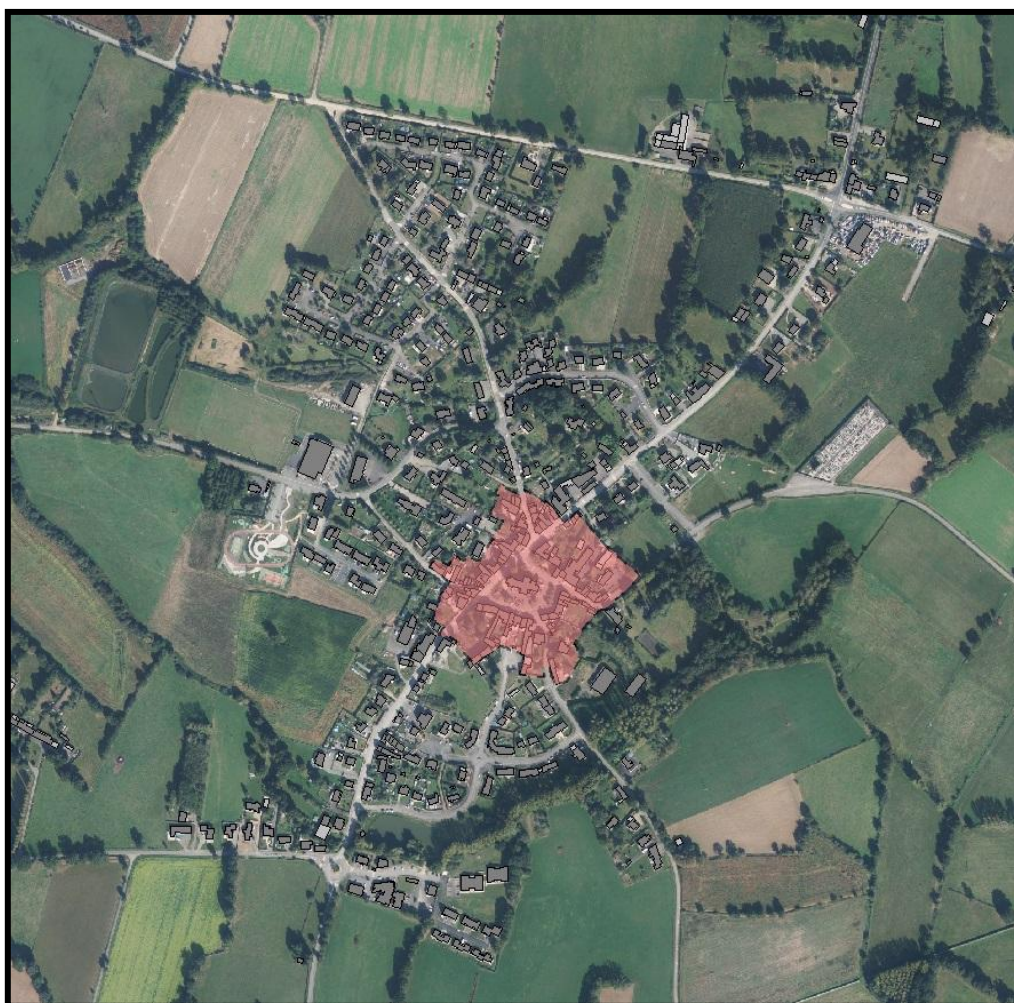
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA).

Zone UC



La **zone UC** correspond au secteur d’habitat ancien du bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Elle correspond à un type d’urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L’objectif du règlement de cette zone (et de la zone UE) est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l’offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l’utilisation de l’espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et sous-destinations	Destination « Habitation ».	Favoriser la mixité des fonctions.
	Destination « Équipements d’intérêt collectif et	Favoriser l’installation et

autorisées	services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit. Implantation des nouveaux commerces prioritairement dans la centralité.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à l'alignement de la voie. Implantations différentes si justifications architecturales. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation sur au moins une limite. Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune.
Traitement environnemental et paysager	Application d'un coefficient de non-imperméabilisation. Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UE



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d’urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d’intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l’installation et l’évolution des commerces, des équipements d’intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier	Réduire les risques de nuisances.

Mixité fonctionnelle et sociale	d'habitation. Implantation des nouveaux commerces dans la centralité.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Permettre le passage de la petite faune.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application d'un coefficient de non-imperméabilisation.</p> <p>Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.</p>
Stationnement	<p>Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.</p> <p>Minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Règles pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>

Zone UL



La **zone UL** couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.

autorisées		
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Intégration des constructions dans l'environnement.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune.
Traitement environnemental et paysager	Application d'un coefficient de non-imperméabilisation. Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones à vocation économique de La Croix Collin et du pôle santé.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p><u>ZA La Croix Collin</u></p> <p>Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Commerce de gros », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ».</p> <p><u>Pôle santé</u></p> <p>Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».</p>	<p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune.</p> <p>Limitier les nuisances sonores aux zones d'activités.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés sous conditions le logement de gardiennage.</p>	<p>Limitier les conflits d'usage en zone d'activités.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<p>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</p> <p>Implantation en limite ou à au moins 3 mètres.</p>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application d'un coefficient de non-imperméabilisation.</p> <p>Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.</p>
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	<p>Limitier l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>

2.2 La zone à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation d'équipements.
- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE



L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUE en zone UE. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUE reprennent très largement celles de la zone UE.

