

SOMMAIRE

Préambule	2
A- DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE	3
1- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
1.1- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
1.1.1 Situation géographique	4
1.1.2 La commune et son contexte	5
1.1.3- Les réseaux	6
1.2- LE CADRE NATUREL	9
1.2.1- Cadre physique	9
Le climat	9
1.2.2- Les risques industriels et technologiques	11
1.2.3- Les risques naturels	12
1.3- LES PAYSAGES	13
1.4- LE PATRIMOINE NATUREL, BATI ET ARCHEOLOGIQUE	18
1.4.1- Le patrimoine naturel protégé et à protéger	18
2- ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	22
2- LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	22
2.1.1- Une croissance de la population amorcée depuis 1999	22
2.1.2- Une baisse de population liée à un « exode rural » massif	22
2.1.3- Une population vieillissante jusqu'en 1999	23
2.2- HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	24
2.2.1- Composition et évolution du parc immobilier	24
2.2.3- une demande de logements locatifs à satisfaire :	25
2.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES	27
2.3.1- La population active	27
2.3.2- Une activité agricole dynamique et des exploitants « jeunes »	29
2.3.4- Les activités commerciales et artisanales	31
2.4 – EQUIPEMENT ET CADRE DE VIE	32
2.4.1- Les équipements scolaires	32
2.4.2- Les équipements et services	32
Les enseignements du diagnostic :	34
Atouts et handicaps du territoire communal	34
Quels sont les enjeux ?	34
B JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	36
1- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	37
1.1- Les grandes orientations du P.A.D.D.	37
1.2- La compatibilité des orientations avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme	38
2 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT	42
➤LES ZONES NATURELLES N	42
➤LES ZONES AGRICOLES A	44
➤LES ZONES URBAINES U	45
➤LES ZONES A URBANISER AU	45
☐ SUPERFICIE DES ZONES :	48
3 CHOIX RETENUS POUR LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	49
4 JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT	50
Les éléments particuliers règlementés dans les dispositions générales du règlement écrit	54
5 INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESENTATION DE LA MANIERE DONT LE P.L.U. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	58
6 COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	60

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.

Le Plan local d'urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Les membres de la commission jouent un rôle actif dans ce travail de diagnostic et de prospection sorte de regard sur soi sans complaisance, de bilan de ce qui a été réalisé jusqu'à aujourd'hui.

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale a défini son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) Les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) ont été associés à la réflexion dans leur rôle de conseil et de garant du respect de la réglementation en vigueur.

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (8 à 10 années en général).

La concertation locale (prévue par la loi) a notamment pris la forme d'une exposition qui s'est tenue en mairie de Poilley entre le 16 mai et le 2 juin 2006.

Celle-ci a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour de pouvoir prendre en compte des remarques et observations pertinentes de la part de la population.

* * * *

A- DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

1- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

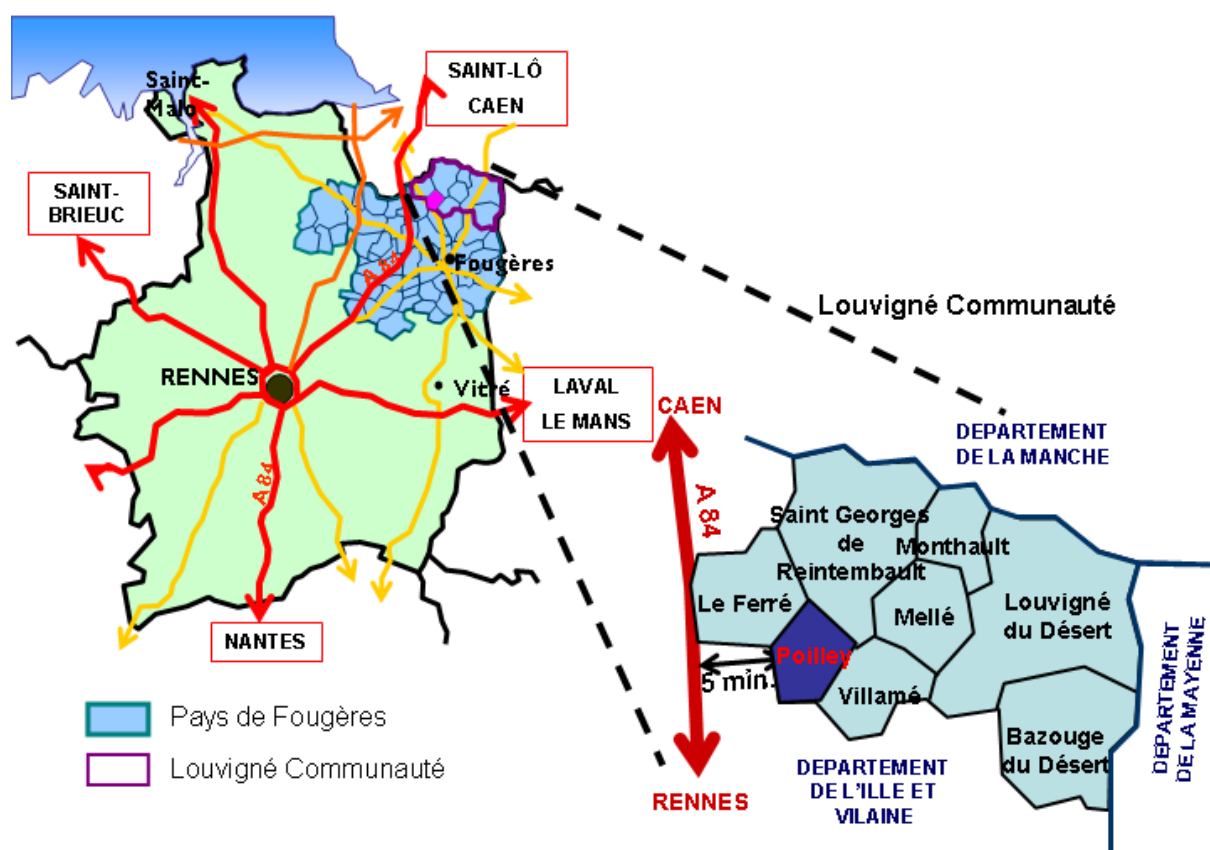
1.1- Présentation générale de la commune

1.1.1 Situation géographique

Poilly se situe en limite Nord-Est du département d'Ille-et-Vilaine. D'une surface de 1 078 hectares, elle comptait 384 habitants au recensement INSEE de 1999.

La commune est incluse dans la Communauté de communes de Louvigné Communauté qui regroupe huit communes : Saint Georges de Reintembault, Monthault, Mellé, Le Ferré, Villamée, Bazouge du Désert, et Louvigné du Désert. La population communale représentait en 1999, 4 % de la population intercommunale (8938 habitants en 1999).

Elle appartient aussi au Pays de Fougères qui regroupe 5 Communautés de communes et 57 communes. Ce pays constitue le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale, qui est en cours d'élaboration.



1.1.2 La commune et son contexte

Poilly s'est développé jusqu'à ce jour en appliquant le Règlement National de l'Urbanisme (R.N.U.). Depuis l'ouverture de l'autoroute des Estuaires (A 84), dont la sortie n°31 se situe à cinq minutes du bourg, elle connaît une nouvelle croissance démographique. La commune souhaite donc se doter d'un outil qui lui permettra de gérer l'arrivée de ces nouveaux habitants dans le cadre d'un projet global de développement.

C'est pourquoi, par délibération en date du 3 mai 2005 le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elle doit tenir compte, dans l'élaboration de son PLU de plusieurs documents supra-communaux et notamment :

- du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010.
- du Programme Local de l'Habitat qui est en cours d'élaboration à l'échelle de Louvigné Communauté, le projet de 2007 a été entièrement revu et le nouveau projet devrait être arrêté fin mai 2010.
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sélune, approuvé le 20 décembre 2007
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Couesnon, qui lui aussi est en cours d'élaboration.

1.1.3- Les réseaux

Le réseau viaire :

La commune de Poilley est riche d'un réseau de voies départementales qui irriguent l'ensemble de son territoire :

- La route départementale n°105 dessert la moitié Est de la commune en la traversant du Nord au Sud.
- La route départementale n°15 traverse la commune d'Est en Ouest. Cet axe, permettant de relier Louvigné du Désert à l'A 84, a vu sa fréquentation augmenter :

Année	2002	2003	2004	2007
RD 15	1173 véhicules/jour	1187 véhicules/jour	1506 véhicules/jour	1609 véhicules/jour

Elle va faire l'objet de travaux lors de la déviation des bourgs de Villamée et de Poilley.

- La route départementale n°798, reliant Saint James à Fougères, est l'axe majeur de la commune. Cette voie parallèle à l'A84, a aujourd'hui principalement un rôle de desserte locale. Elle a vu sa fréquentation baisser depuis 2003 et augmenter depuis 2007 :

Année	2002	2003	2004	2007
RD 798	1848 véhicules/jour	1921 véhicules/jour	1459 véhicules/jour	1559 véhicules/jour

Globalement, la voirie communale dessert l'ensemble des habitations, mais ne forme pas un réseau structuré. On dénombre de nombreuses voies aboutissant en impasse. Seules trois voies « structurant » complètent le réseau dessiné par les voies départementales.

De même, le bourg se situe au croisement de la RD 15 et des voies communales n°1 (Poilley ↔ Saint Georges de Reintembault) et n°30 (bourg ↔ la Selve). En dehors de ces trois axes, le bourg souffre de l'absence de réseau viaire, favorisant le développement sans accès en bordure du bourg.

Enfin, le réseau de chemin, creux ou non, montre la même organisation que les voies communales, en impasse. Ils permettent simplement d'accéder aux parcelles cultivées. Peu de chemins forment un réseau structuré.

Il pourrait être intéressant de mener une réflexion sur quelques boucles d'intérêt que ce soit d'un point de vue écologique (rôle de corridor biologique) ou touristique (valorisation du patrimoine bâti par le biais de la définition de sentiers de randonnée).

Sécurité routière :

La commune recense de mémoire :

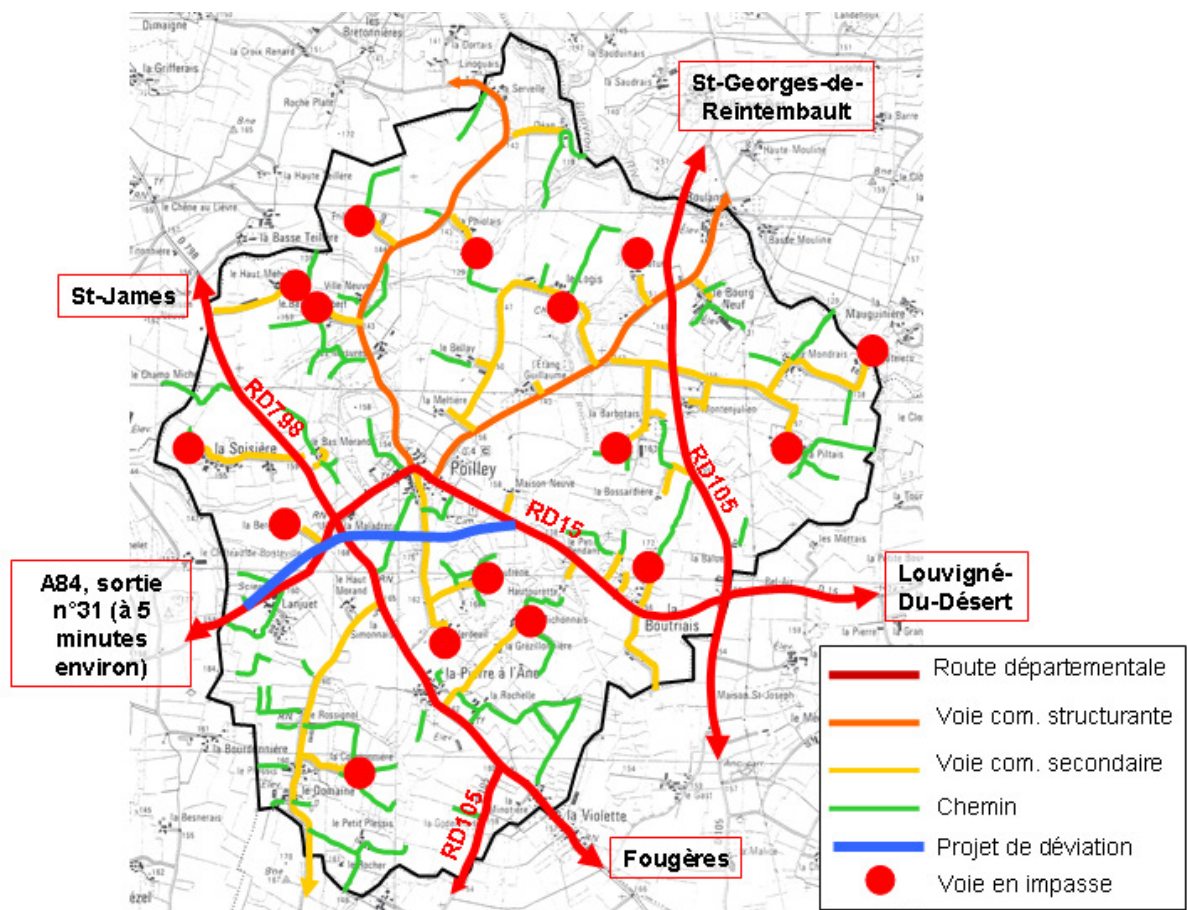
Un accident mortel au carrefour de la Maladrerie au croisement de la RD 15 et RD 798.

Trois accidents mortels sur la RD 798 à hauteur de la Violette en raison du passage fréquent des poids lourds avant la réalisation de l'A84.

Au cœur de bourg, la visibilité sur la RD 15 n'est pas très bonne du fait du rétrécissement de la chaussée et la sécurité est limitée pour les piétons en raison de la petite largeur des trottoirs. Cependant, aucun accident corporel n'est à noter, mais de simple accrochages matériels.

De plus, la réalisation du contournement de l'agglomération de la RD 15 favorisera l'amélioration de la sécurité des piétons au sein du bourg et du carrefour de la Maladrerie.

Le réseau viaire de Poilley



Les contraintes liées au réseau structurant

Extrait du Porter à connaissance « La commune de Poilley est concernée par les dispositions de la loi Barnier au droit de la RD 798 classée route à grande circulation, à partir de laquelle un recul de 75 mètres est applicable de part et d'autre de l'axe de la voie ».

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres [...] des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

La RD 798 n'est plus concernée par cette marge de recul de 75 mètres car elle ne fait plus partie des voies classées à grande circulation (décret 2009-615 du 3 juin 2009).

Par ailleurs, des marges de recul sont à respecter, en dehors des espaces agglomérés, concernant l'édification de constructions dans le respect du Règlement de voirie départementale (Conseil Général d'Ille et Vilaine).

Voie	Marge de recul construction à usage d'habitation	Marge de recul pour les autres constructions
RD 798	50 mètres	25 mètres
RD 15	50 mètres	25 mètres
RD 105	35 mètres	25 mètres

Les réseaux et services

- ***Le réseau d'alimentation en eau***

La distribution de l'eau potable est assurée par la Générale des eaux (Captage d'eau potable situé au lieu dit la Boutriais sur la commune de Villamée). L'adduction en eau potable est assurée par le Syndicat du Beuvron, associant les communes de Poilley et de Villamée.

- ***Le zonage d'assainissement et traitement des eaux usées***

La commune n'a pas réalisé de zonage d'assainissement. L'ensemble des constructions est donc en assainissement autonome.

- ***Le zonage et le traitement des eaux pluviales***

Les eaux de pluie du bourg sont collectées dans des canalisations puis rejetées dans les fossés à la sortie de l'agglomération. Les fossés jouent donc un rôle d'épuration avant que les eaux ne rejoignent les ruisseaux de l'étang du Bas Morand et de Guernais.

- ***Le ramassage des déchets***

La gestion des déchets ménagers est assurée par le SICTOM de Fougères. Le tri sélectif des déchets s'effectue au porte à porte.

1.2- Le cadre naturel

1.2.1- Cadre physique

Le climat

Située au Nord-Est du département, la commune de Poilley est soumise à un climat océanique.

