Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

L'ILLE-ET-VILAINE

Commune de :

SAINT-GEORGES-DE-REINTEMBAULT

Approbation du PLU « Loi SRU »
(arrêté avant le 1er Juillet 2012 et approuvé avant le 1er Juillet 2013 – procédure achevée selon les dispositions antérieures à la loi ENE)

Vu pour être annexé à la délibération en date du
21 Janvier 2013

Le Maire

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme « Loi SRU »

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Partie :

Volet A - Analyse de l'état initial et de l'environnement (diagnostic partagé)



SOMMAIRE

SECTION 1. DIAGNOSTIC PARTAGE 5

titre 1 - L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL 7

titre 1.1 - LOCALISATION DE LA COMMUNE SELON SES APPARTENANCES ADMINISTRATIVES 8
titre 1.2 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNAUTAIRES 9
titre 1.3 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS SON PERIMETRE ADMINISTRATIF 10

titre 2 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE 11

titre 2.1 - CONTEXTE GEOLOGIQUE 12
titre 2.2 - CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE 13
titre 2.3 - CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 15
titre 2.4 - CONTEXTE CLIMATOLOGIQUE 18
titre 2.5 - POTENTIEL ENERGETIQUE 18

titre 3 - L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE 20

titre 3.1 - MISE EN EVIDENCE DE LA COUVERTURE VEGETALE ET DE SES GRANDES FORMATIONS 21
titre 3.2 - LE PATRIMOINE NATUREL DEJA RECENSE 23

titre 4 - L'ENVIRONNEMENT VECU 25

titre 4.1 - LE SCHEMA DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE 26
titre 4.2 - LES UNITES PAYSAGERES 28
titre 4.3 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG 31
titre 4.4 - L'EVOLUTION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE 34
titre 4.5 - LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES 37
titre 4.6 - DECOUVRIR LES PAYSAGES DU BOURG 38
titre 4.7 - LE PATRIMOINE ARCHITECURALE ET ARCHEOLOGIQUE 44

titre 5 - L'ENVIRONNEMENT SOCIO-URBAIN 51

titre 5.1 - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 52
titre 5.2 - LE CONTEXTE RESIDENTIEL 54
titre 5.3 - LA REPARTITION SPATIALE DES LOGEMENTS LOCATIFS 56
titre 5.4 - LES MIGRATIONS QUOTIDIENNES 57
titre 5.5 - LE CONTEXTE ECONOMIQUE 59
titre 5.6 - L'ACTIVITE AGRICOLE 61

titre 6 - L'ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE 70

titre 6.1 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE **71**
titre 6.2 - LE SCOT **72**
titre 6.3 - ACTIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE ET DU LOGEMENT **83**

SECTION 2. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D **85**

titre 7 - CONSTATS IDENTITAIRES **86**

titre 8 - PRospective de développement **91**

titre 9 - LES AXES DU PROJET **94**

titre 10 - le PLU s'inscrt dans une réflexion globale **99**

SECTION 1. DIAGNOSTIC PARTAGE

Analyse de l'état initial et de l'environnement

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, issu des lois S.R.U. et Urbanisme et Habitat, prévoit que :

> *« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune. »*

Le diagnostic s'articule autour des environnements suivants :

- l'environnement territorial
- l'environnement physique
- l'environnement biologique
- l'environnement véçu
- l'environnement socio-urbain
- l'environnement réglementaire

A ces environnements, s'ajoutent des dimensions transversales telles que le foncier, les finances communales, la notoriété de la ville et son attractivité. Le diagnostic a pour but de préparer le débat sur le projet urbain. Il se veut aussi un document de synthèse pour essayer d'apporter au plus grand nombre sous une forme maniable la matière de ce débat. Il peut être lu selon deux niveaux : celui détaillé du contenu des paragraphes ou celui résumé des constats identitaires présentés dans le chapitre 2 relatifs aux choix retenus pour établir le PADD.

TITRE 1 - L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL

Localisation et inscription de la commune dans les bassins de vie et l'intercommunalité : profil communal

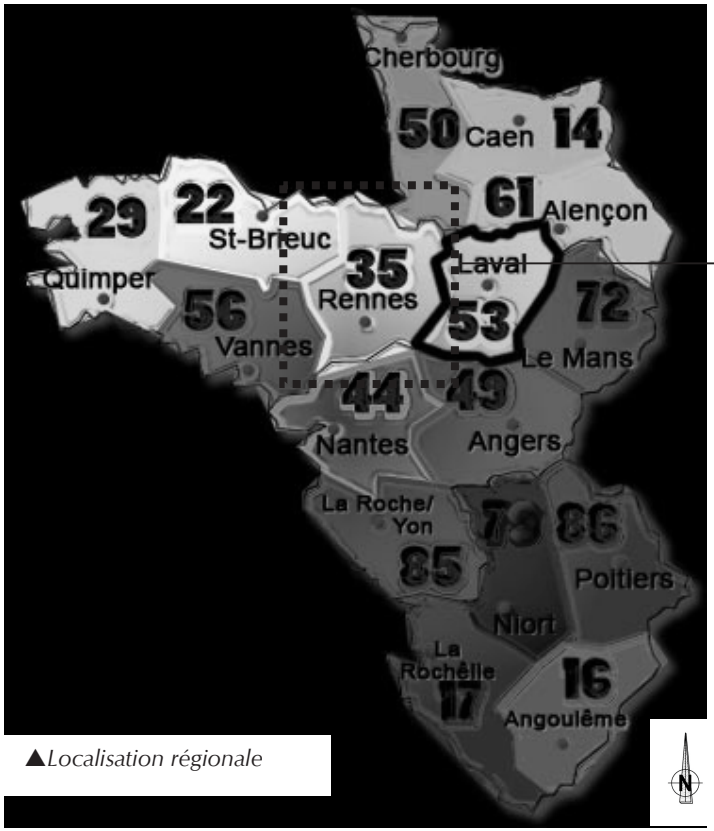
titre 1.1 - LOCALISATION DE LA COMMUNE SELON SES APPARTENANCES ADMINISTRATIVES

➲ Concernant la commune et son appartenance aux territoires administratifs :

Région : la Bretagne
Département : l'Ille-et-Vilaine
Arrondissement : Fougères
Canton : Louvigné-Du-Désert.

La commune de Saint-Georges-de-Reintembault se situe à l'extrême nord-est de la Bretagne, aux portes de la Normandie. La commune est limitrophe du département de la Manche.

➲ Localisation de la commune selon ses appartenances administratives



▲*Localisation régionale*



▲*Localisation départementale et cantonale*

titre 1.2 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNAUTAIRES

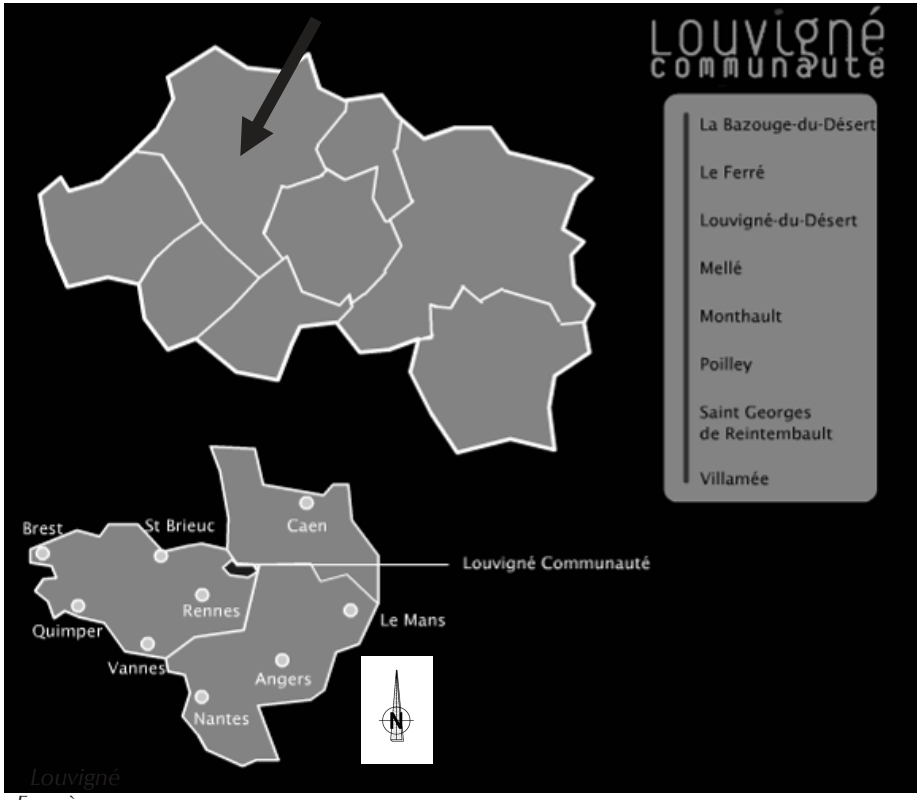
➲ Concernant la commune et son appartenance aux divers bassins de vie :

La commune fait partie de la Communauté de communes de Louvigné-du-Désert, adhère au Pays de Fougères et est couverte par le schéma directeur validé SCOT du Pays de Fougères approuvé le 08 Mars 2010.

➲ La commune évolue à proximité directe du chef-lieu de canton et de la CDC :

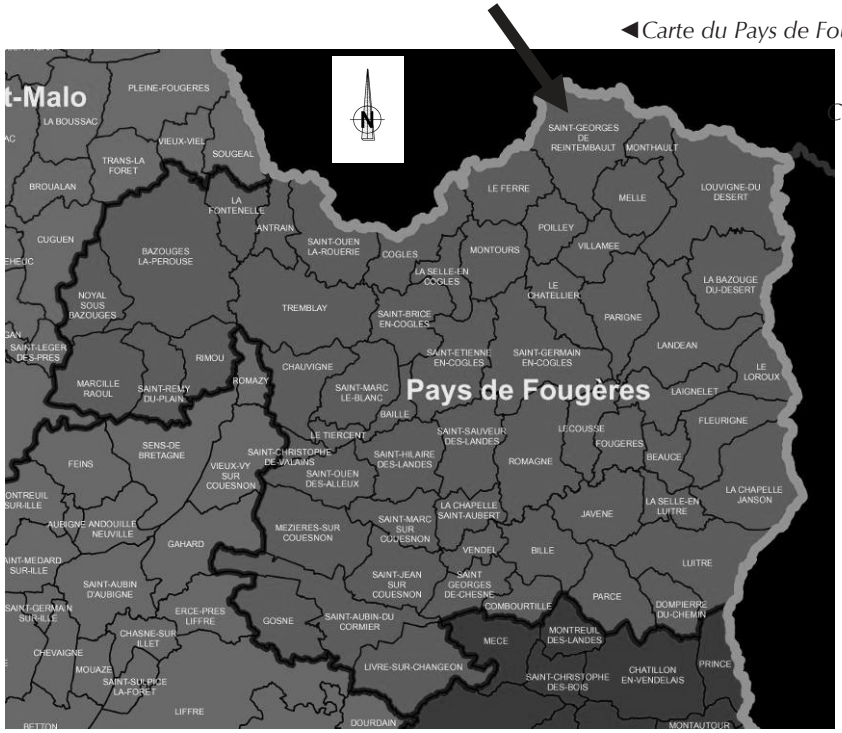
La commune occupe une place singulière au nord-ouest de la commune de Louvigné-du-Désert, chef-lieu du canton et de la communauté de communes.

D'autres part, la commune se situe à :
- 51 minutes (67 km) de Rennes ;
- 20 minutes (19 km) de Fougères ;



▶Carte de la Communauté de Communes de Louvigné-Du-Désert

◀Carte du Pays de Fougères



▼Localisation de Louvigné Communauté dans le Pays de Fougères



titre 1.3 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS SON PERIMETRE ADMINISTRATIF

➲ Superficie :

- 3102 ha = 31.02 km²

➲ Population en 2007 :

- 1626 habitants

➲ Habitants :

- Les Reintembaultois et les Reintembaultoises

➲ Densité :

- 52.4 hab/km²

➲ Communes limitrophes :

- Le Ferré (35)
- Poilley (35)
- Méllé (35)
- Villamée (35)
- Monthault en Bretagne(35)
- Montjoie-Saint-Martin (50)
- Saint-Aubin-de-Terregatte (50)
- Hamelin (50)
- Saint-Martin de Landelles (50)



HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Saint-Georges-de-Reintembault vient de Restembault, seigneur et fondateur de la paroisse. Saint-Georges, prince de Cappadoce, est martyrisé au IIIème siècle sous Dioclétien. La paroisse, qui dépendait autrefois de l'ancien évêché de Rennes, est fondée durant la première moitié du XIème siècle par un seigneur nommé Restembault : elle est dédiée à Saint Georges, prince de Cappadoce. L'agglomération s'est développée à partir du lieu-dit Ardennes (fief du seigneur de même nom) et le manoir seigneurial se nomme Ardennes. Sous l'Ancien Régime, le territoire relève des seigneuries d'Ardennes, des Basses-Moulines et du Plessis-aux-Bretons. La maison seigneuriale de la paroisse de Saint-Georges-de-Reintembault était jadis le château d'Ardennes. C'était une châtellenie d'ancienneté, relevant du roi, et érigée en marquisat en 1642 sous le nom de Romilley. Elle exerçait à La Bazouge-du-Désert un droit de haute justice et constituait le gage féodé de la sergenterie de Saint-Georges, démembrée de celle de Louvigné-du-Désert.

TITRE 2 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Comprendre le socle de la commune, support de l'environnement biologique et vécu.

titre 2.1 - CONTEXTE GEOLOGIQUE

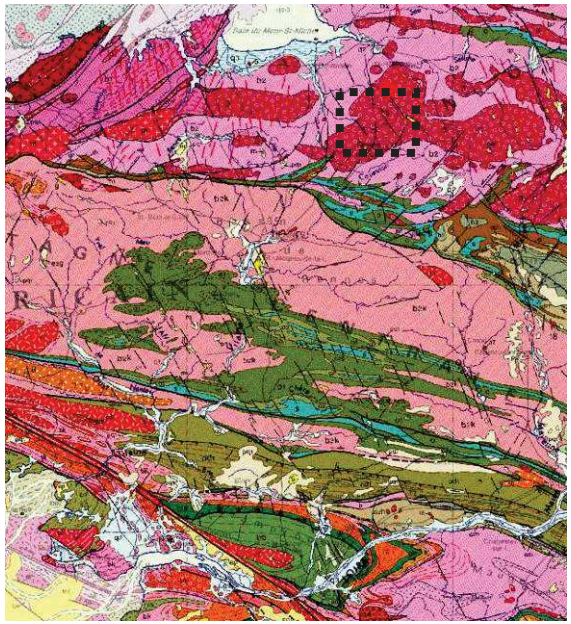
Le territoire communal appartient au domaine nord du massif armoricain et repose sur un socle composé majoritairement de granites cadomiens. Sur les hauteurs, on rencontre des recouvrements par des limons. Le long des cours d'eau on trouve des alluvions récentes. Elles sont peu épaisses et sont essentiellement limoneuses.
La composition du sous-sol esquisse les paysages communaux et permet de dégager les principaux traits suivants :

- la dureté du socle communal associé à son caractère peu perméable, a favorisée la formation d'un paysage dynamique composé de nombreuses vallées ;
- l'érosion progressive et l'importance du réseau hydrographique ont générés un socle rondement vallonné ;
- la résistance de la roche à l'altération à produit des affleurements granitiques ;
- la pierre fortement présente dans les paysages a été très exploitée pour la construction des bâtiments. L'image architecturale reflète cette richesse. Les moellons bruts sont employés pour les parties courantes des murs. Le bois était très employé pour les linteaux. Plus récemment, le granit scié a pris place pour la constitution des chainages d'angles et des ouvertures.
- La présence d'arène au sien de la roche favorise de nombreuses infiltrations qui forment des nappes.

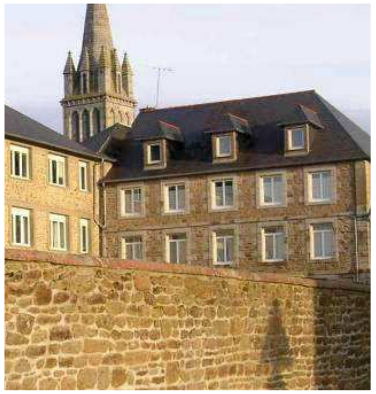


▲*Géologie du socle communal / source : BRGM*
◀*Carte géologique de l'Ille-et-Vilaine / source : BRGM.*
▼*Photographies du bâti communal.*





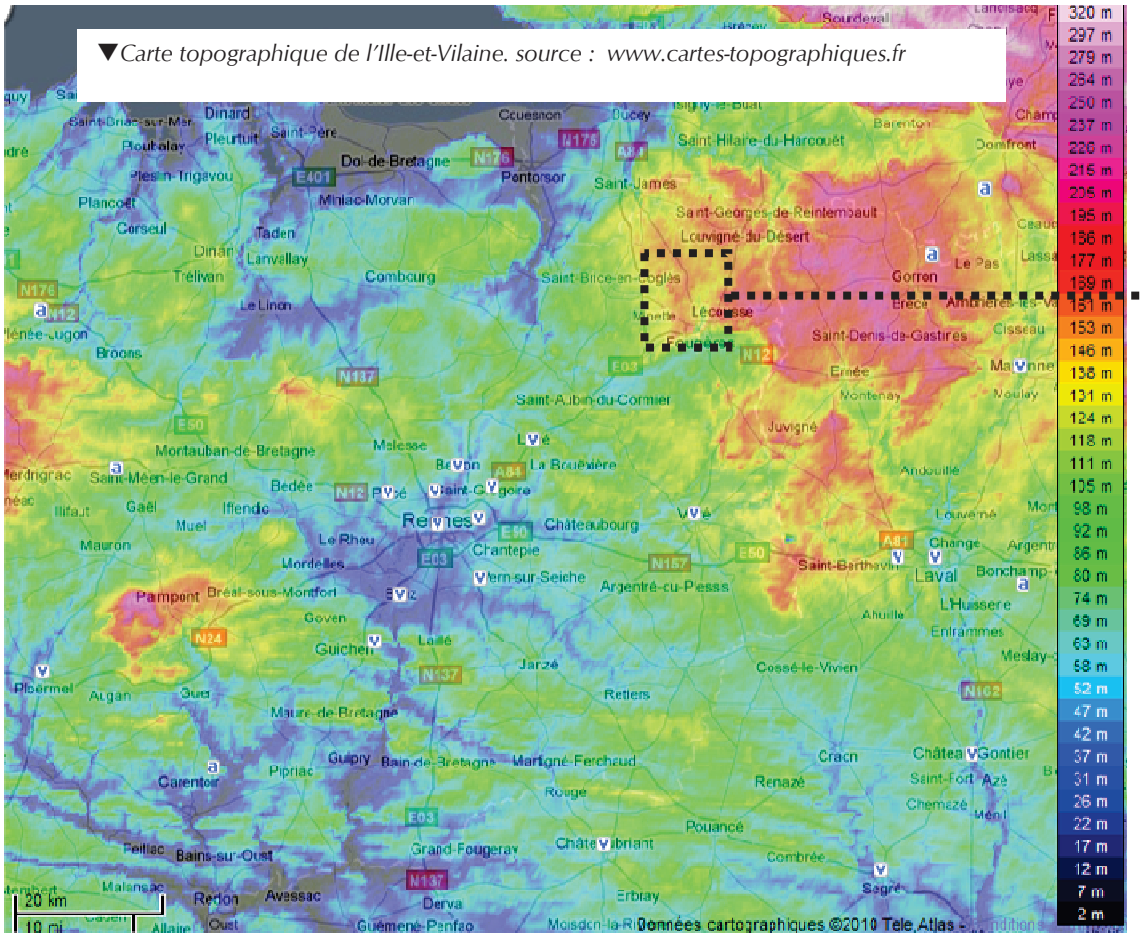




titre 2.2 - CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

titre 2.2.1 - Contexte général

Le territoire communal est marqué par plusieurs vallées qui sont situées au nord-est, à l'ouest et sud-ouest, créant ainsi un territoire bombé. La partie haute de la commune observe donc une orientation nord-ouest/sud-est. Le point haut du territoire communal est localisé au lieu-dit *Maison Neuve*, il culmine à 176 m NGF.
La partie basse du territoire communal se situe au niveau de la vallée du Beuvron, au sud-ouest, et de la vallée du la Bruyère au nord-est. Le point le plus bas culmine à 95 m NGF au lieu-dit « le Bois Olive ». Le bourg, quant à lui, se situe sur le versant de la vallée de la Gressilière qui culmine à 134 m NGF.



▼*Carte topographique de l'Ille-et-Vilaine. source : www.cartes-topographiques.fr*



▼ *Carte topographique de la commune. source : GEOPORTAIL*

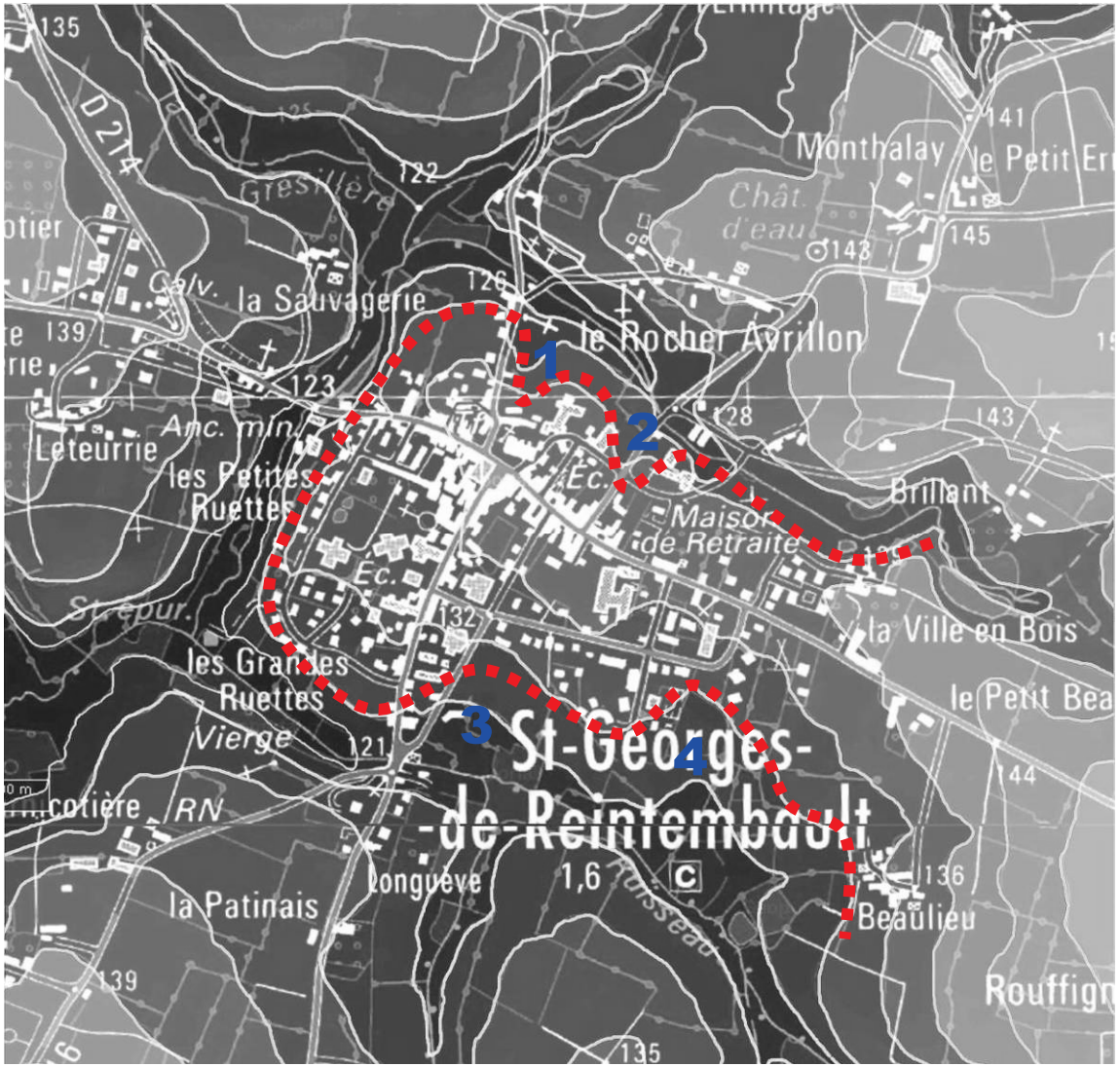
titre 2.2.2 - Les particularités topographiques du bourg

Un bourg implanté sur une butte :
Il s'est implanté à son origine au sommet d'une butte à une altitude moyenne de 135 mètres. Le développement du bourg a progressivement conquis les hauteurs en s'étirant majoritairement le long de la ligne de crête signifiée par la route départementale n°14.

Le bourg est fortement empreint des paysages de vallées :
La richesse de la topographie du bourg repose sur les trois vallées le ceinturant au nord, au sud et à l'ouest. A l'image des paysages du territoire communal, ces vallées offrent une gamme importante de secteurs singuliers.
Ces vallées sont également le premier paysage perçu par l'observateur qui découvre Saint-Georges-de-Reintembault. Seule la frange Est échappe à cette logique de découverte

Des particularités distinctes :
La transition entre les vallées et la butte accueillant le bourg est franche. On observe peu de caractéristiques topographiques complémentaires permettant d'assurer des transitions plus douces.
Il convient cependant de mettre en évidence trois plissements qui estompent légèrement le caractère « sectionné » entre la butte et les vallées. Il s'agit des plissements suivants :

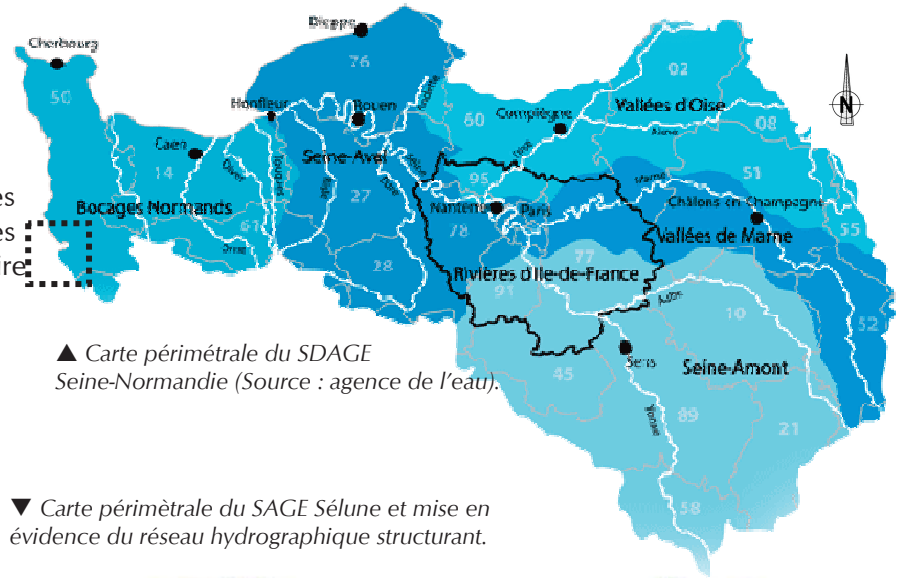
- (1)Au nord du bourg, parallèlement à la RD 115, on observe une légère dépression.
- (2)Au nord du bourg, à proximité du moulin de Colas, le profil de la vallée présente quelques irrégularités qui permettent de rompre des transitions trop franches.
- (3-4)Au sud du bourg, la vallée du ruisseau de Longuève présente quelques ondulations qui invitent les paysages de vallées à entrer dans le bourg.



titre 2.3 - CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

titre 2.3.1 - Unités hydrographiques

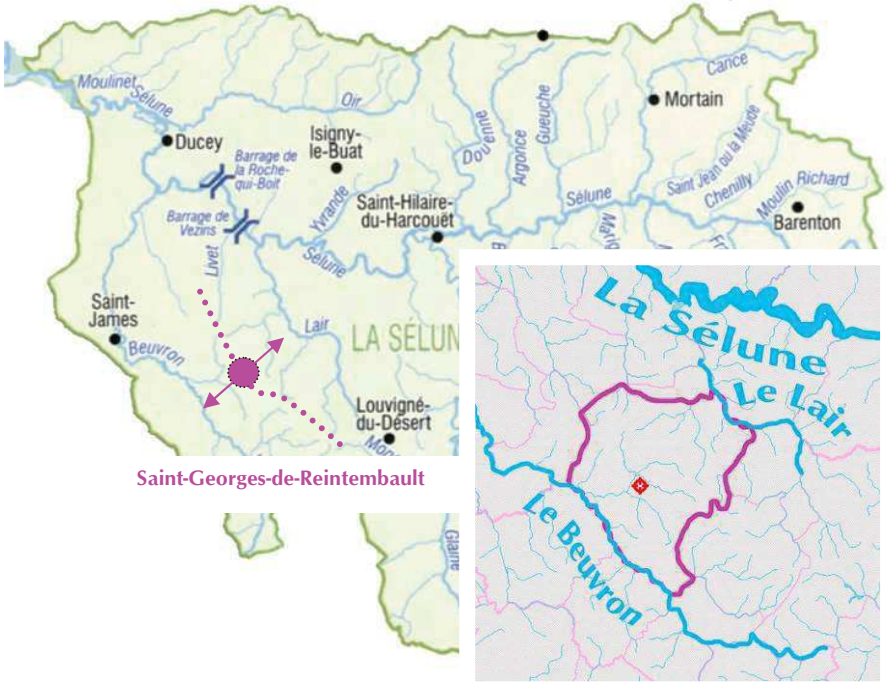
Le Beuvron et le Lair, les armatures du réseau hydrographique communal :
Le réseau hydrographique communal est dense et s'organise principalement autour des rivières du Beuvron et du Lair. Ces deux cours d'eau marquent amplement les limites administratives Nord et Sud de la commune et participent à la lisibilité et à la compréhension du territoire administratif.



▲ *Carte périmétrale du SDAGE Seine-Normandie (Source : agence de l'eau).*

La Sélune, un bassin versant de référence :

Le Beuvron et le Lair sont des affluents de la Sélune. La commune est ainsi comprise dans son ensemble dans le bassin versant de la Sélune. A une échelle géographique supérieure, la commune fait parti de l'ensemble de bassins hydrographiques dénommé Seine-Normandie et fait également parti du sous-bassin Bocages-Normands. Il existe pour ces bassins versants des documents supra communaux visant la protection de la qualité et de la quantité des eaux. Il s'agit du SDAGE Seine-Normandie et du SAFE Sélune.



▼ *Carte périmètrale du SAGE Sélune et mise en évidence du réseau hydrographique structurant.*

La vallée du Beuvron, une singularité dans les paysages communaux :
En approfondissant les caractéristiques topographiques communales, il convient de mettre en avant une singularité qui participe activement à la formation des paysages communaux et à leur enrichissement, il s'agit de **la vallée du Beuvron**. Elle apporte aux paysages une intimité supplémentaire en raison de son profond encaissement et son extrême étroitesse. En effet, la vallée du Beuvron est de plus grande amplitude mais à l'approche de la rivière, les versants deviennent courts, abrupts et presque partout boisés (chênes, hêtres et châtaigniers).

De nombreux rus qui sillonnent la campagne reintembaultoise, ils sont peu visibles mais laissent des « empreintes », des traces dans le paysage, sorte de lacets serpentant à travers champs. L'abondance en eau explique la couleur et la qualité de la végétation.
La rivière est de première qualité piscicole. Un élevage piscicole est installé au lieu-dit « Rouland, en bordure de la rivière.

titre 2.3.2 - Contexte réglementaire

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 énonce que « toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau sont compatibles ou rendu compatibles avec le SDAGE » et que « toutes les autres décisions administratives prennent en compte le SDAGE ».

Le document d'urbanisme qu'est le PLU constitue de fait, pour partie, un document qui relève du domaine de l'eau. Le PLU devra donc être établi en cohérence avec le SDAGE et les principaux thèmes énoncés ci-dessus. L'appartenance de la commune au SDAGE oblige à respecter les deux notions juridiques suivantes :

- le principe de compatibilité
- le principe de prise en compte

Egalement, en application de la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, le code de l'urbanisme a été modifié et rend obligatoire la compatibilité des outils de planification que sont les PLU, les cartes communales et les SCOT avec les SDAGE et les SAGE.

(1)**Le SDAGE Seine-Normandie** fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau pour les dix ou quinze prochaines années. Selon l'article 2 du SDAGE approuvé le 29 Octobre 2009 (adopté par le comité de bassin), cette gestion équilibrée vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource
- la santé, la salubrité publique, la sécurité civile et l'alimentation en eau potable de la population ;
- la conservation du libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;
- l'agriculture, les pêches et les cultures marines, la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

Les orientations du SDAGE s'imposent à l'ensemble des différents SAGE en vertu du principe de compatibilité introduit à l'article 3 de la loi sur l'eau.

(2)**Le SAGE Sélune** fixe les objectifs pour l'utilisation, la mise en valeur et la protection de la ressource. Il est élaboré par une commission locale de l'eau (CLE) représentant les acteurs du territoire : élus (pour moitié), usagers (un quart) et services de l'Etat (un quart). Le SAGE Sélune a été validé le 20.12.2007 (arrêté interdépartemental portant approbation du SAGE de la Sélune) par la commission locale de l'eau (CLE).

