

COMMUNE DE SOUGEAL

CARTE COMMUNALE



Document approuvé le :

ATELIER DÉCOUVERTE
42 rue des Antilles - 35400 Saint Malo
Tel: 02.99.82.33.12 - Mail: atelier.decouverte@orange.fr

SOMMAIRE

1. Préambule	3	3.3. Compatibilité des choix avec les lois et documents-cadres	68
1.1. Le cadre juridique	3	3.3.1. Au regard des principes définis aux articles L.110 et	
1.1.1. Les principes fondamentaux	3	L.121.1 du code de l'urbanisme	68
1.1.2. Composition de la carte communale	3	3.3.2. Au regard du grenelle de l'environnement	69
1.2. Les Contraintes supra-communales	4	3.3.3. Au regard des documents supra communaux	69
1.2.1. Les documents supra-communaux	4	3.3.4. Au regard des autres contraintes	71
1.2.2. Les Servitudes d'utilité publique	4		
1.3. Les objectifs de la carte communale	4	4. Incidences du projet sur l'environnement et Moyens mis en	
1.3.1. Les principaux enjeux de la commune dans le cadre de		œuvre pour la préservation et la mise en valeur de	
la carte communale	4	l'environnement	72
1.3.2. Les souhaits de la municipalité	5	4.1. Sur les milieux naturels et physiques	72
2. Diagnostic du territoire	6	4.1.1. La topographie	72
1. Cadrage.....	7	4.1.2. La qualité des sols	72
2. Analyse environnementale	16	4.1.3. La ressource en eau	72
3. Analyse paysagère	30	4.2. Sur la qualité environnementale	73
4. Analyse Urbaine	35	4.2.1. Les milieux naturels et espaces boisés	73
5. Analyse architecturale et patrimoniale	43	4.2.2. Les espaces agricoles	73
6. Analyse de la circulation et du stationnement	47	4.3. Sur le milieu humain	73
7. Analyse économique	53	4.3.1. L'habitat	73
8. Analyse des équipements	56	4.3.2. Les équipements	74
9. Analyse sociodémographique	59	4.4. Sur le cadre de vie	74
10. Analyse du logement	61	4.4.1. La qualité de l'air	74
3. Justification des choix retenus pour la carte communale	64	4.4.2. La collecte et le tri des déchets	74
3.1. Les objectifs de développement	64	4.4.3. L'assainissement	74
3.2. Le zonage	64	4.4.4. La prise en compte des nuisances	74
3.2.1. Les secteurs constructibles	64	4.4.5. La circulation	74
3.2.2. Les secteurs inconstructibles	67	4.4.6. La qualité des paysages	75
3.2.3. Tableaux des superficies.....	68	4.4.7. La qualité du patrimoine	75

1. PRÉAMBULE

1.1. LE CADRE JURIDIQUE

1.1.1. Les principes fondamentaux

La Carte Communale est un projet de territoire (projet collectif, et non une somme de projets individuels). À ce titre, il doit être conforme aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Art L.110

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

Art L.121-1

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, de la diversité commerciale et de la préservation des

commerces de détail et de proximité 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.

1.1.2. Composition de la carte communale

La carte communale est composée de deux pièces essentielles :

- le rapport de présentation
- le ou les documents graphiques (opposables aux tiers)

Le rapport de présentation (Art. R.124-2 du code de l'urbanisme) :

« 1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Le ou les documents graphiques (Art R.124-3 du code de l'urbanisme) :

« Délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des

règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

1.2. LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

1.2.1. Les documents supra-communaux

Sougeal est concernée par un certain nombre de documents supra communaux, à savoir :

- Le SCOT du pays de Saint Malo
- Le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de la baie du Mont Saint Michel
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'eau du Bassin Loire Bretagne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'eau du Couesnon

Ces documents sont présentés dans la partie "2. Diagnostic § 1.4".

La carte communale devra être compatible avec ces derniers.

1.2.2. Les Servitudes d'utilité publique

Conformément au Porté à connaissance transmis par la préfecture, les servitudes d'utilité publique de la commune de Sougeal sont les suivantes :

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une servitude d'utilité publique doit avoir fait l'objet d'une enquête publique et d'un acte officiel (loi, décret, arrêté). Elle est alors opposable aux tiers et doit obligatoirement figurer au plan local d'urbanisme, dans un souci de bonne information du public. La servitude A1 a été abrogée par la loi d'orientation sur la forêt

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07/02/2005	Arrêté préfectoral du 25/03/1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	DDTM
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.	Loi 62-904 du 4.6.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE ou Syndicat Si des servitudes ont été instituées par arrêté préfectoral, il faut un repérage graphique

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
EL 7	Servitude d'alignement	Edit de 1607 Décrets des 06.03.1961 (RD), 20.10.1962 (RN) et 14.03.1964 (VG)	Arrêté du 31/05/1886	RD 89 traversée de Sougeal	Conseil Général 35
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones gravées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	Direction de l'Aviation Civile Ouest (annexe 8)
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958 Décrets du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution réseau HTB transport 225 kv Launay-Rance 90 kv Boucey-Coumbourg	ERDF (annexe transmise à la mairie par mail) RTE ZA LA SALLE VERTE, 1 rue Ampère-29556 QUIMPER CEDEX 09 (annexe 9)

1.3. LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

1.3.1. Les principaux enjeux de la commune dans le cadre de la carte communale

Les principales caractéristiques et enjeux de la commune sont :

- un territoire concerné par les marais de Sougeal, secteur riche d'un point de vue écologique (Natura 2000)
- un territoire rural situé dans le bassin d'emplois de Pontorson
- une population en augmentation depuis 1999
- une part de résidence secondaire non négligeable et en augmentation du fait de la proximité avec le Mont Saint Michel
- Un nombre de logements vacants encore relativement important mais en diminution.
- quelques commerces et des équipements publics
- une agriculture, ressource importante de la commune
- un village à la qualité architecturale, urbaine mais aussi paysagère importante à préserver
- de nombreux hameaux disséminés sur le territoire rural.
- des corridors écologiques (boisement, cours, d'eau zones humides...) à préserver et qui rejoignent tous les marais.
- des paysages avec des co-visibilités à préserver et à mettre en valeur

Les enjeux définis sur la commune impliquent, dans un souci d'équilibre et de développement durable, le respect des éléments suivants :

- maîtriser l'urbanisation et le développement de la commune,
- conforter les zones déjà bâties tout en structurant les extensions,
- protéger les espaces agricoles qui ont un rôle économique et paysager important dans la commune,
- préserver le patrimoine urbain, paysager et architectural
- respecter l'environnement ainsi que les différentes contraintes et servitudes du territoire.

1.3.2. Les souhaits de la municipalité

Par l'élaboration de la carte communale, la commune de Sougeal cherche à optimiser son développement et son aménagement. L'objectif consiste à offrir des disponibilités foncières et permettre la densification urbaine sans en perturber le fonctionnement ni le paysage de la commune. La carte communale veillera particulièrement à préserver et à mettre en valeur l'identité de la commune. Ceci passe notamment par :

- un développement le plus harmonieux possible en veillant en priorité à conforter le bourg et en permettant le comblement de quelques dents creuses sur certains hameaux quand ceci ne porte atteinte ni à l'agriculture, ni à l'environnement ni au patrimoine.
- limiter l'étalement urbain en organisant le développement urbain,
- accueillir de nouveaux habitants en respect de la capacité d'accueil de la commune et des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de la baie du Mont Saint Michel.
- permettre le maintien voire le développement des activités existantes et des services publics afin de satisfaire la demande existante et future des habitants
- respecter et permettre le bon fonctionnement des activités agricoles sur le territoire,
- valoriser son patrimoine naturel en protégeant son environnement (marais, zones humides, boisement et bocage...).

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Sommaire :

1. Cadrage
2. Analyse environnementale
3. Analyse paysagère
4. Analyse Urbaine
5. Analyse architecturale et patrimoniale
6. Analyse de la circulation et du stationnement
7. Analyse économique
8. Analyse des équipements
9. Analyse sociodémographique
10. Analyse du logement

1. CADRAGE

1.1. DONNÉES CLÉS

La commune de Sougéal se situe en limite Nord-Est du département d'Ille et Vilaine. C'est une commune frontalière entre l'Ille et Vilaine et La Manche.

Son territoire est bordé par les communes de Pontorson, Fontenelle, Pleine-Fougères, Vieux-Viel, Aucey-la-Plaine, Sacey.

Le territoire communal couvre une superficie totale de **1 415 ha**.

D'après la population légale de 2007, la commune compte **609 habitants**.

La densité moyenne est ainsi de 43 habitants / km².

La commune est traversée par le Couesnon qui forme des marais à caractère exceptionnel au niveau floristique et faunistique. Cet espace est d'ailleurs classé comme espace remarquable de Bretagne et est concerné par le premier contrat Natura 2002 de la communauté de communes de la Baie du Mont Saint Michel.



1.2. POSITIONNEMENTS DE LA COMMUNE

1.2.1 . POSITIONNEMENTS ADMINISTRATIFS

➤ Le Pays de Saint Malo :

Le **Pays de Saint Malo** regroupe en 2006 environ 147.837 habitants répartis sur 80 communes et 5 intercommunalités, à savoir :

- la Communauté de Communes de la Baie du Mont Saint-Michel (11 communes), dont Sougéal fait parti.
- la Communauté de Communes Pays de la Bretagne Romantique (24 communes)
- la Communauté de Communes d'Emeraude (9 communes)
- Saint-Malo Agglomération (17 communes),
- la Communauté de Communes Pays Dol de Bretagne (8 communes),
- la Communauté de Communes Pays de la Bretagne Romantique (24 communes)

➤ La Communauté de Communes de la Baie du Mont Saint Michel :

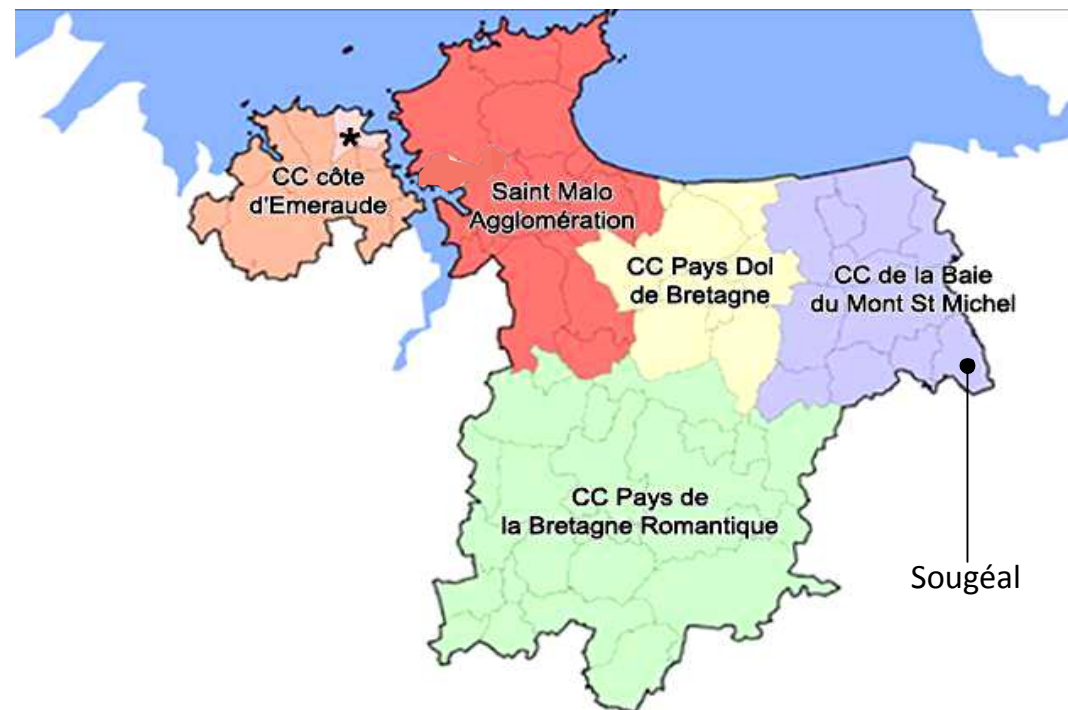
Sougéal fait partie de la **Communauté de communes de la Baie du Mont Saint Michel**, elle regroupe onze communes, à savoir : St-Broladre, St Marcan, Roz sur Couesnon, Sains, Saint Georges de Gréhaignes, La Boussac, Pleine Fougère, Broualan, Trans-la-Forêt, Vieux-Viel et Sougéal

Le territoire de la communauté de communes s'étend sur près de 34 700 hectares et regroupe une population avoisinant 7 996 habitants en 2007.

➤ Le Canton de Pleine Fougères :

Sougéal fait partie du **Canton de Pleine Fougères** avec La Boussac, Broualan, Pleine-Fougères, Roz-sur-Couesnon, Sains, Saint-Broladre, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Marcen et Trans-la-Forêt.

Périmètre du Pays de Saint Malo



1.2.2 . LE POSITIONNEMENTS ROUTIER



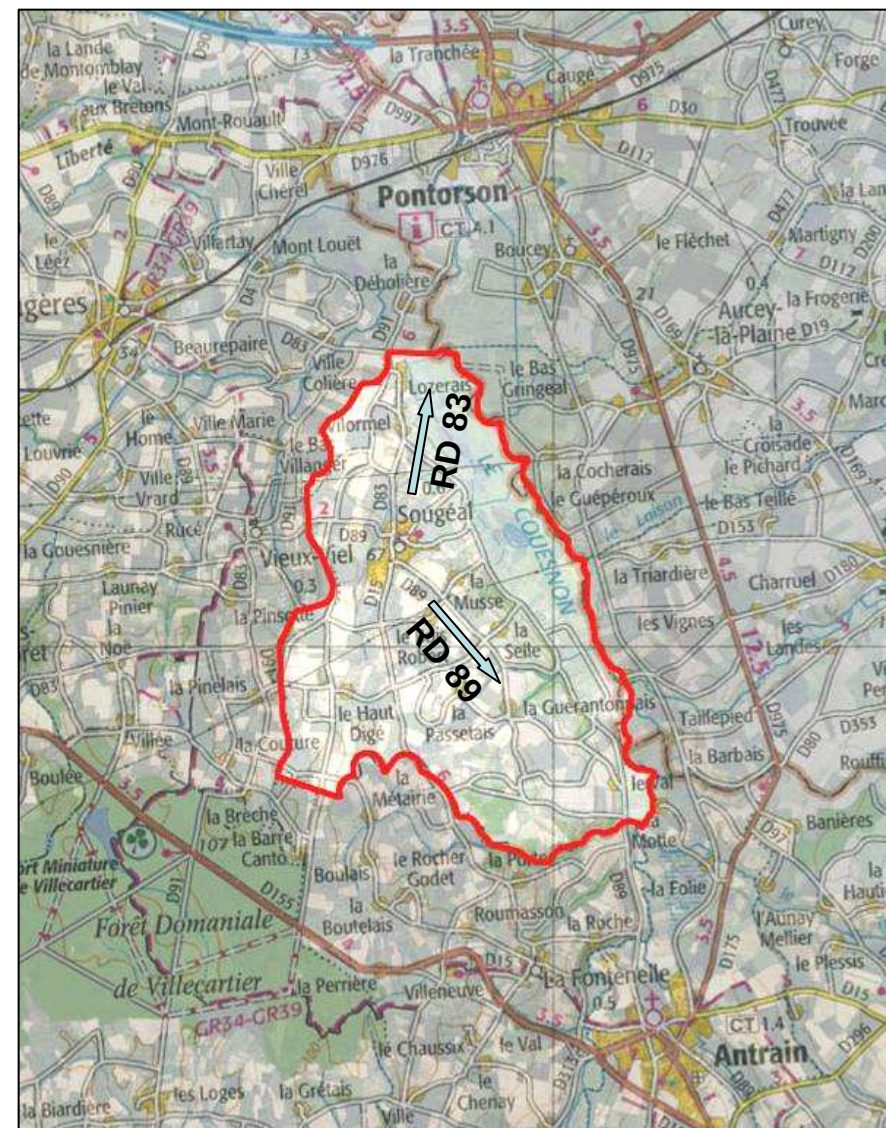
La commune de Sougéal située à la frontière du département de l'Ille et Vilaine est au cœur d'un triangle formé par trois villes moyennes Pontorson , Antrain et Pleine-Fougères.

Dans l'ensemble, la commune est peu accessible, son accès peut se faire par

- La RD 89 en venant de Vieux-Viel ou d'Antrain
- La RD 83 en venant de Pontorson

Par ailleurs, elle se trouve à une dizaine de minutes de la RN176 permettant de relier Saint Briec à Avranches. Elle permet de rattraper l'A84 dans un sens et la pointe bretonne dans l'autre sens.

Commune de taille modeste, Sougéal ne dispose pas de toutes les infrastructures de transports.



1.2.3. LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE : Les zones d'influence

Les aires d'influences

La commune de Sougéal est soumise à l'influence de différents pôles économiques, plus ou moins éloignés. Les agglomération de Saint-malo, d'Avranches, Fougères et de Rennes constituent les quatre plus gros pôles économiques pour la commune de Sougéal. En tant que sous-préfecture, Saint-Malo constitue également un pôle administratif influant.

Plus à proximité, les communes de Dol de Bretagne, de Pontorson et de Combourg constituent des pôles économiques secondaires. Elles offrent des commerces et des services divers et constituent des pôles d'emplois non négligeables.

Le Mont Saint Michel apparaît enfin comme un pôle touristique important. De par sa renommée, le Mont Saint Michel entraîne un flux touristique important sur l'ensemble de la baie. Sa fréquentation annuelle est estimée à plus de 3 millions de visiteurs par an.

Ces différentes zones d'influences constituent donc des pôles administratifs, commerciaux et/ou d'emplois générateurs de flux.



1.3. CONTEXTES JURIDIQUES

1.3.1. LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi « **solidarité et renouvellement urbains** » du 13 décembre 2000 dite loi SRU offre un cadre juridique qui permet un développement autre que celui proposé et mis en œuvre les années passées en se basant sur des **principes de solidarité, de développement durable et de démocratie**. Ces principes fondamentaux s'imposent à tout document d'urbanisme et sont inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Elle est à l'origine des changements des schémas directeurs en schémas de cohérence territoriale (**SCOT**) et des Plans d'Occupation des Sols en Plans Locaux d'Urbanisme (**PLU**). La loi se caractérise également par un **élargissement de la participation de la population** à l'élaboration des documents d'urbanisme en instituant l'obligation de mettre en place une concertation pour toute élaboration, révision de documents d'urbanisme.

Les trois principes fondamentaux sont les suivants :

➤ **Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires**

Ce principe consiste à trouver un équilibre entre le besoin, pour les communes, de proposer de nouveaux secteurs à urbaniser pour assurer leur développement (démographique et économique) et la préservation des espaces naturels.

Cela nécessite ainsi, à travers la carte communale, d'adapter la surface des secteurs à urbaniser avec le taux de croissance observé, les objectifs et projets communaux et les orientations supra-communales.

➤ **Le principe de mixité sociale et urbaine**

Ce principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition afin d'éviter la création de zones mono-spécifiques.

Le principe de mixité sociale a pour objectif d'éviter les phénomènes de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre les logements sociaux et logements non sociaux. Il vise également la mixité générationnelle afin de faire cohabiter toutes les catégories de population ensemble.

Cela nécessite d'offrir la possibilité d'accueillir différents types et différentes tailles de logements afin de répondre aux besoins de la population à chaque étape de leur parcours résidentiel.

➤ **Principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles**

Ce principe impose une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux, une maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité des ressources (air, eau, sol, sous-sol), des écosystèmes, des milieux, et paysages naturels ou urbains... L'espace, qu'il soit urbain ou non, doit être considéré comme un bien rare dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage.

Cet objectif doit permettre de maîtriser l'urbanisation périphérique (l'étalement urbain) en réduisant les surfaces à urbaniser, en interdisant le mitage, en promouvant la densification et le renouvellement du tissu urbain existant. Le développement urbain ne doit donc pas se réaliser exclusivement en extension (sur des terres agricoles et espaces naturels) mais doit, autant que possible, se faire dans la ville existante.

1.3.2. Le Grenelle de l'environnement

Le Grenelle de l'environnement tente d'apporter des outils face à des préoccupations environnementales de plus en plus fortes.

Ce dispositif est marqué par 2 temps : le grenelle 1 qui fixe le cap et les objectifs et le projet de loi grenelle 2 (Engagement National pour l'Environnement) qui précise les dispositions normatives nécessaires à la réalisation de ces objectifs.

Le grenelle porte sur 6 grands thèmes, à savoir :

- ✓ N° 1 « Lutter contre les changements **climatiques** et maîtriser la demande **d'énergie** »
- ✓ N° 2 « Préserver la **biodiversité** et les **ressources naturelles** »
- ✓ N° 3 « Instaurer un **environnement** respectueux de la **santé** »
- ✓ N° 4 « Adopter des modes de **production** et de consommation durables »
- ✓ N° 5 « Construire une **démocratie écologique** »
- ✓ N° 6 « Promouvoir des **modes de développement** écologiques favorables à l'emploi et à la compétitivité »

En matière d'urbanisme et d'une manière globale, le grenelle incite à :

- La réalisation d'un **plan climat-énergie** territoriaux avant 2012 par les régions, départements et collectivités de plus de 50 000 habitants,
- La réalisation d'**opérations exemplaires d'aménagement durable**,
- La création d'**éco-quartiers** avant 2012,
- La réalisation de programmes globaux **d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale**,
- La préparation d'un plan pour restaurer la **nature en ville** en 2009.

Les objectifs sont les suivants :

- a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- c) Concevoir un urbanisme global en harmonisant les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle de l'agglomération,
- d) Préserver la biodiversité notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

1.3.3. Autres Lois

Plusieurs lois sont également à prendre en compte dans l'élaboration d'une carte communale, à savoir :

- La loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- La loi sur l'orientation pour la ville du 13 juillet 1991
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- La loi paysages du 8 janvier 1993
- La loi sur la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air du 30 décembre 1996
- La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003
- La loi sur l'eau du 30 décembre 2006...

1.4. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme le PLU doit être compatibles avec les documents supra communaux, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCOT)
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH)
- Les plans de déplacements urbains (DPU)
- Les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)
- Les Parcs Naturels Régionaux (PNR)...

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation du plan local d'urbanisme, le PLU doit se mettre en compatibilité avec lui dans un délai de trois ans (article L 123-1).

1.4.1. Le SCOT du Pays de Saint Malo.

Le SCOT a été approuvé le 07 décembre 2007.

▪ Les grands objectifs du PADD sont:

- Inscrire le développement durable au cœur du projet de Développement

- Pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie
- Organiser et maîtriser l'urbanisation

- Renforcer l'attractivité du territoire

- Développer les conditions de l'attractivité économique
- Développer l'offre de formation
- Développer l'attractivité résidentielle

- Organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire

- Prendre en compte toutes les composantes du territoire
- Un développement pour l'ensemble de la population

- Ouvrir le territoire sur de nouvelles frontières

- S'affirmer comme la porte Nord de la Bretagne
- Renforcer les coopérations avec les territoires voisins

▪ Le Document d'Orientations Générales (DOG) :

Le DOG constitue la mise en œuvre du PADD. Selon l'article L1222-3 du Code de l'Urbanisme, il précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4° Les objectifs relatifs, notamment :

- a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
- b) A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
- c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;
- d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;
- e) A la prévention des risques ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Le DOG du SCOT de Saint Malo s'articule autour de 3 grandes stratégies, à savoir :

- Une organisation territoriale équilibrée, largement ouverte sur l'extérieur
- La mer, l'eau, le terroir: une identité mise en valeur au service d'un développement durable
- Un territoire de croissance, résolument actif et moderne.

La carte communale de Sougéal devra être compatible avec le SCOT du Pays de Saint Malo.

1.4.2. Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH de la communauté de communes de la baie du Mont Saint Michel fixe 7 grands enjeux qui sont les suivants :

- 1- Conforter l'attractivité nouvelle du territoire en mettant en œuvre une politique de maîtrise du foncier
- 2- Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
- 3- Requalifier le parc privé et public
- 4- Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable.
- 5- Répondre aux besoins liés à au vieillissement de la population
- 6- Développer une offre de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques
- 7- Faire vivre le PLH

La commune de Sougéal fait partie des communes rurales à développement faible.

Le programme d'actions est défini pour une période de 6 ans, il prévoit pour la commune de Sougéal :

- Orientation n°2 : Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements:

Objectif de **10% de logement locatifs sociaux (PLUS-PLAI)** à atteindre **par secteur** pour les nouveaux programmes de **plus de 10 logements** quelque soit le secteur.

Cet objectif se traduit par la **réalisation de Plans d'aménagement d'ensemble pour les zones de plus de 10 logements** dans les communes avec une carte communale ou sans document d'urbanisme.

- Une densité moyenne qui doit tendre vers :

- Opération groupée et zone agglomérée:

- Individuel : 12log/ha

- Semi-collectif : 30 log/ha

- Diffus : 8 log/ha

- Répartition de la production de logements :

- Un ratio de 85 % de logements en construction neuve et 15% issu du bâti existant.

-Le PLH prévoit la construction de 10 logements neufs par an et la réhabilitation de 2 logements pour les quatre communes rurales à développement faible*. **Soit la possibilité de déposer 2 ou 3 permis par an (Neuf) à Sougeal.**

- Objectifs de construction neuves pour la durée du PLH :

-Le PLH prévoit pour Sougeal :

-12 logements Neufs

- 8 groupés /semi-collectif



20 constructions
neuves au total dont 1
locatif social

*Communes rurales à développement faible: Sougeal, Broualan, Trans le forêt, Vieux-viel.

1.4.3. Le Plan de Déplacements Urbains

La commune de Sougéal n'est, à ce jour, concerné par aucun PDU.

1.4.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

La commune de Sougéal fait partie du SDAGE du bassin de Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.

Le SAGE du bassin versant du Couesnon n'est pas terminé, la CLE (Commission Local de l'Eau) a validé le 7 Avril 2011, la stratégie visant une reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

L'état des lieux et le diagnostic validés en 2009 avaient permis de connaître les enjeux du SAGE. Au regard des actions déjà existantes, l'étude du scénario tendanciel a montré que certains problèmes ne seraient pas résolus si rien de plus n'était fait. Plusieurs actions supplémentaires déclinées dans les scénarios alternatifs ont donc été proposées.

Débutée en janvier 2007, l'élaboration du SAGE Couesnon rentre donc aujourd'hui dans sa dernière phase : la rédaction des documents officiels et leur validation. La CLE va donc aujourd'hui rédiger les documents du SAGE, qui s'imposeront progressivement aux documents d'urbanisme.

La carte communale de Sougéal devra anticiper sur la SAGE du bassin versant du Couesnon car la commune est particulièrement concerné par la protection des eaux et des zones humides au vu de la présence du Couesnon et des marais qui y sont associés.

Périmètre du SAGE du bassin versant du Couesnon



2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

2.1. Le Milieu Physique

2.1.1. La topographie

Sougeal est caractérisée par une topographie marquée.

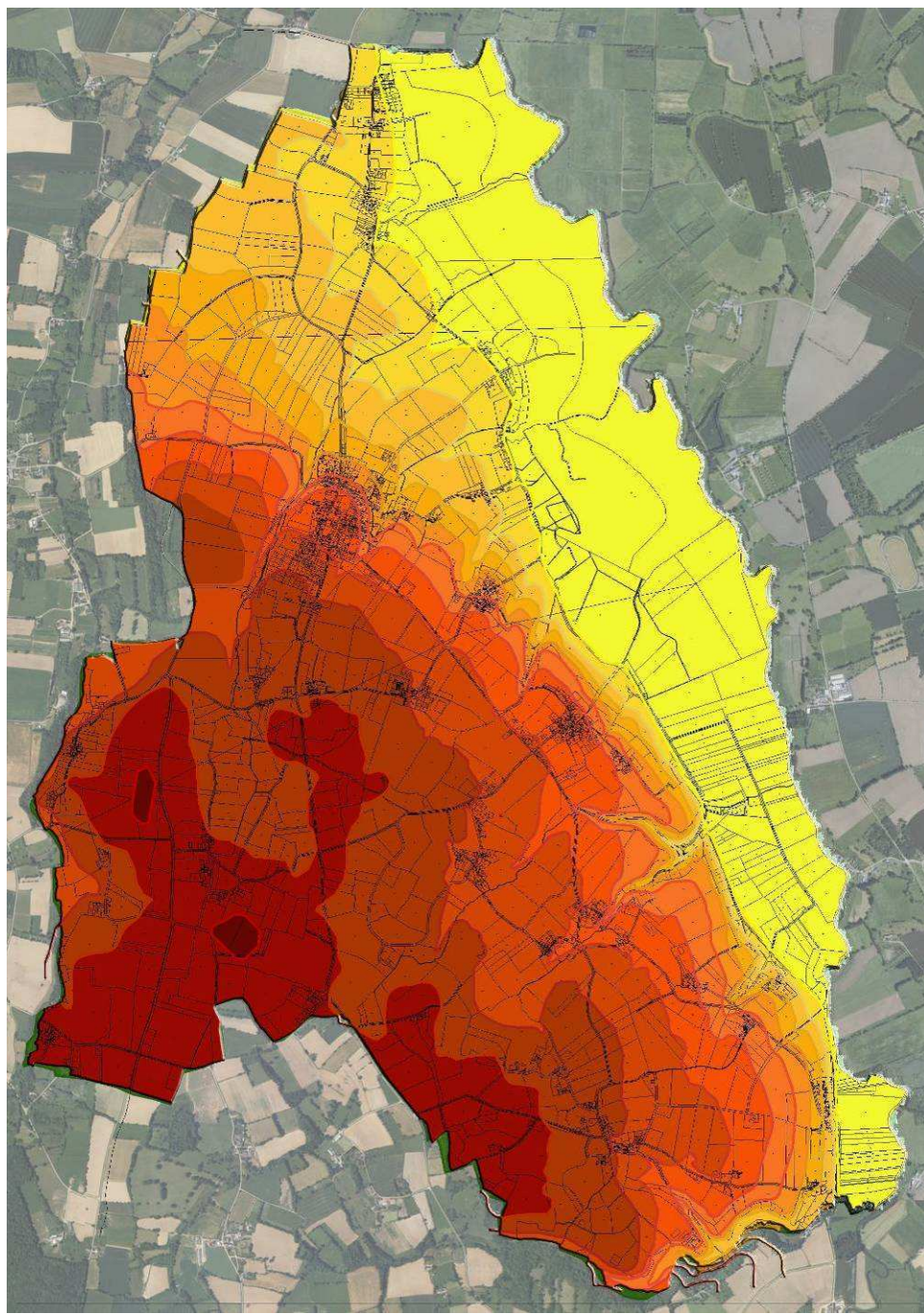
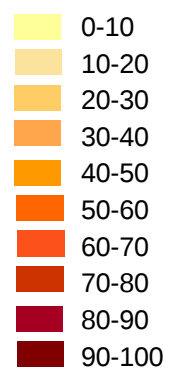
Globalement, la commune se situe sur un bassin versant dont la pente est orientée du Sud-Ouest au Nord-Est vers le Couesnon. Toutefois, différents "accidents" viennent marquer le territoire et rythment le paysage.

Selon la carte IGN, le point le plus haut se localise au Sud-Ouest du territoire (104m NGF) et le point le plus bas est constitué par la vallée du Couesnon qui se situe à environ 4mNGF.