Ce type de climat se caractérise par des pluies fines et abondantes tout au long de l'année, de faibles amplitudes saisonnières (étés modérément chauds, hivers cléments) et des températures plutôt douces.

Poilley est inclus dans une zone aux reliefs relativement élevée comprenant les régions de Fougères, Vitré et Paimpont; bien exposée aux vents de Sud-Ouest, par suite plus humide avec des hauteurs annuelles de précipitations comprises entre 800 et 1000 mm. Peu différenciée thermiquement de la partie centrale du département dans les vallées, elle le devient davantage sur les crêtes avec une moyenne annuelle de températures s'abaissant jusqu'à 10 °C et une certaine rigueur en hiver.

Sols et végétations :

Le sous-sol est relativement imperméable même lorsque des formations superficielles jouent le rôle d'éponges après les pluies (arènes granitiques par exemple). Les cours d'eau obéissent au régime pluvial océanique ; leurs variations de débit dépendent des précipitations et sont importantes. En période de sécheresse, les réserves superficielles disparaissent rapidement et la région peut manquer d'eau. A l'opposé, de Novembre à Février, plus rarement au printemps, une succession de jours pluvieux peut entraîner des crues brèves et brutales. Au cours de cette dernière période, les sols sont souvent très humides, voire gorgés d'eau, ils ont alors de fortes chaleurs spécifiques et une inertie thermique importante : ils gèlent rarement.

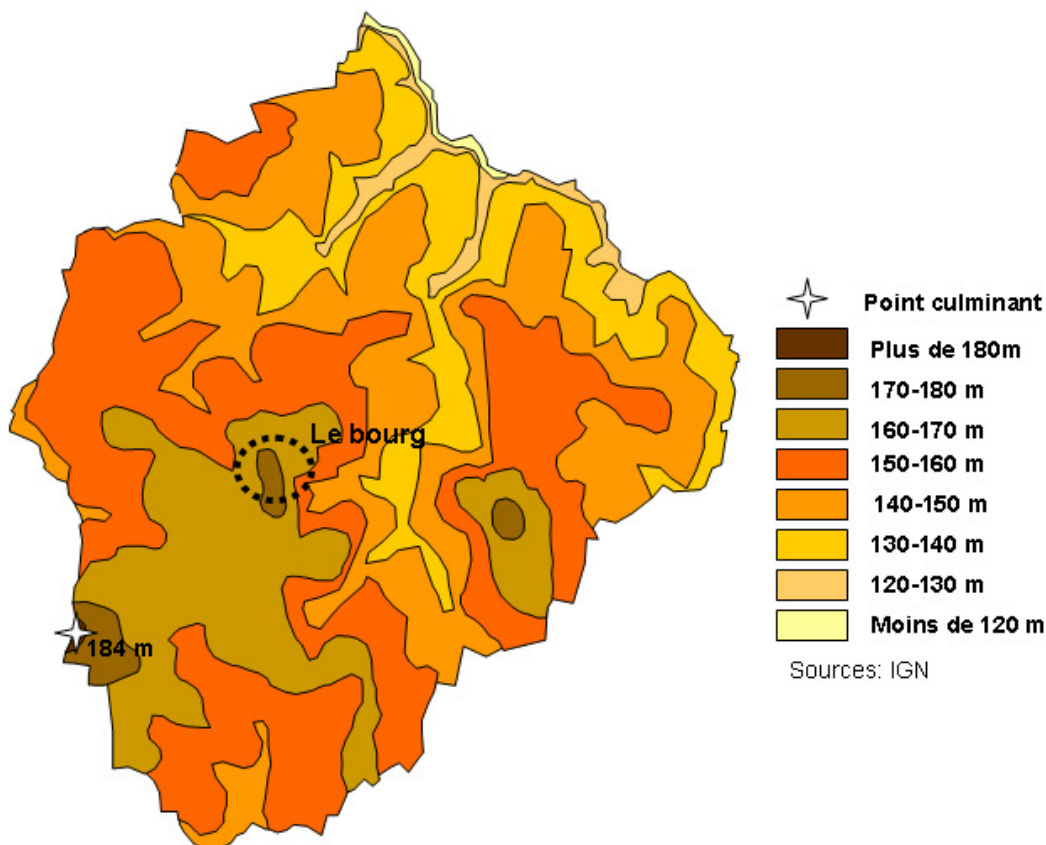
Dans les zones cultivées, où le paysage bocager domine (de moins en moins), les cultures sont de plus en plus en plus orientées vers l'alimentation animale : prairies permanentes, maïs, blé fourragers. (*Sources Météo France 2006*)

La topographie et la géologie

Poilley se situe sur l'un des deux grands plateaux du département, s'étendant au Nord en bandes larges et uniformes constituées de schistes durs ou de granite alternant avec les bassins. Elle offre un relief rythmé permettant de bénéficier de vues lointaines de qualité depuis les points hauts.

Le relief est marqué par le réseau hydrographique dont l'élément majeur est la vallée du Beuvron, dont l'altitude est inférieure à 130 mètres. Le point culminant, situé au lieu dit de Lanjuet, s'élève à 184 mètres d'altitude.

Le bourg occupe une position sommitale sur le plateau orienté Nors-Est. Il sera donc nécessaire de porter une attention particulière à l'intégration paysagère du développement urbain de l'agglomération.



L'hydrographie

Le réseau hydrographique de la commune de Poilley est partagé entre deux bassins versants :

- Le bassin versant de la Sélune (au Nord-Est), qui couvre la majeure partie du territoire communal, dont le SAGE est approuvé depuis le 20 décembre 2007. Une étude portant sur les zones humides et les talus anti-érosifs est menée au sein de Louvigné Communauté dans le cadre de l'élaboration du SAGE Sélune et sera intégrée au PLU.
- Le bassin versant du Couesnon (au Sud-Ouest), dont le SAGE est en cours d'élaboration, est plus faiblement représenté et constitué de quelques petits ruisseaux.

La limite entre les deux bassins versants est formalisée par la RD 798.

Poilley est incluse dans le SDAGE¹ du Bassin Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

¹ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

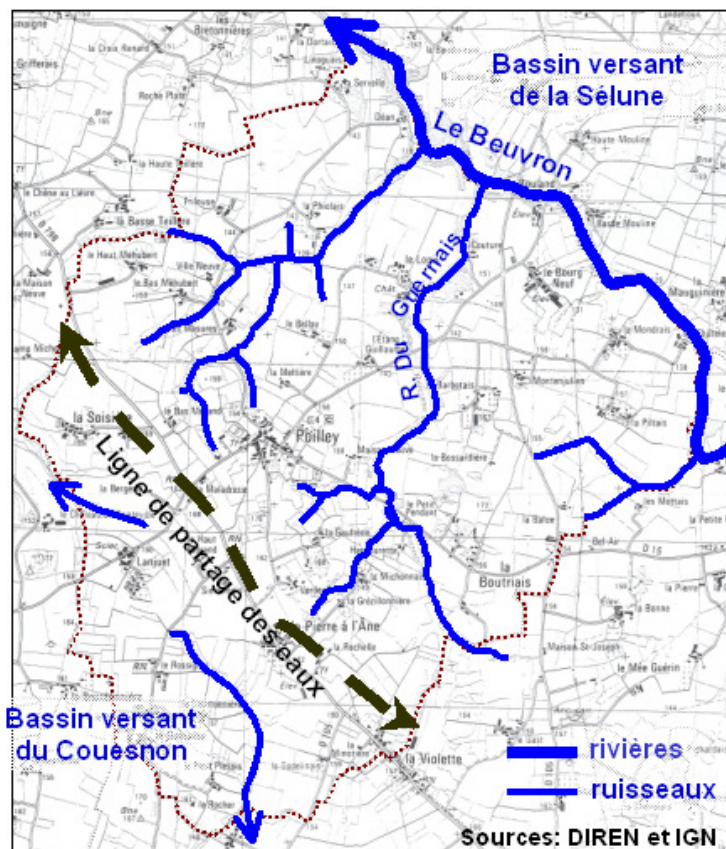
Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles les orientations du SDAGE.

Le chevelu de ruisseaux réparti au Nord-Est de la RD 798 est un affluent de la rivière du Beuvron. Ces ruisseaux et la rivière du Beuvron sont inclus dans le bassin versant de la Sélune.

Les deux ruisseaux situés au Nord-Ouest du territoire communal, font partie du bassin versant du Couesnon.

Ce sont tous des ruisseaux de faible débit dont l'écoulement en nappe favorise l'apparition de zones humides.

Afin d'assurer la compatibilité du projet de PLU avec les actions des SAGE Sélune et Couesnon, les zones humides ayant une fonction hydraulique et/ou un rôle tampon, seront inventoriées afin de bénéficier d'une protection appropriée.



La commune est concernée par le périmètre de captage d'eau potable de la Boutriais. Le P.L.U. devra donc prendre des mesures de protection dans le cadre de la définition du plan de zonage, dans le respect de l'arrêté préfectoral.

De plus, l'espace situé au Sud-Ouest de la ligne de partage des eaux est compris dans le bassin versant du captage d'eau potable du Quincampoix, situé sur la commune de Montours.

1.2.2- Les risques industriels et technologiques

La commune n'est pas concernée par les risques industriels ou technologiques. Cependant, il est indiqué dans le Porter à connaissance de l'Etat :

« La loi n° 2003-699 du 30 juillet relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les Plans de Prévention des Risques Technologiques et vise à :

- informer plus largement le public,
- maîtriser l'urbanisation autour des sites à risque
- renforcer les mesures relatives à la sécurité du personnel
- indemniser les victimes de catastrophes technologiques

Elle prévoit la création de Comités locaux d'Information et de Concertation (CLIC).

Elle instaure en particulier les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui devront être mis en œuvre par l'Etat avant le 30 juillet 2008 pour les établissements les plus dangereux (SEVESO...).

Des servitudes d'utilité publique indemnisées par l'exploitant à l'origine du risque seront également instituées pour tout risque nouveau résultant de l'extension ou de la création d'une installation industrielle à hauts risques qui nécessiterait une restriction supplémentaire de l'utilisation des sols (Art. L515-8 du code de l'environnement).

La loi du 22 juillet 1987 exige également que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques. »

La commune pourrait être concernée par ces risques en fonction des entreprises qui s'installeront sur la zone d'activité de la Bergerie.

1.2.3- Les risques naturels

La commune ne présente pas de risque d'inondation, d'effondrement ou autres risques naturels, d'après les informations communiquées dans le Porter à la connaissance de l'Etat.

1.3- Les paysages

« **Le paysage est la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel** »

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité (bois, haies, arbres isolés remarquables...)

Les grandes unités paysagères :

A partir de la combinaison des caractéristiques naturelles et anthropiques, neufs unités paysagères ont été définies. :

Le paysage fermé de taillis et de parcelles boisées

Cette unité paysagère est peu présente sur le territoire communal.

En effet, les parcelles boisées et taillis ne se trouvent que ponctuellement sur le territoire communal. Ils sont souvent situés sur les points hauts de la commune ou dans les vallées encaissées



Vue sur une parcelle boisée, la Boutriais

Paysage ouvert de « labours »

Cette unité paysagère caractérise les espaces ouverts par la présence de larges parcelles labourées où les haies bocagères ont disparu.

Ces espaces se trouvent le long des axes routiers, à distance des villages et sur des zones planes.



Labours, la Phiolais

Paysage de bocage à trame lâche

Une large part du territoire est couverte d'une trame bocagère lâche, ceinturant des parcelles exploitées de surface importante.

Les haies constituées d'arbres de hauts jets jouent un rôle structurant dans le paysage et participe au caractère « préservé » de la commune.

Les haies sont constituées principalement de chênes et de frênes.



Bocage à trame lâche, la Michonnais

Paysage de bocage fermé

Bocage dense présent aux environs du bourg et des villages, dans les secteurs les plus accidentés.

La densité des haies permet une insertion harmonieuse des habitations et des exploitations agricoles.

La taille des parcelles est plus réduite.



Bocage, le Haut Méhubert

Les paysages de vallées et de zones humides

Le réseau hydrographique dense et le relief mouvementé ont permis de déterminer deux entités paysagères:

- Les vallées ouvertes et zones humides, où les dénivelés sont faibles et la végétation hygrophile peu fournie (carex, joncs...).

- Les vallées fermées, soit physiquement, par une topographie accidentée, soit par la profusion de végétation. Les dénivelés y sont plus marqués.



Zone humide, la Maison Neuve



Vallée fermée, la Phiolais

Les villages

La plupart des villages sont constitués de constructions anciennes réalisées en grès ou en granit. Les toitures sont réalisées en ardoises. Cependant, deux types de villages structurés ont été différenciés :

- Les villages préservés de toute urbanisation jusqu'à aujourd'hui.

Ceux-ci mériteraient d'être maintenus en l'état. En cas d'ouverture à l'urbanisation de ces villages, il sera nécessaire de définir des prescriptions architecturales fortes afin d'assurer l'intégration des constructions neuves. Les villages du Logis, de la Phiolais, du Bourg Neuf, de la Pierre à l'Âne et de la Gaufrène/Verdeuil ont été identifiés en temps que tel.



Village Le Logis, vue sur le château

- Les villages structurés auxquels sont venues s'ajouter des constructions nouvelles.

Ces constructions ne s'intègrent pas toujours de façon harmonieuse dans leur environnement immédiat.

Ainsi, les villages de la Violette, la Boutriais, Lanjuet et Rouland comptent des constructions récentes.



Village de la Violette, RD 798

Le Bourg

Le bourg a une situation sommitale, ce qui permet de profiter de vues lointaines sur celui-ci depuis différents points de la commune.

L'agglomération fait preuve d'une bonne intégration paysagère à l'heure actuelle.

Le développement de l'urbanisation devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions futures.



Vue sur le bourg depuis la Couture



Vue entrée Est du bourg, RD 15



Intégration de d'urbanisation au Nord

De plus, en son sein, le bourg présente un caractère patrimonial fort.

Les constructions y sont implantées à l'alignement et présentent pour la plupart un rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Réalisés en granit, les pignons sont tous surmontés de cheminé imposante. Les toitures sont réalisées en ardoise.

→ Il sera nécessaire de définir des prescriptions architecturales précises afin de préserver le caractère patrimonial du bourg et de favoriser l'insertion des constructions à venir.



Le Bourg, RD 15

Un paysage empreint par l'activité agricole

L'activité agricole représente l'activité économique majeure de la commune, avec 33 sièges d'exploitations en activités.

Globalement, les infrastructures s'intègrent bien dans le paysage grâce au maintien de haies bocagères et aux matériaux choisis : bardage bois, utilisation de teintes neutres...

Cette démarche devra être poursuivie dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.



Bâtiments agricoles, le Rossignol



Bâtiments agricoles, Le Domaine

Des éléments marquant le paysage

Des réseaux aériens très présents marquent le territoire. C'est en particulier le cas du réseau électrique haute-tension traversant l'Est de la commune.

De même, des réseaux aériens sont à effacer afin de valoriser l'environnement de certains villages, notamment au lieu-dit de la Violette.