Parvenir au bon état :
Objectif 1 : Réduire les apports polluants d'origine agricole, domestique et industrielle
Objectif 2 : Aménager le territoire pour améliorer la gestion qualitative et quantitative
Objectif 3 : Préserver la faune et la flore des milieux aquatiques

Concilier les activités humaines :
Objectif 4 : Assurer l'alimentation en eau potable des populations

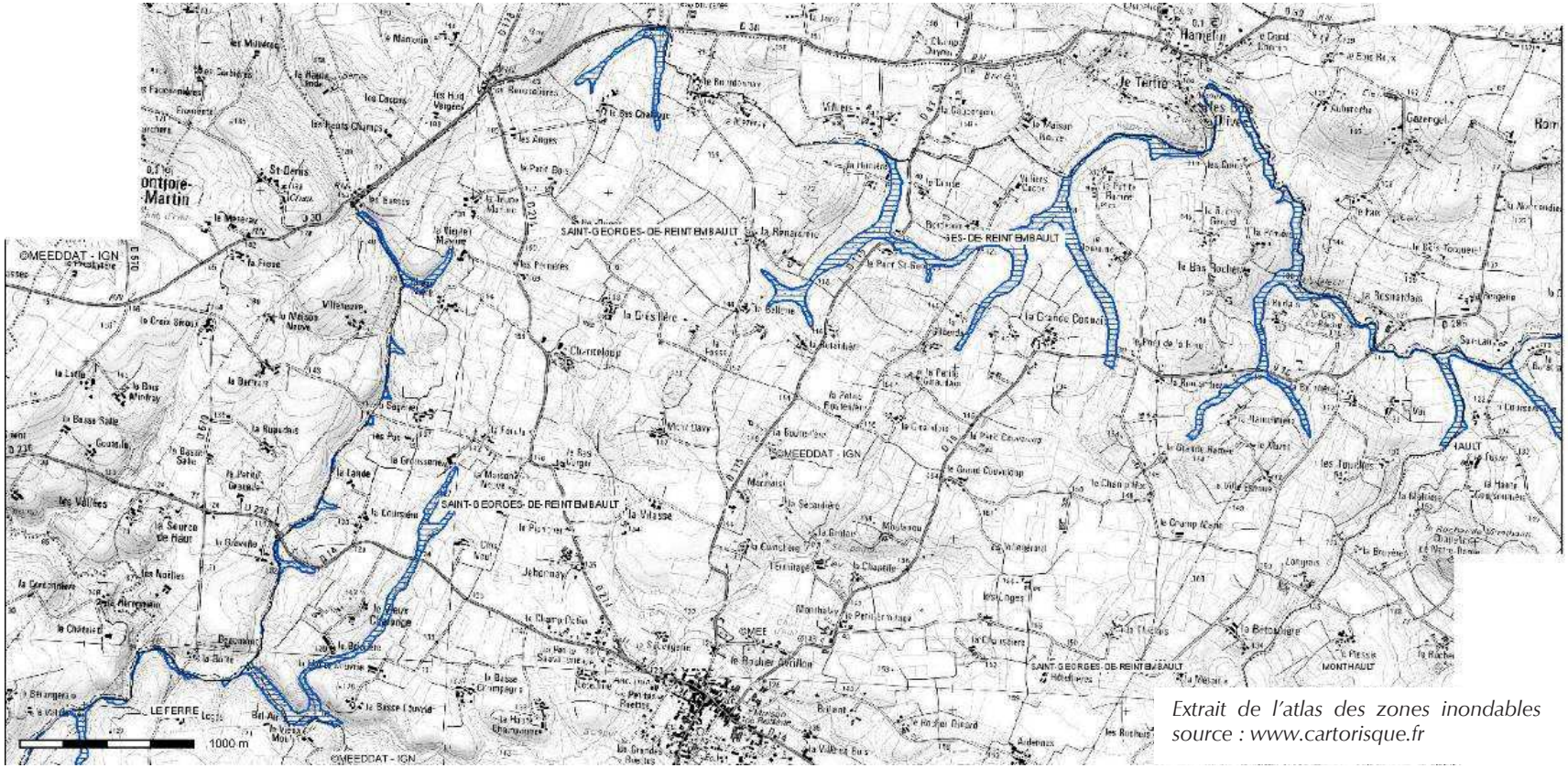
La prise en compte des objectifs de préservation émis par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Sélune, oblige la commune à dresser un état des lieux de son patrimoine naturel. L'inventaire permet la connaissance fine et précise des milieux d'un territoire donné. Cet inventaire concerne les cours d'eau, les plans d'eau et les mares, les zones humides et les écosystèmes aquatiques. Celui-ci a été réalisé par Louvigné-Communauté

Objectif 5 : Le devenir des barrages
Objectif 6 : Favoriser le développement des loisirs aquatiques
Objectif 7 : Apprendre à vivre avec la crue

Assurer la mise en œuvre et le suivi du SAGE :
Objectif 8 : Améliorer la connaissance
Objectif 9 : Assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin

titre 2.3.3 - Secteurs soumis au risque d'inondation

La commune est concernée par les risques d'inondations. Ces risques connus et déjà répertoriés sont localisés en bordure de la rivière du Lair et du Beuvron. La carte ci-dessous qui est extraite de l'atlas des zones inondables, dresse un premier bilan des zones inondables..



Extrait de l'atlas des zones inondables
source : www.cartorisque.fr

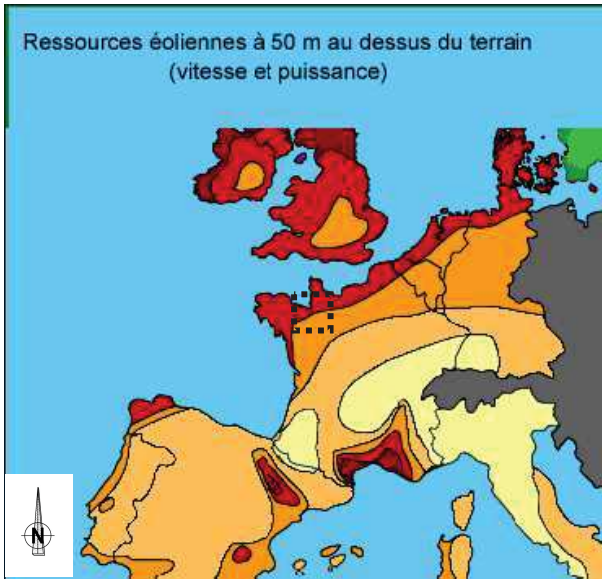
titre 2.4 - CONTEXTE CLIMATOLOGIQUE

La station de référence la plus proche est celle de Saint Hilaire-du-Harcouët. Celle-ci indique que la température moyenne annuelle, avoisine 10°C. Les mois les plus chauds sont juillet, août et septembre, tandis que les températures les plus basses se situent en janvier et février. L'amplitude moyenne annuelle de température est de 10,3°C. Le secteur profite de la proximité de la mer et de sa douceur hivernale. Les températures sont semblables à celles de la côte en été, mais elles connaissent des valeurs négatives une nuit sur trois entre décembre et février. La hauteur moyenne des précipitations pour la période 1951-1980 s'élève à 900 mm par an, les mois les plus pluvieux étant janvier (90 mm), novembre et décembre (100 mm). Les vents dominants sont d'Ouest et de Sud-Ouest. La station de Saint-Hilaire ne relève pas de référence sur les vents. En revanche, à Rennes, entre 30à 39 jours de vents violents (rafale de plus de 57 km/h) ont été décomptés.

titre 2.5 - POTENTIEL ENERGETIQUE

titre 2.5.1 - Energie éolienne

Légende	Terrains avec obstacles		Terrains dégagés		En bord de mer	
	m/s	W/m²	m/s	W/m²	m/s	W/m²
	> 6,0	> 250	> 7,5	> 500	> 8,5	> 700
	5 - 6	150 - 250	6,5 – 7,5	300 – 500	7 – 8,5	400 – 700
	4,5 - 5	100 - 150	5,5 – 6,5	200 – 300	6 – 7	250 – 400
	3,5 - 4,5	50 – 100	4,5 – 5,5	100 – 200	5 – 6	150 – 250
	< 3,5	< 50	< 4,5	< 100	< 5	< 150



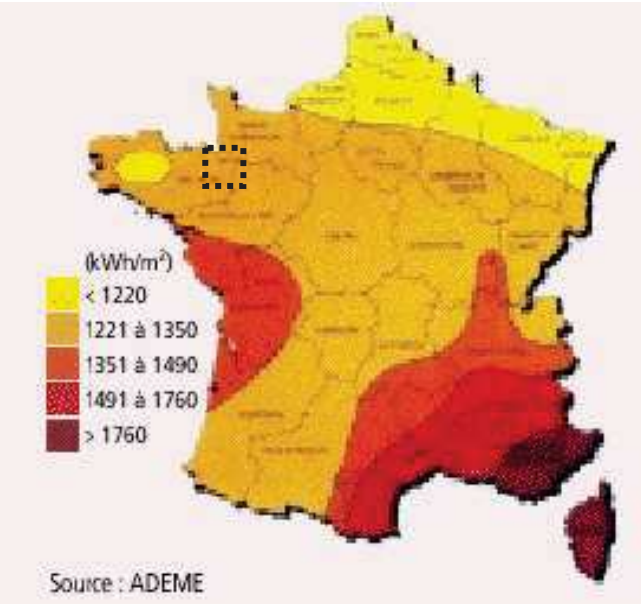
La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a complété le titre V du livre V du code de l'environnement par un chapitre III intitulé "éoliennes". Ainsi l'article L. 553-4 de ce code précise les éléments suivants :
«1 - Afin de promouvoir un développement harmonieux de l'énergie éolienne, les régions peuvent mettre en place un schéma régional éolien, après avis des départements et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés. Ce schéma indique les secteurs géographiques qui paraissent les mieux adaptés à l'implantation d'installations produisant de l'électricité en utilisant l'énergie mécanique du vent. Le schéma prend en compte l'évaluation, par zone géographique, du potentiel éolien établi en application du I de l'article 6 de la loi n° 2000 108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité. II. - Les services de l'Etat peuvent concourir à l'élaboration de ce schéma à la demande du conseil régional. »
Les zones favorables à l'implantation d'éoliennes ont été inventoriées dans la charte éolienne susmentionnée. Ce document fait apparaître que la majeure partie du territoire communal est classée dans un secteur où l'implantation est possible. Pour commencer à produire de l'énergie, une éolienne exige une vitesse de vent minimale, dite vitesse de démarrage. Pour la plupart des éoliennes modernes, cette vitesse de vent est de 4 m/s (14,4 km/h). Quand le vent augmente, la production augmente avec le cube de la vitesse du vent. La commune de Saint-Georges-de-Reintembault, se situe ainsi, dans une zone relativement favorable au développement éolien (avec des vents supérieurs à 4,5 m/s), comme le montre la carte ci-après. En revanche, on ne dispose pas de données détaillées sur la vitesse et l'orientation précise des vents sur la commune. A titre d'exemple, sur un site avec une vitesse moyenne annuelle de 7 m/s, le nombre d'heures de fonctionnement d'une éolienne (temps pendant lequel la vitesse du vent est comprise entre 4 et 25 m/s) est de plus de 7 000 heures par an. L'éolienne produit donc de l'énergie 80 % du temps.

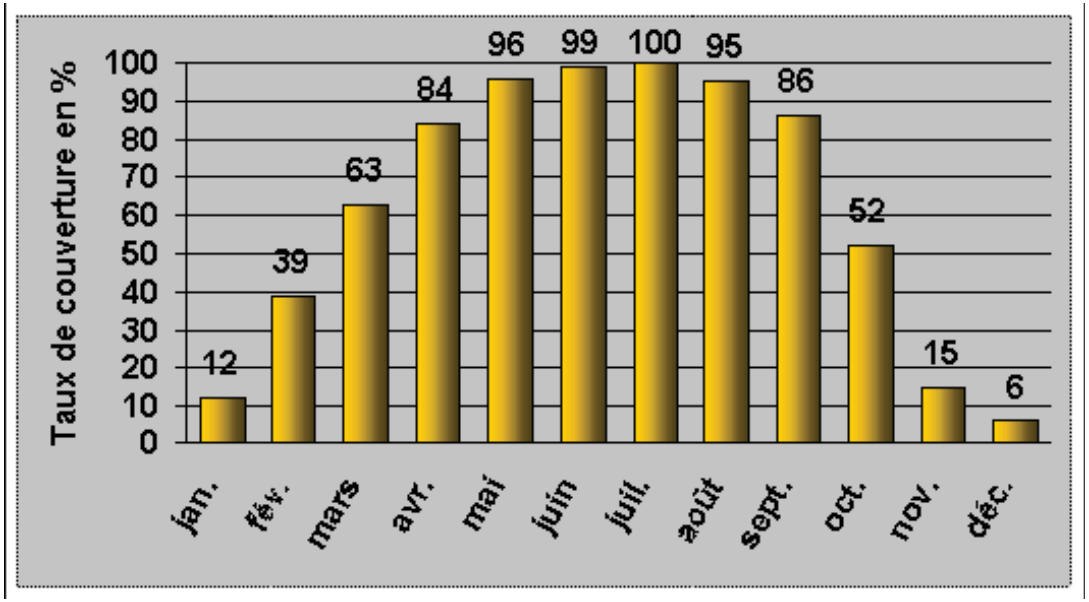
titre 2.5.2 - Energie solaire

La commune de Saint-Georges-de-Reintembault, se situe en zone climatique 2 pour l'énergie solaire, comme le montre la carte ci-après (insolation de 1221 à 1350 kWh/m²/an).

L'utilisation de l'énergie solaire est idéale pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) mais elle peut aussi être utilisée pour le chauffage d'une piscine et le chauffage basse température d'un logement. La récupération de l'énergie solaire s'effectue par conversion thermodynamique à l'aide de capteurs solaires. Taux de couverture des besoins en eau chaude pour une maison individuelle par l'énergie solaire avec une installation dimensionnée convenablement dépend de la région).

Energie solaire reçue par m² et par an en France





TITRE 3 - L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Comprendre les grandes formations végétales et identifier les richesses écologiques de la commune.

titre 3.1 - MISE EN EVIDENCE DE LA COUVERTURE VEGETALE ET DE SES GRANDES FORMATIONS

La commune, à la limite de la Bretagne et de la Normandie présente un aspect typiquement bocager :

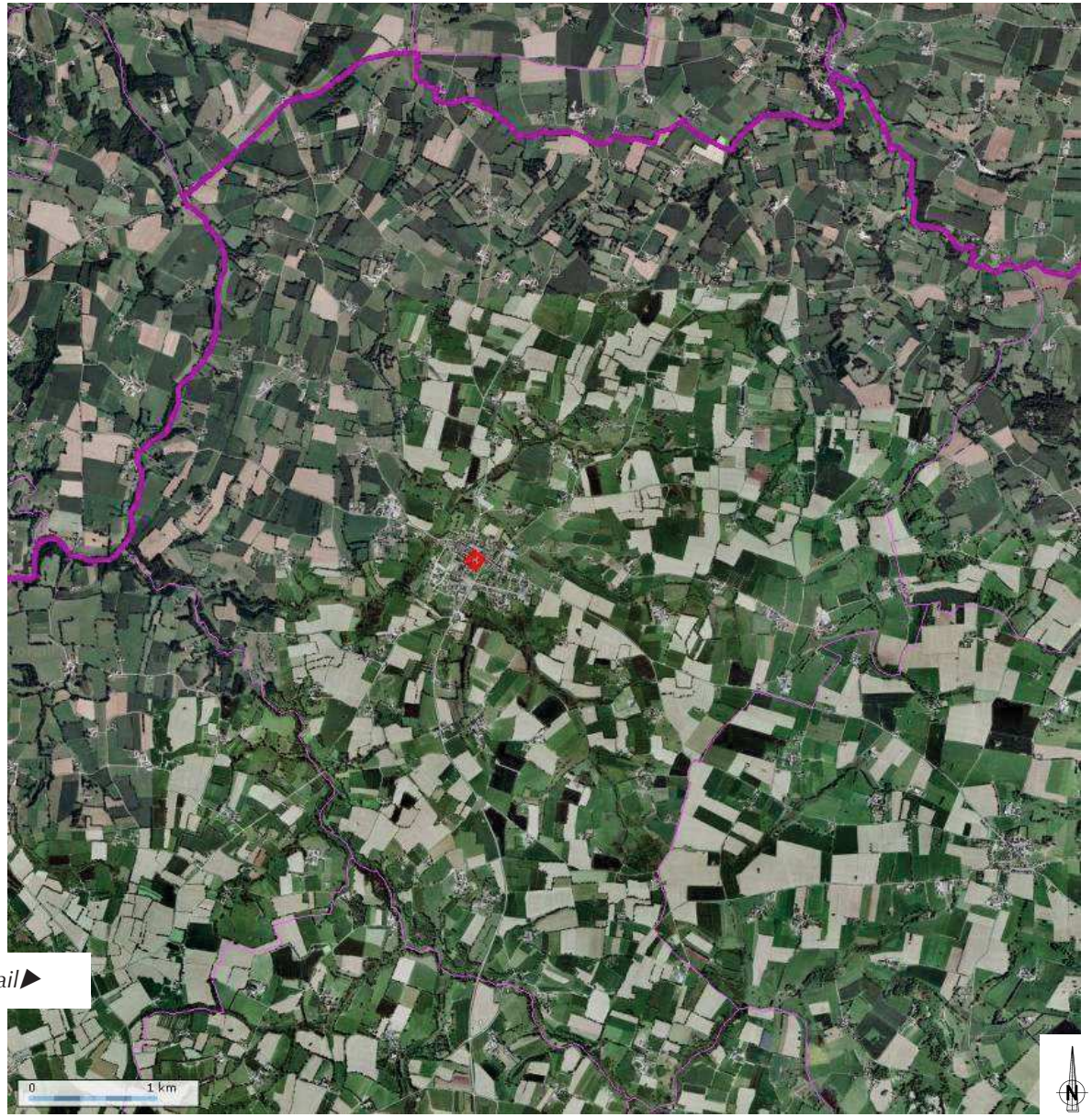
- Importance des prairies permanentes délimitées par des haies, talus et rideaux d'arbres avec un maillage très dense.
- Succession de vallées avec ruisseaux à faible débit et de buttes granitiques.

La photo aérienne ci-contre met en évidence la couverture végétale du territoire communal. Il s'agit ici d'appréhender un environnement biologique en relation directe avec l'homme et non d'établir une classification basée sur des notions de groupements végétaux ou d'habitats.
La couverture végétale peut être appréciée selon les quatre formations suivantes :

- les surfaces de cultures agricoles (mosaïque agricole) ;
- massifs boisés ;
- le reliquat du bocage ;
- les prairies de fonds de vallées.

La lecture de ces quatre formations fait apparaître les constats identitaires suivants :

- **Un paysage rural largement agricole.**
- **Un maillage bocager présent, légèrement distendu et présentant des variations de répartition.**
- **Les bas-fonds peu visibles et étroits.**

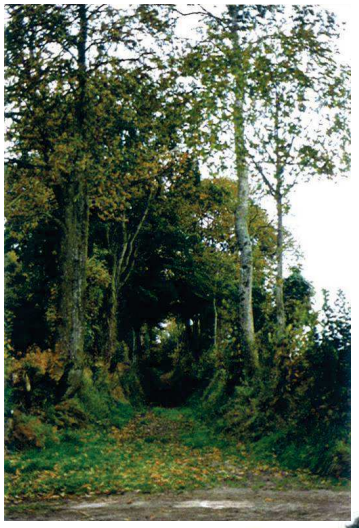


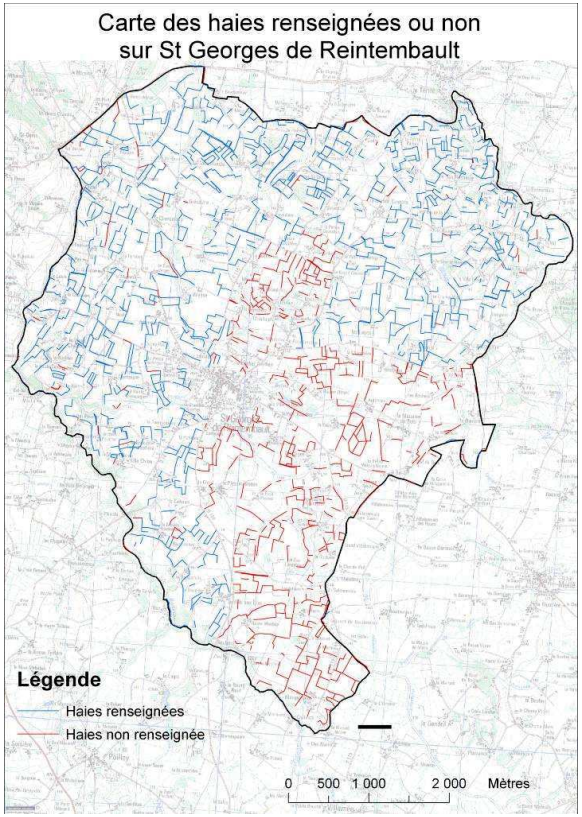
Mise en valeur du couvert végétal sur le territoire communal. Source : Géoportail▶

« La commune de Saint-Georges n'a pas connu de remembrement. Elle a donc conservé un paysage rural très marqué. Les points forts de ce paysage sont les prairies, les haies-talus, les chemins, les cours d'eau, parties constituantes du bocage.

Haies-talus : elles sont présentes sous de nombreuses formes, en rupture de pente, séparation de culture, avec des arbres de haut-jet, ou seulement des herbacées ou des arbustes. De nombreux chemins relient les villages entre eux.
Prairies : elles donnent l'identité verte de la région. Ces vastes tapis verts qui habillent les modelés du terrain sont parfois parsemés de boules de granit.
Les cours d'eau : de nombreux rus sillonnent la campagne reintembaultoise. Ils sont peu visibles mais laissent des « empreintes », des traces dans le paysage, sortes de lacets serpentant à travers champs. »

◢*Extraits de « Etude de paysage sur la communauté de communes de Louvigné-du-Désert » -O.Nawrot et B. Sommier – Ecole Nationale Supérieur du Paysage de Versailles*





Inventaire des haies bocagères réalisé par Louvigné Communauté ◢



titre 3.2 - LE PATRIMOINE NATUREL DEJA RECENSE

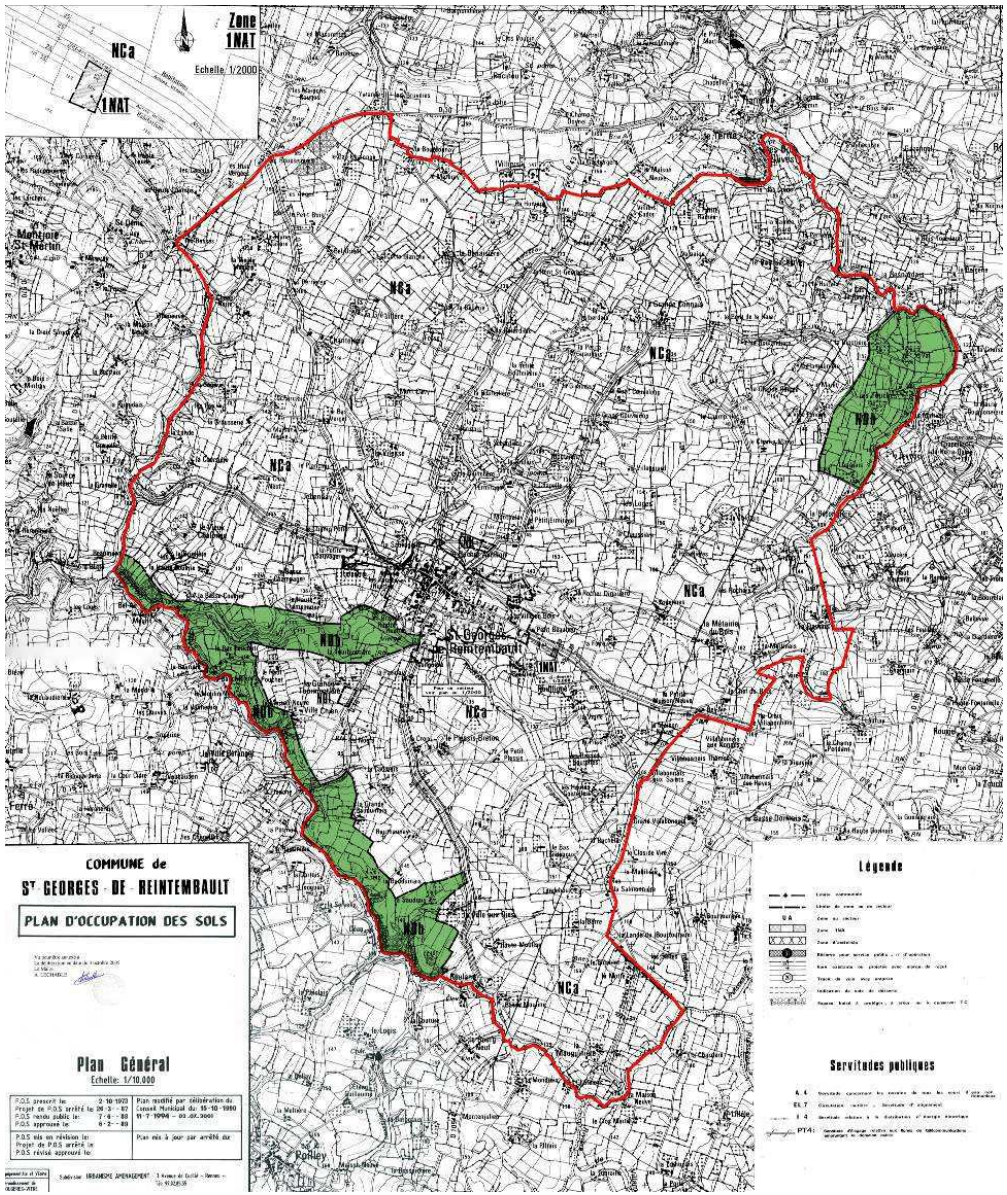
titre 3.2.1 - Les éléments paysagers protégés dans le POS. :

La commune possède actuellement un document d'urbanisme dans lequel, certaines composantes paysagères ont été mises en évidence et protégées. Ci-dessous, ces composantes avec le type de protection :

- Des portions de vallées (classées en zone NDb (zone naturelle de protection de site)) ;
  - (1) Au Nord-est pour 83ha, assure la protection des abords du ruisseau de la Bruyère.
  - (2) Au Sud-ouest pour 168 ha, couvre la vallée du Beuvron.



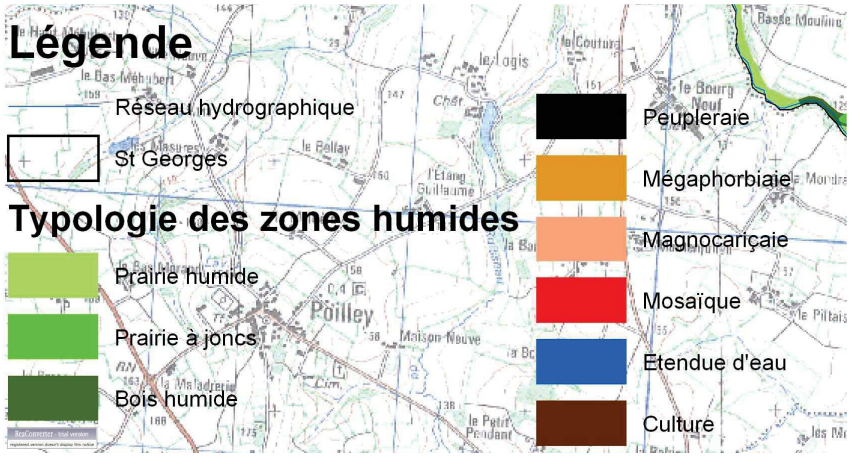
- De nombreux boisements tapissant le fond les coteaux sont classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
  L'essentiel des zones boisées du territoire communal est situé dans les vallées du Beuvron et du Lair.
  Une zone boisée aux reliefs accentués est située au Nord-est de la commune.

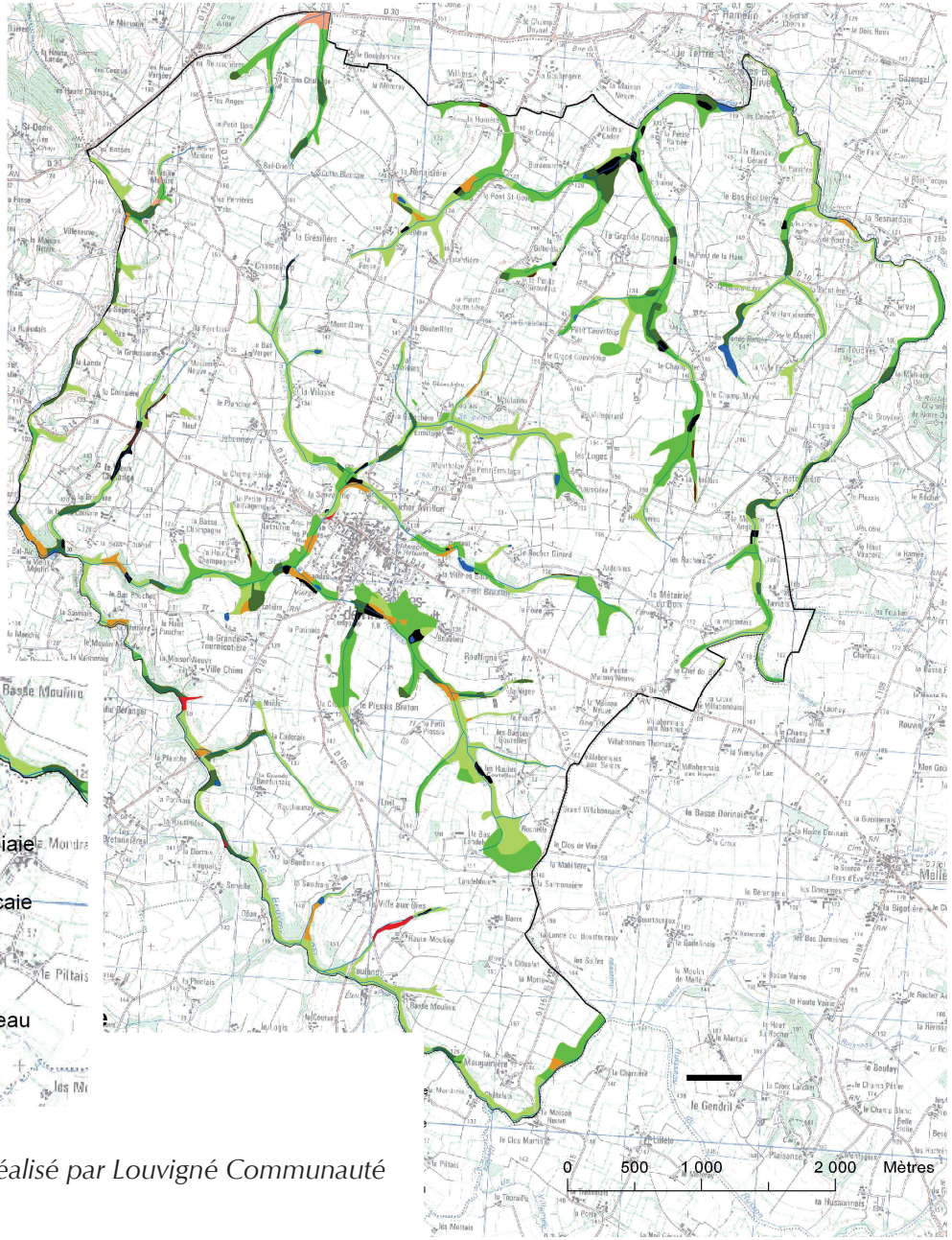


titre 3.2.2 - Les milieux humides communaux inventoriés

Les zones humides, définies aux articles L. 211-1, L. 211-1-1, L. 211-3, L. 211-12, L. 212-5, L. 213-10 et L. 214-7-1 du code de l'environnement (chapitre III de la loi 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux), font également l'objet d'une protection par ce même code et ne peuvent être remblayées ou supprimées, sur une surface d'un hectare et plus, que si le préfet l'autorise, après étude d'incidence, enquête publique et consultations. Ces faits sont soumis à déclaration avec étude d'incidence pour des surfaces comprises entre 1 000 m² et 1 ha et à autorisation pour des surfaces supérieures à 1 ha, en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement.

Un inventaire des zones humides a été réalisé, le PLU tiendra compte de cet inventaire. Ces dernières sont essentiellement localisées le long des cours d'eau. Le relief ne laisse que très peu de possibilité à la formation de zones humides larges ; les plus marquées sont situées le long du ruisseau de la Longuève, entre la Rochelle et le Bas Landehoux, à sa source, et en direction du bourg entre Beaulieu et Longuève.





Inventaire des zones humides réalisé par Louvigné Communauté

TITRE 4 - L'ENVIRONNEMENT VECU

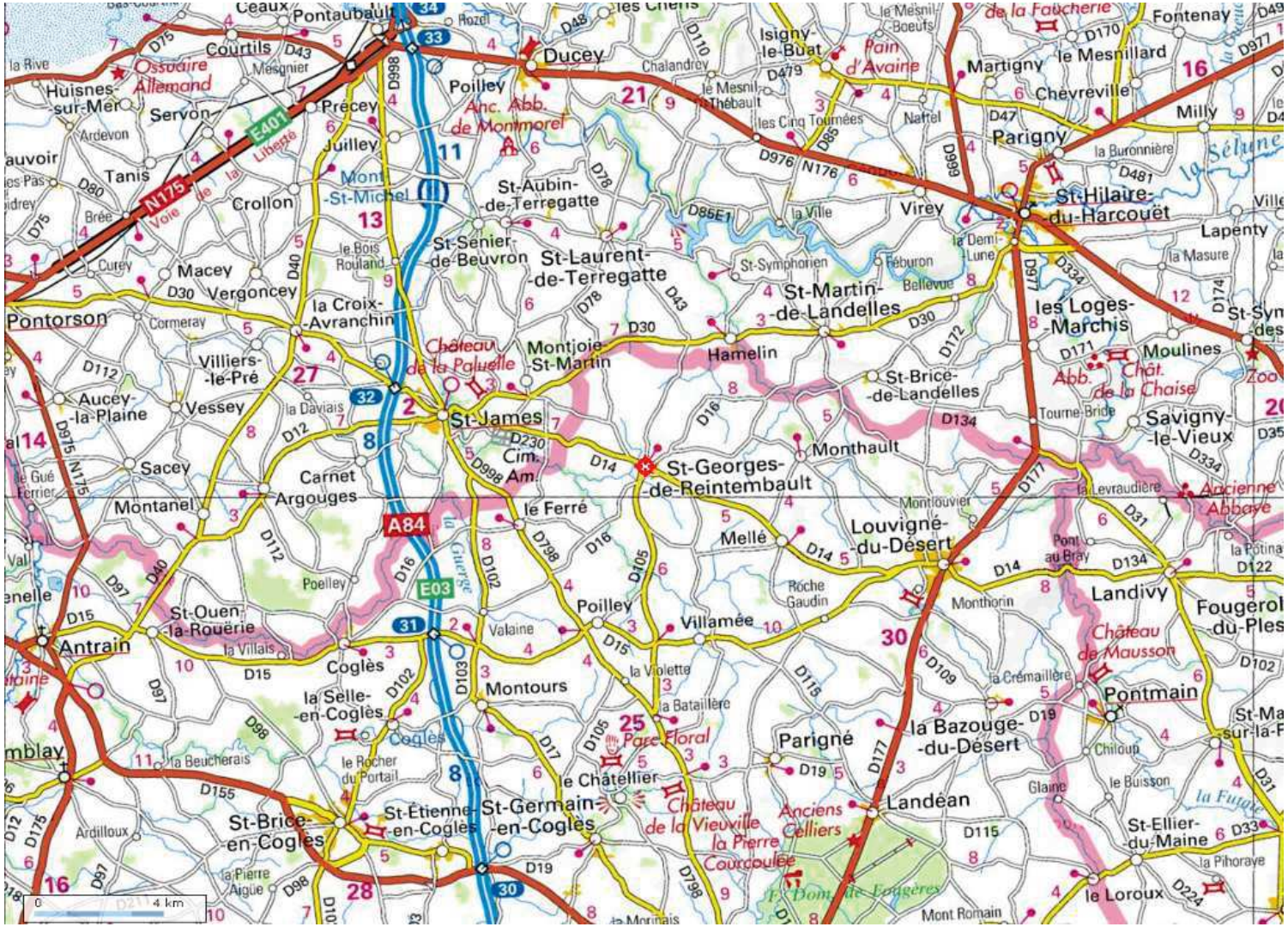
Se déplacer, découvrir et habiter le territoire

titre 4.1 - LE SCHEMA DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

titre 4.1.1 - Le réseau de voiries

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales :

- RD 14 traverse le territoire d'ouest en est, en passant par le bourg. Il permet de rejoindre Saint-James à Louvigné-du-désert ;
- RD 16 traverse le territoire du nord-est, en provenance de Saint-Brice-de-Landelles, vers le sud-ouest, en direction de Le Ferré en passant par le bourg ;
- RD 115 d'orientation nord-sud, elle permet de relier Hamelin et Villamé ; en arrivant sur le bourg de Saint-Georges-de-Reintembault, elle emprunte la RD 14, elles se séparent aux abords du lieu-dit « Roufffigné » ;
- RD 214 depuis le nord, en prolongement de la RD178 qui vient de Saint-Laurent-de-Terregate, elle permet de rejoindre le bourg de Saint-Georges-de-Reintembault ou elle rejoint la RD 14 ;
- RD 105, qui depuis le bourg de Saint-Georges-de-Reintembault descend vers le sud pour rejoindre Poilley.

