

Atelier  
du  
**MARAIS**

PAYSAGE  
URBANISME

*Bureau d'études  
PIERRE POFFA  
50 rue de Vitré  
35300 Fougères*

Département d' :

**Ille et Vilaine**

Commune de :

**MARCILLE - RAOUL**

Etude :

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

# SOMMAIRE

## TITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

### CHAPITRE 1

#### CADRAGE GENERAL

- P02 1.1 L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE REGIONAL**
- P03 1.2. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNAUTAIRES**
- P04 1.3. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS SON PERIMETRE ADMINIDTRATIF**
- P05 1.4. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE SCHEMA DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES**
- P08 1.5. SERVITUDES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

### CHAPITRE 2

#### LE TERRITOIRE COMMUNAL

- P11 2.1. LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE**
- P17 2.2. PAYSAGE ET COUVERT VEGETAL**
- P19 2.3. LES ENTITES PAYSAGERES**
- P29 2.4. LE PATRIMOINE NATUREL RECENSE**
- P30 2.5. LE PATRIMOINE NATUREL RECENSE : L'INVENTAIRE DES MILIEUX HUMIDES**
- P45 2.6. LES CHEMINS DE RANDONNEES**
- P46 2.7. LES SITES ARCHEOLOGIQUES**

**P48 2.8. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE**

### **CHAPITRE 3**

#### **LE BOURG**

**P56 3.1. L'IMPLANTATION DU BOURG ET LA TOPOGRAPHIE DES LIEUX**

**P57 3.2. LA FORMATION DES PAYSAGES DU BOURG**

**P63 3.3. LES ELEMENTS DU PAYSAGE**

**P66 3.4. LES PERCEPTIONS VISUELLES**

**P67 3.5. L'EVOLUTION DU BOURG**

**P70 3.6. LES SEQUENCES D'ENTREES**

**P74 3.7. LA HIERARCHIE DES VOIES**

**P80 3.8. LA MORPHOLOGIE URBAINE**

**P84 3.9. LA REPARTITION DES FONCTIONS SPATIALES**

**P86 3.10. L'AFFECTATION DES ESPACES OUVERTS**

### **CHAPITRE 4**

#### **LES DONNEES SOCIO-URABINES**

**P92 4.1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES**

**P95 4.2. DONNEES HABITATS**

**P98 4.3. DONNEES ECONOMIQUES**

**P112 4.4. DONNEES SCOLAIRES**

**P114 4.5. DONNEES ASSOCIATIVES**

## TITRE II : OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

### CHAPITRE 1

#### OBJECTIFS :

P116

### CHAPITRE 2

#### JUSTIFICATIONS

P119 2.1. HABITAT

P125 2.2. DEPLACEMENTS

P127 2.3. ECONOMIE

P131 2.4. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

P136 2.5. LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET L'AGRICULTURE

### CHAPITRE 3

#### JUSTIFICATIONS – ILLUSTRATION DES PROPOS TENUS DANS LE PADD A L'ECHELLE DU BOURG

P139

### CHAPITRE 4

#### JUSTIFICATIONS – ILLUSTRATION DES PROPOS TENUS DANS LE PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

P141

## TITRE III : TRADUCTION REGLEMENTAIRE

TRADUCTION DU PADD DANS LE P.L.U. AU TRAVERS DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ANNEXES DIVERSES  
ET  
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

### **P146 INTRODUCTION**

#### **CHAPITRE 1**

MOTIVATION DES REGLES CONCERNANT L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

### **P155 INTRODUCTION**

#### **P159 1.1. LES ZONES URBAINES DE TYPE « U »**

- 1.1.1. Les zones relatives au centre traditionnel (UC)
- 1.1.2. Les zones relatives aux secteurs d'habitats résidentiels (UE)
- 1.1.3. Les zones spécialisées à vocation d'activité (UA)
- 1.1.4. La zone de loisirs (UL)

#### **P182 1.2. LES ZONES D'EXTENSION DE TYPE « AU »**

- 1.2.1. Les zones d'extensions à court terme à dominante habitat (1AUE)
- 1.2.2. Les zones d'extensions à court terme spécialisées pour les activités (1AUA)
- 1.2.3. Les zones d'extensions à court terme spécialisées pour les loisirs (1AUL)
- 1.2.4. Les zones d'extensions moyen terme et long terme (2AU)
- 1.2.5. Les zones d'extensions à moyen terme et long terme et le P.A.D.D

## **CHAPITRE 2**

# **MOTIVATION DES REGLES CONCERNANT LES ZONES NATURELLES, LA PROTECTION DES PAYSAGES ET DES SITES, LA PROTECTION DES MILIEUX ET PLUS LARGEMENT DE L'ENVIRONNEMENT**

- P198 INTRODUCTION**
- P199 2.1. PRESENTATION DES DIVERSES MESURES REGLEMENTAIRES**  
2.1.1. Les zones naturelles de protections (NP)  
2.1.3. Le repérage et le classement d'éléments naturels
- P202 2.2. JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DES PAYSAGES**  
2.2.1. Les hauteurs boisées caractérisant la partie sud de la commune  
2.2.2. Les mottes jumelles du Châtel  
2.2.3. Les fonds de vallées du bassin versant Couesnon  
2.2.4. Les zones de protection des paysages NPb et l'agriculture
- P207 2.3. JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PRESERVATION DE L'EAU DES COURS D'EAU, DES PLANS D'EAU ET DES ZONES HUMIDES**  
2.3.1. La mise en évidence et la protection des cours d'eau, des plans d'eau et des zones humides  
2.3.2. L'alimentation en eau potable et l'assainissement  
2.3.3. Le secteur du captage du Châtel
- P215 2.4. PRISE EN COMPTE DE LA NOTION D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE,**
- P220 2.5. LA PRESERVATION DES HAIES BOCAGERES ET DES BOISEMENTS**  
2.5.1. Les formations végétales protégées au titre de l'article L 130-1 (classement TC)  
2.5.2. Les formations végétales protégées au titre de l'article L 123-1 7° (repérage)
- P225 2.6. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**  
2.6.1. Patrimoine ancien  
2.6.2. Site archéologiques

### **CHAPITRE 3**

#### **MOTIVATION DES REGLES CONCERNANT LE RESTE DU TERRITOIRE ET L'ESPACE AGRICOLE**

- P228**    **3.1. LES ZONES AGRICOLES STRICTES (A) ET LES ZONES NATURELLES MIXTES A VOCATION AGRICOLE (NA)**  
3.1.1. Répartition entre les deux zones

### **CHAPITRE 4**

#### **PRISE EN COMPTE DES RISQUES AU TRAVERS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- P234**    **4.1. LES RISQUES NATURELS**  
**P235**    **4.2. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES**

### **CHAPITRE 5**

#### **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

**P236**

### **CHAPITRE 6**

#### **LES SERVITUDES ET LE CLASSEMENT DU RESEAU DE VOIRIES**

- P240**    **6.1. LES SERVITUDES**  
**P240**    **6.2. LE CLASSEMENT DU RESEAU DE VOIRIES**

## **CHAPITRE 7**

### **LE RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX**

**P242 7.1. L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME**

**P242 7.2. L'ARTICLE L 121.1 DU CODE DE L'URBANISME**

## **CHAPITRE 8**

### **LE TABLEAU DES SURFACES**

**P244**

Atelier  
du  
MARAIS

PAYSAGE  
URBANISME

Bureau d'études  
PIERRE POFFA  
50 rue de Vitré  
35300 Fougères

TITRE I

**ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT**

TITRE I / CHAPITRE 1

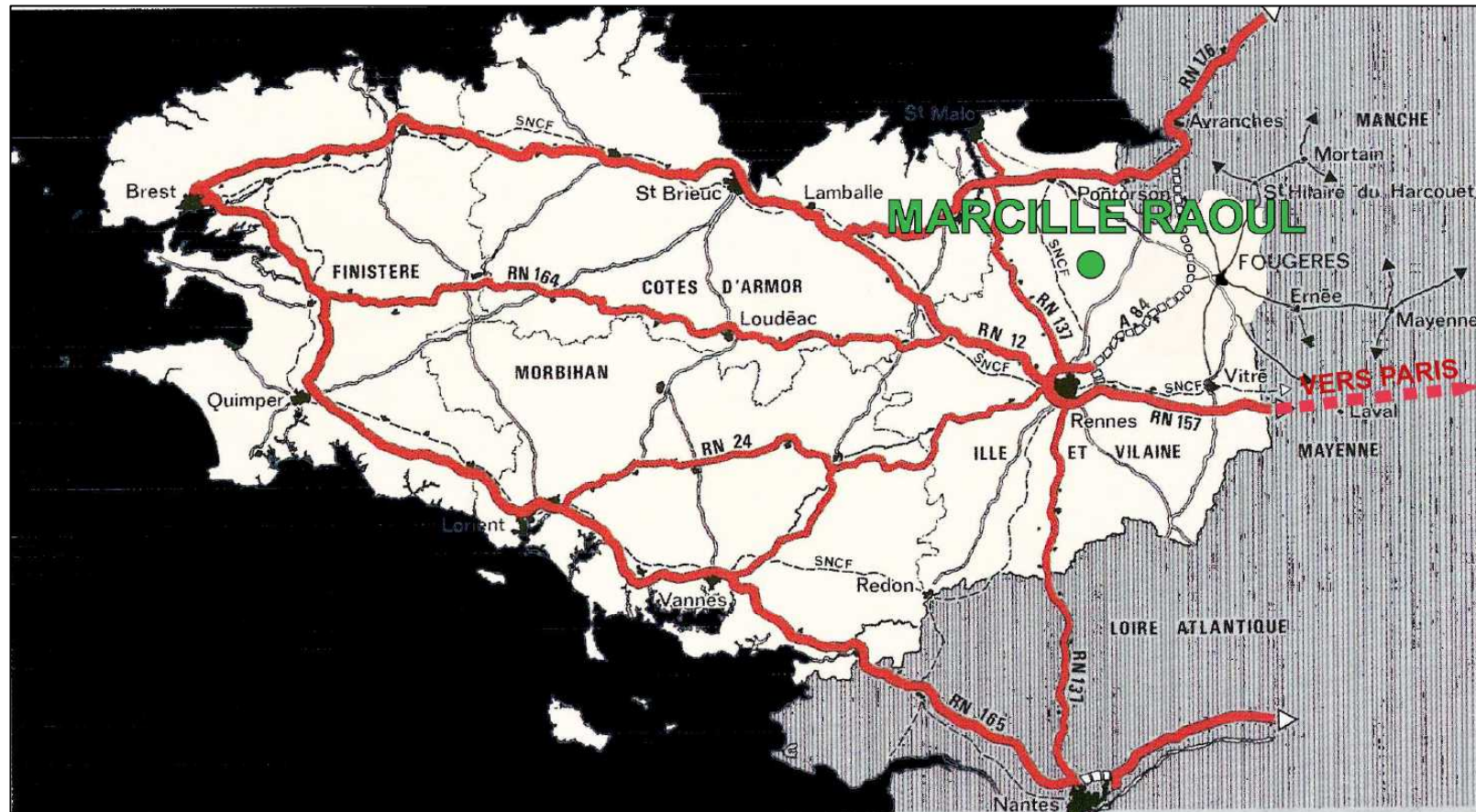
---

## **CADRAGE GENERAL**

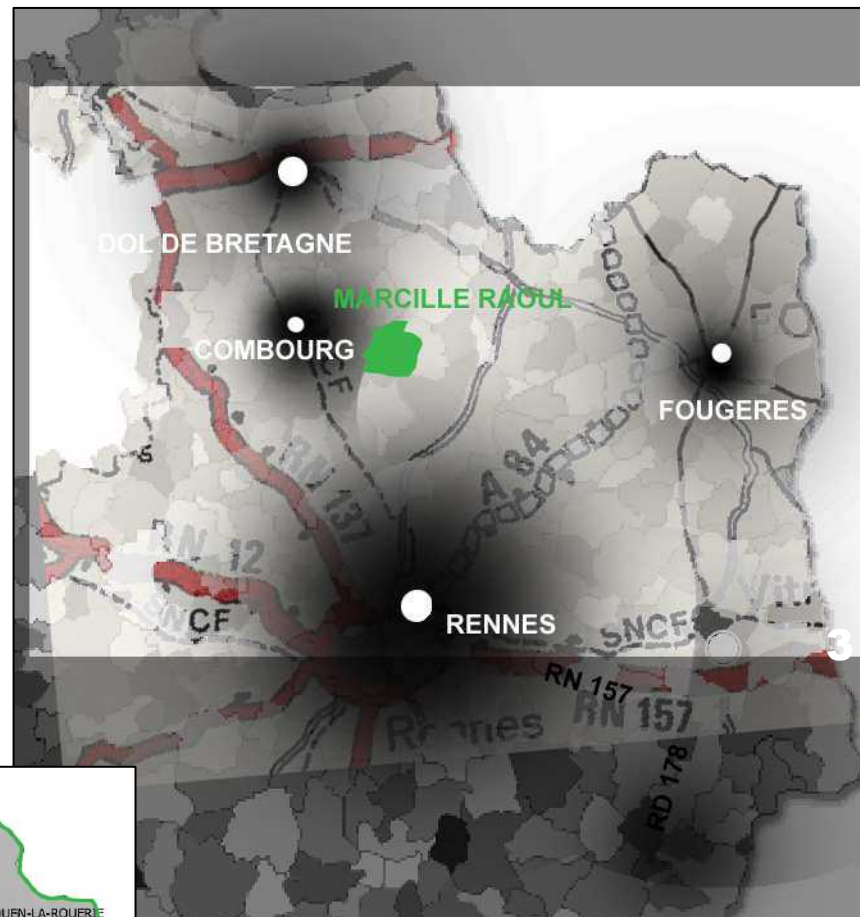
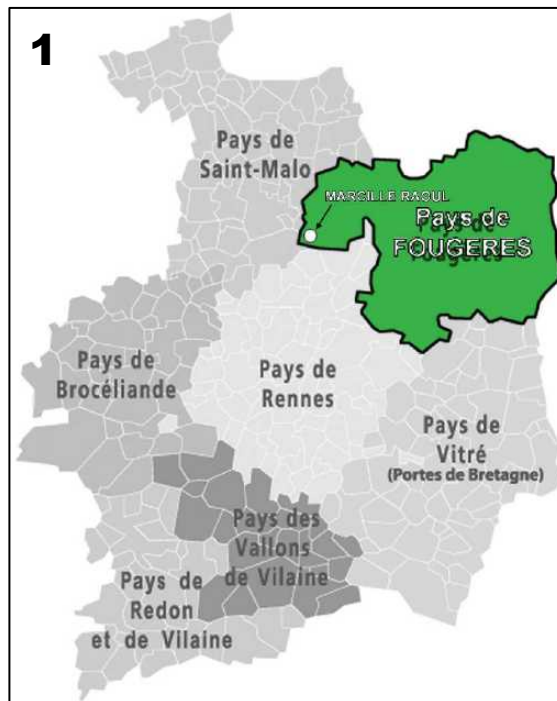
## 1.1. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE REGIONAL

La commune de Marcillé-Raoul occupe une place singulière à l'Est du territoire breton, entre Rennes et le Mont St Michel, à proximité de deux axes structurants à l'échelle régionale : la RN 176 et nouvellement l'A 84. Il est à noter cependant que ces axes majeurs ne constituent pas la porte d'entrée principale de la Bretagne (à l'inverse de la RN 157 et du réseau routier Rennais qui représentent le réceptacle du réseau routier Breton et des échanges avec le reste du territoire Français). Ce schéma routier est complété par le réseau ferroviaire, la commune se situant à proximité de l'axe Dol de Bretagne / Pontorson / Avranches. La commune se positionne donc à proximité de ces artères principales de communication sans toutefois bénéficier directement de leur présence. Située à équidistance, il faut, en moyenne, 30 minutes pour rejoindre le réseau routier du grand Ouest ainsi que la ville de Rennes. Cette situation place la commune de Marcillé-Raoul à la limite de l'aire d'attractivité de ce type de réseau.

▼ Localisation de la commune à l'échelle régionale



## 1.2. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNAUTAIRES



- 1- carte du Pays de Fougères
- 2- carte de la communauté de communes du canton d'Antrain
- 3- Marcillé-Raoul et ses bassins de vie économique

La commune de Marcillé-Raoul - comprise dans le territoire du département de l'Ille et Vilaine - adhère au Pays de Fougères et appartient à la communauté de communes du canton d'Antrain.

La commune est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays de Fougères mais n'est cependant pas couverte par un schéma directeur.

**La commune de Marcillé-Raoul évolue dans une triangulation de bassins de vie :**

La commune occupe une position centrale, à la limite des aires d'attractivités, des bassins de vie de Fougères et Dol-de-Bretagne. La commune, située à 20 Kms, est sous l'influence directe de la ville de Combourg. Elle est également sous l'influence du bassin de vie Rennais qui représente l'un des bassins les plus actifs de la Bretagne.

Bien que la commune occupe une position centrale parmi ces bassins de vie, mis à part Combourg, elle n'a pas de relations privilégiées avec l'un de ces bassins. Elle est au cœur d'une triangulation sans pour autant appartenir aux aires d'attraction immédiates.

Egalement à l'échelle de sa communauté de communes, Marcillé-Raoul se place en limite.

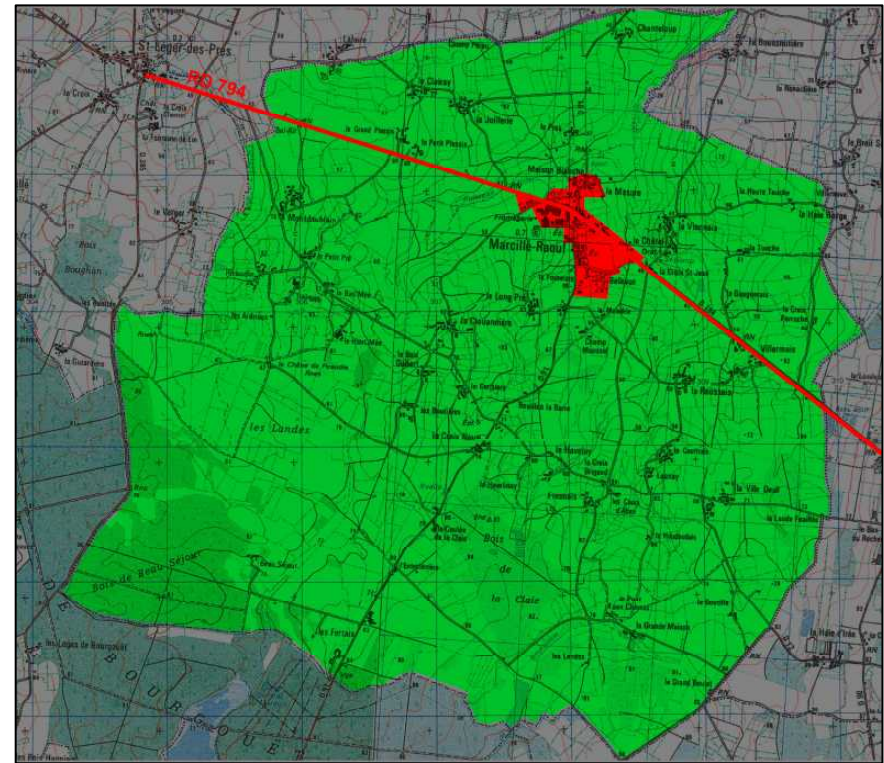
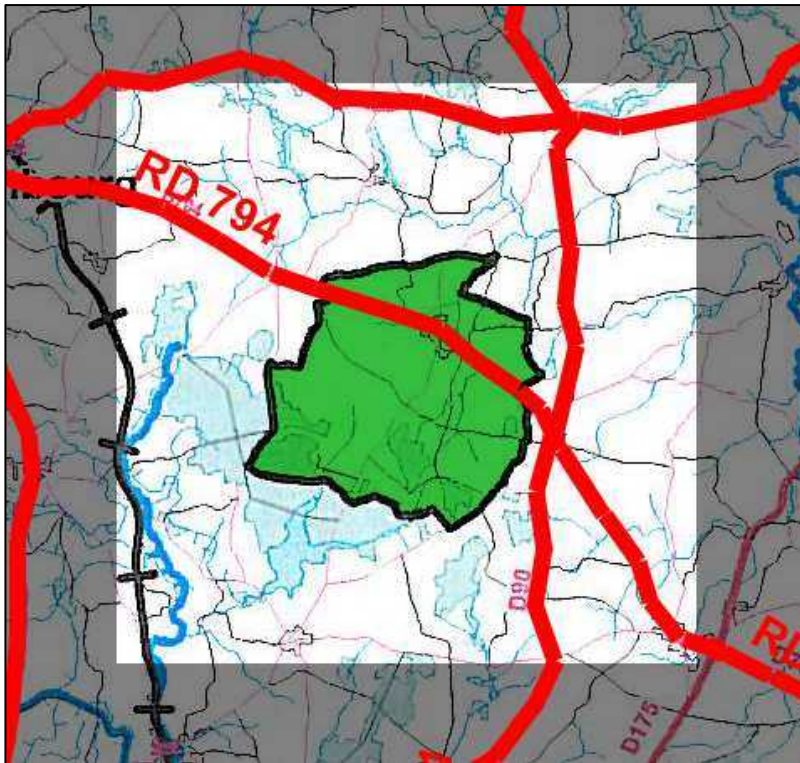
### 1.3. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS SON PERIMETRE ADMINISTRATIF

#### Un territoire vaste et un bourg excentré :

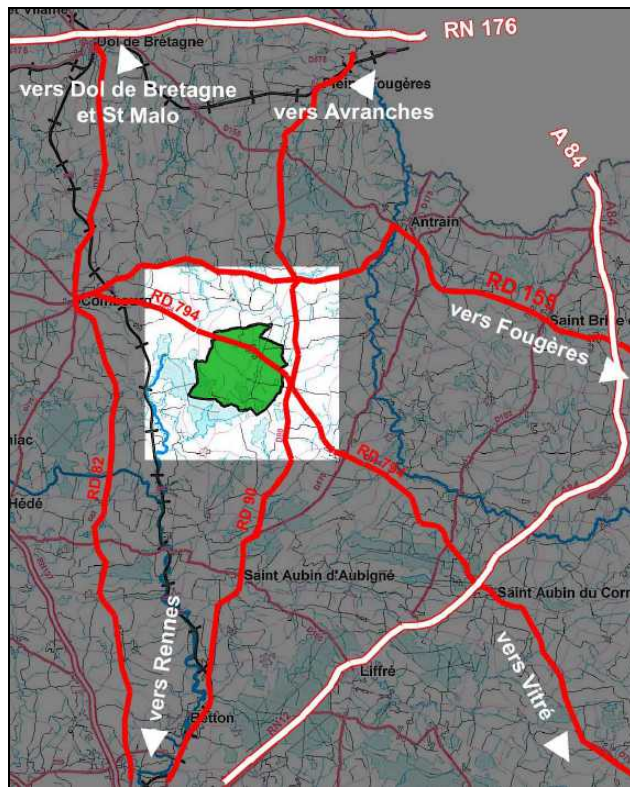
Le territoire de Marcillé-Raoul couvre une superficie de 2 241 ha et présente, dans l'ensemble, une configuration homogène. En effet, d'une part les contours administratifs ne sont pas amplement découpés et d'autre part, la forme de la commune se rapproche du cercle et du carré ; ce qui favorise les échanges convergents vers le centre du territoire et donc vers le bourg.

Cependant, le bourg s'est implanté à la croisée de la RD 794 et de la RD 91. Cette implantation au nord du territoire communal a pour effet d'isoler la partie sud du territoire communal de son bourg.

Par ailleurs, la traversée de la RD 794 forme une barrière physique importante et participe à la scission du territoire dans son vécu.



## 1.4. L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE SCHEMA DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES



### La RN 176 et l'A 84 : des axes majeurs à proximité

La RN 176 et l'A 84, routes expresses, reliant respectivement St Brieuc à Caen et Rennes à Caen, restent à proximité de la commune par l'intermédiaire de son réseau routier principal.

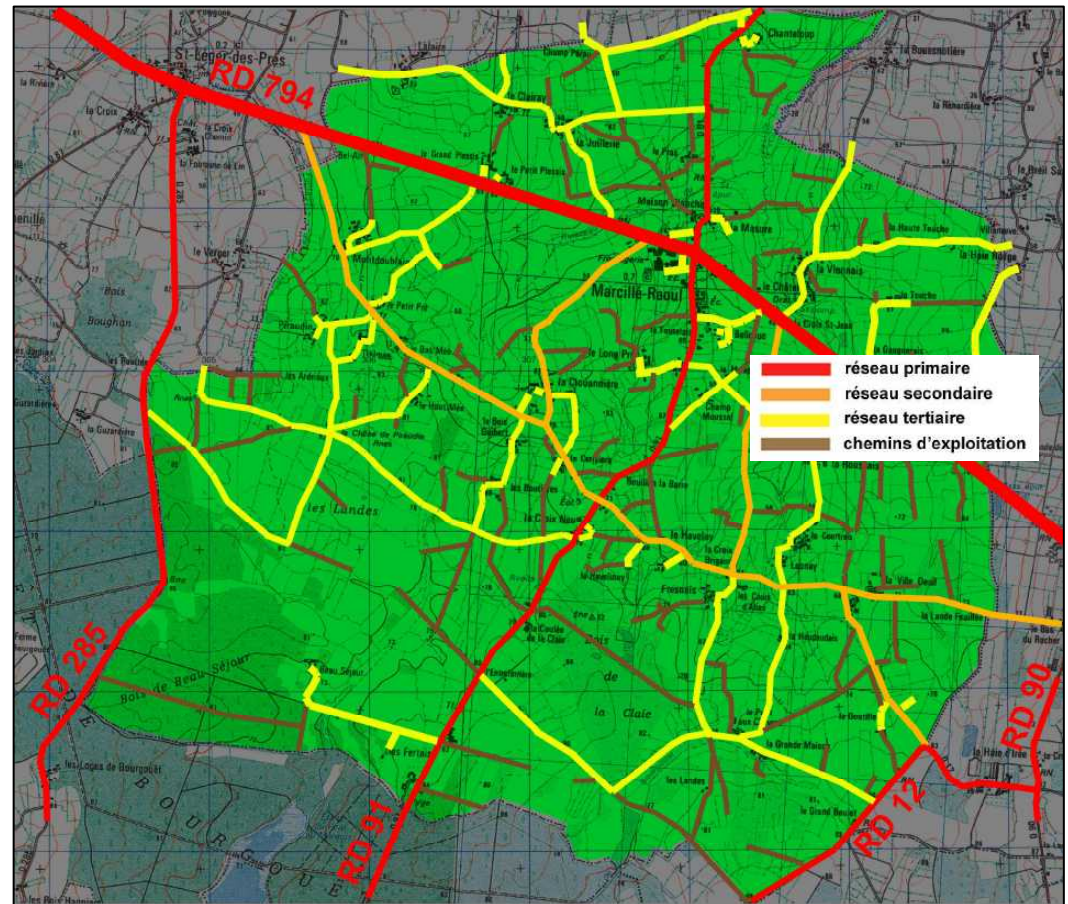
### La trame viaire :

#### Un faible réseau départemental

L'axe principal qui traverse le territoire de Marcillé-Raoul est la RD 794. Elle l'a traverse au Nord selon un axe Est-Ouest. Cet axe principal permet de relier la commune rapidement au réseau national. Outre cet axe majeur de communication, le territoire communal est traversé par la RD 90 selon un axe Nord-Sud le point d'intersection de ces deux départementales se situe dans le bourg.

La RD 794 et la RD 91 constituent l'unique réseau départemental de la commune.

On note également la présence à proximité du territoire communal de la RD 90 qui va en direction de Rennes et de la RD 82 qui relie Dol de Bretagne à Rennes.



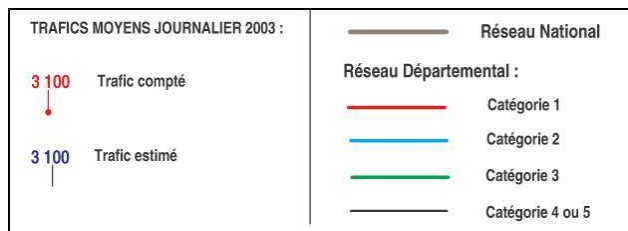
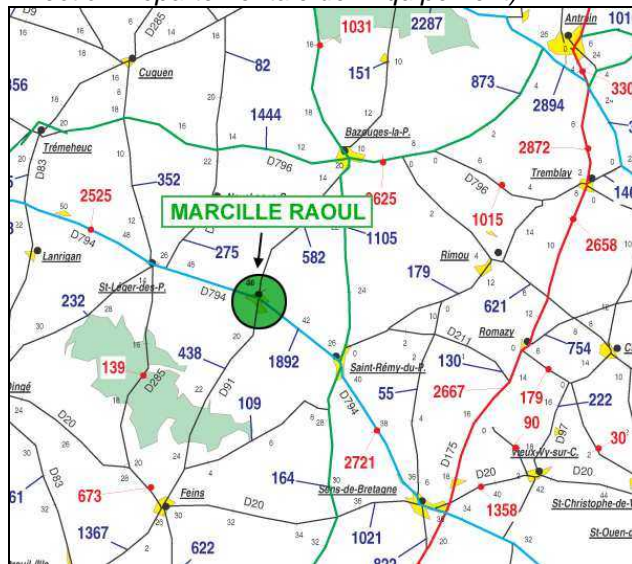
Le réseau routier de la commune est donc constitué majoritairement par des voiries tertiaires, le réseau de voiries secondaires étant - tout comme le réseau primaire - peu présent.

#### De nombreux chemins d'exploitation

Il convient de remarquer la densité des chemins d'exploitations qui prolongent et desservent une partie importante du territoire communal.

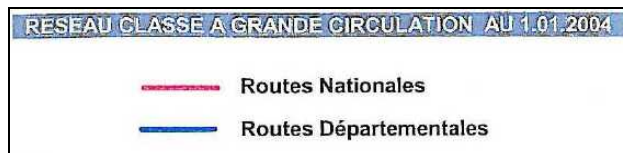
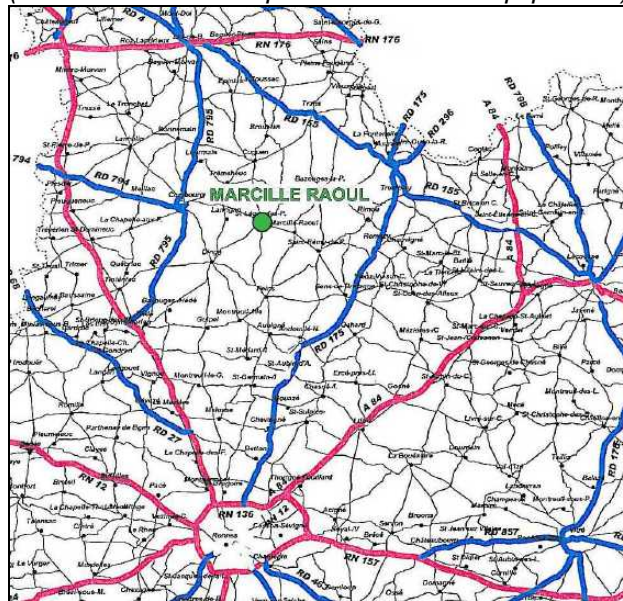
## Les flux routiers

▼ Carte des trafics moyens journaliers. (source : Direction Départementale de l'Équipement)



La carte des flux ci-dessus met en évidence l'importance de la RD 794 qui a un flux d'environ 1892 véhicules jours. On remarque également que cette voie départementale est classée en seconde catégorie. Bien qu'elle soit en seconde catégorie, la DR 794 n'est pas classée en route à grande circulation.

▼ Carte des routes classées à grande circulation. (source : Direction Départementale de l'Équipement)



## Les marges de reculement

La commune de Marcillé-Raoul, n'étant pas traversée par une route classée à grande circulation, n'est pas concernée par les marges de reculement au titre de l'article L. 111-1-4 (loi Barnier). En ce qui concerne l'ensemble des voiries départementales, les marges de recul applicables sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de 1ère et 2ème catégories	Zone non aedificandi de 100 m de part et d'autre de la voie	Zone aedificandi de 30 m de part et d'autre de la voie
3ème catégorie	50 mètres	25 mètres
4ème catégorie	35 mètres	25 mètres
5ème catégorie	25 mètres	25 mètres

▲ Marges de recul applicables aux voiries départementales (source : Direction Départementale de l'Équipement, pôle : infrastructures et environnement)

## Les nuisances sonores

Aucune voirie n'a été recensée au regard de la loi n°92.444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et classées par l'arrêté préfectoral du 17 11 2000 en voies bruyantes.

## Les risques de conflits

A l'échelle du territoire, on ne recense pas de risques majeurs de conflits d'usages.

Cependant il convient de remarquer que la commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses transitant par la RD 794.

La prise en compte de ce risque passe par une protection des abords de ces infrastructures en évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes.

## Les transports

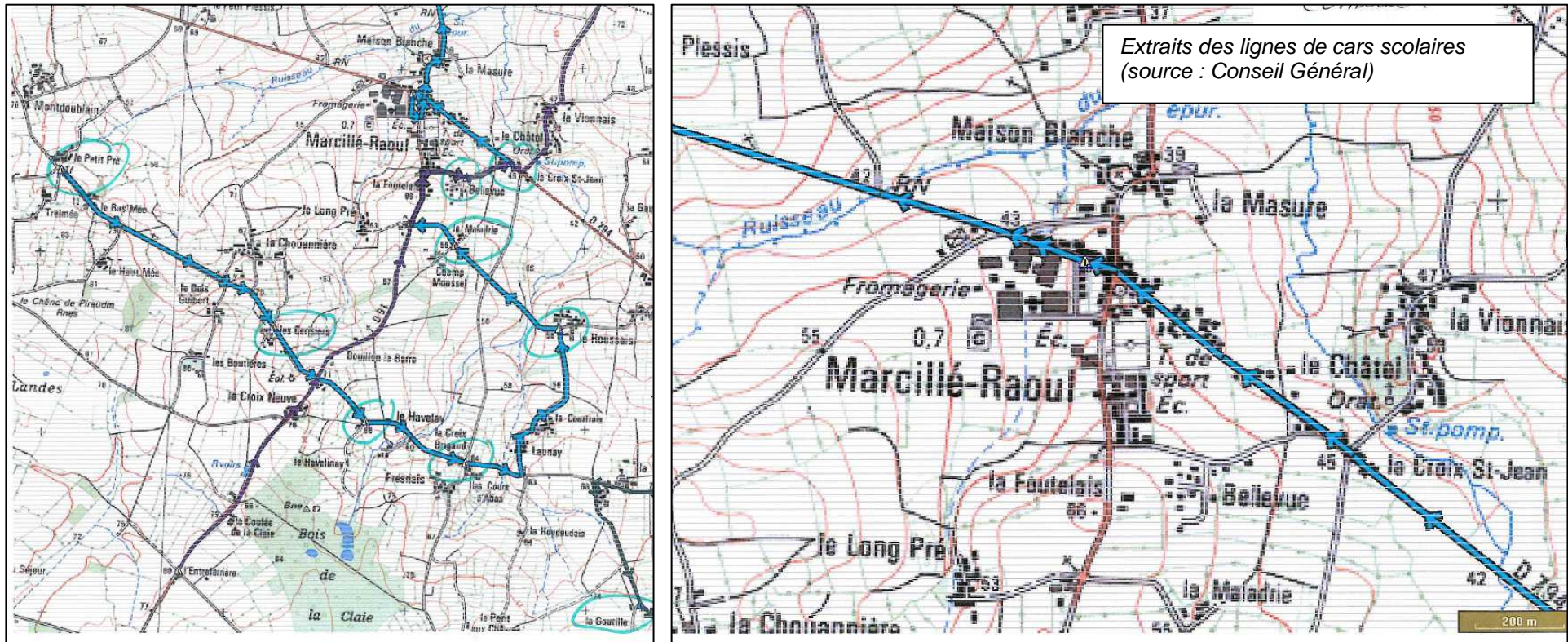
La commune n'est pas desservie par le réseau de chemin de fer.

La commune est concernée par les transports de cars organisés par le Conseil Général. On retrouve ainsi sur la commune :

- Une ligne régulière de car lie la commune avec Fougères.
- Trois lignes de circuits scolaires reliant la commune à Antrain, Tremblay, Combourg et Dol de Bretagne.

Pour la ligne scolaire reliant Antrain et Tremblay, les lieux-dits de la commune desservis sont : la Croix St Jean, la Havelinais, la Maladrerie, le Petit Pré, les Cerisiers, l'Entreferrière, la Goutille et la Roussaie. Egalement, dans le centre deux arrêts sont présents : près de l'église et au lotissement Bellevue. Cette ligne dessert le collège public de Tremblay.

Pour la ligne desservant Combourg, un seul arrêt près dans le centre est présent.



## 1.5. LES SERVITUDES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL – (extrait du « porter à connaissance »)

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Loi du 8.4.1898 Code rural et loi du 16.12.1964, décret 59.96 du 7.1.1959 et décret 60.419 du 25.4.1960	Arrêté préfectoral du 25.3.1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	D.D.A.F.
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 4.8.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958 Décrets du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	DDE/BCDEE (annexe 10)

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
EL 7	Servitude d'alignement.	Edit de 1607 Décrets des 06.03.1961 (RD), 20.10.1962 (RN) et 14.03.1964 (VC).	Arrêté du 09/10/1881	RD 91	DDE/Fougères La révision du P.L.U. doit être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de les maintenir.
AC 1	Servitude de protection des monuments historiques	Loi du 31.12.1913	Classement MH arrêté préfectoral du 08/08/1921	Porte romane de l'ancienne église St Pierre	S.D.A.P. <b>(annexe 11)</b>
AS1	Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables	Loi n° 64.1245 du 16/12/1964 Décret n° 61.859 du 01/08/1961 modifié par décret n° 67.1093 du 15/12/1967 Cirulaire du 10/12/1962	Arrêté préfectoral du 19/06/2001	Captage du Châtel	D.D.A.S.S. <b>(annexe 12)</b>
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Cirulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	DAC Ouest <b>(annexe 13)</b>

TITRE I / CHAPITRE 2

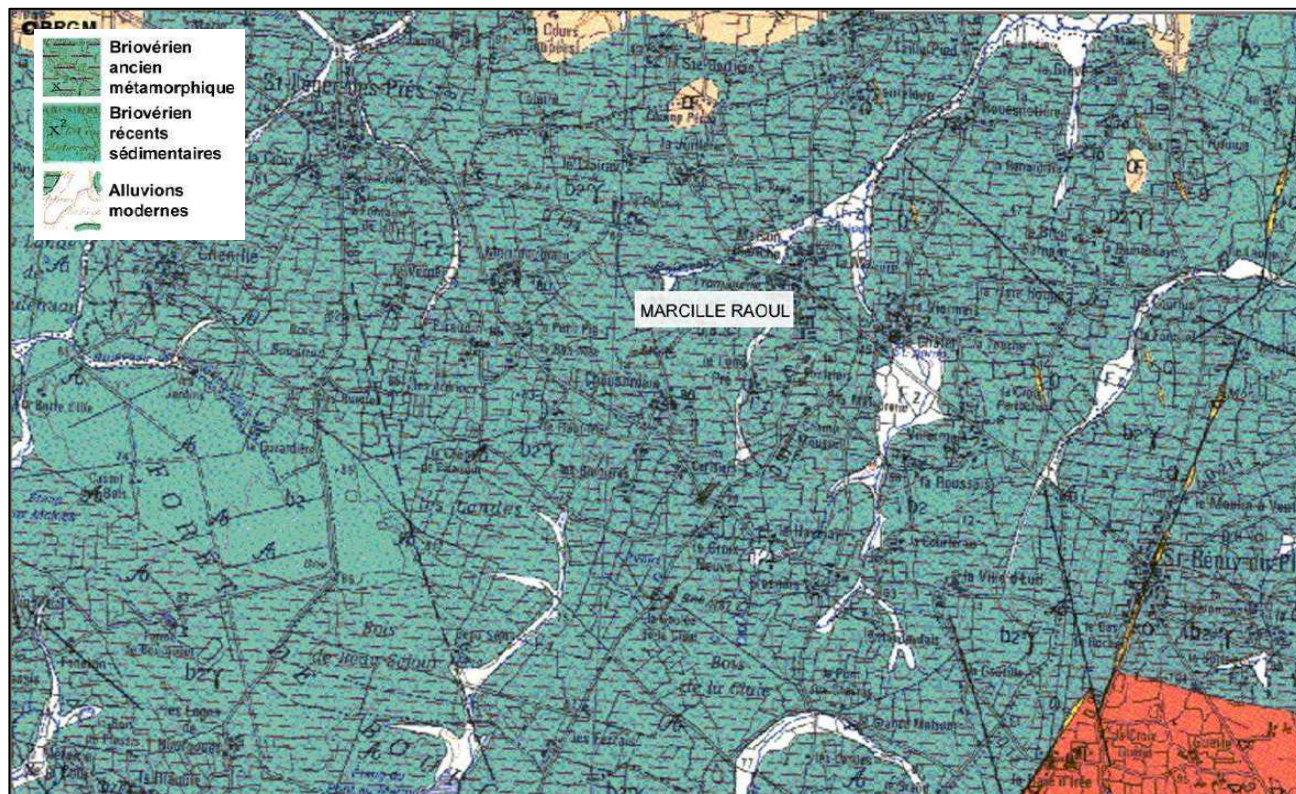
---

## LE TERRITOIRE COMMUNAL

## 2.1. LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

### La formation du relief : des vallées soulignées

▼ Carte géologique (Source : BRGM)



Le substratum de la commune est composé majoritairement de briovérien ancien de type métamorphique. La cartographie ci-dessus met en évidence, à l'intérieur de ce substratum, des parties composées d'alluvions modernes. Elles se retrouvent au nord et à l'Est de l'agglomération, ainsi qu'à l'extrême Sud de la commune.

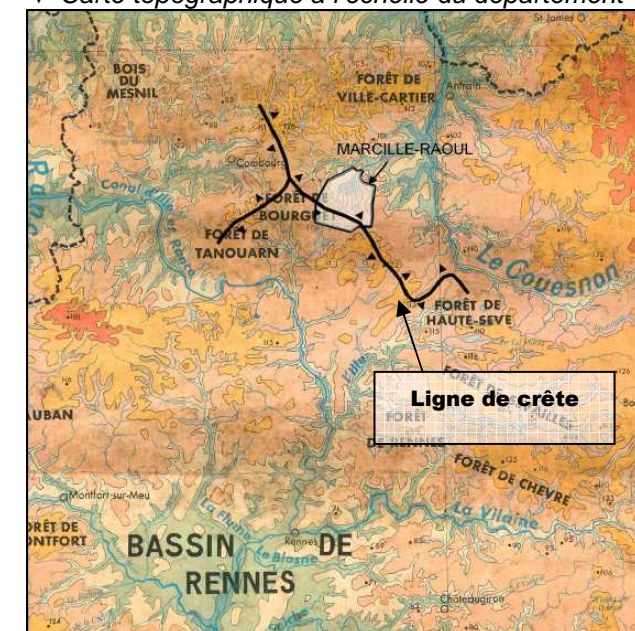
Les secteurs dont le substratum est des alluvions modernes, représentent les dépressions relatives aux vallées. Ainsi, les vallées du ruisseau du Val, du Châtel (ruisseau

situé à l'Est du bourg), du Bourgouët et les prémices de l'étang du Boulet sont mises en évidence. Ces secteurs aux formes sinueuses et irrégulières, reflètent la topographie des lieux.

### Une double appartenance géographique : bassins versants de la Vilaine et du Couesnon

Le territoire communal de Marcillé-Raoul possède comme caractéristique principale d'être implantée sur les hauteurs communes de la vallée de l'Ille et de la vallée du Couesnon. Cette implantation en ligne de crête, induit une séparation forte des eaux d'écoulement. En effet, une partie des eaux de ruissellement gagnera la rivière de l'Ille puis le fleuve de la Vilaine et enfin l'océan Atlantique alors qu'une partie s'écoulera dans le Couesnon avant de d'atteindre la baie du Mont St Michel et la Manche.

▼ Carte topographique à l'échelle du département



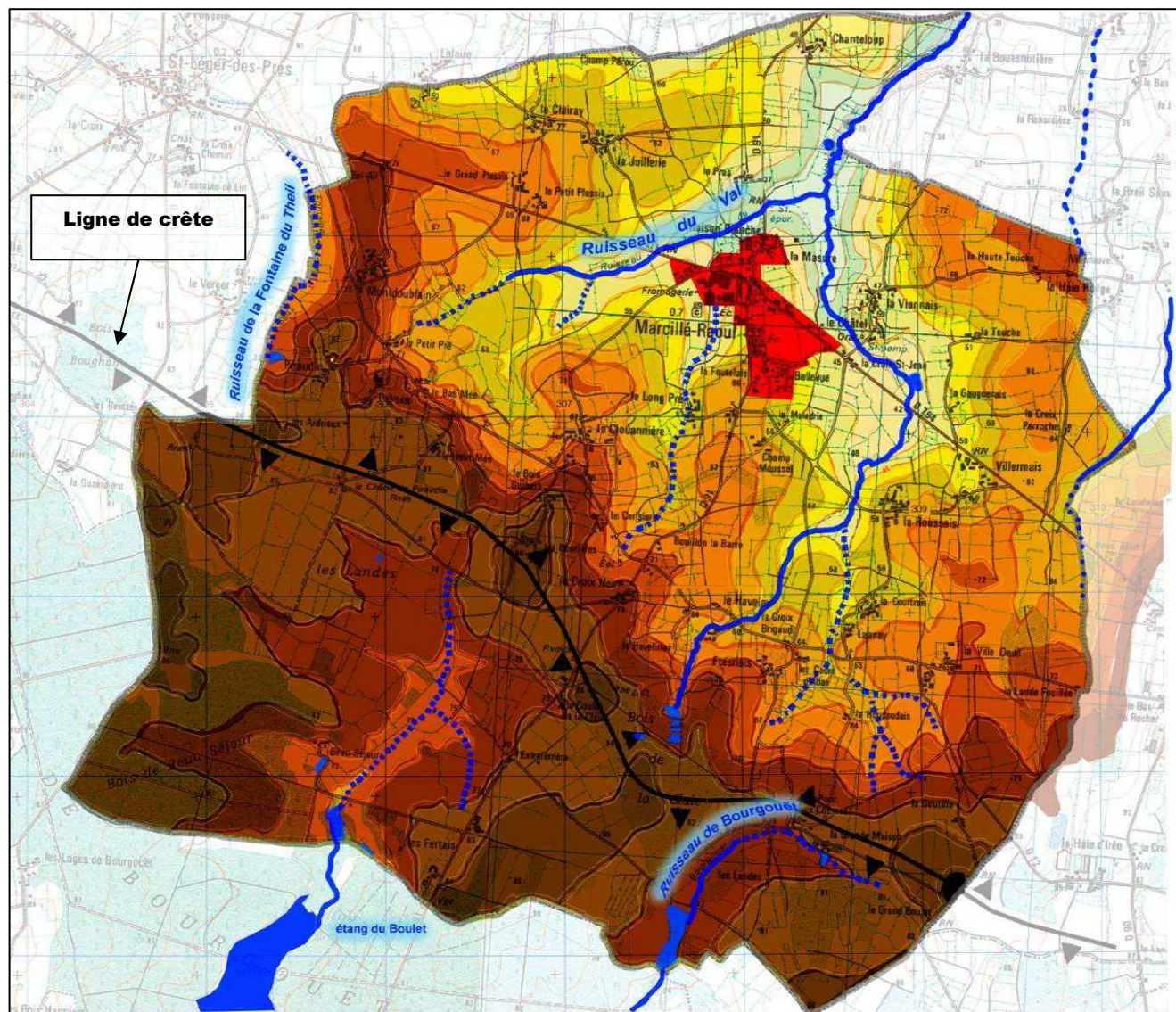
Le territoire communal appartient donc aux deux grands bassins versants que sont le Couesnon et la Vilaine.

### Un territoire ondulé par de nombreuses dépressions

La portion de territoire appartenant au bassin versant du Couesnon regroupe trois caractéristiques :

- 1- Cette portion de territoire s'apparente à une « grande plaque ondulée » s'étirant d'Est en Ouest. Ces ondulations se remarquent fortement lorsque l'on emprunte la RD 794 reliant St Léger des Près à St Rémy du plain et également depuis la voie communale située plus au Sud du territoire. (cf. profils pages suivantes)
- 2- Les ondulations, formés par les dépressions du réseau hydrographique, s'étirent selon un axe Nord-Sud. Egalement, elles convergent vers le niveau le bas de la commune qui est situé au Nord de l'agglomération. Cette convergence a pour effet d'infléchir « la grande plaque ondulée » vers ce niveau bas.
- 3- La pente générale de cette portion de territoire suit bien évidemment le réseau hydrographique et s'incline donc vers le Nord. (déclivité d'environ 50 m – point haut 80 m, point bas 30 m)

La partie Nord du territoire située au-delà de la ligne de crête s'appréhende ainsi : c'est une



plaque ondulée s'infléchissant et s'inclinant vers le Nord, vers le niveau bas de la commune.

Carte topographique de la commune ▲

## Des hauteurs en légères dépressions

La portion de territoire située au Sud de la ligne de crête séparant le bassin versant de la Vilaine et du Couesnon, constitue les hauteurs de la commune (moyenne : 80 m). Cette partie de territoire, à l'inverse de la plaque ondulée, appartient au bassin versant de la Vilaine. Son relief est doux. Seules deux larges dépressions peu profondes (environ 5 à 10 m de profondeur) marquent la topographie des lieux. Ces deux dépressions répondent à la notion de cuvette.

## Des perceptions visuelles distinctes

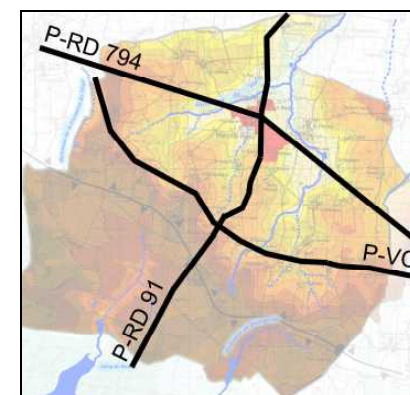
L'appréciation du territoire en deux grandes

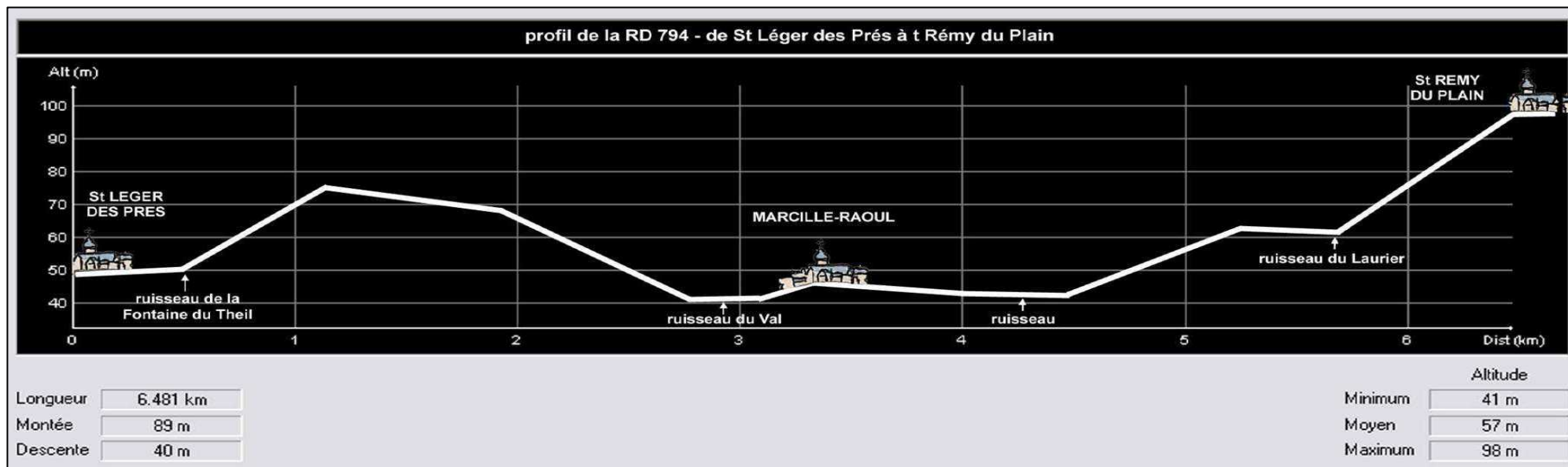
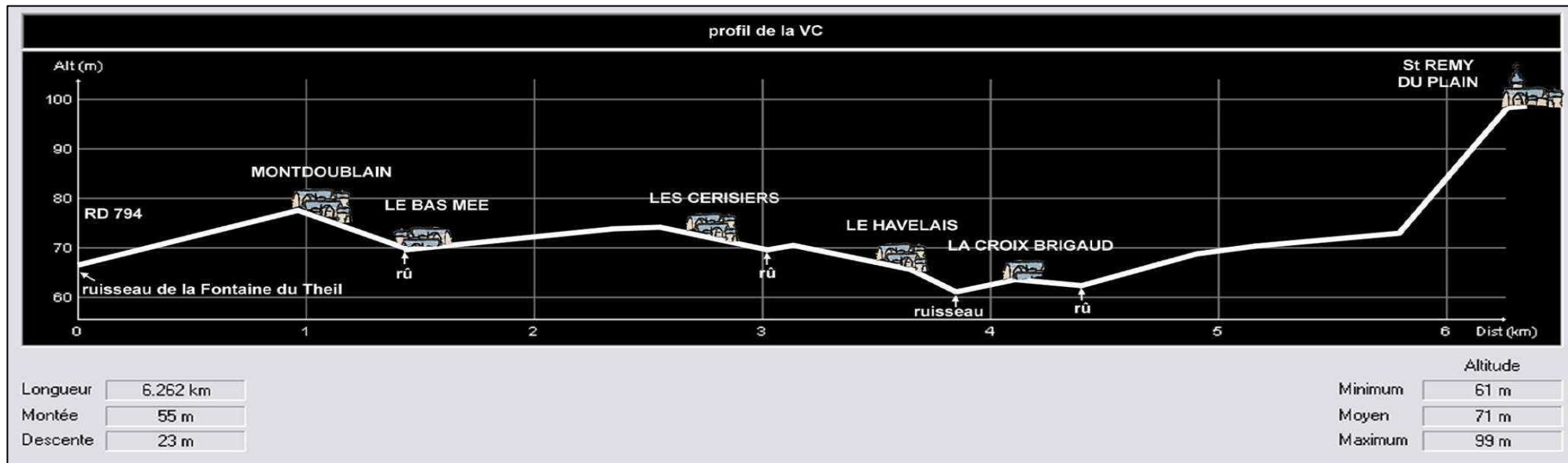
zones topographiques induit des fonctionnements visuels propres à chaque zone :

- « *La plaque ondulée* » : la palette des perceptions visuelles est très variée. De nombreuses vues lointaines se dégagent depuis ces secteurs. On retrouve également beaucoup de vues courtes intimistes en relation avec les dépressions. Le territoire très découpé offre de nombreux secteurs enclos par le relief où des co-visibilités s'observent. Les versants exposés au Nord sont sensibles visuellement en raison de leur exposition au grand paysage.
- « *Les cuvettes* » : ces deux secteurs topographiques revêt un caractère fermé : peu de vues lointaines s'échappent vers l'extérieur. En

revanche à l'intérieur de ces cuvettes on observe de nombreuses co-visibilités.

### - PROFILS DE PRINCIPLE -





## Bassins versants de la Vilaine et du Couesnon : une double appartenance hydrographique et administrative.

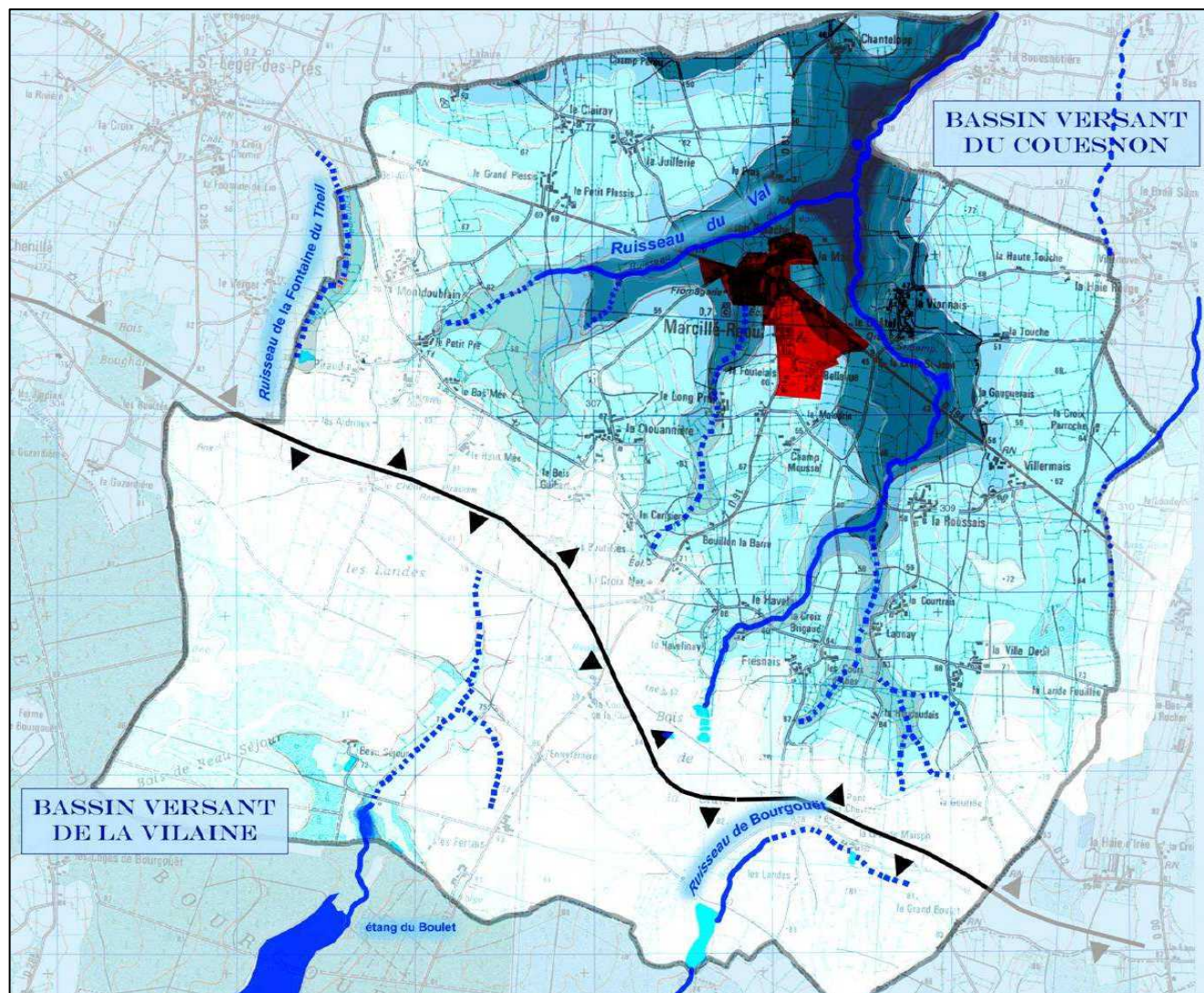
Le territoire communal, implanté en ligne de crête, appartient aux bassins versants de la Vilaine et du Couesnon. On note que ces bassins versants font partis - à une échelle géographique supérieure - du bassin versant de la région Loire-Bretagne pour lequel, au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) a été approuvé en 1996. Egalement, découlant du SDAGE, un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) a été validé pour le bassin versant de la Vilaine. En ce qui concerne le bassin versant du Couesnon, un SAGE est en cours d'élaboration. Les objectifs de ces documents visent à protéger la qualité et la quantité des eaux. Le document d'urbanisme de la commune devra être compatible avec ces objectifs.

A l'inverse de nombreuses communes, les limites administratives communales ne s'appuient que partiellement sur les cours d'eau : seule une partie des limites Est et Ouest se calque sur les cours d'eau.