Le bourg se situe, quant à lui, en limite du plateau et du coteau. Il offre de belles perspectives (Cf. analyse paysagère)

Carte du relief de la commune

Altitude (mètre) :



2.1.2. L'hydrologie

La commune de Sougeal fait partie du SDAGE du bassin de Loire- Bretagne et du SAGE Couesnon

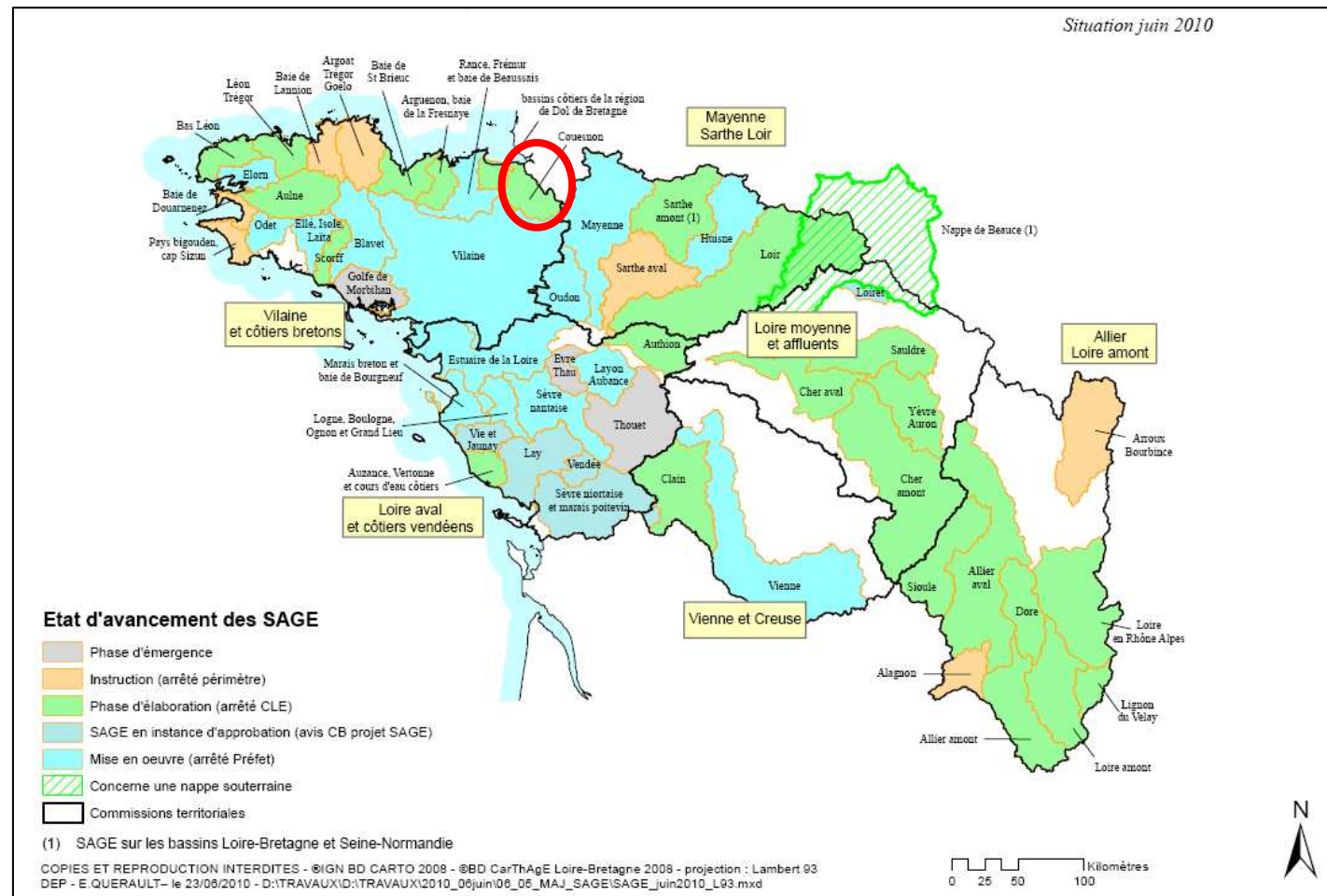
• LE SDAGE LOIRE BRETAGNE :

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, validé par arrêté du 18 novembre 2009, fixe le cadre de cohérence pour les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) préconisés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les orientations fondamentales et les dispositions du SDAGE Loire Bretagne de 2010-2015 sont divisées en 14 chapitre.

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates
- 3 - Réduire la pollution organique
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- 7 - Maîtriser les prélèvements
- 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité**
- 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10 - Préserver le littoral
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- 12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau**
- 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges**

La carte communale devra être en cohérence avec les orientations du SDAGE 2010-2015. L'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours dans les documents d'urbanisme sera un des points clés à respecter. Le règlement renforcera la protection des zones humides et des milieux aquatiques.



• LE SDAGE LOIRE BRETAGNE :

Les mesures du SDAGE Loire Bretagne déclinées au niveau locale sont les suivantes.

- Amélioration des rejets de station d'épuration < 2000 EH
- Amélioré les pratiques agricoles pesticides

Ce sont les deux seuls points qui concernent la commune.

Extrait de carte du programme de mesures 2010-2015 du SDAGE Loire Bretagne



Zone application	Codes	Intitulé de la mesure	Maîtrise d'ouvrage	Coût (M€)	Mise en œuvre
POLLUTIONS COLLECTIVITES et INDUSTRIELS					
	D1B1	Améliorer la collecte, le stockage et transfert des eaux usées vers les stations d'épuration (temps de pluie)	Collectivités	17	R
	D2C3	Améliorer le traitement des rejets collectifs des agglomérations < 2000 EH	Collectivités	9,1	R
PLANS D'EAU					
	D5A1	Etude et/ou mise en œuvre de mesures spécifiques sur les plans d'eau afin de réduire l'eutrophisation	Collectivités / propriétaires	4,5	C
	D5A2	- Etude du fonctionnement du plan d'eau (définition des mesures préventives et curatives) - Gestion optimisée du plan d'eau - Travaux de curage, décantation en queue de retenue...			
POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE					
	05B1	Mettre en circuit fermé les piscicultures	Pisciculteurs	2,3	C
	08B2	Améliorer l'animation et la coordination à une échelle de bassin versant dans le domaine agricole	Agriculteurs	14	
	08D2	Equiper des exploitations agricoles pour maîtriser les pollutions ponctuelles par les pesticides	Agriculteurs	8,9	C
	08E6 08E7	Réduire la pression organique azotée et phosphorée d'origine agricole Traitement des déjections animales, transfert, réduction des effectifs... (s'applique sur certains bassins versants à enjeux eau potable, ulves...)	Agriculteurs	28	C
	08E30	Améliorer les pratiques agricoles	Agriculteurs	128	F/C
		- Implanter des cultures intermédiaires en période de risque			
		- Améliorer les pratiques agricoles pesticides et/ou utiliser les techniques alternatives			
		- Limiter les transferts par des dispositifs tampon			
		- Améliorer les pratiques agricoles de fertilisation			
		- Faire évoluer les systèmes de production (agriculture biologique, systèmes fourragers économes en intrants...)			
	- Réorganiser le parcellaire d'exploitation pour optimiser les pratiques				
	08E40	Mettre en œuvre les mesures relatives au contentieux eaux brutes sur les bassins versants concernés : Guindy, Bizien, Ic, Urne, Gouessant, Arguenon et Echelles (Loisance)	Agriculteurs	17	
MORPHOLOGIE					
	13A2	Restaurer la morphologie du lit mineur pour restaurer les habitats aquatiques	Collectivités / propriétaires	17	C
	13B1	Intervenir sur la ripisylve - Restaurer la ripisylve - Gérer les espèces envahissantes	Collectivités / propriétaires	2,3	C
	13C2 13C3	Gérer, aménager ou supprimer les ouvrages existants Améliorer la gestion hydraulique, modifier les ouvrages, créer des vannes de fond, aménager des passes à poissons...	Collectivités / propriétaires	3,3	C
ZONES HUMIDES					
	14C1 14C2 14D1	Gérer, entretenir et restaurer les zones humides - Mettre en place des conventions de gestion - contractualisation (dont mesures agro-environnementales zones humides) - Acquérir des zones humides - Restaurer les fonctionnalités des zones humides	Collectivités/ Propriétaires/ Agriculteurs	8,2	C/F

• LE SAGE COUESNON :

La commune de Sougeal fait partie du SAGE Couesnon.

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du Couesnon concerne l'ensemble de son **bassin versant**. Celui-ci d'une superficie de **1130 km²**, est drainé par **1800 km** de cours d'eau qui se déversent dans la **baie du Mont-Saint-Michel**.

Les rivières principales sont le Couesnon, le Nançon, la Minette, la Tamoute, la Loisanche, le Tronçon, la Guerge et le Chênélais.

Le périmètre du SAGE défini par l'arrêté **préfectoral du 21 juin 2004** regroupe **73 communes** (58 en **Ille et Vilaine** et 15 en **Manche**) et concerne plus de **76 000 habitants**.

Ce territoire héberge environ 2900 exploitations agricoles et 300 entreprises de taille moyenne à importante et plus de 15 espaces naturels classés.

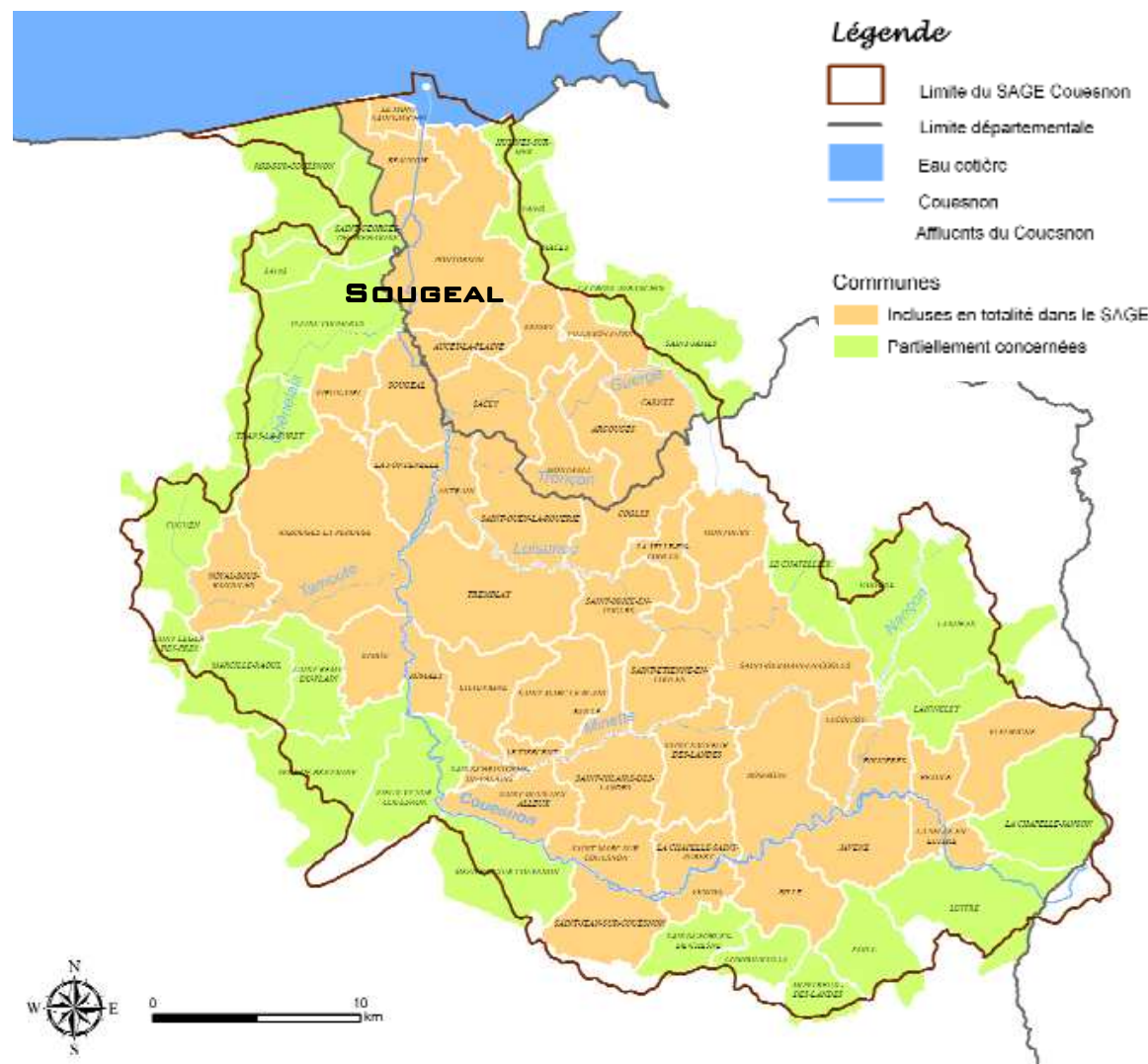
Le Couesnon est la dernière rivière d'Ille et Vilaine qui accueille encore du **Saumon**.

La phase d'état des lieux et diagnostic validée par la CLE le 19 mars 2009 a permis de faire ressortir les principaux enjeux du SAGE.

Les principaux enjeux auxquels le SAGE devra répondre à travers sa mise en œuvre sont les suivants :

- Restaurer la qualité de l'eau d'ici 2015
- Restaurer la qualité physique des cours d'eau et préserver les milieux aquatiques
- Assurer la libre circulation des poissons notamment migrateurs
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Préserver la baie du Mont Saint Michel
- Assurer l'organisation et la cohérence des actions à mener par les différents acteurs du bassin

Périmètre du SAGE Couesnon



- **LES ZONES HUMIDES :**

Sur le territoire de Sougeal, 290 hectares de zones humides ont été recensées, soit environ 20% de la surface communale.

Plusieurs types de zones humides ont été identifiés. Les zones humides les plus représentées sont composées "d'herbacées fluviales" (82%). On retrouve essentiellement des prairies humides et mégaphorbiaies, des prairies améliorées, des eaux douces et stagnantes. On retrouve également quelques forêts riveraines, forêts et fourrés très humides ou encore de la végétation de ceinture des bords d'eau. Enfin, quelques parcelles de culture sont recensées dans le Sud des marais de Sougeal.

Aucune zone humide n'a été recensée comme hébergeant des espèces remarquables. Les intérêts écologiques sont considérés comme "locaux".

Ces zones humides se localisent essentiellement au niveau des marais de Sougeal et des abords des cours d'eau. On retrouve également une masse entre le Haut Digé et le Champ Gérault.

Les 2 facteurs pouvant potentiellement influencer les zones humides sont la fauche / pâturage et les rejets polluants.

En termes de qualité des zones humides : plus des ¾ des zones humides sont estimés "proche de l'équilibre" en termes de fonctionnalité hydraulique, 21% sensiblement dégradés et seulement 2% dégradés. En termes de fonctionnalité des habitats 70% est non dégradé, 27% partiellement dégradés et 3% fortement dégradés.

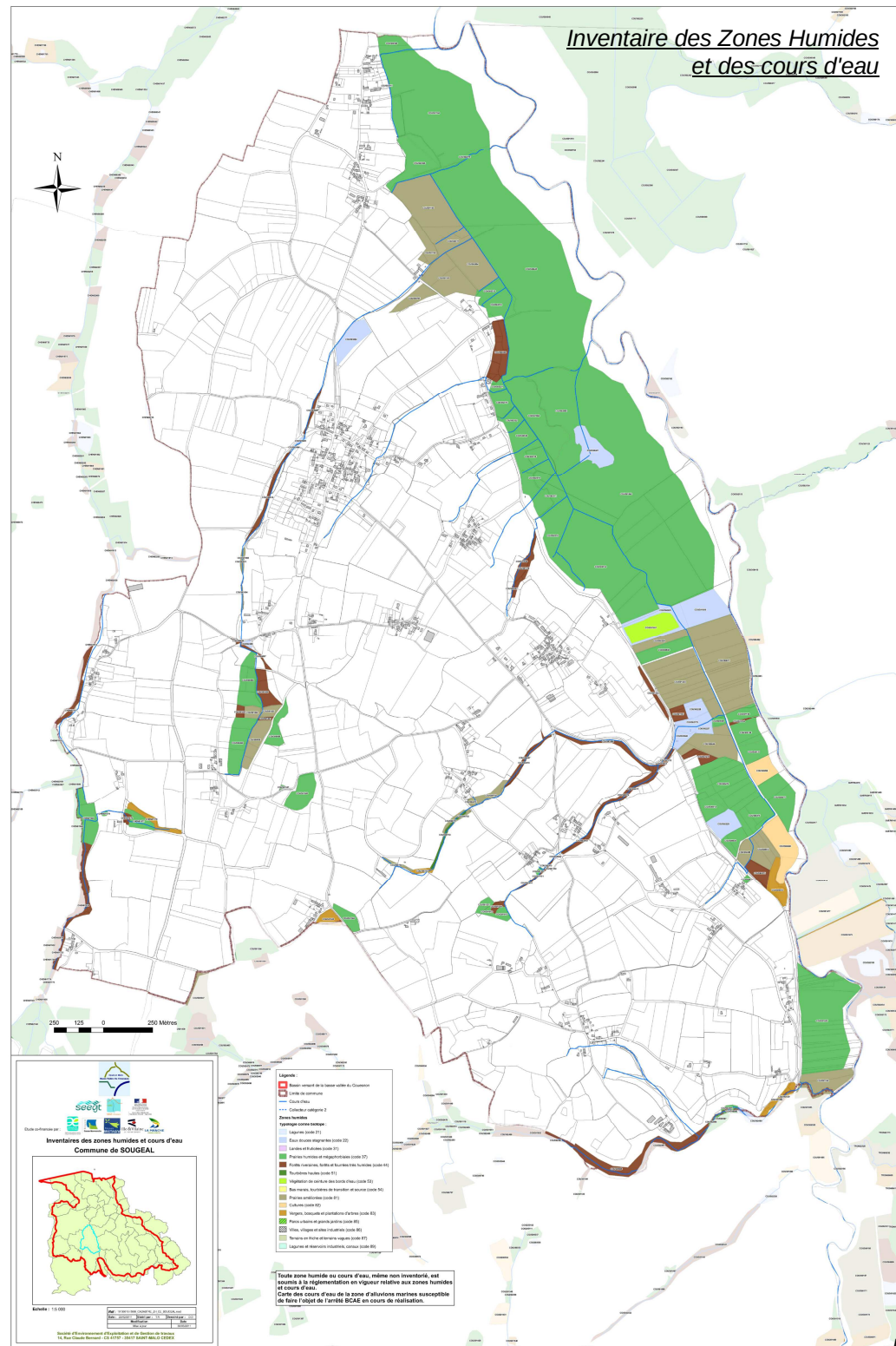
Enfin, les 3 principales fonctions hydrologiques des zones humides sont : le soutien de l'étiage (93%), l'épuration (85%) et l'expansion des crues (83%)

- LES COURS D'EAU :

L'inventaire réalisé par la SEEPT a recensé un linéaire de près de 23.8km de cours d'eau sur le territoire communal. On constate parallèlement un nombre important de fossés.

La plupart des cours d'eau sont perpendiculaires aux marais de Sougeal et se jettent dans ce dernier. Un cours d'eau suit également la limite Ouest de la commune et se poursuit sur la commune de Vieu-Viel.

Ces zones humides et cours d'eau jouent le plus souvent un rôle de corridor écologique et participe pleinement à la composition de la trame verte et bleue de la commune.



2.1.3. Les Boisements

Carte des boisements.

La commune de Sougeal possède un **patrimoine végétal important**. On note en effet de nombreuses haies qui participent à la fois à la **structuration paysagère** de la commune et qui possède également un **rôle écologique fort vis-à-vis de la préservation des marais**. Il convient donc de protéger le maillage bocager de la commune, élément structurant de **l'identité communale**.

Les haies se répartissent sur **tout le territoire communal**, excepté dans la partie marais à proprement dite. Ces haies forment un **maillage relativement dense** et soulignent le parcellaire morcelé de la commune.

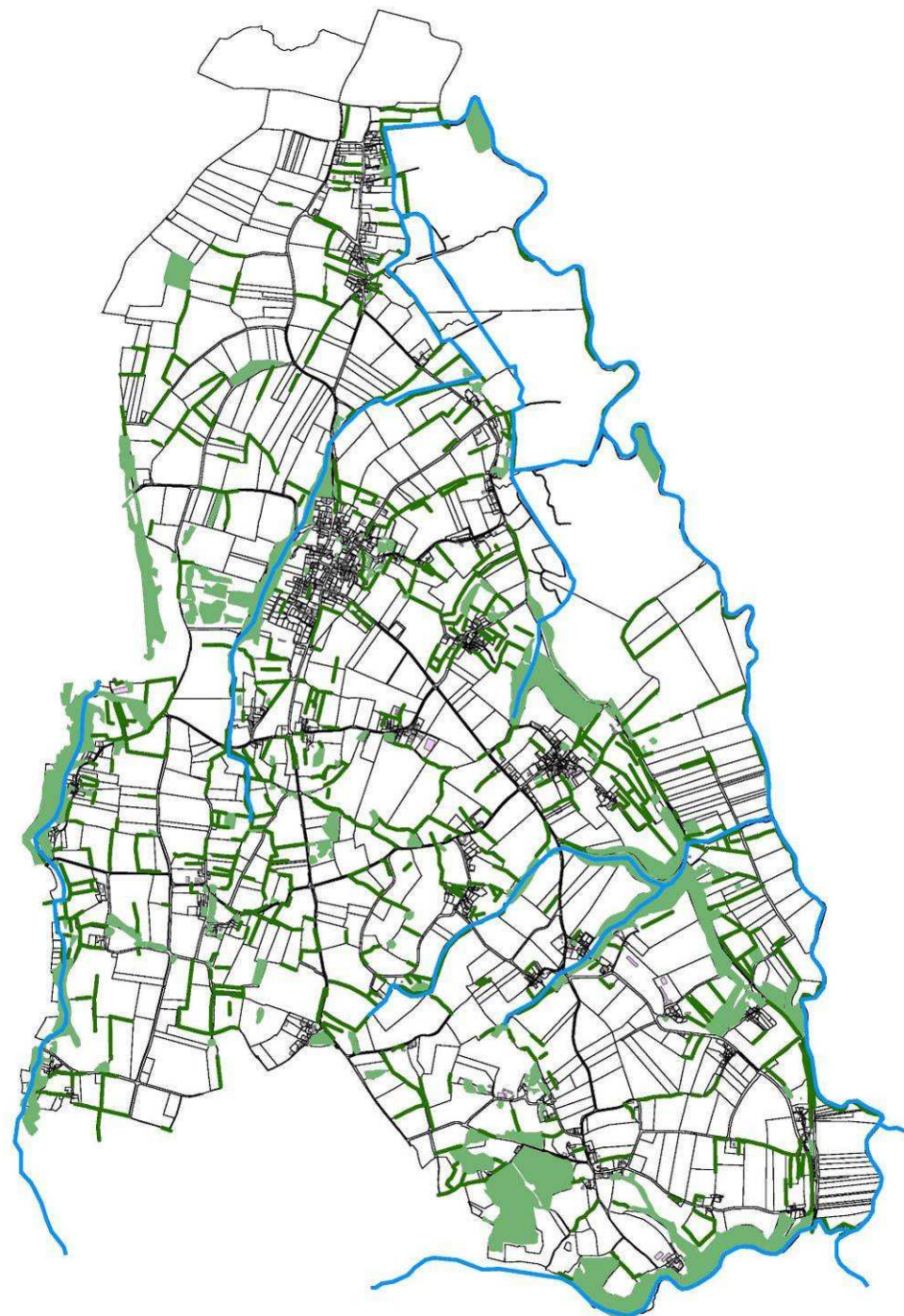
Un inventaire réalisé par breiz bocage a été réalisé sur la commune de Sougeal. **Celui-ci recense plus de 60.4km de haies** dont :

- 38km de haies arborées continues
- 15.9km de haies arborées discontinues
- 6.5km de haies arbustives

La majorité des haies sont de bonne qualité, toutefois, on note la présence d'un nombre non négligeable de haies ne possédant plus que la strate arborée (pas de strate arbustive ni herbacée). Ces dernières ont donc un rôle moins important vis-à-vis de la faune.

La commune de Sougeal présente également **différents boisements** (en masse). Ceux-ci se localisent **le plus souvent le long des cours d'eau**. L'inventaire breiz bocage en compte près de **129ha**.

Les essences sont essentiellement du chêne, marronnier, châtaigner, frênes, cormier, troène, prunelier...



— 2.2. Les Protections de l'environnement —

La commune de Sougeal est concernée par **plusieurs protections** et inventaires de l'environnement. On note ainsi :

- un **Espace Remarquable de Bretagne** reprenant la délimitation des marais de Sougeal.
- Le réseau **Natura 2000** avec sa directive habitat (Zone Spéciale de Conservation et Site d'Intérêt Communautaire) et sa directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale). Ces espaces concernent la partie Est de la commune.
- 1 **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 « Marais de Sougeal ».
- 1 **ZNIEFF** de type 2 « Baie du Mont Saint Michel » qui dépasse l'espace marais.
- 1 **ZICO** " Baie du Mont Saint Michel et Ile des Landes" (Zone d'Importance Communautaire pour la Conservation des Oiseaux) qui se situe sur la partie marais
- Le réseau **RAMSAR** qui situe également sur la partie Est des Marais

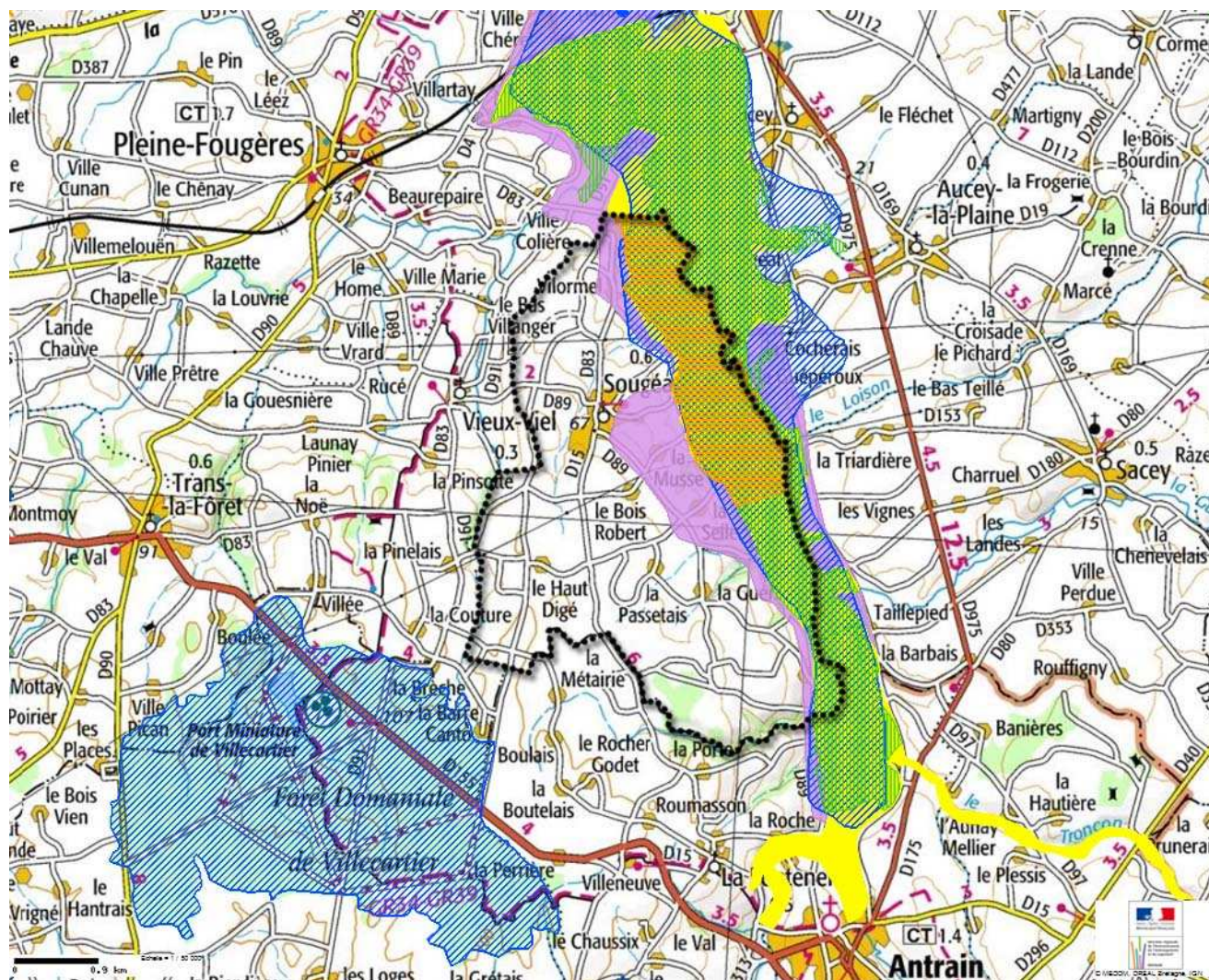
Ces derniers ne couvrent donc uniquement la partie Est de la commune c'est-à-dire les marais de Sougeal, en étant plus ou moins larges.

Notice d'incidence Natura 2000

La proximité du site Natura 2000 impose à la commune d'analyser l'impact du développement urbain de la carte communale sur les habitats et les espèces recensés sur le site. L'ensemble de la frange littorale sur une bande de 200 à 500 m de large est directement concerné.

Chaque élément de la carte communale sera analysé en fonction des impacts (positifs ou négatifs) qu'il engendre sur le site Natura 2000.

La zone agglomérée est directement bordée par le site natura 2000. Chaque projet situé dans cette zone aura donc un caractère particulièrement sensible par rapport à l'environnement biologique de la baie.



- Natura 2000 SIC
- Natura 2000 ZPS
- ZNIEFF1
- ZNIEFF2
- ZICO

2.2.1. Le site NATURA 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

La constitution du réseau Natura 2000 a pour **objectif** de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

Le programme européen Natura 2000 dresse donc un inventaire des **sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen**. Ces sites fond l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable, avec un comité de pilotage associant tous les acteurs locaux concernés par la gestion du site.

➤ RÉGLEMENTATION :

Natura 2000 ne crée pas de nouveau régime d'autorisation ou d'approbation : seuls les programmes et projets déjà soumis à autorisation dans le cadre d'une législation existante (loi sur l'eau, loi sur les installations classées, code de l'urbanisme...) et susceptibles d'affecter un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les milieux et espèces d'intérêt européen qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

Il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme. Le but de cette étude est d'évaluer les différents impacts que peuvent avoir le projet sur le site NATURA 2000.

➤ SOUGEAL :

Les marais de Sougeal font partie du réseau Natura 2000, à la fois au titre de la directive Habitat (avec les Zones Spéciales de Conservation - ZSC - et Site d'Intérêt Communautaire - SIC), ainsi qu'au titre de la directive Oiseaux (avec les Zones de Protection Spéciale - ZPS).

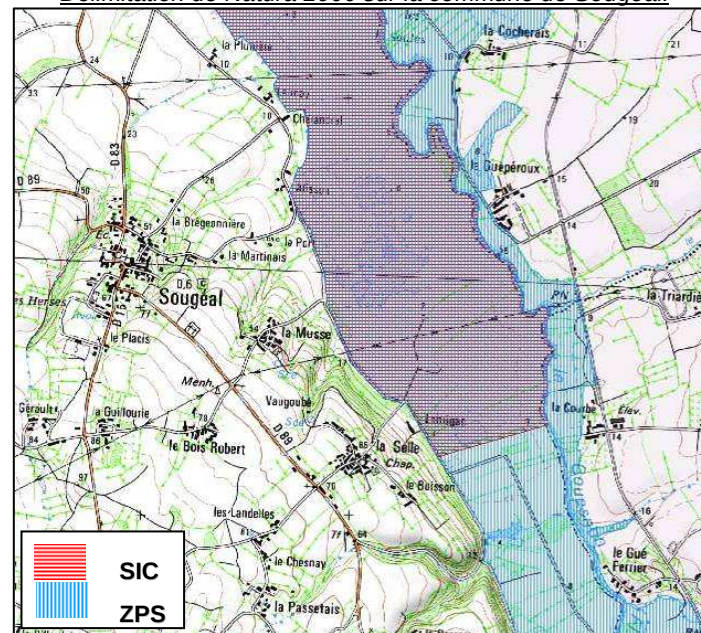
Les marais de Sougeal font partie des sites périphériques du secteur de « la Baie du Mont Saint Michel ».

