

Département de :

**L'Ille et Vilaine**

Commune de :

**LA FONTENELLE**

Dossier :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce administrative :

**Pièce n°1 - Rapport de présentation**

**Volet C – Le territoire rural**



|  |           |
|--|-----------|
| <b>titre 1 - Prise en compte des risques</b>   | <b>5</b>  |
| <b>titre 2 - Prise en compte de l'environnement</b>  | <b>9</b>  |
| <b>titre 3 - Traduction réglementaire et présentation des zones A et N</b>                     | <b>33</b> |
| <b>titre 4 - Le projet au regard des principes légaux et des Lois GRENELLE 1 et GRENELLE 2</b> | <b>56</b> |



## titre 1 - Prise en compte des risques

## titre 1.1 - LES RISQUES MAJEURS

La prévention des risques est un des objectifs fondamentaux pour la sécurité de la commune. A travers la procédure de délivrance du permis de construire, des moyens juridiques permettent de prévenir des risques, tant naturels que technologiques. Tout permis de construire doit être conforme aux prescriptions du PLU .Or, depuis la loi n°87-565 du 22.07.1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, le PLU doit prendre en compte les risques naturels et technologiques (code de l'urbanisme, art L123.I)

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ». « il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ». (code de l'urbanisme, art R.111-2) « la construction peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas accessibles aux engins de lutte contre le feu (code de l'urbanisme, art R.111-2)

### titre 1.1.1 - Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques et nuisances

| Référence aux articles |               | Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement   | Zones ou secteurs concernés  | Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances  |
|------------------------|---------------|--|--|--|
| Section I              | Art 1 & Art 2 | <b>Marge de reculem</b><br><i>Pour toutes les zones concernées, les limitations sont aux spécifiées aux dispositions générales</i> | - Report au plan de zonage des marges de recul au code de la voirie départementale, des marges relatives aux nuisances sonores | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la <b>visibilité</b></li> <li>- <b>Assurer la réduction des nuisances sonores</b></li> <li>- Réduire les effets accidentogènes</li> </ul>   |
|                        |               | <b>Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)</b>  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le <b>développement des zones sensibles</b> (écoles, établissements sociaux, habitats...) <b>en contiguïté des axes supportant notamment des flux important de poids-lourds.</b></li> </ul>   |
|                        |               | <b>Le risque d'inondation</b><br><i>Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées aux Dispositions générales</i> | <b>N, A</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le champ d'expansion des crues</li> <li>- Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque</li> <li>- Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposé aux risques d'inondation</li> </ul>  |
|                        |               | <b>Protection de la qualité de l'eau</b>   | <b>N</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la protection de la qualité des eaux</li> <li>- Respecter l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique</li> <li>- Protection des cours d'eau, des fonds de vallées, des zones humides</li> <li>- Instauration des périmètres autour du captage d'eau potable</li> </ul> |

|            |        |  |                      |  |
|------------|--------|--|----------------------|--|
| Section II | Art 3  | <b>La sécurité des usagers et des riverains des voies</b><br><i>Les accès sur certaines voies départementales sont limités</i> | <b>Zones U / 1AU</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains</li> <li>- Regrouper les accès pour limiter les points de conflits</li> <li>- Assurer la visibilité</li> <li>- Réduire les effets accidentogènes</li> </ul> |
|            | Art 6  | <b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b>   | <b>Toutes zones</b>  |  |
|            | Art 12 | <b>La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques</b>                                 | <b>Toutes zones</b>  |  |

### titre 1.1.2 - Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique

| Référence aux articles |       | Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement  | Zones ou secteurs concernés   | Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances   |
|------------------------|-------|---|---|---|
| Section II             | Art 4 | <b>Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement</b><br><i>Prescription générale :</i><br><b>Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales</b>  | <b>Toutes zones</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau</li> <li>- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)</li> </ul> |
|                        |       | <b><u>Eaux usées dans les zones équipées :</u></b><br><i>Obligation de raccordement</i>   | <b>Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement</li> </ul>  |
|                        |       | <b><u>Eaux usées dans les zones non équipées :</u></b><br><i>Indicées "au"</i>  | <b>Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol</li> </ul>   |
|                        |       | <b><u>Eaux pluviales :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe</i></li> <li>- <i>Prétraitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles</i></li> </ul> | <b>Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part.</li> </ul>                 |

## titre 1.2 - LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE ET TECHNOLOGIQUE

La loi 95-101- du 2 Février 1995 a modifié en particulier la loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et a instauré les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

### Risques naturels - spécifiques - technologiques

« Le risque est la rencontre d'un phénomène aléatoire ou « aléa » et d'un enjeu. Un risque majeur est un risque qui se caractérise par une probabilité extrêmement faible et des conséquences extrêmement graves ».

#### ➤ Les risques naturels

En l'absence de PPRI, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

**Sur le territoire communal, il n'y a pas de risque majeur recensé sur la commune. Les inondations qui affectent la commune sont dues au débordement du Couesnon. La commune a cependant bénéficiée de deux arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturel pour le risque d'inondation en 1995 et 1999.**

La loi 95-101- du 2 Février 1995 a modifié en particulier la loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et a instauré les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

➤ **Le porter à connaissance de l'Etat, n'a pas mis en évidence, sur la commune, l'existence de :**

- **risque majeur ;**
- **risque technologique ;**

➤ **Toutefois la commune a bénéficié de deux arrêtés portant connaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1995 et 1999.**

Aussi, ces secteurs soumis au risque d'inondation ont été reportés au plan graphique. Par ailleurs, toute connaissance locale, en particulier des élus suite aux récentes inondations, doit être mise à profit pour, si besoin, délimiter les zones inondables et les préserver par une réglementation adaptée excluant les constructions nouvelles et les remblais. Il ressort de la responsabilité du maire de mettre à profit cette connaissance locale.

Les zones soumises au risque d'inondation ont été repérées aux plans (stries bleues). Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque, est strictement limité pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Prescriptions particulières relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation :

- les constructions y sont interdites,
- pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

## titre 2 - Prise en compte de l'environnement

*Motivation des règles concernant les zones naturelles, la protection des paysages et des sites, la protection des milieux et plus largement de l'environnement.*

---

## titre 2.1 - INTRODUCTION

La politique de développement établie par le conseil municipal et fixée dans le PADD repose sur l'analyse de l'état initial de l'environnement et sur la mise en avant d'objectifs de préservation.

Cette partie a pour objectifs :

- de présenter l'articulation entre le diagnostic, les objectifs communaux, le PADD et les mesures réglementaires ;
- d'expliquer les mesures réglementaires prises pour assurer l'application des objectifs de préservation des paysages, des milieux et plus largement de l'environnement, fixés dans le PADD ;
- de présenter les mesures concrètes prises en matière de préservation des cours d'eau et des zones humides afin de répondre aux objectifs du SAGE COUESNON;
- d'aborder la notion d'évaluation environnementale ;

### Précision sur l'articulation des objectifs de préservation et les mesures réglementaires :

La compréhension du patrimoine naturel repose sur une lecture « multicouches ». Ainsi, les mesures réglementaires prises pour la protection de ce patrimoine se superposent les unes aux autres pour aboutir à un schéma global.

## titre 2.2 - NOTION D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### titre 2.2.1 - Contexte législatif et notion d'évaluation environnementale :

La directive européenne 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a été transposé dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Le décret n°2005-605 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement modifie le code de l'urbanisme et définit le champ d'application de cette obligation.

### titre 2.2.2 - Contexte réglementaire et notion d'évaluation environnementale :

Selon l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, « Font l'objet d'une évaluation environnementale [...]

4° Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés... ».

L'article 121-11 ajoute ceci :

« [...] Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Selon l'article R 121-14 :

II. - Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (site Natura 2000) ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

### titre 2.2.3 - Le cas de LA FONTENELLE :

Le PLU de La Fontenelle, **ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale** puisque :

- le territoire communal est inférieur 5 000 hectares et contient une population inférieure à 10 000 habitants ;
- l'ouverture à l'urbanisation dans les zones naturelles et agricoles est inférieure à 200 hectares.
- **le plan local d'urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements de nature à affecter de façon notable le site NATURA 2000 présent sur le territoire communal.**

Synthèse des principales mesures assurant la préservation de l'environnement du site NATURA 2000 :

- Inscription des secteurs concernés dans une zone de protection stricte de type NPa avec un aspect réglementaire visant à préserver le plus possible le milieu (pas de construction, pas d'affouillements, pas d'exhaussements, une interdiction de tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels concernés).
- La préservation passe aussi par la connaissance, c'était donc d'effectuer un inventaire du réseau hydrographique et des zones humides, de les inscrire au plan de zonage et d'en assurer la protection réglementaire.
- Reconnaissance des secteurs soumis au risque d'inondation et application d'une réglementation visant à protéger les biens et les personnes mais aussi le site et le libre écoulement des eaux.
- un développement limité du bourg avec une maîtrise complète des rejets dans le milieu (ex : obligation de mettre en place des ouvrages de régulation des eaux pluviales de type bassin tampon...),
- par l'instauration d'annexes sanitaires pour une maîtrise complète du rejet des eaux pluviales ainsi que de l'assainissement,
- par la maîtrise des déplacements en évitant d'apporter des secteurs de développement en bordure du site qui pourrait par la suite engendrer la création de nouvelles voies dans le site NATURA 2000,
- Limiter le développement des hameaux aux comblements de dents creuses afin de limiter les rejets dans la nature et par conséquent les rejets en direction du site NATURA 2000,

Par le biais des objectifs de développement et de leur traduction réglementaire (cartographique et littérale), le PLU ne permet pas la réalisation de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, de nature à affecter de façon notable le site NATURA 2000. Le PLU ne compromet pas l'intégrité du site NATURA 2000, ni sa pérennité.

Toutefois, même si le PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale, il convient de préciser que le rapport de présentation du PLU apporte une **approche environnementale globale**. Cette approche environnementale s'est opérée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et à été incorporée au rapport de présentation. Cette approche est basée sur la mise en évidence des liens logiques opérés entre la connaissance du territoire, les objectifs de développement travaillés en réunion et exprimés dans le PADD et la traduction réglementaire visant à appliquer les objectifs de développement. C'est par la connaissance de l'environnement que le projet de développement peut s'exprimer sans porter atteinte notablement à cet environnement. Le projet du PLU repose ainsi sur la prise en compte de l'environnement.

**En conclusion, suite à l'analyse de l'état initial et de l'environnement, les élus ont émis des objectifs de développement multiples qui ont tous pour but de préserver le secteur concerné par NATURA 2000 et plus largement l'environnement. Les chapitres suivants et les tableaux de justifications synthétisent cette prise en compte.**

## titre 2.3 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES

### A - Constats (synthèse de l'analyse de l'état initial) :

- ▶ La commune appartient au SDAGE Loire-Bretagne et à niveau géographique inférieur, au SAGE COUESNON. Parmi les orientations du SAGE, 2 mesures phares apparaissent :
  - La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
  - La conservation du libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;
- ▶ Le réseau hydrographique communal est dense et s'organise autour de la rivière du Couesnon. On observe de nombreux ruisseaux, affluents du Couesnon, qui marquent la frange Est du territoire (versant du Couesnon). Ces ruisseaux forment des vallées assez encaissées qui sont bordées de boisements plus ou moins larges. Ces bandes boisées ont un impact paysager très important et une fonction écologique déterminante pour la qualité des eaux (zone tampon de réduction des pollutions agricoles).
- ▶ La commune a bénéficiée d'une démarche supra communale visant à inventorier les zones humides d'intérêt local ainsi que les cours d'eau. (Inventaire annexé au PLU)
- ▶ Les cours d'eau traversant le territoire communal peuvent être organisés en trois groupes selon leur importance :
  - La vallée du Couesnon, véritable colonne vertébrale du réseau hydrographique ;
  - Les vallées encaissées, au nombre de cinq, qui marquent la frange Est, c'est-à-dire le versant du Couesnon ;
  - les rus et ruisselets, peu perceptibles, implantés en têtes de bassin versants et qui caractérisent les hauteurs agricoles du territoire (frange Ouest).
- ▶ La commune est concernée par les risques d'inondations. Ces risques connus et déjà répertoriés sont localisés en bordure de la rivière du Couesnon.
- ▶ La commune est concernée par un captage d'eau potable (captage de Villaloups sur la frange sud-est en bordure du Couesnon).
- ▶ Le fond de la vallée du Couesnon est recensé comme étant un espace naturel patrimonial à préserver et à valoriser par le SCOT du Pays de Fougères.
- ▶ La vallée du Couesnon dans sa partie nord, est recensée comme un espace naturel remarquable déjà protégés. En effet, cette portion de vallée correspond à la fin du périmètre de protection relatif à la baie du Mont St Michel. (RAMSAR relative à la baie du Mont St Michel). Cette portion de territoire condense à plusieurs titres des protections réglementaires supra communales. Ce secteur est compris dans un SITE NATURA 2000. Par ailleurs, cette même portion de territoire bénéficie d'une ZNIEFF de type 2
- ▶ A l'est du bourg, en bordure de la vallée du Couesnon, on recense une ZNIEFF de type 1 relative au bois de Langles
- ▶ Le territoire communal est concerné par la servitude A4 relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux.

### B - Enjeux :

#### ✓ Prendre en compte les documents supra communaux

- Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et les documents supra communaux tel que le SAGE Couesnon, le Site Natura 2000 ou le SCOT du Pays de Fougères.
- Appliquer la servitude A4.

#### ✓ Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau :

- En s'appuyant sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau piloté par le SAGE Couesnon, le document d'urbanisme communal établira un inventaire de ce patrimoine communal, afin de préserver l'intégrité des cours d'eau, mares, étangs et plans d'eau.
- Appliquer aux éléments identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques.
- Inscrire les fonds de vallées clairement identifiables, qui constituent des sites sensibles, dans un zonage protecteur, afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement. Une réglementation particulière sera édictée.

- 
- Le respect et la protection de la ressource en eau repose également sur la gestion des rejets. Le développement de la commune devra alors :
    - parer aux incidences de l'urbanisation sur la maîtrise des eaux usées ;
    - tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées.
  
  - ✓ **Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local :**
    - En s'appuyant sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau piloté par le SAGE Couesnon, le document d'urbanisme communal s'attachera à localiser les secteurs constituant les zones humides d'intérêt local et à en assurer leur pérennité.
    - Appliquer aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur.
    - Inscrire les milieux et zones humides identifiés dans un zonage protecteur et édicter une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques mais aussi pour les restaurer et offrir la possibilité de les ouvrir au public.
  
  - ✓ **Gérer les risques liés à la présence de secteurs soumis au risque d'inondation :**
    - La commune est concernée par les risques d'inondations notamment en bordure de la rivière du Couesnon
    - Le PLU identifiera les secteurs soumis au risque d'inondation et les repérera sur le règlement graphique.
    - Edicter une réglementation particulière, afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.
  
  - ✓ **Prendre en compte le captage d'eau potable de Villaloups**
    - Assurer la protection de la ressource en eau potable par la reconnaissance et la protection du captage de Villaloups.

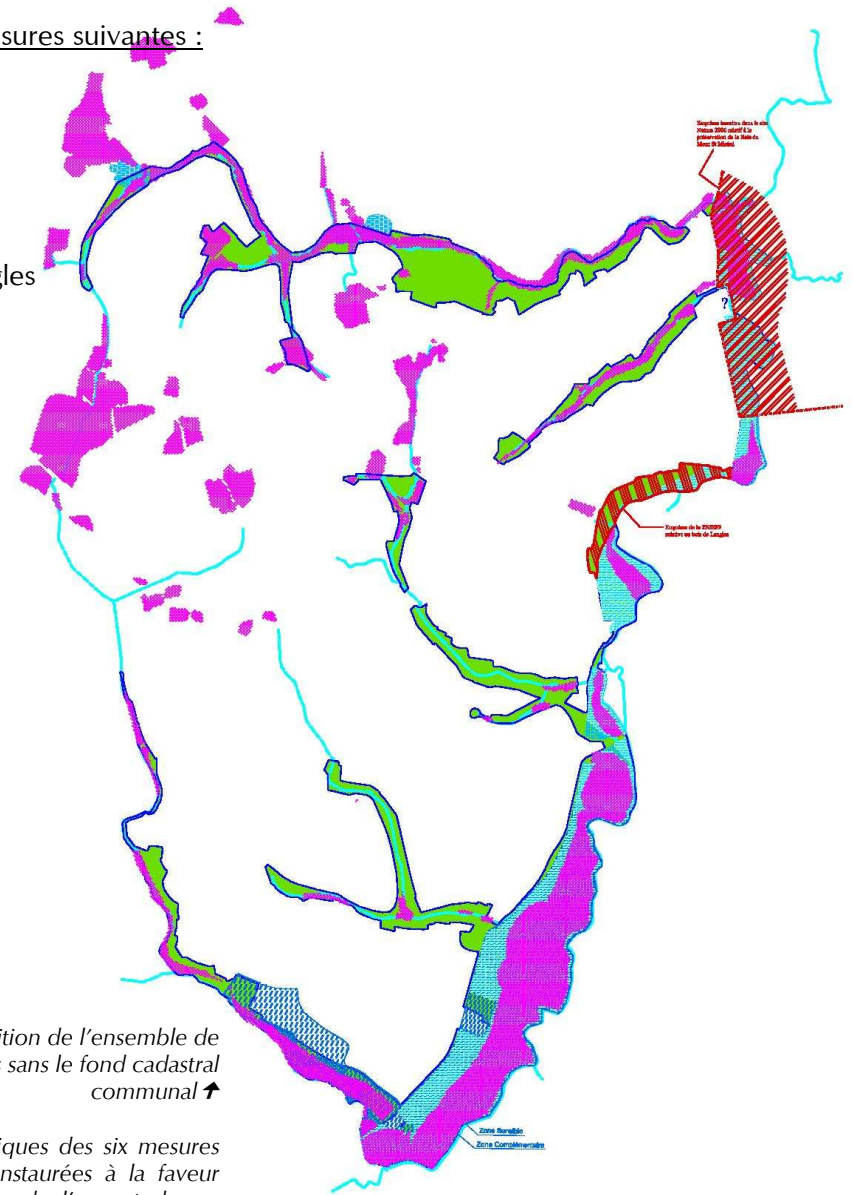
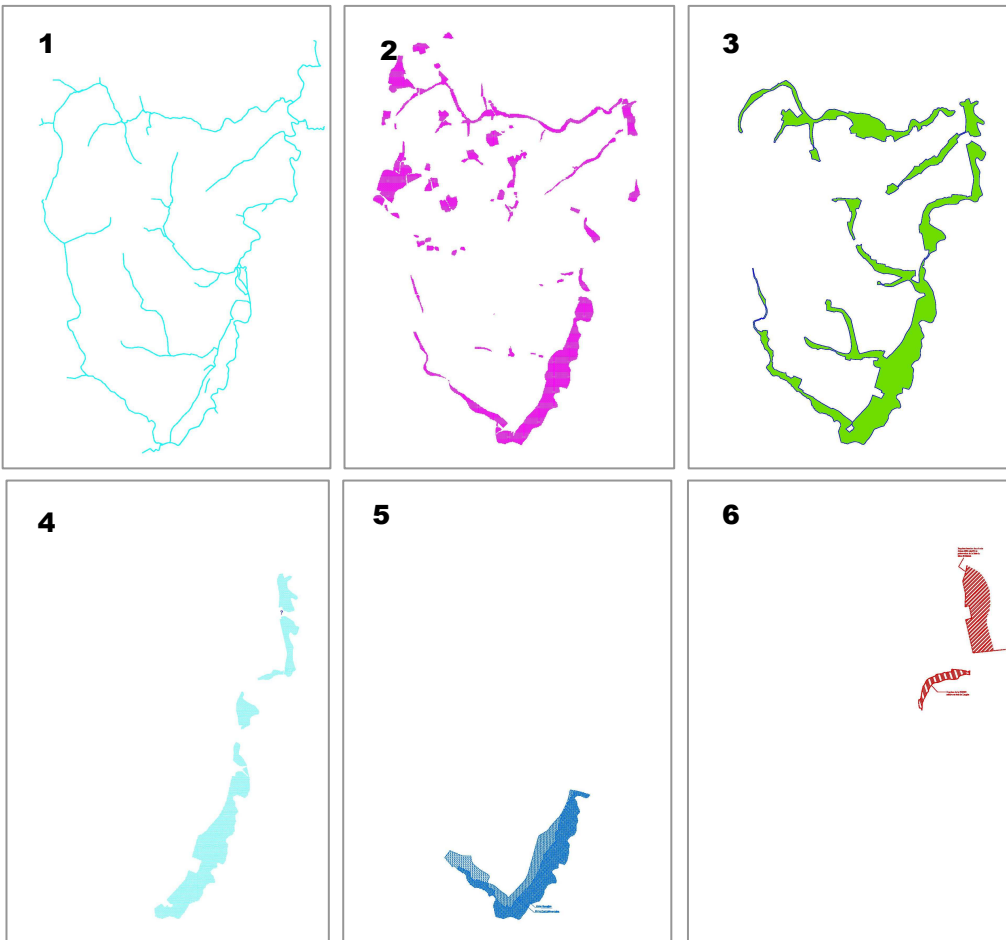
## C - Transcription des enjeux dans le PADD