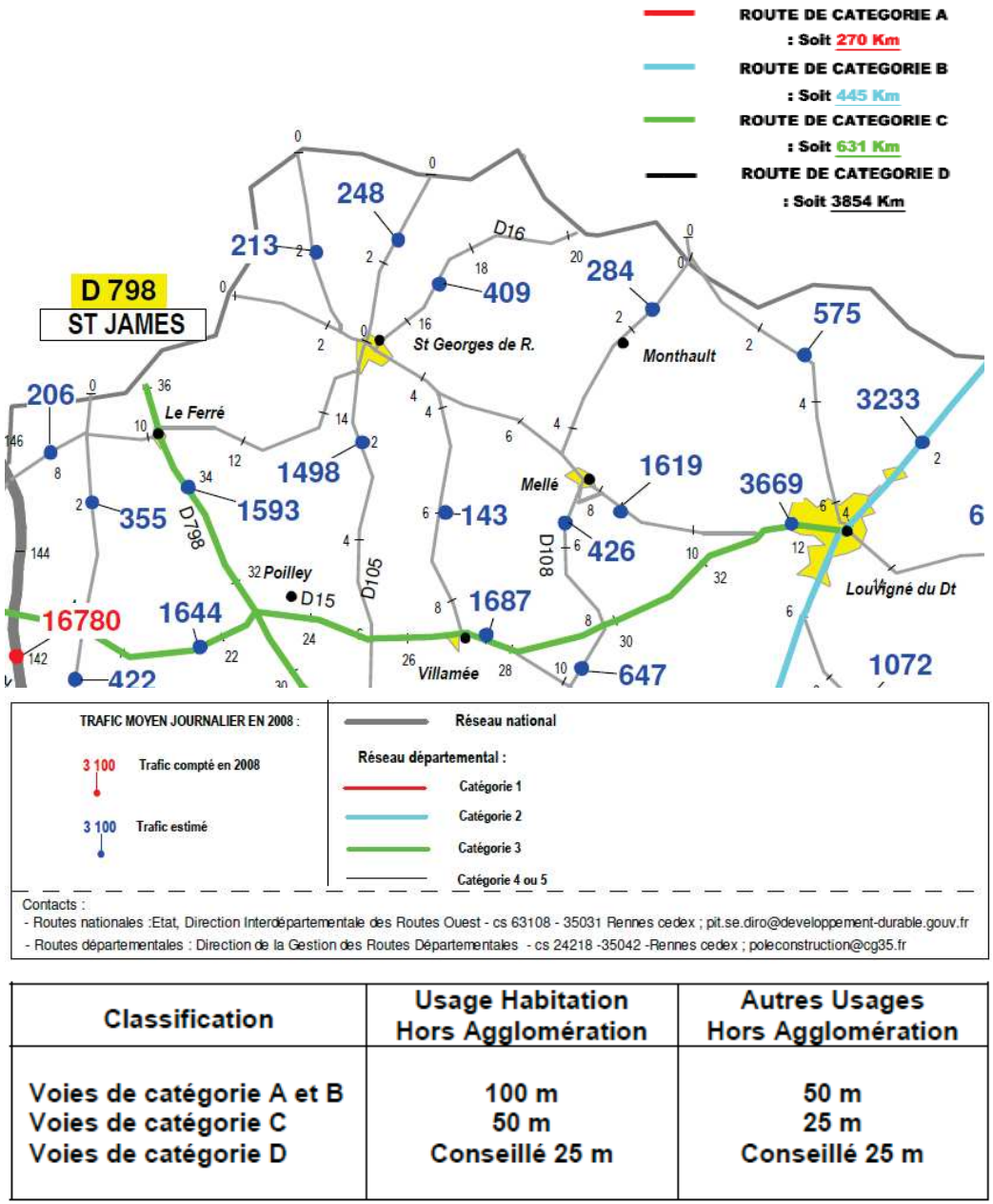


titre 4.1.2 - Les voies et les flux

Bien que le bourg se tienne à l'écart des grandes voies de communication ; le territoire communal est traversé par des axes structurants :

- La RD 105
- La RD 115
- La RD 16

Les trafics estimés et mesurés sont inscrits sur la carte ci-contre.



titre 4.1.3 - Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

La commune n'est pas concernée par ces nuisances sonores.

titre 4.1.4 - Les marges de recul applicable aux voiries

Selon le type et le classement des voiries et selon l'importance du trafic, des marges de recul contraignant l'urbanisation sont à appliquer de part et d'autre de certains axes de communication :

A - Les marges de reculement au titre de l'art L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier) :

La commune n'est pas traversée par des « routes à grande circulation ». Aucune marge de reculement n'est donc à prendre en compte.

B - Les marges de recul relatives au classement de la voirie départementale :

Les marges de recul que le Département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme sont inscrites dans le tableau ci-contre.
Ces marges de recul s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'art R110-2 du code de la Route. Elles concernent donc tous les secteurs non encore urbanisés de la commune y compris ceux qui sont classés AU (A Urbaniser) dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)
Les marges de recul sont des zones *non aedificandi* mesurées depuis l'axe de la voie.

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B	100 m	50 m
Voies de catégorie C	50 m	25 m
Voies de catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m

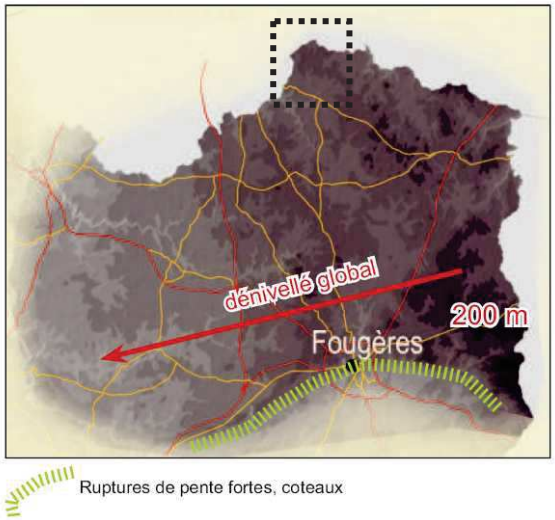
titre 4.2 - LES UNITES PAYSAGERES

Qu'est-ce qu'une unité paysagère ? Une unité paysagère peut être définie comme une portion de territoire cohérente au sein de laquelle les différentes composantes physionomiques, biophysiques et socioéconomiques présentent une grande homogénéité. Les ambiances, les dynamiques et les modes de perception permettent également de caractériser une unité paysagère.

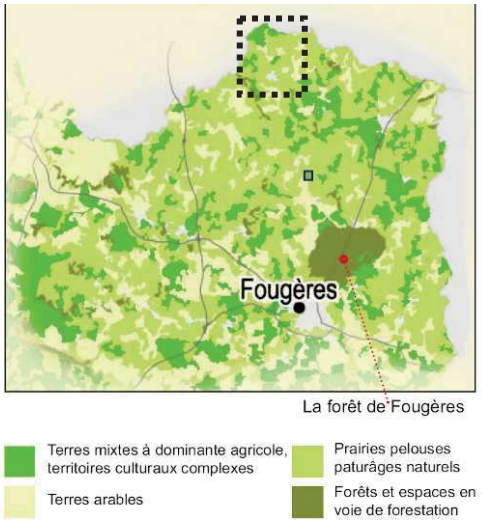
titre 4.2.1 - Les unités paysagères départementales

La commune, ancrée dans le nord-est du territoire de l'Ille-et-Vilaine, est inscrite dans l'unité paysagère des Monts bocagers. Cette unité se présente sous la forme d'un maillage bocager relativement dense installé sur le relief du massif granitique de Fougères. D'Ouest en Est, le relief s'élève, passant de 40m d'altitude dans la vallée du Couesnon, à plus de 240m à l'Ouest au Mont Romain. Allant de pair avec ce relief marqué, la densité du bocage semble elle aussi progresser d'Ouest en Est, au rythme de l'accentuation des ondulations du socle granitique. Le relief marqué, «moutonnant» confère à cet espace une ambiance et des paysages particuliers. Le relief marqué, le parcellaire complexe, le bocage créent un paysage intime, plus ou moins fermé.
Source : Etude sur la capacité du paysage à accueillir le grand éolien en Ille & Vilaine réalisé en juin 2004.

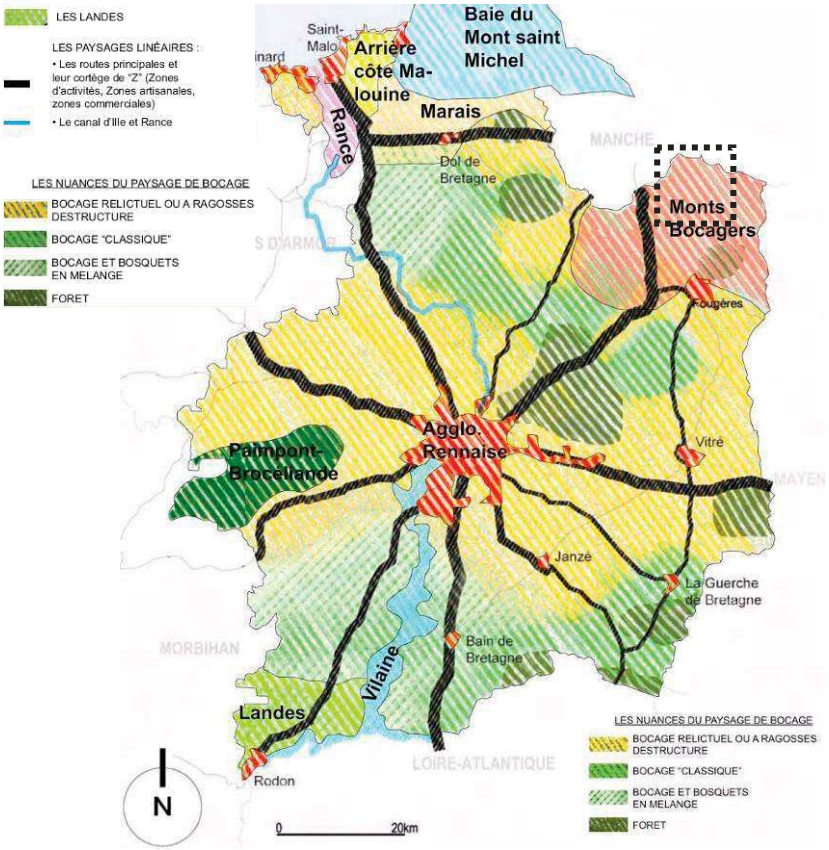
▼Un relief marqué
Des reliefs perceptibles dans le paysage



▼Végétation : prairies et bocage
Les prairies dominent, le paysage agricole est un paysage d'élevage. Le parcellaire est complexe. C'est un paysage de bocage.



▼Carte des unités paysagères d'Ille-et-Vilaine.
Source : Etude sur la capacité du paysage à accueillir le grand éolien en Ille & Vilaine réalisé en juin 2004.

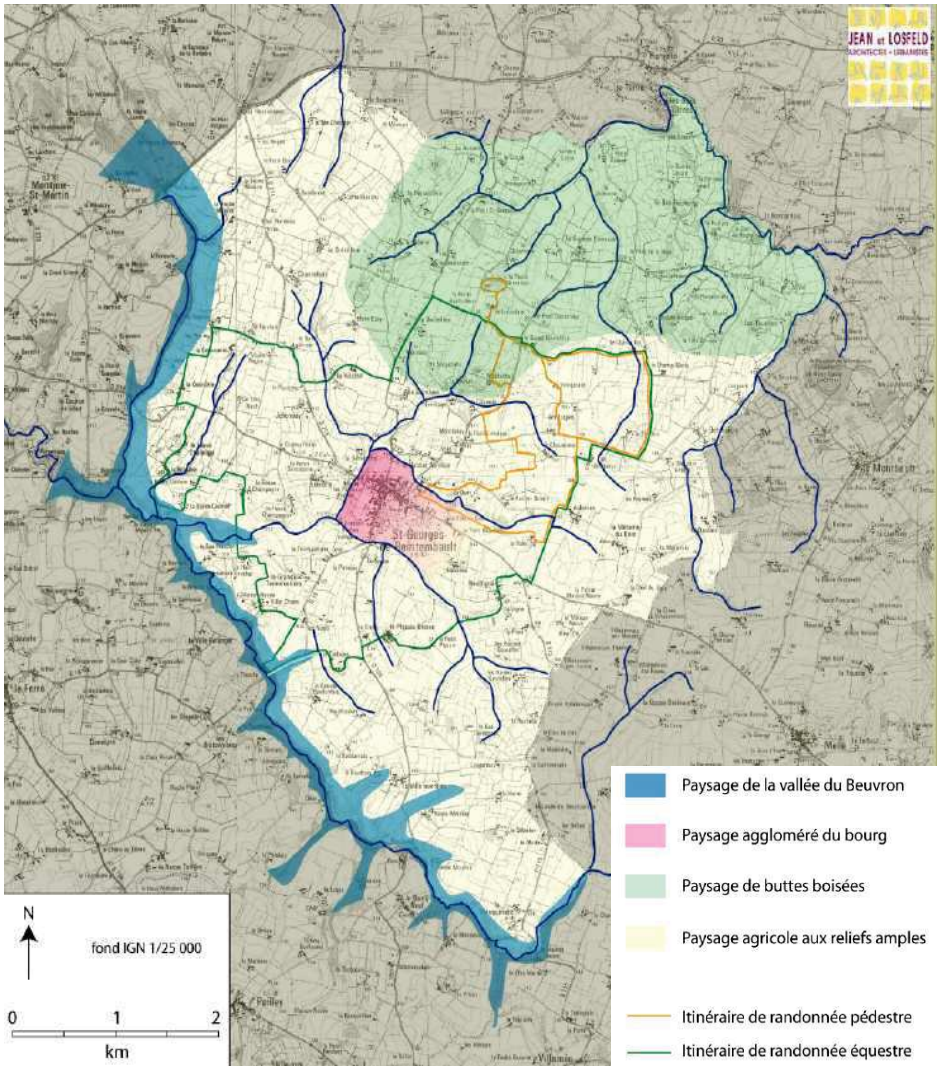


titre 4.2.2 - Les unités paysagères communales

L'appréciation d'une unité paysagère dépend de l'échelle du territoire étudié. Ainsi, selon la superficie du territoire concerné, les approches méthodologiques de lecture restent similaires mais sont de plus en plus détaillées. En fonction des composantes telles que la topographie, la couverture végétale et bâtie, l'hydrographie, des écosystèmes qui les composent et des dynamiques visuelles qui les régissent, les paysages communaux se divisent en trois grandes unités paysagères :

- **Une zone boisée au relief accentué au Nord-est de la commune**
  - Présence de buttes alternant avec les talwegs : des paysages « dynamiques »
  - Des sommets boisés et un bocage semi-fermé : des paysages globalement fermés.
- **Un réseau de nombreuses vallées**

  Bien que les cours d'eau du Beuvron et du Lair présentent une topographie relativement douce, ils sont associés aux vallées et vallons marqués en raison de leur rôle structurant.
  Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation. La lecture paysagère d'une vallée ne fait pas appel aux mêmes schémas que ceux qui s'appliquent aux autres types de paysages, les clichés sont plus nombreux, plus variés.
  - Le Beuvron : vallée structurante à l'échelle intercommunale (trame bleu vert granite)
  - Les vallées secondaires : des trames vertes organisant les paysages communaux
  - Des végétaux et des ambiances spécifiques (boisements, lumière, couleur, fraîcheur...) intimes.
- **Paysages agricoles aux reliefs amples**
  - Présence de larges panoramas
  - Un bocage semi-ouvert
  - Des paysages agricoles ponctués de bâti isolé, accompagnés de vergers
  - De nombreuses croix et calvaires.



◢Carte des unités paysagères de Saint-Georges-de-Reintembault

Source : analyse et diagnostic du contrat d'objectif réalisé en 2004

L'observation du territoire communal laisse apparaître d'autres ensembles paysagers clairement définis, ces ensembles peuvent être identifiés comme des unités paysagères à part entière. Il s'agit du site suivant :

- **Un bourg enchâssé entre les vallons**



L'identité paysagère de la commune repose sur :
- Les formes et haies et les essences locales du bocage
- La présence des vallons et des prairies humides
- Le bâti traditionnel et les vergers qui l'accompagnent
- Les croix et les calvaires qui ponctuent les itinéraires

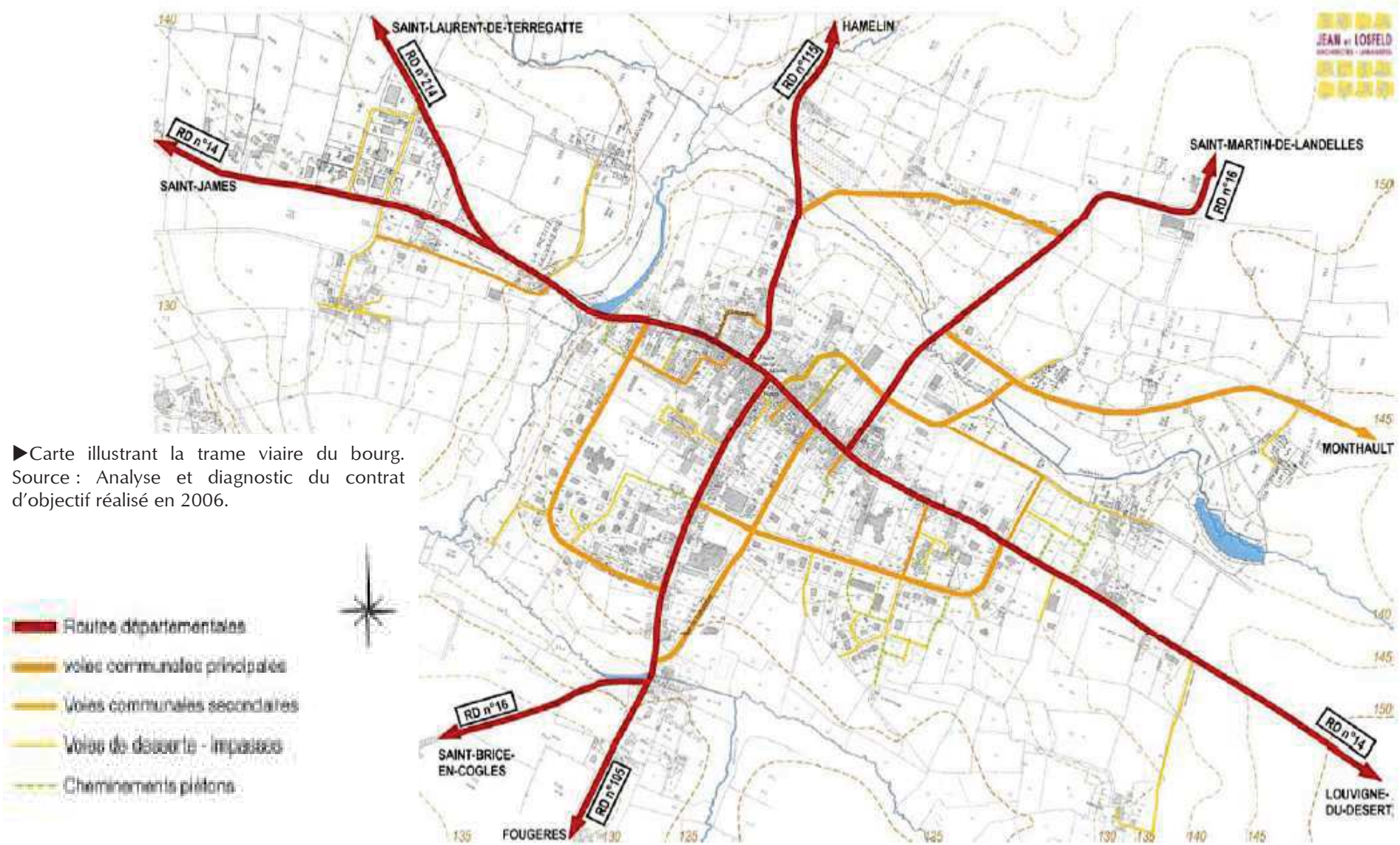
Ces éléments sont importants pour les aménagements futurs, en particulier au niveau :
- Des transitions entre paysages urbains et agricoles
- Des itinéraires de découverte du territoire
- Une situation en promontoire
- Des limites physiquement identifiables
- Un lien paysager fort entre l'agglomération et les paysages agricoles.

Source : analyse et diagnostic du contrat d'objectif réalisé en 2004



titre 4.3 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG

titre 4.3.1 - La trame viaire se décompose en 4 entités :

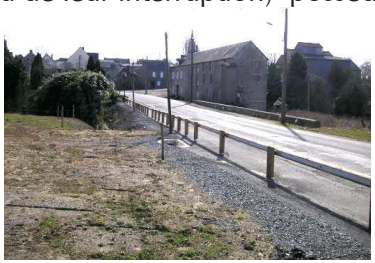


▶Carte illustrant la trame viaire du bourg. Source : Analyse et diagnostic du contrat d'objectif réalisé en 2006.

A - Le réseau primaire :

Constitué par : Les routes départementales RD n°14, 16, 105, 115 et 214. Il forme un maillage principal qui relie le bourg aux grands axes routiers. Un réseau de second ordre constitue lui aussi, **le réseau principal**, il s'agit des voies anciennes de l'époque Napoléonienne. Certaines d'entre elles ont conservées le statut de voies principales, d'autres, compte tenu de leur gabarit (ou de leur interruption) possèdent aujourd'hui une fonction de voie secondaire.







B - Les voies secondaires

Elles assurent un deuxième maillage routier qui permet d'établir la connexion des différents quartiers vers les axes principaux, tout en fluidifiant le trafic.



C - Les voies tertiaires

Il s'agit de voies de communication internes aux divers quartiers. Elles sont très présentent sur la frange Sud du bourg, et sont issues des opérations de lotissement successives. Pour la plupart, elles se connectent au réseau secondaire, cependant les dessertes de certaines opérations se terminent en impasse, placette de retournement.
Certaines possèdent un gabarit qui n'est pas adapté à leur usage, elles reprennent les caractéristiques des voies secondaires voire principales, ce qui peut parfois engendrer une vitesse' excessive à l'intérieur des quartiers résidentiels.

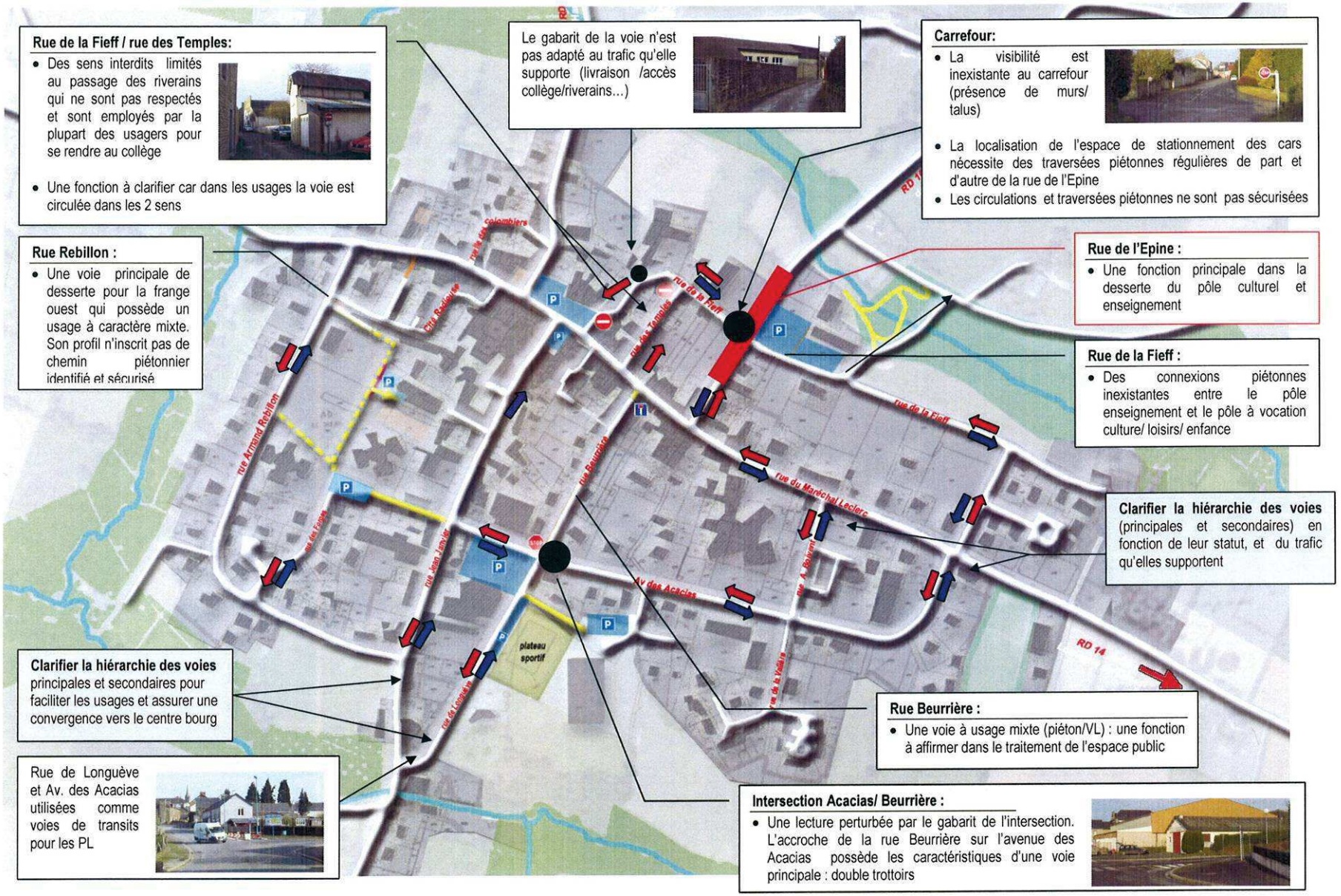


D - Les chemins

Les chemins piétonniers sont très présents, ils assurent essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions avec le centre traditionnel et les secteurs d'équipements. Les voies primaires, secondaires voire tertiaires possèdent le plus souvent des trottoirs qui permettent la circulation des piétons (ce schéma est à affirmer pour les voies principales et secondaires lorsque la largeur des voies le permet). Certaines voies tertiaires sont mixtes et permettent d'assurer la circulation des piétons (voie du tracé napoléonien).

En vu d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, le maillage doit être complété, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel. Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de favoriser les déplacements non motorisés et de continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et les équipements, tout en continuant d'assurer des connexions entre les différents quartiers.

titre 4.3.2 - Les conflits d'usages inhérents à la trame viaire :



titre 4.4 - L'EVOLUTION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

titre 4.4.1 - Le centre ancien

Un bourg historiquement important qui s'est peu développé

Le bourg s'organise à partir de la place centrale (Mairie, République, Tripot) et s'étire sur les axes principaux : RD14 de Saint-James à Louvigné-du-Désert et le long de la RD105 vers Fougères, sous forme d'un tissu serré.

Le visage de Saint-Georges-de-Reintembault résulte d'un passé riche lié probablement à la toile et au granit. L'image urbaine se compose donc d'une imposante architecture en pierre, héritée du 17ème et 18ème siècle et majoritairement du 19ème siècle.

La commune connaît au cours du 19 et 20ème siècle un rayonnement important, à l'origine de l'essor du bourg. Elle devient alors un centre économique important du pays de Fougères (foires, marchés, manufacture de toile de lin...).Cette époque se retrouve visuellement dans la trame bâti du centre bourg avec des immeuble en RDC+1+Combles et le transfert de l'église à son emplacement actuel. (Historiquement sur la place de la mairie-la mairie occupe par ailleurs les anciennes halles du bourg). Cette urbanisation ancienne est caractérisée par un bâti à l'alignement de type R+1+C implanté sur une trame parcellaire de petite taille. Les espaces publics y sont fortement minéralisés l'imperméabilisation des sols y est importante (de 60 à 80 %)

En raison d'un contexte géographique isolé, d'une situation économique fragile, et d'une dévitalisation démographique du territoire, Saint-Georges-de-Reintembault présente une identité forte de bourg rural. Le centre ancien, quasi intact, a peu évolué : même silhouette, même structure, même ambiance (couleurs et matières). Le développement s'est opéré uniquement en périphérie, sans dénaturer le centre ancien.

▼Extraits de l'analyse et du diagnostic du contrat d'objectif réalisé en 2006.





RD 14 : Vue sur le bourg depuis l'arrivée de Saint James



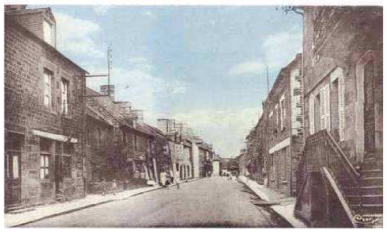


Rue Julien Maunoir





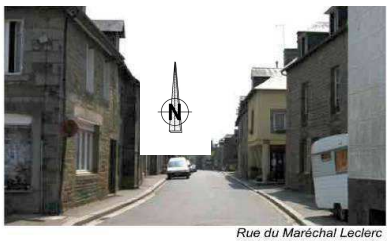
Rue Jean Janvier





Rue du Maréchal Leclerc





Rue du Maréchal Leclerc

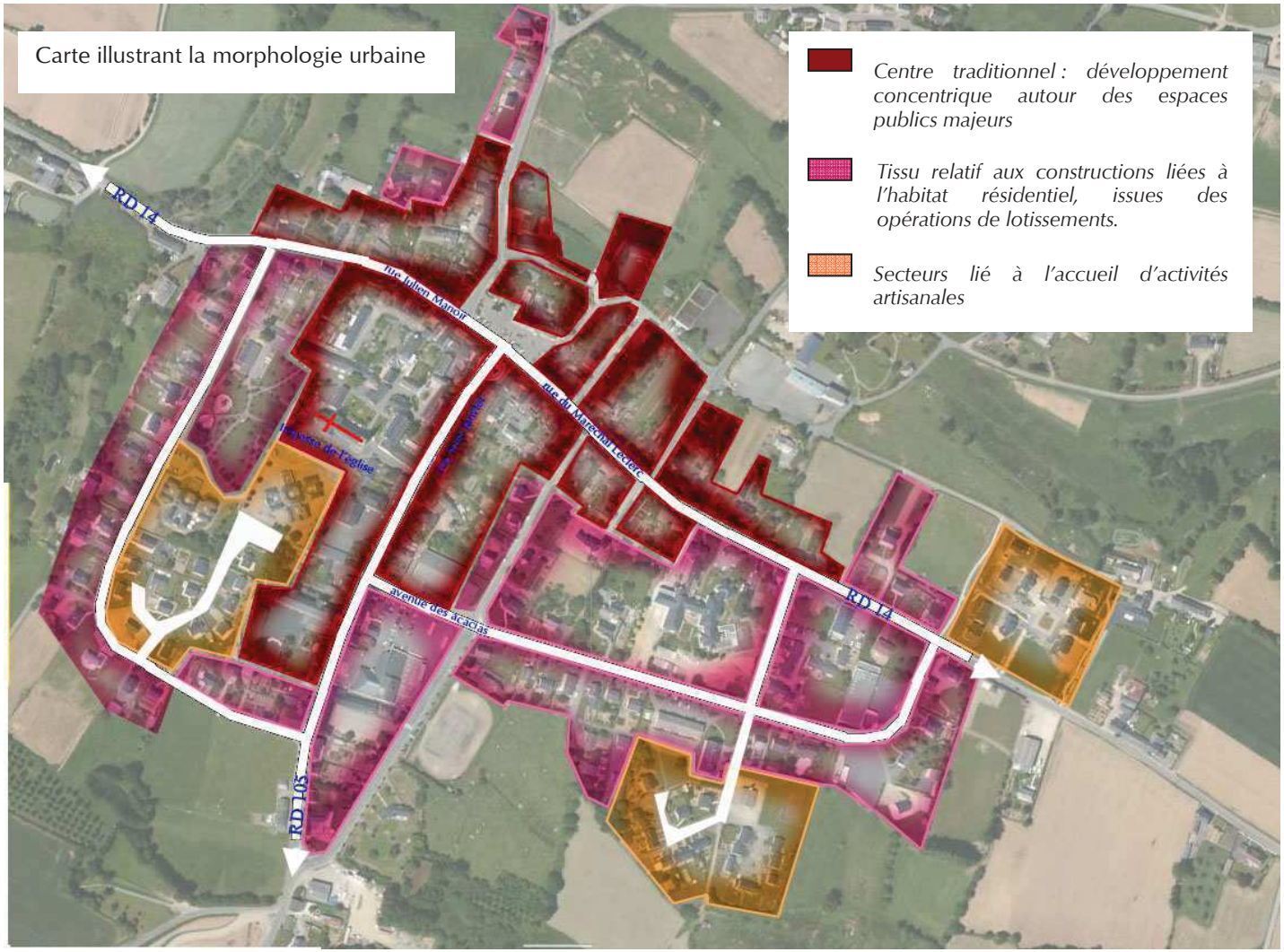
titre 4.4.2 - Le tissu d'habitat résidentiel

Après guerre (année 50-60), des extensions urbaines se sont développées en périphérie de ce noyau ; le plus souvent réalisées de façon désorganisée, elles ont créée une parcellaire de taille importante, qui se retrouve aujourd'hui partiellement englobée dans l'urbanisation.

Par la suite, le développement est plus structuré, avec la création d'opérations d'ensembles (lotissements réalisés durant les décades 70 (rue des Acacias), 80 (lotissement de la Valière) et 2000 (lotissements des Ruettes et de la ville en bois). En parallèle de l'aménagement de ces nouveaux quartiers, des opérations de petits logements collectifs sont réalisés (rue de la Vallière).

Extraits du diagnostic du schéma directeur d'assainissement des Eaux Pluviales de Saint-Georges-de-Reintembault.