### Des réseaux hydrographiques...

L'hydrographie de la commune se décompose en différents réseaux :

1- Tout d'abord les cours se scindent suivant leur appartenance aux bassins versants du Couesnon et de la Vilaine.



2- Ensuite, d'un côté on retrouve un chevelu hydrographique dense et convergent et de l'autre deux cours d'eau isolés (sur le territoire communal) le long desquels, on observe des dépressions en eau.

3- Puis on note quelques cours d'eau isolés formant une partie des limites communales.

Ainsi l'hydrographie de la commune, dans son vécu, revêt différentes identités.

## Le secteur de captage du Châtel

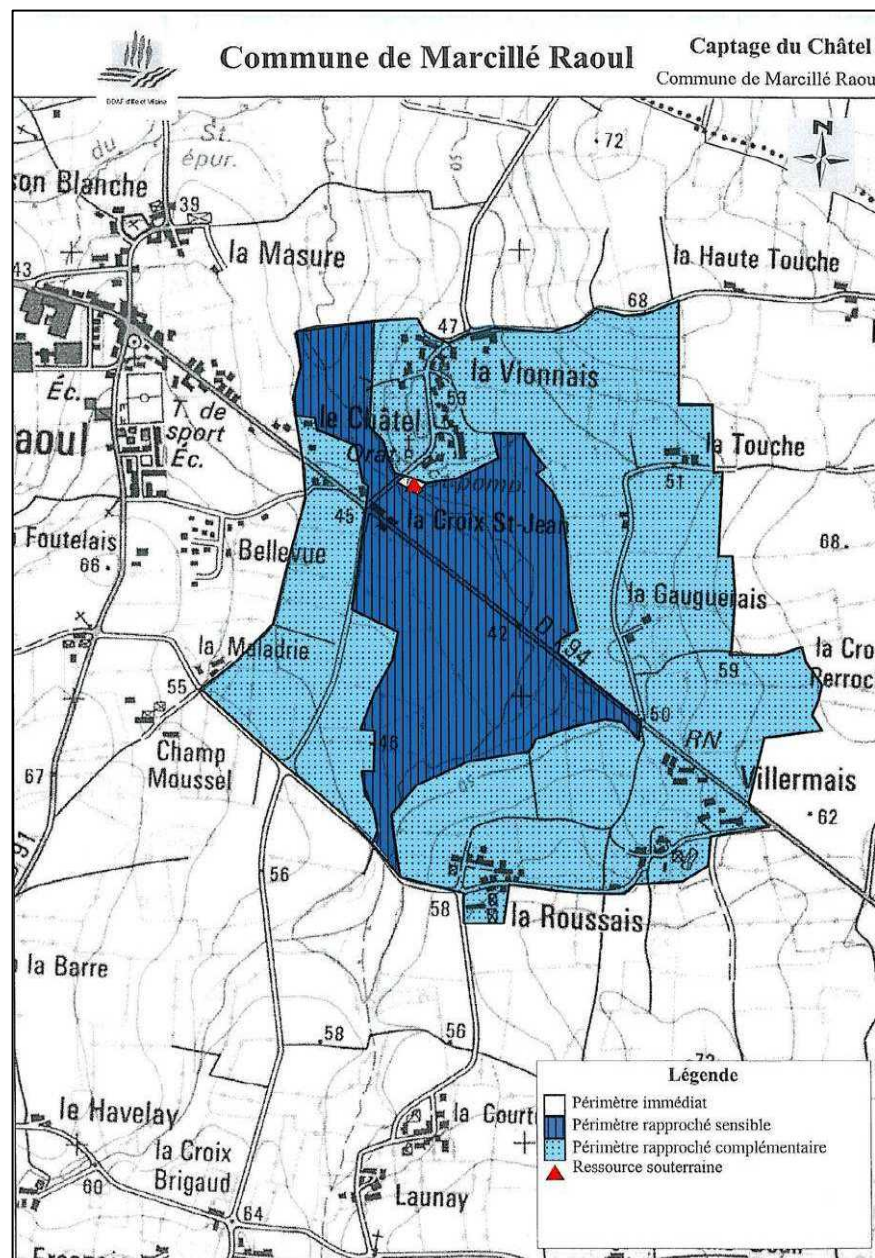
Le plan ci-contre reprend les périmètres de protection du captage du Châtel à Marcillé-Raoul. La ressource souterraine est située au lieu-dit du Châtel, au Sud ds mottes. Ses périmètres immédiat, rapproché sensible et complémentaire couvrent une portion du territoire communal constituée d'une vaste dépression..

Le document d'urbanisme devra prendre en compte l'existence de ce captage.

► *Secteur de captage du Châtel (Source : Porter à connaissance).*

## Les risques naturels

Il n'existe pas de recensement des secteurs soumis aux risques d'inondations. Cependant, une cartographie de ces secteurs, s'ils existent, peut être dressé par les élus de Marcillé-Raoul en fonction de leur connaissance du terrain.



## 2.2. PAYSAGE ET COUVERT VEGETAL

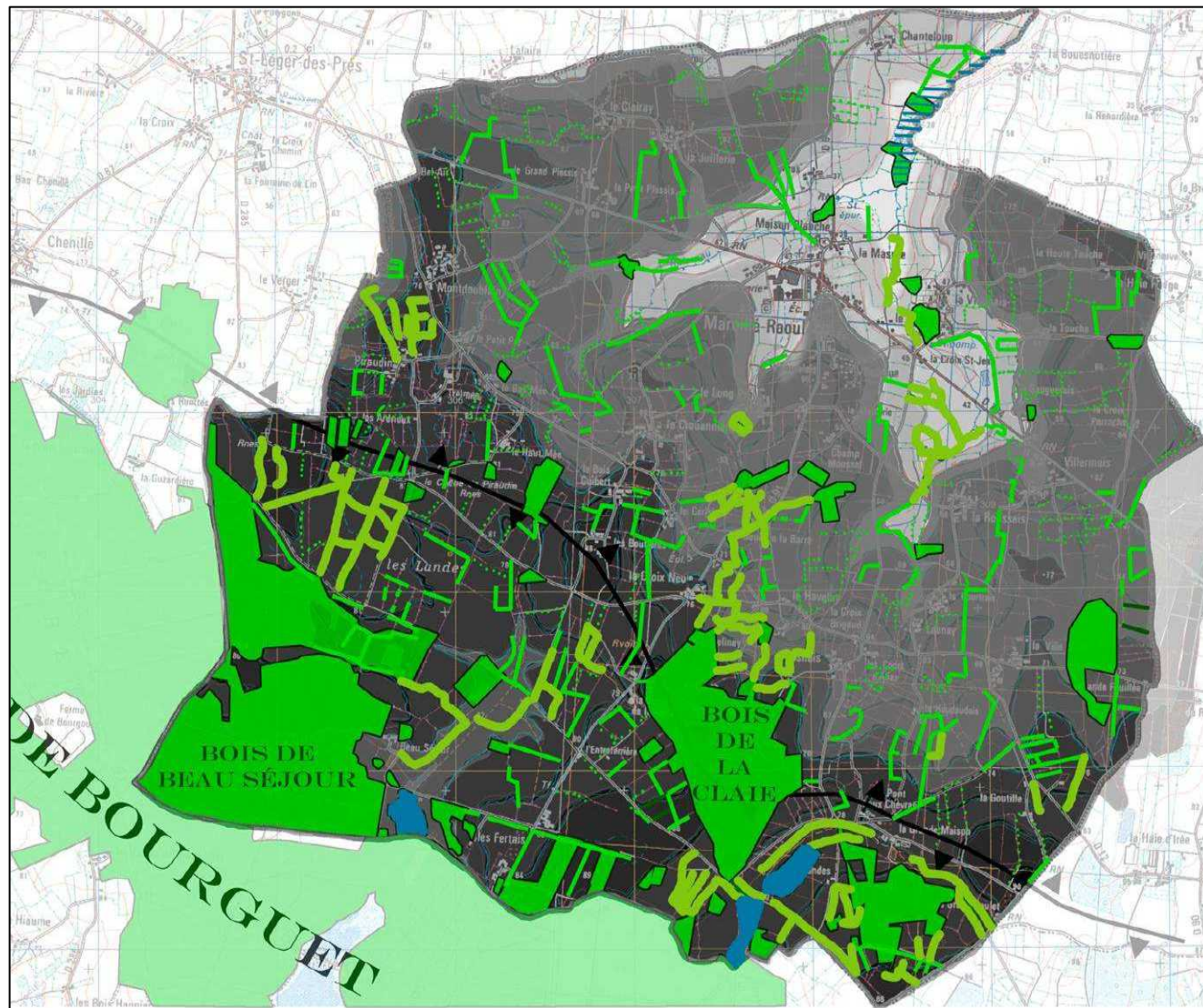
### Des hauteurs fermées

Les hauteurs de la commune présentent un couvert végétal arboré dense composé de nombreuses formations boisées. On relève, parmi ces formations, deux bois de taille conséquente : le bois de Beau Séjour et le bois de la Claie. Le boisement de Beau Séjour s'inscrit dans l'unité boisée de la forêt de Bourguoët. Par ailleurs, le reste des formations boisées sont de taille réduites et se dispersent dans l'espace : aucun lien boisé ne les rattachent. Ces petits boisements se concentrent tout de même soit sur les hauteurs de la commune, soit dans le fond de la vallée du ruisseau du Val.

En ce qui concerne les formations boisées situées sur les hauteurs de la commune, la connexion de ces îlots boisés se réalise par l'intermédiaire du maillage bocager qui trouve encore une bonne constitution sur les hauteurs à l'approche de la forêt de Bourguoët. Ces formations végétales restent cependant fragiles et tendent à disparaître au profit des cultures. La densité de la végétation ferme le paysage visuellement.

Les parties basses de la commune sont ouvertes : les quelques haies bocagères existantes sont altérées et manquent de densité. Cette absence de végétation arborée confère au paysage une grande sensibilité visuelle en raison de la perméabilité des vues.

### Une dominante agricole



Le couvert végétal du territoire communal se caractérise majoritairement par une utilisation agricole. Les paysages de cultures sont dominants sur la commune.

Par ailleurs, parmi le couvert végétal agricole, on constate la présence de haies bocagères taillées en « ragolle » ou « ragosse ».

Ces arbres (chênes), exploités pour leur bois (fagot) sont les témoins d'une tradition agricole.

▼ haies bocagères taillée en « ragolle »



### Des milieux hydromorphes

A l'intérieur de certaines dépressions, les conditions géologiques et topographiques ont permis l'apparition de milieux hydromorphes. Parmi ces derniers, les plus remarquables s'observent sur la partie Sud du territoire.

▼ Landes humides



On observe également ce type de milieu (en étant toutefois moins caractéristiques) le long du ruisseau du Val, en bordure de la limite administrative.

Ces paysages sont fermés en raison soit de l'encaissement topographique, soit de la trame arborée bordant ces secteurs.

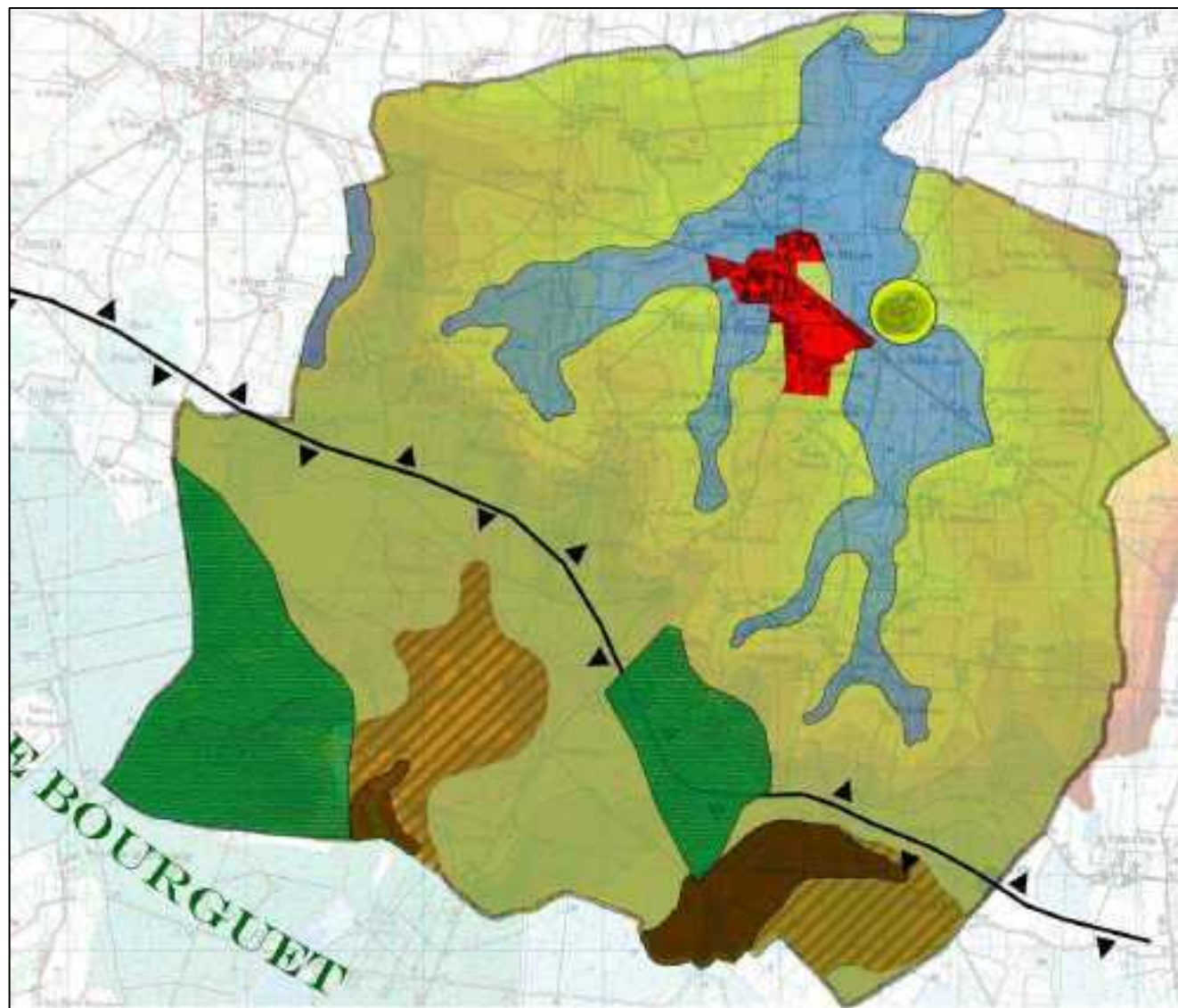
Parmi ces milieux hydromorphes deux types de paysage se distinguent :

- les landes acidophiles : ces paysages se retrouvent principalement sur les zones d'approches et les secteurs bordant le ruisseau du Val.
- les landes humides : elles se remarquent sur la limite Sud du territoire.

## 2.3. LES ENTITES PAYSAGERES

En fonction de la topographie, de la couverture végétale et bâtie, de l'hydrographie ainsi que des écosystèmes qui les composent et des dynamiques visuelles qui les régissent, les paysages de Marcillé-Raoul se déclinent en sept entités :

-  **les vallées**
-  **les plateaux de cultures**
-  **les boisements**
-  **les landes humides**
-  **les zones de transitions entre les landes humides et les plateaux de cultures**
-  **le bourg**
-  **les mottes jumelles**



### **2.3.1. les plateaux de cultures**

Les plateaux de cultures sont vastes et composés de grandes parcelles cultivées. Ce sont eux qui couvrent la majeure partie du territoire communal. On y retrouve peu d'arbres et de haies bocagères. Cette entité reflète l'évolution des pratiques agraires. Depuis ces hauteurs, de nombreuses vues lointaines se dégagent.

Les plateaux de cultures constituent un paysage ouvert à très ouvert suivant la présence du bocage et des îlots boisés. Ainsi on peut distinguer deux grands secteurs agricoles :

- *les plateaux au Nord de la commune composent une vaste mosaïque agricole très ouverte.*



- Les plateaux au Sud de la commune à l'approche des boisements forment une mosaïque plus dense et légèrement plus fermée.



La fermeture du paysage est principalement liée à la présence d'îlots boisés. On observe tout de même des formations bocagères relativement bien constituées. Elles assurent la jonction entre les différents îlots boisés. Le bocage est une pièce constitutive de l'espace agricole : les arbres menés en « ragolles » reflètent une identité culturelle agricole. C'est aussi pour cette raison, que leur présence ferme peu le paysage. Parmi la diversité des haies bocagères, on remarque plusieurs chemins bordés de haies sur talus



◀ chemins bordés de haies bocagères

▶ arbres menés en « ragolles »



### 2.3.2. les vallées

Les vallées présentes sur le territoire communal forment un ensemble uniforme en raison de leur appartenance au même cours d'eau : le ruisseau du Val. (Excepté les cours d'eau situés sur les limites administratives Est et Ouest qui se détachent de cet ensemble). La perception de cet ensemble se remarque aisément depuis les voies de communication et particulièrement depuis la RD 794 et la VC qui traverse la commune d'Est en ouest. On découvre cet ensemble de vallées selon deux principes :

- la perception des ondulations : elle s'appréhende par le cheminement de la voirie qui épouse les ondulations de la topographie ; ainsi, une succession de dépressions apparaissent. Depuis ces voies, de nombreux points de vues se détachent sur les vastes amplitudes de cet ensemble de vallées. La compréhension de cette entité paysagère découle aussi de ces nombreuses vues lointaines.



▲ Perception des ondulations depuis la VC qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest.

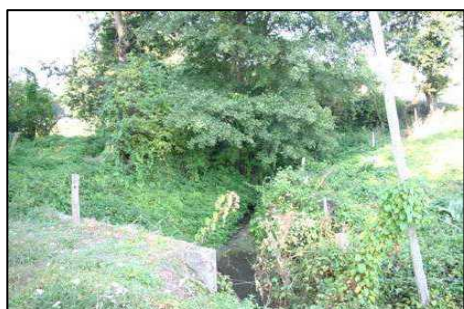


▲ Perception des ondulations depuis la RD 794.



- la perception des rus, ruisseaux et des fonds de vallées : au fond de chaque dépression on découvre un rû ou un ruisseau permettant l'écoulement des eaux. La découverte de ces éléments du paysage participe à la compréhension des vallées. Par ailleurs, la multiplicité de ces rus et ruisseaux apporte une richesse et une diversité qu'il convient de préserver.

▼ *A proximité des hauteurs, les rus et ruisseaux sont nombreux et offrent diverses ambiances principalement intimistes. On retrouve également quelques dépressions plus larges qui apportent une richesse supplémentaire aux paysages de vallées.*



▼ Il convient de remarquer parmi ces paysages de vallées, la présence d'un important élargissement du fond de vallée entre les lieux—dits du Châtels et de la Roussais. Cette caractéristique topographique offre une diversité de lpus dans les paysages communaux.



### 2.3.3. les boisements

On recense sur le territoire deux importantes unités boisées : le bois de Beau Séjour et le Bois de la Claie. Le bois de Beau Séjour s'inscrit dans la continuité de la forêt de Bourgouët. Ces boisements marquent les hauteurs communales et par conséquent la limite administrative Sud du territoire.

▼ *Au loin, on distingue les frondaisons des boisements. Ces derniers marquent les hauteurs communales.*



▼ *Les boisements rythment les paysages communaux*

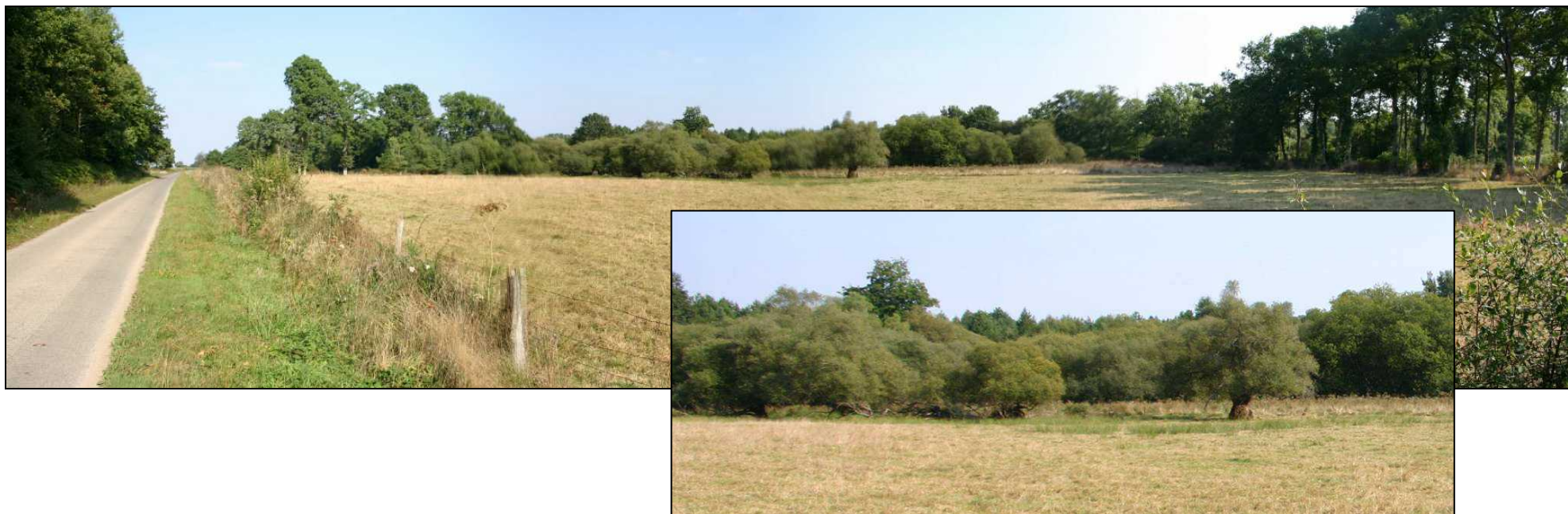


Par ailleurs, quelques îlots boisés de faibles tailles et sans continuité avec les grandes masses boisées de la commune marquent les paysages communaux.

#### 2.3.4. les landes humides

Le contexte topographique et géologique du Sud de la commune a permis l'apparition de milieux hydromorphes. Ces secteurs se localisent dans les dépressions qui sont à la fois vastes et douces (peu marquées topographiquement). Les systèmes écologiques qui composent ces milieux humides sont liés aux nappes d'eau qui dépendent du chevelu hydraulique. A proximité des ces nappes d'eau, on retrouve des landes humides avec de nombreux groupements de saules.





Autour de ces landes, on observe des espaces de transition avec le milieu agricole. Ces espaces de transition sont variés : ils sont constitués de bois, de prairies à caractère humide et de landes sèches acidophiles où l'on retrouve des bruyères et des ajoncs. Ces secteurs de transitions comprennent également des parcelles agricoles qui peuvent cultivées ou laissées en herbage.



### 2.3.5. les mottes jumelles du Châtel

La commune de Marcillé-Raoul possède parmi son patrimoine archéologique une curiosité rare en raison de sa lisibilité actuelle, il s'agit de la motte castrale située au lieu-dit du Châtel. Elevée au cours de la période médiévale par le seigneur Raoul III de Fougères, cette motte est composée d'une enceinte et de deux mottes qui étaient de hauteurs inégales : 8 et 15 mètres. Ces dernières étaient séparées par un fossé de 5 mètres. Ces buttes faisaient partie d'un système de fortification, elles en constituaient le soubassement. Sur ce dernier était édifié le château.

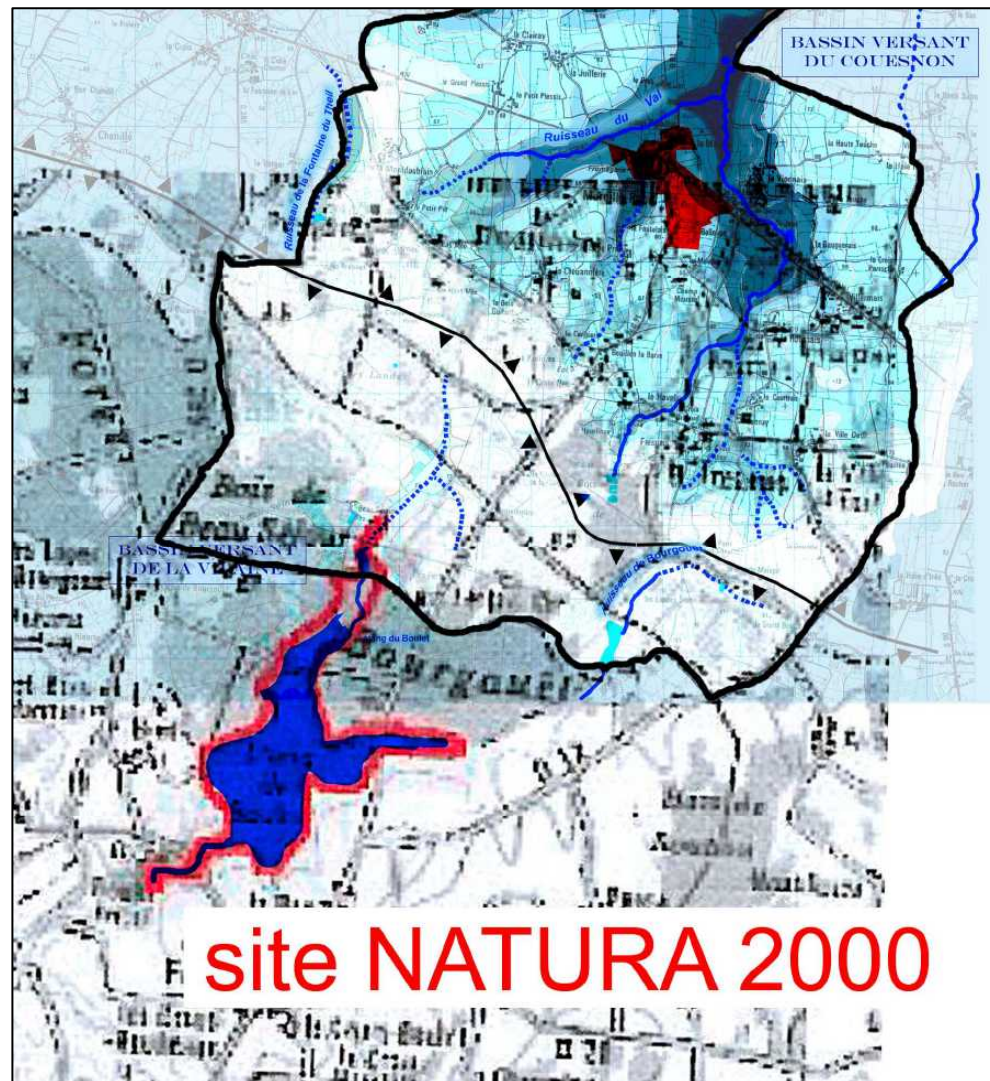
Actuellement, ces buttes sont encore parfaitement lisibles. Elles restent cependant discrètes dans les paysages en raison de la couverture arborée qui estompe la visibilité du relief. Au pied de ces buttes, on retrouve une aire de repos. Egalement, des sentiers ont été aménagés pour découvrir ce site archéologique. On note la présence d'un édifice religieux au pied de la butte la plus au Sud.



## 2.4. LE PATRIMOINE NATUREL RECENSE

### NATURA 2000

La commune de Marcillé-Raoul est concernée par le site Natura 2000 relatif aux étangs du



canal d'Ille et Rance.

Le secteur Natura 2000 couvre une superficie de 244 ha. Une très faible partie est comprise dans les limites de la commune. On retrouve ce site sur la limite communale Sud, près du Bois de Beau Séjour, en lien avec le chevelu hydrographique.

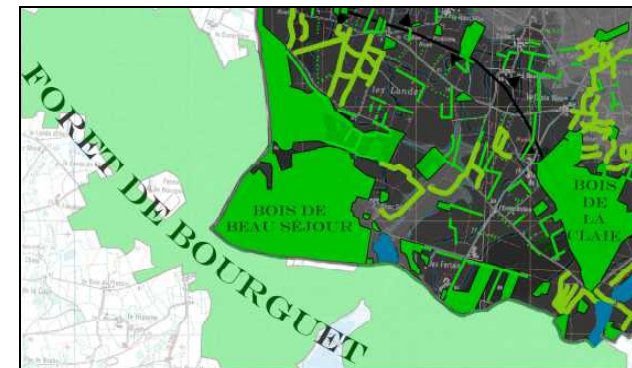
Le site Natura 2000 met en évidence un complexe d'étangs indépendants présentant une grande diversité d'habitats tant pour les milieux aquatiques que les bordures d'étangs.

Le site Natura 2000 revêt un intérêt communautaire.

### Les Boisements

On recense sur le territoire communal le Bois de Beau Séjour et le Bois des Fertais (de la Claie). Ces deux entités boisées se rattachent à la forêt de Bourguet.

Ils constituent donc des éléments naturels reconnus et identitaires de la commune de Marcillé-Roul.



## 2.5. LE PATRIMOINE NATUREL RECENSE : L'INVENTAIRE DES MILIEUX HUMIDES

### > LES MILIEUX HUMIDES DU BOURGOUËT

#### ► Histoire locale :

D'après les mémoires vivantes de la commune, les origines du cours de Bourguoët remontent au règne de Napoléon 1<sup>er</sup>, lors de la création du canal d'Ille et rance. Afin d'alimenter ce dernier de grands travaux hydrauliques ont été entrepris. Sur la frange Sud de la commune, l'étang du Boulet manifeste la création de réservoirs. Le ruisseau de Bourguoët résulte des travaux d'alimentation et de canalisation. Ainsi, sur le terrain, le ruisseau s'apparente à une rigole ou un fossé.

D'autre part, le sol argileux de cette partie de la commune a été employé pour la construction. On observe encore quelques maisons en pisé aux abords du site. Cette utilisation de l'argile a générée un site d'extraction. Ce dernier est encore visible aujourd'hui et constitue une retenue d'eau.

#### ► Détermination des milieux humides :

Les abords du ruisseau du Bourguoët recèlent diverses ambiances. Marquées par l'histoire et les interventions de l'homme, certaines parties du site sont depuis quelques dizaines d'années laissées libres. D'autres sont encore soumises à des interventions. La diversité des ambiances résulte également des pratiques d'extraction de l'argile. Ainsi, au long du bourguoët, on rencontre les milieux suivants :

- **saulaies ;**
- **friches humides en cours de constitution ;**
- **prairies à joncs en cours de colonisation par les saules ;**
- **étang et ceinture ;**
- **jonchaie, cariçaie.**

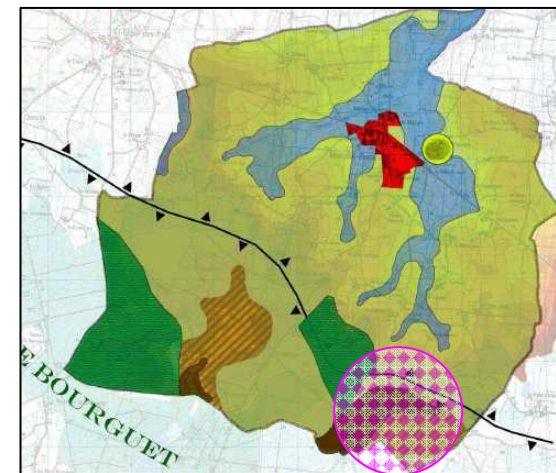
#### ► Structure et fonctionnement :

##### CONTEXTE PHYSIQUE

- Localisation : le long du ruisseau du Bourguoët, à proximité des lieux-dits *le Grand Boulet* et *la Grande Maison*.
- Superficie :
- Topographie environnante : cuvette topographique en tête de bassin.
- Environnement immédiat : dominance de massifs boisés / pâtures agricoles.

##### CONTEXTE HYDRAULIQUE

- Appartenance à un réseau hydrographique : dépendent du ruisseau du Bourguoët, puis du ruisseau du Boulet, puis de la rivière de l'Ille et enfin de la Vilaine.
- Localisation vis-à-vis du réseau hydrographique : en tête de bassin.
- Relation avec le cours d'eau le plus proche : bordent le cours d'eau.
- Alimentation : par les eaux de ruissellement, engorgement important en hivers.



La localisation précise figurera sur les plans au 1/5000<sup>ème</sup>

► **Rôle écologique et interactions nature/société :**

- Intérêt écologique : modéré mais de fortes potentialités.
- Autres intérêts : historique et scientifiques : site en cours de colonisation.
- Usages en place : on observe très peu d'intervention sur les secteurs décrits. Les zones d'enfrichements subissent parfois quelques interventions, néanmoins celles-ci ne concernent que la colonisation des saules. On remarque quelques usages agricoles sur la périphérie des secteurs décrits. Ce sont des surfaces de pâturages. Les surfaces de cultures sont rares en raison de la pauvreté des sols et se situent sur les lignes hautes de la cuvette.

► **Difficultés éventuelles d'interprétation :**

L'irrégularité des milieux et l'enfrichement progressif rend difficile l'appréciation de l'étendu de la zone. De nombreux secteurs sont impénétrables.

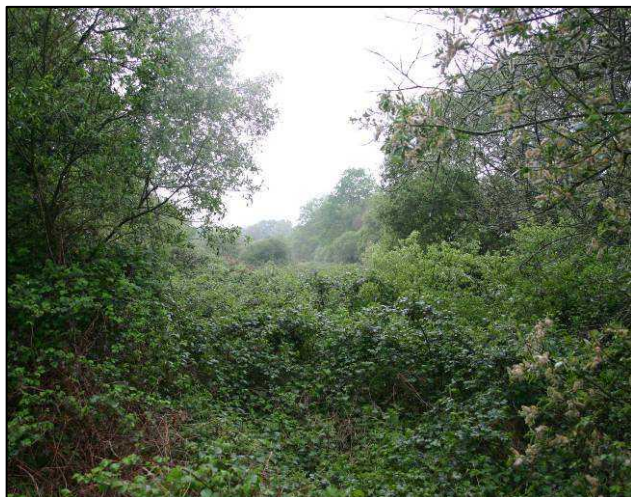
► **Modes d'actions pour la conservation ou la restauration :**

- Classement au PLU : NP.
- Degré de protection : protection stricte de type NPa pour les abords immédiats du cours d'eau et pour les milieux humides dénommés ci-avant.
- Commentaire : en raison de la qualité de l'environnement paysager, du contexte boisé et bocager, l'ensemble des secteurs environnant feront l'objet d'une protection de type NPb. Par ailleurs, les boisements et les haies bocagères structurantes seront protégés.

► **Le ruisseau du Bourgouët prenant la forme d'une rigole (avril 2007, premier jour de fine pluie depuis 3 semaines).**



► Les secteurs en cours d'enfrichement.



► Les secteurs de prairies humides à joncs et sous saulaies.



► Les secteurs de saulaies.



► Les secteurs de saulaies.



► Le site d'extraction d'argile en eau avec sa ceinture.



## ► LES MILIEUX HUMIDES DE BEAU SEJOUR

### ► Histoire locale :

Le chevelu hydrographique marquant les paysages aux alentours de Beau Séjour permet l'alimentation en eau de l'étang du Boulet. D'après les mémoires vivantes de la commune, ce chevelu, dans son tracé actuel, remonte au règne de Napoléon 1<sup>er</sup>, lors de la création du canal d'Ille et Rance. Afin d'alimenter ce dernier, de grands travaux hydrauliques ont été entrepris. Sur la frange Sud de la commune, l'étang du Boulet manifeste la création de réservoirs. Ces prémisses hydrographiques résultent des travaux d'alimentation et de canalisation. Ainsi, sur le terrain, le ruisseau s'apparente à une rigole ou un fossé.

D'autre part, le sol argileux de cette partie de la commune a été employé pour la construction. On observe encore quelques maisons en pisé aux abords du site. Cette utilisation de l'argile a générée un site d'extraction aux abords de Beau Séjour. Ce dernier est encore visible aujourd'hui et constitue un chapelet de retenues d'eau.

### ► Détermination des milieux humides :

Les milieux humides de Beau Séjour recèlent diverses ambiances qui sont fonctions de la topographie, de l'histoire et des interventions de l'homme. La majeure partie du site se situe en territoire agricole. On y retrouve de nombreuses prairies à joncs. Actuellement, certaines parties du site (chapelet d'étangs) sont depuis quelques dizaines d'années laissées libres (un entretien très ponctuel a été constaté). La diversité des ambiances résulte également des pratiques d'extraction de l'argile. Ainsi, on rencontre les milieux suivants :

- prairies à joncs ;
- Chapelet d'étang et leur ceinture ;
- Ripisylves

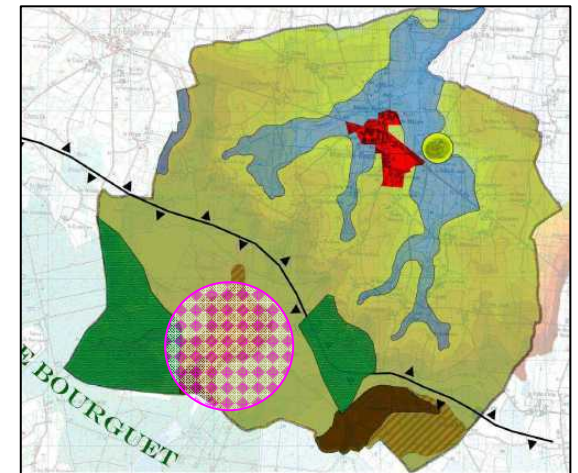
### ► Structure et fonctionnement :

#### CONTEXTE PHYSIQUE

- Localisation : au nord de l'étang du Boulet, à proximité du lieu-dit *Beau Séjour*.
- Superficie :
- Topographie environnante : vaste cuvette topographique en tête de bassin.
- Environnement immédiat : dominance de forêts sur la frange Sud / pâtures agricoles et cultures / bocage lâche.

#### CONTEXTE HYDRAULIQUE

- Appartenance à un réseau hydrographique : chevelu hydrographique se situant en amont de l'étang du Boulet, étang du Boulet, puis du ruisseau du Boulet, puis de la rivière de l'Ille et enfin de la Vilaine.
- Localisation vis-à-vis du réseau hydrographique : en tête de bassin.
- Relation avec le cours d'eau le plus proche : bordent le cours d'eau.
- Alimentation : par les eaux de ruissellement, engorgement important en hivers.



La localisation précise figurera sur les plans au 1/5000<sup>ème</sup>

- Remarques : le chapelet d'étangs constitue la fin du site NATURA 2000 relatif aux étangs du canal d'Ille et Rance. Le chevelu hydrographique remanié en amont de ce chapelet, permet l'alimentation, de l'étang du Boulet et donc du canal.

► **Rôle écologique et interactions nature/société :**

- Intérêt écologique : modéré mais de fortes potentialités pour le chapelet d'étangs.
- Autres intérêts : historique et scientifiques : site en cours de colonisation pour le chapelet d'étangs.
- Usages en place : on observe très peu d'intervention sur le secteur de chapelet d'étangs (quelques fauchages pour l'accessibilité aux étangs. Les prairies à joncs sont utilisées en tant que pâtures.

► **Difficultés éventuelles d'interprétation :**

Les prairies à joncs sont diffuses et parfois peu perceptible en raison des usages agricoles. D'autre part le bocage lâche n'offre pas toujours de limites physiques claires. La topographique (large cuvette) n'apporte pas de lignes de ruptures permettant de dissocier aisément les prairies humides des parties cultivées. L'agriculture est venue s'implanter dans cette large cuvette.

► **Modes d'actions pour la conservation ou la restauration :**

- Classement au PLU : NP.
- Degré de protection : protection stricte de type NPa pour les abords immédiats du cours d'eau, les prairies humides à joncs et pour le chapelet d'étangs et sa ripisylve.
- Commentaire : en raison de la qualité de l'environnement paysager, du contexte boisé et bocager, l'ensemble des secteurs environnant feront l'objet d'une protection de type NPb. Par ailleurs, les boisements et les haies bocagères structurantes seront protégés.

► Dans cette vaste cuvette topographique, les eaux de ruissellement sont collectées par un ensemble de rigoles. Ces dernières marquent les légers talwegs visibles sous la forme d'ondulations. Cultures et prairies humides s'intercalent dans ces paysages.





► Ci-dessous, au Sud de Beau Séjour, le ru principale collectant l'ensemble du chevelu hydrographique.



► Les prairies humides à joncs servant de pâturage le long du chevelu hydrographique



► En hivers et au printemps, l'engorgement est prononcé. (**avril 2007, premier jour de fine pluie depuis 3 semaines**). La seconde image a été prise après l'été 2005.



► Le chapelet d'étangs et leur ripisylve résultant de l'extraction de l'argile



► Ci-dessous, la même retenue d'eau / à gauche, avril 2007 - à droite, fin été 2005



► Seuls les accès sont entretenus très ponctuellement. / Les étangs sont peu ouverts sur l'espace agricole.



## > LES FONDS DE VALLEES DU BASSIN VERSANT COUESNON

Les fonds de vallées dépendant du bassin versant du Couesnon sont à appréhender dans un ensemble.

### ► Détermination des milieux humides :

Les milieux humides rencontrés sur le bassin versant Couesnon se répartissent dans les fonds de vallées. Ils sont en général ponctuels et liés aux pratiques agricoles. En effet, lorsque le profil de la vallée est étroit et encaissé, on rencontre des prairies humides de fonds de vallées servant de pâturages. Lorsque que le profil s'élargi et que l'on arrive en tête de bassin, les plateaux de cultures réapparaissent. Ainsi, ce type de prairie humide se localise majoritairement en aval du réseau hydrographique. Ponctuellement, on peut observer quelques prémices de prairies à joncs. Néanmoins ce type de milieu est très rare dans ces fonds de vallées et ne constitue guère un habitat spécifique. Par ailleurs, il convient de remarquer la grande prairie humide située de part et d'autre de la RD 794 aux abords du Châtel. Très vaste, elle résulte d'une topographie peu marquée s'apparentant à une cuvette. D'après les mémoires locales, cette prairie a été établie sur un ancien plan d'eau. Cette prairie doit sa richesse à la configuration topographique du site, au réseau hydrographique et à la nature du sous-sol mais aussi au fait qu'elle correspond pour partie au secteur de captage du Châtel. Ainsi, c'est un secteur qui subit peut d'interventions.

Un autre secteur est à mettre en évidence, il s'agit des abords du ruisseau du Val, situés à l'extrémité Nord du territoire. C'est un secteur qui est actuellement en cours d'enfrichement.

On note aussi la présence d'étangs domestiques le long des cours d'eau.

Ainsi, on rencontre les milieux suivants :

- **prairies humides de fonds de vallées ;**
- **très ponctuellement, une émergence de prairies à joncs ;**
- **très ponctuellement, une friche humide en cours d'installation.**
- **Etangs domestiques**

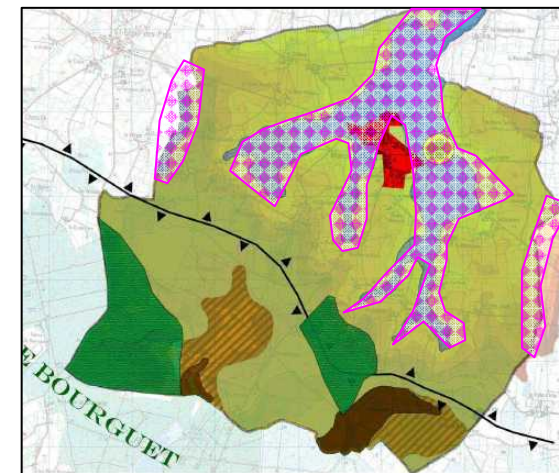
### ► Structure et fonctionnement :

#### CONTEXTE PHYSIQUE

- Localisation : dans les fonds de vallées.
- Topographie environnante : fonds de vallées étroits et encaissés, s'élargissant par endroits (Châtel / ruisseau du Val).
- Environnement immédiat : pâtures agricoles et vastes plateaux de cultures / bocage très peu présents.

#### CONTEXTE HYDRAULIQUE

- Appartenance à un réseau hydrographique : chevelu hydrographique dépendant de la rivière du Couesnon.
- Localisation vis-à-vis du réseau hydrographique : aux abords immédiats, dans les fonds de vallées.
- Relation avec le cours d'eau le plus proche : bordent le cours d'eau.



La localisation précise figurera sur les plans au 1/5000<sup>ème</sup>

- Alimentation : par les eaux de ruissellement, engorgement important en hivers, période sèche en été.

► **Rôle écologique et interactions nature/société :**

- Intérêt écologique : modéré vis-à-vis des milieux rencontrés mais présente des potentialités pour l'accueil d'espèces spécifiques / rôle important vis-à-vis de la maîtrise de la quantité et de la qualité des eaux.
- Autres intérêts : paysager et identitaire
- Usages en place : pâturages / quelques peupleraies le long du ruisseau du val / loisirs, pour les étangs rencontrés

► **Difficultés éventuelles d'interprétation :**

L'agriculture en place est venue modifier le réseau hydrographique. En tête de bassin, les prémises du réseau prennent la forme de fossés et permettent le drainage des terres. Egalement, en raison des interventions et des usages en place, les habitats caractéristiques ne se révèlent pas. Si les prairies humides de bas fonds sont clairement identifiables, les secteurs laissant apparaître les prairies à joncs sont diffus, très ponctuels et mal formés. Ils ne correspondent pas à un habitat spécifique. D'autre part le bocage lâche n'offre pas toujours de limites physiques claires.

► **Modes d'actions pour la conservation ou la restauration :**

- Classement au PLU : NP.
- Degré de protection : protection stricte de type NPa pour les abords immédiats du cours d'eau
- Commentaire : ➔ **La protection de ces secteurs doit avant tout mettre en évidence le rôle des prairies de fonds de vallées dans la gestion de la qualité et de la quantité des eaux.**

► Les secteurs en fonds de vallées en cours d'enrichissement / Les secteurs en fonds de vallées plantés



► Les prairies de fonds de vallées marquées par un chevelu hydrographique fin.



► Les étangs à usage domestique



## 2.6. LES CHEMINS DE RANDONNEES

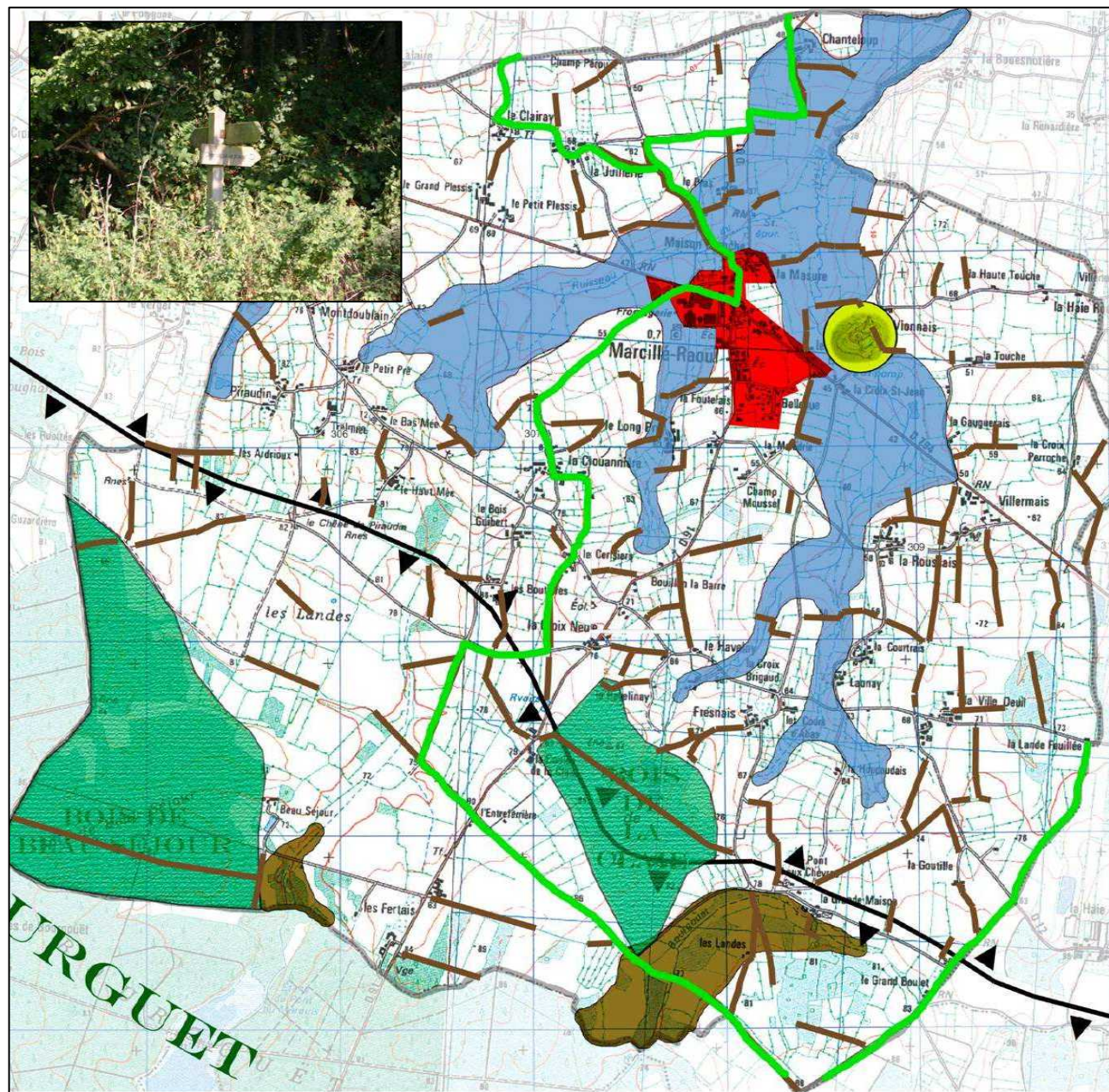
### Un territoire peu découvert

Seulement un chemin de randonnée traverse le territoire communal. Ce chemin offre une découverte du territoire de qualité. Balisé, il s'appuie sur d'anciens chemins d'exploitation bordés de haies bocagères. De plus il permet d'appréhender la diversité des paysages communaux.

On note cependant que cet itinéraire n'offre pas de bouclage.

Ce circuit est répertorié en tant que chemin pédestre départemental par le PDIPR.

Il convient de remarquer que la commune est largement pourvue de chemins d'exploitation et de chemins ruraux.



## 2.7. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

D.R.A.C. BRETAGNE  
Service régional de l'archéologie



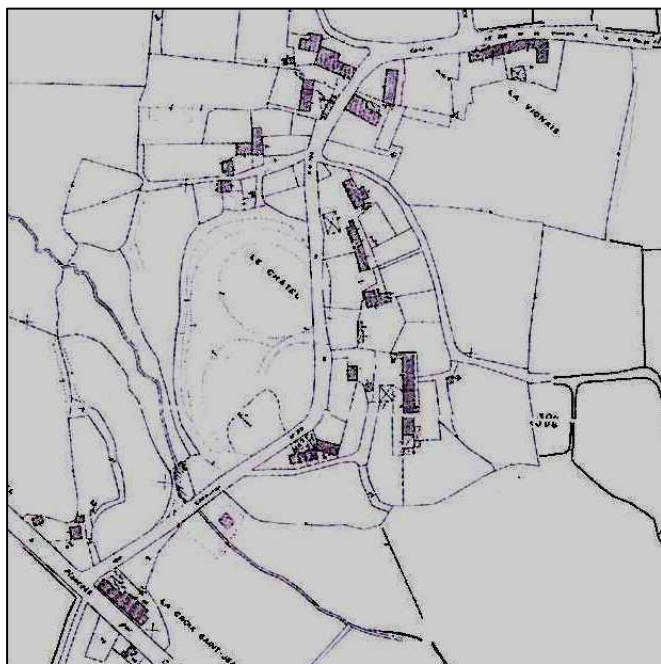
# Liste des sites archéologiques

vendredi 9 mai 2003

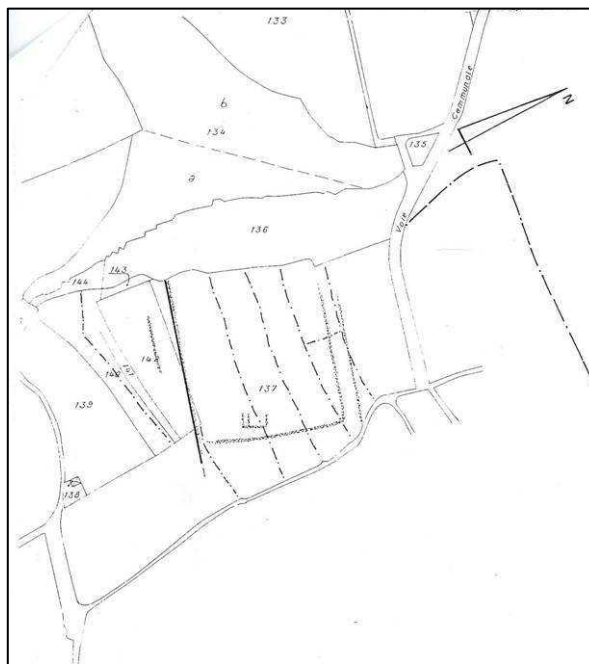
commune: 35-164 Marcillé-Raoul

n° site	Nom du Site	Lieu dit	Périodes	Structures	Année	Section. Parcelles	degré de protection*
3.		LE CHATEL	Médiéval	Motte castrale		39a. 39b.	2
4.	LES LANDES		Indéterminé	Enceinte	1987	AE.32.	1
6.		LA ROUSSAIS	Indéterminé	Ensemble d'enclos	1987	C1.137.	1

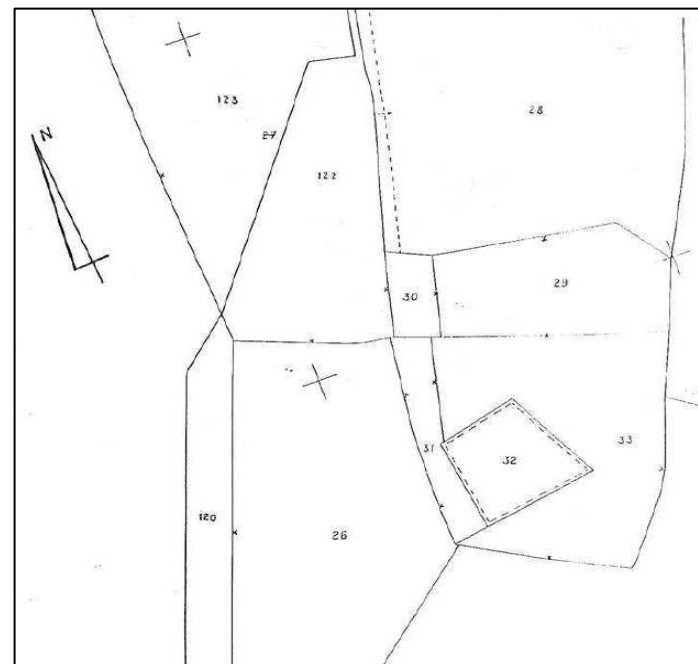
\* DEGRE DE PROTECTION :  
-1 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive  
-2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.



Site situé au lieu-dit *Le Châtel*



Site situé au lieu-dit *La Roussais*



Site situé au lieu-dit *Les Landes*

## 2.8. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

---

Au XVI<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle, la région d'Antrain était productrice de toile, drap ou cordage comme le Pays de Vitré ou de Fougères. De cette richesse passée sont restées en particulier quelques belles maisons bourgeoises dans la ville d'Antrain. A cette époque, les rivières avaient une grande importance économique. Le Couesnon était navigable et les productions étrangères pouvaient être débarquées au port de l'Angle. On embarquait en retour des grains et bois pour les diriger vers St Malo.

### HABITAT DE BOURG ET EVOLUTION URBAINE

#### Evolution des bourgs – généralité sur le Canton d'Antrain.

Pendant plusieurs siècles les petits bourgs ont continués leur lente progression. La consultation des cadastres Napoléoniens qui ont été établit dans la région dans les années 1820 le montre. Ce sont encore des structures primaires qui ne forment pas autour de l'église un noyau architecturé continu. Dans les bourgs- villes, au XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> les constructions nouvelles contribuent à former un alignement continu et fortifient ainsi l'image culturelle de l'agglomération : les maisons contigües avec un étage et combles le plus souvent vont s'ordonner autour d'une place ou d'une rue principale. A Antrain, les halles, la mairie et l'église sont des édifices qui structurent la ville.

Dès le XVIII<sup>ème</sup> siècle apparaît une autre conception de l'ordonnance urbaine des villes. Le monument civil remplace l'église au centre de la composition. Le XIX<sup>ème</sup> siècle le renforce ce schéma. Cette organisation centralisée et hiérarchisée aura tendance à être reproduite dans les chefs-lieux de canton et certain bourg. Ce sont en particulier des écoles publiques et dans certains cas les mairies qui souvent sont reconnaissables car ce sont des variations d'un modèle type.

C'est à ce moment que de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques s'introduisent : le chaume disparaît au profit de l'ardoise, standardisation des coupes de granit, apparition de la brique.

Pour le canton d'Antrain, les caractéristiques les plus répandues des constructions rurales anciennes sont les suivantes :

\* matériaux : - gros œuvre : granit, schiste, pan de bois, terre banchée  
- couverture : ardoise, chaume, tuile plate

\* couverture : - toits longs à pans

\* Histoire : - XVI<sup>ème</sup>, XVII<sup>ème</sup>, XVIII<sup>ème</sup>, XIX<sup>ème</sup> avec un maximum de relevé de dates dans la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> et une chute rapide dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup>  
- Les bourgs sont fortement marqués par la construction du XIX<sup>ème</sup> et plus encore de la seconde moitié de ce siècle.

Les constructions rurales peuvent être classées en trois catégories principales :

- habitat rural (maison-ferme) dont la caractéristique fondamentale est qu'il assure une double fonction : fonction de résidence/fonction de production agricole
- l'habitat de bourg
- l'habitat noble ou de notable

La maison urbaine est à seul usage de logis. Le parti général de celle-ci n'est pas nécessairement différent de celui de la maison rurale, mais les contraintes de parcellaire imposent parfois des solutions spécifiques : maisons à deux étages, maison à pignon sur rue, maison d'angle...

Dans l'ensemble, les maisons urbaines sont plus récentes que les maisons rurales. L'époque la plus représentée étant le milieu et la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, ceci correspond aussi à la période où la population a atteint son nombre maximum.

La maison dite urbaine se distingue de la maison rurale par les éléments suivants :

- fonction de logis seul et commerce éventuellement
- parcellaire différent et plus contraignant : maisons à étages
- souci de composition esthétique des élévations plus évident : composition en travées, symétrie, présence d'un bandeau marquant les niveaux
- elle est plus ouverte que la maison rurale. Les façades postérieures sont également ajourées, mais les pleins dominent les vides.

