

Département d'Ille et Vilaine
Bonnemain

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SETUR
16, rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35 176 CHARTRES DE BRETAGNE Cedex

Catherine LE HERISSE
Urbaniste



PREAMBULE.....	p.4		
1 DIAGNOSTIC : la situation actuelle.....	p.8		
1.1 - Présentation générale de la commune	p.8	1.15. Le bâti	p.35
1.2. Histoire de la commune	p.8	1.15.1. Les éléments intéressants du patrimoine bâti.....	p.35
1.3 Les règles d'urbanisme en vigueur, les études existantes à l'échelle communale	p.10	1.15.2. La morphologie urbaine	p.36
1. 4 L'intercommunalité et les documents de politique intercommunale	p.10	1.15.3. L'analyse des ensembles bâtis	p.36
1.4.1. Le Pays de Saint-Malo	p.10	1.15.4. L'analyse du bâti dans le bourg	p.40
1.4.2. La Communauté de communes de " Pays de la Bretagne Romantique"	p.11	2. Perspectives d'évolution, Orientations et choix, Plan d'Aménagement et de Développement Durable	p.41
1. 5 L'évolution démographique récente.....	p.12	2.1 Le développement démographique et les besoins en matière d'habitat	p.41
1. 6 La mobilité résidentielle.....	p.13	2.1.1. La surface des zones à urbaniser à prévoir et leur capacité d'accueil.....	p.41
1.7 Le parc de logements.....	p.15	2.1.2. Les orientations d'aménagement en matière d'habitat et l'emplacement des zones AU	p.42
1.8 L'occupation du parc.....	p.16	2.2. Le territoire communal	p.42
1.9 Le marché de l'habitat.....	p.16	2.2.1 Protéger les espaces naturels d'intérêt écologique et d'intérêt paysager.....	p.42
1. 10 L'activité.....	p.18	2.2.1.1 Protection des zones humides des rivières	p.42
1.10.1. L'activité Agricole.....	p.18	2.2.1.2 Protéger les secteurs paysagers d'intérêt.....	p.42
1.10.2. Les activités	p.19	2.2.1.3 Protéger du mitage les secteurs faiblement bâtis et les secteurs sensibles.....	p.43
1.10.3. Les commerces et services.....	p.19	2.2.1.4 Protéger certains éléments du paysage	p.43
1. 11- Les équipements et services publics	p.19	2.2.1.5 Protéger les secteurs riches du point de vue de la biodiversité	p.43
1.12. Les équipements d'infrastructure	p.20	2.2.2. Protéger l'activité agricole.....	p.43
1.12.1. Le réseau viaire	p.20	2.2.2.1 Exclure les projets d'urbanisation susceptibles d'augmenter els contraintes sur les exploitations agricoles pérenne.....	p.43
1.12.2. L'eau potable.....	p.22	2.2.2.2 Protéger les grands secteurs à vocation agricole.....	p.43
1.12.3. L'assainissement.....	p.22	2.2.2.3 Ne pas gêner l'exploitation actuelle des terres	p.43
1.12.3.1 Le réseau collectif	p.22	2.2.3. Protéger le paysage bâti.....	p.43
1.12.3.2 L'assainissement non collectif	p.22	2.2.3.1 Eviter le mitage et l'étalement urbain.....	p.43
1.12.3.2.1. Etat des lieux de l'existant.....	p.22	2.2.3.2 Préserver de toute extension les hameaux d'intérêt patrimonial.....	p.43
1.12.4. La gestion des déchets	p.22	2.2.3.3 Intégrer les constructions nouvelles à la structure bâtie ancienne et au paysage	p.44
1. 13 L'environnement «naturel».....	p.23	2.2.3.4 Préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien tout en permettant son adaptation aux besoins actuels.....	p.44
1.13.1. La géologie.....	p.23	2.2.4. Permettre l'urbanisation de certains hameaux afin d'offrir une offre diversifiée de logements.....	p.44
1.13.2. Le relief et la topographie.....	p.24		
1.13.3. Le climat.....	p.24		
1.13.4. Réseau hydrographique – Bassin versant – qualité des eaux de surface	p.26		
1.13.5. Les risques naturels.....	p.28		
1. 14 Les caractéristiques du paysage	p.28		
1.14.1. Le patrimoine végétal.....	p.28		
1.14.2. Les unités paysagères	p.30		
1.14.3. Les composantes du paysage.....	p.31		
1.14.4. Le paysage visuel.....	p.33		
1.14.5. Les sensibilités du paysage	p.33		
1.14.6. Les cheminements.....	p.34		

2.2.5. Permettre le développement des activités économiques existantes et le développement de nouvelles activités	p.44
2.3. Le bourg	p.45
2.3.1. Paysage naturel et bâti du bourg	p.46
2.3.1.1. Respecter les lignes de crête	p.46
2.3.1.2. Préserver les secteurs paysagers d'intérêt	p.46
2.3.1.3. Préserver dans les secteurs de développement la trame bocagère	p.46
2.3.1.4. Conforter dans les secteurs de développement la trame bocagère	p.46
2.3.1.5. Adapter les formes urbaines au contexte urbain	p.46
2.3.2. Activités et équipements	p.46
2.3.2.1. Préserver les exploitations agricoles proches du bourg	p.46
2.3.2.2. Préserver l'activité de l'entreprise Delta Dore	p.46
2.3.2.3. Conforter le pôle sportif	p.46
2.3.2.4. Sécuriser l'accès à l'école privée	p.46
2.3.2.5. Permettre l'extension de la crèche d'entreprise	p.47
2.3.3. Circulation	p.47
2.3.3.1. Privilégier les opérations d'ensemble	p.47
2.3.3.2. Créer des cheminements doux	p.47
2.3.3.3. Créer des cheminements doux entre les écoles et les secteurs sportifs	p.47
2.3.3.4. Créer des cheminements doux entre le bourg et la gare	p.47
2.3.3.5. Créer des cheminements doux entre le bourg et le paysage Nord	p.47
2.4. Les besoins en matière d'équipements d'infrastructure (réseaux, déchets, ...)	p.47
3. Orientations d'aménagement	p.49
3.1 Orientations d'aménagement	p.49
3.2 Les zones urbaines	p.54
3.3 Les zones à urbaniser	p.54
3.4 Les zones agricoles	p.55
3.5 Les zones naturelles et forestières	p.55
3.6 Les emplacements réservés	p.55
3.6.1. Les emplacements réservés pour création d'accès piétons	p.55
3.6.2. Les emplacements réservés pour création de voiries	p.55
3.6.3. Les emplacements réservés pour création de piste cyclable	p.56
3.6.4. Les emplacements réservés pour équipements publics	p.56
3.7 Tableau de surfaces	p.56

4. Respect des principes fondamentaux et cohérence globale	p.58
4.1 Compatibilité avec les politiques intercommunales	p.58
4.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale – S.C.O.T.	p.58
4.1.2. PDU.	p.58
4.1.3. Plan Local de l'Habitat (P.L.H.)	p.58
4.2 Les dispositions réglementaires	p.58
4.2.1. Articles L 121.1 et L 123.1 du Code de l'urbanisme, issus de la loi SRU (du 13 décembre 2000), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) (du 3 juillet 2003).	p.58
4.2.2. Loi d'orientation agricole : L.O.A. (du 9 juillet 1999)	p.59
4.2.3. Loi d'orientation pour la ville : L.O.V. (du 13 juillet 1991)	p.59
4.2.4. Loi sur l'eau (du 3 janvier 1992)	p.60
4.2.5. Loi de mise en valeur du paysage (du 8 janvier 1993)	p.61
4.2.6. Loi relative à l'élimination des déchets (du 13 juillet 1992)	p.61
4.2.7. Article 52 de la Loi Barnier (du 2 février 1995)	p.62
4.2.8. Loi sur le bruit (du 31 décembre 1992)	p.62
4.2.9. Les reculs départementaux	p.62
4.3 Prise en compte d'autres éléments du Porter à la Connaissance	p.62
4.3.1. Les projets d'intérêt général	p.62
4.3.2. Les opérations d'intérêt national	p.62
4.3.3. Les servitudes d'utilité publique	p.62
4.3.4. Les dispositions relatives à la conservation du patrimoine	p.62
4.3.4.1. Les bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques	p.62
4.3.4.2. Les sites archéologiques	p.62

PREAMBULE

La commune, confrontée à une demande croissante en logements et sans documents d'urbanisme, a vu ces dernières années son territoire se dégrader.

C'est ainsi que la municipalité a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 26 mars 2004.

Ce premier document d'urbanisme visera à renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U. de décembre 2000) et Urbanisme et Habitat.

L'architecte Urbaniste Catherine Le Hérissé associé aux cabinets SETUR, IDEA Recherche et à l'ADASEA35 ont été retenus pour assurer la maîtrise d'œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Le **Plan Local d'Urbanisme** défini par l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme :

Les P.L.U. exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les P.L.U. couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un P.L.U. partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un P.L.U. et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des Plans d'Occupation des Sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de

communes, les dispositions du P.L.U. applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le P.L.U. ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte. Les P.L.U. comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent (extrait de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 4° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 5° 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 et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

6° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

8° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

10° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

11° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

12° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du P.L.U. peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le P.L.U. doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et de la charte du Parc Naturel Régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un P.L.U., ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que :

« le P.L.U. comprend un **rapport de présentation**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune et un **règlement**, ainsi que leurs **documents graphiques**. Il peut comporter en outre des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'**annexes**.

«Le règlement et ses documents graphiques sont **opposables à toute personne publique ou privée** pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantation, 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, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement...» art. L.123-5

Le rapport de présentation, définit dans l'article R.123-2 :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1 DIAGNOSTIC : la situation actuelle

1.1 - Présentation générale de la commune

BONNEMAIN est une commune de Bretagne et d'Ille et Vilaine appartenant à l'arrondissement de Saint-Malo et au canton de Combourg. Par ailleurs elle est membre de la Communauté de Communes de Bretagne Romantique et du Pays de Saint-Malo.

La commune de BONNEMAIN s'étend sur une surface de 23,77 km².

Elle est bordée :

- à l'Ouest, par la commune d'Epiniac,
- à l'Est par celles du Tronchet, de Saint-Pierre de Plesguen et de Lanhélin
- au Nord par celle de Baguer-Morvan
- au Sud par la commune de Meillac, de Combourg, de Lourmais et de Tréméheuc.

BONNEMAIN est située entre la couronne rennaise (48 km) et celle de Saint-Malo (33 km), à 7km de l'axe routier qui relie Saint-Malo et Rennes (route nationale 137).

En 2006, BONNEMAIN comptait 1297 habitants soit une densité de 54.5 hab/km²

1.2. Histoire de la commune

L'origine du nom de la commune est sujette à diverses interprétations qui le situe:

- soit en rapport avec « Bona manus », sans qu'il y ait véritablement de fondement à cette appellation,
- soit en lien avec ST MEEN (BON MEEN), neveu de Saint Samson et cousin germain de Saint Magloire, tous deux évêques à DOL,
- soit, plus probablement, en rapport direct avec la situation géographique de la commune, en effet, BOC HEN MAEN, signifiant en breton Roches inondées ou entourées d'eau, pourrait bien être l'origine de BONNEMAIN.

Les premières traces d'implantation sur la commune remontent à l'époque gallo-romaine. Les vestiges d'une villa ont été découverts au village de la

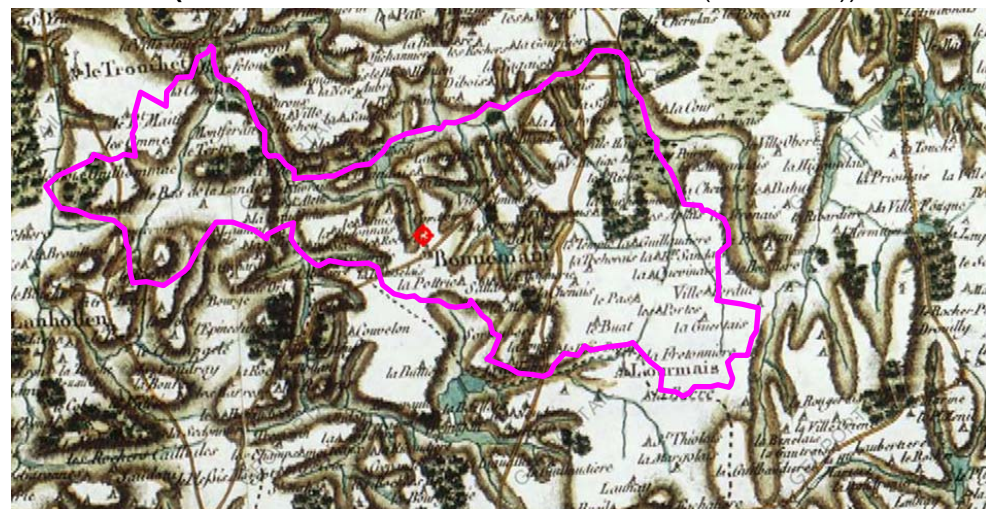
Praie, Des gisements de tegulae et de céramiques ont été mises au jour aux villages de Pont Melin, la Basse Diablaire, la Haute et la Basse Barbotais. L'abbé Guillotin de Corson rapporte l'étonnante pauvreté de documents historiques concernant la paroisse dont l'époque de la fondation est inconnue. Dix manoirs sont mentionnés par Jean-Baptiste Ogée et Paul Banéat. Le 17^e siècle a laissé de nombreuses traces dans les villages. Plusieurs ouvrages de cette époque ont été recensés.

Comme la plupart des communes rurales, l'agriculture bonnemainésienne connaît un essor important à partir de 1850. La construction d'une gare de chemin de fer sur la ligne Rennes - Saint-Malo au milieu des années 1860 permet d'accroître ce développement. »

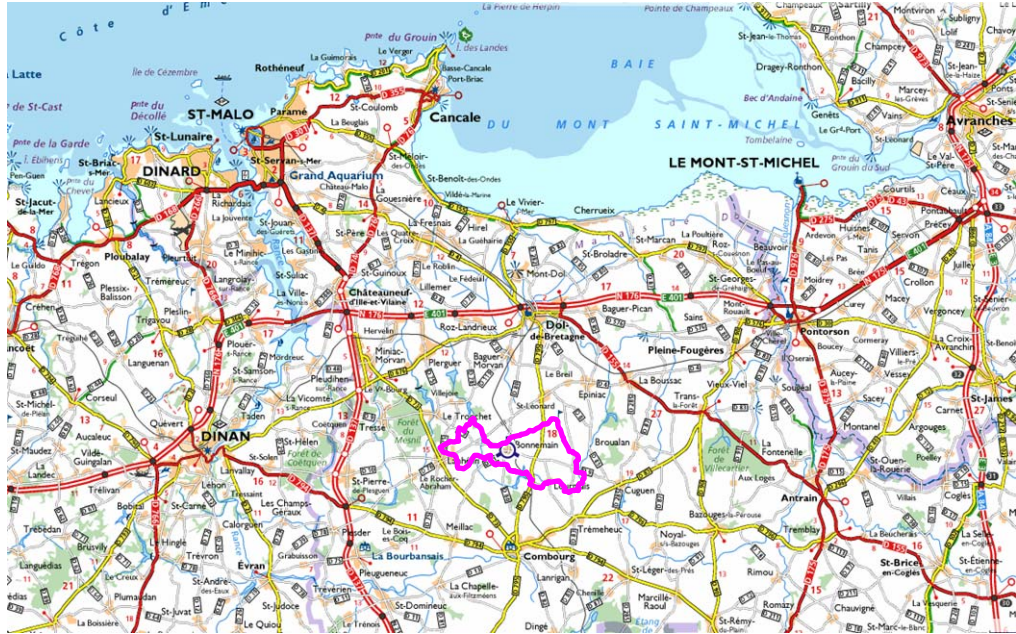
Cette histoire a marqué fortement le bourg. Encore faiblement développé jusqu'en 1850, comme en témoigne le cadastre napoléonien de cette époque, il connaît une densification à partir de cette date qui conduira à une structure très marquée autour de la place centrale majoritairement constituée d'un bâti de pierre aux caractéristiques XIX^e très marquées.

Dans la campagne, les nombreux hameaux anciens ont perduré jusqu'à nos jours conservant les traces d'une occupation importante du territoire de la commune. L'inventaire préalable de la DRAC (2002) recensant plus d'une soixantaine d'ouvrages d'intérêt (croix, fermes, maisons, châteaux).

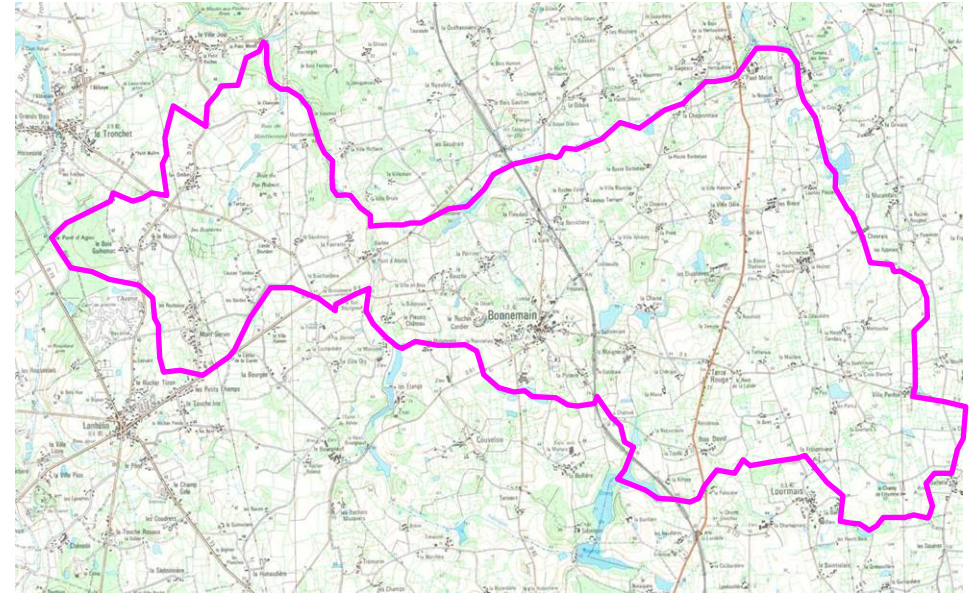
Situation 0 (extrait de la carte de France de Cassini (XVIII^e ème))



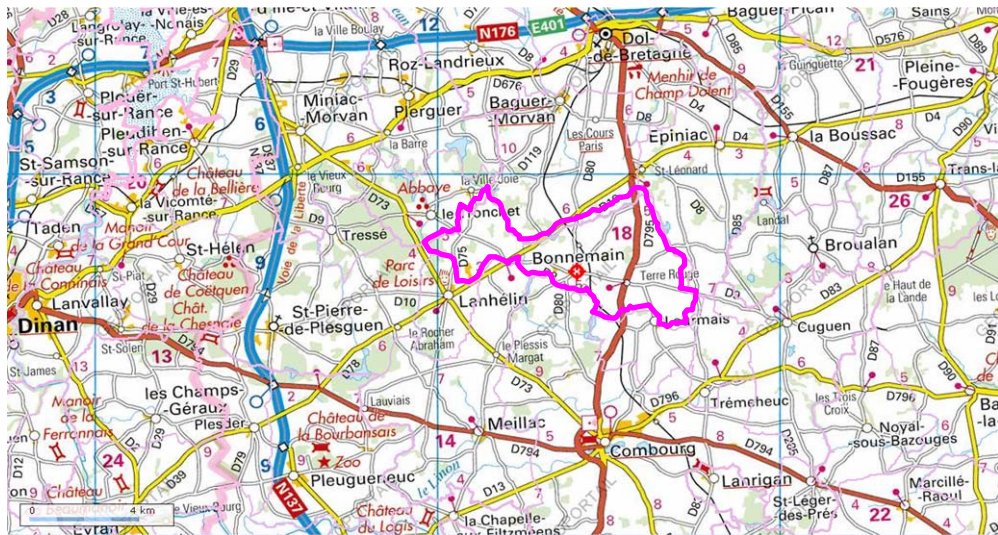
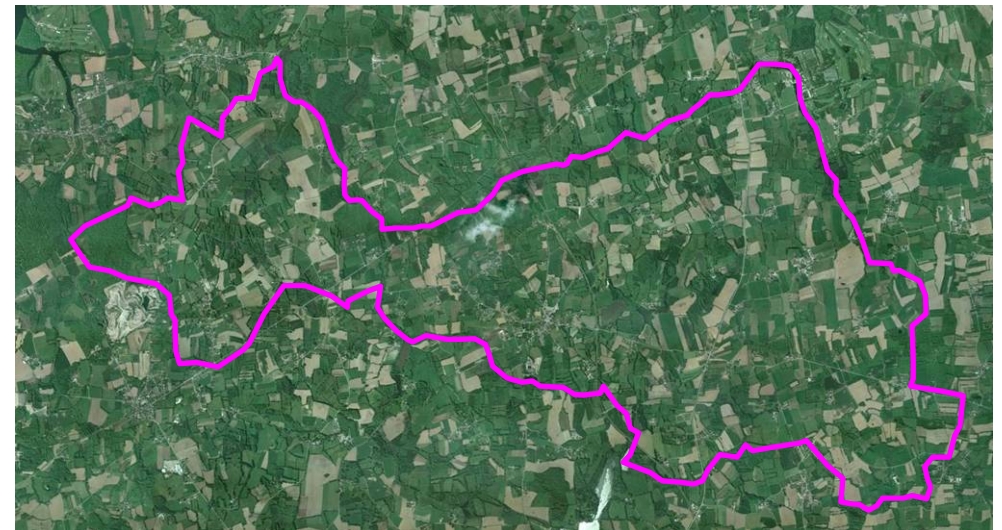
Situation 1 (extraits de la carte Michelin)



Situation 2 (extrait de la carte IGN 1/25 000)



Situation 3 (extrait de la photo aérienne)



1.3 Les règles d'urbanisme en vigueur, les études existantes à l'échelle communale

La commune de BONNEMAIN ne possédait aucun document d'urbanisme.

Par délibération du 23 mars 2004 le Conseil Municipal a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette décision s'inscrit dans la continuité de la réflexion que BONNEMAIN mène depuis plusieurs années. La commune a en effet fait l'objet de plusieurs études et aménagements successifs :

Un Plan local d'Habitat à l'échelle de la communauté de communes de Bretagne Romantique est en cours de réalisation par IDEA Recherche,

Un contrat d'objectifs accompagné d'un diagnostic de la commune et d'un rapport de synthèse en 2003-2004 réalisé par Plein champs et SCP Jean et Losfeld.

Des plans de zonage d'assainissement, réalisé par Bicha en 1999.

Un inventaire réalisé par SEEGT en 2009.

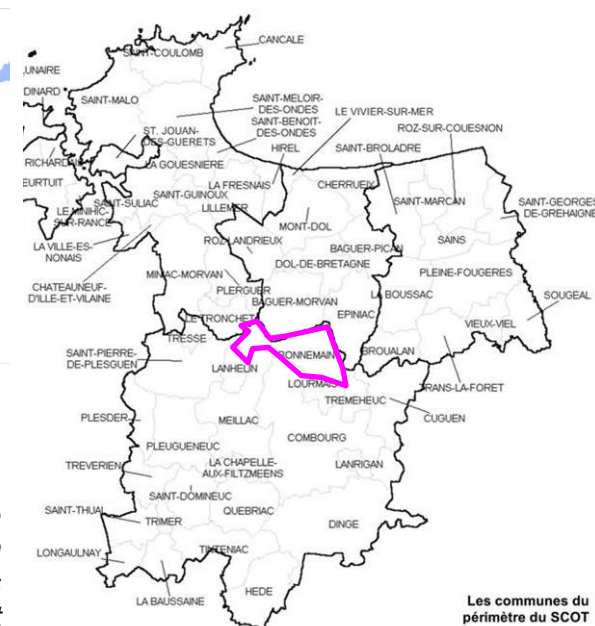
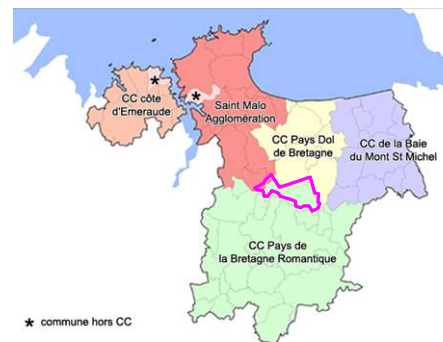
1. 4 L'intercommunalité et les documents de politique intercommunale

1.4.1. Le Pays de Saint-Malo

BONNEMAIN est membre du Pays de Saint-Malo dont le siège est à Saint-Malo. Créé le 22 février 2002 par arrêté préfectoral, il comprend 71 communes sur 1106 km² dont 67 en Ile et Vilaine et compte 148 384 habitants soit 15,7% de la population du département. Il couvre les 5 Communautés de communes et 2 communes suivantes :

- § Communauté de Communes de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel
- § Communauté de Communes de la Baie du Mont-Saint-Michel
- § Communauté de Communes de la Bretagne Romantique
- § Communauté de Communes de la Cote d'Emeraude
- § Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo

- § Commune de Dinard
- § Commune de Saint-Jouan-des-Guérets



Le Pays de Saint-Malo définit lui-même ses objectifs de la façon suivante :

« Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence les nombreux atouts du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) répond aux grands enjeux du développement et définit une stratégie globale pour le Pays de Saint-Malo, déclinée tout au long du document en objectifs. L'un des principaux enjeux mis en évidence tient dans l'organisation du territoire.

Riche de sa diversité à la fois littoral, urbain et rural, le pays de Saint-Malo connaît un déséquilibre marqué par une zone urbaine littorale, située à l'embouchure de la Rance, qui concentre à elle seule 40% de la population et cumule l'essentiel des fonctions (activités, services, tourisme...), tandis que le sud du territoire, moins dense, subit de plus en plus l'influence de l'agglomération rennaise. Ces deux polarités fortes sont reliées entre elles par un axe routier structurant. Il existe un risque que ce déséquilibre s'accroisse, l'on assisterait alors à une progression linéaire et diffuse de l'urbanisation, sans réelle profondeur.

Le projet d'aménagement se propose d'organiser un développement harmonieux du territoire, soucieux de préserver ce qui en fait sa richesse première, un cadre de vie et des qualités environnementales remarquables. Le projet doit permettre d'éviter que ne s'exercent des pressions trop fortes

sur des secteurs particulièrement exposés, concentrés ou fragiles, et qui fondent bien souvent l'identité et l'attractivité du Pays de Saint-Malo.

Aussi le projet énonce-t-il une stratégie qui recherchera le développement de l'ensemble du territoire, offrant à chaque secteur géographique la possibilité de s'inscrire dans une dynamique de développement.

La définition d'une nouvelle organisation territoriale permettra de renforcer les collaborations en interne. Elle permettra également d'accompagner et de développer des collaborations vers l'extérieur, renforçant de nouvelles synergies qui participeront de notre attractivité et qui traduiront une plus grande ouverture sur l'espace régional et sur le monde.

Veillant au développement partagé et équilibré du territoire, le SCOT du Pays de Saint-Malo se place résolument dans une perspective de développement durable et inscrit cet objectif prioritaire au coeur de son projet. Ce projet n'a d'autre choix que l'ambition suivante : préserver durablement les conditions de notre développement, de notre attractivité et de notre solidarité. »

1.4.2. La Communauté de communes de " Pays de la Bretagne Romantique"

Entre Rennes et la Côte d'Emeraude, la communauté de communes " Pays de la Bretagne Romantique" est née le 6 décembre 1995. Elle est constituée de 24 communes (La Baussaine, Bonnemain, La Chapelle-aux-Fitzméens, Combourg, Cuguen, Dingé, Hédé, Lanhélin, Lanrigan, Longaulnay, Lourmais, Meillac, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Pierre-de-Plesguen, Saint-Thual, Tinténiac, Trémeheuc, Tressé, Trévérien, Trimer).

Ceci représente environ 28 500 habitants pour un territoire de 42 272 ha.

À ce titre, des compétences communautaires sont établies au rapport de la loi «Chevènement» du 12 juillet 1999. Les communes adhérentes acceptent dès lors de ne plus exercer la compétence et de laisser les charges et les ressources à la communauté de communes.

