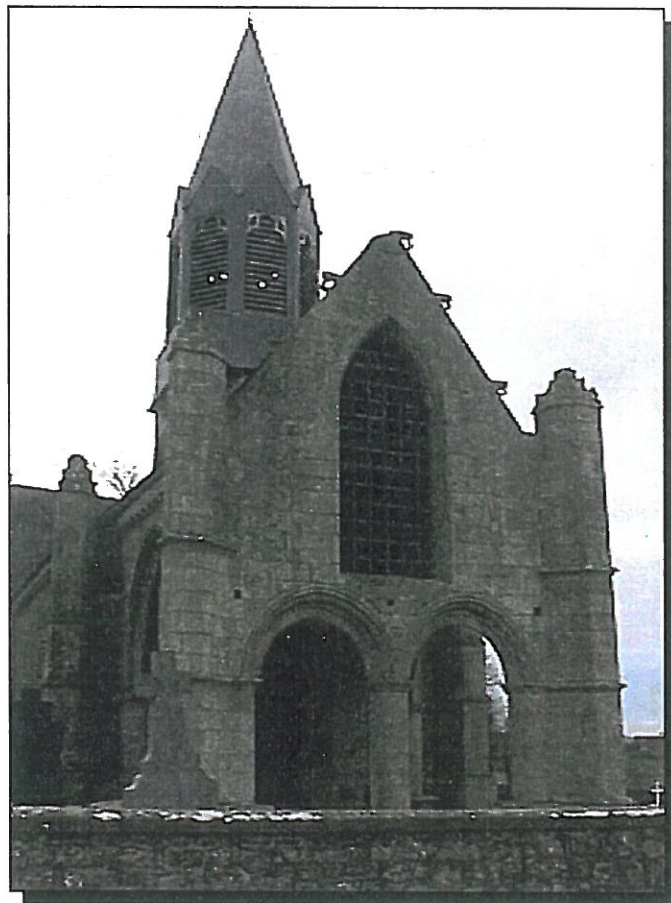


**Commune de  
LA NOUAYE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**



21 bld Franklin Roosevelt

BP 528

35000 RENNES

02 99 22 78 00 Tel

02 99 22 78 01 Fax

Août 2002

---

# LA NOUAYE

## ELABORATION DU P.L.U.

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### Sommaire

#### INTRODUCTION

A) Aspects généraux et démarche du P.L.U	4
B) Présentation de la commune	10

#### I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

13

A) Milieu naturel	
1°) Description et analyse	
• Analyse paysagère	13
- Géologie	13
- Topographie	15
- Analyse paysagère	16
2°) Sensibilité de l'environnement	19
- Alimentation en eau potable	19
- Gestion des eaux usées	19
- Préservation de la qualité des cours d'eau	21
- Déchetterie	21
B) Analyse architecturale	21
1°) Localisation et densité des zones d'urbanisation	21
2°) Historique de l'urbanisation par hameau	23
3°) Etude architecturale des bâtiments	29

---

---

<b>C) Patrimoine culturel</b>	35
1°) Monuments historiques	35
2°) Patrimoine archéologique	38
<b>D) Population et logements</b>	39
1°) Evolution de la population au niveau supra-communal	39
2°) Evolution de la population et des logements sur La Nouaye	42
<b>E) Activités et équipements</b>	45
1°) Activité économique dans la commune	45
2°) Equipements sur la commune	47
<b><u>II - OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u></b>	48
A) Motifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :	48
B) Les objectifs communaux du Plan Local d'Urbanisme :	48
C) Les objectifs supra-communaux de la procédure d'élaboration du P.L.U. :	49
1°) L'article L.110	49
2°) L'article L.121-1	49
<b><u>III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U</u></b>	51
A) L'équilibre entre développement des espaces urbains, agricoles et naturels:	51
B) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :	52
C) L'utilisation économe et équilibrée des espaces :	52
D) La maîtrise des besoins de déplacements :	53
E) La sauvegarde du patrimoine bâti :	54
F) la prévention des risques et nuisances :	54
G) La préservation de l'environnement :	55

---

---

## INTRODUCTION

### ■ Article L.110 du code de l'urbanisme :

« 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

### A) - Aspects généraux et démarche du P.L.U. :

La nouvelle loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, dite «Loi S.R.U.», a notamment pour objet la réforme de l'Urbanisme. Elle supprime les Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des Plan Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

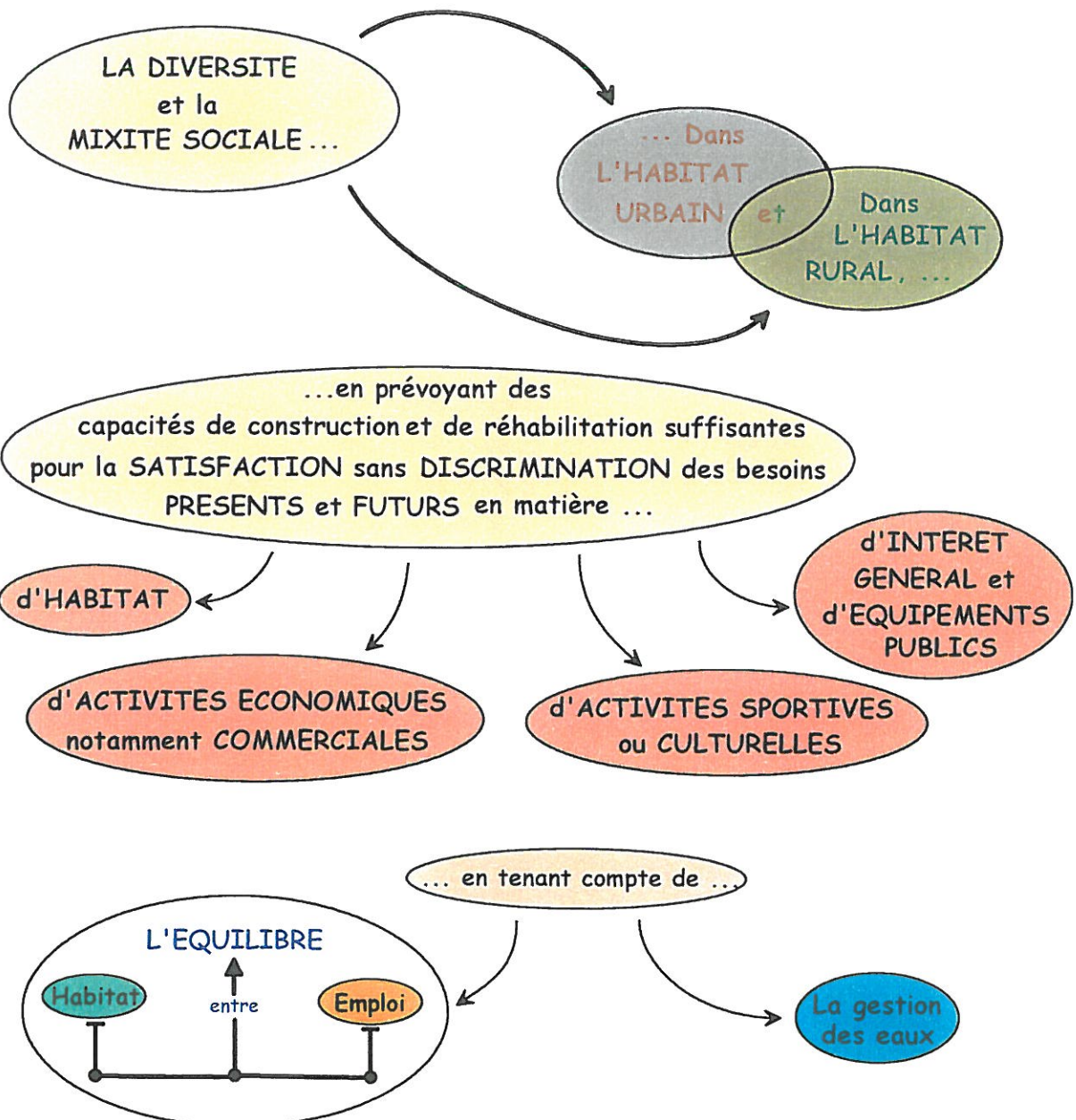
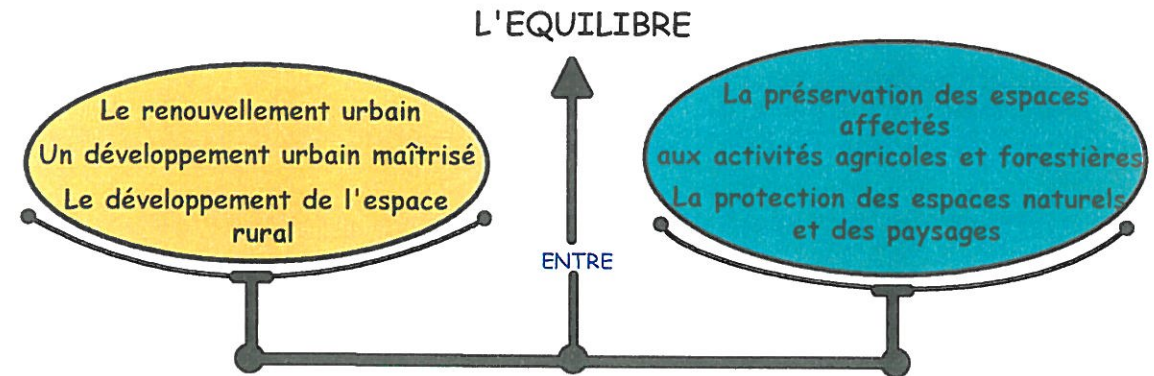
Le PLU est un document communal d'urbanisme qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect de l'article L. 110 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux :

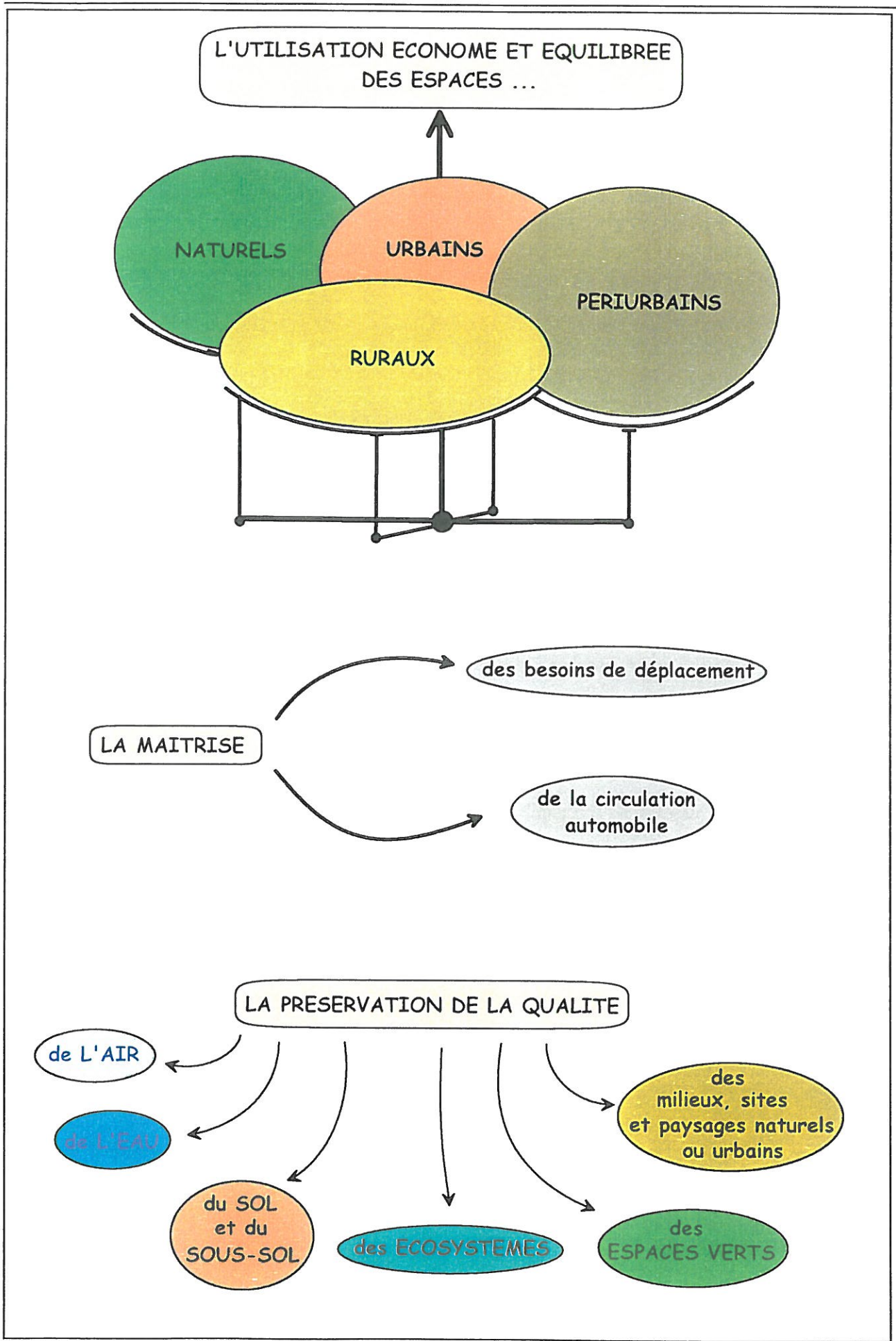
Cf. le schéma page suivante ... / ...

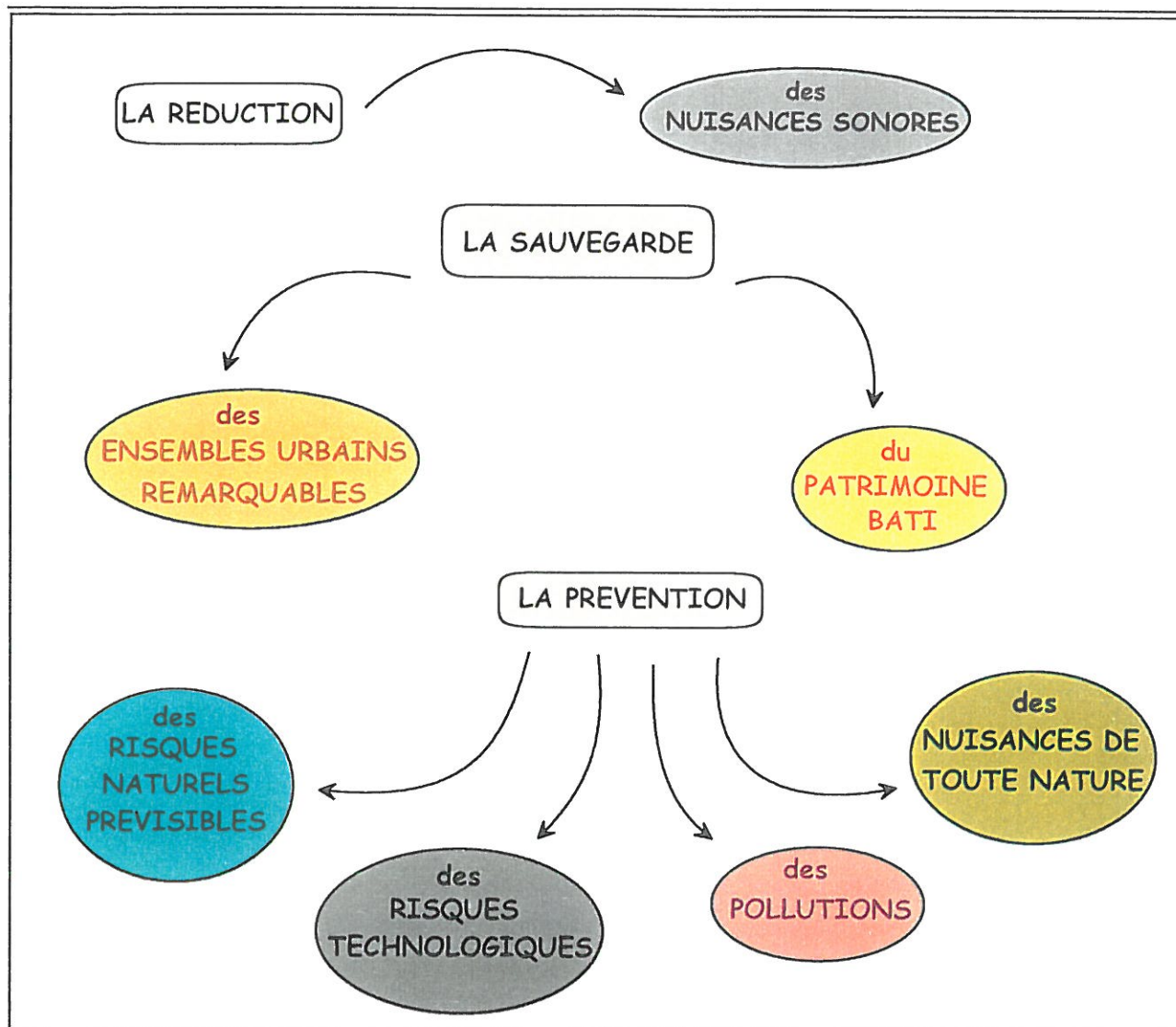
---

## LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX

Le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :







Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il permet à la commune de définir un cadre de référence pour leurs interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune ( ZAC s'il y a lieu ; traitement des espaces publics ; des paysages ; de l'environnement ; ...).

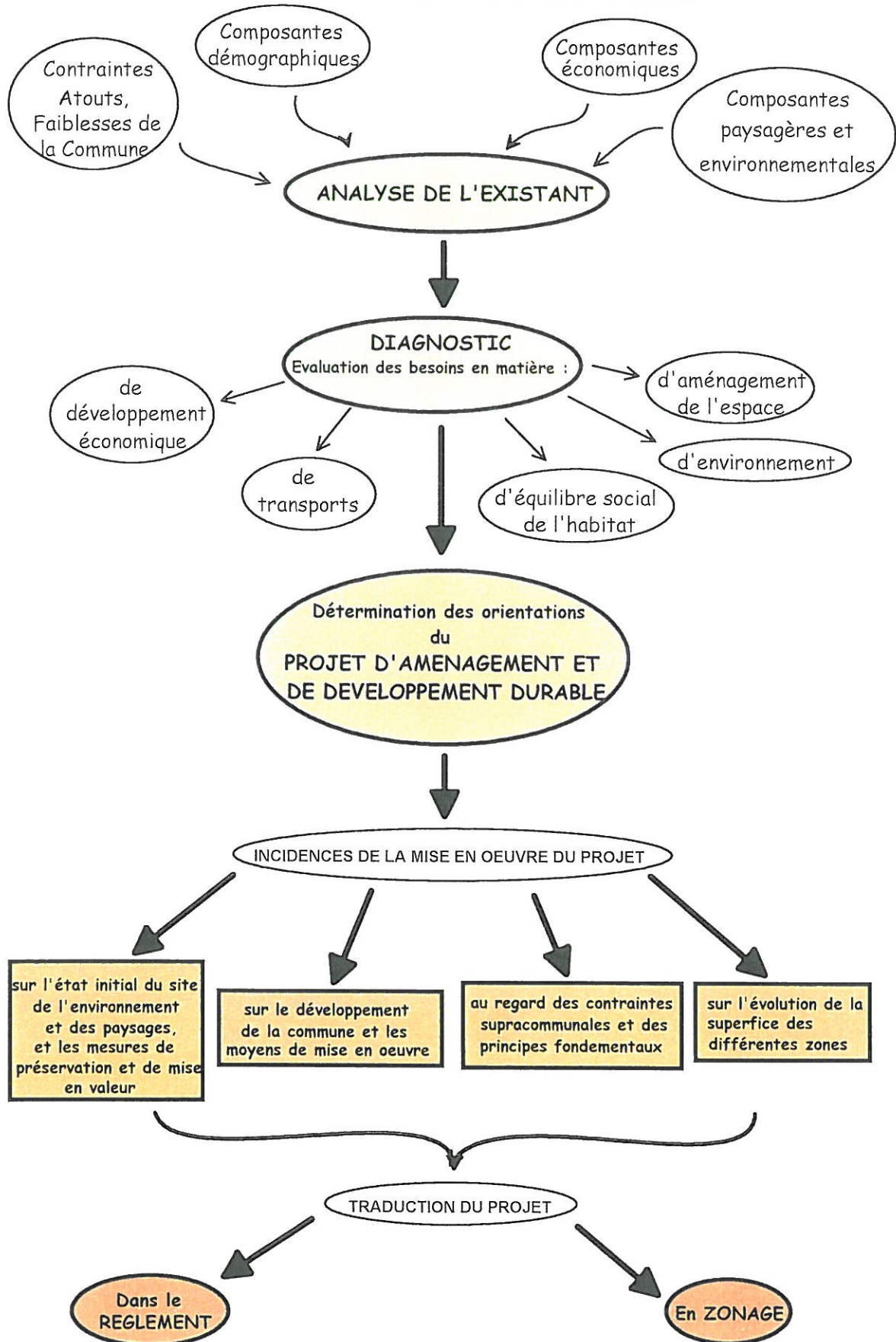
Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un diagnostic et d'un projet :

- Un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- Un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**, traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des choix, des objectifs et un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal.

## CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME



---

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré à **l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il peut être élaboré en **association avec l'Etat** et dans le **respect de l'intérêt général**.

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

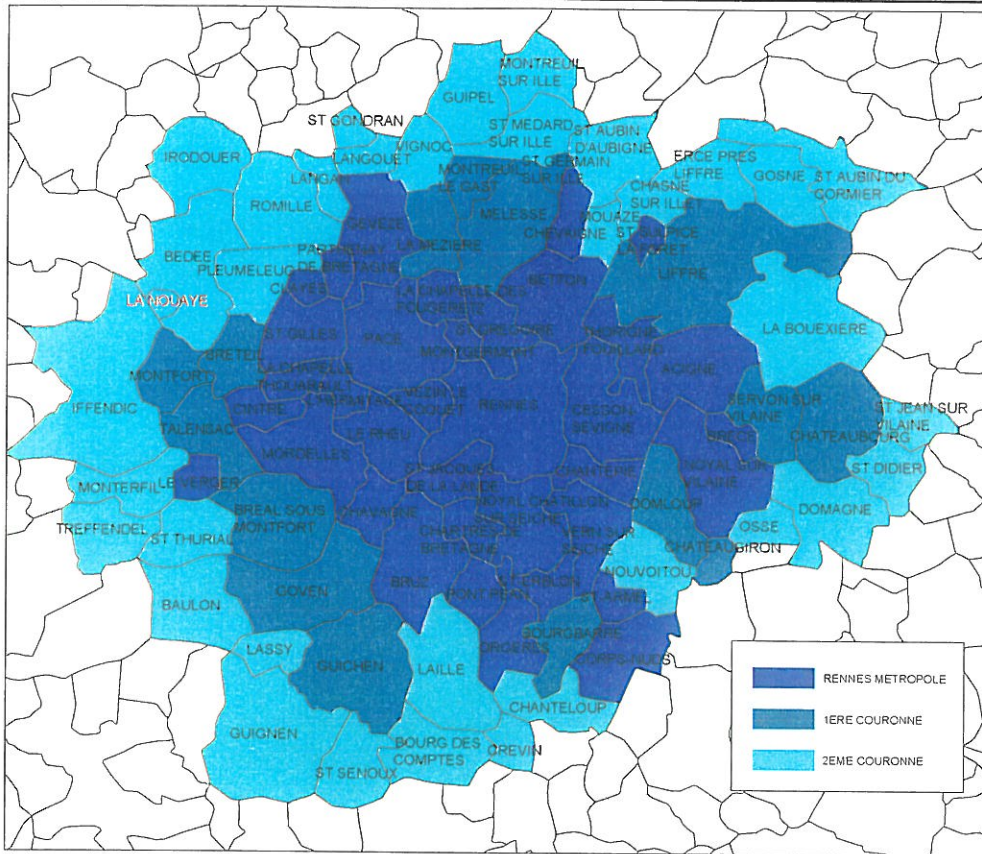
---

## B) Présentation de la commune

La commune se situe en Bretagne, dans la partie nord-ouest du département de l'Ille et Vilaine. Elle se trouve au nord de Montfort, à 20 km à l'ouest de Rennes en direction de Saint-Brieuc (cf. figure 1).

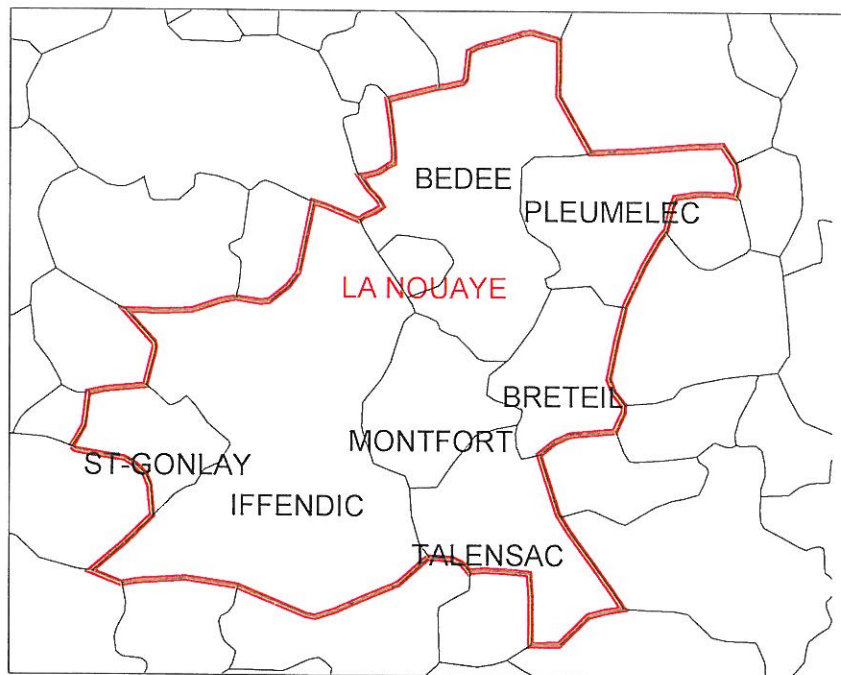


Figure 1- Localisation de La Nouaye



**Figure 2- L'agglomération Rennaise**

Positionnée à l'Ouest de l'agglomération rennaise, la commune de la Nouaye fait partie des 35 communes participant de la 2° couronne rennaise.



**Figure 3- La communauté de communes du Pays de Montfort**

La commune appartient au canton de Montfort, ainsi qu'à la communauté de communes du Pays de Montfort, qui regroupe 8 communes au total.

Localisée à 2,5 km au sud de Bédée, la commune de La Nouaye s'étend sur 2 km dans le sens nord-sud et 1,5 km dans le sens est-ouest, avec une population de **235 habitants** et une superficie de **276 hectares**.

Elle est insérée dans la commune de Bédée, et comprend une frontière avec Iffendic au sud-ouest (cf. figure 2).

Sa principale voie de communication est la **départementale 62** qui la traverse dans sa partie sud-ouest. La route partant vers le nord-est depuis Fontainbrun permet une liaison directe avec le bourg de Bédée.

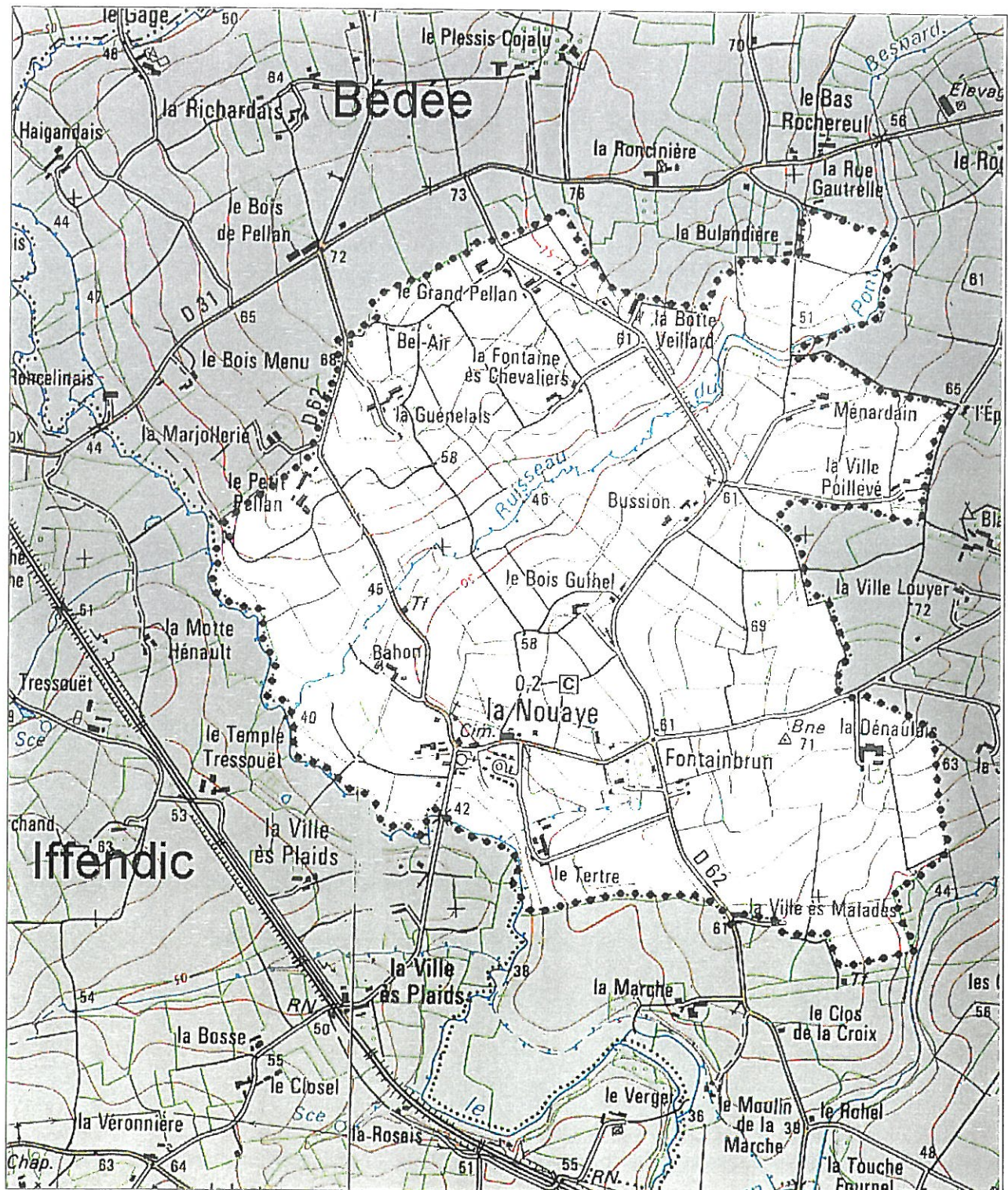


Figure 4. Carte IGN de La Nouaye et de ses alentours.

## I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

### A) Le milieu naturel

#### 1°) Description et analyse :

- Analyse paysagère :
- Géologie :

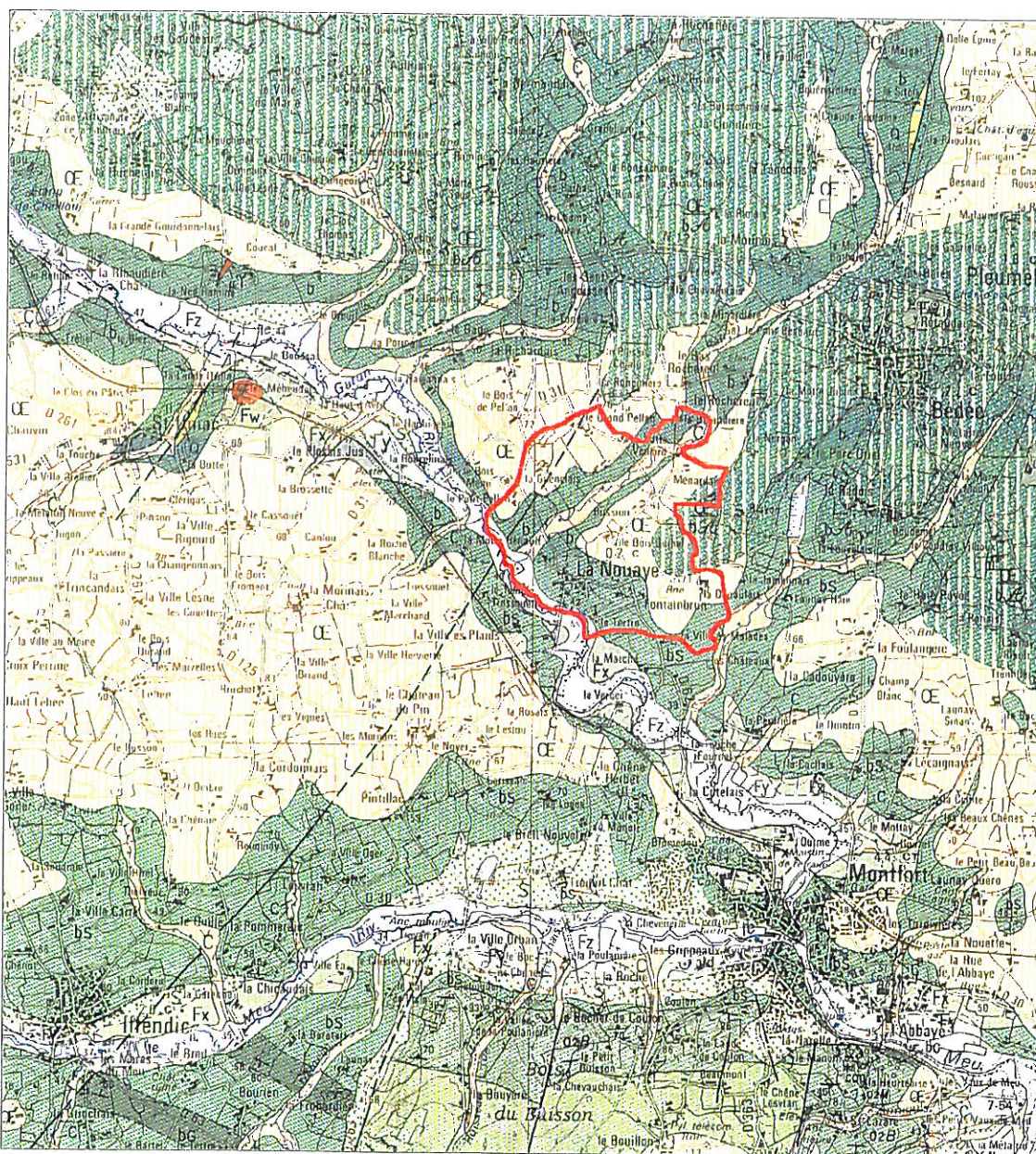


Figure 5. Carte géologique  
du secteur

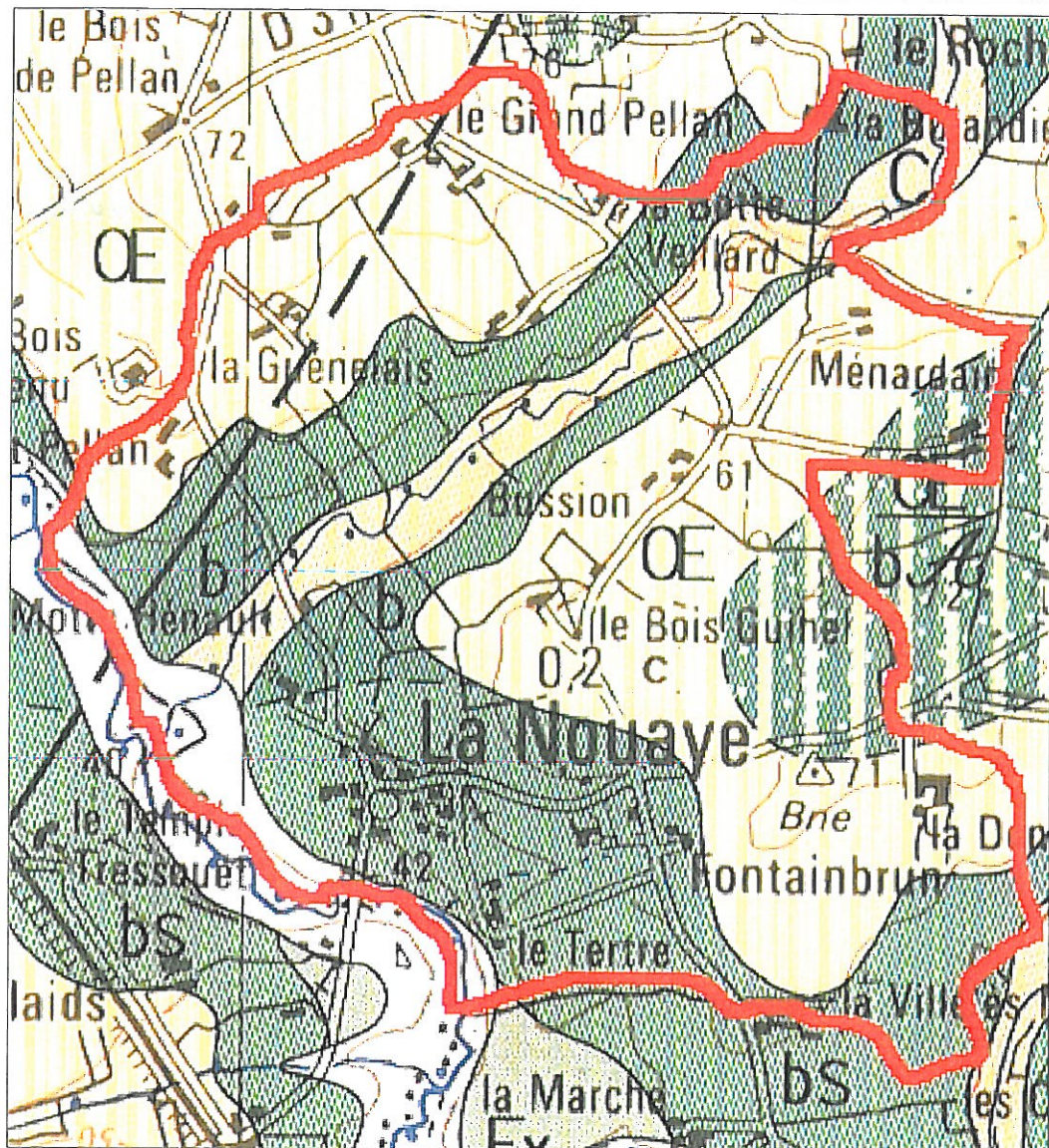


Figure 6. Carte géologique  
de La Nouaye

Légende :

- | Roches cristallines                              | Roches sédimentaires                         |
|--|--|
| - OE : Limons éoliens, loess                     | - b <sub>1</sub> : Isaltérites du Briovérien |
| - C : Dépôts de versants, ruissellement dominant | - bs : Alternances silto-argilo-gréseuses    |
| - Fz : Limons de débordement                     | - b : Briovérien grés-pélicite indifférencié |

Analyse :

Le secteur de Montfort présente des roches très anciennes : des schistes et des grès Briovériens, datant de l'époque Protérozoïque (-540 millions d'années). Ce secteur a ensuite été recouvert par la mer de nombreuses fois, ce qui a entraîné la dégradation de ces roches, mais aussi des dépôts de limons. Actuellement, on retrouve ces dépôts limoneux sur les points hauts.

Sur la commune, on trouve ces dépôts limoneux sur les deux crêtes repérées dans l'analyse topographique (cf page suivante). Ces dépôts ont été érodés sur les deux versants de la vallée du ruisseau du Bahon (en jaune sur la carte), on retrouve donc les roches Briovériennes très anciennes (en vert). Enfin, on trouve des dépôts fluviaux le long du Garun, formant des méandres.

### - Topographie :

La carte topographique montre un relief général orienté du nord-est vers le sud-ouest, en direction du Garun. Mais la commune est aussi traversée par le ruisseau du Pont Besnard, qui s'écoule dans le sens de cette pente. On a donc un relief secondaire assez fort et axé sur la commune. Cette topographie marquée, combinée à un paysage très ouvert crée de larges cônes de vision, depuis la D 62 au nord-est du bourg par exemple.