Carte illustrant la morphologie urbaine

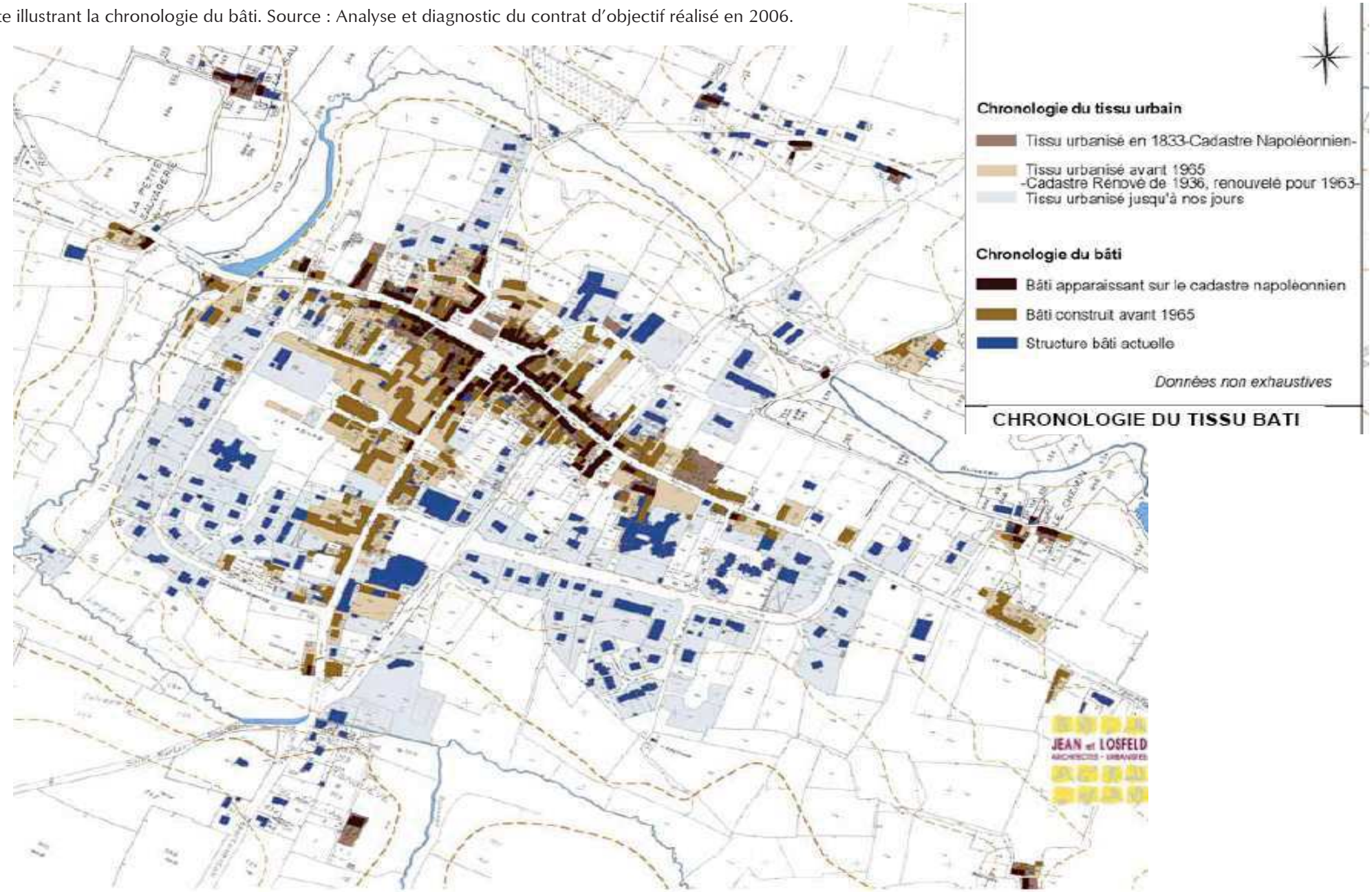


Récemment, le bourg s'est développé selon 3 zones principales :

- La majorité de l'urbanisation s'est effectuée au Sud de la RD14, en suivant l'amorce du début du siècle, développant ainsi le bourg en épaisseur, et créant par la même de nouvelles rues.
- Le Nord de la rue du Maréchal Leclerc s'est (et continue d'être) urbanisé, accompagnant ainsi le développement du Sud du bourg.
- Un début de mitage s'étire à l'ouest de la rue du Bois Creux et ce quasi jusqu'au cimetière.

L'image de la commune c'est aussi l'Institut médio-éducatif « Gaifleury ». Ce centre occupe une importante frange du bourg. L'image communale est composite.

Carte illustrant la chronologie du bâti. Source : Analyse et diagnostic du contrat d'objectif réalisé en 2006.



titre 4.5 - LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

Les multi- polarités provoquent entre elles des interactions fortes, qui doivent être développées en s'appuyant sur le développement des liaisons piétonnes et la fréquentation des espaces publics rattachés aux différents équipements.

Le pole administratif possède une position centrale par rapport au développement de l'agglomération (secteurs résidentiels existant s et projetés)

Les pôles à vocation de loisirs/culture/enfance et le collège (4) sont situés sur les franges arrière du tissu ancien et sont peu perceptibles depuis les axes principaux.

Les espaces de stationnement sont bien positionnés et permettent une pratique aisée des différents pôles auxquels ils se rattachent.

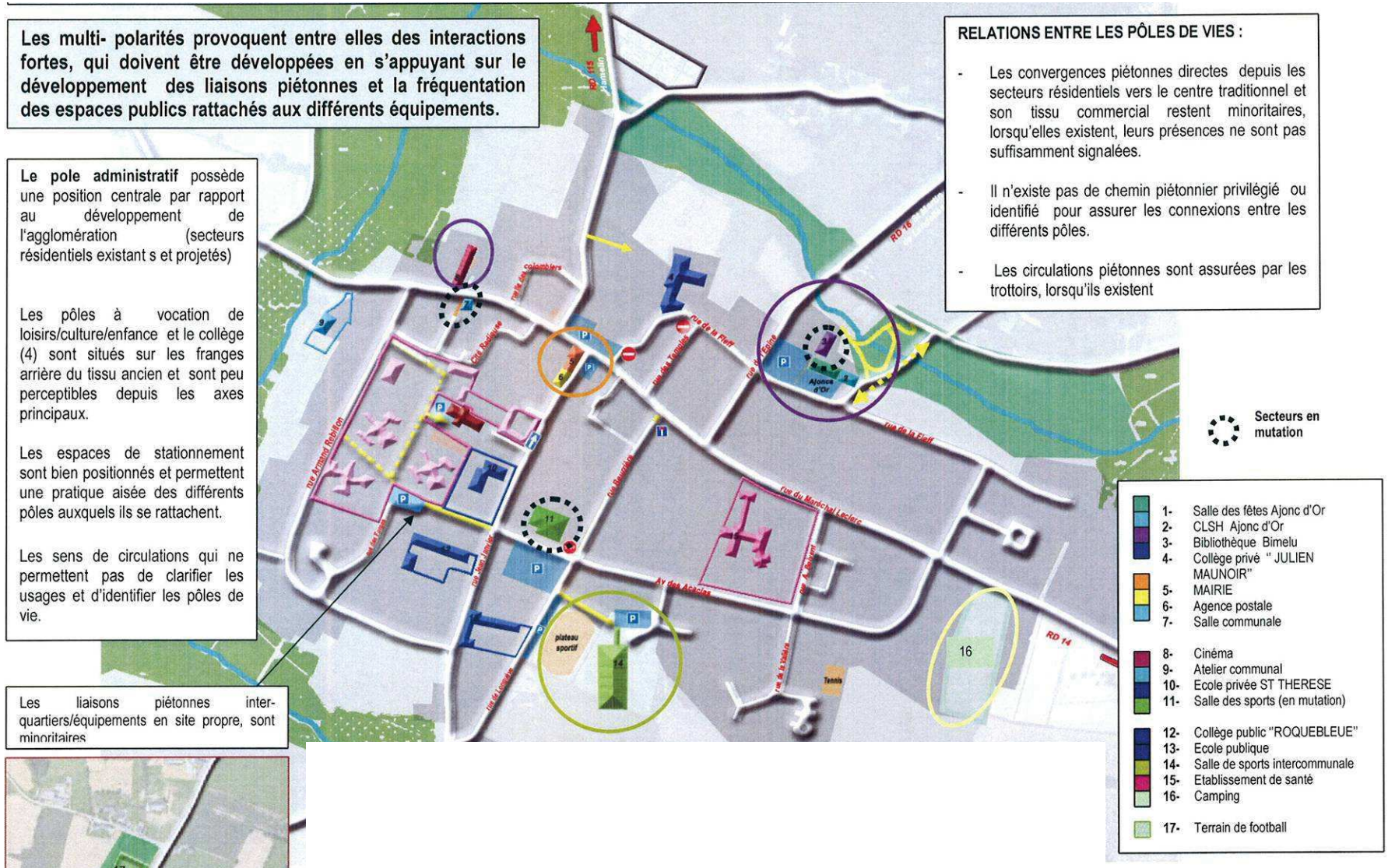
Les sens de circulations qui ne permettent pas de clarifier les usages et d'identifier les pôles de vie.

Les liaisons piétonnes inter-quartiers/équipements en site propre, sont minoritaires



RELATIONS ENTRE LES PÔLES DE VIES :

- Les convergences piétonnes directes depuis les secteurs résidentiels vers le centre traditionnel et son tissu commercial restent minoritaires, lorsqu'elles existent, leurs présences ne sont pas suffisamment signalées.
- Il n'existe pas de chemin piétonnier privilégié ou identifié pour assurer les connexions entre les différents pôles.
- Les circulations piétonnes sont assurées par les trottoirs, lorsqu'ils existent



titre 4.6 - DECOUVRIR LES PAYSAGES DU BOURG

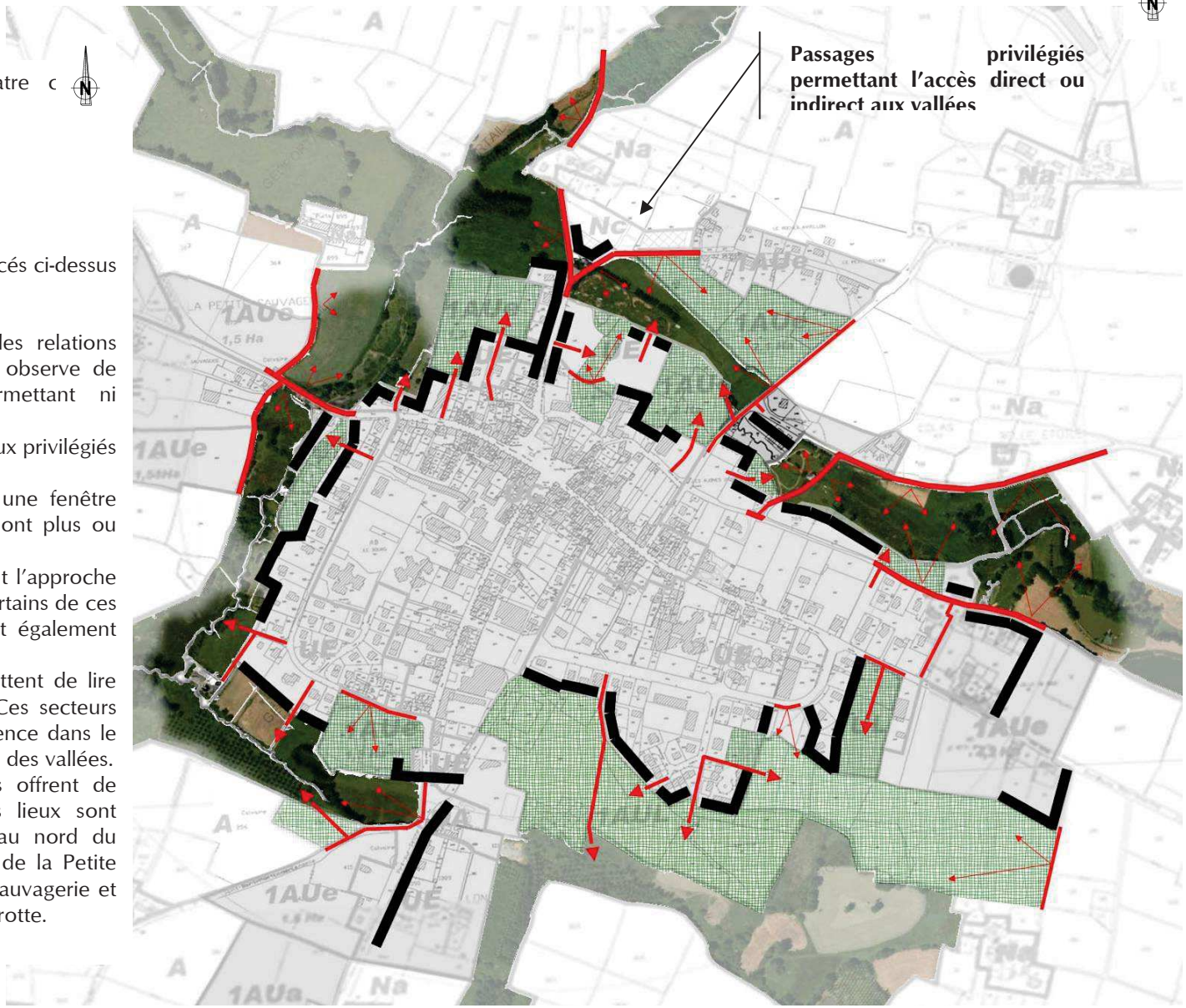
titre 4.6.1 - Les relations vallées-agglomération

Les relations s'obtiennent en croisant les quatre c suivants :

- les perceptions visuelles
- les passages (voies et accès) privilégiés
- la caractérisation des franges urbaines
- la présence de secteurs d'approche

La carte ci-contre met en évidence les critères énoncés ci-dessus et permet les constats suivants :

- le bourg (partie agglomérée) entretien des relations relativement faibles avec les vallées. On observe de nombreuses franges opaques ne permettant ni perceptions ni passages directs.
- Les abords du moulin de Colas sont des lieux privilégiés qui sont en prise directe avec les vallées.
- Chaque entrée d'agglomération possède une fenêtre qui s'ouvre sur les vallées. Ces fenêtres sont plus ou moins prononcées selon les voies.
- Il ya de nombreux passages qui permettent l'approche directe ou directe des vallées. Toutefois, certains de ces passages sont privatifs. Ces passages sont également peu visibles depuis les voies pincipales.
- De nombreux secteurs d'approche permettent de lire les vallées et ainsi de se les approprier. Ces secteurs correspondent aux interstices mis en évidence dans le paragraphe de la reconnaissance paysagère des vallées.
- Quelques secteurs ou portions de voies offrent de véritables corniches sur les vallées. Ces lieux sont stratégiques. On peut citer la VC n°9 au nord du moulin de Colas, la RD 115 à proximité de la Petite Guinchère, le chemin rural desservant la Sauvagerie et la route départementale à proximité de la grotte.



titre 4.6.2 - La découverte des vallées : reportage photographique

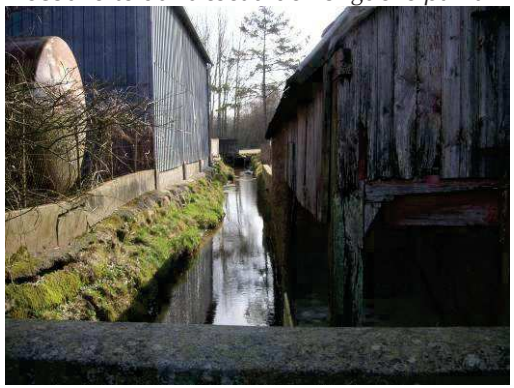
Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation. La lecture paysagère d'une vallée ne fait pas appel aux mêmes schémas que ceux qui s'appliquent aux autres types de paysages, les clichés sont plus nombreux, plus variés.
Il n'y a pas de perception de l'ensemble des vallées. Les routes et chemins n'en autorisent pas une lecture continue. Seule, l'approche ponctuelle, lors des franchissements ou des vues en corniches, en autorise une perception par petits sites. Ces franchissements font apparaître presque systématiquement ces espaces comme des " entre-deux " qui instaurent de fait un espace de transition entre les secteurs avoisinants.

Il s'agit d'un paysage relativement dynamique. Le bocage génère un cloisonnement de l'espace pendant que les lignes de crêtes et les talwegs changent constamment de directions. Ces caractéristiques participent à promouvoir les irrégularités en ne permettant pas à l'observateur de se repérer spatialement.

Les illustrations photographiques sont ainsi regroupées en un reportage unique en raison de la difficulté qu'a l'observateur à se repérer spatialement.

A - Perceptions des vallées par les entrées d'agglomération

Découverte du ruisseau de Longuève par la RD 105 / L'amont puis l'aval.






Découverte de la vallée du ruisseau de Bois Creux par la RD 16 / D'est en Ouest.






Découverte de la vallée du ruisseau de Bois Creux par la RD 115 / Perception du clocher, puis vue aval, puis vue amont.






Découverte du ruisseau du Bois Creux par la RD 14 / Perception entrée d'agglo puis vue amont puis vues aval






B - Perceptions des vallées par les voies communales

Découverte du ruisseau du Bois Creux par la VC n°9 / Vues en corniche






Découverte du ruisseau du Bois Creux par la voie communale près du cimetière / Vues en corniche






Découverte du ruisseau du Bois Creux par le chemin menant à la Sauvagerie / vues en corniche



Découverte du ruisseau de Longuève depuis les abords de la grotte / perceptions multiples



Découverte de la vallée de Longuève par le chemin menant à Beaulieu / Vue large



C - Perception des vallées depuis l'agglomération

La découverte des vallées par l'intérieur de l'agglomération est difficile. Les perceptions se résument majoritairement à d'étroites fenêtres qui constituent les accès aux parcelles agricoles ou aux jardins. Les perceptions se font ainsi par les secteurs d'approches décrits précédemment. Les vues sur les fonds de vallées et les cours d'eau sont presque inexistantes. Il convient cependant de temporiser ce constat au regard des accroches privilégiées et de belles envergures à proximité des secteurs de loisirs.
Voici donc un aperçu des accès, souvent privatifs, aux vallées.



titre 4.7 - LE PATRIMOINE ARCHITECURALE ET ARCHEOLOGIQUE

titre 4.7.1 - Le patrimoine déjà reconnus et répertorié :

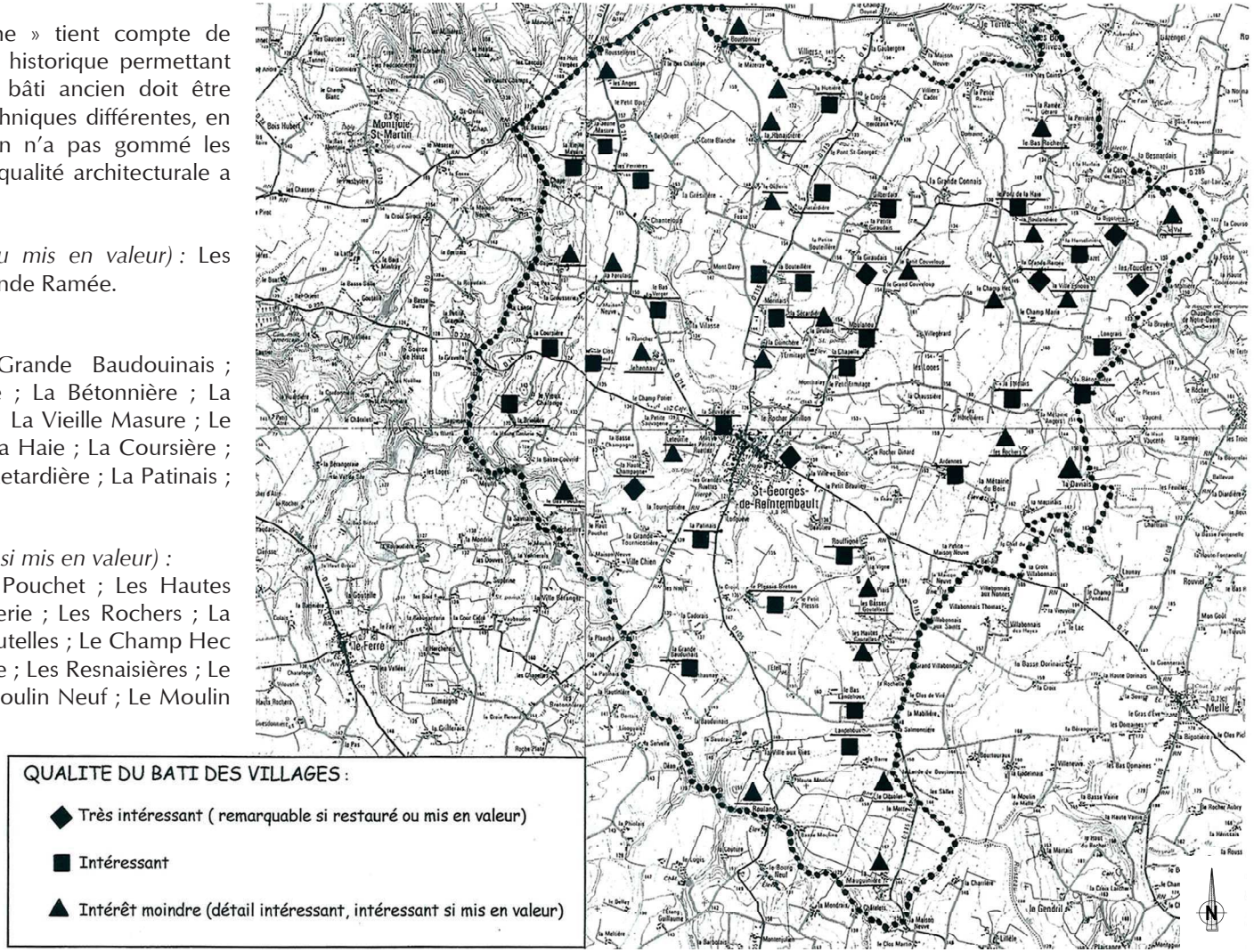
La commune de Saint-Georges-de-Reintembault s'est vu attribué en 1999 le label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ». Le label est attribué pour 5 ans. A l'issue de ce temps, le comité technique procède à une réévaluation du patrimoine de la commune. Dans ce cadre, la commune doit affirmer sa politique de sauvegarde du patrimoine en rétablissant l'autorisation du permis de démolition ainsi qu'en empêchant les démantèlements de bâtiments à caractère remarquable comme à la Grande Giraudais.

Le label « Communes du Patrimoine Rural de Bretagne » tient compte de l'existence d'un patrimoine architectural, ethnologique et historique permettant de comprendre le pays et ses habitants. Pour cela ce bâti ancien doit être représentatif de l'habitat d'époque, de fonctions et de techniques différentes, en état d'origine ou proche de cet état, et dont l'évolution n'a pas gommé les particularismes. Le bilan de la réévaluation en termes de qualité architecturale a révélé 3 catégories de villages :

Les villages très intéressants (remarquables si restaurés ou mis en valeur) : Les Touches ; Le Moulin Colas ; La Haute Champagne ; La Grande Ramée.

Les villages intéressants :
La Grande Giraudais ; La Bigotière ; Le Bas Verger ; La Grande Baudouinais ; Rouffigné ; La Gilberdais ; Les Perrières ; La Hyonnière ; La Bétonnière ; La Thiolais ; Landehoux ; La Sauvagerie ; Le Bas Landehoux ; La Vieille Masure ; Le Plessis Breton ; La Hamelinière ; Moulannou, Le Pont de la Haie ; La Coursière ; La Bouteilière ; La Chapelle ; La Jeune Masure ; La Petite Retardière ; La Patinais ; La Morinais ; Ardennes ; Briolière ; Le Clos Neuf.

Les villages de moindre intérêt (détail intéressant, intéressant si mis en valeur) :
Longrais ; Le Bourdonnay ; Bellerie ; Léteurie ; Le Bas Pouchet ; Les Hautes Goutelles ; La Farulais ; Le Haut de la Bruère ; La Grasserie ; Les Rochers ; La Sécardière ; La Ville Esnou ; Le Bas Rocher ; Les Basses Goutelles ; Le Champ Hec ; La Daviais ; La Roulandière ; Le Jéhennay ; La Mauguinière ; Les Resnaisières ; Le Grand Couveloup ; La Sagerie ; Le Val ; Les Grulais ; Le Moulin Neuf ; Le Moulin Rouland ; Chalonge de l'Ange ; Closotat.



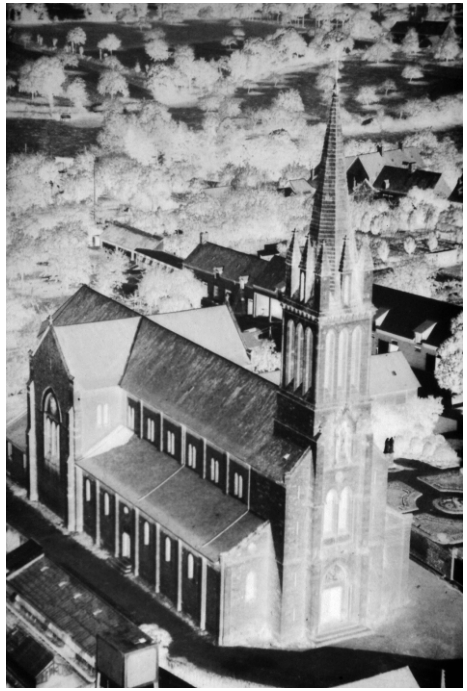
▶Carte du classement des villages réalisée par le label « Commune du patrimoine rural de Bretagne »

titre 4.7.2 - Le patrimoine communal :

Le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques est constitué par des édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vu de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques.

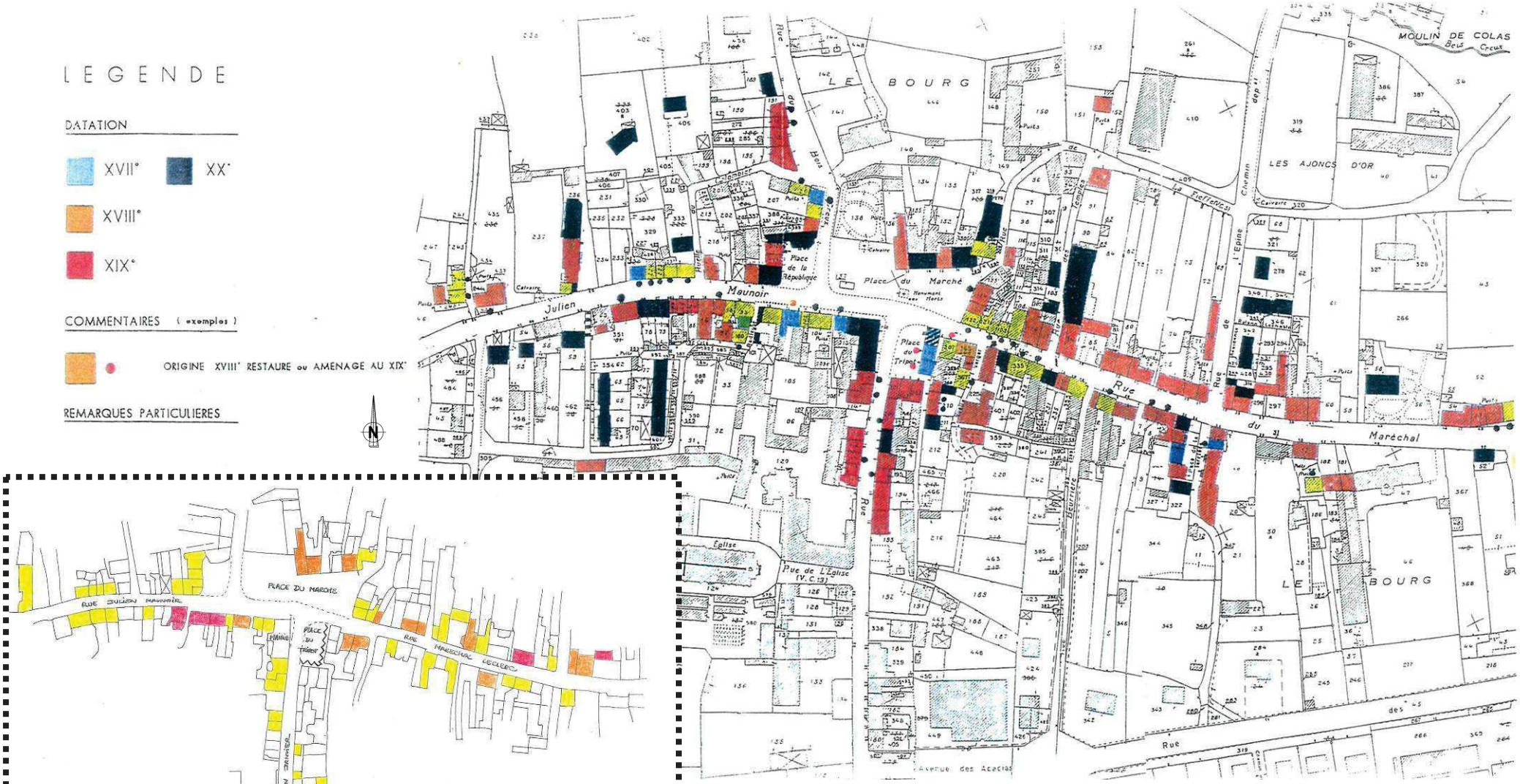
Il existe de nombreux fours et puits sur la commune. Chaque village possède un puit et un four, voire plus si le village est important. Les puits se présentent de deux façons : le puit-guérite, tout en pierre, et le puits à margelle de pierre et de toit de bois et d'ardoises. Les fours sont indépendants ou en saillie sur le pignon d'un fournil, et situés, soit au cœur du village, soit dans un champ tout proche.
La commune comporte des monuments intéressants répartis sur tout le territoire. Le bourg est essentiellement composé d'éléments bâtis du 19ème siècle. Nombre d'entre eux étaient, en partie rez-de-chaussée, des boutiques, implantées le long des trois rues principales. Le bâti est très dense et engendre donc des fronts de rue très opaques. Toutefois certaines failles dans l'épaisseur du bâti laissent entrevoir des placettes ou des ruelles sillonnant entre les jardins potagers...

- Ancien manoir de la Morinais avec tourelle sur la route de Hamelin (XVII°).
- Ancien château d'Ardennes, sur la route de Mellé.
- Anciens manoirs des Hautes-Moulines et des
- Basses Moulines, sur la route de Poilley, aux Ardennes
- Anciens manoirs de Monthallay (XVIII°), des
- Touches (XVII°) et de la Chapelle, sur la route de St-Martin-de-Landelle.
- Anciens châteaux du Plessis-aux-Bretons sur
- Ancien manoir du Chalonge, sur la route de St-James.
- Eglise paroissiale St Georges (XIX°).
- Chapelle St Julien – Maunoir (XVII°).
- Croix monumentales aux lieux-dits Les Hotelleries, la Cadorais, la Renarerie, la Piais
- Grotte de lourdes, route du Ferré.
- Puits aux lieux-dits Leteurie, le Champs Pottier, place de la République.
- Fermes du champ Hec à la Thiolais, de la Gilberdais, la Giraudais, la Bouteillière, la Grande Beaudouinais.
- Maisons de la Sauvagerie, de Brillant, le Plessis Breton, Haute Champagne, Champagne.
- Moulins à eaux de la Roncée, du Cas de Roche, du Pas de la Bruère, du Haut de la
- Bruère, Rouiland, Neuf, du Pas-Jean, St Georges, de Colas, de Grondin.
- Manoirs de la Haute champagne, de la Morinais.



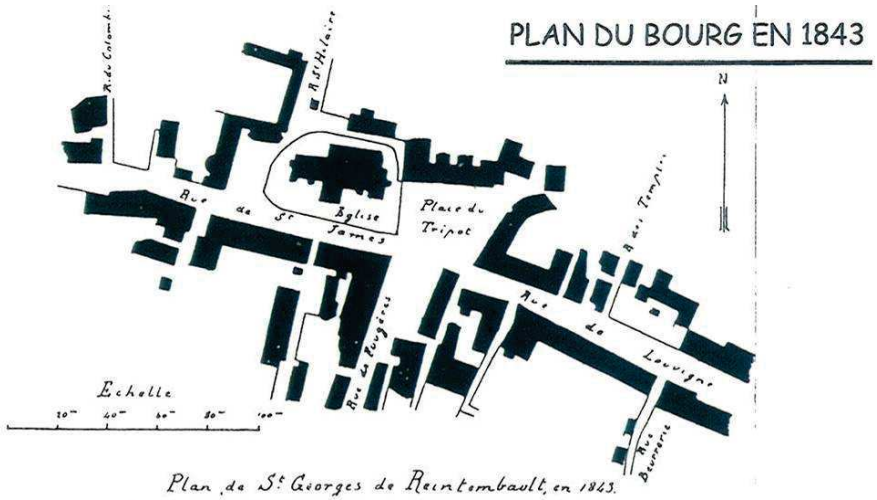
▲ Eglise Saint-Georges

titre 4.7.3 - Le patrimoine architectural du bourg :



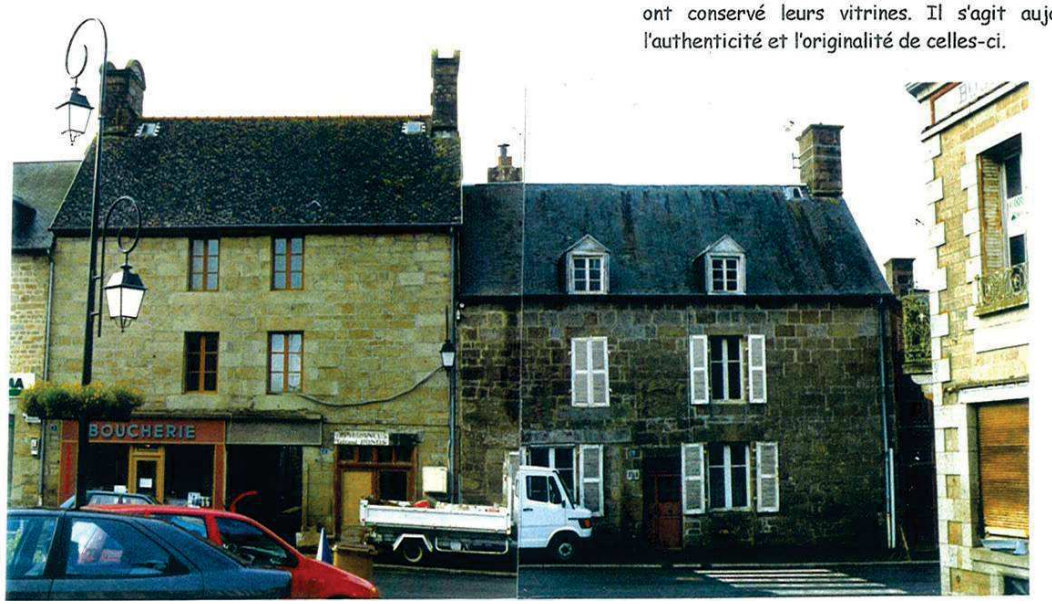
▲Analyse du bourg par Marc Petitjean, architecte (1992)

◀Analyse du bourg selon les critères du label « Communes du patrimoine rural de Bretagne ». Le label considère que 50,4% des bâtiments du bourg possède une qualité architecturale.