Zone 1AUL

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUL en zone UL. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUL reprennent très largement celles de la zone UL.

Zone 1AUA

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUA en zone UA. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUA reprennent très largement celles de la zone UA.

2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ la zone AS qui couvre des STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

<p>Interdiction et limitation</p>	<p>Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes.</p> <p>Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Non réglementé.</p>	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Pour les bâtiments d'habitation/logements de fonction : 8 mètres au faîtage. <p>Règles particulières pour les extensions et les annexes.</p>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Permettre le passage de la petite faune.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager</p>	<p>Plantations en accompagnement des constructions et installations.</p> <p>Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.</p>	<p>Favoriser une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le grand paysage.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.</p>

Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
---------------	---------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

Zone AS



La **zone AS** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AS est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AS

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	En zone ASb : Sous-destinations « Logement » (sous conditions) et « Bureau ». En zone ASH : Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Hébergement » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». En zone ASia, ASib et ASic : Sous-destinations « Logement » (sous conditions) et « Industrie ». En zone ASs : Sous-destinations « Logement » (sous conditions) et « Activités de service où	Pérenniser les activités installées en campagne.

<p>Interdiction et limitation</p>	<p>s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés les changements de destination des bâtiments, les extensions, les annexes (sous conditions), ainsi qu'en zones ASb, ASia et ASib la construction de bâtiments d'activités nouveaux.</p>	<p>Protéger l'activité agricole.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Non réglementé.</p>	
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		
<p>Volumétrie et implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en limites ou en retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation soit en limite, soit à au moins 3 mètres. • <u>Emprise au sol</u> : Extension des bâtiments d'activités limitée à 30%. Extension des habitations limitée à 30% et 60 m² de surface de plancher, emprise au sol des annexes limitée à 60 m². En zone ASb : emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités limitée à 150 m². En zone ASia : emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités limitée à 400 m². En zone ASib : emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités limitée à 100 m². • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes. 	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Permettre le passage de la petite faune.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager</p>	<p>Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.</p>	<p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>

2.4 La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Zone N



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.	Préserver les espaces naturels. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.
	Sont autorisés, sous conditions, les extensions des logements, les annexes, les infrastructures d'intérêt général, les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public.	
	Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment	

<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>sous conditions. Non réglementé.</p>	
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		
<p>Volumétrie et implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, implantation en limites ou en retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes. 	<p> limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Permettre le passage de la petite faune.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager</p>	<p>Interdiction d'espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.</p>	<p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>

CHAPITRE 7

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces

1.1 L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

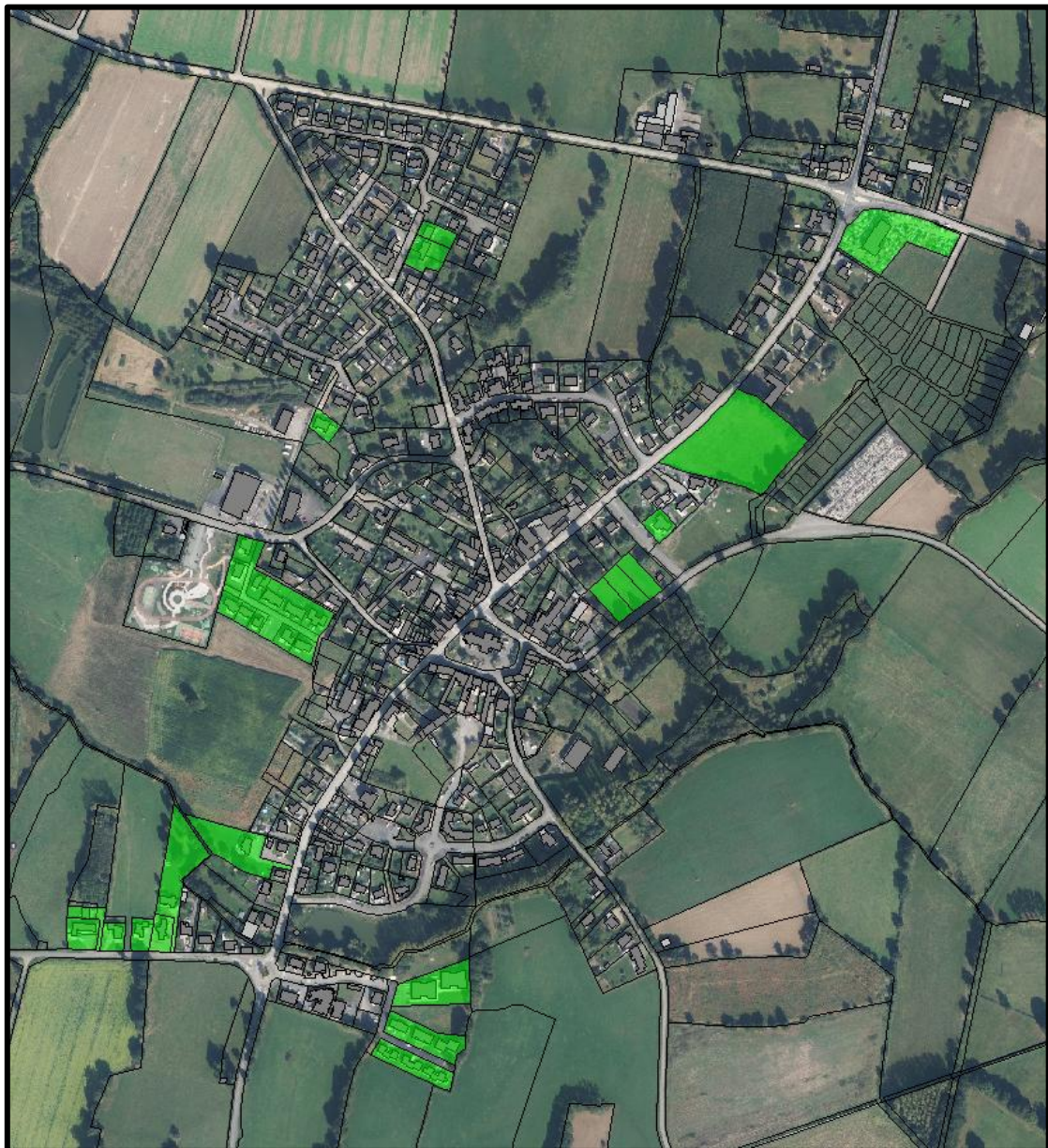
L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2015 et 2025 a été effectuée.