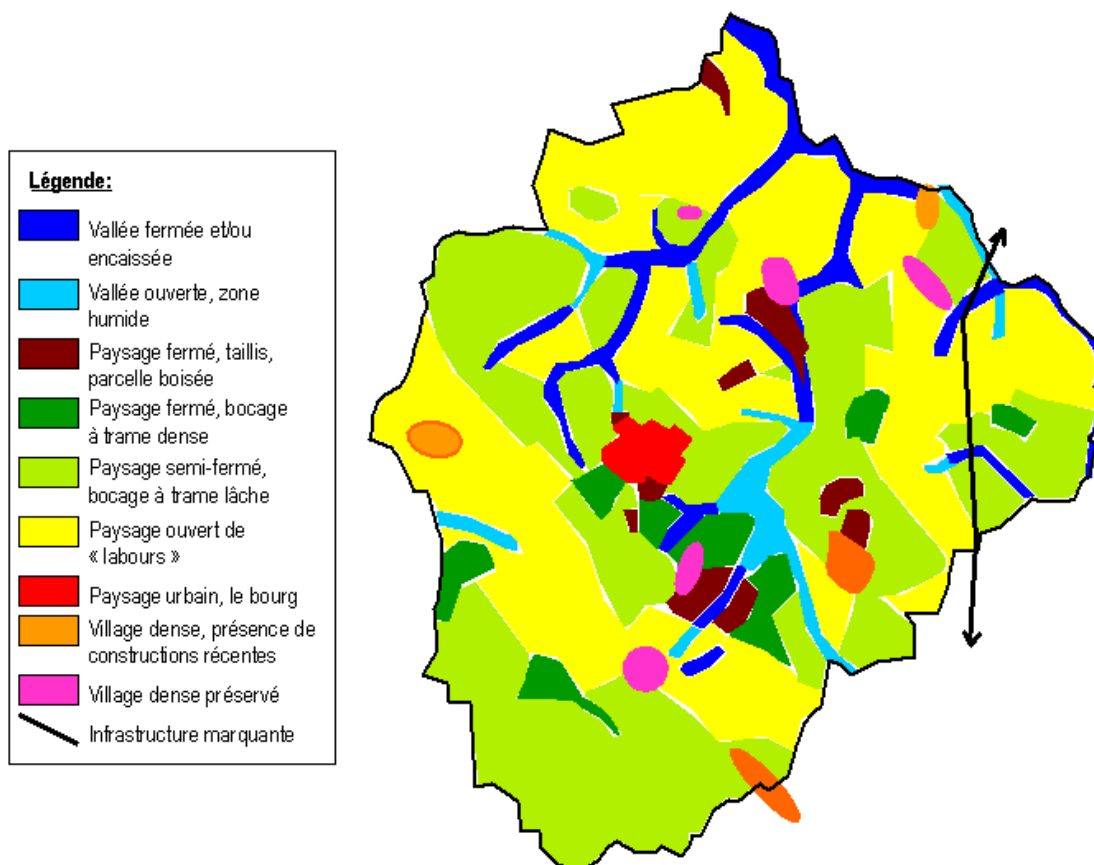


Le hameau de la Violette



La ligne haute tension

Situation des différentes unités paysagères



→ Une commune « verte » dont le principal enjeu sera d'intégrer le développement de l'urbanisation et d'assurer le maintien de son caractère patrimonial.

Les zones humides

Le SAGE de la Vilaine, arrêté depuis le 1^{er} avril 2003, a servi de référence durant l'élaboration du SAGE du Couesnon notamment. Ainsi, il vise à une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usages de l'eau et des milieux aquatiques.

L'un des objectifs est de protéger et de mettre en valeur les zones humides qui peuvent être définies ainsi :

«Les zones humides sont les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les dispositions ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ainsi que la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux.» (Définition loi sur L'EAU - 1992)

Le SAGE Sélune, approuvé le 20 décembre 2007, a été pris en compte tout au long de son élaboration et pour l'ensemble du territoire communale parmi ses actions: « la première action consistera à maintenir les haies et talus existants bocager à « fonction hydraulique » ou « de rétention » ; la seconde action consistera à protéger les zones humides ayant une fonction hydraulique et / ou un rôle tampon. »

La commune a donc procédé à une identification des zones humides locales ainsi que des haies et talus à « fonction hydraulique » afin de les protéger dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.. Un zonage particulier, des figurés spécifiques, ainsi qu'une réglementation propre à ces zones vont être définis afin de les protéger.

Les haies bocagères, parcelles boisées et taillis d'intérêt à protéger

Il sera intéressant dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, de veiller à ce que les haies, les chemins creux (de plus en plus rares sur la commune), les parcelles boisées et taillis existants soient protégés, au titre du L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme. Ceux-ci ne forment pas un maillage structuré et mériteraient d'être renforcés pour en assurer leur fonctionnalité, notamment pour la faune.

« Préserver ce qui existe en matière de formations arborées apparaît donc comme nécessaire à l'équilibre du territoire » (extrait du PAC).

De plus, ces parcelles boisées, haies bocagères et arbres isolés constituent des éléments structurant pour le paysage et l'intégration paysagère des zones urbanisées qu'il convient de maintenir en l'état voir de régénérer.



Chemin creux, le Rossignol

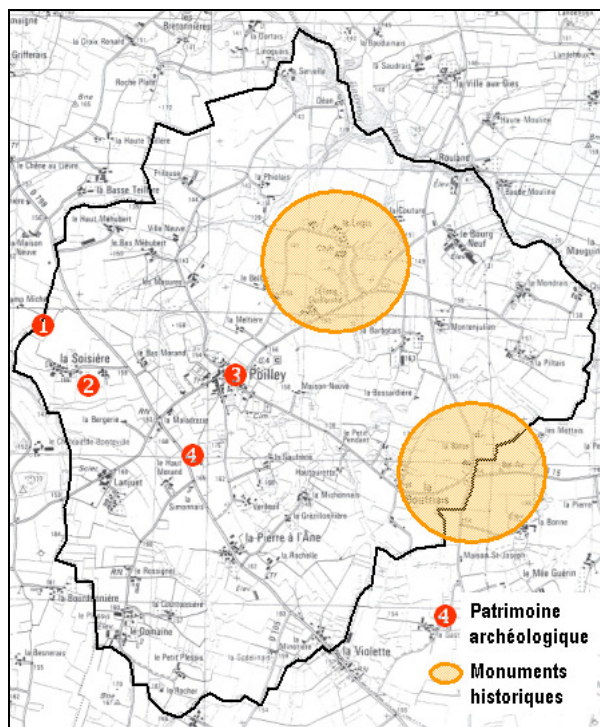
1.4.2- Le patrimoine bâti

Le patrimoine archéologique :

Quatre sites présentant des vestiges archéologiques ont été répertoriés par la DRAC² sur la commune Poilley :

- 1- La Soisière du Bas, vestiges d'occupation datant du néolithique
- 2- La Soisière, villa Gallo-romaine
- 3- Églises datant du Moyen-âge classique
- 4- Vestiges de voie, époque indéterminée

Ces sites sont protégés en application du décret du 5 février 1986.



Le patrimoine bâti classé Monument Historique



La Croix Demeau

Sont protégés au titre de la loi de 1913 relative à la protection des Monuments historiques – inscription par arrêté préfectoral en date du 15.12.1926 :

- L'ancien château du Logis et sa chapelle

« Le château de Poilley est le manoir seigneurial de la paroisse. La seigneurie de Poilley, relevant de la baronnie de Fougères, est érigée en châtellenie en 1498, en baronnie en 1595, et en comté en 1636. Cette seigneurie exerce un droit de haute justice à Saint-Georges de Reintembault. Elle appartient aux seigneurs de Poilley en 1096 et passe par alliance, semble-t-il, à la fin du XIIème siècle, aux Léonèse ou le Léonnais qui prirent le nom de Poilley. Vers 1660, le domaine des Poilley passe par alliance entre les mains de la famille Princey. Le château est conservé par la famille Princey jusqu'en 1889. Le cimetière de Poilley est transféré entre 1906 et 1910. »(extrait de Infobretagne.com)

- La croix Demeau, elle est située au carrefour de la Ballue.

Les espaces concernés par la protection en application de la loi de 1913 figurent sur la carte ci-dessus

² Direction Régionale des Affaires Culturelles

Le patrimoine bâti de qualité

La commune de Poilley est riche d'un patrimoine bâti de qualité.

L'ensemble du territoire communal est rythmé par des bâtiments de caractère (Château du Logis, Manoir de la Boutriais, maisons de caractère au lieu dit du Logis, longères...) ou des éléments de petit patrimoine (calvaires, fours, puits...) d'intérêt.



Le bourg



Maison de caractère, Le Logis



Longère à réhabiliter, le Rossignol



Four à restaurer, le Bourg Neuf

→ Afin de préserver le patrimoine bâti un permis de démolir peu être institué sur l'ensemble de ces éléments, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

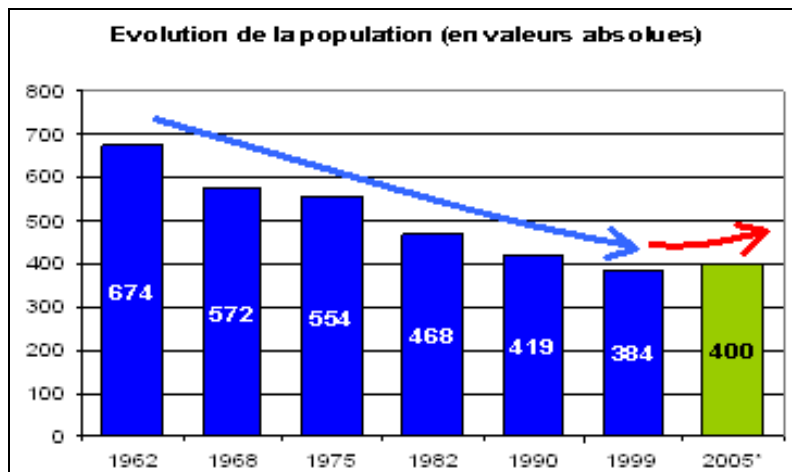
2- ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

2- Les caractéristiques démographiques

2.1.1- Une croissance de la population amorcée depuis 1999

La commune de Poilley a connu une forte baisse de population sur l'ensemble de la période étudiée. La population est passée de 674 habitants en 1962 à 384 en 1999, soit une baisse d'environ 43 %.

Ainsi, entre 1990 et 1999, en moyenne quatre habitants par an quittaient Poilley.

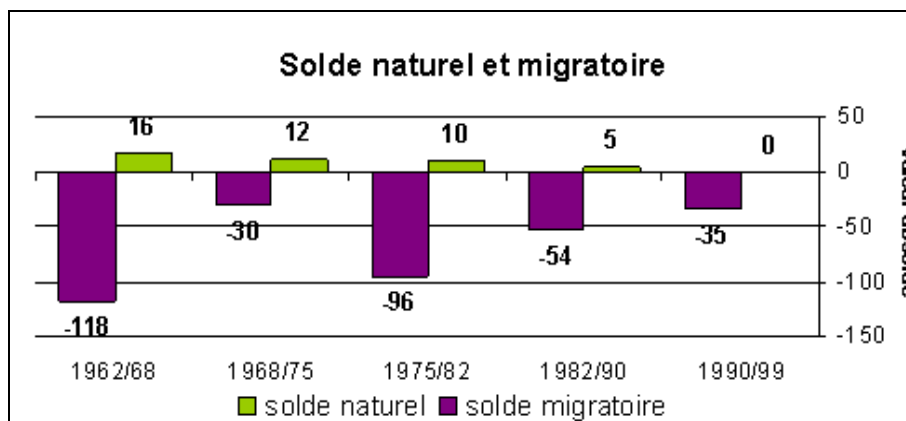


Sources INSEE 1999- *Estimation communale 2005

Cependant, une nouvelle tendance est amorcée : d'après une estimation communale, la population s'élèverait, en 2005, à 400 habitants. Ce qui représente un gain de trois habitants par an en moyenne.

Une croissance de la population à confirmer dans les années à venir.

2.1.2- Une baisse de population liée à un « exode rural » massif



Source : INSEE 1999

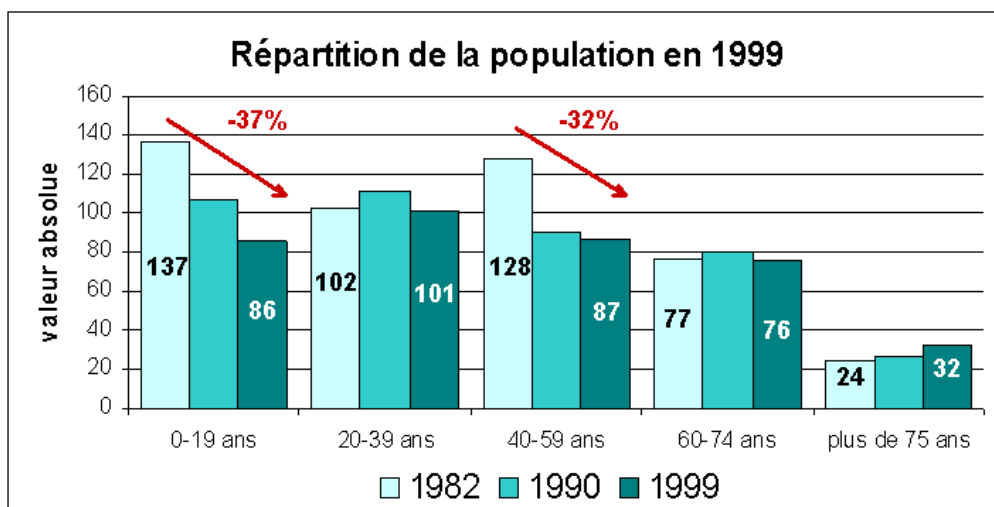
Le solde naturel³ est resté faiblement positif sur l'ensemble de la période étudiée. Cependant, le nombre de naissances compense de plus en plus faiblement le nombre de décès, jusqu'à atteindre un nombre de naissances équivalent au nombre de décès sur la période 1990 – 1999.

La baisse de la population totale est liée aux départs des habitants de Poilley (solde migratoire⁴ négatif). Deux pics importants sur la période de 1962-1968 (118 habitants ont quitté la commune) et 1975-1982 durant lesquels 96 habitants sont partis. Il n'y a pas de justification particulière à ces départs : desserrement des ménages et installation des enfants sur des communes plus dynamiques.

³ Solde naturel = différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès

⁴ Solde migratoire = différence entre les installations et les départs d'habitant

2.1.3- Une population vieillissante jusqu'en 1999



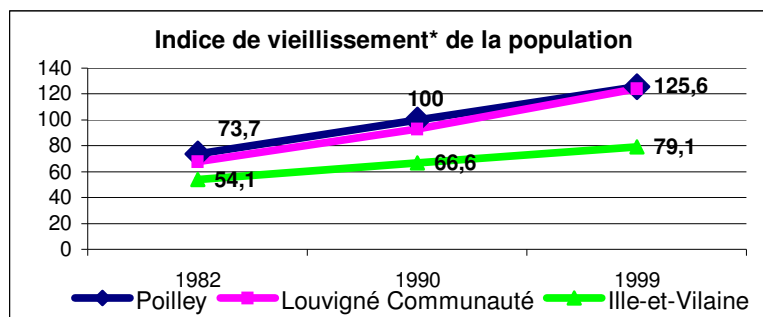
Source INSEE 1999

En dehors de la tranche d'âge des plus de 75 ans, l'ensemble des tranches d'âge a subi une baisse d'effectifs.

Celles ayant subies les plus fortes baisses sont les 0-19 ans (-37 %) et les 40-59 ans (-32 %), ce qui correspond au départ de familles entières de la commune.

Afin de favoriser un rajeunissement de la population, il sera nécessaire d'engager une réflexion sur les types de logements à développer afin de favoriser les installations de jeunes ménages avec enfants.

Un indice de vieillissement confirmant le fort vieillissement de la population



L'indice de vieillissement⁵ a largement augmenté entre 1982 et 1999, il est ainsi passé de 73,7 à 125,6.

Ainsi en 1999, pour 100 habitants de moins de 20 ans, la commune comptait 126 habitants de plus de 60 ans.

Source : INSEE 1999

Une part élevée de personnes âgées qui nécessitera le développement des équipements et services adaptés

Vers un rajeunissement de la population ?

L'analyse de l'effectif des enfants scolarisés de moins de 11 ans montre une légère baisse de cette population entre 1999 et 2004 : à la rentrée scolaire de 1999, 33 enfants contre 27 enfants à la rentrée 2004, soit une baisse de 12 %.

Cependant, l'installation de nouveaux habitants pourrait inverser la tendance. En effet, le lotissement communal de six lots a permis l'installation de jeunes couples avec enfants.