#### LE HAMEAU – COMPOSITION D'ENSEMBLE :

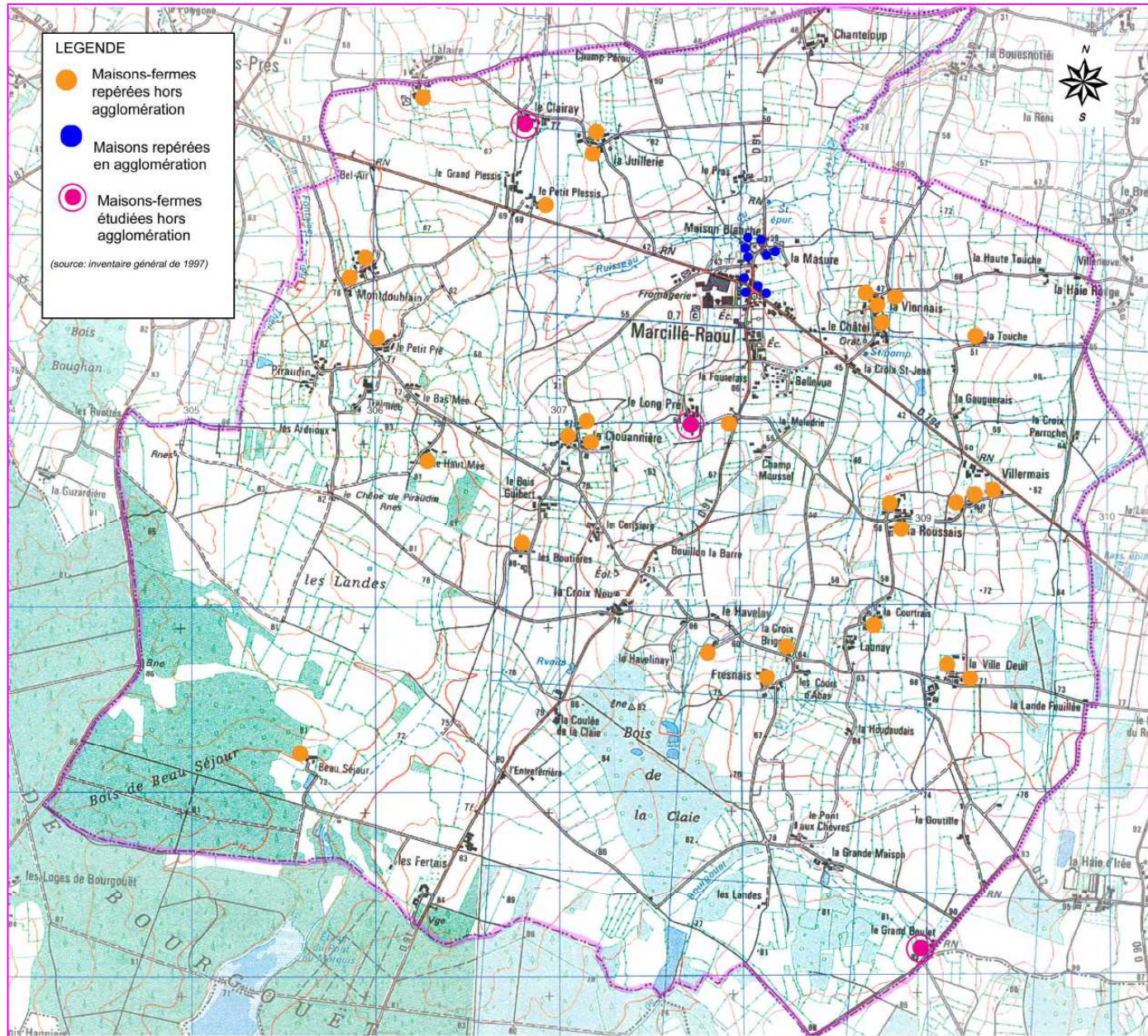
En campagne, l'habitat est de type dispersé avec une majorité de 2,3 ou 4 fermes. La grande majorité de ces fermes se compose de façon irrégulière autour d'une cour ouverte de forme quelconque avec un accès principal et des accès secondaires vers les champs ou vers d'autres bâtiments agricoles. La maison d'habitation est indépendante ou flanquée de dépendances.

Aucune ferme n'est de construction homogène. L'état actuel est le résultat d'une évolution ancienne qui s'est accélérée à la fin du XIX<sup>ème</sup>

La ferme est composée du logis et de ses dépendances agricoles. Son organisation est variable car elle évolue dans le temps, il y a adaptation permanente à la fonction. Actuellement on observe une adaptation accélérée par les grandes mutations agricoles contemporaines.

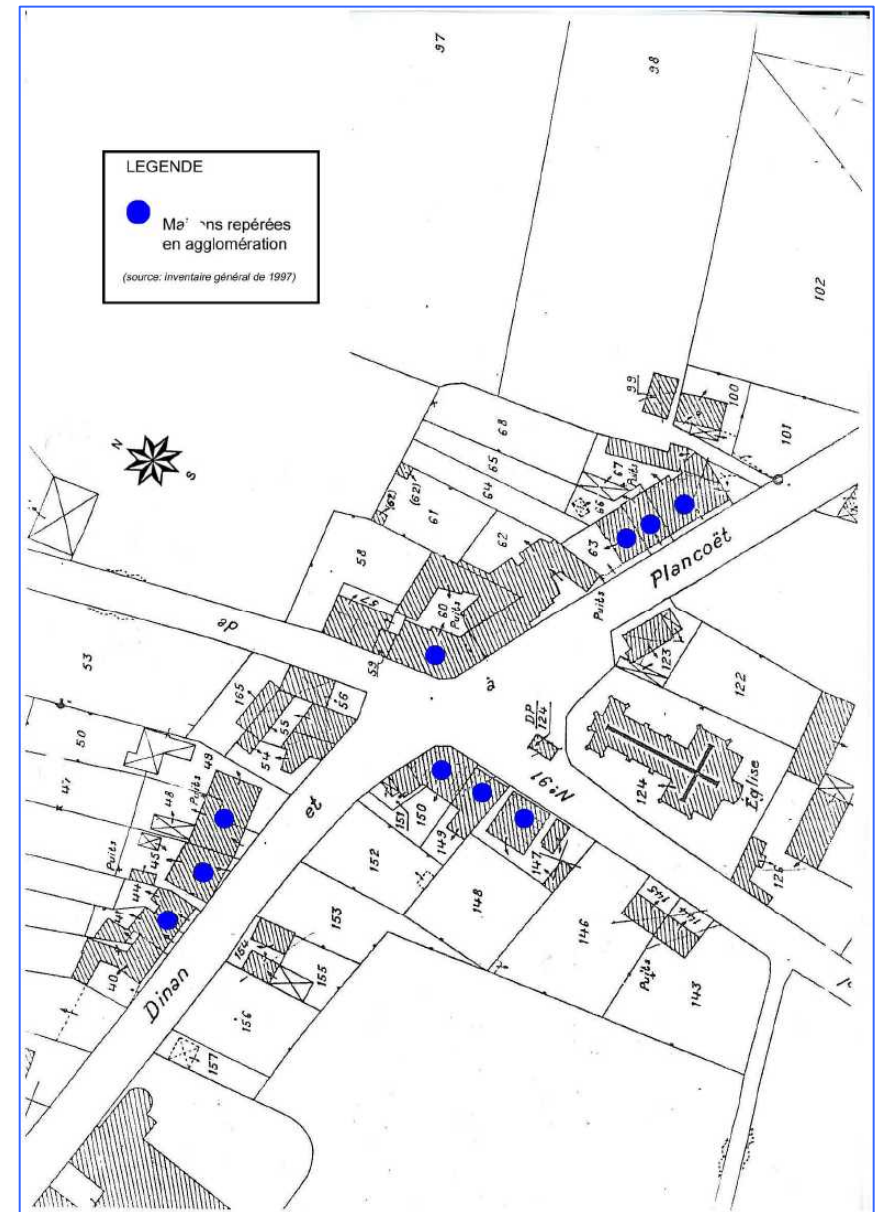
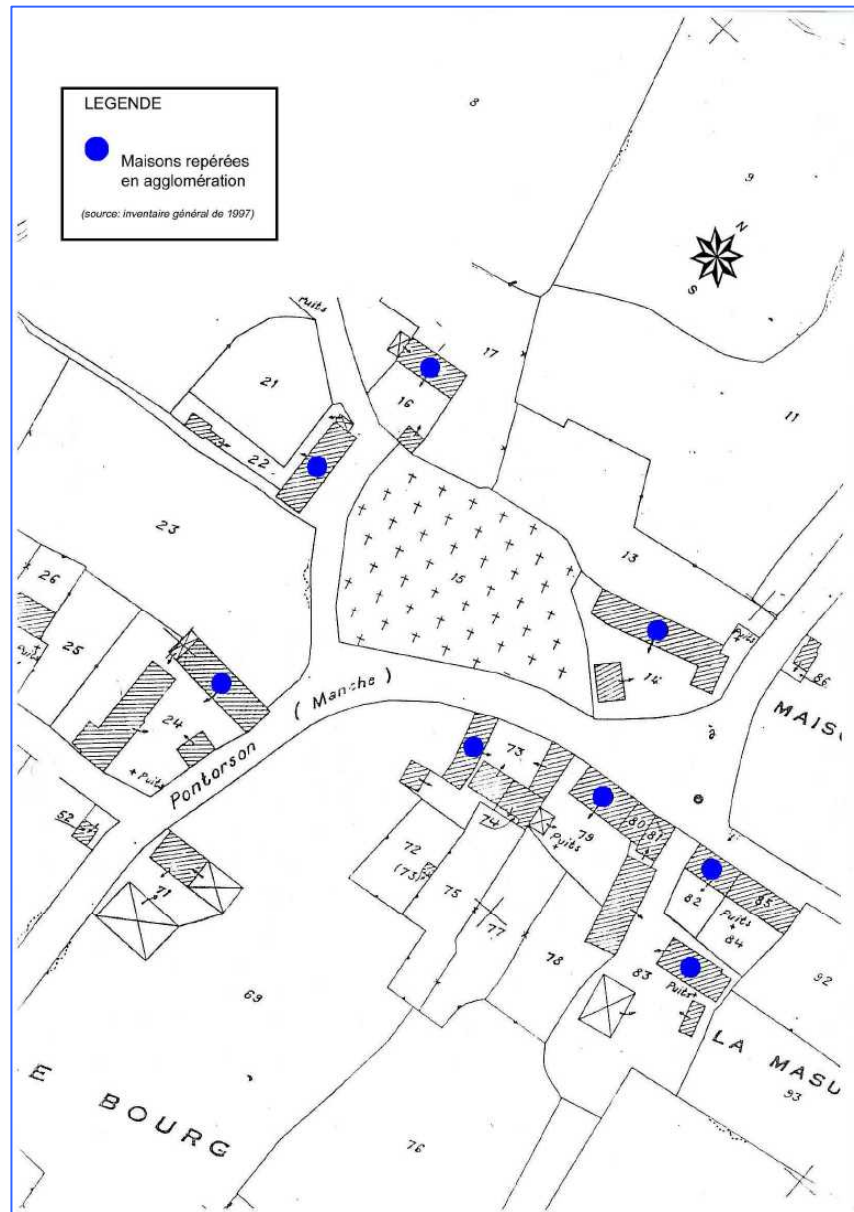
L'utilisation des manoirs est la même que celle de l'habitat rural vernaculaire : habitation de l'agriculteur exploitant, ou étables ou granges ou encore locaux laissés vacants.

***Le petit Patrimoine tel que les puits, les fours à pain les calvaires de même que les bâtiments à usage d'habitation ou bien les granges, cellier ou bâtiments annexes..., a été répertorié sur site. Ce recensement est non exhaustif, il permet de rendre compte de la richesse patrimoniale présente dans l'habitat rural des hameaux. Il prend en compte les fermes et maisons de caractères qui reprennent les éléments architecturaux identitaires de la commune.***



◀ LE PATRIMOINE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

▼ LE PATRIMOINE A L'ECHELLE DU BOURG



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Maladrie	Croix monumentale	18 <sup>ème</sup>	Gros œuvre granit Edifice non protégé MH

Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Le Châtel	Edifice Fortifié	18 <sup>ème</sup>	Deux mottes jumelées Gros-Oeuvre en terre Edifice non protégé MH



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
1 <sup>ère</sup> église paroissiale située à 250 m au Nord de l'Eglise actuelle	Eglise paroissiale St Pierre, St Paul	2 <sup>ème</sup> moitié du 18 <sup>ème</sup> (détruit)	Elément remarquable : porte Vocable : St Pierre /St Paul - édifice du 12 <sup>ème</sup> s, partiellement reconstruit en 1760 et en 1782, détruit, porte de la nef 12 <sup>ème</sup> Gros œuvre granit Etat : vestiges Classé MH
Dans le cimetière	Porte Romane de l'ancienne église	12 <sup>ème</sup>	Porte Romane de l'ancienne église Classé MH



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Le Long Pré	Ferme – puit	17 <sup>ème</sup> / 19 <sup>ème</sup>	Maison 17 <sup>ème</sup> remaniée 19 <sup>ème</sup> Gros-Oeuvre en granit /schiste 1 étage carré, toit à longs pans, pignon couvert, noue escalier dans œuvre, escalier en vis sans jour Edifice non protégé MH

Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Le Clairay	Ferme – puit , pressoir (parties constituantes)	4 <sup>ème</sup> quart 17 <sup>ème</sup> / 2 <sup>ème</sup> quart 19 <sup>ème</sup>  (1684 ;1696 ; 1844)	Une maison porte la date de 1696, La maison mitoyenne porte la date de 1844 Gros-Oeuvre en granit /schiste 1 étage carré, toit à longs pans, pignon couvert, noue escalier dans œuvre, escalier en vis sans jour Edifice non protégé MH



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Le Grand Boulet	Maison	19 <sup>ème</sup>	Gros-Oeuvre en granit / terre Toit à longs pans, pignon couvert Edifice non protégé MH



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
2 <sup>ème</sup> église paroissiale	Eglise paroissiale St Pierre, St Paul	3 <sup>ème</sup> quart 19 <sup>ème</sup> (1870)	Ancienne église Romane détruite dont seule subsiste l'ancienne porte remontée dans le cimetière. Eglise actuelle non orientée construite en 1870. Plan en croix Latine, lambris de couverture, clocher-porche ; chevet à pans coupés. Gros-Oeuvre en granit Toit à longs pans, noue, pignon couvert, croupe, flèche en maçonnerie Edifice non protégé MH



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Rue du Lavoir	Ancien Presbytère	17 <sup>ème</sup>	Gros-Oeuvre en Pierre Edifice non protégé MH



Adresse	Type de construction	Epoque	Principales caractéristiques
Les Fertais	Maison	19 <sup>ème</sup> / 20 <sup>ème</sup>	Gros-Oeuvre en Pierre & briques Edifice non protégé MH



TITRE I / CHAPITRE 3

---

## LE BOURG

### 3.1. L'IMPLANTATION DU BOURG ET LA TOPOGRAPHIE DES LIEUX

#### L'occupation d'un mont

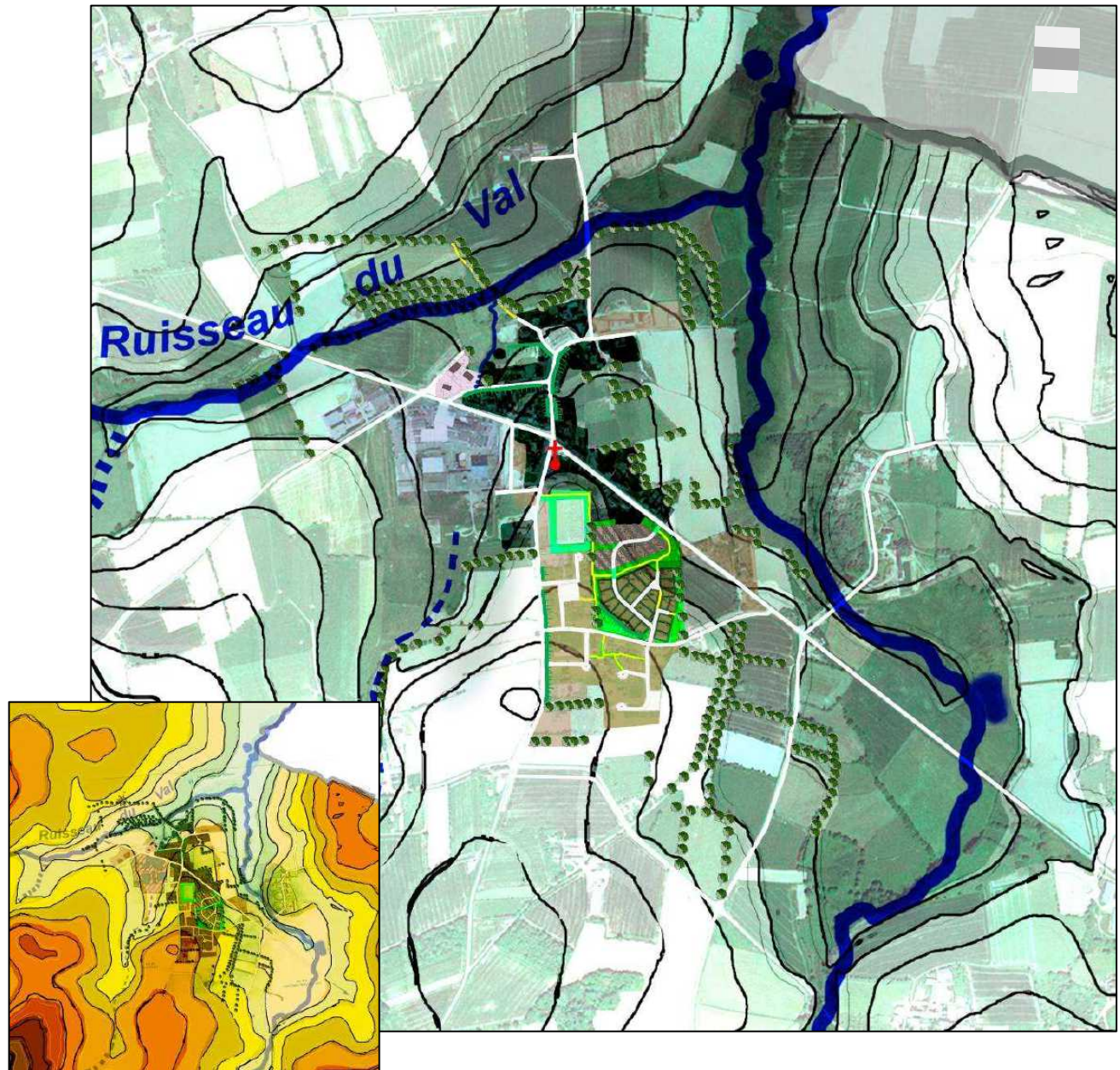
Le bourg de Marcillé-Raoul s'est, à son origine, implanté sur le versant exposé au Nord-Ouest, en surplomb de la vallée du ruisseau du Val à une altitude moyenne de 45 mètres. (Cette implantation place le bourg vers le point de convergence de toute la plaque ondulée constituant la majeure partie du territoire communal.)

Ensuite, le bourg a privilégié, pour son développement, le sous-versant de l'affluent du ruisseau du Val. Ce sens de développement positionnait le bourg sur des courbes topographiques plus basses (< à 45 m) et à une exposition plus à l'Ouest, à l'abri des vents froids venant de l'Est.

Puis le développement du bourg, en raison de la création de la RD 794, s'est développé vers le Sud, gagnant les hauteurs (> à 45 m).

Actuellement, l'urbanisation du bourg s'effectue toujours vers le Sud, vers les hauteurs. Cependant, le versant choisit est exposé au Nord-Est en raison de la plus faible déclivité de la pente du versant.

Aujourd'hui, on peut dire que le bourg de Marcillé-Raoul occupe le mont qui marque la confluence du ruisseau du Val et du ruisseau remontant par le Châtel. On note également comme élément topographique majeur, l'affluent du ruisseau du Val.



## 3.2. LA FORMATION DES PAYSAGES DU BOURG

### Des paysages façonnés par l'environnement

Marcillé-Raoul, petit bourg à caractère rural, ne présente pas de trame paysagère structurante et génératrice d'une identité à l'intérieur de son tissu urbain.

Les paysages de son bourg se façonnent par les différentes composantes paysagères présentes à l'échelle du territoire et enserrant le bourg. Ces composantes se découvrent à travers un tissu urbain partiellement ouvert aux franges décousues.

Ainsi, on retrouve comme identités paysagères, les vallées, l'espace agricole et la motte castrale du Châtel :

- Le bourg de Marcillé-Raoul s'inscrit dans la continuité des caractéristiques paysagères qui forment l'entité *des vallées*. En raison des deux vallées qui remontent de part et d'autre du bourg. Dans ce contexte mouvementé, le bourg entretient des relations particulières avec le relief qu'il faudra préserver lors du développement de l'urbanisation.

- Situés à des étages supérieurs, *les plateaux de cultures* apportent une ambiance rurale en raison de l'enchevêtrement des parcelles cultivées ou des pâtures avec les secteurs résidentiels.

- Bien que peu perceptible, *la motte castrale du Châtel* occupe le versant voisin d'une des frange du bourg. Cette proximité, visuelle et physique rattache l'identité de la motte au versant Nord-Est de la commune. Cette relation est à valorisée.



## La dialectique : tissu urbain / vallée / espace agricole

Au fur et à mesure de son développement, le bourg de Marcillé-Raoul a créé et entretenu des relations privilégiées avec les paysages l'environnant. Ces relations sont les suivantes :

- 1) la frange Nord-Ouest : l'urbanisation du centre traditionnel vient en appui sur la vallée du ruisseau du Val. Récemment, un secteur d'activités artisanales s'est implanté dans la continuité de cette frange. On remarque entre ce secteur d'activités et cette partie du centre traditionnel un affluent du ruisseau du Val. La présence de petit cours d'eau renforce les relations du centre avec la vallée.

- 2) la frange Nord-Est : le tissu du centre traditionnel n'entretient pas de relation directe avec la vallée du ruisseau remontant vers le Châtel : un plateau sépare le centre traditionnel de la vallée. Ce plateau apparaît comme une enclave d'espace agricole dans le cœur de bourg. La vallée reste cependant très à proximité.

Cette frange à donc une double relation

- 3) la frange Sud-Est : elle constitue la frange la plus urbanisée du bourg. Elle est composée majoritairement d'un tissu urbain récent. Ce dernier, implanté sur le versant du ruisseau qui remonte par le Châtel, entretenait une relation forte avec l'espace agricole. En cours d'urbanisation, sa frange se situe actuellement à proximité de la vallée. La végétation arborée

présente sur cette frange bloque cependant les relations visuelles entre ces deux entités. La topographie des lieux sur cette frange estompe également la perception de la vallée.

La frange Sud-Est entretient donc peu de relations avec la vallée et l'espace agricole et apparaît refermée.

Néanmoins, Il convient de remarquer que

depuis cette partie du bourg, en raison de la topographie, des perceptions lointaines se dégagent sur la confluence des deux vallées située au nord du bourg. Ces vues lointaines rattachent visuellement cette frange à l'entité des vallées.

4) la frange Sud-Ouest : située en contrebas du

bourg : elle est formée majoritairement par le secteur d'activités. La présence de la vallée du ruisseau du Val sur la limite Ouest du secteur d'activités rattache cette frange à l'entité des vallées. L'affluent du Val qui se retrouve sur la frange Nord-Ouest est busé au niveau de l'activité. En amont, les abords de ce ruisseau restent à dominante agricole. Les perceptions sur la campagne depuis cette frange sont donc essentiellement tournées vers l'espace agricole.



### 1) la frange Nord-Ouest et les paysages



- 1- la RD 91 au Nord du bourg : le ruisseau du Val, bordé de peupliers, forme la limite à l'urbanisation au Nord du bourg.
- 2- Le chemin qui est dans le prolongement de la rue du Lavoir traverse la vallée du ruisseau du Val. Depuis ce chemin, on peut observer les fonds de jardins qui viennent en appuis sur la vallée.
- 3- Le secteur d'activités artisanales marque la transition entre le centre traditionnel et la vallée du ruisseau du Val.
- 4- Depuis le tissu urbain, quelques perceptions se dégagent sur la vallée à travers les jardins.

## 2) la frange Nord-Est et les paysages



- 1- le développement du bourg a généré des « enclaves » de territoire agricole.
- 2- Depuis le plateau agricole jouxtant la limite Nord-Est du bourg, la perception de la vallée du ruisseau remontant par le châtel est distincte. Passé les dernières maisons formant la limite d'urbanisation, ce plateau s'incline pour devenir le versant de la vallée.
- 3- Les enclaves de territoire agricole forment des ambiances intimistes en raison de « l'enferment » de ces secteurs par les franges bâties, mais offrent également de quelques belles perceptions lointaines. La trame bocagère résiduelle participe à « l'enferment » de ces secteurs.

### 3) la frange Sud-Est et les paysages



- 1- Le secteur d'urbanisation qui forme la frange Sud-Est est implanté sur les hauteurs du bourg. Il jouxte l'espace agricole. Sur certaines parties, la frange est très perceptible.
- 2- Dans l'ensemble, la frange d'urbanisation est discrète en raison des lignes bocagères estompant son impact visuel.
- 3- Depuis l'intérieur de ce secteur, peu de vues s'échappent vers l'extérieur. Ce secteur apparaît « fermé » et sans lien avec les paysages l'environnant. Néanmoins, quelques vues furtives sur le lointain peuvent être observées.

#### 4) la frange Sud-Ouest et les paysages



- 1- le secteur d'activités situé termine et marque fortement la frange Sud-Ouest du bourg.
- 2- Néanmoins, depuis certaines voies, en raison des différents vallonements, l'impact des bâtiments d'activités est réduit. Cela tient également à l'implantation de ces bâtiments sur des lignes topographiques plus basses que celles du cœur de bourg.
- 3- Cette frange est en relation avec la vallée formée par l'affluent du ruisseau du Val, bien que cette vallée soit très agricole.

**Toutes ces relations caractérisent, en partie, les paysages du bourg de Marcillé-Raoul. Elles sont, pour le développement futur du bourg, autant d'interactions à préserver ou à requalifier.**

### 3.3. LES ELEMENTS DU PAYSAGE

Bien que les paysages du bourg de Marcillé-Raoul soient la résultante des perceptions sur le paysage environnant et des composantes paysagères jouxtant le tissu urbain, on retrouve quelques éléments paysagers qui complètent les paysages du bourg et son identité.

Ces éléments paysagers sont les suivants :

- les talus,
- les jardins,
- les chemins,
- les espaces verts,
- les haies bocagères,
- les voies,
- les îlots boisés.

Les logiques paysagères développées par l'incorporation de ces éléments au tissu urbain peuvent être scindées en deux secteurs :

**1° le centre traditionnel :** outre, les nombreuses perceptions sur la vallée et la topographie marquée, on distingue un centre traditionnel qui s'est développé en appui sur la topographie. Ce type de développement a généré la création de nombreux talus qui sont venus soit souligner les courbes de niveau, soit à l'inverse, marquer leur perpendiculaire.

La présence de nombreux jardins à l'intérieur du centre traditionnel confère au cœur de bourg des ambiances intimistes et permettent d'accentuer l'ambiance de la vallée. Ces jardins se retrouvent soit de façon contiguë aux habitations, soit de façon clos à l'intérieur des cœurs d'îlots (cette configuration se remarque principalement dans la partie Sud du cœur de bourg, la plus récente).



L'ambiance intimiste dégagée se distingue également par l'étranglement des voies. Les nombreuses perceptions sur les frondaisons des îlots boisés présents dans les fonds de vallées concourent également à conférer une ambiance intimiste et en lien avec la vallée. A l'intérieur du tissu urbain, on remarque des arbres ou groupes d'arbres.

On retrouve peu de chemins piétonniers, en revanche, les voies assurent une mixité.

L'habitat, les éléments du paysage et le paysage environnant forme un tout.

**2° les nouveaux secteurs d'urbanisation :** le tissu urbain est plus distendu, les jardins assurent la couture entre chaque unité d'habitation. Associé à une implantation plus en hauteur des secteurs d'habitat, les ambiances sont plus ouvertes.

Les flux sont séparés, d'un côté on retrouve de larges voies et espaces minéraux et de l'autre, les connexions piétonnières accompagnées ou non d'espaces verts. L'urbanisation a sus préserver quelques lignes d'arbres devenues la trace du bocage. Les voies ne

sont pas bordées de talus, ces derniers se retrouvent dans les espaces verts. A terme, en fonction des éventuelles plantations d'arbres, le caractère intimiste se retrouvera dans les espaces verts. Les perceptions sur le paysage environnant sont très limitées. Il y a une séparation entre espaces verts, secteurs d'habitats et paysage environnant.

### 1°le centre traditionnel



▲ On remarque de nombreux talus qui soulignent la topographie.



▲ La végétation arborée (âgée ou récemment plantée) apporte un rappel des îlots boisés présents dans la vallée.



▲ La présence du cours d'eau b (affluent du ruisseau du Val) marque l'entité de la vallée dans le tissu urbain.

▲ Les jardins assurent des perméabilités visuelles sur la vallée et le clocher et renforce le caractère intimiste du cœur de bourg.

## 2° les nouveaux secteurs d'urbanisation



▲ A l'intérieur des nouveaux secteurs d'urbanisation, on retrouve de nombreux espaces ouverts minéraux non structurés. C'est lieux créés une perte du caractère qualifiant le cœur de bourg.



▲ Les chemins piétonniers sont séparés et fréquemment bordés d'espaces verts. La création de ces connexions a permis la préservation des lignes d'arbres attestant la présence de l'ancien bocage. Ces connexions sont à poursuivre. Elles desservent uniquement les nouveaux secteurs urbanisés. Elles ne sont pas en lien avec tous les équipements.



▲ L'urbanisation récente du bâti n'induit pas les mêmes logiques d'implantation. Les talus sont peu fréquent et n'accompagnent pas toujours les voies. Ils sont gérés dans les espaces verts. Dans ces parties, le bâti s'étagé différemment.

### 3.4. LES PERCEPTIONS VISUELLES

Trois éléments forts marquent les paysages et apparaissent comme des repères visuels : le clocher de l'église, les vallées et la laiterie.

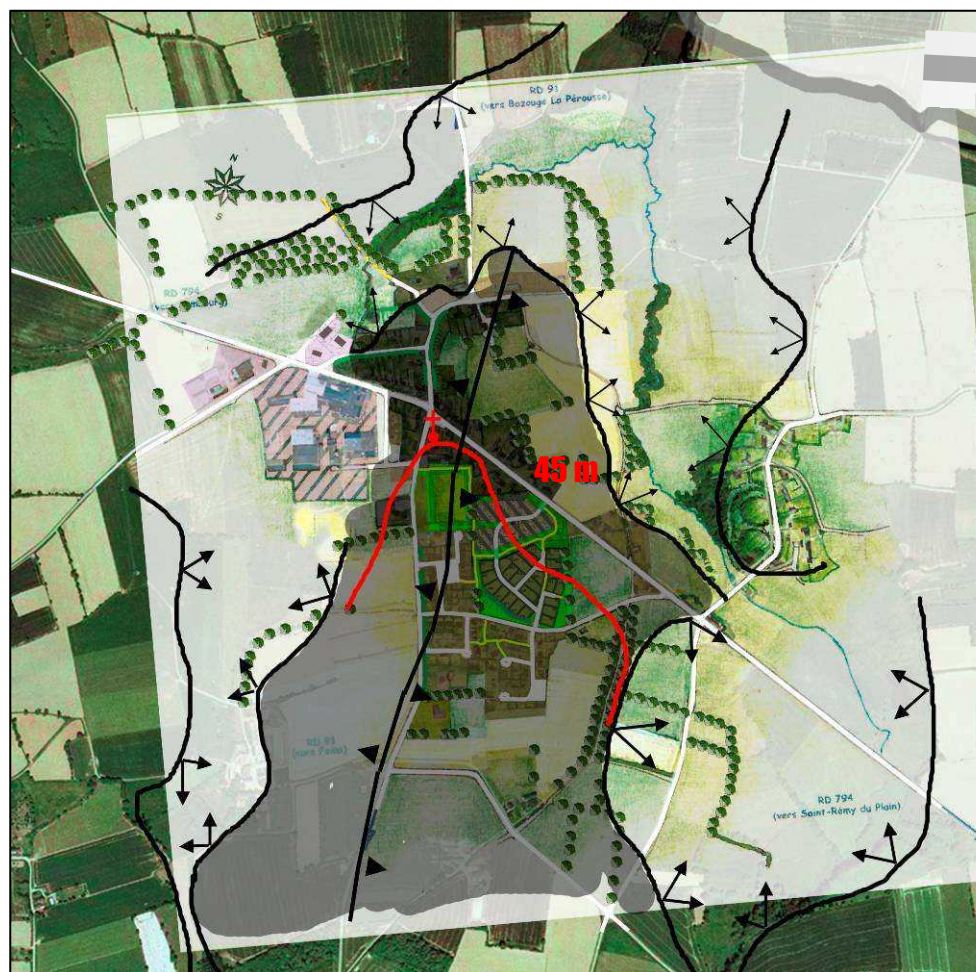
L'organisation du bourg en fonction de la topographie des lieux a générée différentes dynamiques visuelles :

- les vues lointaines : le bourg étant implanté sur un mont, de nombreuses vues lointaines, sur les vallées, se dégagent depuis les voies et les parties urbanisées.

- les co-visibilités : les deux vallées remontant de part et d'autre du mont sur lequel s'est implanté le bourg génèrent des co-visibilités d'un versant à l'autre. Cette dynamique visuelle met en évidence une sensibilité importante des franges du bourg : elles seront très perceptibles depuis les versants opposés. Toute intervention sur ces parties exposées aura un impact dans les paysages.

- des étages différents : on distingue deux secteurs en fonction de la hauteur de l'implantation du tissu urbain. La hauteur de référence est l'altitude 45 m, altitude à laquelle s'est implantée l'église. Sous cette courbe de niveau, on retrouve le tissu ancien. Ce dernier apparaît « niché » sur son versant. Depuis ce secteur les vues qui se dégagent sur les paysages sont courtes.

Au dessus de la courbe de niveau des 45 m, on retrouve le tissu urbain récent. Ce secteur, plus haut, est plus ouvert et plus exposé. Les vues qui se dégagent sur les paysages sont longues. Toute intervention sur ce secteur exposées aura une répercutions plus importante que les secteurs situés à des étages inférieurs.



- des versants opposés : le bourg actuel de Marcillé-Raoul occupe le mont situé à la confluence de deux vallées. La ligne de crêt de ce mont sépare le bourg en deux parties : le tissu urbain occupant le versant exposé Nord-Est (urbanisation récente) et le tissu urbain occupant le versant exposé Nord-Ouest (centre traditionnel).

Cette démarcation du bourg en fonction de la ligne de crête induit des relations visuelles différentes entre ces parties du bourg et le reste du territoire.

Suivant le positionnement de l'observateur, une partie du bourg sera masquée par le relief. La perception globale du bourg n'est possible que depuis les hauteurs situées sur les communes voisines au Nord de Marcillé-Raoul.

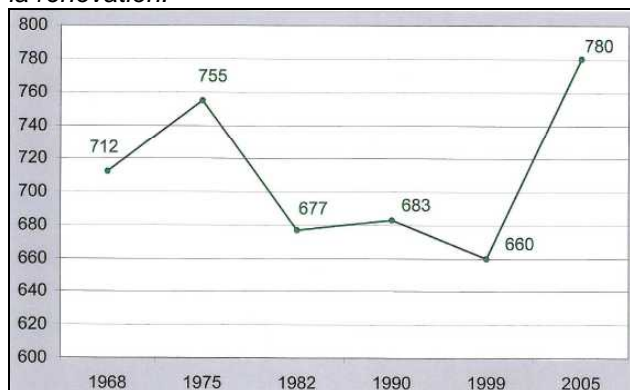
**DONNEES SOCIO-URBAINES**

## 4.1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

### Une érosion progressive de la population

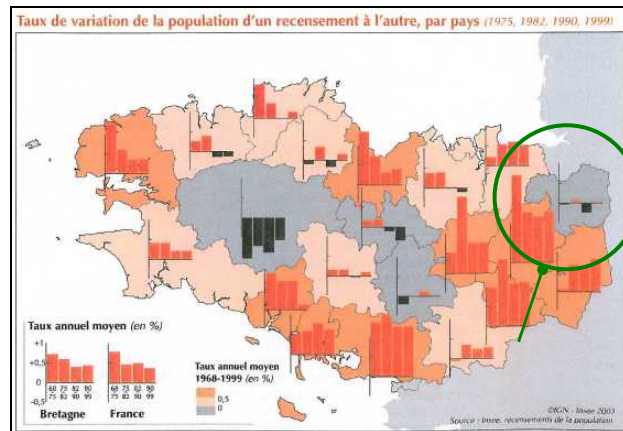
Touchée par un exode rural, la population communale n'a cessée de s'éroder au cours des trente dernières années. Après un pic de croissance en 1975, la commune a perdu plus de 12 % de sa population. En 1999, Marcillé-Raoul dénombrait 660 habitants.

▼ *Evolution de la population (d'après les données de l'INSEE) : en effectifs. / 2005: estimation approximative ne prenant pas en compte les migrations sortantes ni les apports migratoires liés à la rénovation.*



Cette situation communale n'est pas une exception. La commune s'inscrit dans le pays fougerais dont la population a connu un déclin démographique important.

▼ *Variation de la population en Bretagne de 1975 à 1999 (source : INSEE).*



### Des soldes naturels favorables

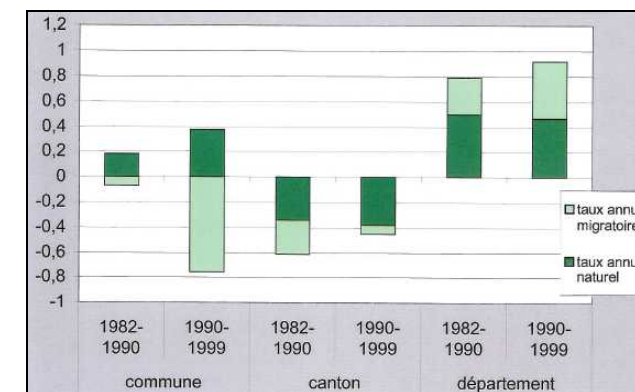
Les graphiques relatifs aux taux annuels, mettent en évidence le rôle de la natalité dans l'évolution des effectifs de la population. En effet, la commune, depuis les années 60, connaît des excédents naturels (les naissances sont supérieures au décès). Ces derniers, on permis de freiner le déclin démographique de la commune.

Par ailleurs, l'évolution de la natalité, place la commune dans une dynamique différente de celle de son canton : le canton d'Antrain, au même titre que le pays de Fougères, subissait un déclin démographique lié d'une part à des pertes migratoires et d'autre part à d'un déficit naturel.

On remarque également qu'après avoir enregistré une perte importante de population au cours de la période 1975-1982, la commune a connue une certaine stabilité. Cette stabilité

est liée à l'équilibre entre les soldes migratoires et les soldes naturels.

▼ *Variation de la population communale et comparaison (d'après les données de l'INSEE)*



### Vers un accroissement de la population

Depuis 1999, la commune connaît des apports migratoires importants. D'après les données de la mairie, Marcillé-Raoul compte à l'heure actuelle près de 780 habitants.

C'est-à-dire, qu'au cours de la période 1999-2005, la commune a enregistré une hausse de 18%. Cette dernière place l'effectif communal au dessus de celui que la commune connaissait en 1975 : en 5 ans, la commune a regagnée la perte de ces trente dernières années.

Par ailleurs, il convient de remarquer que la période 1999-2005, est la seule depuis 1962 à connaître un excédent migratoire.

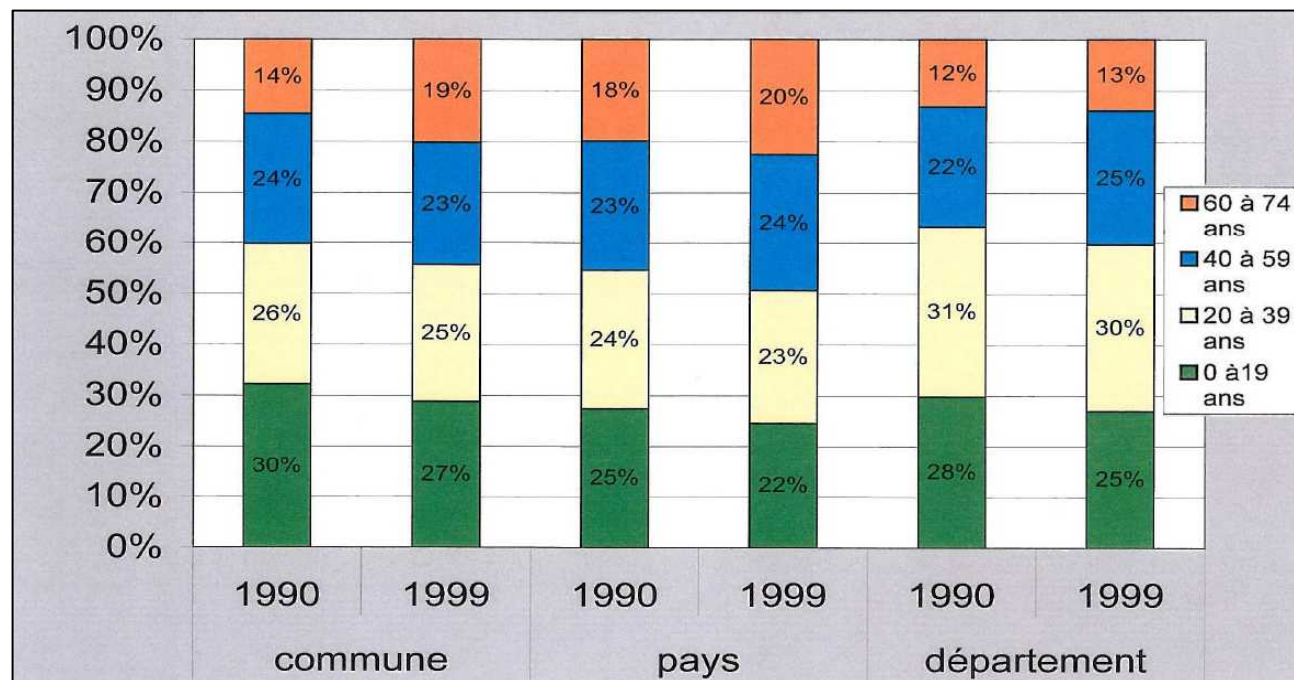
■ Pour comprendre cette évolution, vive et en marge de celle du canton, il est nécessaire de replacer la commune dans son contexte géographique. En effet, Marcillé-Raoul se situe à l'extrême Ouest de son canton. Ce positionnement place la commune en bordure de l'aire d'attraction du bassin rennais. La commune bénéficie donc des retombées démographiques de la croissance du plus gros pôle économique régional.

### Une commune « jeune »

Dans la commune, la tendance au vieillissement de la population (générale à la France : le papy boom) est peu marquée : les soldes naturels importants au cours de la période 1962-1975, ont permis d'estomper ce vieillissement annoncé.

On remarque tout de même une baisse sensible de la part des 0 à 19 ans, liée à la baisse de la natalité.

▼ Répartition de la population en fonction des tranches d'âges (d'après les données de l'INSEE)



### Un déséquilibre démographique amorcé

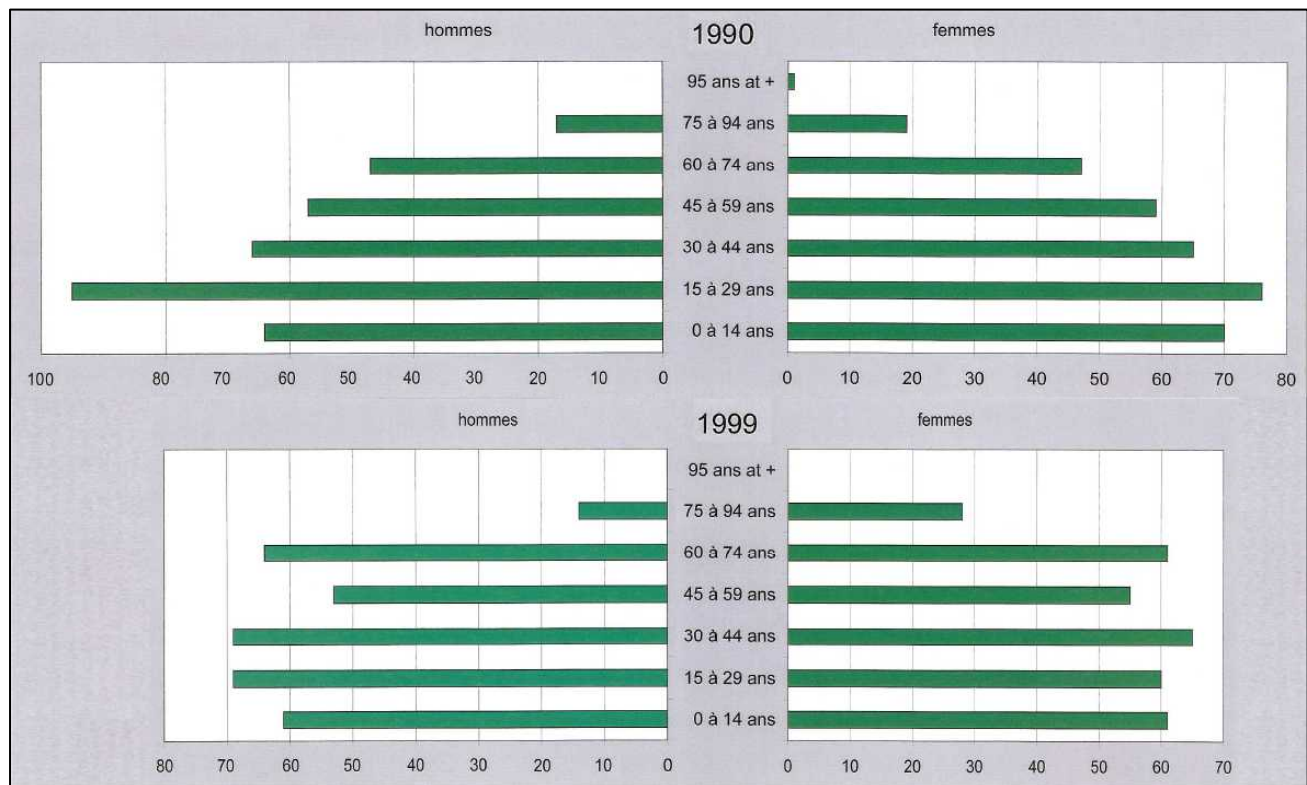
En 1990, la jeunesse de la population conférait à la commune une bonne santé démographique en raison d'une base stable. Egalement la répartition des tranches d'âges dénotait un bon équilibre.

Les soldes naturels excédentaires successifs, ont permis de maintenir la base de la pyramide. La stabilité de cette pyramide a donc été en partie préservée par un renouvellement de la jeunesse lié à la natalité. Ce renouvellement n'a pu se faire par des apports migratoires.

Cependant, le manque d'apports migratoires a engendré un léger effritement de la base de la

pyramide. Egalement, le vieillissement de la population se remarque à travers l'élargissement du sommet de la pyramide. La pyramide des âges devient colonnaire.

Les apports migratoires de la période 1999-2005 ne sont pas représentés dans ces graphiques. Au regard de leur importance, on pourrait constater un élargissement du centre de la pyramide. Cet élargissement peu induire dans le futur un élargissement de la base de la pyramide.

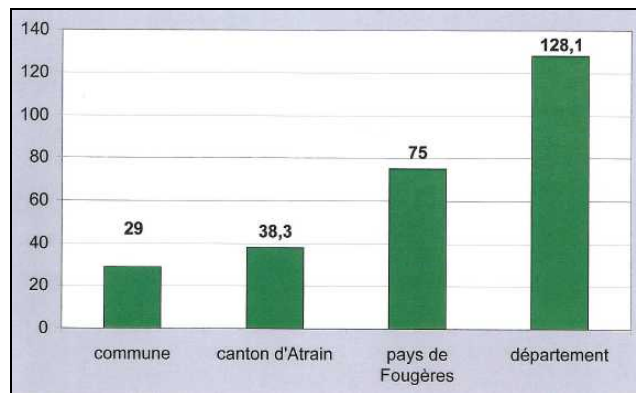


▲ *Pyramides des âges (d'après les données de l'INSEE)*

### Un territoire rural

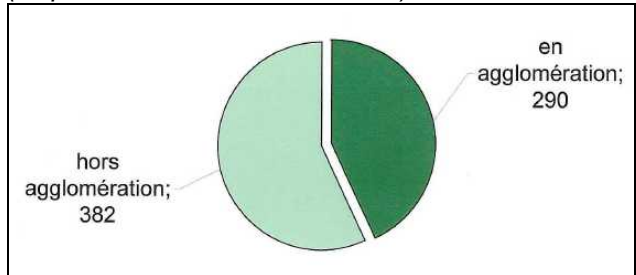
Les Marcilléens et les Marcilléennes occupent un vaste territoire de 2241 ha. Avec une densité de 29 habitants/km<sup>2</sup>, la commune de Marcillé-Raoul s'inscrit au dessous des moyennes du canton, du pays et du département et affiche un caractère rural.

▼ *Densité de la population en nombre d'habitants par hectare (d'après les données de l'INSEE)*



Cette ruralité est liée en grande partie à l'étendue du territoire au regard de la population du bourg. Ce caractère induit également une répartition quasi égale entre la population vivant dans l'agglomération et celle vivant hors de l'agglomération. Cette répartition renforce le caractère rural de la commune.

▼ *Répartition de la population sur le territoire (d'après les données de la mairie)*

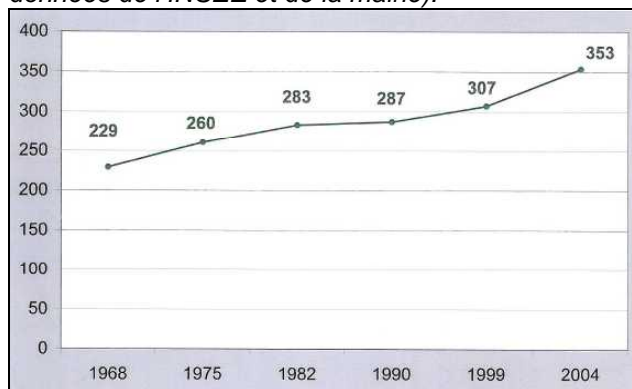


## 4.2. DONNEES HABITATS

### Un accroissement du nombre de logements

A l'inverse de l'évolution démographique, le nombre de logement n'a cessé de s'accroître depuis 1968. Au cours de la période 1968 - 1999, la commune a vu son parc de logement augmenté de 34 %. Cette augmentation correspond à un accueil moyen de 2.51 logements par an (en prenant en compte les estimations approximatives, le parc de logement a augmenté de 54.1 %, soit un accueil moyen de 3.35 logements par an).

▼ *Evolution du nombre de logement (d'après les données de l'INSEE et de la mairie).*



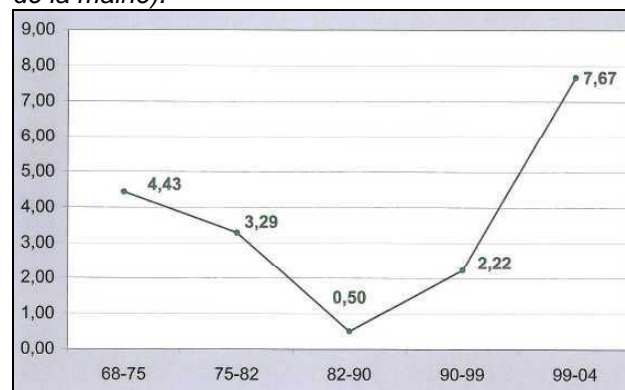
### Une croissance irrégulière et en pleine accélération

L'évolution du parc de logement ne présente pas une croissance constante et régulière. Le graphique présentant les rythmes annuels de construction fait apparaître d'une part un ralentissement progressif sur la période 1968-1990 et d'autre part, depuis cette même

période, une accélération du rythme de construction qui atteint en fin d'année 2004 les 7.67.

Ce dernier rythme, constaté pour la période 99-2004, correspond à un accueil d'environ 20 personnes par an alors que la moyenne constatée pour les trente dernières années est d'environ 12 personnes par an.

▼ *Rythme annuel moyen de construction sur une période donnée (d'après les données de l'INSEE et de la mairie).*



La baisse progressive du rythme annuel de construction vient en adéquation avec le déclin démographique et donc la déprise de l'immobilier sur la commune.

### Une modification du paysage urbain

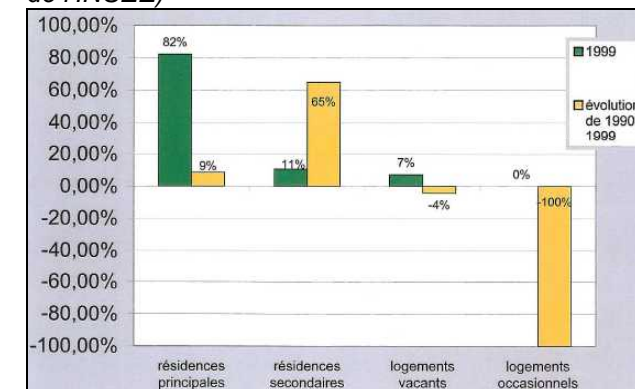
L'accroissement global du nombre de logement, au regard de l'évolution démographique, peut paraître paradoxale. Cependant, cette situation reflète une modification du paysage urbain. Pour appréhender cette modification, il faut prendre en compte et croiser différents critères :

### a- des résidences secondaires en hausse

L'évolution des résidences secondaires (+ 65% au cours de la période 1990-1999) permet de faire, en partie, la relation entre la croissance positive du nombre de logement et le déclin démographique de la commune.

En effet, bien que le nombre de logement soit en hausse, la part des logements inoccupés à titre principale (et donc non comptabilisé parmi la population) augmente.

▼ *L'occupation des logements (d'après les données de l'INSEE)*



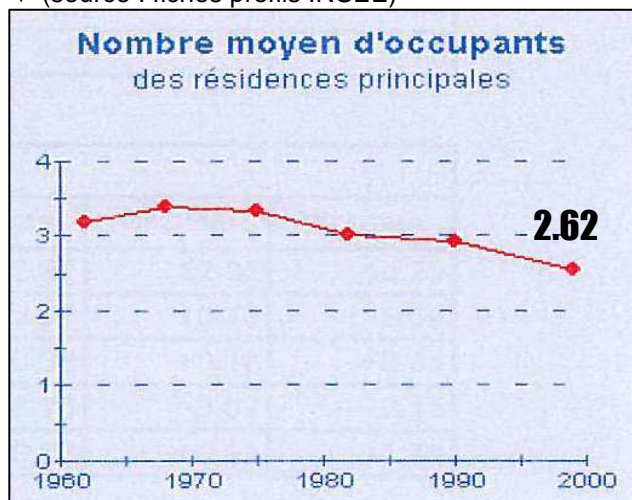
### b- un habitat en mutation

L'évolution du nombre de personnes par logement nous indique que le logement se modifie au cours des années. En effet, pour une même population, il faut plus de logement.

Cet indicateur met en évidence une amélioration de l'habitat.

En 1999, en moyenne, un logement sur Marcillé-Raoul abritait 2.62 personnes. Cette occupation est relativement élevée au regard des moyennes du canton (2.40) et du département (2.39).

▼ (source : fiches profils INSEE)

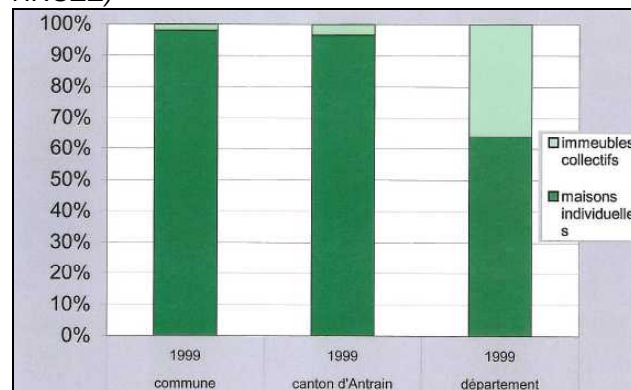


### Un habitat unique : vers un habitat consommateur d'espace

Lorsque l'on prend en compte l'indicateur mis en évidence dans le paragraphe précédent (nombre moyen de personnes par logement) et qu'on l'additionne avec la tendance à l'accession à la propriété par la maison individuelle, l'évolution de l'habitat se révèle être consommateur d'espace.

En effet, l'évolution du type d'habitat s'oriente vers un type de logement unique : la maison individuelle, ainsi qu'une diminution du nombre de personnes par logement, ce qui induit pour un même nombre de personnes, une surface plus importante.

▼ Types de logements (d'après les données de l'INSEE)

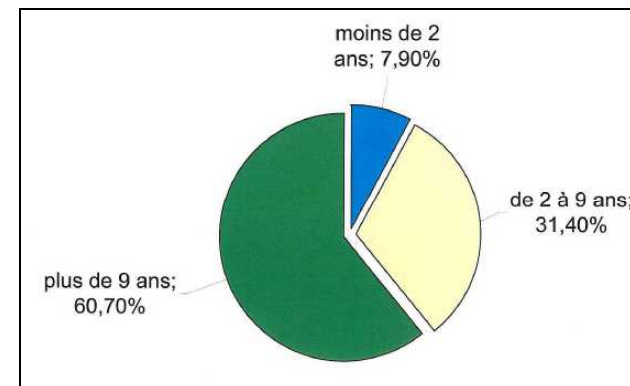


### Une sédentarisation forte, une rotation faible

Le parc de logement de la commune est majoritairement composé de résidences principales (82%) et est constitué à 98% de logements individuels. Cette composition dénote sur la commune une sédentarisation importante.

Ce caractère « sédentaire » est affirmé par la faible rotation des ménages. En effet seulement 8% des ménages sont installés depuis moins de deux ans.

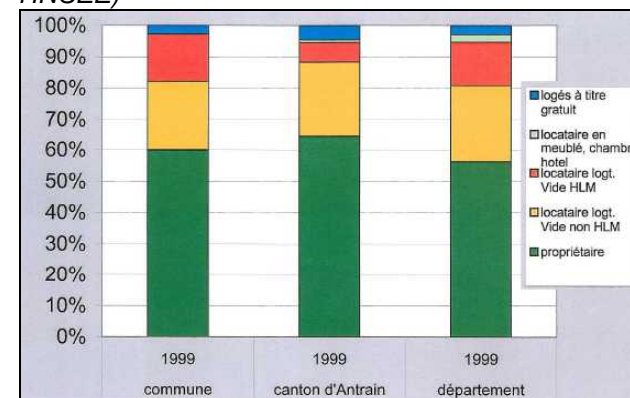
▼ Rotation des ménages (d'après les données de l'INSEE)



### Une offre diversifiée de logements

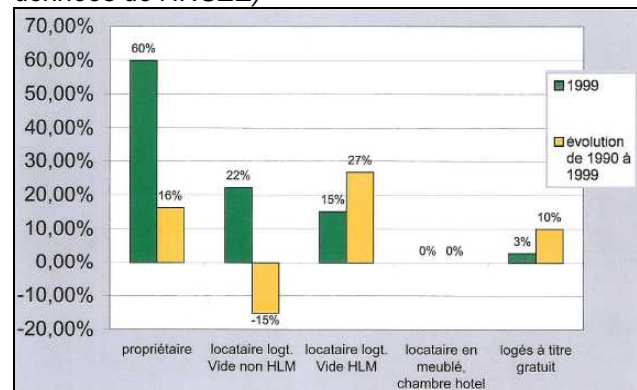
A l'intérieur du parc de résidences principales, les statuts d'occupation sont diversifiés : le parc de logement locatifs est très bien représenté puisqu'il constitue 37% du parc. Egalement parmi le parc locatif, la part des locatifs HLM est importante, elle représente 15%.

▼ Statuts d'occupation (d'après les données de l'INSEE)



Par ailleurs, il convient de remarquer que l'évolution du statut de propriétaire s'est opérée à la défaveur du parc de locatifs privés. Ce dernier a enregistré une baisse de 15% au cours de la période 1990-1999.

▼ L'évolution des statuts d'occupation (d'après les données de l'INSEE)



Actuellement, le parc de logements locatifs est constitué ainsi :

- 4 locatifs communaux,
- 40 logements locatifs sociaux dont 30 gérés par l'OPAC et 10 par Espacil Habitat,

10 logements locatifs sont en cours de construction. Ils seront gérés par Espacil Habitat.

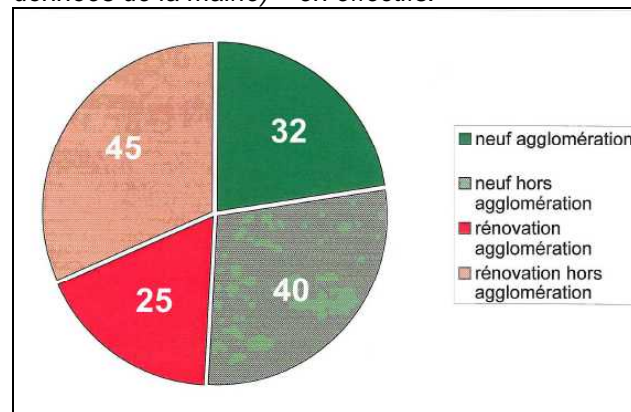
■ L'évolution du parc de logements des propriétaires affirme (au même titre que l'évolution du parc de logement des maisons individuelles) le caractère « sédentaire » de la commune. Ces tendances confèrent au parc de logement un caractère « rural ». En effet, la

maison individuelle en propriété reflète l'évolution de l'habitat en milieu rural.

### La recherche d'un cadre

Le caractère « rural » évoqué dans les paragraphes précédents correspond à une ambiance recherchée par les ménages s'installant sur la commune.

▼ L'évolution des permis de construire (d'après les données de la mairie) – en effectifs.