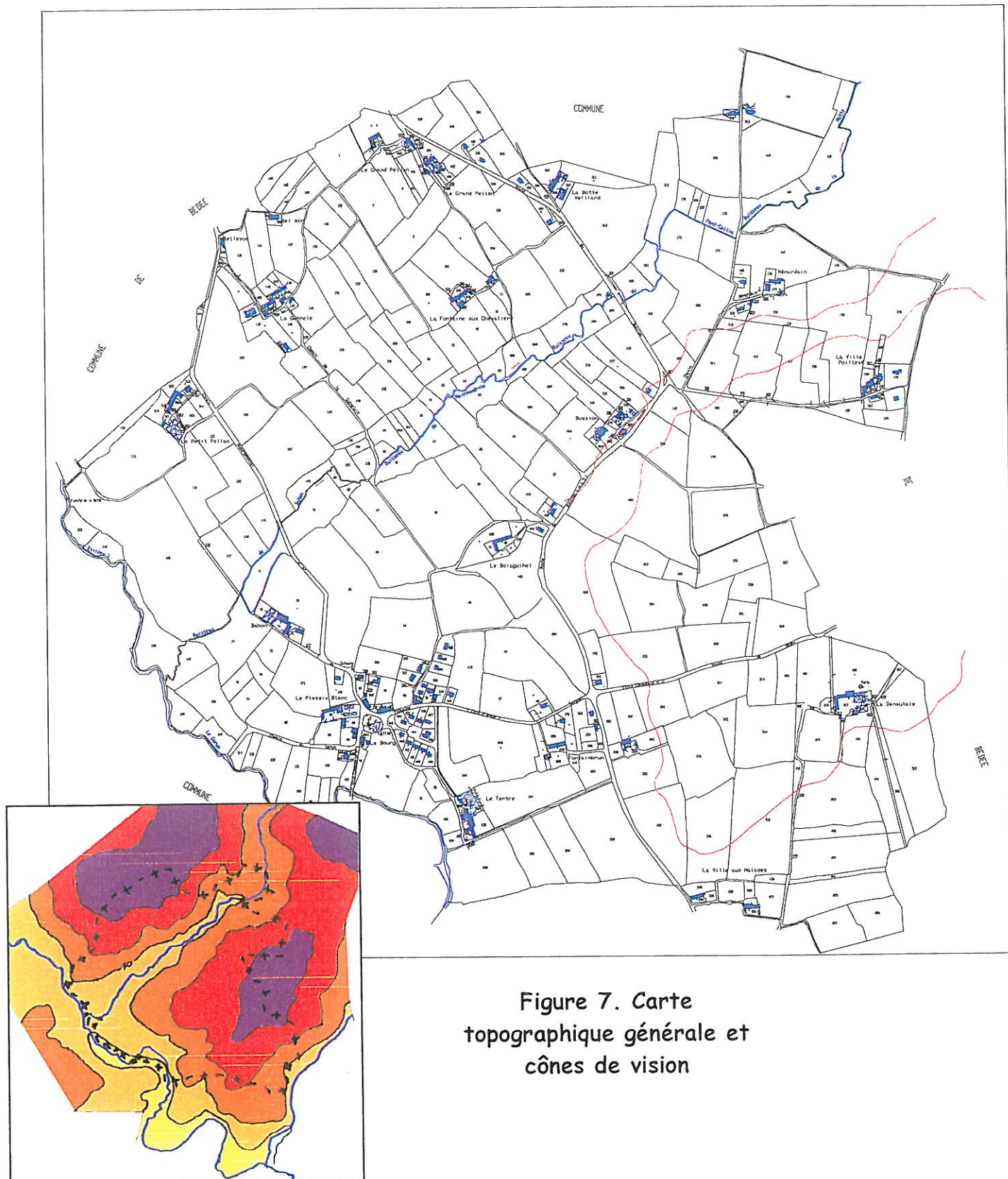


Figure 7. Carte topographique générale et cônes de vision

---

### - Analyse paysagère :

La commune possède un paysage rural assez typique de l'Ille et Vilaine. La modernisation des pratiques agricoles a entraîné une résorption importante du maillage bocagé présent jusqu'au début du siècle. La commune, du fait de sa topographie marquée, a toutefois conservé certains chemins creux bordés de haies ou plus fréquemment des alignements d'arbres en limite de propriété. Hormis ces écrans naturels, le territoire communal présente un paysage ouvert qui s'arrête à la ligne de crête du versant opposé. Cet ouverture du paysage entraîne deux conséquences principales :

- L'impact visuel des constructions n'est pas seulement limité à leur aspect extérieur, mais aussi à leur morphologie, leur volumétrie, leur implantation et leur ordonnancement entre-elles.
- Les éléments paysagers forts tels que les chemins creux ou les principales haies doivent être préservées et gérées de façon rationnelle. Ils peuvent participer à une mise en scène du paysage par la création de vues sur des éléments paysagers forts (église dans le bourg par exemple).

Le paysage est donc assez uniforme sur la commune. On trouve tout de même des entités paysagères fortes :

- le ruisseau du Garun : lié à la topographie, il marque la limite sud-ouest de la commune. Il s'écoule au milieu de prairies humides qui permettent des expansions de crue. Ce ruisseau et ses prairies créent une limite franche à l'urbanisation dans la partie sud du bourg, avec un dégagement visuel important.
  - le ruisseau du Bahon : il porte de nombreux noms (Bahon, Halesaudrine, Pont-Collin, etc), et traverse la commune du Nord-Est vers le Sud-Ouest. Il est lui aussi bordé de prairies humides mais possède en plus tout un linéaire d'arbres adaptés aux milieux hydromorphes (saules essentiellement), qui créent un écran visuel en fond de vallée.
  - le bois de Bussion : ce petit bois de 3 ha est le plus étendu de la commune. Il est géré en taillis, c'est à dire que seules sont conservées les souches, qui produisent chacune de nombreux rejets de faibles diamètres. Ce bois sert essentiellement de bois de chauffe. Ce boisement est d'autant plus intéressant du point de vue paysager qu'il se trouve sur le sommet du versant Est, particulièrement pauvre en arbres.
  - les secteurs urbanisés : dans les différents petits hameaux, on trouve de vieux corps de ferme dont la volumétrie participe au paysage global comme expliqué ci-dessus. Le bourg possède lui aussi une forte identité, principalement de par son église accompagnée du cimetière qui l'entoure. Sa découverte depuis la D 62 se fait progressivement, puisque la route descend jusqu'au ruisseau avant de remonter en courbe. Ce cône de visibilité doit être préservé par le nouveau PLU, afin de mettre en valeur l'entrée ouest du bourg.
-

**Repérages photographiques :**



**Figure 8. Vue sur le bourg depuis la D 62 au nord**



**Figure 9. Vue sur le bourg depuis le Boisguihel à l'Est**



**Figure 10. Aperçu des prairies humides depuis le parking de l'église**



**Figure 11. Haie bordant le ruisseau de Bahon**



**Figure 12. Haie de chênes bordant le \_\_\_\_\_ lotissement au sud**



**Figure 13. Le chemin creux menant au bois de Bussion**





Une étude des stations d'épuration rejetant leur eaux traitées dans ces rivières permet d'avoir des informations sur l'impact de l'activité humaine sur le milieu aquatique.

Les stations sont divisées en 4 groupes, selon la qualité de leur traitement :

- les stations dont les performances respectent les exigences réglementaires futures sont classées "bonnes".
- les stations qui fonctionnent correctement mais qui devront être améliorées pour respecter les exigences futures seront classées "satisfaisantes mais à améliorer".
- les stations dont les rejets ont parfois dépassé les normes de rejet actuelles sont classées "insuffisantes".
- les stations dont les rejets ont régulièrement dépassé les normes de rejet actuelles entraînant une pollution chronique sont classées "mauvaises".

Sur la capacité épuratoire de l'ensemble du bassin versant, 36% correspond à des stations "bonnes", 29% à des stations "satisfaisantes", 26% à des stations "insuffisantes" (Saint-Meen le Grand et Boisgervilly Bréal-sous-Montfort) et 9% à des stations "mauvaises" (Mordelles et Romillé).

Nous allons étudier plus spécifiquement les stations qui se trouvent sur le Garun, mais aussi celles qui se trouvent à proximité de La Nouaye.

Commune	Type de traitement	Type de réseau	Capacité de traitement	Efficacité	Milieu récepteur
Bédée	B.A + Lagunage	Séparatif	3000 éq.hab	Bonne	Garun, Meu, Vilaine
Boisgervilly	Lagunage naturel	Séparatif	600 éq.hab	Insuffisante	Péronais, Garun, Meu
Iffendic	Lagunage naturel	Séparatif	2000 éq.hab	Satisfaisante	Meu, Vilaine
Montauban de Bretagne	Boues activées	Séparatif et unitaire	17000 éq.hab	Satisfaisante	Garun, Meu, Vilaine
Montfort sur Meu	Boues activées	Séparatif et unitaire	8000 éq.hab	Insuffisante	Meu, Vilaine
Saint-Uniac	Lagunage naturel	Séparatif	500 éq.hab	Bonne	Leznach, Garun, Meu, Vilaine

On peut voir que ces communes ne présentent pas de problème d'assainissement, excepté pour Boisgervilly et Montfort. Boisgervilly a résolu le problème de saturation en augmentant sa capacité de traitement de 1000 éq.hab au début 2000, alors que Montfort devrait régler ses problèmes d'eaux parasites par la réalisation d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 15 000 éq.hab.

Les efforts consentis par les municipalités présentant des filières de traitement peu efficaces, couplés à la mise aux normes nécessaire des systèmes d'assainissement individuel dans le cadre de la loi sur l'eau, devrait permettre une réductions significative des rejets polluants d'origine humaine sur l'ensemble du bassin versant. La Nouaye participe à cet effort de réduction des rejets en équipant le centre-bourg d'un réseau d'assainissement collectif. L'unité de traitement sera un filtre à sable, localisé dans la parcelle 79, à 200 mètres à l'ouest du bourg.

---

### - Préservation de la qualité des cours d'eau (source : DDASS, DIREN):

Une étude au niveau de la rivière du Meu permet d'avoir des informations sur la qualité globale du bassin versant puisque cette rivière en est l'exutoire. Le Garun se jette dans le Meu à Monfort, mais il récupère les eaux de toute la partie nord du bassin versant, sa qualité apporte donc des informations importantes.

Le Meu possède une valeur en nitrates très élevée, avec des pics avoisinant la limite de potabilité (50 mg/l de NO<sub>3</sub>). Cette teneur connaît une légère diminution depuis 30 ans, après un pic en 1997 (valeur maximales >60 mg/l).

La teneur en phosphore connaît une diminution presque continue depuis 1994, soit une baisse de 40 % environ. Cette pollution possède deux sources distinctes : l'activité agricole (ruissellement sur les terres cultivées) et les zones urbaines (assainissement). Il est à noter que la plupart des stations d'épuration du bassin du Meu et du Garun sont équipées d'unité de déphosphatation.

Des analyses (32 au total) ont révélé la présence de 7 molécules de pesticides différentes. L'atrazine conserve une concentration importante (supérieur au seuil de 0.1µg/l). L'isoproturon et le diuron présentent eux aussi des concentration supérieures à 0.1µg/l, sur des périodes assez longues. Le deuxième connaît toutefois une forte régression.

Tout comme pour les rejets d'origine urbaine, les rejets d'origine agricole devraient être mieux maîtrisés. Le programme Bretagne Eau Pure 2, visant à reconquérir la qualité des eaux potabilisables, ne permet pas de tirer un bilan puisque les effets se révéleront sur le long terme.

### - Déchetterie :

La commune de La Nouaye a adhéré au SICTOM en 1975 et est répertoriée dans le secteur n°3 du SICTOM. Depuis la mise en place de la collecte sélective en 2000, les communes adhérentes au SICTOM ont été équipées en bacs de tri sélectif.

Cette commune, au regard de l'effectif de sa population agglomérée (244 habitants en 1999), a opté pour la collecte en «porte-à-porte» en zone agglomérée, et en apport volontaire en zone rurale. S'agissant de l'apport volontaire, la population est invitée à déposer ses ordures ménagères dans des conteneurs situés en différents lieux de la commune.

Les «bouteilles en plastiques», les «briques alimentaires et cartonnettes», «l'acier et autres déchets métalliques» sont déposés dans des bacs emballage. Les déchets ménagers non-recyclables (alimentation, films et sacs en plastique, couches-culottes, petits emballages divers, ...) sont déposés dans des bacs «ordures ménagères». La collecte a lieu 1 fois par semaine.

Concernant la collecte en «porte-à-porte», la population est équipée individuellement de 3 bacs afin d'effectuer le plus efficacement possible le tri des déchets selon leur catégorie : ordures ménagères non-recyclables ; emballages et papiers.

Les déchets emballages sont, une fois collectés, envoyés dans un centre de tri à Gaël, où ils sont de nouveau triés selon leur catégorie. Ils sont ensuite expédiés vers des entreprises de recyclage de matériaux. Les ordures ménagères transitent par l'usine de broyage-compostage appartenant au SICTOM et située à Gaël. Mises en balles, elles sont ensuite envoyées dans un centre d'enfouissement technique des déchets, à Le Verger (site de classe 2 appartenant au SICTOM).

Concernant les déchets verts, les gravats, les encombrants, ferrailles, etc ; la population est invitée à les déposer dans les déchetteries, dont celles situées à Montfort-sur-Meu.

Il n'y a donc pas de problèmes liés aux déchets sur la commune de la Nouaye (il n'existe pas de décharge sauvage).

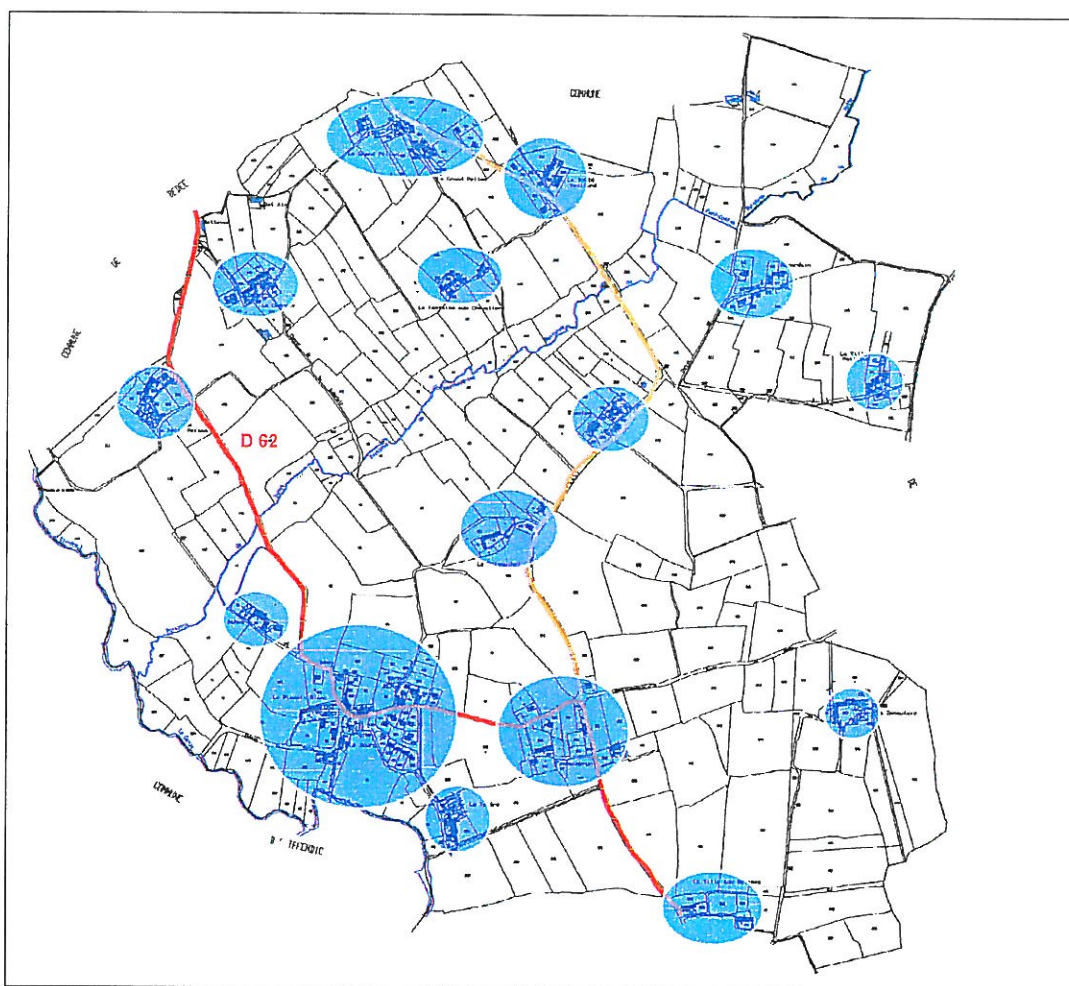
---

## **B) Analyse architecturale :**

Cette analyse a pour but de démontrer la spécificité et la valeur de l'architecture des bâtiments, sans toutefois avoir des répercussions directes sur le zonage. En effet, une analyse architecturale dans un PLU a pour objectif de préciser dans le règlement les grandes lignes directrices à suivre en terme d'implantation du bâti, de volumétrie, de matériaux utilisés, etc.

### **1°) Localisation et densité des zones d'urbanisation :**

La commune possède 79 logements au recensement de 1999. La carte ci-dessous permet de localiser ces bâtiments.



**Figure 15- Carte de localisation des secteurs bâtis**

L'urbanisation est assez diffuse sur la commune, mais il n'y a presque aucun mitage. Cette urbanisation est fragmentée en différents noyaux regroupés majoritairement le long des deux principaux axes routiers. Hormis le bourg, ces noyaux correspondent à des exploitations agricoles plus ou moins anciennes, avec le développement de quelques maisons en périphérie (application du RNU). Le bourg est l'une des rares zones urbanisées où l'activité agricole est minoritaire, en terme d'infrastructure (bâtiments, etc...).

## 2°) Analyse architecturale du centre-bourg :

Le centre bourg se caractérise par

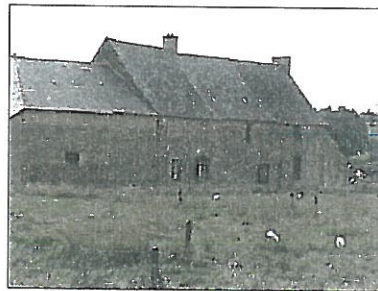
- sa petite taille
- une faible densité
- un rayonnement des rues et du bâti par rapport à la place de l'église
- la présence d'un patrimoine bâti peu ancien (début du siècle)
- une typologie architecturale marquée par une activité rurale

On distingue 3 types d'architectures :

1. Maison de bourg

2. Maison traditionnelle rurale

3. Maison récente de type pavillon



8 bâtiments sont plus précisément étudiés comme étant typiquement représentatifs de l'architecture du centre-bourg.

C'est sur leur analyse que s'appuie l'étude des caractéristiques architecturales du centre-bourg.