⁵ Indice de vieillissement = Nombre de personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans

2.2- Habitat et développement de l'urbanisation

2.2.1- Composition et évolution du parc immobilier

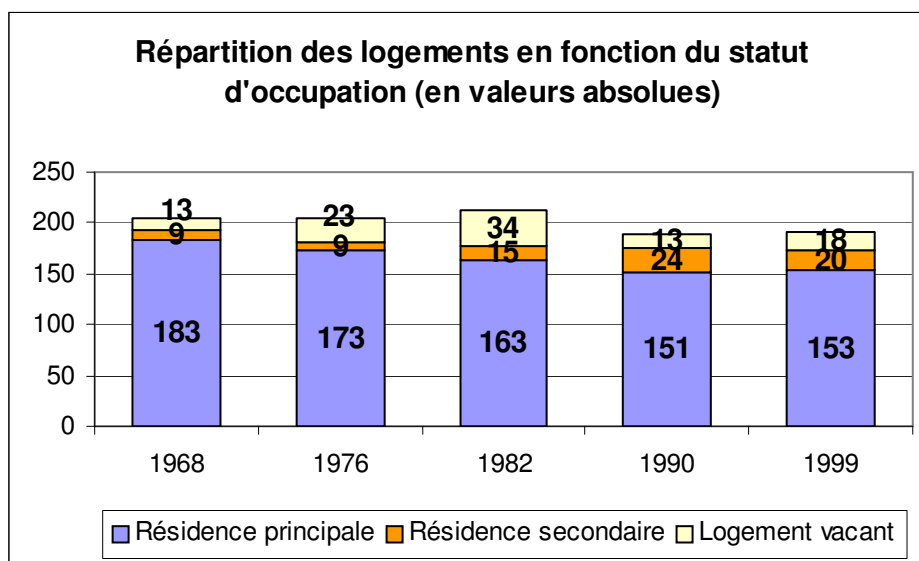
Le parc de logement évolue peu entre 1968 et 1999, malgré la chute du nombre d'habitants (baisse de la population totale = - 43 %). Le nombre de résidences principales connaît une baisse de - 16,4% entre 1968 et 1999.

Cette diminution de la population a pour conséquence une augmentation du nombre de résidences secondaires (qui a plus que doublé) et de logements vacants.

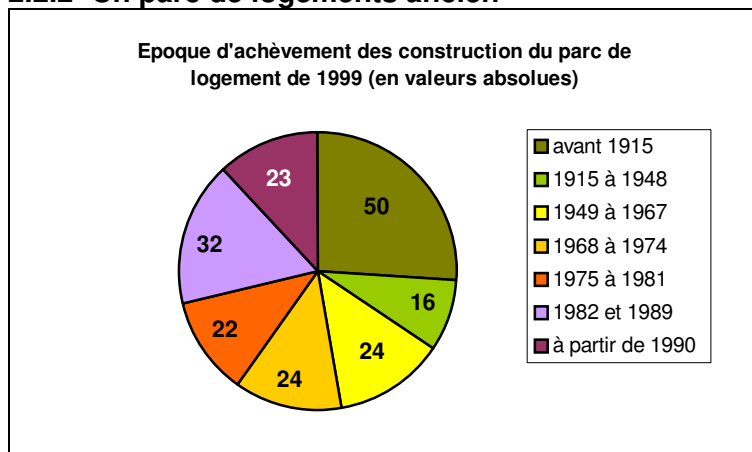
Ainsi, en 1999, 80 % des logements étaient occupés à l'année.

Les résidences secondaires en 1999 représentaient 11 % du parc de logement.

La part de logements vacants s'élevait à 9%, indiquant que le marché de l'immobilier ne fonctionnait pas à flux tendu jusqu'à cette date. En effet, d'après les indicateurs de l'INSEE, un taux de 6 % de logements vacants est nécessaire afin que le marché de l'immobilier ne fonctionne pas à flux tendu.



2.2.2- Un parc de logements ancien

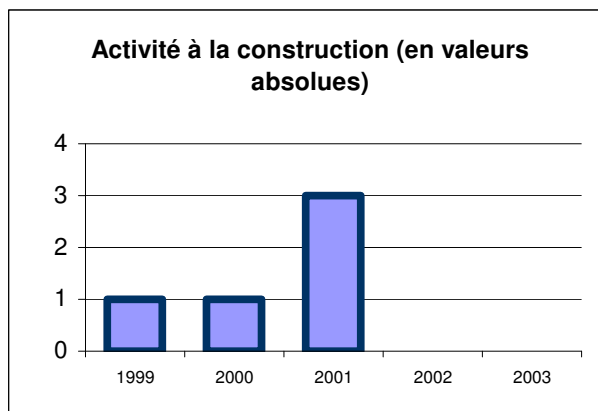


La commune présente une large part de constructions anciennes puisque la date d'achèvement de la construction d'un tiers du parc de logements est antérieure à 1948.

L'activité à la rénovation du bâti est croissante sur la commune. Une OPAH⁶ est en cours sur Louvigné Communauté).

Cette répartition laisse entrevoir la richesse du patrimoine bâti de la commune

⁶ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



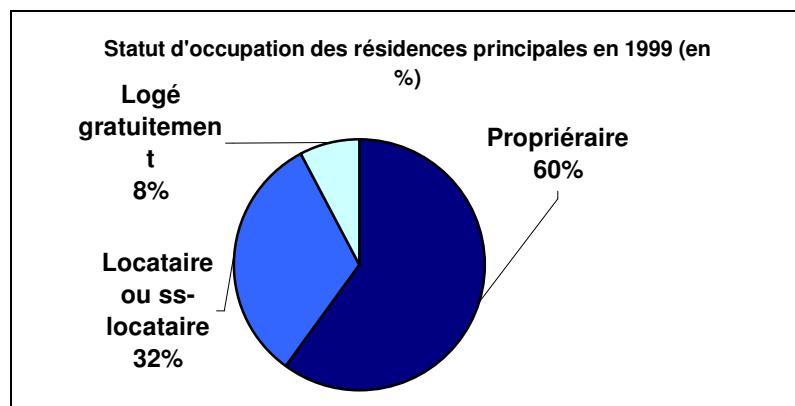
Données communales

D'après les données communiquées par la commune, l'activité récente à la construction est faible : entre 1999 et 2003 une construction neuve par an, en moyenne, a été réalisée.

Depuis 2004, l'activité à la construction s'accélère:

- En 2004, quatre permis de construire ont été délivrés
- En novembre 2005, 3 permis de construire ont été délivrés.

2.2.3- une demande de logements locatifs à satisfaire :



Source INSEE 1999

La commune compte huit logements locatifs conventionnés.

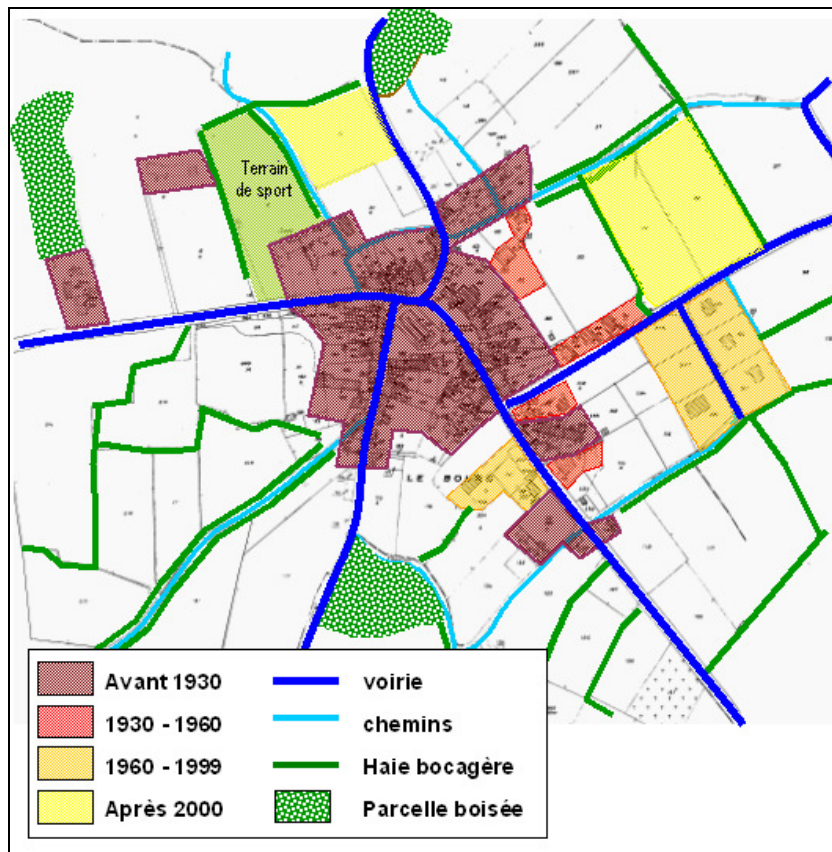
Elle enregistre cinq à six demandes de logements locatifs par an qu'elle n'est pas en mesure de satisfaire. Cette demande émerge non seulement de jeunes couples souhaitant s'installer sur la commune, mais aussi d'habitants âgés souhaitant

s'installer dans des logements adaptés situés à proximité des équipements.

La production de logements locatifs, qu'ils soient conventionnés ou non, est nécessaire pour la commune. En effet, ce type de logement permet d'assurer un renouvellement de la population nécessaire à l'animation des équipements.

L'OPAH en cours sur le territoire de Louvigné Communauté pourrait accentuer la production de logements locatifs sur le territoire communal.

2.2.4- La répartition spatiale du développement de l'urbanisation



Le centre bourg ancien s'est développé au croisement de la RD 15 et des voies communales n°1 et n°30, de façon groupée.

Puis, des années 1930 à 1960, quelques constructions se sont installées en linéaire le long de ces voies, enclavant des parcelles à l'arrière de ce front bâti.

Entre 1960 et 1999, peu de constructions ont été réalisées. Cependant, le premier lotissement communal de six lots a été réalisé, en retrait de l'agglomération.

Enfin récemment, une nouvelle opération groupée a été aménagée. Elle constitue le pendant du premier lotissement.

Au sein de l'agglomération, de nombreuses « dents creuses » apparaissent comme des sites de développement privilégiés afin d'assurer un développement cohérent du bourg. Il serait bon de favoriser l'urbanisation de ces secteurs avant l'extension de l'agglomération.

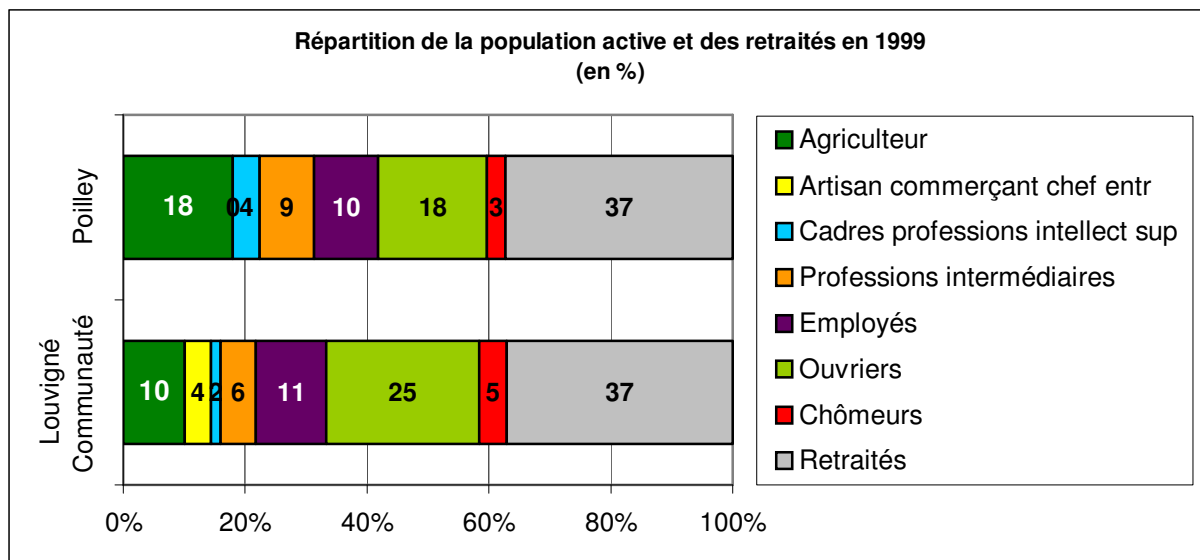
2.3 Les activités économiques

2.3.1- La population active

La commune comptait 174 actifs en 1999, pour une population totale de 384 habitants. La population active, comme la population totale (-17,9 %) a subi une baisse importante passant de 238 actifs en 1982 à 174 en 1999, soit une baisse de -26,8 %.

Cette évolution de la population active est liée non seulement au départ d'habitants actifs de Poilley, mais aussi au vieillissement de la population (retraite).

La population active se répartissait de la façon suivante en 1999 :



Source : INSEE 1999

Près d'un tiers des actifs occupait un emploi d'exploitant agricole, d'où la nécessité de préserver cette activité importante pour le dynamisme économique de la commune.

Un autre tiers occupe un emploi d'ouvrier. Le dernier tiers se répartit entre les cadres, les professions intermédiaires et les employés.

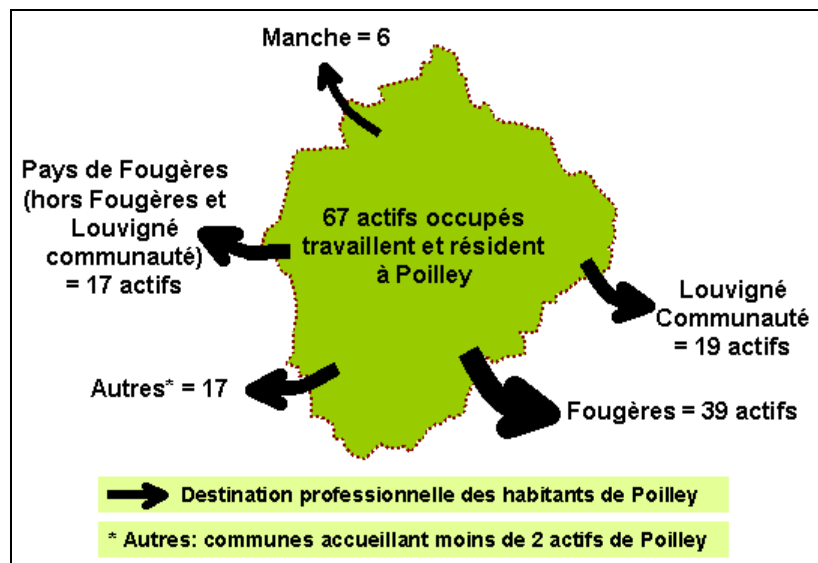
En dehors de la proportion des ouvriers (plus importante) et des exploitants agricoles (moins forte), cette répartition de la population active est proche de la moyenne intercommunale

A noter enfin une forte représentation des retraités comparativement aux actifs. En effet la commune de Poilley, comme la Communauté de communes de Louvigné Communauté compte un peu plus d'un retraité pour deux actifs.

Les navettes domicile/travail

La commune de Poilley comptait 165 actifs occupés en 1999 dont 41 % travaillaient sur le territoire communal. Ce taux important s'explique par le poids de l'activité agricole.

24 % des actifs occupaient un emploi à Fougères et 11 % sur Louvigné Communauté (hors Poilley).



Globalement le bassin d'emploi est assez réduit puisque 86 % des actifs occupés travaillent sur les territoires de Louvigné Communauté et Fougères Communauté.

Malgré la proximité de Poilley avec les départements de la Manche et de la Mayenne, seulement six personnes occupaient un emploi sur le département de la Manche.

Source : INSEE 1999 – Données en valeurs absolues

Enfin, douze actifs résidants hors Poilley viennent y travailler.

2.3.2- Une activité agricole dynamique et des exploitants « jeunes »

La commune, d'une superficie de 1.078 ha, était occupée par l'activité agricole à hauteur de 917 ha en 2000, soit 85 % de son territoire.