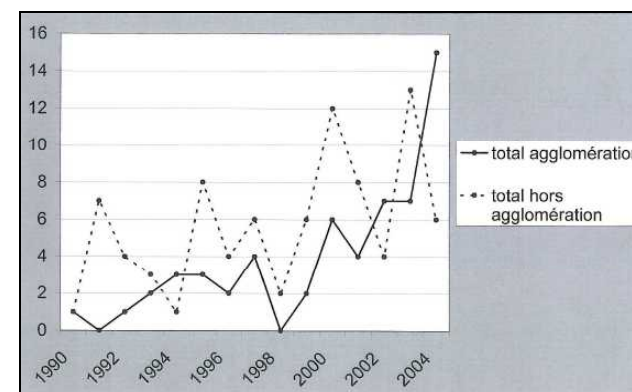
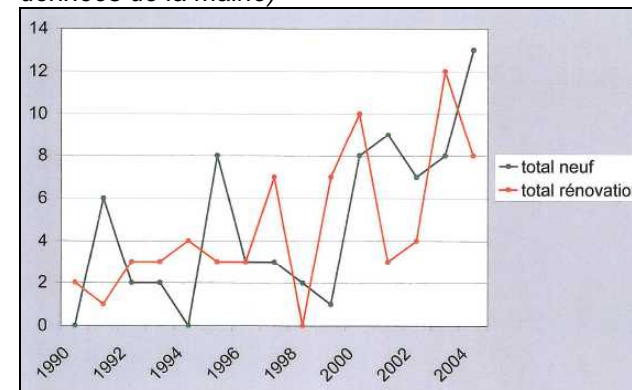
L'évolution des permis de construire montrée dans les graphiques ci-dessous conforte cette recherche.

En effet :

- d'une part, parmi les permis de construire déposés au cours de la période 1990-2004, la part des permis relatifs à la rénovation est quasiment égale à celle relatif à la construction neuve (49.30% pour la rénovation contre 50.70% pour le neuf).

- D'autre part, toujours parmi les permis de construire déposés au cours de la période 1990-2004, la part des permis déposés sur le territoire rural est supérieure à celle qui sont déposés dans l'agglomération (59.85% pour les permis hors agglomération contre seulement 40.15% pour les permis dans l'agglomération).

▼ L'évolution des permis de construire (d'après les données de la mairie)



## 4.3. DONNEES ECONOMIQUES

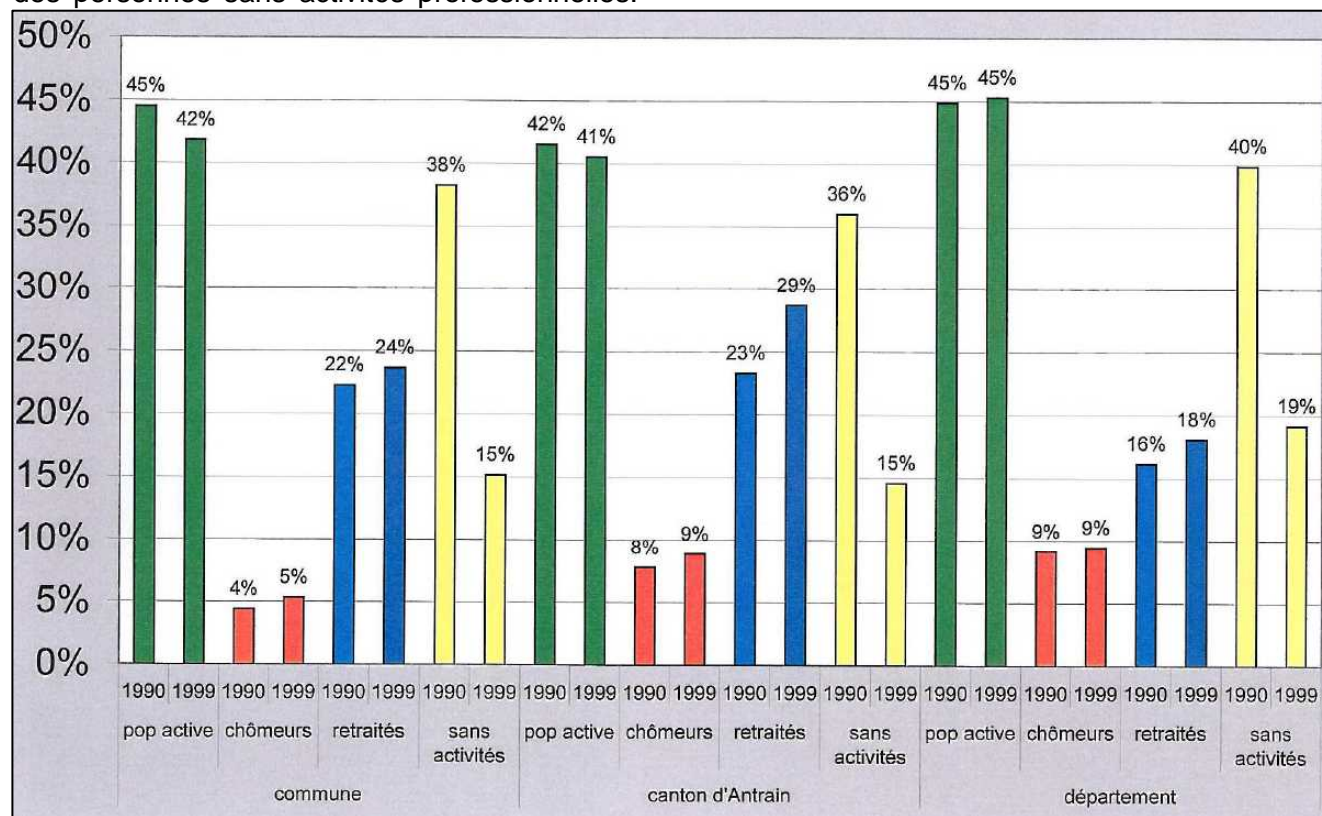
### Une population active en baisse

La baisse de la population active est liée en partie à la diminution globale de la population. Mais cette baisse est aussi la conséquence du vieillissement de la population puisque l'on constate, comme pour le canton et le département, une évolution de la part des retraités. La baisse de la population active est également le reflet de la hausse du chômage.

Il est à noter, par ailleurs, l'évolution importante des personnes sans activités professionnelles.

Sur une période de 10 ans, cette catégorie a chuté de moitié. Cette modification se répercute sur la commune : constituée majoritairement de femmes, cette catégorie de personnes participait, souvent quotidiennement, à la vie communale en fréquentant les commerces de proximité.

▼ Population et activité (d'après les données de l'INSEE)



### Une modification sensible du paysage social

#### Vers une tertiarisation

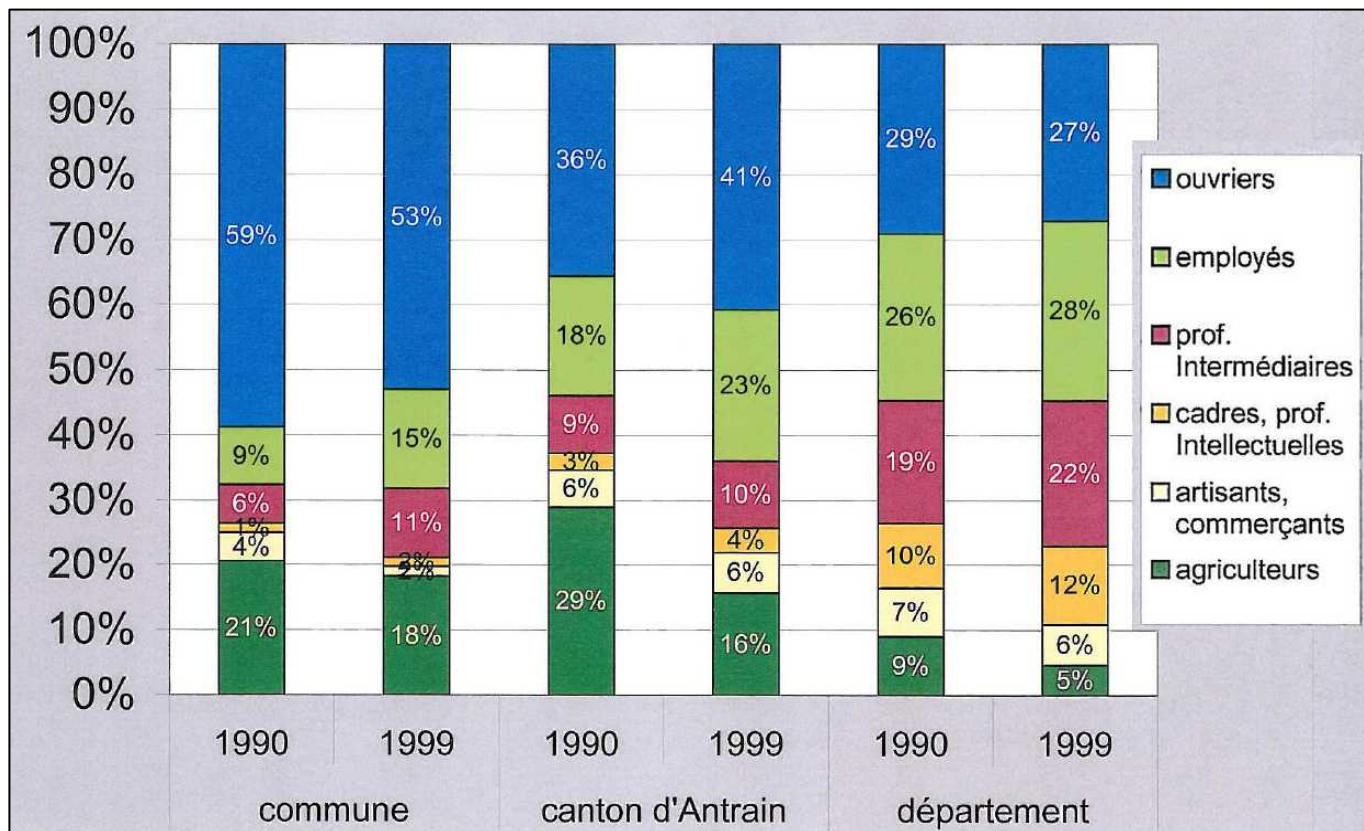
Depuis 1990, la part des employés, des professions intermédiaires et des cadres a progressé. L'évolution de ces catégories socioprofessionnelles reflète la tertiarisation que connaît la région Bretagne. L'augmentation de ces catégories socioprofessionnelles confirme également la féminisation des emplois constatée dans le paragraphe relatif à la chute des personnes sans activités professionnelles. La catégorie *professions intermédiaires et assimilés*, rassemblant l'encadrement intermédiaire des entreprises et des services publics, les instituteurs, les infirmières, les *techniciens et agents de maîtrise* ainsi que la catégorie des *employés*.

Il est à noter que cette tertiarisation induit sur la commune un net recul de la part des ouvriers, puisque c'est la seule catégorie socioprofessionnelle (avec les agriculteurs) qui enregistre une baisse.

#### Un recul des agriculteurs

La diminution des agriculteurs, déjà constatée avant 1982, s'est poursuivie au cours de la dernière décennie.

En 1999, le monde agricole représente 18% de la population active communale alors qu'il représentait, en 1990, 21% de la population.



▲ Evolution des catégories socioprofessionnelles (d'après les données de l'INSEE)

### Un pôle d'emplois moteur mais en perte de vitesse

Entre 1990 et 1999, l'emploi total en Bretagne a augmenté de 7.6 %. L'évolution de l'emploi sur la commune ne s'inscrit pas la dynamique bretonne puisque sur cette même période, la commune a enregistré une baisse de 24 % (468 emplois en 1990 contre 355 en 1999).

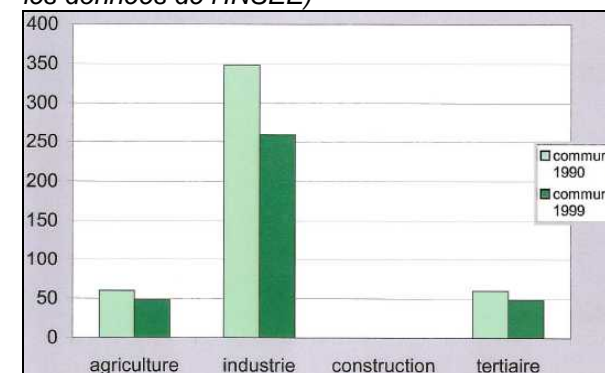
Cette évolution est cependant à relativiser avec l'évolution de l'emploi dans le pays de Fougères. En effet, la hausse enregistrée au niveau régional, ne se répercute pas équitablement sur l'ensemble des pays bretons. Ainsi le pays de Fougères offre une progression de 1.6 % sur la même décennie

Par ailleurs, il convient de remarquer sur la commune, la présence de la laiterie industrielle qui a elle seule regroupe près de 70% de l'emploi communal.

La perte importante d'emploi enregistrée sur la commune est donc directement liée à l'évolution de la laiterie.

On constate que l'évolution de l'emploi agricole n'est pas en marge de l'évolution de sa catégorie socioprofessionnelle : au cours de la période 1990-1999, l'emploi agricole a diminué de 20% (60 emplois en 1990 contre 48 en 1999).

▼ Evolution de l'emploi sur la commune (d'après les données de l'INSEE)



### Une mobilité quotidienne accrue

A l'image de la France, la mobilité quotidienne des actifs de la commune a augmenté au cours de la dernière décennie.

En 1990, pratiquement 70 % des actifs travaillaient et résidaient sur la commune ; ils n'étaient à moins de 50 % en 1999. D'une population active sédentaire, on passe à une population active nomade.

Les différents flux engendrés par les navettes domicile / travail font ressortir des destinations et des provenances dominantes.

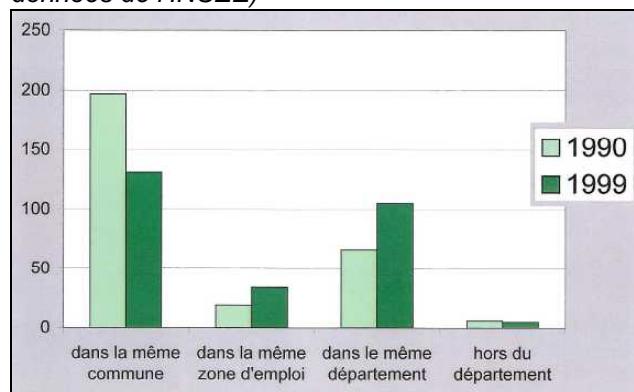
Ainsi les cantons et secteurs géographiques catalysant les principaux échanges sont :

- à près de 30%, les communes situées hors du pays de Fougères (en raison de la situation géographique de la commune, sont ciblées dans cette catégorie, les commune en lien avec le bassin économique de Rennes).

- Puis, la commune de Bazouges la Pérouze ainsi que Fougères Communauté sont mise en évidence.

Ces déplacements, de plus en plus lointains, annonce une modification du rôle de la commune. Progressivement, la commune acquière une position de relais en matière d'habitat et s'oriente vers une fonction dortoir.

▼ Navettes quotidiennes des actifs (d'après les données de l'INSEE)

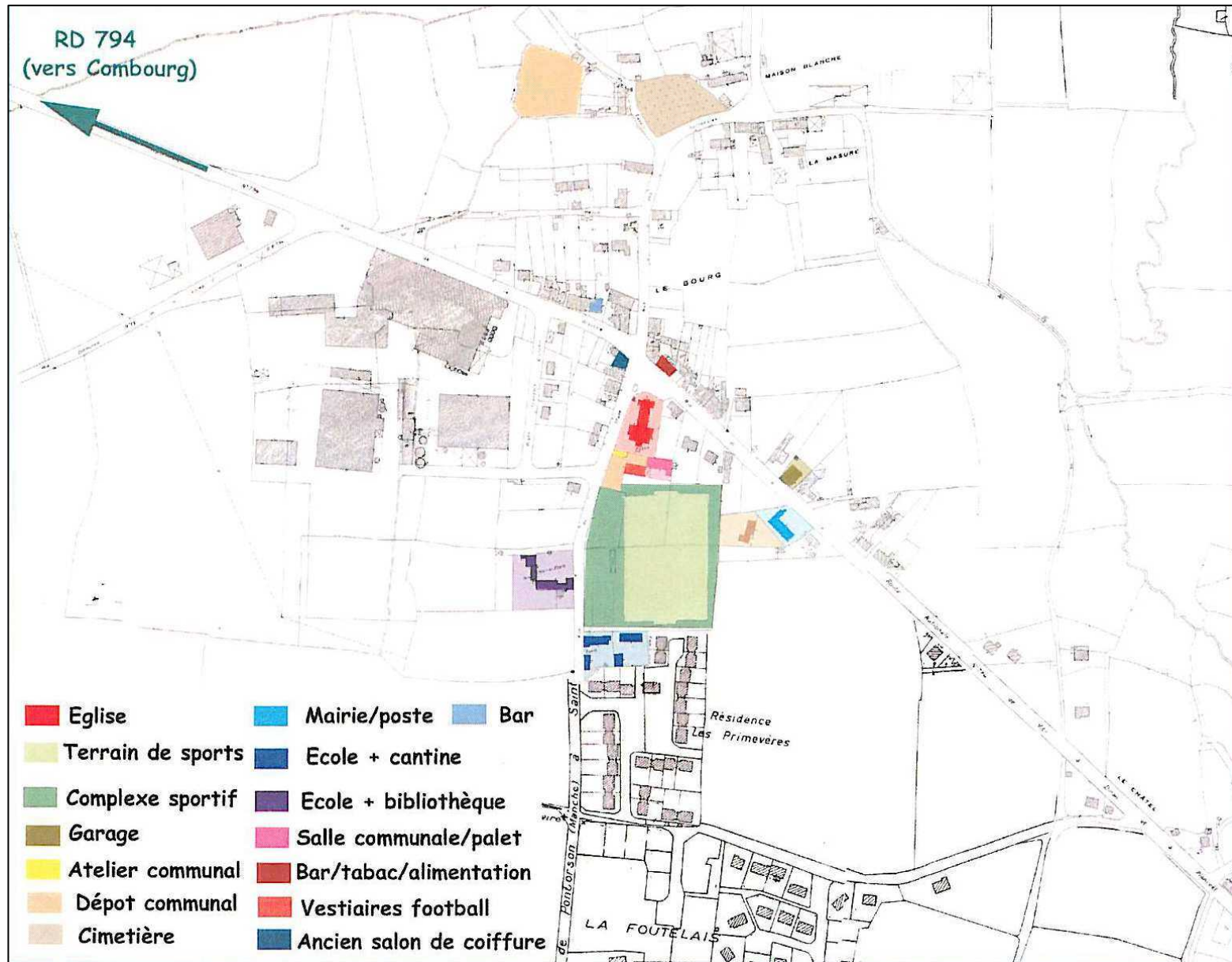


La commune conserve une proportion de « travailleurs – résidants » importante au regard de la mobilité quotidienne du département.

A l'heure actuelle, les limites de la zone d'emploi sont souvent dépassées. Les actifs se déplacent dans l'ensemble du département, voire hors du département.

### 4.3.1. LES ACTIVITES DE COMMERCE, LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS

Source : Contrat d'Objectifs





Eglise actuelle située à l'intersection des deux départementales.



Bâtiment public accueillant la mairie et la poste sur ses arrières.



L'école et la cantine.

Source : Contrat d'Objectifs



Bâtiment public, accueillant au rez- de chaussée les vestiaires du terrain de sports.



Bâtiment d'accueil des services techniques.



Bâtiment en cours de rénovation pour l'accueil des palétistes.



Aire de stockage des services techniques de la commune.

Source : Contrat d'Objectifs



Le plateau sportifs, situé en proximité directe du centre traditionnel.



Les commerces situés essentiellement le long de la RD 794, dans sa partie Nord.



Le garage situé en face de la mairie, le long de la RD 794



Le cimetière, situé à l'emplacement de l'ancienne église, dans le secteur Nord de la commune.

Source : CREDAF

<b>Alimentation</b>	<b>2</b>
Boulangerie - pâtisserie	1
Boucherie - charcuterie	0
Divers alimentation	1
<b>Equipement de la personne</b>	<b>0</b>
Habillement	0
Chaussures	0
Maroquinerie - voyage	0
<b>Equipement de la maison</b>	<b>0</b>
Meubles - textiles d'ameublement	0
Quincaillerie - droguerie - bricolage	0
Electroménager - TV - hi-fi - micro	0
Autres équipement de la maison	0
Jardinerie - fleurs - graines	0
<b>Culture - optique - photo</b>	<b>0</b>
<b>Sports - loisirs</b>	<b>0</b>
<b>Commerces divers</b>	<b>0</b>
Horlogerie - bijouterie	0
Parfumerie - esthétique	0
Cadeaux - bazar - divers	0
<b>Commerce de gros</b>	<b>2</b>
Commerce de gros alimentaire	1
Commerce de gros non alimentaire	1
<b>Ambulant &amp; vente directe</b>	<b>0</b>
Secteur alimentaire	0
Secteur non alimentaire	0

<b>Hôtellerie - restauration</b>	<b>4</b>
Café	2
Café - snack - restaurant	1
Restaurant	0
Hôtel - café - restaurant	0
Hôtel sans restaurant	0
Chambres d'hôtes - gîte	1
Autre établissement	0
<b>Services aux particuliers</b>	<b>1</b>
Coiffure - esthétique	1
Station service	0
Auto-école	0
Agence immobilière	0
Services funéraires	0
Autre établissement	1
<b>Banque - assurance</b>	<b>1</b>
Agence bancaire	0
Cabinet d'assurances - mutuelle	1
<b>Services aux entreprises</b>	<b>1</b>
Cabinet (d'expertise) comptable	0
Etude notariale	0
Cabinet d'architecture - maîtrise d'œuvre	0
Travaux agricoles (ETA, CUMA)	1
Autre établissement	0

#### 4.3.2. LES ACTIVITES ARTISANALES

Source : CREDAF

<b>Alimentation</b>	<b>2</b>
Boulangerie - pâtisserie	1
Boucherie - charcuterie	0
Divers alimentation	1
<b>Mécanique</b>	<b>1</b>
Automobile - PL - agricole	1
Cycles - motos - motoculture	0
Métallurgie - mécanique générale	0
<b>Bâtiment - travaux publics</b>	<b>4</b>
Maçonnerie	1
Plâtre - carrelage	0
Plomberie - électricité - chauffage	1
Couverture - zinguerie	1
Menuiserie - charpente	0
Peinture - sols - finitions	0
Terrassements - TP - espaces verts	1

<b>Bois - ameublement</b>	<b>1</b>
Scierie	0
Ebénisterie - meubles	1
Divers - bois - ameublement	0
<b>Cuir - habillement</b>	<b>0</b>
Cordonnerie - chaussure	0
Couture - habillement	0
<b>Granit - extraction</b>	<b>0</b>
<b>Services</b>	<b>1</b>
Coiffure - esthétique	1
Transports	0
Ambulance - taxi	0
Réparation - maintenance	0
Autres établissements artisanaux	0

## ***L'appareil commerciale : une absence de réponses de proximité et une fragilité commerciale***

L'étude ODESCA :

- montre que l'appareil commercial de la commune ne permet pas d'apporter des réponses de proximité. En effet, la commune n'est pas recensée comme une unité de proximité rural.
- met en avant une fragilité de l'appareil commercial supérieure à 80 %.
- nous indique un besoin de rénovation supérieur à 30%.

L'analyse de l'appareil commerciale au travers de l'étude ODESCA reflète non pas un manque de dynamisme et un dénuement de l'appareil commerciale, mais le caractère de « petit village » de la commune. En effet, la commune offre aux habitants des services de qualité au regard de sa taille. Cependant, en raison de l'augmentation de la population, le rôle de l'appareil commercial peut être redéfini.

## ***Une zone d'activités artisanales***

Depuis 1991, la commune est pourvue d'une zone d'activités artisanales : la ZA de la Gravelle. Cette dernière couvre une superficie de **19 253 m<sup>2</sup>** et comporte 5 lots. **Actuellement, il ne reste que 2 lots à lotir.**



▲ La rue Menue, à sens unique, sert de contournement au bourg et dessert en partie la ZA



▲ Voie de desserte de la ZA. A gauche, les lots libres

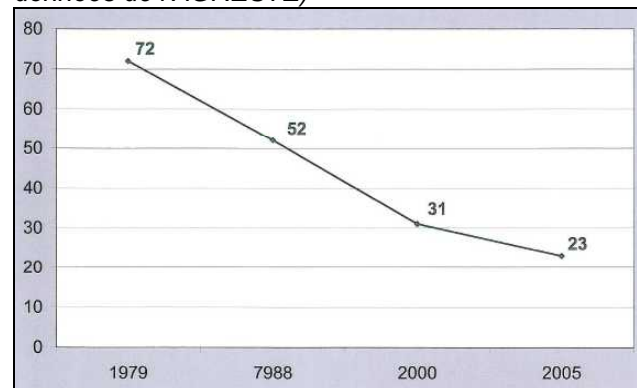
**LISTE DES ACTIVITES**

<b>Identification</b>	<b>Adresse</b>	<b>Activité</b>
NOVANDIE	Rue de la Gravelle	Industrie agro-alimentaire
BAZILLE Madeleine	6, rue des Hortensias	Café
BOHUON Daniel	La Goutille	Maçon
CANTO Michel	La Touche	Ebéniste
DESPREAUX Daniel	La Haie Rouge	Couvreur Zingueur
GAUDIN François	4, rue du Stade	Boulangerie Pâtisserie
DUROCHER Yves	3, rue de la Mairie	Alimentation Café
SARL MONSIFROT-PEYROUNY	Zone artisanale	Plomberie Chauffage
LAMBERT Yves (BIP-BIP)	6 rue de la Mairie	Transport express
RAULT Annick	Le Petit Plessis	Chambres d'hôtes
BATTAIS Anne et Roland	Le Long Pré	Gîte de France
DENARNAUD Nicolas	Le Châtaignier	Carreleur
ROUAUX Raymond	25, rue de la Mairie	Mécanique générale
RUALT Didier	Zone artisanale	Terrassement
LERMITTE Michel	2, rue de la Gravelle	Café-restaurant-pizza
TRENEL Alain	5, résidence Primevères	Abattage d'animaux

### 4.3.3. L'ACTIVITE AGRICOLE

#### Un fort repli du monde agricole

▼ Evolution du nombre d'exploitations (d'après les données de l'AGRESTE)



Au cours des trois dernières décennies, le territoire de Marcillé-Raoul a enregistré une perte de près de 60% de ses exploitations agricoles. Actuellement le territoire communal dénombre 23 exploitations agricoles.

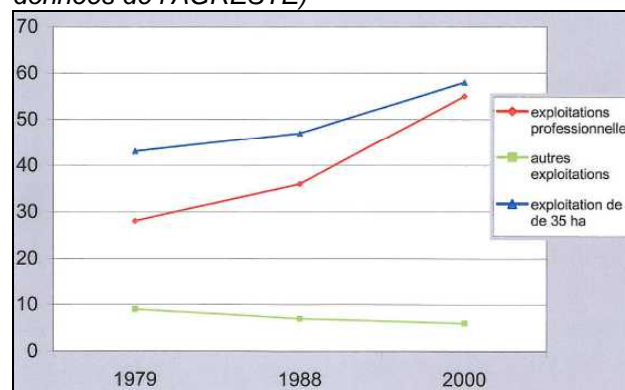
#### Une mutation du monde agricole

L'évolution du nombre d'exploitations, des superficies agricoles utilisées par les exploitations ainsi que la nature des exploitations (professionnelles ou non) mettent en exergue l'évolution de l'agriculture, à savoir : une diminution du nombre des exploitations en faveur des regroupements agricoles utilisant d'importants moyens de productions (grandes superficies et installations lourdes). Cette mutation induite par l'évolution des pratiques agraires et des besoins croissants, modifie la gestion des terres, les paysages et la

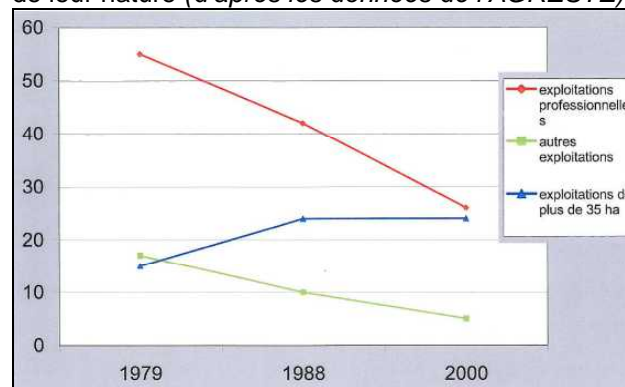
vie rurale. Les structures agricoles de moins en moins nombreuses et de plus en plus conséquentes et isolées laissent place dans les hameaux au tiers à l'agriculture, habitant résidentiel.

La campagne devient un lieu de cohabitation !

▼ Evolution de la SAU (en Ha) en fonction de la nature des exploitations agricoles (d'après les données de l'AGRESTE)



▼ Evolution du nombre d'exploitations en fonction de leur nature (d'après les données de l'AGRESTE)



#### a- vers une campagne « résidentialisée »

Parmi les 60 lieux-dits présents sur le territoire rural, 22 lieux-dits accueillent des sièges d'exploitation, soit environ 1 sur 3. Cette proportion dénote une faible représentativité des agriculteurs par rapport aux tiers à l'agriculture. (Comme le montre également la carte de la répartition des exploitations agricoles).

De plus, aucun de ces 6 lieux-dits n'accueille plusieurs exploitations, elles sont toutes isolées les unes des autres. Cette faible mixité illustre bien la mutation de l'agriculture (les structures s'agrandissent, la main d'œuvre se professionnalise...).

Cette mutation induit dans les campagnes une présence de plus en plus importante de bâtiments spécifiques à cette agriculture. Elle induit également des rapports différents entre les exploitations agricoles et les tiers à l'agriculture en raison des mesures législatives visant à séparer les bâtiments d'exploitations des tiers.

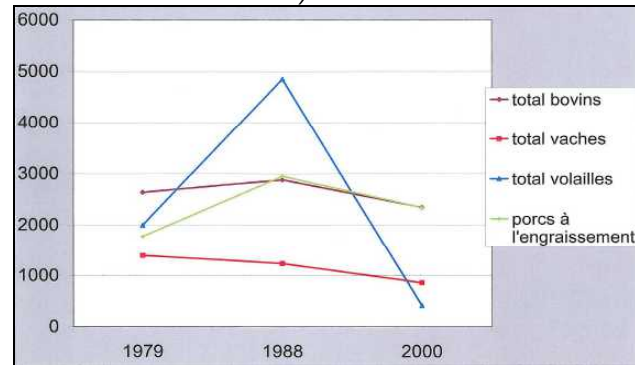
Progressivement la campagne devient un lieu de résidence.

#### b- une agriculture tournée vers l'élevage et la culture

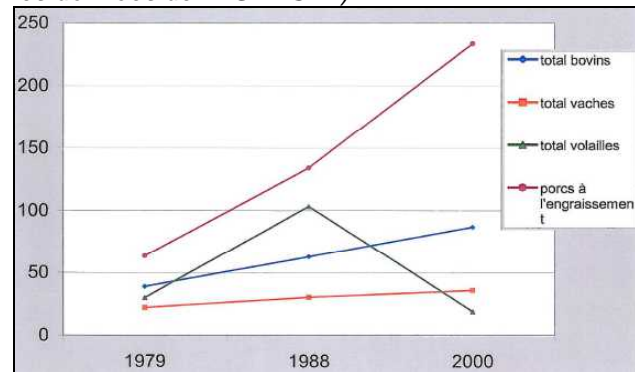
Après une forte évolution des activités d'élevage au cours des années 80, ces types d'activités connaissent une baisse sensible sur le territoire communal. Cette baisse est relative aux effectifs totaux des cheptels.

Au regard de l'évolution du nombre d'exploitations, on peut déduire que ces activités d'élevages ne cessent de s'accroître. En effet les moyennes transcrites par exploitations montrent que d'une part, l'élevage de porcs à l'engraissement a enregistré une forte hausse et d'autre part, l'élevage de bovins est resté à peu près stable, On note cependant qu l'activité d'élevage de volailles a très largement chuté.

▼ Evolution des cheptels en effectifs (d'après les données de l'AGRESTE)



▼ Evolution des cheptels par exploitation (d'après les données de l'AGRESTE)

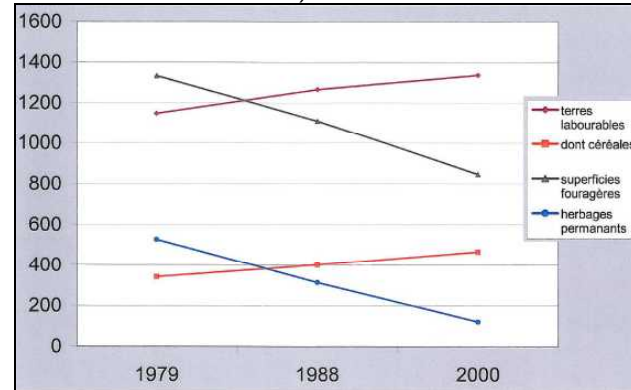


En ce qui concerne les terres agricoles, l'évolution de l'agriculture a entraînée une forte augmentation des terres labourables. Les terres allouées aux cultures de céréales ont également fortement augmentées. En effet, les moyennes par exploitation ont augmentées y compris les superficies globales sur le territoire communal.

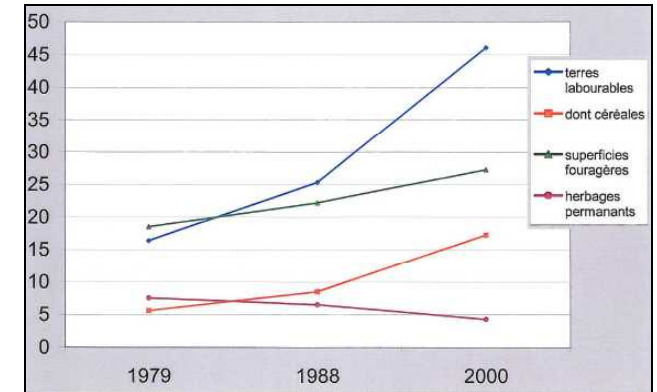
On note également, en lien avec l'augmentation des activités d'élevage, une progression des superficies fourragères.

Par ailleurs, il convient de remarquer la diminution des terres laissées en herbages permanents.

▼ Evolution globale des cultures en Ha (d'après les données de l'AGRESTE)

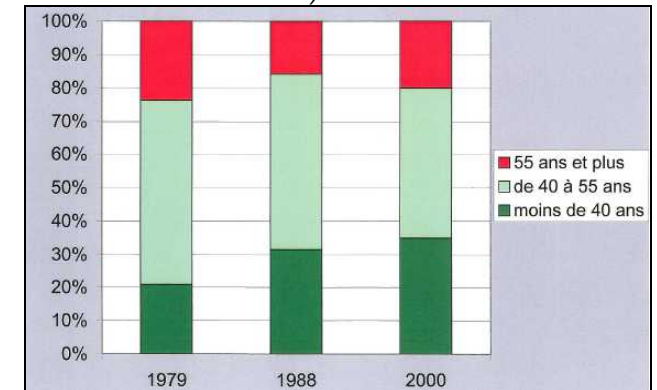


▼ Evolution par exploitation des cultures en Ha (d'après les données de l'AGRESTE)



## Un monde agricole dynamique

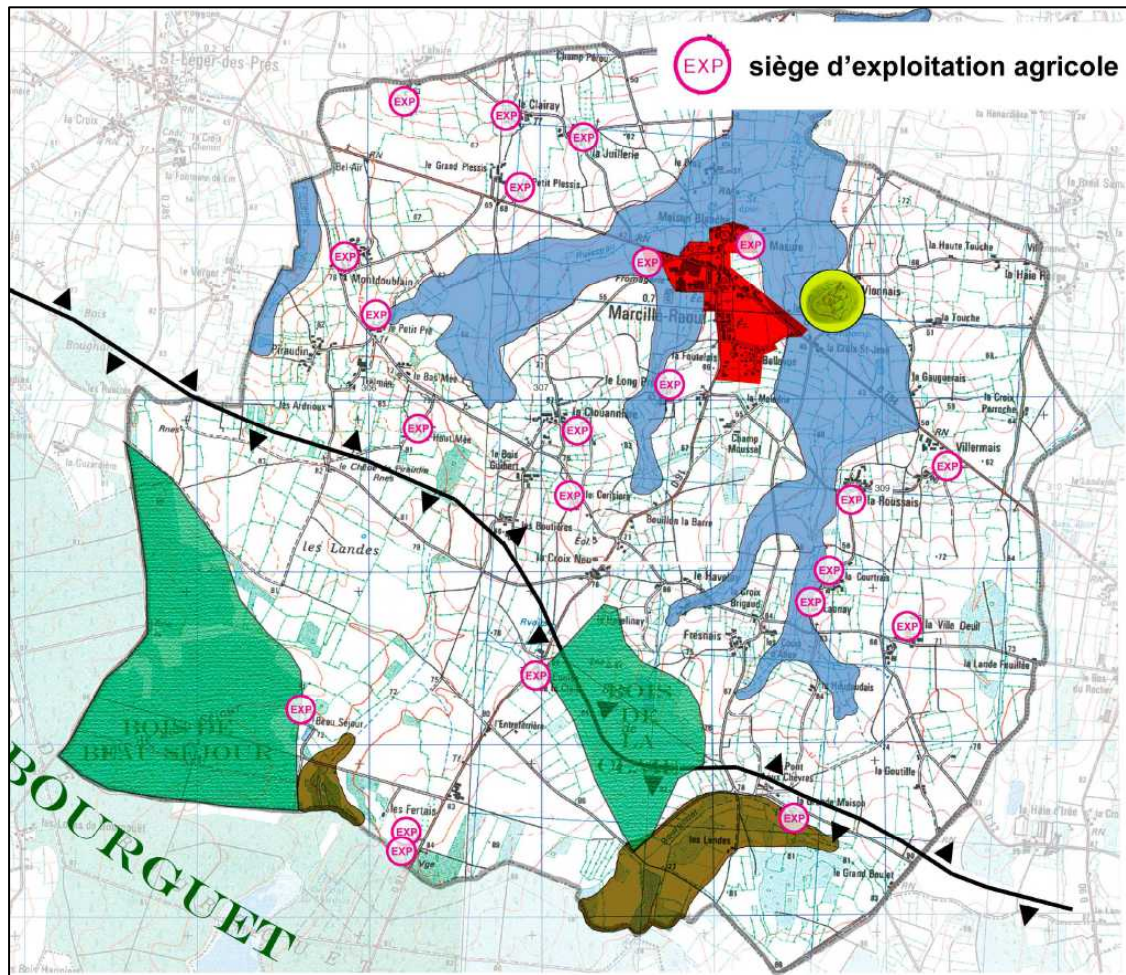
▼ Evolution de l'âge des exploitants (d'après les données de l'AGRESTE)



Malgré une diminution du nombre d'agriculteurs et de leur représentation dans la population active, la jeunesse du monde agricole sur la commune est croissante. En effet, depuis la fin des années 70, la part des moins de 40 ans n'a cessée d'augmentée.

Cette augmentation est certes due, en grande partie, aux départs en retraites non remplacés mais assure toute de même un certain dynamisme au monde agricole.

### Localisation des sièges d'exploitation



NOMS	ADRESSE
ALAIN Loïc	La Chouanière
AVRIL Daniel	La Juillerie
BOBON Mickaël	Les Fertais
BURGOT Rémy	Les Cerisiers
CANTO René	La Cour Fermée
DUVAL Daniel	Beauséjour
EARL "La Courtrai" (Mme LIGUET)	La Courtrai
EARL GARÇON (Mr Jean-Paul GARÇON)	Le Haut Mée
EARL JARRY (Mr Jean-Luc JARRY)	La Gravelle
EARL LE PETIT PRE (Mr et Mme PETITPAS)	Le Petit Pré
GAEC BATAIS (Mrs BATAIS Dominique et Roland)	Le Long Pré
GAEC CHEVALIER - CLOLUS	La Villedeuil
GAEC de CLAIE (ROBINAULT - BURGOT)	La Coulée de la Claie
GAEC des RENCONTRES (Mrs RAULT-SORIN)	Le Petit Plessis
GAEC des SAISONS (Alain ROME)	Siège à RIMOU "La Pichotais"
GAEC des VILLAGES (Mrs BEAUTRAIS-BOUÉ)	La Grand'Maison
GAEC RONDIN ( RONDIN Albert et son fils)	Le Clairet
GAUTHIER Laurent	Les Fertais
GOGDET Joseph	Launay
JOULAIN Roger	La Roussais
NOURRY Jean-Yves	Montdoublain
RONDIN Jean-Hubert	La Laire
RONDIN Jean-Paul	5 rue des Hortensias

## 4.4. DONNEES SCOLAIRES

### Un regroupement pédagogique

La commune de Marcillé-Raoul est en regroupement pédagogique avec la commune de St-Rémy-du-plain.

Les classes sur Marcillé-Roul sont les

suivantes :

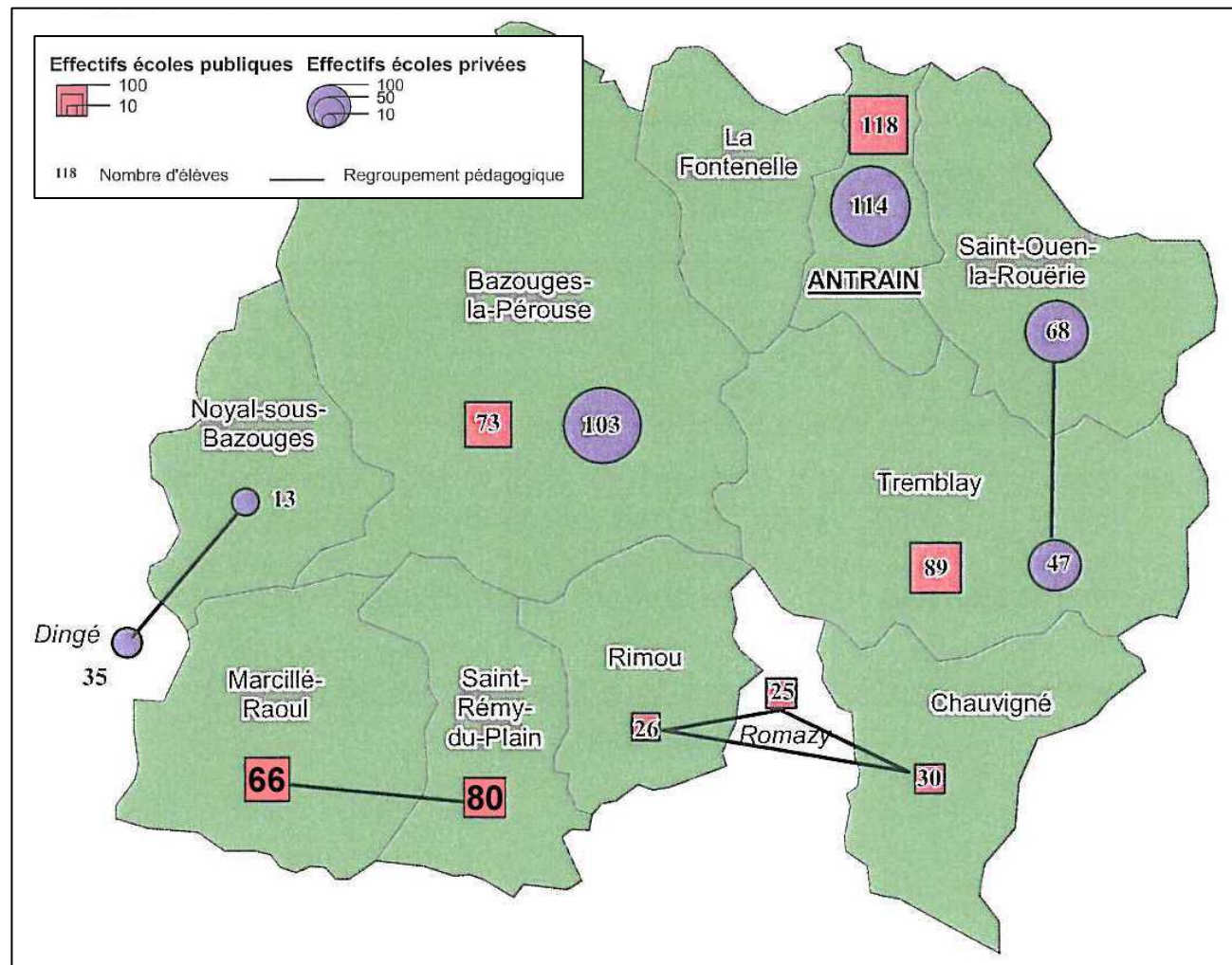
- les maternelles
- les CE1,
- les CE2,
- les CM1,
- les CM2

Certaines sections se retrouvent tout de même sur la commune de St Rémy.

Ainsi, le tissu scolaire sur Marcillé-Raoul se scinde en deux entités : d'une part l'école maternelle et d'autre part l'école primaire.

La commune est également pourvue d'un restaurant scolaire.

◀ *carte du tissu scolaire de la communauté de commune d'Antrain. (d'après les données du CREDAF et de la mairie).*



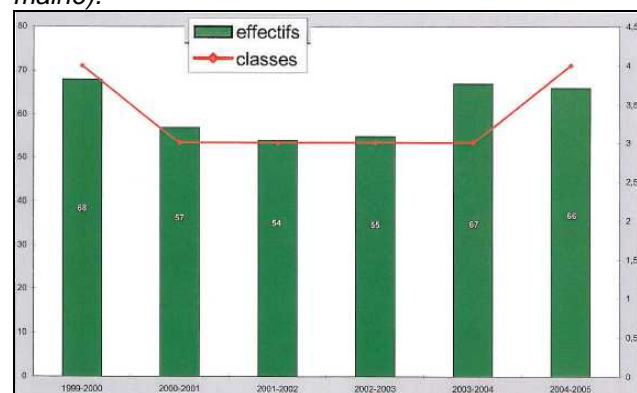
### Un milieu scolaire stable

Au cours de la période 1990-1999, les effectifs scolaires sur la commune n'ont pas connus d'importantes modifications. On enregistre une fermeture de classe à la rentrée de 2000 qui est la conséquence de la baisse des tranches d'âges les plus jeunes évoquée dans le paragraphe de la démographie.

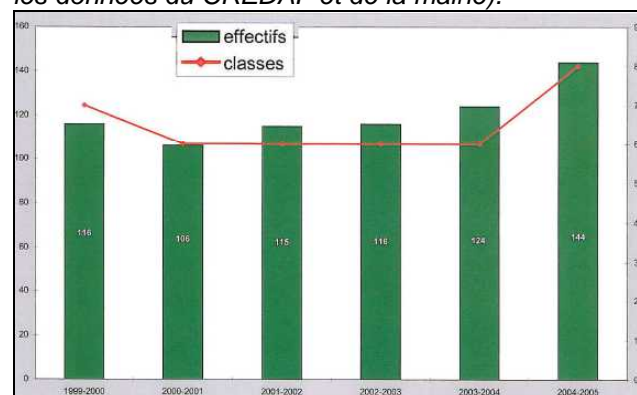
A la rentrée de 2004, l'école a connue une réouverture de classe. Dans l'ensemble les effectifs sont stables.

Au regard de l'évolution des effectifs du regroupement pédagogique, on constate une progression du nombre d'élèves.

▼ Evolution des effectifs scolaires sur Marcillé-Raoul (d'après les données du CREDAF et de la mairie).



▼ Evolution des effectifs scolaires du RPI (d'après les données du CREDAF et de la mairie).



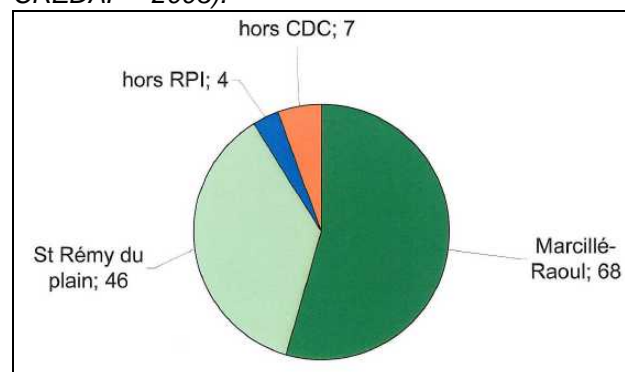
■ La stabilité du milieu scolaire de Marcillé-Raoul reflète les soldes naturels excédentaires des années passées. Ces soldes naturels ont permis de renouveler régulièrement la population scolaire. Cette stabilité reflète également les apports migratoires qu'a connus la commune depuis 1999. Ces apports ont permis de maintenir un niveau d'effectifs scolaires et d'enrayer une

érosion de la tranche d'âges la plus jeune et donc une baisse annoncée du nombre d'élèves.

### Un tissu scolaire autonome

On peut remarquer que le milieu scolaire du RP de Marcillé-Raoul / St-Rémy-du-Plain fonctionne indépendamment des autres communes de la communauté de communes. En effet, les résidents de la communauté de communes n'influent pas de manière significative sur les effectifs scolaires du regroupement pédagogique. Le tissu scolaire du RP est donc autonome.

▼ Provenance des effectifs (d'après les données du CREDAF – 2003).



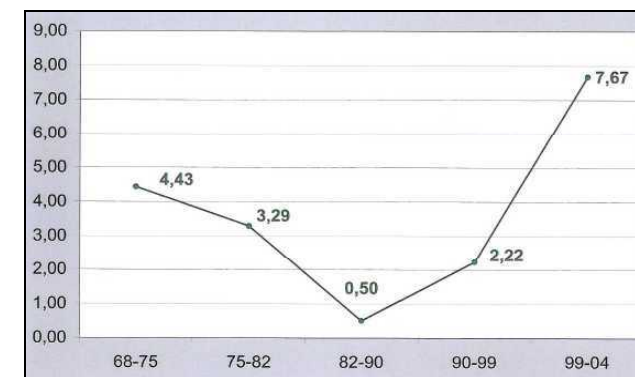
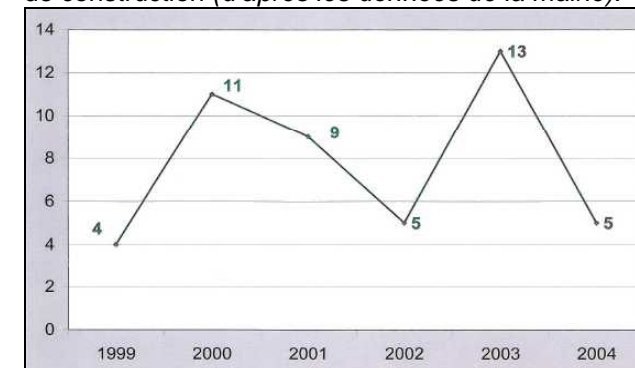
### Des perspectives encourageantes

Au regard de :

- l'évolution du taux de natalité,
- des apports migratoires et de l'accroissement du rythme annuel de construction sur la commune,

Le tissu scolaire de Marcillé-Raoul devrait connaître une progression dans ces effectifs.

▼ Evolution du taux de natalité et du rythme annuel de construction (d'après les données de la mairie).



Il convient de préciser que l'évolution de l'habitat et de la démographie de la commune de St-Rémy-du-Plain aura une répercussion directe sur le fonctionnement du tissu scolaire de la commune.

### ASSOCIATIONS COMMUNALES

- 1- **Club Sportif Marcillé Saint Rémy (C.S.M.S.R.)**  
Président ; L'HONORÉ Alain, Montdoublain 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 2- **Anciens Combattants et Prisonniers de Guerre (A.C.P.G.- C.A.T.M.)**  
Président : JAMES Pierre, Le Châtel 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 3- **Club 3° âge (Le Vent d'Automne)**  
Président : GERARD Janine, 18 résidence des Primevères 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 4- **Association Sportive et Culturelle (A.S.C.)**  
Présidente : BOUÉ Marie-Annick, La Roussais 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 5- **Association Communale de Chasse Agréée (A.C.C.A.)**  
Président : PRUNIER Alain, 1 lotissement Bellevue 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 6- **Association des Parents d'Elèves**  
Présidente : VALLEE Chantal, La Houdaudais 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 7- **Association Vianney**  
Président : AVRIL Daniel, La Juillerie 35560 - MARCILLE-RAOUL
- 8 - **G.U.F. Athlétisme**  
Président : SAUVAGET Victor, 12, rue Beausoleil 35270 - COMBOURG

Atelier  
du  
MARAIS

PAYSAGE  
URBANISME

Bureau d'études  
PIERRE POFFA  
50 rue de Vitré  
35300 Fougères

## TITRE II

# OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

**OBJECTIFS**

Dans sa délibération en date du **07.11.2003** le conseil municipal de MARCILLE RAOUL a indiqué que son Plan d'occupation des sols approuvé le **03.02.1989** ne répondait plus à la demande. Il devient nécessaire de revoir les dispositions du plan d'Occupation des Sols validé Plan Local d'Urbanisme, afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit ainsi de tenir compte des nouveaux besoins en matière de développement, de réorganiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine, en évitant l'étalement urbain et en protégeant les zones d'intérêt agricole et celles d'intérêt paysager.

Le conseil Municipal souhaite réviser son POS en PLU pour :

1. Trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et le développement des exploitations agricoles situées en proximité du bourg et sur le reste du territoire.
2. Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement.
3. Pour l'habitat, rechercher des terrains pour assurer la mixité sociale, rechercher des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité.
4. Prendre en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour permettre son évolution par changement de destination ou extension, dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
5. Par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants (école, équipements sportifs,...) et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
6. Prendre en compte les besoins en stationnement.
7. Permettre aux activités existantes (et particulièrement la laiterie) de s'étendre en d'en accueillir de nouvelles.
8. Favoriser les déplacements piétons entre les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.
9. Protéger les zones naturelles paysagères et écologiques et les éléments paysagers.
10. Protéger le patrimoine architectural situé sur la commune
11. Protéger l'outil agricole pour assurer la pérennité des exploitations agricoles par le biais du règlement et par le biais du zonage pour celles qui présentent une activité importante nécessitant une protection stricte.

## **JUSTIFICATIONS**

### **TRADUCTION DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE PADD**

## 2.1- HABITAT

### 2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité :

---

#### > Le diagnostic a montré que :

- Le centre le plus ancien est situé au Nord du bourg et marque aujourd'hui la limite de l'urbanisation. Le tissu du centre ancien est peu important, il comprend de larges espaces ouverts, et se constitue de quelques constructions plus ou moins isolées. Son positionnement au Nord de la RD 794 lui confère une situation en marge du centre traditionnel à l'origine. Le centre bourg actuel est composé d'un front bâti implanté le long des deux départementales.
- Des habitations sont ensuite venues s'implanter au coup par coup soit par comblement de "dents creuses" entre les bâtis les plus anciens, soit par extension dans le prolongement du tissu traditionnel en respectant le recul des habitations les plus anciennes. Quelques parcelles non bâties subsistent encore à l'intérieur de ce tissu urbain.
- Les secteurs d'habitations résidentiels les plus récents, sont majoritairement positionnés au Sud du bourg et regroupent des opérations de locatifs. Ils sont localisés au Sud du secteur central accueillant actuellement le terrain de sports. La morphologie actuelle de la commune est le résultat d'une urbanisation qui s'est développée au gré des opportunités foncières.
- L'espace central possède une situation stratégique et constitue un potentiel de développement permettant de l'identifier comme un cœur d'îlot pouvant assurer la "couture urbaine" entre les nouveaux quartiers et les équipements.
- Au cœur du centre traditionnel, sur les franges arrière des fronts bâtis, en fond de parcelle, il reste des terrains non construits
- Le tissu commercial est présent et répond aux besoins actuels de la commune.
- Quelques activités à vocation artisanales sont intégrées au tissu urbain.
- La salle polyvalente et le stationnement qui s'y rattache, sont localisés au Sud du bourg.
- Les espaces verts publics liés aux opérations de lotissement sont reliés par des chemins, qui cependant restent ponctuels et internes à chaque opération.
- Le parc de logements est relativement récent, il n'a cessé de s'accroître depuis 1975. Depuis la période 1982-1990, le rythme de logements s'est accéléré pour atteindre une moyenne de près de 8 nouveaux logements par an. La commune a accueillie une frange importante de constructions neuves. Le parc de logement est constitué majoritairement :
  - de maisons individuelles
  - de logements communaux
  - d'opérations locatives

**> La collectivité souhaite :**

- Préserver l'identité et le bâti du centre ancien
- Conserver et affirmer les constantes identitaires de la commune
- Conforter la structure urbaine actuelle en appui sur les limites physiques ou/et les limites paysagères à recomposer ou à créer
- Continuer d'assurer des principes de diversité, mixité sociale et urbaine en fonction du développement futur du parc de logement.
- Anticiper l'évolution des secteurs ouverts à caractère végétal et de type "dents creuses" en préservant des emprises pour le désenclavement des fonds arrière pour des liaisons piétonnes ou routières.
- Reconnaître un secteur d'accueil des d'équipements liés aux loisirs et sports
- Prendre en compte les équipements existants et permettre leur évolution.

**Dans le centre ancien :**

- Préserver la qualité architecturale existante
- Préserver les constantes identitaires de la commune : jardins
- Continuer d'assurer la mixité sociale
- Continuer d'assurer la mixité urbaine en favorisant le maintien du tissu commercial existant et des services

**Dans le reste du tissu urbain :**

- Continuer d'assurer la mixité sociale en veillant à l'équilibre logement locatif/accession à la propriété,
- Continuer d'assurer la mixité urbaine en permettant le développement des activités existantes ainsi que les services, la venue de quelques nouvelles activités commerciales voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat.
- Permettre l'évolution du secteur central
- Préserver les possibilités d'étendre les équipements et activités existantes.

**> Le PADD retient les principes suivants :**

**Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité**

**> en continuant d'assurer la mixité sociale :**

- > Veiller à l'équilibre logement locatif/accession à la propriété dans les secteurs actuellement urbanisés (centre traditionnel et secteurs d'habitats résidentiels)
- > Poursuivre cette mixité dans les nouvelles zones d'extensions futures
- > Développer une offre de logement diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales, y compris les plus dégradées

### **> en continuant d'assurer la diversité des fonctions urbaines:**

- > Favoriser le maintien du tissu commercial existant et des services dans le centre traditionnel et les secteurs résidentiels existants
- > Préserver les possibilités d'étendre les équipements, services et activités existantes
- > Permettre l'extension des écoles et prévoir les emprises si cela s'avère nécessaire
- > Prévoir l'emprise nécessaire au positionnement d'un nouveau cimetière
- > Permettre l'installation d'équipements et de services dans les zones d'habitats projetées
- > Prévoir les besoins en termes de stationnements liés aux équipements et services ainsi que leurs emprises nécessaires
- > Permettre la venue de quelques activités commerciales, voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat

### **Permettre le renouvellement urbain:**

- > Permettre l'évolution du bâti existant situé à l'intérieur du bourg
- > Permettre au secteur central qui supporte actuellement le terrain de football, d'évoluer pour autoriser l'extension des équipements existants et ceux situés en proximité (école), l'accueil de nouveaux équipements, services et d'habitat nouveau.
- > Prendre en compte sur le reste du territoire le bâti existant non lié aux exploitations agricoles pour :
  - permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
  - permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel.

## **2.2. Un développement équilibré et harmonieux du bourg:**

### **> Le diagnostic a montré que :**

- Touchée par un exode rural, la population communale n'a cessée de s'éroder au cours des trente dernières années. Après un pic de croissance en 1975, la commune a perdu plus de 12 % de sa population.
- La commune, depuis les années 60, connaît des excédents naturels (les naissances sont supérieures au décès) qui ont permis de freiner le déclin démographique de la commune.
- Après avoir enregistré une perte importante de population au cours de la période 1975-1982, la commune a connue une certaine stabilité.
- Depuis 1999, la commune connaît des apports migratoires importants.
- D'après les données de la mairie, Marcillé-Raoul compte à l'heure actuelle près de 780 habitants.