- ✓ **Protéger les espaces les plus sensibles**
  - Le territoire communal s'organise fortement autour du réseau hydrographique et renferme des espaces naturels sensibles. Certains sont reconnus à l'échelle nationale. Une attention particulière doit être portée sur ces milieux naturels en :
    - identifiant et localisant ce patrimoine naturel sensible (cours d'eau, zones humides...) afin de préserver son intégrité ;
    - appliquant aux éléments du patrimoine naturel identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques.
  - Protéger les fonds de vallées clairement identifiables afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement.
  - Apporter une gestion des rejets et parer aux incidences de l'urbanisation sur les eaux usées.

## D - Traduction réglementaire

L'application des enjeux et des orientations inscrites au PADD aboutie à la mise en place des mesures suivantes :

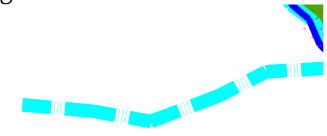
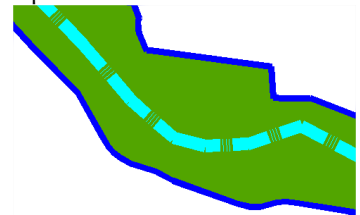
- 1- Le repérage du réseau hydrographique au titre de l'article L 123.1-7
- 2- La protection des zones humides dans le règlement du PLU
- 3- L'inscription des fonds de vallées dans une zone naturelle de protection (NPa)
- 4- La protection des zones inondables dans le règlement du PLU
- 5- L'apposition de la servitude AS1 relative au captage de Villaloups
- 6- L'inscription graphique à titre informatif du site Natura 2000 et de la ZNIEFF du bois de Langles



Superposition de l'ensemble de mesures sans le fond cadastral communal ↑

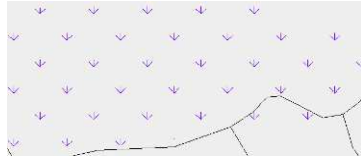
←Détails graphiques des six mesures de protection instaurées à la faveur de la protection de l'eau et de ses milieux associés.

## Tableau expliquant les règles prises pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques

| Rappel ENJEUX  | Composantes paysagères concernées   | Mesures réglementaires   | Traduction graphique   |
|--|---|--|--|
| <p>► <b>Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau</b></p> <p>La protection du réseau hydrographique s'articule autour du réseau en lui-même ainsi que des fonds de vallées clairement identifiables.</p> | <p>► <b><u>Le réseau hydrographique tel qu'il est défini dans l'inventaire :</u></b></p> <p>La présence de 3 critères sur les 4 est nécessaire pour identifier une CE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecoulement répété au même endroit</li> <li>- La présence d'une berge</li> <li>- Un substrat particulier</li> <li>- La vie aquatique</li> </ul> <p>Un élément supplémentaire doit permettre d'ôter le doute quant à la confusion entre cours d'eau et fossés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'une zone de source en amont ; elle peut être clairement définie (plan d'eau, source, zone humide) ou plus diffuse (zone inondée, zone d'affleurement de la nappe).</li> </ul> <p>Se référer à <b>l'inventaire annexé au PLU</b> (explication de la méthodologie d'inventaire)</p> | <p>► <b><u>Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme</u></b></p> <p>Rappel : article R421-23-h : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements »... « ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »</p>  | <p>► Symbole au plan de zonage :<br/>Ligne discontinue bleu-claire</p>  |
|  | <p>► <b><u>Les fonds de vallées identifiables :</u></b></p> <p>Sont prises en compte les fractions de vallées identifiables physiquement. On entend par fond de vallée, le bassin formé par un cours d'eau ou un talweg.</p> <p>La zone de protection englobe en premier lieu la vallée du Couesnon. Puis elle s'articule sur les cinq vallées encaissées constituant les affluents communaux du Couesnon. La zone de protection disparaît progressivement sur les hauteurs. En effet, les cours s'amoincrissent et la topographie s'estompe. On arrive alors sur les ruisseaux peu perceptibles des têtes de bassin versant.</p> <p>Les limites de la zone NPa privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la</p>         | <p>► <b><u>Inscription dans une zone naturelle de protection stricte (NPa)</u></b></p> <p>La zone NPa est un sous-secteur de la zone N. La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière qui est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.</p> <p>En l'occurrence, le sous-secteur NPa met l'accent sur le rôle écologique des fonds de vallées recensés. En effet, ces fonds de vallées ont une fonction écologique déterminante pour la qualité des eaux en raison de leur rôle de tampon (filtres, lutte contre l'érosion...) entre les espaces agricoles et les cours d'eau. De plus, ces fonds de vallées renferment de nombreux milieux humides associés aux cours d'eau.</p> | <p>► Symbole au plan de zonage :<br/>Aplat vert</p>                   |

délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.

A ce titre, cette zone NPa est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

| Rappel ENJEUX  | Composantes paysagères concernées   | Mesures réglementaires   | Traduction graphique   |
|--|---|--|--|
| <p>► <b>Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local</b></p> | <p>► <u>Les zones humides telles qu'elles sont définies par le SAGE Couesnon.</u></p> <p>Les critères utilisés pour l'inventaire des zones humides sont de 3 ordres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude de la circulation de l'eau</li> <li>- Etude de sols</li> <li>- Etude de la végétation</li> </ul> <p>Par ailleurs, afin d'améliorer la précision des inventaires, le travail s'est inscrit dans une démarche participative. Ainsi le travail du bureau d'étude a non seulement été suivi par le syndicat de B.V., la cellule d'animation du SAGE et le comité de pilotage mais aussi par des groupes locaux réunissant des agriculteurs, des élus, des « anciens » ainsi que des représentants d'associations environnementales. Une consultation du public a été également réalisée.</p> <p>Se référer à <b>l'inventaire annexé au PLU</b> (explication de la méthodologie d'inventaire)</p> | <p>► Le PLU, dans sa partie réglementaire (graphique et littérale), s'attache pour préserver la pérennité des milieux humides à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifier sur le plan de zonage les zones humides d'intérêt local par <u>l'application d'une trame (ZH)</u></li> <li>- préciser dans les <u>dispositions générales du règlement écrit</u> que : « à l'intérieur des secteurs couverts par la trame ZH : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (*par mode d'occupation, on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol) »</li> </ul> | <p>► Symbole au plan de zonage : Trame ZH violette</p>  |

| Rappel ENJEUX | Composantes paysagères concernées | Mesures réglementaires | Limites et traduction graphique |
|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|

► **Gérer les risques liés à la présence de secteurs soumis au risque d'inondation**

► Les zones inondables se localisent en grande majorité sur les bords de la rivière du Couesnon.

Les zones inondables ont été reportées selon les arrêtés préfectoraux portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1995 et 1999. La cartographie est présente au porter à connaissance fourni par le préfet. Elle est également annexée au PLU.

► Le PLU, dans sa partie réglementaire (graphique et littérale), s'attache à :

- identifier sur le plan de zonage les zones inondables par l'application d'une trame
- préciser dans les dispositions générales du règlement écrit que : « toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. »

► Symbole au plan de zonage :



| Rappel ENJEUX | Composantes paysagères concernées | Mesures réglementaires | Limites et traduction graphique |
|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|

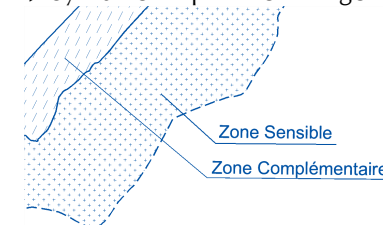
► **Prendre en compte le captage d'eau potable de Villaloups**

► captage de Villaloups est situé sur la commune d'Antrain. Son périmètre empiète sur la commune de La Fontenelle.

Se référer aux plans de détails annexés au Porter à connaissance lui-même annexé au PLU.

► La commune supporte une servitude AS1 liée aux périmètres de protection des eaux potables. Les périmètres "rapproché sensible" et "rapproché complémentaire" ont été instaurés par arrêté préfectoral et ont été reportés aux plans de zonage et de servitudes. Les articles 1 et 2 du règlement des zones concernées feront référence à l'arrêté préfectoral instituant les périmètres.

► Symbole au plan de zonage :



## titre 2.4 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DES HAIES BOCAGERES ET BOISEMENTS

### A - Constats (synthèse de l'analyse de l'état initial) :

► En sillonnant la commune, on évolue dans un paysage agricole qui su préserver son identité bocagère. La réparation du réseau bocage-boisement, concourt à produire la vision d'un bocage bien constitué. Toutefois, en détaillant les composantes internes de ce réseau, telles que la répartition des haies et des boisements, on découvre des variations permettant de dissocier le territoire communal en trois secteurs correspondant à des ambiances et des réseaux différents :

- Secteur n°1, le versant du Couesnon : la mutation des pratiques agraires et l'intensification de l'agriculture ont entraînés un renforcement de l'identité agricole et ont contribués à l'ouverture des paysages communaux. Cette dynamique se perçoit nettement sur le versant de la vallée du Couesnon. Le parcellaire est plus distendu, les haies bocagères sont moins présentes et se concentrent majoritairement aux abords des vallées. On observe d'ailleurs de nombreuses vues lointaines depuis et vers le sommet agricole du versant.
- Secteur n°2, le plateau (ou hauteurs communales) : La partie nord-ouest du territoire communal est plus bocagère et son parcellaire est plus resserré. On évolue au sein d'un complexe bocage-boisement mieux formé. Les vues sont courtes et le paysage est très homogène.
- Secteur n°3 : les cinq vallées : Les cinq affluents communaux du Couesnon renferment une végétation dense et diversifiée. On observe de nombreux boisements qui renforcent la fermeture de ces vallées déjà très encaissées. Ces boisements plus ou moins larges qui parsèment ces cinq vallées sont composés de :
  - haies bocagères en limites des parcelles riveraines ;
  - nombreux ilots boisés naturels dans des parcelles non cultivables (versants abrupts) ;
  - plantations forestières et peupleraies.

Ces « bandes boisées » ont un impact paysager très important (identification des vallées) et une fonction écologique déterminante pour la qualité des eaux (zone tampon de réduction des pollutions agricoles).

► En dehors des « bandes boisées » marquant les vallées, on recense quelques ilots boisés. Toutefois, ils sont peu nombreux et de faibles surfaces (quelques hectares). Ils contribuent cependant, de part leur situation sur le plateau (hauteurs communales), à la qualité du paysage et à l'interconnexion des complexes bocage-boisement. Ils sont composés essentiellement de feuillus forestiers ou de plantations de peupliers.

► Le SCOT du Pays de Fougères scinde le territoire communal en deux zones de bocages : la partie Ouest est inscrite dans une zone de bocage dense alors que la partie Est, est inscrite dans une zone de bocage déstructurée..

► Il convient de mettre en évidence le rôle particulier des complexes bocages-boisements dans la préservation de la ressource en eaux. En raison de la topographie marquée, d'un chevelu hydrographique important et de la présence de nombreuses zones humides communales, le maillage bocage-boisement aux abords des vallées et des zones humides acquiert un rôle plus important.

## B - Enjeux :

- ✓ **Préserver fortement les bandes boisées des cinq vallées**
  - Maintenir le taux de boisement actuel.
  - Apporter des mesures de préservation pour les boisements, même de moins de 1ha, qui participent activement à la structuration de ces vallées
  - Préserver les haies bocagères comprises à l'intérieur des vallées
  - Préserver les éléments du complexe bocage-boisement qui permettent les interconnexions au sein de ces vallées
- ✓ **Axer les mesures de préservation complémentaire sur les abords des vallées et du réseau hydrographique**
  - Préserver les éléments du complexe bocage-boisement qui sont à proximité directe des vallées et du réseau hydrographique
- ✓ **Veiller à assurer des interconnexions sur le reste du territoire**
  - Préserver des continuités boisées qui forment des corridors écologiques.

## C - Transcription des enjeux dans le PADD

- ✓ **Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent**
  - Il s'agit pour la commune, non pas de figer l'ensemble du maillage, mais de proposer le maintien d'une armature bocage-boisement correspondante à son identité bocagère. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes :
    - la perception de l'identité bocagère depuis les voies et chemins ;
    - les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisement) ;
    - les haies et les boisements qui participent à la lecture des vallées ;
    - l'intégration du bâti.

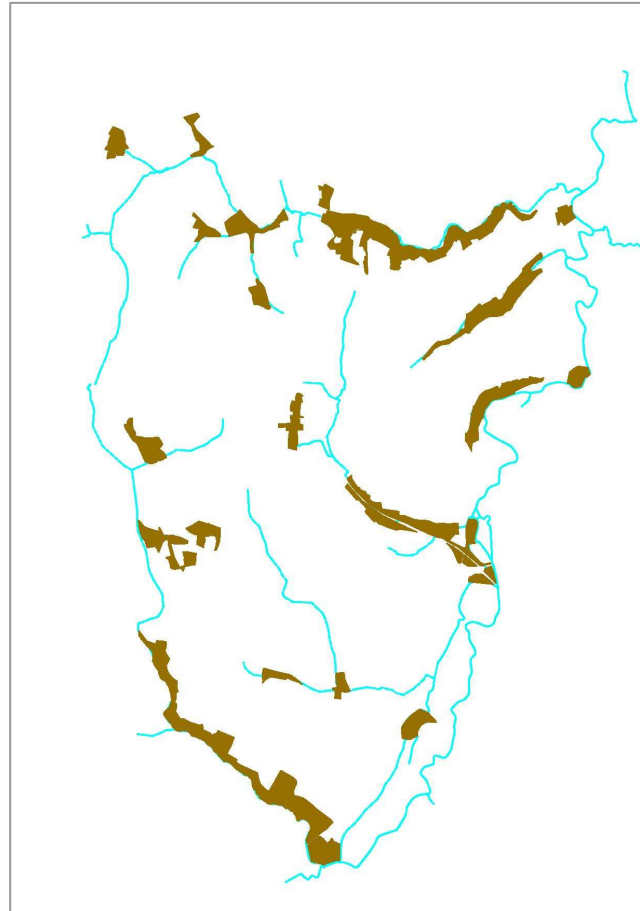
## D - Traduction réglementaire

L'application des enjeux et des orientations inscrites au PADD aboutie à la mise en place des mesures suivantes :

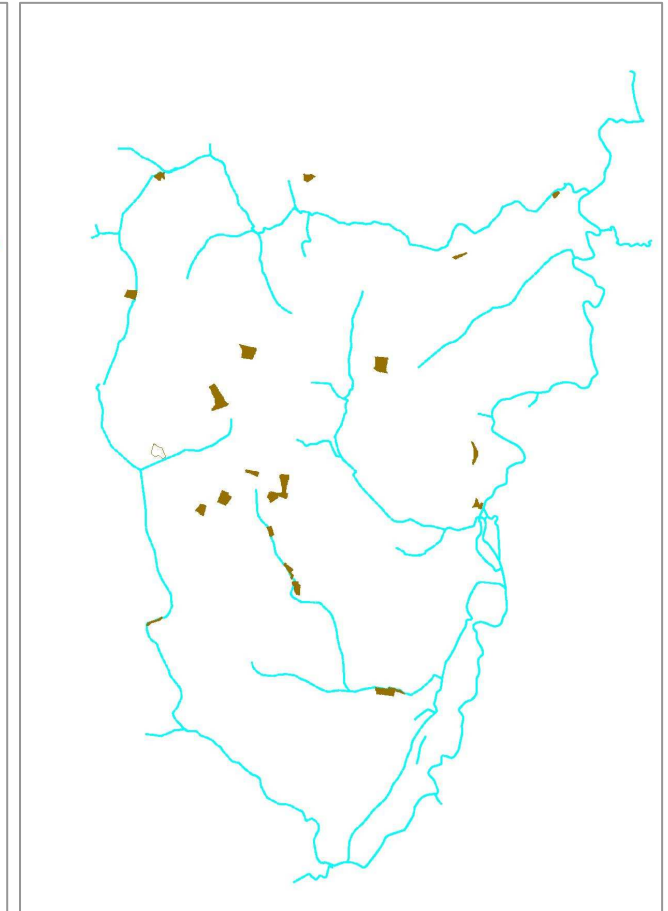
- 7- Le repérage de certaines haies bocagères au titre de l'article L 123-1-7
- 8- Le classement des grandes unités boisées au titre de l'article L 130-1
- 9- Le repérage de certains boisements au titre de l'article L 123-1-7



7-Préservation des haies bocagères aux abords directs du réseau hydrographique et des zones humides.