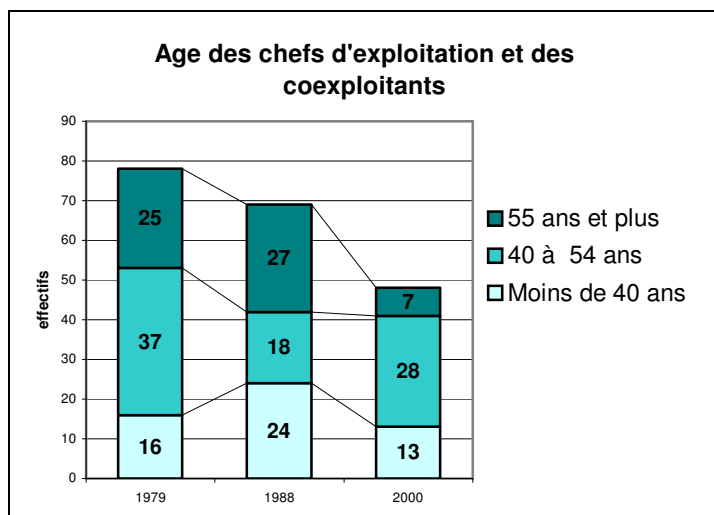
Une baisse du nombre de siège d'exploitation agricole :

Evolution du nombre de sièges d'exploitation en fonction de leur taille (RGA 2000)	1979	1988	2000
Exploitation professionnelle de 35 ha et plus	-	-	9
Exploitation professionnelle de moins de 35 ha	49	45	15
Autres exploitations	28	22	8

Source : RGA 2000 – fiche comparative 1979 1988 2000

Poilley comptait 77 sièges d'exploitation agricole en 1979, tout type confondu, et 43 en 2000, soit une baisse de -44% du nombre de sièges d'exploitation. Cette baisse a profité à l'augmentation de la taille des exploitations qui ont vu leurs surfaces moyennes exploitées passer de 15 hectares en 1988 à 25 hectares en 2000.

Une moyenne d'âge des actifs agricoles en baisse :



Sources RGA 2000

Les agriculteurs de plus de 55 ans sont moins nombreux. Ils représentaient 32% des actifs agricoles en 1979 pour atteindre 14,5 % en 2000.

La majeure partie des exploitants avait entre 40 et 54 ans (58% en 2000).

La part de jeunes exploitants (moins de 40 ans) prend de l'ampleur, ils étaient 20% en 1979 et représentaient 27% des exploitants agricoles en 2000.

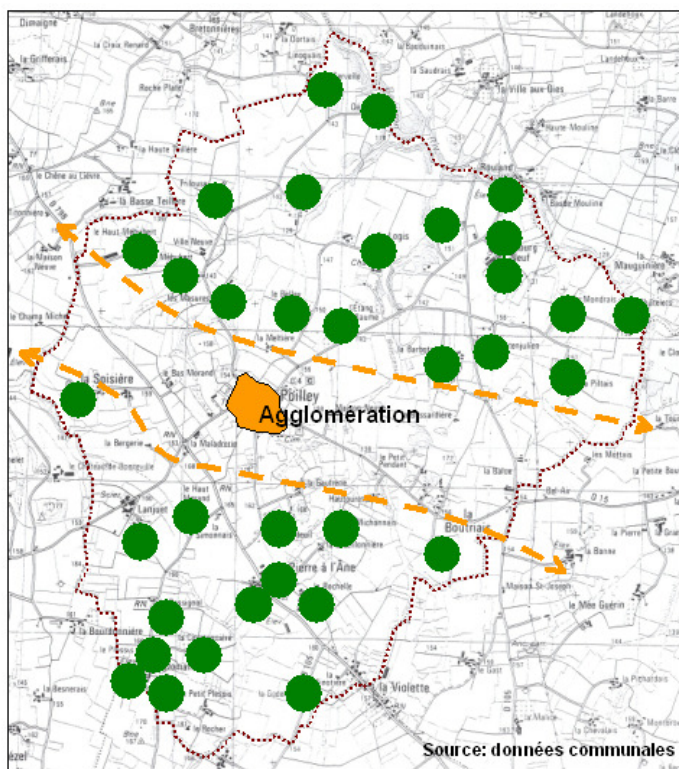
Une production tournée vers l'élevage

CHEPTEL	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovin	69	56	37	2 001	2 127	2 155
dont total vaches	65	49	34	1 045	1 084	956
Total volailles	57	48	24	30 249	39 737	106 275
Vaches laitières	63	47	33	1 036	1 059	915
Vaches nourrices	c	3	3	c	25	41
Brebis mères	8	3	3	49	43	94
Truies mères	13	6	6	355	343	466
Porcs à l'engraissement, verrats	26	17	14	4 582	4 354	4 246
Poulets de chair et coqs	23	21	10	8 504	24 971	79 357
Dindes et dindons	12	c	4	11 041	c	21 915
Lapines mères	44	28	5	284	314	13

(Source : RGA 2000 – fiche comparative 1979 1988 2000)

La baisse importante du nombre d'exploitation n'engendre pas une baisse de production. En effet, l'effectif des bovins se maintient sur l'ensemble de la période étudiée. En revanche, le nombre moyen de bovins par siège d'exploitation pratiquant cet élevage est en augmentation avec en moyenne 58 bovins par siège d'exploitation pratiquant cet élevage en 2000 (29 bovins en 1979). Il en est de même concernant l'élevage de porcs à l'engraissement avec 176 porcs en moyenne par exploitation pratiquant cet élevage en 1979 et 303 porcs par exploitation pratiquant cet élevage en 2000. Cette tendance va s'accroître dans les années à venir. Ainsi afin de favoriser le développement de l'activité agricole et de limiter les possibilités de conflit avec le voisinage, il sera nécessaire de définir des périmètres suffisants de protection.

Informations récentes



D'après l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture en mars 2006, la commune compte 35 sièges d'exploitation en activité.

Les sièges d'exploitations sont regroupés sur un tiers Nord ainsi que sur un tiers Sud, laissant un « couloir vierge » à hauteur de l'agglomération.

Le développement urbain de l'agglomération ne portera donc pas atteinte directement aux sièges d'exploitation situés à proximité.

2.3.4- Les activités commerciales et artisanales

L'activité artisanale⁷ et commerciale dynamique



La commune de Poilley compte:

- Un multiservice « le Lyonnais »
- Un garage
- Une scierie
- Un artisan plomberie chauffage électricité
- Un artisan plomberie - Zinc
- Un artisan couvreur
- Un négociant en bestiaux

La zone d'activités de la Bergerie

Portée par Louvigné Communauté, une zone d'activités industrielles et/ou artisanales est en projet. Elle se situera au lieu dit de la Bergerie, au croisement de la RD 798 (Fougères ↔ St James) et de la RD 15 (A84 ↔ Louvigné du Désert). L'étude porte sur une surface de 16 hectares.

Cette zone d'activités permettra d'augmenter l'offre d'emplois sur le territoire communal, ainsi que le dynamisme de l'activité économique.

Une attention particulière sera à porter sur l'intégration paysagère de cette zone qui sera à terme la « vitrine » économique de Louvigné Communauté, mais aussi l'entrée d'agglomération de Poilley.

Une activité touristique tournée vers un tourisme de villégiature

L'activité touristique est assez faible sur la commune. Cependant, Poilley compte une part importante de résidences secondaires : 11,5 % du parc de logement en 1999.

L'accueil des « touristes » de passage est assuré par des chambres d'hôtes situées aux lieux-dits:

- Du Logis
- De la Godelinais
- De la Piltais

De plus, un rando-guide réalisé sur le territoire de Louvigné Communauté permet aux personnes de passage de profiter de circuits de randonnée balisés.

⁷ entreprise dont l'activité de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de services et dont l'effectif est inférieur à 10 salariés

2.4 – Equipement et cadre de vie

2.4.1- Les équipements scolaires

La commune de Poilley est rattachée au regroupement pédagogique intercommunal (R.P.I.), en association avec les communes de Villamée et Le Ferré. Le RPI assure la scolarisation des enfants de la maternelle au niveau élémentaire.

Une garderie assure l'accueil des enfants le matin (7h30 – 8h15) et le soir (16h30 – 18h00)

De plus, un service de ramassage scolaire est assuré entre les trois communes.

2.4.2- Les équipements et services

Les équipements de loisirs

Le bourg concentre la totalité des équipements et services communaux:

- la mairie,
- le point poste,
- la salle des fêtes,
- l'école
- la bibliothèque
- le terrain des sports.

La commune est déjà propriétaire des espaces situés à proximité des équipements existants, notamment de l'école.



Salle des fêtes

Concernant les équipements structurant de type salle omnisports,... la commune de Poilley est largement tournée vers la commune pôle : Louvigné du Désert.

Une activité associative importante pour le dynamisme de Poilley :

Quatre associations offrent des activités culturelles et de loisirs sur la commune :

- chasse (ACCA Poilley),
- danse bretonne (Liliwenn),
- animation (comité des fêtes)
- divers (club des genêts d'or)

Des activités sportives sont proposées aux habitants de Poilley à l'échelle intercommunale:

- football (US Beuvron),
- volley (étoile volontaire du désert)

Ces activités nécessitant des équipements plus conséquents sont situés sur la commune de Louvigné du Désert.

Les services et commerces

Le commerces multi-services situés en cœur de bourg assure un service de proximité aux habitants de Poilley.

L'INSEE a identifié 36 équipements et services considérés comme essentiels et répartis sous trois catégories : la gamme de base, la gamme de proximité et la gamme intermédiaire.

La commune voisine de Poilley, St-Georges de Reintembault, propose les équipements et services de base, de proximité et quelques équipements et services de la gamme intermédiaire.

La totalité de ces services intermédiaires sont présents dans quatre communes proches (situées à moins de 15 minutes) de Poilley (St-James, Louvigné du Désert, St Brice en Coglès et Fougères).

Les enseignements du diagnostic :

Atouts et handicaps du territoire communal

ATOUTS	HANDICAPS
Environnement et situation	
⇒ Une commune aux portes de Louvigné Communauté, à proximité de l'A84 (5 minutes) et traversée par la RD 798 et la RD 15 ⇒ Un bourg situé sur un point haut, structurant le paysage ⇒ Un patrimoine de qualité et un bourg de caractère à protéger (vallées, zones humides, trame bocagère, patrimoine bâti...)	⇒ Un maillage du réseau viaire de faible qualité en dehors des axes structurants (voies en impasse)
Démographie	
⇒ Une population amorçant une augmentation depuis 1999 : accueil de 3 nouveaux habitants en moyenne par an entre 1999 et 2005 (population estimée à 400 habitants). Des nouvelles constructions occupées par de jeunes couples avec enfants.	⇒ Une perte de population sur l'ensemble de la période étudiée (-43 % entre 1962 et 1999) ⇒ Une population vieillissante : 1984 = 73,7; 1990 = 100; 1999 = 125,6. ⇒ Une légère baisse des effectifs scolaires entre 1999 et 2003.
Activité économique	
⇒ Une activité agricole dynamique, qui occupe 1/3 de la population active. 32 sièges d'exploitation en activité en 2005, tous situés en marge de l'agglomération. ⇒ Une commune résidentielle où 60 % des actifs travaillent en dehors de la commune ⇒ Une activité artisanale dynamique (7 entreprises artisanales)	⇒ Une commune éloignée des pôles importants, attractifs. ⇒ Une situation à la fois proche, mais non visible depuis l'A84 (5 mn de trajet).
Cadre de vie	
⇒ Des équipements et services regroupés au sein de l'agglomération ⇒ Un commerce multi-services qui assure un service de proximité aux habitants ⇒ Un environnement de qualité (la vallée, des chemins creux...)	⇒ Un manque de service à la personne sur la commune et pas de navettes assurées entre Poilley et les communes voisines, notamment vers Louvigné-du-Désert.
Habitat et développement de l'urbanisation	
⇒ Des opérations de lotissement récentes s'intégrant bien dans leur environnement naturel ⇒ Un patrimoine bâti conséquent	⇒ Un parc de résidence principale qui évolue peu jusqu'en 1999 ⇒ Pas de logement locatif adapté (notamment pour les personnes âgées). ⇒ Une urbanisation réalisée au coup par coup sans continuité, laissant des espaces disponibles au sein de l'agglomération.

Quels sont les enjeux ?

OPPORTUNITES	MENACES
Environnement et situation	
⇒ Un projet de déviation de la RD 15, qui améliorera la sécurité routière de la traversée d'agglomération ⇒ Une trame bocagère en bordure d'agglomération, qui favorisera l'intégration paysagère des futures opérations de lotissement	⇒ Une urbanisation consommatrice d'espace entraînant une fragilité du maintien du cadre environnemental ⇒ Un impact paysager important des constructions à venir, lié à la situation sommitale du bourg.
Démographie	
⇒ Possibilité de diversifier le profil des personnes venant s'installer (âge, couples avec enfants...) en proposant différents types de logements.	⇒ La poursuite de la tendance observée jusqu'en 1999: vieillissement de la population, départ des jeunes couples avec enfants.
Activité économique	
⇒ Une zone d'activité artisanale et/ou industrielle en projet au lieu dit de la Bergerie (étude en cours, sur une surface de 16 ha) ⇒ La réalisation d'une zone d'activité communale à vocation d'accueil d'artisans locaux (plombier...)	⇒ La disparition du commerce multi-services en centre bourg ⇒ La non réalisation de la zone d'activité de la Bergerie
Cadre de vie	
⇒ Des aménagements de voirie, en entrée de bourg notamment, pourraient être prévus suite à la déviation de la RD 15	⇒ La croissance trop rapide de la population et des services et équipements qui ne répondent plus aux besoins.
Habitat et développement de l'urbanisation	
⇒ Une demande de logement locatif, conventionné ou non à satisfaire ⇒ Une possibilité de densifier le bourg en comblant les « dents creuses »	⇒ La réalisation de constructions venant entacher le caractère patrimonial des villages ou du bourg. ⇒ La poursuite de réalisation d'opérations de lotissement au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

B JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1- Les grandes orientations du P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Poilley s'articule autour de quatre grands axes :

Axe 1 : Dynamiser la vie locale

⇒ Maintenir la croissance démographique : après une longue période de perte de population, la commune gagne à nouveau des habitants. Elle souhaite favoriser le maintien de cette nouvelle tendance, voire la développer, et ce grâce au développement de l'offre de logements : accession à la propriété, logements locatifs conventionnés ou non... L'objectif est de produire en moyenne **5 nouveaux logements par an**.

⇒ Restructurer l'agglomération : la commune souhaite densifier le centre bourg en comblant les « dents creuses » et favoriser l'accueil de nouvelles populations dans le prolongement de l'agglomération existante.

⇒ Accueillir de nouvelles constructions sur un hameau à vocation résidentielle : l'objectif étant de permettre le remplissage des « dents creuses » des hameaux présentant une certaine densité de bâti et dont le développement ne portera pas atteinte à l'activité agricole ou aux espaces naturels.

Axe 2 : Accueillir de nouvelles activités économiques

⇒ Aménager une zone d'accueil pour les entreprises souhaitant s'installer sur le secteur : l'objectif est de favoriser l'installation d'entreprises artisanales sur un espace réservé à cet effet.

⇒ Mettre en œuvre un projet de grande envergure : la zone d'activité de la Bergerie : la commune a à cœur de favoriser l'intégration paysagère de cette zone qui sera à terme une des vitrines de l'activité économique de Louvigné Communauté.

⇒ Faciliter la transmission des sièges d'exploitation agricole cessant leur activité et l'exploitation des sites : la commune souhaite : autoriser les changements de destination des bâtiments pour les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole ; protéger l'activité agricole et le foncier réservé à cette activité par la mise en place d'un zonage approprié ; limiter les conflits d'usage en interdisant les constructions diffuses en milieu rural.

Axe 3 : Favoriser le développement des réseaux de circulation

⇒ Développer le réseau routier sur l'agglomération : en développant le réseau de voies communales et en prévoyant l'aménagement de pénétrantes pour les secteurs d'urbanisation à venir ; en désenclavant les « dents creuses » situées en centre bourg.

⇒ Favoriser les modes de déplacements doux pour les trajets locaux : en réservant des espaces pour développer le réseau de liaison piétonne ; et en s'inscrivant dans un schéma de déplacement supra-communal (Louvigné communauté, Pays de Fougères,...).

Axe 4 : Préserver la qualité du patrimoine naturel, bâti et paysager

⇒ Protéger les éléments majeurs environnementaux et améliorer la qualité de l'eau : La commune souhaite conserver, protéger et restaurer la variété et la qualité des sites naturels et des paysages.

⇒ Permettre le maintien du patrimoine bâti et sa restauration : conserver, protéger et restaurer le patrimoine bâti

⇒ Préserver une couronne paysagère autour du bourg.

1.2- La compatibilité des orientations avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- Favoriser le développement économique,
- Améliorer le cadre de vie au sein de l'agglomération
- Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de mixité de l'offre de logement,
- Contrôler le développement de l'urbanisation, et assurer son intégration dans le paysage
- Protéger et restaurer le patrimoine naturel et bâti du territoire communal.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Poilley.