Plan de St Georges de Reintembault, en 1843.





SCHEMA URBAIN :

Le bourg de Saint-Georges est très développé. Il s'étire sur trois axes principaux : rue Julien Maunoir (route de Saint-James), rue Maréchal Leclerc (route de Mellé) et rue Jean Janvier (route de Fougères). Il présente un schéma urbain particulier. En 1869, l'église, située place du Marché, fut détruite, faute de pouvoir recevoir tous les fidèles. Elle fut remplacée par une église plus vaste, dessinée par l'architecte Tourneux et implantée au sud du bourg. La mairie et les trois places autour de celle-ci forment donc le coeur du bourg.

PATRIMOINE BATI :

Le bourg est essentiellement composé d'éléments bâtis du 19ème siècle. Nombre d'entre eux étaient, en partie Rez-de-Chaussée, des boutiques, implantées le long des trois rues principales. Le bâti est très dense et engendre donc des fronts de rue très opaques. Toutefois certaines failles dans l'épaisseur du bâti laissent entrevoir des placettes ou des ruelles sillonnant entre les jardins potagers...

UNE ARCHITECTURE COMMERCIALE :

Le bourg a eu dans le passé une vie commerciale intense. Les nombreuses vitrines des boutiques en témoignent. Elles adoptaient en majorité la même architecture: un arc surbaissé en pierre sous lequel s'inscrit une porte encadrée par deux fenêtres. Deux pierres d'étal débordent sous chaque fenêtre. De nombreuses habitations du bourg ont conservé leurs vitrines. Il s'agit aujourd'hui de sauvegarder l'authenticité et l'originalité de celles-ci.

titre 4.7.4 - Les prescriptions architecturales pour les travaux de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des bâtiments anciens

Préscriptions établies par le label «Les communes du Patrimoine Rural de Bretagne »)

Des outils ont été réalisés pour mettre en valeur le patrimoine de la commune depuis le label : les panneaux d'indications des villages ; 2 circuits de découverte et d'interprétation du patrimoine (en cours de réalisation). Saint-Georges-de-Reimtembault possède de nombreux exemples de constructions des 17 et 18ème siècles. La typologie la plus répandue est celle du trio Porte-Fenêtre-Cheminée. Le décor se manifeste sur les ouvertures *(linteau ou appui de fenêtre ou de porte)* : arc ou linteau droit mouluré, arc en accolade, parfois surmontés d'une inscription ou d'un motif gravé *(un calice par exemple)*. Au village de la Gilbertais, une des maisons possède un encadrement de porte en forme d'ogive, détail rare dans la région.
Ces éléments bâtis des 17 et 18 ème siècles, maisons, dépendances et petit patrimoine *(fours et puits)*, leur modénature, l'appareillage de leurs façades, les éléments décoratifs sont une des richesses de la commune. Il s'agit aujourd'hui de tout mettre en œuvre pour conserver et valoriser cette richesse.
Les travaux de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement de bâtiments anciens doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Pour cela, des prescriptions architecturales sont mises en place concernant :

A - Les toitures :

- Conserver la volumétrie et la pente d'origine ainsi que les matériaux traditionnels *(une exception concerne les mesures provisoires et urgentes de sauvegarde réalisées par des bâches ou des tôles)*.
- Conserver les lucarnes anciennes. S'il est nécessaire d'en créer, les réaliser à l'identique en se référant à celles du lieu. Compléter au besoin l'éclairage naturel par des châssis de toit plus hauts que larges, posés encastrés et de préférence sur le versant opposé à celui portant les lucarnes.

B - Les percements :

- Si de nouvelles ouvertures sont indispensables, elles devront présenter des caractéristiques semblables à celles des ouvertures d'origine en respectant : les proportions et les dimensions ; la composition des façades ; les matériaux et leur finition *(le béton, l'enduit ciment gris, les parements éclatés, les appuis saillants en ciment sont à proscrire)*.
- Sur les bâtiments en terre, les encadrements seront réalisés en bois par des « carrées » utilisées localement. Les reprises de murs seront réalisées avec une terre argileuse mélangée à de la balle d'avoine, de la paille courte, un peu de chaux, selon la technique observée sur les bâtiments existants. Eventuellement des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques enduites.

C - Les menuiseries :

- Si les fenêtres, les portes et les contrevents sont trop vétustes pour être réparés, les menuiseries seront remplacées à l'identique, en bois, en conservant la même disposition de vitrage qu'à l'origine sur l'ensemble du bâtiment *(les matériaux plastiques et en particulier les coffres de volets roulants extérieurs, sont à proscrire)*.
- Peinture : éviter le blanc pur, le vernis, les couleurs trop vives et préférer les couleurs traditionnelles utilisées dans le pays : vert, bleu, gris-vert, rouge lie de vin, ...

D - Le ravalement : jointement et enduit

- Respecter la mise en œuvre initiale en évitant de rendre apparente une maçonnerie prévue pour être enduite. Préparation : éviter le sablage et le lavage à haute pression, dangereux pour les pierres tendres, moulurées et pour les mortiers anciens. Préférer un brossage manuel à l'eau *(sans pression)* ou un sablage très léger n'attaquant pas la pierre. Ne jamais retailler la pierre. Composition du mortier : n'utiliser que de la chaux naturelle *(aérienne et hydraulique)* et des sables de carrières ou similaires modernes. La couleur doit se rapprocher des mortiers d'origine. Joints : réaliser des joints pleins, au nu de la pierre *(les joints creux favorisant les entrées d'eau dans les murs)*. Finition brossée/lissée. Enduits : éviter les surépaisseurs par rapport aux encadrements et chaînages. Préférer la finition talochée. Eviter la finition grattée provoquant une usure artificielle qui favorise l'accrochage des mousses et des salissures.
- Sur la terre, les enduits au ciment qui présentent peu d'adhérence, sont aussi à proscrire totalement. Seuls les enduits à base de chaux aérienne, réalisés sans grillage et sans souci de trop grande rectitude sont adaptés au bâti de terre.

E - Les abords et environnement :

- Les haies vives, talus, arbres et tiges hautes seront conservés et entretenus ; les plantations nouvelles doivent respecter les essences locales (éviter les haies importantes en résineux) ; le muret de pierre doublé d'une haie est le type de clôture le plus souhaitable.
- Clôtures : en harmonie avec le caractère architectural environnant *(le plus souvent en pierres sèches assurant la liaison entre les éléments bâtis ou assurant leur prolongement et leur intégration dans le site)*, elles font partie intégrante du paysage et doivent être préservées au même titre que les puits, les fours. Celles industrielles *(plaques de ciment, fausses pierres)* sont interdites. Les portails doivent être en harmonie avec le type de clôture *(la plus grande simplicité sera recherchée)*.
- Les aménagements de bourg, rue et placette, seront traités avec sobriété : ne pas juxtaposer trop de matériaux différents *(garder comme référent le matériau et la couleur des bâtiments traditionnels)*. Limiter l'utilisation du bitume noir. Eviter les compositions géométriques compliquées et la multiplication des murets. Privilégier les arbustes plantés en pleine terre et éviter les contenants.

F - Les sites naturels :

Préserver et valoriser des entités paysagères caractéristiques et leur végétation.

titre 4.7.5 - Le patrimoine archéologique

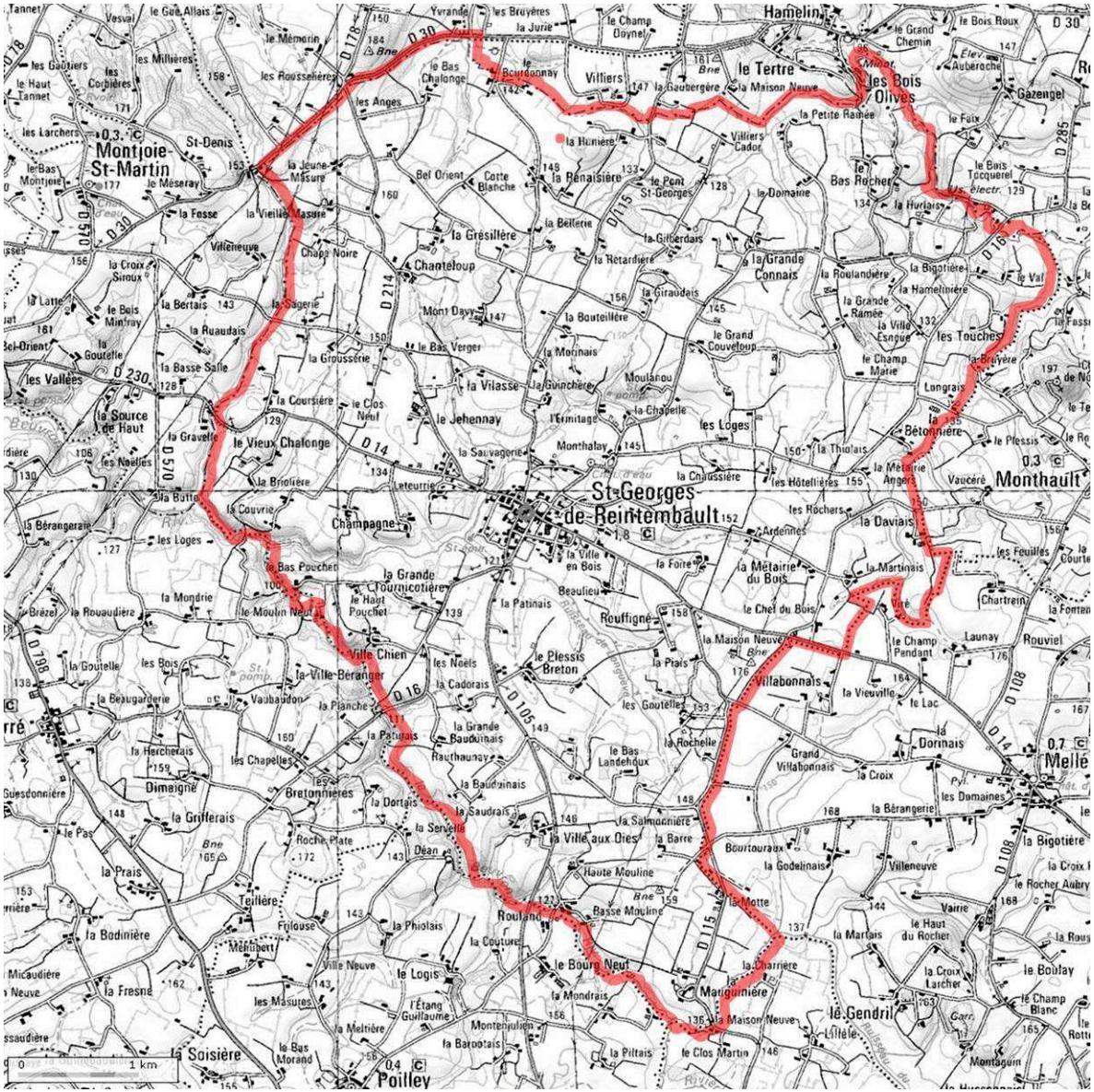
Le service régional de l'Archéologie à recensé quatre sites archéologiques sur le territoire communal.
Parmi les 4, seule l'église a été localisée précisément. Deux autres sites sont identifiés dans le bourg et un autre au lieu-dit « la Briolière », mais ne sont pas localisés sur les cartes.

►Le zonage envisagé ne devra pas porter atteinte à la préservation des sites archéologiques

►Les dispositions générales du règlement intégreront des notions relatives à la prévention des sites archéologiques, notamment que :

- l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1er Avril 2003 modifie la Loi n°2001-44 du 17 Janvier2001 relative à l'archéologie préventive.
- en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance est soumise à l'article 322.2 du Code Pénal.

- *Le Bourg (Cadastre AD.124)*
  Période Moyen-âge classique ***(1)***
- *Site du Second Âge du fer* ***(2)***
- *Site Gallo-romain* ***(2)***
- *La Briolière*
  *Période Néolithique****(3)***


Hamelin
le Tertre
Montjoie-St-Martin
St-Georges-de-Reintembault
Monthault
Poilley
le Gendril
Meillé
la Soisière
le Bourg Neuf
Villiers
Villiers Cador
la Renaisière
la Grésillère
Chanteloup
la Vilasse
le Jehennay
le Vieux Chalonge
la Briolière
la Couvrie
Champagne
la Grande Tournicotière
le Haut Pouchet
le Bas Pouchet
Ville Chien
la Ville-Berenger
le Plessis Breton
Rouffigné
la Maison Neuve
la Métairie du Bois
la Daviais
la Martinais
Villabonnais
la Vieuville
le Champ Pendant
Launay
Rouviel
la Dornais
la Bigotière
la Rochelle
Grand Villabonnais
la Salmonnière
la Ville aux Dies
la Barre
Bourtouraux
la Godelinais
Villeneuve
Haute Mouline
Basse Mouline
la Motte
la Martais
le Haut du Rocher
la Charrière
la Maison Neuve
la Mondrais
le Clos Martin
la Piltais
la Barootais
le Logis
l'Étang Guillaume
les Masures
Montenjulien
la Fresne
la Badinière
la Phiolais
la Couture
Roland
la Dortais
la Saudrais
la Servelle
Roche Plate
Dean
la Grifferais
Dimaigné
les Bretonnières
la Herchetais
les Chapelles
la Planche
la Patinais
la Grande Bauduinais
Rauthaunay
le Bas Landehoux
la Rochelle
la Cadorais
les Noels
la Patinais
la Ville en Bois
la Foire
la Métairie du Bois
le Chef du Bois
la Maison Neuve
la Prais
les Goutelles
les Hôtelières
la Chaussière
la Sauvagerie
Monthalay
la Chapelle
les Loges
la Thiolais
la Métairie
Vaucéré
Ardennes
les Rochers
la Bétonnière
le Pressis
Longrais
les Touches
la Bigotière
la Hamelinière
la Roulandière
la Grande Ramée
la Ville Esnoue
le Grand Couveloup
la Giraudais
la Retardière
la Bouteillère
la Gilberdais
la Grande Connais
le Domaine
le Pont St-Georges
la Renaisière
la Hunière
la Petite Ramée
le Bas Rocher
le Bois Olives
le Bois Roux
le Grand Chemin
Gazengel
le Champ Doynel
le Bas Chalonge
le Bourdonnay
la Gaubergère
la Maison Neuve
les Rousselières
les Anges
les Millières
les Gautiers
le Haut Tannet
les Corbières
le Gué Allais
Vesval
Yvrande
les Bruyères
la Jurie
le Mémorin
St-Denis
la Jeune Masure
la Vieille Masure
la Fosse
le Méseray
le Bas Montjoie
les Larchers
Bel Orient
Cotte Blanche
la Beillerie
Villeneuve
Champ Noire
la Croix Sioux
la Bertais
la Ruaudais
la Sagerie
la Basse Salle
la Goutelle
la Source de Haut
les Noelles
les Vallées
la Gravelle
la Coursière
le Clos Neuf
la Groussière
le Bas Verger
Mont Davy
la Bouteillère
la Monnais
la Guinchère
Moulanou
la Chapelle
les Loges
la Thiolais
la Métairie
Vaucéré
Ardennes
les Rochers
la Daviais
la Martinais
les Feuilles
la Courbe
Chartreine
la Fontenelle
Launay
Rouviel
la Bigotière
la Croix
le Rocher Aubry
Varrie
le Haut du Rocher
la Rousselière
le Boulay
le Champ Blanc
Montaguin
la Bérangerie
les Domaines
la Croix
la Dornais
la Bigotière
la Vieuville
le Lac
les Goutelles
la Prais
la Maison Neuve
la Ville en Bois
la Foire
la Métairie du Bois
le Chef du Bois
la Patinais
la Ville Berenger
la Cadorais
la Planche
la Patinais
la Grande Bauduinais
Rauthaunay
le Bas Landehoux
la Rochelle
la Salmonnière
la Ville aux Dies
la Barre
Bourtouraux
la Godelinais
Villeneuve
Haute Mouline
Basse Mouline
la Motte
la Martais
le Haut du Rocher
la Charrière
la Maison Neuve
la Mondrais
le Clos Martin
la Piltais
la Barootais
le Logis
l'Étang Guillaume
les Masures
Montenjulien
la Fresne
la Badinière
la Phiolais
la Couture
Roland
la Dortais
la Saudrais
la Servelle
Roche Plate
Dean
la Grifferais
Dimaigné
les Bretonnières
la Herchetais
les Chapelles
la Planche
la Patinais
la Grande Bauduinais
Rauthaunay
le Bas Landehoux
la Rochelle
la Cadorais
les Noels
la Patinais
la Ville en Bois
la Foire
la Métairie du Bois
le Chef du Bois
la Maison Neuve
la Prais
les Goutelles
les Hôtelières
la Chaussière
la Sauvagerie
Monthalay
la Chapelle
les Loges
la Thiolais
la Métairie
Vaucéré
Ardennes
les Rochers
la Bétonnière
le Pressis
Longrais
les Touches
la Bigotière
la Hamelinière
la Roulandière
la Grande Ramée
la Ville Esnoue
le Grand Couveloup
la Giraudais
la Retardière
la Bouteillère
la Gilberdais
la Grande Connais
le Domaine
le Pont St-Georges
la Renaisière
la Hunière
la Petite Ramée
le Bas Rocher
le Bois Olives
le Bois Roux
le Grand Chemin
Gazengel
le Champ Doynel
le Bas Chalonge
le Bourdonnay
la Gaubergère
la Maison Neuve
les Rousselières
les Anges
les Millières
les Gautiers
le Haut Tannet
les Corbières
le Gué Allais
Vesval
Yvrande
les Bruyères
la Jurie
le Mémorin
St-Denis
la Jeune Masure
la Vieille Masure
la Fosse
le Méseray
le Bas Montjoie
les Larchers
Bel Orient
Cotte Blanche
la Beillerie
Villeneuve
Champ Noire
la Croix Sioux
la Bertais
la Ruaudais
la Sagerie
la Basse Salle
la Goutelle
la Source de Haut
les Noelles
les Vallées
la Gravelle
la Coursière
le Clos Neuf
la Groussière
le Bas Verger
Mont Davy
la Bouteillère
la Monnais
la Guinchère
Moulanou

TITRE 5 - L'ENVIRONNEMENT SOCIO-URBAIN

La commune en chiffres

titre 5.1 - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

titre 5.1.1 - Un déclin démographique progressif

La commune s'inscrit dans le Pays de Fougères qui connaît une stagnation démographique liée majoritairement à un déficit migratoire. Cette particularité a pour conséquence un manque d'attractivité globale du territoire. Les dynamiques qui régissent le pays de Fougères s'appliquent à la commune de Saint-Georges-de-Reintembault. Les différents recensements de la population communale qui ont eu lieu depuis 1962 nous montrent que l'effectif communal est en baisse. On peut par ailleurs constater une légère remonté depuis **2009** puisque la population est passée à **1656 habitants.**

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	2 049	1 818	1 795	1 747	1 681	1 640
Densité moyenne (hab/km2)	66,1	58,6	57,9	56,3	54,2	52,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

D'autre part, si l'on poursuit l'inscription de la commune dans les dynamiques démographiques du Pays de Fougères, en s'inscrivant dans la partie nord du Pays, la commune se compose d'une population vieillissante. En effet, à l'échelle du Pays de Fougères, on note des écarts formants des territoires « jeunes » et des territoires « vieux ». Les territoires « jeunes » sont autour de Fougères, autour d'un arc Saint-Christophe-de-Valains, Baillé, Gosné et au sud du canton d'Antrain. Les territoires « vieux » sont au nord du pays et à Fougères.

titre 5.1.2 - Des soldes naturels défavorables mais des soldes migratoires positifs

Conformément à l'échelle de la Communauté de Communes de Louvigné du Désert, on observe un déclin du solde naturel. En effet, depuis 1968, les soldes naturels sont constamment négatif. Cette particularité se répercute mécaniquement sur le seuil démographique.
On note que le taux de natalité en 2008 est plus faible que la moyenne nationale : 11.1 pour mille contre 13.
En revanche, il convient de mettre en évidence les soldes migratoires qui sont positifs depuis 1975. Cette particularité, en la corrélant avec l'augmentation du parc de logement, nous montre l'existence d'un dynamisme sur la commune. Cela estompe les résultats démographiques négatifs et met en avant la présence de la maison de retraite.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,7	-0,2	-0,3	-0,4	-0,3
- due au solde naturel en %	-0,1	-0,6	-0,8	-0,7	-0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,6	+0,4	+0,5	+0,2	+0,5
Taux de natalité en ‰	13,6	12,4	11,1	11,4	11,9
Taux de mortalité en ‰	14,8	18,2	19,2	18,1	19,4

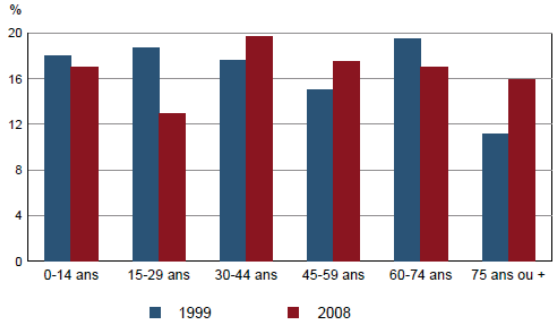
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

titre 5.1.3 - Vers un vieillissement de la population

On note les constats suivants :

- une population âgée : prés d'un tiers de la population a plus de 60 ans
- un indice de jeunesse qui a diminué depuis 1990
- une augmentation de la part des 30-44ans depuis 1990 pendant que celle des plus de 75 ans progresse de 5 points et celle des 0 à 29 ans baisse de 6.5 points
- une augmentation de trois points de la part des 45-59 ans depuis 1990.
- En 1999, la part des plus de 75 ans dans la population de Saint-Georges-de-Reintembault est de 6 points supérieure à celle du département d'Ille et Vilaine.
- La proportion de jeunes de moins de 14 ans se rapproche des moyennes départementales de l'Ille et Vilaine et de la Manche.

Le profil de la population reintembaultoise est liée d'une part, à la situation plus générale de la structure par âge à l'échelle de l'Ille et Vilaine qui se caractérise par le fait que « *la population âgée est plus importante dans les communes rurales et sur le pourtour du département* », d'autre part à la présence d'une maison de retraite sur la commune.
A l'échelle de la Communauté de Communes, on retrouve des répartitions par structure d'âge assez similaires, à savoir une population plutôt âgée : 30% de la population a plus de 60 ans et 23% a moins de 20 ans.
Entre 1999 et 2008, on remarque un glissement intergénérationnel à l'intérieur des classes adultes 30-60 ans, qui deviennent plus nombreuses qu'il y a 7 années, notamment la classe 30-44 ans, c'est-à-dire la classe en âge de procréer.



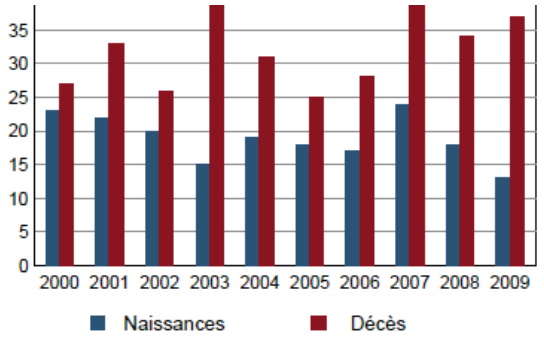
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

titre 5.1.4 - La maison de retraite, un indicateur trompeur

Le solde naturel négatif et la baisse de la population de Saint-Georges-de-Reintembault sont liés à la présence de la maison de retraite. En effet, il convient de relativiser les données précédentes. La résidence des Acacia regroupe environ 110 résidents permanents. Elle représente environ 7% de la population communale.

La résidence des Acacia, de part sa spécificité, influe largement sur l'évolution démographique et « l'image » de la population. En moyenne, la résidence enregistre entre 25 et 30 décès par an. Selon les années, la commune pourrait ainsi enregistrer un solde naturel positif. De même, la pyramide dès âges présente un sommet plus évasé, la population est dans les faits « plus jeunes ».

Il convient donc pour comprendre l'évolution de la démographie, de s'intéresser d'une part au solde migratoire positif et d'autre part aux données relatives aux logements.



Source : Insee, État civil.

titre 5.2 - LE CONTEXTE RESIDENTIEL

titre 5.2.1 - Evolution du parc de logements

- Le parc logement de Saint-Georges-de-Reintembault est composé en majorité de résidences principales.
- La part des résidences secondaires est de deux points supérieurs à celle du département mais va en diminuant.
- Une augmentation faible des résidences principales entre 1990 et 1999 alors que les résidences secondaires ont quasiment doublé sur cette même période (passant de 34 à 65 en valeur absolue). Le nombre de logements vacants reste stable pendant la même période.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	677	701	712	699	735	765
Résidences principales	615	593	607	588	599	644
Résidences secondaires et logements occasionnels	22	20	35	50	71	71
Logements vacants	40	88	70	61	65	50

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

- **Depuis 1999, la croissance du parc total de logement est de l'ordre de 4 unités par an, mais celle du parc des résidences principales est plus élevée, environ 6 unités par an. Pendant la même période, le nombre de logements vacants baisse sensiblement** *(pour, atteindre un niveau acceptable à 6.5%)* : un certain nombre de logements vacants ont donc été réoccupés et transformés en résidences principales.
- Une domination de la maison individuelle. Celle-ci représente près de 91% de l'ensemble des résidences principales en 1999, et plus de 93% en 2006. La part dominante de la maison individuelle ne se démarque pas de celle du reste du département. Celle-ci représente, en effet, dans les zones rurales, la quasi-totalité des résidences principales
- (95%). L'habitat collectif se retrouve ainsi majoritairement dans les zones urbaines.

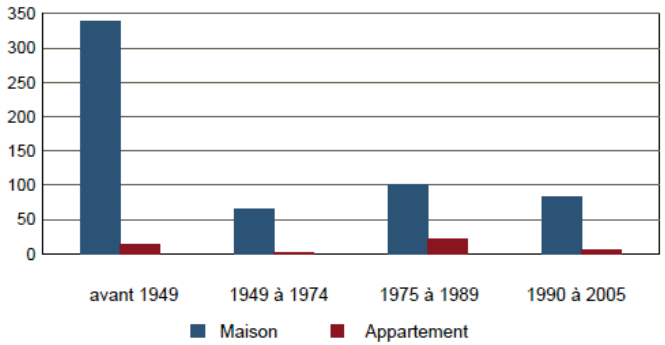
A noter que le parc de logements de Saint-Georges-de-Reintembault est ancien, 40% des logements datent d'avant 1915. C'est en fait, surtout entre les années 75-90 qu'il s'étoffe. **77 logements ont été construits entre 1990 et 2004, soit 5 à 6 unités par an en moyenne.**

LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	633	100,0
Avant 1949	354	56,0
De 1949 à 1974	67	10,5
De 1975 à 1989	123	19,5
De 1990 à 2005	89	14,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

titre 5.2.2 - Confort des résidences principales

- Une amélioration très nette du niveau de confort des résidences principales en 7 ans;
- Une répartition qui ressemble globalement à celle de la Communauté de Communes ;
- Une part de logements tout confort inférieur à celle de l'arrondissement de Fougères qui se situe à 76%.

titre 5.2.3 - Taille des ménages et taille des logements

- Le nombre moyen d'occupants par logement a diminué entre 1999 et 2008 (2.25 en 2008)
- A noter l'augmentation au cours de la dernière période intercensitaire des ménages de petite taille (1 et 2 personnes) et une baisse de celle de grande taille (4 personnes et plus)
- Une majorité de logements de grande taille (5 pièces et plus).
- Progression des grands logements (5 pièces et plus) entre 1999 et 2006.

titre 5.2.4 - Paramètres de mixité dans le parc de résidences principales

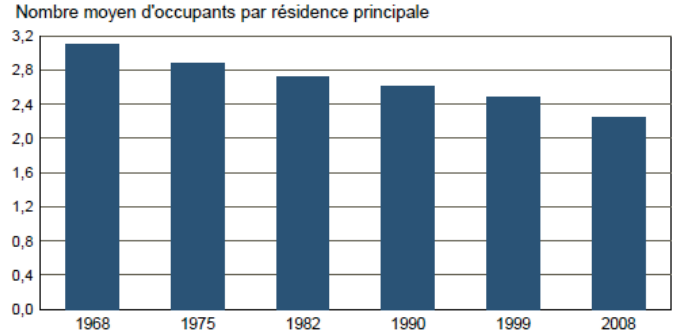
- La part des propriétaires augmente fortement entre 1999 et 2007 : il atteint les 2/3 des logements.
- Parallèlement, celle des locataires baisse en quantité et en valeur absolue à tout juste 1/3 des logements.
- La part et le nombre des logements HLM baisse en 7 années, et ne concerne plus que 30 logements.
- La répartition des statuts d'occupation est globalement similaire à celle du département. En effet, en Ille et Vilaine, 56% des résidences principales sont occupées par des propriétaires et 41% par les locataires. Cependant, il est plutôt habituel de retrouver une forte proportion de propriétaires en milieu rural et une part dominante de locataires en milieu urbain. De ce point de vue, la répartition des statuts d'occupation de la commune de Saint-Georges-de-Reintembault paraît relativement homogène.
- Des résidences principales occupées majoritairement par des propriétaires.
- Une mixité des statuts d'occupation : 60% de propriétaires, 37% de locataires
- Des locataires majoritaires dans le logement non HLM.
- Une part des locataires, faible en logement HLM, environ 6%

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	1999	%
Ensemble	644	100,0	599	100,0
1 pièce	4	0,6	10	1,7
2 pièces	37	5,8	77	12,9
3 pièces	119	18,5	124	20,7
4 pièces	174	27,0	165	27,5
5 pièces ou plus	310	48,1	223	37,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	Nombre	%	2008 Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999 Nombre	%
Ensemble	644	100,0	1 445	18	599	100,0
Propriétaire	425	66,0	1 014	22	361	60,3
Locataire	207	32,1	411	10	222	37,1
dont d'un logement HLM loué vide	30	4,7	66	6	38	6,3
Logé gratuitement	12	1,9	20	10	16	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

titre 5.3 - LA REPARTITION SPATIALE DES LOGEMENTS LOCATIFS

titre 5.3.1 - Logements locatifs communaux

CCAS
7 et 7 bis rue de la Valière - 2 pavillons individuels

COMMUNE
3 et 5 rue de la Valière (pavillons individuels)
6, rue Jean janvier – 2 appartements (1 T6 et 1 T3)
8 Rue Jean Janvier – 2 appartements
11, Place de la Mairie - (étude notariale+ 3 appartements 1 T4 (duplex) et 2 T1)

titre 5.3.2 - Logements locatifs sociaux

AIGUILLON CONSTRUCTION
Résidence « Bon Accueil » - 12 pavillons individuels
2 logements vacants
HLM – Bâtiments A - (6 T2 et 6 T4) avenue des Acacias
HLM – Bâtiment B - (8 T3 et 4 T4) 2 rue de la Valière

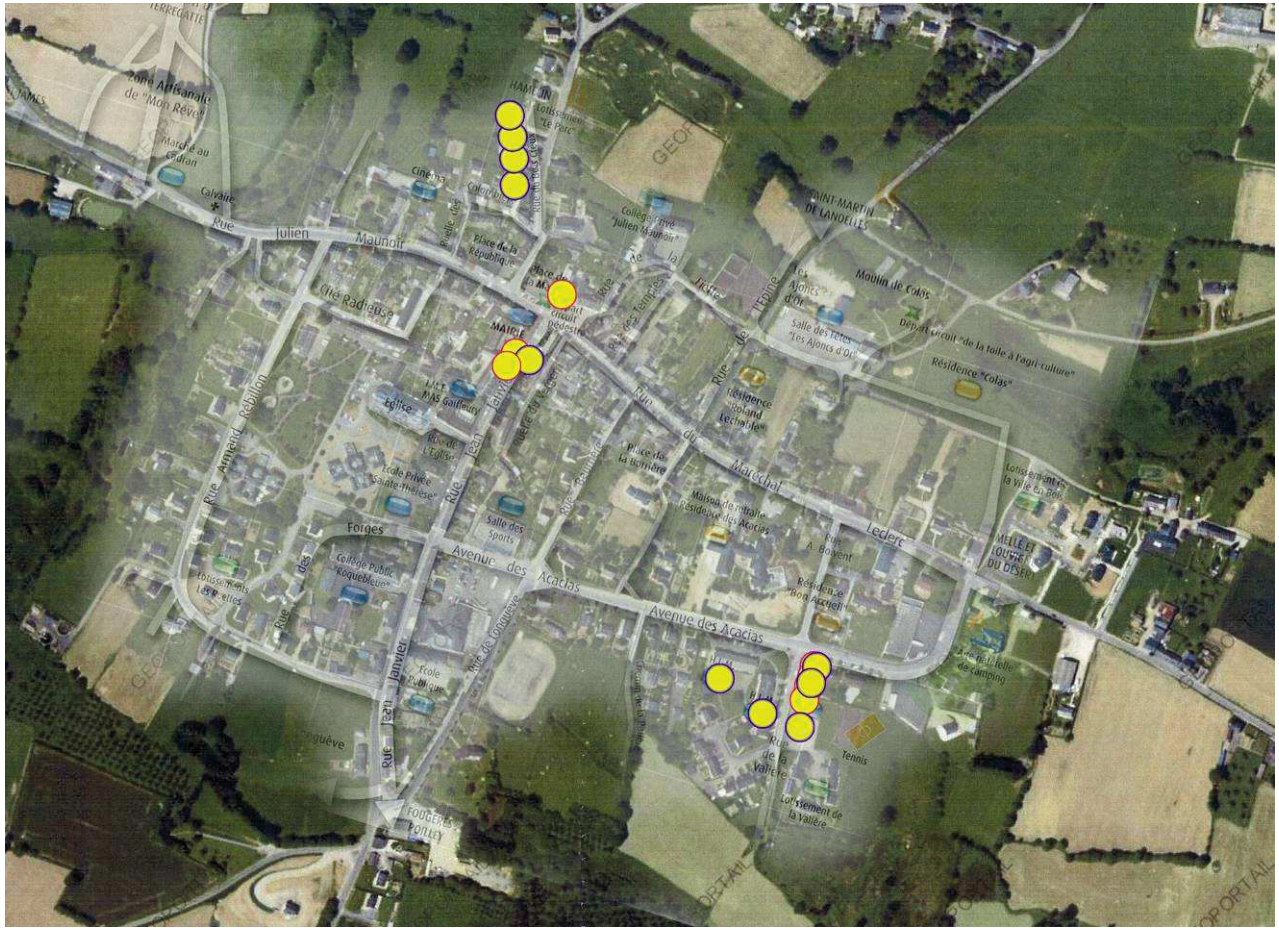
Programme de renouvellement patrimonial en cours

Les logements sont en train d'être vidé de leurs occupants en vue de la destruction du bâtiment.