Ses compétences sont définies conformément aux dispositions légales en vigueur. Elles recouvrent :

- 1/ Aménagement de l'espace
- 2/ Développement économique
- 3/ Voirie
- 4/ Logement – Habitat

5/ Equipements culturels, sportifs et éducatifs

6/ Environnement

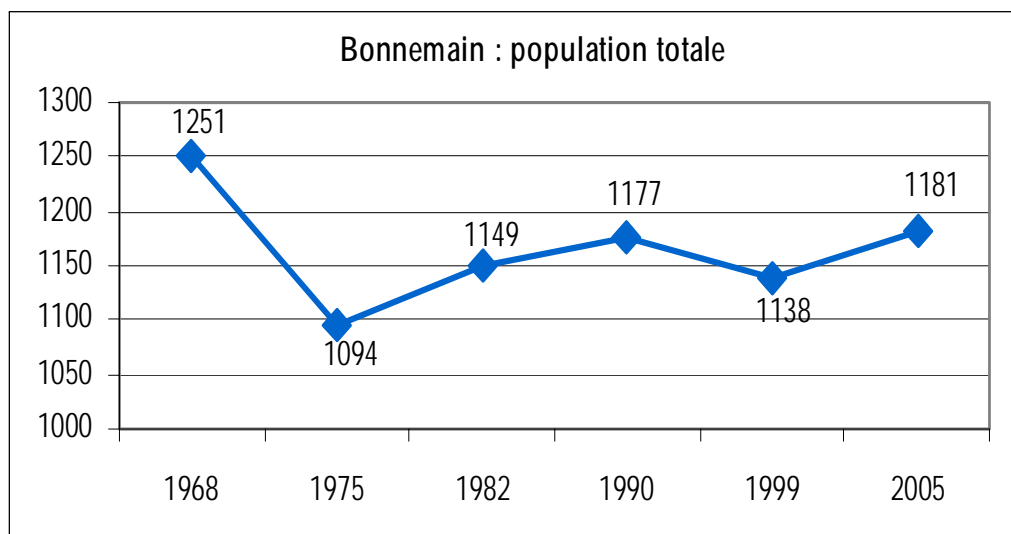
7/ Action Sociale

8/ Transport

1. 5 L'évolution démographique récente

1 297 habitants en 2010, soit une population jamais atteinte. En près de quarante ans, la population de Bonnemain a stagner, en ayant sensiblement diminué, de l'ordre de 6 % en 35 ans, pour combler en cinq ans ce déficit. Ainsi depuis 2000, le solde est positif entre les naissances et les décès pour atteindre un excédent ces dernières années de près de 20 individus supplémentaires par an. Ce solde naturel est complété par un solde migratoire.

Ce constat global masque des évolutions très contrastées : forte chute de population de 1968 à 1975, reprise soutenue jusqu'en 1990, une décroissance jusqu'en 1999 et ensuite une augmentation forte en 5 ans de 14% jusqu'à aujourd'hui soit 23 nouveaux habitants/an.



Pour comparaison, la population de la communauté de communes du pays de la Bretagne Romantique affiche une population totale de 28 115 habitants en 2006, suite à une progression de 19 % sur la période intercensitaire.

Quant au pays de Saint-Malo (71 communes), le nombre d'habitants a augmenté de 23 % de 1968 à 2007 (environ 160 000 habitants en 2007). Saint-Malo en concentre un tiers, le reste est essentiellement présent dans les unités urbaines situées le long de la Rance, ainsi que sur deux agglomérations plus modestes, Dol-de-Bretagne et Combourg.

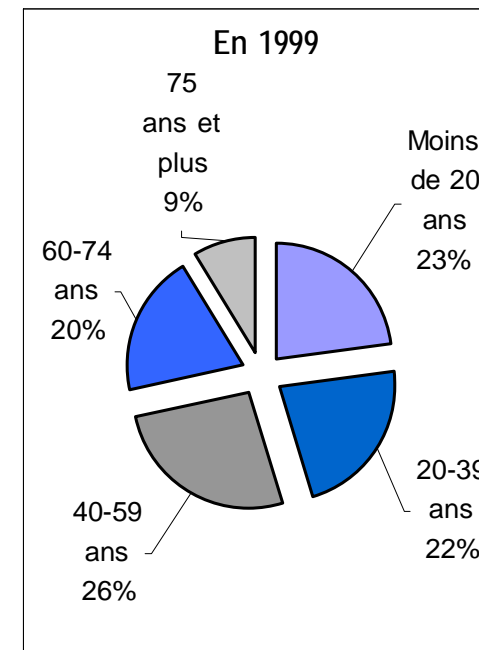
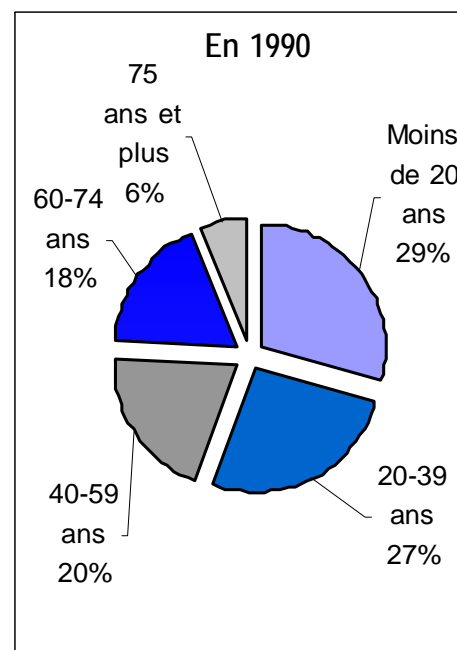
Un vieillissement de la population, non lié à un effet migratoire

La baisse de population observée de 1990-1999 (39 personnes) est majoritairement due à un solde migratoire déficitaire (-34 personnes contre -5 pour le solde naturel).

Dans ce contexte, la population se caractérise par un vieillissement sur place, avec un transfert des classes d'âges « familiales » : 27 % de 20-39 ans en 1990, 22 % en 1999 (24 % pour le pays de Saint-Malo, 27 % pour la Bretagne), 20 % de 40-59 ans en 1990, 26 % en 1999.

En 1999, près d'un tiers des habitants sont âgés de plus de 60 ans, ils n'étaient que 25 % dix ans auparavant (27 % pour le pays de Saint-Malo, 24 % pour l'ensemble de la Bretagne).

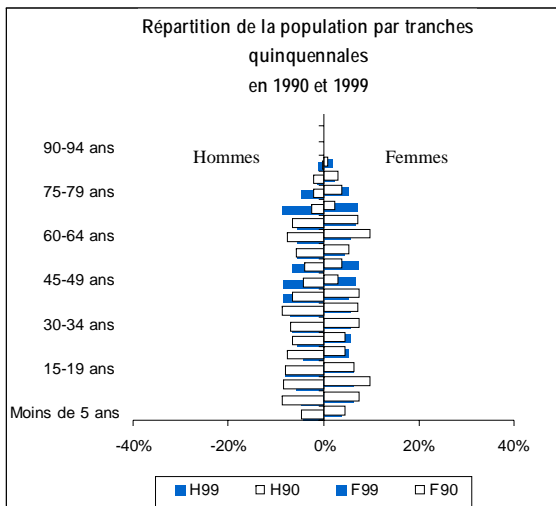
Répartition de la population par classes d'âge



Un resserrement du nombre de jeunes

Les évolutions décrites précédemment s'effectuent au détriment de la part des jeunes et des très jeunes, comme le confirme le resserrement de la base de la pyramide des âges.

Autre caractéristique de cette pyramide, la sous représentation des générations de 20 à 39 ans, a priori les plus porteuses de dynamisme, accentuée par un déséquilibre du rapport homme/femme au détriment des femmes.



L'évolution des effectifs scolaires de l'école publique tend à confirmer cette situation (ci-dessous). Les nouvelles familles arrivées depuis 1999 ont juste compensé les départs d'élèves :

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
42	52	47	44	47	46	50

En 2005, ces effectifs correspondent à une trentaine de familles, dont 6 sont extérieures à Bonnemain (4 élèves d'Epiniac, 4 de Baguer Morvan, 1 de Cuguen et 1 du Tronchet).

L'école privée compte 96 inscrits en 2004-2005, dont 25 à 30 % viennent de Baguer Morvan.

Moins de familles, beaucoup plus de petits ménages

Les ménages composés de 1 et 2 personnes ne cessent de conforter leur représentation : 50 % en 1982, 53 % en 1990, 61 % en 1999. On compte ainsi 173 ménages de 2 personnes en 1999, contre 102 en 1982 !

Dans le même temps, le nombre de grandes familles chute, surtout au cours de la période 1990-1999 : 69 familles de 5 personnes et plus en 1982, 68 en 1990 et 39 dix plus tard.

Les ménages de 3 et 4 personnes se stabilisent, tant en valeur absolue que relative au cours des vingt dernières années.

Plusieurs phénomènes expliquent en partie cette évolution :

- une décohabitation, c'est-à-dire le départ des enfants arrivés à l'âge de jeunes adultes et qui quittent le foyer parental,
- l'arrivée de jeunes adultes sans enfant, en couple ou célibataire,
- l'arrivée de personnes âgées, en couple ou seules,
- de nouvelles compositions familiales (divorce, rupture, famille monoparentale, etc.).

Ces constats se traduisent par un desserrement continue de la taille des ménages bonnemaisiens, proche de la moyenne départementale : 2,9 personnes par ménage en 1990 (2,7 pour l'Ille-et-Vilaine), 2,5 en 1999 (contre 2,4), estimation à moins de 2,4 en 2005.

1.6 La mobilité résidentielle

Moins d'habitants stables

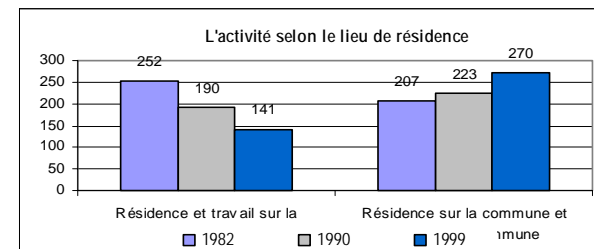
La baisse de population observée au cours de la décennie 1990 s'est accompagnée d'une modification singulière de la mobilité résidentielle. En effet, la population originaire de Bonnemain (même logement ou mobilité interne à la commune entre 1990 et 1999) a sensiblement diminué, avec une perte de 35 personnes.

La commune continue alors d'attirer des personnes originaires du département pour un cinquième des habitants, mais attire aussi de plus en plus de personnes extérieures à la région Bretagne. Il s'agit là d'une tendance propre à Bonnemain, qui illustre probablement l'installation ou le retour de retraités ainsi que l'arrivée d'anglais sur la commune.

Une forte progression des mobilités hors Bretagne

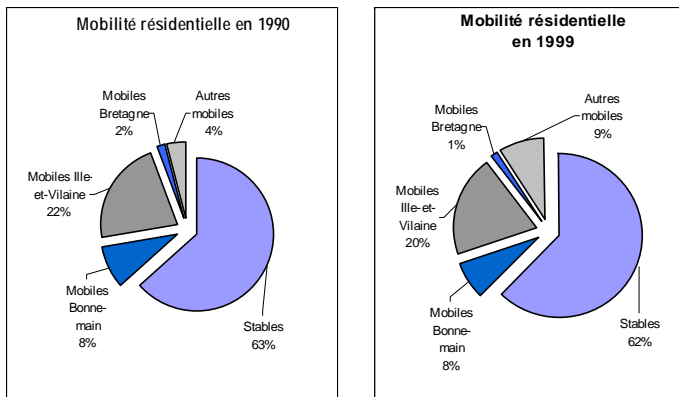
En 1999, ces nouvelles populations représentent ainsi près 9 % de la population totale, contre seulement 4 % dix ans auparavant.

Ces évolutions (démographie et mobilité résidentielle) sont à rapprocher de celles observées à l'échelle du pays de Saint-Malo, où il



apparaît assez nettement que le Nord du pays a bénéficié d'un apport migratoire élevé sur la période intercensitaire, mais avec une part plus importante de personnes de plus de 60 ans.

Concernant le Sud du pays, le voisinage de Tinténiac est plus fortement sous influence de Rennes, ce qui se traduit par une progression démographique soutenue, avec une part de jeunes assez élevée.



la moyenne du pays de Saint-Malo.

Ces actifs sont à 60 % masculins, avec une légère tendance à diminuer depuis vingt ans, moins en valeur relative qu'en valeur absolue.

Ces évolutions sur Bonnemain sont une constante sur le pays de Saint-Malo, puisque parmi les nouveaux arrivants, la part des actifs (45 %) est un peu plus faible que celle observée régionalement (47 %), tandis que la proportion de retraités est en revanche supérieure : 16,5 % contre 11 %. Cet apport de retraités contribue à faire de Saint-Malo un pays relativement âgé.

Présence confortée des ouvriers

La répartition de la population active occupée évolue très largement en faveur des ouvriers, dix points de plus en dix ans. En 1999, 4 actifs occupés sur 10 sont ouvriers, soit une augmentation de près de 30 personnes sur la période.

Ces évolutions sont liées à un « rattrapage » industriel sur le pays de Saint-Malo, et bien évidemment à la présence de Delta Dore sur la commune (9^{ème} employeur du pays) et de plusieurs entreprises industrielles sur Combourg.

La seconde progression significative concerne les cadres, qui comptent une vingtaine de personnes supplémentaires, mais une représentation qui reste la plus réduite (2 % en 1990, 7 % en 1999).

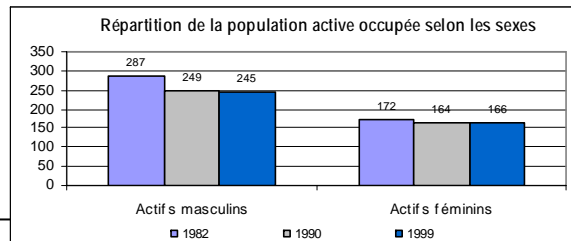
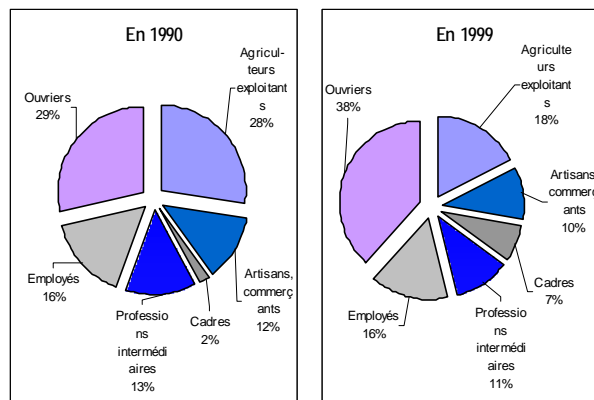
Les autres catégories professionnelles diminuent toutes dans les mêmes proportions, hormis l'agriculture qui perd 48 actifs, mais qui pèse encore 17,5 % en terme d'actifs en 1999, contre 27,6 % en 1990 (7,5 % pour le pays et la région).

Une forte proportion d'inactifs, une nette progression des retraités

Depuis 1990, la part des inactifs (retraités, étudiants, scolaires) reste très majoritaire sur la commune avec 60 % des habitants, contre déjà 57 % en 1982.

Parmi ces inactifs, la part des retraités progresse fortement en dix ans, de plus de 44 % (près de 300 retraités en 1999, contre 208 en 1990).

Les actifs occupés représentent ainsi 36 % des bonnemaisiens en 1999 (en stabilité par rapport à 1990), soit deux points de moins que



Des migrations domicile-travail en expansion, mais encore nombre d'actifs travaillant/résidant à Bonnemain

Il y a vingt ans, la majorité des actifs résidaient et travaillaient sur la commune (54 %). Aujourd'hui, ces actifs ne représentent plus qu'un tiers de l'ensemble (34 %), ce qui constitue encore un poids conséquent comparativement à d'autres communes résidentielles (autour de 350 emplois à Delta Dore).

Dans ce contexte, l'équipement automobile des ménages accompagne ces évolutions : près de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture, avec un écart entre une et deux voitures qui se réduit significativement.

Répartition des ménages selon le nombre de voitures

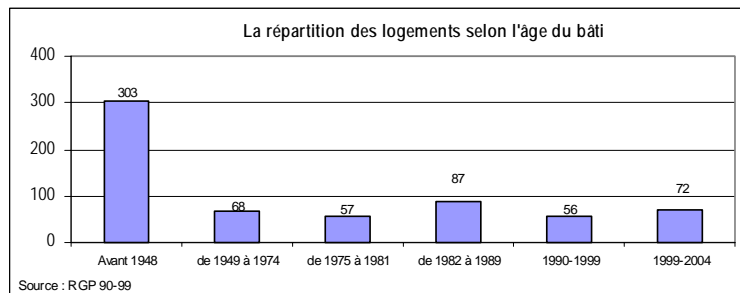
	1990	1999
0 voiture	22.2 %	14.9 %
1 voiture	46.7 %	47.8 %
2 voitures et plus	31.1 %	37.3 %
Total	100.0 %	100.0 %

1.7 Le parc de logements

Un parc qui n'est plus dominé par l'ancien

Début 2005, on estime le nombre de logements à 643, soit une progression de 10,8 % de 1990 à 1999, et de 12,6 % au cours des cinq dernières années.

Ainsi, le parc datant d'avant 1948 est désormais minoritaire (47 %), le parc âgé de moins de vingt ans représente un tiers des logements.



Il est à noter que la production récente de logement, depuis 1990 et à plus forte raison depuis 1999, ne génère pas une augmentation de population à la hauteur de certaines attentes. Le constat est identique pour la communauté de communes : un parc de logement qui s'accroît de 13 % entre 1990 et 1999, pour une progression de population de 5 %. Cinq communes enregistrent même une diminution de population malgré un accroissement du nombre de logements. La baisse de la taille des ménages explique en partie cette situation.

De 1990 à 1999, 55 % de la production communautaire de logements a servi à maintenir le nombre d'habitants. Bonnemain est incluse dans le secteur Nord de la communauté, où toute la production a été, soit nécessaire au seul maintien de la population, soit pas suffisante pour assurer ce maintien (cas de Bonnemain).

Omniprésence de la maison individuelle en 1999, diversification depuis 5 ans

En 1999, le parc était quasi exclusivement composé de maisons individuelles.

Au cours de la période 1998-2004, parmi les 72 logements autorisés, l'offre est plus diversifiée avec l'introduction de 17 logements collectifs et 6 individuels groupés (*Les Peupliers*). Bonnemain se place derrière les trois communes pôles (Combourg 56, Tinténiac 38, Hédé 36) et devant Saint-Pierre-de-Plesguen (15).

Répartition des résidences principales selon le type d'habitat

	1990	1999
Maison individuelle	98.8 %	97.8 %
Logement collectif	0.5 %	0.9 %
Autres	0.7 %	1.3 %
Total	100.0 %	100.0 %

L'Observatoire de l'Habitat 2003 de la communauté de communes souligne que plus de 200 individuels ont été livrés sur la période 2000-2003, soit 80 % de la production de logements.

La commune semble ainsi à contre-pied de cette évolution, puisque la production communautaire d'individuel est quatre fois plus élevée que dix ans auparavant, et deux fois plus qu'il y a cinq ans. A noter que la production d'individuel groupé reste très faible depuis 1993 : autour de 27-28 individuels groupés par an de 1993 à 2003, contre 117 individuels non groupés sur la même période.

Les estimations annoncent 400 logements supplémentaires pour 2005-2006, dont 85 % en individuel non groupé !

Une progression des grands logements

Alors que le nombre de personnes par ménage diminue, la part des grands logements augmente sur la période intercensitaire 1990-1999. Les résidences principales de 4 pièces et plus gagnent 43 unités, contre 25 petits logements en moins (certainement des regroupements de petits logements pour des plus grands).

Les résidences principales de 3 pièces font également une percée significative, de l'ordre de + 36 %.

Bien évidemment, la prédominance des grands logements est la résultante d'une production récente de logements orientée sur de l'individuel pavillonnaire, en lotissement ou en diffus.

1.8 L'occupation du parc

Plus de résidences principales, mais aussi du secondaire

L'augmentation du parc de logements s'accompagne d'une progression régulière de la part des résidences principales (+ 22 % en 15 ans).

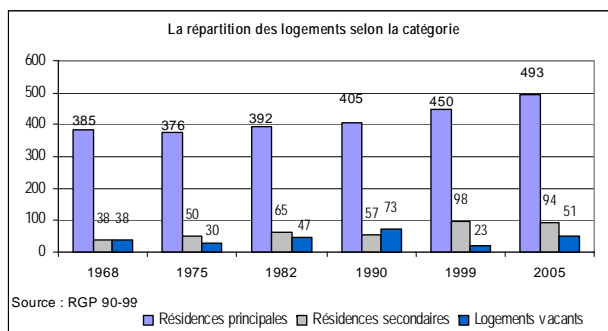
Dans le même temps, les résidences secondaires progressent, pour représenter aujourd'hui près de 15 % du parc total (à peine 10 % en 1990).

La vacance de 8 % en 1999 décroît depuis cette date pour fluctuer autour de 5 % de 1999 à 2004 (source EDF).

1 9 9 8	1 9 9 9	2 0 0 0	2 0 0 1	2 0 0 2	2 0 0 3
95 935 €	99 810 €	101 686 €	110 150 €	114 123 €	122 519 €

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

	1990	1999
1 pièce	7.7 %	3.3 %
2 pièces	15.6 %	12.0 %
3 pièces	18.3 %	22.4 %
4 pièces	22.7 %	24.7 %
5 pièces et plus	35.8 %	37.6 %
Total	100.0 %	100.0 %



Attention, le nombre de logements vacants comptabilisés lors du recensement complémentaire de 2005, inclut certainement des logements en construction, déclarés alors comme vacants.

Plus de propriétaires occupants, mais aussi de locataires

Les propriétaires occupants représentent 3 occupations sur 4 en 1999, soit une légère progression en dix ans.

La part des locataires progresse aussi mais dans une moindre mesure, bien que depuis 1999 un effort soit porté sur ce statut d'occupation : parmi les logements autorisés de 1998 à 2003, 65 %

étaient destinés à une occupation personnelle, pour 35 % destinés à la location.

Quelques particuliers investisseurs semblent se positionner sur la commune, puisque les maîtres d'ouvrage de l'ensemble de ces logements récents sont pour 79 % des particuliers, 20 % un organisme Hlm (SA La Rance avec l'opération *Les Peupliers*) et une société privée.

La commune se situe alors dans la moyenne communautaire, puisque la construction des particuliers représente près de 80 % du marché de la Bretagne Romantique de 2001 à 2004.

1.9 Le marché de l'habitat

Le produit le plus recherché reste la maison individuelle en accession (2 à 3 chambres, jusqu'à 4 en accession). La demande émane principalement de particuliers qui souhaitent construire pour leur propre compte un pavillon sur un terrain à bâtir en lotissement ou en diffus. Ces ménages sont plutôt de condition modeste, obligés de s'éloigner de la périphérie rennaise où l'offre foncière est rare et chère. Pour illustration, en 2001 et 2002, 54 % des autorisations de construire de la Bretagne Romantique ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

	1990	1999
Propriétaire occupant	73.3 %	76.0 %
Locataire	19.5 %	21.3 %
Autres	7.2 %	2.7 %
Total	100.0 %	100.0 %

Parallèlement, le prix de l'individuel neuf (achat terrain et construction) croît fortement depuis 1998, à Bonnemain comme sur l'ensemble des espaces à dominante rurale du département. Avec un coût moyen de 121 899 €, la Bretagne Romantique reste malgré tout un des territoires les moins chers d'Ille-et-Vilaine (106 079 € pour la Baie du Mont Saint-Michel, 155 853 € pour Rennes Métropole).

Le prix moyen des terrains à bâtir en lotissement pour le pays de Saint-Malo (enquête à partir de 511 lots vendus en 2003), est de l'ordre

de 60 €/m², pour une surface d'environ 630 m². Le projet de lotissement (O. JEAN) est composé de 74 lots de 585 m² en moyenne.

	Superficie	Prix/m ²	Prix au lot
Haut	696 m ²	68 €	43 856 €
Médian	629 m ²	60 €	37 642 €
Bas	576 m ²	46 €	29 680 €

400 nouveaux logements sont annoncés sur la Bretagne Romantique pour 2005 et 2006, où la diversification de l'offre se ferait lentement (15 % seulement de logements en collectifs ou en individuels groupés). L'Observatoire incite alors les communes à maintenir un rythme de construction régulier, et donc à anticiper le foncier et les futures opérations d'urbanisation.

1.9 Les documents supracommunaux

Les hypothèses de développement considérées par le PLU, ainsi que les possibilités d'ouverture à l'urbanisation prévues par celui-ci doivent être cohérentes avec les documents de programmation des politiques supra communales

Ces documents sont les suivants :

- **Le SCOT du Pays de St Malo (Schéma de Cohérence Territorial)**
- **Le PLH de la CC de la Bretagne Romantique (Plan Local de l'Habitat)**

Le SCOT

Les Objectifs du Pays de Saint-Malo sont de se développer de 0,74% par an.

La Densité moyenne visée est de 23 logements / Ha
Composée de 70 % en individuel et 30% en collectif

Le territoire considéré par le SCOT du Pays de St Malo recouvre des situations bien sur extrêmement diverses.

Ainsi les objectifs posés par le SCOT se doivent d'être déclinés de manière plus précise à l'échelle d'un territoire plus cohérent.

C'est donc le PLH de la CC de la Bretagne Romantique qui donnera véritablement l'information la plus pertinente concernant les objectifs de développement de la commune

Le PLH

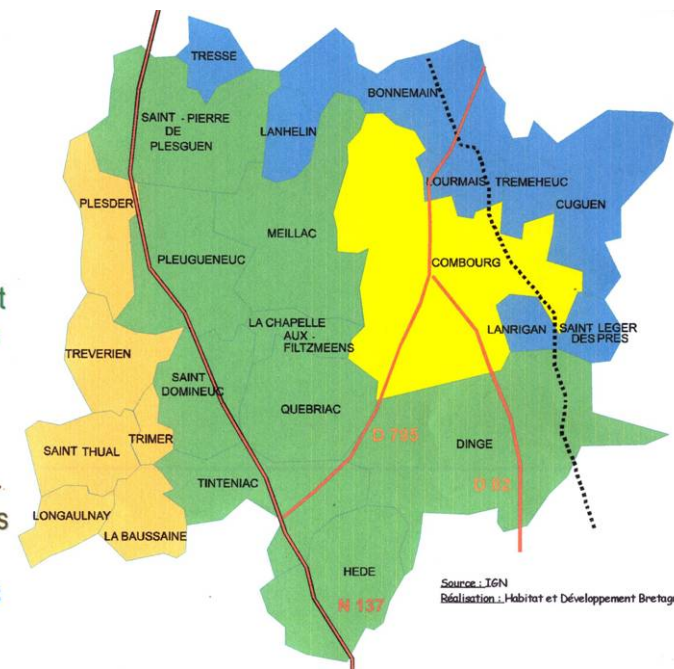
La communauté de communes Bretagne Romantique a lancé un Plan Local de l'Habitat qui arrive à son terme.

La commune de Bonnemain appartient au secteur 4 du PLH de la Bretagne Romantique. Le PLH décline pour chacun des secteurs identifiés des objectifs quantitatifs et qualitatifs différents.

Le secteur 4, auquel appartient la commune de Bonnemain (comme les communes de Tressé, Lanhélin, Lourmais, Tréméheuc, Cuguen, Lanrigan et St Léger des Prés) représente en 2007 d'après l'INSEE une population de 4166 habitants.

4 Secteurs proposés :

- 1- **Combourg : Commune soumise à un marché de l'habitat spécifique,**
- 2- **Secteur mixte urbain et rural à fort développement démographique et disposant d'un bon niveau de services sur place ou à proximité immédiate**
- 3- **Secteur rural en développement mais ayant une armature de commerces et services faible**
- 4- **Secteur rural à l'est, avec une croissance modérée**



Bonnemain est la commune la plus étendue, la plus bâtie, la mieux équipée et possédant le plus d'entreprises et d'habitants salariés sur la commune de ce secteur 4.