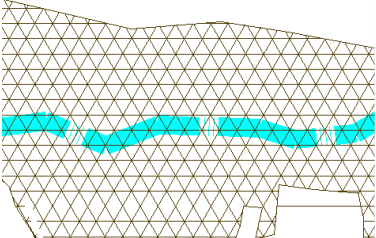



8-Préservation des grandes unités boisées marquant les cinq vallées et/ou se situant aux abords directs du réseau hydrographique et des zones humides.



9-Préservation des petits îlots boisés complétant les mesures principales.

### Tableau expliquant les règles prises pour la protection du couvert arboré

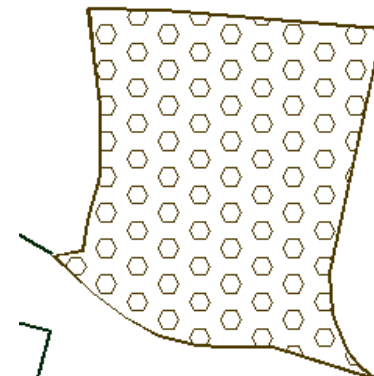
| Rappel ENJEUX  | Portions de territoire concernées   | Mesures réglementaires  | Limites et traduction graphique   |
|--|---|---|---|
| <p>► <b>Préserver fortement les bandes boisées des cinq vallées</b></p> <p>► <b>Axer les mesures de préservation complémentaire sur les abords des vallées et du réseau hydrographique</b></p> <p>► <b>Veiller à assurer des interconnexions sur le reste du territoire</b></p> <p><u>Remarque :</u><br/>                     il est difficile de dissocier les mesures réglementaires par enjeux. En effet, une formation végétale peut répondre à plusieurs enjeux. Par exemple, une haie bocagère peut à la fois participer à la lecture d'une vallée, avoir un rôle anti érosif fort (proximité du cours d'eau) et assurer une connexion biologique entre deux boisements. Ainsi, les mesures réglementaires sont détaillées simultanément pour l'ensemble des enjeux.</p> | <p>Trois types de formations ont été localisés :</p> <p>► Les unités boisées de plus de 1 hectare situées à l'intérieur des vallées (fond de vallée + versant) et les bandes boisées ou petits boisements qui assurent des continuums au sein des vallées.</p> <p>► Les haies bocagères de toute nature situées à l'intérieur des vallées (fond de vallée + versant), celles qui se situent aux abords directs du réseau hydrographique et des zones humides et celles qui assurent des continuums.</p> | <p>Deux mesures réglementaires sont appliquées selon le type de formation :</p> <p>► <u>Classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme</u><br/>                     Les terrains boisés désignés comme espace boisés classés au titre des articles L.130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, doivent être protégés et entretenus. Cette protection renvoi à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996 portant autorisation de coupes par catégories. Ainsi tous les travaux non énumérés par l'arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'une autorisation de coupes et d'abattages. L'arrêté préfectoral est annexé au PLU</p> <p>► <u>Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123.1-7 du code de l'urbanisme</u><br/>                     Le repérage au titre de l'article L.123.1-7<sup>ème</sup> alinéa a été préféré pour obtenir une gestion locale de la haie bocagère. En effet, les travaux liés à l'exploitation du bois de la haie bocagère seront gérés en application de l'article R421-23-h du code l'urbanisme. Ainsi les travaux ayant pour effets de détruire une haie bocagère seront soumis à une demande en mairie au titre des installations et travaux divers. Les usages courants liés à l'exploitation du bois ne sont pas soumis déclaration.</p> | <p>► Symbole au plan de zonage pour les boisements :</p>  <p>► Symbole au plan de zonage pour les haies :</p>  |

| Rappel ENJEUX | Portions de territoire concernées | Mesures réglementaires | Limites et traduction graphique |
|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|

► Les unités boisées de moins de 1 hectare isolées et situées dans les vallées ou à proximité directe du réseau hydrographique et des zones humides.

► Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123.1-7° du code de l'urbanisme  
Le repérage au titre de l'article L.123.1-7<sup>ème</sup> alinéa a été préféré pour obtenir une gestion locale de la haie bocagère. En effet, les travaux liés à l'exploitation du bois de la haie bocagère seront gérés en application de l'article R421-23-h du code l'urbanisme. Ainsi les travaux ayant pour effets de détruire une haie bocagère seront soumis à une demande en mairie au titre des installations et travaux divers. Les usages courants liés à l'exploitation du bois ne sont pas soumis déclaration.

► Symbole au plan de zonage pour les boisements :



## titre 2.5 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DES PAYSAGES

### A - Constats (synthèse de l'analyse de l'état initial) :

► La commune est ancrée sur sa frange Est sur la **vallée du Couesnon**. C'est donc logiquement que les paysages communaux s'articulent autour de la vallée du Couesnon. Cette vallée constitue une véritable colonne vertébrale. Mise en évidence dans le SCOT du Pays de Fougères, dans sa partie Sud et Nord, comme **site naturel patrimonial**, La vallée du Couesnon est une vallée structurante à l'échelle du département. Le SCOTT ne reconnaît pas la vallée du Couesnon comme site naturel patrimonial dans sa partie centrale (entre le bourg de La Fontenelle et le bourg d'Antrain) toutefois, on note la présence du bois de Langles qui est également reconnu comme site naturel patrimonial. Ainsi, on la vallée du Couesnon, dans sa globalité, constitue un corridor paysager et écologique.

► Les éléments de l'analyse de l'état initial de l'environnement nous conduisent à la synthèse suivante : **les paysages communaux se répartissent selon les 4 entités paysagères suivantes** :

- 1- **La vallée du Couesnon** : Fleuve côtier d'environ 90 kms de long, le Couesnon, après l'endiguement de son estuaire, a mis fin à ses divagations. Actuellement, son lit mineur est stable mais présente, en raison de la fréquence des pluies et des débits souvent rapides, des montées en eaux importantes. Ainsi, il peut sortir de son lit mineur pour envoyer son lit majeur régulièrement (c.f. § Risques naturels). La particularité de la vallée du Couesnon tient également à la configuration de son profil. Le lit majeur du Couesnon est un fond plat pouvant atteindre plusieurs centaines de mètres de largeur. De plus, la vallée du Couesnon, y compris ses versants, possède des dynamiques visuelles particulières. Les fortes déclivités et le caractère abrupt de ses versants, placent le spectateur en promontoire sur les paysages alentours depuis les voies de circulation. Cela offre au spectateur de nombreuses vues panoramiques. Toutefois, l'ouverture visuelle de ces paysages confère aux lieux une grande sensibilité puisqu'ils s'exposent largement aux vues lointaines. Toute intervention sur ces secteurs marquera les paysages.

La photographie ci-après illustre la particularité de la vallée Couesnon : Un fond peu perceptible mais large et ample / Des versants marqués topographiquement / Une bonne homogénéité / Des parties très ouvertes correspondant aux plateaux de cultures / Des parties fermées correspondant aux vallées encaissées et boisées.



- 2- **Les paysages de vallées encaissées** : Ils comprennent les cinq vallées constituant les affluents du Couesnon. Ces vallées forment un ensemble de couloirs relatifs aux différentes vallées. La topographie des lieux ajoutée à la végétation arborée présente dans les fonds de vallées, procurent une fermeture visuelle importante : les versants,

souvent abruptes, bloquent les vues sur l'intérieur du fond de vallée. Cette dynamique offre des ambiances plus intimistes. Il n'y a pas de perception de l'ensemble des vallées. Les routes et chemins n'en autorise pas une lecture continue. Seule, l'approche ponctuelle, lors des franchissements, en autorise une perception par petits sites.

- 3- **Les paysages de cultures et de bocage.** En sillonnant la commune, on évolue dans un paysage agricole qui su préserver son identité bocagère. Le réseau bocage-boisement génère un paysage dynamique où les vues lointaines sont filtrées par les lignes végétales (haies, îlots boisés, arbres isolés...). Ces mêmes lignes végétales compartimentent les espaces de cultures et soulignent le relief ondulé. L'impression globale du paysage de bocage réside dans la répartition relativement homogène du réseau bocage-boisement. Il convient de préciser que le bocage caractérise l'agriculture locale. Cette synthèse se constate majoritairement sur la partie Ouest du territoire. Il convient de mettre entre parenthèse le versant du Couesnon qui reste plus ouvert.

## **B - Enjeux :**

### **✓ Préserver la vallée du Couesnon**

- Reconnaître l'importance de la vallée du Couesnon et prendre en compte sa dimension patrimoniale.
- Conforter l'appartenance du territoire à la vallée du Couesnon en préservant leurs liens visuels et physiques.
- Préserver fortement le fond de vallée qui supporte des inondations régulières et qui renferme une biodiversité importante (Site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides d'intérêt locale).
- Dans le cadre de l'application des mesures réglementaires, intégrer le versant à la vallée car il participe activement à la formation et à la lecture de la vallée dans le grand paysage.
- Apporter des dispositions réglementaires particulières sur le versant afin de palier sa sensibilité visuelle.

### **✓ Préserver les cinq vallées encaissées que constituent les affluents du Couesnon**

- Les ensembles de vallées structurant la frange Est du territoire communal forment un environnement et un cadre de vie de très grande qualité. Ces milieux, fort d'une topographie singulière, recèlent un patrimoine naturel riche et diversifié. Il s'agit donc pour la commune d'un atout majeur qu'il convient de mettre en évidence en tant qu'entité paysagère remarquable et identitaire à préserver.

### **✓ Considérer que le bocage caractérise l'espace agricole**

- Reconnaître sur le reste du territoire la vocation agricole.
- Préserver l'identité bocagère de ces secteurs agricoles.

## **C - Transcription des enjeux dans le PADD**

### **✓ Organiser le territoire selon l'armature paysagère du territoire**

- La promotion et la préservation de l'armature paysagère repose sur la reconnaissance des vallées comme entités paysagères remarquables à préserver. Il conviendra toutefois d'appliquer à ces entités paysagères remarquables des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.
- L'identité paysagère du territoire communal repose également sur les liaisons visuelles avec la vallée du Couesnon, vallée structurante à l'échelle du département. Cet espace mérite une attention plus particulière en raison de sa topographie et du paysage très ouvert qui le compose. Toute nouvelle construction sera réglementée afin de préserver les cônes de vues sur la vallée du Couesnon et de minimiser l'impact visuel des constructions dans le paysage.

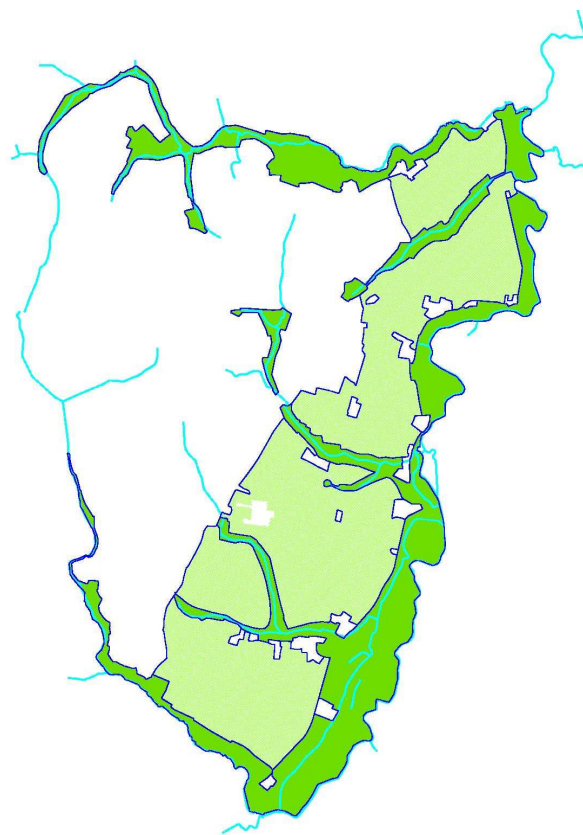
## D - Traduction réglementaire

L'application des enjeux et des orientations inscrites au PADD aboutie à la mise en place des mesures suivantes :

- 10- L'inscription du fond de la vallée du Couesnon dans une zone naturelle de protection stricte (NPa)
- 11- L'inscription des vallées encaissées dans une zone naturelle de protection stricte (NPa)
- 12- La mise en place de secteur de protection complémentaire à vocation agricole (Ap)

**10-11-** Mise en évidence des zones de protection de type NPa appliquées et liées à la protection du fond de la vallée du Couesnon. Ces zones de protections sont également appliquées dans le cadre de la promotion et la préservation des paysages remarquables que constituent les vallées encaissées.

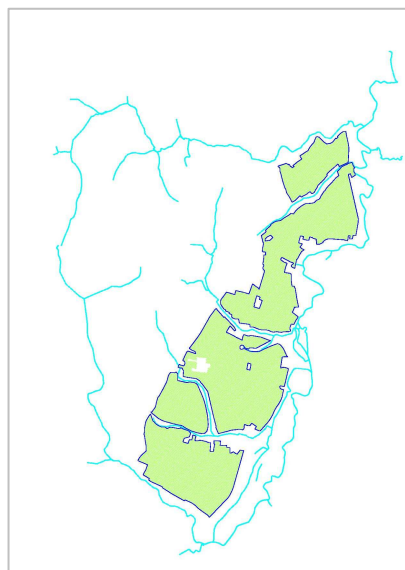
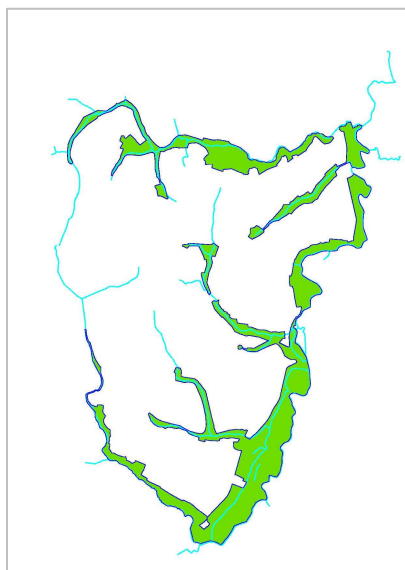
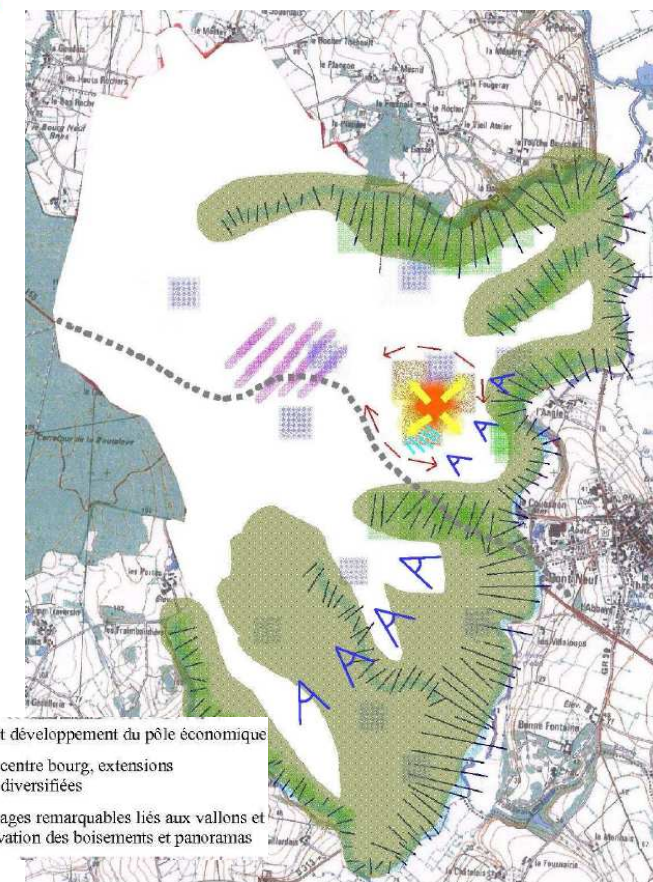
**12-** Mise en évidence de la zone agricole particulière de type Ap reconnaissant le versant de la vallée du Couesnon.



