



DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Commune de **POILLEY**

Plan Local d'Urbanisme



2 ► LE P.A.D.D. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

■ P.L.U. approuvé le 29/03/2010

■ Modification n°1 du P.L.U., approuvée le 13/11/2013

MODIFICATION n°2 ET REVISION ALLEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour être annexé aux délibérations du Conseil Municipal n°.....
en date du **08/06/2017**
approuvant **la modification n°2 du PLU** de la commune de Poilley,
et n°... en date du **08/06/2017**...
approuvant **la révision allégée n°1 du PLU** de la commune de
Poilley,*

Le Maire de POILLEY,



--	--

SOMMAIRE

Axe 1 : Dynamiser la vie locale	3
⇒ Maintenir la croissance démographique.....	3
⇒ Favoriser le maintien des équipements et des services en place	3
⇒ Restructurer l'agglomération	4
⇒ Accueillir des constructions nouvelles sur un hameau à vocation résidentielle	4
Axe 2 : Accueillir de nouvelles activités économiques	5
⇒ Aménager une zone d'accueil pour les entreprises souhaitant s'installer sur le secteur 5	
⇒ Mettre en œuvre un projet de grande envergure : La zone d'activité de la Bergerie	5
⇒ Faciliter la transmission des sièges agricoles cessant leur activité et l'exploitation des sites	5
Axe 3 : Favoriser le développement des réseaux de circulation	6
⇒ Développer le réseau routier sur l'agglomération	6
⇒ Favoriser les modes de déplacement doux pour les trajets locaux	6
⇒ Faciliter le développement des communications numériques	6
Axe 4 : Préserver la qualité du patrimoine naturel, bâti et paysager	7
⇒ Protéger les éléments majeurs environnementaux pour assurer la préservation des continuités écologiques et préserver la qualité de l'eau	7
⇒ Permettre le maintien du patrimoine bâti	7
⇒ Préserver une couronne paysagère autour du bourg	8

Préambule

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables définit (article L.151-5 du code de l'urbanisme) :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

-

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 7 à 10 ans à venir.

Les objectifs de la commune, à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sont :

- de déterminer un développement harmonieux en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain,
- de protéger des zones d'intérêt paysager,
- de protéger des zones agricoles, et d'étudier le devenir des hameaux dans le respect de l'activité agricole

Cet objectif se décline en quatre axes :

→ Dynamiser la vie locale

→ Accueillir de nouvelles activités économiques et maintenir les activités existantes

→ Favoriser le développement des réseaux de circulation

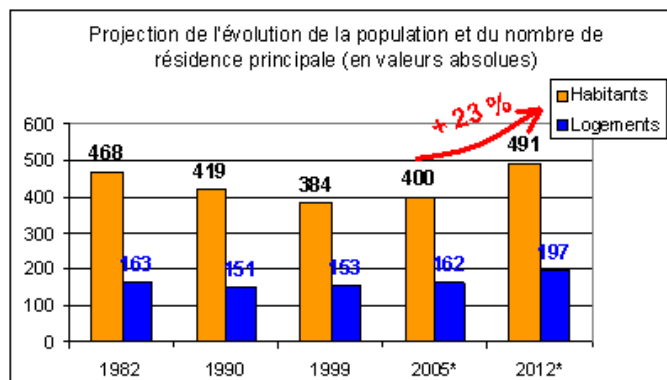
AXE 1 : DYNAMISER LA VIE LOCALE

⇒ MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Après une longue période de perte de population entre 1962 et 1999 (-43%), la commune amorce une nouvelle croissance démographique (+ 3 nouveaux hab./an)

La commune souhaite favoriser la mixité de l'offre de logements sur le territoire (accession à la propriété, logement locatif conventionné ou non...) afin d'assurer la diversité des profils des personnes venant s'installer.

Elle se fixe un objectif de production



Données INSEE 1999
2005* et 2012* estimations

de cinq logements

Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Période	Nombre de logements produits	Surface consommée (env. en hectare)	Densité
2000-2010	13	3,2 ha	4 log./ha en moyenne
2010-2020	50	3,86 ha	12 log./ha au minimum

⇒ FAVORISER LE MAINTIEN DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES EN PLACE

Poilly est pourvue d'un commerce multiservice assurant un service de proximité aux habitants. De plus, les équipements communaux viennent renforcer cette offre.