D'autre part, Bonnemain entre 1999 et 2007 est la commune qui a connu la plus faible évolution positive de sa population.

Commune	Superficie en hectares	Populati on 1999	Populati on 2007	Evolution	Emplois /place	Nb d'entrepris es
% pour Bonnemain	29,07%	31,47%	29,21%	5,57%	43,01%	31,15%
Bonnemain	2377	1140	1217	6,75%	498	95
Cuguen	2354	709	796	12,27%	357	81
Lanhélin	643	619	841	35,86%	139	46
Lanrigan	398	108	120	11,11%	10	12
Lourmais	722	251	305	21,51%	50	27
St Léger des prés	554	232	214	-7,76%	25	15
Tréméheuc	605	313	343	9,58%	40	16
Tressé	524	250	330	32,00%	39	13
Total	8177	3622	4166	100,00%	1158	305

Aucune répartition de ces objectifs n'étant prévu entre les communes de ce secteur, le PLU de Bonnemain, se basant sur la proportion de la commune en terme de superficie, de population, de nombre d'entreprises et d'emplois sur la commune, se fixe une proportion de **33,5%** de ces objectifs.

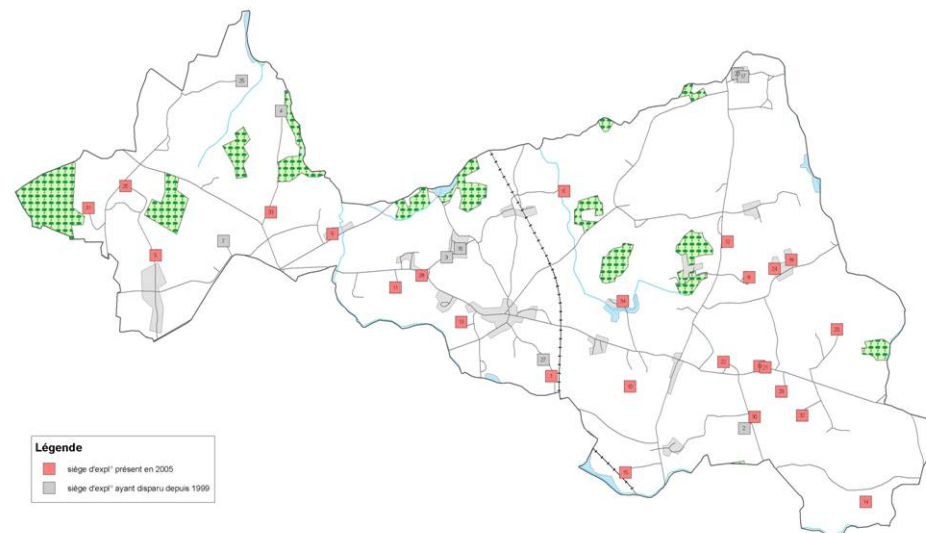
Les objectifs par an sont les suivants pour le PLH et Bonnemain :

Critères	PLH	Bonnemain
logts neufs / an	38	12.35
Individuels purs + groupés	31	9.76
Semi collectifs et collectifs	7	2.2
Logts nouveaux (compris réhabilitation)	42	13.63
Accession à la propriété	34	10.71
Location (libre et social)	8	2.52
ha de foncier à mobiliser pour les logts neufs	2,6	0.82

1. 10 L'activité

1.10.1. L'activité Agricole

Selon le diagnostic de l'ADASEA35 de 2005, BONNEMAIN comptait 34 exploitations en 1999 et 25 en 2005. Elles se composaient de 20 structures individuelles et de 5 sociétés soit un total de 25 chefs d'exploitation.



L'ensemble de ces exploitations couvre une SAU de 1333 ha, dont les trois quart sur la commune, soit une SAU moyenne par exploitation de 53 ha (42 ha pour les exploitations individuelles et 72 ha pour les EARL et 117 pour les GAEC).

A BONNEMAIN comme ailleurs, depuis plusieurs décennies, le nombre d'exploitations diminue très fortement et celles qui subsistent s'agrandissent. § en 1998 : 33 exploitations agricoles et 37 chefs d'exploitation

L'âge moyen des exploitants est de 48 ans. Ceci est en rupture avec le canton et avec le département. Cette différence s'explique par la forte proportion des plus de 55 ans qui représentent 41% des chefs d'exploitation. Parallèlement, les moins de 40 ans sont très peu nombreux avec 14%.

D'ici 5 ans, 1 exploitation sur 2 sera concernée par une cessation d'activité.

Le diagnostic établi par l'ADASEA estime à 16 à 18 le nombre d'exploitations restant dans les 5 ans à venir. Ce chiffre risque de ne pas

être compensé par les installations qui devraient se limiter à 2 à 4 exploitations. Il est donc primordial de laisser la possibilité aux exploitants de développer leurs infrastructures afin de les mettre aux normes ou de faire évoluer leur production en fonction des besoins.

En 2008, un ré examen de la situation à comptabiliser 14 exploitations agricoles. La situation c'est dégradé encore plus rapidement que prévu. Elle devrait se stabiliser dans les années à venir.

1.10.2. Les activités

L'unique zone d'activité est située au Sud-Ouest du Bourg et est occupée par Delta Dore sur une superficie de 3.8hectares. Implantée depuis 1970 sur la commune, Delta Dore conçoit, fabrique et commercialise une offre complète de produits et services en domotique, gestion technique du bâtiment et maîtrise de l'efficacité énergétique. Il emploie 659 personnes. C'est le principal employeur de la commune. Il voit son activité se développer d'année en année. L'entreprise est implantée au bord de la RD80 au sud du Bourg en limite du territoire communal. Ses seules possibilités d'extension sont au Nord et à l'Est. Elle possède la majorité des terrains environnants nécessaire à son extension.

L'autre activité majeure de la commune est le Domaine des Ormes qu'elle partage avec Epiniac. En effet, le site est situé au Nord-Est du territoire communal à cheval sur les deux communes.

En 1977, **Yvonnick et Catherine de La Chesnais** ouvrent leur propriété aux premiers touristes en créant un **camping de 60 emplacements**. Commence alors un développement régulier du site. En 1988, un golf 18 trous est inauguré, la construction d'un hôtel*** de 45 chambres en 1992, suivi d'une trentaine d'appartements et studios en 1997. Le site accueille 2000 touristes par an.

Le site est toujours en plein développement avec des besoins en terme d'équipements techniques notamment. Ils ont acquis le site des Diablaire pour y développer un pôle d'accueil et un nouvel équipement ludique autour d'un plan d'eau.

1.10.3. Les commerces et services

La commune accueille à ce jour 9 commerces, tous situés dans le centre-bourg : un restaurant – bar, un bar, un bar tabac, une épicerie, une boulangerie, une pharmacie, un salon de coiffure, un garage et un

destockeur en vêtements.

La présence d'un médecin vient renforcer l'attractivité du bourg.

Cette densité de commerces est un réel atout pour la commune.

1. 11- Les équipements et services publics

La commune est aujourd'hui équipée de :

§ Deux écoles maternelles et primaires (une école maternelle et primaire publique Henri Matisse et une école privée maternelle et primaire Saint Joseph) En voici les effectifs sur les 3 dernières années :

ANNÉES	ÉCOLE PUBLIQUE	ÉCOLE PRIVÉE
2007/8	Maternelles: 26 primaires: 42	maternelles: 55 primaires: 53
2008/9	maternelles: 35 primaires: 39	maternelles: 55 primaires: 67
2009/10	maternelles: 43 primaires: 44	maternelles: 57 primaires : 67

§ Une cantine qui sert en moyenne 130 repas par jour;

§ Une garderie scolaire qui accueille, en moyenne, 40 enfants chaque jour ;

§ Une bibliothèque, située dans l'ancien presbytère, qui pose des problèmes d'accessibilité et n'offre pas de possibilité d'extension ;

§ Un complexe sportif comprenant une salle des sports (pour la pratique du futsal, du tennis de table et du badminton), un terrain de football, un terrain de tennis, un terrain de basket, deux terrains de boules

§ Une salle des fêtes

§ Deux salles de réunions (salle des associations et espace jeunes) dans l'ancien presbytère

§ une crèche inter partenariale (2 entreprise et la commune),

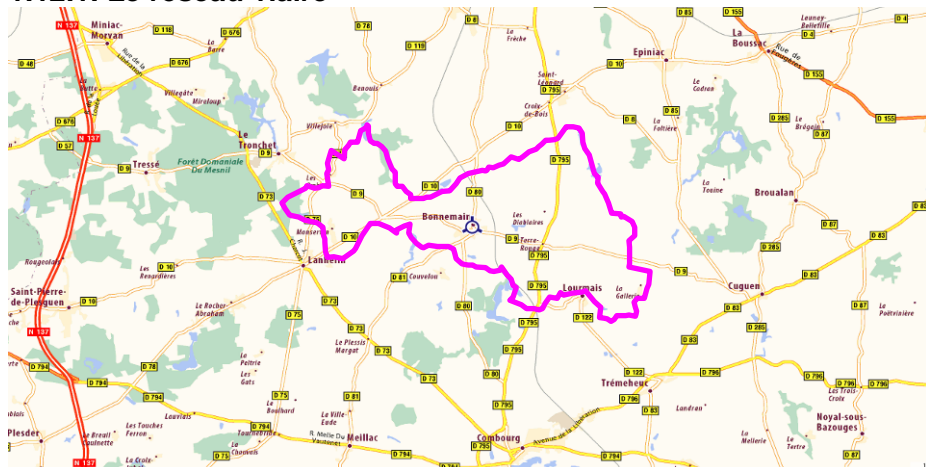
§ un accueil de loisirs pour les enfants de 3 à 12 ans

§ un projet d'accueil de loisirs pour les adolescents

§ Une église.

1.12. Les équipements d'infrastructure

1.12.1. Le réseau viaire



Le réseau national :

Il n'existe pas de route nationale sur le territoire communal. Toutefois, il est à noter la présence de la RN 137 qui passe à Saint-Pierre de Plesguen à moins de 10 kilomètres de la limite Ouest de BONNEMAIN. Cette voie relie la cote et Saint-Malo à Rennes et place BONNEMAIN à un peu plus d'une 1/2 heure de la préfecture d'Ille et Vilaine.

Le réseau départemental

A l'exception des routes départementales n°10, 75, 78 et 795, une majorité du réseau départemental passe par le centre-bourg de Bonnemain :

- § La RD 81 relie Meillac à Bonnemain,
- § La RD 80 relie Combourg à Dol de Bretagne en passant par le centre bourg de Bonnemain du Nord au Sud,
- § La RD 9 forme la rue principale de Bonnemain d'Est en Ouest,
- § La RD 795 relie Combourg à Dol de Bretagne en passant à l'Est du bourg,
- § La RD 75 relie Lanhelin aux Ombres à l'Ouest,
- § La RD 78 dans le prolongement de la précédente, relie les Ombres à Ville joie sur Le Tronchet.

L'ensemble de ce réseau est géré par le Conseil Général, qui à ce titre, a imposé des marges de recul. Cinq catégories de routes départementales ont été définies. Chacune génère une zone *non aedificandi* selon les conditions suivantes :

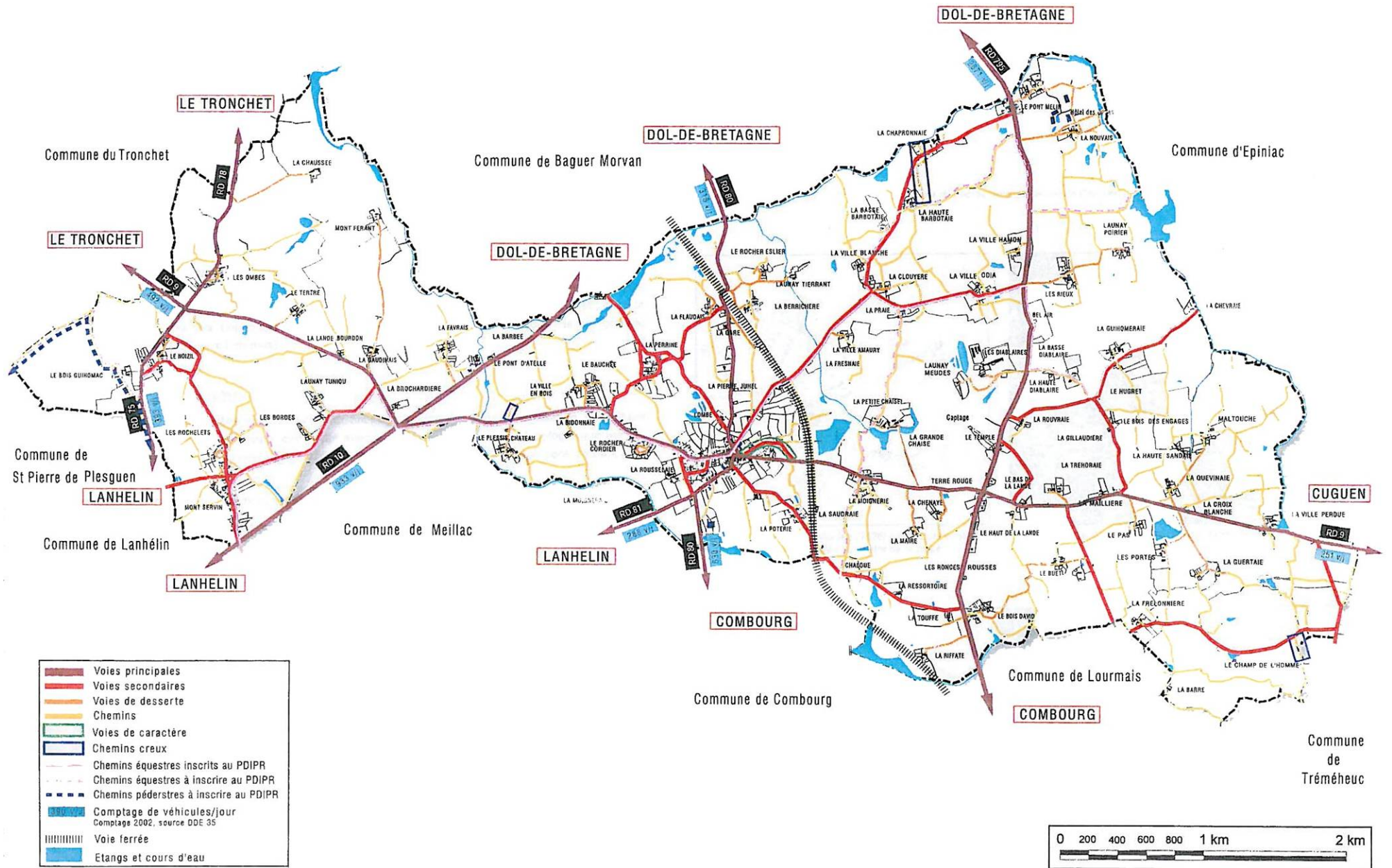
Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie (hors agglomération)	
	Usage d'habitation	Autres usages
1ère catégorie	Zone <i>non aedificandi</i> de 100 mètres de part et d'autre de la voie	Zone <i>non aedificandi</i> de 30 mètres de part et d'autre de la voie
2nde catégorie	100 mètres	30 mètres
3ème catégorie	50 mètres	25 mètres
4ème catégorie	35 mètres	25 mètres
5ème catégorie	25 mètres	25 mètres

N.B : Zone non aedificandi : espace où l'implantation de construction est interdite mais où, à la différence de zone inconstructible, il est possible de réaliser des aménagements (sentier, aire de stationnement, bassin de rétention,...)

Les reculs ne s'appliquent qu'en dehors de l'agglomération.

Nom	Classement
RD n° 795	Route de 3ème catégorie
RD n° 9	Route de 5ème catégorie
RD n° 10	Route de 4ème catégorie
RD n° 75	Route de 5ème catégorie
RD n° 78	Route de 5ème catégorie
RD n° 80	Route de 4ème catégorie
RD n° 80	Route de 5ème catégorie
RD n° 81	Route de 5ème catégorie

Le réseau communal



En complément du réseau évoqué plus haut, les voies vicinales offrent un maillage important qui permet une bonne desserte des hameaux et des exploitations sur l'ensemble du territoire communal.

1.12.2. L'eau potable

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de la région de Tinténiac – Bécherel. L'eau potable est prélevé en 2 points : le forage du Ponçonnet à Meillac et au Puits du Rocher à la Chapelle Chaussée via un forage.

Ces eaux sont prélevées dans la nappe souterraine.

1.12.3. L'assainissement

1.12.3.1 Le réseau collectif

Le système d'assainissement de la commune est constitué d'un réseau de collecte séparatif, et d'un lagunage, réalisés en 2000. La capacité maximum du lagunage naturel existant est estimée à 700 équivalents habitants environ, avec un poste de refoulement en tête.

Il se compose de 4 bassins représentant une emprise totale de 10 900 m².

Le réseau de collecte dessert la totalité de l'agglomération. Il est initialement constitué de 4 400ml de collecteur gravitaire DN 200, et 155 branchements particuliers, un poste de relevage au niveau de l'usine Delta Dore (eaux domestiques des 150 employés), et 190 ml de refoulement en DN 90.

Année	Nombre de résidences principales	Nombre d'habitants correspondants	Population raccordée
1999	450	1138	
2001			40
2002			233
2003			362
2004			407
2005	493	1134	473
2008	573	1312	651

Une étude réalisée par le cabinet SETUR en 2006 puis actualisée en 2008 sur l'évolution du système de traitement des eaux usées du bourg a conclu

au maintien des lagunes qui seraient équipées d'aérateurs permettant d'augmenter la capacité de traitement à hauteur de 900 équivalents habitants. Ces équipements sont prévus prochainement afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs du bourg.

1.12.3.2 L'assainissement non collectif

1.12.3.2.1. Etat des lieux de l'existant

L'étude d'assainissement réalisée par Bicha en 1997 a enquêté sur un échantillon de 108 habitations (soient environ les 1/3 des habitations recensées sur les hameaux étudiés). Il ne s'agit pas d'une étude exhaustive, mais les résultats obtenus donnent une tendance des caractéristiques de la commune en matière d'assainissement individuel. Au total, on été recensés pour les habitations : environ 31% d'assainissement conformes,

De manière générale, l'habitat ancien dispose de systèmes d'assainissement individuel insuffisants voire même absents, avec rejet de tout ou partie des eaux usées dans le milieu hydraulique superficiel.

1.12.4. La gestion des déchets

Bonnemain fait partie du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères des Cantons de Bécherel, Combourg, Hédé et Tinténiac. Créé en 1976, le syndicat, regroupe 42 communes comprenant 50 142 habitants. Ce syndicat couvre une superficie de 714 km2 et s'étire sur près de 45 km dans le sens Nord-Sud.

Plus de 4 500 tonnes de déchets sont collectées dans le cadre de la collecte sélective, grâce aux points d'apport volontaire et à la collecte en porte-à-porte dans les bourgs.

Le recyclage concerne:

- le verre, uniquement en apport volontaire
- les papiers, journaux et magazines, en apport volontaire ou en porte-à-porte
- les bouteilles et flacons plastiques, en apport volontaire ou en porte-à-porte
- les boîtes en aluminium et acier, en apport volontaire ou en porte-à-porte
- les cartonnettes et boîtes en carton, en apport volontaire ou en porte-à-porte

- les briques alimentaires, en apport volontaire ou en porte-à-porte.
 Les jours de collecte des ordures ménagères et du tri en porte à porte sont les lundis.

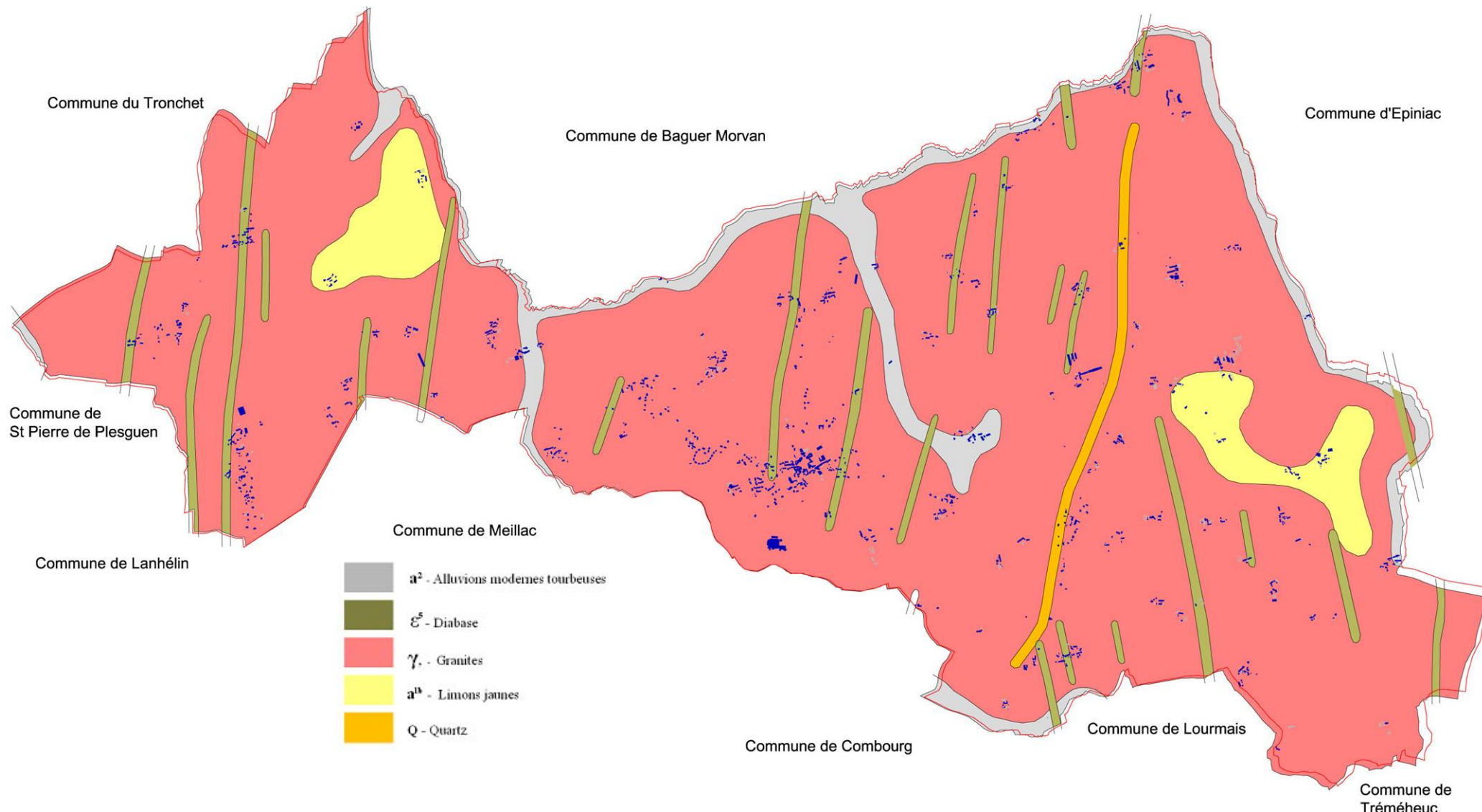
La déchèterie la plus proche est à Combourg.

1. 13 L'environnement «naturel»

1.13.1. La géologie

La géologie du territoire communal est dominée par la formation granitique de Bonnemain orientée Est-Ouest, composé d'un granit gris-bleu fournissant

la pierre de taille exploitée à Lanhélin. Le granit a disloqué les phyllades dont il enveloppe les lambeaux et a formé des masses de plusieurs kilomètres de long et de quelques mètres d'épaisseur. En périphérie, ces lambeaux se sont transformés en schistes gneissiques. Ces diabases forme un véritable réseau de drainage en conduisant les eaux souterraines vers le nord et en les restituant à travers un grand nombre de sources. Un filon de quartz coupe la partie Est et forme une ligne de crête où s'est implantée la RD795. Des limons jaunes, fins et homogènes ont été déposés sur les coteaux sur des épaisseurs importantes, jusqu'à 8m par endroit. L'ensemble du massif granitique forme un plateau entrecoupé d'alluvions



tourbeuses qui occupent les fonds de vallée.

Le sol, presque partout siliceux, est livré à la culture, entrecoupée de forêts et de landes.

1.13.2. Le relief et la topographie

Le territoire de Bonnemain s'étend sur 2 377 hectares et se développe en un paysage vallonné. Il s'élève progressivement d'Ouest (45m à la Chaussée) vers l'Est (107m à la Guertaie) le long de la vallée du ruisseau des Ormes, soit un dénivelé total de 62m.

La partie Ouest du territoire, plus basse, est occupée en majorité par le **vallon des Rozières**, entouré de points hauts ; Mont Servin, Montsorel, Le Tertre et Les Ombres.

La partie Est, plus haute, est entrecoupée de **vallons orientés Sud-Nord** qu'encadrent des points hauts en chapelet de part et d'autre. Une des principales lignes de crête est située sous la RD795 à l'emplacement d'un filon de Quartz.

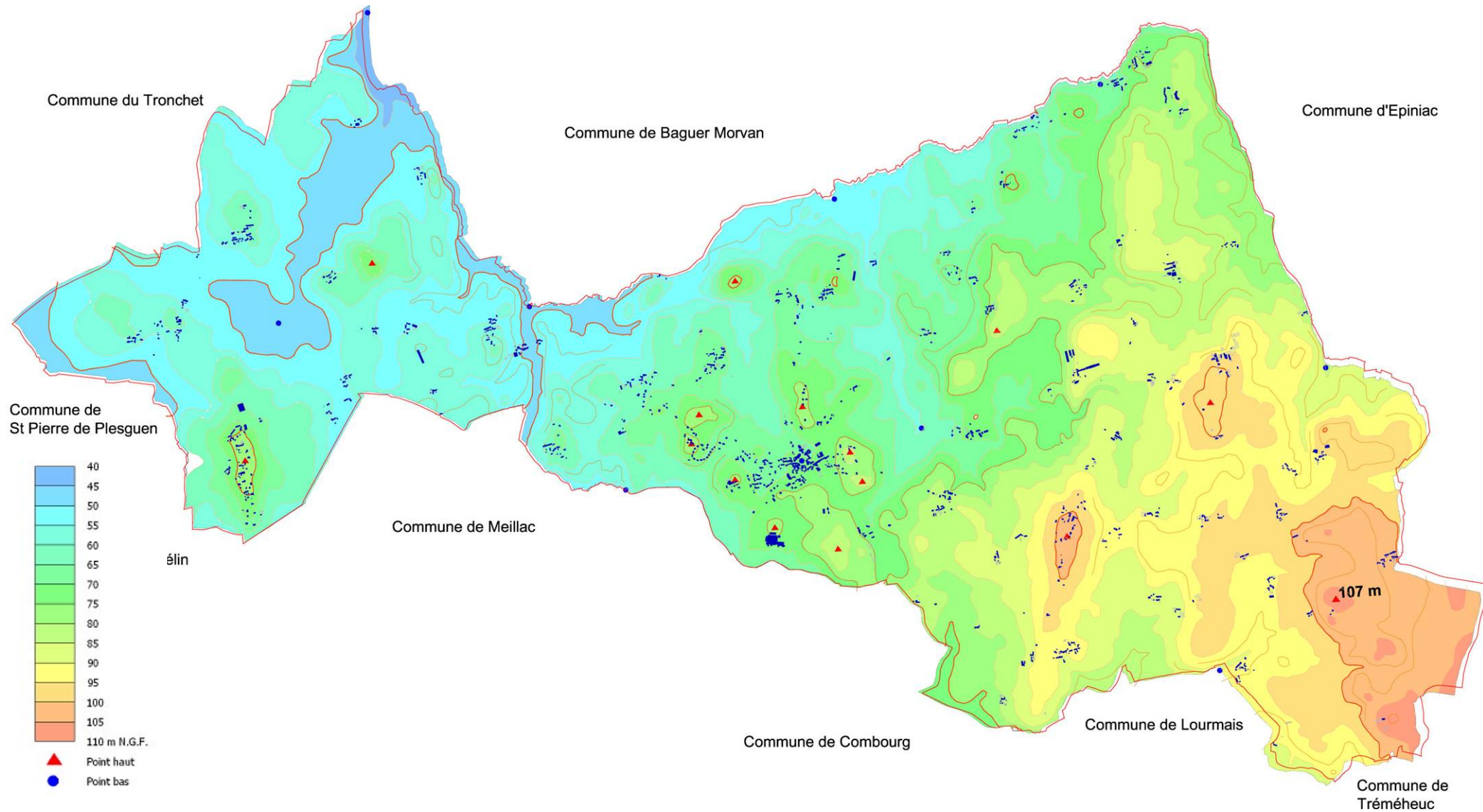
Le **centre bourg** (altitude 71 m) est entouré de petites collines dont l'altitude avoisine les 85 mètres. L'extension du bourg a tendance à se faire sur ces collines et expose ainsi les nouvelles constructions (limites est et ouest).