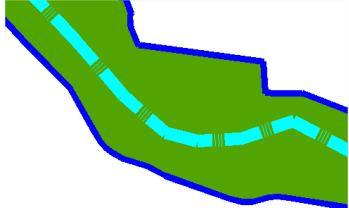

← Superposition de l'ensemble de mesures sans le fond cadastral communal

↓ Schéma illustrant les propos tenu dans le PADD

- Voirie, coupure
- Coupures d'urbanisation
- Maintien et développement du pôle économique
- Protection des Zones boisées participant à l'identité locale
- Développement de l'urbanisation en zone d'habitat diffus
- Développement du centre bourg, extensions urbaines, fonctions diversifiées
- Protection des paysages remarquables liés aux vallons et cours d'eau, préservation des boisements et panoramas



### Tableau expliquant les règles prises pour la protection des paysages

| Rappel ENJEUX                                   | Portions de territoire concernées  | Mesures réglementaires   | Limites et traduction graphique  |
|---|--|--|--|
| <p>► <b>Préserver la vallée du Couesnon</b></p> | <p>► <b>Le fond de la vallée du Couesnon</b><br/>                     La zone de protection englobe l'ensemble du fond de vallée du Couesnon hormis les habitations et autres constructions se situant à l'intérieur du fond de vallée.</p>  | <p>► <u>Le fond de la vallée du Couesnon est inscrite dans un zonage naturel de protecteur de type NPa.</u> (Les mesures réglementaires appliquées ne sont pas exclusivement liées à cet objectif de préservation. En effet, dans le cadre de la protection de l'eau et des milieux aquatiques, les vallées ont déjà bénéficiées d'une inscription des fonds de vallées dans un zonage protecteur de type NPa)</p>   | <p>► Symbole au plan de zonage :</p>  |
|   | <p>► <b>Le versant de la vallée du Couesnon</b><br/>                     La reconnaissance du versant passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une lecture homogène et continue du versant</li> <li>- un appui sur les lignes topographiques</li> <li>- la découverte de l'espace et la pertinence des points de vues (donc sur les voies de communication)</li> <li>- un appui sur les cinq vallées lacérant le versant à sa perpendiculaire.</li> </ul> <p>Au sud du territoire, la reconnaissance du versant s'appuie plus particulièrement sur les voies communales. Implantées à une altitude moyenne d'environ 90 mètres, cet ensemble de voies offre de nombreuses vues lointaines, le haut du versant apparaît extrêmement ouvert et dégagé. Depuis ces voies, on franchit à plusieurs reprises les pentes des petites vallées encaissées.</p> <p>Dans la partie centrale, le versant vient s'accrocher au bourg. Cette dynamique répond parfaitement au fonctionnement visuel des lieux et à l'identité communale. Depuis les franges arrière du bourg, on observe des vues lointaines et dégagées sur le grand paysage. Depuis le territoire d'Antrain, on observe un bourg et un clocher au sommet d'un versant.</p> <p>Au nord du territoire, le versant s'abaisse légèrement et</p> | <p>► <u>Inscription du versant dans sous-zone dénommée Ap.</u><br/>                     Ce zonage délimite un espace agricole où dominent et résident des enjeux paysagers importants. L'instauration de ce sous secteur à la zone agricole permet ainsi de concilier l'agriculture et la protection de l'environnement.<br/>                     En l'occurrence, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'affirmer la vocation agricole du versant de la vallée du Couesnon ;</li> <li>- de reconnaître la sensibilité visuelle d'un versant très ouvert et exposé aux vues lointaines ;</li> <li>- d'être compatible avec le SCOT du pays de Fougères et de caractériser la vallée du Couesnon dans son ensemble (fond de vallée + versants) comme un paysage structurant à l'échelle du pays ;</li> </ul> <p>Pour répondre à ces objectifs, la zone Ap interdit l'implantation de nouveaux sièges ou sites d'exploitations agricoles. Seul le développement des structures existantes y est admis.</p> | <p>► Symbole au plan de zonage :</p>  |

s'accentue avec des courbes topographiques qui se resserrent. Les voies de circulations offrent une découverte très différente en franchissant le versant à sa quasi perpendiculaire. La reconnaissance du versant s'appuie ainsi majoritairement sur les lignes topographiques produisant un effet de rupture à une altimétrie moyenne d'environ 70 mètres.

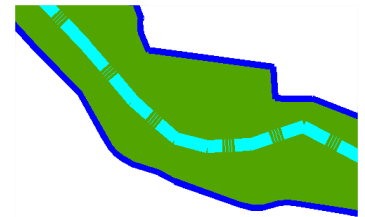
► **Préserver les cinq vallées encaissées qui constituent les affluents du Couesnon**

► **La zone de protection** s'articule sur les cinq vallées encaissées constituant les affluents communaux du Couesnon. La zone de protection disparaît progressivement sur les hauteurs en raison de l'amointrissement du réseau hydrographique et de l'absence d'une topographie marquée.

► Inscription dans un zonage naturel de protecteur de type NPa.

(Dans le cadre de la protection de l'eau et des milieux aquatiques, les vallées ont déjà bénéficiées d'une inscription des fonds de vallées dans un zonage protecteur de type NPa).

► Symbole au plan de zonage :



► **Considérer que le bocage caractérise l'espace agricole**

► En dehors des secteurs de protection mis en évidence précédemment, le reste du territoire correspond à un paysage de cultures et de bocage. Ces deux identités sont extrêmement liées. Il s'agit en l'occurrence de pouvoir reconnaître les deux en priorisant l'espace agricole qui à créer le bocage par l'intermédiaire des pratiques culturelles. Par ailleurs, le reste du territoire présente une bonne homogénéité.

► L'application de cet enjeu abouti à la mise en place de deux mesures réglementaires :

- passa par l'instauration d'une zone agricole stricte, homogène et large visant la protection de l'espace agricole. (Cet aspect réglementaire est traité ultérieurement au chapitre des activités agricoles.)
- Indépendamment du zonage, la protection du bocage. (cet aspect est déjà traité au chapitre relatif à la protection du couvert arboré.)

► Se référer aux chapitres correspondant.


## titre 2.6 - PRESENTATION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE


### titre 2.6.1 - Le patrimoine bâti ancien

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal, identifiés comme patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel ont été repérés aux plans lorsqu'ils n'étaient pas déjà, soit protégés eux-mêmes (classement monument historique ou inscription à l'inventaire des Monuments Historiques), soit situés dans les périmètres de 500 m liés à la servitude AC1 engendrée par : le château de Bonne Fontaine présent sur la commune d'Antrain

Les bâtiments qui possèdent une valeur patrimoniale reconnue seront repérés au plan. Il s'agit notamment de :

- ⇒ Manoir du Val
- ⇒ Ancien manoir de Vaublain, il conserve une chapelle abandonnée et avait autrefois une motte
- ⇒ Ancien Manoir du Chesnay
- ⇒ Ancien Manoir de Lourmais
- ⇒ Ancien manoir des Fraimbaudières
- ⇒ Ancien Manoir de Villeneuve

 Ces éléments bâtis identifiés comme étant les plus identitaires seront protégés au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, et seront repérés aux documents graphiques. Ils devront faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

 Le petit patrimoine a également été identifié et sera protégé au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, et seront repérés aux documents graphiques. Ils devront faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Par ailleurs, L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier identifié au titre de l'article L.123-1.7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions particulières destinées à le protéger et à le mettre en valeur, compte tenu de son intérêt patrimonial.

A ce titre, Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

## Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

### Préserver les constructions méritant la qualification de patrimoine communal

- ✓ La reconnaissance des entités bâties du secteur rural repose également sur la promotion du patrimoine architectural. L'ensemble du patrimoine architectural sera donc valorisé en autorisant l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti traditionnel :
  - dans la mesure où il n'y a pas dénaturation du dit bâti; sous réserve des conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve; dans le respect de l'activité agricole.
- ✓ Le territoire communal renferme de nombreuses constructions en granit : puits, fours à pain, calvaires ou croix de chemin. Une attention particulièrement doit être portée sur ces éléments en :
  - identifiant et localisant ce patrimoine afin de préserver son intégrité ;
  - appliquant aux constructions identifiées des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature et leur valeur.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Traduction :
  - Des règles spécifiques seront édictées afin de préserver l'architecture du bâti ancien et de le valoriser
  - Afin de préserver le bâti traditionnel en pierre existant, identitaire de l'architecture locale, le changement de destination sera autorisé sous réserve qu'il conduise à un usage d'habitation ou/et hébergement. L'usage d'habitation sera réservé au logement de l'exploitant lorsque la construction est localisée dans une zone A.
- ⇒ Pour la zone Nh : **Les extensions du bâti seront limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.** La hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial. **Conforter la vie rurale passe également par la possibilité de réaliser une construction annexe par unité foncière. Une construction de bâtiment annexe (détachés de la construction principale) est autorisée sous réserve de ne pas excéder 25 m<sup>2</sup>, que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.**

Les autres bâtiments les plus caractéristiques de l'architecture traditionnelle sont essentiellement localisés dans le secteur rural. Ils sont soit situés au cœur de structures bâties existantes ou de hameaux, il s'agit le plus souvent de bâtiments relatifs à des corps de ferme en activité (zone A) ou d'ancien corps de ferme (zone Na) qui, pour la plupart n'ont pas fait l'objet de réhabilitation et pour certains n'ont pas encore changé de destination. Ils ne seront pas repérés au titre du L.123-7<sup>ème</sup> dans la mesure où ils sont identitaires de l'architecture locale, sans pour autant posséder une valeur patrimoniale reconnue.

Ces constructions pourront évoluer, comme le précise l'article 2 des zones A, Na et Nh. Toutefois, afin de préserver l'architecture traditionnelle, les travaux de restauration du bâti existant, lorsque les constructions présentent un intérêt patrimonial, le changement de destination reste possible. Ainsi il participe à la valorisation du bâti traditionnel. Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel susceptible d'évoluer lorsqu'il cumule les conditions évoquées ci-dessous.

- Le changement de destination à usage d'habitation doit s'effectuer à plus de 100 m des bâtiments d'une exploitation agricole en activité

Les travaux sur les constructions traditionnelles doivent concourir à la valorisation du bâti, l'objectif est de protéger le caractère original des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations, c'est pourquoi l'extension de ces constructions sera limitée.

La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment :

➤ **l'extension est autorisée sous réserve :**

- ⇒ que l'extension des constructions à usage d'habitation n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et limitée à **40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**
- ⇒ que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.

- Enfin l'alinéa 6 de l'article 11 de chaque zone concernée rappelle que les rénovations et extension des bâtiments anciens antérieurs au 20<sup>ème</sup> siècle, ne devront pas avoir pour effet de dénaturer les caractéristiques architecturales. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti, ils doivent être en harmonie avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment d'origine (matériaux, teinte, aspect...).
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

**Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien : objectif affirmé dans le PADD.**

## titre 2.6.2 - Les sites archéologiques

Le service régional de l'Archéologie a recensé neuf sites archéologiques sur le territoire communal. Ils ont été repérés aux plans.

▶ Ces sites archéologiques, ont été intégrés dans l'annexe II relative au patrimoine archéologique.

**Les entités archéologiques recensées sont identifiées par une trame spécifique sur les plans de zonages du PLU. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.**

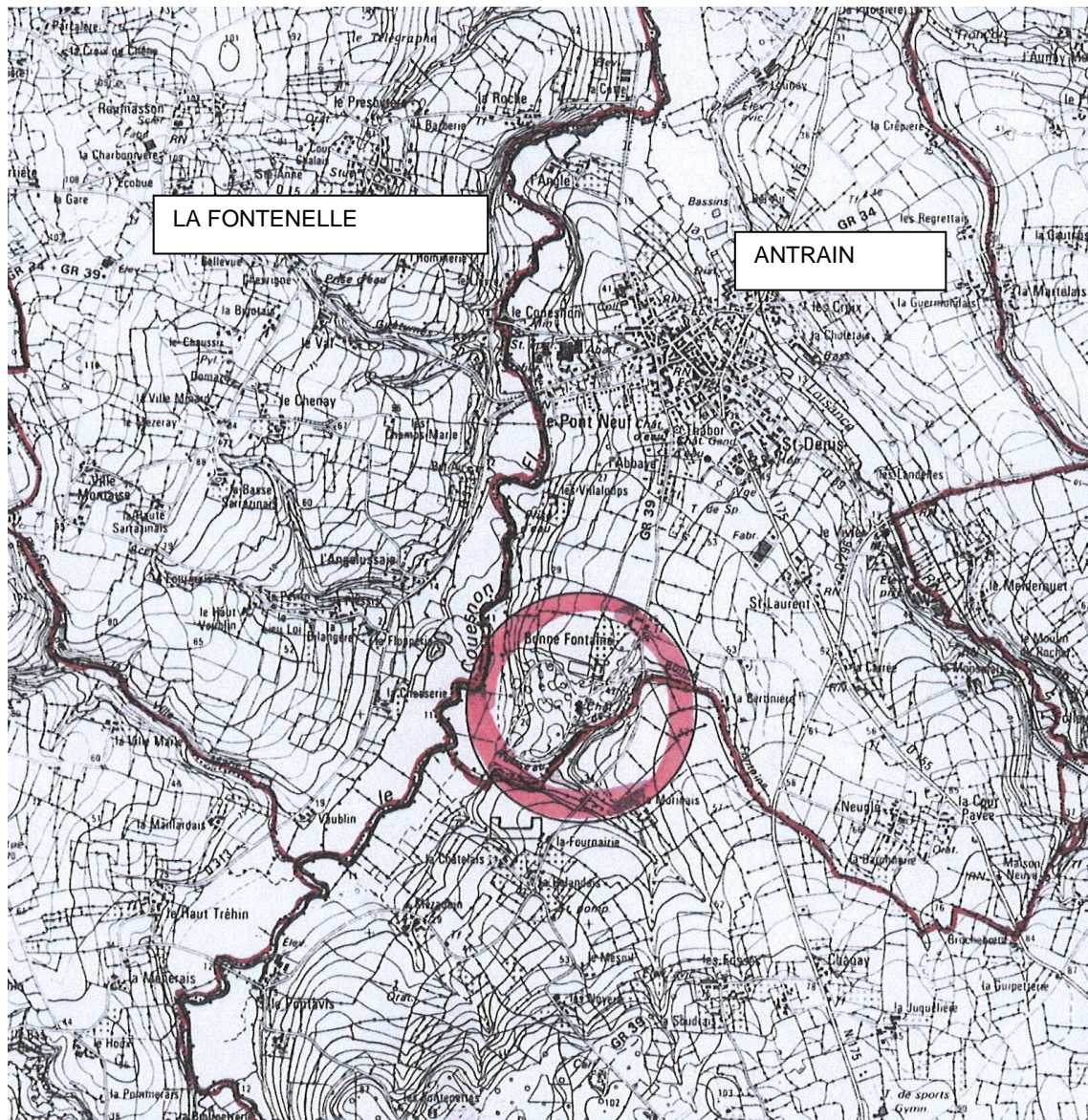
(DRAC des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 - Nantes cedex 1 - tél 02 40 14 23 00).



▶ Aux dispositions générales du règlement, il a été rappelé :

- que l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Avril 2003 modifie la Loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- qu'en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.
- que la protection des collections publiques contre les actes de malveillance est soumise à l'article 322.2 du Code Pénal.

### titre 2.6.3 - Servitude AC1 – Protection Monuments Historiques



Il est institué pour la protection et la mise en valeur du château de Bonne Fontaine situé sur la commune d'ANTRAIN un périmètre de 500 m dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des 'abords'.

Dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.



Inscription MH arrêté préfectoral du 16/09/1943

### titre 3 - Traduction réglementaire et présentation des zones A et N

*Justification du zonage et Traduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le respect des Orientations Générales du PADD*

## *Pour les zones agricoles de type A*

*Une « étude fine » a été réalisée par la chambre d'Agriculture afin de recenser les exploitations agricoles et de rencontrer les exploitants de la commune.*

*Elle s'est déroulée durant le mois de février 2006 de la façon suivant :*

*- organisation de permanences en Mairie entre les exploitants agricoles et un représentant de la chambre d'Agriculture.*

*Ensuite une restitution de cette étude, faite par la chambre d'Agriculture, a été exposée à l'ensemble de la commission en charge du PLU et du bureau d'études ARIA le 10 mars 2006.*

*L'ensemble des exploitations agricoles présentes sur le territoire communal a été recensé. Les entretiens avec les agriculteurs ont été effectués afin de cerner leurs attentes et d'évaluer les besoins des exploitations en terme de développement.*

*L'enjeu de cette étude était de réaliser un diagnostic des exploitations présentes pour permettre une identification précise des sièges et des bâtiments agricoles et des tiers présents à proximité afin de pouvoir ajuster au mieux ceux-ci dans le zonage du PLU.*

*Chaque siège a donc été recensé et fait l'objet d'un zonage spécifique « A » assurant ainsi sa protection et permettant le développement de cette activité. Les tiers ont quant à eux été identifiés, afin de leur attribuer un autre zonage « Na » ou Nh suivant les cas.*

ZONE  
A

## - ZONE AGRICOLE-

### La zone A

- Elle est le support de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet le développement et la modernisation de l'activité agricole.
- Il s'agit d'une zone où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif

### (A) CARACTERISTIQUES

- ⇒ L'ensemble des zones et bâtiments agricoles ont été zonés en A
- ⇒ Ces zones comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- ⇒ Ces constructions ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

### (A) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

#### Pérenniser l'activité agricole en affirmant le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- L'activité agricole occupe une large partie du territoire de la commune. C'est une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire.
- La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agricole de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme affiche le principe d'une zone agricole homogène, cohérente et continue.
- La mise en place d'une zone agricole stricte est la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- La protection de «L'outil de travail» fait apparaître les deux volontés suivantes :
  - protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
  - protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

#### Eviter l'étalement urbain :

- La consolidation des exploitations agricoles passe également par :
  - un développement du bourg qui respecte les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible ; en concentrant l'accueil de constructions neuves à usage d'habitat autour de la partie agglomérée du bourg
  - l'interdiction d'édifier des constructions neuves à usage d'habitation dans les secteurs bâtis classés en **(Na)**
  - la possibilité pour les tiers d'édifier des constructions neuves à usage d'habitation dans les secteurs bâtis répondant aux critères et classés en **(Nh)**, uniquement par comblement de dents creuses.
  - Pour les exploitations agricoles, les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés sous réserve qu'elles soient nécessitées par les besoins de l'activité.

#### Eviter le mitage :

- La construction de logement de fonction à proximité de l'exploitation agricole doit répondre à certaines conditions :
  - ↳ Un seul logement par site d'exploitation
  - ↳ sa création est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée.
- Respecter une distance maximale entre les bâtiments agricoles et les logements de fonction :
  - ↳ Les conditions d'implantations suivantes doivent être respectées : le logement doit être implanté dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles
- Respecter une surface au sol maximale pour les logements de fonction par construction neuves :
  - ↳ L'emprise au sol des constructions neuves visant à créer un logement de fonction sera limitée à **150 m²**.

ZONE  
A

- ZONE AGRICOLE -

## CAS DE FIGURE

### CRITERES DE CLASSIFICATION

► La prise en compte des exploitations agricoles:

Y-a-t-il une exploitation agricole ?

► La localisation géographique des constructions

Isolées, en limite de hameaux occupés par des tiers

► La nature des constructions autorisées :

Élevage, silos...  
Logement de fonction

► Autre:

Diversification des activités agricoles

## La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (A)

Classement A

Préservation du potentiel économique Agricole.

Les constructions rattachées à l'activité agricole seront considérées comme faisant parties « d'un outil de travail », elles seront intégrées à ce titre dans la zone A .

**Les constructions mentionnées ci-dessus et toutes celles nécessaires à la bonne pratique de l'activité agricole seront classées en A lorsqu'elles sont:**

Isolées des 1/3

Lorsqu'elles sont situées en limite de 1/3 et facilement dissociables

Lorsqu'elles ne sont pas situées dans une zone de protection paysagère

### **Nature des Bâtiments agricoles inclus en zone A:**

Bâtiments d'élevage

Annexes (silos, fumière, fosse salle de traite, stockage paille-fourrage)

Les ateliers— les hangars à matériels

### **Nature des constructions à usage d'habitation inclus en zone A**

Logement de fonction directement lié et nécessaire à l'exploitation (*sous conditions*)

### **Nature des autres constructions inclus en zone A**

Les bâtiments isolés qui possèdent un usage agricole

Les projets d'extension de bâtiments agricoles

Les activités relatives à la diversification de l'activité agricole lorsqu'elles demeurent accessoire (*accueil à la ferme, vente directe...*)(*sous conditions*)

## (A) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### UN SEUL LOGEMENT DE FONCTION

Le logement de fonction à proximité des bâtiments professionnels peut être nécessaire à l'exploitant.