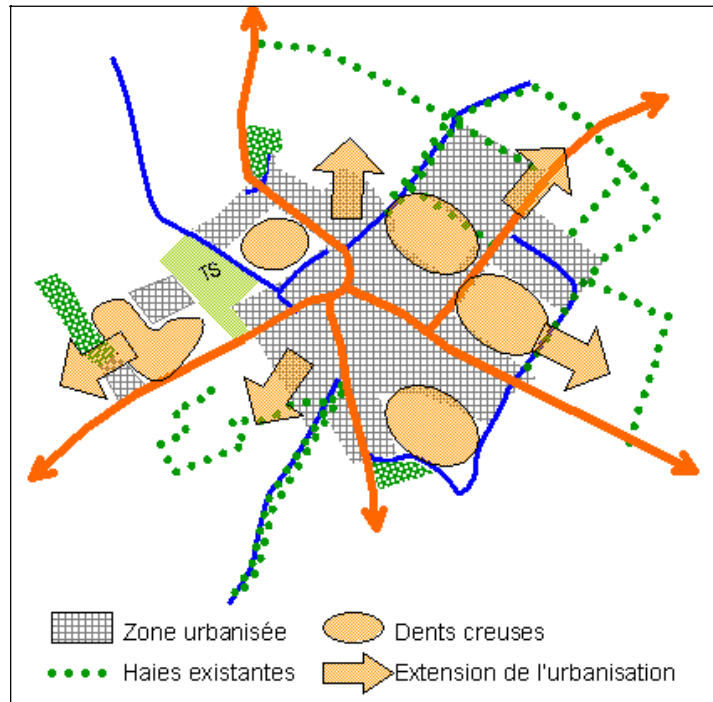
La commune souhaite prévoir l'extension et l'évolution des équipements existants afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir (extension de l'école...).

⇒ **RESTRUCTURER L'AGGLOMERATION**

Le bourg s'est développé de façon anarchique, au gré des opportunités foncières, laissant des parcelles nues en cœur d'agglomération.

La commune a donc pour objectif :

- de densifier le bourg en comblant les « dents creuses »
- de favoriser l'accueil de populations nouvelles dans le prolongement de l'agglomération existante



⇒ **ACCUEILLIR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES SUR UN HAMEAU A VOCATION RESIDENTIELLE**

La commune compte de nombreux villages ayant perdu leur vocation agricole (cessation d'activité des exploitants et changement de destination des bâtiments).

La commune envisage donc 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.

Afin de déterminer les villages susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles, des critères ont été définis :

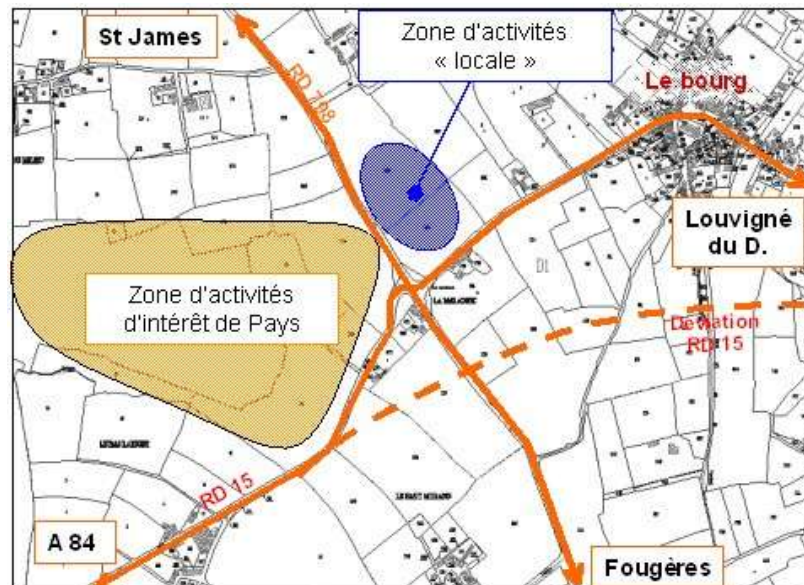
- La localisation du Village
- Le nombre d'habitation : les villages « constitués » devront compter au moins cinq foyers,
- La présence ou non d'un siège d'exploitation,
- Les hameaux devront être dotés de réseaux et de voiries de capacité suffisante.
- Les parcelles présentant une valeur agricole, naturelle (zone humide...) ou concernées par un risque (risque d'effondrement, d'inondation,...) ou 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 au caractère patrimonial (village composé uniquement de constructions anciennes)

AXE 2 : ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES

⇒ AMENAGER UNE ZONE D'ACCUEIL POUR LES ENTREPRISES SOUHAITANT S'INSTALLER SUR LE SECTEUR

La commune présente une activité artisanale dynamique, qui s'organise de façon diffuse sur l'ensemble du territoire. Il n'existe pas de terrains réservés à l'accueil de nouvelles activités.

La commune souhaite donc favoriser l'installation d'entreprises artisanales sur un espace réservé à cet effet qui se situera au croisement de la RD 15 et de la RD 798.



⇒ METTRE EN ŒUVRE UN PROJET DE GRANDE ENVERGURE : LA ZONE D'ACTIVITE DE LA BERGERIE

Poilley a été retenue pour l'aménagement d'une zone d'activité artisanale/industrielle d'intérêt de Pays du fait de sa proximité avec l'échangeur n°31 de l'A84.

L'objectif est de favoriser l'intégration paysagère de cette zone d'activité qui sera à terme l'une des « vitrines » de l'activité économique de Louvigné Communauté. Il est donc envisagé que soit définies des prescriptions paysagères particulières dans le but de réaliser une zone d'activité qualitative d'un point de vue environnemental et paysager.