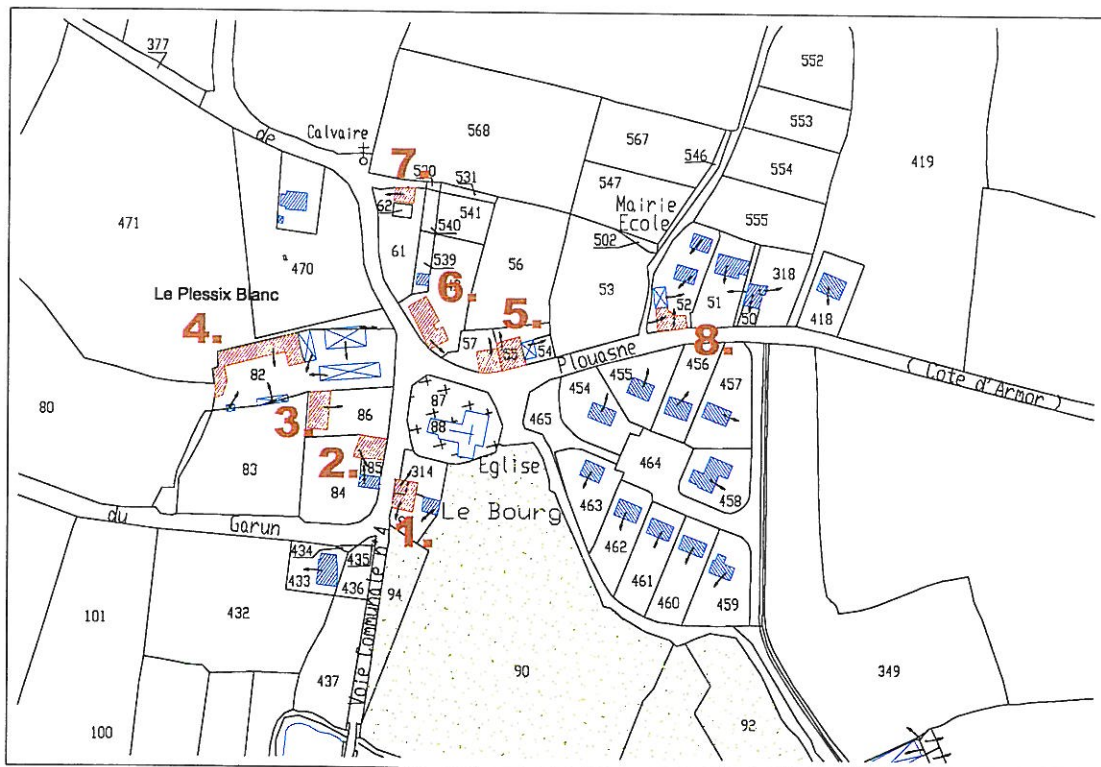


Figure 16- Le bâti du centre-bourg

### Implantation du bâti :

Le bâti est principalement implanté à l'alignement.

Toutefois, quelques habitations se situent en retrait ou en second plan avec cour ou jardin sur rue. Cette forme d'implantation est fréquente en ce qui concerne les habitations les plus récentes.

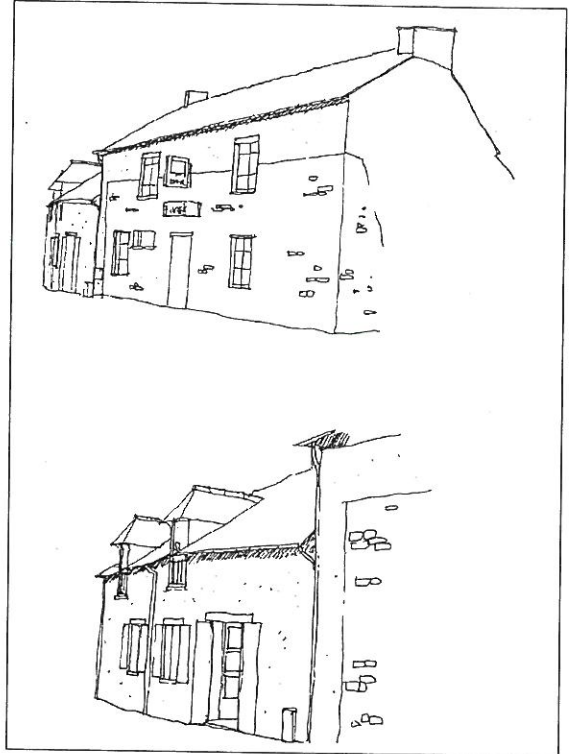
On note l'absence de front de rue proprement dit et la discontinuité du bâti implanté autour de la place de l'église.



alignement sur rue  
absence de trottoir

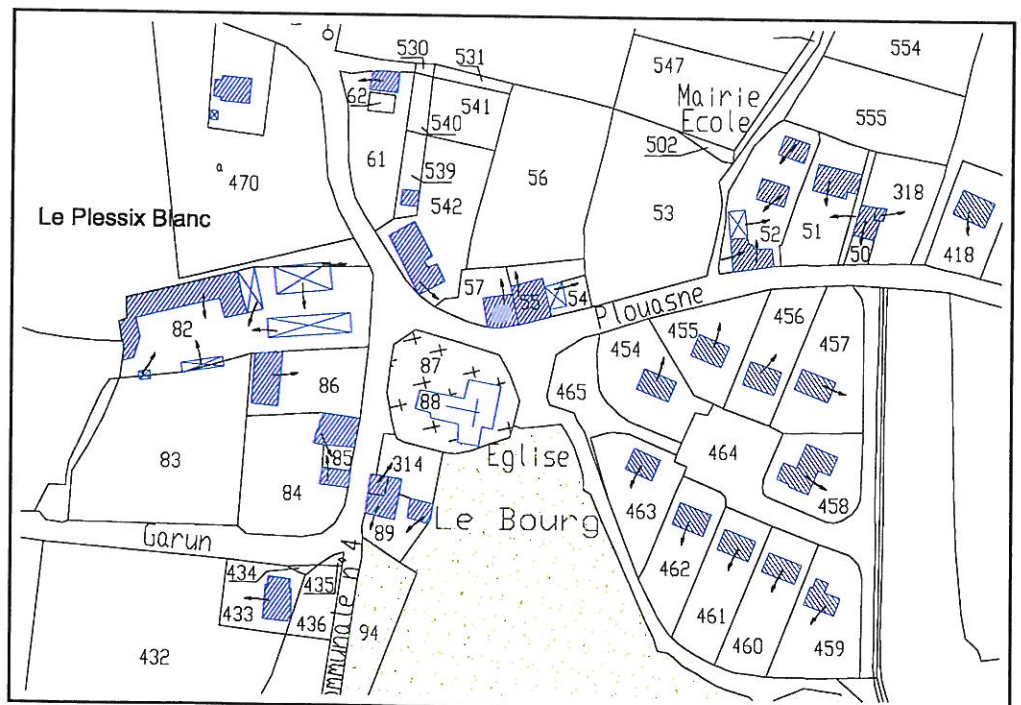


bâti en retrait  
zone pavillonnaire récente



Maison n°5  
construction sur voirie

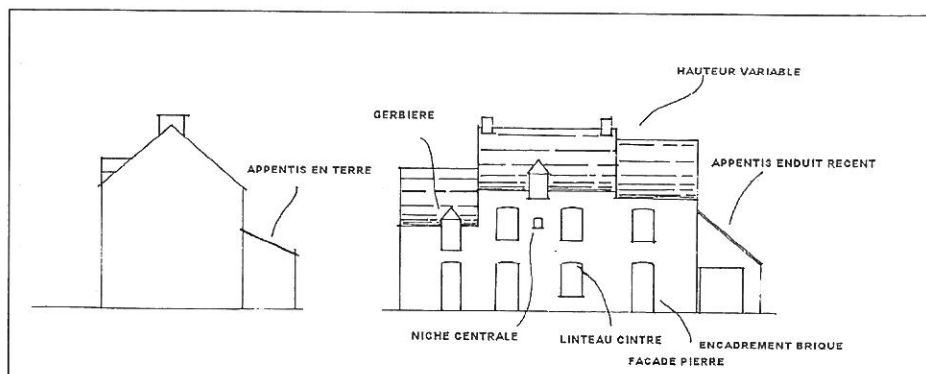
**Figure 17- Implantation  
du bâti en centre-bourg**



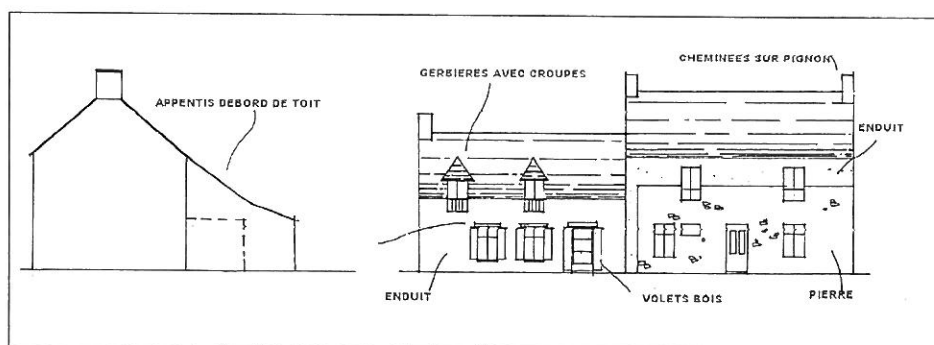
### Hauteurs :

Les hauteurs les plus communes varient de RDC à R+1+C sur une moyenne de 6.5 m de hauteur à l'égout

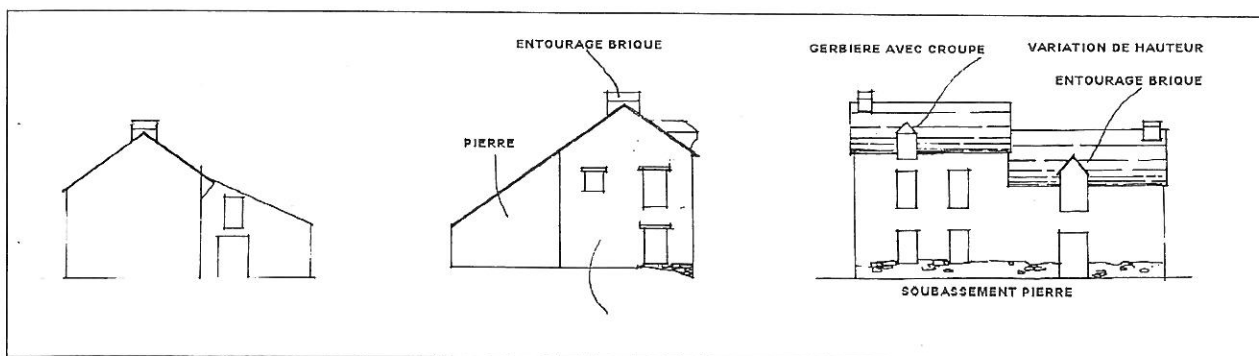
Les extensions et annexes ont généralement une hauteur égale ou inférieure à celle du corps principal de la construction.



Bâti n°3  
trois hauteurs à l'égout R+C et R+1+C



Bâti n°5 R+1 et R+C



Bâti n°1 R+C et R+1+C

### Volumétries et toitures :

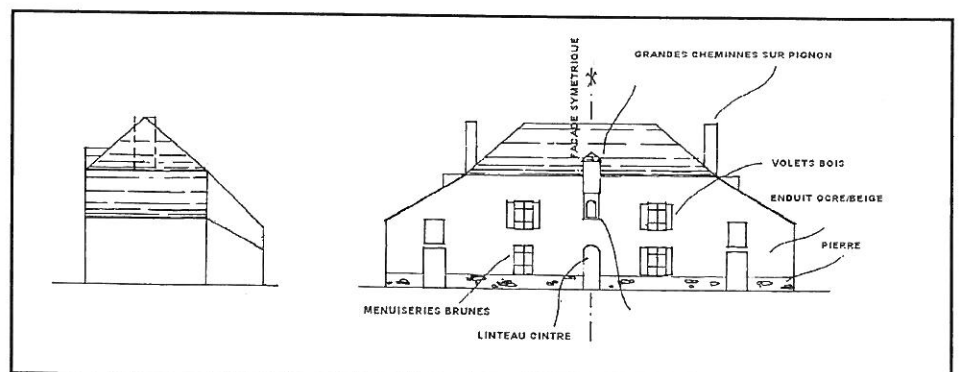
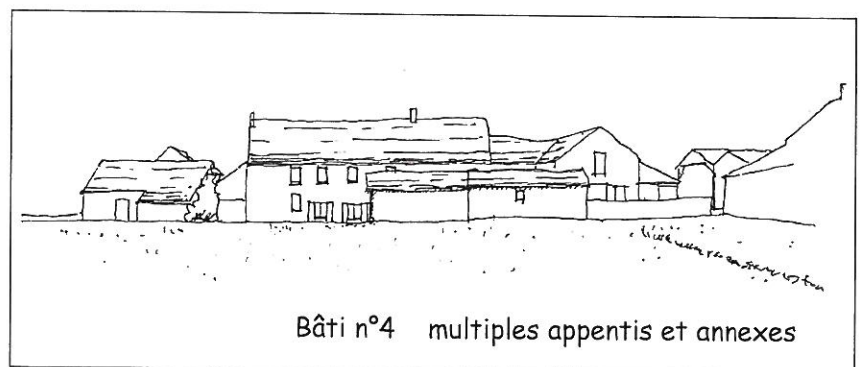
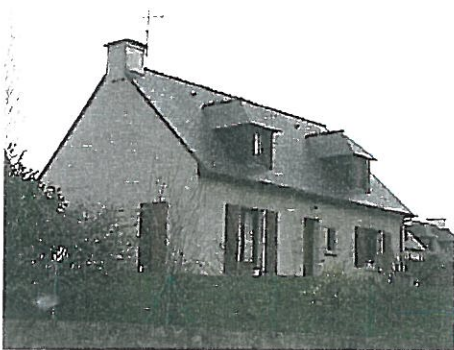
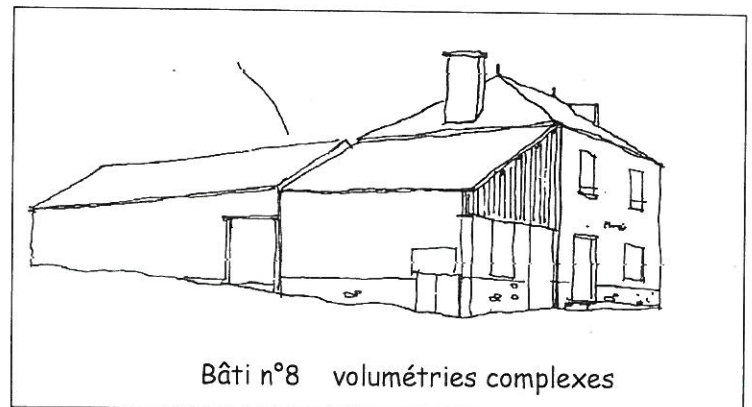
La volumétrie du bâti de centre-bourg apparaît relativement simple.

- le **corps principal** est **parallélépipédique** auquel s'ajoute des extensions latérales en pignon;
- l'alignement des **faîtages** est souvent respecté ;
- les **toits** sont à double pente et s'inscrivent dans un plan à 45° ;
- la ligne de faîtage est parallèle à la voie et suit le sens de la plus grande façade ;

Le temps faisant, les bâtiments les plus anciens accumulent les **annexes et extensions** et présentent des volumes d'autant plus complexes.

A l'inverse, la simplicité du volume est flagrante sur les constructions récentes.

On trouve de nombreuses **cheminées** de briques, hautes et placées de manière symétriques à l'aplomb des pignons.



Bâti n°6 toiture avec croupe + grandes cheminées

### Ouvertures :

Les ouvertures font généralement l'objet de multiples déclinaisons. En ce qui concerne le bâti du centre-bourg de La Nouaye, elles restent homogènes et traditionnelles.

- Les **fenêtres** sont régulières et alignées, de gabarits classiques, surmontés de linteaux en bois.

Les ouvertures sur pignon sont rares.

- Les **fenêtres de toits** sont rares. Quelques gerbières sont présentes sur les bâti le plus anciens.

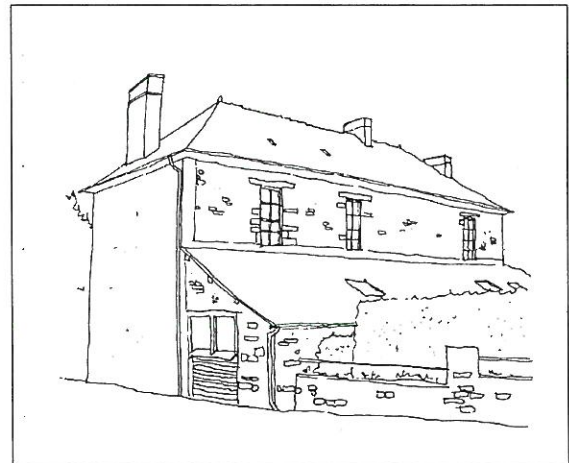
Elles font l'objet d'un travail intéressant des matériaux et des couleurs.

Les ouvertures de types «vélux» sont uniquement employées sur les constructions récentes en façade arrière. Les gerbières sont réservées pour la façade sur rue.

- Les portes sont souvent centrales, sans particularités.
- Les volets sont extérieurs, à deux battants en bois. Il n'est pas rare de ne pas en trouver.



Bâti n°1 ouvertures sur pignon + gerbières en façade



Bâti n°6 combinaison d'ouvertures



Bâti n°4 ferme de bourg R+1  
ouvertures sous égout du toit  
homogènes et de mêmes gabarits



Bâti récent  
impact des vélux sur les toits

### Matériaux et couleurs :

- L'utilisation de l'ardoise pour les toits est systématique sur les anciennes maisons.
- L'usage de la **Pierre** en façade est peu commune. Elle est la plupart du temps employée pour marquer le soubassement, murets, avec souvent des variations de hauteurs. Il s'agit d'une pierre brune rouge dite «Pierre de Montfort».
- On observe la **mixité** des matériaux par combinaison :
  - pierre + enduit
  - pierre + bois
  - enduit + brique
- L'usage de la **brique** est associée à un travail de modénature des ouvertures, des jambages d'angles ou des cheminées.
- L'usage du **bois** intervient au niveau des ouvertures dans les linteaux ou les encadrements. On observe un ou deux cas d'emploi en bardage, retour de façade.
- Les **couleurs** se déclinent à partir des matériaux utilisés :
  - pierre rousse et marron
  - enduit beige, ocre, blanc, crème
  - brique orange
  - bois marron foncé
  - ardoise bleu et gris



### 3°) Analyse architecturale des hameaux

La commune de La Nouaye a pour particularité de posséder un patrimoine architectural rural bien localisable. Il se répartie sur tout le territoire sous formes de 14 hameaux ou lieux-dits.

L'analyse architecturale en sera d'autant plus précise. Cependant, elle devra se limiter aux bâtiments remarquables afin de mettre en évidence les principales caractéristiques qui font la qualité de l'architecture rurale de La Nouaye.

Seule l'analyse sur le bâti ancien sera approfondie, car celui-ci est plus homogène que le bâti récent, et parce qu'il constitue la référence traditionnelle.

Le bâti récent sera tout de même abordé de manière à prendre en compte l'adaptation du style traditionnel aux modes de vie et de constructions actuels.

La plupart des maisons traditionnelles datent de l'époque Napoléonienne, c'est à dire début du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Elles possèdent une grande uniformité de volumétrie et de matériaux.



Figure 18- Plan de localisation des hameaux

### Implantation du bâti :

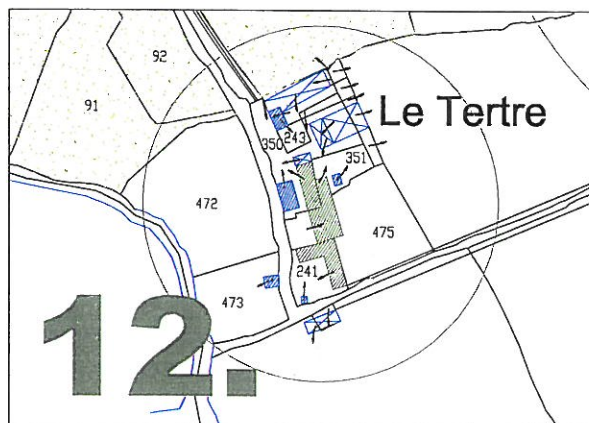
L'implantation du bâti traditionnel se réalise en fonction de l'ensoleillement et du nivellement du terrain, le plus souvent orienté parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

La plupart du bâti oriente sa façade principale vers le Sud.