Le Site d'Importance Communautaire (SIC) couvre une superficie de 38 761 ha. Il vise à assurer la préservation durable des habitats naturels reconnus d'importance communautaire ainsi que les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire (mammifères, amphibiens, poissons, invertébrés et plantes). En baie du Mont-Saint-Michel, elle concerne 46 habitats et 23 espèces animales et végétales reconnus au niveau européen.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) couvre une superficie de 47 969 ha. Elle vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux les plus menacées pour lesquelles des mesures spéciales de conservation doivent être prises afin d'en assurer la survie et la reproduction. En baie du Mont-Saint-Michel, elle concerne 49 espèces d'oiseaux reconnus au niveau européen, dont 24 au titre de l'annexe I de la directive « Oiseaux » et 25 en tant qu'espèces migratrices régulières visées par l'article 4.2 de la même directive. Son emprise, plus conséquente, reprend majoritairement celle de la ZSC.

Le **document d'objectifs** (DOCOB) définit, pour chaque site, les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

Délimitation de Natura 2000 sur la commune de Sougeal.



➤ LES MARAIS DU COUESNON :

Situés à une vingtaine de kilomètres de l'exutoire du bassin versant du Couesnon, ces marais occupent sur près de 1 000 ha une vaste plaine alluviale dans laquelle transite la majeure partie des eaux provenant du bassin. Ils peuvent être distingués en quatre sous-ensembles distincts, aux caractéristiques paysagères et aux modes de gestion spécifiques : le **marais du Mesnil** (190 ha), le **marais de Sougeal** (285 ha), le **marais d'Aucey-Boucey** (290 ha) et le **marais de la Folie** (172 ha). A l'échelle de la baie, ce vaste ensemble humide est sans aucun doute l'un des plus préservés et fait figure de site majeur pour la conservation de la biodiversité.

Les marais du Couesnon sont **essentiellement composés** (sur près de 80 %) de **prairies au caractère plus ou moins hygrophile**.

Les plus longuement inondées en période automnale et hivernale se concentrent sur le marais de Sougeal et le marais du Mesnil.

Les marais de la baie sont **très importants pour l'alimentation des oiseaux d'eau en période hivernale**. Les marais du Couesnon et **particulièrement ceux de Sougeal figurent au premier rang pour le gagnage nocturne des populations de canards hivernant en baie du Mont-Saint-Michel** (Canard colvert, Canard siffleur, Canard pilet, Canard souchet et Sarcelle d'hiver essentiellement). Dès la tombée de la nuit, les canards quittent leurs remises diurnes situées sur la baie maritime pour rejoindre les lieux de gagnage situés sur les marais périphériques. Ces derniers sont donc primordiaux pour satisfaire les exigences des oiseaux d'eau durant leur cycle de présence.

Par ailleurs, les marais du Couesnon constituent une **étape importante** pour des milliers de canards (Canard pilet et Sarcelle d'été en particulier) et de limicoles qui viennent s'y ressourcer avant de poursuivre leur voyage vers les **sites de nidification**. Ces espèces utilisent alors le site aussi bien en remise diurne que pour s'alimenter.

➤ LE MARAIS DE SOUGEAL :

Il s'étire en rive gauche du Couesnon et forme une vaste plaine alluviale au centre de la basse vallée du Couesnon. Ce marais a toujours suscité l'intérêt des populations locales notamment pour la valeur pastorale de sa partie communale de 180 ha. Il est également reconnu des ornithologues pour le rôle fondamental qu'il joue dans le fonctionnement global de la baie du Mont-Saint-Michel. En effet, le marais de Sougeal constitue l'une des dernières zones humides périphériques de la baie largement exploitée par les oiseaux d'eau comme site d'alimentation nocturne en période d'hivernage et comme halte migratoire. Il est par ailleurs considéré comme l'une des trois principales zones humides de Bretagne pour la reproduction du brochet.

La volonté locale de préserver le marais communal s'est affirmé dès 1986 au travers la signature d'une convention entre la commune et la Fédération des Chasseurs d'Ille-et-Vilaine afin de maintenir la zone humide centrale (mare de la Musse). Ensuite la mise en œuvre d'un premier Contrat Nature, engagé entre le Conseil régional, la commune de Sougeal et la Communauté de communes de la baie du Mont-Saint-Michel, a permis de réhabiliter le marais vis-à-vis de la reproduction du brochet et de son rôle d'accueil des oiseaux d'eau, ainsi que développer la mise en valeur pédagogique du site dans le respect des intérêts locaux et environnementaux. Reconduit en 2005, afin de poursuivre l'aménagement du marais, le Contrat Nature a abouti en 2006 à la reconnaissance du marais comme « Espace Remarquable de Bretagne » par le Conseil régional.

Les canaux et fossés du marais de Sougeal abritent les seules populations en baie d'une espèce remarquable : le Flûteau nageant. Cette espèce végétale aquatique flottant à la surface de l'eau fait l'objet d'une attention particulière dans la gestion du marais menée actuellement par la Communauté de communes Baie du Mont-Saint-Michel – Porte de Bretagne. Par exemple, les travaux de curage sont menés dans un souci de maintien voire de développement de l'espèce dans les canaux du marais.

Source : DOCOB

2.2.2. Les ZNIEFF

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques appelées ZNIEFF, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. **C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou au maître d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier.**

Il existe deux types de ZNIEFF:

- **les ZNIEFF de type I:** d'une superficie en générale limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement. Sur Sougeal, elles correspondent aux zones présentant un intérêt particulier (élément remarquable du paysage, présence d'espèces rares, zone de reproduction, etc.). Le marais de Sougeal a été désigné pour son intérêt botanique et surtout ornithologique comme zone de gagnage nocturne pour les anatidés en hivernage sur la baie et comme site d'étape migratoire.

- **les ZNIEFF de type II:** ce sont de grands ensembles naturels (massif forestier, dunes, zone humide) peu modifiés et qui offrent de fortes potentialités biologiques. Il est nécessaire d'y respecter les grands équilibres biologiques.

Le périmètre de cette ZNIEFF englobe la baie, les polders et les marais périphériques bordant la Sée, la Sélune et le Couesnon, dont le marais de Sougeal fait partie.

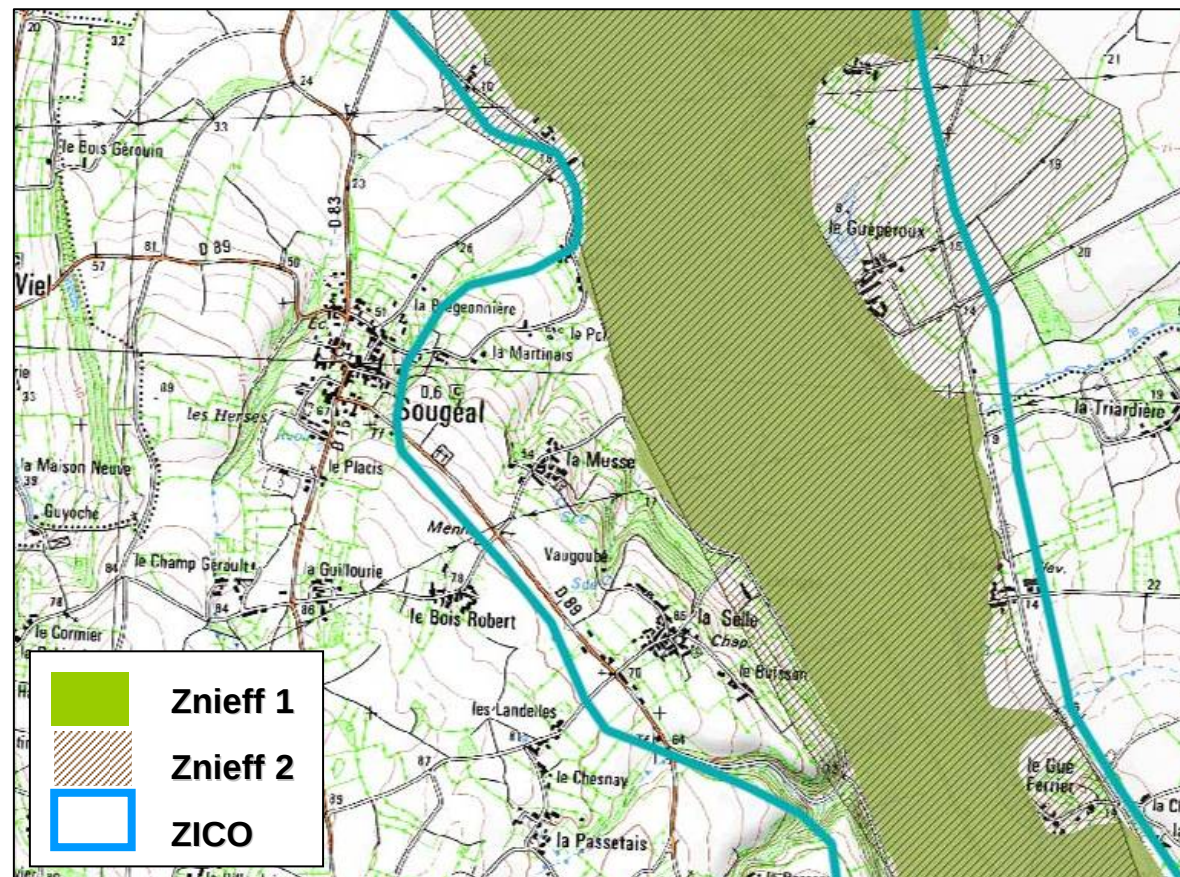
2.2.3. Les ZICO

Les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) sont des sites reconnus d'intérêt ornithologique à l'échelon européen. Elles désignent des sites importants pour la conservation des oiseaux et sensibilisent à la protection des habitats permettant d'assurer la survie des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi qu'à la protection des aires de reproduction, d'hivernage ou de halte migratoire. Elles servent de base aux politiques européennes, notamment dans la définition des Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La ZICO « Baie du Mont-Saint-Michel et île des Landes » reprend globalement le périmètre de la ZNIEFF de type 2. Le long du Couesnon, elle englobe, en sus, les zones agricoles périphériques, y compris le coteau de la Musse, sur Sougeal.

A noter que la limite du périmètre ZICO vient tangenter l'Est du bourg.

Délimitation des ZNIEFF et ZICO sur la commune de Sougeal.



2.2.4. Espace remarquable de Bretagne

Propriété communale depuis le XVIII^e siècle, le marais de Sougeal constitue un vaste ensemble prairial support d'une **activité agropastorale traditionnelle remontant au moins à l'époque médiévale** (archives départementales, 2003).

Ce marais a **toujours suscité l'intérêt des populations locales** qui y trouvent, encore aujourd'hui, une herbe grasse et abondante pour nourrir leurs troupeaux et des paysages préservés pour se ressourcer. Il est en outre réputé de longue date pour sa **valeur ornithologique**, valeur qui attire chaque année de nombreux chasseurs et ornithologues.

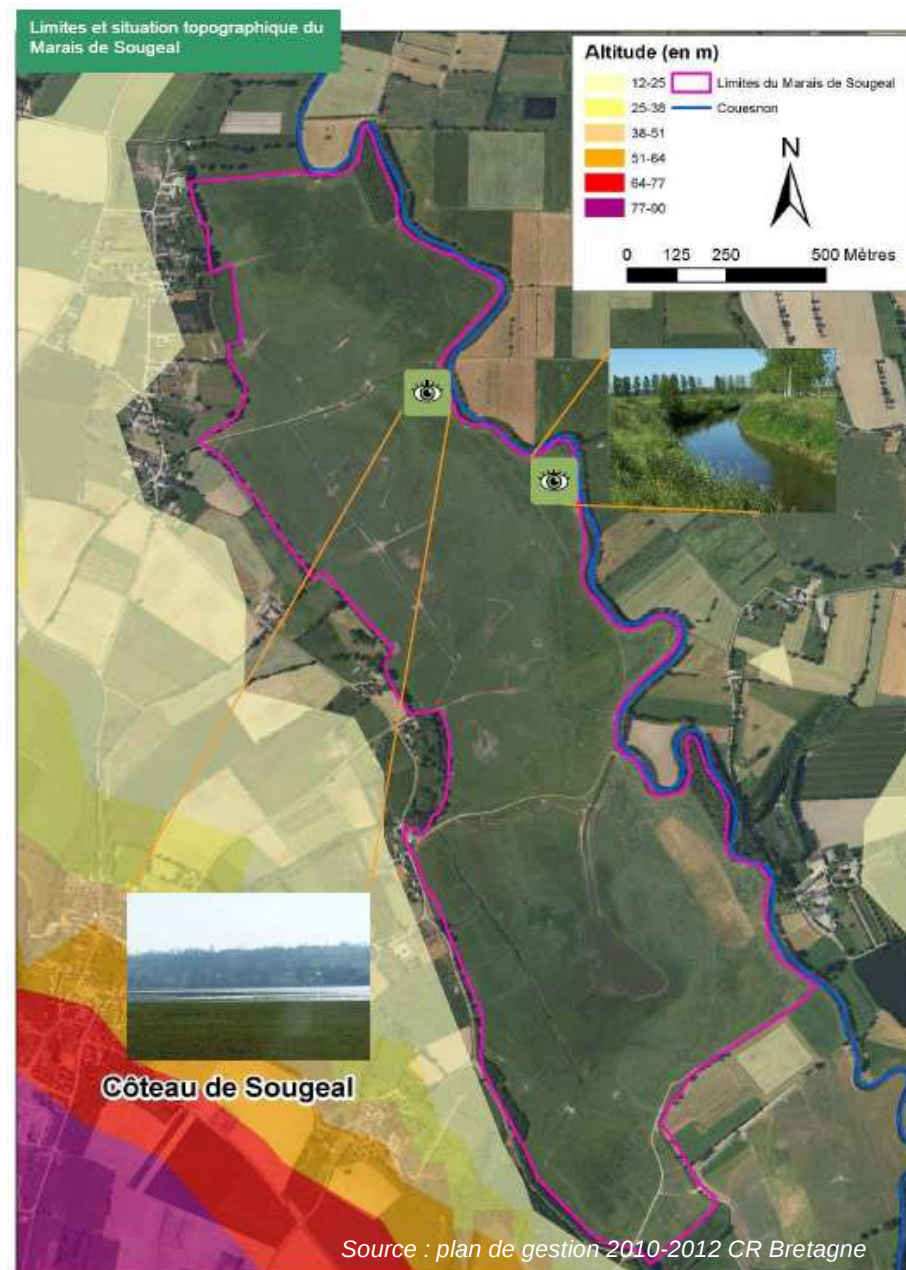
Dans les années 70, de lourds travaux hydrauliques (mise en place du barrage de la Caserne, réfection du réseau de drainage) ont eu pour conséquence de diminuer les durées d'inondation du marais. Face à ce constat, les acteurs locaux (mairie, fédération des chasseurs d'Ille-et-Vilaine, fédération de pêche, scientifiques ...) ont entamé une **démarche de réhabilitation qui s'est concrétisée, en 2002, par la mise en place d'ouvrages hydrauliques destinés à réhabiliter le caractère inondable du marais**.

Afin de pouvoir pérenniser les efforts entrepris depuis de nombreuses années, la Communauté de communes a souhaité inscrire le marais en tant qu'espace remarquable de Bretagne.

Les 175 hectares de marais de la commune de Sougeal ont été **labellisés depuis le 21 décembre 2006** en tant qu'« espaces remarquables de Bretagne ».

Un programme de travaux d'entretien et de mise en valeur a été mis en place.

Il est à noter que la Communauté de Communes, consciente de l'intérêt du marais, envisage de créer une maison du marais sur la commune de Sougeal.



2.2.5. Trame verte - trame bleue

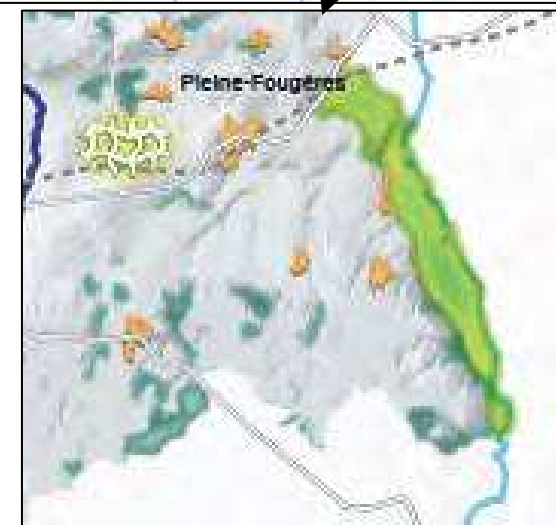
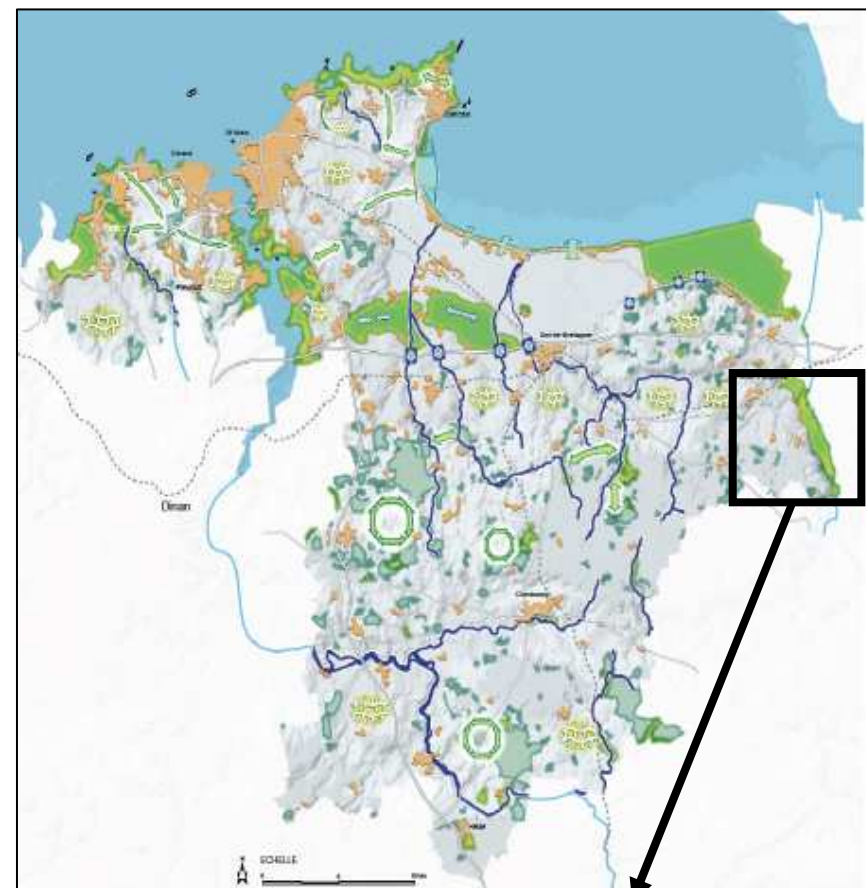
➤ A L'ÉCHELLE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO :

Le SCOT vise notamment à coordonner les efforts pour la préservation des espaces naturels à grande échelle. La carte des trames vertes et bleues ci contre vise à identifier les grands ensembles naturels mais également les continuités naturelles existantes. Elle identifie les espaces naturels riches et déjà recensés ou protégés au niveau national, les massifs forestiers majeurs, les continuités naturelles à préserver et renforcer.

La commune de Sougeal est plus particulièrement concernée par le secteur du Marais identifié comme une zone stratégique pour la préservation des zones humides et des cours d'eau. La gestion hydraulique et la protection de la richesse faunistique et floristique apparaît donc comme les principales préoccupations environnementales à l'échelle du SCOT.

Légendes :

	Valoriser les espaces stratégiques pour la conservation de la richesse floristique et faunistique du territoire.
	Favoriser la préservation des boisements et des grands massifs forestiers.
	Tendre à la conservation et au renforcement des liaisons interforestières en vue de faciliter les déplacements de la faune et de diversifier leurs habitats.
	Développer les continuités naturelles entre les grandes entités environnementales et favoriser ces connexions entre des espaces naturels variés et particulièrement avec les milieux aquatiques.
	Maintenir et renforcer le maillage bocager en favorisant une qualité de plantations ayant recours à des espèces caractéristiques locales.
	Veiller à la fonctionnalité hydraulique et biologique du réseau hydrographique en vue d'assurer le bon fonctionnement écologique des espaces stratégiques pour la conservation de la richesse environnementale du territoire.
	Le scot identifie par le symbole ci-contre les principaux sites du réseau hydrographique ayant un caractère déterminant pour le fonctionnement des zones humides au regard des espaces anthropiques existants et futurs (infrastructures, zones bâties, espaces agricoles...)



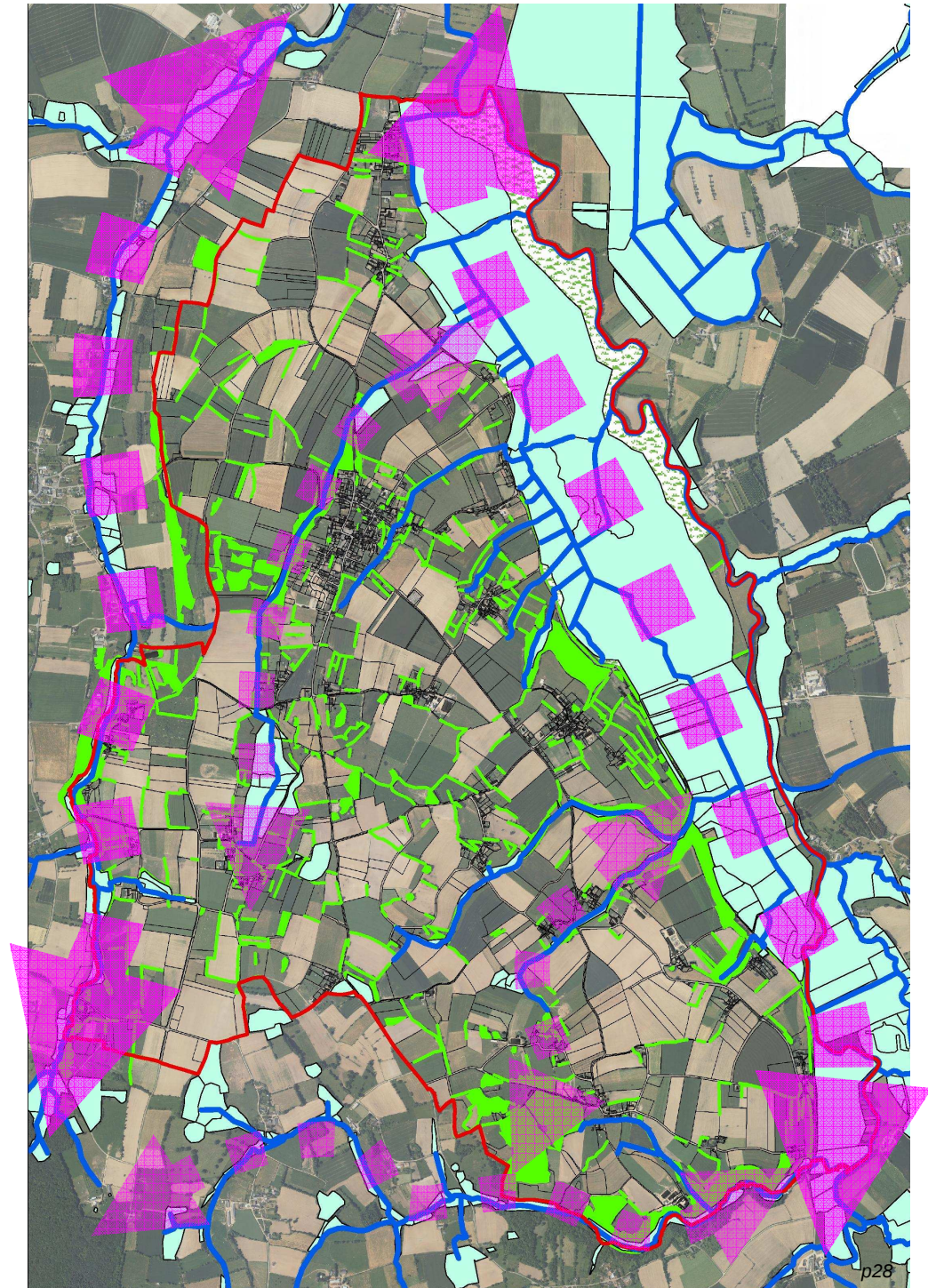
➤ À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

A l'échelle communale, la trame verte et bleue est essentiellement constituée par le marais, les différents cours d'eau et zones humides mais également par le maillage bocager et les différentes entités boisées.

On constate que les deux principaux corridors longent les limites communales Est et Ouest. Ils permettent très nettement des déplacements Nord Sud. De plus petits corridors, davantage orientés Est-Ouest, permettent de rejoindre les deux précédents. Un, longe la limite Nord du Bourg ; les 2 autres se situent dans la partie Sud de la commune.

-  Zone repérée comme humide au recensement
-  Cours d'eau recensé
-  Trame bocagère et boisements inventoriés par breizh bocage
-  Corridor écologique

Corridors écologiques de la commune de Sougeal.



2.3. Les Risques

La commune de Sougeal est concernée par **plusieurs risques**. On note ainsi :

➤ Le risque sismique:

La Bretagne est classée en zone de sismicité par le décret du 22 octobre 2010. Sougeal est donc, à ce titre, également concernée par ce risque.

➤ Le risque de mouvement de terrain :

La commune comme une grande partie des marais est concernée par le phénomène de mouvement des sols lié au cycle "sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols". Cette contrainte doit être prise en compte par les constructeurs dans le choix des modes constructifs, notamment pour les fondations.

➤ Le risque d'inondation:

La commune de Sougeal est concernée par les crues du Couesnon et a bénéficié de plusieurs arrêtés reconnaissant l'état de catastrophes naturelles.

Ce risque se localise sur les marais de Sougeal (Cf. carte)

Ce risque doit donc être pris en compte et il convient que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner une aggravation du risque, notamment en aval.

➤ Les risques industriels et technologiques :

Aucun établissement dangereux n'est recensé sur la commune.

Sougeal est concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses, principalement en transit par voie routière.

Sougeal est également concerné par le risque de rupture de la digue des plans d'eau situés sur le territoire des communes avoisinantes.

Enfin, une ligne électrique à très haute tension traverse le territoire de Sougeal.

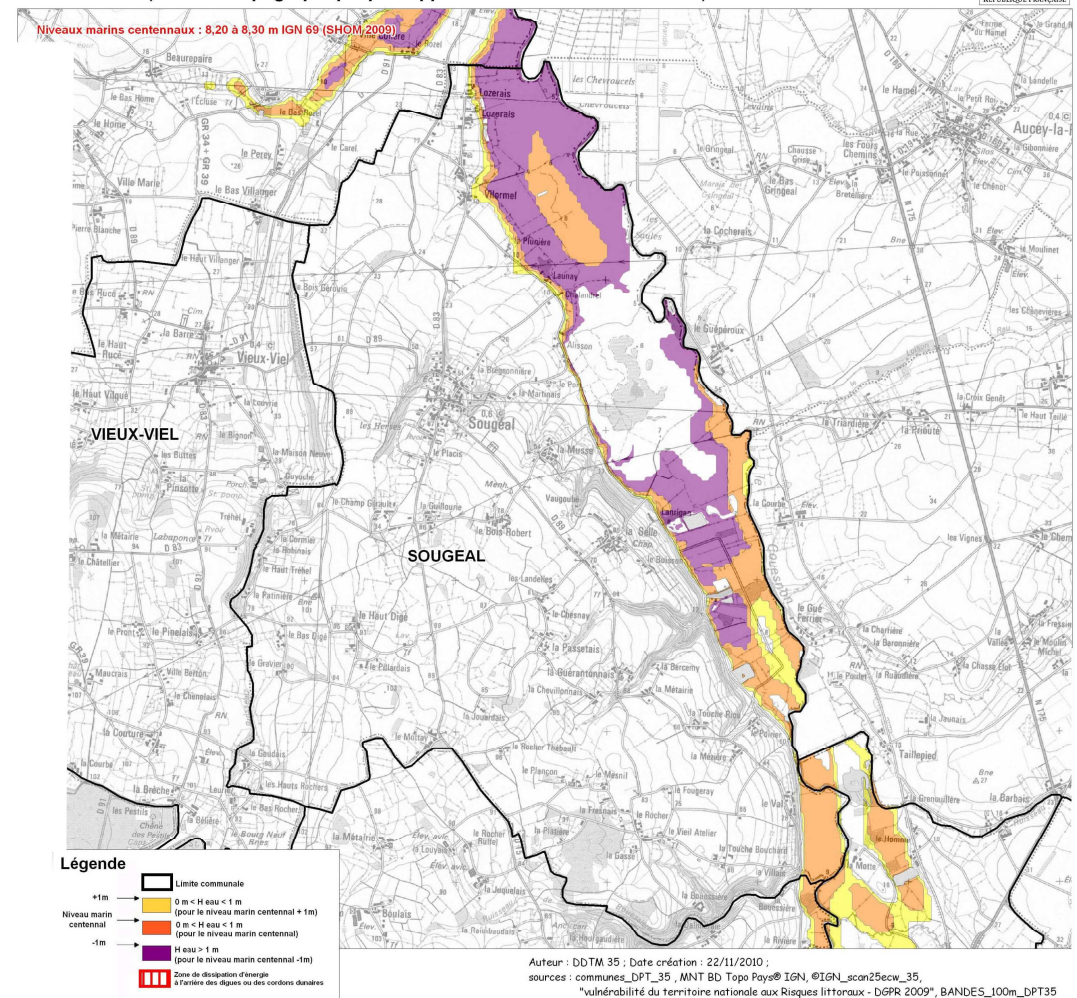
➤ Le risque de submersions marines :

Sougeal est concerné par le risque de submersions marines. La carte ci-dessous représente les aléas par rapport au niveau marin centennal. Les secteurs concernés sont les marais de Sougeal et ses abords immédiats. Quelques constructions sont concernées par le risque.

La carte communale veillera à ne pas permettre la réalisation de nouvelles habitations dans les zones concernées par ce risque de submersions marines.

Sougeal - DPT 35 - Risque de submersion marine

Zones d'Aléas (situation topographique par rapport au niveau marin centennal) - carte 1/2



3. ANALYSE PAYSAGÈRE

3.1. Les perceptions

3.1.2 . LES PERCEPTIONS INTERNES

- Des perceptions sur le clocher de Sougeal sont dégagées à proximité du bourg en contrebas . Elles offrent un point de repère du centre bourg, notamment depuis l'entrées provenant de Pontorson.



- Sougeal offre de belles perceptions sur le marais du Couesnon et sur l'espace rural lointain situé sur le coteau opposé.

Elles sont notamment présentes :

- Le long de la rue qui suit le marais car le paysage est très ouvert et dégagé.
- Le long de la RD n°89 qui monte du marais jusqu'au bourg, les perceptions sont parfois cachées par les constructions ou la végétation.
- Quelques perceptions sont également possibles entre les constructions ou les boisements sur la pente et les hauteurs du coteaux.