1.13.3. Le climat

La commune est sous l'influence d'un climat de type océanique (tempéré maritime), avec en conséquence :

§ des températures modérées dues au rôle de régulateur thermique que joue l'océan. Avec des températures minimales moyennes supérieures à 5°C, des températures maximales moyennes annuelles supérieures à 19°C avec des températures moyennes annuelles supérieures à 11,5°C.

§ des précipitations annuelles moyennes, supérieures à 1000 mm, dues à la limite de l'influence marine.



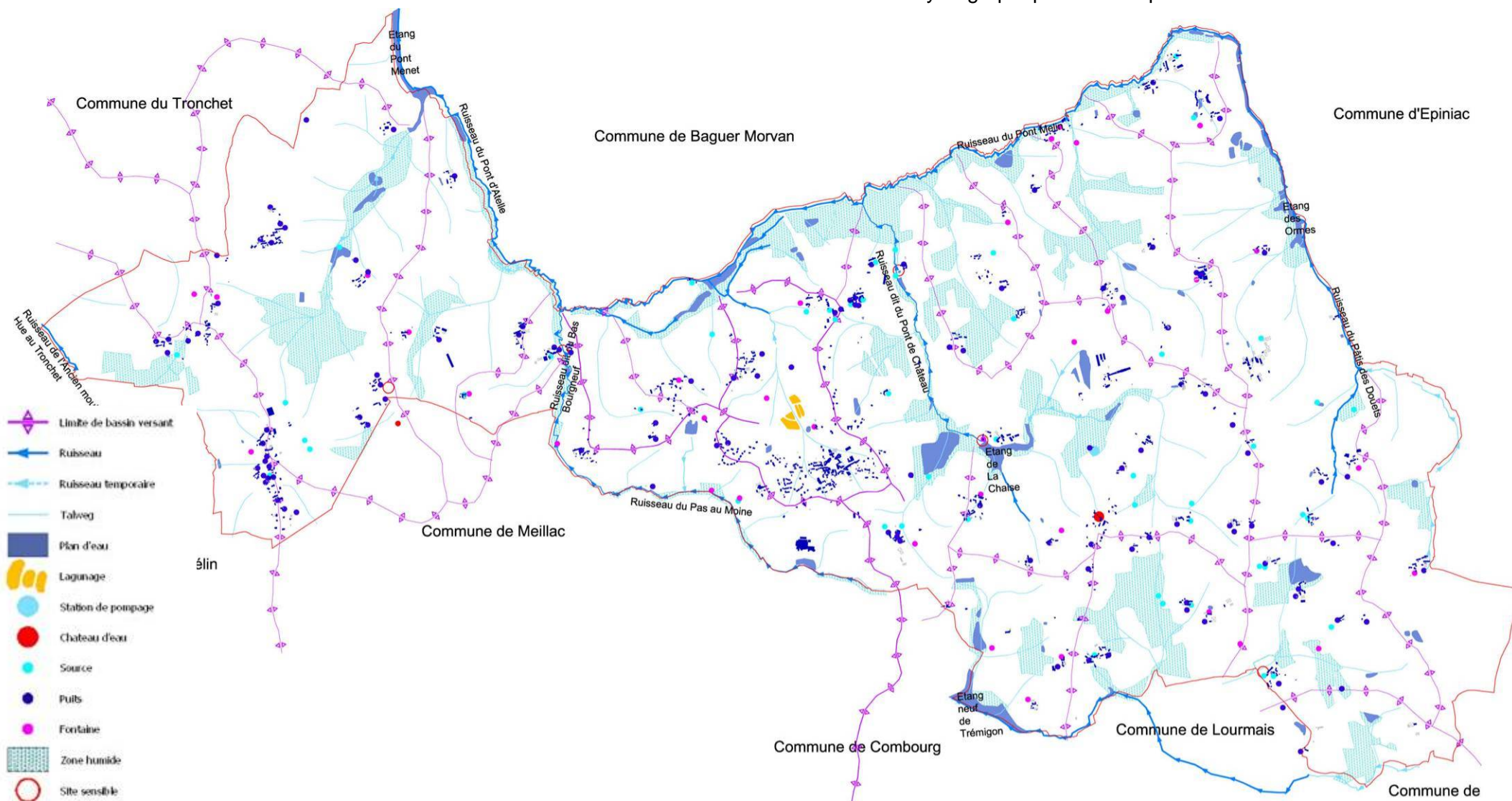
1.13.4. Réseau hydrographique – Bassin versant – qualité des eaux de surface

Bonnemain fait partie du **bassin versant du Biez Jean** (199 km²) qui se jette dans la baie du Mont Saint-Michel. La commune se situe dans sa partie amont.

Le territoire communal se divise en **3 sous-bassins versants**. Le centre de

la commune est le plus important (+ de 80%) avec le **ruisseau des Ormes** et se termine à l'étang du Pont Menet. Le plus petit (4% du territoire communal) situé à l'ouest est parcouru par le ruisseau de **l'Ancien moulin du Bois Hue au Tronchet** et se termine au Pont d'Agout. Le dernier bassin versant (15% du territoire communal) situé au sud-ouest et parcouru par le **ruisseau de Lourmais**, se jette dans l'étang de Trémigon.

Le réseau hydrographique est très présent sur la commune. Les ruisseaux



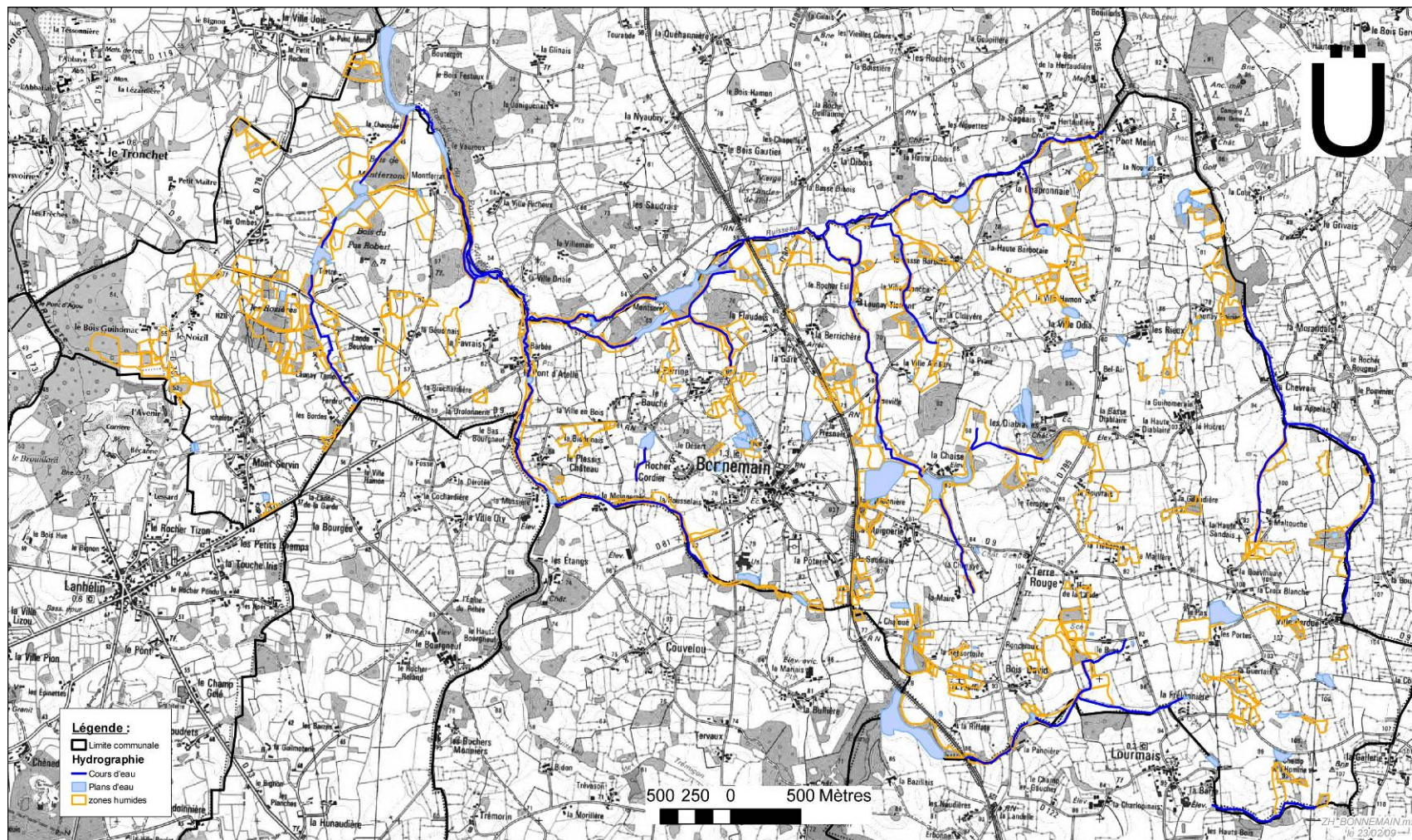
permanents de la commune représentent environ un **linéaire de 23 km** tandis que les ruisseaux temporaires représentent 6 km. Ils sont alimentés par un réseau dense de vallons qui représentent un linéaire de 56 km.

Les **plans d'eau** sont très nombreux, près d'une centaine. Ils représentent une surface de près de 40 Ha.

La commune possède un grand nombre de **sources** (environ cinquante) dues au grand nombre de filons de diabase et qui expliquent le grand nombre de zones humides. Ces sources sont complétées par une bonne trentaine de **fontaines**. Ces points d'eau naturels ou aménagés sont

complétés par plus d'une centaine de **puits**.

Un inventaire des zones humides a été élaboré par le cabinet SEEGT et soumis au SAGE des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne. Les **zones humides** sont très présentes sur le territoire de la commune. Ils sont composés de prairies humides, de boisements hygrophiles, de berges de plans d'eau et de cours d'eau. Ces zones humides au nombre de 388 sont de tailles très variables et représentent environ 304,65 Ha soit environ 12,8% de la commune.



1.13.5. Les risques naturels

La loi n°65-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles. BONNEMAIN ne possède pas de tel plan.

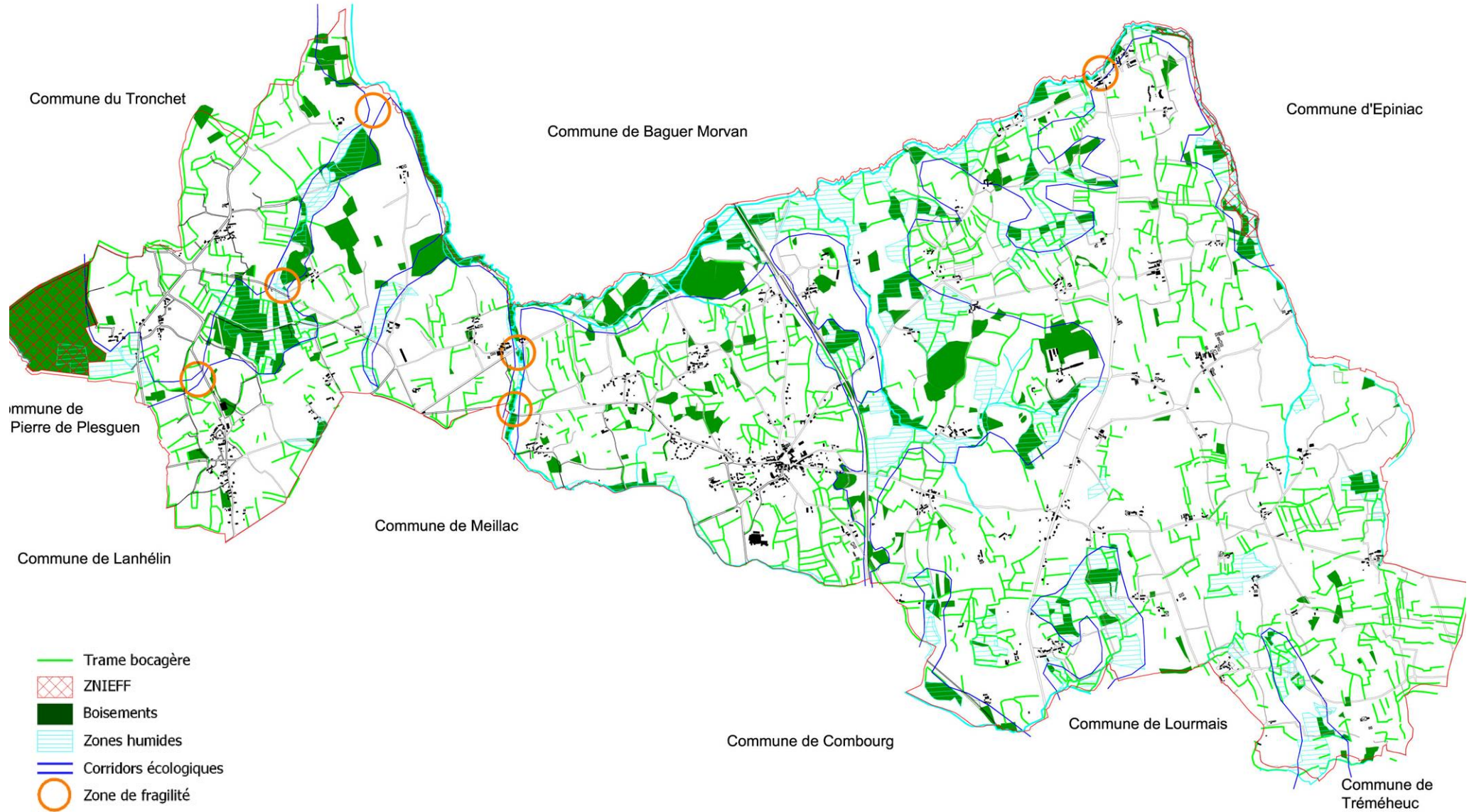
Risques naturels et technologiques possibles sur la commune	- Transport de marchandises dangereuses
Catastrophes naturelles passées sur la commune	du 25 Décembre 1999 au 29 Décembre 1999 : Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 15 Octobre 1987 au 16 Octobre 1987 : Tempête

Ces risques sont liés au transport des marchandises sur la RD795 et à des dysfonctionnements hydrauliques ponctuels.

1. 14 Les caractéristiques du paysage

1.14.1. Le patrimoine végétal

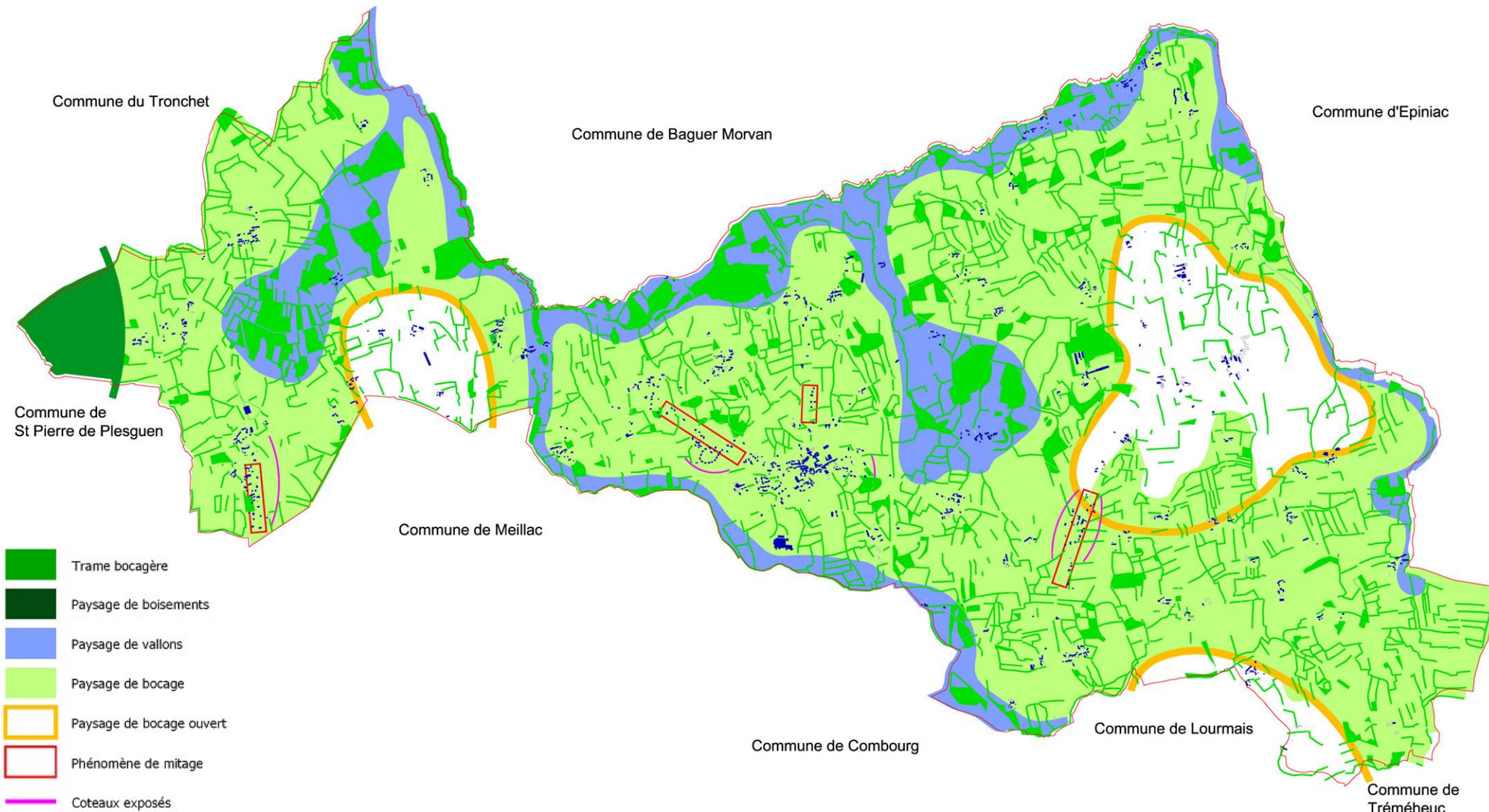
Bonnemain possède de **nombreux atouts naturels**. Son hydrographie et son sous-sol expliquent l'omniprésence de l'eau et l'importance des zones humides (milieu naturel parmi les plus riches en terme de biodiversité). De plus, les nombreux boisements constituent des zones refuges pour la faune et la flore. Ces ensembles de milieux variés sont liés entre eux grâce à la trame bocagère encore préservée en majorité. Ainsi, il est possible d'identifier sommairement des espaces servant de **corridors écologiques**. Ces espaces sont parfois étroits ou interrompus par des éléments de rupture. Ces points sont identifiés en **zone de fragilité**.



1.14.2. Les unités paysagères

Un **paysage agricole bocager** se développe sur l'ensemble du territoire communal. La commune étant situées en sommet de bassins versant dans un secteur de plateau, aucune unité paysagère très différente peu être identifiée. Toutefois il est possible de distinguer des nuances en fonction du

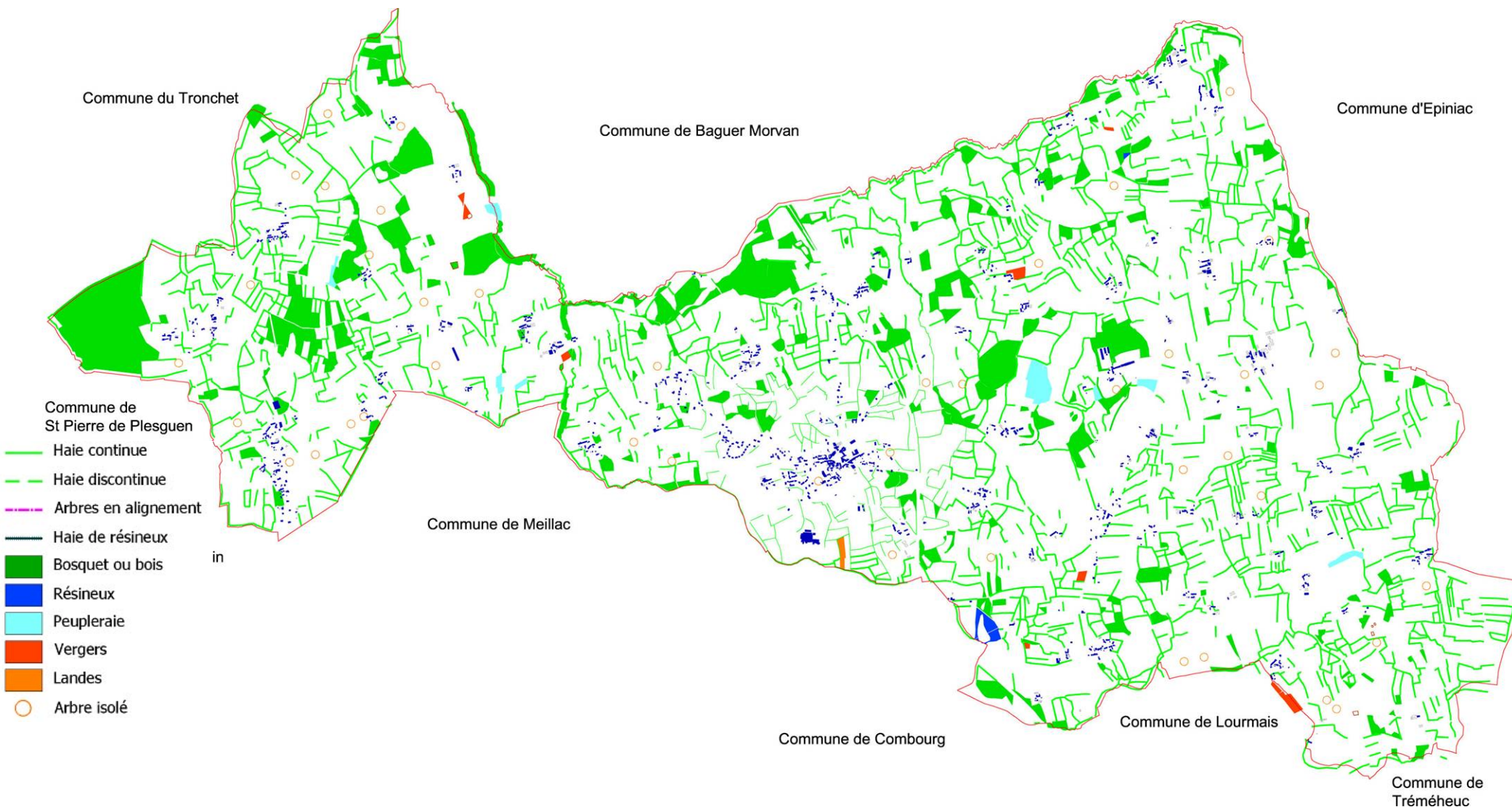
relief, de la végétation et de l'occupation humaine. On peut distinguer des paysages de boisement, de vallons, de bocage fermé et de bocage ouvert. Le **paysage de boisement** correspond à la forêt de Mesnil. Les **paysages de vallons** sont parcourus par des ruisseaux, ponctués de plans d'eau à travers une trame bocagère encore préservée. Le **paysage agricole de bocage ouvert** est principalement localisé à l'Est de la



RD795. Le bocage y est déstructuré et vieillissant. Le reste du territoire communal est occupé par un **paysage de bocage** où la présence de nombreux boisements renforce l'impression de bocage. L'urbanisation ancienne s'est implantée en partie sur des points hauts au sec tout en s'intégrant dans le paysage. Toutefois, cette implantation représente une **grande fragilité** pour le paysage car les nouvelles implantations sont en

périphérie et donc très exposé aux vues sur les coteaux. Des **phénomènes de mitage** se sont déjà produits dans certains secteurs et pénalisent le paysage de qualité dans lequel ils s'implantent.

1.14.3. Les composantes du paysage



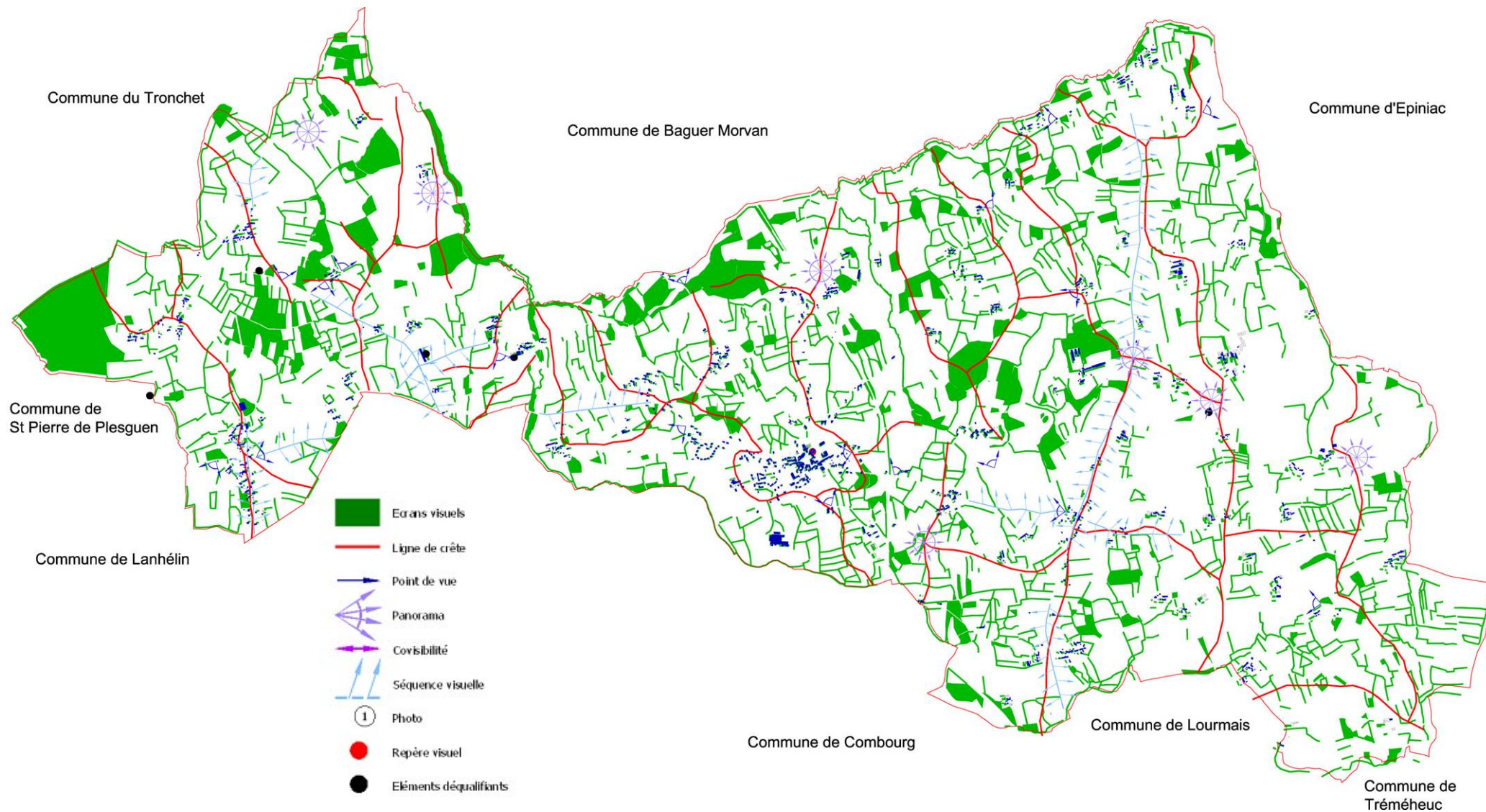
Les composantes du paysage sont essentiellement formées par les structures végétales et bâties. Les structures végétales se composent de boisements, de landes, de la trame bocagère, des vergers et des arbres isolés.