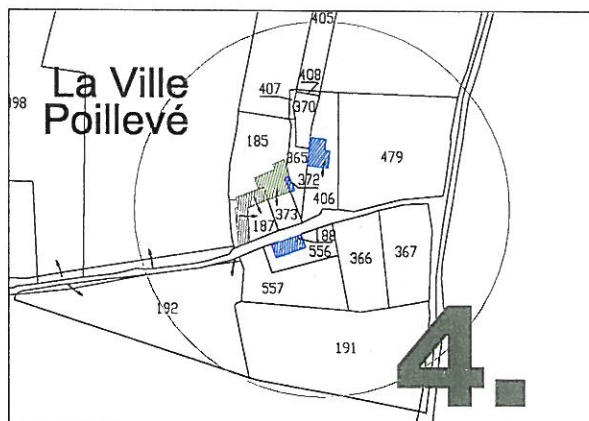
La notion d'alignement par rapport à la voie n'a pas lieu d'être. Généralement, le bâti s'implante avec un recul entre 5.00 et 10.00 mètres, voir un recul laissant un large espace minéral ouvert faisant office d'espace semi-public.

#### • Trois exemples :

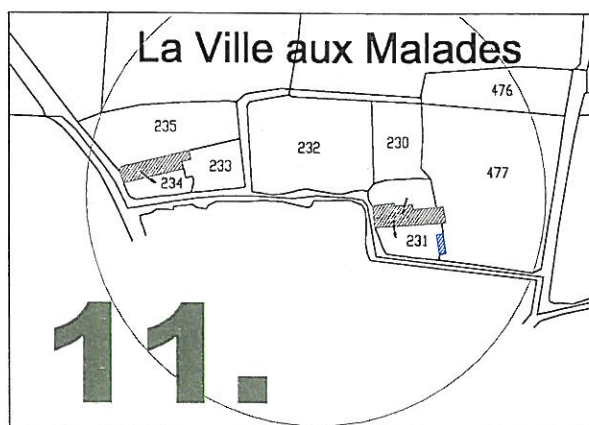
- Le hameau du **Tertre** présente un bâtiment principal implanté parallèlement à la voie avec un recul d'environ 12.00 m. La multitude d'annexes et extensions composent un ensemble à la fois homogène et complexe.



- Le hameau de **La Ville Poillevé** se compose de 3 bâtiments formant une cour, correspondant à un espace central traversé par la voie. Ils sont orientés Nord/Sud.



- Le lieu-dit de **La Ville aux Malades** se compose de deux longères implantées de manière similaire :
  - parallèlement à la voie
  - façades principales orientées Nord/Sud
  - avec un retrait d'environ 10.00 m.



Hauteur du bâti :

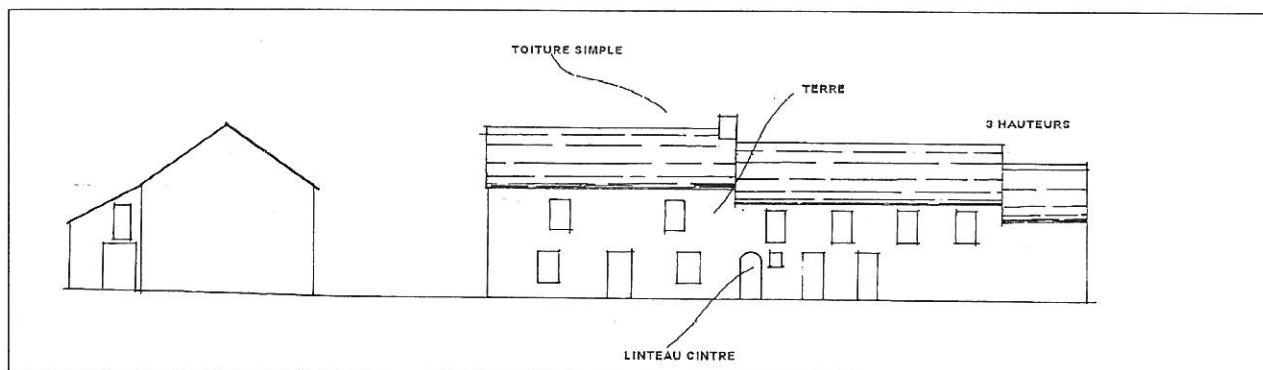
De hauteur moyenne, la plupart des bâtiments ne compte que le rez-de-chaussée avec un étage (R+1) correspondant aux combles aménagés, soit un maximum 7.00 à 8.00 m au faîtiage.

La plupart des bâtiments étant d'origine à usage agricole, l'étage aménagé dans les combles était un lieu de stockage, d'où peu ou pas d'ouvertures, sous forme de gerbières ou essentiellement petites et situées au ras du débord de l'égout du toit.

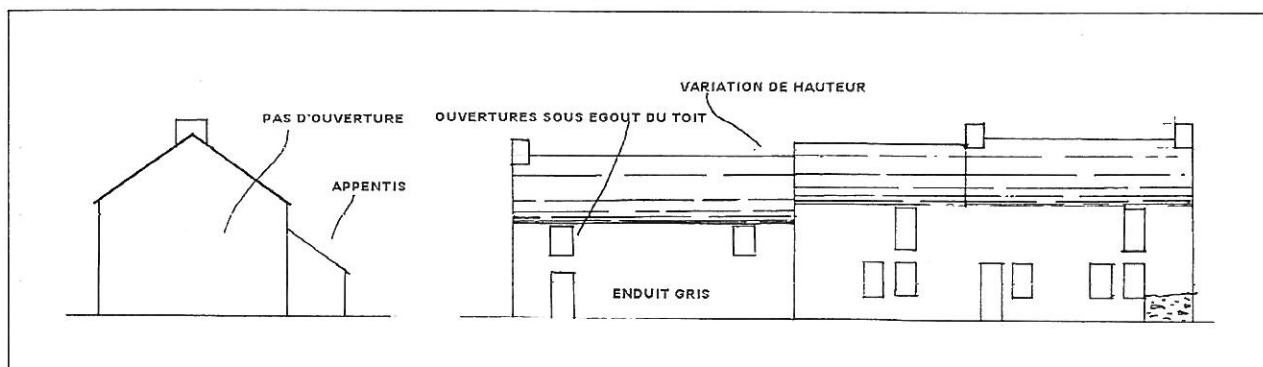
Ainsi la hauteur de façade est fortement marquée par l'emplacement des ouvertures qui «semblent écrasées» par la toiture. Le bâtiment semble « se tassé» ce qui accentue l'aspect rural.



11. La ville aux Malades  
Fenêtres sous égout du toit



2. La botte veillard  
variation de hauteur



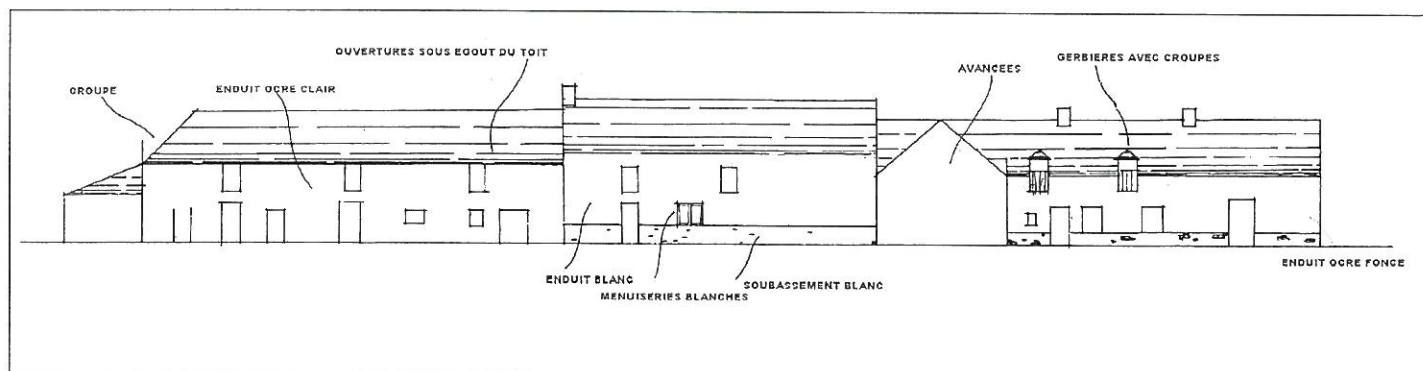
1. Le Grand Pellan

### Volumétrie et toiture :

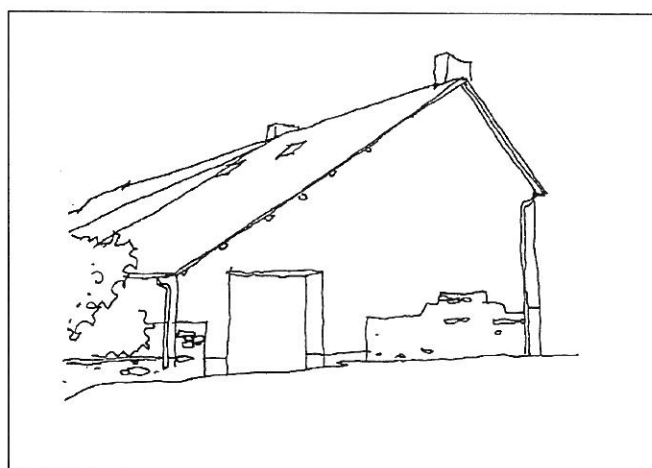
C'est ce qui correspond à la taille et aux proportions des maisons.

Plusieurs traits principaux caractérisent la volumétrie :

- ① La juxtaposition des volumes, accollements de plusieurs corps de bâtiments sont fréquents, et regroupent parfois de nombreux éléments. Ils induisent des juxtapositions de volumes, de toits et des raccordements spécifiques. Cet état découle de l'accumulation des appentis, annexes et extensions du corps principal réalisé au cours du temps.
- ② Le faîtage (ligne de jonction des deux pans du toit) est parallèle à la façade.
- ③ Les cheminées se souent aux extrémités du faîtage, à l'aplomb du pignon.
- ④ il n'y a peu ou pas de débord de toit, la gouttière étant directement liée à la chevronnière.
- ⑤ Les façades comportent pas d'encorbellement ou de renforcement, sans structures complexes.



12. Le Tertre  
Volumétries complexes



11. La ville aux Malades  
Appentis en prolongation de la toiture

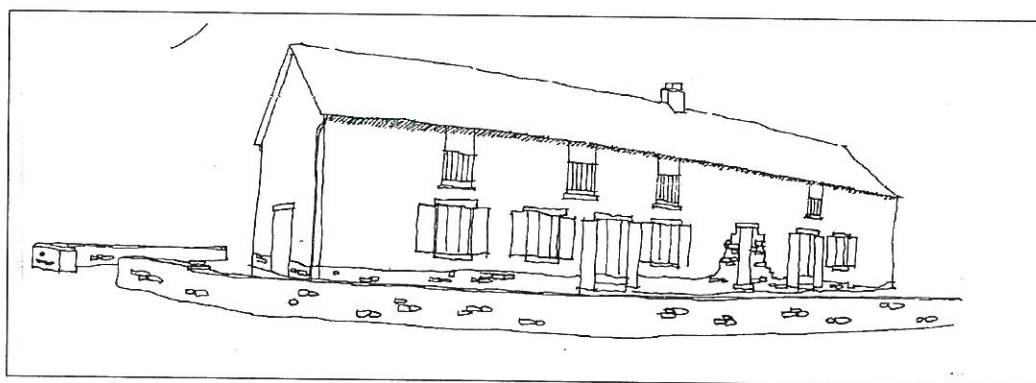
### Ouvertures :

Les **ouvertures en façade** présentent peu de variation. Sans appareil, elles se distinguent d'une habitation à une autre par le seul travail de la couleur des boiseries et des encadrements ainsi que la présence ou non de volet en bois.

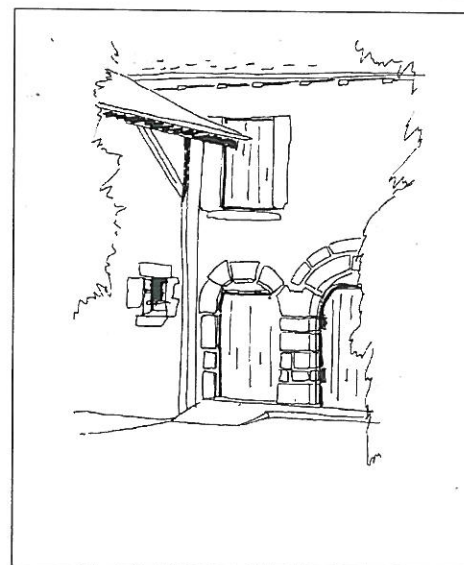
Les ouvertures restent sous une même forme rectangulaire, de taille classique. Certaines proportions se retrouvent fréquemment sur la commune : les portes mesurent 2/3 des façades et les fenêtres 2/3 des portes.

Les **portes** font l'objet de peu de travail d'encadrement en pierre ou de modénature.

Les **fenêtres de toit** type gerbière ou «velux» sont quasi inexistante.



11. La ville aux Malades  
ouvertures et volets



1. Le grand Pellan  
Travail des encadrements

### Matériaux et couleurs :

L'usage des matériaux est moins diversifié qu'en centre-bourg, la notion d'usage l'emportant sur la notion d'apparat. Les combinaisons restent «brutes» et simples.

- Comme exposé précédemment, les toits sont composés soit de tuiles, soit d'**ardoises**.
- Les murs sont plus uniformes car ils sont essentiellement constitués de **Pierre taillées** de type Pierre de Montfort, grès gris, schiste, même si les matériaux utilisés pour les jointures varient d'un mur à l'autre, ainsi que l'enduit . La pierre compose rarement l'ensemble de la façade, mais plutôt le soubassement, et ce de manière irrégulière avec une emprise variable. Il n'est pas rare de trouver des murs en **terre**, en particulier pour les annexes.
- Le **bois** intervient essentiellement dans les linteaux des **ouvertures** et des les boiseries, encadrements, et volets.
- Les **couleurs** se déclinent sobrement à partir des matériaux utilisés : beige, marron, crème, ocre. Les couleurs vives sont introduites au niveau des boiseries et restent sombres : marron, bordeaux, lie-de-vin.



### Conclusion :

L'analyse du bâti ne se traduit que dans le règlement du PLU, à travers des règles de construction à suivre. Ces règles sont des recommandations générales, on ne pourra pas obliger par exemple toute nouvelle construction à utiliser des pierres, pour des raisons évidentes de coûts. Mais cette analyse est très importante pour préserver le caractère unique de la commune.

Le règlement, principalement par l'article 11, devra donc permettre la préservation et la mise en valeur de ces constructions anciennes.

## C) Patrimoine culturel

### 1°) Monuments historiques

La commune de La Nouaye possède un bâtiment historique classé au titre de la loi du 31 décembre 1913. Cette loi autorise le classement de tout bâtiment "situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé [...], visible de celui-ci ou visible en même temps que lui, et compris dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres". Tous les bâtiments sont donc susceptibles d'être classés, ce qui entraîne des servitudes pour tout changement de l'aspect extérieur de ces bâtiments.

L'extrait du livre de PAUL BANEAT : «LE DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE», présente ce monument :

*"Cette paroisse, ancienne enclave de l'évêché de Dol, semble antérieure au IX<sup>ème</sup> siècle. Elle fut donnée à la fin du XII<sup>ème</sup> siècle par l'archevêque de Dol, Jean de Vaunoise à l'Abbaye de St Jacques de Montfort, qui y fonda un prieuré.*

*L'église (XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> s.) se compose d'une nef à chevet droit, accostée de deux chapelles et précédée du côté Ouest d'un remarquable porche qui rappelle les plus belles constructions analogues de la Basse-Bretagne.*

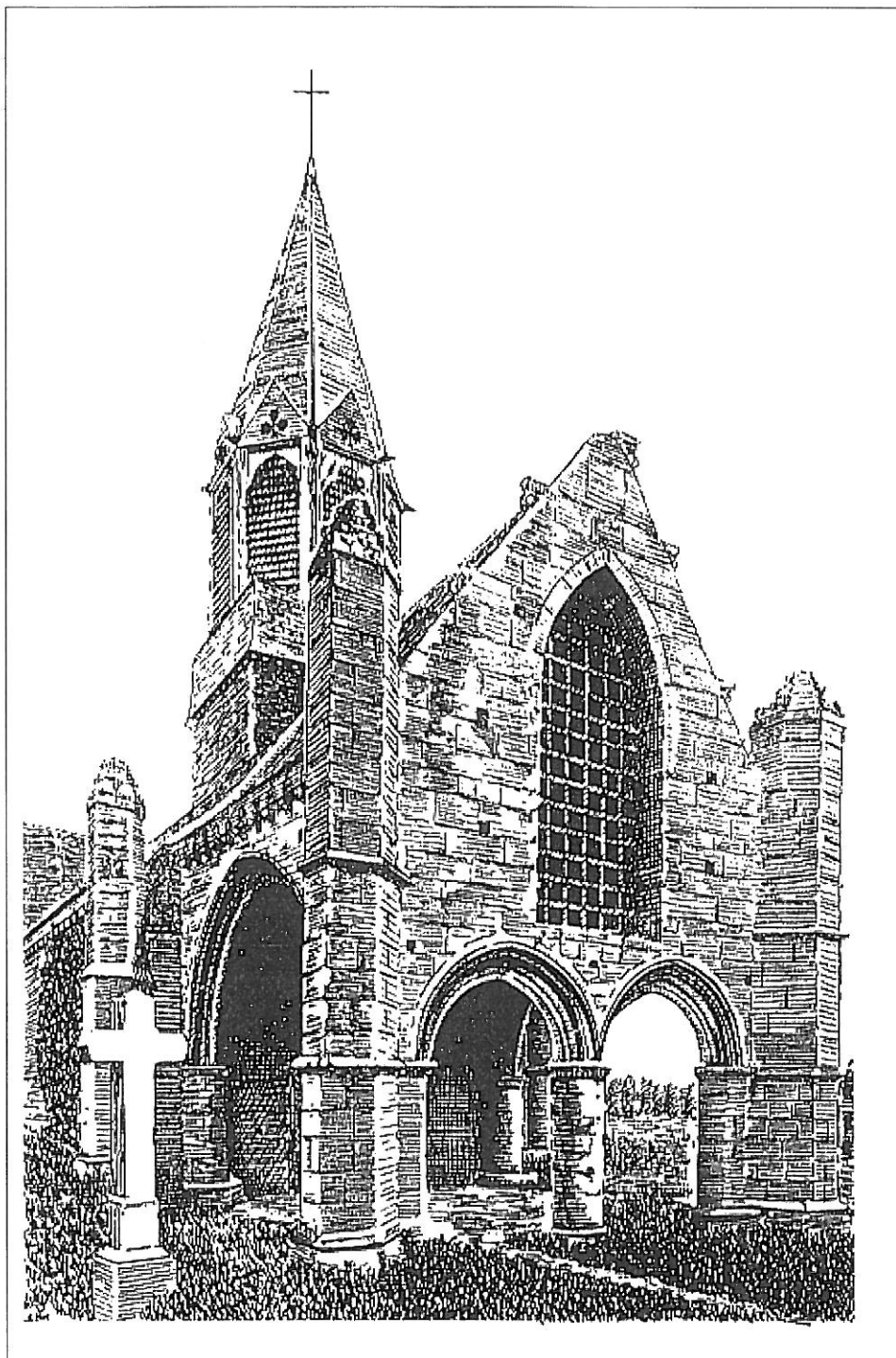
*Le pignon de la nef est surmonté d'un clocher plus récent. le toit repose sur une corniche modillonnée. La chapelle Nord, dite Chapelle Saint Hubert, est en grand appareil; elle présente en plusieurs endroits les armes des de Boistravers, seigneurs de la Marche en Bédée; une corniche à modillons, séparés par des arcs en accolade, court à la base de sa toiture. La chapelle Sud, de construction moins ancienne, est éclairée par une fenêtre flamboyante à deux meneaux qui occupait autrefois le chevet.*

*Le porche permet de classer l'église parmi les plus intéressantes du département. La tradition prétend qu'il était destiné à abriter les lépreux. Il est construit en grand appareil de granit, des choux frisés courent sur les rampants de son pignon. Il est pavé de grandes dalles et percé sur chacune de ses faces latérales d'une grande arcade en arc brisé que surmonte une corniche modillonnée à arcs surbaissés.*