- ↪ l'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de son exploitation agricole
- ↪ la construction ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage)

#### Par conséquent le règlement proposera la rédaction suivante :

- ↪ un seul logement est autorisé par site d'exploitation. S'il s'agit d'une construction neuve, l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup>
- ↪ Sa création est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée.
  - Son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles
- ↪ la construction à usage d'habitation doit être destinée au logement des personnes dont la présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité agricole, est nécessaire au fonctionnement de exploitation
- ↪ des locaux de gardiennage (accueil saisonnier, stagiaire, local de garde pour associé,...) peuvent être admis lorsqu'il existe des rotations des gardes (par exemple dans le cadre d'un GAEC) et sous réserve de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

### LA RECIPROCITE & LE RESPECT DES INTER DISTANCES

Objectifs : limiter les conflits d'usages

- ↪ Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosses à lisier, ....) devront :
  - ↪ être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations concernées par les mises aux normes.
- ↪ Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographiques, présence d'une servitude ou autre contrainte, maîtrise foncière), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues :
  - ↪ de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et NH). Cette disposition ne s'applique pas pour les exploitations déjà existantes en périphérie du centre-bourg.

### LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural :

↪ Les activités liées au tourisme vert, hébergements individuels ou collectifs (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, ferme découverte, etc...), sont autorisés sous réserve :

- ↪ d'être liées à la diversification de l'activité agricole sous réserve qu'elles demeurent accessoires de l'activité principale
- ↪ d'être situées dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- ↪ d'être créées par le biais d'un changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment traditionnel existant de caractère.

### LE CHANGEMENT DE DESTINATION

- ↪ Il est autorisé pour la diversification de l'activité agricole, sous réserve :
  - ↪ être en bon état et non en ruine (qu'elle possède au moins ¾ des murs porteurs existants)
  - ↪ avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre, que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>
  - ↪ Que la construction soit située à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction des autres sièges d'exploitation).

ZONE  
Ap

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A)-

## La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (Ap)

Classement Ap

Il s'agit d'une zone agricole avec restrictions de constructions de bâtiments agricoles.

### CRITERES DE CLASSIFICATION Des zones Agricoles Protégées

► La zone Ap correspond à :

↳ Une portion de territoire où l'agriculture domine mais où résident des enjeux paysagers

↳ Les limites de la zone (Ap) privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.

► La localisation géographique des constructions

↳ Les constructions à usage agricole sont incluses dans une entité paysagère

► La nature des constructions autorisées:  
Les constructions, restaurations, extensions et installations (bâtiments, silos, fosses à lisiers...) sont autorisées uniquement pour les exploitations agricoles existantes.

► autre:  
Diversification des activités agricoles existantes

La zone Ap

Ce zonage délimite un espace agricole où dominent et résident des enjeux paysagers importants.

### (Ap) CARACTERISTIQUES

L'instauration de ce sous secteur à la zone agricole permet ainsi de concilier l'agriculture et la protection de l'environnement.

En l'occurrence, il s'agit :

- ⇒ d'affirmer la vocation agricole du versant de la vallée du Couesnon ;
- ⇒ de reconnaître la sensibilité visuelle d'un versant très ouvert et exposé aux vues lointaines ;
- ⇒ d'être compatible avec le SCOT du pays de Fougères et de caractériser la vallée du Couesnon dans son ensemble (fond de vallée + versants) comme un paysage structurant à l'échelle du pays ;

Pour répondre à ces objectifs, la zone Ap interdit l'implantation de nouveaux sièges ou sites d'exploitations agricoles. Seul le développement des structures existantes y est admis.

### (Ap) Spécificités REGLEMENTAIRE :

Les sièges et sites d'exploitation existants peuvent continuer d'évoluer. Le développement de l'activité agricole y est autorisé sous condition :

- La zone Ap : elle n'autorise pas l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation et de nouveaux sites de production isolés (détachés du siège). Elle autorise la construction de bâtiments liés à l'activité agricole (sous réserve que le siège d'exploitation soit déjà existant)
  - couverture des bâtiments d'activité agricole devra être réalisée en tôle laquée de couleur sombre.
  - Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composée de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de en fibrociment.

*Pour les zones naturelles de type N*

ZONE  
N

## - ZONE NATURELLE -

### La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (N)

#### La zone N

Il s'agit une zone naturelle ou forestière, elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle est constituée de plusieurs sous-secteurs à l'intérieurs desquels peuvent se localiser des constructions, qui sans dénaturer le paysage peuvent être aménagées et étendues sous certaines. Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs de la zone N.

Classement N

Zone naturelle

### CRITERES DE CLASSIFICATION Des zones Naturelles

- ▶ La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles: les fonds de vallées seront inscrits dans une zone naturelle de protection. Il s'agit de secteurs à protéger, ils sont vierges de toute construction.
- ▶ La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole exclue d'une entité paysagère
- ▶ La prise en compte des hameaux susceptibles d'accueillir quelques constructions neuves en dents creuses

#### Sous-secteurs de la zone NPa

Il délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable.

#### Sous-secteurs de la zone Na

Il délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles l'évolution du bâti peut être envisagée sous conditions.

#### Sous-secteurs de la zone Nh

Il délimite les hameaux résidentiels (selon critères) susceptibles d'accueillir quelques constructions neuves par comblement de dents creuses.

## ZONE NPa

### - ZONE NATURELLE PROTEGEE -

#### La zone NPa

Ce zonage délimite un espace naturel qui est lié:

↳ à la reconnaissance et à la protection stricte d'un paysage remarquable.

#### Classement NPa

Zone naturelle de protection stricte des paysages

### CRITERES DE CLASSIFICATION Des zones Naturelles

► La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles:

↳ L'inscription des fonds de vallées dans une zone naturelle de protection (NPa)

↳ Les limites de la zone (NPa) privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.

↳ Ces zones de protections (NPa) exclues tout type de construction

#### La zone Npa

Ce zonage délimite un espace naturel qui est lié:

↳ à la reconnaissance d'un paysage remarquable,

Ce zonage peut intégrer un espace naturel qui comporte:

- ↳ des éléments écologiques reconnus
- ↳ la ZNIEFF (hors construction)
- ↳ la zone NATURA 2000
- ↳ des secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local ,

Des mesures de protections complémentaires (repérage au titre du L123-1-7° pour assurer la protection des zones humides...) à la zone Npa sont explicitées dans le rapport de présentation, elles permettront d'assurer la préservation de la richesse des milieux naturels, les équilibres éco-biologiques et les espèces floristiques et faunistiques qui s'y trouvent ainsi que les espaces boisés et les sentiers.

#### (NPa) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

- **Promouvoir et garantir la pérennité des paysages remarquables** La promotion et la préservation de ces paysages repose sur : l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage protecteur

#### (NPa) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Cette zone délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. Elle peut contenir d'un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute occupation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. Les constructions quelques soit leur affectation sont interdites à l'intérieur de la zone NPa. Seuls les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation de zones de loisirs sont autorisés ainsi que les travaux nécessaires à la lutte contre els inondations (modification du champ d'expansion des crues...)

ZONES Na  
Et Nh

## CAS DE FIGURE

### CRITERES DE CLASSIFICATION du bâti en zone Naturelle

#### ► La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole:

↳ Les constructions incluses dans ces zones ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

#### Classement Na

↳ Les constructions isolées, incluses dans un lieu-dit, situées à l'intérieur d'un hameau (qui ne possède pas les critères Nh),

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction

#### Classement Nh

↳ Les constructions situées à l'intérieur d'un hameau résidentiel susceptible d'accueillir quelques constructions neuves par comblement de « dents creuses » - (voir critères)

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction

## - ZONES NATURELLES HABITEES-

### La zone Na

- Ce zonage concerne les écarts (*bâtiment isolé en campagne à vocation d'habitat et sans rapport avec l'activité agricole*), les hameaux (*composés de tiers, mais qui ne possède pas les critères Nh*), et toutes les parcelles bâties occupées par des constructions (*bâtisses anciennes à vocation d'habitat, gîtes de 1/3, maisons individuelles récentes ou/et leurs bâtiments annexes, ...*) situés en dehors de l'agglomération

### Classement Na et Nh

Reconnaissance des constructions et occupation sans lien avec les activités agricoles et artisanales

### La zone Nh

- Ce zonage délimite les hameaux résidentiels (selon critères) susceptibles d'accueillir quelques constructions neuves par comblement de dents creuses.

### (Na) / (Nh) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

#### - Lutter contre le mitage et revitaliser le secteur rural :

Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).

La commune souhaite continuer d'assurer l'équilibre de la répartition de la population sur l'ensemble du territoire en revitalisant le secteur rural et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg. En ce qui concerne l'accueil d'une nouvelle frange de population sur le territoire rural, la commune souhaite privilégier :

**En zone Na** permettre l'aménagement et le changement de destination du bâti existant en offrant la possibilité de l'aménager, de l'étendre et le changer la destination des constructions sous réserves :

- ⇒ que les changements de destination s'effectuent sur des constructions existantes lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
- ⇒ de respecter l'activité agricole et le développement des exploitations. Les constructions devront être situées à plus de 100 m d'une exploitation en activité pour effectuer un changement de destination.
- ⇒ Lorsque les constructions sont situées à moins de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre de protection : les extensions limitées (40 m<sup>2</sup>) de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles.
- ⇒ de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions, afin de :
  - répondre aux critères des constructions autorisant le changement de destination (emprise au sol minimale, potentiel du bâti à évoluer, volume...)
  - ne pas dénaturer le bâti
  - respecter l'activité agricole
  - tenir compte des servitudes, des réseaux, de l'assainissement et des possibilités d'accès

**En zone Nh** les mesures concernant l'aménagement et le changement de destination sont identiques à celles de la zone **Na**. Les secteurs Nh ont été établis à partir d'une grille de critère présentée ci-dessous. Dans cette zone, les constructions neuves sont autorisées par comblement de « dents creuses » uniquement, afin de ne pas remettre en cause le développement de l'activité économique agricole.

## Critères et préconisations concernant les projets d'urbanisation dans les hameaux résidentiels identifiés Nh:

Il convient pour identifier la partie actuellement urbanisée des hameaux de prendre en compte le nombre d'habitations déjà implanté et leur mode d'implantation.

**Attention pour limiter le mitage, la notion de hameaux doit être caractérisée.** Il s'agit de consolider les structures bâties les plus importantes du secteur rural tout en préservant l'économie agricole et en conservant les caractéristiques propre et l'identité des hameaux. Les secteurs de hameaux résidentiels reconnus pour l'accueil de quelques constructions neuves supplémentaires seront appréciés au regard de leur forme urbaine (PAU) et non pas de leur appellation courante.

### Définition de la PAU concernant les hameaux résidentiels par combinaison des critères suivant:

↳ Une PAU de hameau résidentiel regroupe un secteur aggloméré, à l'intérieur duquel les constructions sont peu éloignées les unes des autres (50 mètres maximum), afin de déterminer la PAU, les éléments suivants seront pris en compte :

- La structure du bâti/ constat visuel/ prise en compte des limites physiques
- La desserte par les équipements
- La protection de l'activité agricole
- L'insertion dans le paysage (relief, végétation...)
- La densité des constructions à la parcelle
- Le nombre de construction et leur agglomération

---

↳ Sur LA FONTENELLE la PAU relative aux secteurs de Hameaux résidentiels est constituée généralement de 6 ou plus parcelles déjà bâties contiguës ou séparées par une dent creuse (il n'y a pas obligation par le code de l'urbanisme de prendre en compte tous les secteurs qui correspondent à ce critère – l'appréciation ce fait sur le terrain, en prenant en compte, la morphologie du secteur: doit être suffisamment aggloméré au vu de la densité des autres secteurs bâtis situés sur le reste du territoire, topographie, évolution du secteur urbanisé, implantation du bâti, distance entre les parcelles...)

↳ Un secteur constitué d'une ferme avec plusieurs bâtiments, une construction ancienne et une construction neuve peuvent constituer une PAU de hameau résidentiel.

↳ Deux entités suffisamment agglomérées et éloignées d'une distance de + de 50m, bien qu'elles soient situées dans le même lieu-dit, peuvent si elles répondent aux critères, être considérée chacune comme une PAU de hameau résidentiel.

### Sont exclus de la PAU relative aux secteurs de Hameaux résidentiels :

- Un groupement de deux ou trois maisons ne constitue pas une PAU de hameau résidentiel, **on parlera alors d'écart ou d'entité bâtie, en aucun cas ces secteurs ne constituent des hameaux.**
- Une construction isolée et éloignée de (environ + de 60 n'est pas considérée comme rattachée à la PAU du hameau résidentiel)
- Bien que contenant plusieurs bâtiments et étant situées dans le même lieu-dit, deux fermes isolées et éloignées d'une distance supérieure à 50 m, ne constituent pas un hameau, il s'agit de 2 entités bâties indépendantes (en référence à la PAU)
- Les terrains qui, bien que jouxtant des zones bâties en sont séparés par une coupure physique telle que : une voie de circulation importante, une dénivellation, un ruisseau... seront exclus de la PAU
- Les terrains qui, bien qu'ils soient situés dans le prolongement des zones bâties, sont de nature à favoriser l'urbanisation linéaire le long d'une voie seront exclus de la PAU (extension linéaire à proscrire).

### Définition pour secteur NH (Hameau résidentiel pouvant accueillir des constructions neuves)

- Le secteur doit être préalablement identifié comme une PAU de hameau résidentiel.
- Le classement Nh reconnaît la totalité d'un hameau, il s'applique à l'ensemble de la PAU.
- Les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions doivent être situés à l'intérieur de la PAU (pas de développement par extension au-delà de la PAU)
- L'accueil de construction neuve doit s'effectuer par comblement de dent creuse à l'intérieur de la PAU.

La dent creuse :

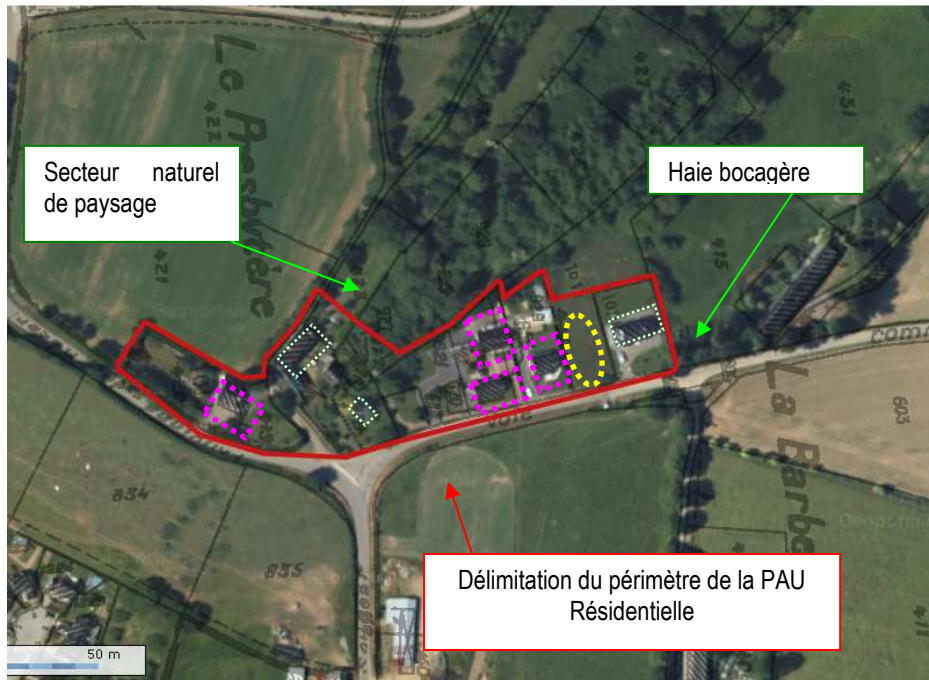
- Il s'agit d'un espace interstitiel non encore bâti, situées à l'intérieur d'un secteur suffisamment aggloméré
- Cet espace possède une largeur d'1 voir 2 parcelles non bâties accolées, soit une distance comprise entre 30 et 50 m .qui éloigne deux parcelles bâties comprises à l'intérieur d'une même PAU

N'est pas compris comme comblement de "dents creuses" le rattachement de 2 entités bâties indépendantes et n'appartenant pas à la même PAU.