AXE 1 : DYNAMISER LA VIE LOCALE	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Maintenir la croissance démographique :</p> <p>La commune a connu sur l'ensemble de la période d'étude (de 1962 à 1999) une baisse de population importante : la population a presque été divisée par deux !</p> <p>Cependant, depuis 1999, la commune connaît un nouveau gain de population. Elle souhaite donc favoriser le maintien de cette croissance amorcée et la confirmer dans les prochaines années, et ce notamment par une offre variée de logements : accession à la propriété, logement locatif conventionné ou non...</p> <p>Poilley se fixe pour objectif la production de 5 logements en moyenne par an, répondant ainsi à l'objectif affiché dans le PLH qui est en cours d'élaboration, ainsi qu'à l'objectif de production de logements annoncé dans le projet de SCoT du Pays de fougères.</p>	<p>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.</p>
<p>⇒ Favoriser le maintien des équipements et services en place :</p> <p>Un commerce multiservice assure un service de proximité aux habitants de Poilley. De plus, quelques équipements sont regroupés au sein de l'agglomération : le terrain des sports, l'école, la salle des fêtes et la mairie.</p> <p>La commune souhaite donc se donner la possibilité de faire évoluer ces équipements (extension de l'école...), dans le but que ceux-ci répondent aux besoins et aux attentes de la population croissante.</p>	<p>La diversité des fonctions urbaines</p> <p>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.</p>
<p>⇒ Restructurer l'agglomération :</p> <p>L'agglomération est composée d'un centre bourg ancien dense et d'opération de lotissement qui se sont réalisées ponctuellement au gré des opportunités foncières, laissant des espaces de surface importante, libres en cœur d'agglomération.</p> <p>L'objectif affiché est donc de densifier l'agglomération en urbanisant prioritairement ces « dents creuses ». Cependant, ces parcelles faisant l'objet de rétention foncière importante, la commune envisage aussi le développement de l'agglomération sur tout son pourtour.</p>	<p>L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé.</p> <p>Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.</p>
<p>⇒ Accueillir de nouvelles constructions sur un hameau à vocation résidentielle :</p>	<p>L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement</p>

<p>L'organisation urbaine de Poilley est traditionnelle des régions de bocage, avec de nombreux villages. La tentation aurait pu être d'ouvrir un grand nombre de village à la construction. Or la commune a choisi de fixer des critères qui lui ont permis de déterminer les villages qui pourraient ou non être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Ces critères sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La localisation du Village : la commune souhaite que les nouveaux habitants des villages côtoient l'agglomération, - Le nombre d'habitations : les villages « constitués » devront compter au moins cinq foyers, - La présence ou non d'un siège d'exploitation, les villages ayant un siège d'exploitation en activité en leur sein seront donc écartés - Les hameaux devront être dotés de réseau et de voirie de capacité suffisante : l'ouverture à l'urbanisation de villages ne doit pas engendrer de coûts à la collectivité liés au renforcement des réseaux... - Les parcelles présentant une valeur agricole, naturelle (zone humide...) ou concernées par un risque (risque d'effondrement, d'inondation,...) ou par une mesure de protection existante ou à venir n'accueilleront pas de constructions nouvelles - L'aspect paysager : l'objectif étant de préserver en l'état les villages ayant un caractère patrimonial (village composé uniquement de constructions anciennes) 	<p>urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.</p> <p>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.</p>
--	---

AXE 2 : ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Aménager une zone d'accueil pour les entreprises souhaitant s'installer sur le secteur :</p> <p>L'activité artisanale de Poilley se répartie de façon diffuse sur le territoire communal. Actuellement, elle n'est pas pourvue de terrain réservé à l'accueil d'activité artisanale, limitant les possibilités d'installation d'artisans.</p> <p>L'objectif de la commune est de favoriser l'installation d'entreprises artisanales sur un espace réservé à cet effet, situé au croisement de la RD 15 et de la RD 798. Cette zone d'activité a vocation à accueillir essentiellement des artisans « locaux » (plombier, couvreur...) ; elle sera le pendant de la zone d'activités de la Bergerie.</p> <p>De plus, cette zone est vouée à devenir l'entrée Ouest de l'agglomération. La commune envisage donc de définir des prescriptions paysagères et architecturales afin de maintenir une image qualitative d'entrée de bourg.</p>	<p>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activité économique.</p> <p>Tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat.</p>
<p>⇒ Mettre en œuvre un projet de grande envergure : la zone d'activité de la Bergerie :</p> <p>La commune de Poilley est traversée d'Est en Ouest par la RD15, voie permettant de relier Louvigné-du-Désert (commune pôle de Louvigné Communauté) à l'échangeur n°31 de l'A84. Poilley est la commune la plus proche de cet échangeur. C'est pourquoi le site de la Bergerie a été retenu pour accueillir une zone d'activité intercommunale.</p> <p>Cette zone a vocation à accueillir des entreprises industrielles et de services d'envergure.</p> <p>Afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone et des bâtiments, et de</p>	<p>Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activité économique.</p> <p>Tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat.</p>

<p>donner une image qualitative de l'activité économique intercommunale, des prescriptions architecturales et paysagères seront définies.</p>	
<p>⇒ Faciliter la transmission des sièges agricoles cessant leur activité et l'exploitation des sites :</p> <p>L'activité agricole occupait en 1999, un tiers de la population active communale. En 2005, 32 sièges sont encore en activité.</p> <p>La commune souhaite donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les changements de destinations des bâtiments pour les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole (gîte, vente directe à la ferme, laboratoire, ferme pédagogique...) et la construction de bâtiments à usage agricole. L'objectif est de favoriser le développement des sièges d'exploitation en activité, et d'autoriser toutes les activités « annexes » à l'activité agricole. - Protéger l'activité agricole et le foncier réservé à cette activité par la mise en place d'un zonage approprié. La majorité du territoire communale est englobé dans en zone agricole A où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité agricole. - Limiter les conflits d'usage en interdisant les constructions diffuses en milieu rural. L'objectif ici est d'éviter les conflits de voisinage qui pourraient devenir un handicap pour le développement voire même le maintien de l'activité agricole dans certains secteur du territoire. 	<p style="text-align: center;">Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.</p> <p style="text-align: center;">Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'activités économiques.</p>

AXE 3 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX DE CIRCULATIONS	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Développer le réseau routier sur l'agglomération :</p> <p>L'agglomération se situe au croisement de la RD15 et la voie communale n°1 (en direction de Saint Georges de Rintembault). En dehors de ces deux voies structurantes et du chemin communal dit de Verdeuil (au Sud de l'agglomération), les voies secondaires aboutissent en impasse.</p> <p>De plus, l'agglomération s'est développée au gré des opportunités foncières, provoquant l'enclavement de nombreux espaces.</p> <p>L'objectif est donc de développer le réseau de voies communales et de prévoir des pénétrantes pour les secteurs d'urbanisation à venir ; et de désenclaver les « dents creuses » situées en cœur de bourg.</p>	<p style="text-align: center;">La maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile</p>
<p>⇒ Favoriser les modes de déplacements doux pour les trajets locaux :</p> <p>En dehors de la place de l'église, la commune ne présente pas en centre bourg, de trottoir permettant de relier les équipements aux espaces d'habitations. Quelques chemins ruraux existants pourraient d'ailleurs jouer ce rôle. La commune envisage donc de réserver des espaces pour développer le réseau de liaisons piétonnes et de protéger quelques chemins situés sur le pourtour de l'agglomération.</p> <p>De plus, Poilley souffre d'un manque d'offres de commerce, de service et d'équipement culturel et sportif. Louvigné-du-Désert concentre cette offre, mais aucune navette n'est assurée entre les deux communes. L'objectif affiché est, à plus ou moins long terme, de s'inscrire dans un schéma de déplacement à l'échelle supra communale (Louvigné Communauté, Pays de Fougères, Département...)</p>	<p style="text-align: center;">Tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport.</p>

AXE 4 : PRESERVER LA QUALITE DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Protéger les éléments majeurs environnementaux et améliorer la qualité de l'eau :</p> <p>La commune de Poilley, à l'image du secteur de Louvigné, profite d'un environnement naturel de qualité composé de vallées, de zones humides, de parcelles boisées et d'une trame bocagère fragile. Aucun de ces éléments ne bénéficie de protection. C'est pourquoi la commune souhaite utiliser les outils qu'offre le PLU pour protéger les éléments majeurs. Dans ce sens, une étude de repérage des zones humides et des haies et talus d'intérêt a été réalisée à l'échelle de Louvigné-communauté. Le choix des éléments protégés reposera donc sur cette étude.</p> <p>La commune souhaite donc conserver, protéger et restaurer la variété et la qualité des sites naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces boisés - les milieux sensibles identifiés (vallées, zone de captage d'eau potable, zones humides...) - la trame bocagère (ayant un rôle écologique, antiérosif, de brise vent,...) 	<p>Préserver 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.</p>
<p>⇒ Permettre le maintien du patrimoine bâti et sa restauration :</p> <p>La commune est riche d'un patrimoine bâti que ce soit en quantité ou en qualité, constitué d'un château, de manoirs et de corps de ferme.</p> <p>En dehors de l'ancien château et de la Croix Demeau, tous deux classés Monuments Historiques, aucun éléments ne bénéficie de protection particulière.</p> <p>Là encore, la commune souhaite utiliser les outils qu'offre le PLU pour conserver, protéger et restaurer le patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en définissant des prescriptions architecturales (pour la rénovation/réhabilitation des constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves situées au cœur de hameaux de caractère) : l'objectif étant de préserver le caractère des constructions initiales et de favoriser l'intégration des extensions, constructions d'annexes et autres. - en autorisant le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial : le but est d'assurer l'occupation des bâtiments ainsi que leur entretien et d'éviter que le patrimoine bâti de la commune ne menace ruine. - en repérant et protégeant au titre de la loi paysage les éléments majeurs : la commune ne souhaite imposer de prescriptions architecturales importantes que sur les éléments majeurs du patrimoine bâti, cela dans le but de préserver son patrimoine mais aussi d'assurer une mixité dans l'occupation des constructions en espace rural. En effet, imposer des prescriptions architecturales fortes sur l'ensemble des constructions anciennes du territoire communal aurait limité l'achat et la rénovation de ces constructions. 	<p>Préserver la qualité des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.</p> <p>La sauvegarde des ensembles urbains remarquables, et du patrimoine bâti</p>
<p>⇒ Préserver une couronne paysagère autour du bourg :</p> <p>L'agglomération bénéficie d'une situation sommitale favorisant les vues lointaines sur celle-ci. L'objectif est donc de limiter l'impact des futures opérations en :</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - maintenant la trame bocagère en limite de l'agglomération : l'agglomération est bordée par des haies bocagères de bonne qualité qui limiteront visuellement l'impact des futures constructions dans le paysage - définissant les limites de l'agglomération future en s'appuyant sur des éléments naturels (vallées, haies, chemins creux, limites topographiques...) : la définition de ces limites permettra de participer à l'intégration paysagère et de favoriser un développement « groupé » de l'agglomération tout en préservant le patrimoine naturel. <p>Cette couronne paysagère constituera aussi un « écran » par rapport aux nuisances qu'engendrera la future déviation de la RD 15.</p>	<p>Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.</p> <p>La préservation de la qualité des espaces verts, des sites et paysages naturels ou urbains.</p>
--	---

2 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

➤ LES ZONES NATURELLES N

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée ;

- A protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- A protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

La commune est dotée de zones naturelles d'intérêt ne bénéficiant pas de protection (vallées de ruisseau, zones humides, parcelles boisées...). L'étude faite à l'échelle intercommunale a permis de délimiter les zones humides et de repérer les vallées et cours à protéger.

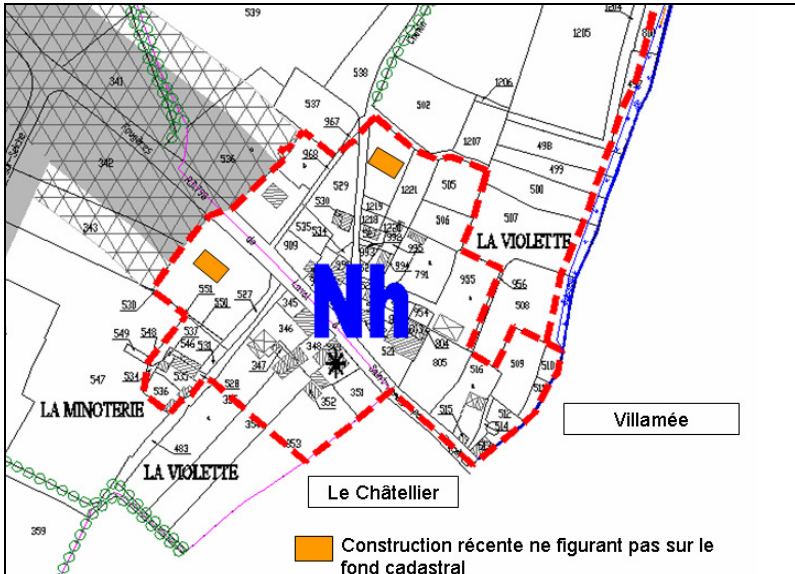
De plus, le captage d'eau de la Boutriais a été repéré en espace naturel à protéger autorisant l'activité agricole.

Les zones naturelles regroupent également des secteurs en milieu rural construits dont la vocation est résidentielle où seules les rénovations et les changements de destination des bâtiments existant seront autorisés, la réalisation de constructions neuves à usage d'habitation ne sera autorisées que ponctuellement.

Trois types de zones naturelles ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement de la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p>Protéger les éléments majeurs environnementaux et améliorer la qualité de l'eau</p> <p>Préserver une couronne paysagère autour du bourg</p>	<p>Définition d'un secteur NPa (naturel à protéger strictement)</p> <p>Ce secteur englobe l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiés dans le cadre de l'étude réalisée par Louvigné Communauté.</p> <p>Ces secteurs sont donc à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt d'un point de vue esthétique et écologique et de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Dans ce secteur, les constructions ne sont autorisées que sous</p>

	<p>réserve d'être nécessaires à l'entretien ou la gestion du site et de ne pas porter atteinte à la qualité des milieux.</p> <p>Définition d'un secteur NPb (naturel à protéger) autorisant l'activité agricole.</p> <p>Ce secteur englobe le périmètre rapproché sensible et complémentaire du captage de la Boutriais.</p> <p>Ce secteur est à protéger en raison du prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine. Cependant, un site d'exploitation agricole en activité est compris dans ce périmètre, le classement du secteur en NPb permet donc l'activité agricole.</p> <p>Dans ce secteur toutes activités devront être conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 2007.</p>
<p>Permettre le maintien du patrimoine bâti et sa restauration</p>	<p>Un permis de démolir a été institué sur des éléments représentatifs du patrimoine bâti de Poilley.</p> <p>Un secteur Na (naturel de hameau et de constructions isolées) a été défini. Ce secteur regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des hameaux constitués de constructions anciennes, - des habitations isolées - des sièges d'exploitation agricole dont l'activité n'est pas pérenne. <p>Pour les hameaux et les constructions isolées sans lien avec l'activité agricole, le choix a été de les classer en zone Na, compte tenu de leur caractère résidentiel (en zone rural). Il s'agit de secteurs où toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite. En revanche, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés, afin de ne pas figer les constructions existantes et d'assurer la pérennité du patrimoine bâti.</p> <p>Des sièges d'exploitation agricole sont classés en zone Na afin de ne pas compromettre leur évolution. Ceux-ci bénéficient d'un zonage Na pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Reprise du siège d'exploitation (si âge > 50 ans), o Emprises affectant l'exploitation o Dimension économique insuffisante (reposant sur la superficie de l'exploitation, les moyens de production, sur l'unité de référence et sur les UTA) o Mise aux normes <p>Ces critères ont été définis suite à une étude fine réalisée auprès des exploitants agricoles, et suivant la méthodologie élaborée par la Chambre d'Agriculture.</p>
<p>Accueillir de nouvelles constructions sur des hameaux à vocation résidentielle</p>	<p>Création d'un secteur Nh (secteur de hameau de taille et de capacité d'accueil limitée)</p> <p>La commune a choisi de permettre la réalisation de quelques constructions dans un hameau sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.</p> <p>Le choix du hameau susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions s'est fait à partir de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localisation du village par rapport au bourg, - nombre d'habitations (5 au minimum),