*Sa face Ouest est flanquée de deux contre-forts d'angle à tas de charge obtus, ornés de feuilles de choux mais malheureusement mutilés. Elle possède deux arcades en arc brisé, moins élevées que celles des côtés et séparées par une grosse colonne centrale cylindrique; au-dessus se voit une très haute fenêtre en arc brisé, grillée en fer et sans meneaux. Les quatre piliers sur lesquels repose ce porche sont entourés de bancs de pierre; ils conservent les traces de scellement des grilles qui, dit-on, isolaient les lépreux. Au-dessus des arcades et des piliers s'étendait une vaste salle, actuellement sans plancher, qu'éclairait la grande fenêtre.*

*Le porche communique avec l'église au moyen d'une porte en accolade ornée d'un écusson qu'accostent deux branches feuillées, et surmontée d'un arc brisé à voussures multiples que flanquent d'élégants pinacles. Au-dessus de cette porte s'ouvre une fenêtre flamboyante à un meneau, décorée de voussures et de pinacles.*

*On conserve sous le porche différentes sculptures qui proviennent des restaurations de l'église.*



*Un débris de sacraire est adossé à l'un des contre-forts du croisillon Sud du transept ; il présente un arc surbaissé et une inscription en minuscules gothiques.*

*Le sol intérieur de l'église accuse une déclivité prononcée vers le bas de la nef.*

*La chapelle Nord est réunie à la nef par deux arcades en arc brisé à plusieurs voussures, reposant sur un faisceau de colonnettes; elle est voûtée en schiste et couverte d'écussons parmi lesquels on reconnaît celui des de Boistravers.*

*Une porte donnait autrefois accès à l'extérieur. Cette chapelle possède un joli rétable à colonnes torsées et cannelées du XVII<sup>ème</sup> siècle.*

*La chapelle Sud, moins ancienne avons-nous dit, présente sur sa fenêtre des écussons frustes. Cette fenêtre était autrefois au chevet de l'église; sa vitre, brisée par un ouragan, figurait la Vie de Saint Etienne; on voyait à sa partie inférieure le donateur à genoux avec les armes des de Boistravers.*

*L'église renferme des fonts doubles octogonaux, et un tronc également octogonal servant de bénitier. Elle possédait assez récemment encore une belle clôture de fonts baptismaux en bois sculpté de l'époque Renaissance avec des chimères, des hercules, des génies et des amours au milieu de fines arabesques.*

---

*Dans le cimetière, une croix moderne repose sur un socle formé de la réunion d'éléments divers intéressants : des débris proviennent d'un beau Calvaire du début du XVI<sup>ème</sup> siècle, relié autrefois, dit-on, à l'église, par une arcade : c'était, semble-t-il, le plus beau du département. La croix moderne est plantée dans un dé sur les faces duquel se voient une pieta et les emblèmes des quatre évangélistes, dont les statues décapitées ont été placées après coup sur ce dé. Le calvaire est posé sur une table en granit de grande dimension que supporte un massif triangulaire, aux angles duquel se trouvent comme supports un lion d'un très beau caractère et un empilage de différents débris de sculptures : on voit parmi eux Saint Hubert avec son cheval et la moitié d'un autre lion.*

*Les autres débris de l'ancien calvaire gisent dans un coin du cimetière : on peut encore y reconnaître des chimères, les deux larrons, un démon, etc... Deux lions semblables à ceux qui viennent d'être décrits et provenant vraisemblablement aussi du calvaire, sont conservés à l'entrée du cimetière de Pleumeleuc."*

**Références** : PAUL BANEAT - "LE DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE" - Tome 2 - Editions Régionales de l'Ouest (E.R.O.) - 1994

---

## 2°) Patrimoine archéologique :

### Deux sites archéologiques figurent sur la commune de La Nouaye :

- 1 enclos et un parcellaire, de période indéterminée, situés sur la parcelle A2 240 près du Tertre
  
- 1 enclos et un gisement de surface, de période indéterminée, situés sur la parcelle A2 435 près de la Dénaulais.

### Pour ces 2 sites, le Service Régional de l'Archéologie précise que :

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la Préhistoire, l'Histoire, l'Art, l'Archéologie ou la Numismatique doit être signalée immédiatement au **Service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre - 35 044 RENNES Cedex - Tél. 02.99.84.59.00.** soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

En outre, le décret n°86-192 du 5 février 1986 rappelle : «Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie».

## D) Population et logement :

### 1°) Evolution de la population au niveau supra-communal :

Afin d'interpréter les données démographiques à l'échelle de la commune, on doit pouvoir faire la relation avec le taux de dynamisme noté sur l'ensemble du bassin d'habitat rennais. C'est pourquoi les données ci-dessous, issues de la base INSEE exploitable sur les recensements 82, 90 et 99, représentent le dynamisme de chaque commune à l'échelle du bassin rennais.

Nous pouvons observer ainsi une réelle stratification dans l'espace périphérique rennais. L'augmentation de la population entre chaque recensement est plus forte au fur et à mesure que l'on s'approche de l'agglomération de Rennes: ces données montrent l'impact que représente l'extension du bassin d'habitat de Rennes sur les communes périphériques et permettent d'identifier ce phénomène comme prégnant dans leur évolution.

On notera que l'évolution sur la ville de Rennes seule est relativement faible sur les périodes étudiées (depuis 82), en comparaison des évolutions du District, et des couronnes. On lira que la capacité «d'absorption» (de réponse à la demande en logements) est saturée sur Rennes même, et trouve un relais dans le District (aujourd'hui Rennes Métropole), puis la 1° couronne et 2° couronne.

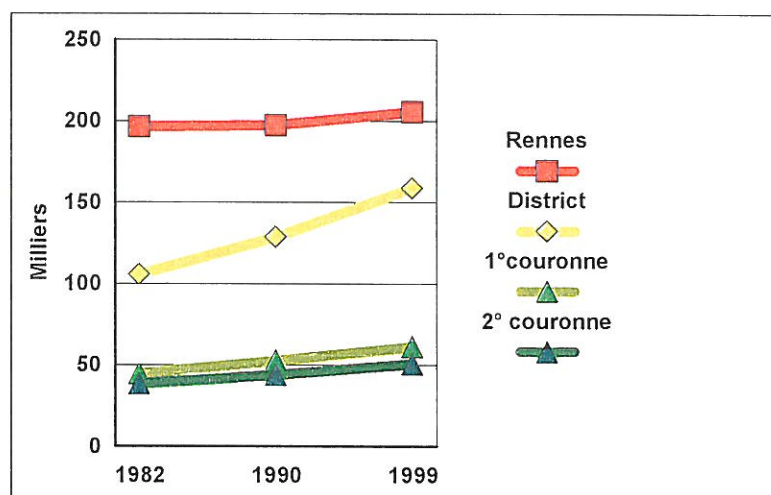
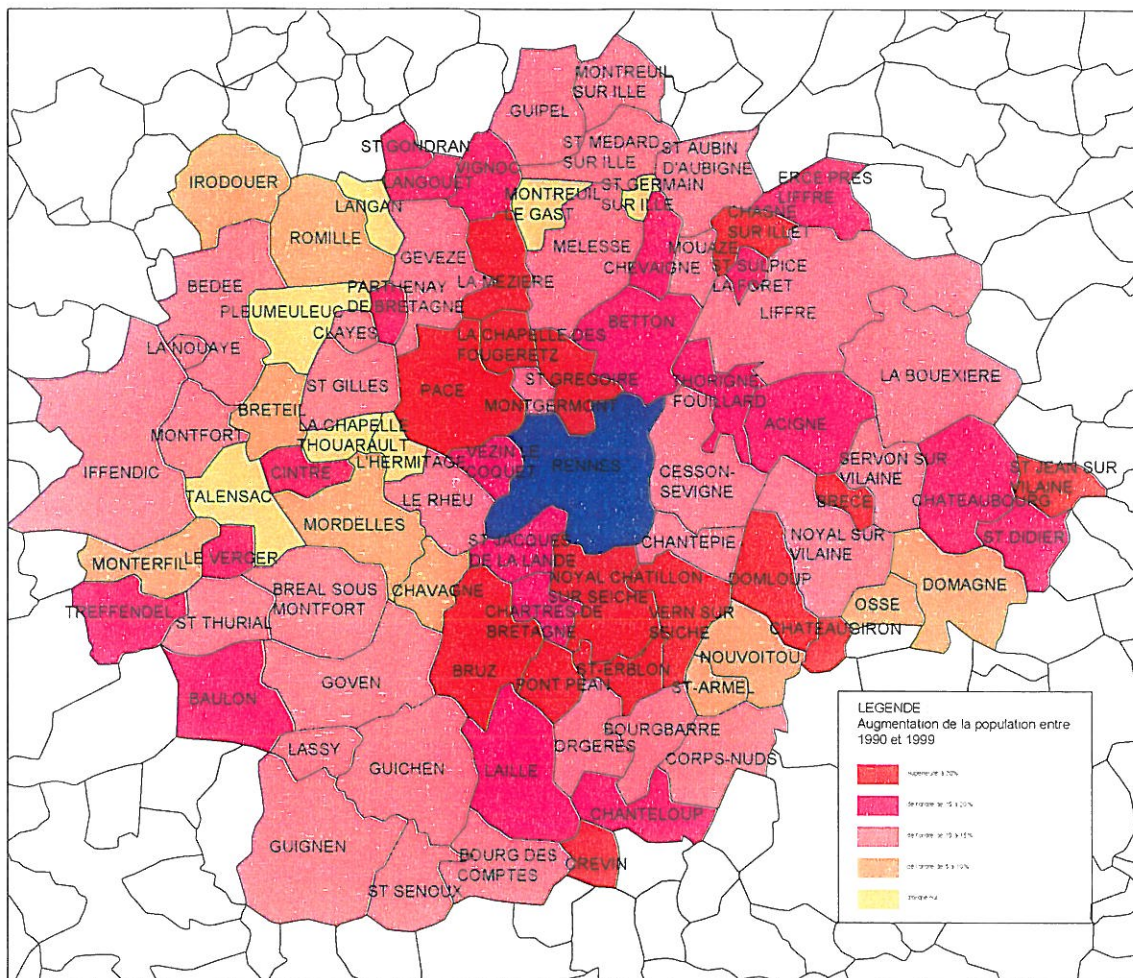


Figure 19. Evolution démographique selon la stratification des communes

Toutefois, on soulignera que l'évolution de la population sur Rennes, même si elle est mesurée, est positive et en hausse par rapport à 1982 (évolution de 1.5% passant à 4%), ce qui signifie que le marché du logements s'est montré dynamique partout, y compris sur la ville de Rennes même. En terme de pourcentage, l'expansion démographique la plus forte semble être supportée par Rennes Métropole, puis la 1° couronne, et enfin la 2° couronne.

	évolution de la population entre 82 et 90	évolution de la population entre 90 et 99
Rennes	2 %	4 %
District	18 %	19 %
1° couronne	16 %	14 %
2° couronne	12 %	13 %



**Figure 20. Evolution démographique de chaque commune du bassin d'habitat Rennais**

Cette carte permet de dresser un bilan global des tendances démographiques sur l'ensemble du bassin d'habitat rennais, d'en localiser les zones dynamiques, les zones calmes et les zones « saturées ».

Elle permet de situer le dynamisme de la Nouaye par rapport aux communes des couronnes soumises au même phénomène d'extension urbaine. On notera que le développement de ces communes périphériques est globalement important (pour la plupart au moins égal à 10 % en 10 ans) et qu'il y a un réel développement en terme d'habitat.

Le graphique témoigne d'une évolution qui ne correspond pas à une simple logique concentrique qui serait déterminée par la proximité avec la ville-centre. On s'aperçoit que des secteurs géographiques se démarquent :

Dans l'espace « Rennes Métropole », 2 secteurs regroupent les communes les plus dynamiques :

- **le secteur Nord Ouest** porté par Pacé, La Chapelle des Fougeretz, Saint-Grégoire, La Mézière...
- **le secteur Sud Est** correspondant à Saint Jacques de la Lande, Noyal-Chatillon, Vern sur Seich, Chartres de Bretagne, Bruz, Pont-Péan...

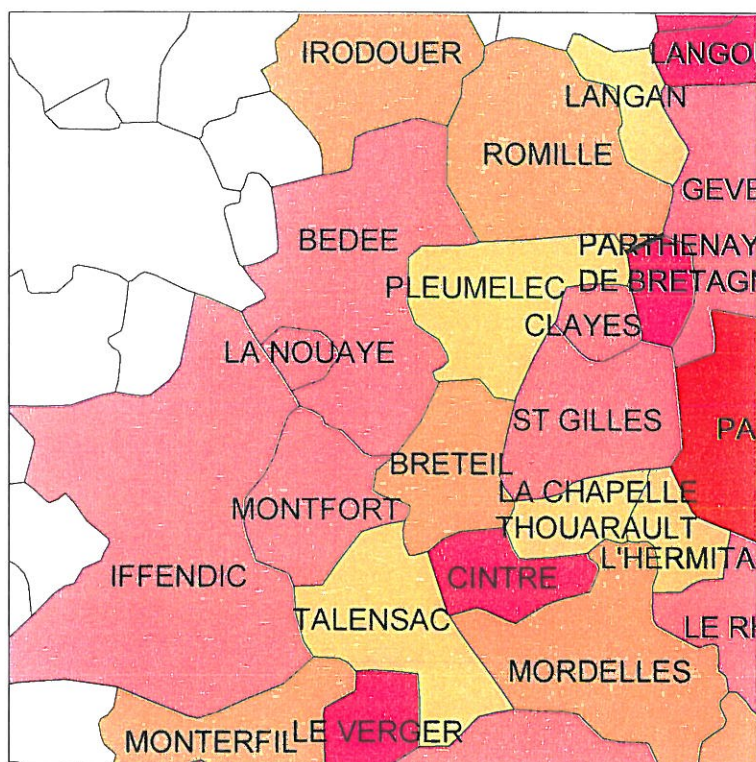
A l'inverse, les secteurs Est et Ouest dans le District suivent une évolution plus mesurée.

L'argument d'une plus ou moins bonne desserte routière n'est pas recevable puisque Rennes est le centre d'un maillage routier très complet en étoile (7 quatre-voies et une autoroute). Les communes proches de Rennes à l'est (Chantepie, Cesson-Sévigné) comme à l'ouest

(Vezin-le-Coquet, le Rheu) connaissent une augmentation plus faible puisque leur développement s'est instigué très tôt, elles connaissent donc une relative saturation.

Sur la carte, on notera que La Nouaye, située à une trentaine de kilomètres dans la 2<sup>e</sup> couronne, apparaît comme ayant connu une progression intéressante (+ 15 %). Or, sur le plan routier, la commune peut être desservie depuis Rennes par la route de Saint-Brieuc (Nationale 12, temps de trajet 20 mn.) puis la traversée de Bédée, et un court trajet sur la Départementale jusqu'à la Nouaye (5 mn.).

Cet itinéraire relativement simple constitue quasiment une desserte directe de Rennes, cette donnée routière explique en grande partie l'évolution de La Nouaye sur la décennie. Ceci explique que 62 % de la population active de La Nouaye travaille sur Rennes



On note à l'échelle du canton que La Nouaye s'apparente davantage aux communes comme Iffendic, Montfort, Bédée, ayant connu une évolution importante qu'à des communes comme Talensac, Pleumeleuc, ou la Chapelle-Thouarault qui sont en marge de cet accroissement généralisé. Ces dernières ont en effet connu une croissance brutale et précoce et présentent aujourd'hui un tassement démographique.

**Figure 21. Evolution démographique des communes entourant La Nouaye**

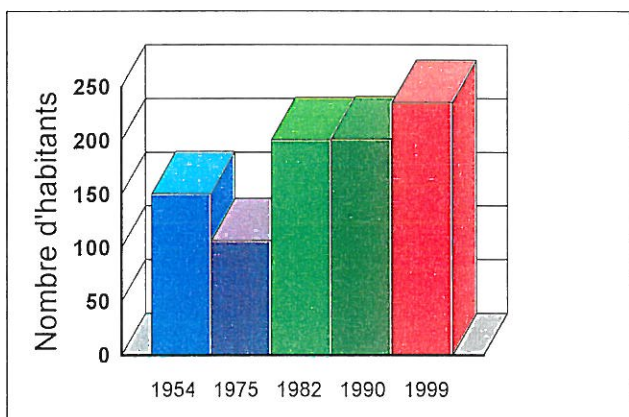
## 2°) Evolution de la population et des logements sur la commune de La Nouaye :

### - Evolution du nombre d'habitants

L'évolution entre 1982 et 1990 est d'ordre nulle (+ 1 habitant), représentant une régression si l'on se positionne dans le contexte rennais. Si cette évolution partant dans le négatif se remarque dans le contexte rennais, elle est cependant explicable et relativement logique étant donné son faible nombre d'habitants; et cette difficulté à évoluer s'explique par les circonstances qui accompagnent une commune de cette taille (faible budget, pas de document d'urbanisme).

En revanche, entre 1990 et 1999, si la population communale n'a augmenté que de 36 habitants, cela positionne son pourcentage d'évolution plutôt dans une bonne moyenne (15%) par rapport à la moyenne des communes de la 2° couronne (13%).

L'atout majeur de la commune réside dans le fait que la proximité de ces secteurs équipés lui laisse la possibilité d'évoluer vers l'accueil d'une population «rurbaine» en respect de son caractère rural et de sa taille, tout en se montrant attractive pour une population jeune, familiale, active (travaillant sur Rennes), en recherche d'un cadre vert et d'une tranquillité, et d'un foncier abordable.



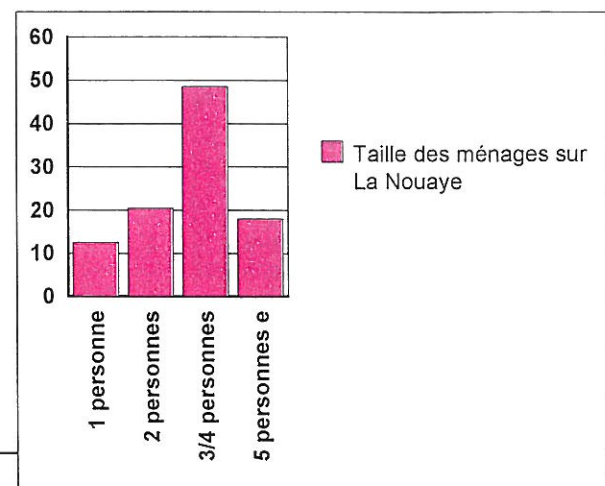
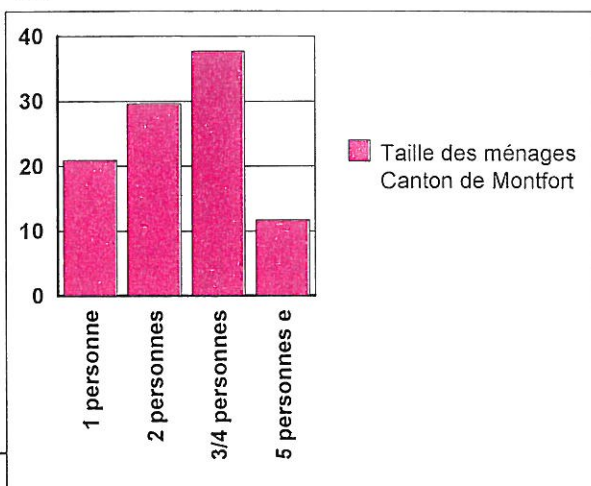
A 3 kilomètres de Montfort/meu, chef - lieu du canton et bien équipé en commerces, services et équipements, la commune de la Nouaye se localise aussi à proximité de Montauban et Bédée, constituant un tri-pôle pouvant littéralement décharger la commune de la fonction équipement pour s'axer sur la conservation de son aspect rural.

Pour mieux cibler la population susceptible d'accroître la population de La Nouaye en connaissant son profil et éventuellement ses attentes, les paragraphes ci-après récapitulent les caractéristiques de la population nouvelle analysée en périphérie de Rennes.