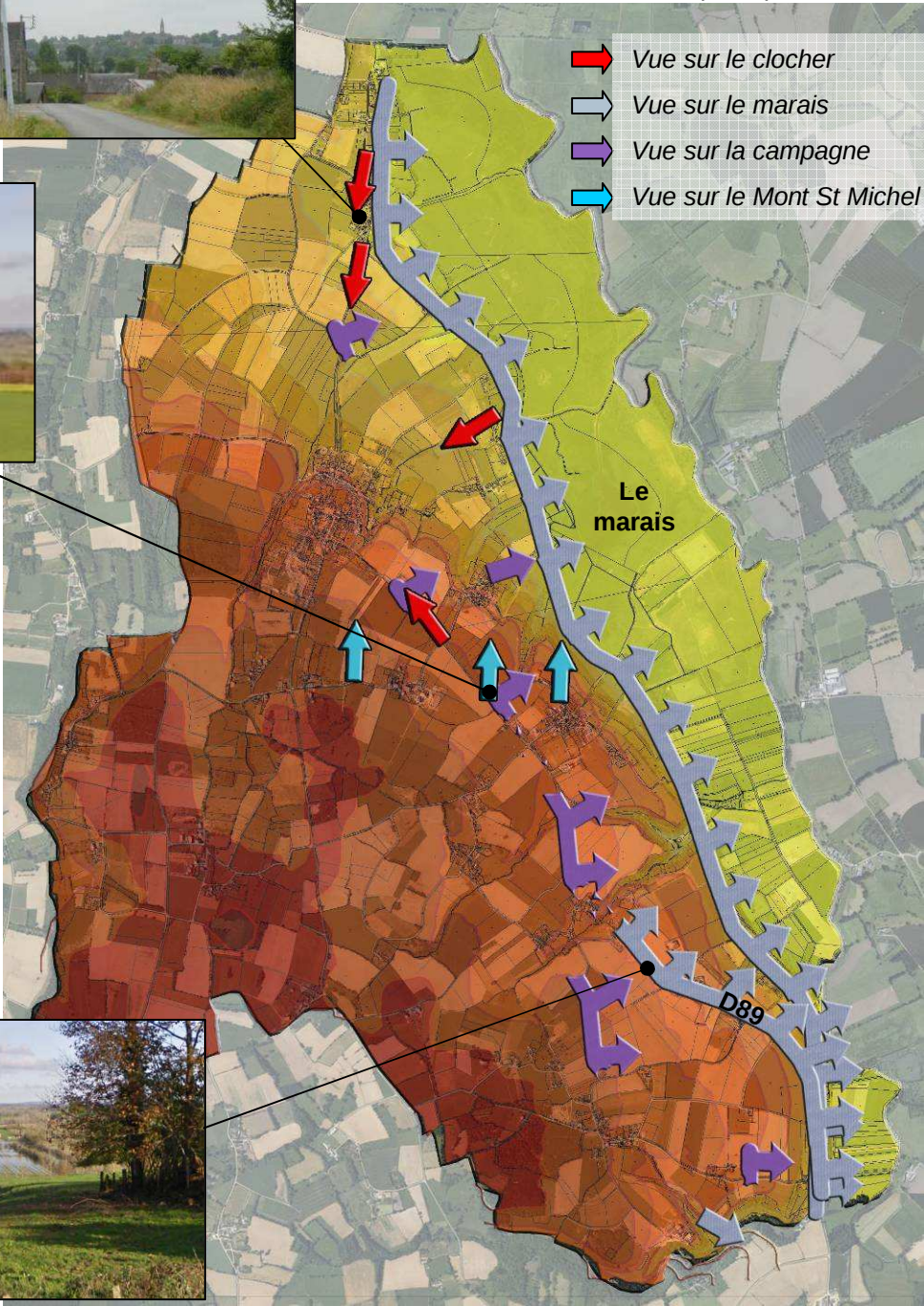
- La topographie particulière de Sougeal dû à la vallée du Couesnon permet de dégager des fenêtres sur le Mont St Michel pourtant situé à 15km.

Notons que ces vues restent localisées sur la pente et les hauteurs du coteau de la vallée du Couesnon. Sur l'arrière de la commune le paysage est plus fermé. L'ensemble de la commune est donc tourné vers le Couesnon et ses marais.

Pour l'urbanisation futur de Sougeal il serait préférable de limiter l'implantation de nouvelles constructions sur le Coteau et les espaces ouverts car elles auraient un impact plus conséquent sur le paysage.



Carte des perceptions



3.2. LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Le paysage de la commune de Sougeal est **riche et varié**. **Différentes ambiances s'y dégagent**. On peut les regrouper en **4 grands ensembles**, à savoir :

- Les marais.
- Le coteau
- Les paysages ouverts,
- Les paysages fermés,
- Les paysages bâtis,

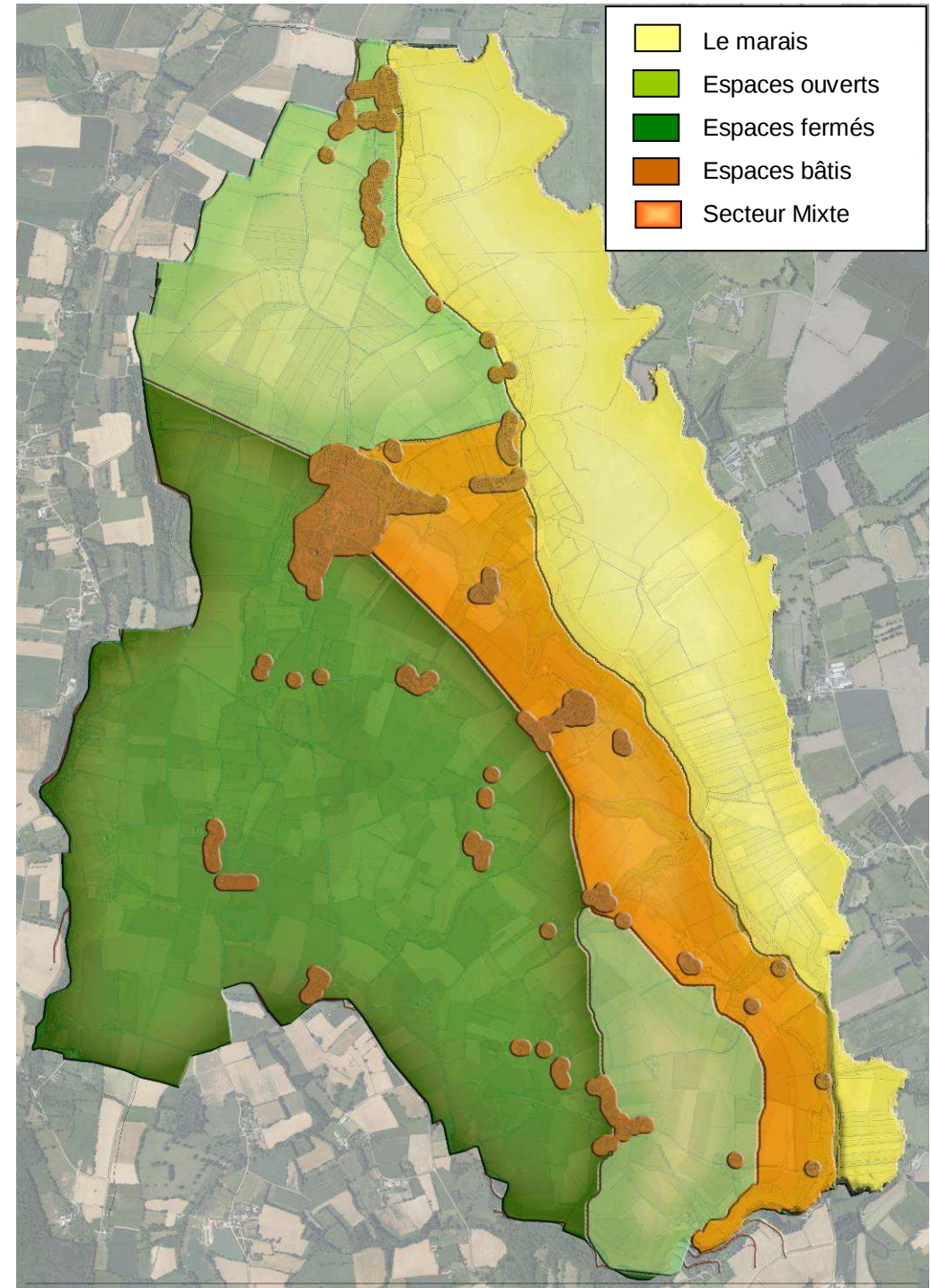
3.2.1. LES MARAIS

Le Marais du Couesnon occupe une large bande du territoire de Sougeal, à l'Est de la commune. Cet espace remarquable de Bretagne est l'atout majeur de Sougeal, au niveau écologique, paysagé, touristique, agricole (pâturage),etc. Le paysage est plat, ouvert et marécageux.

Cet espace offre une biodiversité très développée qui permet d'accueillir une faune et une flore très diversifiées. Le Marais de Sougeal est recouvert sur une grande surface par une série d'inventaires et de protections (ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO, NATURA 2000, ZPS). Ce marais continental est associé au fonctionnement global de la Baie du Mont Saint Michel (cf. analyse environnementale).



Les unités paysagères



3.2.2. LE COTEAU

Le coteau de la vallée du Couesnon figurant en Orange sur la carte est exposé à l'Est et est particulièrement **abrupte**, les routes ont une pente supérieure à 25%. Une forte densité de boisement est concentrée sur la partie basse du Coteau. Les haies sont majoritairement implantées perpendiculairement à la pente. **Ces haies sont à conserver car elles maintiennent le terrain naturel en bon état en gérant l'écoulement des eaux pluviales. Elles permettent par ailleurs de filtrer et d'épurer les eaux avant leurs arrivées dans le marais du Couesnon.**

Quelques hameaux y sont accrochés.

Les ruisseaux y forment de petites vallées où la végétation abonde.



3.2.3. LES ESPACES OUVERTS

Les espaces ouverts se situent dans le Nord et le Sud de la commune sur les zones du coteau moins abrupte. Il s'agit des **espaces agricoles cultivés et/ou pâturés**. Ces espaces offrent des vues plus lointaines, notamment sur le coteau opposé de la vallée du Couesnon.

On notera que d'un point de vue cadastral, la surface des parcelles ne varie pas par rapport aux espaces "fermés". **L'ouverture résulte donc exclusivement de la suppression des haies et de la topographie.**

3.2.4. LS ESPACES FERMÉS

Ces espaces sont relativement importants sur la commune. Ils comprennent les boisements mais également le bocage. On les retrouve principalement sur la **partie Ouest** de la commune sur la partie plateau, à l'opposé du marais.

L'Ouest du territoire communal est caractérisé par un **parcellaire très découpé**. Les **haies bocagères** y ont été conservées, donnant ainsi des espaces largement végétalisés et confinés.

Au niveau topographique, le paysage n'est plus orienté vers le marais, un léger vallonnement est perceptible. Peu de vues sont possibles sur l'espace rural lointain.

Dans l'ensemble, même si les perceptions sont fermées, la topographie et la végétation rythment le paysage et évitent une certaine monotonie.

3.2.5. LES ESPACES BÂTIS

➤ Le bourg :

A l'Ouest, le bourg est bordé par de la végétation dense dans une vallée où coule un ruisseau. Cette végétation donne l'impression d'un écrin depuis l'extérieur du bourg (cf. photo). Ces boisements doivent être préservés car ils permettent une bonne intégration du bourg dans le paysage et constituent une limite naturelle de l'urbanisation.

A l'intérieur du bourg, les constructions en pierre et la morphologie des habitations donnent un aspect d'ensemble plutôt minéral au centre bourg. Toutefois, il est entrecoupé par des **jardins de qualité qui participent pleinement à la structuration paysagère de celui-ci**. Lorsque l'on regarde le cadastre napoléonien, on remarque que cette faible densité et que ces espaces naturels à l'intérieur du tissu urbain font parties des caractéristiques communales. Il semble donc intéressant de **préserver ces espaces de toute urbanisation dans un souci de protection du patrimoine et de la qualité du cadre de vie des habitants**.

Des jardins potagers assez spacieux prennent place au Sud du bourg, derrière le lotissement communal de Martinville.

La commune a réalisé un jardin public au Sud de la mairie, celui-ci sera étendu dans le cadre de l'agrandissement de la salle des fêtes.

➤ Les hameaux :

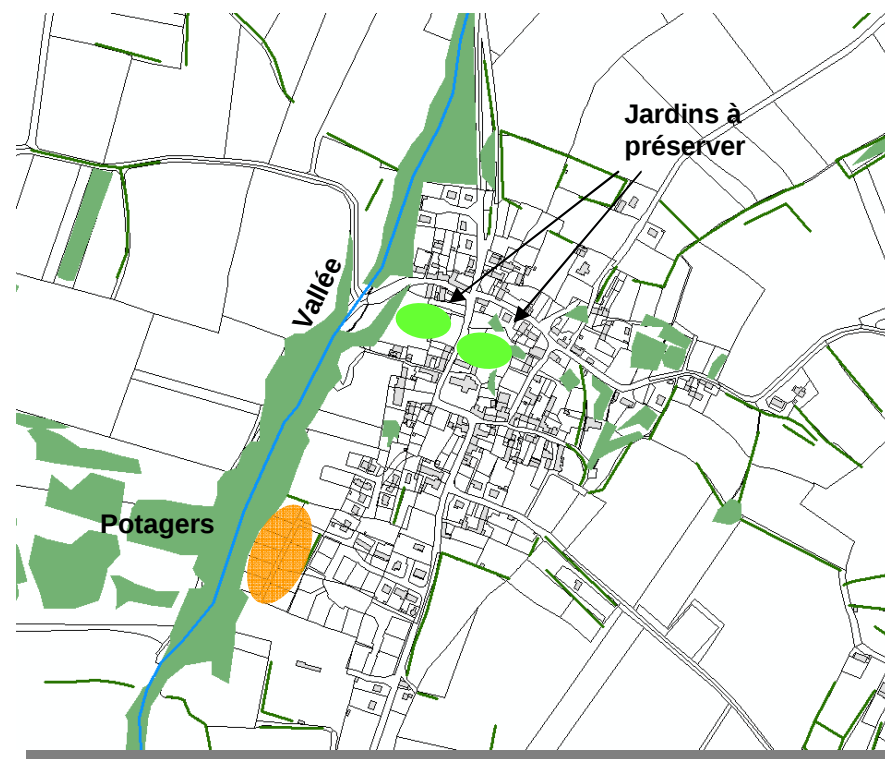
La végétation présente à l'intérieur et sur les abords des hameaux apporte une ambiance particulière. Elle permet de **mettre en valeur le minéral** des habitations et des murs en pierre et vis et versa.

Elle participe pleinement au **cadre de vie et à l'identité de "Sougeal"**.

Elle permet enfin d'intégrer les constructions à l'espace rural.

Il semble donc important de préserver la végétation de qualité présente au niveau des hameaux.

Les squares et espaces verts urbains



CONCLUSION – SYNTHÈSE

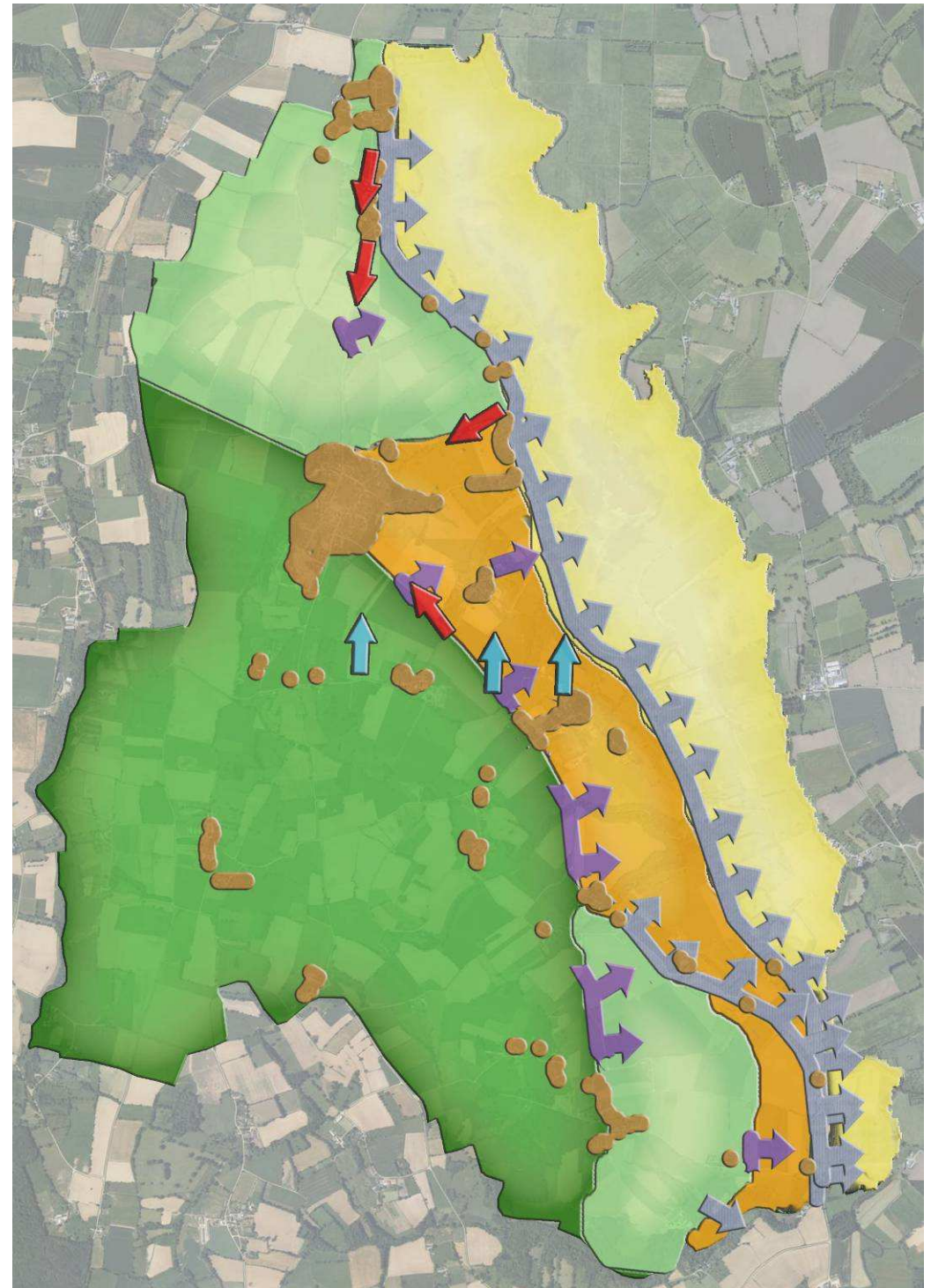
- Sougeal offre de belles perceptions sur le marais, l'espace rural lointain et le Mont Saint Michel du fait de la topographie et de la végétation. Ces espaces devront être préservés de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage.
- Les perceptions sur le clocher de Sougeal sont fréquentes en contrebas du bourg.
- Présence d'un **espace remarquable de Bretagne** particulièrement riche pour sa faune et sa flore, il conviendra de le **préserver et de minimiser les impacts de tout aménagement sur le site.** (Gestion des eaux pluviales, localisation, impact paysagé, etc.)
- Présence d'un **maillage bocager à préserver**, particulièrement sur les zones à fortes pentes.
- Présence de **jardins de qualité** dans le centre bourg qui méritent d'être préservés au titre de la **protection du patrimoine.**

Les unités paysagères

-  Le marais
-  Espaces ouverts
-  Espaces fermés
-  Espaces bâtis
-  Secteur Mixte

Les perceptions

-  Vue sur le clocher
-  Vue sur le marais
-  Vue sur la campagne
-  Vue sur le Mont St Michel



4. ANALYSE URBAINE

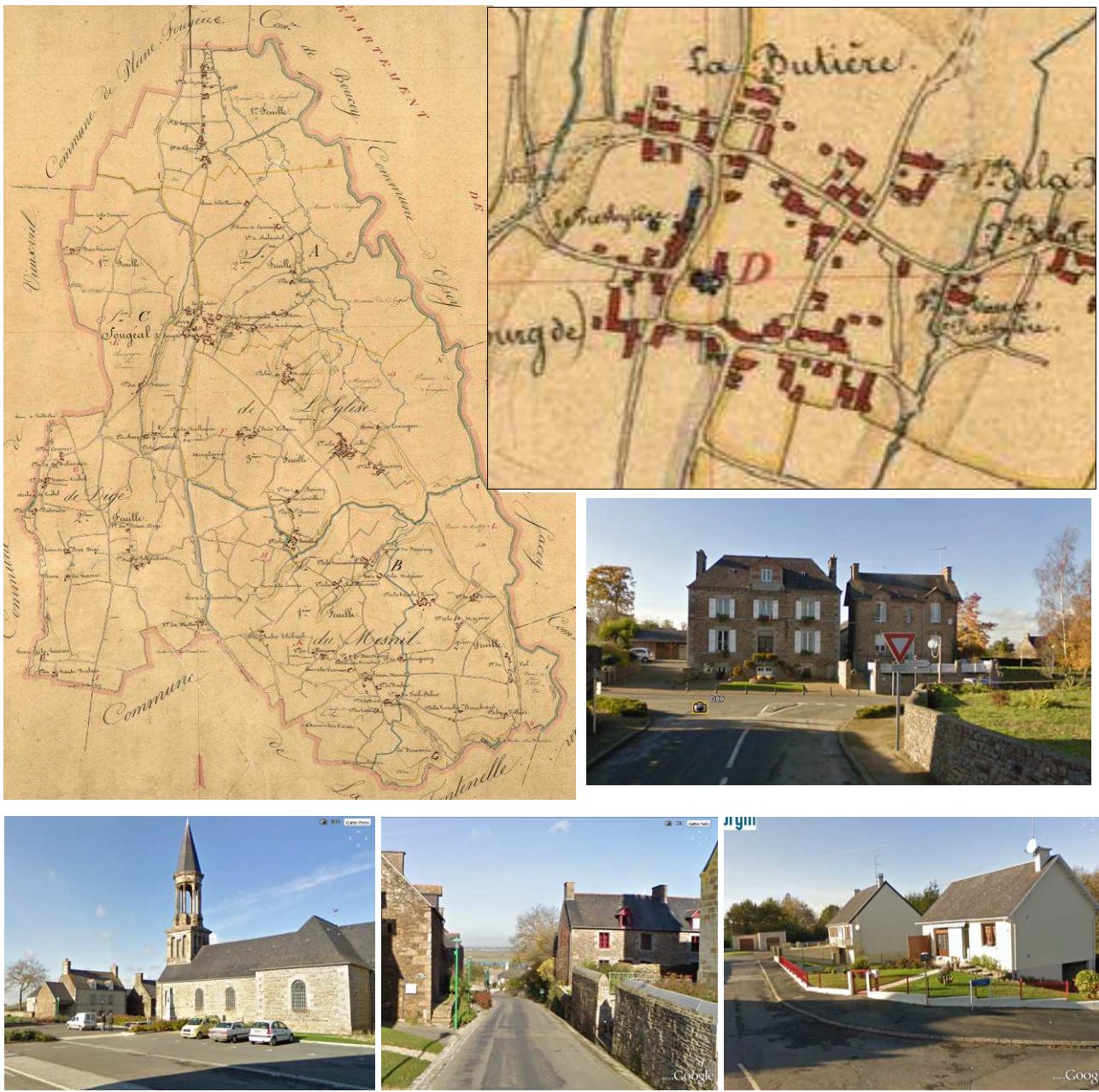
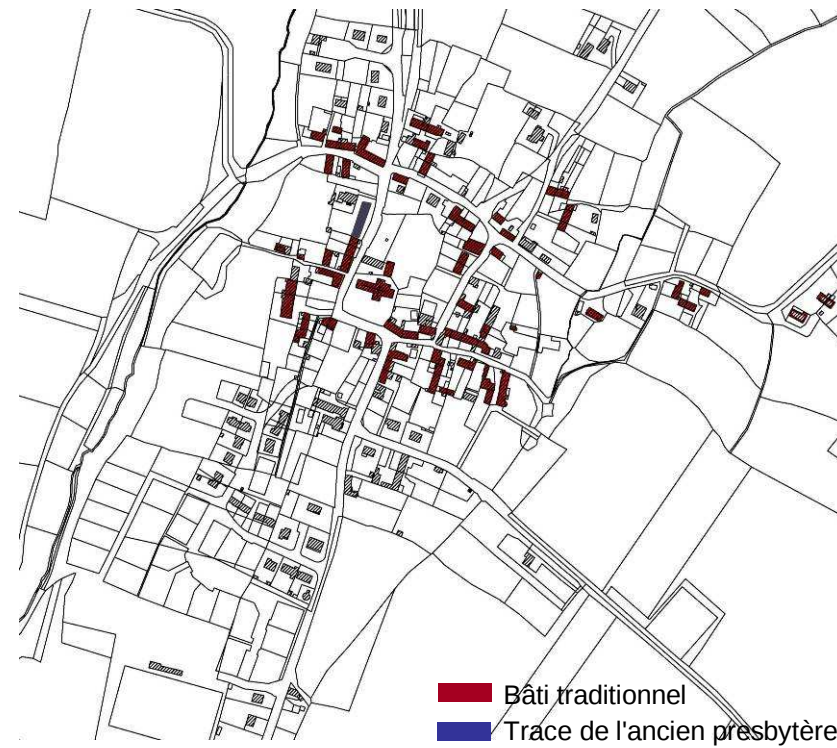
4.1. Evolution du bourg jusqu'à aujourd'hui

Le cadastre napoléonien de 1834 montre que l'urbanisation s'est à la fois réalisée sur le bourg mais aussi sur l'espace rural, avec la présence de nombreux hameaux dont certains possèdent une taille non négligeable comme la Selle, Musse...

Le bourg traditionnel de Sougeal présente une urbanisation "éclatée" long des voies formant un ilot central dont l'intérieur reste peu bâti (présence de l'église sur la partie Sud-Ouest).

Les traces du bâti ancien sont bien conservées et encore largement visibles dans le tissu actuel du bourg.

L'urbanisation s'est ensuite réalisée en densification mesurée et principalement en extension, notamment sur la partie Sud du bourg (plateau). La dernière opération (lotissement communal de Martinville) poursuit cette logique d'extension vers le Sud et permet de recentrer la mairie.



4.2. Le tissu urbain actuel

4.2.1. Morphologie du Bourg

La construction du bourg de Sougeal est étroitement liée à son accessibilité mais également à la topographie.

En effet, le bourg s'est implanté sur le coteau, en surplomb des marais. Ainsi, on note un dénivelé de plus de 40 mètres entre la partie Nord et la partie Sud du bourg. Une vallée boisée forme une "limite" naturelle au développement du bourg vers l'Ouest et le Nord. L'important dénivelé que connaît le bourg sur sa partie Nord-Est constitue également un élément limitant au développement du bourg. Une petite vallée borde enfin le bourg côté Sud-Est.

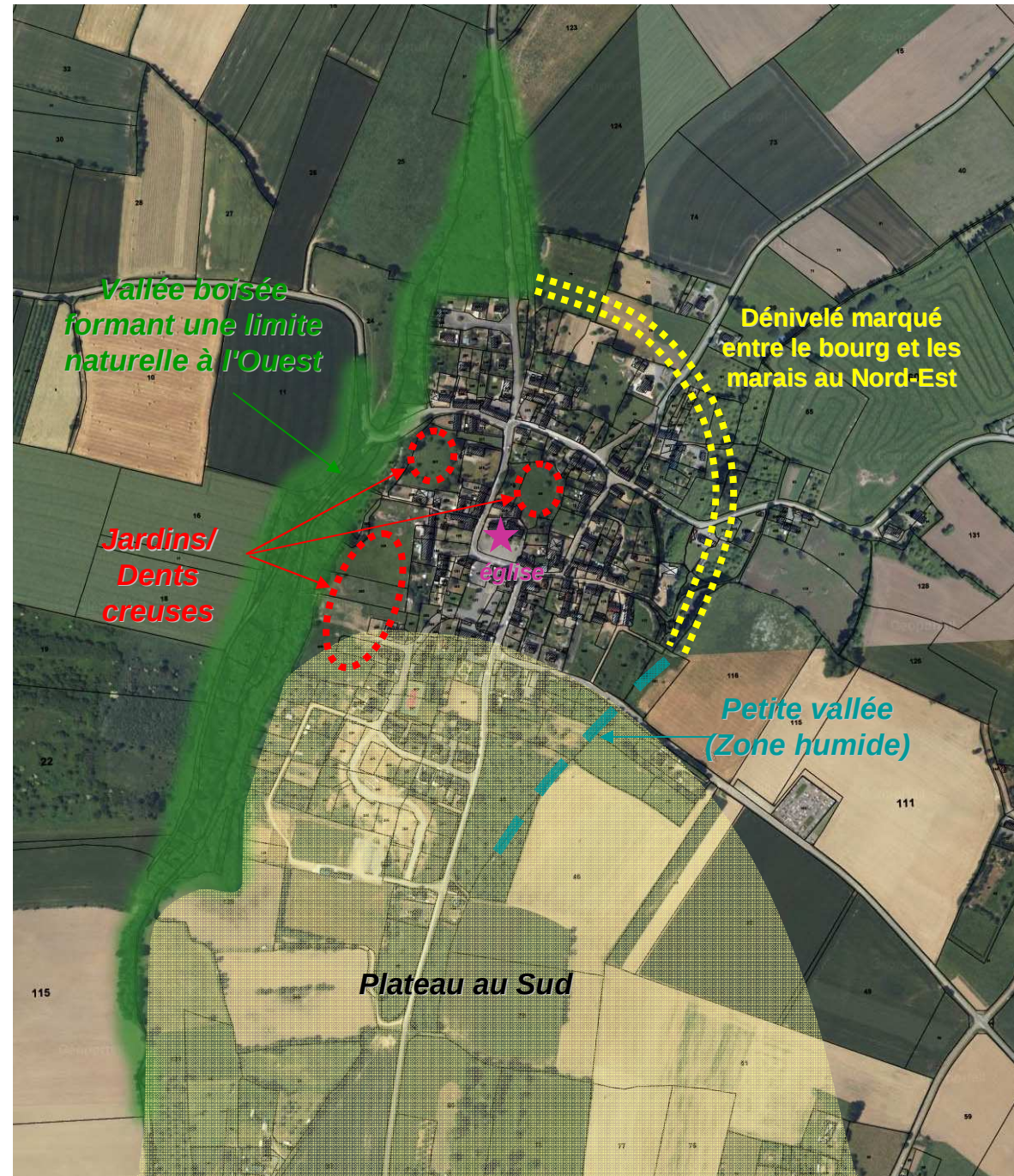
La structure urbaine ancienne prédomine dans l'ambiance du bourg et offre ainsi une homogénéité architecturale et urbaine sans pollution visuelle. Cette dernière s'inscrit principalement en entité de rue et bâtiments sur cours.

L'église apparaît comme un point repère et un élément fort dans la structuration du centre bourg ancien.

L'urbanisation plus récente, qui s'est réalisée sur le plateau (partie Sud), n'est pas influencé par la topographie. Elle s'est réalisée le plus souvent sous forme d'opérations d'ensemble. On ne note que peu d'urbanisation au coup par coup.

4.2.2. Répartition des espaces bâtis et densité

L'urbanisation traditionnelle plus ou moins éclatée le long des voies offre de larges porosités naturelles (jardins, prairie...) qui participent à la qualité du cadre de vie du bourg et constituent un enjeu majeur dans l'évolution du bourg. Certaines dents creuses pourront ainsi permettre de recevoir une urbanisation en densification. D'autres méritent d'être préserver car elles participent pleinement à la qualité du cadre de vie du bourg.