⇒ FACILITER LA TRANSMISSION DES SIEGES AGRICOLES CESSANT LEUR ACTIVITE ET L'EXPLOITATION DES SITES

L'activité agricole occupait en 1999 un tiers de la population active de Poilley. En 2005, 32 sièges sont en activité.

La commune souhaite donc :

- 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 autoriser la construction de bâtiments à usage 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.

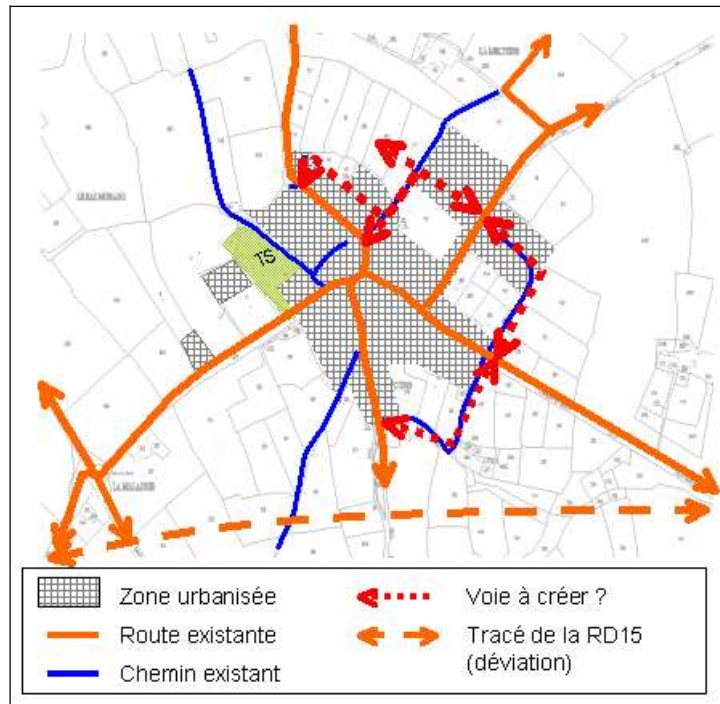
AXE 3 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX DE CIRCULATION

⇒ DEVELOPPER LE RESEAU ROUTIER SUR L'AGGLOMERATION

En dehors des voies structurantes qui traversent le bourg, la voirie secondaire se termine souvent en impasse. De plus, les opérations de lotissement, qui ont été récemment réalisées, présentent des voies aboutissant en impasse et favorisant l'enclavement des terrains situés « à l'arrière ».

La commune de Poilley souhaite donc développer le réseau de voies communales et prévoir des pénétrantes pour les secteurs d'urbanisation à venir.

Elle a aussi pour objectif de désenclaver les « dents creuses » situées en cœur de bourg.



⇒ FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX POUR LES TRAJETS LOCAUX

La commune ne présente pas, en centre bourg, de trottoir permettant de relier les équipements aux espaces d'habitations.

Poilley souffre d'un manque d'offre de commerces, de services et d'équipements culturels et sportifs. Louvigné-du-Désert concentre cette offre, mais aucune navette n'est assurée entre les deux communes.

L'objectif affiché est de réserver des espaces pour développer le réseau de liaisons piétonnes. La commune souhaite aussi s'inscrire dans un schéma de déplacement à l'échelle supra communale (Louvigné Communauté, Pays de Fougères...), afin à terme d'être en mesure de proposer un mode de transport en commun.

⇒ FACILITER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Préparer dès aujourd'hui les modes de réception de l'information actuelle et de demain, et anticiper le câblage en fibre optique sur le territoire au profit des professionnels et des particuliers.

AXE 4 : PRESERVER LA QUALITE DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

⇒ PROTEGER LES ELEMENTS MAJEURS ENVIRONNEMENTAUX POUR ASSURER LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU

Un environnement naturel de qualité dont peu d'éléments sont protégés (la zone de captage d'eau potable de la Boutriais et une parcelle boisée seulement)

La municipalité souhaite **conserver, protéger et restaurer la variété et la qualité des sites naturels et des paysages:**

- les espaces boisés
- les milieux sensibles identifiés (vallées, zone de captage d'eau potable, zones humides) ;
- la trame bocagère (ayant un rôle anti-érosif et/ou écologique) ;
- les affleurements granitiques,...



⇒ PERMETTRE LE MAINTIEN DU PATRIMOINE BATI

La commune est riche d'un patrimoine bâti de qualité

L'objectif, là encore est de **conserver, protéger et restaurer le patrimoine bâti:**

- 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)
- En autorisant le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial.
- En repérant et en protégeant au titre de la loi paysage les éléments majeurs (institution d'un permis de démolir)



⇒ **PRESERVER UNE COURONNE PAYSAGERE AUTOUR DU BOURG**

Un bourg bénéficiant d'une situation sommitale, favorisant les vues lointaines sur celui-ci depuis différents points de la commune

La commune souhaite donc :

- Maintenir la trame bocagère en limite de l'agglomération

Définir les limites de l'agglomération : chemins creux, limites