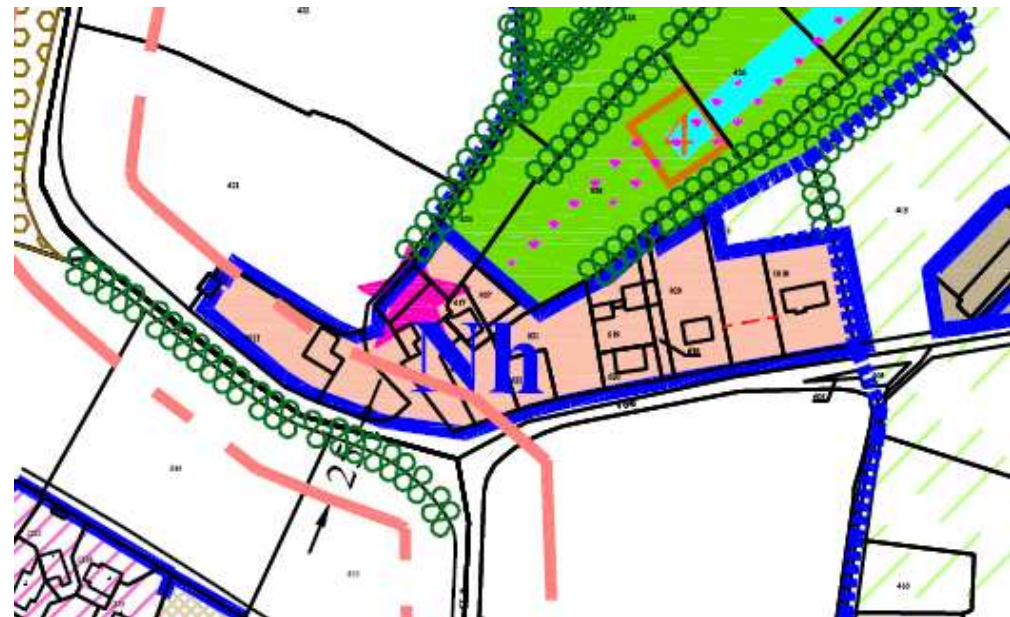
### Sont exclus des secteurs Nh (Hameau résidentiel pouvant accueillir des constructions neuves) :

- Les hameaux mixtes : secteur comprenant des constructions à usage d'habitation, des bâtiments d'exploitations agricole. Ces secteurs mêmes s'ils comportent des dents creuses ne peuvent accueillir de constructions neuves dans la mesure où la totalité ou une partie de la PAU est incluse dans le périmètre sanitaire des exploitations en activités.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>&gt;CRITERES DE SELECTION DES HAMEAUX de type Nh</b> (hameaux résidentiels pouvant autoriser l'implantation de constructions nouvelles par comblement de dents creuses).</p>   | <p><i>Les contours des zones constructibles de type NH, doivent prendre en compte la totalité du compartiment bâti existant de type PAU. Les espaces interstitiels non encore bâtis (dents creuses).</i></p>   |
| <p>○ <b>PROTECTION DE L'ECONOMIE AGRICOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Absence de siège d'exploitation dans la partie actuellement urbanisée du hameau, afin de ne pas réduire substantiellement les plans d'épandage</li> <li>➤ Que la partie actuellement urbanisée (PAU) soit située en totalité en dehors du périmètre sanitaire des exploitations</li> <li>➤ que l'accueil de constructions neuves s'effectue sur les parcelles situées en "dents creuses" à l'intérieur de la Partie Actuellement Urbanisée</li> <li>➤ une constructibilité limitée en engendrant le moins possible de réduction dans des plans d'épandages</li> </ul>   | <p>○ <b>PRESERVATION DE L'IDENTITE URBAINE &amp; ARCHITECTURALE</b></p> <p><u>les hameaux susceptibles d'être classés en NH et donc d'accueillir quelques constructions neuves devront en plus répondre cumulativement aux critères suivants :</u></p> <p>Pour être considéré en Partie Actuellement Urbanisée le secteur bâti du hameau résidentiel doit comporter au minimum 6 constructions à usage d'habitation (y compris les constructions susceptibles de changer de destination pour un usage d'habitation) et comporter une mixité dans la typologie du bâti (au moins une construction neuve)</p> <p>comporter au moins 1 dent creuse pour permettre l'édification de constructions neuves</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il n'est pas possible de scinder une PAU sous prétexte d'y exclure quelques constructions pour y attribuer un classement Na le secteur constructible Nh doit comprendre l'ensemble de la PAU. Les contours des zones constructibles de type Nh, prendront en compte la totalité du compartiment bâti existant de type Partie actuellement urbanisée. Les espaces interstitiels non encore bâtis (dents creuses) qui sont susceptibles de recevoir des constructions neuves doivent être situés à l'intérieur de la PAU (une parcelle située en contiguïté d'une PAU n'est pas une "dent creuse", mais une extension).</li> <li>○ Les secteurs de hameaux suffisamment agglomérés mais ne possédant pas de "dents creuses", ont été inclus dans des zonages de type Na , afin d'autoriser le changement de destination et l'extension des constructions (sont réserve des conditions mentionnées à l'article 2 de la zone auquel ils se rattachent).</li> </ul> |
| <p>○ <b>PROTECTION DU PAYSAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Que le paysage protégé ne constitue pas une rupture entre les entités bâties (dans ce cas rupture de la PAU)</li> </ul>   | <p>○ <b>PRESERVATION DU PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ne pas porter atteinte à la préservation de sites archéologiques</li> <li>➤ La parcelle à urbaniser (dent creuse) ne doit pas être située en contiguïté directe de la construction recensée au titre du L123-1-7</li> </ul>  |
| <p>○ <b>PROTECTION CONTRE LES RISQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etre situé en dehors des zones de risques naturels ou technologiques (captages d'eaux potables, risque d'inondation, risque de rupture de barrage, de digue, risque Sevezo)</li> </ul>  | <p>○ <b>NE PAS ENGENDRER DE SURCOUT POUR LA COLLECTIVITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etre desservit convenablement par les réseaux d'eau et d'électricité (pas d'extension ni de renforcement) – l'absence d'un des réseaux ou la nécessité de son renforcement est à la charge de la collectivité.</li> </ul> <p>○ <b>PRESENTER DES CARACTERISTIQUES DE SOUS-SOL SATISFAISANTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ que l'assainissement individuel soit réalisable</li> </ul>  |
| <p>○ <b>PROTECTION ROUTIERE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ être doté de voiries suffisantes et ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité routière (la notion de capacité de voirie est importante car elle peut déboucher à terme sur un élargissement à la charge de la collectivité)</li> <li>➤ ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité routière (l'aspect sécurité est à vérifier notamment en ce qui concerne les accès sur les RD et RN)</li> <li>➤ ne pas engendrer de points de conflits supplémentaires pour ce faire les entrées/sorties directes sur les voies départementales ne seront pas autorisées</li> <li>➤ être desservit par les voies existantes (communales ou privée)</li> </ul> |  |



**SECTEUR : LE PRESBYTERE**  
**Classement proposé : Nh**



|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Nombre total de constructions    | <b>6</b> |
| Dont constructions neuves        | <b>4</b> |
| Constructions en pierres         | <b>2</b> |
| Constructions annexes en pierres | <b>2</b> |
| Dent creuse dans la PAU          | <b>1</b> |

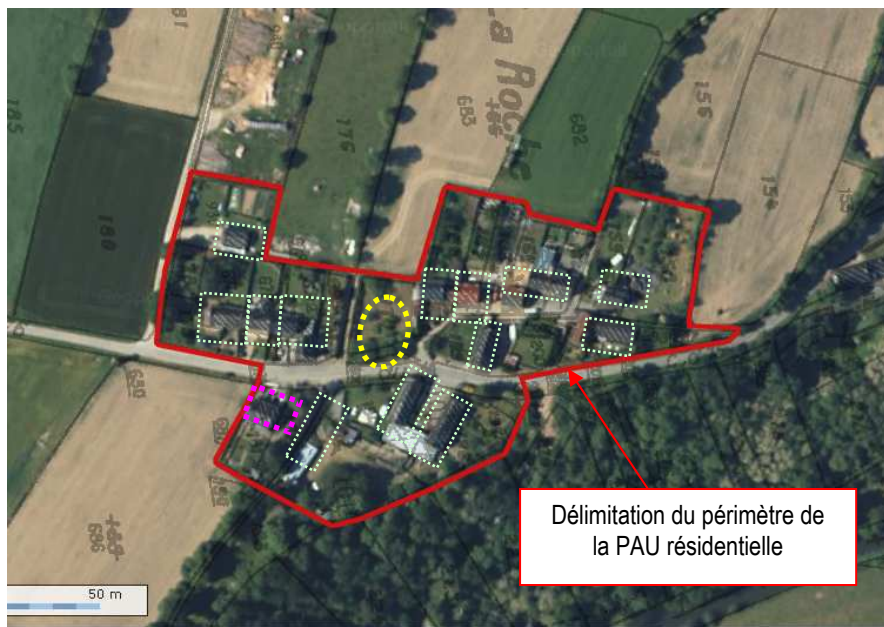
- — — Mise en place d'une ligne tiretée qui permettra de conditionner l'implantation du bâti en appui sur le recul des constructions existantes. L'objectif est de permettre de dégager une bonne visibilité pour la desserte de la parcelle.

**ANALYSE DU SECTEUR BATI :**

Ce secteur est suffisamment aggloméré et possède les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh :

Il permet l'accueil de 1 construction neuve supplémentaire). La limite de la PAU intègre les parcelles supportant déjà des constructions.

Les limites de la zone Nh reconnaît les parcelles supportant déjà des constructions et s'appuie sur les limites paysagères existantes (boisement au Nord), et limite physique (voie communale).



Délimitation du périmètre de la PAU résidentielle

**SECTEUR : LA ROCHE**  
**Classement proposé : Nh**



|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Nombre total de constructions | <b>14</b> |
| Dont constructions neuves     | <b>1</b>  |
| Constructions en pierres      | <b>13</b> |
| Dents creuses dans la PAU     | <b>1</b>  |

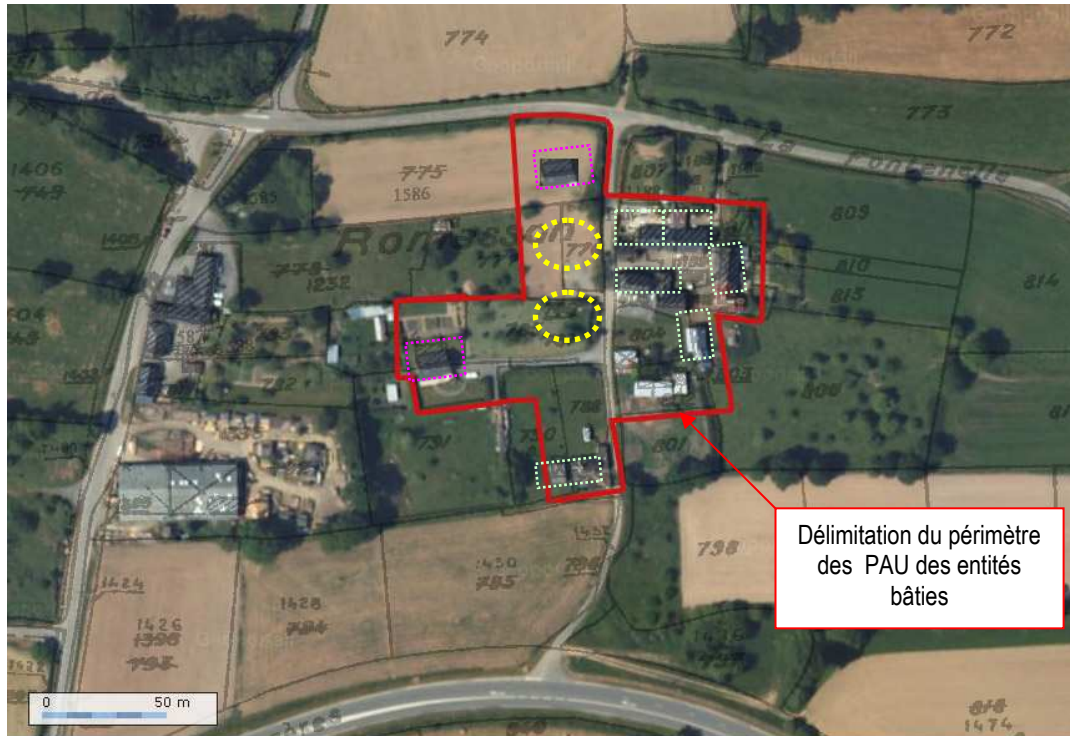
**ANALYSE DU SECTEUR BATI :**

Il n'existe plus d'exploitation agricole sur ce secteur. L'ancien exploitant est actuellement en retraite, il est donc considéré comme un tiers. Par conséquent, les bâtiments en pierre relatifs à l'ancienne exploitation ont été inclus dans le zonage de type Nh, puisqu'ils font partie intégrante de la PAU.

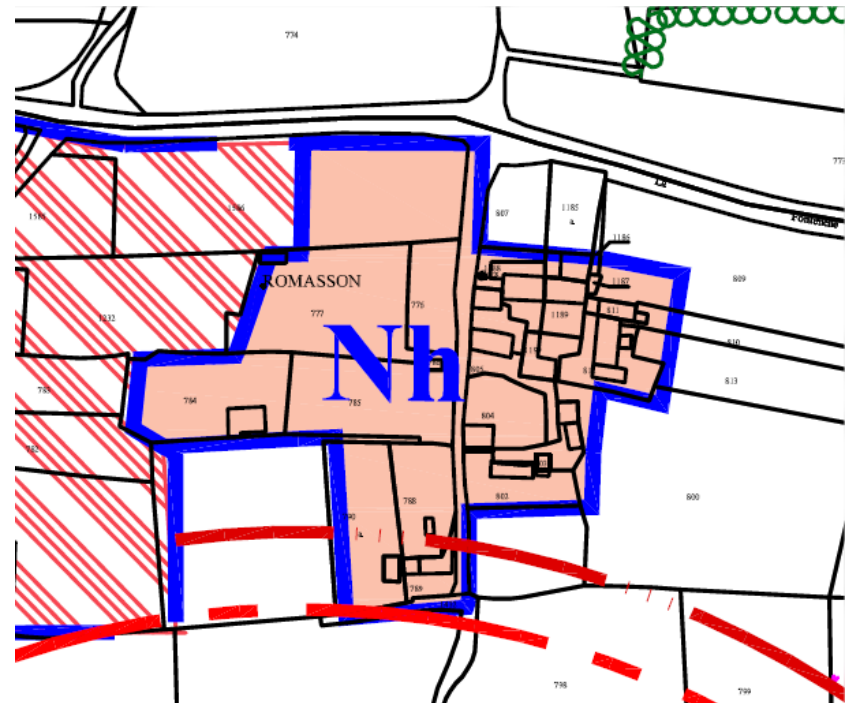
Ce secteur est suffisamment aggloméré et possède les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh :

Il permet l'accueil de 1 construction neuve supplémentaire. La limite de la PAU intègre les parcelles supportant déjà des constructions.

Les limites de la zone Nh reconnaît les parcelles supportant déjà des constructions et s'appuie sur les limites paysagères existantes (boisement au Sud).



**SECTEUR : ROMASSON**  
**Classement proposé : Nh**



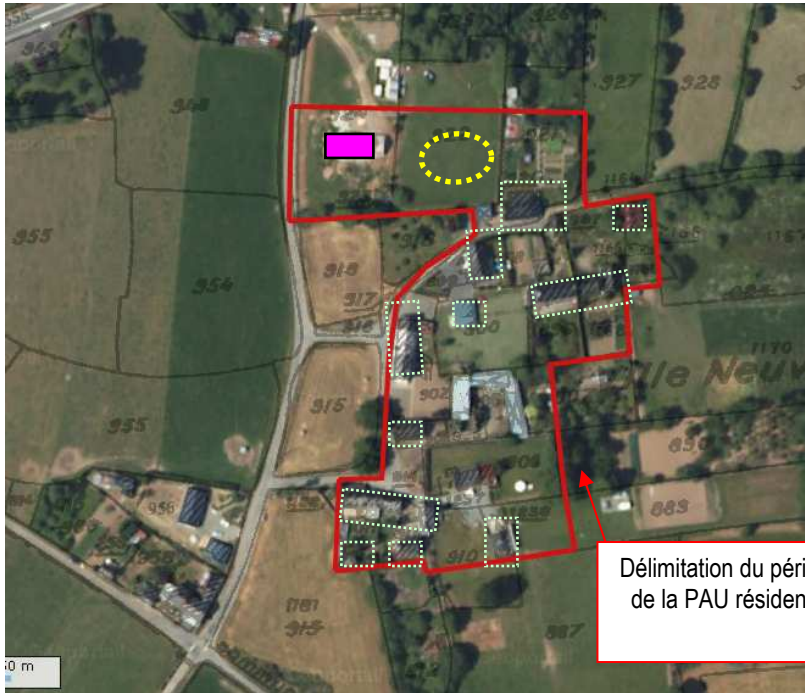
|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Nombre total de constructions | <b>8</b> |
| Dont constructions neuves     | <b>2</b> |
| Constructions en pierres      | <b>6</b> |
| Dent creuse dans la PAU       | <b>2</b> |

**ANALYSE DU SECTEUR BATI :**

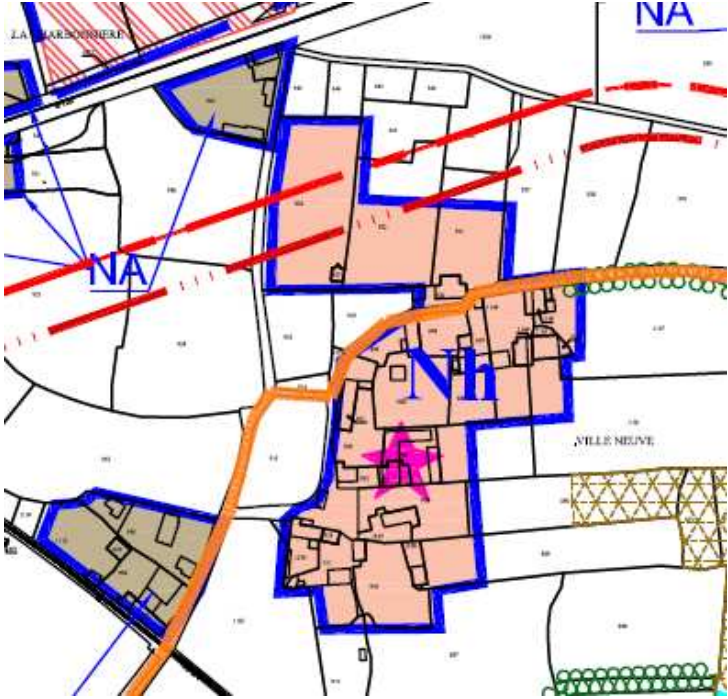
Ce secteur est suffisamment aggloméré et possède les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh :

Il permet l'accueil de 2 constructions neuves supplémentaires. La limite de la PAU intègre les parcelles supportant déjà des constructions. Les limites de la zone Nh reconnaissent les parcelles supportant déjà des constructions et s'appuient sur les limites de la zone UA (à vocation d'activités) située sur la frange Ouest.