- Au cours de la période 1999-2005, la commune a enregistré une hausse de 18% ; en 5 ans, la commune a regagnée la perte de ces trente dernières années.
- Dans la commune, la tendance au vieillissement de la population (générale à la France : le papy boom) est peu marquée : les soldes naturels importants au cours de la période 1962-1975, ont permis d'estomper ce vieillissement annoncé.
- Le manque d'apports migratoires a engendré un léger effritement de la base de la pyramide ainsi qu'un élargissement du sommet de la pyramide.
- Le nombre de logement n'a cessé de s'accroître depuis 1968. Au cours de la période 1968 - 1999, la commune a vu son parc de logement augmenté de 34 %.
- Cette augmentation correspond à un accueil moyen de 2.51 logements par an.
- Pour la période 99-2004, ce dernier rythme correspond à un accueil d'environ 20 personnes par an alors que la moyenne constatée pour les trente dernières années est d'environ 12 personnes par an, ce qui correspond à un rythme annuel de construction de 7.67.
- L'évolution du nombre de personnes par logement nous indique que le logement se modifie au cours des années. En effet, pour une même population, il faut plus de logement. En 1999, en moyenne, un logement sur Marcillé-Raoul abritait 2.62 personnes.
- Le parc de logement de la commune est majoritairement composé de résidences principales (82%).
- A l'intérieur du parc de résidences principales, les statuts d'occupation sont diversifiés : le parc de logements locatifs est très bien représenté puisqu'il constitue 37% du parc. Egalement parmi le parc locatif, la part des locatifs HLM est importante, elle représente 15%.
- Le développement du bourg doit se faire en tenant compte des éléments paysagers forts (vallées, jardins) et du développement des exploitations agricoles.
- Il s'agit de ne pas mettre de zones de développement trop près des sièges d'exploitation encore en activité et vérifier que les zones d'extensions prélevées aux sièges d'exploitation ne conduisent pas à la déstructuration irrémédiable d'un ou plusieurs sièges.
- Les espaces verts publics liés aux opérations de lotissement sont reliés par des chemins, qui cependant restent ponctuels et internes à chaque opération.
- Les liaisons piétonnes entre les secteurs résidentiels et le centre traditionnel sont assurées pour partie. Les liaisons piétonnes inter-quartier sont à développer.
- La création de place de stationnements pour les principaux équipements.

#### > La collectivité souhaite :

- Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg pour :
  - permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement ;
  - anticiper la demande en matière d'accueil de population

- Diversifier l'offre en matière d'habitat en :
  - recherchant des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité
  - Prenant en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et qu'il n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
- Reconnaître la mixité de la fonction urbaine du secteur central, en permettant le développement des activités de loisirs existantes, l'extension des équipements situés en proximité immédiates, l'accueil de nouveaux équipements et services, voire l'accueil d'habitat nouveau.
- Faire évoluer le bourg en favorisant un développement équilibré et harmonieux :
  - en gérant une couture urbaine entre le centre ancien, le centre traditionnel et les secteurs de développement résidentiels existants et projetés
  - en contenant la structure urbaine actuelle en appui sur les limites physiques existantes (tels que les chemins et haies bocagères)
  - utiliser le rû, affluent du ruisseau du Val, comme limite à l'urbanisation et élément de mise en valeur paysagère
  - en confortant le développement du bourg sur le quart Nord-Est par un développement maîtrisé dans la continuité de l'urbanisation déjà en place en densifiant les franges arrière du centre ancien, afin de rééquilibrer le développement Nord/Sud de part et d'autre de la RD 794.
  - en complétant le développement sur la frange Sud-Est du bourg, dans la continuité du bâti existant et en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer
  - en limitant l'éclatement urbain et en définissant les limites claires de l'urbanisation.
  - en appui sur des limites physiques et paysagères existantes à recomposer ou à créer
- assurer la 'couture urbaine' entre le centre ancien, le centre traditionnel et les quartiers d'habitat résidentiel :
  - par le biais de cheminements piétonniers ou/et de pistes cyclables
  - la création de voies nouvelles
- favoriser les connexions inter-quartiers entre les différents secteurs d'urbanisation par le biais des connexions piétonnes ou/et cyclables
- compléter les chemins existants et développer les liaisons piétonnes ou/et cyclables pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements, les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs
- par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
- permettre le développement des activités à vocations de loisirs et sports situés sur la frange Sud du bourg.
- prendre en compte les besoins en matière de stationnement
- prolonger les voies de dessertes existantes à l'intérieur des secteurs résidentiels pour assurer des connexions piétonnes ou/et routières, afin de poursuivre le réseau de voirie pour limiter les conflits d'usages sur les voies principales.
- anticiper la création de voie de desserte pour les futurs secteurs d'urbanisation par le biais d'emplacement réservés.

> **Le PADD retient les principes suivants :**

**Assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg**

**> en gérant un développement équilibré du bourg:**

- > Permettre le développement de l'habitat sur la frange située à l'Est de la RD 91
- > Développer l'urbanisation de part et d'autre de RD 794, en appui sur les chemins existants ou à créer
- > Compléter le développement sur la frange Sud-Est du bourg, dans la continuité du tissu résidentiel existant et en appui sur les haies structurantes

**> en assurant un développement cohérent:**

- > Dans la contiguïté du bourg traditionnel et des secteurs d'habitats résidentiels existants
- > En évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme
- > En mettant en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population

**Préserver le cadre de vie:**

**> Les secteurs d'urbanisation projetés devront:**

- s'appuyer sur des limites physiques ou/et paysagères existantes, à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer une intégration paysagère des secteurs d'urbanisation projetés

**> L'aménagement des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme devra :**

- au Nord-Ouest, utiliser le rû, affluent du ruisseau du Val, comme limite à l'urbanisation et élément de mise en valeur paysagère
- favoriser l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement par la préservation et la création de haies bocagères

> Dans le quart Nord-Ouest du bourg (compris entre la RD 794 et la RD 91), préserver les secteurs de jardins qui forment l'identité du centre ancien.

> Reconnaître un secteur voué aux loisirs et sports (Sud du bourg, à l'Est de la RD 91) et permettre son extension pour autoriser l'accueil d'équipements nouveaux

> Favoriser la notion de développement durable en autorisant l'utilisation de matériaux novateurs dans les projets d'équipements et de logements sur la commune.

## 2.2 - DEPLACEMENTS

### ➤ Le diagnostic a montré que :

- le réseau de voirie est très peu développé, seules quelques voies secondaires permettent d'irriguer partiellement les secteurs voués à l'urbanisation
- La hiérarchie des voies n'est pas respectée dans la fonction des voies :
  - Le chemin dit "des Primevères à la Croix St Jean" a le même statut que les voies principales
  - Certaines voies de dessertes internes se greffent directement sur les voies principales
- La multiplicité des dessertes directes des constructions sur les voies principales ou secondaires, tend à générer des conflits d'usages
- La rue Menue possède un statut de voie secondaire avec un gabarit de voie tertiaire
- Les dessertes des secteurs d'habitat résidentiel finissent pour la plupart en enclaves, maintenant parfois des connexions piétonnes avec les lotissements voisins

### ➤ La collectivité souhaite :

- Favoriser la gestion de l'urbanisation par des opérations maîtrisant le développement de l'habitat afin de limiter les conflits d'usages en diminuant le nombre d'entrées et de sorties directes sur les axes primaires.
- Clarifier le réseau de voie primaire et secondaire pour affirmer le statut des voies
- Développer la trame viaire pour compléter le réseau de voiries secondaires
- Compléter le maillage pour proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (ou amorces permettant d'assurer la continuité du réseau viaire) ou à créer pour assurer le développement harmonieux et équilibré du bourg.
- Mettre en évidence les cheminements piétonniers existants et les prolonger pour assurer des relations inter-quartiers et privilégier des connexions piétonnes vers le centre bourg traditionnel, les équipements et les services.

### > Le PADD retient les principes suivants :

#### > Maîtriser les déplacements

##### > en gérant hiérarchisant les voies:

- > Définir un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.

- > Conserver la cohérence du maillage routier pour assurer une continuité des artères principales vers les zones d'extension projetées ou vers les zones naturelles, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- > Assurer une cohérence dans le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages.
- > Aménager les voies en fonction des usages et en confortant la notion de rue pour les axes secondaires

**> en limitant les conflits d'usage routiers:**

- > Limiter les entrées/sorties directes sur les axes principaux
- > Prévoir des emplacements réservés depuis la départementale 794 et la rue des Hortensias, afin de ne pas bloquer l'urbanisation sur les franges Nord-Est et Sud-Est

**> en aménageant les voies en fonction des usages par la requalification des entrées de bourg:**

- > Valorisation des entrées en appui sur la recomposition paysagère
- > Prévoir les emprises nécessaires pour aménager les entrées de bourg et assurer les continuités piétonnes

**> en favorisant les liaisons piétonnes par :**

- > des déplacements piétonniers sécurisés :
  - Aménager les chemins existants et permettre leur extension
  - Créer de nouvelles connexions piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements, les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs, notamment le long de la RD 794.
- > le développement des chemins de randonnées :
  - Pouvoir intégrer de nouvelles possibilités de chemins au fur et à mesure des besoins et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas

## 2.3 - ECONOMIE

### 2.3.1 - - Le développement de l'activité industrielle, artisanale et commerciale :

#### Le diagnostic a montré que :

- Les activités économiques sont localisées essentiellement en proximité des axes principaux (RD 794) sur la frange Nord-Ouest (en direction de Combourg). Elles sont incluses pour partie dans une zone d'activités communales et pour une autre partie dépendent de l'activité liée à la laiterie. Elles marquent fortement cette entrée de l'agglomération.
- Ces activités constituent un secteur clairement identifié
- Les activités commerciales et artisanales se répartissent majoritairement à l'intérieur du bourg.
- Hormis les activités présentes dans le bourg et dans les zones d'activités identifiées, les activités artisanales dispersées sur le reste du territoire sont très faibles.

#### > La collectivité souhaite :

- Prendre en compte les activités artisanales situées dans la zone artisanale communale dans le quart Nord-Ouest du bourg et permettre l'accueil de nouvelles activités
- Prendre en compte le secteur d'activité lié à la laiterie, permettre son évolution par l'extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux nécessaires au maintien de l'activité en place et permettre sa diversification.
- Prendre en compte les activités existantes au cœur du tissu urbain et permettre leur développement
- Prendre en compte les activités situées en dehors du bourg et permettre leur développement

#### > Le PADD retient les principes suivants :

##### > Reconnaître les activités existantes et permettre leur extension :

###### > Sur le secteur Nord-Ouest du bourg, au Nord de la RD 794 :

- reconnaître la zone d'activités artisanale communale
- permettre son extension en appui sur la limite physique que constitue le ruisseau du Val

###### > Sur la frange Ouest du bourg, au Sud de la RD 794 :

- reconnaître le secteur de l'activité industrielle lié à l'entreprise agroalimentaire.
- prévoir le développement éventuel de l'activité en place, en tenant compte de ses réserves foncières

##### > Reconnaître les activités situées sur le reste du territoire :

- > Prendre en compte les activités situées en dehors du bourg
- > Permettre leur extension

> Prendre en compte le projet de parc Eolien :

Prendre en compte le projet de parc éolien et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas

### **3.3.2 - Le développement de l'activité économique agricole :**

#### **> Le diagnostic a montré que :**

- Au cours des trois dernières décennies, le territoire de Marcillé-Raoul a enregistré une perte de près de 60% de ses exploitations agricoles.
- Actuellement le territoire communal dénombre 23 exploitations agricoles ;
- L'évolution du nombre d'exploitations, des superficies agricoles utilisées par les exploitations ainsi que la nature des exploitations (professionnelles ou non) mettent en exergue l'évolution de l'agriculture, à savoir : une diminution du nombre des exploitations en faveur des regroupements agricoles utilisant d'importants moyens de productions (grandes superficies et installations lourdes)
- Les structures agricoles de moins en moins nombreuses et de plus en plus conséquentes et isolées laissent place dans les hameaux au tiers à l'agriculture, habitant résidentiel.
- Parmi les 60 lieux-dits présents sur le territoire rural, 22 lieux-dits accueillent des sièges d'exploitation, soit environ 1 sur 3.
- Aucun de ces 6 lieux-dits n'accueille plusieurs exploitations, elles sont toutes isolées les unes des autres ;
- Après une forte évolution des activités d'élevage au cours des années 80, ces types d'activités connaissent une baisse sensible sur le territoire communale.
- En ce qui concerne les terres agricoles, l'évolution de l'agriculture a entraînée une forte augmentation des terres labourables. Les terres allouées aux cultures de céréales ont également fortement augmentées.
- Les terres laissées en herbages permanents diminuent.
- Malgré une diminution du nombre d'agriculteurs et de leur représentation dans la population active, la jeunesse du monde agricole sur la commune est croissante.
- depuis la fin des années 70, la part des moins de 40 ans n'a cessée d'augmentée.

#### **> La collectivité souhaite :**

- Protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) pour favoriser la pérennité et le développement des exploitations agricoles par le biais du règlement et par le biais du zonage pour celles qui présente une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole.
- Identifier de façon équitable les exploitations qui relèvent de la zone agricole stricte "A". Ainsi les critères ont été déterminés au regard :
  - des moyens de production diagnostiqués

- du positionnement de l'exploitation par rapport à la configuration du hameau dans laquelle elle se situe (isolée par rapport aux unités bâties, en limite, à l'intérieur des unités bâties)
- de la cessation de l'activité "projetée ou pas" avant la fin de l'approbation du P.L.U

**> Le PADD retient les principes suivants :**

Eviter l'étalement urbain:

- >Prévoir un développement du bourg dans le respect des activités en place et de leur développement (aussi bien celle à vocation agricole), que celles à vocation artisanales et industrielles.
- >Ne pas autoriser de constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux pour les tiers. Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés.

Protéger l'outil agricole:

- > Protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité suffisamment importante nécessitant une protection strictement agricole
- > Protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par la non extension des hameaux.

Prendre en compte le bâti existant :

- > Permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt paysager, la prise en compte :
  - des sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte
    - des habitations sans lien avec l'exploitation agricole,
  - des entreprises artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, lycée agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements

### **3.3.3 – La prise en compte de la dimension touristique :**

---

**> Le diagnostic a montré que :**

- la commune possède un patrimoine paysager et architectural de qualité
- elle possède un potentiel touristique

**> La collectivité souhaite :**

- permettre la mise en place des projets touristiques non connus à ce jour.

---

**> Le PADD retient les principes suivants :**

- Laisser la possibilité de faire évoluer le P.L.U pour autoriser les futurs projets touristiques (non encore identifiés à ce jour) sur le territoire communal sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des exploitations agricoles existantes et de leur développement.
-

## 2.4 - PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

### 2.4.1. La préservation et la valorisation du patrimoine bâti :

---

#### > Le diagnostic a montré que :

- la commune possède un bâti traditionnel de grande qualité aussi bien dans le bourg que dans les hameaux,
- un certain nombre de bâtiments, présentent une architecture ou des éléments architecturaux très intéressants et qui méritent donc la qualification de patrimoine communal.
- la commune est concernée par un classement relatif à la protection des monuments historiques:
  - Une arche

#### > La collectivité souhaite :

- que le bâti traditionnel de façon général ne tombe pas en ruine,
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions,
- que le bâti méritant la qualification de patrimoine communal soit protégé et mis en valeur.

---

#### > Le PADD retient les principes suivants :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (A ou N) dès lors qu'il n'y est pas dénaturé, et dans le respect de l'activité agricole.
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal au titre de l'article L123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme et assurer sa sauvegarde par une réglementation adaptée.
- répertorier la zone de protection des monuments historiques et l'identifier aux plans de zonage par la servitude AC 1

## 2.4.2. La protection du patrimoine naturel et paysager :

---

### > Le diagnostic a montré que :

- L'analyse du territoire communal fait apparaître un patrimoine paysager important et diversifié qu'il convient donc de préserver ou requalifier suivant les différents secteurs. D'autre part, ce patrimoine naturel et paysager revêt des caractéristiques différentes selon son appartenance au nord ou au sud du territoire.
- Le territoire communal s'inscrit dans une topographie mouvementée et se positionne sur une ligne de crête. Ainsi, on observe deux ambiances topographiques différentes selon le partage de la ligne de crête :
  - La partie nord s'apparente à une plaque ondulée s'infléchissant et s'inclinant vers le Nord, vers le niveau bas de la commune.
  - La partie Sud se compose de deux vastes cuvettes topographiques.
- Le réseau hydrographique et les paysages qui l'accompagnent dépendent également de ce partage selon la ligne de crête et la topographie. Ainsi, on observe les paysages suivants :
  - pour la partie nord un ensemble de petites vallées douces et sinueuses convergent vers la pointe nord du territoire,
  - pour la partie sud, deux cuvettes vastes engendrant des paysages de prairies et de landes humides.
- La partie nord du territoire, correspondante à la plaque ondulée, est largement agricole et présente un paysage ouvert, composé de plateaux de cultures et peu bocager.
- Il existe, dans les petites vallées marquant la partie nord de la commune, un maillage bocager lâche mais qui aide à la compréhension des bas fonds et du réseau hydrographique et qui par sa localisation joue un rôle sur l'écoulement de l'eau (talus anti-érosion).
- La partie sud du territoire est nettement moins marquée par l'agriculture et présente une couverture arborée importante :
  - deux massifs boisés, la Claie et Beau Séjour, en accroche sur la forêt de Bougouët qui marque la limite administrative sud,
  - des îlots boisés complétant la fermeture visuelle des hauteurs de la commune,
  - un maillage bocager assurant des continuums entre les îlots et les massifs boisés.
- Le bourg, implanté en léger promontoire et en accroche sur la vallée du ruisseau du Val, possède un écrin bocager identitaire.
- Il existe à l'Est du bourg un site archéologique formant une entité paysagère distinct ; il s'agit des mottes du Châtel, anciennes mottes castrales

### > La collectivité souhaite :

- Prendre en compte l'ensemble des composantes paysagères, mises en évidence par le diagnostic, qui forment l'identité paysagère communale et les préserver par une réglementation spécifique, en corrélation avec la nature des éléments à préserver et, lorsque cela est nécessaire, les inscrire dans un zonage protecteur adéquat.
- Protéger par son insertion dans un zonage spécifique l'ensemble de la partie sud de la commune en raison de sa grande qualité paysagère.
- Protéger les éléments boisés et bocagers qui marquent la partie sud de la commune ainsi que les vallées de la partie nord.

**> Le PADD retient les principes suivants :**

**> Concernant la préservation paysages remarquables :**

> Les portions de territoire ayant une forte qualité paysagère et un rôle marquant seront recensées et protégées par leur insertion dans un zonage spécifique qui prendra en compte l'existence de constructions sans lien avec l'agriculture. Ces espaces se composent :

- des bois de la Claie et de Beau Séjour qui forment la continuité de la forêt de Bourgouët
- de landes humides qui marquent de vastes dépressions
- d'un paysage bocager encore important en raison des terres essentiellement composées de landes (terres peu propices à l'agriculture)

Ces différents paysages constituent un ensemble homogène et se localisent au Sud du territoire sur les hauteurs de la commune

> Préserver le site archéologique du Châtel (mottes castrales jumelles)

**> Concernant la préservation des boisements et des haies bocagères :**

> Un certain nombre de boisements protégé en TC dans le cadre du P.O.S, seront maintenus dans le cadre du P.L.U.

> Les boisements ayant fait l'objet de subventions FFN seront répertoriées en TC.

> Les boisements et haies bocagères qui participent à la compréhension des bas fonds et du réseau hydrographique et qui par leur localisation jouent un rôle sur l'écoulement de l'eau, seront recensés et protégés.

> les boisements et haies bocagères qui participent à la fermeture visuelle des hauteurs de la commune et qui forment la continuité des massifs et îlots boisés, seront recensés et préservés.

> Les haies qui structurent le paysage et qui bordent le bourg seront répertoriées.

> L'ensemble de ces haies et boisements sera préservé soit en TC, soit au titre de l'art L123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme et leur sauvegarde sera assurée par une réglementation adaptée.

### 2.4.3. La protection des milieux :

---

#### > Le diagnostic a montré que :

- En raison de l'implantation du territoire communal sur une importante ligne de crête, le réseau hydrographique de la commune appartient :
  - pour sa partie nord au bassin versant du Couesnon,
  - pour sa partie sud, au bassin versant de la Vilaine.
- Le réseau hydrographique est dense et varié. Par ailleurs, il marque très peu les limites administratives de la commune.
- La partie nord de la commune possède un chevelu hydrographique important qui prend ses sources sur la commune. Ce chevelu est formé par de nombreux petits rus qui sont tous des affluents du ruisseau du val. Néanmoins on observe sur les limites Est et Ouest deux rus indépendants. Quelques étangs s'égrainent le long de ce chevelu.
- En raison de la topographie des vallées de la partie nord du territoire, on peut remarquer des ensembles de prairies humides de bas fonds. Celles-ci servent de pâturages.
- La partie sud de la commune se caractérise par un chevelu hydrographique canalisé sous la forme de rigole. Ce chevelu permet d'alimenter le canal d'Ille et Rance via l'étang du Boulet. La topographie de ce secteur forme deux vastes cuvettes propices, en raison d'un sous-sol composé d'argile, à l'installation de milieux humides. Ainsi, sur cette frange communale, on retrouve une diversité écologique importante et en lien avec l'eau.
- Le site NATURA 2000 relatif aux étangs du canal d'Ille et Rance concerne une très faible partie du territoire communal.
- Le porter à connaissance de l'état n'a pas fourni d'indication concernant d'éventuels risques d'inondation sur la commune.
- La commune afin de gérer ses eaux usées possède une station d'épuration.
- La commune est concernée par le secteur de captage du Châtel.

#### > La collectivité souhaite :

- Prendre en compte tous ces éléments dans son PLU car ils constituent autant éléments qui contribuent à avoir un cadre de vie agréable et à préserver l'environnement et plus particulièrement l'eau.
- Afin de préserver la qualité et la quantité des eaux :
  - protéger fortement par leur inscription dans un zonage protecteur les cours d'eau, les mares et plans d'eau recensés,
  - protéger fortement par leur inscription dans un zonage protecteur les zones humides, y compris celles d'intérêt locales, recensées,
  - maîtriser ses rejets en matière d'eau usées et d'eau pluviales.
- Prendre en compte le site NATURA 2000.
- Prendre en compte le secteur de captage du Châtel
- Afin de préserver les personnes et les biens, édicter une réglementation spécifique pour les secteurs soumis au risque d'inondation,

**> Le PADD retient les principes suivants :**

**> Concernant la protection des cours d'eau, des et plans d'eau :**

> Ils seront repérés et protégés par leur insertion dans un zonage spécifique et une réglementation adaptée.

**> Concernant la prise en compte des sites et zones humides d'intérêt local dans l'environnement :**

> Les sites et zones humides seront identifiés.

> Une réglementation particulière sera édictée, afin de définir un zonage et une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques

> Prendre en compte l'inscription du site Natura 2000 relatif aux étangs du canal d'Ille et Rance, sur la limite communale Sud près du bois de Beau Séjour

**> Concernant la prise en compte des secteurs soumis au risque d'inondation :**

> Les zones inondables seront repérées et identifiées aux plans de zonage.

> Une réglementation particulière sera édictée, afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens

**> Concernant la prise en compte de la qualité des eaux :**

> Les eaux pluviales :

- Tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées.

> Les eaux usées :

- Conserver une distance minimale de 100 m entre la station d'épuration et les habitations.
- Parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux en prévoyant un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration

**> Concernant la prise en compte des secteurs de captage :**

> La zone de captage sera repérée et identifiée aux plans de zonage par la servitude AS 1:

## 2.5 - LE RESTE DU TERRITOIRE ET L'AGRICULTURE

### 2.5.1. Préservation de l'activité agricole :

---

#### > Le diagnostic a montré que :

- L'activité agricole est en repli : au cours des trois dernières décennies, le territoire de Marcillé-Raoul a enregistré une perte de près de 60% de ses exploitations agricoles.
- Le monde agricole est en mutation : on assiste à une diminution du nombre des exploitations en faveur des regroupements agricoles utilisant d'importants moyens de productions ;
- L'agriculture est tournée vers l'élevage et la culture ; les activités d'élevages ne cessent de s'accroître.
- l'évolution de l'agriculture a entraînée une forte augmentation des terres labourables ; les moyennes par exploitation ont augmentées.
- Un monde agricole dynamique, malgré une diminution du nombre d'agriculteurs et de leur représentation dans la population active, la jeunesse du monde agricole sur la commune est croissante.

#### > La collectivité souhaite :

- Protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) pour favoriser la pérennité et le développement des exploitations agricoles par le biais du règlement et par le biais du zonage pour celles qui présente une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole.
- Identifier de façon équitable les exploitations qui relèvent de la zone agricole stricte "A". Ainsi les critères ont été déterminés au regard :
  - des moyens de production diagnostiqués
  - du positionnement de l'exploitation par rapport à la configuration du hameau dans laquelle elle se situe (isolée par rapport aux unités bâties, en limite, à l'intérieur des unités bâties)
  - de la cessation de l'activité "projetée ou pas" avant la fin de l'approbation du P.L.U

#### > Le PADD retient les principes suivants :

##### > En évitant l'étalement urbain :

- > Prévoir un développement du bourg dans le respect des activités en place et de leur développement (aussi bien celle à vocation agricole)
- > Ne pas autoriser de constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux pour les tiers. Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés.

**> En protégeant l'outil agricole :**

- > Protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité suffisamment importante nécessitant une protection strictement agricole
- > Protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par la non extension des hameaux.

## **2.5.2. Préservation du reste du territoire communal:**

---

**> Le diagnostic a montré que :**

- le reste du territoire communal correspond à des secteurs naturels mixtes à vocation agricoles qui :
  - comportent des sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A", mais tout de même protégés pendant leur activité par le règlement
  - comporte des constructions sans lien avec l'agriculture
  - présentent un intérêt bien moindre en matière environnementale que les secteurs clairement identifiés précédemment.

**> La collectivité souhaite :**

- prendre en compte l'existence de ces secteurs à leurs justes valeurs : ne relevant pas de la zone agricole stricte et ayant un intérêt paysager et écologique peut important

---

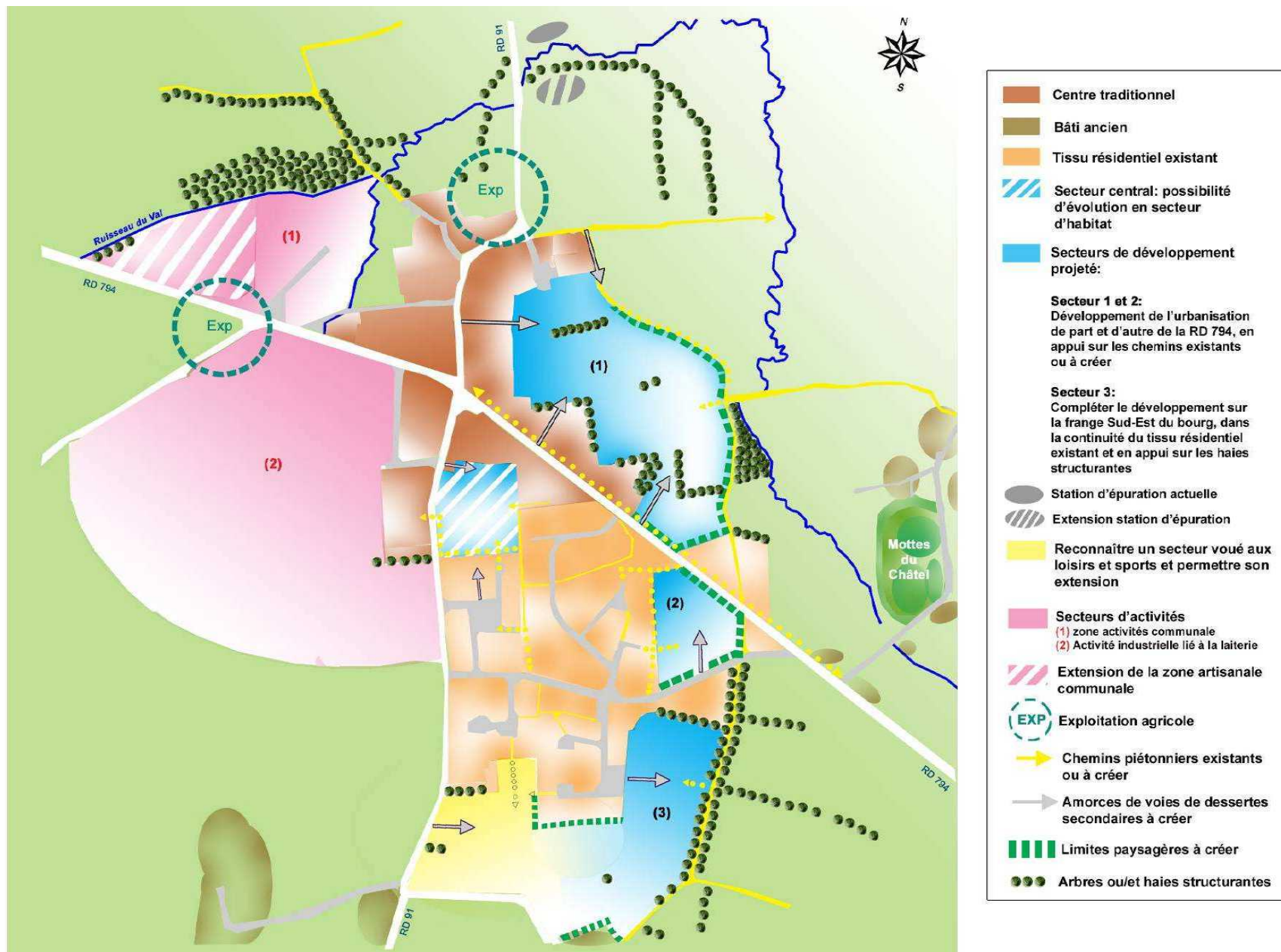
**> Le PADD retient les principes suivants :**

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt paysager, la prise en compte :
  - des sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A",
  - des habitations sans lien avec l'exploitation agricole,
  - des entreprises artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, école agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements
- prendre en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour :

- permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement)
- permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel.

## **JUSTIFICATIONS**

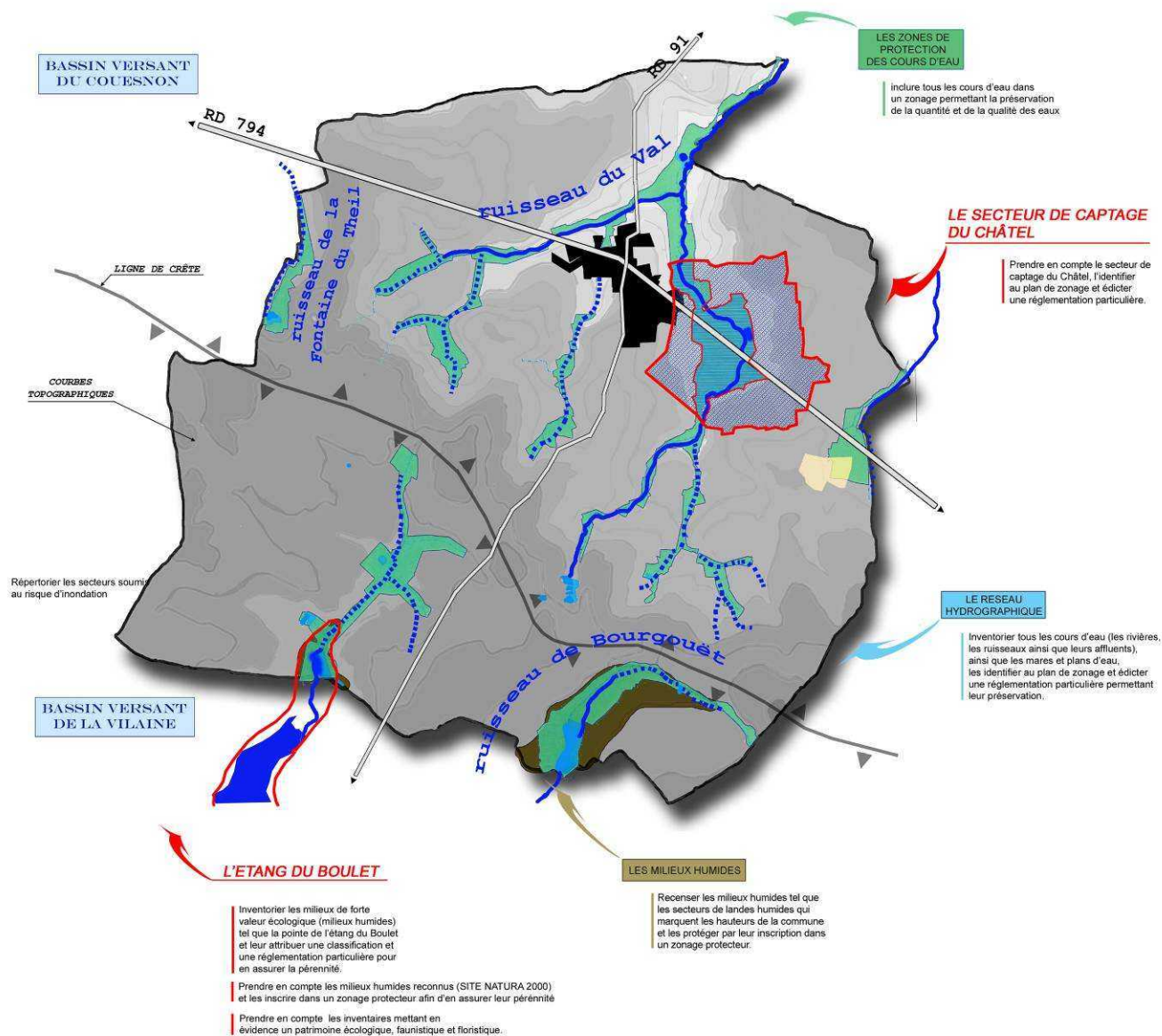
### **ILLUSTRATION DES PROPOS TENUS DANS LE PADD A L'ECHELLE DU BOURG**



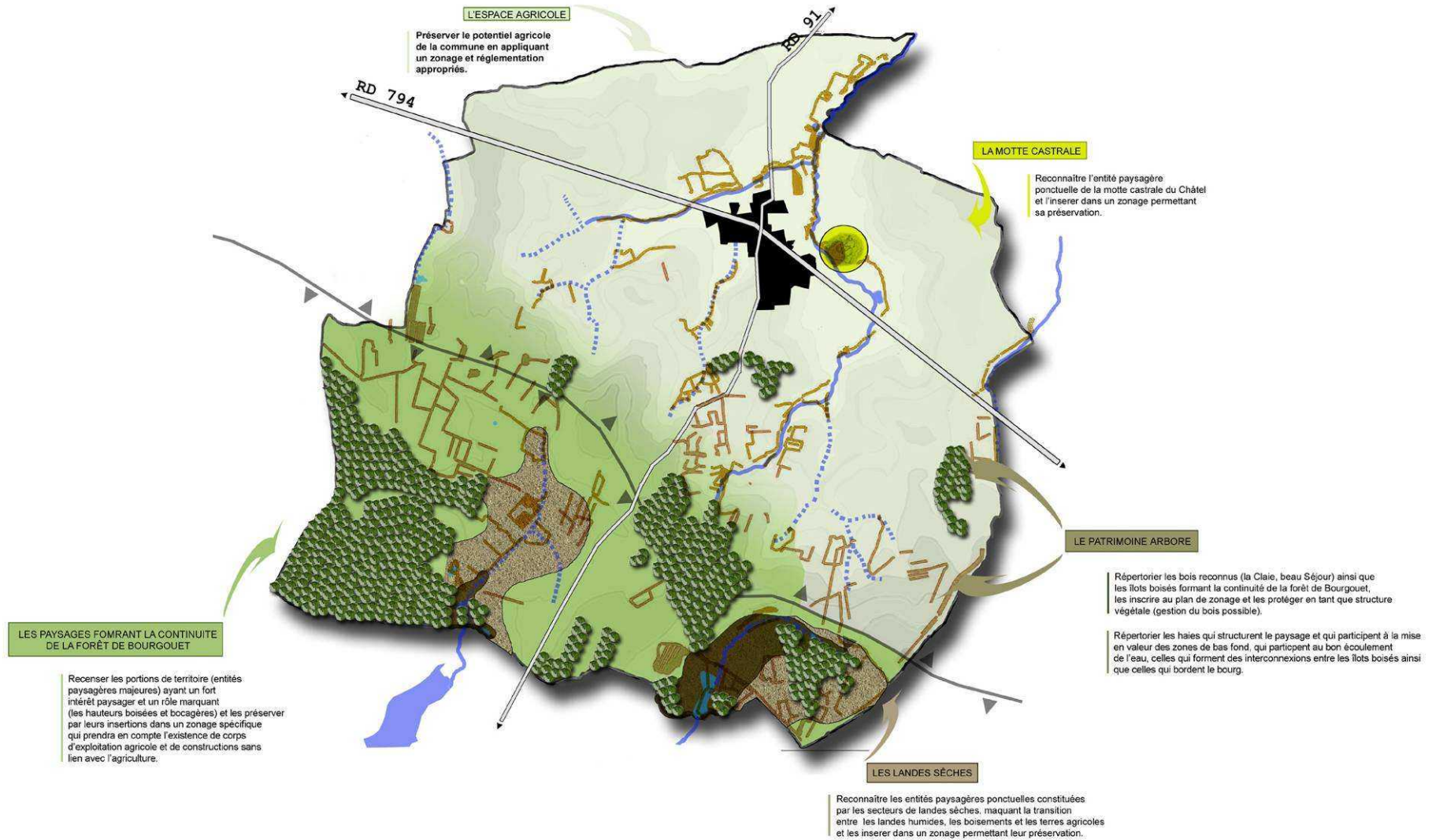
## **JUSTIFICATIONS**

### **ILLUSTRATION DES PROPOS TENUS DANS LE PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE**

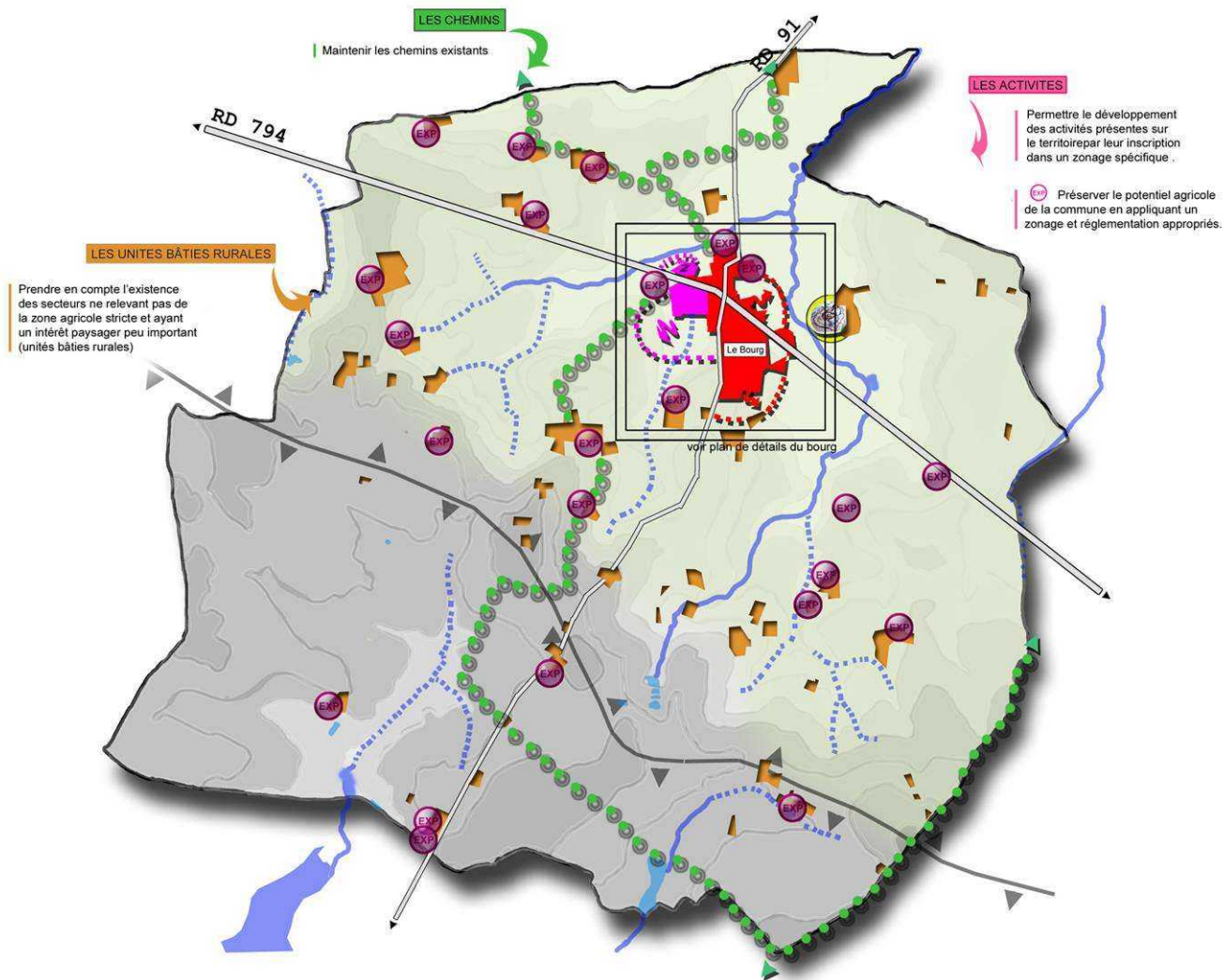
# L'EAU ET LES PAYSAGES



## LES ELEMENTS ET ENTITES PAYSAGERES



# L'ESPACE BÂTI



## TITRE III

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

#### **TRADUCTION DU PADD DANS LE P.L.U. AU TRAVERS DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ANNEXES DIVERSES**

**ET**

#### **PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**

> Aide à la compréhension du plan de zonage et à l'interprétation de la nomenclature

La commune de Marcillé Raoul étant actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, il semble opportun de mettre en évidence la nouvelle nomenclature relative au zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U et les caractéristiques particulières qui s'y rapportent par rapport à celles connues dans le cadre du P.O.S. (*tableaux d'affectation des zones*).

> Plan de référence présentant l'ensemble du développement projeté pour le bourg

Le plan de référence est proposé à titre d'information, il n'a aucune valeur d'opposabilité, il sert à expliciter les objectifs poursuivis par la collectivité.

Cette démarche a pour objectif de clarifier les dispositions qui se rapporteront à chacune des zones présentées dans cette dernière partie du rapport de présentation.

> Motivation des dispositions réglementaires pour la prise en compte: (*tableaux*).

- de la sécurité et de limitations de risques
- de salubrité et de santé publique
- de l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser
- de la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture

> Justification du zonage et du règlement de chaque zone.

**Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols seront motivées pour atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1 du code de l'Urbanisme.**

A chaque parcelle du territoire communal est **affectée une zone** en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. La Loi SRU a défini la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et naturelles (N).

### LES ZONES URBANISEES

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
-----	<b>UC</b>	<b>ZONE URBAINE</b> <u>Vocation principale</u> : habitat <u>Possibilité d'accueil</u> : commerces, bureaux, artisanat	Zone équipée qui correspond au centre traditionnel de l'agglomération
<b>UE</b>	<b>UE</b>	<b>ZONE URBAINE PERIPHERIQUE</b> <u>Vocation principale</u> : habitat <u>Possibilité d'accueil</u> : commerces, bureaux, artisanat	Zone équipée qui correspond aux secteurs résidentiels de type pavillonnaire.
<b>UA</b>	<b>UA</b>	<b>ZONE URBAINE SPECIALISEE</b> <u>Vocation principale</u> : activités (artisanat, industrie, commerces, services) <u>Possibilité d'accueil</u> : logement de fonction	Zone équipée.
<b>UL</b>	<b>UL</b>	<b>ZONE URBAINE SPECIALISEE</b> <u>Vocation principale</u> : loisirs et sports <u>Possibilité d'accueil</u> : constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.	Zone équipée.

## LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques
			<p style="text-align: center;">Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocations à accueillir de nouveaux secteurs résidentiels dans le cadre d'opérations d'ensembles cohérentes.</p> <p style="text-align: center;">Le P.L.U distingue les zones 1 AU et 2 AU</p>
1 NA	1 AU	<p><b>ZONE D'URBANISATION A COURT OU MOYEN TERME</b></p> <p><u>Vocation</u> : En fonction de l'indice :</p>	<p>Zone équipée ou suffisamment équipée en périphérie</p> <p>La zone 1 AU est ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le PADD et le règlement et conformément aux annexes sanitaires.</p>
1 NAE	1 AUE	⇒ Habitat à développer suivant les caractéristiques des zones périphériques	
1 NAA	1 AUA	⇒ Activités (Artisanat, industrie, commerces, services)	
2 NA	2 AU	<p><u>Vocation</u> : En fonction de l'indice :</p>	Zone non équipée
2 NAE	2AUE	⇒ Habitat	Constructibilité déterminée par une modification de P.L.U ou par création d'une zone d'aménagement concerté

## LES ZONES D'ACTIVITES SPECIFIQUES NON LIEES A L'URBANISATION

Zones POS	Zones P.L.U	Définition et vocation	Principales caractéristiques
<b>NCa</b>	<b>A</b>	<p><b>ZONE STRICTEMENT RESERVEE A L'AGRICULTURE</b></p> <p><u>Vocation exclusive</u> : constructions liées à l'agriculture</p> <p>⇒ La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.</p> <p>⇒ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)</p>	<p>Zone non équipée et inconstructible (hormis ce qui est lié à l'agriculture). La zone A comprend des secteurs où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole, d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part, et notamment ceux ne pouvant trouver une place en zone urbaine. En conséquence les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et le changement de destination sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole (ou logement de l'exploitant) ou à la diversification agricole, ou encore un équipement public.</p> <p>Zone non équipée mixte, la zone <b>NA</b> peut comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des secteurs naturels ayant un intérêt paysager peut important</li> <li>• des secteurs bâtis qui ne répondent pas aux critères pour l'accueil d'habitations nouvelles</li> <li>• des tiers à l'agriculture en secteur rural, afin de permettre l'évolution du bâti</li> <li>• des activités non liées à l'activité agricole</li> <li>• des sièges d'exploitations ne relevant pas de la zone agricole stricte "A"</li> </ul> <p>Dans cette zone les constructions neuves à vocation d'habitat sont interdites sauf celles liées aux exploitations agricoles (ou logement de l'exploitant) ou à leur diversification, le changement de destination est autorisé (sous conditions)</p>
	<b>NA</b>	<p><b>ZONE NATURELLE A VOCATION AGRICOLE</b></p> <p><u>Vocation principale</u> : constructions liées à l'agriculture</p> <p><u>Possibilités d'accueil</u> : logements de fonction, activités lourdes (notamment en cas d'absence de zone d'activités spécialisées)</p> <p>⇒ La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.</p> <p>⇒ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)</p>	

## LES ZONES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques :
<b>NDa</b>	<b>NPa</b>	<p><b>ZONE NATURELLES CONSTITUEES D'UN PAYSAGE REMARQUABLE OU d'ELEMENTS ECOLOGIQUES RECONNUS</b></p> <p>A protéger strictement</p>	<p>Zone naturelle non équipée et inconstructible. Elle comprend les espaces naturels constitués soit de paysages remarquables, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. Elle correspond à des sites naturels protégés ou à protéger strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.</p>
<b>NDb</b>	<b>NPb</b>	<p><b>ZONE NATURELLES A PROTEGER A VOCATION AGRICOLE</b></p> <p>Zone à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent</p> <p>⇒ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)</p>	<p>Zone naturelle non équipée, l'activité agricole y est autorisée à condition de s'intégrer à l'environnement naturel.</p> <p>Zone naturelle non équipée, l'activité agricole y est autorisée</p>
<b>NDL</b>	<b>---</b>	<p><b>ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS</b></p> <p><b>Intégration des équipements dans l'environnement</b></p>	<p>Zone naturelle peu équipée, affectée aux sports et activités de loisirs.</p>

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques
NB	-----	<p><b>ZONE D'HABITAT DIFFUS ( Zone banale)</b></p> <p>⇒ La Zone NB comprend des parties de zones naturelles qui ne font pas l'objet de protections particulières pour des raisons de sites, paysage ou richesse agricole, et qui ne sont pas non plus destinées à accueillir une urbanisation organisée. Elle peut recevoir, sous certaines conditions, un habitat dispersé.</p> <p><u>Vocation principale</u> : Habitat  <u>Possibilité d'accueil</u> : activités (commerces, bureaux, artisanat)</p>	<p>La Zone NB (zone banale, comprenant de l'habitat isolé, des constructions dispersées, des groupes de constructions, des secteurs de hameaux...) n'existe plus elle a été supprimée depuis la Loi SRU. Les habitations ou groupes d'habitations qui étaient situés dans cette zone NB se retrouvent classés dans le P.L.U en NA en fonction des critères de sélections évoqués pour la classification de l'habitat en milieu rural.</p>

**> Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :**

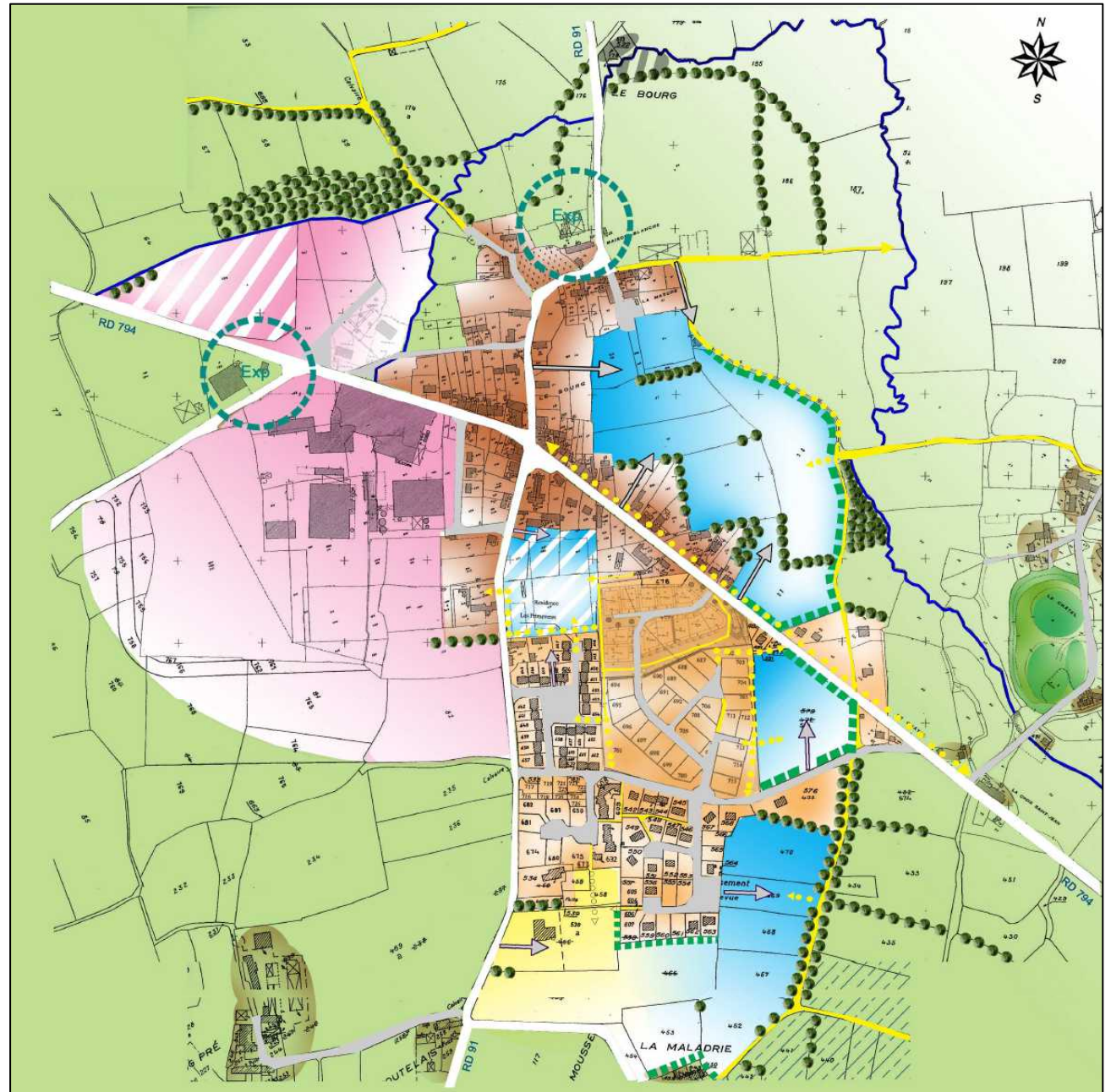
- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de l'occupation du sol
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol

**> Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :**

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

## > PLAN DE REFERENCE ILLUSTRANT LES PROPOS DU P.A.D.D.

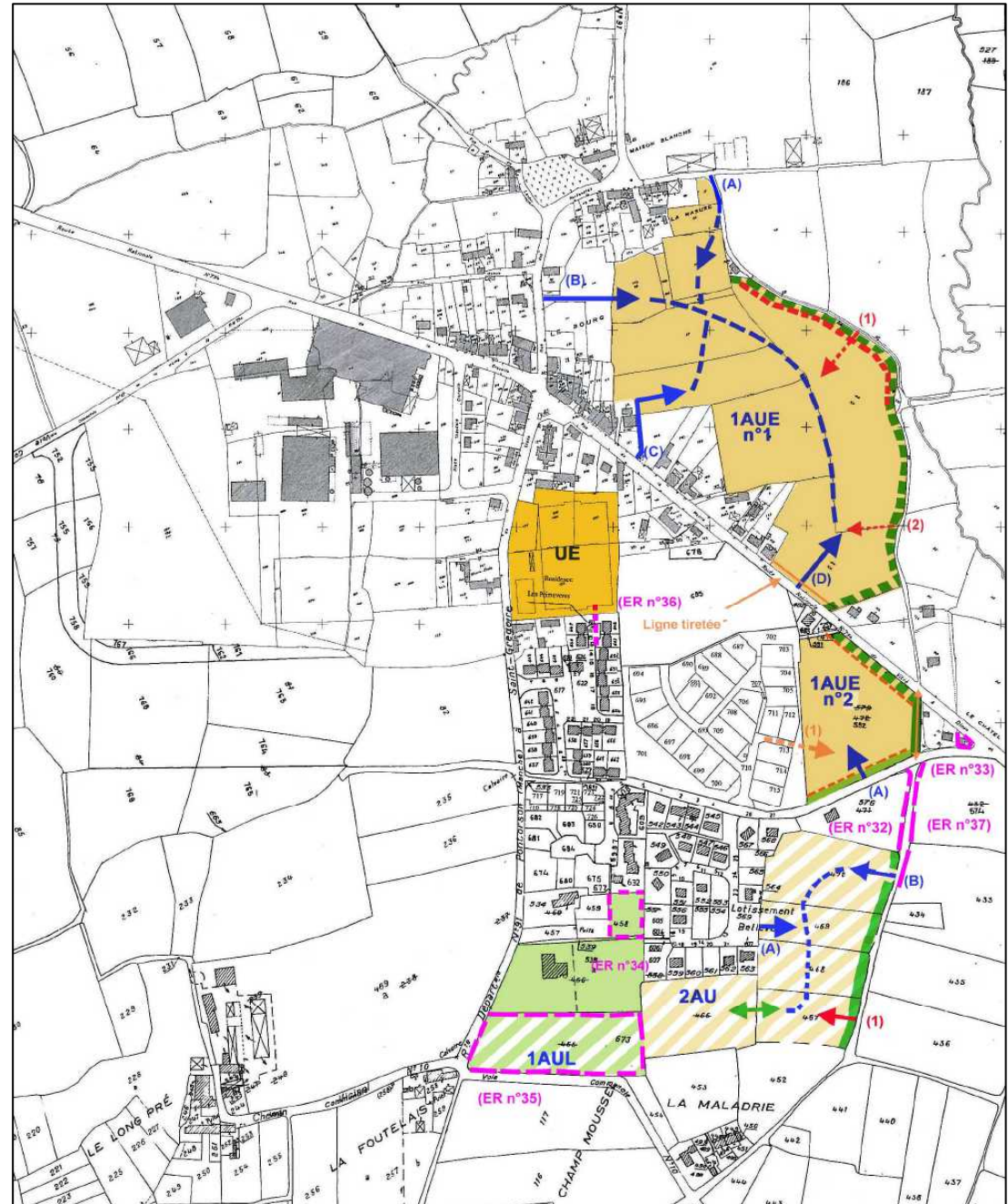
-  Centre traditionnel
-  Bâti ancien
-  Tissu résidentiel existant
-  Secteur central: secteur mixte: vocation équipement avec évolution possible en secteur d'habitat
-  Secteurs de développement projeté:
  - Secteur 1 et 2:** Développement de l'urbanisation de part et d'autre de la RD 794, en appui sur les chemins existants ou à créer
  - Secteur 3:** Compléter le développement sur la frange Sud-Est du bourg, dans la continuité du tissu résidentiel existant et en appui sur les haies structurantes
-  Station d'épuration actuelle
-  Extension station d'épuration
-  Reconnaître un secteur voué aux loisirs et sports et permettre son extension
-  Secteurs d'activités
  - (1) zone activités communale
  - (2) Activité industrielle lié à la laiterie
-  Extension de la zone artisanale communale
-  Exploitation agricole
-  Chemins piétonniers existants ou à créer
-  Amorces de voies de dessertes secondaires à créer
-  Limites paysagères à créer
-  Arbres ou/et haies structurantes
-  Reconstitution du front bâti



## > PLAN DE REFERENCE PRESENTANT L'ENSEMBLE DU DEVELOPPEMENT PROJETE DU BOURG

La détermination des règles d'occupation du sol relatives au P.L.U est précédée de la définition d'un Projet d'aménagement et de Développement Durable. Les règles déterminées ci-après et les documents graphiques ont donc été élaborés sur l'ensemble du territoire pour être conformes aux orientations générales développées dans le P.A.D.D.