Les boisements (feuillus, peupleraies et résineux) sont nombreux avec environ 500 parcelles pour une **surface de 220ha soit 10% de la commune**. Les peupleraies sont peu nombreuses (environ 15) mais

commence à dénaturer les paysages de vallons. Les résineux sont encore moins nombreux et ne marque pas le paysage.

Les landes peu nombreuses sont du souvent à des déboisements récents. Elles ne constituent pas localement une occupation du sol fixée.

La trame bocagère est très intéressante par son ampleur environ 190km, ce qui représente, rapporté à la SAU, une **trame bocagère dense de 137ml/Ha** d'après l'enquête statistique publiée par l'IDF sur les haies de Bretagne.



Toutefois, l'âge des haies et l'état de la majorité peuvent faire craindre une perte et une densité qui pourrait chuter en dessous de 100ml/Ha soit une trame correspondant au « modèle breton » des années 80.

Les vergers autrefois très présents sont en voie de disparition et sont peu nombreux (environ 12) pour à peine 3Ha.

Quelques arbres isolés ponctuent le territoire (Tilleul au Calvaire, Pin au Bois Guihomac, Séquoia aux Diablaire...).

Ils constituent des repères dans le paysage et participe au patrimoine paysager communal.

1.14.4. Le paysage visuel

La qualité du paysage communal s'explique par différents paramètres (points hauts, présence de l'eau et du végétal). La succession de petits vallons et de petites collines créent un grand nombre de lignes de crêtes d'où **une multitude de points de vue et d'ambiances paysagères variées**.

Le réseau hydrographique dense rend **l'eau constamment présente** dans le paysage, sous des formes variées (ruisseaux, prairies humides, plans d'eau, boisements humides).

La trame végétale dense animent, encadrent et structurent les vues. Du fait de cette densité, les vues ne portent pas loin et les panoramas sont peu nombreux.

Du fait de cette fermeture visuelle, encore plus importante dans les vallons, les covisibilités de part et d'autre de vallées sont peu nombreuses.

Les réseaux denses de routes et de chemins permettent de découvrir le territoire communal dans son ensemble soit grâce à des secteurs de bocage ouvert ou à des points hauts. Ainsi, la RD795 traverse le territoire du Nord au Sud sur une des zones les plus hautes et offre des vues intéressantes sur le paysage environnant.

L'église constitue le seul véritable repère visuel tandis que quelques éléments mal implantés ou intégrés constituent des éléments déqualifiants pour le paysage environnant.

1.14.5. Les sensibilités du paysage

Les espaces et points sensibles du paysage sont les enjeux du paysage. Ils sont fragiles et on doit leur porter une grande et constante attention.

Les espaces et points sensibles sont :

sensibles visuellement

- Les entrées de bourg
- Les versants des points hauts bâtis
- La variété des paysages

sensibles en tant qu'espaces de qualité paysagère propre, en eux-mêmes

- Les vallées
- Les cours d'eau
- La trame bocagère
- Les boisements
- Les connexions écologiques.

Les versants des points hauts bâtis sont des sites très exposés dont l'ouverture à l'urbanisation doit être mesurée voir évitée.

La variété des paysages, atout de la commune, doit être préservée. Ceux sont les composantes de ce paysage qu'il convient de préserver : les boisements (au-delà de 2.5ha, ils doivent être classés), la trame bocagère (en milieu urbain et rural), les arbres isolés et les vergers.

Les vallées et les cours d'eau doivent être entretenus.

L'ensemble des mesures de préservation du paysage permettra également de protéger les connexions écologiques qui parcourent la commune.

Les vues les plus significatives et les plus intéressantes doivent être également préservées.

Les extensions du bourg doivent se faire en fonction des franges naturels et historiques du bourg (les points hauts et la trame bocagère) et comprendre des mesures confortement de la trame bocagère de ces futurs quartiers.

Les implantations d'installations bâties hors zone agglomérée doivent être réfléchies en fonction de la topographie, de la trame arborée et des points de vue environnants. De plus des mesures d'insertion doivent prévues et réalisées pour compenser un élément pénalisant du projet.

Tous les projets de plantation doivent se faire avec des essences indigènes et non horticoles, surtout hors bourg.

De même, les plantations de boisement doivent privilégier les essences nobles et éviter les peupliers et les résineux.

1.14.6. Les cheminements

La commune possède un réseau de sentiers non balisés qui parcourent l'ensemble du territoire communal.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) inventorie un cheminement pédestre et équestre à cheval sur Lanhélin.

Ce chemin local ouvert vient du bourg de Lanhélin et passe au pied de Mont Servin avant de passer au nord du Bois Guihomac et sortir de la commune au Gué d'Agou.

1.15. Le bâti

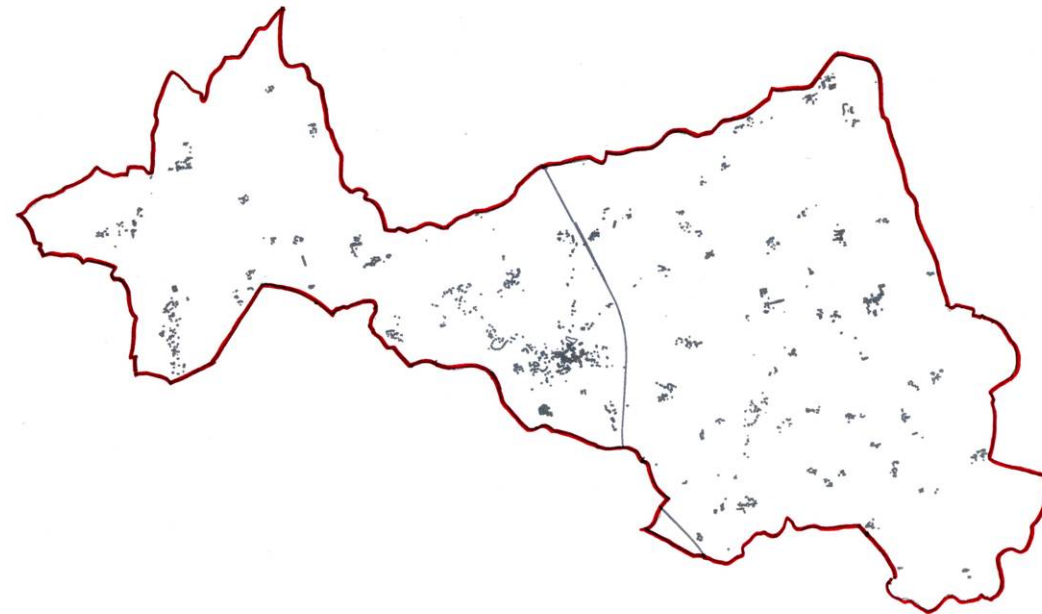
Le sous-sol est composé uniquement de granite feuilleté granulitisé que l'on retrouve dans la majorité des ouvrages de Bonnemain. Il n'existe presque aucune construction en schiste. La terre est rarement utilisée ; elle n'a été recensée qu'à quelques endroits sur des dépendances agricoles.

Les premières traces d'implantation sur la commune remontent à l'époque gallo-romaine. Les vestiges d'une villa ont été découverts au village de la Praie. Des gisements de tegulae et de céramiques ont été mises au jour aux villages de Pont Melin, la Basse Diablaire, la Haute et la Basse Barbotais. L'abbé Guillotin de Corson rapporte l'étonnante pauvreté de documents historiques concernant la paroisse dont l'époque de la fondation est inconnue. Dix manoirs sont mentionnés par Jean-Baptiste Ogée et Paul Banéat. Le 17^e siècle a laissé de nombreuses traces dans les villages. Plusieurs ouvrages de cette époque ont été recensés.

Comme la plupart des communes rurales, l'agriculture bonnemainésienne connaît un essor important à partir de 1850. La construction d'une gare de chemin de fer sur la ligne Rennes - Saint-Malo au milieu des années 1860 permet d'accroître ce développement.

S'il n'existe pas d'ouvrage protégé au titre des Monuments Historiques sur la commune, Bonnemain est riche de plusieurs ouvrages anciens parmi lesquels il faut signaler les demeures de la Bérichère et du Rocher Cordier, les croix de la Haute Barbotais et de la Favraie. Il convient de donner une mention particulière pour le moulin à eau de la Chaise. Datable du 16^e siècle, il est l'un des plus anciens moulins à eau encore visibles dans le département avec ceux d'Iffendic (moulin du Breil, 1567), de Bruz (moulin du Boël, 1652), de Mézière-sur-Couesnon (moulin de la Roche, 1798).

La carte suivante localise le bâti sur l'ensemble du territoire communal. Il apparaît que ce patrimoine est très diffus sur toute la commune. Quelques secteurs denses apparaissent.



1.15.1. Les éléments intéressants du patrimoine bâti

Dans le centre bourg :

- l'église Saint-Martin-Saint-Samson (1883-1887-1955-1959),
- le portail, en arc brisé, du cimetière

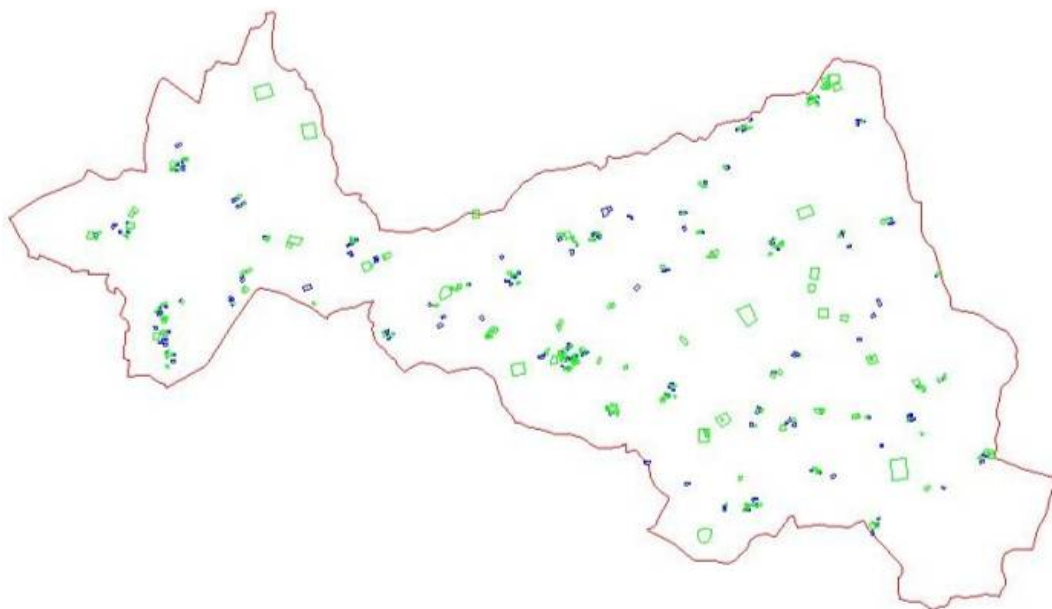
Hors centre bourg :

- la croix de la Haute-Barbotais (XVI^{ème} siècle)
- la croix de La Moignerie (XV-XVI^{ème} siècle)
- l'ancien manoir du Rocher-Cordier (XV-XVI^{ème} siècle), situé route de Lanhélin
- le manoir de la Bérichère (1581)
- l'ancien manoir de la Chaise ou la Chèze, situé route de Cuguen
- l'ancien manoir de la Guihommeraye, situé route de Combourg
- le manoir ou château des Diablaire ou de la Diablerie (XIX^{ème} siècle),
- l'ancien aérium (1947-1957)
- la gare (1860-1864)

Le petit patrimoine bâti :

Le recensement du patrimoine bâti de Bonnemain, réalisé au cours de l'hiver 2001-2002, a porté sur l'ensemble des ouvrages datant d'avant la guerre 1939-1945. Ce dossier réunit l'ensemble des maisons et des fermes documentées et illustrées individuellement. Ces ouvrages sont appréhendés comme des unités inséparables de leurs parties constituantes, les parties agricoles pour l'essentiel ; les puits ou les fours, par exemple, ne sont pas traités séparément.

Parmi les 530 demeures recensées, un ensemble de 246 ouvrages a fait



l'objet d'un traitement individuel représenté en vert sur le plan ci-dessous.

Cet ensemble représente 62, 2 % des ouvrages bâtis en 1946 selon les chiffres de l'I.N.S.E.E., soit 46, 5 % des ouvrages recensés.

1.15.2. La morphologie urbaine

Le centre bourg traditionnel de BONNEMAIN est spatialement réduit. Il est organisé autour de la place centrale entourée de bâti traditionnel, majoritairement à l'alignement des voies. Ces constructions sont

majoritairement constituées de maçonneries en pierre, souvent de granit.

A partir du bourg ancien, l'urbanisation s'est développée, dans un premier temps, tout autour du bourg le long des routes départementales. A partir des années 1970 – 1980, elle s'est ensuite développée vers l'Ouest jusqu'à la Beauché.

Cette urbanisation s'est réalisée au travers de projets individuels ou de lotissements résidentiels constitués de maisons individuelles installées sur de larges parcelles qui contrastent avec la morphologie urbaine traditionnelle. Il existe donc une rupture entre ces deux entités urbaines, soulignée par l'absence de liaison visuelle et fonctionnelle. C'est par exemple le cas du lotissement du Rocher Cordier.

1.15.3. L'analyse des ensembles bâtis sur le territoire communal

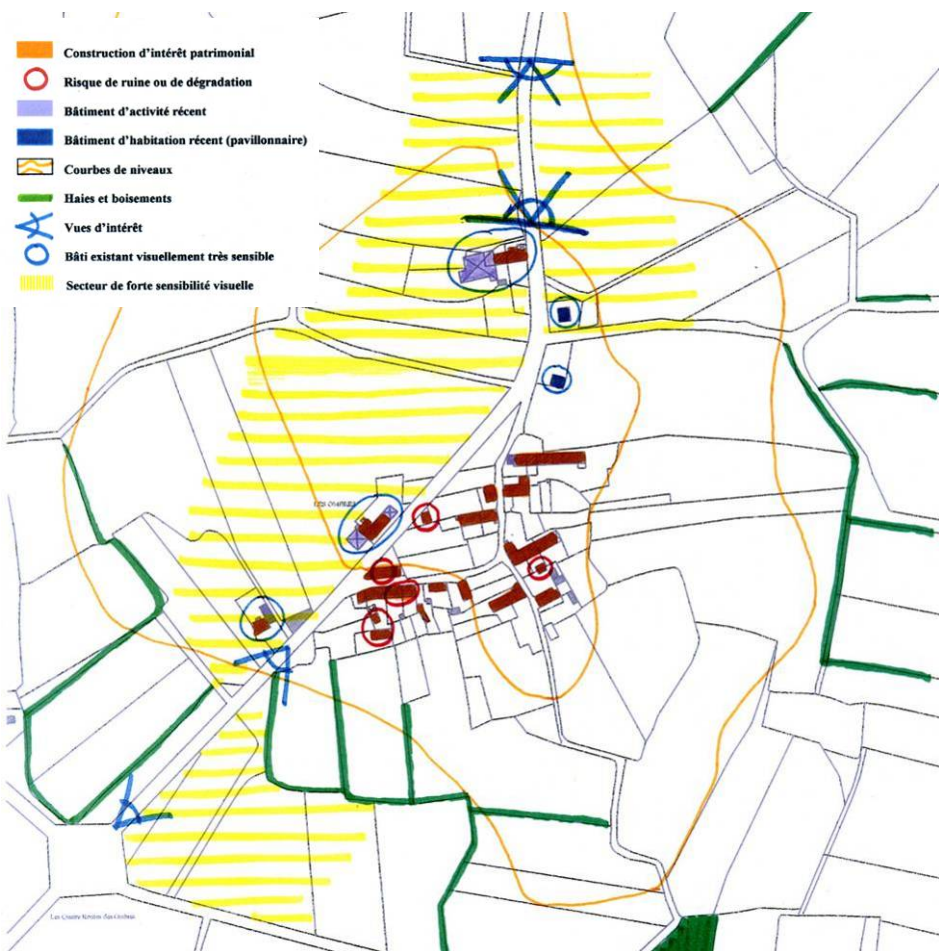
Sur l'ensemble du territoire communal, 76 regroupements bâtis ont été étudiés. Une analyse multicritères a permis de caractériser les ensembles bâtis et d'envisager leur capacité à recevoir un complément d'urbanisation. Les critères étudiés pour chaque hameau sont son importance, les contraintes techniques qui l'affecte et sa valeur urbaine.

Les hameaux sont classés en 3 catégories selon leur importance : bâti isolé composé de 1 à 3 logements, hameaux et village (ayant une structure viaire propre).

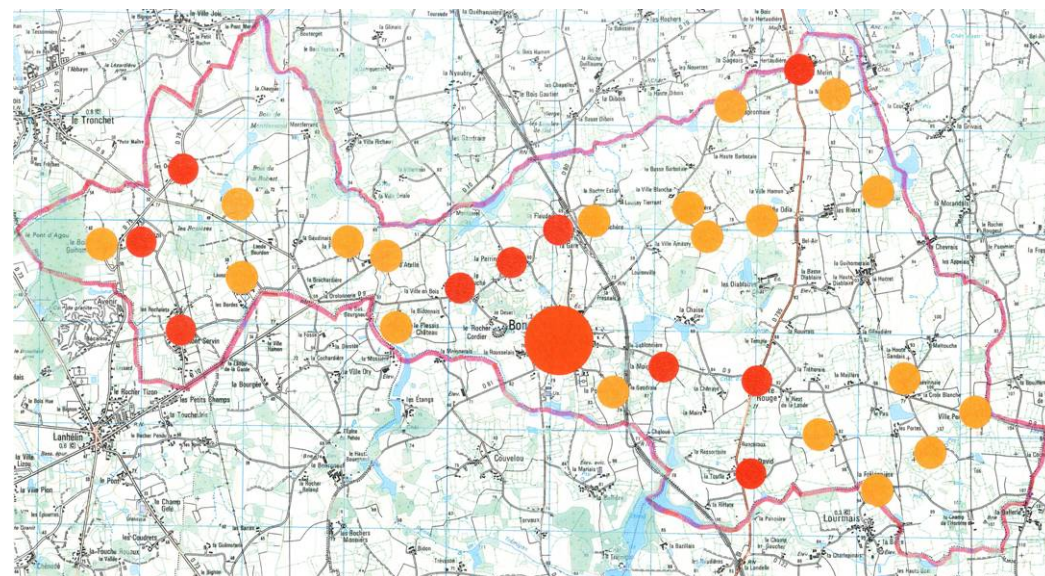
Les contraintes techniques sont : la présence d'une exploitation agricole, capacité du sol à recevoir des systèmes d'assainissement individuel, existence ou non de servitudes et appartenance à une zone humide.

La valeur urbaine d'un hameau est déterminé par son appartenance à un secteur paysager de qualité, son intérêt patrimonial (préservation du bâti ancien, préservation de la cohérence d'ensemble du hameau) et son impact visuel dans le cadre d'un développement.

Ainsi pour chaque hameau, une analyse du bâti a permis de cartographier les constructions d'intérêt patrimonial, les ruines, les bâtiments récents, leur inscription dans le paysage à travers les courbes de niveau, les haies et boisements, les vues d'intérêt et les secteurs sensibles comme le montre l'exemple ci-après.



Les contraintes techniques sont illustrées ci-après :



- l'activité agricole à terme
- la sensibilité des bassins versants vis-à-vis des rejets domestiques
- le risque routier

Les éléments permettant de définir la valeur urbaine d'un hameau sont illustrées ci-après

- les secteurs de plus faible densité du bâti
- le patrimoine bâti
- les constructions nouvelles

L'importance des hameaux est illustrée ci-après :

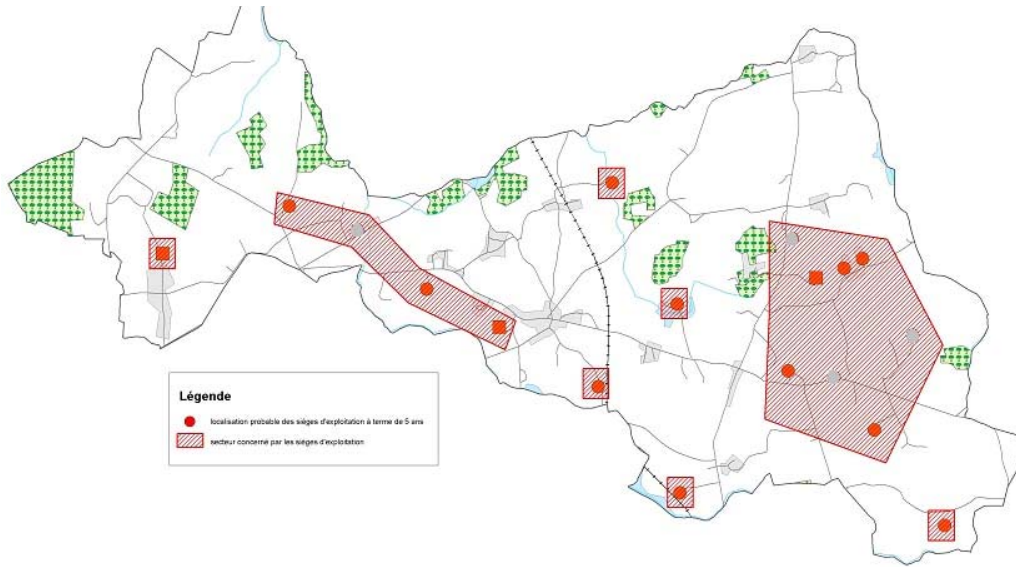
Les villages sont en rouges et les hameaux en orange.

Ainsi 10 villages et 17 hameaux sont définis.

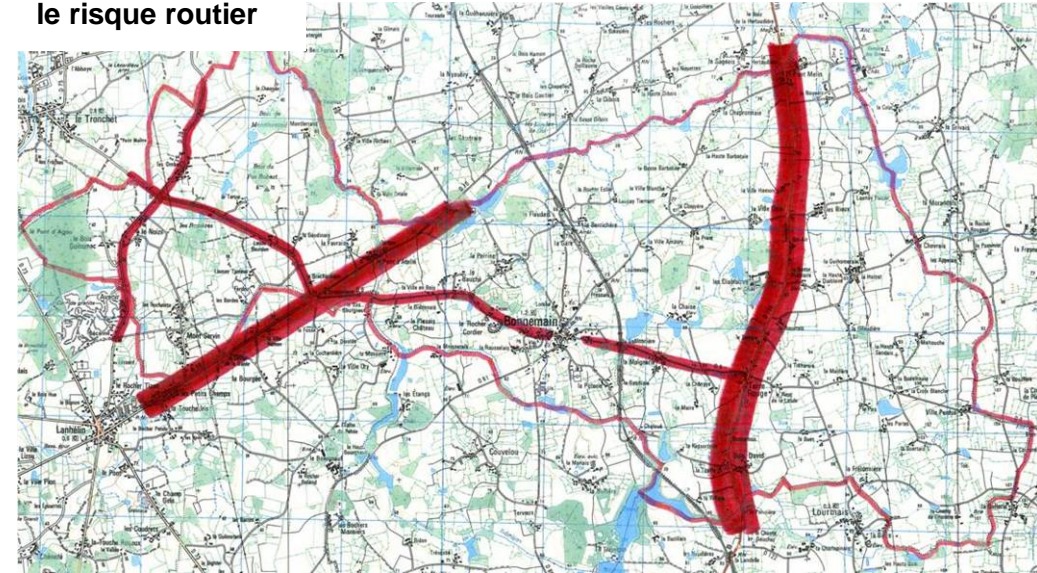
Les villages sont : Le Pont Mélin, Le Bois David, Terre rouge, La Moignerie, Le Beauché, la Perrine, La Flaudais, Mont Servin, Le Nozil et Les Ombres.

Les hameaux sont : Launay Poirier, Nouvais, Le Buet, La Quevinaie, La Ville Perdue, La Caponnais, La Clouyère, La Praie, La Ville Hodia, Le Plessis Château, La Bérichère, La Poterie, La Barbée, La Favrais, Le Bois Guilhomar, Launay Truniou et Le Tertre.

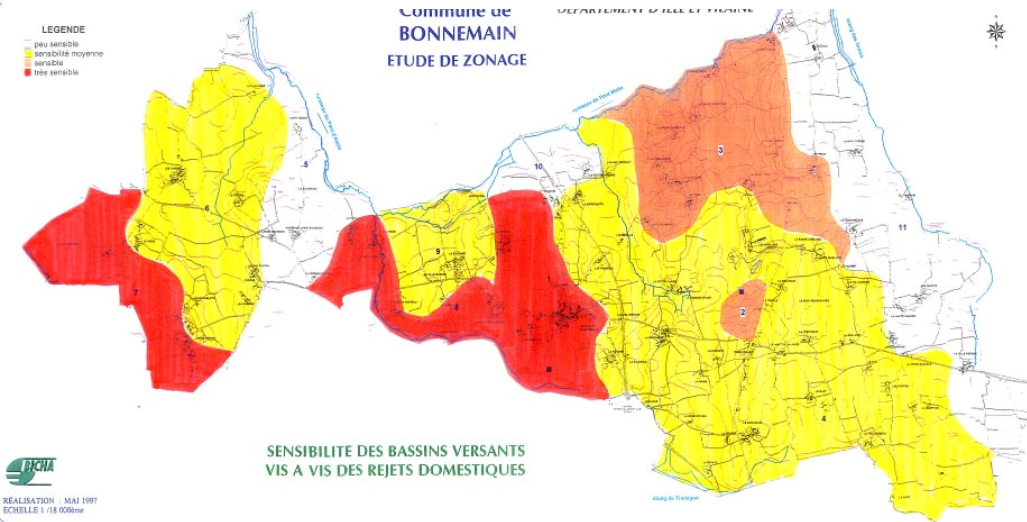
Le devenir des exploitations agricoles



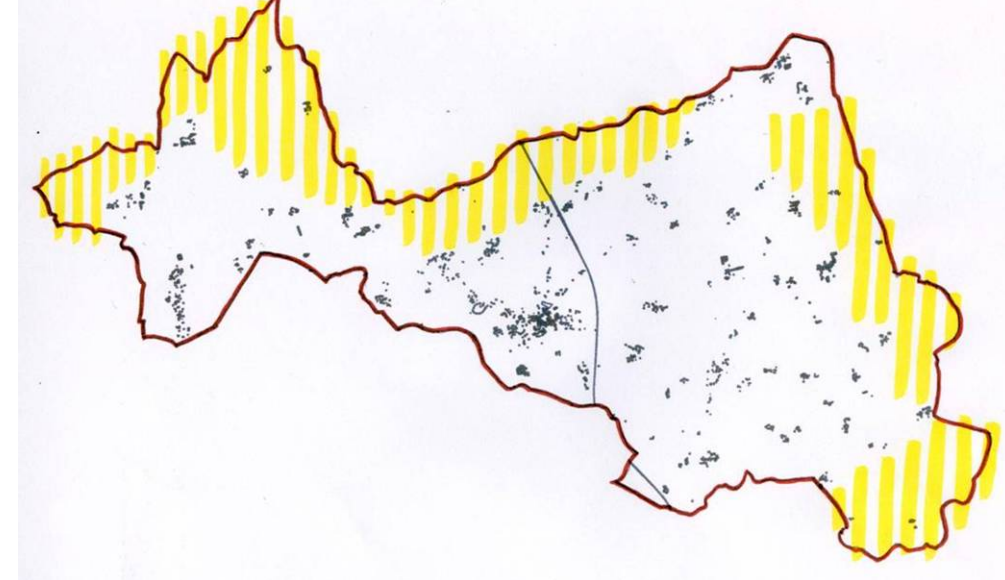
le risque routier



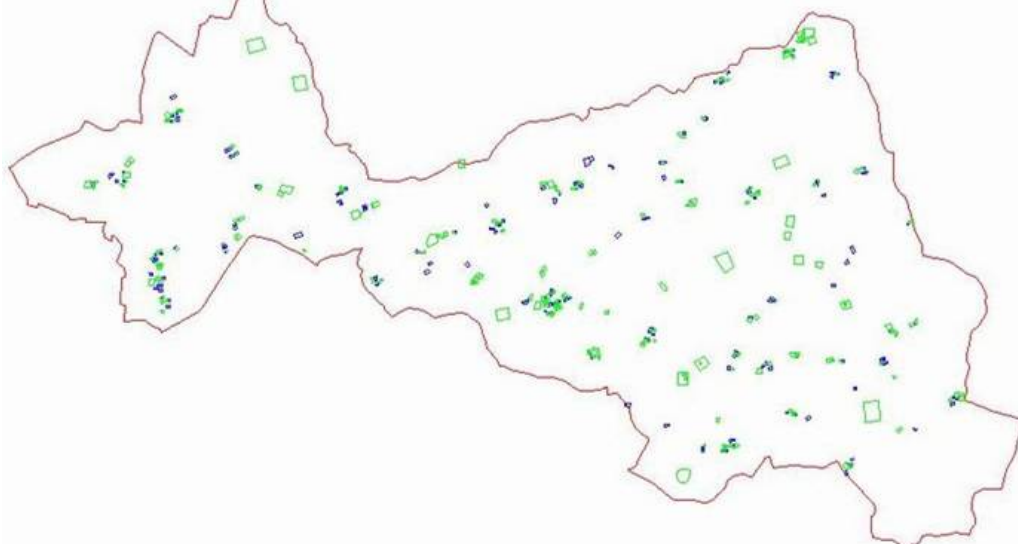
la sensibilité des bassins versants vis-à-vis des rejets domestiques



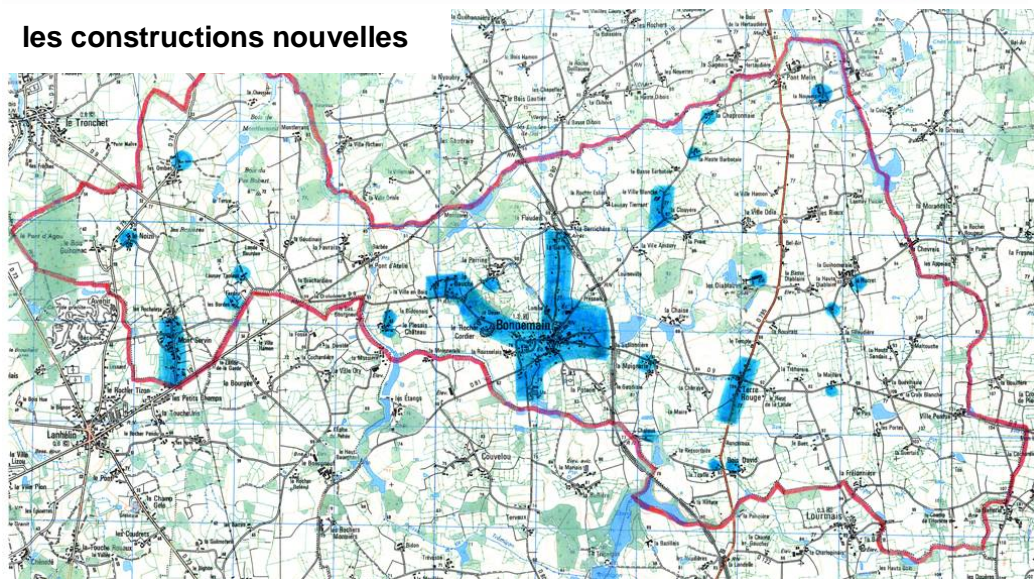
les secteurs de plus faible densité du bâti



le patrimoine bâti



les constructions nouvelles



L'analyse a permis d'établir une liste de hameaux pouvant éventuellement accueillir une ouverture à l'urbanisation.