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface consommée	Nombre de logements
2015	ZI 171	LE LORIER	3537	1
2016	ZH 278	LE LORIER	1076	1
2016	ZI 225	LA CROIX COLLIN	5000	1 GARAGE
2016	ZM 280 - 281	LA HUNELAIS	1130	1
2017	ZD 266	RUE DES ACACIAS	681	1
2017	ZK 22	LE BAS FEU	777	1
2017	ZH 265	LA COUVRIE	1695	1
2017	ZC 26	LE CHAMP ROND	5000	3
2017	ZO 200	IMPASSE LOUIS PASTEUR	1811	6
2017	ZN 109	LE HIL	1097	1
2017	ZC 151	5 RUE SOUS LE BOIS	3092	1
2018	ZC 373	LOTISSEMENT COLETTE BESSON	7914	15
2018	ZD 268	RUE DES ACACIAS	1222	1
2019	ZC 376 - 377	LE CHAMP ROND	1117	1
2019	ZO 202	RUE DU DOCTEUR GORVEL	2907	4
2019	ZC 378	LE CHAMP ROND	665	1
2019	ZH 256	LA LAIRE	863	1
2020	ZN 113	LE HIL	1346	1
2020	ZI 220	LE CLOS DU VERGER	771	1
2020	ZN 117	LE HIL	452	1
2020	ZO 208	IMPASSE LOUIS PASTEUR	2192	6
2021	ZC 350	RUE DE LA BINOISIERE	831	1

2021	ZI 230	LA BOUEXIERE	490	1
2021	ZI 159	RUE DE SAINT-BRICE	9170	16
2021	ZC 408	6 BIS RUE DU STADE	655	1
2023	ZI 240	RUE DE SAINT-MARC	1014	1
2023	ZI 239	RUE DE SAINT-MARC	1044	1
2025	ZI 153	RUE DE SAINT-MARC	966	1
TOTAL			58 515	71

Entre 2015 et 2025, à SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, la construction de 71 nouveaux logements et d'un garage a engendré la consommation de 5,9 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, majoritairement dans le bourg mais aussi dans plusieurs hameaux.



Consommation d'ENAF dans le bourg entre 2015 et 2025



Consommation d'ENAF à La Couvrie entre 2015 et 2025



Consommation d'ENAF à La Hunelais entre 2015 et 2025



Consommation d'ENAF au Bas Feu entre 2015 et 2025



Consommation d'ENAF au Lorier entre 2015 et 2025



Consommation d'ENAF au Hil entre 2015 et 2025

1.2 Le bilan de la consommation d'espace à venir

La zone 1AUE, à vocation d'habitat, représente une surface de 2,7 ha, soit 0,2% de la surface communale.

La zone 1AUL, à vocation d'équipements, représente une surface de 0,5 ha, soit moins de 0,1% de la surface communale.

La zone 1AUA, à vocation économique, représente une surface de 1,4 ha, soit 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 45 ha, soit 3% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 49,6 hectares, soit 3,3% du territoire (40,2 ha pour l'habitat, 6,8 ha pour les équipements et 2,6 ha pour les activités économiques).