**PLAN DE  
REFERENCE** issu des  
orientations développées  
dans le P.A.D.D



**Motivation des règles concernant l'utilisation ou l'occupation du sol des zones urbaines et à urbaniser.**

# INTRODUCTION

## > Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section I	Art 1 & Art 2	<p><b>Marge de reculement</b>  <i>Pour toutes les zones concernées, les limitations sont exposées à l'article 5 des Dispositions générales</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la visibilité</li> <li>- Réduire les effets accidentogènes</li> </ul>
		<p><b>Le risque d'inondation</b>  <i>Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées à l'article 6 des Dispositions générales</i></p>		<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>
		<p><b>Secteur de protection de la qualité de l'eau</b></p>	<i>NPa</i>	<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> </ul>
Section II	Art 3	<p><b>La sécurité des usagers et des riverains des voies</b>  <i>Les accès sur certaines voies départementales sont limités                      L'accès direct sur certaines départementale est interdit                      Conditions de dessertes et accès aux voies publiques</i></p>	<i>Zones U / 1AU</i>	<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	<p><b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<i>Toutes zones</i>	
	Art 12	<p><b>La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques</b></p>	<i>Toutes zones</i>	

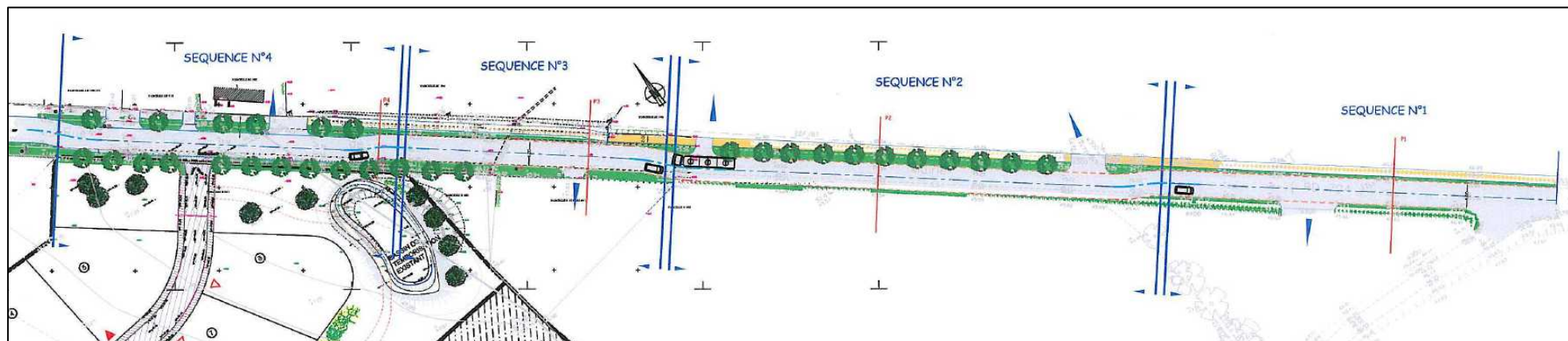
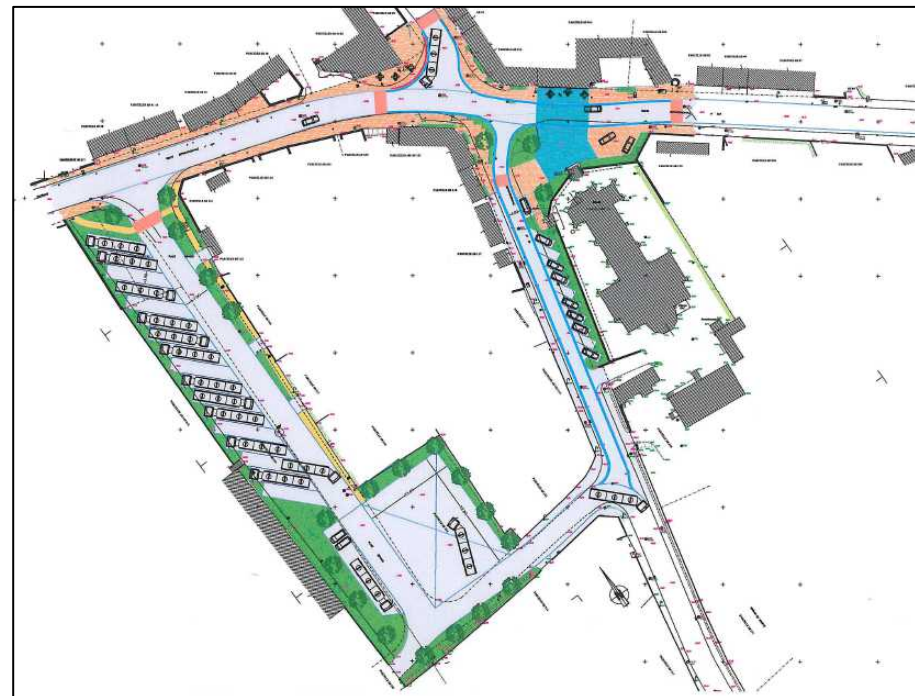
Une étude FAUR réalisée en 2005 a permis de définir un aménagement spécifique sur les points de conflits d'usage mis en évidence dans l'analyse de l'état initial et de l'environnement, afin de limiter les risques liés à la sécurité publique. Certains de ces aménagements sont actuellement en cours de réalisation (entrée depuis St Rémy du Plain).

Les secteurs étudiés dans le FAUR concernent :

- le traitement du carrefour situé à l'intersection de la RD 794 et RD 91
- l'aménagement de la place de l'église et sa périphérie
- l'aménagement du barreau d'entrée de la RD 794 depuis St Rémy du Plain
- l'aménagement de la place de Sovaco

- Traitement du carrefour RD 794 et RD 91
- aménagement de la place de l'église et sa périphérie
- l'aménagement de la place de Sovaco

Aménagement du barreau d'entrée depuis St Rémy du Plain



> 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	Motivations
Section II	Art 4	<p><b>Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement</b></p> <p><i>Prescription générale :</i>  <b>Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales</b></p>	<i>Toutes zones</i>	<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>
		<p><b><u>Eaux usées dans les zones équipées :</u></b>  <b>Obligation de raccordement</b></p>	<i>Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement</li> </ul>
		<p><b><u>Eaux usées dans les zones non équipées :</u></b></p>	<i>Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées</i>	<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>
		<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe</b></li> <li>- <b>Pré-traitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles</b></li> </ul>	<i>Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif</i>	<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>
	Art 8	Distance minimale entre deux bâtiments	<i>Zone UA, UL, 1AUA</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la sécurité incendie</li> </ul>

> Règles destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section I	Art 2	Conditions particulières aux nouvelles constructions à usages d'habitations	Zones 1AUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés</li> </ul>
Section II	Art 6	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la morphologie des différents quartiers</li> </ul>
	Art 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives</li> </ul>
	Art 10	Limitation des hauteurs	Zones 1AUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés</li> </ul>

> Règles destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section II	Art 1 & 2	<b>Patrimoine naturel</b> <i>Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblais, sur les sites les plus sensibles et dans les fonds de vallée</i>	NPa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les milieux naturels exceptionnels</li> <li>- Protéger les fonds de vallée pour leur action dans le cycle de l'eau</li> </ul>
	Art 2	<b>Patrimoine bâti</b> <i>(bâti d'intérêt local identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permis de démolir obligatoire pour toute démolition partielle ou totale pour le bâti rural recensé et prescriptions architecturales particulières</li> </ul>	Zones NPb, A et NA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le patrimoine identitaire de la commune</li> <li>- Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations</li> </ul>
	Art 1	<b>Milieu agricole</b> <i>Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaire à l'exploitation agricole, sa diversification et aux services publics</i>	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les terres reconnues pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique en limitant le mitage</li> </ul>

## 1.1. LES ZONES URBAINES DE TYPE « U »

➤ **La zone urbaine correspondant au centre traditionnel (UC)** . Elle se caractérise de la façon suivante :

« La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal. Ils devront être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

La zone UC comprend un sous-secteur de type UC<sub>N</sub>, correspondant à la conservation des secteurs de jardins. »

➤ **La zone urbaine correspondant à l'agglomération et son extension (UE)** . Elle se caractérise de la façon suivante :

« Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées. »

➤ **La zone d'activités (UA)** . Elle se caractérise de la façon suivante :

La zone UA est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industrie, commerces, services) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.

➤ **La zone De loisirs (UL)** . Elle se caractérise de la façon suivante :

« La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports ou de plein air tels que, stade, tennis, salle des fêtes, médiathèque, salle de spectacle, salle de sports...ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. »

### 1.1.1. Les zones relatives au centre traditionnel (UC) :

Le bourg de Marcillé Raoul possède la particularité d'être composé d'un centre historique et d'un centre bourg traditionnel localisé à l'intersection des 2 départementales. Les façades sur rue présentent le plus souvent un caractère homogène, avec un léger recul le long des axes principaux.

Le paysage dans le secteur le plus ancien est essentiellement minéral en façade de rue, les jardins sont situés en façade arrière des habitations.

La zone UC prend en compte la totalité du bâti présentant les caractéristiques architecturales :

- du centre historique (en périphérie de l'actuel cimetière) situé au Nord du centre bourg traditionnel, il marque aujourd'hui la limite d'urbanisation. Le tissu représentatif du centre bourg ancien est essentiellement situé en proximité de l'actuel cimetière (emplacement de l'ancienne église). Il est peu important et se constitue de quelques constructions plus ou moins isolées à l'origine.

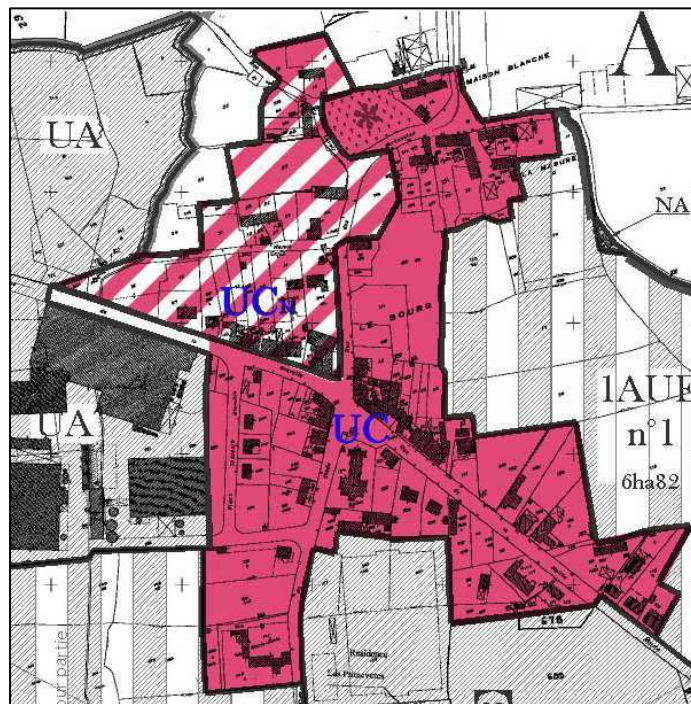
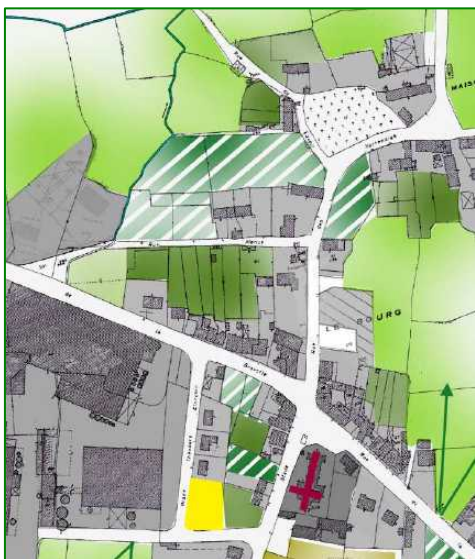
- du centre traditionnel (situé à l'intersection des voies principales et autour de l'actuelle église et de sa place). Le bâti est homogène, il est situé le plus souvent en front de voie et possède une façade sur rue.

Les règles définies pour l'ensemble de la zone UC tiennent compte de l'existant et permettent d'assurer son développement. Il s'agit d'une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l'hébergement, le commerce et l'artisanat.

Le principe de mixité urbaine est assuré par le biais du règlement. Ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitats.

La mixité sociale sera assurée ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise à jour du Droit de Préemption Urbain (DPU).

Afin d'être compatible avec les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable concernant la reconnaissance et la préservation du centre historique, un sous secteur de type UCN est introduit pour préserver les secteurs de jardins qui forment une constante identitaire de la partie la plus ancienne du centre bourg. L'indice "N" est mis en place pour indiquer la préservation du secteur naturel de la zone UC. Ces secteurs de jardins sont généralement situés sur les franges arrière du tissu bâti. Certains sont accessibles depuis la rue Menue.



Aussi, pour le secteur UCN : les constructions neuves à usage d'habitation ne sont pas autorisées, afin de conserver l'aspect originel du centre ancien, Le tissu bâti existant pourra continuer d'évoluer par :

- la restauration, l'extension et l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions existantes
- la construction de bâtiments annexes

Afin de préserver les constantes identitaires de la commune, et notamment l'alignement bâti présent le long des axes principaux, des mesures seront prises réglementairement. Elles concernent l'article 6 pour lequel des dispositions particulières s'appliquent lorsque le bâti est implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie, il devra observer un retrait de 1 m minimum.

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UC	MOTIVATIONS
Article 2 : Types d'occupation ou utilisation du sol autorisés soumis à conditions spéciales	<p><u>Instauration d'un sous-secteur de type : UCN à l'intérieur duquel, seuls sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la restauration, l'extension et l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions existantes</li> <li>- la construction de bâtiments annexes</li> </ul>	Préserver les secteurs de jardins qui constituent une constante identitaire du centre historique.
Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire (terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif)	Principe de <b>diversité de l'habitat et de mixité</b>
<p>Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</p> <p>Implantation par rapport aux autres emprises publiques</p>	<p>Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée soit avec un retrait de <b>1 m minimum</b> sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.</p> <p>Les bâtiments annexes sont assujettis aux mêmes règles que la construction principale.</p> <p>Idem que pour l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées</p>	<p>Les constructions existantes observent un recul très faible par rapport aux voies, il s'agit donc de garantir au tissu urbain existant ou à créer une certaine homogénéité et un maintien de la <b>diversité</b> architecturale possible vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés.</p> <p>Il s'agit de respecter la cohérence de la composition urbaine de l'ensemble.</p>
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.</p> <p>Les bâtiments annexes à l'écart de la construction principale pourront s'implanter à <b>1,50 m</b> de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.</p>	<p>Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives</p> <p>Permettre une implantation différente pour les bâtiments annexes, afin de conserver les éléments paysagers existants en limite séparative, tout en gérant l'intégration des bâtiments annexes dans le tissu urbain existant, en limitant leur impact visuel.</p>
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de <b>diversité de l'habitat et de mixité</b>

Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions par rapport aux voies doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines</p> <p>Hauteur maximale : R+1+C pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas <b>3.50 m.</b></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'activités :</u> Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.</p> <p>Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de <b>9m.</b></p>	<p>Prendre en compte l'existant, offrir les possibilités du maintenir le type d'urbanisation (habitat + commerces+ activités + services + équipements publics) et ne pas constituer de frein à la densification.</p> <p>Conserver les constantes identitaires du centre bourg.</p> <p>Limiter l'impact des bâtiments annexes indépendants de la construction principale.</p> <p>Permettre aux bâtiments à usage d'activité dans la zone de continuer d'évoluer (notamment garagiste) et assurer une bonne intégration des activités dans le tissu résidentiel</p>
Article 12 : Stationnement	<p>Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité:</p> <p>- la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques.</p>	Permettre de gérer différemment le stationnement lorsque le bâti s'implante en alignement de la voie.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

### **1.1.2. Les zones relatives aux secteurs d'habitats résidentiels (UE) :**

---

La zone UE une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l'hébergement, le commerce et l'artisanat. Les règles définies pour ce secteur tiennent compte de l'existant et permettent d'assurer son développement.

La zone UE correspond aux secteurs d'extension du bourg, elle comprend:

- Les secteurs d'habitats résidentiels qui se sont largement développés. Ils sont maîtrisés sous la forme d'opérations de lotissement.
- Les habitations linéaires existantes présentes le long des voies principales
- Les équipements publics
- Le secteur central, situé au Sud de l'église en proximité directe du centre bourg traditionnel.

Le terrain de sports est insérer dans la zone UE, afin de permettre son évolution. En effet, le terrain qui accueille actuellement un équipement sportif est idéalement positionné. Il occupe une position stratégique par rapport aux équipements existants (écoles/ centre bourg traditionnel/ salle associatives/ secteurs résidentiels). Sa position est centrale et il constitue une opportunité foncière pour affirmer l'identité du bourg et permettre son développement, tout en assurant des convergences vers le centre traditionnel et des connexions inter-quartiers. Sa vocation actuelle de "loisirs et sports" n'est donc pas affirmée dans un zonage spécifique, dans la mesure où ce secteur est amené à évoluer en fonction des besoins nouveaux de la commune, notamment par l'extension des équipements existants (école), et l'accueil d'habitat nouveau.

Le principe de mixité urbaine est assuré par le biais du règlement. Ce dernier reconnaît l'existant et n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitats. C'est pourquoi, les équipements de sports, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités, seront autorisés dans la zone UE, afin de permettre l'évolution de l'existant.

La mixité sociale sera assurée ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par l'instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU).

Les principales règles sont récapitulées dans le tableau ci-après :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UE	MOTIVATIONS
Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire (terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif)	Principe de <b>diversité de l'habitat et de mixité</b>
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées  Implantation par rapport aux autres emprises publiques	Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou en retrait de <b>minimum de 1.00 m</b> sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.  Les bâtiments annexes sont assujettis aux mêmes règles que la construction principale.  Idem que pour l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées	La zone UE comprend des secteurs de lotissements, dont le règlement sera caduc une fois le P.L.U approuvé. Il s'agit donc d'offrir la possibilité aux constructions déjà en place d'évoluer par extension, afin de favoriser la densification et le renouvellement urbain. Par ailleurs, certaines constructions notamment à usage locatif sont déjà soumises à cette règle qui était déjà présente dans le P.O.S. Il s'agit par conséquent de reconnaître l'existant et de permettre l'évolution du bâti.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.  Les bâtiments annexes à l'écart de la construction principale pourront s'implanter à <b>1,50 m</b> de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives.  Permettre une implantation différente pour les bâtiments annexes, afin de conserver les éléments paysagers (haie de clôture) existants en limite séparative, tout en gérant l'intégration des bâtiments annexes dans le tissu urbain existant, en limitant leur impact visuel, afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de <b>diversité de l'habitat et de mixité</b>
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur des constructions par rapport aux voies doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines Hauteur maximale : R+1+C pour les constructions à usage d'habitation La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas <b>3.50 m</b> .	Prendre en compte l'existant, offrir les possibilités du maintenir le type d'urbanisation et ne pas constituer de frein à la densification.  Limiter l'impact des bâtiments annexes indépendants de la construction principale.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

### **1.1.3. Les zones spécialisées à vocation d'activité (UA) :**

---

La zone UA reconnaît un secteur d'activités actuellement existants, composé de deux types d'activités :

- au Nord- Ouest du bourg, au Nord de la RD 794 : Zone d'activités artisanale communale
- sur la frange Ouest du bourg, au Sud de la RD 794 : Secteur de l'activité industrielle lié à l'entreprise agroalimentaire

Afin d'adapter les règles en fonction des types d'activités existants, deux sous-secteurs sont créés : *UAa et UAb auxquels seront rattachés des dispositions particulières aux articles UA 6, UA 10 et UA 13*, afin de conserver

Il s'agit de prendre en considération les activités existantes et de permettre leur évolution compte tenu de la spécificité de chacun des deux sous-secteurs :

- le sous- secteur UAa est relatif aux activités liées à la laiterie
- le sous- secteur UAb est relatif à la zone d'activité communale

Cependant, le chapeau introductif de la zone UA ne dissocie pas les activités au vu de leur nature et fonction (artisanale ou industrielle), car l'objectif est ici de permettre l'implantation d'activités qu'elles soient artisanales ou industrielles sur l'ensemble de la zone UA tout en respectant les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et celles relatives à la maîtrise du gabarit des bâtiments, afin de conserver une image d'entrée de bourg qui soit valorisante tout en permettant l'évolution des activités existantes.

Le zonage s'appuie :

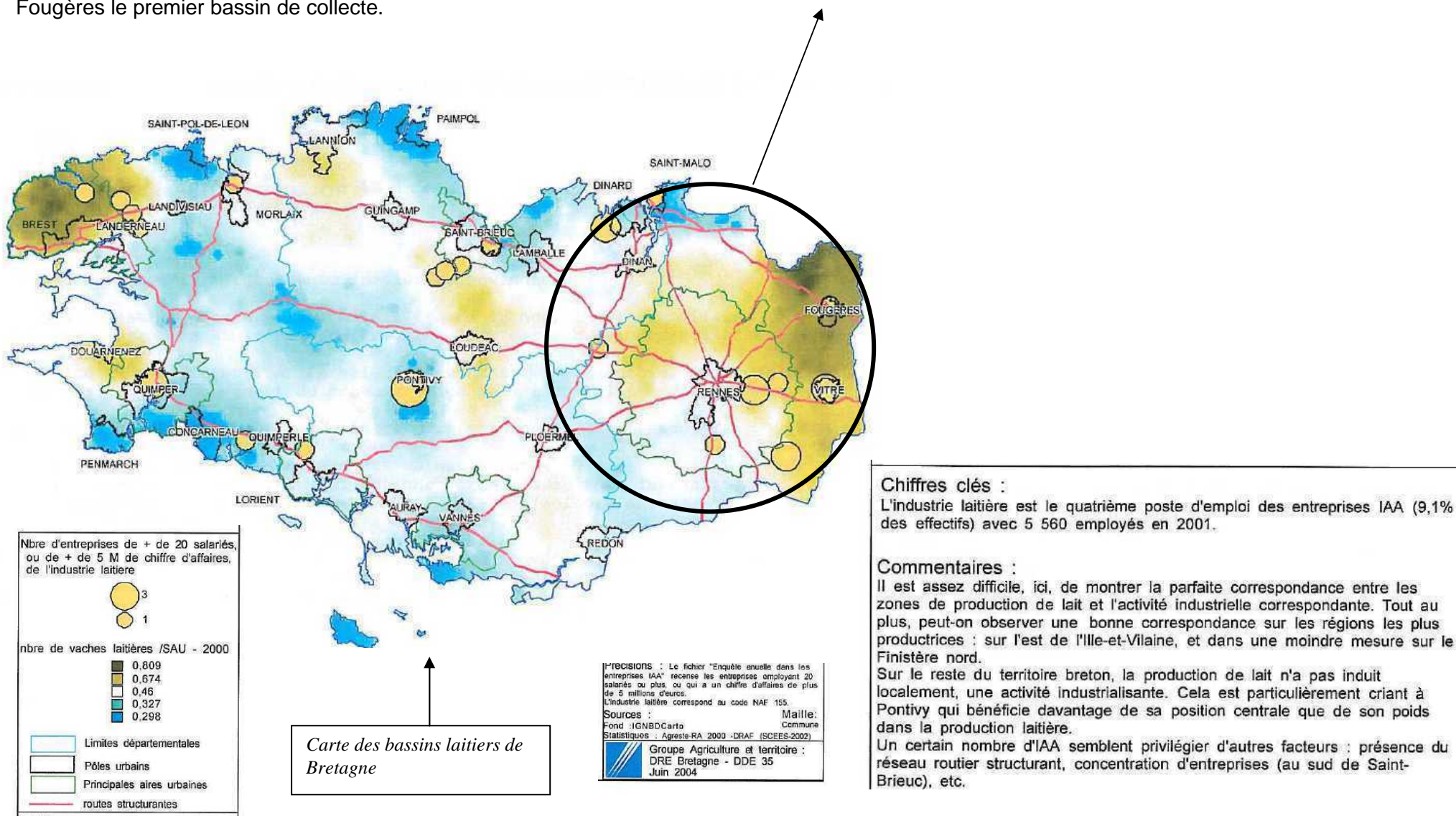
- pour la zone UAa, sur les parcelles supportant actuellement des constructions
- pour la zone UAb, sur les limites du périmètre du lotissement d'activités communales.

Les emprises de la zone UAb viennent s'appuyer au Nord, sur le ruisseau du Val et au Nord-Est sur le rû, affluent du ruisseau du Val. Aussi, pour assurer la protection de la qualité de l'eau, toute construction est interdite dans une bande de **5 m** de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan. Cette disposition est rappelée à l'article 6 de la zone UA.

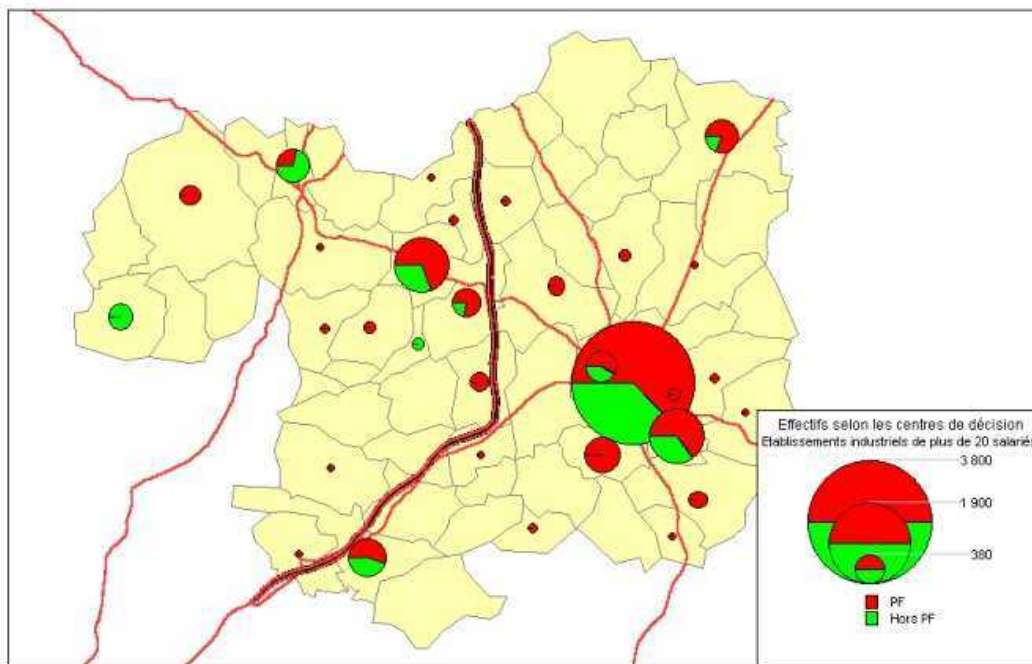
Sur l'ensemble de la zone UA les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone. Ces logements devront être intégrés ou reliés architecturalement dans un des bâtiments dont la destination principale sera l'activité.

## NOVANDIE ET LE CONTEXTE LAITIER (source : Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays de Fougères)

Actuellement la Bretagne est la première région laitière de France, l'Ille et Vilaine le premier département français producteur de lait et le Pays de Fougères le premier bassin de collecte.



## **NOVANDIE ET LE CONTEXTE LAITIER** (source : Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays de Fougères)



← Carte affichant la proportion des effectifs dépendant de centres de décision extérieurs au Pays de Fougères

En matière de transformation, la valeur ajoutée est assez faible, ce qui engendre une pression sur les prix et un mouvement de concentration de l'industrie.

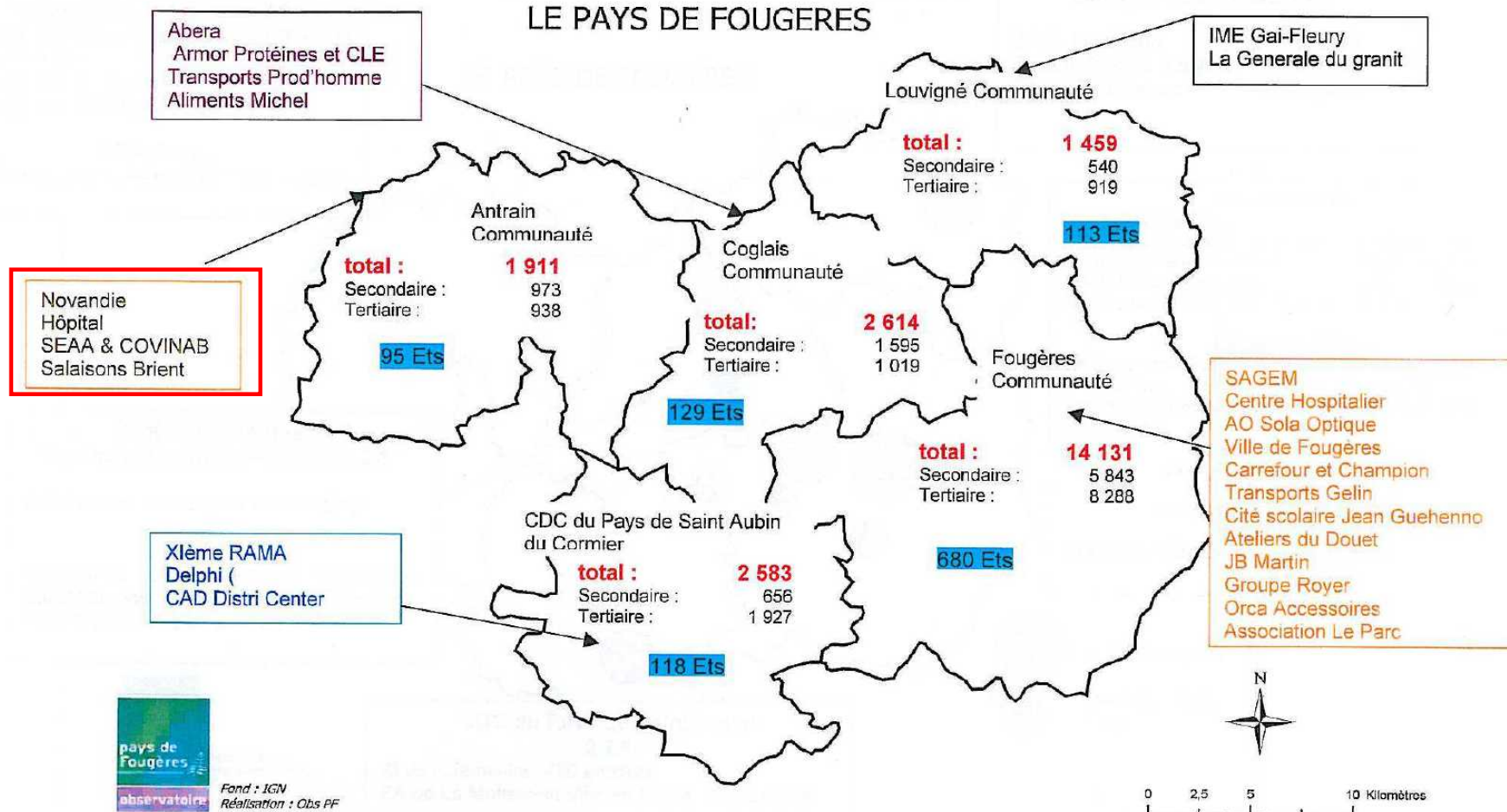
La présence de Novandie sur le territoire du pays de Fougères et plus particulièrement sur la commune de Marcillé Raoul, est un véritable atout dans la mesure où :

- elle occupe un positionnement d'avenir sur la haute valeur ajoutée
- Novandie appartient à un groupe, ce qui est une force (capacité d'investissement, fonction de support Régional et Départemental, qualité, etc...., mais aussi une faiblesse (moindre enclavement territorial et propension à comparer les territoires d'accueil)
- L'entreprise constitue un gros employeur du Pays de Fougères (230 salariés)
- Novandie s'inscrit dans une logique de filière : bassin de collecte, ce qui induit des emplois dans le domaine de l'agriculture
- Elle participe au renforcement de la filière de l'industrie agro-alimentaire sur le Pays de Fougères, avec pour conséquence notamment le transfert du laboratoire vétérinaire départemental.

# L'emploi dans le Pays de Fougères

Nombre d'emplois, d'établissements et principaux établissements par communauté de commune

Source : étude emploi 2004- premiers résultats – Observatoire du Pays de Fougères



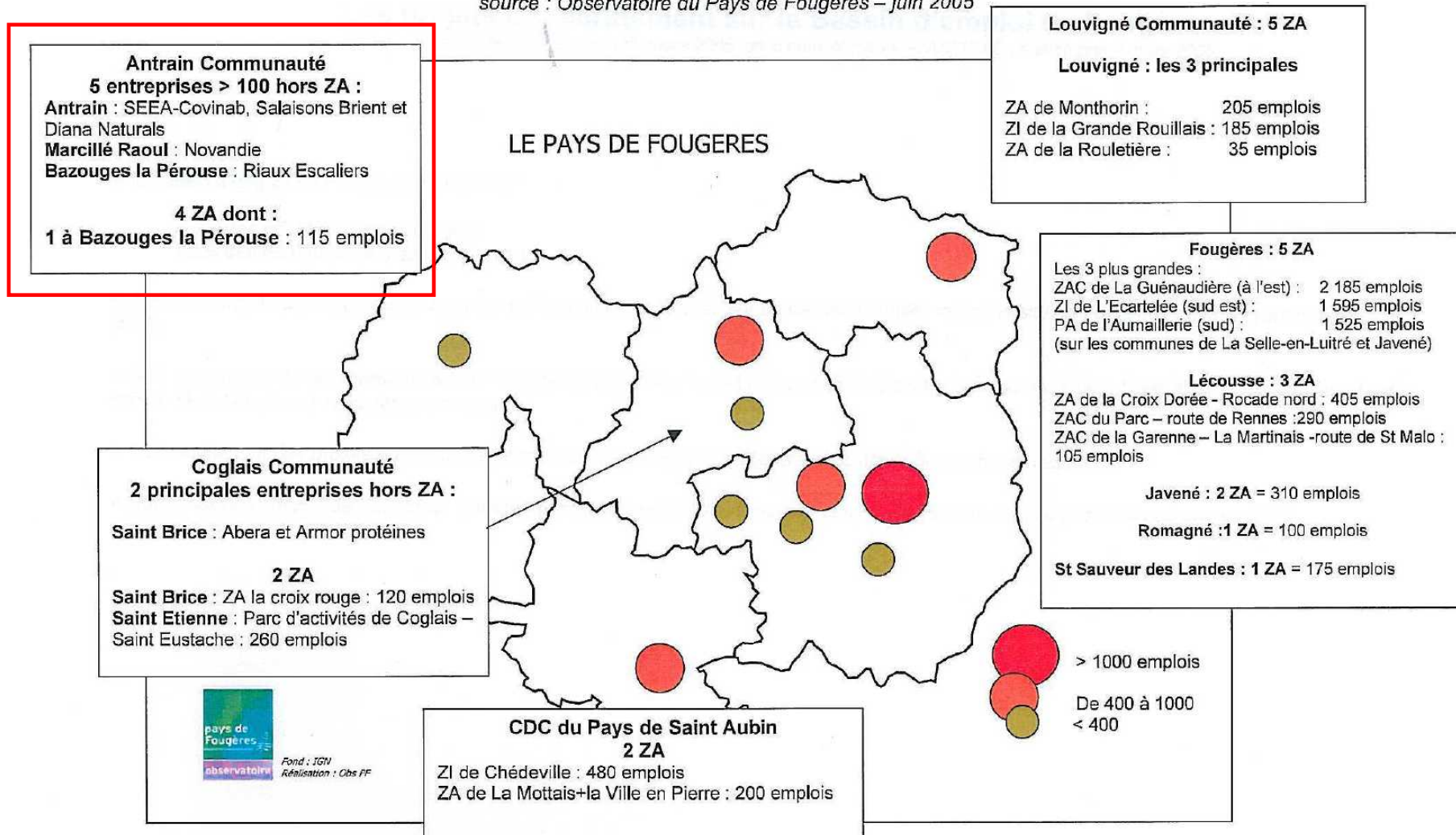
Pour la commune de Marcillé Raoul, la présence de la laiterie industrielle regroupe à elle seule près de 70% de l'emploi communal.

AFPA Conseil 35 – novembre 2005

7

## Les zones d'activité dans le Pays de Fougères

source : Observatoire du Pays de Fougères – juin 2005



Le projet de SCOT actuellement en cours d'élaboration sur le Pays de Fougères mentionne dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable validé par le Bureau le 15.09.2006, la volonté :

- de renforcer l'agglomération Fougèraise en y développant une offre pour l'accueil de fonctions économiques supérieures complémentaire à l'agglomération Rennaise
- de maintenir un lien fort entre l'activité agricole et les industries agro-alimentaires
- de soutenir la diversification des agriculteurs

Le rôle du SCOT est de réaffirmer que les territoires agricoles sont porteurs d'identité et font partie du patrimoine économique et paysager du Pays de Fougères. A ce titre, le maintien et la diversification des activités des agriculteurs est un enjeu majeur pour le développement du Pays.

Malgré un potentiel agronomique reconnu et la présence d'un secteur agroalimentaire conséquent et performant, la valorisation des produits est encore actuellement trop faible. Pour favoriser le développement des filières agro-alimentaires, tout projet de développement de la valeur ajoutée doit être soutenu et accompagné, si ce n'est suscité.

Le SCOT souligne les objectifs opérationnels suivants :

- promouvoir le Pays de Fougères en tant que "berceau" de la production laitière, puisqu'il en est un des meilleurs bassins laitiers français
- accompagner techniquement mais surtout économiquement les agriculteurs et les entreprises agroalimentaires en créant des parcs d'activités thématiques.

L'objectif visé est la valorisation de l'ensemble de la filière, et par la même occasion du Territoire.

**Le PLU de Marcillé Raoul, s'attache à être conforme aux objectifs énoncés dans le PADD du SCOT du Pays de Fougères, les élus souhaitent promouvoir activement le développement de l'entreprise agroalimentaire présente sur le territoire de la commune.**

En effet, le développement de Novandie constitue un enjeu économique important tant à l'échelle de la commune que pour l'ensemble du Pays de Fougères.

Aussi, les dispositions réglementaires du PLU :

- s'attachent à reconnaître au plan de zonage l'ensemble des parcelles actuellement propriété de NOVANDIE
  - dans un zonage de type UA pour celles supportant actuellement les bâtiments liés à l'activité de la laiterie
  - dans un zonage de type 1AUA pour celles qui sont actuellement non urbanisées
- s'attachent règlementairement à permettre un développement des bâtiments existants et à autoriser la construction de nouveaux bâtiments répondant aux besoins de l'évolution de l'entreprise agroalimentaire, tout en tenant compte du site dans lequel elle s'inscrit, à savoir : secteur soumis au périmètre des Monuments Historiques, lié à la présence de l'arche située dans le cimetière.

NOVANDIE est en constante évolution et doit s'adapter aux demandes et à la diversification de ses produits. A savoir qu'un premier projet de construction d'établissement industriel avait été présenté en 2002 et n'avait pas pu voir le jour, au vu des contraintes apportées en termes de hauteurs dans le secteur de protection des Monuments Historique (500 m depuis l'arche située dans le cimetière).

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du PLU et plus particulièrement concernant la zone liée à l'activité de la laiterie (UAa et son secteur d'extension 1AUAA), les dispositions réglementaires envisagées ont été travaillées en concertation en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France lors de la réunion en date du 07.02.2007, afin d'assurer le développement du secteur d'activité lié à la laiterie tout en préservant l'environnement immédiat de l'arche située dans le cimetière.

Actuellement, il n'existe pas de projet imminent de construction de nouveaux bâtiments sur le secteur de la laiterie NOVANDIE à Marcillé Raoul, il s'agit plus de projet de restructuration, voir extension et changement de destination des locaux existants.

Cependant, le P.L.U doit prendre en compte l'évolution du site à une échelle plus importante, à savoir, être en adéquation avec les bâtiments actuellement présent sur les autres sites de production, hauteur vers laquelle pourrait tendre les bâtiments liés à l'extension du secteur d'activité de la laiterie. Après contact auprès des représentants de NOVANDIE, il s'avère que le bâtiment le plus haut, de la nouvelle usine (*Novandie, mais sur un autre site que celui de Marcillé Raoul*) se situe au process (2 niveaux) avec environ 18 m. Pour les bâtiments de stockage mécanisé type transtockeur : 26 m sous plafond, afin de permettre le déplacement de la navette du Transtockeur. C'est-à-dire hors tout environ 28 m. Si le site de Marcillé Raoul devait être amené à faire de la concentration de lait avec évaporateur à flot tombant, il faut prévoir environ 20 à 22 m de haut.

Aujourd'hui, la nature des projets et de l'évolution n'est pas orientée. Aussi, l'objectif dans le cadre réglementaire du PLU est d'offrir des possibilités d'évolution quant à l'évolution du site et l'implantation de nouveaux bâtiments. Cependant, il n'existe pas de projet précis et les dispositions réglementaires proposées sont appréciées au vu de l'état actuel du site d'activité (implantation topographique, environnement paysager, perception visuelles d'entrée de bourg et depuis le centre ancien) et son environnement paysager immédiat.

Des dispositions différentes de celles énoncés dans le règlement des zones UAa et 1AUAA, concernant les hauteurs pourront ultérieurement intervenir lors de modification du PLU, si toutefois les hauteurs proposées ne permettraient pas de répondre à la nature et à l'importance des projets envisagés. En, effet, le parti pris envisagé dans la rédaction du règlement à pour objectif de concilier la préservation de l'environnement immédiat de l'arche et le développement de l'activité économique, aussi, les orientations qui visent à protéger l'environnement immédiat de l'arche et du cimetière devront en tout état de cause être maintenu (à savoir : plantation à réalisées sur l'emplacement réservé n°30, afin de limiter l'impact des bâtiments d'activités dans les cônes vu déterminées au schéma de l'article 2 de la zone 1AUAA et au schéma de l'article 10 de la zone UAa). Les hauteurs déterminées dans les cônes de visibilité pourront alors être revues, sous réserve d'une étude d'impact liée à un projet (lorsque celui-ci sera connu) et qui sera intégrée au moment venu, à la procédure de modification.

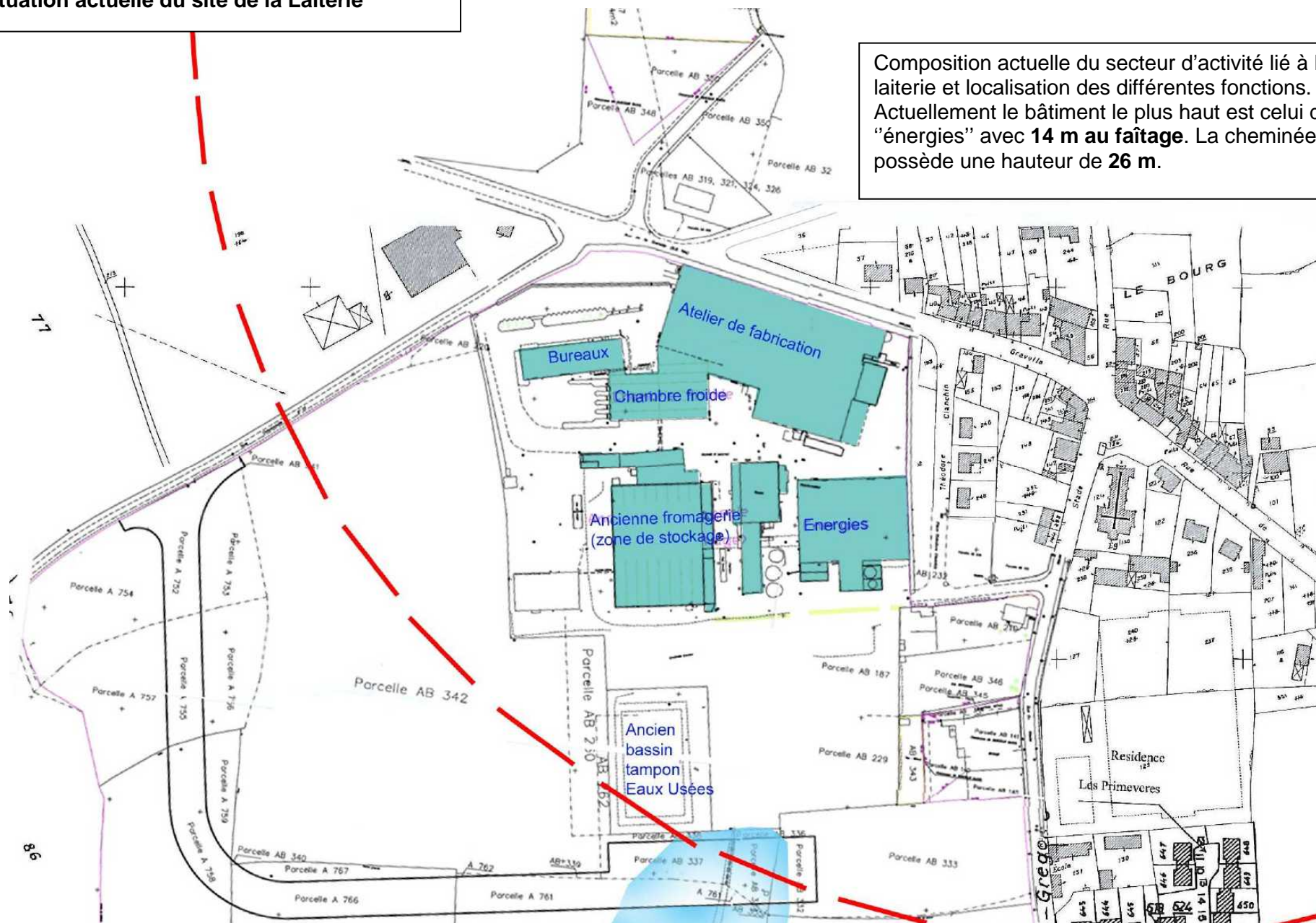
## Perceptions depuis les entrées



Le secteur d'activité lié à la laiterie est encaissé par rapport au terrain naturel, ce qui permet de **limiter l'impact des bâtiments depuis les entrées**. Les nouveaux bâtiments qui seront construits pour répondre aux besoins de l'extension de la laiterie devront reprendre le même principe d'insertion dans le site.



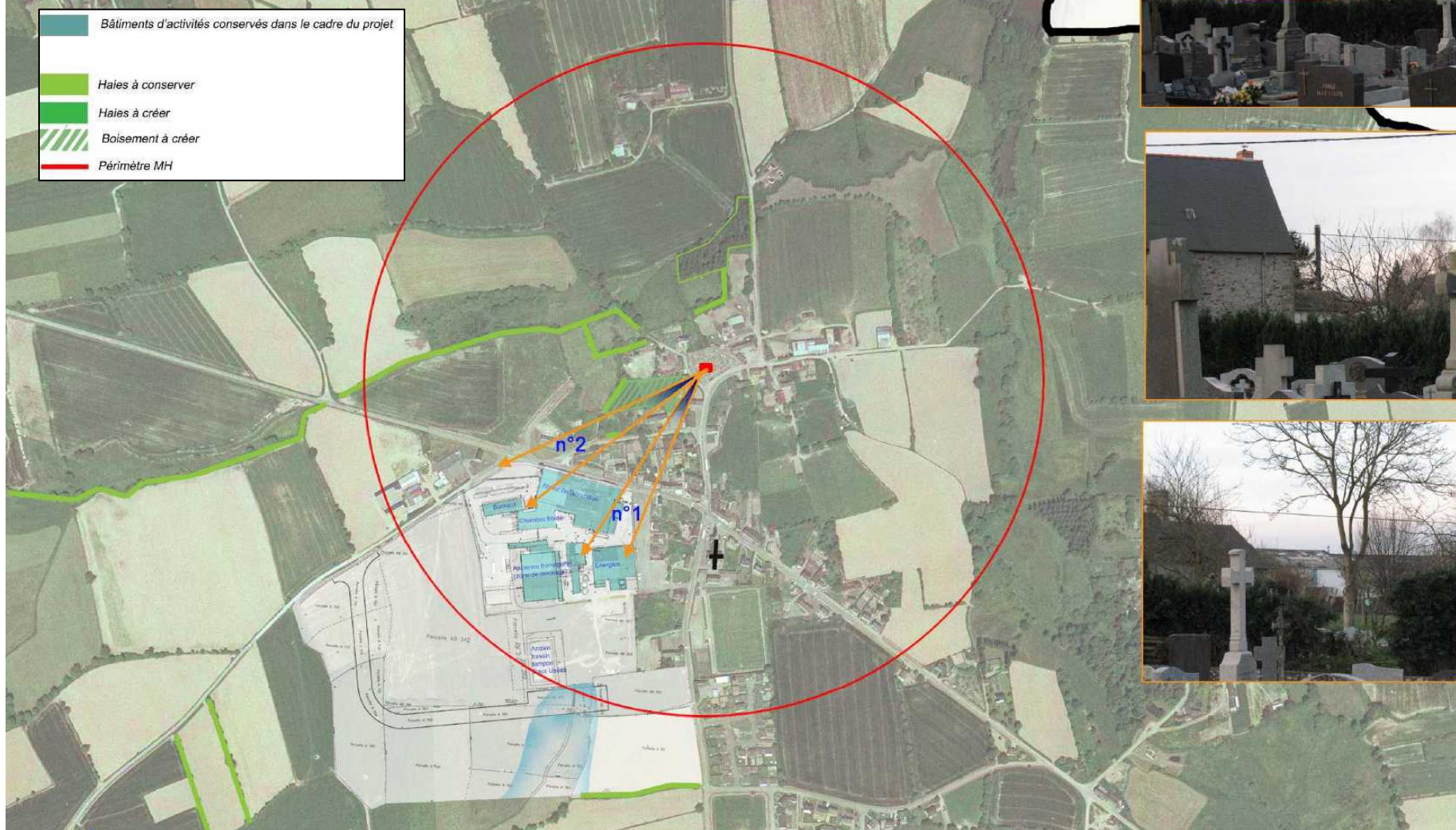
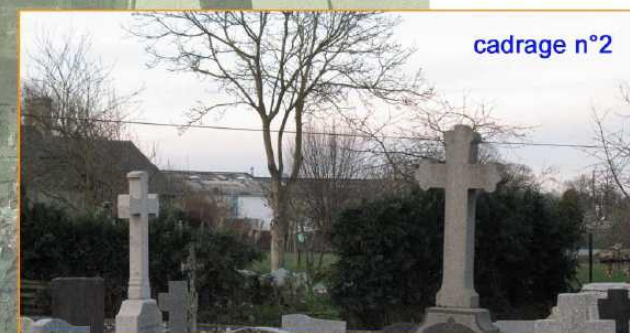
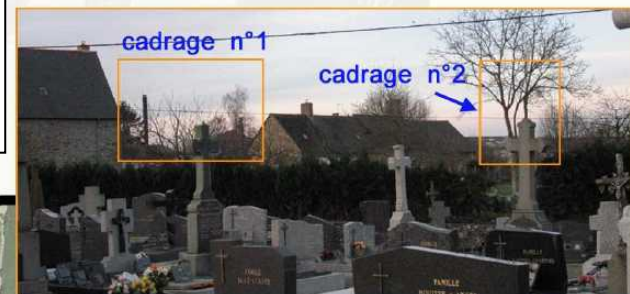
## Situation actuelle du site de la Laiterie





Composition actuelle du secteur d'activité lié à la laiterie et localisation des différentes fonctions. Actuellement le bâtiment le plus haut est celui des "énergies" avec **14 m au faîtage**. La cheminée possède une hauteur de **26 m**.

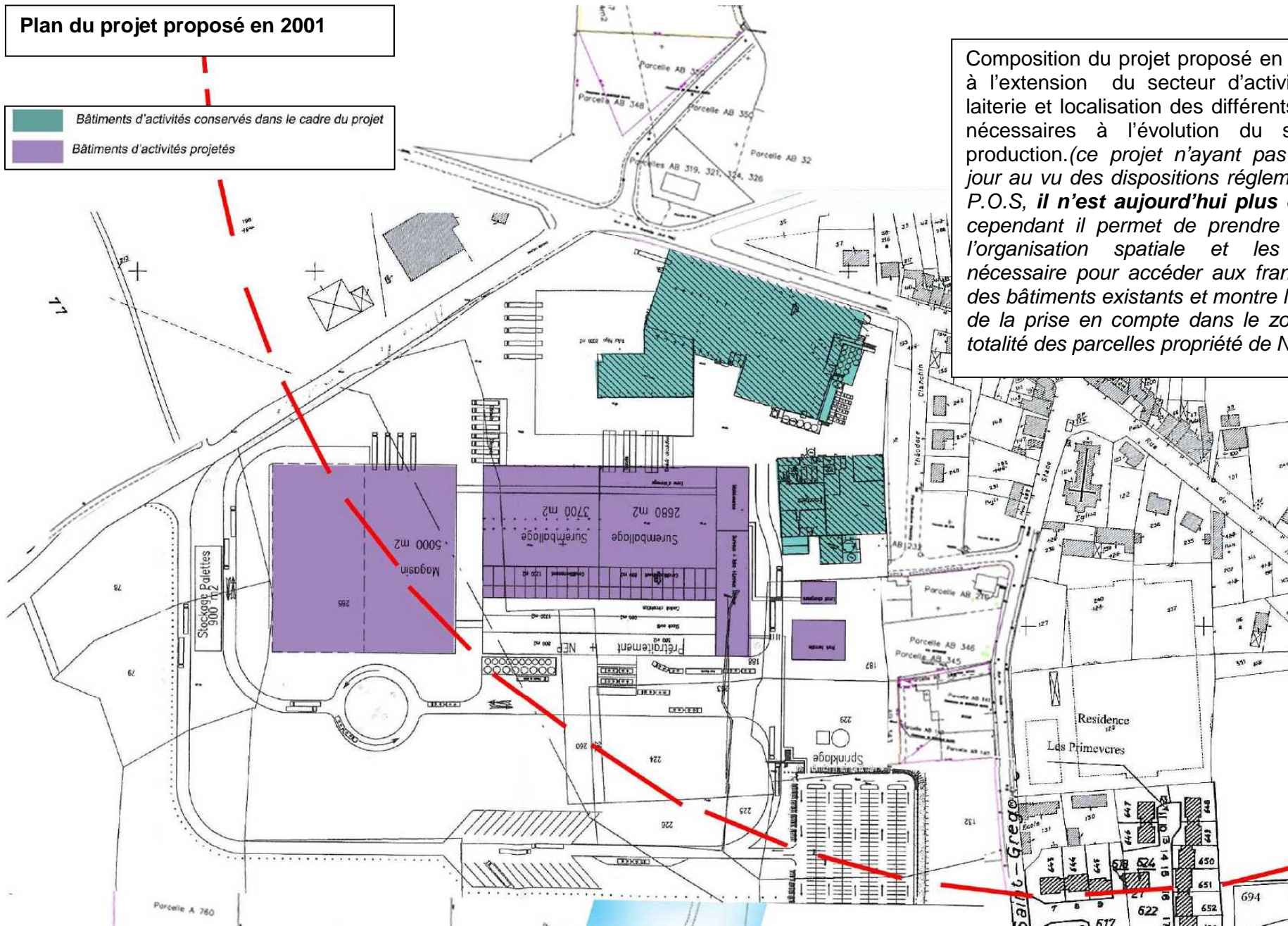
L'analyse de l'état initial des perceptions prises en compte depuis l'arche (située dans le cimetière) vers le secteur à vocation d'activité, met en évidence deux cadrages clairement identifiés, depuis lesquels se dégage une perception lointaine sur les bâtiments existants actuellement implantés sur le site de la laiterie. L'impact du secteur d'activité est limité dans la mesure où la hauteur des bâtiments actuels permet une bonne intégration dans le paysage environnant. L'objectif est donc de permettre l'évolution du site d'activité en permettant en compte l'évolution des bâtiments existants et l'implantation de nouvelles constructions liées à l'évolution du site de production tout en conservant cette intégration et en limitant l'impact visuel depuis le cimetière vers le secteur d'activité, afin de préserver l'environnement immédiat de l'arche.

## Perceptions depuis le cimetière









## Plan du projet proposé en 2001

-  Bâtiments d'activités conservés dans le cadre du projet
-  Bâtiments d'activités projetés



Composition du projet proposé en 2001 relatif à l'extension du secteur d'activité lié à la laiterie et localisation des différents bâtiments nécessaires à l'évolution du site et sa production. (ce projet n'ayant pas vu voir le jour au vu des dispositions réglementaires du P.O.S, il n'est aujourd'hui plus d'actualité, cependant il permet de prendre en compte l'organisation spatiale et les dessertes nécessaire pour accéder aux franges arrière des bâtiments existants et montre l'importance de la prise en compte dans le zonage de la totalité des parcelles propriété de NOVANDIE)

## Simulation 1

	Bâtiments d'activités conservés dans le cadre du projet
	Bâtiments d'activités projetés
	Haies à conserver
	Haies à créer
	Boisement à créer
	Périmètre MH



Perceptions sur la zone UAa depuis l'intérieur du cimetière

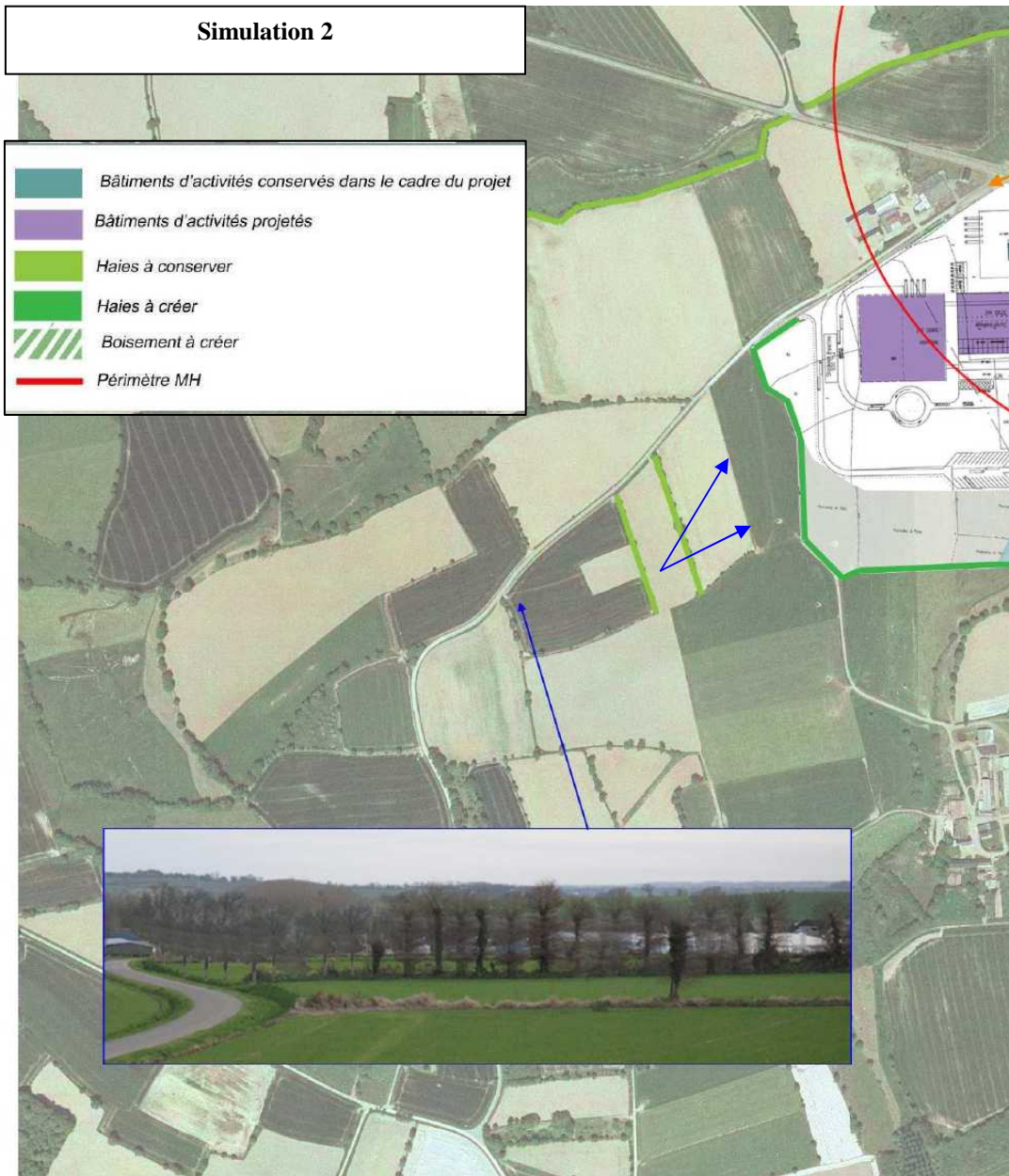
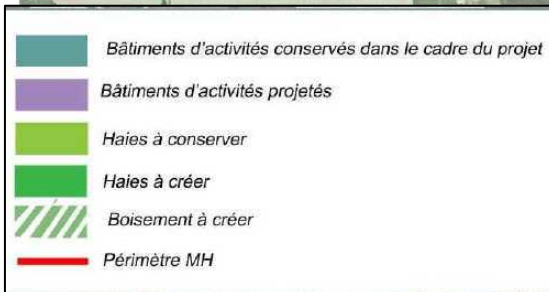


cadrage n°1



cadrage n°2

## Simulation 2



Les simulations (au 1) photographiques ci-dessous mettent en évidence l'importance des deux cadrages perceptibles depuis le cimetière (à l'emplacement de l'arche) vers la zone d'activité. En effet, la protection immédiate de l'environnement du cimetière, permettra de limiter l'impact visuel lié à l'évolution des bâtiments existants et projetés. Aussi, il s'agit de protéger et de renforcer la structure végétale existante en périphérie immédiate du site protégé MH, en :






- conservant les haies existantes par un classement spécifique
- créant de nouvelles haies bocagères
- créant un boisement

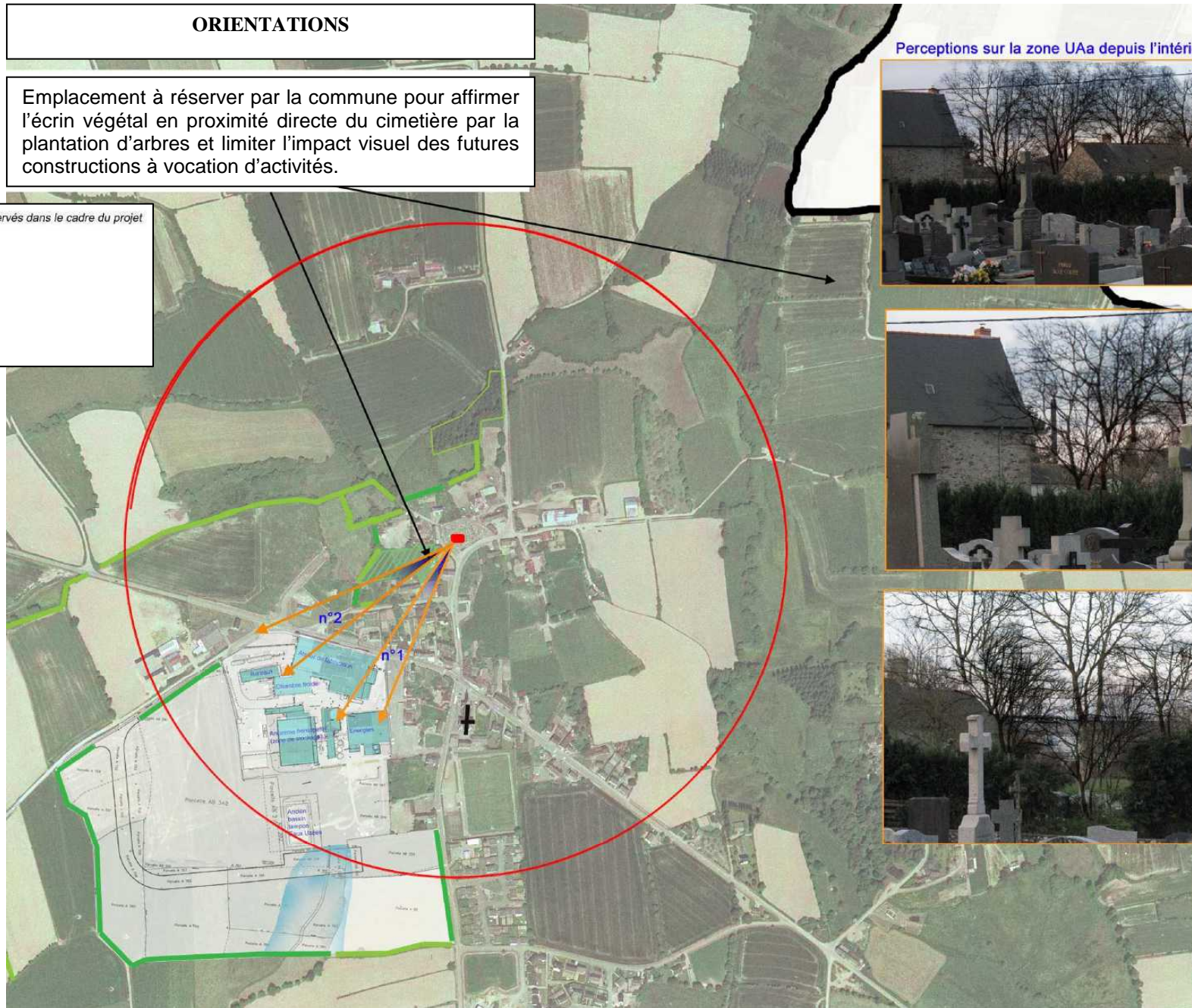
Ainsi, l'environnement immédiat du cimetière, protégé dans les points de cadrage les plus sensibles, permet d'assurer un impact limité de l'extension du secteur d'activité de la laiterie. Les mesures concernant la plantation de l'emplacement réservé n°30 pourront intervenir en amont des projets de constructions de bâtiments liés à l'activité, cependant il ne s'agit pas d'une obligation. Il n'est pas nécessaire d'attendre la taille adulte des arbres pour autoriser un projet situé à l'intérieur des cônes visuels mis en évidence au plan de zonage et au schéma de l'article 2 de la zone 1AUAa.