Nom du lieu-dit	Importance bâtie	Agriculture	Assainissement Sensibilité	Intérêt paysager	Intérêt patrimonial	Impact visuel	Problème de sécurité
Critères défavorables		Siège	2 ou 3	Fort	Fort	Fort	Oui
VILLAGES							
Le Pont Mélin	Important		0 et 2	Fort	Fort	Fort	Oui
Le Bois David	Important		1	faible	moyen	Fort	Oui
Terre rouge	Important		1 et 2	faible	faible	Fort	Oui
La Moignerie	Important		1	faible	moyen	Moyen	Non
Le Beauché	Important	Fragile	1	faible	faible	Moyen	Non
la Perrine	Important		3	Fort	Fort	Moyen	Non
La Fludaïs	Important		1 et 3	faible	moyen	moyen	Non
Mont Servin	Important	Siège au nord	1 et 3	faible	moyen	Fort à l'Est	Non
Le Nozil	Important		1	faible	moyen	Fort	Non
Les Ombres	Important		1	faible	Fort	Fort	Oui
HAMEAUX							
Launay Poirier	Moyen		0	Fort	moyen	faible	Non
La Nouvais	Moyen		0	faible	faible	moyen	Oui
Le Buet	Moyen	Fragile	1	faible	faible	moyen	Non
La Quevinaie	Moyen		0	faible	moyen	faible	Non
La Ville Perdue	Moyen		0	Fort	moyen	Fort	Oui
La Chapronnaie	Moyen		2	moyen	moyen	Fort	Oui
La Clouyère	Moyen		2	moyen	faible	moyen	Oui
La Praie	Moyen		2	moyen	moyen	Fort	Oui
La Ville Hodia	Moyen		2	moyen	moyen	Fort	Oui
Le Plessis Château	Moyen		3	Fort	moyen	Fort	Non
La Bérichère	Moyen		1	faible	Fort	Fort	Non
La Poterie	Moyen	Siège	1	Fort	moyen	faible	Non
La Barbée	Moyen	Siège	3	Fort	moyen	Fort	Oui
La Favrais	Moyen		0	faible	Fort	Fort	Oui
Le Bois Guihomac	Moyen	Fragile	3	moyen	moyen	Fort	Non
Launay Truniou	Moyen		1	faible	faible	faible	Non
Le Tertre	Moyen		1	Fort	moyen	Fort	Non

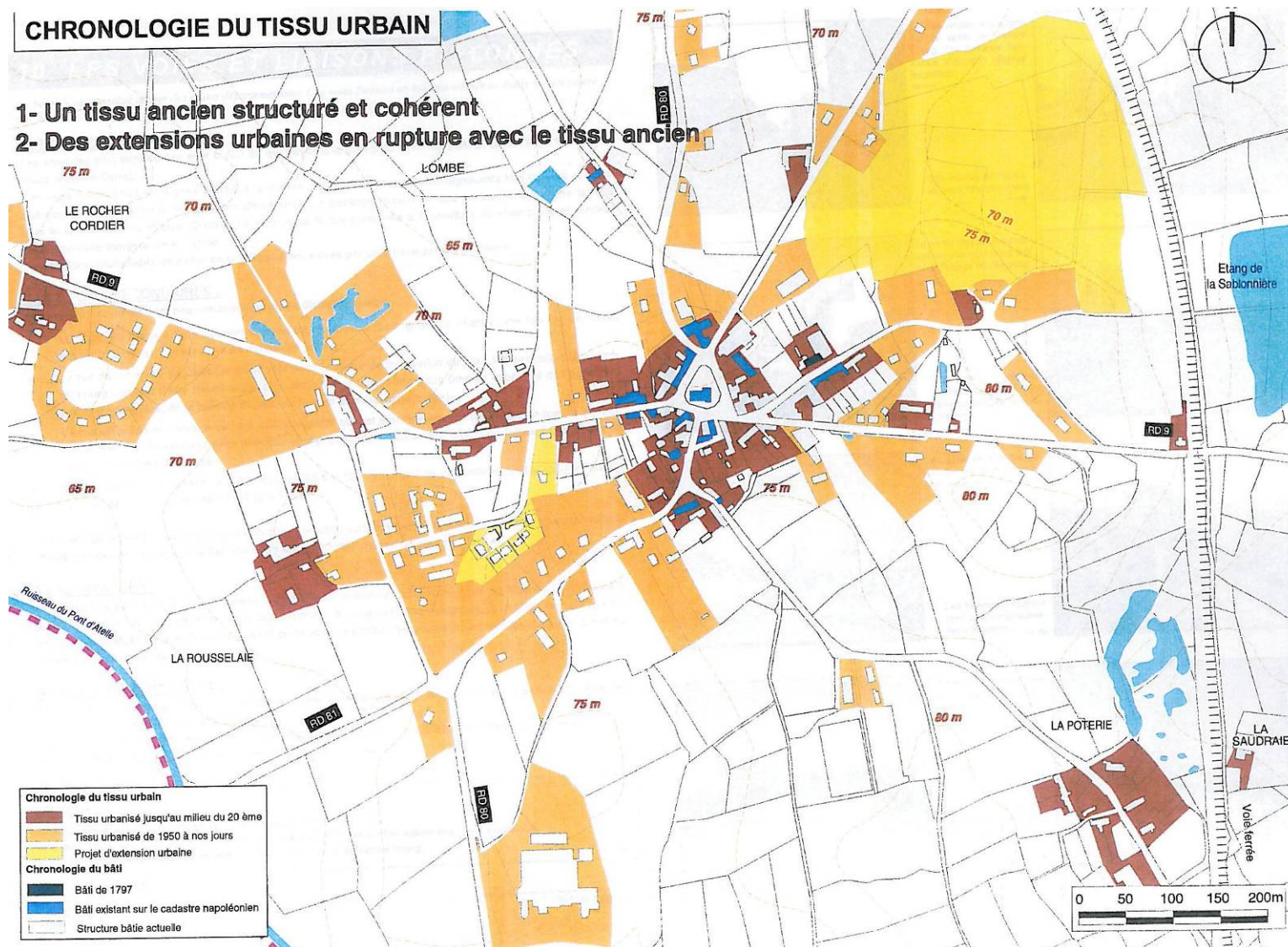
Les regroupements bâtis ayant au moins 2 critères défavorables ont été écartés.

Les autres ont été retenues pour étudier leur urbanisation.

1.15.4. L'analyse du bâti dans le bourg

Dans le cadre du Contrat d'objectif, une étude du patrimoine bâti du centre bourg a été menée. Cette analyse a été illustrée par la carte ci-après.

Cette analyse permet d'identifier le bâti patrimonial devant être protégé dans le centre bourg comme celui existant sur le cadastre Napoléonien.



2. Perspectives d'évolution, Orientations et choix Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

2.1 Le développement démographique et les besoins en matière d'habitat

2.1.1. La surface des zones à urbaniser à prévoir et leur capacité d'accueil

Les constructions neuves nécessaires au maintien de la population actuelle

Deux facteurs interviennent dans la définition des besoins en logements. Comme il a été dit lors du diagnostic, pour une population constante, le nombre de logements nécessaire varie dans le temps en fonction du desserrement de la population, du renouvellement du parc de logements et de la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Il est donc nécessaire de quantifier chacun de ces paramètres d'ici 2020.

Comme nous l'avons dit en première partie, le desserrement devrait se poursuivre et se rapprocher des référents départementaux et régionaux. L'hypothèse de travail posée est un taux moyen d'occupation par résidence principale de 2,3 habitants en 2020, soit un taux supplémentaire de 0,06 habitants supplémentaires par résidence principale pour les 5 ans. Dans ce cas 30 logements supplémentaires (6 logements par an) seront nécessaires pour maintenir la population actuelle dans les 5 ans.

Le nombre de résidences secondaires devrait rester stable puisqu'une grande partie de celles qui existaient en 1999 (35/109) semblent d'ores et déjà avoir été transformées en résidences principales. A l'inverse, il est aujourd'hui peu probable que de nombreuses résidences principales soient délaissées pour devenir des résidences secondaires. L'influence de ce critère devrait donc être minime d'ici 2020.

En revanche, le nombre important de logements vacants devrait baisser. L'hypothèse retenue permettrait de « réinjecter » 0,5 logement par an.

L'ensemble de ces critères prévoit donc que 6.5 logements seront nécessaires chaque année pour couvrir les besoins de la population en place actuellement. Dans l'hypothèse d'une stagnation de la population, la construction de 65 logements est donc nécessaire entre 2011 et 2020. Depuis l'arrêt du PLU, des ventes et des opérations d'aménagement (Opération SA La Rance) ont été réalisés. Celles-ci sont venues compléter l'offre de logement et augmenter l'emprise bâtie du bourg.

Les constructions neuves possibles dans les secteurs déjà bâtis

Une étude fine a permis de déterminer le potentiel d'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs urbanisés à travers le bouchage de dents creuses ou la division de grandes parcelles.

Le centre bourg possède une réserve de constructions dans les secteurs urbanisés de 60 logements. Les hameaux recèlent aussi un potentiel à savoir : Mont Servin 28, Le Baucher 11 et La Moignerie 7.

Le total des constructions potentielles dans les secteurs bâtis est de 106 logements.

La collectivité, ne pouvant gérer ou avoir une influence sur le devenir de ce potentiel, envisage conformément au PLH la construction de maisons neuves dans les dents creuses de 5% soit 0,57 logements par an.

Les objectifs du PLH de Bretagne Romantique

Bonnemain est la commune la plus étendue, la plus bâtie, la mieux équipée, possédant le plus d'entreprises et d'habitants salariés sur la commune du secteur 4 défini dans le PLH.

Mais la commune a connu un déficit de croissance en comparaison des communes du secteur entre 1999 et 2007.

Pour ces deux raisons, Bonnemain peut envisager une croissance démographique supérieure aux autres communes du secteur.

Le PLU envisage une augmentation de logements de 12,67 logt/an sur les 37,8 logt/an du secteur 4 soit une proportion de 33,5% du secteur.

Ces logements se déclineront de la manière suivante par an :

9.76 en Individuels purs + groupés

2.2 en Semi collectifs et collectifs

13.63 logts nouveaux (compris réhabilitation)

10.71 Accession à la propriété

2.52 Location (libre et social)

De 0,82ha/an de foncier à mobiliser pour les logts neufs

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 5,28ha soit une réserve de moins de 7 ans.

2.1.2. Les orientations d'aménagement en matière d'habitat et l'emplacement des zones AU

Accueillir de nouveaux habitants selon un rythme de développement raisonnable et conforme aux objectifs du PLH de la Bretagne Romantique

Le projet urbain a cherché à donner une densité et une cohérence architecturale et typologique au centre bourg afin d'en conforter la centralité et l'attractivité. Les zones d'urbanisation future ont été définies dans le sens d'une densification et d'un rééquilibrage du bourg. Ainsi, les zones 1AU permettent, d'une part, de faire la jonction entre le centre bourg ancien, ses extensions plus récentes et les équipements publics comme l'école publique et les deux zones sportives et, d'autre part, d'offrir un contexte favorable au développement du parc locatif, notamment en petits logements, afin de pouvoir répondre à une demande variée. Leur situation géographique peut enfin leur permettre d'accueillir commerces et services.

Le choix de la densification est une option plus économe en espace qui permettra un raccordement plus aisé des nouvelles constructions aux voiries et réseaux divers (eau, assainissement...).

Diversifier l'offre d'habitat dans le centre bourg

BONNEMAIN veut favoriser la construction de logements individuels groupés et de semi collectifs dans le centre bourg en y réalisant des logements locatifs (4/an) et des logements adaptés aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des commerces et services.

Le patrimoine ancien doit être valorisé dans le cadre de réhabilitation.

Permettre l'urbanisation de certains hameaux afin d'offrir une offre diversifiée de logements.

Ces hameaux ont été choisis selon les critères évoqués dans les chapitres précédents. Ces hameaux ont ensuite été étudiés précisément en analysant les possibilités d'extension parcelle par parcelle. Ces études ont permis également

de juger des possibilités d'évolution du foncier dans ces secteurs.

Après le croisement de ces critères, seuls 4 hameaux ont été retenus pour offrir des possibilités d'implantation en dehors du bourg. Il s'agit de Mont Servin dans sa partie Sud-Ouest, Le Noizil au Sud, Le Baucher au Nord et La Moignerie au Sud.

2.2. Le territoire communal

2.2.1 Protéger les espaces naturels d'intérêt écologique et d'intérêt paysager

2.2.1.1 Protection des zones humides et des rivières

La commune est traversée de part et d'autres par de nombreux cours d'eau temporaire et permanent, qui ont produit des paysages remarquables et des milieux écologiquement riches. Dans une logique de préservation de ces milieux naturels, la commune souhaite y apporter un niveau de protection et de prise en compte particulier.

Il convient donc que les secteurs en bordure des ruisseaux soient protégés contre toute forme de remblais et d'urbanisation de façon à garder leur rôle de zone tampon et ainsi éviter d'aggraver les risques. Pour cette raison, l'ensemble des fonds de talwegs sera classé en zone naturelle sensible.

L'inventaire des zones humides, élaboré par le cabinet SEEGT, définit des parties de parcelles identifiées comme zone humide. Toutefois, cette délimitation réalisée dans le cadre du bassin versant devra être précisée au cas par cas lors d'un aménagement (ZAC, lotissement, camping, PRL...) afin de répondre notamment à la disposition 8B2 du SDAGE Loire Bretagne.

2.2.1.2 Protéger les secteurs paysagers d'intérêt

Afin de préserver ces paysages que sont les paysages de boisements, les paysages de vallons, les paysages de bocage dense, il a été décidé de les classer en espace naturel et d'y appliquer des mesures de protection des éléments du paysage (voir ci-dessous).

Ainsi, dans ces secteurs, une grande majorité des arbres (isolé, haies et bois) a été classé en Espaces Boisés Classés (EBC) (voir ci-dessous).

2.2.1.3 Protéger du mitage les secteurs faiblement bâtis et les secteurs sensibles

Pour cela, le secteur en limite Nord et Est faiblement bâti a été exclue de toute possibilité de développement d'urbanisation. Les hameaux ont été également examinés un par un pour juger de l'impact visuel d'un développement. Ainsi, les quatre hameaux retenus se développent dans des directions qui ne vont pas pénaliser le paysage environnant.

2.2.1.4 Protéger certains éléments du paysage

La protection des éléments du paysage passe par plusieurs dispositions :

Classement des bois

Les espaces boisés faisant plus d'un hectare, ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cette protection interdit de plein droit toute demande de défrichement et permet donc de gérer la pérennité des boisements (pour les coupes et abattages se référer à la note de synthèse en annexe du règlement)

La trame bocagère

En complément du classement des espaces boisés, la municipalité a souhaité réaliser un recensement de l'ensemble des haies bocagères et des alignements d'arbres sur son territoire. Il s'agit d'éléments dont l'intérêt patrimonial, écologique et paysager nécessite protection. Un classement en EBC était trop rigide, empêchant notamment l'arasement d'une partie d'un talus pour créer une nouvelle entrée de champs.

Les haies sir

L'ensemble des haies et alignements d'arbres a donc été répertorié au titre de l'article L 123-1 alinéa 7. Le règlement du présent PLU en tient compte en autorisant les « *abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée* ».

2.2.1.5 Protéger les secteurs riches du point de vue de la biodiversité

Les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité seront protégés. Ainsi, comme il a été évoqué précédemment, les zones humides seront classées et protégées. Les boisements et les haies dans les secteurs de connexion

écologique ont été protégés en les classant en EBC.

2.2.2. Protéger l'activité agricole

Afin de protéger l'activité agricole très fragile sur la commune, plusieurs dispositions ont été décidées :

2.2.2.1 Exclure les projets d'urbanisation susceptibles d'augmenter les contraintes sur les exploitations agricoles pérennes

Tous les projets d'extension du bâti, de développement des hameaux ou les secteurs des hameaux susceptibles d'augmenter les contraintes sur les exploitations agricoles pérennes ont été exclus.

2.2.2.2 Protéger les grands secteurs à vocation agricole

Dans les grands secteurs à vocation agricole, surtout à l'Est du bourg, aucune extension du bâti n'est possible afin de préserver ce potentiel.

2.2.2.3 Ne pas gêner l'exploitation actuelle des terres

Les extensions du bâti ne sont rendues possibles que si elles ne gênent pas l'exploitation actuelle des terres.

2.2.3. Protéger le paysage bâti

2.2.3.1 Eviter le mitage et l'étalement urbain

Pour cela plusieurs dispositions ont été choisies. La première est de privilégier l'extension du bourg. La seconde est de limiter l'urbanisation des hameaux dans les limites du bâti existant et dans le souci de protéger l'activité agricole et la qualité des paysages.

2.2.3.2 Préserver de toute extension les hameaux d'intérêt patrimonial ;

Tous les hameaux présentant un intérêt patrimonial fort ont été exclu de toute possibilité de développement. D'autre part des règles permettant de préserver leur identité sont édictées dans le règlement pour les extensions de bâtis qui y sont malgré tout possible.

2.2.3.3 Intégrer les constructions nouvelles à la structure bâtie ancienne et au paysage ;

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la structure bâtie ancienne et au paysage. Pour cela, des règles précises sont définies dans les articles du règlement du PLU.

Le choix des limites de zonage des hameaux, retenus pour accueillir un développement, a été dicté par cet enjeu d'intégration au bâti et au paysage.

2.2.3.4 Préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien tout en permettant son adaptation aux besoins actuels.

Afin de permettre une bonne qualité de vie dans ce bâti ancien tout en veillant à le préserver, des règles précises sont définies dans le règlement à l'article 11.

2.2.4. Permettre l'urbanisation de certains hameaux afin d'offrir une offre diversifiée de logements.

Les critères de choix de ces hameaux sont les suivants :

- L'importance du regroupement bâti existant ;
- La présence d'une exploitation ou de bâtiments d'exploitation agricole ;
- La capacité des sols à recevoir un système d'assainissement autonome ;
- L'intérêt patrimonial du bâti ;
- L'intérêt paysager du site dans lequel se situe l'ensemble bâti ;
- La sensibilité visuelle de l'ensemble bâti et de ses abords ;
- Les contraintes liées à la voirie : dangerosité ou dimensionnement.

Après application de ces critères combinés avec la connaissance du contexte foncier de ces hameaux par les élus, n'ont été retenus au final que quatre hameaux à savoir : Mont-Servin, La Moignerie, Le Bauché et le Noizil.

2.2.5. Permettre le développement des activités économiques existantes et le développement de nouvelles activités

Le domaine économique est composé de trois facettes que nous avons développées lors du diagnostic.

- Le premier axe de travail est la mise en valeur et le renforcement des activités de proximité. Les commerces, dits de proximité, du bourg de BONNEMAIN sont très nombreux et constitue une partie de son attrait. La

municipalité souhaite optimiser son offre commerciale en amenant des conditions favorables au maintien de l'existant et à l'implantation de nouveaux commerces.

Afin de pouvoir répondre aussi bien quantitativement que qualitativement à ces besoins, il est laissé la possibilité aux zones urbaines et naturelles à vocation d'habitation d'accueillir des activités (commerces ou artisanat) compatibles avec leur destination principale. Le positionnement et la superficie de ces zones laissent à ces commerces des possibilités d'implantation très variées.

- Le deuxième axe de travail est l'entreprise Delta Dore.

La municipalité désire permettre le développement de l'entreprise sur la commune à proximité de son implantation. Ainsi les parcelles au nord et à l'Est sont prévues en zonage d'activités.

- Le troisième axe de travail, est le domaine des Ormes.

Le domaine des Ormes occupe le territoire communal avec des installations ludiques principalement.

Les besoins identifiés font état de nécessiter d'installer des locaux techniques et administratifs sur le secteur Nord-Ouest du site. Une zone NL au Nord se justifie par la proximité des activités aquatiques (piscines qui seront recouvertes d'une bulle à compter de septembre 2011), afin de permettre l'implantation d'équipements annexes à ces activités.

Une zone NL au Sud se justifie par la proximité du centre équestre, de son manège couvert (permis de construire accordé le 29 décembre 2010 : parcelles A 221 et 222) et du parcours de cross de niveau national. Elle permettra l'implantation des équipements annexes et des activités liés au centre équestre.

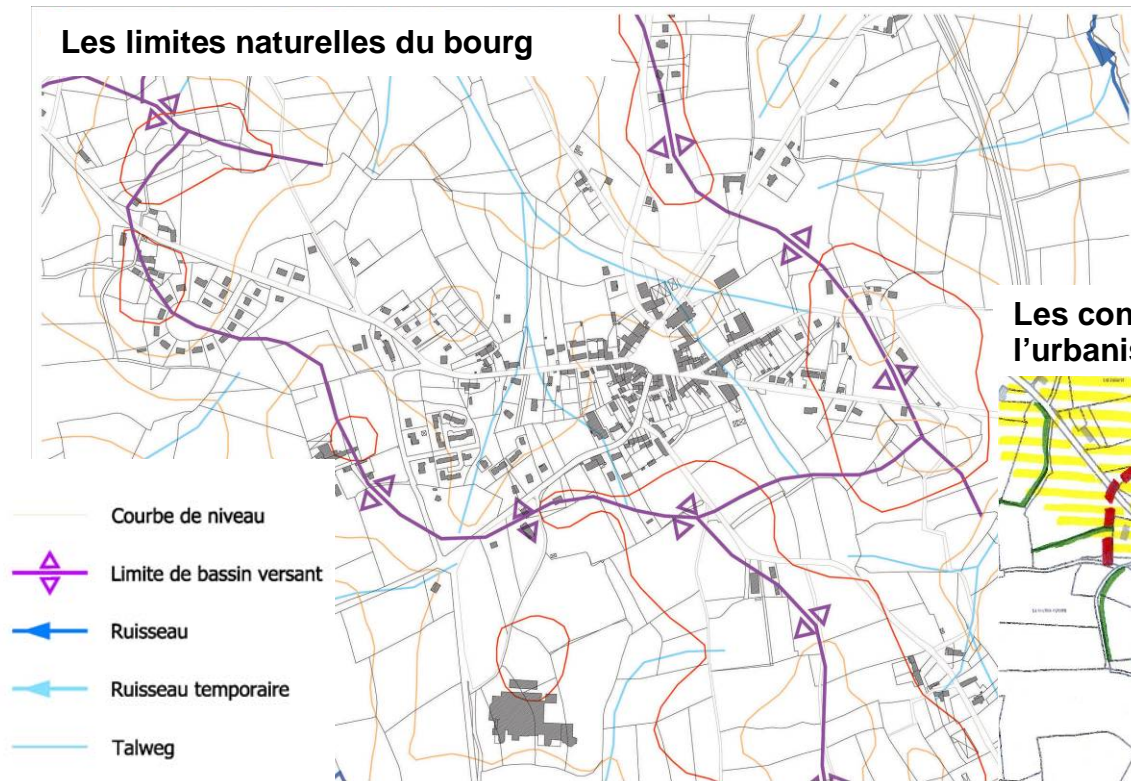
De plus, ayant fait l'acquisition du domaine des Diablares, une valorisation dans le cadre d'un aménagement naturel de loisir est envisagée. Il a pour objectif de permettre le développement des réceptions et mariages au manoir et de mettre en place, sur un plan d'eau agrandi, une activité de télési nautique avec les équipements d'accueil au public et les annexes nécessaires.