1.3 L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

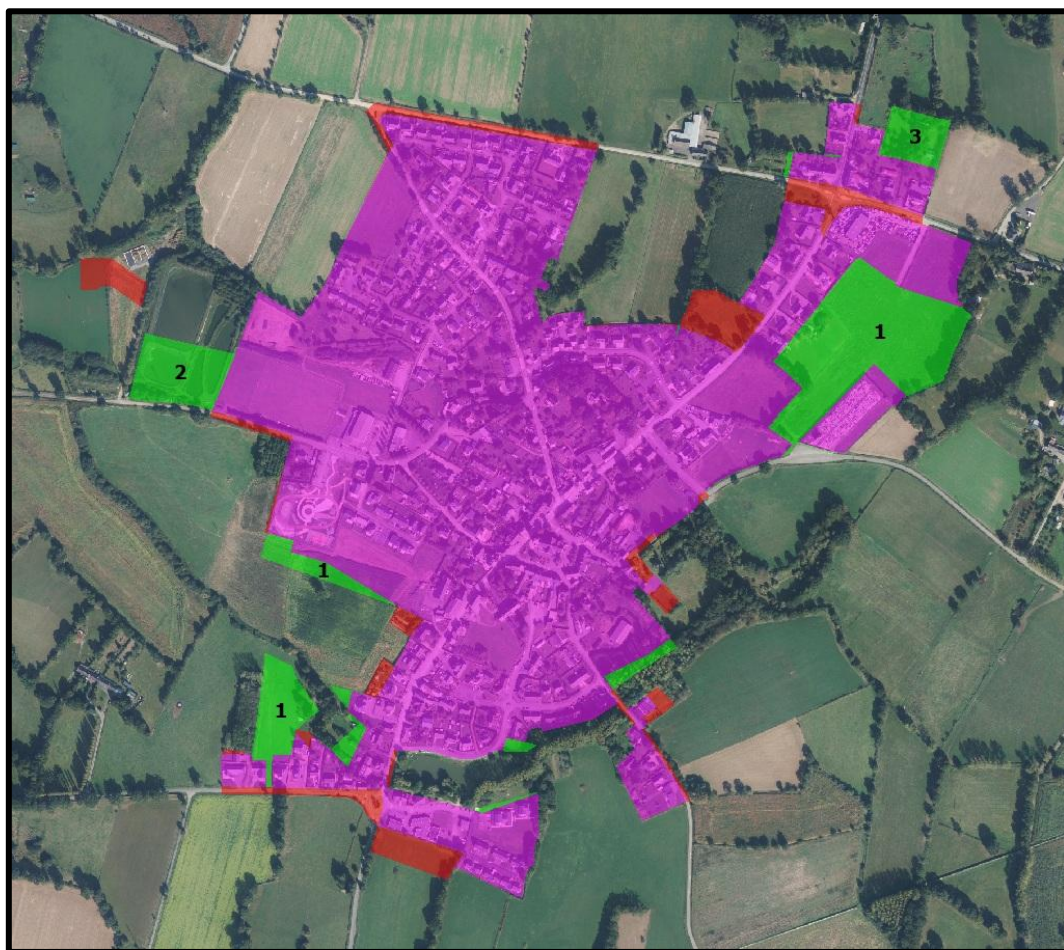
	2015-2025	Projection sur les 12 prochaines années
ENAF consommés à vocation d'habitat	5,9 ha	Densification du bourg + changements de destination + lotissement de La Landelle + zones 1AUE (2,7 ha)
Nombre de logements réalisés	71 logements (+1 garage)	120 logements
Densité moyenne	13 lgts/ha	>20 lgts/ha dans les secteurs faisant l'objet d'OAP

Pour l'horizon 2037, le présent PLU prévoit la construction d'environ 120 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir, avec une densité moyenne supérieure à 20 logements à l'hectare.

1.4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

La cartographie suivante présente un comparatif entre l'ancien et le nouveau PLU :

- les secteurs en rose sont ceux qui n'ont pas évolué, qui étaient et resteront constructibles.
- les secteurs en vert sont ceux qui sont reclassés en zone non constructible, qui correspondent en grande partie :
 1. à des zones 1AU supprimées ou réduites.
 2. à l'ajustement de la zone UEe au niveau des lagunes.
 3. à l'ajustement de la zone UE à La Croix Collin.
- les secteurs en rouge sont ceux qui sont devenus constructibles, à savoir principalement les zones 1AUE « Rue de Saint-Brice », 1AUL « Nouvelle station d'épuration » et 1AUA « Extension du pôle santé ».



Évolutions par rapport au précédent PLU dans le bourg

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	40,4	U	45,0	+4,6
UC	4,2	UC	3,5	-0,7
UE	29,1	UE	34,0	+4,9
UEe	6,4	UL	6,3	-0,1
UEa	0,7	UA	1,2	+0,5
AU	11,8	AU	4,6	-7,2
1AU	8,8	1AUE	2,7	-6,1
1AUe	3,0	1AUL	0,5	-2,5
/	/	1AUA	1,4	+1,4
A	1098,4	A	1227,2	+128,8
A	1098,4	A	1224,0	+125,6
/	/	AS	3,2	+3,2
N	369,4	N	243,2	-126,2
NPa	186,6	N	243,2	-73,4
NPb	130,0			
NPL	2,3	/	/	-2,3
Na	38,6	/	/	-38,6
Nh	11,9	/	/	-11,9

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	40,4	U	45,0	+4,6
AU	11,8	AU	4,6	-7,2
TOTAL	52,2	TOTAL	49,6	-2,6

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 7 ha de zones à urbaniser par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil d'environ 120 logements.