Les simulations (au 2) photographiques permettent de mettre en avant l'intégration paysagère de l'ensemble du secteur d'extension de type 1AUAa au vu de l'entrée de bourg. Depuis Combourg. Les orientations d'aménagements préciseront les dispositions à prendre concernant la création de haies bocagères.

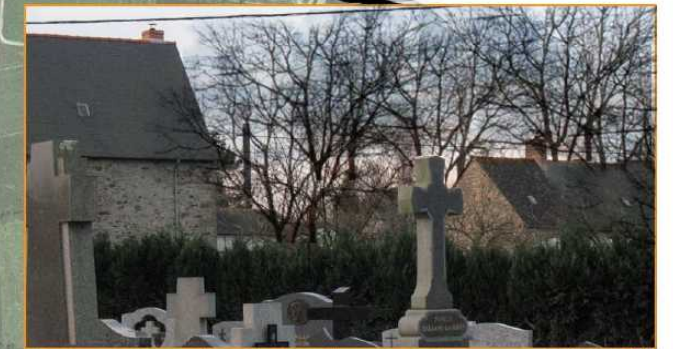
## ORIENTATIONS

Emplacement à réserver par la commune pour affirmer l'écrin végétal en proximité directe du cimetière par la plantation d'arbres et limiter l'impact visuel des futures constructions à vocation d'activités.

	Bâtiments d'activités conservés dans le cadre du projet
	Haies à conserver
	Haies à créer
	Boisement à créer
	Périmètre MH



Perceptions sur la zone UAa depuis l'intérieur du cimetière



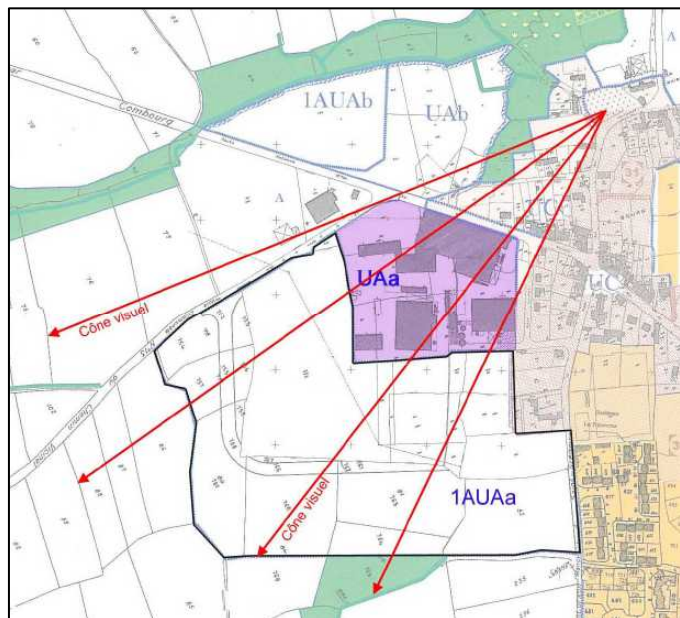
cadrage n°1



cadrage n°2

Les mesures énoncées ci-dessus seront traduites par des schémas mis en place dans les orientations d'aménagement et seront traduits réglementairement à l'article 10 de la zone UA et à l'article 2 de la zone 1AUA (voir zones d'extension de type 1AUA).

**Pour la zone UAa un schéma explicatif sera présent au document des orientations pour préciser les dispositions de l'article 10:**



Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés afin de permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement. En effet, ils permettront de faire varier la hauteur et de l'adapter aux besoins des nouveaux bâtiments, tout en tenant compte de la hauteur maximale autorisée :

*« A l'intérieur des cônes visuels matérialisés par la zone non altius Tollendi : **La hauteur maximale est de + 10 m à l'acrotère par rapport à la cote NGF de référence.** »* La cote de référence sera celle du terrain de la plate forme avant travaux.

En tenant compte de la topographie des lieux et des affouillements autorisés, la hauteur maximale de la construction pourra varier pour répondre aux besoins des bâtiments nécessaires à l'extension de l'activité liée à la laiterie.

Par ailleurs, afin de permettre aux bâtiments existants (et plus particulièrement ceux situés à l'intérieur des cônes mis en évidence), d'évoluer par extension, les hauteurs maximales de +10 m et + 15 m par rapport à la cote NGF, ne leur ait pas applicable seulement dans la mesure où l'extension projetée respecte la hauteur maximale du bâtiment initial et ce afin de conserver une bonne intégration dans l'environnement paysager.

L'intégration dans l'environnement du bâti sera affirmée à l'article 11 par la recherche d'une tonalité générale dans la construction, tout en permettant de présenter d'autre couleur pour la réalisation de l'accueil sous réserve que la surface colorée différemment ne dépasse pas 30% de la surface totale de la façade ou du pignon.

### **Pour la zone UAAb**

La hauteur maximale proposée tiendra compte des gabarits des bâtiments existants ainsi que des matériaux utilisés, afin de conserver une bonne intégration de la zone d'activité communale en entrée de bourg.

Aussi, l'article 10 précisera que la hauteur maximale autorisée est de **5 m** à l'égout de toit et l'article 11 précisera que les constructions devront présenter une toiture à deux pans et que les façades et pignons seront traités en bardage bois autoclave. Afin d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, la bande de **5 m** située de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan devra être traitée en espace vert.

Les principales règles sont décrites ci-après :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UA	MOTIVATIONS
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretée.	Limiter les points de conflits Garantir la visibilité
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Par rapport aux limites séparatives Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à <b>3 m</b> pour la zone UAa cette distance sera portée à 5 m	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Entre deux constructions non jointives, un espace suffisant sera aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5.00 m.	Permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum –	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	<p><u>A l'intérieur des cônes visuels matérialisés par la zone non altius Tollendi :</u>  <b>La hauteur maximale est de + 10 m à l'acrotère par rapport à la cote NGF de référence.</b></p> <p><u>En dehors des cônes visuels matérialisés par la zone non altius Tollendi :</u>  <b>La hauteur maximale est de + 15 m à l'acrotère par rapport à la cote NGF de référence.</b></p> <p><b><u>Pour la zone UAa</u></b>            La hauteur maximale est de <b>5 m</b> à l'égout de toit</p> <p><b><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).</li> <li>- aux ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques l'imposent (tels que les silos, cheminées.....), sous réserve une bonne intégration dans l'environnement paysager.</li> <li>- pour la zone UAa : aux extensions des constructions existantes dans la limite du gabarit du volume existant.</li> </ul>	Favoriser l'évolution et le développement des activités en place tout en tenant compte du contexte dans lequel elles s'inscrivent et du type d'activité qu'elles supportent
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

### 1.1.4. La zone de loisirs (UL) :

Il existe une zone de ce type située au sud de l'agglomération, elle est positionnée à l'Est de la RD 91, elle accueille aujourd'hui la salle polyvalente et l'espace de stationnements.

Le zonage s'inscrit d'une part sur les limites des parcelles qui supportent les bâtiments (salle polyvalente) et aménagements existants (stationnement) et d'autre part sur les emprises nécessaires à l'évolution de la zone à vocation de loisirs, ainsi qu'un terrain situé en contiguïté Nord pour permettre le développement de ces activités et l'aménagement d'un chemin piétonnier afin de relier les secteurs résidentiels existants et les équipements à vocation de loisirs.

Les principales règles applicables à cette zone sont décrites ci-après :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UL	MOTIVATIONS
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront à 5 m au moins de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les points de conflits</li> <li>- Garantir la visibilité</li> </ul>
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 m.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Entre deux constructions non jointives, un espace suffisant sera aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5.00 m.	Assurer l'entretien et la sécurité
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de hauteur maximale	Ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

## 1.2. LES ZONES D'EXTENSION DE TYPE « AU »

Les zones d'extensions à vocation d'habitat sont situées dans la contiguïté des zones bâties du bourg répertoriées en UC et UE. Leurs localisations permettent d'avoir un développement cohérent en s'appuyant sur les limites physiques ou/et paysagères existantes, à recomposer ou à créer tout en respectant les exploitations agricoles existantes.

Touchée par un exode rural, la population communale ne cesse de s'éroder au cours des trente dernières années. Après un pic de croissance en 1975, la commune a perdu plus de 12 % de sa population. Toutefois, depuis 1999, la population communale connaît un accroissement. En 1999, Marcillé-Raoul dénombrait 660 habitants. Actuellement, d'après les données de la mairie, Marcillé-Raoul dénombre près de 780 habitants. Cet accroissement est lié à des soldes naturels favorables mais surtout à l'apport d'une nouvelle frange de population. Au cours de la période 1968 - 1999, la commune a vu son parc de logement augmenté de 34 %. Cette augmentation correspond à un accueil moyen de 2.51 logements par an. D'autre part l'évolution du parc de logement ne présente pas une croissance constante et régulière. Les rythmes annuels de construction font apparaître **une accélération du rythme de construction qui atteint en fin d'année 2004 les 7.67**. Cette augmentation, associée à un bon taux de natalité, a permis d'estomper le vieillissement de la population général à la France et de maintenir une bonne santé démographique. Toutefois, le manque d'apports migratoires a engendré un léger effritement de la base de la pyramide. Egalement, le vieillissement de la population se remarque à travers l'élargissement du sommet de la pyramide.

Aussi les élus ont fait le choix d'offrir par le biais du P.L.U :

- La possibilité d'anticiper la demande pour permettre **le maintien du rythme de 8 constructions par an** en libérant des surfaces suffisantes pour répondre à la demande en constructions neuves uniquement au niveau du bourg et en permettant le changement de destination dans les hameaux. L'objectif est de renforcer l'attractivité du centre bourg.
- Permettre d'obtenir un renouvellement de population suffisant permettant d'arriver à une population communale d'environ **1200 habitants** dans l'optique d'une urbanisation de l'ordre de 14 logements à l'hectare sur les zones identifiées comme pouvant accueillir des logements (1AUE et 2AUE).
- Permettre d'obtenir un renouvellement de population suffisant pour freiner le vieillissement de la population communale.
- Mettre en place un développement rationnel pour rester dans les limites offertes sur les 10 à 15 années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et services (écoles, sports...)
- Assurer la mixité sociale et urbaine dans les nouvelles zones de type 1AU et 2AU
- Gérer un développement équilibré du bourg en confortant les secteurs d'urbanisation existant, en développant les franges Nord-Est,-Est, et Sud
- Renforcer la centralité du bourg traditionnel, en gérant un développement équilibré, en appui sur les limites physiques, paysagères, existantes ou à créer
- Mettre en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants.

**Ci-après, le tableau montre la corrélation entre les objectifs démographiques et l'ouverture des zones à la construction :**

MARCILLE RAOUL

LOCALISATION	SURFACE (ha)	n°lots / ha	n°lots total	RYTHME ANNUEL	D UREE	CAPACITE D'ACCUEIL	population actuelle	population projetée
1AUE n°1	6,82	14	95	8	12	267		
1AUE n°2	1,63	14	23	8	3	64		
<b>total 1AUE</b>	<b>8,45</b>	<b>14</b>	<b>118</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>331</b>	<b>780</b>	<b>1111</b>
2AUE	2,48	14	35	8	4	97	780	877
<b>TOTAL</b>	<b>10,93</b>	<b>14</b>	153	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>428</b>	<b>780</b>	<b>1208</b>

LOCALISATION	SURFACE (ha)
UAb	2,78
UAa	4,39
1AUa	15,28
1AUAb	2,05
1AUL	2,04
2AU	2,39

## Les zones d'extensions sont divisées en deux grands groupes :

- **1AU** : les réseaux et voiries en périphérie des zones équipées ou insuffisamment équipée qui peuvent accepter l'urbanisation du secteur à court terme.
- **2AU** : les réseaux et (ou) voirie sont insuffisants et (ou) inexistantes. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité.

La zone **2AU** est pré-affectée, afin de pouvoir répondre aux besoins futurs de développement de la commune et permettre le développement de l'habitat.

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :

**La zone 1AUE** «est une zone naturelle suffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement »

**La zone 1AUA** «est une zone naturelle suffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitations. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement. ».

La zone 1AUA comprend deux sous-secteurs auxquels seront rattachées des dispositions particulières aux articles 1AUA 6, 1AUA 10 et 1AUA 13.

**La zone 1AUL** est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévu à court terme l'aménagement des espaces réservés aux sports et aux loisirs

**La zone 2AU** a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté (nécessitant au moins une modification du P.L.U).

### 1.2.1. Les zones d'extensions à court terme à dominante habitat (1AUE) :



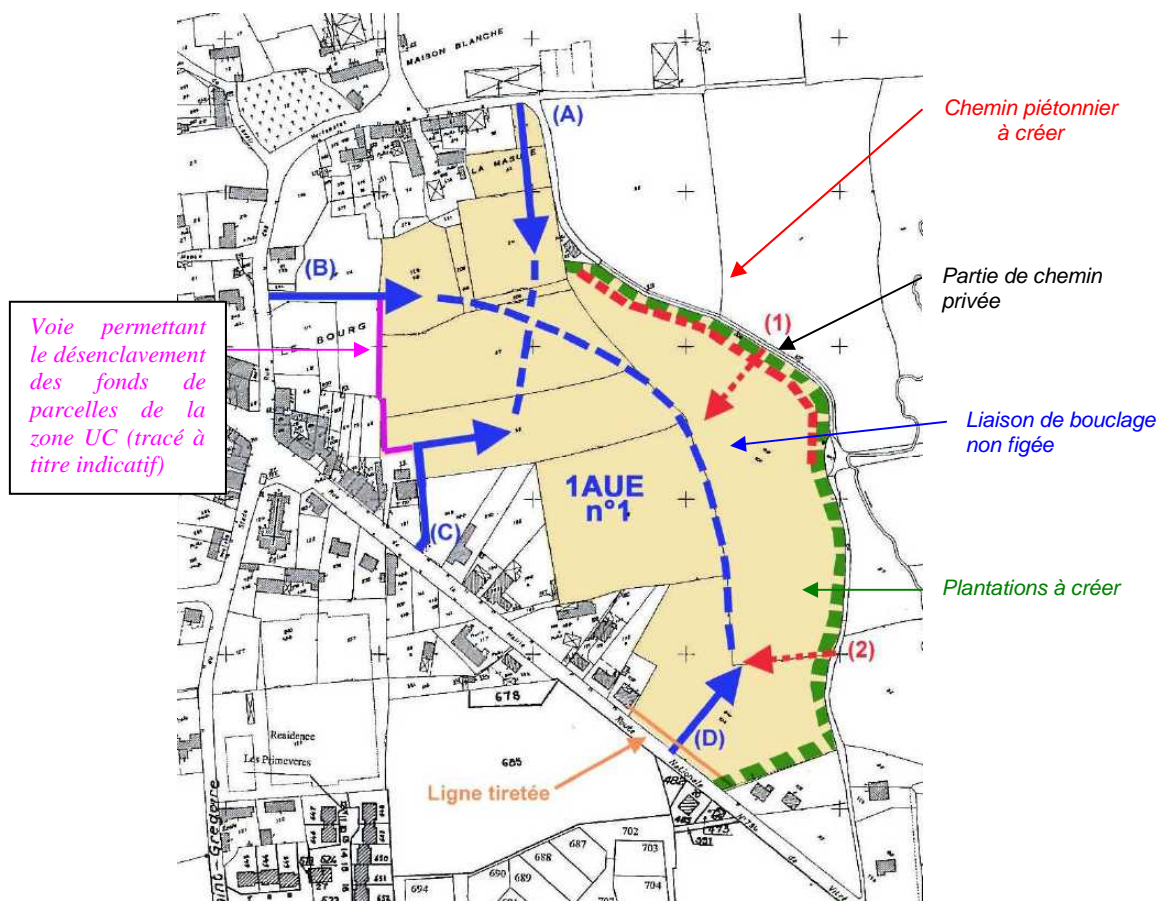
Le zonage envisagé concernant les zones d'extension du bourg s'appuie essentiellement sur les secteurs étudiés lors du contrat d'objectif réalisé en 2003.

Les orientations générales concernant le choix des secteurs de développement projetés, sont transcrites dans le P.A.D.D.

Afin d'assurer la cohérence des dispositions travaillées lors du contrat d'objectifs, les zones de type 1AUE feront l'objet d'orientations d'aménagements.

Les zones **1AUE** sont figurées aux plans par de larges bandes parallèles. Ce sont des zones naturelles suffisamment équipées en périphérie où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers, ainsi que la réalisation des équipements publics ou (et) privés correspondant. Toutes ces zones sont raccordables immédiatement au réseau d'assainissement collectif communal ou par extension limitée du réseau existant. Les zones 1AUE sont au nombre de deux. La réglementation applicable à ces zones reprend pour partie les dispositions réglementaires de la zone UE, elles comportent des conditions particulières pour l'ouverture à l'urbanisation de chaque zone et intègre à l'article 10 des limitations concernant les hauteurs des constructions.

### **1.2.1.1 Zone 1AUE n°1 (au Nord-Est du bourg) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)**



Les dispositions réglementaires qui se rattachent au secteur 1AUE n°1 permettent de mettre en application les objectifs énoncés dans le cadre du P.A.D.D.

Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur la frange Nord-Est par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant et en appui sur les limites physiques que constituent le chemin communal situé au Nord de la zone 1AUE n°1. Cette zone d'urbanisation projetée permettra de densifier les franges arrière du centre ancien et du centre traditionnel tout en effectuant une couture urbaine avec les constructions isolées et construites linéairement en bordure de la RD 794. Le zonage s'appuie :

- au Nord et à l'Est, sur les emprises du chemin communal
- à l'Est et au Sud, sur le tracé des fonds de parcelles de la zone UC
- au Sud, sur le parcellaire existant, ainsi que sur la limite physique que constitue la RD 794

Les nouvelles constructions se feront sous la forme de lotissements ou d'opérations groupées, afin d'inciter à la réalisation d'opération d'ensemble et d'assurer la densification du secteur.

Afin de limiter les risques liés à la sécurité routière et de ne pas engendrer de conflits d'usages supplémentaires sur la RD 794, il ne sera pas autorisé d'entrées/sorties directes sur la départementale, les accès devront s'effectuer depuis les voies à créer. Les dessertes de la zone 1AUE n°1 seront assurées par des voies créées à partir des points A, B, C et D.

L'objectif est de permettre à termes de compléter le réseau viaire existant, par la création de voies secondaires qui prennent naissance sur les voies principales existantes, afin de créer des liaisons de bouclage s'inscrivant dans un schéma de desserte cohérent.

Le point **(A)** n'est pas figé, la voie de desserte à créer pourra se faire depuis le chemin existant.

Le point **(B)** est figé, il est situé en terminaison de l'emplacement réservé n°31. Cet emplacement réservé reprend les emprises de la voie de desserte existante (à titre privé), qui permet de desservir la parcelle n°356. L'emplacement réservé est situé dans la zone UC, il permettra d'assurer le prolongement de la voie, et d'offrir le désenclavement de la limite Ouest de la zone 1AUE n°1.

Le point **(C)** est figé, il est le point de naissance de l'emplacement réservé n°30 (situé sur une faible partie sur la parcelle n°101 et sur une partie de la parcelle n°249). Cet emplacement réservé permettra :

- de desservir deux lots, à titre privé, prévus sur la parcelle n°249
- de faciliter la desserte de la parcelle n°100
- de permettre le désenclavement de la zone 1AUE n°1
- de réduire les conflits d'usages sur la RD 794, en limitant les entrées/sorties

Le gabarit de cette voie créée devra prendre en compte les usages existants et les projets en cours, à savoir permettre l'accès en double sens de circulation pour les parcelles situées dans la zone UC. Cette voie créée, pourra à termes évoluer dans ses fonctions. En effet, lorsque son prolongement sera assuré et que les voies de bouclages seront effectives, le sens de circulation pourra évoluer devenir pour partie en sens unique, afin de limiter les conflits d'usages en sortie sur la RD 794.

Le point **(D)** n'est pas figé, la voie de desserte à créer pourra se faire en accroche sur la RD 794. Les accès directs sur la RD 794, ne sont pas autorisés, la desserte du secteur Sud de la zone 1AUE n°1 sera assurée par la voie créée.

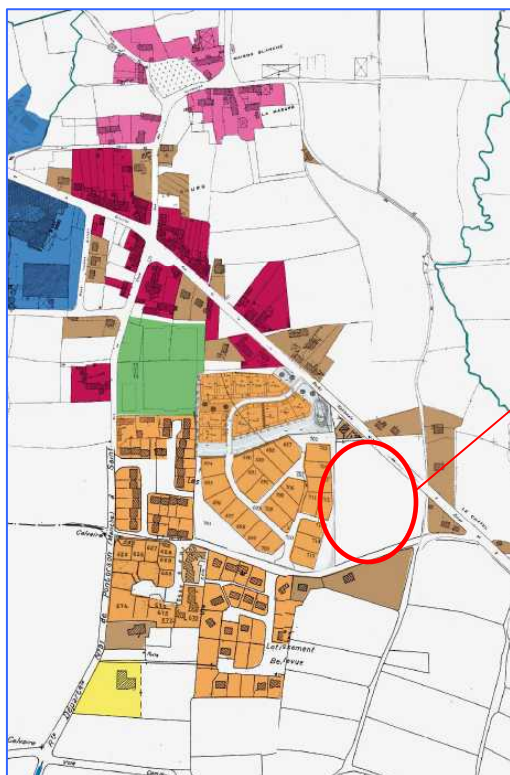
Les voies créées dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUE n°1 devront permettre la desserte des fonds de parcelles de la zone UC telle que mentionné au schéma. Le tracé est donné à titre indicatif, il devra néanmoins permettre le désenclavement des parcelles n°68 et n°99. Les parcelles n°64 et n°65, voir n°202 et n°203, pourront alors être désenclavées par l'aménagement d'un passage sur les fonds de parcelles en traversant la n°68, ce qui leur donnera accès sur la voie projetée dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUE n°1.

Une ligne tiretée est matérialisée, pour imposer un recul minimum par rapport à la route départementale. Elle s'appuie sur l'alignement du bâti existant et permet de dégager la visibilité en sortie de la voie à créer. Ce secteur d'urbanisation et les dispositions qui lui sont rattachées, permettent de clarifier la lecture des séquences en entrée de bourg depuis Saint-Rémy du Plain.

Des liaisons piétonnes seront à créer afin de raccorder le chemin communal prenant naissance rue des Hortensias et celui prenant naissance sur la RD 794, entre les parcelles n°93 et n°128. Aussi, il est envisagé d'assurer des continuités piétonnes en créant à l'intérieur de la zone 1AUE n°1, un chemin de liaison en limites de la zone 1AUE n°1, afin de relier les deux chemins communaux. Ce chemin devra irriguer en deux points non figés **(1)** et **(2)**, le cœur même du secteur constructible en se raccordant sur les voies de bouclages internes à la desserte du secteur.

Des plantations viendront accompagner la réalisation de ce chemin, il sera bordé d'une haie bocagère à créer en limite Est de la zone 1AUE n°1. L'objectif est d'intégrer dans l'environnement paysager, le futur secteur d'urbanisation, tout en affirmant les limites du développement.

### 1.2.1.2. Zone 1AUE n°2 (à l'Est du bourg) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



Secteur 1AUE n°2

	Bourg "historique"		Habitations diffuses
	Bourg traditionnel		Terrain de sports
	Secteurs d'habitat résidentiel		Bâtiments liés au secteur d'activités
	Secteur de loisirs		

Les dispositions réglementaires qui se rattachent au secteur 1AUE n°2 permettent de mettre en application les objectifs énoncés dans le cadre du P.A.D.D.

Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur la frange Est par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant. Cette zone d'urbanisation projetée permet d'établir une couture urbaine entre les secteurs d'habitat résidentiel existants maîtrisés sous la forme de lotissement et les constructions issues d'une urbanisation au coup par coup

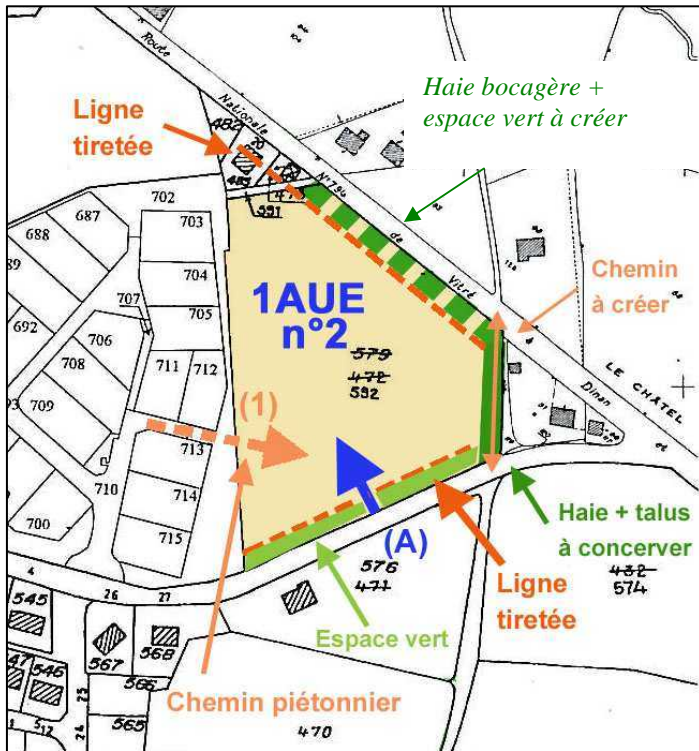
Le zonage s'appuie :

- au Nord sur les limites de l'emprise de la départementale 794 et sur les limites parcellaire.
- au Sud sur les emprises de la voie communale existante.
- à l'Est, sur le parcellaire existant
- à l'Ouest, sur la limite de l'emprise du lotissement

Les nouvelles constructions se feront sous la forme de lotissements ou d'opérations groupées, afin d'inciter à la réalisation d'opération d'ensemble et d'assurer la densification du secteur.

Afin de limiter les risques liés à la sécurité routière et de ne pas engendrer de conflits d'usages supplémentaires sur la RD 794, il ne sera pas autorisé d'entrées/sorties directes sur la départementale, les accès devront s'effectuer depuis la voie à créer en accroche sur le chemin dit "des Primevères à la Croix St Jean". La desserte de la zone 1AUE n°2 sera assurée par une voie créée à partir du point (A) (son emplacement n'est pas figé).

L'objectif est ici de respecter la hiérarchie des voies en complétant le réseau viaire existant, par la création d'une voie de desserte interne qui prend naissance sur la voie secondaire existantes (chemin dit "des Primevères à la Croix St Jean") tout en permettant de clarifier la lecture des séquences en entrée de bourg depuis Saint-Rémy du Plain, en affirmant la séquence pré-urbaine.



Une ligne tiretée est matérialisée, pour imposer un recul minimum de **15 m par rapport à la route départementale**. Elle s'appuie sur le recul du bâti existant situé de part et d'autre de la zone 1AUE n°2 et permet de conserver la logique mise en place dans l'opération de lotissement qui lui est contigu, à savoir, conserver des marges vertes en alignement de la RD 794. Cette marge sera laissée libre de toute construction, un espace vert sera créé et une haie bocagère devra être plantée. Cette disposition permet de reprendre les principes mis en place dans l'opération de lotissement qui lui est contigu tout en intégrant le futur secteur d'urbanisation dans un environnement paysager, marquant ainsi la séquence pré-urbaine.

Sur la limite Est de la zone 1AUE n°2, la haie et le talus existant seront à conserver pour affirmer la limite naturelle de la zone et marquer l'entrée dans la séquence pré-urbaine. Un chemin piétonnier devra être créé en pied de talus et en du chemin communal existant entre les parcelles n°93 et n°128, afin d'assurer la cohérence du réseau viaire et notamment, la continuité des déplacements piétons. Par ailleurs, une liaison piétonne devra être créée lors de l'aménagement de la zone 1AUE n°2, en accroche sur le chemin piétonnier existant à l'intérieur de l'opération de lotissement situé sur la limite Ouest. Aussi, le point de naissance du chemin piétonnier se fera à partir du point (1), permettra d'assurer une liaison entre le lotissement existant (situé sur la limite Ouest) et la voie de desserte projetée à partir du point A.

Sur la limite Sud, l'implantation du bâti se fera au-delà de la ligne tiretée matérialisée sur le schéma de principe. L'objectif est de conserver le principe mis en place dans l'opération de lotissement qui est contigu à la zone 1AUE n°2, afin d'assurer un développement harmonieux et une continuité du tissu résidentiel existant. La marge de recul reprend présente dans le lotissement, elle présentera donc une largeur de **10 m minimum**. Cette marge de recul sera traitée en espace vert engazonné.

## **Pour l'ensemble des zones de type 1AUE**

La réglementation permet :

- d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux).
- de prendre en compte la notion de développement durable, en autorisant l'utilisation de matériaux novateurs dans les projets d'équipements et de logements sur la commune. Ces dispositions devront être prises en compte et intégrées lors de l'élaboration de la réglementation relative aux dépôts de permis de lotir qui seront réalisés sur le secteur 1AUE n°1, afin d'être conforme aux objectifs énoncés dans le P.A.D.D.

Afin de prendre en compte d'éventuels risques liés à la sécurité routière ou bien aux aménagements spécifiques que nécessiterait la gestion des espaces de stationnement, il est envisagé d'imposer aux constructions principales de s'implanter soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et)** en retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

La qualification **ou (et)** permet d'offrir une plus grande diversité quant à l'implantation du bâti par rapport aux voies publiques ou privées et aux autres emprises publiques, tout en respectant la cohérence de la composition urbaine de l'ensemble.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou** en retrait de **1.50 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé. Le recul de 1,50 m permet de laisser un espace suffisant pour gérer la plantation éventuelle d'une haie bocagère et permettre ainsi l'intégration des bâtiments annexes dans l'environnement paysager.

Hormis ces dispositions particulières, le reste des règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE.

### **1.2.2. Les zones d'extensions à court terme spécialisées pour les activités (1AUA) :**

---

Il existe deux zones de type 1AUA qui correspondent aux deux sous secteurs : 1AUAA et 1AUAB auxquels seront rattachés des dispositions particulières aux articles 1AUA 6, 1AUA 10 et 1AUA 13.

La première est située dans le prolongement de la zone 1AUAA, son périmètre s'appuie sur les parcelles propriétés de NOVANDIE, elle constitue le secteur d'extension de la zone UAa, ce positionnement permet de reconnaître l'activité liée à la laiterie et reconnue en secteur UAa.

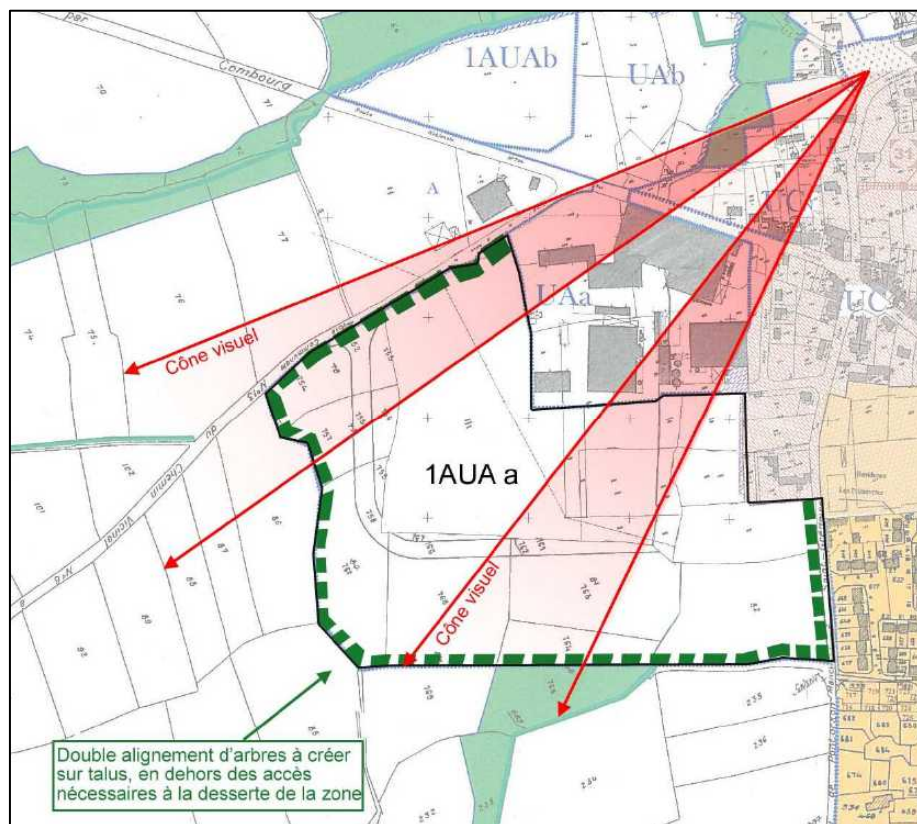
La seconde est située en entrée de bourg, en amont de l'actuelle zone UAb. Le périmètre de la zone s'appuie sur la propriété de la commune. Cette zone constitue l'extension de la zone d'activité communale de type UAb. Cette zone permettra aux activités existantes de s'étendre et permettra d'en accueillir quelques nouvelles.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Le règlement de la zone 1AUA est calqué pour partie sur celui de la zone UA.

Les mesures énoncées pour ci-dessus seront traduites par des schémas mis en place dans les orientations d'aménagement et seront traduits réglementairement à l'article 10 de la zone UA et à l'article 2 de la zone 1AUA (*voir zones d'extension de type 1AUA*).

**Par corrélation aux dispositions énoncés pour la zone UA, un schéma sera introduit au document des orientations d'aménagement pour mettre en place des dispositions particulières pour la zone 1AUAa :**



Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés afin de permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement. En effet, ils permettront de faire varier la hauteur et de l'adapter aux besoins des nouveaux bâtiments, tout en tenant compte de la hauteur maximale autorisée :

*« A l'intérieur des cônes visuels matérialisés par la zone non altius Tollendi : La hauteur maximale est de + 10 m à l'acrotère par rapport à la cote NGF de référence. »* La cote de référence sera celle du terrain de la plate forme avant travaux.

En tenant compte de la topographie des lieux et des affouillements autorisés, la hauteur maximale de la construction pourra varier en dehors du cône visuel matérialisé par la zone non altius tolendi de 15 m à 22 m et donc de répondre aux besoins des bâtiments nécessaires à l'extension de l'activité liée à la laiterie.

L'intégration dans l'environnement du bâti sera affirmée à l'article 11 par la recherche d'une tonalité générale dans la construction, tout en permettant de présenter d'autre couleur pour la réalisation de l'accueil sous réserve que la surface colorée différemment ne dépasse pas 30% de la surface totale de la façade ou du pignon.

Un talus planté d'un double alignement d'arbres (chênes/châtaigniers) sera être créé sur les limites extérieures de la zone dans le respect du principe schématisé sur le plan de l'article 1AUA 2 sur une largeur de 10 minimum, afin d'intégrer le secteur d'extension de l'activité dans le paysage environnant.

**Pour la zone UAb**

La hauteur maximale proposée tiendra compte des gabarits des bâtiments existants dans la zone UAb, ainsi que des matériaux utilisés, afin de conserver une bonne intégration de la zone d'activité communale en entrée de bourg.

Aussi, l'article 10 précisera que la hauteur maximale autorisée est de **5 m** à l'égout de toit et l'article 11 précisera que les constructions devront présenter une toiture à deux pans et que les façades et pignons seront traités en bardage bois autoclave. Afin d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, la bande de **5 m** située de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan devra être traitée en espace vert.

### **1.2.3. Les zones d'extensions à court terme spécialisées pour les loisirs (1AUL) (au Sud du bourg) :**

---

La zone de loisirs actuelle est située au Sud du bourg et accueille les équipements existants tels que la salle polyvalente et les espaces aménagés pour le stationnement.

Actuellement classée en UL, la collectivité souhaite développer à terme cette zone, afin d'anticiper un éventuel transfert du terrain de foot actuellement situé au cœur du bourg.

La volonté communale est de créer un ensemble cohérent destiné aux sports et loisirs en proximité directe des équipements existants (salle polyvalente + stationnement), des secteurs actuellement urbanisés et des secteurs à urbaniser, afin de favoriser la mixité urbaine et limiter les déplacements automobiles.

Par ailleurs, sur la zone UL, un chemin piétonnier est envisagé par le biais de l'emplacement réservé n°34, il permettra de relier le cœur du lotissement de Bellevue, au secteur de loisirs, afin de favoriser les déplacements piétonniers entre les équipements existants et projetés et les différents secteurs d'urbanisation actuels. La zone projetée en 1AUL est située en contiguïté immédiate de la zone UL et des secteurs actuellement urbanisés, l'étalement urbain est donc limité.

Les accès à la zone se feront depuis l'entrée existante située dans la zone UL.

La zone 1AUL, ne fait pas partie des emprises foncières communales, aussi, afin que l'occupation du sol, ne compromette pas la vocation future de la zone, l'ensemble de la zone fera l'objet d'un emplacement réservé n°35.

La nature de l'emplacement réservé est la suivante : permettre d'anticiper l'implantation d'équipements complémentaires à la salle des fêtes existante, tout en permettant la création d'une voie de desserte qui permettra ultérieurement de désenclaver la zone 2AU qui lui est contigüe. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nouveaux et d'anticiper un schéma de desserte cohérent, et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.

## **1.2.4. Les zones d'extensions moyen terme et long terme (2AU)**

---

Ce sont des zones où les terrains sont peu ou pas équipés et où l'urbanisation est privilégiée à moyen et à long terme en fonction de la décision de la collectivité d'amener les réseaux manquants et (ou) en renforçant les réseaux existants.

L'incorporation des terrains au périmètre constructible se fait soit par la création d'une Z.A.C., soit après la modification du Plan Local d'Urbanisme en incluant les dits terrains en zone 1AUE, 1AUA ou 1AUL.

Deux zones de type 2AU sont projetées sur la commune de Marcillé Raoul. Elles sont situées au Sud du bourg, en périphérie immédiate des zones de type UE, et en contiguïté du secteur à vocation de loisirs et sports (UL et 1AUL). Une des deux zones 2AU est pré-affectée en 2AUE, afin de pouvoir répondre aux besoins futurs de développement de la commune en terme d'habitat. L'autre zone 2AU, n'est pas encore affectée, elle peut prendre une vocation d'accueil d'habitation ou bien répondre à la demande de l'extension du secteur à vocation de loisirs et sports. Cette zone prendra son affectation au moment de son déclassement en zone 1AU.

### **1.2.4.1. Zone 2AUE (au Sud du bourg) :**

La zone 2AUE est située au Sud de la partie agglomérée du bourg, elle est située en contiguïté de la zone de type UE et des secteurs à vocation de loisirs et sports identifié en UL et 1AUL.

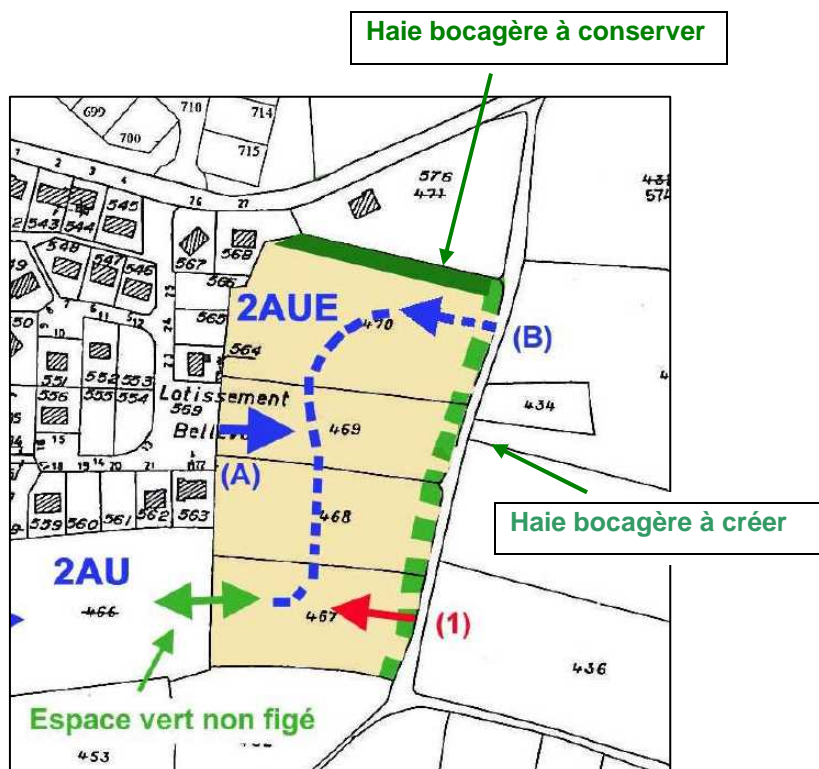
Cette zone s'inscrit dans la continuité du développement du bourg sur sa frange Sud, elle permet de rééquilibrer les secteurs d'habitats. Il s'agit d'une zone non équipée.

La limite de la zone s'appuie au Sud et au Nord, sur une limite parcellaire, à l'Est, la limite physique que constitue le chemin communal, à l'Ouest, sur la limite du périmètre du lotissement communal. Lors de la modification de la zone 2AUE en 1AUE, il conviendra de prendre les mesures nécessaires afin de limiter les risques liés à la sécurité routière et de ne pas engendrer de conflits d'usages supplémentaires les entrées/sorties relatives à la desserte de cette zone devront être étudiées

Les dispositions réglementaires devront être conformes aux principes énoncés dans le cadre du P.A.D.D à savoir :  
« le secteur d'urbanisation projeté devra s'appuyer sur des limites paysagères à créer pour conserver les particularités actuelles des secteurs de développement ».

L'aménagement de ce secteur pourra faire l'objet de dispositions particulières lors de son ouverture à l'urbanisation, afin d'être compatible avec les objectifs énoncés dans le P.A.D.D, aussi les orientations d'aménagements pourront s'inspirer du schéma ci-dessous et des objectifs qui s'y rattachent:

**Secteur 2AUE** : L'aménagement du secteur 2 AUE devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- L'accès au secteur **2AUE** se fera depuis le prolongement de la voie interne du lotissement (*point A – non figé*) et depuis le chemin existant (*point B-non figé*) comme indiqué au schéma. La voie de desserte créée permettra d'assurer la continuité du réseau viaire existant et projeté.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la **voie à créer** à partir des points **A** et **B** (*les points de naissance ne sont pas figés*) pour assurer le désenclavement. Le tracé de la voie est indicatif
- Le secteur **2AUE** devra avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes. Les points de naissance des liaisons piétonnes sont précisés au plan de l'article 1AUE 2. Une liaison piétonne sera à créer en accroche sur le chemin existant (*le point (1) n'est pas figé*)
- La haie repérée au plan sera à conserver et Les plantations en limite extérieure du secteur **2AUE** seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus.
- Un espace vert suffisant (non planté) sera maintenu entre la voie de desserte principale créée et la limite Ouest, afin d'anticiper le désenclavement de la zone contigüe (l'emplacement n'est pas figé).

#### 1.2.4.2. Zone 2AU (au Sud du bourg) :

La zone 2AU est située au Sud de la partie agglomérée du bourg, elle est située en contiguïté :

- de la zone 2AUE qui est pré-affectée à une vocation d'habitat
- de la zone de type UE
- des secteurs à vocation de loisirs et sports identifié en UL et 1AUL.

Cette zone s'inscrit dans la continuité du développement du bourg sur sa frange Sud, il s'agit d'une zone non équipée qui ne possède pas encore d'affectation, elle peut aussi bien accueillir à plus long termes des équipements à vocation de loisirs que des constructions liées à l'habitat.

### **1.2.5. Les zones d'extensions à moyen terme et long terme et le P.A.D.D :**

---

Ces zones sont actuellement inconstructibles. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les principes énoncés dans le PADD pour ces zones et parfois explicités dans les paragraphes précédents devront être confirmés et traduits en termes de règlement, voire d'éléments graphiques aux plans (emplacements réservés, ...).

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

## 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. Les incidences de la mise en œuvre des mesures de développement ont été étudiées lors des réunions de travail et ont permis d'adapter le projet et d'aboutir à un schéma de développement global respectueux de l'environnement.

Des mesures réglementaires, de diverses natures, ont été appliquées et permettent de répondre aux objectifs de préservation émis initialement et inscrits dans le PADD. D'autre part, certaines mesures réglementaires de préservation permettent de compenser les effets dommageables de l'urbanisation.

Ce sous-chapitre a pour objectifs :

- 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 Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine et d'anticiper à *minima* le futur SAGE Couesnon ;
- d'aborder la notion d'évaluation environnementale en raison du site NATURA 2000 caractérisant la frange sud du territoire communal.

Ainsi ce sous-chapitre se décompose en cinq parties :

- partie 1 : présentation des diverses mesures réglementaires
- partie 2 : justification des règles au regard de la protection des paysages
- partie 3 : justification des règles au regard de la préservation de l'eau, des cours d'eau, des plans d'eau et des zones humides
- partie 4 : prise en compte de la notion d'évaluation environnementale
- partie 5 : la préservation des haies bocagères et des boisements
- partie 6 : la préservation du patrimoine architectural et archéologique

## 2.1. PRESENTATION DES DIVERSES MESURES REGLEMENTAIRES

Afin d'appliquer réglementairement les objectifs de préservation fixés dans le PADD, deux types de mesures sont mis en place :

- **l'instauration de zones de protection et de dispositions réglementaires spécifiques,**
- **le repérage et le classement d'éléments naturels.**

### 2.1.1. Les zones naturelles de protections (NP) :

La zone naturelle de protection (NP) est relative à la protection des sites, des paysages, des milieux et de l'environnement. Elle est plurielle et permet l'application des divers objectifs de préservation présentés dans le PADD. Elle est instaurée afin de en compte la qualité de certains espaces naturels et de rendre compatible le document d'urbanisme avec les documents supra communaux tel que les SDAGE, les SAGE, les sites NATURA 2000 ou bien encore les sites archéologiques remarquables.

La zone NP se décline en deux niveaux différents selon les objectifs de protection et de préservation, de la nature des sites concernés ainsi que de leur vocation. La zone NP regroupe :

- la zone naturelle de protection **stricte (NPa)**
- la zone naturelle de protection **(NPb)**

A l'intérieur de ces zones, il y convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui les composent. Néanmoins, en fonction de ces degrés (NPa ou NPb), les dispositions réglementaires varient.

#### 2.1.1.1. La zone naturelle de protection stricte (NPa) :

La zone NPa se caractérise de la façon suivante : « *La zone NPa est 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 utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.* »

L'article NPa 1, du règlement de la zone, ajoute que, sur l'ensemble de la zone, les constructions et occupations du sol de toute nature sont interdites, sauf celles prévues à l'article NPa2.

L'article NPa 2 précise que, sur l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public ;
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences ;

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou à la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec) ;
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...).

Ainsi la zone NPa mire la protection stricte en n'autorisant que les installations, les constructions ou les travaux visant à promouvoir les paysages, les sites ou les milieux.

#### **2.1.1.1. La zone naturelle de protection (NPb) :**

Cette zone est instaurée afin de protéger l'espace naturel et les éléments paysagers qui le composent tout en prenant en compte les corps d'exploitations agricoles existants et les constructions sans lien avec l'agriculture.

La zone NPb se caractérise de la façon suivante: « *La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'établissement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que l'aménagement des constructions existantes. Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal public ou privé devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.* »

La zone NPb vise principalement la protection de la qualité visuelle des paysages. Ainsi l'article NPb 11, du règlement de la zone, fixe des dispositions réglementaires permettant la bonne intégration dans l'environnement, dans le site général et notamment par rapport à la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'autre part, moins stricte et prenant en compte les constructions existantes, la zone NPb peut s'inscrire dans la continuité des objectifs de préservation des zones NPa. Aussi, ces secteurs NPb constituent pour partie des périmètres de protection complémentaire aux zones NPa permettant d'assurer une cohérence au sein des secteurs préservés tout en prenant en compte les corps d'exploitations agricoles et les constructions sans lien avec l'agriculture situé en proximité directe des zones NPa.

**➔ Une zone de protection transcrite au plan de zonage peut être la résultante de différents objectifs de préservation.**

**➔ Un objectif de préservation peut se traduire par la mise en place de plusieurs mesures réglementaires.**

### **2.1.2. Le repérage et le classement d'éléments naturels :**

---

L'instauration de zones de protection renvoyant à un règlement et des dispositions réglementaires spécifiques, permet de protéger une portion ou une partie de territoire. Ce type de mesures reconnaît le sol et la notion d'étendue. Cependant, il existe des éléments patrimoniaux qui ne répondent pas à cette notion d'étendue. Il s'agit des boisements et des haies bocagères.

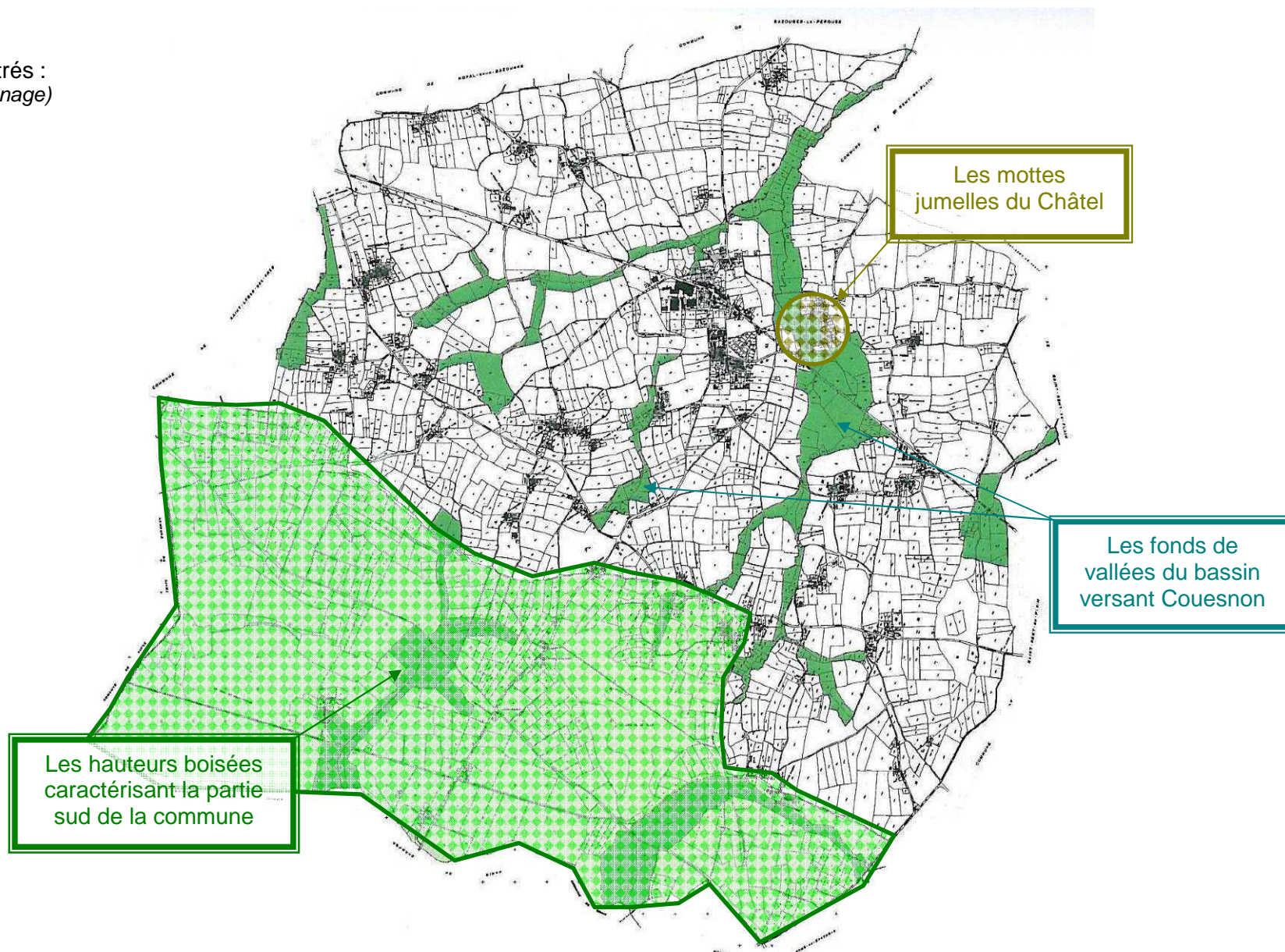
Afin de prendre en compte ce patrimoine dans le document d'urbanisme, deux mesures de protection sont appliquées :

- une protection *stricte* en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (classement TC)
- une protection *douce* en application de l'article L 123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme (repérage)

**> Ces types de protection sont décrits ci-après au paragraphe 2.5 relatif à la préservation des haies bocagères et des boisements.**

## 2.2. JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DES PAYSAGES

➤ Les sites rencontrés :  
(Extrait du plan de zonage)



## 2.2.1. Les hauteurs boisées caractérisant la partie sud de la commune

### ► Concernant la préservation des paysages remarquables, le PADD a fixé les principes suivants :

> Les portions de territoire ayant une forte qualité paysagère et un rôle marquant seront recensées et protégées par leur insertion dans un zonage spécifique qui prendra en compte l'existence de constructions sans lien avec l'agriculture. Ces espaces se composent :

- des bois de la Claie et de Beau Séjour qui forment la continuité de la forêt de Bourgouët
- de landes humides qui marquent de vastes dépressions
- d'un paysage bocager encore important en raison des terres essentiellement composées de landes (terres peu propices à l'agriculture)

Ces différents paysages constituent un ensemble homogène et se localisent au Sud du territoire sur les hauteurs de la commune

### ► En effet, en raison de la grande qualité de ces paysages et de leur caractère remarquable marqué par

- un ensemble de vastes cuvettes topographiques contenant des zones humides ;
- des massifs boisés importants et de nombreux petits îlots boisés ;
- un maillage bocager encore dense et assurant des continuums entre les massifs et îlots boisés ;

**Cette portion de territoire mérite d'être préservée et inscrite dans un zonage protecteur.**

### ► Néanmoins, en ce qui concerne cette partie Sud de territoire, au regard :

- de l'étendue de cette portion de territoire ;
- des quelques exploitations agricoles qui y sont présentes ;
- des constructions sans lien avec l'agriculture qui s'y inscrivent ;
- des usages en place ;

Un zonage protecteur strict de type NP<sub>a</sub> ne peut être appliqué à l'ensemble.

**► C'est pourquoi, l'ensemble de ce secteur est inscrit dans un zonage de type NP<sub>b</sub>.** Par ailleurs, les espaces reconnus en tant que zones humides et les espaces mis en évidence en tant que secteur de protection de la qualité et de la quantité des eaux dans le paragraphe 2.3 de ce chapitre, sont inscrits dans un zonage protecteur strict de type NP<sub>a</sub>. Egalement, afin d'apporter une réponse cohérente avec l'objectif de préservation de cette partie de territoire, les boisements et les haies bocagères qui participent activement à la formation de ce paysage remarquable seront protégés (c.f. paragraphe 2.5 de ce chapitre).

► **Les limites** de cette zone de protection se sont attachées à regrouper l'ensemble des éléments naturels qui caractérisent ce paysage (boisements, principales haies bocagères, zones humides, zones de transitions...) qui ont été définies dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Pour obtenir une entité paysagère cohérente, unitaire et facilement identifiable et pour obtenir un zonage pertinent, les limites de la zone reposent sur la découverte de l'espace. Ainsi les voies de communication (support de la découverte) ont un rôle majeur dans la délimitation de la zone. Cette façon de déterminer la zone explique la limite Nord de la frange puisque cette dernière est matérialisée en majeure partie par les voies communales n°8, 11 et 12 ainsi que par le chemin rural n°24. Un autre élément vient justifier la limite Nord. Il s'agit de la ligne de crête séparant le réseau hydrographique (bassin versant Couesnon pour la partie Nord, bassin versant Vilaine pour la partie Sud). Cette ligne de crête constitue un élément de rupture important qui permet de délimiter les paysages fermés caractérisant la partie Sud, des plateaux agricoles marquant la partie Nord. Cette ligne de crête correspond aux voies communales nommées ci-avant. On s'aperçoit également que le caractère agricole joue un rôle dans la définition de la limite Nord de cette zone de protection. En effet, au-delà de cette limite de zone, l'espace est caractérisé par de vastes plateaux de cultures. Les limites Est, Ouest et Sud correspondent aux limites communales. Ces dernières viennent en appui sur la forêt de Bourgoët.

► L'instauration de cette zone de protection montre également la volonté communale de poursuivre des objectifs de préservation déjà établis. En effet, cette portion de territoire est dans le POS validé PLU le 01.04.2001, inscrite en zone NDb. Pour les raisons expliquées au point précédent, les contours de la zone ont été légèrement modifiés.