2.3. Le bourg

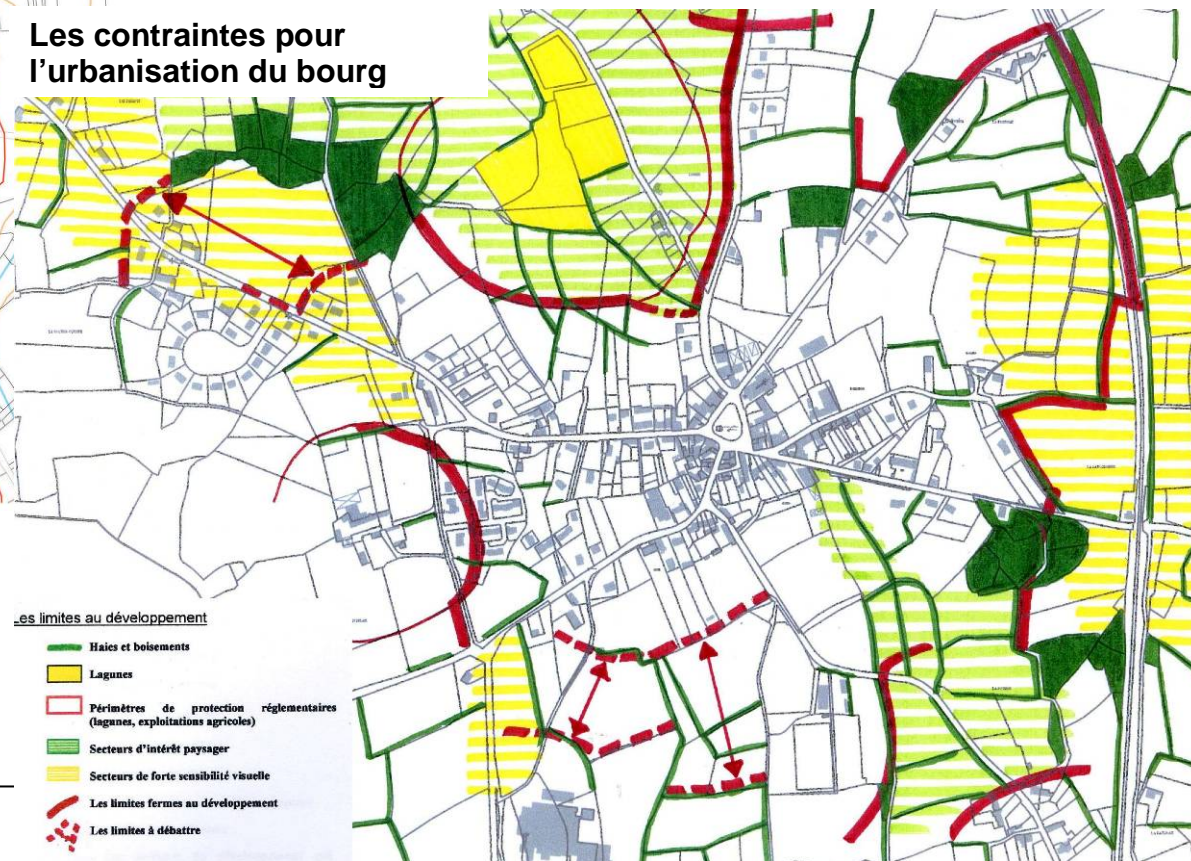
Une étude a permis de définir les limites à prendre en compte pour étudier le développement du centre bourg.

Cette approche est résumée par les cartes ci-après qui définissent les limites naturelles du bourg et les contraintes à prendre en compte pour définir ces futures limites dont le paysage, les exploitations agricoles, les lagunes. Elle illustre le fait que le bourg a atteint ses limites naturelles.

Les limites naturelles du bourg



Les contraintes pour l'urbanisation du bourg



2.3.1. Paysage naturel et bâti du bourg

2.3.1.1. Respecter les lignes de crête

Afin de préserver le paysage naturel et bâti du bourg, il a été décidé d'éviter de construire au-delà des lignes de crêtes des collines qui entourent le site d'implantation du bourg ancien.

2.3.1.2. Préserver les secteurs paysagers d'intérêt

Ces secteurs d'intérêt correspondent aux 2 talwegs qui marquent le paysage du bourg au nord ouest et au sud est. Dans ces secteurs la trame bocagère a été préservée. Elle sera également prise en compte comme élément du paysage à préserver.

2.3.1.3. Préserver dans les secteurs de développement la trame bocagère

Au sein et/ou en périphérie des secteurs de développement futur, la trame bocagère sera préservée autant que faire ce peut. Les haies y sont prises en compte comme élément du paysage à préserver

2.3.1.4. Conforter dans les secteurs de développement la trame bocagère

Des plantations d'essences locales, au sein et/ou en périphérie des secteurs de développement futur les plus sensibles visuellement, seront conforter et/ou créer. Ces plantations sont indiquées dans les orientations d'aménagement et les essences sont indiquées dans l'annexe du règlement.

2.3.1.5. Adapter les formes urbaines au contexte urbain

Les formes urbaines seront différenciées selon la localisation des divers secteurs de développement. Ainsi habitat groupé, proche de la forme urbaine du centre ancien, se situera à proximité de celui-ci. Il sera complété par l'aménagement d'espaces verts publics. L'habitat non groupé se apparaîtra lorsqu'on s'éloigne du centre ancien.

2.3.2. Activités et équipements

2.3.2.1. Préserver les exploitations agricoles proches du bourg

Tout projet d'extension de l'urbanisation qui occasionnerait des gênes aux exploitations agricoles situées à proximité du bourg (La Rousselais, La Poterie) soit par une diminution des distances par rapport aux bâtiments d'exploitation, soit par une diminution des terres agricoles a été exclu.

2.3.2.2. Préserver l'activité de l'entreprise Delta Dore

Les terrains susceptibles d'accueillir des extensions et/ou des aménagements nécessités par l'activité de l'entreprise Delta Dore sont classés en zone d'activités. ;

2.3.2.3. Conforter le pole sportif

Le pole sportif actuel situé au Sud de la commune ne peut plus s'étendre. En effet, le secteur Sud du bourg est confronté à 3 problématiques contraires :

- les besoins d'extensions de Delta Dore qui possède déjà une grande partie du foncier dont elle a besoin
 - le développement du bourg
 - la présence de terres agricoles exploitées par un agriculteur dont les terres vouées à l'élevage laitier sont limitées (Voie SNCF, Ruisseau, Delta Dore...).
- Cette exploitation est fragile et le morcellement de sa SAU pourrait remettre en cause sa pérennité.

Les activités sportives se développent en partenariat avec les communes limitrophes à travers un partage des installations. Malgré cela, il est nécessaire d'étendre le pole sportif.

Un nouveau site a été étudié et le secteur Est de la commune le long de la voie ferrée a été retenu. Il se situe dans le prolongement de l'extension du bourg et à proximité avec l'école publique sans être plus éloigné que l'école privée.

2.3.2.4. Sécuriser l'accès à l'école privée

L'accès à l'école privé génère un fonctionnement anarchique sur la rue à certaines heures. Il est envisagé dans le cadre du développement du secteur Nord-Ouest du centre ancien de créer un nouvel accès à l'école avec l'organisation de stationnement et d'un système de dépose minute.

2.3.2.5. Permettre l'extension de la crèche d'entreprise

Au vu du succès de ce système de garde, les demandes sont en augmentation. Il est nécessaire de permettre l'extension de cet équipement. Pour cela, une emprise au Nord du bâtiment actuel est envisagée.

2.3.3 Circulation

2.3.3.1. Privilégier les opérations d'ensemble

Le développement du bourg doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble afin de permettre d'organiser des liaisons automobiles et piétonnes/2 roues de qualité entre le bâti existant, en particulier les équipements et les commerces, et le bâti futur

2.3.3.2. Créer des cheminements doux

Il faut profiter de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement pour créer des cheminements piétons et 2 roues sécurisés et alternatifs à l'usage des routes départementales qui traversent le bourg.

2.3.3.3. Créer des cheminements doux entre les écoles et les secteurs sportifs

Il est prévu de créer des cheminements piétons et 2 roues entre les 2 écoles et les secteurs sportifs.

2.3.3.4. Créer des cheminements doux entre le bourg et la gare

Il est prévu de créer des cheminements piétons et 2 roues entre le bourg et la gare.

2.3.3.5. Créer des cheminements doux entre le bourg et le paysage Nord

Il est prévu de créer des cheminements piétons et 2 roues entre le bourg et le secteur situé au nord du bourg (secteur paysagé de grand intérêt) en direction

de la Perrine

2.4. Les besoins en matière d'équipements d'infrastructure (réseaux, déchets...)

Extension du lagunage

SYNTHESE DE L'ETUDE PROSPECTIVE – BESOINS EN ASSAINISSEMENT AU TERME 2020

Année	Nombre de résidences principales*	Nombre d'habitants correspondant*	Population raccordée**	observations
2005	493	1134	473	Soit 1134 – 473 = 661 habitants non raccordés, ni raccordables (hors bourg)
2008	573 (projets en cours)	1312	1312-661=651	Projets en cours sont tous raccordables à l'assainissement collectif
2020	Hypoth. basse : 593	1364	1364-661=703	Les projets à terme sont tous raccordables à l'assainissement collectif
	Hypoth. moyenne : 705	1621	1621-661=960	Les projets à terme sont tous raccordables à l'assainissement collectif
	Hypoth. haute : 906	2084	2084-661=1423	Les projets à terme sont tous raccordables à l'assainissement collectif

*source : étude d'élaboration du PLU-décembre 2005

** données 2001 à 2005 source : Nantaise des Eaux, 2008 et 2020 : étude PLU

La saturation prochaine de la station de lagunage a conduit la municipalité à envisager son extension. Elle a confié au cabinet SETUR une étude qui a permis de dimensionner les besoins. Il a été décidé d'augmenter l'efficacité des lagunes existantes afin de porter leur capacité de 700 à 900 équivalent-habitants grâce à l'installation d'aérateurs.

Au-delà, une nouvelle station de type boues activées est nécessaire. Elle devra se situer en amont des lagunes existantes. Cet équipement générera un périmètre réglementaire d'inconstructibilité de 100 mètres qui viendra grever la surface disponible situé au Nord-Ouest du centre ancien.

Impact des orientations sur l'environnement

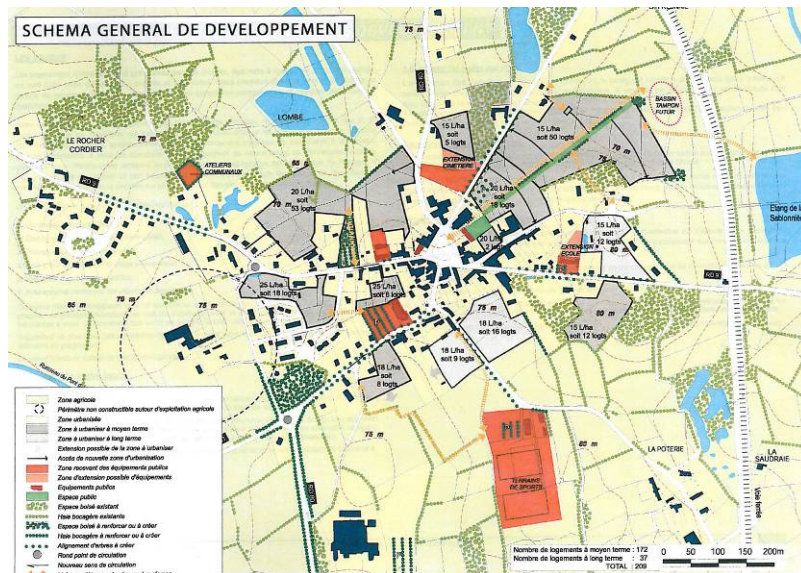
Les orientations définies par le PLU ont un impact sur l'environnement, notamment au regard des perspectives démographiques. Une augmentation de la population se traduit en effet inévitablement par une pression accrue sur le milieu. Toutefois, dans la mesure du possible, l'impact sur l'environnement a été intégré dès la définition des orientations. On peut ainsi principalement noter:

- l'augmentation de la quantité d'eaux pluviales due à l'augmentation des surfaces imperméabilisées. Cette conséquence a été prise en compte lors de la réalisation des orientations d'aménagement du PADD et a conduit à l'obligation de mettre en place des infrastructures capables de limiter son impact
- l'augmentation de la quantité d'eaux usées attribuable à l'augmentation escomptée de la population. L'accueil de ces nouveaux habitants étant programmé au sein du bourg, leurs effluents seront récupérés par le réseau d'assainissement dont la capacité est en cours d'extension.
- Une fréquentation accrue sur les routes du fait de l'augmentation de la population et du parc de véhicules individuels. Ces augmentations ne nécessiteront cependant pas de modification des emprises existantes et devraient donc avoir un impact minime.
- la diminution des terres agricoles même si le développement spatial des zones à urbaniser a été réduit autant que possible.

Un schéma directeur a été mené par le cabinet EGIS eau en aout 2010 qui a déterminé la nécessité de créer un bassin d'orage au Nord-Ouest du bourg afin d'en réguler les aux pluviales. Ce bassin devra stocker un volume de 4500m3.

3 Orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement du bourg se base en partie sur le contrat d'objectif réalisé par le cabinet Jean et Losfeld en 2003. Ce dernier prévoyait la création de nombreuses extensions d'urbanisation.



3.1. Orientations d'aménagement

Les grands principes inscrits dans le document d'urbanisme sont les suivants

- Prévoir des accès automobiles et des liaisons viaires conformes aux indications portées aux plans des orientations particulières à chacun des secteurs.

Le principe des accès aux voies existantes est à respecter.

Des accès alternatifs peuvent être indiqués aux plans.

Le principe des accès aux cheminements piétonniers et/ou 2 roues est à respecter.

Le principe des liaisons entre les différentes zones AU d'un même secteur qu'elles soient piétonnes, 2 roues ou d'usage mixte (compris automobile) sont à respecter.

Le principe des possibilités de liaisons à préserver en limites des zones avec des secteurs non urbanisables sont à respecter.

Le dessin des tracés internes et leurs dimensionnements ont un caractère indicatif.

- Prévoir des liaisons piétonnes et deux roues sécurisées, parallèles aux voies ouvertes à la circulation automobile ou indépendantes de celles-ci, conformes aux indications portées aux plans.

- Favoriser les modes de déplacements les moins polluants en donnant la priorité aux modes « doux », piétons et vélos, pour les trajets de proximité. Limiter la largeur des bandes de roulement destinées aux automobiles afin de maîtriser la vitesse de celles-ci.

- Prévoir chaque fois que possible des espaces de stationnement groupé pour les visiteurs afin d'éviter les largeurs de voirie trop importantes nécessitées par la présence de stationnements linéaires le long des voies de desserte.

- Organiser, autant que faire ce peut, des systèmes de desserte automobile de manière à éviter les voies sans issue. Dans la mesure où l'organisation des quartiers nécessiterait toutefois des portions de voies en impasse, des systèmes de stockage des déchets ménagers devront être prévus à l'entrée de celles-ci afin d'éviter l'obligation de réalisation d'aires de retournement des véhicules de ramassage, consommatrices d'espace au cœur des quartiers.

- Favoriser un traitement paysager des limites entre lots privés et espaces publics.

- Préserver la ressource en eau en recourant, si la nature des sols le permet, à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

- Produire un habitat respectueux des ressources en favorisant les économies d'eau potable dans les logements, en orientant les constructions afin d'optimiser les apports solaires passifs.

- Le raccordement des logements au système d'assainissement collectif du bourg est obligatoire. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après la réalisation par la commune d'un dispositif de traitement de capacité suffisante.

- Volumétrie maximale des constructions : R+1+C.

- Les opérations devront respecter le nombre minimal de logements à réaliser indiqué dans les orientations particulières de chacune des zones AU.












Cinq secteurs ont été retenus pour le développement du bourg et font l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique :

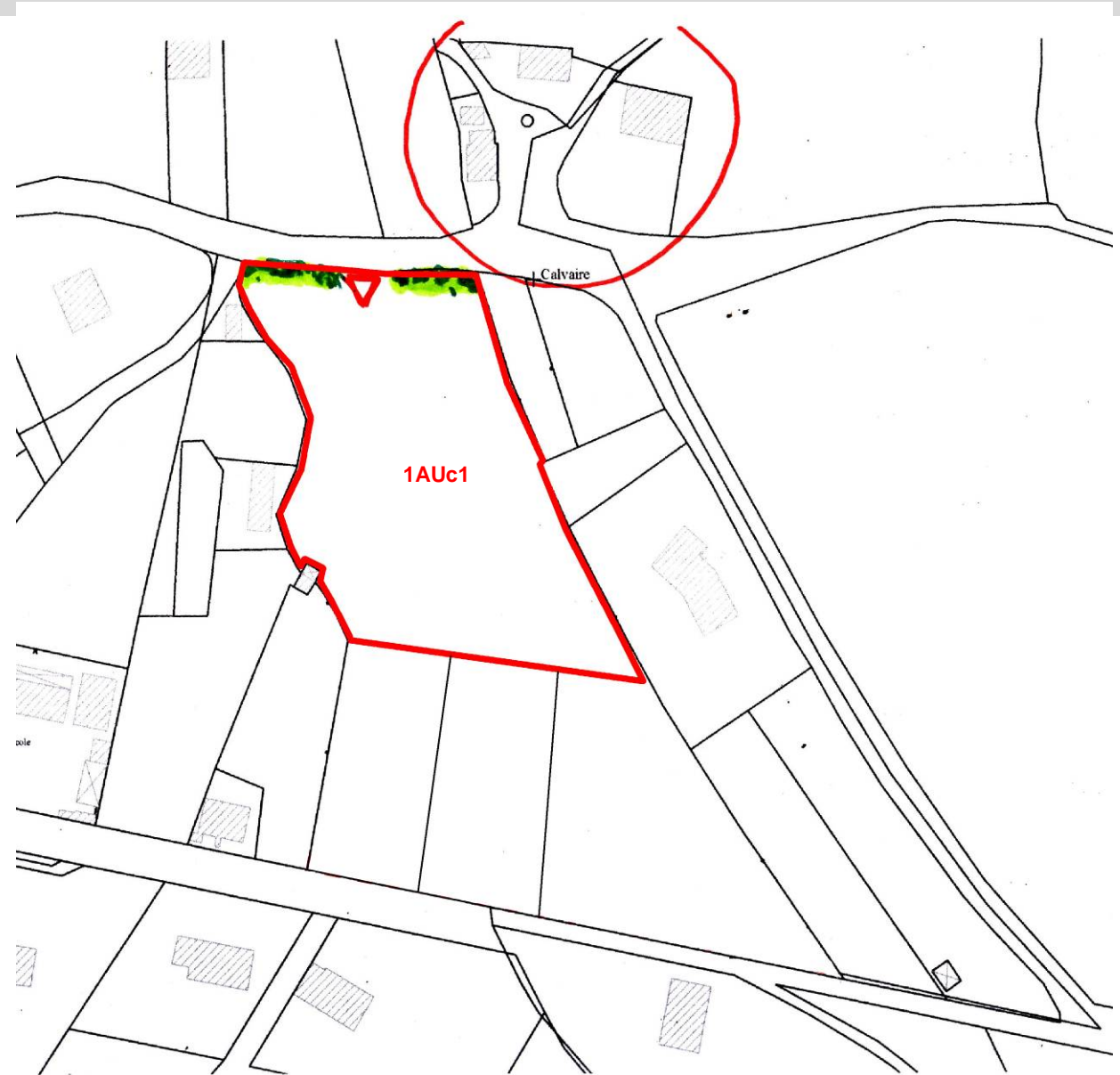
- Secteur Est Ecole publique : zone 1AUc(1)
- Secteurs Centre Est : zones 1AUc(2) et 1AUe(3)
- Secteurs Nord : zones 2AUe(1) et 2AUe(2)

Secteur Est Ecole publique : zone 1AUc(1)

(Pour mémoire : 0,39 Ha)

1. Nombre minimal de logements : 6
2. Typologie des logements :
 - individuel « pur »
3. Un seul accès au nord
4. Préserver les talus existants et s'appuyer sur celles-ci pour développer une bande boisée.

-  Accès au secteur à urbaniser
-  Possibilité de liaison à préserver
-  Autre possibilité d'accès
-  Principe de tracé de la voirie interne
-  Possibilité de liaisons viaires supplémentaire et/ou alternatives
-  Cheminement piéton / 2 roues à aménager
-  Principe de liaisons piétons / 2 roues sécurisé à assurer
-  Haies bocagères à maintenir (sauf liaisons nécessaires à l'aménagement des secteurs)
-  Traitement paysager d'accompagnement à prévoir (dimensionnement indicatif)
-  Espaces verts (dimensionnement indicatif)
-  Alignement des constructions nouvelles à respecter

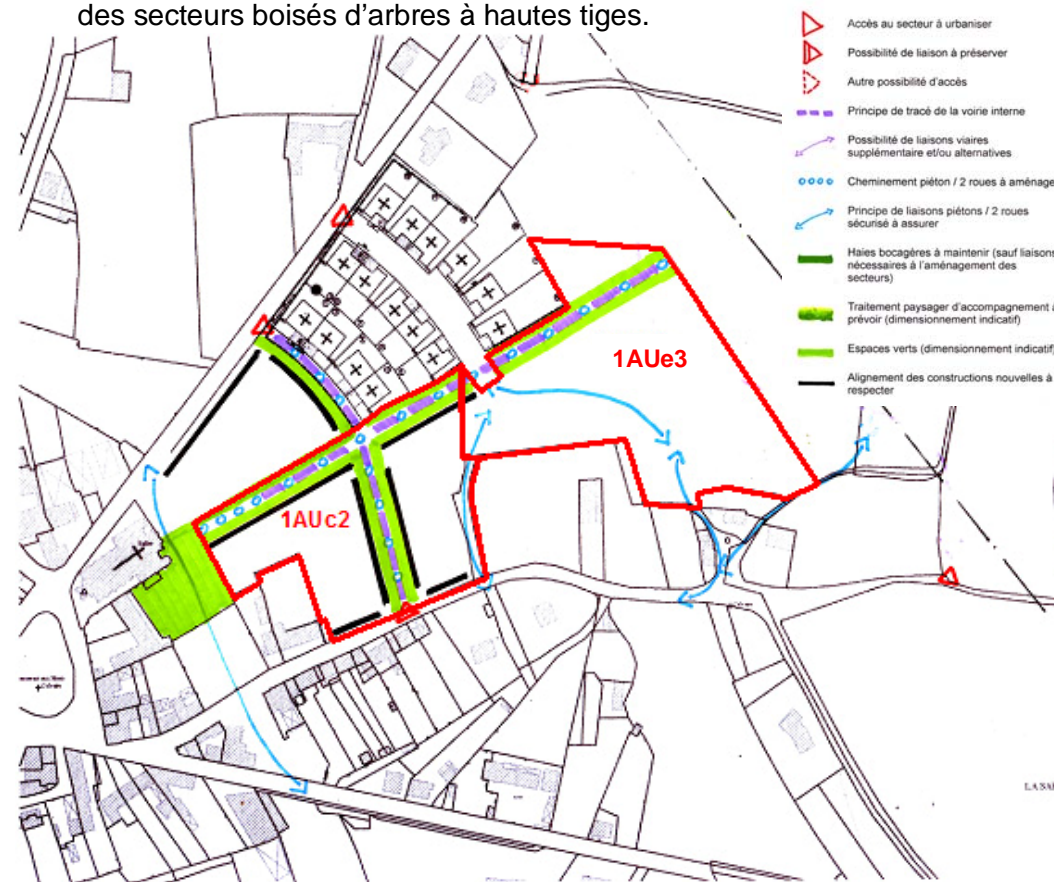


Secteur Centre Est : zones 1AUc(2) et 1AUe(3)
(Pour mémoire, respectivement 1,00 Ha et 1,16 Ha)

1. Nombre minimal de logements :
 - pour la zone 1AUc(2) : 23 (23 lg/ha)
 - pour la zone 1AUe(3) : 16 (13,8 lg/ha)
2. Typologie des logements :
 - pour la zone 1AUc(2) : semi-collectif et individuel groupé
 - pour la zone 1AUe(3) : individuel groupé et individuel « pur »
3. Statut des logements pour l'ensemble du secteur :
 - mixité de logements locatifs et de logements en accession à la propriété
 - mixité de petits logements (du studio au type 3) et de grands logements (au-delà du type 3)
4. Mixité Activités et Habitats :
Les activités sont possibles dans ce secteur sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.
5. Un axe de composition majeur d'orientation est-ouest qui se développe depuis l'ancien jardin du presbytère jusqu'en limite est du secteur et de la zone NL (zone destinée aux sports et aux activités de loisirs) structure l'aménagement d'ensemble de ce secteur.
Un traitement paysager de cet axe devra être conçu de même que sera favorisé et mis en valeur tout le long de celui-ci un cheminement piéton et/ou 2 roues sécurisé.
6. Constitution d'un front bâti cohérent le long des principales voies existantes ou à créer dans le secteur 1AUc(2) :
 - constructions en ordre continu ou semi continu ;
 - alignement des constructions selon les principes indiqués au plan (Les distances de retrait des constructions par rapport aux espaces publics n'ont qu'une valeur indicative et restent à déterminer. Seule la cohérence de traitement de chacun des ensembles bâtis est recherchée. L'implantation des constructions voisines existantes peuvent tenir lieu de référence afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur contexte) ;

- cohérence de traitement sur le plan architectural de chacun des ensembles bâtis ;
- volumétrie R+1+C cohérente avec les constructions anciennes du bourg ;
- préférer un groupement des stationnements et une localisation de ceux-ci à l'arrière des constructions afin d'éviter la construction de garages donnant sur l'espace public. Dans la mesure où une telle solution s'avèrerait impossible sur le plan technique, veiller à la qualité du traitement des constructions donnant sur les espaces publics majeurs (l'axe de composition est-ouest en particulier).

7. Préserver les haies existantes et s'appuyer sur celles-ci pour développer des secteurs boisés d'arbres à hautes tiges.



Secteur Nord : zones 2AUe(1) et 2AUe(2)

(Pour mémoire, respectivement 1,62 Ha et 1,11 Ha)

1. Nombre minimal de logements :
 - pour la zone 2AUe(1) : 22 (13,6 lg/ha)
 - pour la zone 2AUe(2) : 15 (13,6 lg/ha)
2. Typologie des logements :
 - pour la zone 2AU(1) : semi-collectif, individuel groupé et « pur »
 - pour la zone 2AU(2) : individuel groupé et individuel « pur »
3. Statut des logements pour l'ensemble du secteur :
 - mixité de logements locatifs et de logements en accession à la propriété
4. Mixité Activités et Habitats :

Les activités sont possibles dans ce secteur sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.
5. Une composition dans la continuité de l'existant en favorisant une exposition sud des parcelles.

Un traitement paysager de cet axe devra être conçu de même que sera favorisé et mis en valeur tout le long de celui-ci un cheminement piéton et/ou 2 roues sécurisé.
6. Constructions en ordre continu ou semi continu ;
 - cohérence de traitement sur le plan architectural de chacun des ensembles bâtis ;
 - volumétrie R+C cohérente avec les constructions voisines ;
 - préférer un groupement des stationnements et une localisation de ceux-ci à l'arrière des constructions afin d'éviter la construction de garages donnant sur l'espace public. Dans la mesure où une telle solution s'avèrerait impossible sur le plan technique, veiller à la qualité du traitement des constructions donnant sur les espaces publics majeurs (l'axe de composition est-ouest en particulier).
7. En 2AUe(1) assurer une ou deux sorties sur la RD et permettre la connexion avec le secteur suivant.

En 2AUe(2), assurer la connexion précédente, se raccorder au lotissement à l'Ouest et vers le nord afin d'intégrer une continuité urbaine future.