**SECTEUR : VILLE NEUVE**  
**Classement proposé : Nh**



Délimitation du périmètre de la PAU résidentielle



|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Nombre total de constructions | <b>14</b> |
| Dont constructions neuves     | <b>1</b>  |
| Constructions en pierres      | <b>13</b> |
| Dents creuses dans la PAU     | <b>1</b>  |

**ANALYSE DU SECTEUR BATI :**

Ce secteur est suffisamment aggloméré et possède les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh :

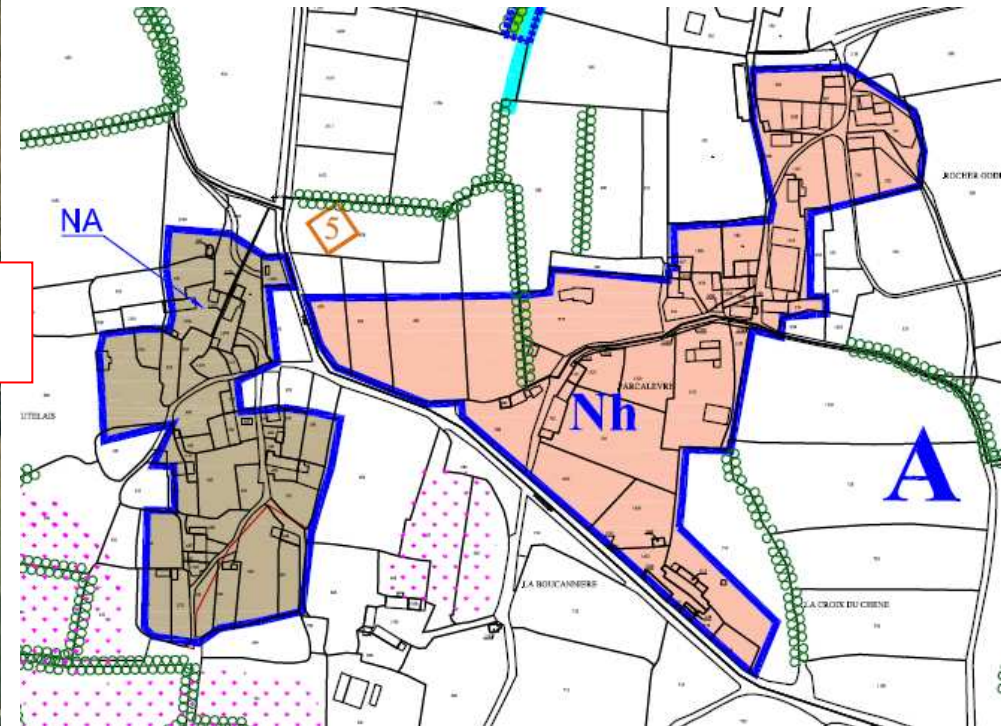
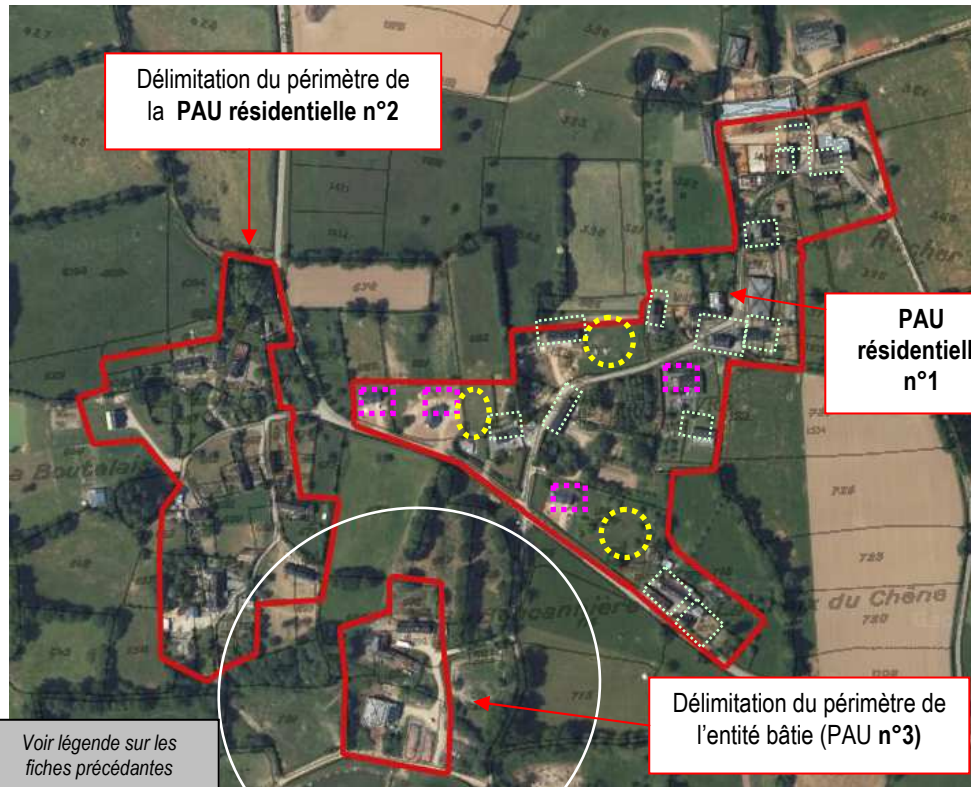
Il permet l'accueil de 1 construction neuve supplémentaire. La limite de la PAU intègre les parcelles supportant déjà des constructions.

Les limites de la zone NH reconnaissent les parcelles supportant déjà des constructions et s'appuient sur l'alignement de l'implantation des constructions existantes.

Une marge de recul de 5 m à partir de l'alignement de la voie communale devra être conservée, afin de conditionner l'implantation de la nouvelle construction.

**SECTEUR : PARCALIERE / BOUCANNIERE / ROCHER GODET**

**Classement proposé : Na / Nh**



**ANALYSE DES SECTEURS BATIS :**

- Il n'y a pas de périmètre unitaire dans la PAU : **présence de 2 PAU distinctes et 1 entité bâtie indépendante** (au Sud).

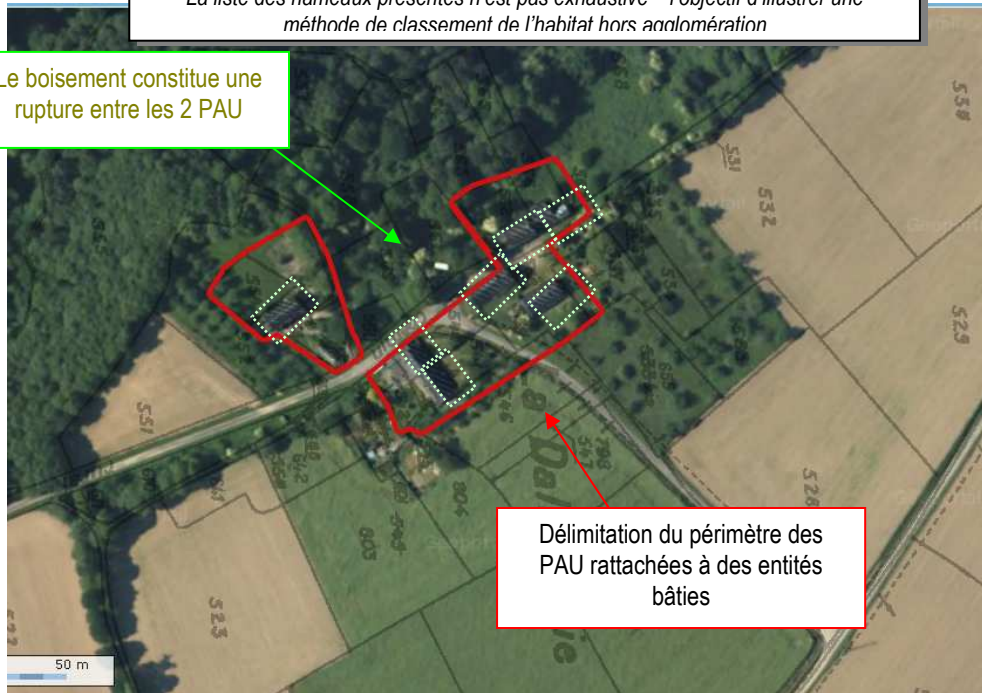
**PAU n°1 :** Il n'existe plus d'exploitation agricole sur ce secteur. Les bâtiments relatifs à l'ancienne exploitation située au Nord, ont été conservés dans un zonage de type A, dans la mesure où ils n'ont pas vocation à évoluer par changement de destination. La cessation d'activité sans reprise de l'exploitation n'engendre plus de périmètre sanitaire sur la PAU n°1, dans la mesure où seules les terres ont été reprises par un successeur. L'ancien exploitant est actuellement en retraite, il est donc considéré comme un tiers. Par conséquent, les bâtiments en pierre relatifs à l'ancienne exploitation ont été inclus dans le zonage de type Nh, puisqu'ils font partie intégrante de la PAU. Ce secteur est suffisamment aggloméré (+ de 6 constructions dont 3 neuves) et possède les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh. Il permet l'accueil de 3 constructions neuves supplémentaires par comblement de dent creuse. Les limites de la zone Nh reconnaissent les parcelles supportant déjà des constructions et s'appuient sur les limites paysagères existantes.

**PAU n°2 :** Bien que ce secteur soit suffisamment aggloméré pour être reconnu en hameau résidentiel, une partie de sa PAU est située dans le rayon relatif au périmètre sanitaire de l'exploitation située au Sud. Ce secteur bâti ne correspond pas aux critères de la zone Nh susceptible d'accueillir quelques constructions neuves en dents creuses dans la mesure où sa PAU est située à moins de 100 m des bâtiments agricoles en activité. L'ensemble bâti sera donc classé en Na, afin de permettre l'évolution des constructions existantes.

**PAU n°3 :** il s'agit d'une entité bâtie qui supporte une exploitation agricole en activité, générant un périmètre sanitaire. Ce secteur sera donc inclus dans le zonage A.

La liste des hameaux présentés n'est pas exhaustive – l'objectif d'illustrer une méthode de classement de l'habitat hors agglomération

Le boisement constitue une rupture entre les 2 PAU



Délimitation du périmètre des PAU rattachées à des entités bâties

## SECTEUR : LA DALIMERAIS Classement proposé : Na



|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Nombre total de constructions | 7 |
| Dont constructions neuves     | 0 |
| Constructions en pierres      | 7 |
| Dents creuses dans la PAU     | 0 |

### ANALYSE DU SECTEUR BÂTI :

- Il est situé en zone sensible pour l'assainissement autonome
- Il s'agit d'une entité bâtie composée de quelques constructions en pierres + bâtis annexes, auquel est venue s'y adjoindre une construction neuve issue d'une urbanisation au coup par coup.
- Il n'y a pas de périmètre unitaire, les parties actuellement urbanisées se limitent au contour des parcelles qui supportent des constructions,
- Il n'y a pas de constructions neuves
- Ce secteur bâti ne correspond pas aux critères de la zone Nh susceptible d'accueillir quelques constructions : la conception urbaine de ce secteur bâti ne permet pas de l'assimiler à un hameau, il sera donc classé en Na, afin de permettre au bâti de continuer d'évoluer.

La liste des hameaux présentés n'est pas exhaustive – l'objectif d'illustrer une méthode de classement de l'habitat hors acclimération



Délimitation du périmètre de la PAU Résidentielle

## SECTEUR : LA PORTE

### Classement proposé : Na



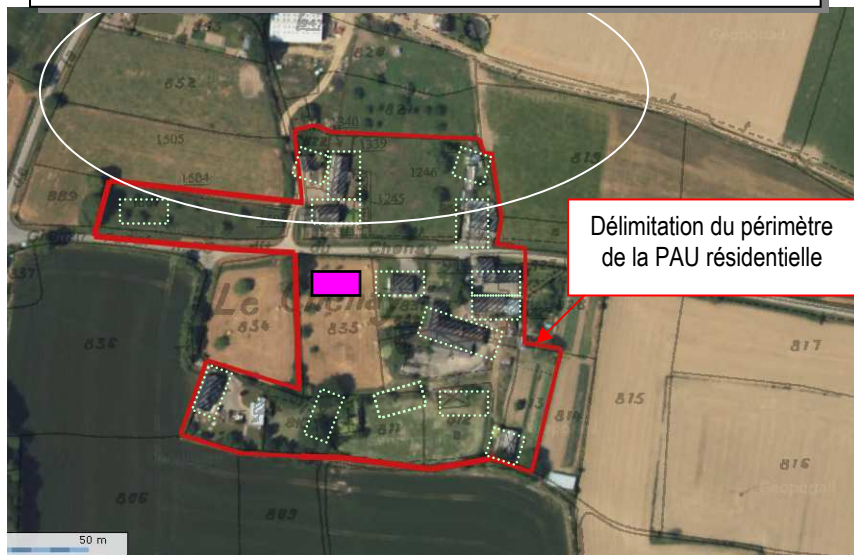
- Il n'existe plus d'exploitation agricole sur ce secteur. Les anciens exploitants sont actuellement en retraite, ils sont donc considérés comme tiers. Par conséquent, les bâtiments relatifs à l'ancienne exploitation ont été inclus dans le zonage de type Na puisqu'ils font partie intégrante de la PAU

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Nombre total de constructions | <b>10</b> |
| Dont constructions neuves     | <b>2</b>  |
| Constructions en pierres      | <b>8</b>  |
| Dent creuse dans la PAU       | <b>1</b>  |

#### ANALYSE DU SECTEUR BATI :

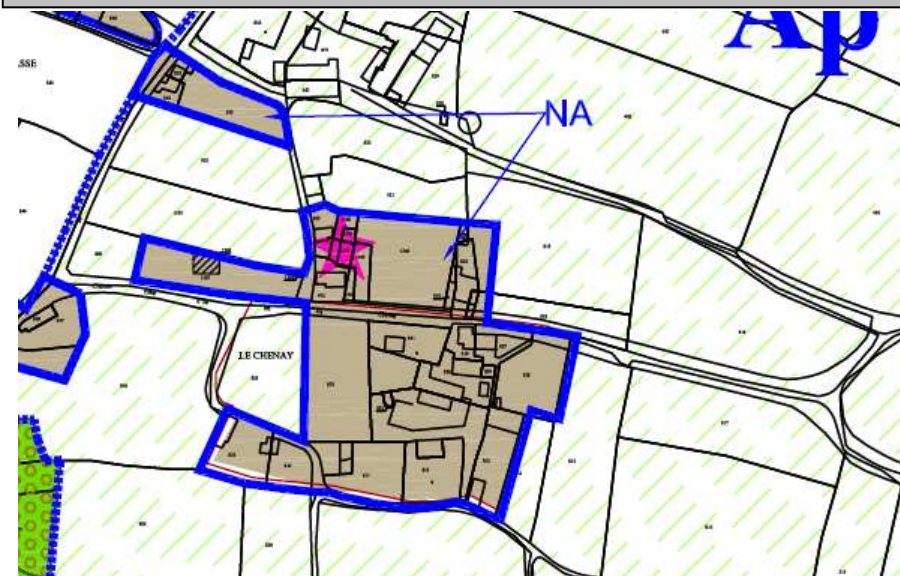
- Il est situé en zone sensible pour l'assainissement autonome
- Il s'agit d'une entité bâtie composée de quelques constructions en pierres + bâtis annexes, qui s'est développée par une urbanisation au coup par coup, deux constructions neuves ont permis de densifier ce secteur
  - Ce secteur présente une dent creuse, cependant, les conditions d'accès et de desserte de la parcelle, sont susceptibles de présenter un risque par rapport à la sécurité des usagers et pourrait engendrer des points de conflits supplémentaires en entrées/sorties de la parcelle à desservir (manque de visibilité dans le virage).
  - L'ensemble des critères ne sont pas réunis pour assurer le développement de ce secteur par l'accueil d'une construction neuve supplémentaire en dent creuse. Par conséquent, le hameau sera classé en Na.

La liste des hameaux présentés n'est pas exhaustive – l'objectif d'illustrer une méthode de classement de l'habitat hors agglomération



Délimitation du périmètre de la PAU résidentielle

## SECTEUR : LE CHESNAY Classement proposé : Na



|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Nombre total de constructions | <b>16</b> |
| Dont constructions neuves     | <b>1</b>  |
| Constructions en pierres      | <b>12</b> |
| Constructions annexes         | <b>3</b>  |
| Dents creuses dans la PAU     | <b>1</b>  |

### ANALYSE DU SECTEUR BATI :

Bien que ce secteur soit suffisamment aggloméré pour être reconnu en hameau résidentiel, une partie de sa PAU est située dans le rayon relatif au périmètre sanitaire de l'exploitation située au Nord.

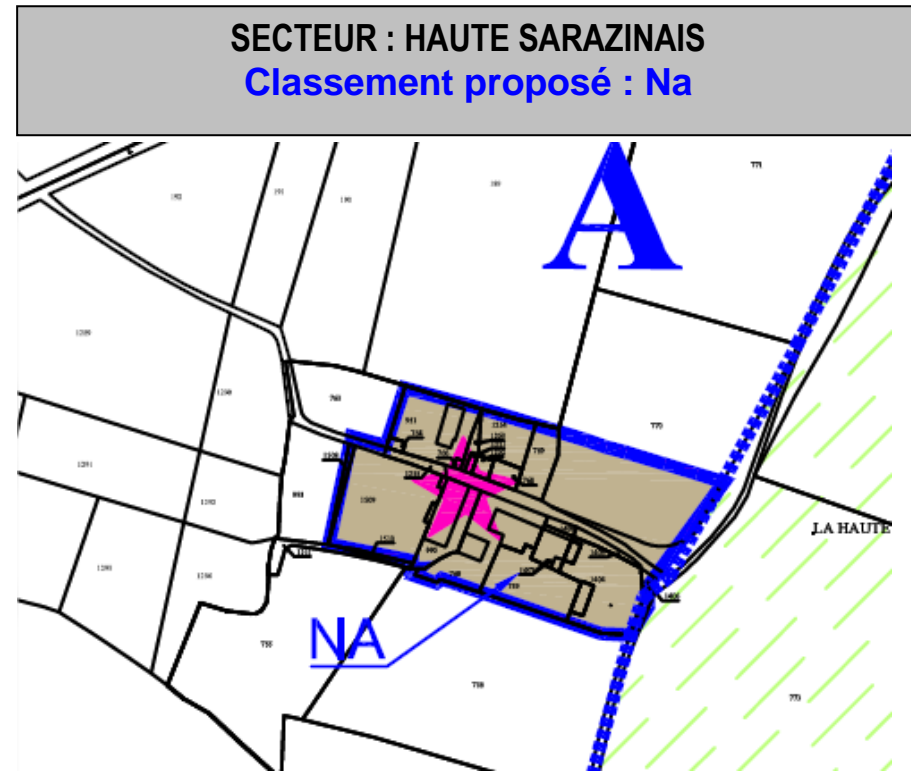
Ce secteur bâti ne correspond pas aux critères de la zone Nh susceptible d'accueillir quelques constructions neuves en dents creuse dans la mesure où :

- sa PAU est située à moins de 100 m des bâtiments agricole en activité
- le hameau est situé dans un secteur de protection du paysage (NPb)
- la construction recensée comme patrimoine remarquable est située en proximité directe de la parcelle libre

L'ensemble bâti Il sera donc classé en Na, afin de permettre l'évolution des constructions existantes.

Les limites de la zone Na reconnaissent les parcelles supportant déjà des constructions et s'appuient sur l'alignement de l'implantation des constructions existantes.