	<ul style="list-style-type: none"> - présence ou non d'un siège d'exploitation, - capacité des réseaux AEP⁸, - aptitude des sols à l'assainissement autonome, - valeur agricole – naturelle – existence de risques, - mesures de protections existantes, - aspect paysager. <p>Au vu de ces critères, un hameau a été choisi par la municipalité pour accueillir de nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le hameau de la Violette <p>Ce village situé « à cheval » sur trois communes (Villamée, Poilley et le Châtellier) est un village important comptant de nombreuses constructions de toutes époques. Aucun siège d'exploitation en activité n'est recensé à moins de 100 mètres de celui-ci. Le village, pour sa partie sur le territoire de Poilley, pourrait accueillir 4 à 5 constructions supplémentaires.</p> 
--	---

➤ LES ZONES AGRICOLES A

Poilley est une commune rurale où l'activité agricole occupe une place importante dans l'activité économique.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone **A** (agricole) la majeure partie de son territoire ainsi que l'ensemble des constructions affectées à l'activité agricole.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée dans des secteurs de moindre enjeu agricole.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Faciliter la transmission des sièges agricoles cessant leur activité et l'exploitation des sites	<p>Création d'une zone A (agricole)</p> <p>La majeure partie du territoire communal est classée en zone A, ainsi qu'un grand nombre de siège d'exploitation, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole.</p> <p>La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non-agriculteurs ne</p>

⁸ A.E.P. : adduction d'eau potable

	<p>disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone, ce qui permet d'éviter les conflits d'usage exploitant agricole – tiers.</p> <p>Ainsi les constructions situées dans l'espace agricole mais n'ayant pas de lien avec cette activité ont été classées en zone naturelle (zone Nh ou Na) afin de ne pas compromettre leur évolution.</p>
--	---

➤ LES ZONES URBAINES U

Cette zone concerne :

- Les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- Les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p>Maintenir la croissance démographique</p>	<p>Définition du secteur U (urbain)</p> <p>En zone urbaine, seul un secteur U a été délimité, englobant le centre bourg composé de constructions anciennes ainsi que les opérations de lotissement qui ont été réalisées récemment. Ce choix a été retenu du fait de la très faible proportion de constructions récentes en dehors des deux petites opérations de lotissement situées au Nord-Est du centre bourg, sur la route de Saint Georges de Reintembault.</p> <p>Ce secteur comprend aussi de grandes parcelles laissées libres au sein de l'agglomération.</p>

➤ LES ZONES A URBANISER AU

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- Les zones à urbaniser à court ou moyen terme :
 Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).
 - Les zones à urbaniser à long terme :
 Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la commune ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, cette zone est classée en 2AU (zone non constructible). Le principe d'aménagement est de rééquilibrer spatialement le développement du bourg en tenant compte des contraintes existantes (sièges d'exploitations agricoles, périmètre de protection de la zone de captage d'eau, vallée au sud...).
- La commune souhaite accueillir 5 logements neufs par an.
 La délimitation des zones à urbaniser tient compte de ces objectifs. 6,19 hectares environ (zone 1AU et 2AU cumulées) seront destinés à l'extension urbaine.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p>Maintenir la croissance démographique</p> <p>Favoriser le maintien des équipements et services en place</p> <p>Restructurer l'agglomération</p> <p>Préserver une couronne paysagère autour du bourg</p>	<p>Définition de secteurs 1AU (à urbaniser à court terme)</p> <p><i>Desserte et équipement des secteurs de développement :</i></p> <p>La commune n'est pas pourvue d'un système d'assainissement collectif. Il est donc prévu que l'ensemble des constructions nouvelles soit équipé d'un système d'assainissement autonome qui soit conçu de façon à se raccorder au système d'assainissement collectif lorsqu'il existera. L'ensemble des zones 1AU est desservi en eau potable.</p> <p><i>La voirie :</i></p> <p>Deux secteurs ont été délimités pour recevoir l'urbanisation future à court terme au sein ou en prolongement de l'agglomération :</p> <p><u>Le secteur Ouest, proche du lieu dit de la Maladrie:</u></p> <p>Ce secteur est situé de part et d'autre de la RD15 qui sera prochainement déviée. Cette voie deviendra donc une voie de desserte locale. Ce secteur 1AU, de surface importante et comprenant des constructions existantes englobe les parcelles n°7, 8a, 264, 265, 336, 292, 293, 310, 210, 309 et 214 (en partie) de la section D1. Cette zone permettra d'assurer le lien entre la future zone d'activité et l'agglomération, de restructurer l'entrée de bourg qui présente des constructions diffuse en bordure de voie, et de revaloriser l'ancienne station essence située en bord de route au cœur de la zone 1AU.</p> <p>Sur ce secteur, des haies à préserver ont été repérées.</p> <p><u>Le secteur Nord :</u></p> <p>La zone 1AU, de faible surface, est définie sur les parcelles n° 98 et 99 de la section cadastrale D1. Cette zone est le prolongement des opérations de lotissement réalisées par la commune en bordure de la voie communale n°1 en direction de Saint Georges de Reintembault. L'accès à ce secteur débouchera sur celle-ci, la topographie favorisant une bonne visibilité. Sur ce secteur, des haies à préserver ont été repérées.</p> <p>Les deux zones 1AU ont fait l'objet d'orientations d'aménagement (voir la pièce n°3 du présent dossier).</p> <p>Définition d'un secteur 2AU (à urbaniser à moyen/long terme)</p> <p><u>Le secteur Est, proche du lieu dit de la Maison Neuve :</u></p> <p>Ce secteur comprend les parcelles n°117, 118, 119 et 120 de la section cadastrale D1 et la parcelle n°779 de la section B2. ce secteur se situe dans le prolongement de la zone urbaine et sera accessible par la RD 15, qui le longe en limite Sud. Cette zone 2AU de surface importante permettra à terme de maintenir « l'équilibre » de l'agglomération avec une situation centrale du cœur de bourg.</p> <p>Sur ce secteur, des haies et un arbre remarquable ont été repérés à protéger sur le plan de zonage. Les limites de zones à urbaniser repose sur des limites topographique (rupture de pente), des haies bocagères, des parcelles boisée des vallées et des zones humides.</p>

	<p>Cela dans le but de favoriser l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future et de préserver l'environnement.</p>
<p>Aménager une zone d'accueil pour les entreprises souhaitant s'installer sur le secteur</p>	<p>Le secteur 1AUa (à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'activités)</p> <p><i>Desserte et équipement de la zone</i></p> <p>Le secteur est bordé par deux canalisations d'AEP de Ø 90 (RD 798) et de Ø 75 (RD 15). Comme pour la zone 1AU, la commune n'est pas pourvue d'un système d'assainissement collectif. Il est donc prévu que l'ensemble des constructions nouvelles soit équipé d'un système d'assainissement autonome qui soit conçu de façon à se raccorder au système d'assainissement collectif lorsqu'il existera.</p> <p><i>Voirie</i></p> <p>Le secteur 1AUa comprend les parcelles n° 334 de la section cadastrale D1. Ce secteur est bordé au Sud de la RD15, à l'Ouest de la Rd 798 et au Nord d'un chemin privé débouchant sur la RD 798. L'objectif est de réaliser une voie de desserte interne et d'éviter l'aménagement d'accès supplémentaire sur la RD 798.</p> <p>Une orientation d'aménagement a été réalisée pour ce secteur. (voir la pièce n°3 du présent dossier).</p>
<p>Mettre en œuvre un projet de grande envergure : la zone d'activité de la Bergerie</p>	<p>Le secteur 1AUx (à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services)</p> <p>Ce secteur correspond à la zone d'activité de la Bergerie, projet inscrit à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères.</p> <p><i>Desserte et équipement de la zone :</i></p> <p>La zone est desservie en eau potable. Une réflexion sur le traitement des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles sera à mener en fonction des entreprises qui s'installeront sur la zone.</p> <p><i>Voirie</i></p> <p>Le secteur 1AUx concerne les parcelles n°16a, 78, 79, 80, 81, 82, 83 et 84 de la section cadastrale C1, et les parcelles n°223 et 234 de la section cadastrale D1. La future zone d'activité de la Bergerie est bordée par la RD 15 en limite Sud et par la RD 798 en limite Ouest. Cette dernière est classée voie à grande circulation et imposant une marge de recul inconstructible de 75 mètres de l'axe de la voie. Des règles d'implantation différentes de celles indiquées ci-dessus pourront être fixées suite à la réalisation d'une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.</p> <p>Une étude particulière est en cours sur ce site, c'est pourquoi il n'a pas été réalisé d'orientations d'aménagement pour ce secteur de surface importante. Cependant, des éléments environnementaux et paysagers (haies) ont été repérés à protéger.</p>

➤ SUPERFICIE DES ZONES :

Zones du P.L.U.	
NOM DE LA ZONE	SURFACE EN HECTARE
UC	13,49
Total zone urbaine	13,49
1AU	4,15
1AUa	1,29
1AUx	16,9
2AU	2,04
Total zone à urbaniser	24,38
NPa	97,42
NPb	33,2
Na	29,6
Nh	3,77
Total zone naturelle	164,05
A	876,08
Total zone agricole	876,08
Total territoire communal	1078

3 CHOIX RETENUS POUR LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* » (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces Orientations d'Aménagement prennent la forme de schémas d'aménagement.

Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans l'Orientation d'Aménagement.

Les secteurs 1AU situés au Nord-Est de l'agglomération et à proximité du lieu-dit de la Maladrie :

Les principes d'aménagement définis répondent à plusieurs objectifs :

- intégrer ces nouveaux secteurs dans le paysage : par la protection des haies existantes en limite et en cœur de secteur,
- proposer une implantation des constructions respectueuse de la topographie,
- permettre des accès sécurisés aux nouvelles constructions,
- définir les voies d'accès principales ainsi que les liaisons piétonnes, en lien avec les liaisons existantes et à venir.

Le secteur 1AUa :

Le principe d'aménagement défini a pour objectif d'assurer la création d'une voie de desserte qui permettra un accès sécurisé aux usagers de la zone d'activités artisanales, commerciales et de services.

4 JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT

Le règlement écrit :

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Dans ce règlement, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil définis dans le P.L.U. (les secteurs Nh et Na) :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

Le règlement de la commune de Poilley comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
1 2	<p>Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones :</p> <p>⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits</p> <p>⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p>	<p>Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones.</p> <p>Si la mixité de fonction est encouragée dans la zone urbaine U et à urbaniser 1AU dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, des dispositions spécifiques sont prises pour les zones à urbaniser ayant des vocations particulières comme l'accueil d'activités artisanales (1AUa) et l'accueil d'activités industrielles et de services (1AUx).</p> <p>Les zones à vocation agricole A sont quant à elle strictement réservées à l'agriculture.</p> <p>Sur les secteurs naturels : En secteur NPa, seules les occupations et utilisations du sol ayant pour objectif de valoriser l'espace naturel et de limiter les risques (d'inondation notamment), sont autorisés. En secteur NPb, seules sont autorisés les travaux nécessaires à la gestion du site et à l'exploitation agricole. En secteur Nh et Na, le développement des activités artisanales existantes est autorisé, ainsi que l'installation de nouvelles activités compatibles avec la proximité d'habitat. De plus, l'objectif de la commune étant de protéger son patrimoine bâti, les changements de destination, réhabilitation et extension des constructions existantes sont autorisés.</p>
3 4 5	<p>Ces articles, intitulés :</p> <p>⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ;</p> <p>⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics,</p> <p>⇒ superficie minimale des terrains constructibles,</p>	<p>Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.</p> <p>Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés.</p> <p>Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'une fois les aménagements</p>

	<p>définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains.</p>	<p>nécessaires à la viabilisation de la zone réalisée.</p> <p>En matière d'assainissement, dans les secteurs AU l'assainissement individuel est autorisé.</p> <p>Le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.</p>
<p>Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente</p>		
6	<p>⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement, • Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement des voies • Soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement. <p>En secteur 1AUa et 1AUx : Les constructions doivent être implantées à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.</p>	<p>Une réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques a été définie dans le but :</p> <p>⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération, des zones d'activités ou des villages,</p> <p>⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti,</p> <p>⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage</p> <p>⇒ de favoriser une densification des zones urbaines et à urbaniser</p> <p>Dans la zone urbaine le paysage de rue est structuré par un bâti dense où les constructions sont implantées à l'alignement : l'alignement des nouvelles constructions est donc souhaitable en zone urbaine.</p> <p>Dans les zones à urbaniser (AU), naturelles (Nh et Na), et agricoles (A), les constructeurs auront le choix d'implanter leur construction à un recul minimum de cinq mètres, à l'alignement de la voie, ou en se basant sur l'alignement des constructions voisines existantes afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble et de limiter l'impact de la nouvelle construction.</p> <p>En secteur à urbaniser à vocation d'activité (1AUa et 1AUx), une règle différente a été définie : en dehors des marges de recul liées au respect du règlement de voirie départementale et à l'application de la loi Barnier, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres. Cette distance permettant de prévoir quelques espaces de stationnement et l'aménagement d'espaces verts.</p>
7	<p>⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à la limite séparative sur un côté, • soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives <p>En secteur 1AUa et 1AUx, les constructions seront</p>	<p>En fonction de la localisation des constructions et dans le but :</p> <p>⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération ou des zones d'activités commerciales et artisanales,</p> <p>⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti,</p> <p>⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage,</p> <p>⇒ de donner la plus grande latitude possible pour l'implantation des constructions, notamment pour celle requérant l'énergie solaire,</p>

	implantées : <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative (dans le cas de construction d'un seul niveau et don la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres) • soit à une distance minimum de 5 mètres 	⇒ en zone 1AUa et 1AUx de faciliter le passage des engins de lutte contre l'incendie. Cependant des dispositions différentes sont prévues afin de préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune (haies, talus, murs en pierre...) repéré ou non sur le plan de zonage.
8	⇒ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le choix a été fait de ne pas réglementer cet article pour l'ensemble des zones en dehors des secteurs à vocation d'accueil d'activités artisanales et commerciales, toujours dans le but de faciliter l'entretien de ces espaces verts et l'accès aux engins de lutte contre l'incendie (en zone 1AUa et 1AUx).
9	⇒ Emprise au sol des constructions	Cet article est réglementé : ⇒ En zone agricole (A), afin de limiter le développement des constructions sans lien avec l'activité économique agricole. ⇒ En zone naturelle (N) car une densité faible de construction est recherchée.
10	⇒ Hauteur maximale des constructions	Cet article est réglementé : ⇒ en zone urbaine U et à urbaniser 1AU, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante et d'inciter à la réalisation de logements collectifs. ⇒ en zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUa et 1AUx) La hauteur des bâtiments est réglementée afin d'assurer une homogénéité des bâtiments qui se situeront en entrée d'agglomération. En revanche, la hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité n'est pas réglementée. ⇒ en zone agricole (A), seule les constructions à usage d'habitation sont réglementées, afin de ne pas pénaliser l'outil de production. ⇒ en zone naturelle (N), afin de favoriser l'intégration des constructions neuves dans leur environnement naturel et bâti, la hauteur des constructions est réglementée.
11	⇒ Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords	Cet article est réglementé pour l'ensemble des secteurs : ⇒ En zone U, cet article est réglementé strictement dans le but de préserver le caractère patrimonial du bourg, de protéger les constructions anciennes qui ferait l'objet de rénovation, et de favoriser l'intégration dans la trame bâtie des constructions neuves. ⇒ En zone à urbaniser (AU) et sur la zone naturelle de hameau (Nh) le règlement encourage un traitement qualitatif des clôtures et le maintien des haies bocagères facilitant l'intégration des constructions dans le paysage. ⇒ Les secteurs à vocation d'accueil d'activités (1AUa et 1AUx) et agricoles (A) bénéficient d'une réglementation incitant à un traitement qualitatif de

		l'ensemble des façades des bâtiments. L'objectif étant de favoriser la réalisation de constructions de qualité dans des secteurs qui deviendront à terme l'entrée de l'agglomération de Poilley et de favoriser une insertion harmonieuse dans le paysage des bâtiments d'activité agricole.
12	⇒ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	<p>L'ensemble des zones est soumise au même règles de stationnement, définies en fonction l'usage des constructions. L'objectif est de prévoir les espaces de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement des différentes zones et d'imposer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, afin d'assurer la sécurité des personnes.</p> <p>En zone urbaine, le manque d'espace de stationnement public a contraint la commune à imposer un nombre de places de stationnement par logement et à demander une participation en cas d'impossibilité de la part du constructeur de réaliser l'obligation prévue (l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme). En revanche, cet article n'est pas réglementé pour les locaux commerciaux de façon à faciliter le développement de l'activité commerciale en centre bourg.</p> <p>En zone agricole (A) et naturelle (N), il est simplement indiqué que pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement et que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Et ce toujours dans un souci d'assurer la sécurité des personnes.</p>
13	⇒ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	<p>Cet article est réglementé pour l'ensemble des zones :</p> <p>⇒ des haies repérées sur le plan de zonage sont protégées au titre du L.123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme, afin de favoriser l'intégration paysagère du développement urbain et de maintenir le caractère de commune verte de Saint Aubin du Cormier.</p> <p>⇒ en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), il est préconisé l'aménagement d'espace vert commun correspondant à 10% de la superficie totale du terrain de l'opération dont la moitié d'un seul tenant, afin de favoriser l'aménagement d'aire de jeux pour les enfants, etc....au cœur des opérations.</p> <p>⇒ en zone agricole et naturelle, le maintien de la trame bocagère et des plantations existantes dans la mesure du possible est indiqué.</p> <p>De plus sur l'ensemble des zones, le règlement vise à une utilisation des essences locales lors de la réalisation de plantation et d'espaces verts. Une liste, non exhaustive, d'essences locales et d'essences horticoles est proposée. L'objectif étant de favoriser la diversification des plantations à réaliser.</p>
14	⇒ Coefficient d'occupation des sols	Le choix a été fait de ne pas fixer de COS