2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1 Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 10,3 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.



ENAF consommés entre 2011 et 2021 (source : MOS)



Zoom sur le bourg (source : MOS)

2.2 L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF

Premièrement, le rapport triennal d'artificialisation des sols de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, qui a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 2 décembre 2024, indique une consommation d'ENAF de 2,92 ha engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2024.

N° Dossier	Demandeur	Date Décision	Nature des Travaux	autorise	Usage	Surface en Ha
PC0353042300003	Hamada Babou		Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.11
PC0353042300005	Le magouroux N	16/06/23	Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.25
PC0353042300006	Mauduit H	15/06/20	Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.7
PC0353042300007	Chauvineau	04/10/21	Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.11
PA0353042200001	JFLC SA	19/09/22	Permis aménagement 16 lots	Autorisé	Habitat	0.94
PA0353042300002	JFLC SA	11/01/24	Permis aménagement 14 lots	Autorisé	Habitat	0.81
					Total :	2.92

Extrait du rapport triennal

La surface relative au PC Mauduit comporte cependant une erreur : celle-ci est de 0,07 ha et non pas 0,7 ha. Le rapport triennal d'artificialisation doit ainsi être corrigé : la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2024 est de 2,29 ha et non pas 2,92 ha.

N° Dossier	Demandeur	Date Décision	Nature des Travaux	autorise	Usage	Surface en Ha
PC0353042300003	Hamada Babou		Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.11
PC0353042300005	Le magouroux N	16/06/23	Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.25
PC0353042300006	Mauduit H	15/06/20	Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.07
PC0353042300007	Chauvineau	04/10/21	Construction maison individuelle	Urbanisé	Habitat	0.11
PA0353042200001	JFLC SA	19/09/22	Permis aménagement 16 lots	Autorisé	Habitat	0.94
PA0353042300002	JFLC SA	11/01/24	Permis aménagement 14 lots	Autorisé	Habitat	0.81
					Total :	2.29

Extrait du rapport triennal après correction

Deuxièmement, le PLU prévoit la consommation de 5 ha d'ENAF entre 2025 et 2037 :

- 2,1 ha pour le développement de l'habitat (la zone 1AUE rue du Corbel étant comptabilisée dans le rapport triennal en ce qui concerne la consommation d'ENAF sur la période 2021-2024).
- 0,7 ha pour le développement des équipements (zones 1AUL + emplacement réservé cimetière).
- 1,4 ha pour le développement économique (zones 1AUA).
- 0,8 ha pour le STECAL des Alleux.



Localisation de la consommation d'ENAF prévue dans le bourg par le PLU



Localisation de la consommation d'ENAF prévue aux Alleux par le PLU

Si l'on applique une règle de 3 pour la consommation d'ENAF prévue par le PLU (5 : 10 X 6), on aboutit à une consommation de 3,0 ha d'ENAF entre 2025 et 2031.

Au total, la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX sera donc de 5,3 ha (2,3 + 3,0). La consommation d'ENAF sera ainsi réduite entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