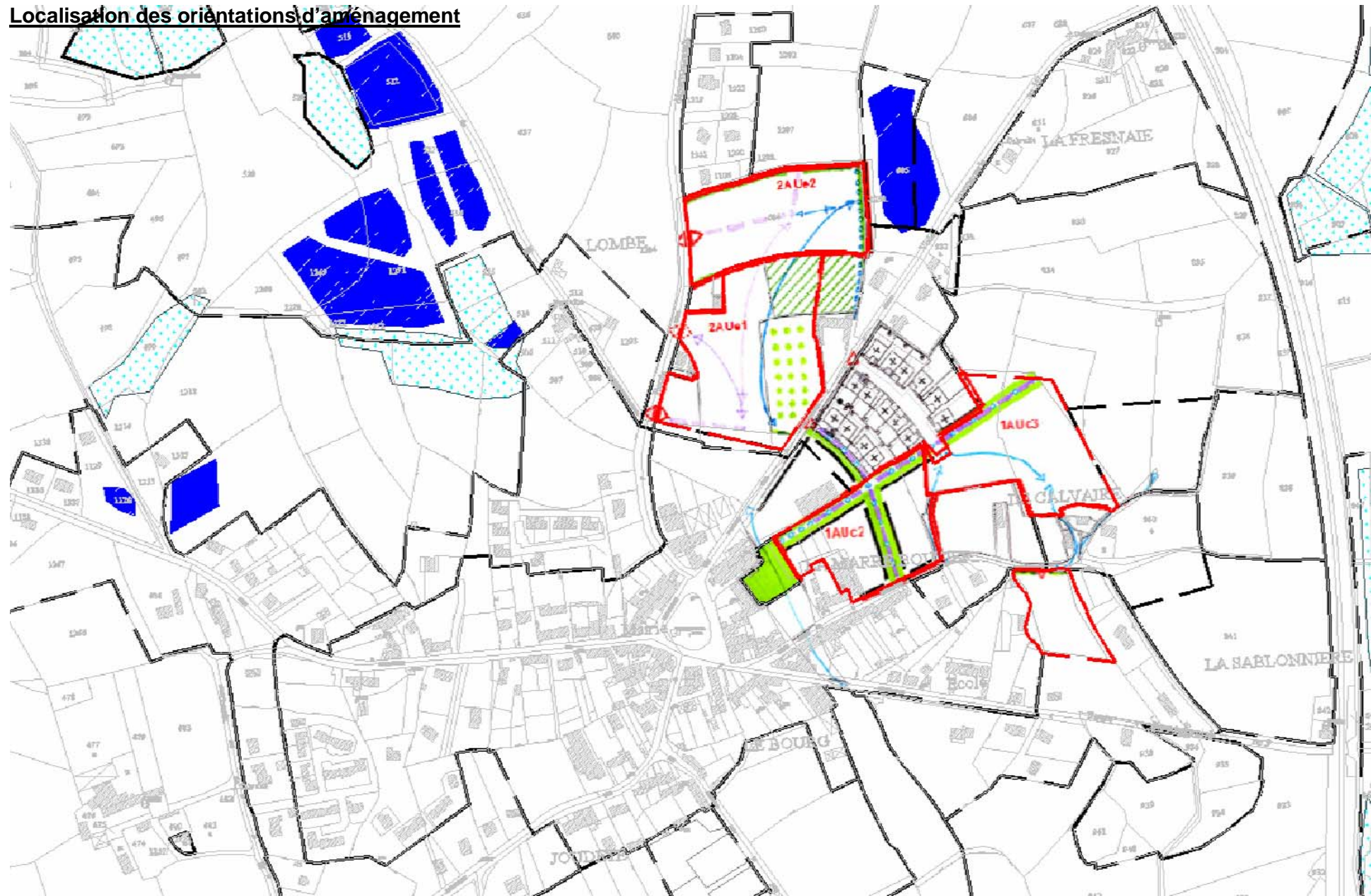
8. Créer des continuités pour des circulations douces entre les deux Route départementale et vers le chemin à l'Est.

9. Préserver les haies existantes et s'appuyer sur celles-ci pour développer des secteurs boisés d'arbres à hautes tiges.

Préserver la partie Ouest du boisement existant comme espaces verts de quartier



Localisation des orientations d'aménagement



3.2. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, 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. **Article R123-5.**

Les secteurs d'habitation (UC, UE et les zones AU correspondantes) :

Toutes les zones urbaines et d'urbanisation future à destination principale d'habitat sont concentrées sur le bourg. Ce principe permet un accueil maîtrisé de population nouvelle (notamment en terme de réseaux et d'équipements), de renforcer la cohérence du bourg, sa forme urbaine et le caractère rural de la commune. Ces zones peuvent, en outre, accueillir des services, commerces et activités compatibles avec la vocation principale d'habitat. Elles regroupent les zones:

- UC qui recouvre le centre bourg ancien de BONNEMAIN et les parties denses ou à densifier de l'agglomération.

Elle correspond au centre ancien traditionnel où les bâtiments sont édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

- UE qui regroupe les secteurs récents d'extension du bourg. Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent, en général sous forme de lotissement.

Les secteurs d'activité (UA) :

La volonté de pouvoir pérenniser les activités existantes et d'accueillir de nouveaux artisans s'est traduite par la création d'une zone d'activité au sud du bourg pour Delta Dore et une zone à Terre Rouge pour l'accueil de petites entreprises.

Le pôle de sports et de loisirs (UT) :

Situé au domaine des Ormes où cette activité est en pleine évolution, ce secteur permettra d'accueillir à court terme de nouveaux équipements.

3.3. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. **Article R123-6.**

Les secteurs d'urbanisation future ont été définis exclusivement dans et autour du centre bourg. Ils prennent place, d'une part, dans les espaces laissés vacants par les extensions antérieures et d'autre part en extension de l'urbanisation existante. Ces extensions sont toutefois limitées et en continuité stricte de l'existant. Ce choix d'aménagement présente plusieurs avantages, notamment :

- § conforter la centralité et l'attractivité du bourg,
- § faciliter le raccordement des nouvelles constructions aux différents réseaux,
- § préserver, autant que possible, l'espace agricole.

La répartition entre les zones 1AU et 2 AU a été établie, d'une part, au regard des capacités d'accueil nécessaires aux objectifs démographiques définis par la municipalité et, d'autre part, par rapport à la présence ou non des réseaux à proximité des différentes zones.

3.4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Article R123-7.

Pour répondre aux nouvelles définitions de la zone (A), un soin tout particulier a été apporté à l'étude des périmètres de cette zone. Le PLU vise à protéger au maximum l'activité agricole et le développement des bâtiments d'exploitation tout en permettant, par un classement en N, la vie du bâti isolé des tiers. Ce principe respecte très soigneusement les orientations des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

3.5. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Article R123-8.

Les zones naturelles N regroupent :

- les zones naturelles d'intérêt paysager et écologique (NPb),
- les hameaux pouvant accueillir une extension raisonnée (NH)
- le bâti isolé en milieu rural (autorisation maîtrisée des extensions et du

changement de destination du bâti patrimonial existant) (NA)
- les zones naturelles pouvant accueillir des activités de loisirs (NL).

3.6. Les emplacements réservés

*Les emplacements réservés sont destinés à faciliter la mise en œuvre de la politique d'urbanisme fixée par la commune. Ils sont régis par les **articles L 123-9 et R 123-32.***

3.6.1. Les emplacements réservés pour création d'accès piétons

L'emplacement réservé n° 1 a pour objet la création d'un cheminement piétonnier de 40 mètres de long et d'une emprise de 4 mètres (surface: 160m² environ). Il permettra de relier l'arrière de l'école privé avec le secteur Nord-Est du bourg.

L'emplacement réservé n° 5 a pour objet la création d'un cheminement piétonnier de 230 mètres de long et d'une emprise de 3 mètres (surface: 690 m² environ). Il permettra de relier le bourg à la gare en empruntant un ancien chemin à l'arrière de la garderie d'entreprise dans le secteur Nord du bourg (2AU(2)).

L'emplacement réservé n° 7 a pour objet la création d'un cheminement piétonnier de 275 mètres de long et d'une emprise de 3 mètres (surface: 1380 m² environ). Il permettra de relier l'école privée avec le secteur sportif au sud ainsi que la création d'une réserve incendie.

L'emplacement réservé n° 8 a pour objet la création d'un cheminement piétonnier de 563 mètres de long et d'une emprise de 3 mètres (surface: 1690 m² environ). Il permettra de relier l'arrière de l'école privé et le bourg avec le secteur paysager d'intérêt au Nord-Ouest du bourg et permettant d'accéder aux Perrines.

3.6.2. Les emplacements réservés pour création de voiries

L'emplacement réservé n° 2, situé à l'Ouest de l'école privé, est destiné à créer un bouclage de la partie arrière de l'école. Cette voie pourra se poursuivre avec l'emplacement réservé n°3. Cet emplacement réservé a une superficie de 910 m² environ.

L'emplacement réservé n° 3, situé au nord du précédent est destiné à créer une desserte Nord de la partie arrière de l'école. Cet emplacement réservé a une superficie de 1 820 m² environ.

L'emplacement réservé n° 10, situé au Sud-Ouest du bourg est destiné à créer une desserte Nord de la partie non bâti situé à l'arrière du front bâti en vue d'une urbanisation ultérieure. Cet emplacement réservé a une superficie de 250 m² environ.

3.6.3. Les emplacements réservés pour création de piste cyclable

L'emplacement réservé n° 4, situé le long de la RD80 au nord du bourg, est destiné à créer une piste cyclable reliant le bourg et la gare, sur 910 mètres de long et sur une emprise de 3 mètres (surface: 2725 m² environ).

3.6.4. Les emplacements réservés pour équipements publics

L'emplacement réservé n° 6, situé au Nord du bourg est destiné à permettre l'extension de la garderie d'entreprise. Cet emplacement réservé a une superficie de 1660 m² environ.

L'emplacement réservé n° 9, situé au Nord du bourg est destiné à permettre la réalisation d'un bassin d'orage permettant de réguler les eaux pluviales du centre-bourg. Cet emplacement réservé a une superficie de 9200 m² environ.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative en m ²
1	Accès piétons au secteur Nord Ecole Privée	Commune	160
2	Accès voirie au secteur Nord Ecole Privée par le sud	Commune	910
3	Accès voirie au secteur Nord Ecole Privée par le nord	Commune	1820
4	Aménagement cycle en direction de la Gare	Commune	2730
5	Connexion piétonne vers la Gare	Commune	690
6	Extension de la crèche d'entreprise	Commune	1660
7	Connexion piétonne vers les équipements sportifs	Commune	1380
8	Connexion piétonne vers l'Ouest	Commune	1690
9	Bassin d'orage	Commune	9200
10	Accès voirie au secteur Sud-Ouest du bourg par le nord	Commune	250

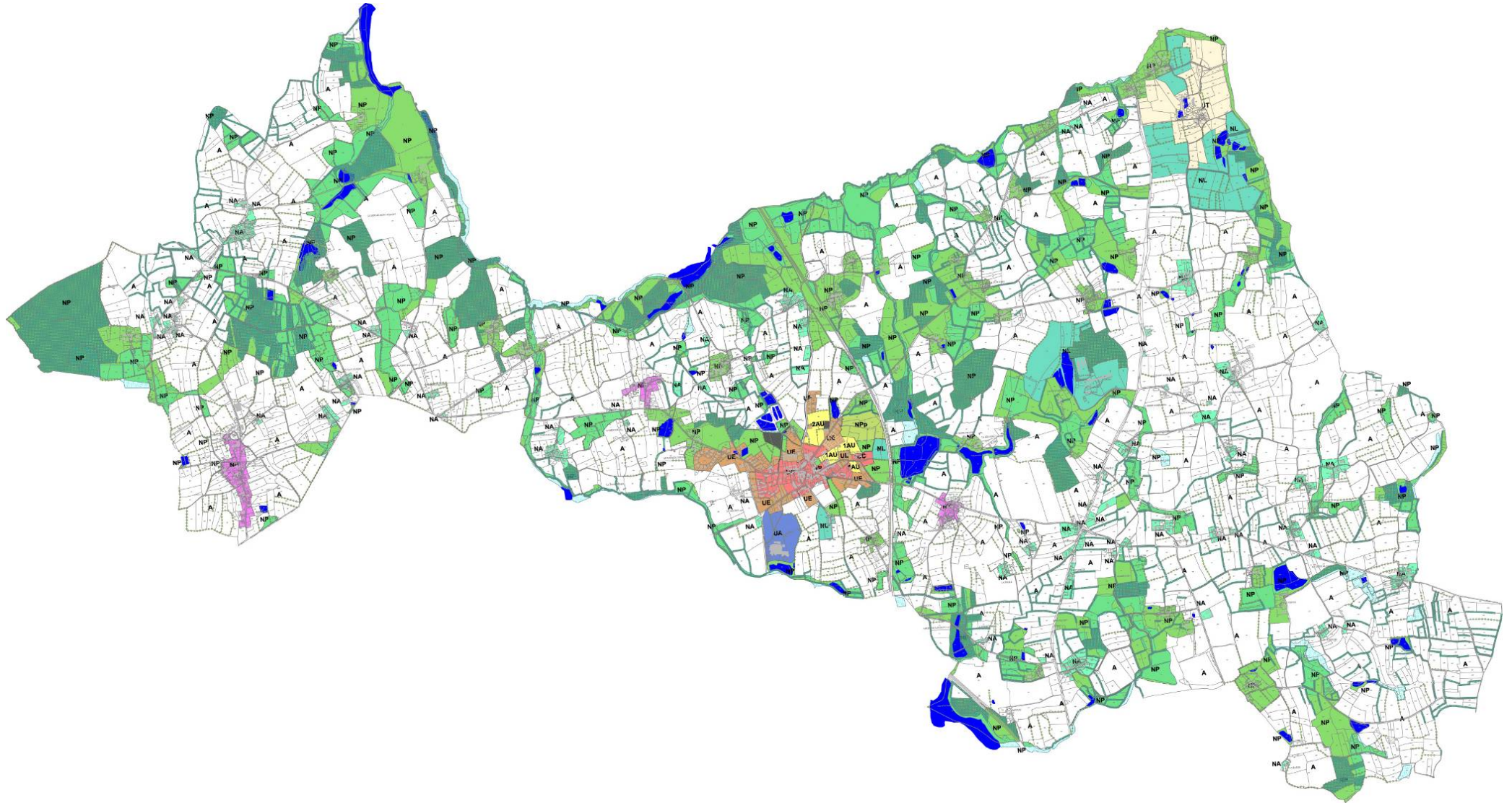
3.7. Tableau des surfaces

La commune de BONNEMAIN s'étend sur une surface de 2377 hectares. Le tableau ci-dessous présente les surfaces de chaque type de zones et l'équilibre général des sols sur le territoire communal.

1AU	2,55	0,11%
2AU	2,73	0,11%
A	1 501,22	63,16%
NA	41,87	1,76%
NH	10,84	0,46%
NL	55,84	2,35%
NP	690,22	29,04%
NPp	4,71	0,20%
Ua	7,20	0,30%
Uc	12,80	0,54%
Ue	19,13	0,80%
Ut	27,89	1,17%
U	72,30	3,04%
N	803,49	33,80%
A	1 501,22	63,16%

Un plan général du zonage de la commune permet d'avoir une vision d'ensemble.

Plan général du zonage de la commune



4 Respect des principes fondamentaux et cohérence globale

4.1. Compatibilité avec les politiques intercommunales

La définition des objectifs communaux en matière d'aménagement doit tenir compte des politiques supra communales et intercommunales s'appliquant sur le territoire.

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit dans son dernier alinéa que : « *Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.*

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »

4.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale - S.C.O.T.

Actuellement, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo a été approuvé en décembre 2007.

4.1.2. PDU

Il n'existe pas de plan de déplacement urbain.

4.1.3. Plan Local de l'Habitat (P.L.H.)

La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins en logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de la famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation ». Article 140 de la loi SRU.

Le PLH est un programme cadre, englobant l'ensemble des politiques de l'habitat, permettant en particulier le droit à la ville et la lutte contre les exclusions. Il doit tendre à assurer une plus grande diversité de l'habitat et une meilleure mixité sociale. Les orientations qui y sont définies ont été présentées en partie I du présent document et ont servi de cadre à l'élaboration des orientations du PLU de BONNEMAIN.

4.2. Les dispositions réglementaires

4.2.1. Articles L 121.1 et L 123.1 du Code de l'urbanisme, issus de la loi SRU (du 13 décembre 2000), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) (du 3 juillet 2003)

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la

prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions des points 1 à 3 sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Cet article précise la doctrine à suivre lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme, à savoir : rechercher un équilibre entre des logiques concurrentes.

Les documents d'urbanisme doivent avoir :

- d'une part, un souci de protection à plusieurs niveaux (limiter l'utilisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages, prévenir les risques naturels) et,

- d'autre part, un objectif de développement (prévoir les zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et les terrains constructibles nécessaires pour les besoins en logement).

Il s'agit du principe de développement durable visant à permettre aux activités de se développer, tout en préservant le milieu et les ressources.

4.2.2. Loi d'orientation agricole : L.O.A. (du 9 juillet 1999)

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole confirme dans ses dispositions générales, les fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture et sa participation à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Certaines dispositions de cette loi ont des implications sur le droit de l'urbanisme. Elles prévoient notamment :

- qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par des dispositions législatives ou réglementaires (règle de la réciprocité).

- l'établissement dans chaque département, d'un document de gestion de

l'espace agricole et forestier qui doit être consulté notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (les modalités d'application de cette disposition introduite par l'article L 112-2 du Code Rural seront fixées par un décret en Conseil d'Etat en cours d'élaboration).

- que les documents d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne pourront être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la Chambre d'Agriculture.

- la possibilité de délimiter des zones agricoles protégées par arrêté préfectoral, lesquelles constituent des servitudes d'utilité publique.

Le projet de PLU de la commune de BONNEMAIN se veut en conformité avec l'article L123-1 du code de l'urbanisme et avec l'article L111-3 du code rural afin de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole.

4.2.3. Loi d'orientation pour la ville : L.O.V. (du 13 juillet 1991)

La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

La recherche de l'équilibre doit se concevoir à une échelle intercommunale et, au-delà de l'aspect central du logement, doit prendre en compte toutes les composantes du concept habitat : équipement et services, loisirs, vie sociale, paysages, communication, emploi.

La notion de diversité repose sur la prise en compte des situations de l'ensemble des habitants dans toutes leurs spécificités pour permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

La notion de mixité affirme la nécessité d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou réduire tout phénomène de ségrégation qu'il ait pour origine l'âge des populations, leurs ressources ou toute autre chose.

Cette notion de « mixité sociale » est de même fortement soulignée dans la loi SRU et consacre un « droit au logement pour tous ». En ce sens, l'article L 123-1 du code de l'urbanisme indique que le PLU « *expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services* ».

De plus, le PLU présente le projet d'aménagement et de développement durable de la commune « *qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter ...* ». L'ensemble des projets en matière d'habitat et de logements, des secteurs à urbaniser, a fait l'objet de plans

4.2.4. Loi sur l'eau (du 3 janvier 1992)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objet d'inscrire la politique de l'eau et la gestion de la ressource dans une nouvelle perspective.

Les principes fondamentaux sont :

La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource : « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* » (article 1er de la loi).

Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines.

L'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

§ **Le SDAGE du bassin Loire Bretagne a été approuvé le 26 juillet 1996.**

§ Le SDAGE figure parmi les dispositions que doivent prendre en compte les décisions administratives en dehors des domaines et l'eau et donc, les documents d'urbanisme. Ces derniers constituent des documents qui relèvent du domaine de l'eau, notamment pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations. Sur ces thèmes, les documents d'urbanisme devront donc être établis de manière cohérente avec le SDAGE.

§ **Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** qui sont des outils de planification élaborés en concertation par l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique. La commune de BONNEMAIN appartient au territoire du SAGE des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne.

§ **Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource** en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets.

§ **Une meilleure protection** des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

§ La création d'un **délit de pollution**, accompagné de sanctions administratives.

La loi sur l'eau a trois types d'incidences particulières dans les PLU :

Dans le domaine de l'assainissement, l'article 35.III codifié au L 372.3 du code des communes, fait obligation aux communes de délimiter, par une étude appelée Plan de Zonage d'Assainissement :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et des ruissellements,
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

L'ensemble de l'agglomération de BONNEMAIN est couvert par un réseau d'assainissement. Il est constitué d'une unité de traitement qui prend la forme de lagunage. L'extension de celle-ci est aujourd'hui en cours.

L'assainissement autonome concerne les nouvelles constructions sur les zones urbanisables favorables à l'assainissement individuel ainsi que les constructions existantes situées en dehors de l'agglomération. Elles devront s'équiper d'un assainissement autonome conforme.

Le plan de zonage est inclus aux annexes sanitaires du P.L.U. (Cf. Annexe : Etude Bichat carte de zonage d'assainissement collectif et carte de zonage d'assainissement du centre bourg et paragraphe 1.8.4. *Le réseau d'assainissement*).

Dans le domaine de l'alimentation en eau potable, la loi fait obligation d'instaurer, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection des captages. Aucun captage n'existe sur la commune.

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de la région de Tinténiac – Bécherel. L'eau potable est prélevée en 2 points : le forage du Ponçonnet à Meillac et au Puits du Rocher à la Chapelle Chaussée via un forage.

Ces eaux sont prélevées dans la nappe souterraine.

La prise en compte des zones naturelles dans le PLU.

L'identification des sites et des zones humides, leur protection doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes liés à ces milieux. L'élaboration du PLU fut l'occasion de procéder au repérage de ces secteurs sensibles et de prévoir des dispositions de nature à assurer leur sauvegarde.

4.2.5. Loi de mise en valeur du paysage (du 8 janvier 1993)

Cette loi prévoit un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du paysage. Son article 3, qui a modifié ou complété les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1, L 130-1, L 442-2)

précise notamment que le PLU :

- doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leurs évolutions,
- il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,
- le champ d'application des espaces boisés classés est étendu aux arbres isolés, aux haies ou réseaux de haies, aux plantations d'alignement,
- par ailleurs, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi, en application de l'article R 123-2 du Code l'Urbanisme, le présent rapport de présentation expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones .

Une analyse paysagère a été menée sur tout le territoire communal. Les boisements intéressants, les cheminements piétons, les éléments de lecture du paysage (cônes de vues...) ont été pris en compte dans le zonage dans le respect des dispositions de la loi sus visée.

4.2.6. Loi relative à l'élimination des déchets (du 13 juillet 1992)

L'article L 541.24 du code de l'environnement issu de la loi du 13 juillet 1992 comporte une disposition essentielle : « à compter du 1er juillet 2002, les installations d'élimination des déchets par stockage ne seront autorisées à accueillir que des déchets ultimes ».

Est ultime un déchet, résultant ou non du traitement d'un déchet, qui n'est plus susceptible d'être traité dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de son caractère polluant ou dangereux.

Le 16 mai 1997, le Préfet d'Ille et Vilaine a approuvé le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés. Conformément à la loi de 1992, les quatre objectifs essentiels sont :

- prévenir ou réduire la nocivité des déchets,
- organiser le transport et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets,
- assurer l'information du public.

Ce même plan a été mis en révision et le plan révisé a été approuvé le 6 mars 2003. Il intègre différents nouveaux aspects :

- la réduction à la source et les collectes sélectives ;
- les biodéchets, les résidus d'assainissement et les déchets ultimes ;
- les structures juridiques ;
- les déchets industriels banals

4.2.7. Article 52 de la loi Barnier (du 2 février 1995)

La commune de BONNEMAIN est traversée par la route départementale n°795 classée à grande circulation. Elle est donc concernée par les dispositions de la loi Barnier. Une marge inconstructible de 75m de large s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie.

4.2.8. Loi sur le bruit (du 31 décembre 1992)

La loi n°65-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

En l'absence de tels documents le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière. Ainsi le risque de débordement du Serein a dû être pris en compte et a conduit à la création d'une zone Ni (Naturelle inondable) ou toute forme de remblai est interdite.

4.2.9. Les reculs départementaux

Dans le cadre de la gestion du réseau départemental, le conseil général impose les marges de reculs définies dans la partie 1.8.1. Ces marges sont

reportées au document graphique.

4.3. Prise en compte d'autres éléments du Porter à la Connaissance

4.3.1. Les Projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général n'est à mentionner sur la commune de BONNEMAIN.

4.3.2. Les Opérations d'intérêt national

Aucune opération d'intérêt national n'est à mentionner sur la commune de BONNEMAIN.

4.3.3. Les Servitudes d'utilité publique

Elles sont les suivantes :

A4 Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux
A5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : 2 Lignes HT dénommé Combourg - Dol de Bretagne et Belle Epine - Rance.

I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de Gaz et de distribution de gaz : 1 canalisation de transport de gaz Montgermont – Dol de Bretagne.

T1 Servitudes relatives aux chemins de fer : La SNCF a indiqué à la commune par courrier qu'elle ne souhaitait pas que cette servitude soit instaurée.

T7 Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

4.3.4. Les dispositions relatives à la conservation du patrimoine

4.3.4.1. Les bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques :

La commune de BONNEMAIN n'est pas concernée par cette réglementation.

4.3.4.2. Les sites archéologiques :

Quarante deux sites archéologiques ont été repérés sur la commune.

Sur ces sites, tout aménagement est soumis au décret n° 86-192 du 5 février 1986 prévoit la consultation obligatoire du commissaire de la République du département, qui recueille l'avis du directeur des antiquités, dans le cadre des principales procédures de contrôle, au titre de l'urbanisme, des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique.

N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono début	Chrono fin	Vestiges	Parcelles	Protection
1	LES ROCHELETS	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :D2.655.;D2.656.;	Pour information
2	PONT MELIN	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;A1.128.;A1.97.;	1
3	LES PORTES	Epoque moderne	Epoque moderne	atelier de potier	1976 :1958.;A3.1153;	1
4	LA HAUTE BARBOTAI/LES GRANDES LANDES	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;B1.213.;B1.314.;	1
5	LA BASSE BARBOTAIS	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;B1.288.;B1.291.;	1
6	LA VILLE BLANCHE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;B1.439.;	1
7	LA PRAIE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :B1.313.;B1.315.;B1.321.;B1.322.;B1.328.;B1.406.;B1.409.;	1
8	LA POTERIE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	occupation	1976 :1958.;C2.952.;	1
9	LES CAVES	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :A4.1341.;A4.1343.;A4.1350.;A4.1352.;A4.1354.;	1
10	LA VILLE BLANCHE	Moyen-âge	Moyen-âge	atelier de potier	1976 :1958.;B1.446.;B1.447.;	1
11	LA BERICHIERE	Bas moyen-âge	Epoque moderne	occupation	1976 :1958.;C2.725.;C2.726.;C2.727.;	Pour information
12	JOUDETTE	Epoque moderne	Epoque moderne	occupation	1976 :1976.;AB.197.;AB.289.;	Pour information
13	LE NOIZIL	Gallo-romain	Gallo-romain	production métallurgique	1976 :D3.1170.;D3.1171.;D3.1172.;D3.1173.;D3.1208.;D3.1209.;D3.1214.;	Pour information
14	LA BASSE DIABLAIRE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;A2.541.;A2.545.;A2.546.;	1
15	LE TEMPLE	Epoque moderne	Epoque moderne	occupation	1976 :B2.1079.;B2.613.;B2.618.;	Pour information
16	LA SABLONNIERE	Gallo-romain	Gallo-romain	construction	1976 :1976.;C2.841.;C2.845.;C2.846.;C2.933.;	1

Cette consultation s'effectue dans le délai d'instruction des autorisations concernées et, afin d'en réduire autant que possible la durée, les préfets, commissaires de la République, sont invités à déléguer leur signature, à ce sujet, aux directeurs des antiquités. Ainsi, en pratique, les services instructeurs des autorisations pourront consulter directement cette dernière autorité.

17	LA MOIGNERIE	Epoque moderne	Epoque moderne	occupation	1976 :1958.;B2.633.;	Pour information
18	LA VILLE AMAURY	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;B2.678.;B2.680.;B2.692.;	Pour information
19	LOMBE	Epoque moderne	Epoque moderne	occupation	1976 :C2.1107.;	Pour information
20	LA ROUSSELAIE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :C2.471.;	Pour information
21	LE HAUT DE LA LANDE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :A2.855.;A2.856.;	Pour information
22	PRES DU NOIZIL	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	production métallurgique	1976 :1958.;D2.490.;	Pour information
23	LA BARRE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1977.;A4.1489.;	1
24	LA BARRE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :A.1433.;	Pour information
25	LA CHAUSSEE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;D3.959.;	Pour information
26	LES CLOSSETS	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1976 :1958.;B2.604.;	Pour information
27	TERRE ROUGE	Epoque contemporaine	Epoque contemporaine	économie	1976 :1958.;A2.485.;A2.488.;	Pour information
28	LE BUET	Epoque moderne	Epoque moderne	production métallurgique	1976 :1958.;A2.851.;	Pour information
29	LA VILLE PERDUE	Moyen-âge	Moyen-âge	occupation	1976 :1958.;A3.1000.;A3.999.;	Pour information
30	LE CLOS POTIER	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	occupation	1976 :1958.;A4.1428.;	1
31	LE BUET	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	occupation	1976 :1958.;A2.789.;	Pour information
32	LES RIEUX	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1976 :A1.64.;	1
33	LA VILLE AMAURY	Epoque moderne	Epoque moderne		1976 :NC.;	Pour information
34	MALTOUCHE	Moyen-âge	Moyen-âge	occupation	1976 :1958.;A3.1289.;	Pour information
35	LES CAVES	Epoque moderne	Epoque moderne	occupation	1976 :1958.;A3.1078.;A3.1387.;	Pour information