Les éléments particuliers règlementés dans les dispositions générales du règlement écrit**❖ Les zones humides**

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol :

« Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements et drainage du sol et la construction sont interdits. Les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés. »

L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une certaine souplesse est conservée pour permettre leur mise en valeur

❖ Le patrimoine bâti remarquable

Des éléments du patrimoine bâti ont été repérés au plan de zonage. Dans le but de préserver les éléments bâtis identitaires du territoire de la commune et de conserver les caractéristiques du bâti ancien, des prescriptions architecturales particulières ont été définies pour la zone U et les éléments de patrimoine repérés.

❖ Les marges de recul par rapport aux voies

Les marges de recul qui ont été délimitées en bordure des voies classées à grande circulation sont des espaces inconstructibles. (application du L.111.1.4 du CU)

La commune a choisi de tenir compte, dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, des marges de recul définies par le règlement de voirie départementale. Ainsi, un tableau récapitulatif rappelle le recul à respecter en bordure des RD 105, RD15 et RD798, pour les constructions à usage d'habitation et pour les autres constructions (la règle étant différente).

Le règlement graphique :

Des périmètres et protections spécifiques sont inscrits au plan de zonage.

Les seuls périmètres de protections se superposant au zonage du PLU sont les espaces boisés classés et les zones concernées par la présence de patrimoine archéologique. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement, s'appliquant à l'ensemble des zonages.

❖ *Les espaces boisés à conserver et les éléments du patrimoine naturel protégé*

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., une mise à jour a été faite concernant les espaces boisés classés.

Seule une parcelle boisée ayant bénéficiée d'aides de l'Etat a été repérée en espace boisé classé. Elle se situe à proximité du lieu-dit de la Ville-Neuve.

De plus, l'ensemble des parcelles boisées, haies bocagères, arbres isolés et zones humides figurent au plan de zonage et sont protégées en application du L.123-1 7^{ème} alinéa du CU.

❖ *Les Emplacements Réservés*

La commune a créé 2 emplacements réservés : le premier se situe au sein de l'agglomération, la seconde en limite Nord de la future zone d'activité artisanale. Ces deux emplacements réservés ont pour objet la création de voie de desserte.

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (accès aux parcelles ouvertes à l'urbanisation, élargissement d'accès, implantation de nouveaux équipements, implantation de logements sociaux, préservation d'espaces verts et de perspectives monumentales...). Il donne au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai de un an.

❖ **Le patrimoine bâti protégé au titre du L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme**

La commune de Poilley est riche d'un patrimoine bâti de qualité composé aussi bien de maisons, que de château / manoir, de corps de ferme, mais aussi de puits et de fours à pain.

La commune souhaite aujourd'hui protéger ces éléments d'intérêt afin de préserver son patrimoine bâti.

C'est pourquoi les éléments qui vont être énumérés sont protégés en vertu de l'article L. 123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan de zonage par le figuré suivant : *

Un permis de démolir est institué sur ces éléments (L.430-1 du CU) :

TYPE	LIEU DIT	SECTION – PARCELLES
Maison	La Soisière du Bas	C1 n°58
Grange	Maison-Neuve	B1 n°914
Longère	Maison-Neuve	B1 n°914, 913, 776
Ensemble de constructions, ancien corps de ferme	La Meltière	A2 n°740, 357, 737
Etable	Les Mazures	A2 n°380
Maison	Le Haut Méhubert	A2 n°280
Château	Château de Poilley	A1 128
Maison	Le Grand Montenjulier	B1 n°810
Maison et puits	La Mondrais	B1 n°172
Maison	La Piltais	B1 n°855
Longère	La Piltais	B1 n°165
Four	La Piltais	B1 n°167
Maison	Le Bourg Neuf	B1 n°1008
Puits	Frilouse	A2 n°626
Puits et Four	La Phiolais	A2 n°184
Longère	La Servelle	A2 n°541
Grange	La Ballue	B1 n°1121
Longère	La Ballue	B1 n°1189
Etable	La Ballue	B1 n°224, 225
Longère	La Ballue	B1 n°321, 867, 230
Manoir, ensemble de bâtiments	La Grande Boutriais	B2 n°430, 431
Maison	La Grande Boutriais	B2 n°426
Maison	La Grande Boutriais	B2 n°422
Maison	La Grande Boutriais	B2 n°445
Four	La Gaufresne	B2 n°728
Maison	La Gaufresne	B2 n°707, 708, 709
Maison	Le Haut Lanjuet	C1 n°109, 110
Maison	Le Haut Lanjuet	C1 n°113
Maison	La Pierre à l'Âne	C2 n°213
Longère	La Pierre à l'Âne	C2 n°207

Longère et puits	Le Rossignol	C2 n°161, 162
Maison	Le Plessix	C2 n°287, 288
Fournil	Le Plessix	C2 n°286
Maison	Le Plessix	C2 n°289, 293
Maison	Le Haut Domaine	C2 n°421
Maison	Le Bas Domaine	C2 n°413
Maison	La Courtonnière	C2 n°261
Maison	La Violette	C2 n°350
Maison	Le Bourg	D1 n°5

5 INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESENTATION DE LA MANIERE DONT LE P.L.U. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Poilly bénéficie d'une image de commune « verte » riche d'un patrimoine bâti de qualité que la municipalité souhaite préserver dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U.

Aussi, l'objectif du PLU est de privilégier un développement urbain dans la continuité du bourg et d'accueillir de nouvelle construction en espace « rural » de façon limitée. De plus, la municipalité a une réelle volonté de préserver la qualité de l'eau sur son territoire.

Le P.A.D.D., le règlement et les orientations d'aménagement ont eu pour objectif de contribuer à cet effort de maintenir la qualité environnementale et paysagère de Poilly.

La protection de l'environnement naturel

⇒ La commune ne bénéficie d'aucune protection particulière (ZNIEFF, zone NATURA 2000...) Cependant, la municipalité a choisi de préserver son environnement de qualité qui est un des atouts majeurs de la commune. Ainsi, des espaces figurent au plan de zonage en zone NPa, naturelle protégée strictement. Ces zones correspondent aux vallées, cours d'eau et surtout à l'ensemble des zones humides. De plus, le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Boutriaie a été repéré en NPb.

⇒ Une attention particulière a été portée afin de maintenir et de protéger des corridors biologiques. C'est pourquoi l'ensemble des ruisseaux et des cours d'eau, au-delà de préservation de la qualité des eaux, ont été classés en zone naturelle protégée, ceux-ci dessinant un réseau sur l'ensemble du territoire communal.

⇒ Les zones humides sont repérées sur le plan de zonage par le figuré suivant :



Sur ces espaces, les affouillements, exhaussements et drainage du sol sont interdits afin de préserver ces espaces. Les travaux de remblai et de drainage sont donc strictement interdits sur ces zones. Le repérage des zones humides a été réalisé dans

⇒ Des chemins sont repérés par un figuré sur le plan de zonage afin d'être conservés et protégés en application de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme. Ces chemins correspondent aux boucles de sentiers de randonnée balisés figurant au Rando-Guide des balades dans le Canton de Louvigné-du-Désert.

⇒ L'ensemble des parcelles boisées, qui ne faisaient l'objet d'aucune protection, ont été repérées et protégées en application du L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. De plus, de nombreuses haies ont été repérées au titre du L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme afin que l'ensemble du territoire communal soit couvert par un maillage haies – bois – vallées permettant ainsi de préserver les corridors biologiques.

La préservation de l'activité agricole

⇒ La majeure partie du territoire est classée en zone agricole où seule sont autorisées les activités liées à l'activité agricole ainsi que les activités ayant pour support le siège agricole. Ce classement permet de favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal, de préserver les espaces affectés aux activités agricoles et de limiter les conflits d'usages.

De plus, la construction d'habitation à destination de tiers n'est plus autorisée en espace « rural » en dehors d'un village : La Violette. En revanche, les changements de destination, la rénovation et l'extension des constructions existantes sont autorisés, favorisant ainsi la préservation du patrimoine bâti sans porter préjudice à l'activité agricole.

Enfin, la présence de tiers à proximité de nombreux sièges d'exploitation agricole et la richesse du patrimoine bâti auraient pu être la tentation de classer les sièges d'exploitation agricole en zone Na

(changement de destination des bâtiments autorisé). Or, seul un siège d'exploitation agricole, a été repéré en zone Na, sur 35 sièges d'exploitation agricole en activité.

Préservation de l'environnement dans les zones d'urbanisation future

⇒ La préservation du patrimoine bâti est favorisée par le classement en zone Na des hameaux. La rénovation et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans cette zone.

Les constructions diffuses, ne présentant pas d'intérêt particulier, sont aussi classées en zone Na afin de ne pas figer les bâtiments occupés par des tiers à l'activité agricole.

De plus, un permis de démolir a été institué en vertu du L.430-1 du CU, sur les bâtiments repérés par le figuré suivant sur le plan de zonage : *

Des éléments du patrimoine naturel ont été repérés dans les zones d'urbanisation futures (haies et parcelles boisées) afin de favoriser l'intégration paysagère des futures opérations de lotissement. Enfin, dans le but de préserver une vallée située en limite de zone à urbaniser, et que les constructions respectent la topographie du site, des prescriptions particulière d'implantation des constructions ont été définies.

6 **Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les documents supra-communaux**

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères

Ce document est approuvé depuis le 08 Mars 2010. Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Fougères, le PLU de Poilley a tenu compte des grandes orientations du PADD et du document d'orientations générales

Ainsi, les quatre grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Pays de Fougères, sont les suivantes :

- *Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable :*

L'objectif affiché au P.A.D.D. du S.Co.T est d'encourager le développement équilibré de Louvigné Communauté dont le dynamisme reste fragile. En ce qui concerne le développement urbain de Louvigné Communauté, il s'agit en priorité d'accueillir annuellement environ 60 nouveaux ménages, de privilégier l'urbanisation autour des bourgs, de limiter l'urbanisation des hameaux, de favoriser la prise en compte des paysages naturels et architecturaux en fixant des principes pour la réalisation des constructions nouvelles, [...]

- *L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques :*

Les grands objectifs du SCoT sont les suivants :

✓d'organiser le développement économique dans le cadre d'un réseau structuré et hiérarchisé de parcs d'activités ⇒ Il s'agit, pour compléter les zones existantes, de créer des zones d'activités d'intérêt de Pays en bordure de l'A84 à proximité des échangeurs. Une série de critères a été définie :

- Des infrastructures de communication routière sans traversée urbaine,
- Des infrastructures de communication numérique à très haut débit,
- Une qualité environnementale et un traitement particulier pour le traitement des établissements bordant l'A84

C'est dans ce cadre qu'a été délimitée la zone d'activités de la Bergerie.

✓Maintenir un lien fort entre l'activité agricole et les industries agro-alimentaires et soutenir la diversification des activités des agriculteurs

- *Une offre de services collectifs et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement et des besoins des ménages :*

✓Développer une offre commerciale, d'équipements et des services collectifs répondant aux nouvelles attentes de la population et aux exigences en matière de cohésion territoriale
✓Renforcer le maillage territorial pour accroître l'attractivité et la cohésion interne du Pays

- *Un environnement à préserver et valoriser pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire :*

✓Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau
✓Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles au titre des risques d'inondation
✓Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables
✓Préserver les paysages pour sauvegarder l'identité et l'attractivité des Pays
✓Améliorer la gestion des déchets
✓Elaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables

Les trois grandes orientations du document d'orientations générales du SCoT du Pays de Fougères, sont les suivantes :

- Conforter le territoire du SCOT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale, et préserver à moyen et long terme les atouts qui forgent l'identité et le développement du Pays de Fougères.
- Appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de l'échelon communautaire, le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégié pour guider l'action des communes.

- Conforter les communes comme l'échelon opérationnel privilégié pour la promotion d'un développement maîtrisé alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité.

Le P.L.U. de Poilley est donc compatible le SCoT du Pays de Fougères. D'ailleurs, à la lecture du PADD du SCoT, on retrouve quelques grandes thématiques du PADD de Poilley.

Compatibilité avec le PLH de Louvigné Communauté

Poilley est incluse dans le périmètre du PLH de Louvigné Communauté, ce PLH est en cours d'élaboration, il a fait l'objet d'un premier projet datant de 2007 sur lequel le PLU de Poilley s'est basé. Le PLH fera l'objet d'un nouvel arrêt courant mai 2007 (ce document n'est pas encore diffusé).

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne

Poilley est incluse dans le SDAGE⁹ du Bassin Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles les orientations du SDAGE.

Quinze Orientations Fondamentales et dispositions ont été définies :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

L'ensemble des orientations concernant la commune de Poilley a été respecté dans le cadre l'élaboration du PLU.

Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du Couesnon et de la Sélune

Le tiers Sud-Ouest de la commune de Poilley est comprise dans le périmètre du SAGE Couesnon (en cours d'élaboration) et les deux tiers Nord-Est dans celui du SAGE Sélune (approuvé le 20 décembre 2007). Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les SAGE, le PLU a tenu compte des objectifs du SAGE Sélune, le PLU devra tenir compte du SAGE Couesnon lorsqu'il deviendra applicable.

⁹ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Ce document n'a pas de valeur réglementaire, toutefois l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU « *doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.* »

Le SAGE Sélune a défini une liste d'actions à entreprendre pour le bassin :

- Réduire les apports polluants
- Aménager le territoire pour améliorer la gestion qualitative et quantitative
- Préserver la faune et la flore des milieux aquatiques
- Assurer l'alimentation en eau potable des populations
- Le devenir des barrages
- Favoriser le développement des loisirs aquatiques
- Apprendre à vivre avec la crue
- Améliorer la connaissance
- Assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin

Selon les dispositions de ce document, les communes doivent au travers des documents d'urbanismes:

- Maintenir les haies et talus à fonction de rétention, en recréer si nécessaire
- Prendre en compte les zones humides dans la politique d'aménagement des communes

il s'agit d'interdire toute construction, affouillement ou exhaussement des sols dans cette zone.

Les objectifs du SAGE Sélune sont donc respectés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Poilley : L'ensemble des cours d'eau et haies a été inventorié par Louvigné Communauté, les zones humides et haies et talus ont été repérées et protégées, ainsi que les plans d'eau.

*

* *