CHAPITRE 8

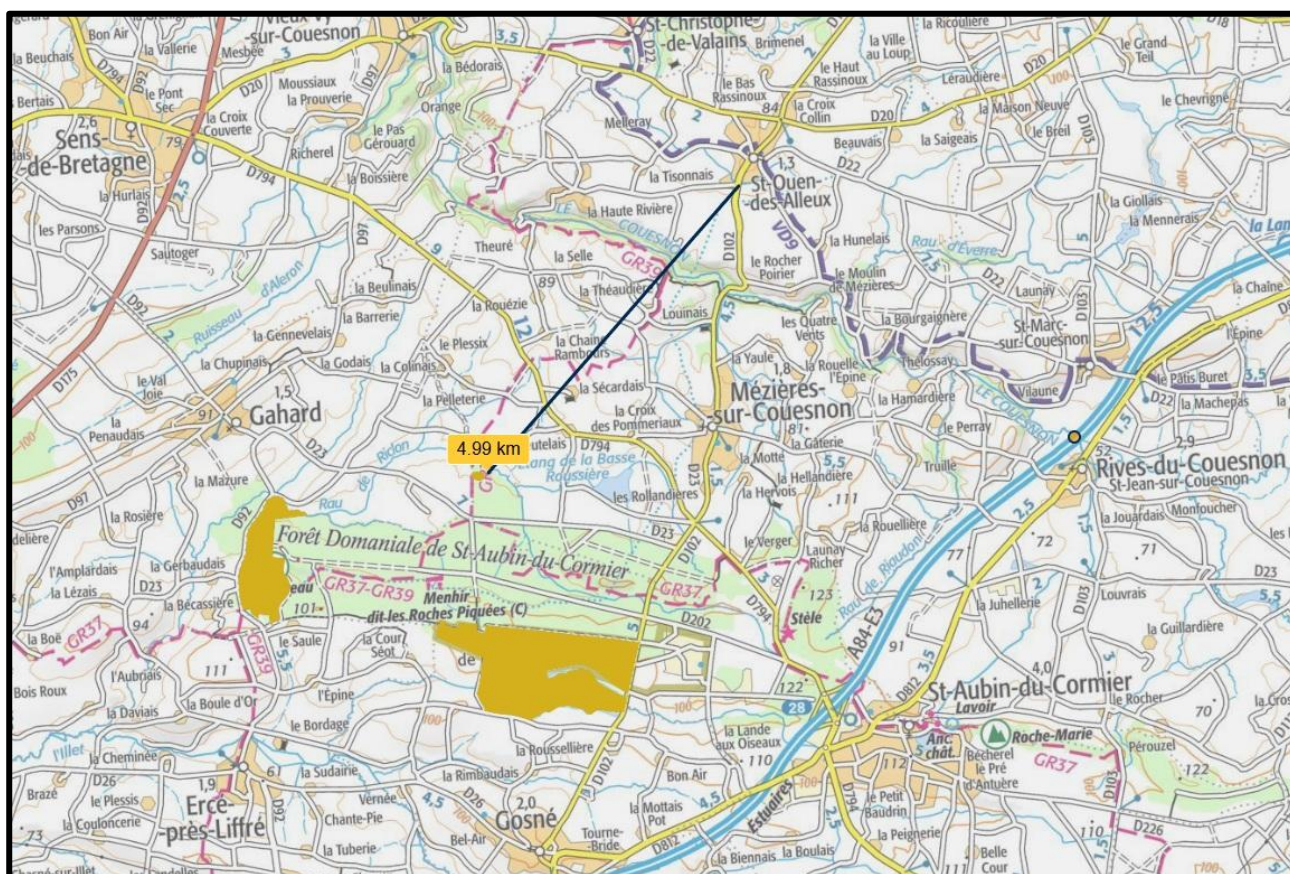
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 5 kilomètres du bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX. Il s'agit du site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).



Caractéristiques du site

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 730 hectares et concerne plusieurs communes (Betton, Gosné, Liffré, Mezières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Saint-Sulpice-la-Forêt, Thorigné-Fouillard).

Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes

sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non-introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

Habitats d'intérêt communautaire

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
 - 1166 *Triturus cristatu*
- ✓ Poissons
 - 1096 *Lampetra planeri*
 - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
 - 1083 *Lucanus cervus*
 - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
 - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
 - 1308 *Barbastella barbastellus*

- 1323 Myotis bechsteinii
- 1324 Myotis myotis
- ✓ Plantes
 - 1831 Luronium natans

Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (trame bocagère, boisements, cours d'eau, zones humides) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

Pour le développement de l'habitat, le PLU prévoit la création de 120 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, par changement de destination, dans une opération en cours d'aménagement mais également en extension sur plusieurs zones à urbaniser d'une superficie totale de 2,7 ha.

Pour le développement de l'économie, le PLU prévoit l'extension de deux zones d'activités existantes, pour un total de 1,4 ha.

Par ailleurs, pour le développement des équipements, le PLU prévoit deux zones à urbaniser d'une superficie totale de 0,5 ha.

A l'exception de la zone à urbaniser prévue pour la création d'une nouvelle station d'épuration, pour laquelle un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé, toutes les zones à urbaniser sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Enfin, pour ces zones à urbaniser, des OAP sectorielles prévoient des orientations environnementales : trame verte intégrée au projet, création de filtres végétaux...

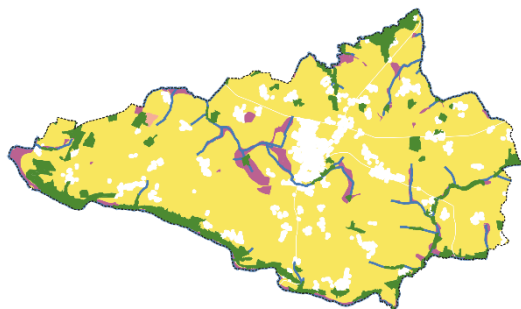
STECAL à vocation économique

Huit STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 3,17 ha. Seul celui des Alleux est situé à proximité de deux cours d'eau, les autres ne sont pas situés dans des réservoirs de biodiversité.

Le périmètre restreint de ces STECAL (excepté celui des Alleux) défini autour des bâtiments existants, ainsi que leur constructibilité limitée, permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

La trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO₂ et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 114 ha de boisements au titre des EBC, ainsi que 3 arbres remarquables et 124 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits. Il est aussi recommandé la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant.

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 95 hectares de zones humides sont protégés par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que 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.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il appartient donc à chaque pétitionnaire de s'assurer du caractère humide ou non de sa parcelle.