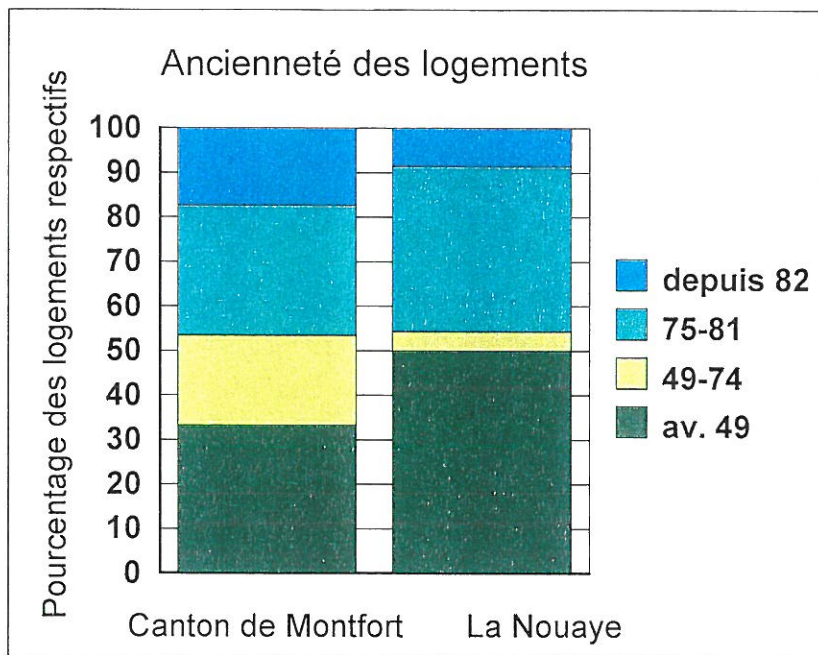
### - Taille des ménages

Le canton de Montfort présente les caractéristiques d'un pôle d'appui de l'agglomération Rennaise, en témoigne les nombreux équipements publics. On trouve donc un mélange de population rurale et urbaine, et donc une éventail assez diversifié en terme de taille de ménage.

La commune de La Nouaye possède une population tout à fait caractéristique du milieu rural, c'est à dire composé essentiellement de familles (tranche des 3-4 personnes). Les perspectives de développement de l'agglomération devrait conforter cette distribution puisque la Nouaye présente des caractéristiques très attractives pour toute famille cherchant un logement sur l'agglomération.



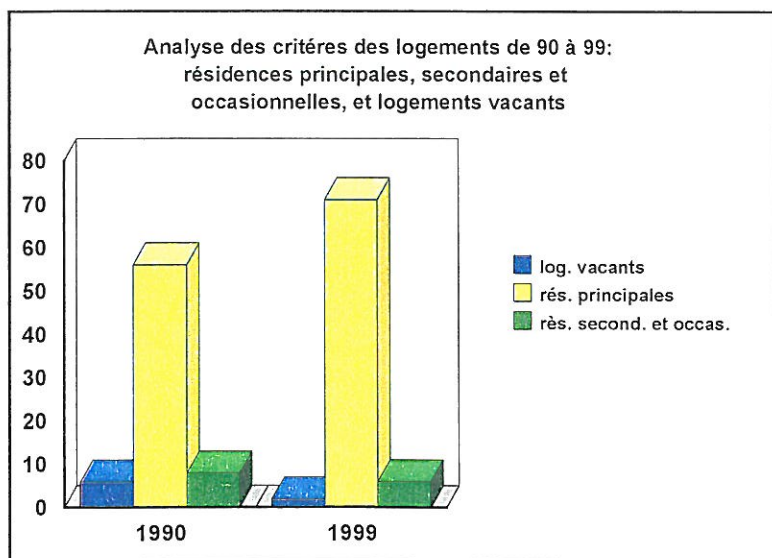
- Age des logements :



Une comparaison rapide entre l'ancienneté des logements sur la Nouaye par rapport à la moyenne du canton nous amène à considérer l'impact d'un bâti ancien sur la commune. Cela n'est d'ailleurs pas surprenant, puisque avec sa petite taille, la commune a moins bien suivi le dynamisme de la périphérie rennaise et fournit moins de logements neufs, d'où une part prépondérante du parc ancien et de son exploitation (fort taux de réhabilitation).

On remarque que la période de 1975-1981 a été une période fructueuse pour La Nouaye: correspondant au retour au rural après le dépeuplement subi après la seconde guerre.

- Type de logements :



A la Nouaye comme dans le reste du canton de Montfort, la reconversion d'une large part des logements vacants et résidences secondaires en résidence principales caractérise l'évolution 90-99. Cette meilleure exploitation des logements existants correspond à l'effort de satisfaire en partie la demande forte.

Le renouvellement du parc ne s'est donc pas uniquement produit par la construction neuve, mais a fonctionné également par la résorption des logements vacants (66 % de reconversion) et le changement d'affectation des résidences secondaires et occasionnels (25 %).

---

Le taux de vacance à l'échelle du canton est devenu très faible (3,5%) attestant l'état de tension du marché sur le secteur: celui-ci est saturé sur le registre de l'offre, et ne peut plus suivre la demande. Les ménages en recherche hors-Rennes sont nombreux et mettent de plus en plus longtemps à se loger, tandis que le temps de mise en vente d'une tranche de lotissement diminue.

Sur le secteur, les maisons anciennes ont quasiment toutes été réhabilitées et les constructions neuves / lotissement ont annexé une part importante des faubourgs de Bédée ou Montfort.

La demande regroupe à la fois travailleurs rennais en recherche de ruralité et aussi population active tout simplement exclue du marché de la métropole et de la ville-centre.

---



---

L'activité commerciale sur la commune est très limitée, il existe seulement 1 café-bureau de tabac, localisé dans le bourg. Tous les commerces nécessaires se trouvent à Bédée, situé à 5 km de La Nouaye.

Services présents sur la commune ou dans le pôle d'attraction commerciale :

\* Domaine alimentaire :

- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| - Boulangerie :       | Bédée |
| - Boucherie :         | Bédée |
| - Epicerie, Supérette | Bédée |

\* Domaine médical :

- |               |       |
|---------------|-------|
| - Médecin :   | Bédée |
| - Pharmacie : | Bédée |
-

## 2°) Equipements sur la commune :

On trouve uniquement une mairie et un petit plateau sportif possédant un terrain de tennis, des bâtiments préfabriqués servant d'accueil pour les réunions communales. Via l'élaboration de son PLU, la municipalité souhaite donc prévoir l'emplacement pour réaliser une salle communale, à proximité du bourg.

Tout comme pour les commerces, les structures d'enseignement se trouve à Bédée (Ecole Maternelle et Collège).



Figure 23. Mairie

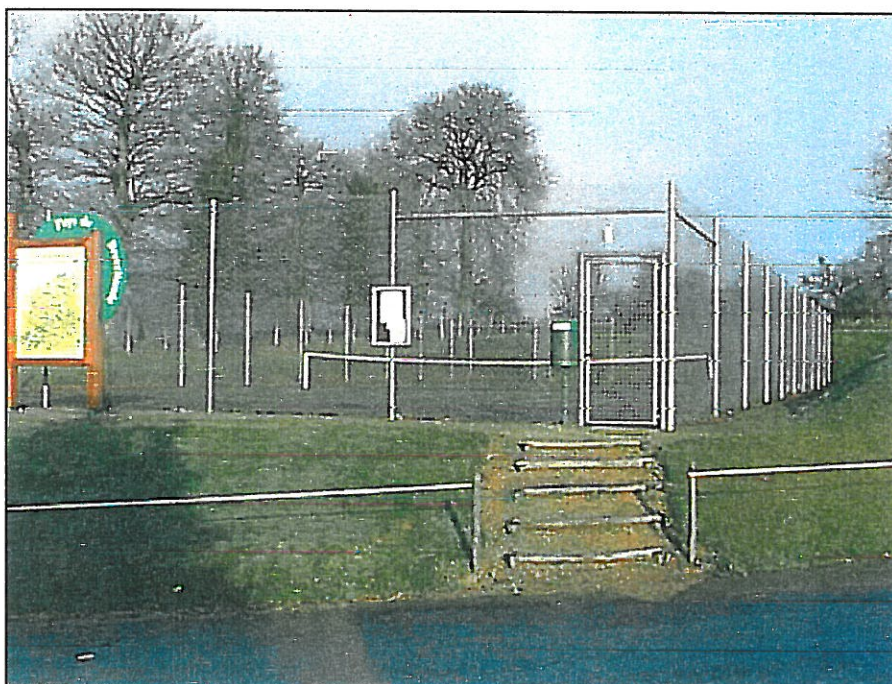


Figure 24. Le plateau sportif

---

## II - OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### A) Motifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de **La Nouaye** est, on l'a vu, soumise à une certaine pression en matière de logements. Les communes voisines (Bédée, Montfort, ...) deviennent saturées en capacité d'accueil.

Jusqu'à présent, c'étaient les règles nationales d'urbanisme qui permettaient d'autoriser ponctuellement les occupations et utilisations du sol dans les parties actuellement urbanisées du territoire communal ou en contiguïté de celles-ci.

La commune de **La Nouaye**, soucieuse de son environnement et de son cadre de vie, désire répondre à la demande sans subir la pression foncière et en maîtrisant son développement.

La conséquence la plus importante de l'application d'un plan local d'urbanisme, est le transfert au maire agissant au nom de la commune (et non plus de l'Etat) des compétences relatives à l'utilisation du sol. Les compétences transférées sont celles relatives : aux permis de construire et aux déclarations de travaux ; aux autorisations de lotissements et aux actes liés à ceux-ci ; aux permis de démolir ; aux installations et travaux divers ; aux autorisations relatives à l'aménagement des terrains de camping et au stationnement des caravanes ; aux autorisations de coupes et d'abattages d'arbres ; à la délivrance du certificat d'urbanisme et de conformité ; enfin, aux déclarations de clôture.

### B) Les objectifs communaux du Plan Local d'Urbanisme

L'**objectif global** en vu duquel la commune de **La Nouaye** a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, est de **satisfaire**, au regard du diagnostic économique et démographique, aux **besoins en matière de logements**.

Le projet propose de satisfaire ces besoins exprimés par une **offre diversifiée de l'habitat** dans le strict respect de **l'identité rurale** et de **l'environnement de qualité** qui caractérisent la commune de **La Nouaye**.

Le fait pour la commune d'offrir un **potentiel diversifié de l'habitat**, permet d'accueillir une **population mixte** (en raison des différences d'âges, des catégories sociales, du type de famille,...) relançant ainsi une certaine dynamique sociale au sein de la commune, tout en **préservant ses proportions urbaines** au regard du reste du territoire et surtout en **conservant sa vocation rurale**.

En outre, l'élaboration du PLU, était l'occasion de **mettre en conformité les dispositifs d'assainissement sur l'ensemble du territoire** et de **prévoir l'assainissement collectif** dans le bourg.

---

---

■ Ce projet se décline en plusieurs orientations plus précises :

- Poursuivre le refus du mitage des espaces agricoles et naturels ;
- Développer le centre-bourg et ponctuellement le hameau de «Fontainbrun», tout en préservant leur autonomie réciproque à moyen terme ;
- Renforcer la qualification urbaine du bourg par des implantations précises du bâti par rapport aux voies et espaces publics ; préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel ; renforcer les cheminements piétons ;
- Permettre la diversité de l'habitat en zone urbaine (logements individuels et logements collectifs) favorisant ainsi la mixité sociale ; permettre l'accueil de commerces ou services de proximité ;
- Préserver l'activité agricole sur le reste du territoire communal ;
- Protéger les zones humides et les paysages ; protéger la qualité de l'eau ;
- Préserver les haies bocagères significatives ;
- Accueillir des équipements collectifs nécessaires aux populations résidentes et futures (salle polyvalente ; dispositif de traitement des eaux usées du bourg).

### C) Les objectifs supra-communaux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de **La Nouaye** est réalisée à l'initiative de la commune et sous sa responsabilité. L'Etat est associé à son élaboration afin de garantir, lors de la procédure et dans le contenu du plan, le respect des intérêts supra-communaux et de l'intérêt général.

Ainsi, le PLU doit déterminer les conditions permettant de garantir de façon générale, pour les populations résidentes et futures, un confort du lieu de vie, dans un environnement de qualité.

Le code de l'urbanisme fixe les principes que le PLU doit respecter :

#### 1°) L'article L.110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

---

---

## 2°) L'article L.121-1 :

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

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

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

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

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, issu de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, synthétise l'ensemble des dispositions prévues par les lois précédentes notamment la loi d'orientation pour la ville (1991), la loi sur l'eau (1992), la loi paysage (1993), la loi d'orientation agricole (1999) et consacre une pratique et une doctrine qui s'imposaient depuis quelques années.

---

### III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### A) L'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels :

Conformément aux principes énoncés par le code de l'urbanisme, **les dispositions du PLU de La Nouaye doivent permettre d'assurer l'équilibre** entre le développement des différentes entités que sont les espaces urbains, agricoles et naturels.

**Le développement des zones urbaines ne doit pas entraver l'exercice de l'activité agricole, et ne doit pas remettre en cause son développement. Le PLU de La Nouaye marque la volonté de respecter cet équilibre.**

En effet, le zonage présente le **développement des espaces urbains**, en premier lieu, dans la **continuité de la partie urbanisée principale** que constitue le **bourg**. En second lieu, le hameau de Fontainbrun a vocation à devenir une **extension résidentielle** du bourg. Cependant, **l'autonomie de ce hameau est préservée**, à long terme, par une **large coupure d'urbanisation**, dont les terrains qui la constituent restent exploités par l'activité agricole. En troisième lieu, trois hameaux, répartis dans l'espace rural sont repérés au titre de zones urbaines, pouvant admettre ponctuellement quelques constructions à vocation principale d'habitat, sans remettre en cause la pérennité de l'activité agricole.

**De part et d'autre des ruisseaux principaux**, existants sur le territoire de **La Nouaye**, les terrains ont fait l'objet d'un **classement en zone naturelle de protection**. En effet, ces terrains ont fait l'objet d'un repérage par les services de l'Etat, au titre des zones inondables. A partir de cette localisation, une délimitation plus précise a été réalisée en fonction des connaissances locales et suivant des visites de terrains en période critique. Ce classement a deux finalités (Cf. les développements sur la prévention des risques et nuisances et sur la préservation de l'environnement) : d'une part, il est destiné à **éviter toute nouvelle construction dans le secteur**, pouvant être exposée au risque d'inondations ; d'autre part, il est destiné à **éviter** par une imperméabilisation des sols ou des modifications du sol naturel, **toute aggravation du ruissellement des eaux**, et tout risque de pollutions diverses dans les ruisseaux.

Ce classement de zone naturelle, oriente logiquement les futurs développements urbains de préférence au Nord et à l'Ouest du bourg.

**Le reste du territoire, en majorité non bâti, est préservé en raison de son potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.** L'économie générale des terres exploitées n'est pas remise en cause par les extensions prévues de l'urbanisation.

**Le parti d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme de La Nouaye permet d'assurer un équilibre entre la pérennité de l'activité agricole, les nécessaires développements des parties urbanisées du territoire et la protection des milieux sensibles.**

## **B) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :**

Le PLU de manière générale, doit permettre la **diversité de l'offre de logements** (sociaux ou non) au sein d'un même espace. Par ailleurs, il doit éviter la constitution de zones monofonctionnelles, en assurant **l'équilibre entre emploi et habitat**.

Considérant la petite taille de la commune de **La Nouaye** (276 hectares) et la proximité de celle-ci avec les bourgs de Bédée et Montfort-sur-Meu, qui offrent tous les services et équipements nécessaires (Cf. page 40 du rapport de présentation : Activité économique et équipements), le PLU de **La Nouaye** ne peut raisonnablement pas garantir une diversité des fonctions urbaines.

Cependant, une zone spécifique, au Nord du bourg, est réservée pour l'accueil d'activités à vocation culturelle et de loisirs. Le projet de la municipalité serait d'implanter un nouvel équipement sous la forme d'une salle polyvalente communale par exemple, d'une capacité d'environ 200 personnes avec les aires de stationnement correspondantes.

En outre, il faut signaler que rien n'interdit, dans le bourg et les hameaux l'implantation d'artisans dont l'activité n'est pas incompatible avec le voisinage de l'habitat. En revanche, l'activité commerciale n'est pas admise, en dehors des restaurants et de l'activité hôtelière, afin d'éviter les vitrines commerciales incompatibles dans les zones d'habitat résidentiel.

Quant à la mixité sociale, elle est garantie dans le projet, par le fait de prévoir des secteurs d'habitat mixte en zone urbaine et dans les zones d'urbanisation future, localisées en contiguïté du bourg. Les autres zones, ne pouvant admettre que des dispositifs d'assainissement autonome, donc nécessitant des surfaces de terrains plus importantes, accueilleront de préférence des logements individuels.

## **C) L'utilisation économe et équilibrée des espaces :**

**Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces**, consiste à **doter chaque entité** (urbaine, rurale ou agricole et naturelle) des **moyens de se développer** de façon suffisante et cohérente ou **d'assurer leur préservation et leur mise en valeur**, **sans compromettre** les capacités des entités voisines à assurer les leurs.

Sur un même territoire, tel que celui de **La Nouaye**, le bourg et les principaux hameaux doivent pouvoir répondre de façon harmonieuse et équilibrée aux besoins de la population en matière de logements, d'emplois et d'équipements sans remettre en cause la poursuite de l'activité agricole alentour et sans porter atteinte à la préservation des espaces naturels. Ce souci d'équilibre est donc réciproque entre chaque entité.

- Ainsi, **17,6 hectares** sont classés en **zones urbaines et en zones à urbaniser**, par le Plan Local d'Urbanisme. Cela représente **6,4% du territoire communal**. En terme de potentiels (en nombre de constructions), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable envisage environ 8 constructions (en opération groupée et une en individuel) dans la zone UC ; près de 16 constructions en zone AUc (1 et 2 AUc) sur un total de près de 3 hectares (les parcelles seront assez grandes). Par ailleurs, 1 hectare est réservé au nord du centre-bourg pour accueillir un équipement collectif à vocation culturelle et de loisirs.

---

Dans le hameau de Fontainbrun, c'est une douzaine de constructions qui peuvent être envisagées dans les zones UE et AU<sub>E</sub>, sur de plus grandes parcelles afin de pouvoir implanter un dispositif d'assainissement autonome.

Enfin, les trois hameaux localisés dans l'espace rural ne peuvent accueillir qu'une ou deux constructions maximum chacun, sachant qu'également dans ces zones un minimum parcellaire est imposé aux terrains à bâtir afin de pouvoir accueillir un assainissement autonome.

Ainsi de manière générale, les développements futurs de l'urbanisation sont modérés au regard de la superficie totale du territoire. De plus, ils ne compromettent pas l'avenir de l'activité agricole car les zones d'urbanisation future sont localisées en continuité des parties actuellement urbanisées. Les terres agricoles sont préservées en majorité en entité d'un seul tenant pour une exploitation à priori plus aisée (cultures, épandages, pâtures, ...). Les hameaux sont délimités strictement autour de constructions existantes, englobant des «dents creuses», sans extensions sur l'espace agricole alentour et présentant des caractéristiques du sol aptes à l'assainissement autonome.

Ces potentiels de développement urbains ne sont envisagés qu'à moyen ou long terme (perspective d'une dizaine d'années). Dans l'attente de leur viabilisation et de leur complète urbanisation, les zones d'urbanisation future peuvent toujours être exploitées par l'agriculture. Les constructions nouvelles n'y sont cependant pas admises (même liées et nécessaires à l'activité agricole) car elles pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

▪ Les **espaces agricoles classés en zone Na**, représentent **220 hectares**, soit près de **80% du territoire communal**. On a vu dans les développements précédents que les espaces agricoles sont donc largement préservés dans leur vocation. Les développements futurs de l'urbanisation sont localisés en dehors des périmètres de protection des exploitations agricoles. Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces s'appliquant également aux terres agricoles, celles-ci doivent tenir compte des espaces dits naturels.

▪ **38,3 hectares** soit près de **14% du territoire** sont classés en **espaces naturels de protection**, c'est-à-dire en **zones N**. Ce classement correspond globalement aux zones exposées aux inondations et permet de maintenir une «coulée verte» ou un «corridor écologique» de part et d'autre du Garun et des différents ruisseaux du Bahon, de Haiesaudrine, du Pont-Collin et de la Motte.