La liste des hameaux présentés n'est pas exhaustive – l'objectif d'illustrer une méthode de classement de l'habitat hors agglomération



|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Nombre total de constructions | <b>7</b> |
| Dont constructions neuves     | <b>0</b> |
| Constructions en pierres      | <b>7</b> |
| Dents creuses dans la PAU     | <b>0</b> |

**ANALYSE DU SECTEUR BATI :**

- Il s'agit d'une entité bâtie composée de quelques constructions en pierres + bâtis annexes,
- Ce secteur bâti ne correspond pas aux critères de la zone Nh susceptible d'accueillir quelques constructions : la conception urbaine de ce secteur bâti ne permet pas de l'assimiler à un hameau résidentiel comprenant une diversité de bâti.
- Le secteur ne possède pas de dent creuse.
- L'ensemble bâti Il sera donc classé en Na, afin de permettre l'évolution des constructions existantes.

La liste des hameaux présentés n'est pas exhaustive – l'objectif d'illustrer une méthode de classement de l'habitat hors agglomération

Délimitation du périmètre de la PAU des entités

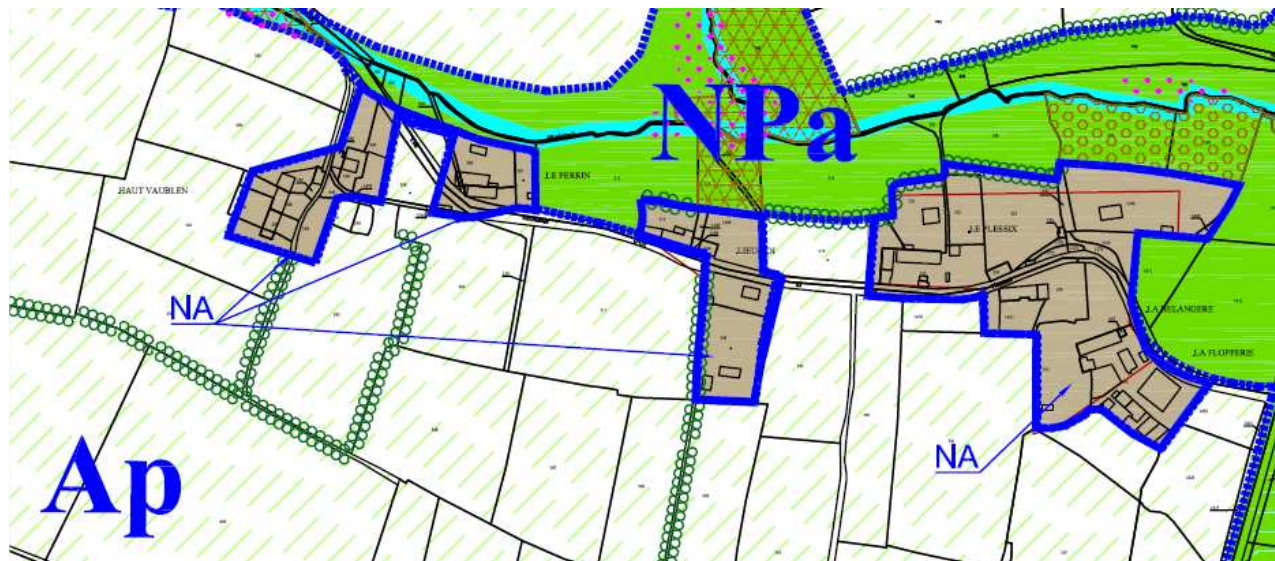


**SECTEUR : LE PERRIN  
 LIEU-LOI  
 Classement proposé : Na**

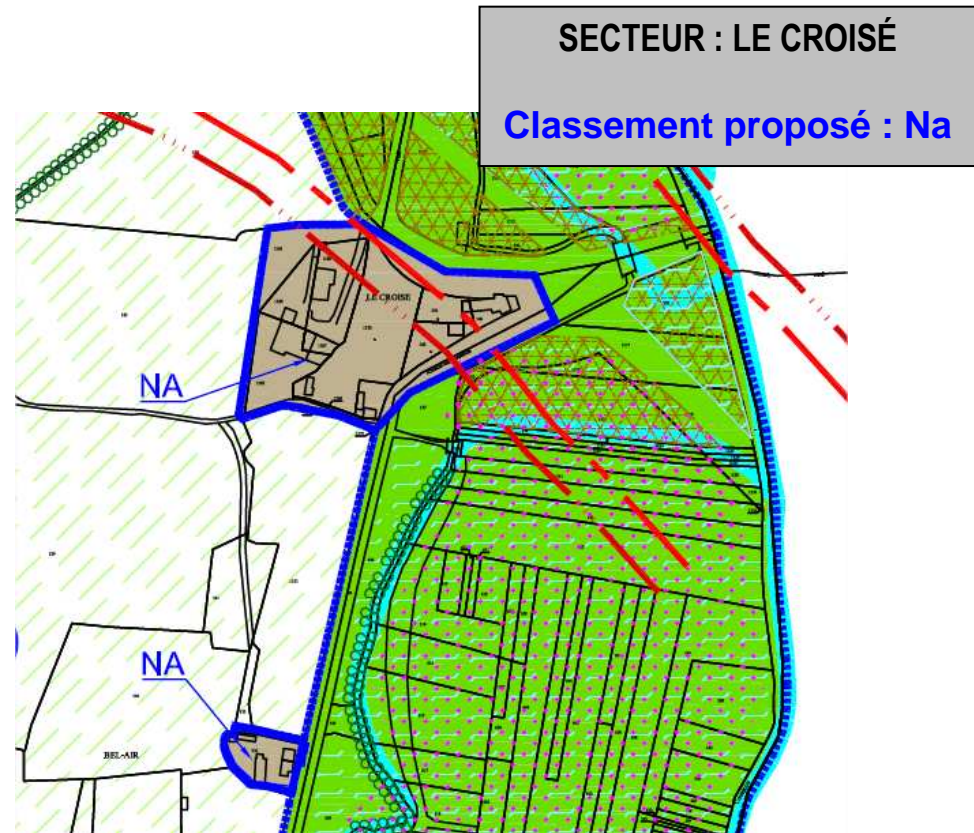
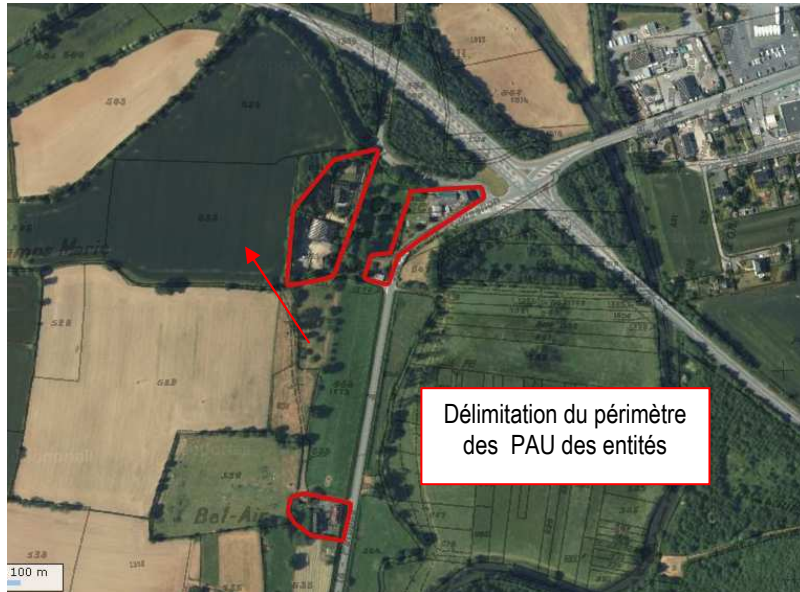
|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Nombre total de constructions | 7 |
| Dont constructions neuves     | 1 |
| Constructions en pierres      | 6 |
| Dents creuses dans la PAU     | 2 |

**ANALYSE DU SECTEUR BATI :**

- Il n'y a pas de périmètre unitaire dans la PAU : **présence d'une PAU et de 3 entités bâties indépendantes**
- L'entité située à l'Est est la plus agglomérée, cependant, elle ne possède pas les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh :
- Dans la mesure où il s'agit d'une entité bâtie composée de quelques constructions en pierres + bâtis annexes, auquel est venue s'y adjoindre une construction neuve issue d'une urbanisation au coup par coup.
- Ce secteur présente 2 dents creuses, cependant, les conditions d'accès et de desserte de la parcelle, sont susceptibles de présenter un risque par rapport à la sécurité des usagers et pourrait engendrer des points de conflits supplémentaires en entrées/sorties de la parcelle à desservir (manque de visibilité dans le virage).
- Les entrées/sorties des parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions : "dents creuses" sont situées en entrée et sortie de virage
- L'ensemble des critères ne sont pas réunis pour assurer le développement de ce secteur par l'accueil de construction neuve supplémentaire en dent creuse. Par conséquent, le hameau sera classé en Na.



La liste des hameaux présentés n'est pas exhaustive – l'objectif d'illustrer une méthode de classement de l'habitat hors agglomération



#### ANALYSE DU SECTEUR BÂTI :

- Il n'y a pas de périmètre unitaire dans la PAU : **présence de 3 entités bâties indépendantes**
- Ce secteur bâti possède pas les critères nécessaires pour être inclus dans un zonage de type Nh :
- Ces entités sont composées de quelques constructions en pierres + bâtis annexes,
- Ce secteur bâti ne correspond pas aux critères de la zone Nh susceptible d'accueillir quelques constructions : la conception urbaine de ce secteur bâti ne permet pas de l'assimiler à un hameau.

## TITRE 4 - LE PROJET AU REGARD DES PRINCIPES LEGAUX ET DE LOIS GRENELLE 1

*Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement*

## L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

*En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».*

*Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs besoins*

*Cette évaluation est présente tout au long du rapport, et plus précisément dans la troisième partie qui développe la justification de la traduction réglementaire.*

*L'incidence sur l'environnement a été mesurée en selon plusieurs cibles environnementales :*

- ⇒ milieu biologique, biodiversité
- ⇒ qualité des paysages
- ⇒ ruissellements et inondations
- ⇒ qualité de l'eau
- ⇒ économies d'énergie / effet de serre
- ⇒ risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels).

**Certains points des articles L110 (déjà évoqués) et L121-1 se superposent, et imposent une lecture transversale du rapport de présentation, aussi leurs prises en compte et l'incidence du PLU est résumée (au tableau ci-dessous) au travers des paragraphes relatifs à "la motivation et la prise en compte dans le PLU". Par ailleurs certaines dispositions, lorsqu'elles concernent plus précisément la commune ont été largement développées tout au long de la justification dans le rapport de présentation et sont démontrées par corrélation dans la traduction en termes de zonage et de réglementation littérale, d'autres sont plus affirmées dans la justification des orientations du PADD ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet du PLU repose ainsi sur la prise en compte de la Grenelle 1 et sera achevée selon les dispositions antérieures à la Loi ENE.**

| LES PRINCIPES  | MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU - incidences  |
|--|---|
| <p>⇒ Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières (sans surconsommation d'espace)</p> <p>⇒ Optimiser la consommation d'espace</p> <p>⇒ Mise en place d'un urbanisme durable</p>  | <p><b>Les surfaces consommées sont nécessaires au développement de la commune pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ répondre aux besoins démographiques, avec l'accueil d'une nouvelle frange de population.</li> <li>➤ répondre aux besoins en termes de logements, en proposant une nouvelle offre</li> <li>➤ de favoriser le renouvellement du parc de logement</li> </ul> <p>La maîtrise des besoins est traduite par la mixité urbaine et sociale (transcrite notamment au niveau des schémas de références présents dans le document des orientations d'aménagement et de programmation) et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations.</p> <p><b>Les surfaces consommées sont présentées dans le tableau explicitant le scénario retenu pour le développement de l'agglomération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pas de limitation dans l'emprise au sol pour les constructions principales</li> <li>➤ Par rapport au zonage de la carte communale, les choix faits dans le PLU aboutissent à une consommation d'espace (zones AU) modérée et équilibrée. L'urbanisation prévue dans le PLU se concentre ainsi sur le bourg et permet l'accueil de quelques constructions neuves en dents creuses. Le PLU intègre des secteurs ouverts et non encore urbanisés présents au cœur de bourg pour favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espace en extension de la partie agglomérée.</li> <li>➤ La consommation d'espace relative aux activités économiques est optimisée afin de répondre aux besoins actuels et futurs tout en limitant le mitage en campagne</li> <li>➤ Mise en place de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales et afin de préserver l'identité communale</li> </ul> |
| <p>⇒ Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie, revitalisation des centres tout en limitant la consommation d'espaces agricoles.</p> <p>⇒ L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés</p> <p>⇒ La gestion économe des besoins, favoriser la densité</p> | <p><b>La gestion économe de l'espace les besoins de la commune sont traduits au PLU par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>la gestion économe de l'espace (environ 4 hectares projetés à l'urbanisation) pour assurer le renouvellement et la progression de la population</b></li> <li>➤ une forme urbaine compacte qui privilégie un développement concentrique du bourg.</li> <li>➤ Une répartition géographique de l'habitat qui permet de tenir compte de la spécificité du territoire communal (comblement de dents creuses dans les secteurs bâtis les plus importants – hameaux)</li> <li>➤ les possibilités de renouvellement urbain (Mise en place de secteur de type UER qui permet d'assurer le renouvellement urbain</li> <li>➤ la densité évaluée pour chaque zone en fonction des caractéristiques et contraintes du site tout en préservant l'identité communale</li> </ul> <p>Les orientations d'aménagement seront définies pour l'ensemble des zones à urbaniser situées dans la continuité du développement de l'agglomération.</p> <p>le PLU s'attache à maintenir une utilisation économe des espaces naturels et assure la préservation des espaces agricoles affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ainsi les espaces naturels seront classés en <b>N</b> (avec des sous-secteurs précisant leur nature). Les espaces agricoles seront inclus dans un zonage de type <b>A</b>. Les mesures de protection de l'activité agricole s'affirment notamment sur l'ensemble du territoire rural par l'interdiction d'édifier de nouvelles constructions à usage d'habitat (sauf logement de fonctions liées à l'activité agricole). Les modalités sont précisées à l'article 2 des zones A et N, lorsqu'elles sont concernées.</p>   |
| <p>⇒ La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable</p>  | <p><b>La préservation du patrimoine passe par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une identification au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal et la protection des sites archéologiques</li> <li>➤ Pour les autres constructions traditionnelles, elles seront préservées en continuant d'évoluer par changement de destination sous-condition de préserver la qualité architecturale et sous réserve de l'article 2 des zones A et N, lorsqu'elles sont concernées</li> </ul>  |
| <p>⇒ Concevoir l'urbanisme de façon globale par la mise en place d'orientation d'aménagement</p>   | <p><b>Prise en compte du PLH et des documents supra communaux, le SAGE, Le SDAGE, le Porté à Connaissance de l'Etat ...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Leur prise en compte a été justifiée au fur et à mesure du rapport de présentation</li> </ul>  |
| <p>⇒ Valoriser la qualité paysagère</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dispositions relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage et de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions</li> </ul>  |

| LES PRINCIPES  | MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|--|---|
| <p>⇒ Préserver la biodiversité, et les milieux naturels notamment à travers la conservation</p> <p>⇒ Qualité des paysages</p>                                | <p><i>Milieux biologiques et biodiversité :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La préservation de la qualité du sol et du sous-sol et de la qualité de l'eau est traduite dans le document par : la limitation des droits d'utilisation du sol.</li> <li>➤ La préservation des espaces naturels La préservation des milieux naturels et de la biodiversité est introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (zonage Npa - intérêt paysager). La préservation de la biodiversité sera assurée notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques et la prise en compte de la trame verte et bleue.</li> <li>➤ Les choix de développement urbain par densification de l'urbain et développement modéré de l'agglomération permet d'éviter complètement la destruction de milieux naturels.</li> <li>➤ En protégeant les espaces naturels existants et en augmentant les protections des espaces verts urbains, le PLU a donc un effet positif sur la faune et la flore.</li> </ul> |
| <p>⇒ Lutter contre le changement climatique</p> <p>⇒ Diminution des obligations de déplacement</p>   | <p><b>Mise en place d'une mobilité durable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PLU facilite les déplacements doux par la mise en place d'orientation d'aménagement visant la privilégier la circulation des piétons</li> <li>➤ L'objectif est de limiter l'usage des véhicules motorisés et d'assurer le développement des chemins de liaisons piétonnes entre les secteurs d'urbanisation existants et projetés vers les équipements</li> </ul>  |
| <p>⇒ Réduire les émissions de gaz à effet de serre</p> <p>⇒ Améliorer les performances énergétiques</p> <p>⇒ Développer les communications électroniques</p> | <p>Les énergies renouvelables seront privilégiées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisées des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.</b></li> <li>➤ <b>Le PLU ne s'oppose pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Il ne s'oppose pas non plus à la performance énergétique des bâtiments et au développement des communications électroniques</b></li> <li>➤ <b>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols</b></li> </ul>   |

**POUR MEMOIRE : les objectifs de développement support du projet de la CARTE COMMUNALE (approuvée le 07 Octobre 1991)**

**2 - Les Hameaux**

Au nombre de onze, les zones B constituent les "hameaux constructibles".

Ces villages ont été principalement retenus en raison de leur désaffectation agricole et de la qualité de leur bâti.

Le conseil municipal souhaite ainsi revitaliser des secteurs en dépeuplement et y encourager, par un phénomène d'entraînement, la restauration et la mise en valeur du patrimoine existant.

**3 - La zone d'activités**

Constituée autour d'un tissu industriel et artisanal existant, la zone d'activités de "Romasson" permettra d'offrir des terrains rendus attractifs par leur façade sur la route départementale n° 155, véritable vitrine sur un axe en cours d'aménagement qui permettra à terme de relier Saint-Malo à la route des Estuaires.

**REPARTITION DES SURFACES**

| Zones d'extension       | Superficie en ha |             | Capacité d'accueil en logements * |
|-------------------------|------------------|-------------|-----------------------------------|
|                         | réelle           | utile       |                                   |
| Nord                    | 0,60             | 0,60        | 5                                 |
| Est                     | 0,43             | 0,43        | 3                                 |
| Ouest "la Cour Chalais" | 3,00             | 2,70        | 21                                |
| Sud près de la mairie   | 1,17             | 1,17        | 9                                 |
| <b>Total</b>            | <b>5,20</b>      | <b>4,90</b> | <b>38</b>                         |

\* Observation faite du marché foncier de cette commune. La surface moyenne par construction, y compris voirie, a été estimée à 1.200 m2.

| Autres Zones | Superficie en ha |
|--------------|------------------|
| C (Centrale) | 8,0              |
| T (travail)  | 7,8              |
| B (Banale)   | 16,30            |
| A (Agricole) | 1 198,70         |