Enfin, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Définition des zones à urbaniser très majoritairement sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Protection de 114 ha de boisements au titre des EBC, de 3 arbres remarquables, 124 km de haies et de 95 ha de zones humides au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces exotiques envahissantes et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation à hauteur de 200% de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est soumis au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est incluse dans le SAGE Couesnon, approuvé le 12 décembre 2013, qui identifie huit objectifs principaux :

- Cohérence et organisation de la gestion de l'eau.
- Pédagogie et communication.
- Qualité de l'eau.
- Fonctionnalité des cours d'eau.
- Fonctionnalité des zones humides.
- Têtes de bassins versant.
- Aspects quantitatifs.
- Baie du Mont Saint-Michel et zone estuarienne.

Le PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

Des inventaires complémentaires des zones humides ont notamment permis de mettre en valeur l'absence de zones humides sur deux zones à urbaniser définies par le PLU.

D'autre part, un coefficient de non-imperméabilisation est prévu sur toutes les zones U et AU du PLU.

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

L'ensemble des zones humides recensées, soit 95 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que 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.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. Par ailleurs, pour rappel, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et inventaires complémentaires sur deux zones à urbaniser, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide dans les zones à urbaniser du PLU.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Mise en place d'un coefficient de non-imperméabilisation sur toutes les zones U et AU du PLU.

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit plusieurs opérations d'urbanisation (à vocation d'habitat, à vocation économique et à vocation d'équipements) ainsi que la création d'un STECAL à vocation économique qui auront nécessairement pour effet la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cependant, cette consommation d'ENAF est modérée puisqu'elle ne représente au total que 5,3 ha pour la décennie 2021-31.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent à des espaces cultivés, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité prévue dans les zones à urbaniser sera de 20 logements par hectare en moyenne.

4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 45 nouveaux logements.
- Réduction du dimensionnement des zones à urbaniser.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (20 logements par hectare).

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

Mesure de réduction des incidences

- Protection de nombreux éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements, zones humides et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme unique pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir un secteur à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux (plusieurs emplacements réservés inscrits à cet effet) et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans la future opération d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant est recommandée par le règlement.

La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

Mesures d'évitement des incidences

- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs d'Ille-et-Vilaine, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est seulement exposée aux risques majeurs suivants :

- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible).
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel de niveau 3).

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état d'un site recensé dans la base de données BASOL (sites pollués ou potentiellement pollués), de 5 sites recensés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes) et d'un Secteur d'Information sur les Sols. 4 des 5 sites BASIAS sont situés dans la zone urbaine du bourg, mais aucun dans les zones à urbaniser.

Les nuisances sonores

Aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est située à proximité de la RD 102, route départementale de catégorie C.

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans la zone urbanisée de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par les sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL, BASIAS et SIS).
- La marge de recul liée à la RD 102 sera respectée pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.

- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

9.1 L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a été approuvé en janvier 2010. De ce fait, il n'est pas « Grenellisé » (loi de juillet 2010) ni « Alurisé » (loi de mars 2014) et n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Fougères approuvé en mars 2010.

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède énormément de zones constructibles non bâties en extension du bourg mais aussi dans plusieurs hameaux.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle, permettant une diversification.	Absence de maîtrise de la densification du bourg (peu de règles en matière de densité, d'accès...).
	Espaces naturels peu/pas préservés dans les secteurs de projets.

9.2 Des hameaux toujours constructibles

La commune a envisagé, au début de la réflexion sur le PADD, le maintien de quelques hameaux constructibles. Ce scénario présente des avantages mais surtout des contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg.
Comblement des dents creuses des hameaux engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Contraintes pour les exploitations agricoles proches (problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole).
	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.
	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg).

9.3 Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. 85% des nouveaux logements pourraient ainsi prendre place en densification du bourg, par changement de destination ou dans le lotissement en cours de La Landelle.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidence positive	Incidence négative
Consommation foncière réduite.	Moins d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés et risque de fermeture de classe dans l'école.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération.
- ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE Couesnon

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est majoritairement incluse dans le SAGE Couesnon, approuvé le 12 décembre 2013, qui identifie huit objectifs principaux :

- Cohérence et organisation de la gestion de l'eau.
- Pédagogie et communication.
- Qualité de l'eau.
- Fonctionnalité des cours d'eau.
- Fonctionnalité des zones humides.
- Têtes de bassins versant.
- Aspects quantitatifs.
- Baie du Mont Saint-Michel et zone estuarienne.

Le SAGE fixe des objectifs pour la qualité des eaux :

- nitrates : tendre vers une concentration en nitrate de 40mg/L en percentile 90 d'ici 2021 sur l'ensemble des masses d'eau du SAGE et d'ici 2027 pour la Guerge et le Tronçon.
- phosphore : l'atteinte ou le maintien du bon état des masses d'eau en 2015 (respect des valeurs de référence de 0,2mg/L pour le phosphore total et 0,5 mg/L pour les orthophosphates en percentile 90).
- la mise en place d'un suivi « qualité » spécifique des captages souterrains fermés, afin d'envisager d'éventuelles action de reconquête.