## 2.2.2. Les mottes jumelles du Châtel

► **Concernant la préservation des paysages remarquables, le PADD a fixé les principes suivants :**

> Préserver le site archéologique du Châtel (mottes castrales jumelles)

► En effet, en raison :

- de sa grande qualité paysagère ;
- de son caractère remarquable ;
- de son identité et de son histoire ;
- de son état de conservation (mottes pratiquement intactes) ;
- de son degré de protection en tant que site archéologique (protection stricte / destruction interdite) ;

ce secteur mérite d'être préservé et inscrit dans un zonage protecteur. Toutefois, le degré de protection devra prendre compte la possibilité d'y effectuer les aménagements nécessaires à sa mise en valeur et au rétablissement de l'édifice fortifié.

► **C'est pourquoi, l'ensemble de ce secteur est inscrit dans un zonage de type NPb.** Des dispositions réglementaires spécifiques permettront les travaux d'aménagements nécessaires à sa mise en valeur et à la restauration de l'édifice fortifié

► **Les limites** de cette zone correspondent aux emprises du site archéologique fournies par le « Porter à connaissance » de l'Etat.

► Dans le POS, ce secteur était déjà protégé fortement. Il était inscrit en zone NDa. Néanmoins, ce degré de protection ne permet pas la mise en valeur du site et le rétablissement de l'édifice fortifié. C'est pourquoi, le zonage NPb a été choisi. La présence de la servitude archéologique assure un contrôle sur les travaux et les aménagements et garanti la pérennité du site.

► La volonté des élus de permettre le rétablissement de l'édifice fortifié correspond à un objectif de préservation et de mise en valeur de son patrimoine. Il ne s'agit en aucun cas d'un objectif de promotion touristique ou de création d'une zone de loisirs.

Dans le POS, une zone vouée aux loisirs (zone NDI) était inscrite sur la périphérie ouest des mottes jumelles. Cette zone correspond à un fond de vallée dominé par les mottes. Aujourd'hui, les élus ne souhaitent pas développer une zone naturelle de loisirs sur cette frange. Les élus désirent conforter le pôle d'équipements de loisirs situé sur la frange sud du bourg. Aussi, n'ayant plus de vocation de loisirs, ce secteur de fonds de vallée sera inscrit dans une zone de protection paysagère.

### **2.2.3. Les fonds de vallées du bassin versant Couesnon**

---

La partie Nord de la commune relative au bassin versant du Couesnon présente un ensemble de petites vallées douces et sinueuses. Cet ensemble de vallées caractérise et identifie les paysages de cette portion de territoire. Dans l'analyse de l'état initial et de l'environnement, ces vallées ont été reconnues comme une entité paysagère distincte.

Le PADD a affirmé l'objectif suivant : « *Les portions de territoire ayant une forte qualité paysagère et un rôle marquant seront recensées et protégées par leur insertion dans un zonage spécifique qui prendra en compte l'existence de constructions sans lien avec l'agriculture* »

Aussi, cet ensemble de vallée mérite d'être protégé.

**Toutefois, au regard du lien de ces secteurs avec les cours d'eau, leur protection sera abordée dans le paragraphe 2.3 relatif à la préservation de l'eau, des cours d'eau, des plan d'eau et des zones humides.**

### **2.2.4. Les zones de protection des paysages (NPb) et l'agriculture**

---

Les sièges d'exploitation agricole sont reconnus et pris en compte dans les zones NPb. Ces derniers sont mis en valeur afin de ne pas bloquer leur développement ultérieur. Le caractère de la zone précise : « **Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.** ».

**Les élus souhaitent** prendre en considération le développement des exploitations agricoles situées à l'intérieur des zones NPb, afin de protéger leur potentiel d'évolution tout en tenant compte des distances d'éloignements.

Aussi,

-Il est spécifié que les constructions neuves à usage d'habitat sont autorisées uniquement lorsque les habitations sont liées à la pratique de l'activité agricole

-la notion de réciprocité des distances est mise en place dans le chapeau introductif de la zone NPb, cette notion est complétée à l'article 2.4.3:  
« les constructions de logement neuf, liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève. »

-à l'article 2.4.4 pour introduire les notions de distance à respecter dans le cadre d'extension de bâtiments existants selon leurs usages, afin de ne pas réduire les interdistances :

« Toutefois les extensions des habitations existantes situées en deçà d'une distance de 100 m par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation ou d'un bâtiment agricole en activité étranger à l'exploitation dont il relève seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher des bâtiments agricoles par décrochement, afin de ne pas réduire les interdistances ».

**Les élus souhaitent** ne pas développer le mitage de l'espace agricole par l'édification de logement de fonction liés à l'activité agricole, aussi une distance de 100 m sera requise concernant l'implantation des constructions neuves liées au logement de fonction de l'exploitant.

Cette disposition sera traduite à l'alinéa 2.4.3 des zones A et NA :

« Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de **100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée

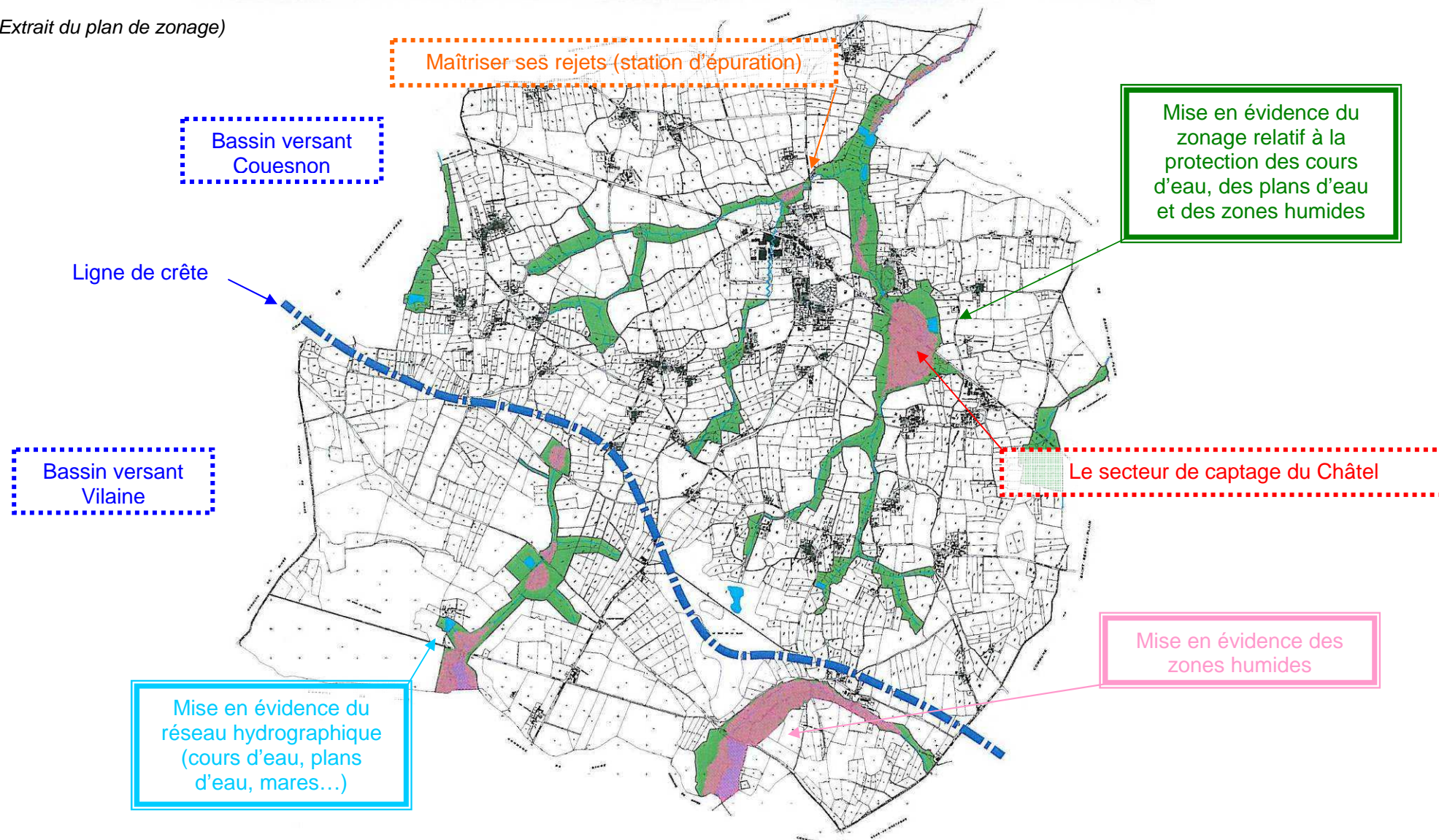
A l'intérieur de cette zone, les élus souhaitent prendre en compte les activités qui ne sont pas nécessairement liées à l'activité agricole, elles ressortent le plus souvent d'une activité artisanale indépendante. L'objectif évoqué le biais du PADD est d'assurer la diversité et la mixité sur l'ensemble du territoire y compris dans le secteur rural dans la mesure où l'évolution du bâti et des activités permettent une conserver une pluralité des fonctions dans le secteur naturel tout en assurant la préservation des activités agricoles en place.

La surface des bâtiments annexes autorisée dans la zone NPb permet donc de faire évoluer les occupations du sol actuellement présentes dans la zone tout en préservant l'activité agricole. Cependant, afin de limiter toute dérive, il sera précisé dans l'article 9 que :

« L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à **50 m<sup>2</sup>**.  
L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation est limitée à **30 m<sup>2</sup>**  
L'emprise au sol des abris de jardin sur terrain nu est limitée à **6 m<sup>2</sup>** »

## 2.3. JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PRESERVATION DE L'EAU, DES COURS D'EAU, DES PLANS D'EAU ET DES ZONES HUMIDES

(Extrait du plan de zonage)



## ➤ Quelques précisions hydrographiques :

- La commune de Marcillé-Raoul est comprise dans sa globalité dans l'unité hydrographique dénommée Loire-Bretagne.
- A un niveau géographique inférieur, la commune de Marcillé-Raoul a la particularité d'être située sur une ligne de crête. Elle dépend donc, pour sa partie Sud, du bassin versant de la Vilaine et, pour sa partie nord, du bassin versant du Couesnon.

## ➤ Contexte réglementaire et notion d'inventaire :

L'inventaire des zones humides permet la connaissance fine et précise des milieux humides d'un territoire donné et est une phase indispensable pour la prise en compte et la préservation de l'eau, des zones humides et des cours d'eau.

L'inventaire des zones humides intervient dans un contexte réglementaire particulier qui découle de la **loi sur l'eau** (loi n°92-3) datant du 3 janvier 1992 traduite et appliquée, en partie, par les outils de planification territoriale qui sont les schémas directeurs d'aménagements et de gestions de l'eau (SDAGE) et les schémas d'aménagements et de gestions des eaux (SAGE), respectivement relatifs à un ensemble de bassins hydrographiques et à un bassin versant d'un cours d'eau.

En l'occurrence, il s'agit du **SDAGE Loire-Bretagne** approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 1996 et du **SAGE Vilaine** approuvé par arrêté préfectoral le 1 avril 2003. Par ailleurs, il convient de préciser qu'en application de la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, le code de l'urbanisme a été modifié et rend obligatoire la compatibilité des outils de planification que sont les PLU, les cartes communales et les SCOT avec les SDAGE et les SAGE.

D'autre part, la commune appartient à un autre bassin versant. Il s'agit du bassin versant du Couesnon. Actuellement, ce dernier est en cours d'élaboration. L'arrêté de désignation des membres de la CLE a été signé le 21 avril 2005 par la préfète de la région Bretagne et le 26 avril 2005 par le préfet de la Manche. Les commissions techniques travaillent à l'établissement des objectifs du SAGE. Néanmoins ceux-ci ne sont pas encore fixés et rendus publics.

Les différents documents supra communaux (SDAGE et SAGE) abordent la notion d'inventaire et la rende obligatoire. Néanmoins, seul le SAGE Vilaine impose la restitution d'un dossier d'inventaire comprenant des fiches descriptives et une cartographie à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> des cours d'eau et des zones humides. Egalement, seul le SAGE Vilaine oriente le zonage pour la préservation des zones humides (zone de type naturelle (N)).

Le SDAGE Loire-Bretagne affirme les principes suivants, introduits par la loi sur l'eau :

- Reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue.
- Respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

Le SAGE Couesnon n'étant qu'en cours d'élaboration, les objectifs de recensement ne sont pas encore connus (typologie des zones humides spécifiques au bassin versant du Couesnon), ni les modalités de ce recensement (démarche communale ou intercommunale, constitution d'un syndicat d'économie mixte), ni le fonctionnement de la CLE (approbation des dossiers de recensement avant inscription définitive au PLU).

### 2.3.1. La mise en évidence et la protection des cours d'eau, des plans d'eau et des zones humides

► Concernant la préservation des milieux, le PADD a fixé les principes suivants :

> Concernant la protection des cours d'eau, des et plans d'eau :

> Ils seront repérés et protégés par leur insertion dans un zonage spécifique et une réglementation adaptée.

> Concernant la prise en compte des sites et zones humides d'intérêt local dans l'environnement :

> Les sites et zones humides seront identifiés.

> Une réglementation particulière sera édictée, afin de définir un zonage et une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques

> Prendre en compte l'inscription du site Natura 2000 relatif aux étangs du canal d'Ille et Rance, sur la limite communale Sud près du bois de Beau Séjour

L'approche environnementale du PLU a été réalisée dans le but de **prendre en compte** les objectifs émis par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine en ce qui concerne la préservation des cours d'eau, des plans d'eau et des zones humides et **d'être compatible** avec les préconisations qu'ils ont édictées.

Etant donné les différences de contexte réglementaire résultant d'appartenance à des unités hydrographiques séparées, seule la partie concernée par le SAGE Vilaine a fait l'objet d'un dossier d'inventaire détaché du PLU. Ce dossier sera transmis à la CLE (commission locale de l'eau) Vilaine. Les informations relatives à l'inventaire de la partie qui sera concernée à terme par le SAGE Couesnon ont été incorporées au rapport de présentation et font partie intégrante de ce dernier. D'autre part, un grand nombre d'informations relatives au dossier d'inventaire de la partie en SAGE Vilaine font également **partie intégrante du rapport de présentation**.

Ainsi, malgré les différences de contexte réglementaire, le PLU s'est attaché à :

- connaître et localiser le patrimoine naturel communal que forment les cours d'eau, plan d'eau, mares et zones humides (report de l'ensemble du réseau hydrographique sur les plans au 1/5000 + description du patrimoine naturel dans l'analyse de l'état initial de l'environnement),
- reconnaître la valeur écologique de ce patrimoine naturel,
- préserver par la mise en place de dispositions réglementaires ce patrimoine naturel (inscription des cours d'eau et des zones humides dans un zonage protecteur de type NPa + mise en place de secteur de protection dans les zones urbanisées ou à urbaniser).

### **2.3.1.1. La localisation des cours d'eau, plan d'eau, mares et zones humides :**

Ces informations se retrouvent à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> sur un plan spécifique intitulé : « plan du patrimoine naturel ».

■ En résumé, on peut nommer comme zones humides rencontrées :

- pour le bassin versant Vilaine et pour les milieux humides en lien avec le ruisseau de Bourguët :
  - des saulaies ;
  - des friches humides en cours de constitution ;
  - des prairies à joncs en cours de colonisation par les saules ;
  - un étang et sa ceinture ;
  - des jonchaies et cariçaies.
  
- pour le bassin versant Vilaine et pour les milieux humides situés à proximité du lieu-dit de Beau Séjour :
  - en amont du chapelet d'étangs, des prairies à joncs ;
  - un chapelet d'étang et leur ceinture ;
  - des ripisylves.

La partie du territoire communal dépendante du bassin versant de la Vilaine présente un patrimoine naturel – relatif aux milieux humides – riche et diversifié. Cette richesse résulte du croisement d'une topographie singulière (cuvette topographique), d'un sous-sol argileux, d'anciens sites d'extraction de l'argile laissés à l'abandon et d'une agriculture peu intensive sur cette partie de territoire.

La partie du territoire communal dépendante du bassin versant du Couesnon est fortement marquée par l'agriculture. Les milieux humides rencontrés dans ce bassin sont de moindre importance que ceux rencontrés dans le bassin versant Vilaine. Néanmoins, on peut noter :

- pour le bassin versant Couesnon :
  - prairies humides de fonds de vallées ;
  - très ponctuellement, une émergence de prairies à joncs ;
  - très ponctuellement, une friche humide en cours d'installation.
  - Etangs domestiques

**⇒ Il convient de mettre en évidence que la protection de ces secteurs en bassin versant Couesnon, doit avant tout mettre en évidence le rôle des prairies de fonds de vallées dans la gestion de la qualité et de la quantité des eaux**

### **2.3.1.2. La protection des cours d'eau, plan d'eau, mares et zones humides :**

➤ Afin de prendre en compte les objectifs de préservation relatifs aux cours d'eau, aux zones humides et plus largement à l'eau, et d'être compatible avec les différents documents supra communaux tel que le SADGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine qui formulent ces objectifs, le P.L.U intègre les deux notions suivantes :

- **la protection des milieux humides ou zones humides ;**
- **la protection de la qualité et de la quantité des eaux.**

Bien que ces deux notions se recoupent et aboutissent à un zonage protecteur, elles ne concernent pas systématiquement les mêmes secteurs. Cependant le cumul de ces deux notions de protection à pour cible :

- de préserver les écosystèmes aquatiques,
- de préserver la ressource en eau, qualitativement et quantitativement,

Aussi, la superposition de l'application de ces deux objectifs permet d'obtenir un zonage protecteur cohérent en lien avec le réseau hydrographique. Cette volonté explique, en partie, pourquoi les zones NPa inscrites au plan de zonage sont plus vastes que les secteurs identifiés comme zones humides.

#### **➤ Les secteurs de protection des milieux humides ou zones humides :**

Afin de préserver la pérennité de ces secteurs, les milieux humides mis en évidence dans le diagnostic et identifiés sur le plan au 1/5000<sup>ème</sup> intitulé « plan du patrimoine naturel » sont inscrits dans un zonage protecteur strict de type NPa. Ces secteurs sont identifiés sur le plan par l'application d'une trame. A l'intérieur de ces secteurs, en raison des dispositions réglementaires de la zone (c.f. 2.1) les constructions et utilisations du sol de toute nature au sens du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol quelle que soit leur hauteur sont interdits.

Les limites des zones NPa permettent de prendre en compte l'ensemble des éléments naturels composant les zones humides identifiées. Elles s'appuient sur les limites parcellaires et/ou les éléments physiques tels que les chemins et les haies bocagères qui délimitent les secteurs identifiés. Lorsqu'il s'agit de prairies humides à joncs diffuses, le parcellaire à été privilégié en raison de la difficulté d'interprétation des limites de la zone humide.

#### **➤ Les secteurs de protection de la qualité et de la quantité de l'eau :**

Le P.L.U intègre des secteurs de protection de la qualité et de la quantité de l'eau à l'intérieur desquels sont interdit les constructions et utilisations du sol de toute nature au sens du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol quelle que soit leur hauteur et le stationnement de caravanes même de moins de trois mois. Certaines dérogations sont toutefois admises pour les affouillements et exhaussements de sol (en fonction de

la vocation de la zone) et pour les installations et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité).

Les secteurs de protection de l'eau concernent tous les cours d'eau qu'ils soient temporaires ou permanents. Ils sont matérialisés au plan par un zonage ou un graphisme spécifique en fonction de leur localisation sur le territoire de la commune :

**> L'application d'une trame dans les zones urbanisées et à urbaniser:**

> Dans le secteur UAb et 1AUAb, les conditions particulières de la zone précisent : la protection de la qualité de l'eau est assurée par stries qui représentent une bande de 5 m le long des berges du cours. A l'intérieur de cette bande les constructions sont interdites, cela est précisé à l'article 1 de chaque zone. Il est précisé à l'article 13 que la bande de **5 m** située de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan devra être traité en espace vert.

**> Un zonage protecteur de type NPa sur le reste du territoire :**

- > Les secteurs de protection sont intégrés dans les zones de type NPa. Les caractéristiques de la zone NPa prennent en compte les dispositions sur la protection de la qualité de l'eau : « *La zone NPa est 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 utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection* ».
- > Ces secteurs prennent en compte l'ensemble du fond de vallée. Leurs limites s'appuient sur des éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Ainsi, les lignes de ruptures séparant la vallée du plateau de cultures, peuvent constituer un appui pour déterminer les limites. 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 base de ce travail a également été effectuée à partir de l'étude préalable à l'aménagement foncier qui avait mis en évidence les zones contributive de bas fonds.

## 2.3.2. L'alimentation en eau potable et l'assainissement

---

### ► Concernant la préservation des milieux, le PADD a fixé les principes suivants :

#### > Concernant la prise en compte de la qualité des eaux :

##### > Les eaux pluviales :

- Tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées.

##### > Les eaux usées :

- Conserver une distance minimale de 100 m entre la station d'épuration et les habitations.
- Parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux en prévoyant un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration

#### > Concernant la prise en compte des secteurs de captage :

> La zone de captage sera repérée et identifiée aux plans de zonage par la servitude AS 1:

### 2.3.2.1. Les eaux usées :

Les annexes sanitaires du P.L.U présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées.

### 2.3.2.2. Les eaux pluviales :

Les annexes sanitaires du P.L.U présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation avec l'aménagement des zones à la périphérie de l'agglomération nécessitera la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des surfaces. Il conviendra cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en termes de quantité (débits liés au degré d'imperméabilisation) et de qualité (flux de pollution). L'urbanisation des zones ne doit pas induire des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible grâce à diverses solutions :

- l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau existant, lorsqu' ils sont suffisamment dimensionnés,
- le renforcement des collecteurs ou remise en état des fossés existants,

- l'adoption de mesures visant à réduire les débits à l'aval de la zone d'urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d'infiltrations, noues, tranchées ou chaussées drainantes...), soit par la mise en place de bassins de retenue d'eaux pluviales à l'aval des zones urbanisées.

### **2.3.2.3. Les eaux potables :**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'extension de l'urbanisation de l'agglomération. L'étude préliminaire de l'alimentation en eau potable de la commune permet de s'assurer de la possibilité d'alimentation de ces zones urbanisable et constitue l'une des annexes sanitaires du P.L.U.

Il existe sur la commune un secteur de captage d'eau « captage du Châtel ». Il est situé sur la limite Est du bourg. Les périmètres, « immédiats », "rapproché sensible" et "rapproché complémentaire" relatifs à cette zone ont été instaurés par arrêté Préfectoral. La commune supporte donc une servitude AS1 liée aux périmètres de protection des eaux potables. Ils ont été reportés aux plans et sont situés en zones NPa, Na, A et UE. Les articles 1 et 2 du règlement des zones concernées feront référence à l'arrêté préfectoral instituant les périmètres.

### **2.3.3. Le secteur de captage du Châtel**

Le territoire communal est concerné par la servitude AS1. Il s'agit d'une servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables. Elle a été fixée par un arrêté préfectoral qui date du 19.06.2001 et concerne « le captage du Châtel ». Ce secteur de captage se localise sur la frange est du bourg et se décomposent en trois périmètres. Un des périmètres se scinde en deux catégories. Ci-après, l'ensemble de ces périmètres et leur classement :

Types de périmètres		classement
Périmètres immédiats		NPa
Périmètres rapprochés	sensibles	NPa
	Complémentaires	A

Afin de prendre en compte la servitude liée à ces périmètres et de mettre le PLU en cohérence avec cette servitude, les périmètres immédiats et rapprochés sensibles seront inscrit dans la zone de type « NPa ». La vocation des secteurs de captage est ainsi confirmée. L'objectif étant de préserver l'espace naturel (l'eau) mais aussi d'éviter toute urbanisation afin de limiter l'imperméabilisation et les pollutions.

D'autre part, la protection de ces deux périmètres et leur inscription en zone NPa répondent aux objectifs de préservation des milieux fixés dans le PADD. En effet, ces secteurs correspondent à des fonds de vallées humides.

Le périmètre rapproché complémentaire correspond à un secteur à vocation agricole. Il existe des exploitations agricoles dans ce périmètre. Elles ont été intégrées à la zone A et peuvent évoluer en respectant le règlement de l'arrêté de captage.

## 2.4. PRISE EN COMPTE DE LA NOTION D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### ➔ 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 :

« ...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. »

L'article R 121-10 précise :

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 ;

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

➔ **En raison de la présence du site Natura 2000 sur le territoire communal, la commune serait soumise à une évaluation environnementale.**

➔ **Néanmoins, 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.**

➔ **Le rapport de présentation du PLU apporte une approche environnementale globale et permet de justifier que le projet du PLU n'affecte pas le site NATURA 2000 et plus largement, l'environnement.**

➤ L'évaluation environnementale s'est opérée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et à été incorporée au rapport de présentation. Elle fait donc partie intégrante du rapport. Le tableau présenté ci-dessous permet de comprendre la démarche d'élaboration. Il synthétise cette démarche en expliquant les liens logiques qui se sont opérés entre la connaissance du territoire, les objectifs de développement travaillés en réunion et exprimé 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

Le tableau ci-dessous n'est pas exhaustif, il présente succinctement, selon les grandes thématiques de prise en compte, la démarche globale d'élaboration. Le site Natura 2000 fait partie de cette démarche globale.

Exposition du diagnostic au regard des différentes thématiques	Les objectifs de développement et de préservation émis dans le PADD	Traduction de ces objectifs dans la partie réglementaire
THEMATIQUES	EXTRAITS PADD	TRADUCTION

Compréhension des paysages par la topographie, l'hydrographie et la couverture végétale		
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mise en évidence de la géologie, de la topographie et de l'hydrographie (p12 à 17)</li> <li>&gt; Mise en évidence de la couverture végétale (p18 à 19)</li> <li>&gt; Mise en corrélation de l'hydrographie et de la topographie et de la couverture végétale : description des entités paysagères (p20 à 29)</li> <li>&gt; Mise en évidence du captage du Châtel (p17)</li> <li>&gt; Mise en évidence des sites archéologiques (p)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les portions de territoire ayant une forte qualité paysagère et un rôle marquant seront recensées et protégées par leur insertion dans un zonage spécifique qui prendra en compte l'existence de constructions sans lien avec l'agriculture.</li> <li>&gt; Préserver le site archéologique du Châtel (mottes castrales jumelles)</li> <li>&gt; Les boisements et haies bocagères qui participent à la compréhension des bas fonds et du réseau hydrographique et qui par leur localisation jouent un rôle sur l'écoulement de l'eau, seront recensés et protégés.</li> <li>&gt; les boisements et haies bocagères qui participent à la fermeture visuelle des hauteurs de la commune et qui forment la continuité des massifs et îlots boisés, seront recensés et préservés.</li> <li>&gt; Les haies qui structurent le paysage et qui bordent le bourg seront répertoriées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; inscription des portions de territoires ayant une forte qualité paysagère dans des secteurs de protection de type NPb.</li> </ul> <p><i>La zone NPb est une zone de protection permettant de prendre en compte le bâti et les exploitations situées à l'intérieur de cette zone. Elle permet leur évolution à partir du moment où il y a intégration à l'environnement paysager. Tous travaux dans cette zone (sur le bâti) doit concourir à mettre en valeur le site. Cette zone NPb à une connotation fortement paysagère.</i></p>

Mise en évidence du patrimoine naturel		
<p>&gt; Mise en évidence du patrimoine naturel recensé :</p> <p><b>- site natura 2000 (p30),</b> - le réseau hydrographique et les zones humides (p31 à 45),</p>	<p>&gt; Les sites et zones humides seront identifiés.</p> <p>&gt; Une réglementation particulière sera édictée, afin de définir un zonage et une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques</p> <p><b>&gt; Prendre en compte l'inscription du site Natura 2000 relatif aux étangs du canal d'Ille et Rance, sur la limite communale Sud près du bois de Beau Séjour</b></p>	<p>&gt; inscription des cours d'eau, mares plans d'eau dans un zonage de protection stricte de type NPa</p> <p>&gt; inscription des zones humides dans un zonage de protection stricte de type NPa (ex : le marais de la folie)</p> <p><b>&gt; inscription du Site Natura 2000 dans un zonage de protection stricte de type NPa</b></p> <p><i>La zone NPa empêche tous travaux ayant pour effet de détruire ou de compromettre la pérennité des éléments naturels reconnus, n'autorise pas les constructions de tout type afin de ne pas changer l'affectation du sol et n'autorise pas les affouillements et exhaussements de sol.</i></p>
Les déplacements sur le territoire		
<p>&gt; Mise en évidence :</p> <p>&gt; du réseau d'infrastructures de transports (p 4 à 7)</p> <p>&gt; des chemins de randonnées (p46)</p>	<p>&gt; Maîtriser les déplacements en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hiérarchisant les voies,</li> <li>- limitant les conflits d'usages,</li> </ul> <p>&gt; Aménager les voies en fonction des usages</p> <p>&gt; Favoriser les liaisons piétonnes</p>	<p>&gt; Définir des orientations d'aménagements pour assurer un maillage routier cohérent et en adéquation avec le PADD pour les nouveaux secteurs à urbaniser.</p> <p>&gt; Gérer par les orientations d'aménagements des connexions piétonnes en lien avec les chemins existants</p> <p>&gt; Prévoir les besoins en terme de stationnements liés aux équipements et services</p>



L'économie		
> mise ne évidence de l'économie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante nécessitant une protection strictement agricole</li> <li>- protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières et par la non extension des hameaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; préservation stricte des terres agricoles et de l'outil.</li> <li>&gt; concentrer les activités artisanales en offrant des possibilités d'accueil sur un seul et même secteur</li> <li>&gt; reconnaître et permettre le développement des activités existantes</li> <li>&gt; Permettre la venue de quelques activités commerciales, voire artisanales</li> <li>&gt; Maîtriser le rejet des pollutions des secteurs d'activités</li> </ul>
Les risques		
> mise en évidence des risques liée à la RD 794 (transport de matières dangereuses		> limiter le développement linéaire le long de la RD 794

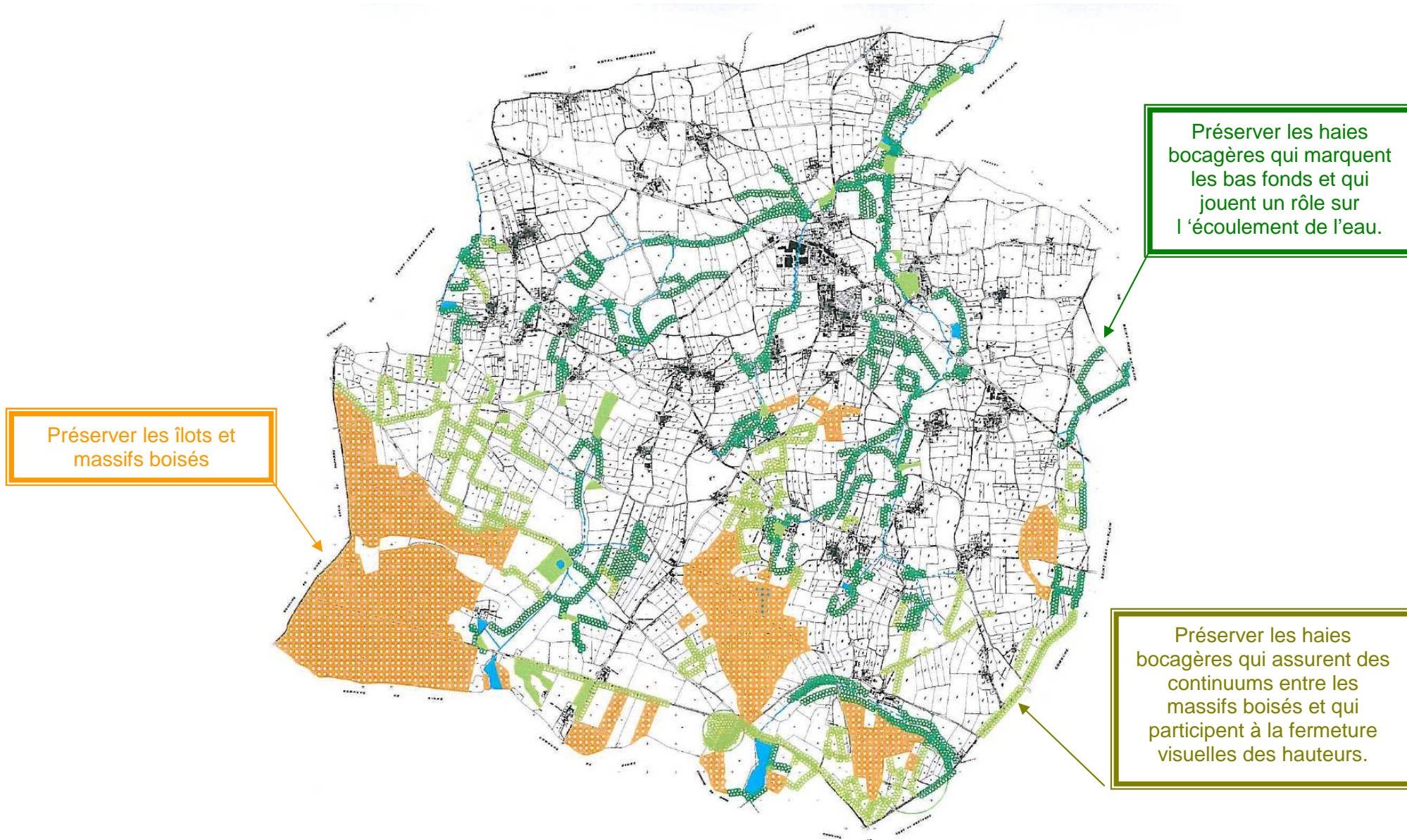
En conclusion, suite à l'analyse de l'état initial et de l'environnement, les élus ont émis des objectifs de développement multiples qui ont tous pour but de préserver le secteur concerné par NATURA 2000 et plus largement l'environnement.

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 et plus largement l'environnement.

*Rappel des objectifs traduits 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),*
- *non extension des hameaux par construction afin de limiter les rejets dans la nature et par conséquent les rejets en direction du site NATURA 2000,*
- *par l'instauration d'annexes sanitaires, 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 ou de nouvelles sources de pollutions vers le site NATURA 2000,*
- *la préservation passe aussi par la connaissance, c'était donc d'effectuer un inventaire du réseau hydrographique et des zones humides et de l'inscrire au plan de zonage,*

## 2.5. LA PRESERVATION DES HAIES BOCAGERES ET DES BOISEMENTS



► **Concernant la préservation des boisements et des haies bocagères, le PADD a fixé les principes suivants :**

- > Un certain nombre de boisements protégés en TC dans le cadre du P.O.S, seront maintenus dans le cadre du P.L.U.
- > Les boisements ayant fait l'objet de subventions FFN seront répertoriés en TC.
- > Les boisements et haies bocagères qui participent à la compréhension des bas fonds et du réseau hydrographique et qui par leur localisation jouent un rôle sur l'écoulement de l'eau, seront recensés et protégés.
- > Les boisements et haies bocagères qui participent à la fermeture visuelle des hauteurs de la commune et qui forment la continuité des massifs et îlots boisés, seront recensés et préservés.
- > Les haies qui structurent le paysage et qui bordent le bourg seront répertoriées.
- > L'ensemble de ces haies et boisements sera préservé soit en TC, soit au titre de l'art L123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme et leur sauvegarde sera assurée par une réglementation adaptée.

Le diagnostic à montrer que les hauteurs de la commune présentent un couvert végétal arboré dense composé de nombreuses formations boisées. On relève, parmi ces formations, deux bois de taille conséquente : le bois de Beau Séjour et le bois de la Claie. Par ailleurs, le reste des formations boisées sont de taille réduites et se dispersent dans l'espace. La connexion de ces îlots boisés se réalise par l'intermédiaire du maillage bocager qui trouve encore une bonne constitution sur les hauteurs à l'approche de la forêt de Bourgouët. Les parties basses de la commune sont ouvertes : les quelques haies bocagères existantes sont altérées et manquent de densité. Néanmoins, elles participent à la compréhension des bas fonds et en raison de leur localisation jouent un rôle sur l'écoulement des eaux.

Ainsi seront protégées, en raison de leur rôle dans les paysages communaux, de la qualité qu'ils apportent aux paysages et de leur valeur patrimoniale, les formations végétales suivantes :

- les massifs boisés de Beau Séjour et de la Claie,
- les petits îlots boisés marquant les hauteurs sud de la commune,
- les haies bocagères qui assurent des continuums entre les massifs boisés et qui participent à la fermeture visuelles des hauteurs,
- les haies bocagères qui marquent les bas fonds et qui jouent un rôle sur l'écoulement de l'eau.
- les haies bocagères qui bordent le bourg et forme son écrin

Les classements TC (article L 130-1 du code de l'urbanisme) qui sont instaurés dans le POS et qui concernent les boisements seront maintenus.

➔ **Deux types de protections sont appliqués sur ces formations végétales :**

- **une protection « stricte » en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (classement TC)**
- **une protection « douce » en application de l'article L 123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme (repérage)**

## 2.5.1. Les formations végétales protégées au titre de l'article L 130-1 (classement TC)

---

Sont concernés :

- les boisements déjà protégés dans le POS,
- les massifs boisés importants situés au sud de la commune.

Ils sont représentés sur les plans de zonage par une trame symbolisant des ronds dans un quadrillage.

Les terrains boisés qui sont classés en TC comme espace boisés classés au titre de l'article L.130-1 et R 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et doivent être protégés et entretenus.

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à autorisation préalable du maire.

- Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable par arrêté municipal après avis du service de l'Etat compétent (instruction réglementaire de quatre mois réputé défavorable en l'absence de réponse dans ce délai). Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie pour l'Ille et Vilaine par l'arrêté préfectoral du 09 mars 2006 (articles L.130-1, 5<sup>ème</sup> alinéa et R.130-1, 4<sup>ème</sup> alinéa.

Ainsi, l'article 1<sup>er</sup> de cet arrêté énumère les catégories soumises à un document de gestion durable et dispensées de toute autorisation de coupe :

1° les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément aux documents de gestion ;

2° les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.

3° les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et de collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvés.

4° les bois et les forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des Forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Egalement, l'article 2 de cet arrêté dispense de cette autorisation préalable les coupes suivantes :

1° les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.

2° les coupes rases de peupleraies de moins de 1 hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contiguë ne sera effectuée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.

3° les coupes de régénération de moins d'un hectare des peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans.

Dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contiguïté avec la précédente tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.

4° les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions.

5° les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaie feuillue.

6° dans les boisements linéaires (haies), le recépage du sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement d'un diamètre supérieur à 45 cm à 1.3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera effectuée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.

7° les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbre morts, malades ou parasités).

Pour les propriétés boisées plus importantes, les coupes programmées par le Plan Simple de Gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière, sont également dispensées de cette procédure (article L.130-1, 4<sup>ème</sup>alinéa et R.130-3, 3<sup>ème</sup> alinéa). Ainsi que tous les bois soumis au régime forestier et gérés par l'Office National des Forêts (article L.1301, 1<sup>er</sup> alinéa et R.130-1, 2<sup>ème</sup> alinéa)

Il est rappelé que le classement d'un bois au Plan Local d'Urbanisme entraîne le rejet de plein droit de l'autorisation administrative de défrichement. L'action en défrichement est matérialisée par la modification de la destination forestière de la parcelle, que ce soit de manière directe (dessouchage, terrassement, etc...) ou indirecte (occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier, par exemple : camping, pâture e forêt, etc...)

Les bois non classés attenants à un ensemble boisé d'au moins un hectare (les routes et cours d'eau ne faisant pas coupure) sont soumis à l'autorisation de défrichement préalable (article L.311-1 et L312-1 du Code Forestier (Arrêté Préfectoral du 28.02.2003)

### **2.5.2. Les formations végétales protégées au titre de l'article L 123-1 7° (repérage)**

---

Sont concernés :

- les haies bocagères qui assurent des continuums entre les massifs boisés et qui participent à la fermeture visuelle des hauteurs,
- les haies bocagères qui marquent les bas fonds et qui jouent un rôle sur l'écoulement de l'eau.
- les haies bocagères qui bordent le bourg et forme son écrin
- les îlots boisés de moins de 1ha.

Les haies bocagères sont repérées sur les plans de zonage par une trame symbolisant une ligne de 8 :

Les îlots boisés sont repérées sur les plans de zonage par une trame symbolisant des nids d'abeilles :

Les formations protégées au titre de l'article L.123.1 7<sup>ème</sup> alinéa ont été repérés au plan. Aussi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U en application de l'article L.123.1 7<sup>ème</sup> alinéa et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ces haies, ou boisements, repérées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - talus ou non – et essences végétales)

Pour ces haies bocagères, le repérage au titre de l'article L.123.1 7<sup>ème</sup> alinéa a été préféré au classement strict de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme 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 L 442.2 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.

## 2.6. PRESENTATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

### 2.6.1. Patrimoine 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, soit protégés eux-mêmes (classement monument historique ou inscription à l'inventaire des Monuments Historiques), soit situés dans le périmètre de 500 m de ces derniers.

Ces éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123.1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Le permis de démolir a été institué sur l'emprise des bâtiments repérés aux plans et situés hors du périmètre de protection de l'arche (Monument Historique. Ces bâtiments sont répertoriés à l'annexe 3 et décrits dans le diagnostic (1<sup>ère</sup> partie du rapport de présentation).

Ils feront l'objet dans le règlement de prescriptions particulières afin d'assurer leur protection.

L'article 2 des zones UC, NH, NA, A et NPb, s'il permet la restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension précise que les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre, qu'il fasse parti des bâtiments repérés aux plans ou pas.

De plus, pour les secteurs A, NA et NPb en cas d'extension des habitations existantes (liées ou non à l'activité agricole), elles seront autorisées dans la limite de 50% de la surface au sol initiale du bâtiment.

Par ailleurs, la hauteur des extensions du bâtiment devra respecter les conditions fixées à l'article 10 de chacune des zones, à savoir :  
« *La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial* »

Pour secteur A, le changement de destination à usage d'habitation ne peut être lié qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage de l'activité et pour la diversification de l'activité agricole.

Enfin l'article 11 de chaque zone concernée rappelle que les rénovations et extension des bâtiments répertoriés doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect, ...).

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

## **2.6.2. Les sites archéologiques :**

---

Sept sites archéologiques existent sur le territoire communal. Ils ont été repérés aux plans et sont situés en zone A et NPb:

- occupation située dans le hameau de la Courterais
- occupation située dans le hameau de la Havelinaiis
- Motte castrale située dans le hameau du Châtel
- Enceinte située dans le hameau du Châtel
- Enclos situé dans le hameau les Boutières
- Enclos situé dans le hameau de la Roussais
- Enclos situé dans le hameau de Villermis

A l'article 3.4 des dispositions générales, 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.

**Motivation des règles concernant le reste du territoire et l'espace agricole.**

➔ Ce sous-chapitre concerne les secteurs n'étant inclus ni dans les zones urbaines ou à urbaniser, ni dans une zone naturelle de protection. Il s'agit de la répartition entre la zone agricole et la zone mixte à vocation agricole.

## 3.1 LES ZONES AGRICOLES STRICTES (A) ET LES ZONES NATURELLES MIXTES A VOCATION AGRICOLE (NA)

En zone agricole stricte (A) et en zone naturelle mixte (NA), les élus ont souhaité protéger fortement les exploitations agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricole.

Cette protection passe notamment par la *non extension* des hameaux et par l'application de dispositions réglementaires propres à chaque zone qui viennent appuyer les orientations prises dans le cadre du P.A.D.D

► Concernant la préservation de l'activité agricole, le PADD retient les principes suivants :

**> En évitant l'étalement urbain :**

- > Prévoir un développement du bourg dans le respect des activités en place et de leur développement (aussi bien celle à vocation agricole)
- > Ne pas autoriser de constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux pour les tiers. Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés.

**> En protégeant l'outil agricole :**

- > Protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité suffisamment importante nécessitant une protection strictement agricole
- > Protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par la non extension des hameaux.

► **Concernant le reste du territoire communal, le PADD retient les principes suivants :**

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt paysager, la prise en compte :
  - des sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A",
  - des habitations sans lien avec l'exploitation agricole,
  - des entreprises artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, école agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements
- prendre en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour :
  - permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement)
  - permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel.

### **3.1.1. Répartition entre les deux zones :**

Le reste du territoire communal correspond à un secteur où domine l'agriculture mais où résident des tiers non exploitants.

Il a donc été divisé en deux zones qui se caractérisent de la façon suivante :

- La zone A « *comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification, lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.* »
- La zone NA « *est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.* ».

Un certain nombre de critères ont été mis en place afin de déterminer ce qui relève de la zone agricole stricte (A) et de la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA).

Ces critères sont présentés dans les tableaux ci-après.

CRITERES	CLASSEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>)</li> <li>- isolé ou en limite d'un hameau</li> <li>- pas de cessation d'activité avant l'approbation du P.L.U</li> </ul>	<b>A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments agricoles isolés ou en limite d'un hameau</li> </ul>	<b>A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>)</li> <li>- dans un hameau</li> <li>- même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U</li> </ul>	<b>NA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les sièges d'exploitants agricoles qui ne présentent pas une activité importante (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>)</li> <li>- isolé, en limite ou dans un hameau</li> <li>- même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U</li> </ul>	<b>NA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations de type familial</li> <li>- Les exploitations de type « céréalier » ou sans activités d'élevage (ne dégagant pas de périmètre de protection)</li> <li>- Isolées, en limite ou dans un hameau</li> </ul>	<b>NA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les tiers à l'agriculture</li> <li>- les sièges d'exploitations agricoles qui cessent leur activité avant la fin du P.L.U et qui ne sont pas repris</li> <li>- les bâtiments agricoles désaffectés</li> <li>- les bâtiments agricoles isolés et utilisés pour du stockage</li> <li>- les unités bâties comportant des activités qui ne peuvent trouver place en zone urbaine</li> <li>- les unités bâties non comprises dans une zone naturelle de protection</li> </ul>	<b>NA</b>

Par ailleurs, ont été identifiés comme faisant partie de la zone NA :

- Les parcelles non bâties constituant des jardins. Ces terrains sont sans lien avec l'agriculture et sont attenants aux parcelles supportant l'habitation des tiers.
- Au nord du territoire à proximité du ruisseau du Val, la station d'épuration de la laiterie industrielle.
- Les parcelles sur lesquelles étaient situés les bâtiments relevant de la zone NA ou n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole.

➔ **Par déduction le reste des terres a été classé en zone A. Ces terres sont utilisées par les agriculteurs.**

**Les élus souhaitent** prendre en considération le développement des exploitations agricoles afin de protéger leur potentiel d'évolution tout en tenant compte des distances d'éloignements.

Aussi, pour les zones A et NA :

-Il est spécifié que les constructions neuves à usage d'habitat sont autorisées uniquement lorsque les habitations sont liées à la pratique de l'activité agricole

-la notion de réciprocité des distances est mise en place dans le chapeau introductif des zones A et NA, cette notion est complétée :

- à l'article 2.4.3 pour les zones A et NA:

*« les constructions de logement neuf, liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève. »*

-à l'article 2.4.4 pour la zone A pour introduire les notions de distance à respecter dans le cadre d'extension de bâtiments existants selon leurs usages, afin de ne pas réduire les interdistances :

*« Toutefois les extensions des habitations existantes en rapport avec l'activité agricole situées en deçà d'une distance de **100 m** par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.*

-à l'article 2.4.4 pour la zone NA pour introduire les notions de distance à respecter dans le cadre d'extension de bâtiments existants selon leurs usages, afin de ne pas réduire les interdistances :

*« Toutefois les extensions des habitations existantes situées en deçà d'une distance de 100 m par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation ou d'un bâtiment agricole en activité étranger à l'exploitation dont il relève seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher des bâtiments agricoles par décrochement, afin de ne pas réduire les interdistances ».*

**Les élus souhaitent** ne pas développer le mitage de l'espace agricole par l'édification de logement de fonction liés à l'activité agricole, aussi une distance de 100 m sera requise concernant l'implantation des constructions neuves liées au logement de fonction de l'exploitant.

Cette disposition sera traduite à l'alinéa 2.4.3 des zones A et NA :

*« Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de **100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée*

**A l'intérieur de la zone NA, les élus souhaitent** prendre en compte les activités qui ne sont pas nécessairement liées à l'activité agricole, elles ressortent le plus souvent d'une activité artisanale indépendante. L'objectif évoqué le biais du PADD est d'assurer la diversité et la mixité sur l'ensemble du territoire y compris dans le secteur rural dans la mesure où l'évolution du bâti et des activités permettent une conserver une pluralité des fonctions dans le secteur naturel tout en assurant la préservation des activités agricoles en place.

La surface des bâtiments annexes autorisée dans la zone NA permet donc de faire évoluer les occupations du sol actuellement présentes dans la zone tout en préservant l'activité agricole. Cependant, afin de limiter toute dérive, il sera précisé dans l'article 9 que :

*« L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **50 m<sup>2</sup>**.*

*L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation est limitée à **30 m<sup>2</sup>***

*L'emprise au sol des abris de jardin sur terrain nu est limitée à **6 m<sup>2</sup>** »*

**Prise en compte des risques au travers du Plan Local d'Urbanisme.**

## 4.1. Risques naturels

### **4.1.1. Les zones inondables :**

---

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 l'existence de secteur soumis au risque d'inondation.**

Toutefois, 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 élus n'ont pas connaissance de l'existence de secteur soumis au risque d'inondation.**

Par conséquent, la commune n'est pas soumise à ce type de risque. Le PLU ne peut donc intégrer une réglementation spécifique.

### **4.1.2. Les feux de forêts :**

L'arrêté préfectoral du 07 Novembre 1980 a établi la liste des communes particulièrement exposées aux incendies des forêts, bois et Landes. La commune de Marcillé Raoul en fait partie pour les bois des Fertais et de Beau Séjour.

---

## 4.2. Risques industriels et technologiques

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 à instauré Les plans de Prévention es Risques Naturels Prévisibles. En l'absence de PPRI, le P.L.U doit prendre en compte l'existence des risques.

La Loi n°2003-699 du 30 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les Plans de Prévention des Risques Technologiques qui devront être mis en œuvre par l'Etat avant le 30 Juillet 2008 pour les établissements les plus dangereux (SEVESO)

Des servitudes d'utilité publique indemnisées par l'exploitant à l'origine du risque seront également instituées pour tout risque nouveau résultant de l'extension ou de la création d'une installation industrielle à hauts risques qui nécessiterait une restriction supplémentaire de l'utilisation des sols (art L515.8 du Code de l'environnement). La commune n'est concernée par aucun établissement de ce type.

Par contre, la société Novandie est une installation soumise à autorisation qui détient un stock d'ammoniac. Il apparaît souhaitable de conserver un éloignement entre les zones d'habitat et cette installation. En effet, les installations classées, même en parfaite conformité avec la législation qui les concerne (le volume détenu initialement a été réduit pour supprimer la zone de danger en dehors de l'installation) ont un impact non nul sur leur environnement immédiat. Le zonage du P.L.U a pris en compte dans les secteurs d'extension liés à l'activité de la laiterie, les parcelles qui sont actuellement propriétés de la société Novandie. Des études appropriées notamment celles relatives à l'impact sur l'environnement seront menées lorsque les projets d'extensions ou de constructions seront connus et envisagés afin de limiter les risques.

La Loi du 22 Juillet 1987 exige également que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

A ce titre, le Porter à la Connaissance mentionne que la Commune de MARCILLE RAOUL est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voies routières RD 794.

La commune pourrait également concernée par le risque naturel de rupture de la digue des plans d'eau situés sur la commune ou les communes avoisinantes.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles de fortes concentrations de personnes (camping, terrains de sports...) afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver les risques mis en évidence ci-dessus.

**Les emplacements réservés.**

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons et piste cyclables), la création d'espaces et ouvrages publics et d'installations d'intérêt général. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquit le terrain pour réaliser l'équipement prévu
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

**Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune.**

**Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :**

N° réf au plan	Nature	Remarques / PADD
30	Création d'une voie de desserte pour le désenclavement des franges arrière	Cet emplacement permet d'anticiper le désenclavement des franges arrière. Il servira de base à la desserte des zones qui ne sont pas encore construites dans le cadre du P.L.U. Il permettra également de limiter les entrées/sorties sur la RD 794 en gérant un seul point de conflit pour la desserte de la parcelle n 249. Il permettra également de desservir les fonds de parcelles non bâti de la zone UC, afin de leur permettre d'accueillir des constructions neuves.  L'objectif est d'anticiper un schéma de desserte cohérent et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.
31	Création d'une voie de desserte pour le désenclavement des franges arrière	Actuellement un accès existe à cet emplacement pour desservir la parcelle n°356. L'emplacement réservé permet d'anticiper l'urbanisation relative à la zone UC tout un assurant à la commune la mise en place d'un schéma de dessertes cohérent afin de permettre le désenclavement de la zone 1AUE, afin d'établir des liaisons de bouclage en accroche sur les voies principales de desserte.  L'objectif est d'anticiper un schéma de desserte cohérent et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.
32	Elargissement de la voie existante / aménagement du carrefour + conservation des arbres + talus	Cet emplacement permet d'anticiper le désenclavement des franges arrière. Il servira de base à la desserte des zones 2AU qui ne sont pas encore prévues constructibles à court termes, dans le cadre du P.L.U. Il permettra de limiter le trafic routier à l'intérieur du lotissement de Bellevue et de compléter le maillage du réseau viaire par l'utilisation d'un chemin existant qui deviendra voie de desserte et se greffera sur une voie secondaire. Cet emplacement permet de limiter les risques liés à la sécurité routière en dégagant un espace suffisant permettant la visibilité en sortie du carrefour entre le chemin existant (à élargir) et le chemin dit "des Primevères à la Croix St Jean". Les haies bocagères et talus existants seront conservés. L'objectif est d'anticiper un schéma de desserte cohérent, tout en limitant les conflits d'usages liés au trafic routier, et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.

33	Aménagement du carrefour	Cet emplacement réservé est créé afin de limiter les risques liés à la sécurité routière en dégagant un espace suffisant permettant la visibilité en sortie du carrefour entre le chemin dit "des Primevères à la Croix St Jean" et la Rd 794. L'objectif est d'anticiper un schéma de desserte cohérent, tout en limitant les conflits d'usages liés au trafic routier, et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.
34	Equipped de loisirs / création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement permet de prolonger le chemin piétonnier existant à l'intérieur du lotissement de Bellevue, afin d'établir des connexions avec les équipements existants. Il permet constitue également une réserve pour la réalisation d'équipements à vocation de loisirs. Il permettra de répondre aux objectifs énoncés dans le P.A.D.D
35	Création et extension des équipements publics complémentaires à la salle des fêtes existante / création d'une voie pour le désenclavement de la zone 2AU située sur les franges arrière	Cet emplacement permet d'anticiper l'implantation d'équipements complémentaires à la salle des fêtes existante, tout en permettant la création d'une voie de desserte qui permettra ultérieurement de désenclaver la zone 2AU qui lui est contigüe. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nouveaux et d'anticiper un schéma de desserte cohérent, et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.
36	Création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement permet d'établir une liaison piétonne entre le secteur central et les secteurs d'habitats résidentiels existants, notamment la Résidence "Les Primevères" afin d'établir des connexions avec les équipements existants. Il permettra de répondre aux objectifs énoncés dans le P.A.D.D
37	Conservation de la haie bocagère sur talus / création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement permet d'assurer une continuité des chemins, dans la mesure où, il est envisagé par l'emplacement réservé n°32, d'élargir le chemin existant pour autoriser la circulation routière. Cet emplacement n°37, étant situé dans le périmètre rapproché complémentaire lié au secteur de captage, les haies bocagères et talus existants seront préservés. L'objectif est d'assurer des continuités piétonnes et ainsi de répondre aux objectifs énoncés au PADD.
38	Agrandissement de la station d'épuration	Cet emplacement réservé permettra de répondre aux dispositions énoncées dans les annexes sanitaires et d'être conforme aux orientations du P.A.D.D
39	Plantation d'arbres ligneux d'essences locales	Cet emplacement est réservé afin de permettre la conservation du caractère naturel du secteur UCN dans lequel il se trouve. Il permet de par sa nature, de répondre aux mesures de préservation de l'écrin végétal situé en périphérie immédiate du cimetière, afin de limiter l'impact visuel des constructions liées au secteur d'activité, à l'intérieur des cônes de visibilité mis en évidence.

TITRE III / CHAPITRE 6

---

**Les servitudes et le classement du réseau de voiries.**

## 6.1. Les servitudes

---

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique et pour certaines le règlement du Plan Local d'Urbanisme en fait des rappels.

## 6.2. Le classement du réseau de voiries

---

Il n'existe pas sur la commune de Marcillé Raoul :

- de classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- de marges de recul relatives à la Loi Barnier

### 6.2.1. Marges de recul relatives au classement du réseau départemental

Le tableau ci-dessous mentionne les voies concernées par les marges de recul relatives au classement du réseau départemental:

Voie	Marge de recul		Observations
	Usage habitation Hors agglomération  Zone non aedificandie de part et d'autre de la voie	autres usages Hors agglomération  Zone non aedificandie de part et d'autre de la voie	
RD 91	25 m	25 m	Route classée en 5 <sup>ème</sup> catégorie au R.V.D.
RD 794	100 m	30 m	Route classée en 2 <sup>ème</sup> catégorie au R.V.D.

(\*) R.D.V. : Règlement de la Voirie Départementale.

**Le respect des principes légaux.**

## 7. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME :

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

### 7.1. L'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

---

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leur prévisions et leur décision de l'utilisation de l'espace. »*

Le Plan Local d'Urbanisme de MARCILLE RAOUL respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettent d'atteindre une population totale de **1200 habitants sur une base de quatorze logements à l'hectare**. Cette base pourra être plus forte pour économiser les terrains le plus longtemps possible. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

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

---

Issu de la loi S.R.U., il définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable :

- a. assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement des espaces rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs de développement durable
- b. assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

c. assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbain et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- les points a et b. ont largement été affirmés dans le PADD et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.
- pour le point c., l'utilisation économe de l'espace a déjà été explicitée. La maîtrise des besoins de déplacement est traduite par la mixité urbaine, la réalisation de sentiers piétons et cyclistes et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations.

La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des besoins en déplacement.

La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de construction en bordure des ruisseaux (inclus dans le zonage de type NPa).

La préservation de la qualité du sol et du sous-sol est traduite dans le document par la limitation des droits d'utilisation du sol y compris pour la création ou l'extension de mines et de carrières pour préserver les exploitations agricoles, aussi bien au niveau des sièges que des terres afin de préserver un maximum les surfaces nécessaires aux plans d'épandage.

La préservation des espaces naturels a été introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (zonage NPa - intérêt paysager et/ou intérêt écologique).

**Le tableau des surfaces.**

## 8.1 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone UC, dont :	10.10
UCn :	2.68
Zone UE	12.50
Zone UA, dont :	7.17
UAa	4.39
UAb	2.78
Zone UL	1.23
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>31.00</b>

## 8.2 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D’EXTENSION :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone 1AUE, dont :	8.45
1AUE n°1	6.82
1AUE n°2	1.63
Zone 1AUA, dont :	17.33
1AUAA	15.28
1AUAb	2.05
Zone 1AUL	2.04
Zone 2AU	2.39
Zone 2AUE	2.48
<b>TOTAL ZONES D’EXTENSION</b>	<b>32.69</b>

### 8.3 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone Agricole (A)	1184.81
Zone naturelle mixte à vocation agricole (NA)	56.30
Zone naturelle de protection stricte de site (NPa)	216.60
Zone naturelle de protection de site (NPb), <i>dont :</i>	719.60
<i>NPb du Châtel</i>	1.40
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b> <i>dont</i> <i>(boisements classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme)</i>	<b>2177.31</b>  <i>(280.80 ha)</i>

## 8.4 – TABLEAU RECAPITULATIF :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone UC	10.10
Zone UE	12.50
Zone UA	7.17
Zone UL	1.23
Zone 1AUE	8.45
Zone 1AUA	17.33
Zone 1AUL	2.04
Zone 2AU	2.39
Zone 2AUE	2.48
Zone A	1184.81
Zone NA	56.30
Zone NPa	216.60
Zone NPb	719.60
<b>TOTAL</b> <i>dont</i> <i>(boisements classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme)</i>	<b>2241</b>  <i>(280.80 ha)</i>