LOUVIGNE COMMUNAUTE
16, 17, 18 et 19 lot. de la Valière - (Pavillons individuels)
5, rue Jean Janvier - (3 appartements T2)

OPAC
20, 21, 22 et 23 lot de la Valière (Pavillons individuels)

FOUGERES HABITAT
6 bis, 8, 10, 12, 14, 16 et 18 rue du Bois Creux - 5 T3 et 2 T4



Logements locatifs communaux

Logements locatifs sociaux

titre 5.4 - LES MIGRATIONS QUOTIDIENNES

titre 5.4.1 - Les navettes domicile-travail

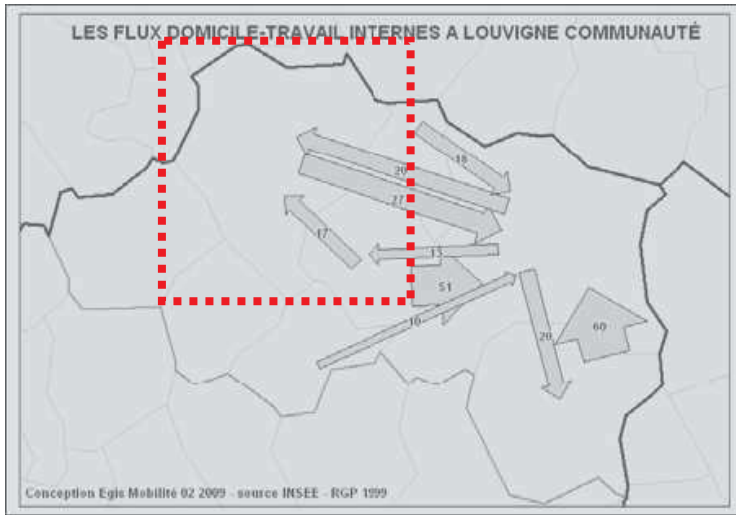
A l'échelle de la commune :

• Près de 57% de la population active occupée travaille et réside dans la commune.

• Ces 57% comprennent une part d'agriculteurs, de cadres, d'artisans et d'employés. C'est la population des professions intermédiaires et des ouvriers qui est la plus nombreuse à ne pas travailler et résider sur place.

En dehors de la commune :

Le Pays de Fougères est traversé par l'A 84 qui relie RENNES à CAEN. Le réseau routier départemental se développe en étoile autour de FOUGÈRES, qui par ailleurs ne bénéficie pas de desserte ferroviaire.



Les cartes suivantes représentent les migrations domicile-travail internes et externes à Louvigné Communauté.

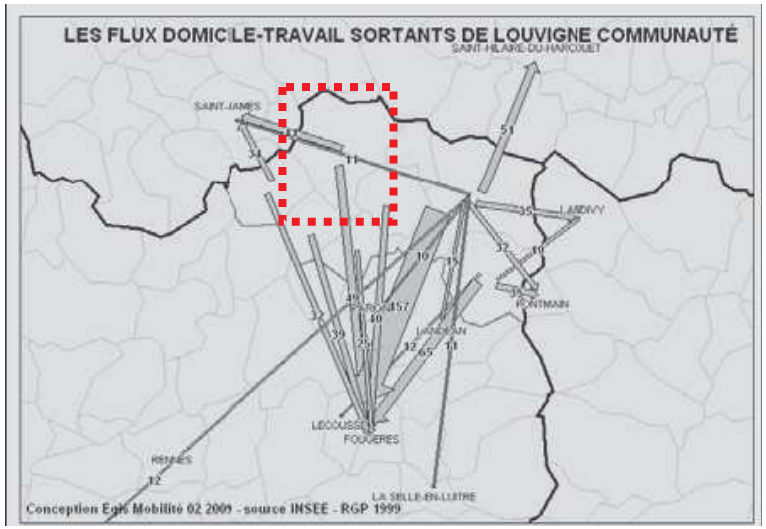
• Si ces données sont issues du RGP 1999 sont antérieures à la création de l'autoroute, elles donnent tout de même un bon aperçu des principaux pôles d'origine-destination en lien avec la Communauté de Commune.

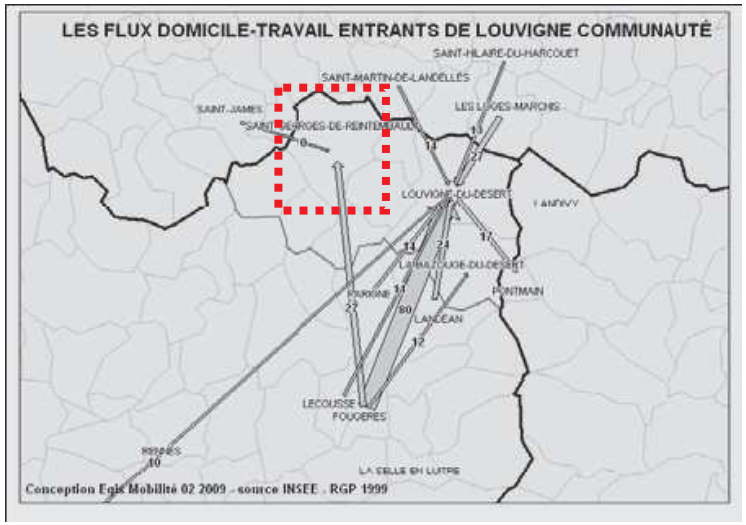
• Le rôle des pôles de Louvigné-Du-Désert et Saint-Georges-de-Reintembault sont confirmés par les flux domicile-travail internes.

Fougères apparaît comme la seule commune polarisant l'ensemble des communes de la Communauté.

On constatera la faiblesse des flux entrants où, encore une fois, Fougères se distingue en temps que première source de migrants extérieurs.

Les migrations constatées, quelles que soient leurs origines et leurs destinations, représentent des flux de faibles importances, que le transport collectif en services réguliers aura du mal à collecter.





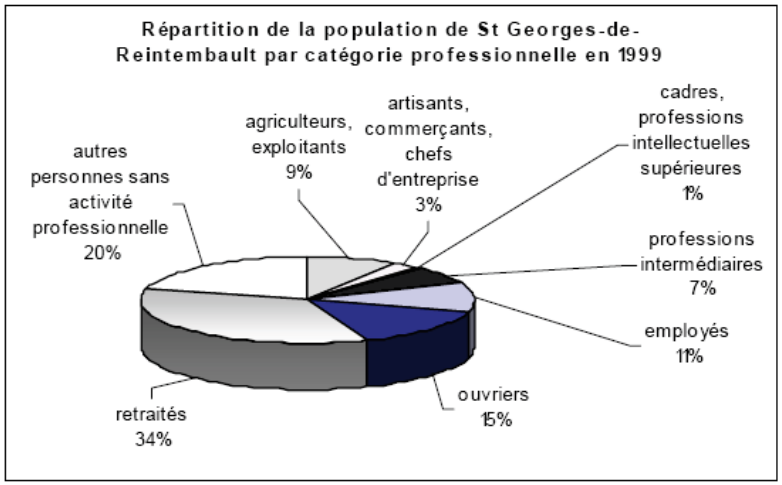
Offre de transport ouverte à tous les publics :
La ligne régulière du réseau interurbain d'Ille-et-Vilaine dessert les communes de Fougères, Landéan, La Bazouge du Désert, Louvigné-Du-Désert, Saint-Georges-de-Reintembault (Place A. Dubois).
Au regard des flux domicile-travail présentés plus haut, la ligne régulière relie les principaux pôles générateurs entre eux.
Outre la ligne régulière, le Conseil Général organise des lignes réservées aux scolaires en rabattement sur les établissements scolaires de Fougères, Saint-Georges-de-Reintembault et Louvigné-Du-Désert. Sur Saint-Georges-de-Reintembault, le rabattement se fait sur le collège privé, le collège public, l'école primaire depuis l'ensemble des communes de la Communauté.

Afin de limiter l'usage de la voiture :

- faciliter les déplacements à pieds et à vélo
- proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes
- proposer des connexions accessibles à tous (PMR)
- favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel (mutualisation des arrêts de cars au centre bourg).

titre 5.5 - LE CONTEXTE ECONOMIQUE

titre 5.5.1 - La répartition de la population par catégorie socio-professionnelle



A l'échelle de la Communauté de Communes de Louvigné-du-Désert

- 1/3 de la population est retraitée
- Une part dominante d'ouvriers, d'employés et d'agriculteurs
- Une part non négligeable de personnes sans activité professionnelle

A l'échelle de la commune de Saint-Georges-de-Reintembault

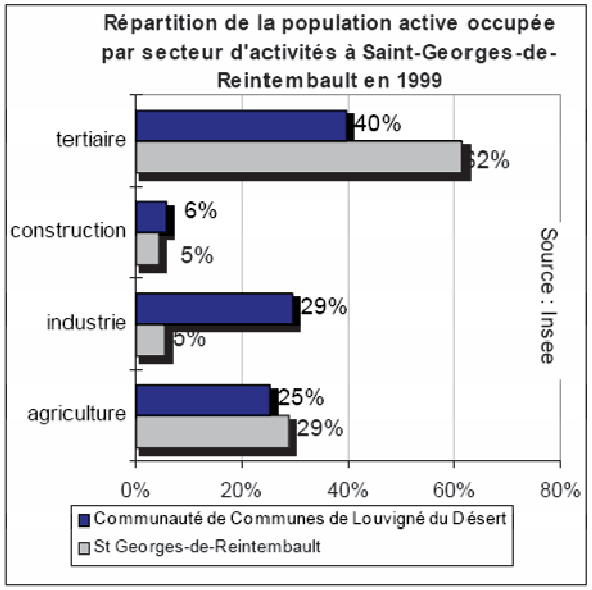
- Plus du tiers de la population en âge de travailler6 est à la retraite.
- Une répartition par catégories professionnelles assez similaire à celle de la Communauté de Communes, avec cependant, une proportion moindre d'ouvriers

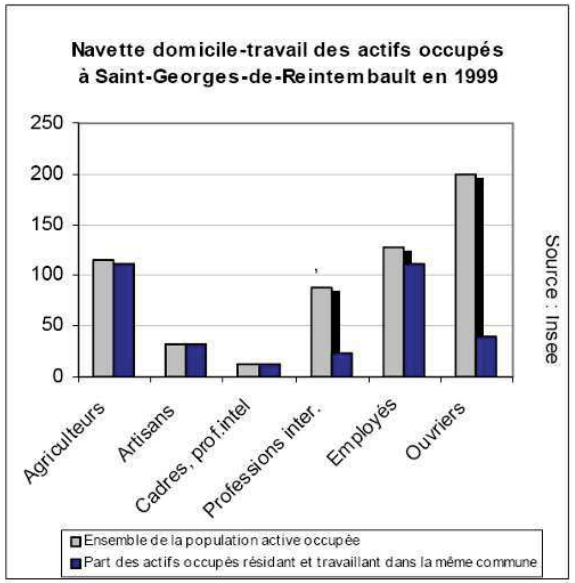
(7 points au-dessous de celle de la Communauté de Communes)

titre 5.5.2 - L'activité

A l'échelle de la Communauté de Communes de Louvigné du Désert

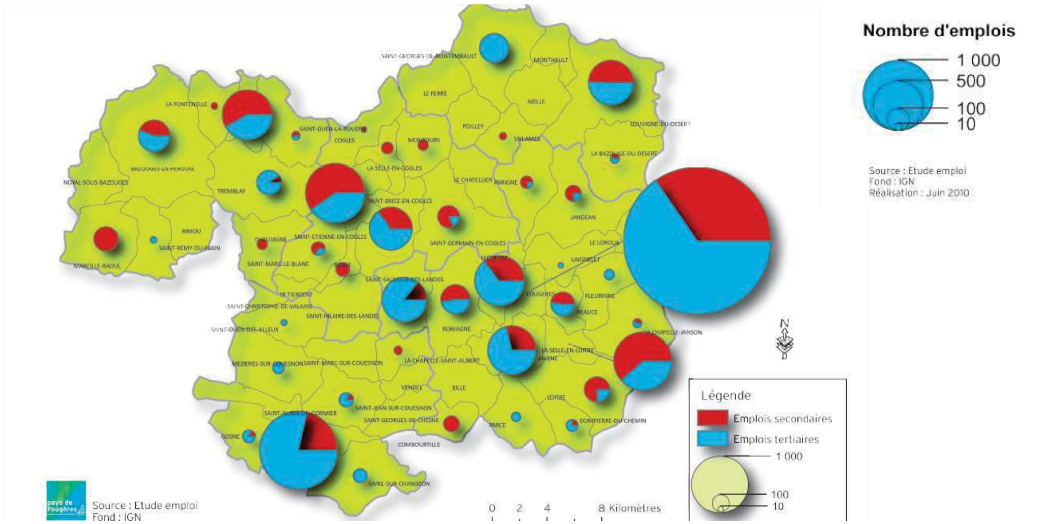
La Communauté de Communes de Louvigné du Désert constituait en 1990 le deuxième pôle d'emploi du Pays de Fougères, celle-ci est passée en 4ème position en 1999. Rappelons qu'à l'échelle Pays, le secteur agricole représente 12% des emplois (à l'échelle régionale, 8%), le tertiaire 53% (à l'échelle régionale 68%)7 et celui de l'industrie 28% (à l'échelle régionale 18%).La Communauté de Communes de Louvigné n'échappe pas à la baisse du nombre d'agriculteurs mais celle-ci est la moins importante de toutes les autres Communautés de Communes composant le Pays de Fougères.8

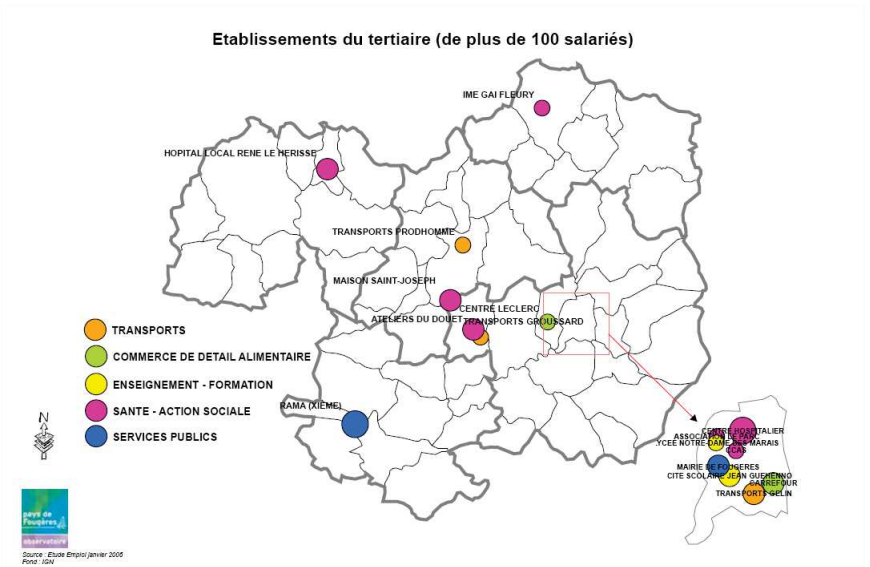




Répartition des actifs à l'échelle de la commune de Saint-Georges-de-Reintembault

- Une dominante d'actifs occupés dans le secteur tertiaire (essentiellement dans l'enseignement et dans l'action sociale)
- Une proportion d'agriculteurs importante attestant du caractère encore rural de la commune.
- Une faible part de la population occupée travaillant dans le secteur industriel





↑ Forte présence du secteur santé - action sociale

A l'échelle du Pays de Fougères, les effectifs du secteur agricole ont continué à diminuer.
De son côté le tertiaire confirme sa montée progressive.
La santé, l'action sociale, le commerce et les services aux entreprises sont les plus dynamiques.
La commune de Saint Georges de Reintembault s'inscrit dans cette dynamique, par la présence de l'IME Gay Fleuri qui génère plus de 150 emplois

Établissements	Saint-Georges-de-Reintembault (35271)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2009	173
Part de l'agriculture, en %	47,4
Part de l'industrie, en %	5,8
Part de la construction, en %	10,4
Part du commerce, transports et services divers, en %	24,3
dont commerce et réparation auto, en %	5,8
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	12,1
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	16,2
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	4,0

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).



titre 5.6 - L'ACTIVITE AGRICOLE

titre 5.6.1 - Les exploitations

Au 1er avril 2004, la commune comptait 86 exploitations réparties de la façon suivante :

- 68 exploitations individuelles
- 9 GAEL
- 7 EARL
- 2 SCEA

Le site de l'AGRESTE dénombrait 123 exploitations agricoles en 2000, dont 76 professionnelles, contre 215 en 1988.
On dénombrait alors 146 chefs de d'exploitations répartis dans les tranches d'âge suivantes :

- 48 moins de 40 ans
- 60 ayant entre 40 et 54 ans
- 38 ayant plus de 55 ans

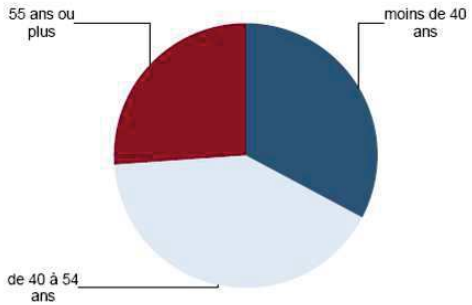
Population - Main d'oeuvre

	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants	146	223
dont à temps complet	92	122
Population familiale active sur les exploitations	211	350
Unités de travail annuel (y.c. ETA-CUMA) (1)	145	242
dont : UTA familiales	139	236
UTA salariées	4	5

(1) : Entreprises de travaux agricoles (ETA), Coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Répartition des chefs d'exploitation et coexploitants selon l'âge en 2000



titre 5.6.2 - Les surfaces

La Surface Agricole Utile est de 2 837 ha, pour une superficie communale de 2589 ha, soit à peine 50% du territoire communale.
Les secteurs agricoles sont principalement orientés vers la production de bovins et l'élevage de vaches laitières. Cette surface est en augmentation par la suppression progressive des petites exploitations et le regroupement des terres. Des échanges amiables de parcelles agricoles ont permis l'amélioration des structures d'exploitation.

Superficie en ha		
1979	1988	2000
2 897	2 793	2 837

La commune d'une superficie de 3 102 ha était occupée par l'activité agricole à hauteur de 2 642 ha en 2000 (85 % du territoire communal).
La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations dont le siège est sur la commune a évolué de la façon suivante :

Le nombre de siège d'exploitation a fortement diminué (76 en 2000, 121 en 1988, 132 en 1979) : baisse de 37 % entre 1988 et 2000. Parallèlement, la superficie agricole utilisée moyenne est passée entre 1988 et 2000 de 19 ha à 34 ha (+ 79 %).
La majeure partie des surfaces agricoles est destinée à l'alimentation des bovins (pâtures ou ensilage).

Superficies agricoles
Utilisation des terres agricoles

Céréales		Maïs fourrage		Surface Toujours en Herbe		Prairies temporaires		Total
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
375	*13,5*	713	*25,6*	632	*22,7*	1 063	*38,2*	2 783

titre 5.6.3 - Cheptel

Le nombre de bovins (5 892 en 2000) a légèrement régressé (5 984 en 1988) avec notamment une nette baisse du nombre de vaches laitières (2 155 contre 2 905 en 1988 soit moins 26 %) qui s'explique par l'augmentation de la productivité laitière moyenne par vache.
La production porcine est présente : 648 truies mères, 7 594 porcs à l'engraissement et verrats.
Les volailles sont représentées par les élevages de dindes et dindons (9 896 animaux) et des poulets de chair (2 106).
Notons enfin la présence d'un élevage cunicole (lapins).

Cheptel

	Exploitations concernées		Effectif	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	101	174	5 892	5 984
dont vaches	90	148	2 420	2 934
Volailles	83	149	32 419	40 943

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

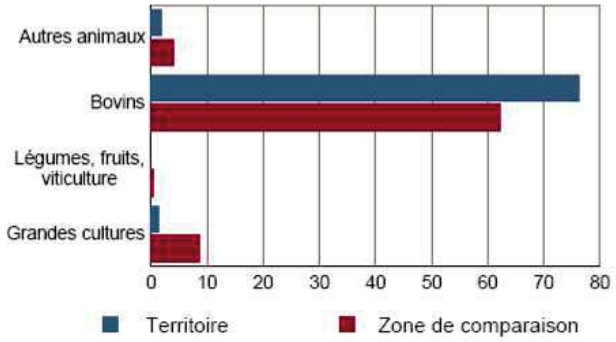
titre 5.6.4 - Typologie des exploitations

Orientation technico-économique des exploitations

	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Ensemble	**120**	**215**	**2 837**	**2 793**
dont : grandes cultures	3	7	41	52
légumes, fruits, viticulture	0	0	0	0
bovins	78	133	2 164	2 109
autres animaux	13	41	52	131

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Répartition de la SAU selon les principales orientations technico-économiques en 2000



Source : AGRESTE, recensement agricole 2000

Le diagnostic économique agricole réalisé par le service juridique de la Chambre d'Agriculture a permis d'affiner le diagnostic initial et de mettre à jour les données agricoles (ci-dessous – extraits du diagnostic économique)

titre 5.6.5 - La forme des exploitations agricoles

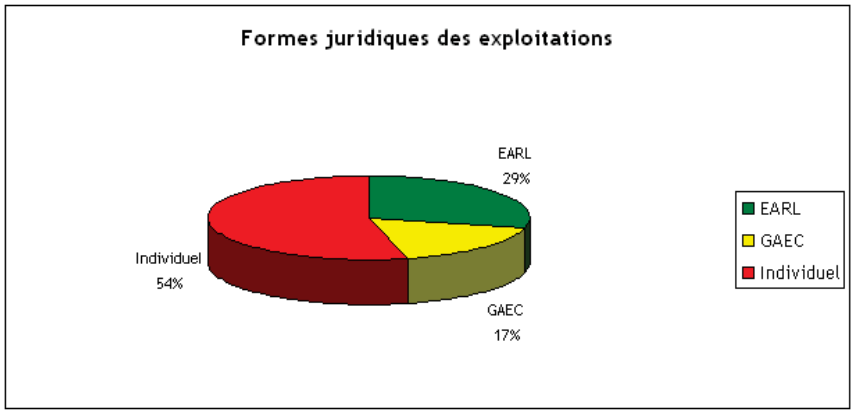
53 exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation ou un bâtiment sur le territoire de Saint-Georges-de-Reintembault ont été recensés par la commune. 51 ont répondu au questionnaire qui leur a été remis.

NB : une exploitation a cessé sont activité au lieu-dit la Basse Mouline. Les bâtiments n'ont pas été transmis, ils n'ont plus d'usage agricole. Elle n'est pas prise en compte dans la présente étude.
Au lieu-dit la Petite Beauduinais, l'activité agricole est secondaire par rapport à l'activité d'entreprise de travaux agricoles.
3 exploitations sont mises en valeur par des doubles actifs. Elles sont situées à La Cosnais, Villiers Cadors et les Basses Loges .

C'est donc sur le fondement de ces réponses que sont traitées toutes les données de la présente étude qui porte sur **52 exploitations**.

Les 52 exploitations de la commune réunissent au moins **81 actifs en équivalent temps plein** (dont 79 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs et 4 salariés).

Le Pays de Fougères a connu une progression de la part des exploitations en société, passant de 26% en 2000 à 40% en 2006.



Cette typologie est plutôt confirmée sur le territoire communal puisque les formes sociétaires représentent un peu plus de la moitié des exploitations.

Ce constat apporte d'ores et déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire favorise des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. Ces dernières années, les installations sociétaires représentent sur notre département plus de 77 % des installations aidées (80% en 2006). La transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. Ainsi, la question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associé ou de tiers. Toutefois, les analyses complémentaires suivantes permettront d'identifier s'il y a risque de disparition ou non d'exploitations sur le territoire communal.

Ce constat de « transmissibilité » d'exploitation est surtout vrai en élevage et plus particulièrement dans les élevages demandant des immobilisations en actif importants tels que stabulations, salles de traite, fosses, porcheries….

Cette information pourra être liée à la partie de l'étude portant sur l'état des bâtiments et les mises aux normes.

titre 5.6.6 - La démographie

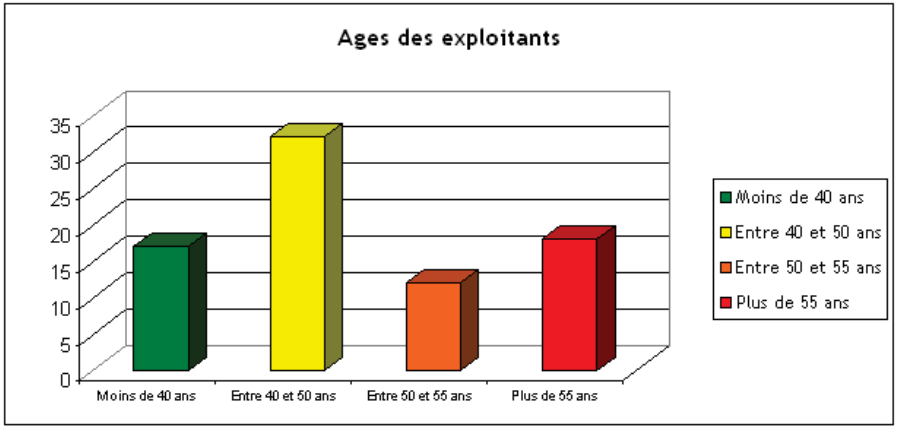
L'âge moyen des 79 chefs et conjoints d'exploitation **de 46 ans**. Il est identique à l'âge moyen des exploitants de la communauté de communes du Pays de Louvigné-du-Désert et de celui du Pays de Fougères.

62 % des exploitants a moins de 50 ans. Cette information peut-être rapprochée du constat que la classe d'âge des quadragénaires domine la pyramide des âges des chefs d'exploitations sur le Pays de Fougères.

Un lien peut être fait avec la fiche relative aux perspectives d'évolution qui permettra de mesurer la dynamique de renouvellement à venir.

Compte-tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à court et moyen terme en ce qui concerne la cessation et la transmission des exploitations dont le chef est âgé restent faibles.

Si on peut s'interroger sur les perspectives d'évolution des sièges et des éventuels mouvements fonciers, il faut relativiser : **la population agricole est jeu**



titre 5.6.7 - Les surfaces agricoles

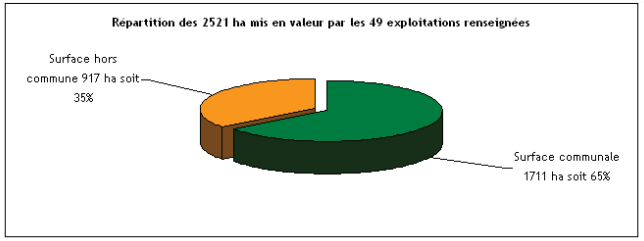
1- Les exploitations et les surfaces agricoles mises en valeur

Les 49 exploitations qui ont renseigné ce critère mettent en valeur une Surface Agricole Utile (SAU*) totale de **2521 ha, dont 1711 hectares sur la commune de Saint-Georges-de-Reintembault.**

La superficie moyenne d'une exploitation reintembaultoise est donc d'environ **51,45 hectares.** Cette surface moyenne est supérieure à celle du Pays de Fougères (45 ha) ainsi que de la communauté de communes du Pays de Louvigné-du-Désert (39 ha)[1].

Le graphique ci-dessous montre la part de la surface communale dans la surface totale mise en valeur par les 26 exploitations.

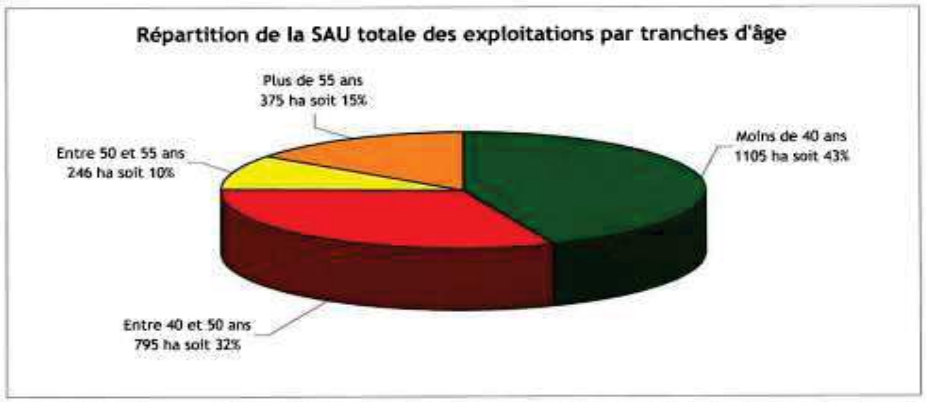
Il convient donc de noter la dépendance des exploitations vis-à-vis du territoire communal. Le graphique suivant montre qui plus est que 16 exploitations sur 47 ont la totalité de leur parcellaire sur la commune (il s'agit essentiellement des plus petites exploitations)et que 16 autres ont au moins 70% de leurs terres situées sur le territoire communal. A contrario, 11 exploitations ont plus de 50% de leur SAU sur une autre commune.



2. L'âge des exploitants et les surfaces agricoles mises en valeur

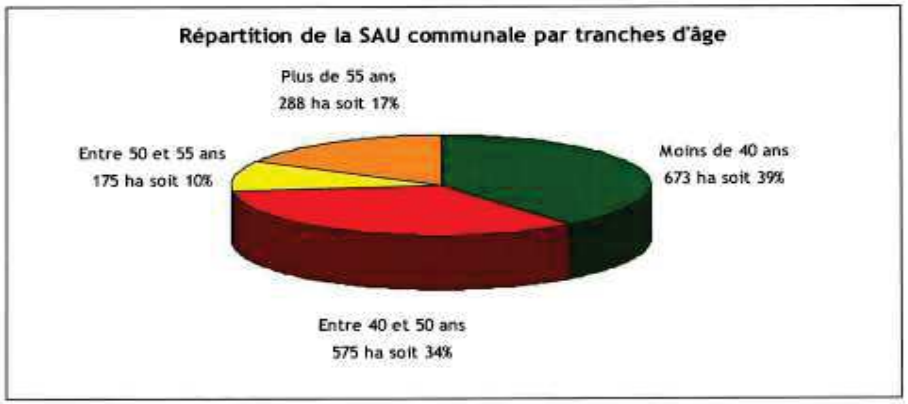
En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier la répartition des terres mises en valeur par rapport aux classes d'âge des exploitants. Dans le cadre des exploitations sociétaires, l'âge du plus jeune associé a été retenu.

Les graphiques suivants permettent quelques conclusions :



Les moins de 50 ans utilisent 75% des terres mises en valeur par les exploitations Reintembaultoises. La stabilité devrait donc être de mise. Cette information peut également se traduire par une pression foncière qui se renforcerait dans l'avenir, du fait des conflits d'usage propres à l'agriculture (agrandissement pour répondre aux normes environnementales, pour tendre vers des systèmes plus extensifs, pour améliorer, voire tout simplement maintenir son revenu), ou entre agriculture et les besoins des autres acteurs du territoire (urbanisation, loisirs…).

Le graphe suivant précise la répartition 1711 ha des terres exploitées **sur Saint-Georges-de-Reintembault** par les exploitations enquêtées(nous n'avons donc pas les données relatives aux exploitations implantées à l'extérieur et mettant des terres en valeur sur la commune).

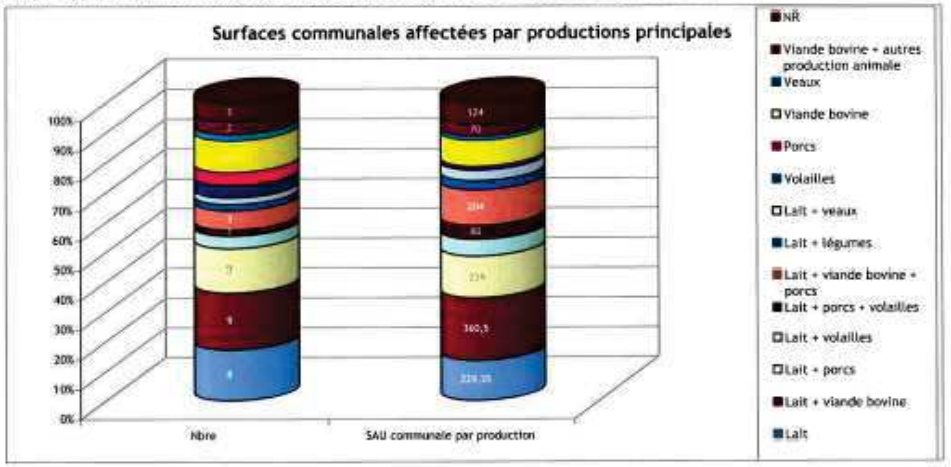


Les plus de 50 ans exploitent 463 hectares sur le territoire communal. Comme précédemment, ce constat pourrait présager d'une certaine stabilité foncière sur les 10 prochaines années. Cette analyse est à croiser avec celle du devenir des exploitations (cf. fiche 6).

titre 5.6.8 - Les productions agricoles

1. Les productions agricoles principales

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier vient très majoritairement en tête.



le Pays de Fougères est l'un des plus gros producteurs de lait, porcs et volailles du département. La production annuelle de lait du Pays de Fougères satisfait la consommation en produits laitiers de plus de 800000 personnes.

Toutefois, il est à remarquer que seules 8 exploitations ne produisent que du lait. Les autres ont un atelier complémentaire de production de porcs, viande bovine…

Deux débuts d'explication peuvent être avancés :

- le morcellement des terres (souvent cité par les agriculteurs – voir infra) conduit les producteurs laitiers à mettre en place sur leurs pâtures les plus éloignées des cheptels ayant besoin moins besoin d'accès aux bâtiments ; En effet, un cheptel laitier doit se rendre deux fois par jours à la traite. Il ne peut parcourir de longues distances donc les terres doivent être à proximités des bâtiments,
- les quotas « historiques » (c'est à dire ceux qui ont suivi la mise en place du régime des quotas laitiers) sont faibles. Les exploitations ont donc besoin d'ateliers complémentaires pour se garantir des revenus viables.