La poursuite de l'exploitation agricole des terres peut y être admise, en revanche aucune construction n'est admise (à l'exception de l'implantation d'installations légères telles que du mobilier urbain), dans le but d'une protection réciproque (Cf. les développements suivants sur la prévention des risques et nuisances et la protection de l'environnement).

## D) La maîtrise des besoins de déplacements :

Ce principe est applicable surtout dans les villes et agglomérations de taille significative, où il existe de sérieuses difficultés de circulation.

L'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, est d'éviter de concevoir l'aménagement urbain seulement en fonction des besoins de l'automobile. La réflexion doit être globale sur l'harmonie entre les divers moyens de déplacements : automobile, transports en commun, cycles et piétons.

---

---

La maîtrise des besoins de déplacements à **La Nouaye** ne relève tout de même pas de la même problématique. Cependant, au sein des zones d'urbanisation futures, le projet d'aménagement et de développement durable prévoit non seulement les voies de desserte pour les véhicules des particuliers (ainsi que les véhicules de ramassage des ordures ménagères), en liaison avec l'existant ; de plus des cheminements sont prévus pour les déplacements de piétons et cycles. Ces cheminements rejoignent parfois les itinéraires de randonnées prévus par le Département.

En outre, dans une commune où l'activité agricole est dominante, certaines voies sont prévues, dans les zones d'urbanisation future, pour recevoir aussi bien les véhicules que les engins agricoles.

Enfin, les extensions de zones urbaines, en dehors des hameaux sont envisagées en contiguïté des zones urbaines existantes. C'est également une façon de favoriser les petits déplacements à pied ou à vélo, et d'économiser ainsi les déplacements en voiture avec pour corollaire les places de stationnement à prévoir.

### E) La sauvegarde du patrimoine bâti :

**La Nouaye** comporte un certain nombre de bâtiments intéressants d'un point de vue historique et architectural. Une analyse du bâti sur le bourg et les hameaux a permis de dégager les grands traits de ces constructions traditionnelles. Les constructions anciennes existantes sur la commune, témoignent d'une architecture traditionnelle typique de la région.

Le règlement du PLU permet de préserver les constructions anciennes et d'harmoniser les nouvelles avec l'aspect et les grands traits morphologiques dominants du bourg ( Cf. notamment l'article 11 des règlement de zones).

Par ailleurs, il existe une **servitude de protection des monuments historiques**, s'appliquant sur la **croix du cimetière**. Cette servitude a pour conséquence de générer un **périmètre de 500 m**, autour du monument. **L'ensemble du bourg de La Nouaye est inclus dans ce périmètre**. Toutes les autorisations ou occupations du sol, également les travaux de nature à modifier l'aspect extérieur des constructions localisés dans ce périmètre sont donc soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Le PLU ne remet pas en cause cette servitude qui assure la sauvegarde du patrimoine communal.

### F) La prévention des risques et nuisances

Le plan local d'urbanisme, en vertu des principes fondamentaux définis par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), doit veiller à assurer la sécurité et la salubrité publique.

En matière de risque naturel, la commune de **La Nouaye** est exposée annuellement à des inondations importantes le long des cours d'eau principaux existants sur le territoire.

**Le PLU préserve les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future de ces risques, en les localisant en dehors des secteurs inondables** selon l'atlas déterminé par les services de l'Etat et une reconnaissance sur le terrain en période de crues.

Un zonage spécifique (zone N) permet d'éviter toute construction susceptible d'être exposée à ces risques et l'interdiction de construire dans ces secteurs permet, en outre, de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et donc de ne pas augmenter le phénomène de ruissellement des eaux.

---

Par ailleurs, et conformément à la loi sur l'eau, une étude d'assainissement réalisée sur l'ensemble du territoire, a permis de définir les mesures compensatoires à l'extension des parties urbanisées (donc des surfaces imperméables), en prévoyant notamment l'implantation de **bassins tampons** dans les zones d'urbanisation future (Cf. les annexes sanitaires et la note technique).

L'ensemble du maillage bocager significatif a été repéré sur le territoire. Ceci, d'une part dans le cadre de la préservation du paysage, et d'autre part le classement de certaines haies (à préserver ou à créer) surtout le long des cours d'eau principaux, permet de préserver le rôle fondamental de ces écrans naturels.

Les haies permettent d'éviter ou de réduire le lessivage des sols en cas de fortes précipitations, et donc évite une érosion trop rapide des sols. De plus, elles ont un rôle épurateur des eaux de ruissellement, car les eaux qui pénètrent dans les sols sont filtrées en grande partie par les racines, évitant ainsi une augmentation de la pollution des cours d'eau par les nitrates et autres pollutions diverses contenues dans le sous-sol.

En matière de nuisances, on peut relever que certains bâtiments d'exploitation agricole peuvent en générer. En effet, les fosses à lisier, les fumiers et les stabulations peuvent être sources de nuisances telles que bruits, odeurs, poussières, ...

L'activité principale sur la commune de **La Nouaye** étant l'activité agricole, ces gênes sont inévitables mais restent cependant minimales dans le cadre de la coexistence avec l'habitat.

Toutefois en vertu du principe d'un juste équilibre entre l'habitat, l'emploi et ce type d'activités, les bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances ont été repérés sur les documents graphiques et font l'objet d'un périmètre de protection (en général 100 m). Ce périmètre permet de gérer les implantations de constructions nouvelles entre elles suivant l'article L.111-3 du Code rural, issu de l'article 204 de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.»*

## **G) La préservation de l'environnement :**

La préservation de l'environnement découle du parti d'aménagement et de développement retenu par les élus et exposé dans les développements précédents.

On a vu que le paysage ayant fait l'objet d'une étude préalable, est préservé dans ses caractéristiques fondamentales :

- **Protection du maillage bocager significatif** pour deux raisons : prévention des inondations et des ruissellements (retenue temporaire des eaux), et corridor écologique qui permet le déplacement et le refuge pour la faune.

---

- Préservation d'une coupure verte dans le bas du vallon, pour ses différents rôles écologiques :

⇒ **Rôle de corridor écologique** permettant le passage à travers la commune dans des secteurs boisés, ce qui permet une protection vis à vis des prédateurs, et donc une augmentation de la biodiversité.

⇒ **Rôle de biotope** : le milieu aquatique est un milieu très propice à la vie de nombreuses espèces, mais c'est aussi un milieu très fragile et sensible aux transferts de nombreux polluants (agricole ou urbains).

⇒ **Rôle de filtration des eaux** : Les petites cours d'eau sont des sites privilégiés pour la dénitrification, puisque le contact eau-berge (lieu de la dénitrification) représente un linéaire très important. Pour augmenter cet effet, le PLU préserve aussi les arbres via une protection stricte (Espaces Boisés Classés), car ils jouent un grand rôle dans le pompage des nitrates.

- Protection des espaces ayant vocation à rester naturels ;

- Préservation de la morphologie et des caractéristiques principales du bâti, à travers le règlement ;

- Détermination franche des limites urbaines ou d'urbanisation future par l'implantation de haies bocagères à préserver ou à créer en vue d'une meilleure intégration de l'urbanisation dans le paysage ;

Une étude relative à l'assainissement, permet de prévenir les risques de pollutions, via l'équipement futur des parties agglomérées du bourg, d'un réseau collectif de collecte et de traitement des eaux usées. (Cf. les annexes du PLU)

Les dispositions réglementaires complètent cette prévention, en prévoyant le raccordement obligatoire des constructions au réseau collectif, en zone agglomérée du bourg ; pour les hameaux les terrains doivent avoir une superficie minimum afin d'accueillir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles en vigueur (Cf. le règlement du PLU).

Par ailleurs, les développements précédents ont montré que le projet d'aménagement prévoit une utilisation économe et équilibrée des différents espaces, permettant un développement cohérent et harmonieux des parties urbanisées, tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

## H) Le zonage :

Le territoire communal de **La Nouaye** est divisé en zones qui traduisent l'application du projet d'aménagement et de développement durable de la commune :

- **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement, sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
-

⇒ **LA ZONE UC** : Zone urbaine correspondant au secteur du centre-bourg. Elle a vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité des fonctions et la mixité sociale (articles UC 1 et 2). Le bâti doit respecter des règles d'implantation précises et se caractérise par des hauteurs plus importantes que dans le reste de la commune dans le but de recréer un coeur de bourg.

- **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UC, sont générales et classiques en ce qui concerne l'accès, la voirie (article UC 3) et la desserte par les réseaux (art. UC 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*). C'est pourquoi l'article UC 5 ne prévoit pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir.

- **Quant aux règles de prospect** (articles UC 6, 7 et 8), elles sont destinées à favoriser une densité plus importante de l'urbanisation du centre-bourg, et à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies, afin de lui faire jouer son véritable rôle de centralité du territoire (*ambiance urbaine* d'une zone agglomérée). C'est pourquoi, si l'on ne peut pas déterminer un alignement dominant des constructions voisines, l'une des façades de la construction nouvelle devra s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m à compter de l'alignement de la voie (**les «décrochés» dans la façade sont autorisés**), afin d'obtenir *in fine* un «front urbain» le long des voies du centre-bourg. L'emprise au sol des constructions étant régie par ces règles de prospect, l'article UC 9 (*emprise au sol*) n'est donc pas réglementé.

- **De même pour la hauteur** des constructions (art. UC 10), le seuil fixé a été déterminé de manière à s'adapter à la hauteur des constructions voisines. Une hauteur plus importante que dans les autres zones urbaines est autorisée, toujours dans l'objectif de retrouver une ambiance urbaine de centre-bourg.

- **Quant à l'article UC 11, qui régie l'aspect extérieur des constructions**, il comporte des dispositions un peu plus précises que dans le reste des zones urbaines car la zone UC est située dans le **périmètre de protection des monuments historiques** (500 m à compter de la croix classée du cimetière) ayant pour conséquence de soumettre les projets de construction à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier a été consulté pour connaître ses orientations, lors de l'élaboration du règlement de PLU.

L'objectif est d'inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions traditionnelles. Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du coeur de bourg de La Nouaye, et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé. L'architecture contemporaine et de qualité n'est évidemment pas exclue lorsqu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

- **Les règles des aires de stationnement** prévues par l'article UC 12, répondent à des normes classiques, en fonction des besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

- **Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. L'article UC 13, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants. 10% de la surface des lotissements devra être traité en espace paysager commun à tous les lots, afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de favoriser la redécouverte des espaces communs de convivialité, permettant en outre de maintenir un équilibre entre le minéral et le végétal, en cohérence avec l'environnement rural alentour.

- **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UC 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

⇒ **LA ZONE UE** : Zone urbaine correspondant au Hameau de Fontainbrun. Elle a vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité des fonctions et la mixité sociale (article UE 1 et 2). Elle a toutefois une vocation dominante d'accueil d'habitat résidentiel. L'interdiction d'activité commerciale (sauf hôtels et restaurants) est surtout destinée à favoriser en priorité le développement de la «centralité» du bourg par l'accueil de services et commerces.

- **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UE, reprennent celles de la zone UC quant à l'accès, la voirie (article UE 3) et la desserte par les réseaux (art. UE 4), des terrains à bâtir car pour ces domaines, les enjeux de sécurité, d'hygiène et de salubrité publique ne sont pas fondamentalement différents, à l'exception de la gestion des eaux usées pour lesquelles les projets de constructions devront prévoir un dispositif d'assainissement individuel. C'est pourquoi l'article UE 5 prévoit une surface minimale du terrain à bâtir de 2000 m<sup>2</sup> à 10% près, afin de pouvoir accueillir dans de bonnes conditions un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur.

- **Les règles de prospect** (articles UE 6, 7 et 8), sont différentes de la zone UC car l'objectif est d'affirmer le caractère résidentiel de la zone, par transition avec le secteur dense du bourg. **L'ambiance recherchée est le résultat d'une alternance entre le minéral et le végétal** sans domination de l'un sur l'autre. C'est pourquoi les règles de prospect doivent amener à une densité de l'urbanisation moins importante que dans le secteur aggloméré du cœur de bourg, afin de favoriser la réalisation d'espaces libres. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter librement dans la parcelle, au-delà d'un retrait de 5 m, à compter de l'alignement de la voie. De même, la construction qui n'est pas implantée sur les limites séparatives doit s'éloigner de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de cette construction projetée (plus le bâtiment est haut plus il s'éloigne des limites latérales de propriété). Le principe est le même par rapport à la limite du fond de parcelle, afin de préserver les jardins privatifs.

L'emprise au sol des constructions étant régie par ces règles de prospect, l'article UE 9 (*emprise au sol*) n'est donc pas réglementé.

- **La hauteur** des constructions (art. UE 10), est moins importante que pour la zone UC pour les raisons exposées précédemment.

- **L'article UE 11, régissant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des mesures simples de nature à inciter les futurs pétitionnaires, à concevoir des projets de qualité, s'intégrant bien dans leur environnement naturel et bâti.

- **Les règles relatives aux aires de stationnement** prévues par l'article UE 12, sont les mêmes que pour la zone UC, elles sont fixées en fonction des besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

- Les règles fixées par l'article UE 13, incitent à prévoir plus de surfaces végétalisées ou paysagères, confirmant le caractère de zone de transition entre le cœur de bourg aggloméré et l'espace rural environnant.

- **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UE 14 n'est donc pas réglementé à l'instar de la zone UC.

⇒ **LES ZONES UH** : Zones rurales d'habitat diffus, correspondant aux hameaux, dans lesquelles il n'est pas prévu de renforcer les équipements existants. Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à vocation d'habitat.

- **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UH, reprennent celles des zones UE quant à l'accès, la voirie, la desserte par les réseaux ainsi que pour la gestion des eaux usées pour lesquelles les projets de constructions devront prévoir un dispositif d'assainissement individuel. C'est pourquoi l'article UH 5 prévoit une surface minimale du terrain à bâtir de 2000 m<sup>2</sup> à 10% près (comme pour la zone UE) afin de pouvoir accueillir dans de bonnes conditions un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur.

- **Les règles de prospect** (articles UH 6, 7 et 8), ont été déterminées de manière à inciter la préservation d'une certaine ambiance traditionnelle de village ou hameau avec cette implantation souvent caractéristique du bâti par rapport à la voie.

- **L'emprise au sol des constructions** (article UH 9) n'est pas réglementée non plus pour la zone UH.

- **La hauteur** des constructions (art. UH 10), a été fixée de manière à être en harmonie avec les hauteurs existantes.

- **Les règles de l'article UH 11, régissant l'aspect extérieur des constructions**, sont relativement simples cependant elles doivent permettre d'orienter un minimum les futurs pétitionnaires .

- **La règle de stationnement** prévue par l'article UH 12, n'est qu'un principe de bon sens, rappelé aux futurs constructeurs.

- **L'article UH 13**, prévoit un minimum d'espace vert par parcelle (40%), de manière à rappeler ou préserver l'ambiance rurale.

- **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UH 14 n'est donc pas réglementé.

#### ■ **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- **LES ZONES AU** : Zones non équipées réservées à l'urbanisation future, sous certaines conditions ou bien constituant des réserves foncières. Sont exclues de cette zone toutes opérations et utilisations du sol qui compromettraient la vocation de la zone .

En dehors de la zone 1 AUC<sub>L</sub>, pour laquelle on n'attend dans cette zone que des constructions à usage culturel et de loisirs ainsi que leurs annexes complémentaires, les autres zones AU devront s'urbaniser suivant le même type d'urbanisation prévu pour les zones urbaines ayant le même indice (AUC = UC ; AU<sub>E</sub> = UE ; etc.). Ainsi seule est réglementée la **nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**. Pour les **conditions d'occupation du sol**, l'urbanisation future devra respecter les règles de la zone U affectée du même indice. Il n'a donc pas été jugé utile de répéter

---

cette réglementation (articles AU 3 à AU 13), à l'exception de la zone 1AUC<sub>L</sub> pour laquelle la hauteur maximale du bâti est déjà fixée.

Ces zones naturelles ayant vocation à devenir urbaines, il est nécessaire d'avoir une vue d'ensemble de l'aménagement de la zone. C'est pourquoi son urbanisation est soumise à l'élaboration préalable d'un schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble et qu'elle porte sur une superficie minimale ou un nombre minimum de lots. En deçà de ces seuils, il est difficile d'envisager et d'organiser un aménagement cohérent. C'est encore une fois une simple règle de bon sens.

- **LES ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement, sont des zones non équipées ou faiblement équipées dans lesquelles toute construction peut être interdite. Elles comprennent :

- **LA ZONE Na** : Zone naturelle de protection de l'économie agricole couvrant la quasi-totalité des espaces ruraux de la commune. Seule l'implantation de constructions liées à l'activité agricole y est autorisée. La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, peuvent être autorisées sous conditions.

- **Les conditions de l'occupation du sol** en zone Na, reprennent celles des zones UH quant à l'accès, la voirie, la desserte par les réseaux ainsi que pour la gestion des eaux usées pour lesquelles les projets de constructions devront prévoir un dispositif d'assainissement individuel. L'article Na 5 ne prévoit pas cette fois-ci de surface minimale du terrain à bâtir, cependant les caractéristiques de ce dernier doivent permettre d'accueillir dans de bonnes conditions un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur.

- **Les règles de prospect** (articles Na 6, 7 et 8), s'apparentent aux règles de la zone UH, car de manière générale, le bâti s'organise souvent de la même manière par rapport aux voies, limites de propriété, etc. En effet, il s'agit bien dans les deux cas (zones UH et Na) de constructions dans l'espace rural. L'article Na 7 est cependant un peu différent, dans le sens où l'on cherche à préserver les haies et plantations bocagères qui peuvent exister sur les parcelles. Ainsi l'implantation en limite séparative peut être interdite pour préserver une haie, ou bien si le bâtiment ne joint pas la limite séparative il doit s'éloigner de celle-ci d'une distance au moins égale à la hauteur de sa façade, avec un minimum de 5 m, également dans le but de faciliter par exemple l'entretien d'une haie de qualité.

- **L'emprise au sol des constructions (article Na 9)** n'est pas réglementée.

- **La hauteur** des constructions (art. Na 10), a été fixée de manière à être en harmonie avec les hauteurs existantes et reprend les mêmes seuils que pour la zone UH, quant aux bâtiments d'habitation. Pour les bâtiments techniques (agricoles) la hauteur a été fixée d'après les besoins recensés et suivant les modèles existants.

- **Les règles de l'article Na 11, régissant l'aspect extérieur des constructions**, sont relativement complètes car l'impact des constructions dans les espaces ruraux est plus important qu'en zones bâties. L'objectif n'est pas de rajouter des contraintes, mais d'orienter les projets de construction vers la meilleure qualité possible du bâti et son insertion dans le paysage.

- **La règle de stationnement** prévue par l'article Na 12 et de **conservation des plantations** prévue par l'article Na 13, ne sont que des principes de bon sens.

---

---

- Le coefficient d'occupation du sol (article Na 14) est régie par les règles de prospcet.

- **LA ZONE N** : Zone de protection des sites et paysages correspondant principalement aux secteurs inondables et conservant la vocation agricole des terrains. Sont admises sous certaines conditions des implantations nécessaires à toute activité autorisée dans la zone.

La zone étant inconstructible à l'exception des objets de mobilier urbain (panneaux touristiques, d'informations, ...) il n'y a pas lieu de réglementer outre mesure. Le règlement de la zone N est donc très léger.

---

## TABLEAU DES SURFACES

### Rapport de présentation

ZONES	SUPERFICIE (en hectares)	%
<b>ZONES URBAINES</b>		
Zone UC	7,5	2,72%
Zone UE	3,4	1,23%
Zone UH	4,2	1,52%
<b>Total U</b>	<b>15,1</b>	<b>5,47%</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
Zone 1 AU <sub>C</sub>	1,4	0,51%
Zone 2 AU <sub>E</sub>	1,1	0,40%
<b>Total AU</b>	<b>2,5</b>	<b>0,91%</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>		
Zone Na	220	79,74%
Zone N	38,3	13,88%
<b>TOTAL</b>	<b>275,9</b>	<b>100%</b>