4.2.3. Les entités urbaines

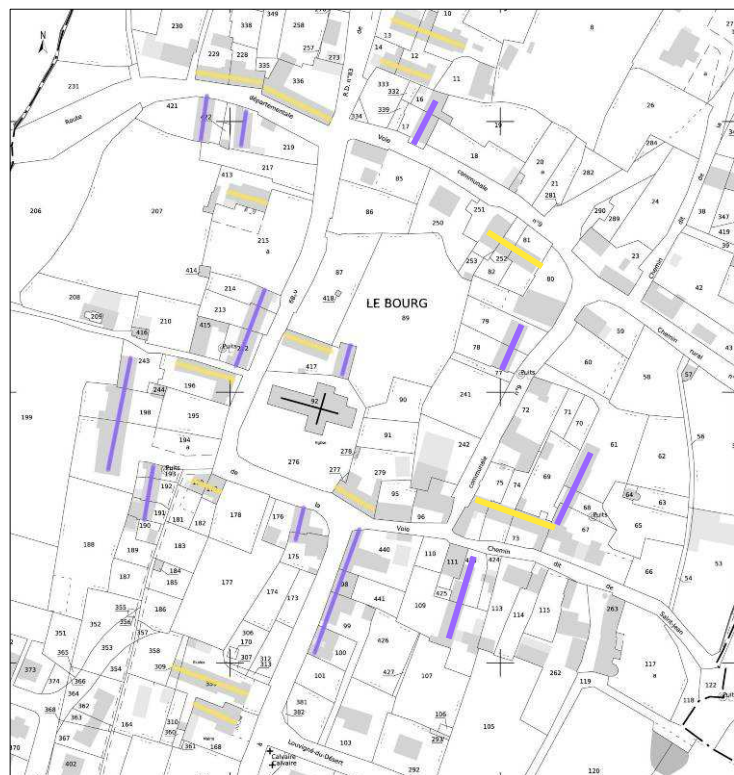
Le bourg de Sougeal peut se diviser en différentes entités, à savoir :

- Le centre bourg traditionnel
- Les extensions du centre bourg
- Le développement urbain récent sous formes d'opérations d'ensemble
- Les espaces de loisirs

➤ LE CENTRE BOURG TRADITIONNEL :

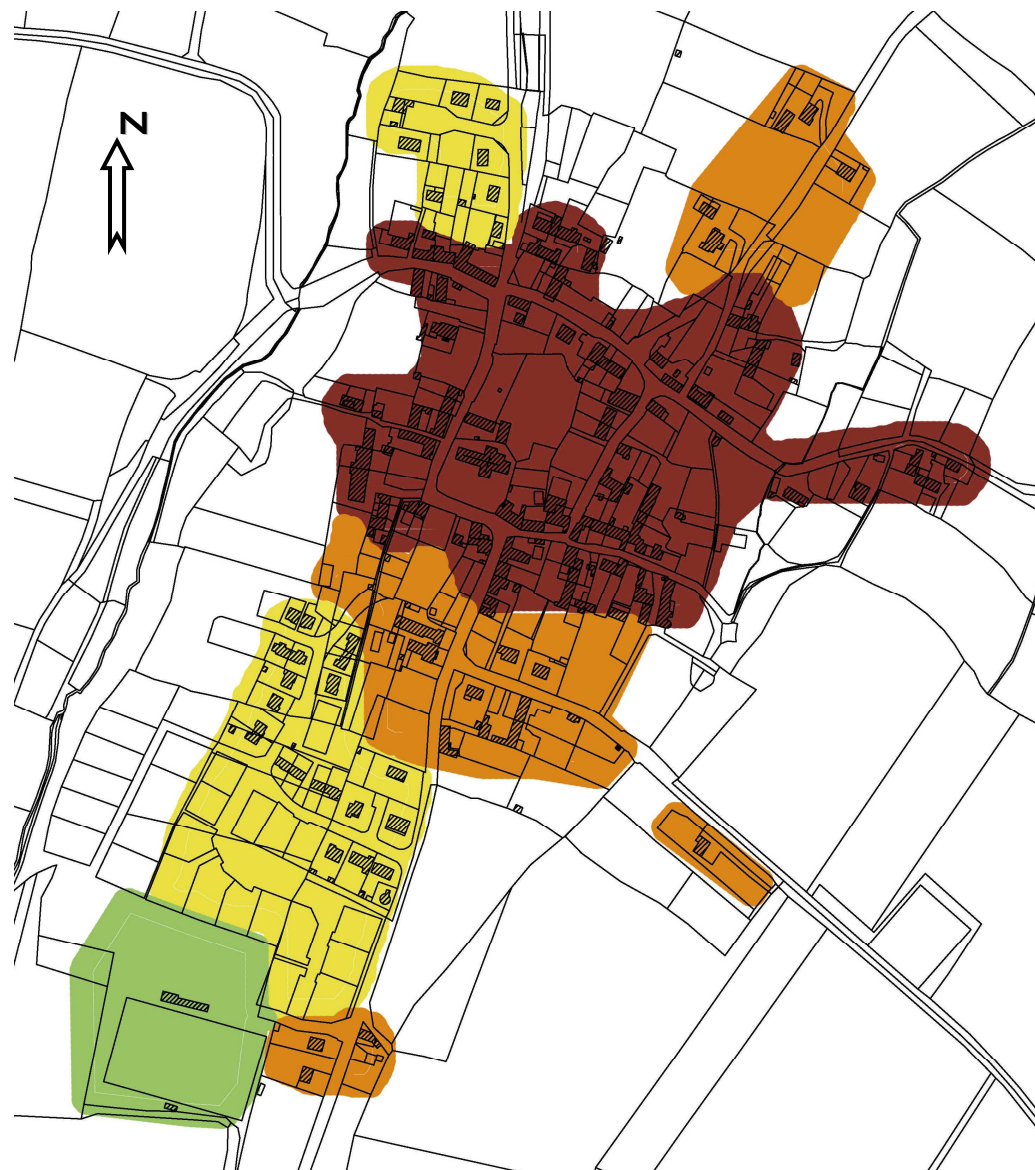
Le centre traditionnel s'organise autour de voies formant un ilot central. Ce dernier n'est que peu bâti, l'église y est implanté sur la partie Sud Ouest.

Le bâti ancien s'organise en principal autour de cours et de voies. Contrairement à la règle, le bâti ancien n'est pas systématiquement orienté façade Sud. Ici, la topographie conditionne l'implantation du bâti. On retrouve ainsi un nombre non négligeable de bâti dont le sens de faitage est Nord / Sud, c'est-à-dire avec des bâtiments dont la façades est orientée à l'Est et à l'Ouest.



- Orientation façades au Nord
- Orientation façades Est-ouest,

Les entités urbaines



- Le centre bourg traditionnel
- Les extensions du centre bourg
- Le développement urbain récent sous formes d'opérations d'ensemble
- Les espaces de loisirs

➤ LE CENTRE BOURG TRADITIONNEL :

Le centre bourg traditionnel de Sougeal s'est structuré au fil des temps par une addition de groupe de bâtiments essentiellement à usage agricole dont les fonctions se traduisaient en principal sur des cours ouvertes. Ainsi, on ne recense pas beaucoup d'alignement urbain sur rue.

Ce mode de développement rural reste à ce jour très présent avec la présence de discontinuités et de larges porosités entre les différentes entités bâties.

Quelques constructions plus récentes (19^{ème} siècle en principal) donnent un aspect de bourg par rapport aux rues.

La structure urbaine ancestrale a fait que le bourg très ancien n'avait pas de place publique, la vie sociale se faisant sur les cours. Le déplacement du cimetière a généré la première place du bourg, puis par acquisitions successives une large place a été réalisée en liaison avec les équipements publics (marie, école, salle des fêtes) plus au Sud.



➤ LES EXTENSIONS DU CENTRE BOURG :

Les extensions du centre bourg, hors opération d'ensemble, ne concernent qu'une petite partie du bourg, toutefois elles englobent des équipements structurants pour celui-ci : la mairie, la salle polyvalente et la cantine.

Le secteur situé au Sud du centre bourg traditionnel offre de grandes surfaces de stationnement destinées aux équipements.

Les autres secteurs sont résiduels et ne concernent que quelques habitations. Le cimetière se situe en discontinuité du bourg.

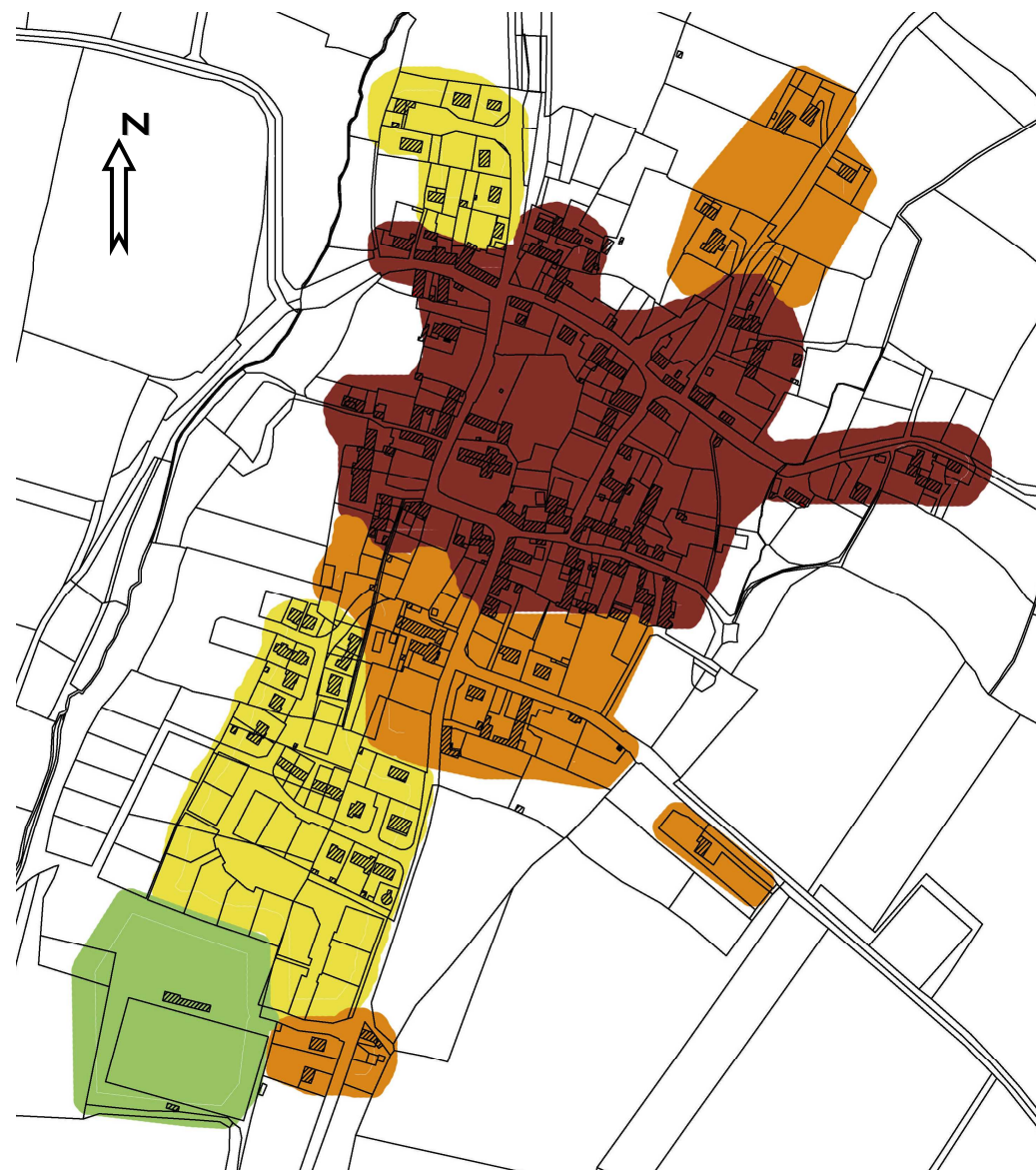
➤ LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE :

L'essentiel du développement urbain s'est réalisé sous forme d'opérations d'ensemble. Le dernier lotissement communal dispose encore à l'heure actuelle de quelques terrains libres. Les terrains vont de 600m² à 1100m².

Il s'agit d'espaces exclusivement résidentiels composés de maisons individuelles en retrait des voies. Notons que plusieurs constructions sont mitoyennes deux par deux.

Il s'agit d'un bâti moins haut que le bâti traditionnel (le plus souvent R ou R+C). On ne note pas de forme architecturale contemporaine. Le bâti reste dans des formes traditionnelles.

Les entités urbaines



Le centre bourg traditionnel

Les extensions du centre bourg

Le développement urbain récent sous formes d'opérations d'ensemble

Les espaces de loisirs

— 4.3. Les hameaux et l'urbanisation diffuse

Le territoire de Sougeal est **largement marqué par une urbanisation diffuse** implantée le long des voies. Seule la partie Nord-Ouest du territoire n'est pas mitée.

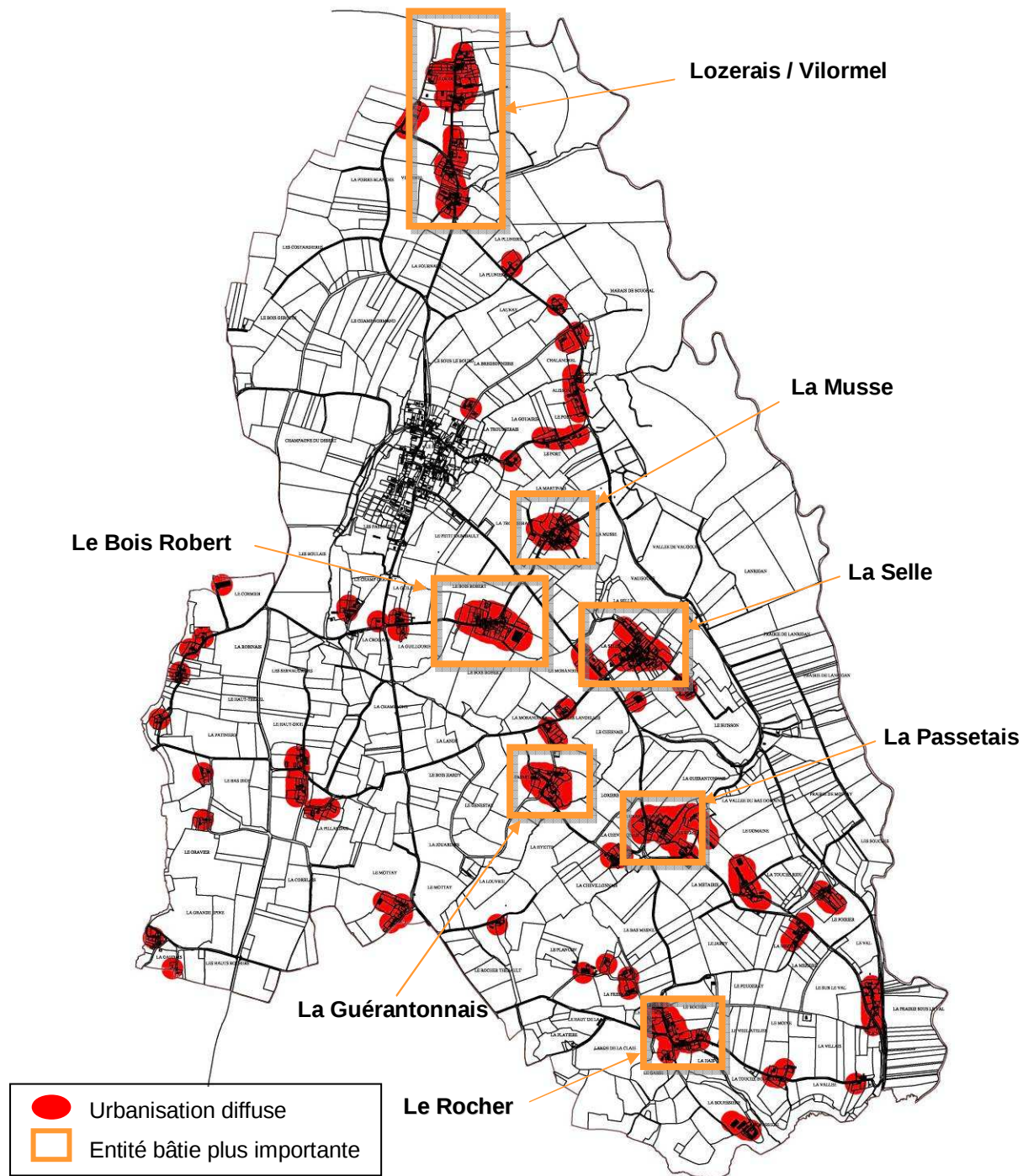
Le cadastre napoléonien montre que cette **urbanisation est ancienne**. Il s'agit en effet très souvent d'entités de ferme. On ne voit que **peu de constructions récentes** sur le territoire communal. La plupart des hameaux a gardé son caractère traditionnel et constitue des entités de qualité.

Il s'agit le plus souvent d'entités de **petites tailles**.

Le hameau le plus conséquent est celui de La Selle. Ce dernier possède une chapelle.

Les autres entités bâties sont celles de Lozerais, Vilormel, la Musse, le Bois Robert, la Passetais, La Guéranton nais, Le Rocher. Le reste des lieux-dits constituent de l'urbanisation diffuse (peu de construction, organisation par rapport aux voies...)

La majorité de ces entités bâties regroupe un siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles.



4.4. La Consommation d'Espaces

De 2001 à 2010, 38 logements ont été commencés (source SITADEL). Le rythme de construction est donc relativement faible sur la commune.

En termes de surface :

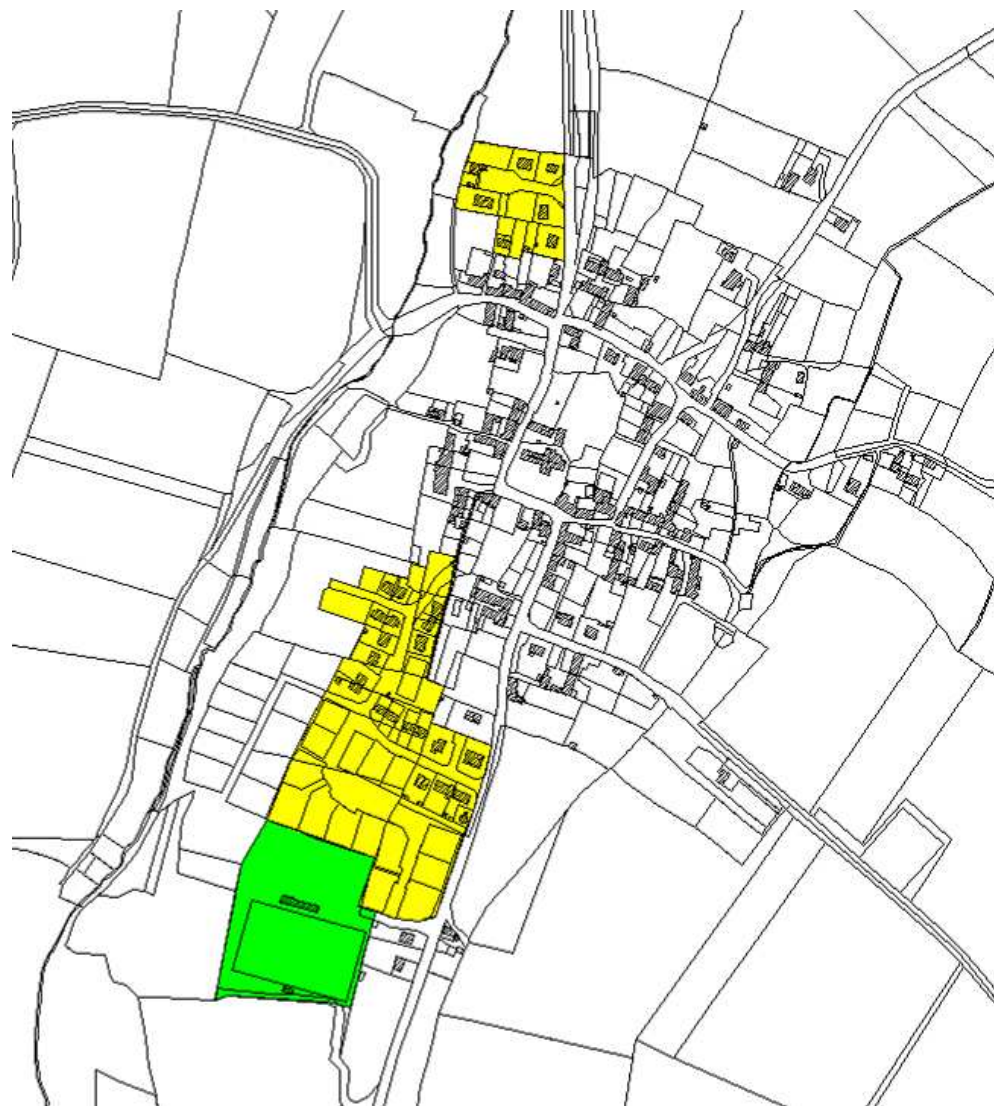
- les opérations d'ensemble (en jaune sur la carte ci contre) couvrent une surface de 4.5ha.
- La surface verte, qui correspond aux espaces de loisirs (terrains de football) couvrent, quant à eux, une surface de plus d'1,8ha.

En termes de densité :

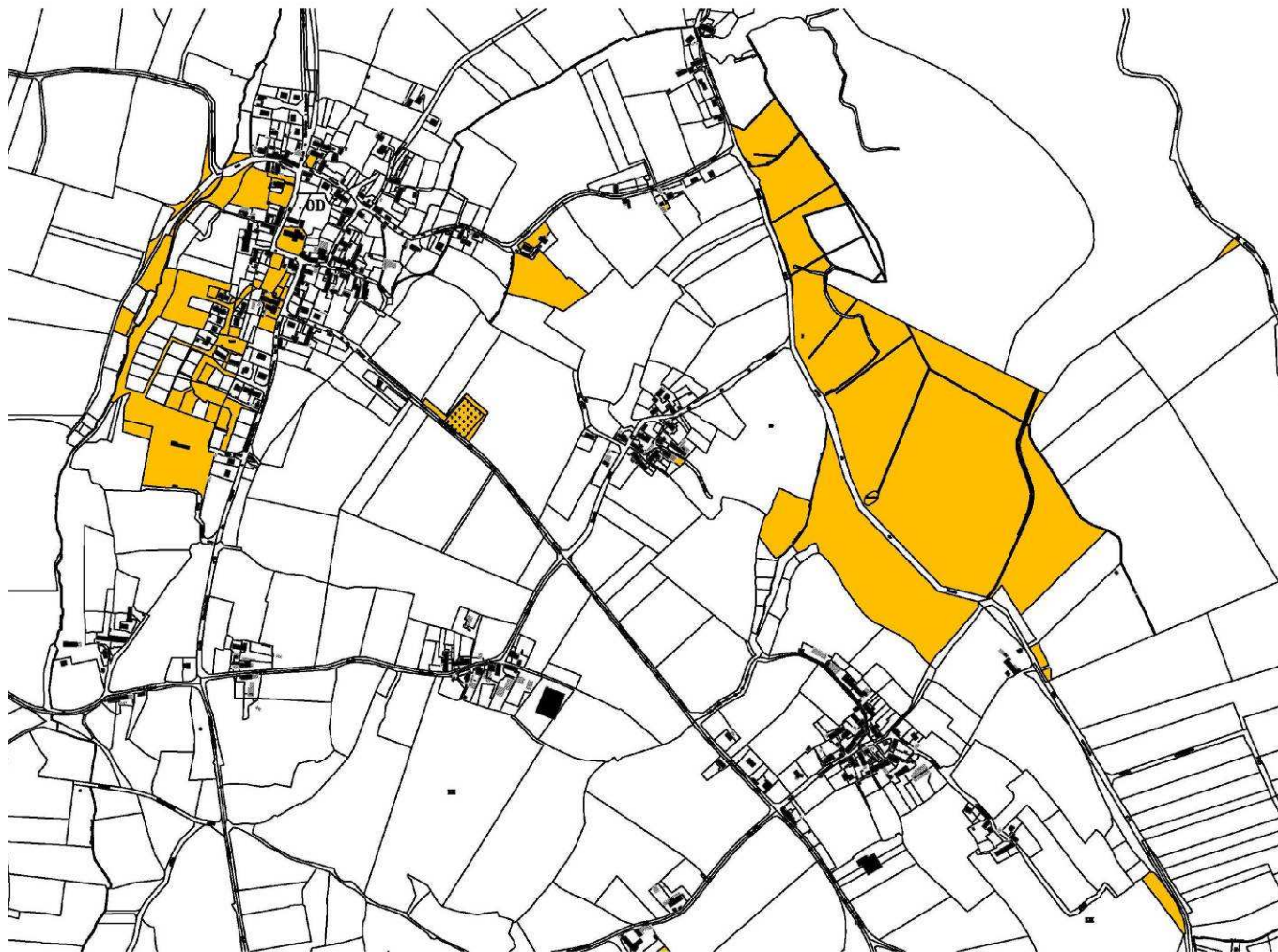
La zone située au Nord du bourg regroupe 7 habitations. La densité est ainsi de près de **8.8logements/ha**.

La zone située au Sud doit permettre d'accueillir 38 habitations soit une densité d'environ **10.3 logements par hectare**. Notons que cette zone comprend également un terrain multisports.

Notons que le lotissement communal a été conçu avec de grands lots.



4.5. Analyse Foncière



La commune est propriétaire d'un certain nombre de terrains et de bâtis, que ce soit dans le bourg mais aussi dans la partie marais.

Dans le centre bourg, il s'agit essentiellement **d'espaces de loisirs** (équipements sportifs notamment), **d'espaces naturels**, mais aussi d'espaces de **stationnement** ou encore les **voiries** non rétrocédées.

On note que la commune possède encore quelques **terrains constructibles dans le dernier lotissement**. Cette dernière possède également **quelques terrains** sur la partie Ouest du bourg (abords du presbytère, terrain situé à proximité des logements aidés...)

Hors bourg, la commune possède une surface non négligeable d'espaces naturels (marais, boisement).

5. ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

5.1. L'architecture

➤ TYPOLOGIES DE L'HABITAT TRADITIONNEL

L'habitat traditionnel de Sougeal est la longère. Cette dernière est le plus souvent constituée de 3 entités collées.

On peut distinguer 2 principaux types de bâti :

-Un bâti d'une hauteur de R+1 ou R+C à caractère plus rural pouvant être de l'habitation ou des dépendances. Ce bâti ne possède pas systématiquement de lucarne, les ouvertures sont de petites tailles, les encadrements sont en moellons granit.

-Un bâti d'une hauteur de R+1+C, à usage d'habitation, composé de plus grandes ouvertures et de lucarnes, assises sur un mur en gouttereau. Les façades se composent le plus souvent de 3 travées aux percements alignés pour la majorité des bâtiments.



➤ DÉTAIL ARCHITECTURAUX

Le bâti ancien comporte de nombreux détails architecturaux. Ils peuvent porter sur les façades, les linteaux, les ouvertures, les soubassements, les cheminées, les menuiseries...

Ces derniers participent à la qualité du bâti et sont le symbole d'un savoir faire traditionnel local.

Certains détails architecturaux peuvent être mis en avant.



5.1. Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de qualité se trouve à la fois dans le centre bourg traditionnel et sur l'espace rural.

En effet, de nombreuses entités bâties ont su conserver leur caractère original. La carte ci-contre illustre les principaux lieux comportant des entités de bâti à valeur patrimoniale.

Les longères sur l'espace rural



Le bâti du bourg



Bon nombre des lieux ont été préservés dans leur intégrité, sans pollution visuelle par transformations ou extensions hors contexte.



- Centre bourg traditionnel
- Entité bâtie à valeur patrimoniale
- Manoir

5.2. Le patrimoine religieux

➤ L'église :

L'église paroissiale de Sougeal n'est pas protégée au titre des monuments historiques mais elle est répertoriée à l'inventaire général du patrimoine de Bretagne comme élément historique.

Elle datée du 19ème siècle, date de sa reconstruction en 1836, cependant elle existait dès le 11ème siècle.



➤ Le presbytère :

L'ancien presbytère est un bâtiment de qualité entouré d'un mur d'enceinte et comprenant un jardin. Il offre des vues sur le marais. Un projet est actuellement en cours pour une éventuelle transformation en "maison des marais".



➤ La chapelle :

La chapelle Notre Dame de Lourde se situe dans le hameau de La Selle. Il s'agit d'une Chapelle privée construite par la famille Labbé dans les années 1900-1906, à l'emplacement de l'ancien oratoire Saint Pierre. Il reste une ancienne statue trouvée dans la rue Saint Pierre qui mène au marais.

La grotte est la reproduction de celle de Lourdes, construite en remerciement du retour des prisonniers, elle fut inaugurée le 22 juillet 1945.

La croix date de 1786



5.3. Le petit patrimoine

La commune de Sougeal possède de nombreux éléments qui constituent un petit patrimoine de qualité. Ils participent à l'identité communale.

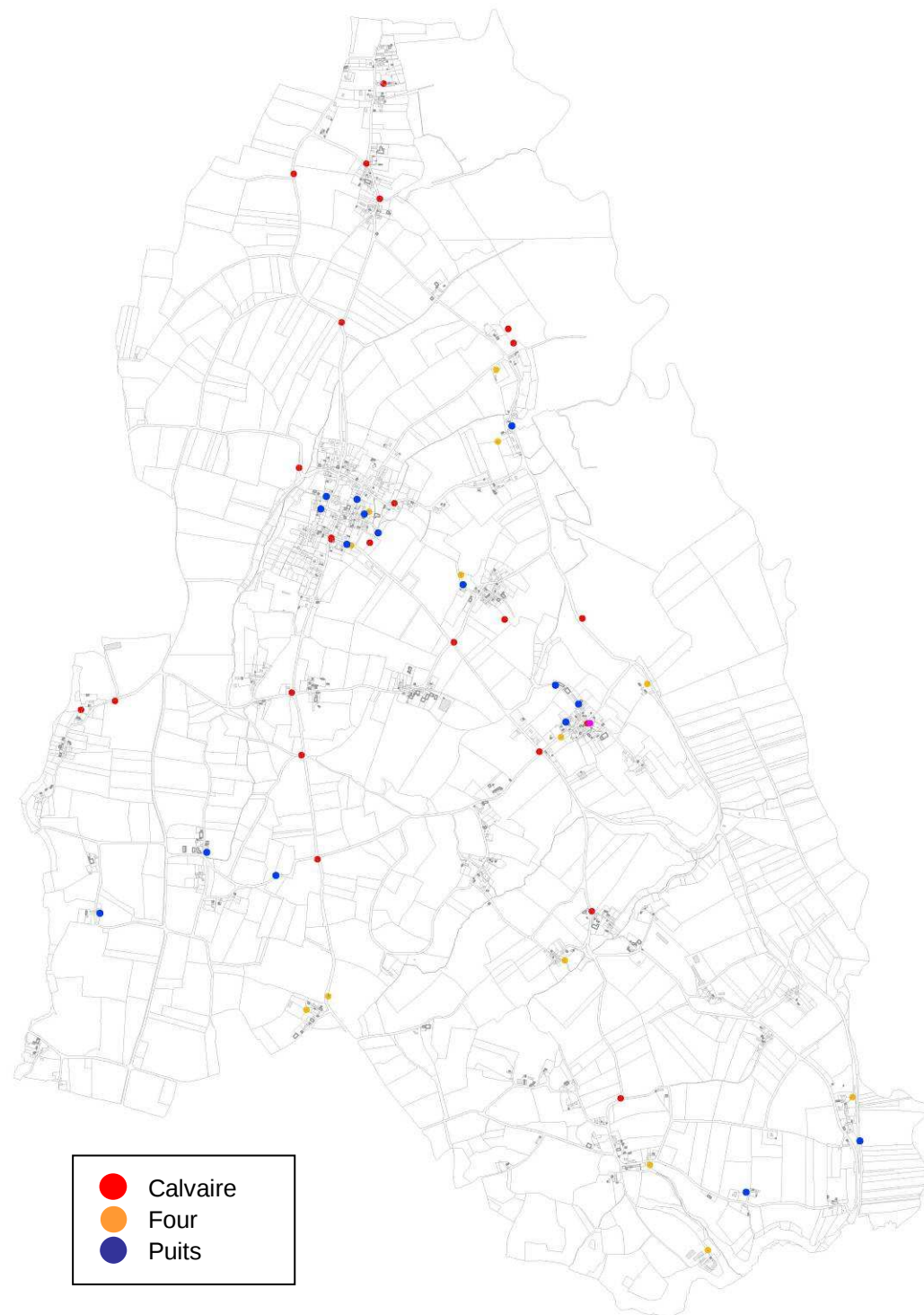
On y retrouve des croix et calvaires, mais aussi des fours, des puits...