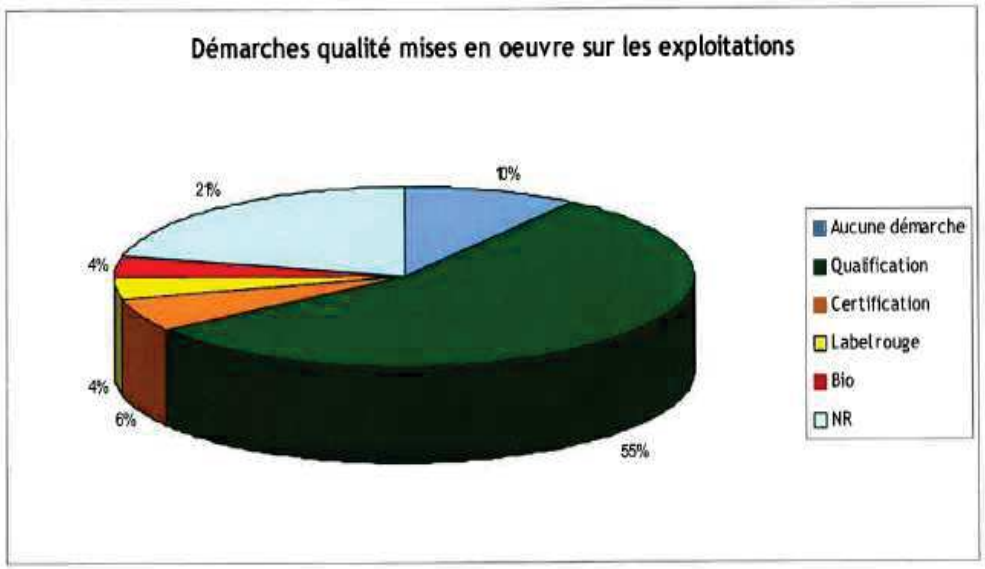
Ces explications sont très relatives.

On trouve 78 ateliers de productions animales répartis sur les 44 exploitations qui ont renseigné ce critère. Ces ateliers se ventilent de la manière suivante :

- 30 ateliers lait avec un quota moyen de 325 592 litres de lait.
- 17 ateliers porcs dont 6 spécialisés naisseurs avec en moyenne 68 truies par atelier et 11 spécialisés engraissement avec en moyenne 323 places.
- 2 ateliers veaux de boucherie avec 510 places au total.
- 23 ateliers viande bovine dont 12 pour de l'engraissement de bœufs (171 bœufs par an au total) et 11 ateliers taurillons qui ont en moyenne 21 places. Seul un élevage de taurillons compte plus de 200 places.
- 6 ateliers volailles dont 4 en volailles de chair (463 m² de bâtiment en moyenne avec 3 bâtiments inférieurs à 1000m²), 1 ateliers poules pondeuses et 1 en canards pour un total de 41000 volailles.

2. Les exploitations et les modes de valorisation des productions agricoles

La majeure partie des exploitations est engagée dans des démarches de qualités.



La majeure partie du territoire communal (69%) mis en valeur par les exploitations communales l'est sous un signe ou une démarche de qualité.
L'ensemble des ateliers lait sont qualifiés (chartes de bonnes pratiques). La commune compte également 2 ateliers en production label rouge et deux autres en agriculture biologique.

En complément, se référer aux cartes 6, 7, 8 et 9 de l'atlas cartographique.

3. La diversification de l'activité agricole

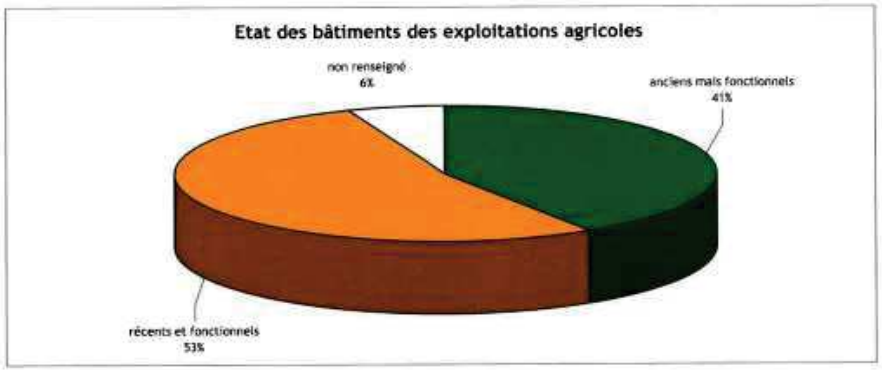
Les activités de diversification d'une exploitation agricole sont définies comme suit : « les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation » (article L 311-1 du Code rural).

Aucune des exploitations enquêtées n'a développé ce type d'activité.

titre 5.6.9 - Les exploitations agricoles et leur environnement

1. L'état du bâti agricole - la mise aux normes des exploitations

Les exploitations ont beaucoup investi dans leurs bâtiments agricoles puisque **9/10 des exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels** et plus de la moitié **des exploitations déclarent ces bâtiments récents.**

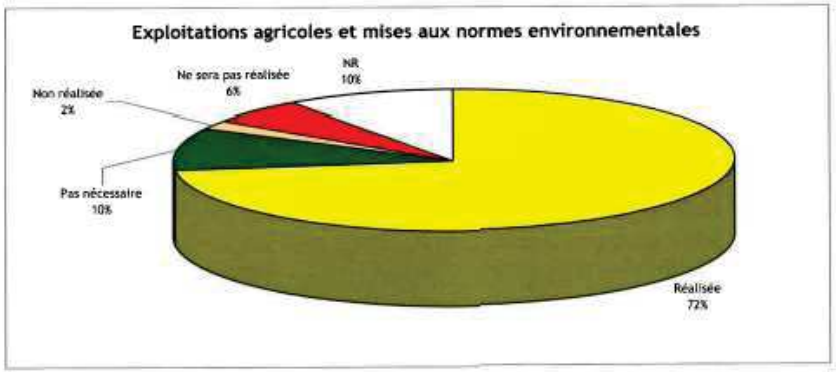


Pour les activités d'élevage, des normes obligent à gérer les effluents d'élevage (eaux blanches, eaux brunes, déjections animales) ainsi que les jus d'ensilage de façon à les stocker pour les épandre en période autorisée.

Les ouvrages de mise aux normes sont généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, le coût des investissements réalisés peuvent être pour autant répercutés sur les prix de vente.

La majeure partie des mises aux normes a été réalisée avec des aides publiques, surtout dans le cadre des Programmes de Maîtrise de Pollution d'Origine Agricole (PMPOA 1 et PMPOA 2).

A Saint-Georges-de-Reintembault, les sites ou sièges d'exploitations sont dans leur quasi-intégralité aux normes environnementales ou en cours de mises aux normes.



Les agriculteurs de Saint-Georges-de-Reintembault ont donc mobilisé des capitaux importants dans leurs bâtiments et dans les ouvrages de mises aux normes. Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de PLU, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

2. le régime sanitaire des exploitations agricoles et règle de « réciprocité »

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de ce dernier, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental, soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Certaines activités agricoles, même sans élevage (stockage céréales) ressortent des ICPE.

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles comme l'épandage, éloignement vis-à-vis des tiers...

Concernant les distances d'implantation vis-à-vis des tiers, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) se voient imposer une distance implantation des bâtiments renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavage de 50 m minimum par rapport aux tiers (voir arrêté préfectoral du 18 mars 1985).
- les élevages relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) se voient imposer une distance d'implantation générale minimum de 100 m à compter de tous leurs bâtiments et installations agricoles (en ICPE A, une distance d'éloignement supérieure pouvant être imposée - voir par exemple les arrêtés ministériels ICPE D et ICPE A pour l'élevage **de bovins, de volailles et/ou de gibier à plumes et de porcs).**

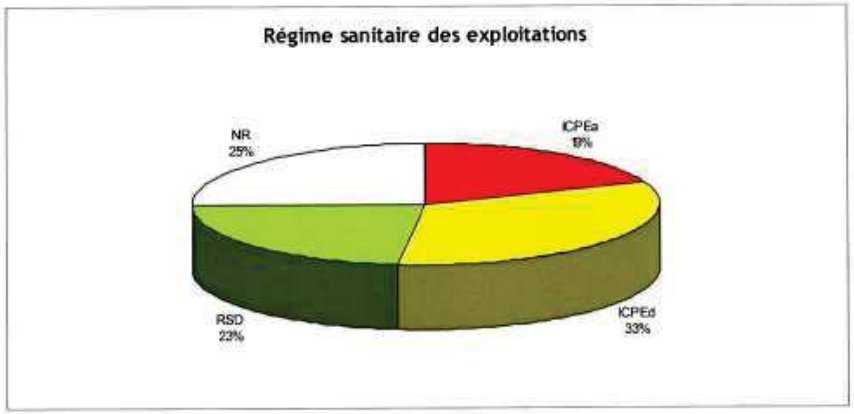
Même s'il existe des possibilités d'obtenir des dérogations (sous réserve de mesures compensatoires la plupart du temps) pour les exploitations existantes, elles sont malgré tout tenues de s'éloigner des tiers.

Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation.

C'est l'article L 111-3 du Code rural qui dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ». Ce même article ouvre ensuite différents régimes dérogatoires.

Toutefois, si cet article pose le principe de la réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolution des exploitations.

Il a donc paru important de recenser cette information. **Ainsi, la quasi-intégralité des exploitations de Saint-Georges-de-Reintembault relève d'un régime sanitaire imposant des normes d'éloignement vis-à-vis des tiers (une seule n'a pas répondu mais pratique de l'élevage).**



Il conviendra donc, en complément de la question des conflits de voisinage, de poser la question de l'empiètement sur ces périmètres d'éloignement (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

Cette réflexion sera à mener sur du long terme : faut-il raisonner sur le régime applicable à l'exploitation ou sur le régime le plus contraignant qui pourrait lui être applicable ? (ceci afin de ne pas bloquer ses possibilités d'évolution ou d'association avec une autre exploitation).

3. Les tiers proches des exploitations ou sites de production

Les exploitations agricoles peuvent générer des gênes que les voisins peuvent contester au titre des « troubles anormaux de voisinage ».

Il est commun d'entendre dire que les voisins arrivés postérieurement à l'exploitation agricole, se sont implantés « en connaissance de cause » et qu'à ce titre, ils ne sont pas fondés - du moins moralement- à ce plaindre de l'exploitation agricole voisine.

Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

En effet, l'article L. 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales [...] n'entraîne pas droit à réparation » dès lors que le voisin est arrivé postérieurement à l'existence de l'activité et que celle-ci s'exerce en respectant toutes les normes en vigueur **et qu'elle n'a pas été modifiée.**

Cette protection est donc limitée : les tiers arrivés postérieurement à l'implantation de l'exploitation retrouvent la possibilité de se plaindre du trouble de voisinage dès que l'activité agricole se modifie (ex : accroissement de cheptel, travaux de mise aux normes...).

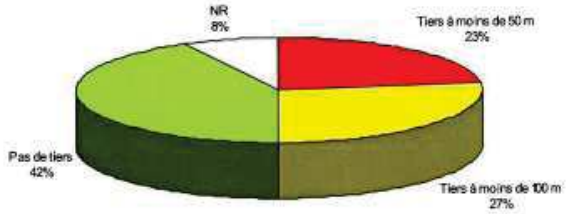
Si l'action en justice du voisinage de l'exploitation n'est pas conditionnée par une distance maximale d'éloignement (au-delà de laquelle par exemple, la plainte du voisin serait irrecevable), il n'en reste pas moins que c'est le plus souvent - surtout en élevage - le voisinage proche des bâtiments agricoles qui représente le plus fort potentiel de conflits.

Nous avons donc interrogé les exploitants sur le nombre de voisins situés à moins de 50 ou 100 mètres de leurs bâtiments et installations agricoles. Cela permet d'appréhender la sensibilité des exploitations par rapport à ce risque.

Le futur PLU pourra veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette réflexion est à mener en parallèle d'une étude sur les hameaux (typologie, sécurité, assainissement, réseaux et voirie...).

NB : sont également considérés comme tiers les anciens exploitants agricoles ayant cédé leur exploitation à l'actuel agriculteur, même dans un cadre familial, ainsi que les anciens associés.

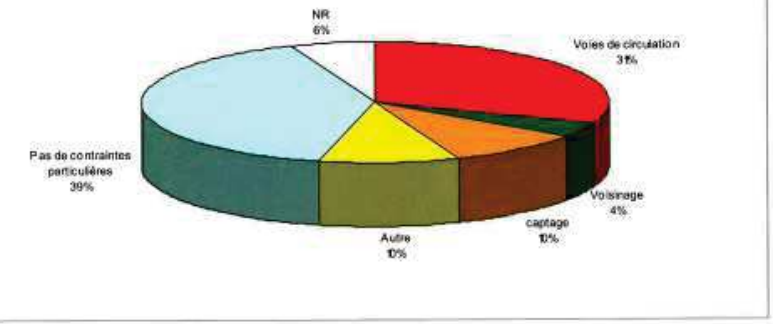
Présence de tiers à proximité des exploitations



4. Les contraintes rencontrées

Le graphique ci-dessous expose la fréquence des réponses à la question suivante : « *rencontrez-vous des contraintes particulières aujourd'hui. Si oui, dans quel domaine ?* ».

Contraintes pesant sur les exploitations



Les difficultés liées aux déplacements agricoles sont les contraintes les plus cités par les exploitants. Ces dernières sont liées au morcellement du parcellaire agricole (cf. infra).

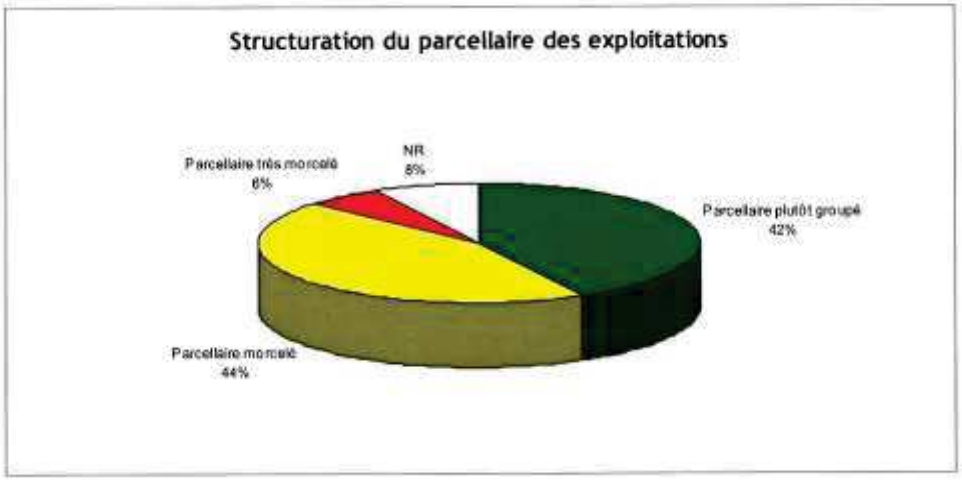
5. Le morcellement

Pour rationaliser le temps de travail, les coûts et le transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. L'analyse de la surface exploitée autour du siège (dans un périmètre de 500 mètres) montre que des disparités existent entre les exploitations.

La moitié des 52 exploitations enquêtées déclarent avoir un parcellaire morcelé voir très morcelé. 27 exploitations ont moins de 50% (dont 13 qui ont moins de 30%) de leur surfaces groupées dans un périmètre de 500 mètres autour des bâtiments.

La commune de Saint-Georges-de-Reintembault n'a jamais été remembrée. La structuration du parcellaire est une contrainte pour les exploitations.

Structuration du parcellaire des exploitations



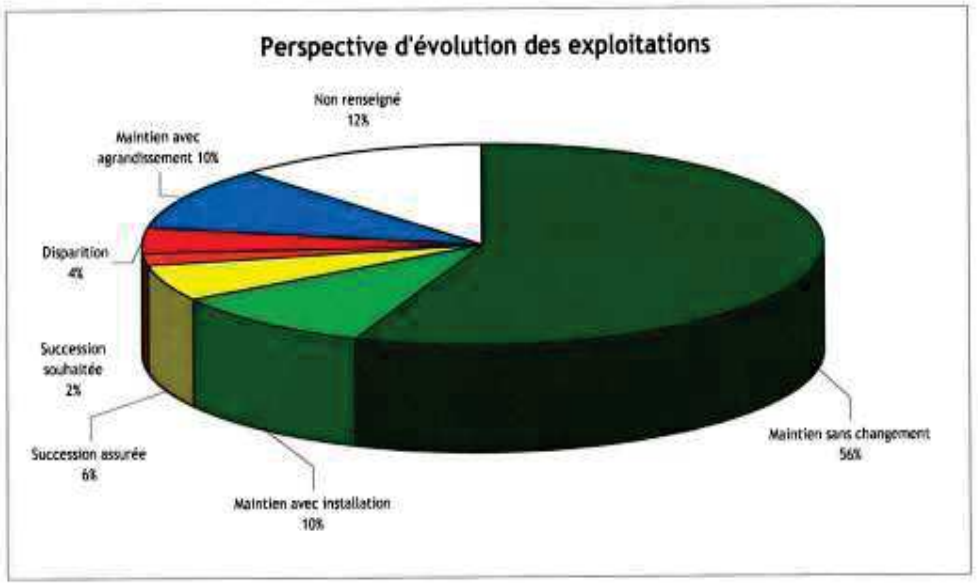
Des projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles pourront dans certains cas, gêner ou nuire à certaines exploitations.

L'impact parcellaire n'engendrant pas les mêmes incidences, les analyses sur les systèmes de production et la localisation géographique de chaque exploitation sont indissociables de cet indicateur.

En complément, se référer aux cartes 3, 4 et 5 de l'atlas cartographique.

titre 5.6.10 - Le devenir des exploitations agricoles

Cette analyse « à dire d'exploitant » repose sur les propos recueillis auprès de ce derniers lors de l'enquête. Elle est indépendante de toutes les évolutions économiques et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitations agricoles.



Trois sièges d'exploitation devraient cesser dans les 5 prochaines années sans reprise ou transmission.
Cinq exploitations devraient accueillir un nouvel associé.
Trois exploitants déclarent un projet d'installation dans le cadre familial ou par un tiers connu.
Un autre exploitant a une incertitude quant à la transmission de leur exploitation.

Les 4/5 des exploitations devraient se maintenir. Le dynamisme local est donc avéré.

La stabilité des exploitations agricoles et du foncier, déjà présagé dans les autres réponses, est ici affirmée.

En complément, se référer à la carte 10 de l'atlas cartographique.

titre 5.6.11 - Synthèse de l'agriculture communale

L'activité agricole est très présente sur la commune : les 52 sites d'exploitations enquêtés mettent en valeur **2521 ha, dont 1711 hectares sur la commune de Saint-Georges-de-Reintembault.** Elles occupent **81 personnes à temps plein**, essentiellement des chefs d'exploitations et conjoints. Seuls 4 salariés sont employés par les exploitations de la commune.
La forme juridique des exploitations évolue vers des entreprises sociétaires qui représentent 50% des exploitations.
L'élevage domine l'activité agricole avec **78 ateliers de productions animales** dont 30 ateliers laitiers, 17 ateliers porcs et 23 ateliers viande bovine.

Elle se caractérise par une population agricole jeune (46 ans en moyenne) et donc se traduirait par une relative stabilité sur les prochaines années. Les évolutions de l'agriculture sont cependant difficiles à quantifier aujourd'hui car elles dépendent des réformes économiques.

De plus, l'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver ou créer des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers.
La commune n'a jamais été remembrée, le parcellaire agricole est morcelé et ne répond pas toujours aux besoins de l'agriculture actuelle. Il conviendra de prendre en compte cet élément notamment dans le travail sur le bocage et les chemins.

Le maintien et la confortation de l'agriculture sur Saint-Georges-de-Reintembault révèle donc plusieurs défis :

- celui de la non-aggravation, voire de la diminution des contraintes pesant sur les sièges d'exploitation et sur le morcellement du parcellaire agricole. Ces phénomènes peuvent pour certains se réduire d'eux-mêmes (ex : diminution du morcellement par le regroupement des exploitations et donc du parcellaire) ou par une aide des collectivités (ex : animation échanges amiables). Le document d'urbanisme en cours de réalisation aura également sa part d'impacts positifs (ex : ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole du territoire) ou négatifs (urbanisation, plus ou moins marquée),

- celui de l'affichage de la vocation agricole des terres et des sièges ou sites de production agricole.

Le renouvellement des chefs d'exploitations opéré depuis les années 2000 devrait se poursuivre, assurant le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non. Cet enjeu est aujourd'hui important dans le cadre du développement et de l'aménagement des territoires, qu'ils soient ruraux, littoraux ou périurbains.

La recherche d'un équilibre territorial conciliant l'ensemble des activités, l'accueil de population et enjeux environnementaux n'est pas une démarche aisée. Cette étude doit permettre de sensibiliser et d'aider les élus dans leurs prises de décisions pour réaliser leur projet de développement durable et de planification.

TITRE 6 - L'ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Les documents à prendre en compte

titre 6.1 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

titre 6.1.1 - Servitude A4 – Servitude relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux

Application d'une **servitude de passage de 4 m** comptée à la rive, pour l'application de la servitude de passage des engins mécaniques de curage et de faucardement, sur les berges des cours d'eau non navigables et non flottables. Il s'agit d'une servitude relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux. Elle peut être étendue toutes les fois qu'un obstacle fixe, situé à proximité de la berge, s'oppose au passage des engins.
Elle s'applique sur les berges et dans le lit des cours d'eau suivants :

Par arrêté préfectoral en date du 5 mai 1977, les affluents de ces cours d'eau sont également soumis à cette servitude.

titre 6.1.2 - Servitude A5 – Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau potable

Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U ., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.

titre 6.1.3 - Servitude I4 – Servitude relatives à l'établissement des canalisations électriques

Servitude relative à la distribution d'énergie :
Réseau électrique HTA de distribution et réseau HTB transport :

- 90 kV LAUNAY – SAINT-BRICE
- 90 kV LAUNAY – Z L'AGUILLETTE
- 400 Kv DONLOUP – LAUNAYI & II

titre 6.1.4 - Servitude EL7 – Servitudes d'alignement

- VC 23
- VC 3
- CR 19
- RD 16
- RD 105
- RD 14
- CD 16 traverse du bourg
- CD 105 traverse du bourg
- CD 115 traverse du bourg
- CD 14 La Ville Es Bois
- CD 14 Le bourg

Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeuble en saillie).

titre 6.1.5 - Servitude PT3 – Servitude relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.

1- Câble n° F 213-2 Fougères Avranches Artère à fibres optiques
2- Liaison Hertzienne Saint-Laurent-de-Terregatte – Lécousse Réseau sécurité RTE
- Largeur du couloir : 0.1 km
- Altitude NGF : 25 m

titre 6.1.6 - Servitude PT4 – Servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.

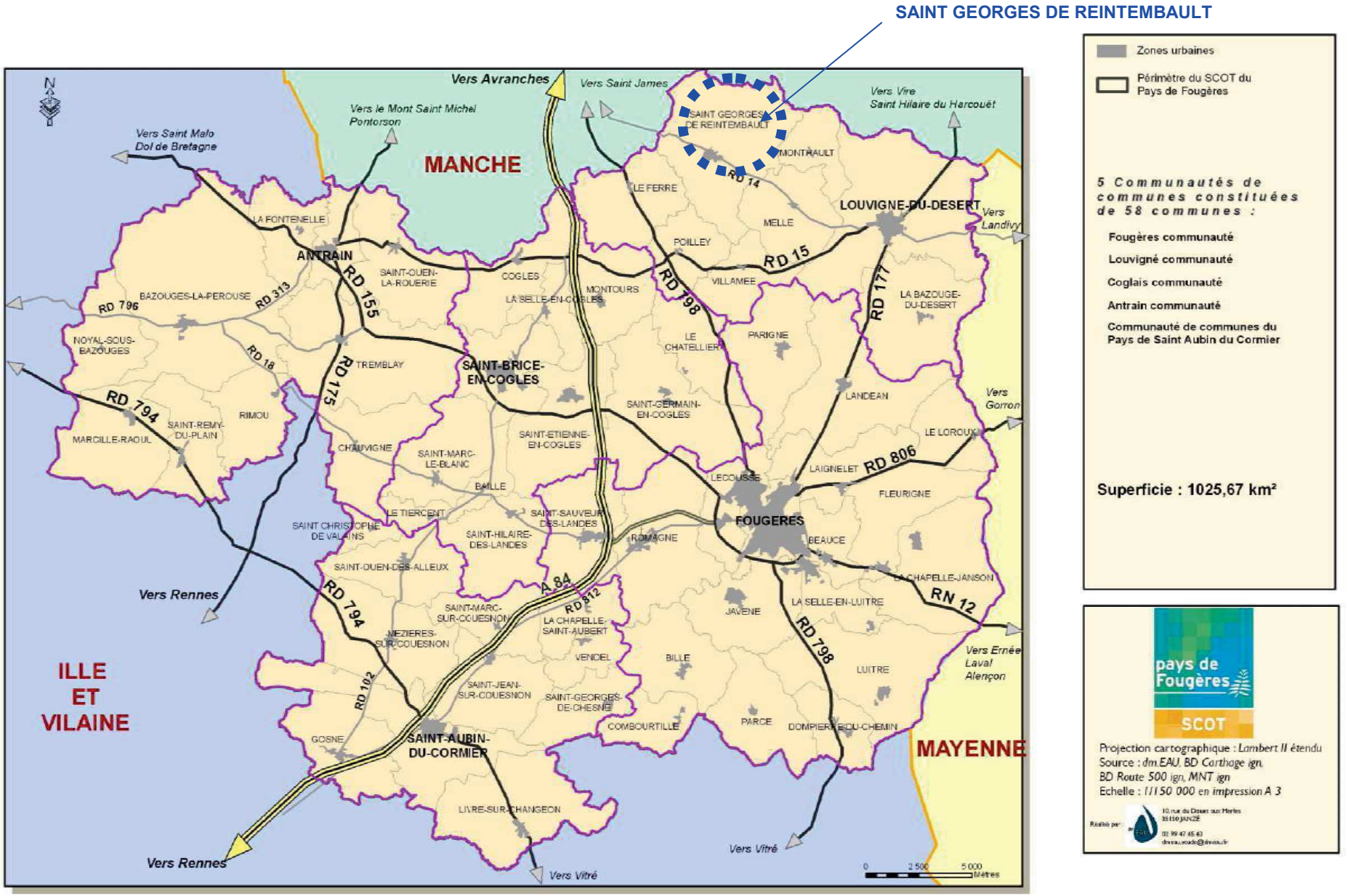
titre 6.1.7 - Servitude T7 – Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement

Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

titre 6.2 - LE SCOT

Le SCOT du Pays de FOUGERES a été arrêté le 4 mars 2009. Il fixe les principales orientations en termes d'aménagement et de protection qui sont déclinées dans le document d'orientations générales du SCOT. Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCOT, tout principalement avec le Document d'Orientations Générales *(DOG)*.

	population							tx croissance annuel		
	1990	1999		2005		2015		1990-1999	1999-2005	2005-2015
CC Antrain Communauté	8772	8428	11,0%	8800	11,0%	10750	10,9%	-0,4%	0,7%	2,0%
CC Coglais Communauté	10496	10295	13,5%	11000	13,8%	14000	14,2%	-0,2%	1,1%	2,4%
CC Louvigné Communauté	9452	8938	11,7%	9000	11,3%	10500	10,7%	-0,6%	0,1%	1,6%
CC Fougères Communauté	39492	39353	51,4%	40200	50,4%	47200	47,9%	0,0%	0,4%	1,6%
CC Pays St Aubin du Cormier	8278	9503	12,4%	10800	13,5%	16000	16,3%	1,5%	2,2%	4,0%
total SCOT	**76490**	**76517**	**100%**	**79800**	**100%**	**98450**	**100%**	**0,004%**	**0,7%**	**2,1%**


SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT
Zones urbaines
Périmètre du SCOT du Pays de Fougères
5 Communautés de communes constituées de 58 communes :
Fougères communauté
Louvigné communauté
Coglais communauté
Antrain communauté
Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier
Superficie : 1025,67 km²
pays de Fougères
SCOT
Projection cartographique : Lambert II étendu
Source : dm.EAU, BD Carthage ign,
BD Route 500 ign, MNT ign
Echelle : 1/150 000 en impression A 3
MANCHE
ILLE ET VILAINE
MAYENNE
Vers Avranches
Vers Saint James
Vers Vire Saint Hilaire du Harcouët
Vers le Mont Saint Michel Pontorson
Vers Saint Malo Dol de Bretagne
Vers Rennes
Vers Vitré
Vers Landivy
Vers Gorron
Vers Ernée Laval Alençon
SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT
MONTHAULT
LE FERRE
MELLE
LOUVIGNE-DU-DESERT
POILLEY
VILLAMEE
LA BAZOUGE-DU-DESERT
LA FONTENELLE
ANTRAIN
SAINT-OUEN-LA-ROUERIE
COGLES
MONTOURS
LA SELLE-EN-COGLES
BAZOUGES-LA-PEROUSE
NOYAL-SOUS-BAZOUGES
TREMBLAY
SAINT-BRICE-EN-COGLES
LE CHATELLIER
PARIGNE
LANDEAN
SAINT-GERMAIN-EN-COGLES
SAINT-REMY-DU-PLAIN
MARCILLE-RAOUL
RIMOU
CHAUVIGNE
SAINT-MARC-LE-BLANC
SAINT-ETIENNE-EN-COGLES
LE LOROUX
LAIGNELET
LECOUSSE
FLEURIGNE
BAILLE
LE TIERCENT
SAINT-SAUVEUR-DES-LANDES
SAINT CHRISTOPHE DE VALAINS
SAINT-HILAIRE-DES-LANDES
ROMAGNE
FOUGERES
BEAUCE
SAINT-OUEN-DES-ALLEUX
LA CHAPELLE-JANSON
SAINT-MARC-SUR-COUESNON
LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT
JAVENE
LA SELLE-EN-LUITRE
MEZIERES-SUR-COUESNON
VENDEL
BILLE
LUITRE
SAINT-JEAN-SUR-COUESNON
SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMBOURTILLE
PARCE
DOMPIERRE-DU-CHEMIN
GOSNE
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
LIVRE-SUR-CHANGEON
RD 14
RD 15
RD 155
RD 313
RD 796
RD 18
RD 175
RD 794
RD 198
RD 177
RD 806
A 84
RD 812
RD 102
RN 12
0
2 500
5 000
Mètres

PROMOUVOIR UNE ORGANISATION TERRITORIALE QUI PERMETTE DE CONCILIER IDENTITE, ATTRACTIVITE, SOLIDARITE ET DURABILITE

Les cinq fondements du PADD du SCOT qui guident le développement du territoire :

1) **Concilier fonction résidentielle et fonction économique** : favoriser le développement économique pour éviter de faire du pays un territoire « dortoir » dépendant des territoires extérieurs en termes d'emplois mais aussi de consommation de biens et de loisirs.

2) **Concilier identité et attractivité** : accompagner le décollage démographique amorcé sur certaines communes tout en préservant l'identité des bourgs et des hameaux (qualité de vie et qualité architecturale) ; prendre appui sur les chefs lieu de canton afin d'y développer les services et les équipements nécessaires pour répondre aux besoins futurs des ménages à l'échelle des bassins de vie locaux.

3) **Concilier solidarité et attractivité** : permettre le développement harmonieux de l'ensemble du territoire en favorisant le développement des secteurs géographiques qui semblent à l'écart des dynamiques actuelles de croissance, en améliorant l'offre de logements pour permettre des parcours résidentiels à l'intérieur du pays d'une part, et maintenir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle d'autre part.

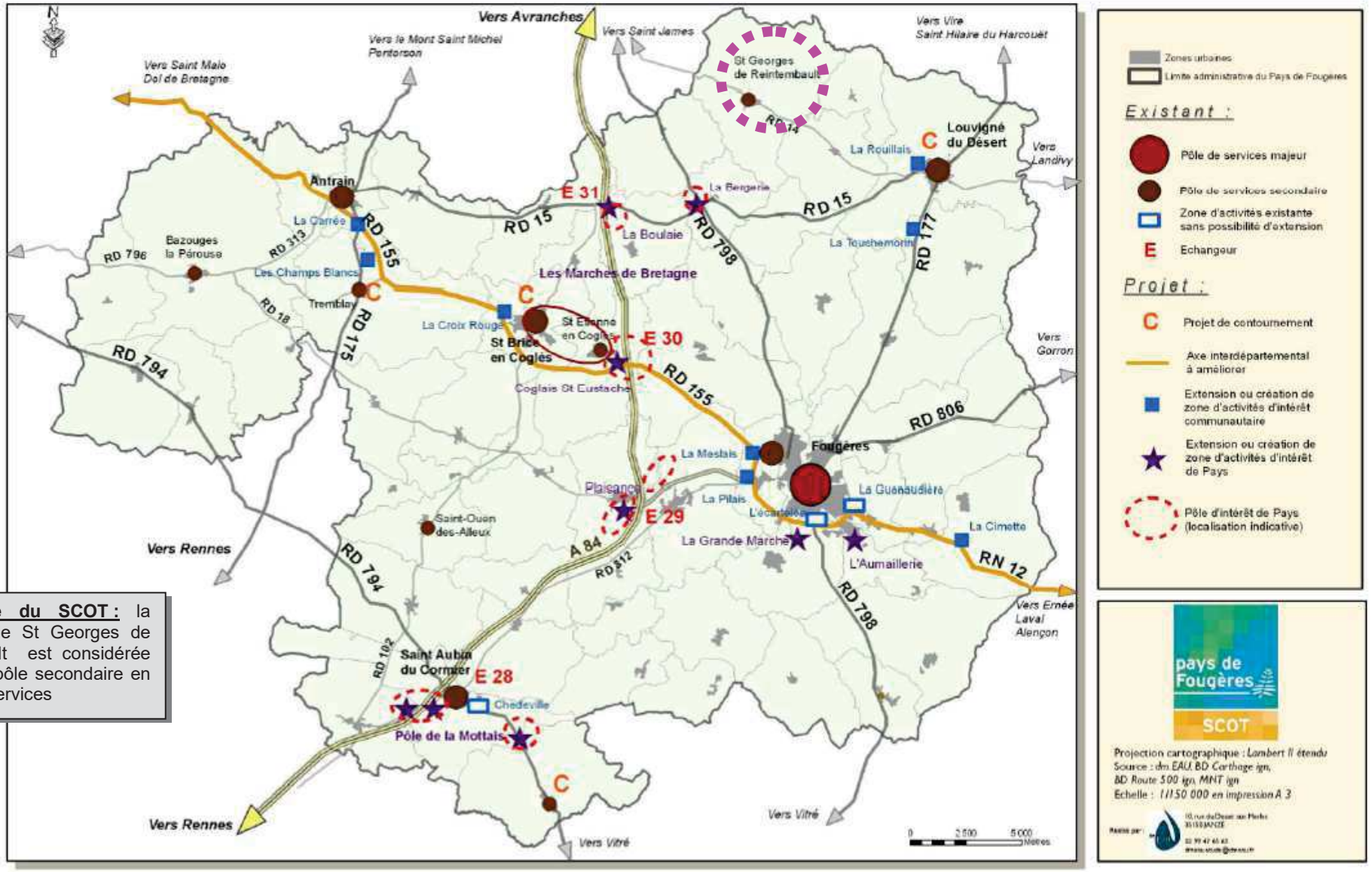
4) **Concilier développement et durabilité** : encadrer le développement de l'urbanisation pour accompagner les évolutions démographiques et les rendre compatibles avec le maintien des équilibres environnementaux (qualité paysagère, patrimoine bâti, qualité de la ressource en eau) et sociaux (mixité sociale et intergénérationnelle, qualité de l'offre en équipements et services publics).