Pour répondre aux enjeux identifiés et atteindre les objectifs qualitatifs fixés, le SAGE révisé développe :

- 33 objectifs et 80 dispositions.
- 3 articles dans son règlement.

Parmi les objectifs généraux du SAGE Couesnon, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau : la trame bleue fait l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle.
- Préserver et gérer durablement les zones humides : les données relatives à l'inventaire des zones humides sont reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU, et un inventaire complémentaire a été réalisé sur une zone à urbaniser à vocation d'habitat ainsi que sur une zone à urbaniser à vocation d'équipements pour s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs de projets.

3 Le SCoT du Pays de Fougères

Le SCoT du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010, définit, dans son PADD, les axes suivants :

- L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques.
- Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durables.
- Une offre de services collectifs et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement et des besoins des ménages.
- Un environnement à préserver et valoriser pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire.

Quant au DOG du SCoT du Pays de Fougères, il s'articule autour de onze thématiques :

- Conforter les fonctions résidentielles et économiques.
- Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre.
- Maintenir et développer la perméabilité biologique.
- Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets.
- Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires.
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale.
- Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part.
- Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance.
- Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère.
- Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels.

Le PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est compatible avec le Document d'Orientations Générales du SCoT du Pays de Fougères et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU respecte les orientations suivantes :

- Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance.
- Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère.
- Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels.

Cependant, il est à noter que le SCoT du Pays de Fougères est en cours de révision. La révision du PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX s'est faite en association avec les services du Pays de Fougères qui ont communiqué sur les potentielles orientations du futur document et ont permis aux élus de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX de déterminer des orientations du PLU compatibles avec le futur SCoT.

4 Le PLH de Fougères Agglomération

Le PLH 2021-2026 de Fougères Agglomération, adopté en 2021, comprend les 4 orientations suivantes :

1. Enrichir et diversifier l'offre de logement dans une approche d'économie foncière et de renouvellement urbain.
2. Améliorer le confort du parc existant et valoriser le patrimoine.
3. Répondre plus qualitativement aux besoins spécifiques des publics.
4. Observer, suivre et animer la politique locale de l'habitat dans une dynamique partenariale.

Les orientations du PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX sont compatibles avec le PLH, notamment concernant la densité minimale de 18 logements par hectare et l'obligation de programmer une partie des futurs logements en densification du bourg ou au sein du parc bâti existant.

5 Le PCAET de Fougères Agglomération

Le PCAET de Fougères Agglomération, adopté en 2022, comprend les 6 axes stratégiques suivants :

1. Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques.
2. Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments.
3. Développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé.
4. Promouvoir un modèle d'alimentation permettant le développement d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement.
5. Développer les énergies renouvelables et l'usage de produits biosourcés.
6. Intégrer l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire en veillant à la préservation des ressources naturelles.

Le PLU de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est compatible avec les objectifs du PCAET, notamment grâce à la mise en place d'OAP thématiques sur les mobilités douces, le confort thermique, l'implantation du bâti, l'économie d'énergie...

6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2022	1 308
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2022	620
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2015-2024	27 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2015-2024	93% individuels
	Parc total de résidences principales	INSEE	2022	550 (88,8%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2022	37 (6,0%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2025	20 logements/ha
Consommation d'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés	Mairie	2015-2025	66%
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2015-2025	750 m ²
	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2015-2025	5,4 ha
Eau potable	Volume distribué à l'échelle du syndicat	Eau du pays de Fougères	2023	1 387 222 m ³
	Nombre d'abonnés sur la commune	SIE de la Vallée du Couesnon	2024	666
	Volume d'eau consommé par abonné	SIE de la Vallée du Couesnon	2024	73 m ³ /an
Assainissement	Nombre de branchements raccordés	Véolia	2024	336
	Charge organique	Véolia	2020-2024	79% en moyenne
	Nombre d'assainissements autonomes	Fougères Agglo	2024	315
	Nombre d'installations autonomes non conformes	Fougères Agglo	2024	129
Déplacements	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Département	2022	RD 102 : 2 442 RD 20 : 965 RD 22 : 218
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2022	85,0%
Zones d'activités	Nombre de PC accordés en ZA	Mairie	2015-2025	1
	Surfaces créées en zones UA et 1AUA	Mairie	2015-2025	0,5 ha
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2022	638 (77,6%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	17
	SAU	RGA	2020	952 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	PLU	2025	95 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	PLU	2025	116 ha de boisements au titre des EBC ; 136 km de haies bocagères et 10 arbres remarquables au titre de la Loi Paysage
Energie	Consommation électrique annuelle sur la commune	ENEDIS	2023	4 254 MWh
	Production d'électricité annuelle	ENEDIS	2023	166 MWh (100% photovoltaïque)
Air	Emissions totales de gaz à effet de serre	Observatoire des territoires	2021	9 261 tonnes équivalent CO2