Un menhir est également présent au Bois Robert.

Ce patrimoine se localise à la fois dans le bourg et sur l'espace rural.

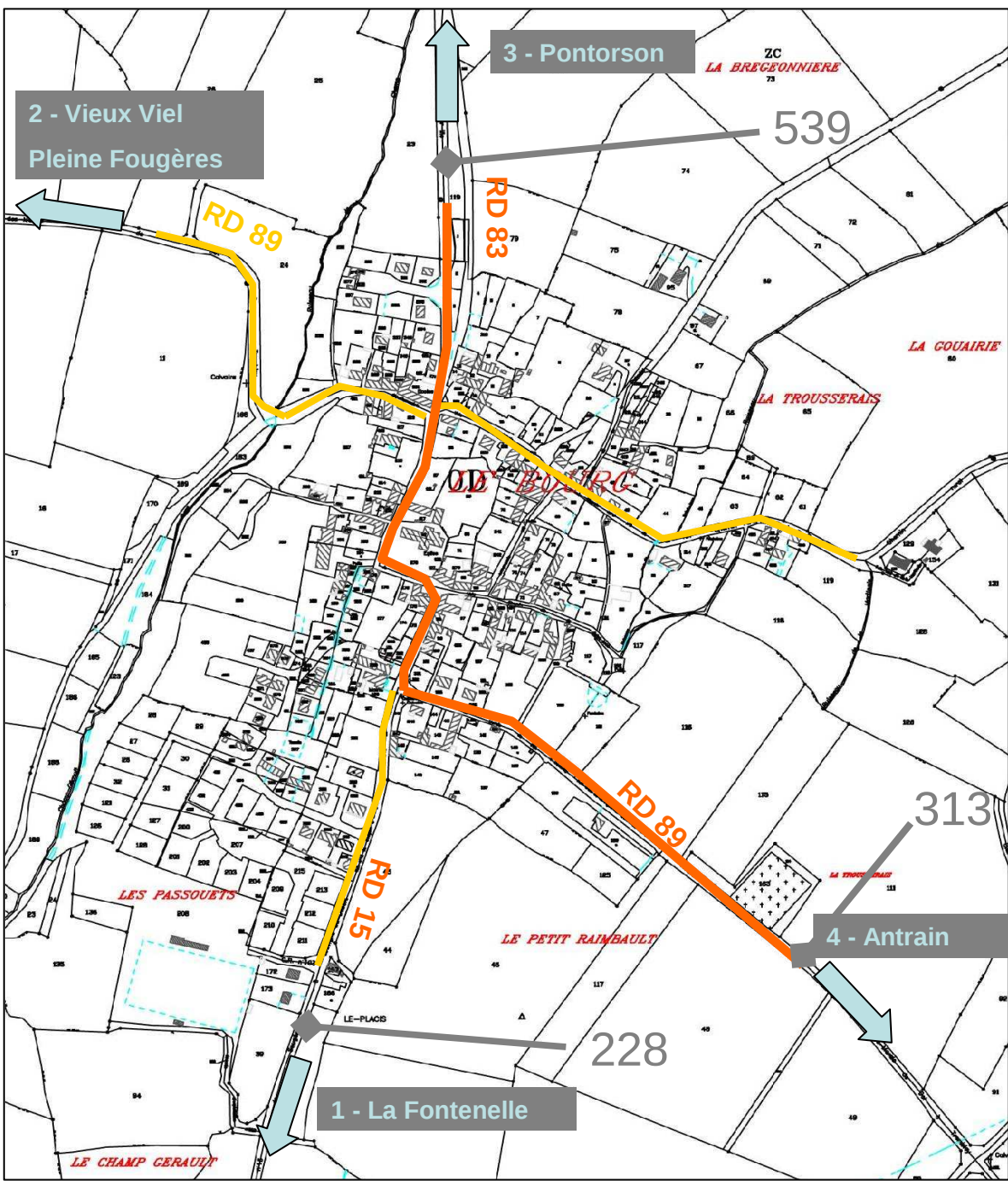


Source : <http://dol-pleinefougeres.catholique.fr/patrimoine-sougeal.htm>



6. ANALYSE DE LA CIRCULATION ET DU STATIONNEMENT

6.1. TRAME VIAIRE DU CENTRE BOURG



- 228 Trafic moyen journalier en 2008
- Axe routier majeur
- Axe routier secondaire



La commune de Sougéal est recouverte par un maillage routier assez dense.

Le centre bourg est traversé par la RD83, 89, 15. La RD 83 et 89 figurant en orange sont les principales utilisées. Notons que la circulation est principalement de transit (les comptages routiers sont équivalents en entrée et en sortie du bourg).

Caractéristiques des voies :

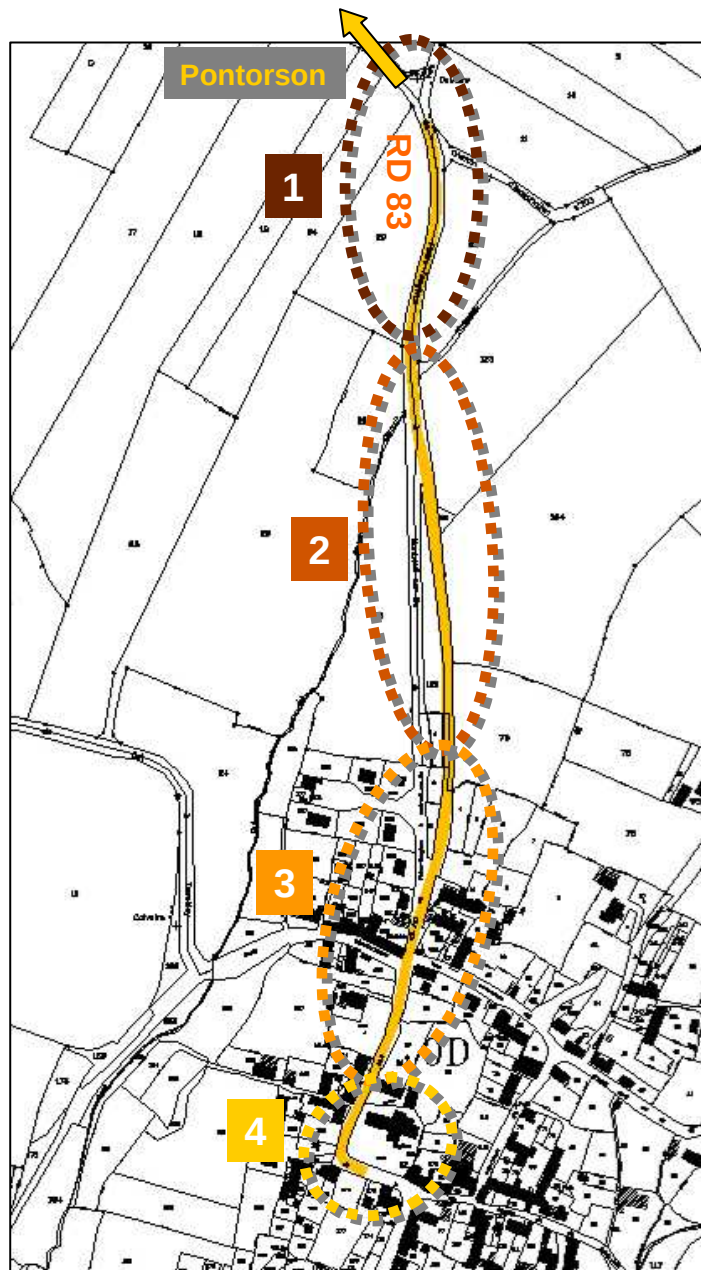
Dans la partie ancienne du bourg, la voirie est assez large, et ne comporte pas de trottoir. En général la voie est bordée par des caniveaux pavés permettant de délimiter l'espace entre la partie piétonne et la route. Quelques portions de trottoirs sont aménagés mais ces espaces sont étroits et discontinus.

Dans les parties urbanisées plus récentes, des trottoirs plus conséquents sont aménagés. Ils permettent de relier les zones d'habitats au centre ancien.

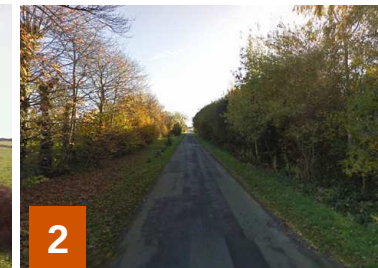
Dans l'ensemble, l'aménagement routier du bourg est plus problématique au niveau des circulation douce qu'au niveau routier. Cette facette sera approfondie dans les parties suivantes.

6.2. LES ENTRÉES DE BOURG

6.2.1 . ENTRÉE DEPUIS PONTORSON



1



2

Depuis la RD 83 provenant de Pontorson, la route est bordée de fossés, la vue est dégagée. Le clocher est visible dès l'entrée dans la commune. La section n°2 traverse ensuite un vaste espace boisé. Ce boisement représente une grande qualité pour l'entrée de bourg, tant au niveau du paysage lointain (le bourg apparaît dans un écrin de verdure) qu'en termes de transition entre l'espace rural ouvert et le bâti du bourg.



3



Le panneau d'entrée de bourg se situe au niveau de la première habitation, à la sortie du bois. Les bas-côtés ne sont toujours aménagés, ils sont soit composés d'un trottoir étroit soit d'un caniveau pavé. Le clocher est toujours visible, il marque bien la direction du centre bourg.

4



Arrivé au pieds de l'église. Cet édifice représente le centre du bourg. Son parking est le seul espace public.

6.2.1 . ENTRÉE DEPUIS ANTRAIN



Depuis la RD 89 provenant d'Antrain, la route est bordée de fossés. Cette route offre des points de vue exceptionnels sur le marais et sur le coteau opposé. Ces points de vue seront à préserver. Le cimetière est implanté le long de la route, il est accompagné d'un parking.

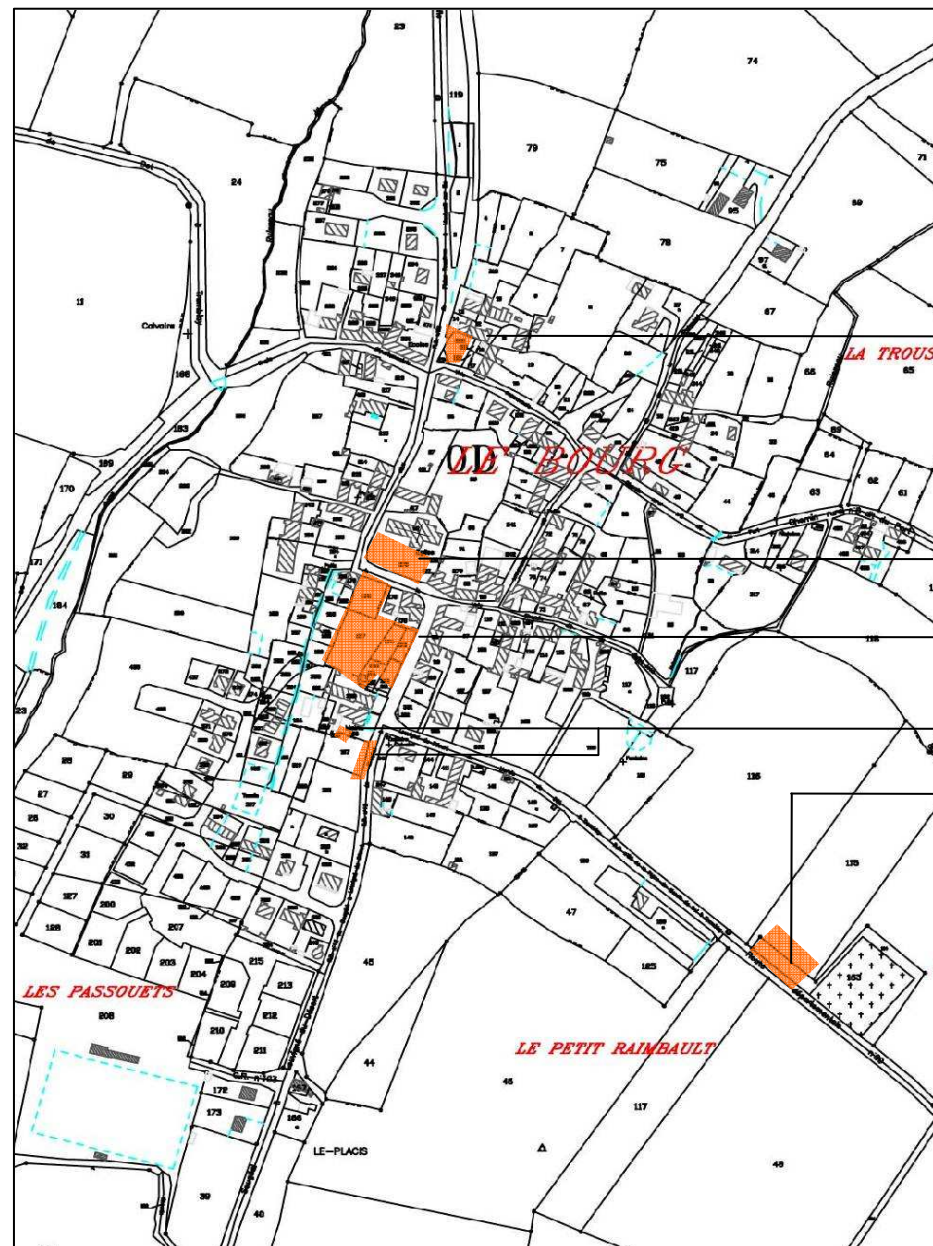


Le panneau d'entrée de ville se situe avant les premières habitations du bourg, le caractère urbain n'est pas encore perceptible.



La RD 89 débouche directement sur la mairie. Les premières maisons n'ont pas encore la typologie traditionnelle du centre bourg. Elles sont bordées par un trottoir.

6.3. STATIONNEMENT EN CENTRE BOURG



Parking de l'école 11 places

Parking de l'église 22 places

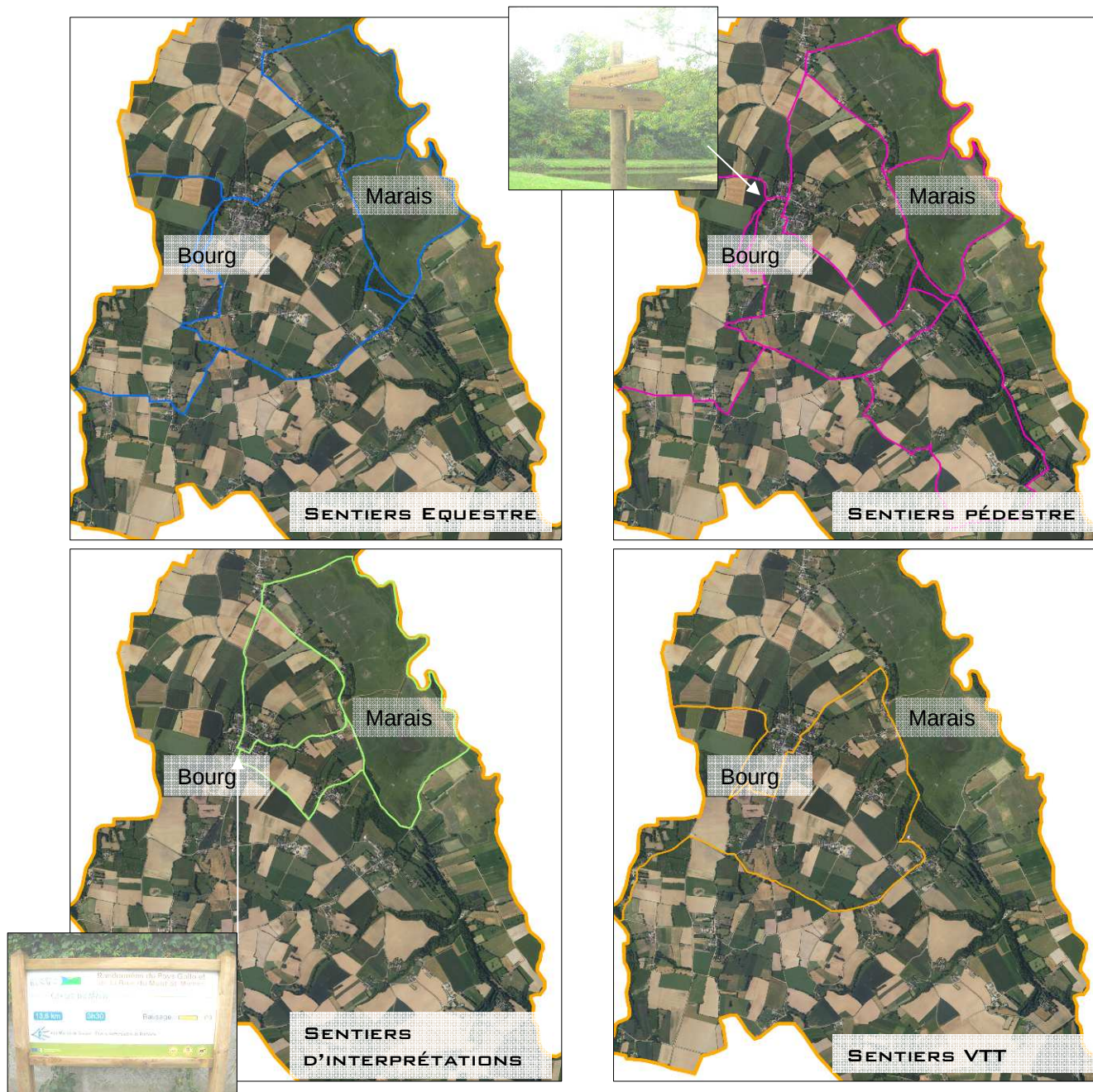
Parking de la salle polyvalente 56 places

Parking de la Mairie 12 places

Parking du cimetière 30 places

Le bourg de Sougéal comporte un grand nombre de stationnements. Ceux-ci se situent principalement aux abords des équipements. L'offre actuelle est largement satisfaisante, même si du stationnement anarchique est visible sur la commune.

6.4. LES CIRCULATIONS DOUCES



Il existe 2 catégories de déplacements:

- Les déplacements quotidiens et/ou répondant à un besoin
- Les déplacements de découverte répondant à une envie

Ces déplacements ne répondent pas aux mêmes attentes et n'ont pas les mêmes destinations.

Les objectifs ne doivent donc pas être les mêmes :

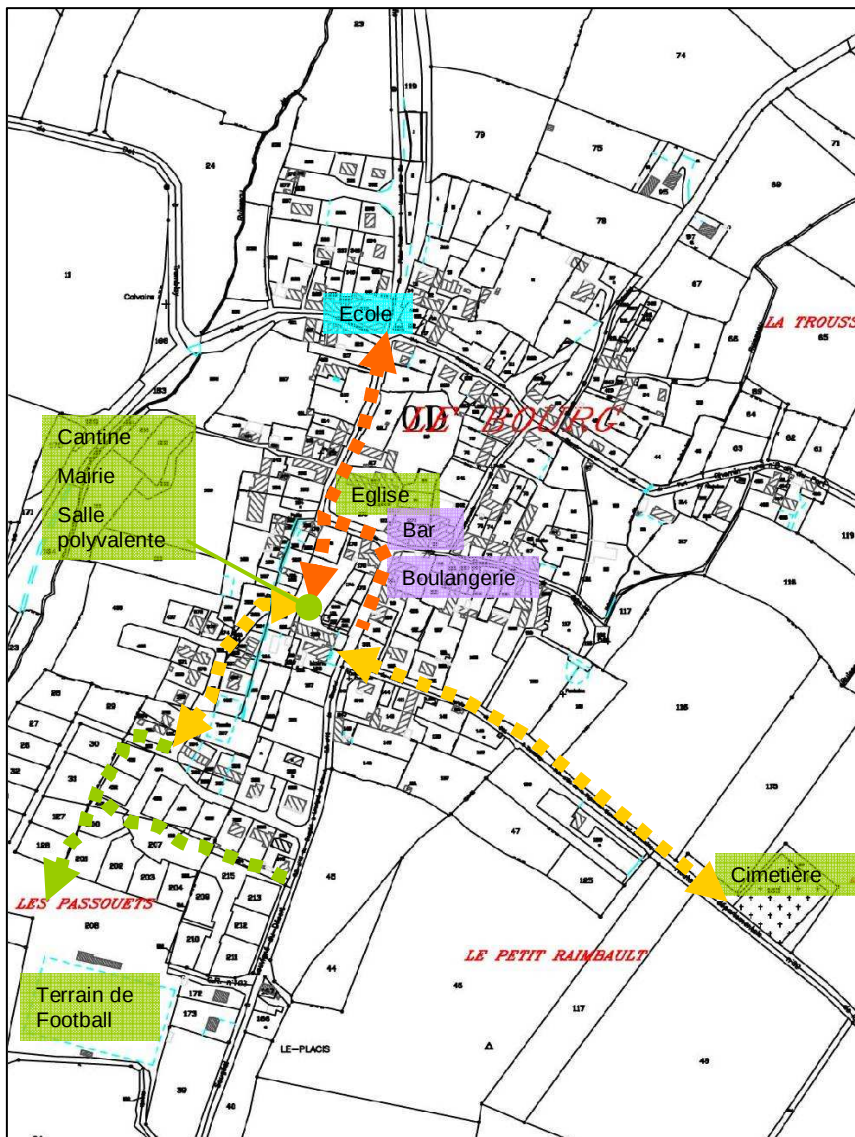
- Il est nécessaire d'avoir une plus grande sécurité des usagers pour les trajets quotidiens (trajet des enfants à l'école ou aux équipements sportifs par exemple) car ces trajets correspondent à des besoins. La notion de gain de temps est importante. Les itinéraires doivent donc être directs, matérialisés et sécurisés.
- Les trajets « de découverte » sont ponctuels (principalement en période estivale) et nécessitent de moins d'aménagement. Ils peuvent être plus long (dévies) et peuvent, lorsque la circulation automobile n'est pas trop dense et ralentie, ne pas être séparés.

6.4.1 . LES DEPLACEMENTS DE DECOUVERTE

Les déplacements de découverte sont assez présents sur la commune. Ils permettent notamment de faire découvrir le paysage du marais ainsi que la faune grâce à des panneaux explicatifs. Les sentiers sont bien balisés sur l'ensemble du territoire.

6.4.2 . LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS

Les déplacements quotidiens sont centralisés en centre bourg au vu de la proximité entre l'habitat, les équipements ou les commerces. Diverses niveaux de sécurité se dégagent des trajets. Ils sont fonctions des aménagements, et du facteur risque lié à la circulation (vitesse et fréquentation).



- ■ ■ **Danger de niveau 2:**
Déplacements piétons sur routes principales, sans trottoir
- ■ ■ **Danger de niveau 1:**
Déplacements piétons sur routes secondaires
- ■ ■ **Danger de niveau 0:**
Déplacements piétons en sites propres

La zone la plus dangereuse correspond au cœur ancien du centre bourg, là où il n'y a pas de trottoir et où les espaces dédiés aux piétons (délimité par le caniveau) sont étroits. La création du nouveau lotissement « de Martinville » intègre des liaisons piétonnes en site propre vers les équipements.

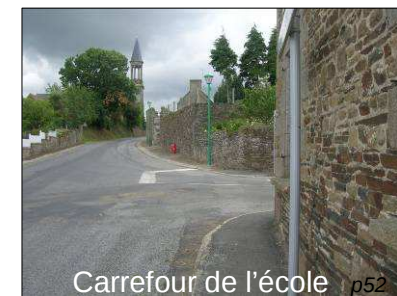
Déplacements des scolaires:

Chaque midi, les élèves doivent traverser le bourg pour aller à la cantine, ils empruntent alors un trajet non sécurisé, où les trottoirs sont inexistant. Une étude a donc été réalisée en 2010. La solution retenue de « Pédibus » a été choisie; les infrastructures ne changent pas mais les enfants sont encadrés par des adultes tout au long de leurs parcours. Ceux-ci sont équipés de panneaux de signalisation et de régulation de la circulation des véhicules afin que les enfants puissent se déplacer en sécurité sur la voie départementale sans avoir à marcher dans le caniveau constitué de gros pavé.

Un problème de sécurité à par ailleurs était noté au niveau du carrefour de l'école, tant pour la sortie de l'école proprement dite que pour les automobilistes par un manque de visibilité au stop de la route de Vieux-Viel. Les services du département ont étudié la problématique et apporté des solutions d'adaptation des lieux pour la sécurité de tous.

Les actions dans ce domaine sont :

- Un léger rétrécissement de la voirie avec pose de bordure afin de réduire la vitesse en entrée de bourg.
- L'élargissement du trottoir devant le portail de l'école.
- Le déplacement du caniveau pavé près du stop pour avancer la bande stop et améliorer la visibilité sur la route départementale.



7. ANALYSE ECONOMIQUE

7.1. L'agriculture

La commune de Sougeal reste encore très marquée par l'agriculture. Il s'agit de la principale activité sur le territoire. Celle-ci a connu un déclin nettement moins prononcé que sur un grand nombre de communes.

Selon les données communales, Sougeal compte en 2010, 18 exploitations professionnelles dont 1 GAEC et 2 EARL. Le RGA de 2000 en comptait 22. On note par ailleurs un grand nombre d'exploitations non professionnelles

La superficie agricole utilisée était de 914 ha soit 64.6% du territoire communal. Notons que 171 ha sont toujours en herbe. Ceci constitue une surface non négligeable (les marais).

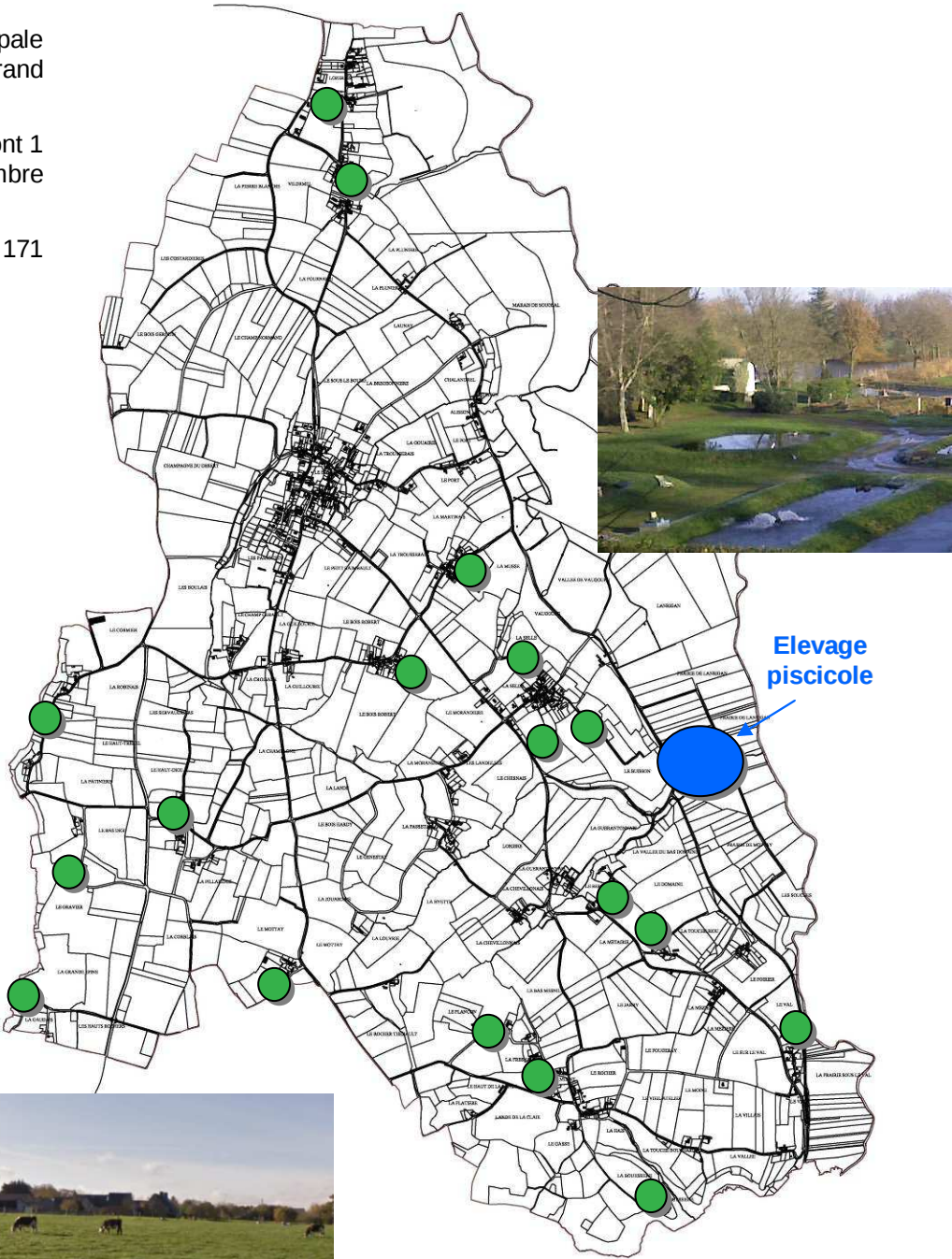
Chiffres du Recensement Agricole de 2000.

Nombre d'exploitations	45
dont nombre d'exploitations professionnelles	22
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	47
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	63
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	38
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	91
Terres labourables (ha)	742
Superficie toujours en herbe (ha)	171
Nombre total de vaches	655
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	58

➤ **LOCALISATION DES SIÈGES D'EXPLOITATION :**

La carte ci contre localise les différents bâtiments agricoles sur la commune de Sougeal.

On note la présence d'un élevage piscicole dans les marais.



➤ TYPES DE CULTURES :

La carte ci contre illustre le type de culture sur la commune de Sougeal (donnée de 2009).

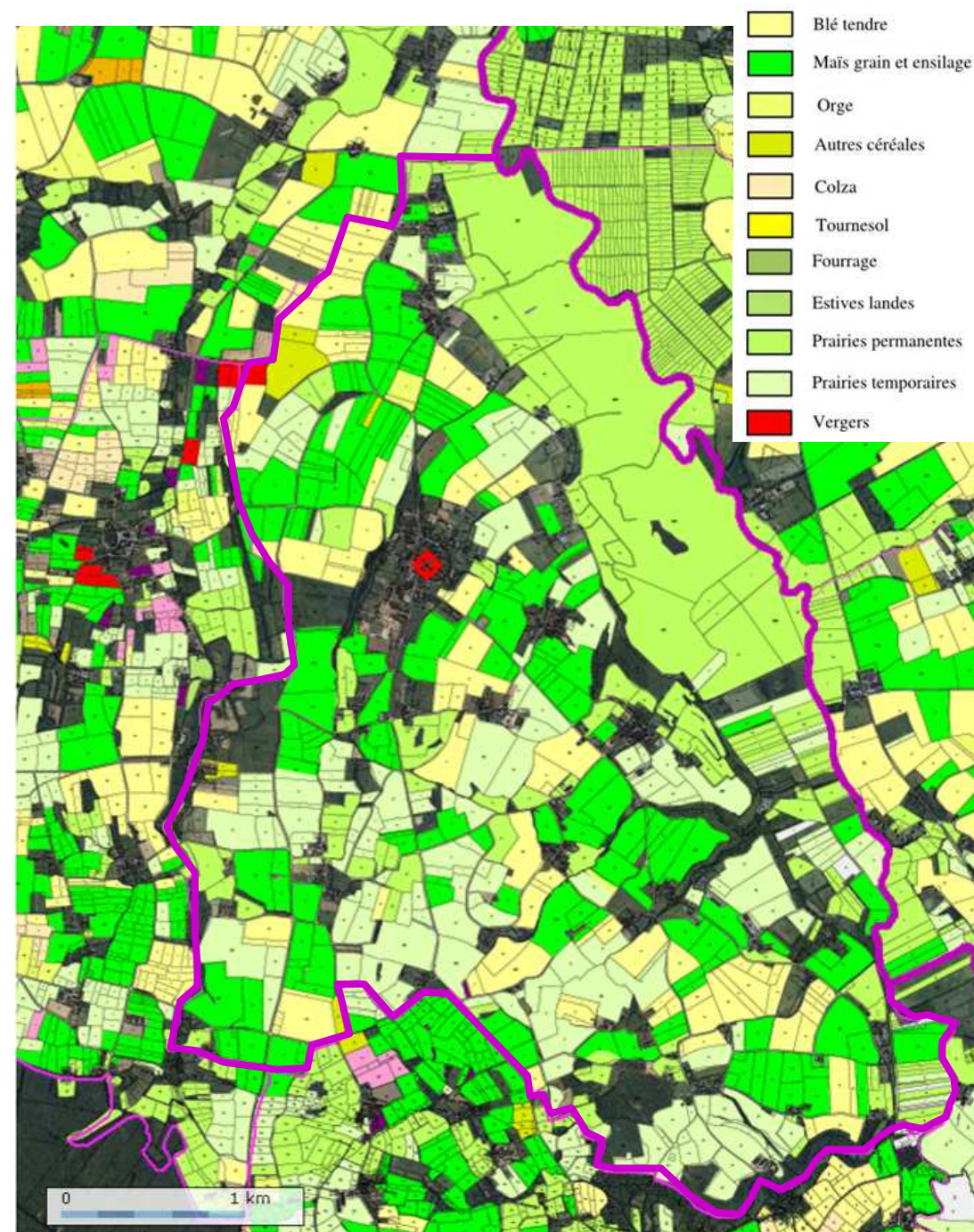
Il s'agit essentiellement de **maïs grain et de blé tendre** pour les céréales. Les cultures sont peu diversifiées.

On retrouve également des **surfaces non négligeables de prairies permanentes et prairies temporaires** du fait de la présence d'élevage.



Notons que le marais fait partie de la ressource agricole en offrant principalement des prairies pour l'élevage.

La commune est connue pour son élevage d'oies qui demeure une activité pour certains agriculteurs.



7.2. Le Tourisme

Le marais de Sougeal constitue le principal intérêt touristique de la commune. Ce dernier possède un rayonnement national pour les passionnés d'ornithologie.

Les marais labélisés "Espace Remarquable de Bretagne" ont été aménagés de façon à recevoir le public sans dégrader le milieu naturel (sites d'observation, tables de pique nique, sentiers de découverte, panneaux d'information...)

➤ EN TERMES D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES :

La commune compte 3 gîtes de France 3 épis.

La commune ne possède pas de camping.

Gîte de France à Sougeal



➤ EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES :

La commune possède différents itinéraires de randonnée pédestre, équestre et cyclable mis en place dans le cadre de la communauté de communes.

Les marais ont également été aménagés pour les touristes et visiteurs (tables de pique-nique, observatoire...)

Un projet de "maison des marais" va également voir le jour. La commune a lancé une étude de contrat d'objectifs en ce sens. Cet équipement prendrait place dans l'ancien presbytère et permettrait d'informer et de sensibiliser les visiteurs sur les marais de Sougeal. Ce projet serait porté au niveau intercommunal.



7.3. L'activité artisanale et le commerce

6 entreprises sont inscrites à l'annuaire des entreprises de France de la CCI sur la commune de Sougeal, à savoir :

- Une entreprise d'aménagement paysager, dans le bourg
- Une menuiserie, installée dans le hameau de la Guillourie
- Une entreprise de transformation de viande au lieu dit de Vilormel
- Une entreprise de travaux agricoles Agriplus, au lieu dit Le Val
- Un bar tabac épicerie dans le centre bourg
- Une boulangerie dans le centre bourg

Les autres commerces et services de proximité sont notamment assurés par les communes de Pleines Fougères et Pontorson.

8. ANALYSE DES EQUIPEMENTS

— 8.1. Approche globale des équipements

Les différents équipements sont les suivants :

- La mairie,
- La cantine
- La salle polyvalente
- Les terrains de football et les vestiaires
- Le terrain multisports
- L'ancien presbytère
- Le cimetière
- Atelier technique
- Lagune

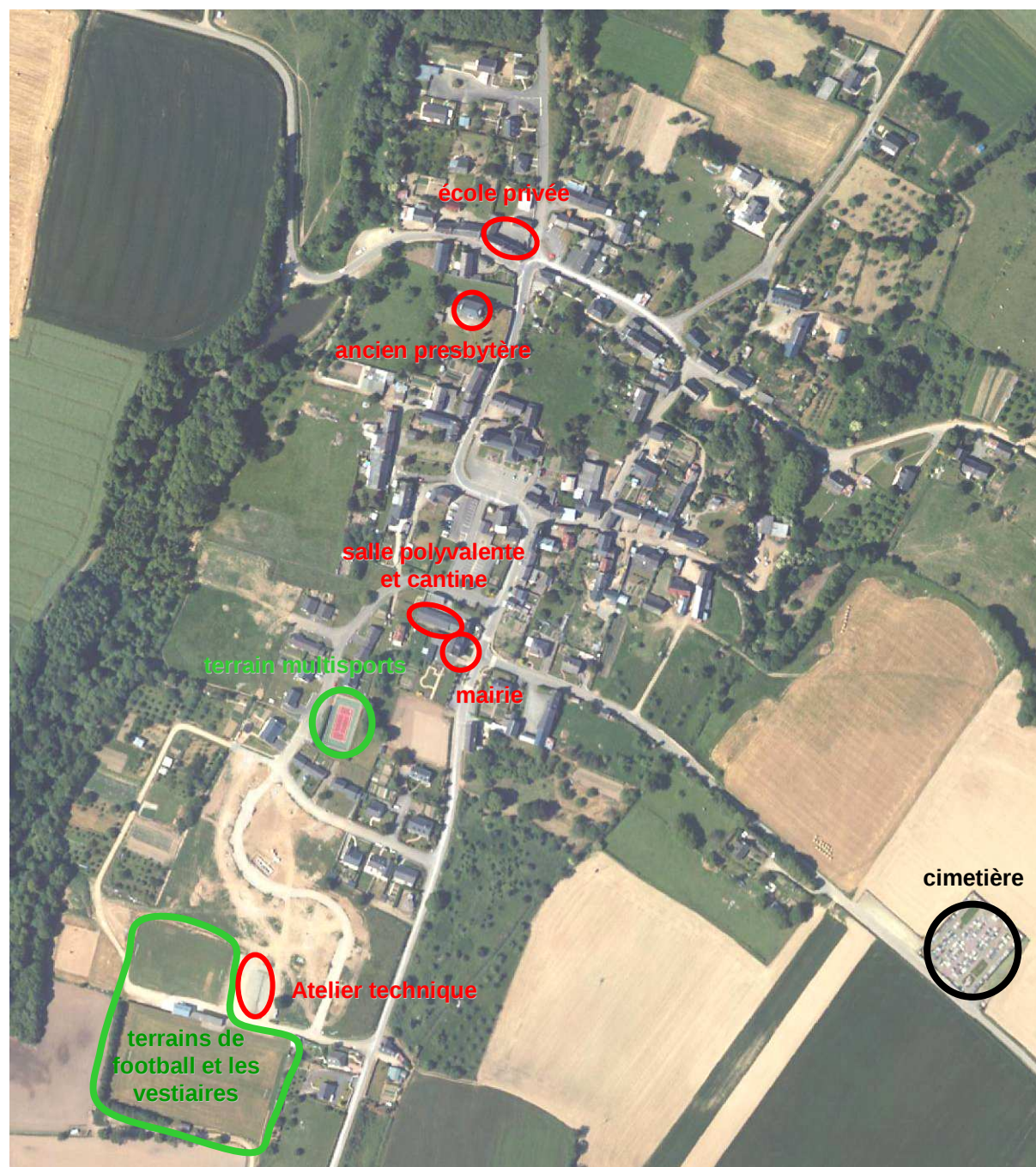
On note également une école privée ainsi que des jardins des particuliers (potagers, vergers...)

L'école (maternelle et primaire) compte à la rentrée 2010 : 44 élèves.
Les effectifs sont en hausse 39 élève en 2009 ; 28 élève en 2005.

La commune de Sougeal possède donc globalement un niveau d'équipements correct au vu de sa population. Ces derniers touchent aussi bien au domaine culturel, que sportif ou administratif.

Ceux-ci sont positionnés dans le centre bourg. Seul le cimetière est en léger détaché vers l'Est.

Localisation des équipements



8.2. Approche qualitative des équipements

L'étude de contrat d'objectifs réalisée en 2009-2010 aborde certains équipements. Il est conclue que :

- **Le presbytère** constitue un bâtiment de bonne qualité, difficilement accessible (dénivelé) mais bénéficiant d'une bonne situation et d'une vue sur le marais. Ce bâtiment, aujourd'hui inutilisé, pourrait accueillir la maison des marais.

- **La salle polyvalente et la cantine** sont en bon état structurel. La salle polyvalente possède une capacité de 200 places. Toutefois, ceux-ci ne répondent plus aux normes et demandes.

Le restaurant scolaire est excentré par rapport à l'école, ce qui nécessite la mise en sécurité des déplacements des enfants. De plus, sa capacité maximale est de 30 places. Elle est à l'heure actuelle utilisée à son maximum.

Un programme d'extension et de rénovation de cet ensemble cantine-salle des fêtes a été validé dans le contrat d'objectifs et fera l'objet d'un programme dans les années à venir.

- **L'école** est composée de 2 classes, d'une salle informatique, d'une garderie, d'une salle de gymnastique... L'étage n'est pas aménagée.

En fonction de l'évolution des effectifs, l'école pourrait avoir besoin de s'agrandir. En effet sa capacité actuelle est bloquée.

Par ailleurs :

Sougeal possède globalement un bon niveau d'équipements pour la taille de la commune.

- **En termes d'équipements sportifs** : on note la présence de 2 terrains de football et d'un terrain multisports. Les terrains de Football sont jugés comme sous occupés par la municipalité. Les vestiaires restent rudimentaires.

- La mairie a été rénovée en 2000. Celle-ci répond actuellement aux besoins des services.

- Les ateliers techniques répondent aux besoins de la mairie.

- La capacité actuelle du cimetière est insuffisante. Un agrandissement de ce dernier doit être prévu dans les années à venir.

En termes d'assainissement : le bourg est en assainissement collectif. Les hameaux sont en assainissement autonome.

Les lagunes ont une capacité de 400 EH.

8.3. *Liste des Associations*

La commune de Sougéal regroupe quelques associations œuvrant pour des domaines variés tels que l'école, le sport, la chasse, l'agriculture, la vie sociale, la culture...

- l'Entente Franco-Anglaise SOUGEALAISE,
- l'amicale des retraités,
- l'AFN,
- l'ACCA,
- l'Union Sportive Sougealaise...

9. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

9.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune de Sougeal a connu globalement une baisse de sa population entre 1968 et 2006 (-100 habitants en 40 ans soit un Taux de croissance annuel moyen* de -0,6%). Toutefois, on peut noter que sur la dernière période de recensement (1999-2006), la commune a connu une croissance démographique positive (+20 habitants en 7 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,5%). Cette croissance est confirmée par les derniers chiffres de 2010 (630 habitants, TCAM : 0,6%).

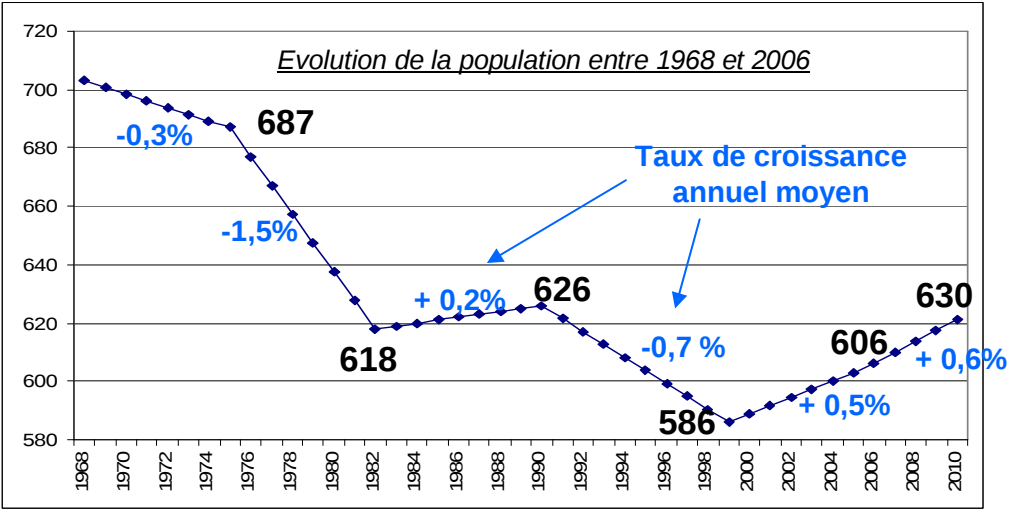
Notons que ce phénomène est identique au niveau intercommunale, le TCAM est égal à -0,5% sur la période de 1968 à 1999 et de +0,5% sur la période de 1999 à 2006.

Les période de déclin démographique sont dues à la fois à un solde migratoire et à un solde naturel négatifs.

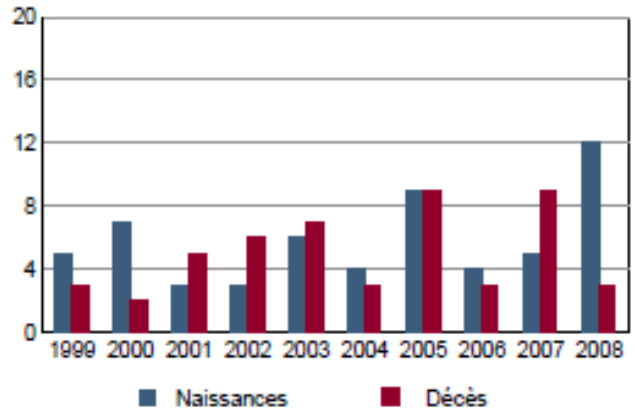
La période de croissance entre 1982 et 1990 est due à un solde migratoire qui a pu compenser le solde naturel négatif.

Sur la dernière période (1999-2007), les soldes naturel et migratoire sont positifs (respectivement +0,1% et +0,4%). La commune a donc attiré de nouveaux ménages. Le solde naturel positif s'explique par un recul du pourcentage de décès.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	703	687	618	626	586	606



POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-1,5	+0,2	-0,7	+0,5
- due au solde naturel en %	-0,2	-0,7	-0,2	-0,1	+0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	-0,8	+0,4	-0,6	+0,4
Taux de natalité en ‰	12,6	10,4	11,1	10,4	8,6
Taux de mortalité en ‰	14,2	17,1	13,3	11,3	8,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

* Le Taux de Croissance Annuel Moyen ou TCAM fournit une indication sur le taux de croissance moyen sur une période donnée. Il permet ainsi de comparer les fluctuations du phénomène observé (ici l'évolution de la population) relativement à deux périodes qui peuvent être différentes.

9.2. LES MÉNAGES :

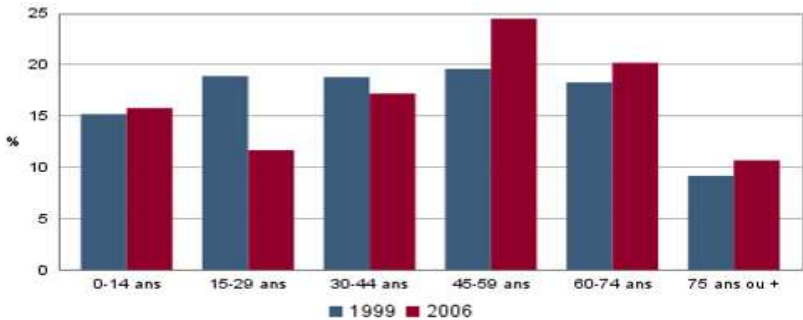
Conformément à la tendance générale, la taille des ménages baisse sur la commune de Sougeal. Elle est ainsi passée de 3 personnes par foyer en 1968 à 2.3 en 2006.

Le recensement de 2007 montre une évolution relativement importante du nombre de ménages sur la commune depuis 1999. En effet, pour un taux de croissance annuelle moyen de 0,5% de la population, le nombre des ménages, quant à eux, a augmenté en moyenne de 1,3% par an.

Cette distinction confirme la tendance des desserrement des ménages.

9.3. L'ÂGE :

Comme sur la plupart des communes, la population de Sougeal vieillit. Le graphique ci-dessous montre clairement une augmentation des tranches d'âges les plus âgées contre une diminution des 15-44 ans. Par ailleurs, on note une légère augmentation des 0-14 ans dû à l'augmentation du nombre de naissance.



Le tableau ci-contre montre que la population de Sougeal est globalement plus âgée que la moyenne départementale et régionale.

	Commune	Département	Région
0 à 14 ans	15,8%	17,5%	18,1%
15 à 29 ans	11,7%	15,5%	18,2%
30 à 44 ans	17,3%	19,1%	20,2%
45 à 59 ans	24,6%	21,0%	20,3%
60 à 74 ans	20,3%	16,2%	14,1%
75 à 89 ans	10,6%	10,1%	8,5%
> 90 ans	0,2%	0,9%	0,7%

9.4. LES EFFECTIFS SCOLAIRES :

La commune compte une école privée (maternelle et primaire), regroupant respectivement 17 et 22 élèves en 2009. En 2011, les écoles regroupent 44 élèves.

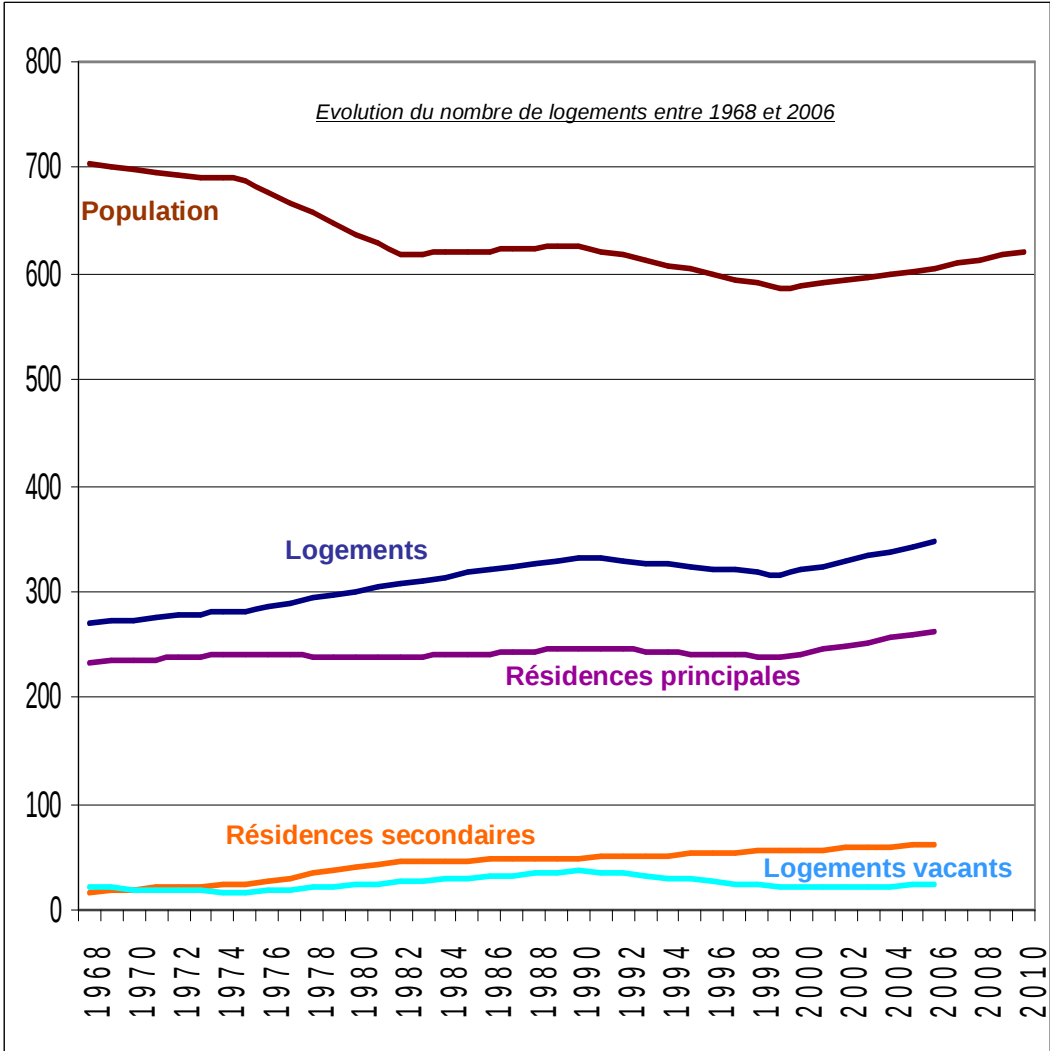
Les effectifs sont en hausse depuis plusieurs années d'environ 2-3 élèves en plus par an. En 2005, l'école comptait 28 élèves. Notons que le nombre de « maternelle » augmente rapidement et que le nombre de « primaire » tend à diminuer. Ceci confirme bien la hausse de la natalité que la commune a connu ces dernières années et qui semble se poursuivre.

10. ANALYSE DU LOGEMENT

10.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.

Le parc de logements de Sougeal a connu 4 phases distinctes entre 1968 et 2007, à savoir :

- Une évolution relativement lente entre 1968 et 1975.
- Une accélération du rythme de construction entre 1976 et 1982 dû principalement à l'augmentation des résidences secondaires. En effet, parallèlement la population a fortement baissé.
- Une accélération du rythme de construction entre 1983 et 1990 dû à la reprise de l'accroissement des résidences principales.
- Une période de déclin. Sur cette période le nombre de logement secondaire augmente contrairement au résidences principales et aux logements vacants. Cette baisse du nombre de logement peu survenir à la suite de déclassements de logements délaissés. Il s'avère qu'actuellement un grand nombre de logements délaissés sont visibles sur la commune.
- Une augmentation importante du nombre de logements depuis 1999. Ces logements sont essentiellement des résidences principales. Elles proviennent majoritairement du lotissement communal de Martinville.



	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	271	282	308	333	316	347
Résidences principales	233	241	237	247	238	263
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	25	45	49	56	61
Logements vacants	21	16	26	37	22	23

10.2. TYPOLOGIE ET CARACTÉRISTIQUE DES LOGEMENTS

Les logements sont **très majoritairement des résidences principales** (75.6% en 2007 contre 75.3% en 1999). Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 17,8% et sont restés stables entre 1999 et 2006. Enfin, les logements vacants occupent 6.6% en 2007.

Le parc de logement est **quasi-exclusivement constitué de maisons individuelles** (99.4%) en 2006.

Notons que sur la commune **un grand nombre d'habitation pourrait être réhabilité**, en effet il s'avère qu'après un diagnostic de terrain un grand nombre de bâtiment ancien au sein des hameaux semble délaissé. Il s'avère que cet objectif fait parti du PLH de la Baie du Mont Saint Michel.

10.2.1 La taille des logements :

Les logements sont de **taille conséquente** puisque 41.7% des logements disposent de plus de 5 pièces. Notons également que cette part est en forte progression par rapport à 1999 (+9.3% en 7ans). Ceci correspond à une tendance générale (mode de vie), mais aussi à des spécificités de la commune (présence de familles avec enfants, cadre rural...). A l'inverse, il n'existe que très peu de logements d'1 et 2 pièces sur la commune et ces logements connaissent un net recul. Ainsi, les logements composés d'une seule pièce passent de 6.3% à 1.5% entre 1999 et 2006. les logements 2 pièces passent ,quant à eux, de 13.4% à 10.2%.

10.2.2. Ancienneté d'aménagement :

Les **ménages sont relativement fidèles** à la commune puisque le recensement de 2006 montre que 65.5% des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans et près de 30% depuis plus de 30 ans.

10.2.3. Statut d'occupation :

En concernant **83.3%** de la population en 2006, les **propriétaires** sont nettement majoritaires sur la commune. Ces derniers sont en augmentation depuis 1999 puisqu'ils regroupaient 73.9% de la population en 1999.

La part des locataires, quant à elle, baisse puisqu'elle regroupe 14.4% de la population en 2006 contre 19.7% en 1999.

Les logés gratuitement sont en nette diminution. Ils ne concernent plus que 2.3% de la population en 2006 contre 6.3% en 1999.

10.2.4. Equipement automobile des ménages :

Le recensement de 2006 montre que **89.4% des logements possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement**. Notons que ce chiffre est en forte hausse par rapport à 1999 où 78.2% des logements disposaient d'une place de stationnement.

Parallèlement, plus de 87.1% des ménages disposent d'au moins 1 voiture (46.2% disposent d'au moins 2 voitures). L'équipement automobile des ménages est en augmentation par rapport à 1999.

10.3. DYNAMIQUE DU MARCHÉ

10.3.1. L'offre :

Début Juin 2011, nous avons recensés sur la commune (source internet) :

- **12 maisons à vendre** le plus souvent situées sur l'espace rural

Les tailles des logements sont relativement diversifiées (de 50 à 350 m²). La moyenne des 21 bien recensés est d'environ 133m².

Les terrains sont, quant à eux, relativement grands notamment dans les hameaux (moyenne de 1483 m²). On note toutefois un terrain de 100m² et plusieurs terrains d'environ 600/800² et >2000m².

Plusieurs biens sont à rénover , voir même aménager en totalité (grange, ancienne maison...). 4 maisons récentes (lotissement) sont à vendre.

Les biens se situent dans une fourchette de prix allant de 97 200 € à 291500€ (ancien prieuré). Le prix moyen des 12 biens recensés est de 181 811€. 1 bien est inférieur à 100.000 € ; 7 sont compris entre 100.000 et 200.000 € et 4 sont > à 200.000 €. Ces prix s'expliquent par la surface habitable et des terrains relativement importante. On compte un prix moyen au m² d'environ 1500€ sans distinction. Notons qu'il s'agit d'une estimation car les prix varient en fonction de la superficie des terrains, de l'environnement et de l'état d'aménagement et de travaux des maisons.

- **L'offre en terrain à bâtir** : Nous avons recensé début juin 2011, 2 terrains à vendre (sources internet) de 1800 et 8000 m².

Une quinzaine de terrain à bâtir sont par ailleurs disponible dans le lotissement communal de Sougeal, le prix est d'environ 25€/m² (moitié du prix au m² du Nord du département et secteur de Dol)

- **L'offre en location** : aucune location n'était disponible au début juin 2011 (source internet).

10.3.2. La demande :

Les demandes se dirigent essentiellement sur des biens :

- individuel
- avec jardin
- type 4, 5 (famille)
- < 200.000 €

10.3.3. Le parc social :

Sougeal compte 14 logements sociaux. Ils sont localisés dans le lotissement communal.

- 4% par rapport au nombre total de logements et
- 5% par rapport aux résidences principales et logements vacants
- 5,2% par rapport aux résidences principales

SECTEUR	PRIX AU M ²	PRIX MOYEN	VARIATION SUR 2010
Première couronne	165,90 €	84 000 €	2,50%
Seconde couronne	122,90 €	74 000 €	7,40%
Pays de Redon	45,30 €	41 000 €	-3,70%
Pays de Vitré	65,80 €	47 000 €	-11,10%
Pays Malouin	144,30 €	106 000 €	4,60%
Pays de la Roche aux Fées	64,70 €	47 000 €	4,20%
Pays de Fougères	43,20 €	44 000 €	-4,40%
Secteur de Bécherel	60,30 €	47 000 €	-11,40%
Nord dép. et Secteur de Dol	52,70 €	47 000 €	-2%
Secteur de Montfort	67,30 €	52 000 €	-14,30%
ILLE-ET-VILAINE	84,70 €	62 000 €	-1,50%

Prix moyens des terrains à bâtir

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA CARTE COMMUNALE

3.1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

La commune souhaite accueillir environ 3 nouveaux ménages par an, soit globalement conserver le même rythme de croissance que ces 10 dernières années. Ceci amènerait à environ **312 ménages en 2024**.

Si l'on prend une échéance de 12 ans, la commune de Sougeal doit donc **envisager la construction d'une quarantaine de logements** afin de permettre à la fois l'accueil de nouveaux ménages (36 nouvelles constructions) et laisser une marge de manœuvre pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages.

En se basant sur une densité moyenne de 13.5 logements par hectare conformément au PLH, Sougeal **a besoin de plus de 3 ha de terrain constructible. La commune a donc défini ses secteurs constructibles en tenant compte de son projet de développement démographique.**

Ces objectifs de développement sont **en accord avec les capacités d'accueil de la commune**, que ce soit en termes d'équipements, de réseaux, d'environnement et d'espace agricole.

3.2. LE ZONAGE

Les réflexions menées avec le Conseil Municipal de la commune de Sougeal ont permis de mettre en évidence une ligne directrice pour l'élaboration du projet de Carte Communale qui consiste à **permettre un développement modéré et adapté à la commune en préservant l'identité et la qualité du cadre de vie de la commune.**

Le zonage définit ainsi des espaces constructibles (C) et des espaces où les constructions ne sont pas admises :

- la zone constructible : C
- la zone non constructible : NC

3.2.1. Les secteurs constructibles :

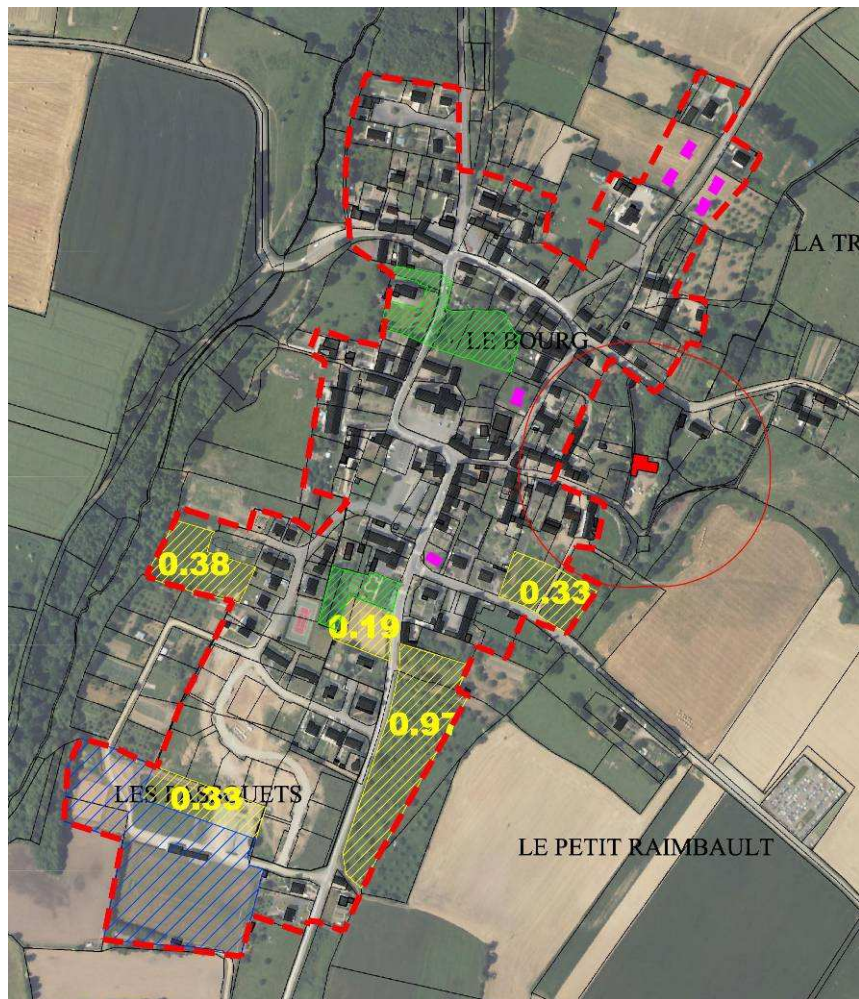
➤ **Le bourg :**

La zone constructible (C) a pour vocation principale d'accueillir le développement de l'habitat sur le territoire communal. Elle permet pour l'essentiel de satisfaire à l'objectif démographique que s'est fixé la commune. **Elle comprend les zones actuellement bâties du bourg et les zones dédiées au développement urbain situées en continuité directe de la partie agglomérée du bourg.**

Il s'agit donc d'une zone urbanisée ou urbanisable, équipée ou susceptible de l'être.

Les espaces d'extension choisis tiennent compte des servitudes et des contraintes du territoire. Ils sont principalement définis par des parcelles situées en continuité du bourg.

Les zones constructibles du bourg



Légende :

- Limite constructible
- Secteur de développement urbain (2.2 ha)
- Equipements sportifs et de loisirs
- Espace public - Secteur de jardin à préserver
- Urbanisation potentielle sur terrain nu en densification du tissu existant (6 constructions).

Les zones constructibles tiennent compte en premier lieu du **potentiel densifiable** du tissu aggloméré. L'analyse du tissu aggloméré montre que des constructions peuvent se faire à l'intérieur de celui-ci, en densification. Ainsi :

- 6 constructions sont envisageables sur terrains nus (en rose sur la carte ci-contre)
- 2 secteurs de 0.19ha et de 0.33 ha peuvent être dégagés à proximité du jardin de la mairie et sur une partie des terrains destinés aux équipements sportifs considérés comme sous utilisés par la commune.

Au delà des secteurs de densification, la carte communale offre également des **secteurs d'extension mesurée en continuité immédiate du bourg**.

Ces secteurs ont été identifiés dans un souci de cohérence et de bon fonctionnement urbain (optimisation des réseaux existants).

Les parties Nord et Nord-Est du bourg sont marquées par une forte topographie. De même, le bourg est bordé sur sa frange Ouest par une vallée encaissée et boisée formant une limite naturelle de l'urbanisation. Les secteurs de développement de l'urbanisation ont ainsi été disposés préférentiellement dans la **partie Sud du bourg, sur le secteur du plateau**.

- **En entrée Sud du bourg**, la RD 15 n'est urbanisée que d'un seul côté (coté Ouest), rendant ainsi l'entrée de bourg peu lisible. La mise en place d'une zone constructible de moins d'un hectare côté Est permettra de mieux structurer et formaliser l'entrée de bourg. Ce terrain possède les réseaux et capacités de desserte suffisants pour être urbanisable. Notons toutefois, qu'un écoulement d'eau est présent en fond de parcelle. Celui-ci matérialise la limite Sud de l'urbanisation du bourg. Ses abords (bande de 8mètres environ) devront être préservés de toute urbanisation.
- **Sur la frange Ouest du bourg**, en continuité des jardins potagers, un délaissé de terrain est disponible (d'une surface de moins de 0.4ha). Son

urbanisation permettra d'épaissir le tissu urbain sans impacter sur l'espace agricole. La vallée boisée située à l'Ouest du bourg matérialise la limite du secteur.

- le dernier secteur se localise **en entrée Est du bourg**, entre le ruisseau et les premières constructions du bourg. Le ruisseau constitue la limite Est de l'urbanisation. Ces terrains sont desservis par une voirie existante. Ils possèdent donc les capacités suffisantes pour être constructibles. Notons que la partie Nord du terrain est située dans le périmètre de protection du bâtiment agricole (d'un rayon de 100mètres). La limite du secteur constructible se cale ainsi sur le périmètre de protection afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

➤ Les Hameaux :

Parallèlement, la carte communale a défini quelques dents creuses constructibles sur 4 lieux dits, à savoir : la Selle, Lozerais, le Val et le Rocher.

Des critères pour la définition des dents creuses potentiellement densifiables dans les hameaux ont été définis afin de veiller à une impartialité, ainsi :

Les dents creuses constructibles doivent :

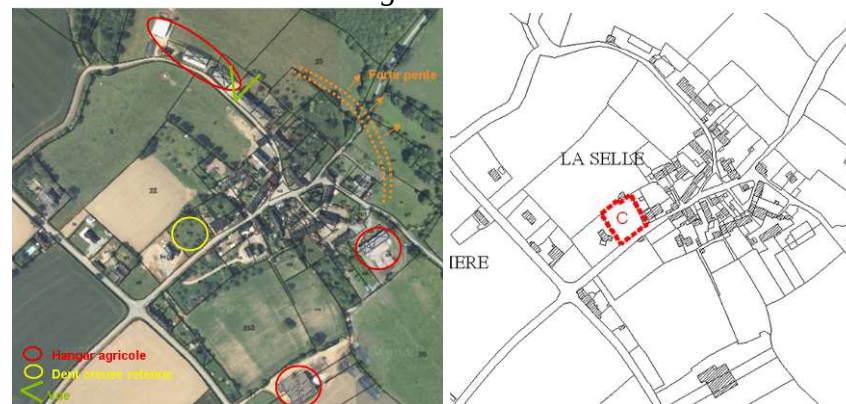
- Ne pas porter atteinte à l'activité agricole. C'est-à-dire : ne pas se situer dans un périmètre de 100mètres de rayon par rapport à un bâtiment agricole, ni consommer de la terre agricole qui pourrait remettre en cause l'activité d'une exploitation.
- Ne pas porter atteinte à l'environnement (secteur protégé, zones humides, boisements de qualité...)
- S'intégrer dans le paysage. Les hameaux devront déjà comporter des constructions récentes.
- La définition des dents creuses (taille) doit correspondre au parcellaire existant à proximité afin de ne pas rompre avec les caractéristiques urbaines environnantes.

Les dents creuses ont été volontairement resserrées afin de cerner au maximum l'implantation des constructions pour une meilleure cohérence.

La totalité de l'enveloppe des hameaux n'a pas été zonée constructible mais uniquement les dents creuses afin d'éviter tout découpage parcellaire abusif qui pourrait nuire au fonctionnement de celui-ci.

Illustration des secteurs constructibles dans les hameaux

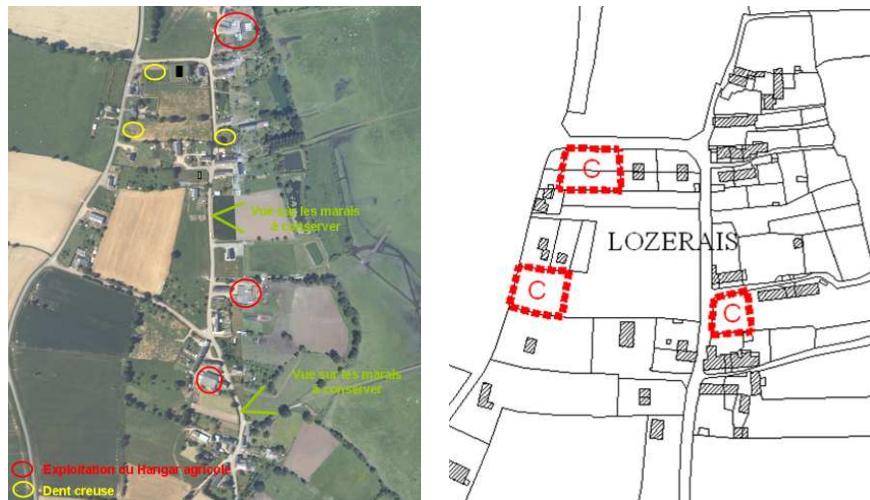
Village de la Selle



Le Rocher



Lozerais



Le Val



Dans les zones constructibles, les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4,

R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L.421-5, si les équipements manquent.
Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

3.2.2. Les secteurs inconstructibles :

La zone inconstructible (R) comprend le reste du territoire communal. Elle couvre d'une part les espaces naturels, et d'autre part les espaces agricoles. Elle joue un rôle important dans la pérennité des espaces agricoles qui ont un rôle économique et paysager sur la commune.

Dans cette zone, sous réserve du respect des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-13, R.111-14-1 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- 1°) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
 - les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes
 - le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver sous réserve qu'il n'entraîne aucune nuisance ni perturbation pour l'activité agricole et de respecter l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie
 - les annexes des constructions à usage d'habitation existantes

2°) les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics compatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières et ne portant pas atteinte aux espaces naturels et paysages.

3°) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et notamment :

- les gîtes ruraux
- les campings à la ferme
- les habitations constituant des sièges d'exploitation agricole
- les serres

4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

La démarche pour définir le zonage a été la prise en compte en amonts des éléments naturels du territoire à protéger : marais, cours d'eau et zone humides, topographie, boisements, perceptions des entités bâties et activités agricoles de la commune.

3.2.3. Tableaux des superficies

	Superficie (ha)	Pourcentage (%)
Zone constructible	20,85	1,48
Zone inconstructible	1394,15	98,52
Total	1415	100,00

La commune de Sougeal n'a pas déterminée de zone spécifiquement dédiée à l'activité.

3.3. COMPATIBILITÉ DES CHOIX AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS-CADRES

La carte communale de Sougeal a été définie en veillant à l'intérêt général.

3.3.1. Au regard des principes définis aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

➤ **Article L.110 :**

Les choix retenus par la commune en matière de zonage répondent aux principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, à savoir : *aménager le cadre de vie et assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.*

Cela concerne entre autre les terrains situés en centre-bourg, à proximité du presbytère et au Nord de l'église. La commune n'a pas souhaité rendre ces terrains constructibles car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie du bourg.

➤ **Article L.121.1**

- *L'équilibre entre développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et paysagers* : La zone constructible définie ne couvre qu'une superficie minime du territoire communal, soit à peine 1.5%. Les secteurs d'extension en eux même concernent uniquement 2.2ha et se situent en partie en densification du tissu urbain existant. Ces zones de développement ainsi définies ne remettent ainsi pas en cause l'équilibre avec l'espace agricole ni avec l'espace naturel. De même, la commune de Sougéal est restée très mesurée dans ses objectifs de développement.

La maîtrise de l'expansion urbaine s'est donc réalisée par une délimitation de la zone constructible aux dernières constructions qui forment la partie agglomérée et à quelques parcelles dans la continuité de celles-ci.

Le patrimoine architectural, naturel et paysager de Sougéal est essentiellement caractérisé par ses marais et sa zone Natura 2000 ainsi que par la qualité de son centre bourg et de certains hameaux. Ces différents éléments ont fait l'objet d'attention particulière afin de ne pas remettre en cause leur qualité.

3.3.2. Au regard du grenelle de l'environnement

La Loi ENE du 12 juillet 2010 tente d'apporter des outils face à des préoccupations environnementales de plus en plus fortes. Les objectifs sont notamment les suivants :

- a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- c) Concevoir un urbanisme global en harmonisant les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle de l'agglomération,
- d) Préserver la biodiversité notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La carte communale de Sougeal tient compte des préoccupations du grenelle de l'environnement en veillant à réglementer l'urbanisation sur son territoire par la réalisation d'une carte communale. La commune réduit ainsi fortement la capacité de construction sur son territoire qui était jusqu'à lors soumis au RNU.

De même la localisation des zones constructible s'est fait une prise en compte en amont des préoccupations environnementales. Ainsi, les zones définies ne remettent aucunement en cause la qualité des milieux ni la continuité des corridors écologiques et s'est fait en totale cohérence avec le respect de l'environnement et du paysage de Sougeal.

La carte communale ne possédant pas d'orientations d'aménagement ni de règlement, il est difficile de veiller à une meilleure performance énergétique des bâtiments et à une réduction des déplacements. Toutefois, les secteurs constructibles sont quasi exclusivement localisés en centre bourg favorisant ainsi les déplacements doux vers les équipements et les commerces.

3.3.3. Au regard des documents supra communaux :

➤ Le SCOT du Pays de Saint Malo :

Le Document d'Objectifs Général du SCOT du Pays de Saint Malo traduit les enjeux du PADD et s'articule autour de 3 grandes stratégies, à savoir:

- Une organisation territoriale équilibrée, largement ouverte sur l'extérieur
- La mer, l'eau, le terroir : une identité mise en valeur au service d'un développement durable
- Un territoire de croissance, résolument actif et moderne.

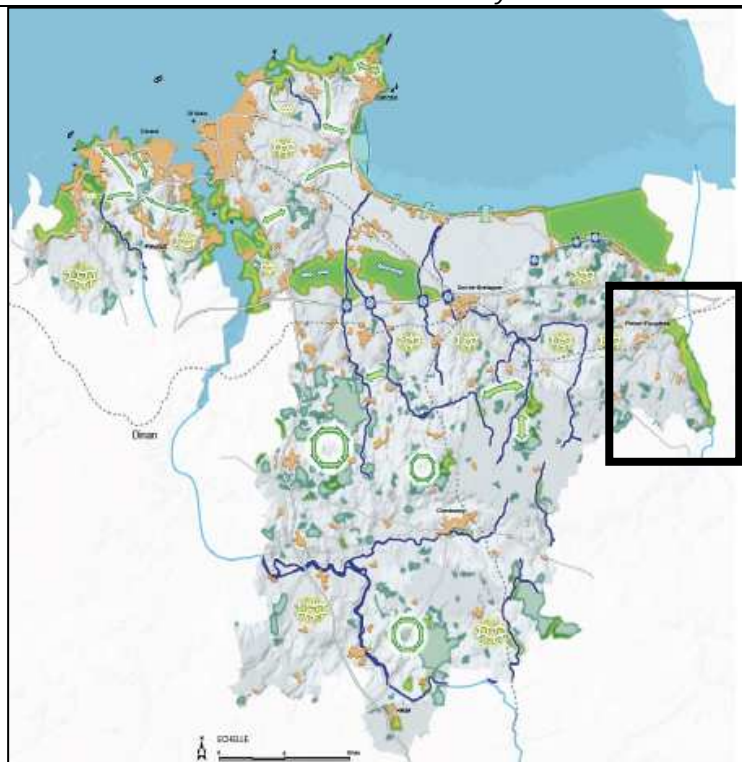
Le SCOT vise notamment à : "**limiter l'étalement urbain en dehors des agglomérations et bourgs**", et à "**privilégier une urbanisation en densification des centres-villes et centres-bourgs**", "l'urbanisation des **dents creuses** et les opérations de **renouvellement urbain** devront être recherchées, tandis que le mitage et l'urbanisation diffuse, très consommatrice d'espaces, potentiellement dégradants pour le paysage et sans fonction particulière, devront être évités".

→ La carte communale répond pleinement à cet objectif.

En matière environnementale, le SCOT vise notamment à coordonner les efforts pour la préservation des espaces naturels à grande échelle. La carte des trames vertes et bleues ci-après vise à identifier les grands ensembles naturels mais également les continuités naturelles existantes. Elle identifie les espaces naturels riches et déjà recensés ou protégés au niveau national, les massifs forestiers majeurs, les continuités naturelles à préserver et renforcer.

La commune de Sougeal est plus particulièrement concernée par le secteur du Marais identifié comme une zone stratégique pour la préservation des zones humides et des cours d'eau. La gestion hydraulique et la protection de la richesse faunistique et floristique apparaît donc comme les principales préoccupations environnementales à l'échelle du SCOT.

Trame verte et bleue du SCOT du Pays de Saint Malo.



-  Valoriser les espaces stratégiques pour la conservation de la richesse floristique et faunistique du territoire.
-  Favoriser la préservation des boisements et des grands massifs forestiers.
-  Tendre à la conservation et au renforcement des liaisons interforestières en vue de faciliter les déplacements de la faune et de diversifier leurs habitats.
-  Développer les continuités naturelles entre les grandes entités environnementales et favoriser ces connexions entre des espaces naturels variés et particulièrement avec les milieux aquatiques.
-  Maintenir et renforcer le maillage bocager en favorisant une qualité de plantations ayant recours à des espèces caractéristiques locales.
-  Veiller à la fonctionnalité hydraulique et biologique du réseau hydrographique en vue d'assurer le bon fonctionnement écologique des espaces stratégiques pour la conservation de la richesse environnementale du territoire.
-  Le scot identifie par le symbole ci-contre les principaux sites du réseau hydrographique ayant un caractère déterminant pour le fonctionnement des zones humides au regard des espaces anthropiques existants et futurs (infrastructures, zones bâties, espaces agricoles...)

➤ Les SDAGE du bassin de Loire-Bretagne et SAGE Couesnon :

La commune de Sougéal fait partie du SDAGE du bassin de Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.

Le SAGE du bassin versant du Couesnon n'est pas terminé, la CLE (Commission Local de l'Eau) a validé le 7 Avril 2011, la stratégie visant une reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

Les orientations fondamentales et les dispositions du **SDAGE** Loire Bretagne de 2010-2015 sont divisées en 14 chapitres :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates
- 3 - Réduire la pollution organique
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- 7 - Maîtriser les prélèvements
- 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité**
- 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10 - Préserver le littoral
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- 12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau**
- 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges**

Les principaux enjeux auxquels le **SAGE** devra répondre à travers sa mise en œuvre sont les suivants :

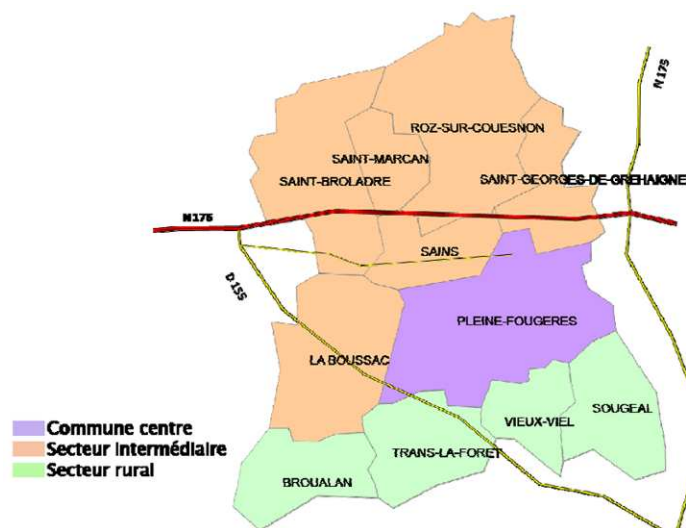
- Restaurer la qualité de l'eau d'ici 2015
- Restaurer la qualité physique des cours d'eau et préserver les milieux aquatiques
- Assurer la libre circulation des poissons notamment migrateurs
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Préserver la baie du Mont Saint Michel
- Assurer l'organisation et la cohérence des actions à mener par les différents acteurs du bassin

➔ La carte communale de Sougéal répond parfaitement aux objectifs du **SDAGE** et du **SAGE** en intégrant l'inventaire des zones humides et des cours d'eau au plan de zonage ainsi qu'en veillant à localiser les zones constructibles dans un souci de préservation des zones humides et des

boisements. Ces dernières sont également totalement déconnectées des risques d'inondation de la commune. Enfin, la commune compte un lagunage de dimension suffisante pour permettre d'accueillir les secteurs de développement prévus.

➤ Le Programme Local de l'Habitat du Pays de la Baie du Mont Saint Michel :

Le PLH du Pays de la Baie du mont Saint Michel est divisé en 3 secteurs comme le montre la carte ci-dessous. Sougeal fait partie **des communes rurales à développement faible**



Le programme d'actions est défini pour une période de 6 ans. Les 7 grandes orientations sont les suivantes :

- 1- Conforter l'attractivité nouvelle du territoire en mettant en œuvre une politique de maîtrise du foncier
- 2- Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
- 3- Requalifier le parc privé et public
- 4- Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable.
- 5- Répondre aux besoins liés à au vieillissement de la population
- 6- Développer une offre de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques
- 7- Faire vivre le PLH.

Le PLH prévoit pour le secteur de Sougeal :

- 53 logements pour les 4 communes sur la durée de vie du PLH (6ans),
- Une superficie à mobiliser de 3.33ha pour le secteur sur 6 ans,
- 75% d'individuels et 25% d'individuels groupés et semi-collectifs
- 10% de locations aidées et 45% d'accessions aidées.

Par extrapolation, pour la commune de Sougeal :

- Un potentiel de construction de 18 logements sur 6 ans ou 36 sur la durée de vie estimée de la carte communale (12 ans), soit environ 3 logements par an.
- Une surface mobilisable constructible de 2.2ha sur la durée de vie de la carte communale

La carte communale ne peut pas imposer de répartition de logements collectifs, de densité, ni de logements sociaux. La commune veillera donc à faire respecter ses objectifs lors des opérations.

➔ **La carte communale de Sougeal respecte bien les objectifs fixés dans le PLH.**

3.3.4. Au regard des autres contraintes

Le développement du bourg est conditionné par quelques contraintes :

- Les zones soumises aux **risques d'inondation** sur le territoire communal (secteur des marais).
➔ Les zones constructibles de Sougeal sont situées en dehors des zones inondables.
- La protection des **sites archéologiques** au titre des articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal.
➔ Les zones constructibles de Sougeal sont situées en dehors des sites archéologiques. Ces derniers sont reportés pour information au plan de zonage de la carte communale.
- Le **règlement sanitaire** départemental qui prescrit également les distances d'éloignement de certaines installations agricoles par rapport aux habitations.
➔ Les zones constructibles de Sougeal sont situées en dehors du rayon des 100 mètres de protection des bâtiments agricoles classés.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

D'une manière générale, **la maîtrise de l'urbanisation souhaitée par la commune contribue à limiter les nuisances ou pollutions en matière environnementale.**

Mais, même si le développement de l'urbanisation est prévu en partie en comblement du tissu urbain actuel et en évitant les extensions urbaines trop importantes, les futures zones constructibles se situent essentiellement sur des terrains non urbanisés.

Les paragraphes qui suivent ont pour objet d'exposer la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de cet environnement.

4.1. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

4.1.1. La topographie.

Le relief du territoire communal n'est pas de nature à être compromis par les projets de développement. En effet, les zones constructibles ont été localisées sur la zone de plateau au sud du bourg et non en partie Nord où la topographie est davantage marquée.

Ainsi, les aménagements ne perturberont pas la topographie et devront prendre en compte les courbes du terrain naturel.

4.1.2. La qualité des sols

Le bourg de Sougeal se situe sur le plateau qui surplombe les marais.

→ *Les zones constructibles sont situées en dehors des zones d'alluvions et ne posent pas de problème particulier en termes de construction.*

L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation provoque a fortiori une imperméabilisation des sols. Ceci a également pour conséquence indirecte d'augmenter le ruissellement.

→ *L'écoulement dans le milieu naturel ou l'infiltration à la parcelle devra être garanti avant la réalisation de tout aménagement.*

4.1.3. La ressource en eau

➤ **Les eaux souterraines :**

Le secteur constructible et ses abords ne sont touchés par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. La carte communale n'a donc aucune incidence sur les eaux souterraines.

→ *Les installations d'assainissement non collectif devront toutefois être conformes aux normes édictées pour la protection de la ressource en eau.*

➤ **Les eaux de surface :**

L'imperméabilisation des surfaces engendrée par l'implantation des zones à urbaniser va avoir pour incidence d'augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir. De plus, les marais situés en contre bas peuvent être sensibles aux rejets.

→ *Toutefois l'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles sera négligeable. D'une part, le rythme de croissance du parc immobilier est faible ; d'autre part, les secteurs d'extension seront raccordés à un réseau d'assainissement collectif avec traitement.*

➤ **Eau potable :**

Le réseau d'eau doit être adapté au projet de la commune.

➤ **Hydrographie :**

Les cours d'eau font partie du patrimoine naturel de la commune. Ils se situent en zone non constructible. Les rejets directs doivent être limités.

4.2. SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

4.2.1. Les milieux naturels et espaces boisés

➤ **Les espaces boisés :**

Les espaces boisés et le maillage bocager du territoire communal sont conservés pour leur caractère écologique et paysager. Un inventaire réalisé par Breizh bocage a été réalisé.

L'objectif est de les conserver pour leur rôle dans l'écosystème local.

→ *Les espaces boisés sont intégrés en Zone Non Constructible de la Carte Communale.* La présente carte communale est complétée par un dossier de protection des éléments du paysage au titre de l'article L123-1-5-7

➤ **Entité rurale et naturelle**

Le maintien des entités rurales et naturelles de la commune est favorisé par la restriction de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles situés en dehors du bourg.

➤ **Prise en compte des risques**

Les risques naturels ont fait l'objet d'une attention particulière et les espaces comportant un risque d'inondation ont été intégrés en zone non constructible.

4.2.2. Les espaces agricoles

Aucune zone d'extension urbaine envisagée ne se fait sur des espaces agricoles notables. En effet, aucun terrain constructible n'a été déclaré à la PAC 2010. De plus, il s'agit de petites entités en densification du bourg ou contigües à celui-ci.

De même, les zones constructibles dans les hameaux ne se situent qu'en densification de l'enveloppe bâtie et à l'extérieur du périmètre de protection des bâtiments agricoles (rayon >100m)

Le choix de nouvelles zones constructibles s'est fait dans le respect des espaces agricoles en place afin d'éviter tout mitage urbain.

La commune a souhaité privilégier les dents creuses dans les zones déjà urbanisées et les zones en limite des zones construites existantes.

La zone non constructible de la Carte Communale qui comprend pour l'essentiel des terres agricoles représente 98.52 % du territoire communal.

Récapitulatif des incidences de la Carte Communale en matière d'environnement :

- *La carte communale ainsi constituée contribue à atteindre l'objectif de préservation des équilibres biologiques et de la biodiversité, sur l'ensemble de la commune.*

- *La Carte Communale a veillé à préserver les zones humides, espaces boisés et autres éléments naturels d'intérêts. Les continuités écologiques n'ont été en aucun cas perturbées ni remises en cause.*

- *Les espaces présentant un risque naturel ou un intérêt reconnu en termes d'environnement ont été préservés de toute construction.*

4.3. SUR LE MILIEU HUMAIN

4.3.1. L'habitat

Sougeal envisage un rythme de construction d'environ 3 habitations par an. Afin de répondre à la demande en logements des différents types de population, elle veillera à permettre une offre variée en logement conformément aux objectifs du PLH du pays de la Baie du Mont Saint Michel.

→ *Le zonage ainsi défini permet de mettre sur le marché du foncier une diversité de terrains : proches du centre ancien, en périphérie du bourg, en dents creuses des hameaux afin de répondre à différents besoins.*

4.3.2. Les équipements

La commune devra gérer l'augmentation de population en tenant compte notamment des besoins de la population résidente.

→ Notons que Sougeal a réalisé des études en amont de leur carte communale sur les équipements. Un programme d'actions sur les prochaines années a donc été défini.

Les réseaux ont également servi de fil conducteur dans la définition du zonage.

La station dépuración est dimensionnée pour 400EH. Seul le bourg est raccordé. Cette dernière permet ainsi de recevoir l'apport de population supplémentaire prévu dans la carte communale.

Les hameaux sont quant à eux en assainissement autonome. Les constructions en dent creuse devront ainsi être conforme à la réglementation en vigueur.

4.4. SUR LE CADRE DE VIE

4.4.1. La qualité de l'air

Les projets d'urbanisation future vont avoir pour conséquence d'engendrer une augmentation de la pollution de l'atmosphère. Elles seront notamment créées par l'utilisation du chauffage urbain et par l'augmentation de la circulation automobile qui sera induite par la mise en place de zone d'habitats.

→ Le maintien des espaces naturels et boisés en zone non constructible permettra de limiter ces impacts. De même, la localisation des secteurs à urbaniser en densification en et continuité immédiate du centre bourg permettra de favoriser les déplacements doux, non générateurs de pollution.

Enfin, les dispositions du Grenelle de l'environnement concernant l'énergie consommée par l'habitat, l'évolution des normes et l'amélioration des technologies viendront, à terme, réduire ces incidences (RT 202 avec bâtiment basse consommation).

4.4.2. La collecte et le tri des déchets

Le développement de l'habitat et des activités s'accompagnera d'une augmentation du volume des déchets produits au niveau de la commune. La commune dispose d'un système de collecte du tri sélectif. La collecte de fait au porte à porte.

→ Les aménagements des futurs quartiers devront être conçus en prenant en compte le ramassage des déchets et du tri sélectif. De même, lors des travaux entrepris pour les nouvelles constructions, la commune devra veiller au risque de décharge sauvage de matériaux de chantiers.

4.4.3. L'assainissement

Le rejet des eaux usées va être plus important puisque des espaces constructibles sont prévus.

→ Les constructions du bourg veilleront à être rattachées à l'assainissement collectif. Le dimensionnement de la station devra être conforme avec l'évolution de la population de Sougeal.

Par ailleurs, le SPANC veillera à la conformité des assainissements autonomes des nouvelles constructions dans les hameaux.

4.4.4. La prise en compte des nuisances

Des périmètres de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations ont été institués de manière à éviter toute gêne tant pour l'activité agricole que pour les riverains.

→ Les zones constructibles ont été défini en respect de l'activité agricole et de la réciprocité des nuisances qui ces deux fonctions (habitat et activité) peuvent engendrer.

4.4.5. La circulation

La prévision de développement des constructions va inévitablement engendrer une augmentation du trafic automobile notamment avec la

population active et les migrations pendulaires puisque Sougeal n'offre que très peu d'emplois sur son territoire. → *Le réseau de voirie communale (routes départementales) est cependant en mesure d'absorber ce nouveau flux.*

Concernant les déplacements de loisirs, les aménagements essayeront de favoriser au maximum les déplacements doux.

4.4.6. La qualité des paysages

➤ *Paysage agricole et naturel*

Certains espaces agricoles ou naturels ont vocation à disparaître pour laisser place à des constructions. Toutefois, les zones constructibles sont résiduelles. De même, les zones constructibles ont été localisées en arrière de zones bâties, en densification du tissu urbain ou de manière à structurer les portes d'entrée du bourg.

→ *Le paysage de Sougeal ne va ainsi être modifié qu'à la marge (abords du bourg). Le choix du zonage s'est donc attaché à limiter tout effet dégradant du paysage qui participe pleinement à l'identité de la commune.*

➤ *Cadre bâti*

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse urbaine et architecturale permettant de reconnaître les formes d'organisation du bâti traditionnel et les détails architecturaux identitaires de Sougeal.

→ *La carte communale ne peut fixer d'orientations d'aménagement. La commune devra ainsi s'attacher à promouvoir des constructions respectueuses de l'architecture vernaculaire. Afin de ne pas perturber le paysage bâti.*

4.4.7. La qualité du patrimoine

➤ *Patrimoine paysager et architectural*

La Carte Communale s'attache à préserver les entités paysagères existantes sans pour autant bloquer le développement.

→ *Le choix a été fait notamment de protéger les espaces de co-visibilités avec le mont Saint Miche et les marais, ainsi que les paysages caractéristiques. La carte communale de Sougeal ne remet donc pas en cause la qualité du patrimoine paysager et architectural.*

L'ensemble des dispositions de la Carte Communale contribue à atteindre l'objectif de respect et de mise en valeur du cadre de vie.