5) **Concilier ruralité et urbanité** : favoriser le développement démographique de l'ensemble des communes du pays en favorisant l'émergence et le maintien de centralités de bassins de vie urbains et ruraux tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles. Par conséquent, le SCOT fait valoir une organisation spatiale garante des grands équilibres et moteur de développement.
La structuration du territoire doit permettre de remplir cinq objectifs :

1. renforcer le positionnement de l'agglomération fougeraise pour en faire le cœur du territoire et un réel pôle d'équilibre avec Rennes,
2. accompagner et mieux maîtriser le développement des communes de la
3. Communauté de communes du pays de Saint- Aubin du Cormier,
4. conforter les signaux de développement enregistrés par les communes de Coglais Communauté,
5. conforter le développement d'Antrain Communauté en réduisant les disparités entre les communes,
6. **encourager le développement équilibré de Louvigné Communauté dont le dynamisme démographique est encore fragile.**
7. Pour se préparer à relever ces défis, le territoire de Fougères entend promouvoir un modèle de développement qui conforte le développement des cœurs de bassin de vie que sont les chefs lieu de canton.

Le SCOT fait valoir des objectifs ambitieux et partagés à l'échelle du Pays. Toutefois, il propose de mobiliser des leviers et de favoriser des intensités d'urbanisation différenciées selon les territoires pour prendre en compte l'histoire, l'identité et les projets de chacun et adapter les choix d'aménagement aux réalités locales.

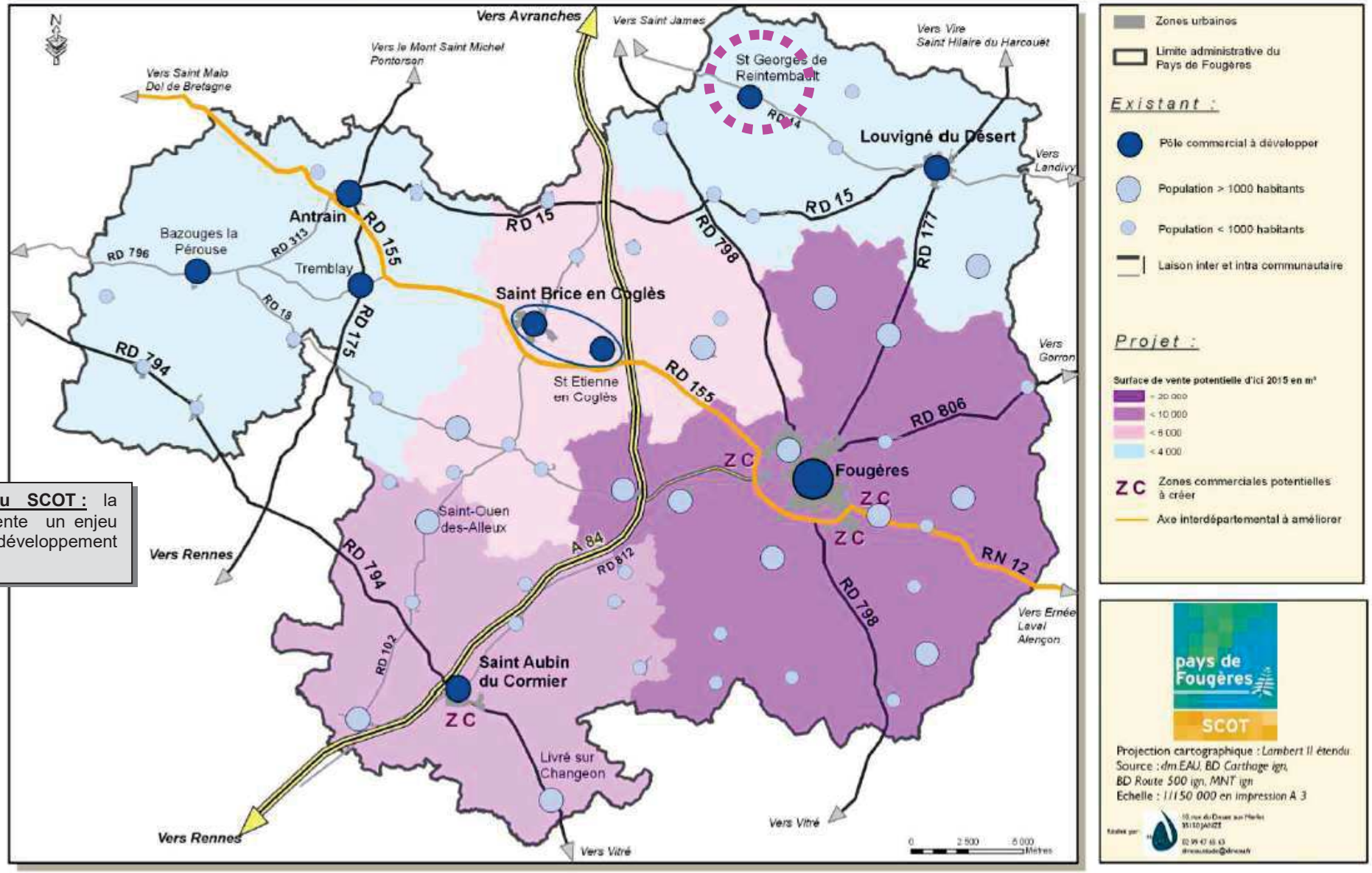
SCOT du Pays de Fougères
Carte n°1 : Développement économique et desserte viaire

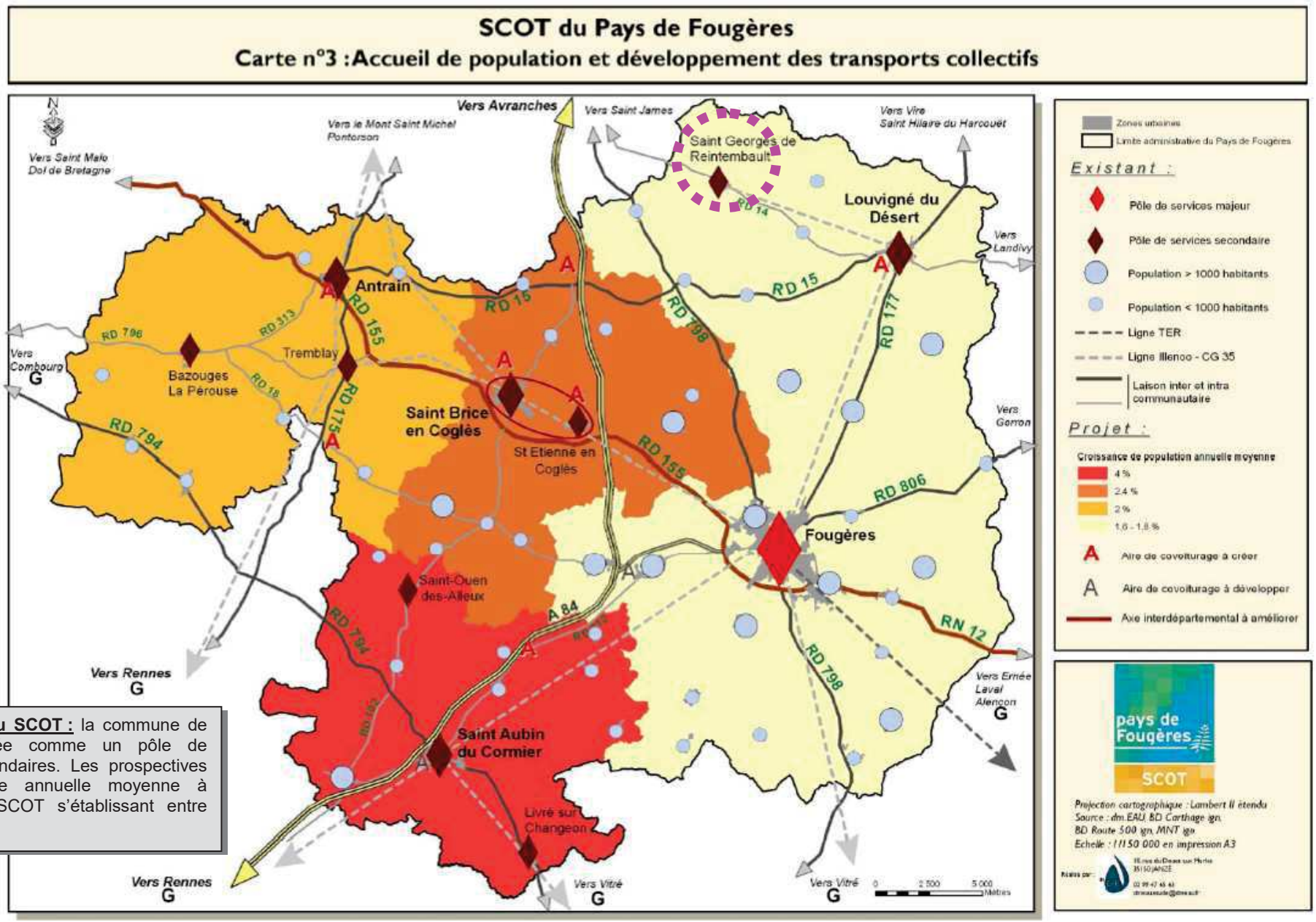


A l'échelle du SCOT : la commune de St Georges de Reintembault est considérée comme un pôle secondaire en termes de services

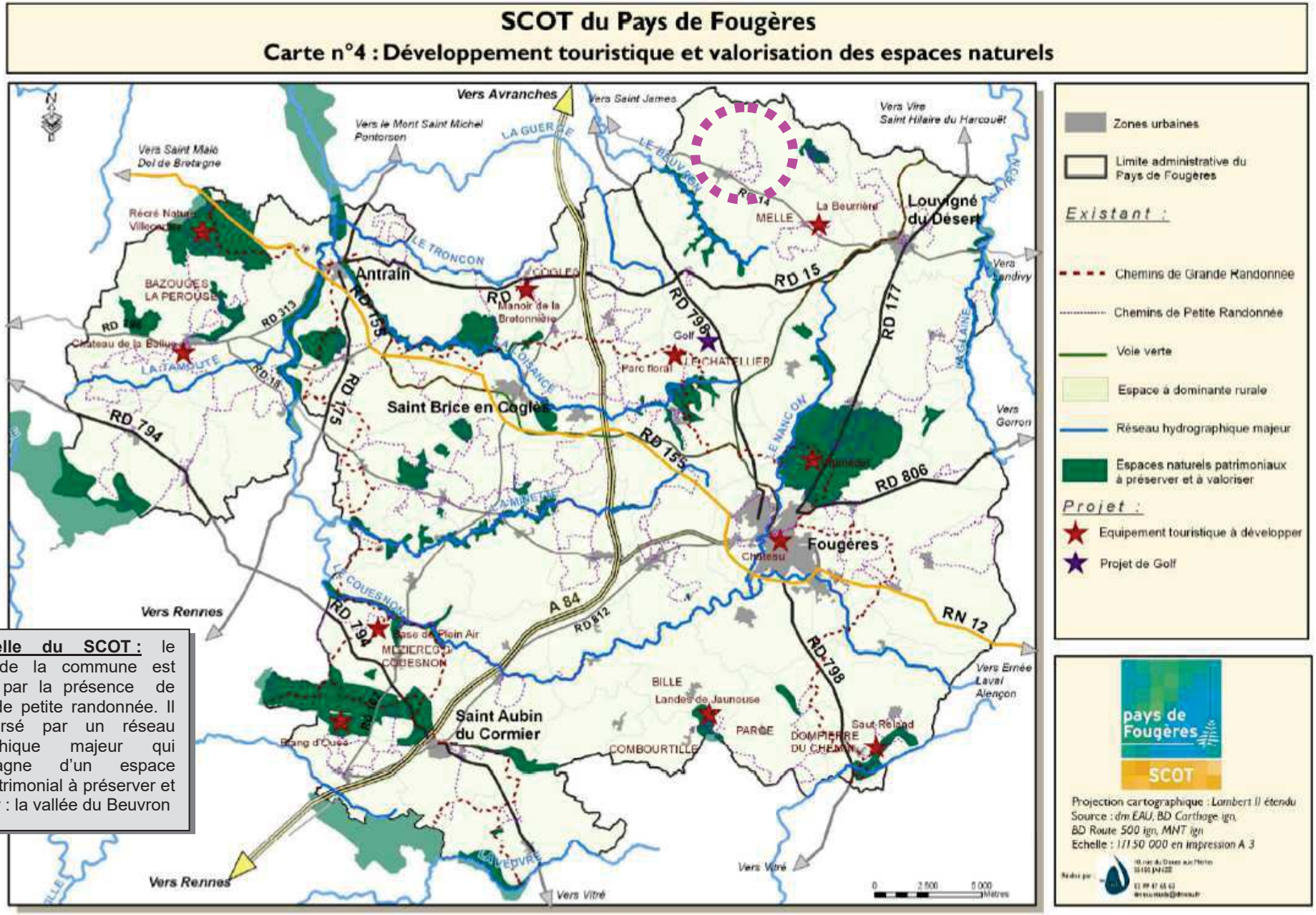
A l'échelle du SCOT : la commune présente un enjeu concernant le développement commercial

SCOT du Pays de Fougères
Carte n°2 : Développement commercial et accessibilité



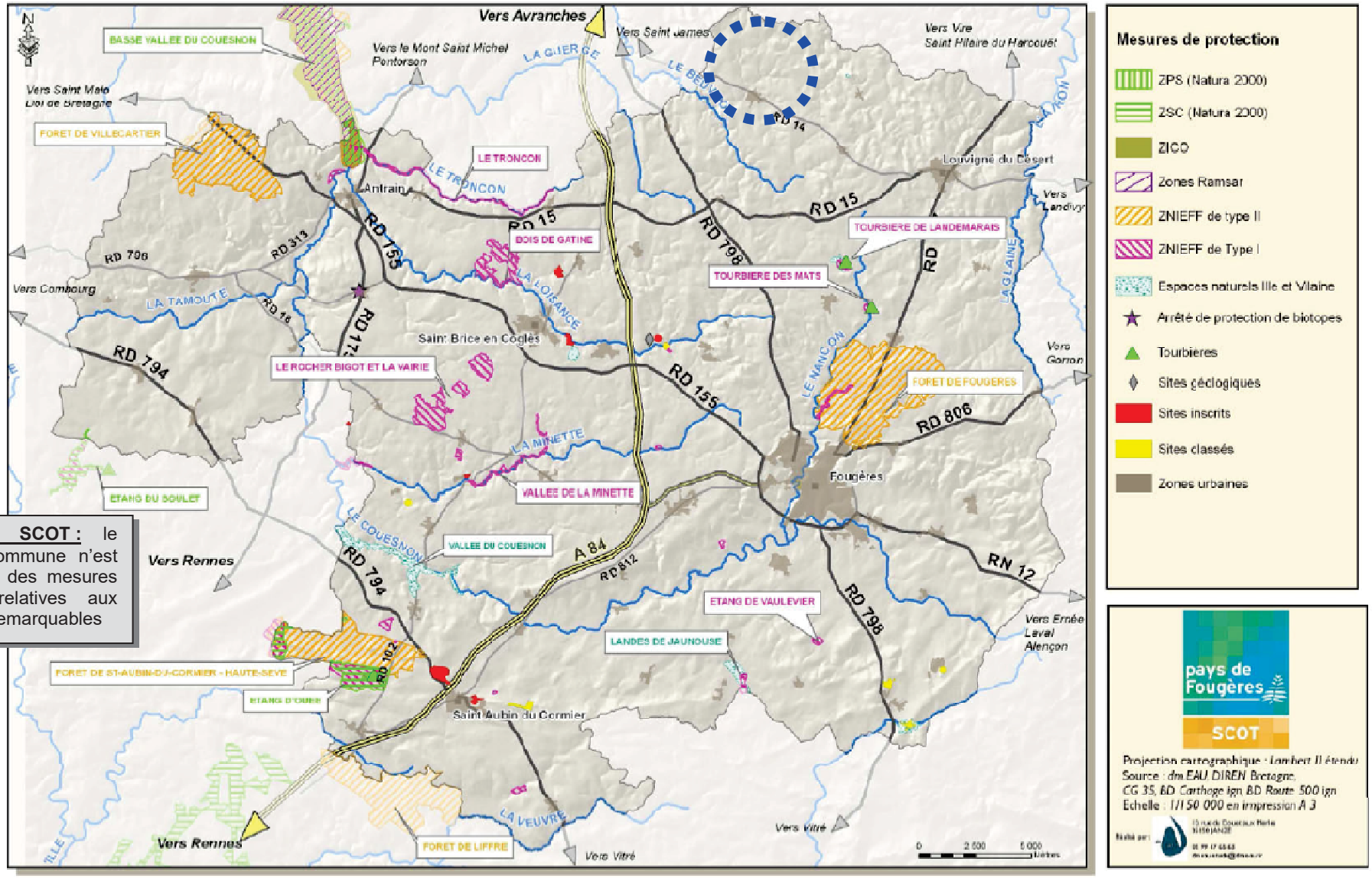


A l'échelle du SCOT : la commune de est considérée comme un pôle de services secondaires. Les prospectives de croissance annuelle moyenne à l'échelle du SCOT s'établissant entre 1,6 % et 1,8%



A l'échelle du SCOT : le territoire de la commune est concerné par la présence de chemins de petite randonnée. Il est traversé par un réseau hydrographique majeur qui s'accompagne d'un espace naturel patrimonial à préserver et à valoriser : la vallée du Beuvron

SCOT du Pays de Fougères
Carte n°5 : Espaces naturels remarquables et mesures de protection



Mesures de protection

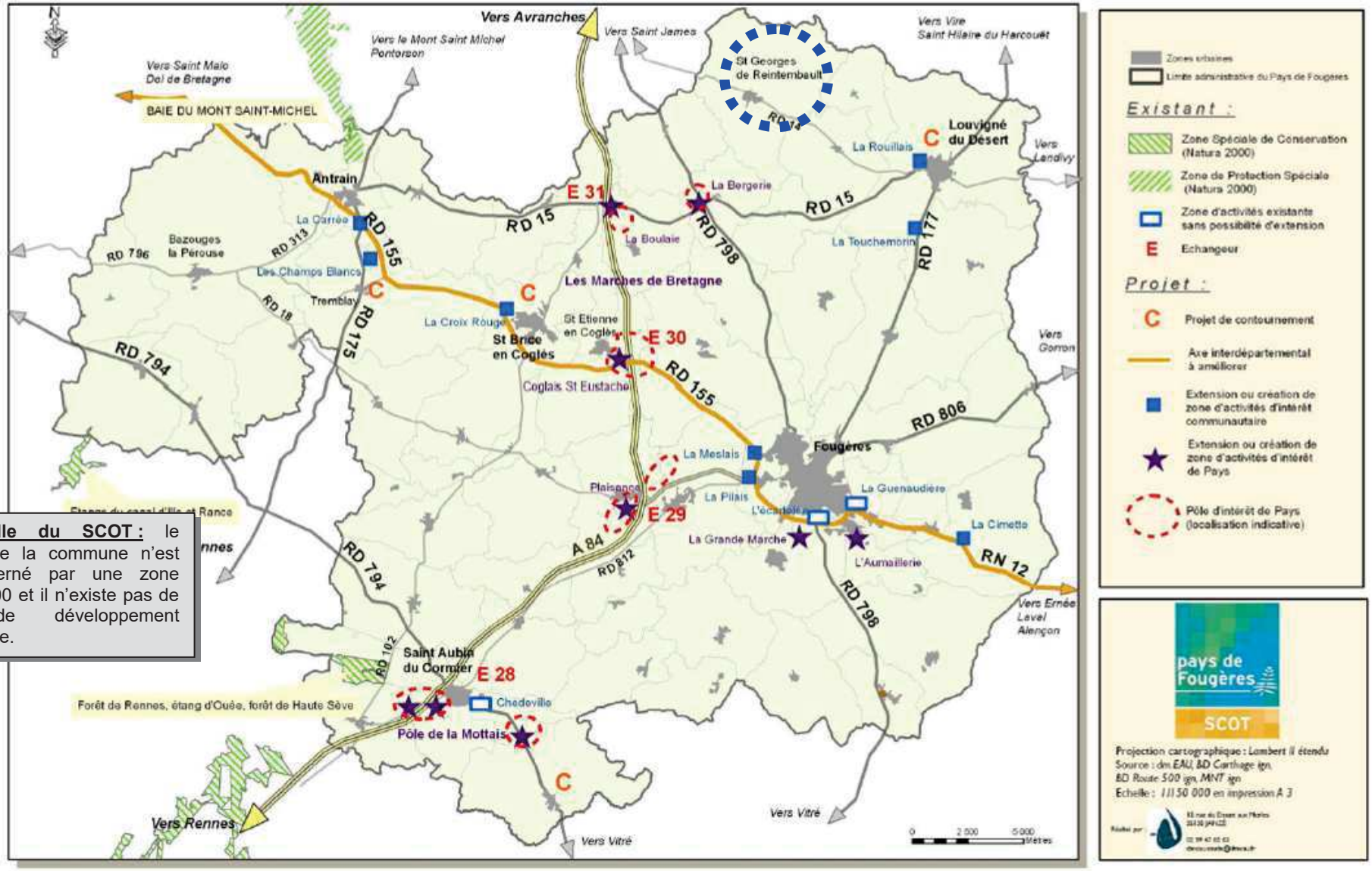
- ZPS (Natura 2000)
- ZSC (Natura 2000)
- ZICO
- Zones Ramsar
- ZNIEFF de type II
- ZNIEFF de Type I
- Espaces naturels Ille et Vilaine
- Arrêté de protection de biotopes
- Tourbieres
- Sites géologiques
- Sites inscrits
- Sites classés
- Zones urbaines

pays de Fougères
SCOT

Projection cartographique : *Lambert II étendu*
Source : *dm EAU DIREN Bretagne, CG 35, BD Carthage ign BD Route 500 ign*
Echelle : *1/150 000 en impression A 3*

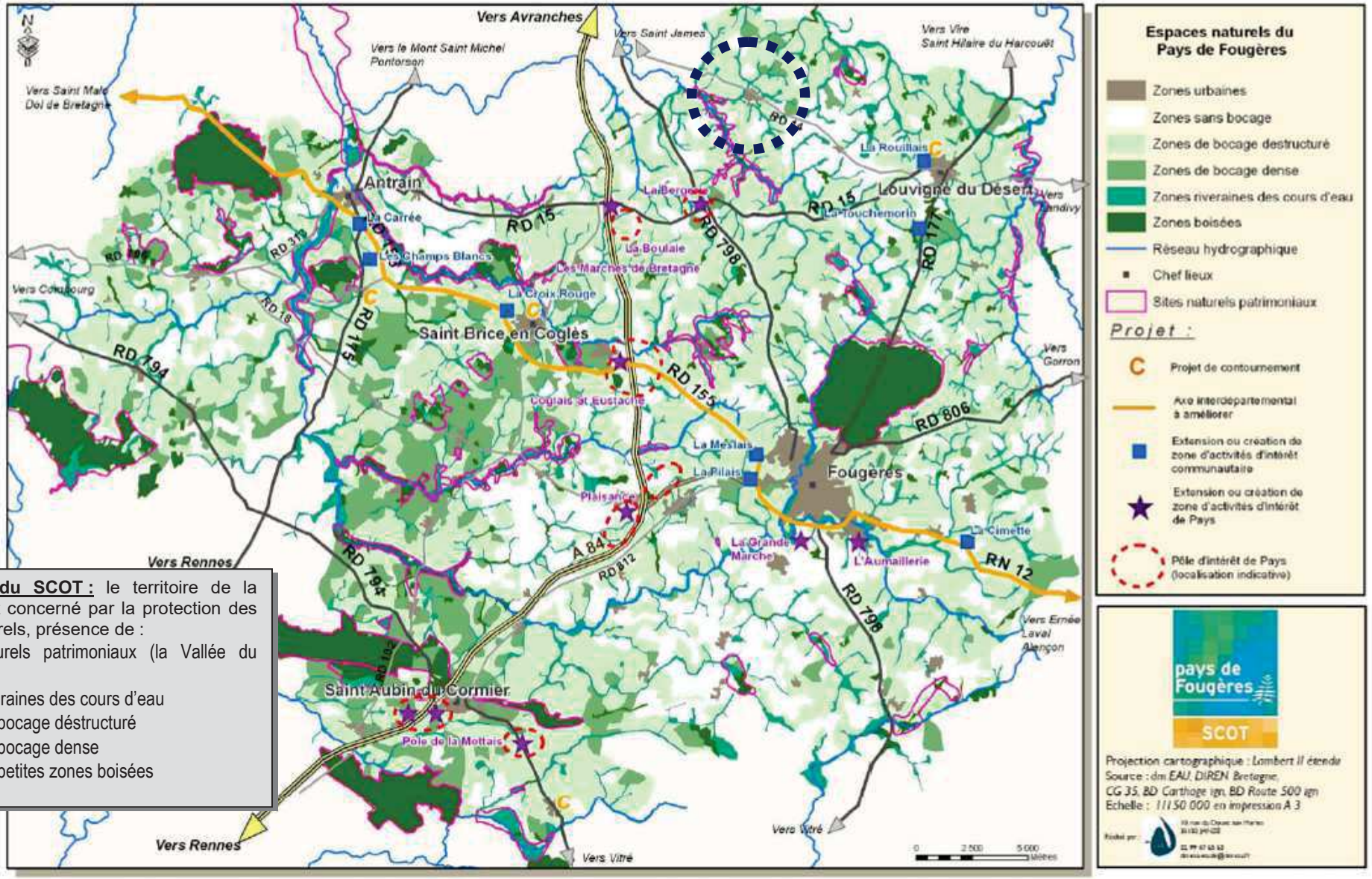
A l'échelle du SCOT : le territoire de la commune n'est pas concerné par des mesures de protections relatives aux espaces naturels remarquables

SCOT du Pays de Fougères
Carte n°6 : Natura 2000 et projets de développement économique du SCOT



A l'échelle du SCOT : le territoire de la commune n'est pas concerné par une zone Natura 2000 et il n'existe pas de projet de développement économique.

SCOT du Pays de Fougères
Carte n°7 : Les espaces naturels et les projets de développement économique du SCOT



Espaces naturels du Pays de Fougères

- Zones urbaines
- Zones sans bocage
- Zones de bocage destructuré
- Zones de bocage dense
- Zones riveraines des cours d'eau
- Zones boisées
- Réseau hydrographique
- Chef lieux
- Sites naturels patrimoniaux

Projet :

- C — Projet de contournement
- Axe interdépartemental à améliorer
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt communautaire
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt de Pays
- Pôle d'intérêt de Pays (localisation indicative)

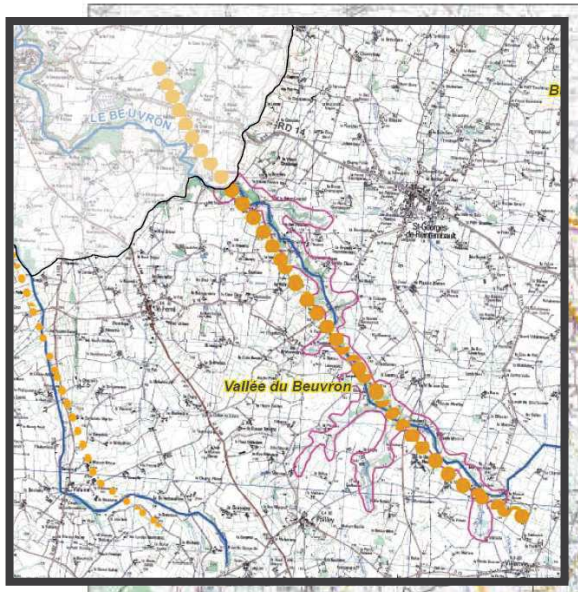
pays de Fougères
SCOT

Projection cartographique : *Lambert II étendu*
Source : *dm EAU, DIREN Bretagne, CG 35, BD Carthage ign, BD Route 500 ign*
Echelle : *1/150 000 en impression A 3*

A l'échelle du SCOT : le territoire de la commune est concerné par la protection des espaces naturels, présence de :

⇒ sites naturels patrimoniaux (la Vallée du Beuvron)
⇒ zones riveraines des cours d'eau
⇒ zones de bocage déstructuré
⇒ zones de bocage dense
⇒ quelques petites zones boisées

Les espaces naturels majeurs du SCOT du Pays de Fougères



Limite administrative du Pays de Fougères

Espaces naturels patrimoniaux

Corridors écologiques reconnus

- Majeurs
- Secondaires
- A renforcer et/ou à créer

Hydrographie

- Cours d'eau majeurs

Réseau routier

- Autres
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales
- Départementales secondaires

0 2 500 5 000 Mètres

pays de Fougères SCOT

Projection cartographique : Lambert II étendu
Source : dm.EAU, DIREN Bretagne,
CG 35, BD Carthage ign, BD Route 500 ign
Echelle : 1/50 000 en impression A0

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles 35150 JANZÉ 02 99 47 65 63 dmeau.etude@dmeau.fr

A l'échelle du SCOT : concernant les espaces naturels majeurs, le territoire de la commune est concerné par la présence

⇒ d'un corridor écologique reconnu (majeur) au niveau de la vallée du Beuvron

⇒ la présence d'un espace naturel patrimonial au niveau de la vallée du Beuvron

titre 6.3 - ACTIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE ET DU LOGEMENT

titre 6.3.1 - Le Programme Local de l'Habitat

Louvigné Communauté a engagé une réflexion afin de déterminer les besoins en matière d'habitat pour les prochaines années. Ainsi, élus et professionnels se rencontrent afin de dresser un diagnostic sur l'ensemble du territoire intercommunal, d'en définir les enjeux et de faire émerger une politique de l'habitat partagée par les huit communes, la Communauté de communes et les partenaires locaux

Comme le précise la loi, cette projection se traduit dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). Il s'agit d'un document de prévision et de programmation à 6 ans, qui vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Il traduit par des actions les priorités de la Communauté de Communes en matière d'habitat : quel type de logement privilégier ? Combien de logements doivent être construits ? A quels endroits ? ... Les objectifs, les moyens techniques et financiers alloués doivent permettre l'anticipation et l'adaptation aux évolutions démographiques.

Les principales dispositions concernant le secteur de Saint Georges de Reintembault :

Le PLH prévoit la production de 402 logements sur une durée de 6 ans, basé sur un scénario démographique positif de + 0.9 %

- Il a été décidé de tendre vers une répartition entre réhabilitation et création de logements neufs à 56 / 43 %, soit 226 logements en réhabilitation et 176 créations de logements neufs.

- Suite à la sectorisation Est / Ouest des objectifs du PLH, il a été décidé de conforter le pôle principal de Louvigné du Désert par rapport au pôle de services secondaires de Saint Georges de Rlt, en suivant une répartition à 60 et 40 % des besoins en logements, soit pour **le secteur de Saint Georges de Rlt : un objectif de 90 réhabilitations et de 70 logements neufs sur 6 années**.

- Il n'a pas été décliné d'objectifs aux échelles communales, mais dans le cadre d'une projection nous pouvons évaluer concernant le secteur ouest une production de logements autour de 50 % sur Saint Georges de Rlt (et 50 autres % répartis sur les communes du Ferré, Villamée et Poilley). **Les objectifs seraient ainsi pour la commune les suivants : 45 logements neufs et 35 logements neufs sur les 6 années**.

- Concernant les critères de densité urbaine, pour un territoire comme celui de Louvigné Communauté, une exigence autour de 15 lgmts/ha est souhaitable pertinente. **Considérant qu'un PLU couvre la période de 2 PLH, les objectifs de production de logements en neufs seraient de 70 logements et nécessiteraient ainsi 4.7 hectares à urbaniser.**

- les objectifs de répartition qualitative des logements (environ 66 % d'accession classique, 10 % locatifs loyers libres, 10 % accession sociale à la propriété, 6.5 % locatifs conventionnés, et 7.5 % locatifs PLUS et PLAI) pourront être reprises aux orientations d'aménagement.

SECTION 2. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D

Pour définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la collectivité s'est appuyée sur :

- Le diagnostic du territoire détaillé dans la première section du rapport de présentation, et dont les constats identitaires sont résumés au premier titre de cette section.
- Les volontés politiques communautaires, incorporées selon les différents thèmes du diagnostic ;
- L'environnement règlementaire et les principes émanant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui régissent la démarche d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Plan Local d'Urbanisme

TITRE 7 - CONSTATS IDENTITAIRES

L'environnement territorial :

- Un déficit d'image au regard des atouts du territoire.
- Une position relais au sein de la communauté de communes.
- Un décentrement relatif depuis l'ouverture de l'A84
- Un effort continu à la faveur d'investissement structurants

L'environnement physique :

- Des atouts spécifiques liés majoritairement au réseau hydrographique.
- Le granit, un patrimoine identitaire !

L'environnement biologique :

- L'inventaire des zones humides : la reconnaissance d'un patrimoine local riche et diversifié !
- L'agriculture : la marque d'un terroir. Des paysages ruraux qualitatifs, renvoyant à une campagne idyllique, calme et charmante.

L'environnement vécu :

- Un patrimoine architectural dense et affirmant l'échelle de la ville. Une minéralité forte en centre-ville.
- Un bourg originel implanté aux interfluves de différentes vallées. Ces mêmes interfluves constituent, actuellement, des limitations aux continuités urbaines mais sont également d'un grand intérêt patrimonial.
- Des paysages urbains ponctués d'éléments identitaires : ruelles, murets et clôtures traditionnelles, panoramas vers et depuis les vallées
- Un tissu urbain profondément marqué par les diverses phases d'urbanisation. On observe un contraste fort et un manque de perméabilisé entre les diverses opérations.
- Un étirement progressif de l'urbanisation sur la frange Est, seule frange détachée des interfluves.
- Des secteurs de friches et des interstices nombreux dans le tissu urbain, résultante des difficultés de maîtrise foncière.
- Un éclatement des fonctions : des équipements nombreux mais peu lisibles. Certains équipements sont vétustes ou inadaptés à leurs usages.
- Un effort d'investissement envers les espaces publics.

- Des déplacements essentiellement en voiture et peu d'itinéraires dédiés aux piétons. Une absence de logique entre les profils des voies et leurs usages
- Des animations touristiques en appui sur les potentialités naturelles (ex : de la toile à l'agriculture).

L'environnement socio-urbain :

- La démographique : un enjeu d'importance
- Un déclin démographique confirmé par les statistiques mais infirmé par la dynamique résidentielle.
- L'élevage, une activité à part entière.
- Un socle locatif social insuffisant pour fixer sur place une nouvelle population (nombreux emplois dans les services paramédicaux).

➲Synthèse le logement et ses occupants

➥ **Augmentation du nombre de ménage mais diminution du nombre d'occupant.**
- ✓ 52.% des occupations de logement avec 2.25 personnes
- ✓48% des occupations de logement avec 1 personne

➲Synthèse situation du logement

➥**Un nombre de logement vacant qui diminue**
➥**Une augmentation du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels**
➥**Une majorité de propriétaire**

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	**677**	**701**	**712**	**699**	**735**	**765**
Résidences principales	615	593	607	588	599	644
Résidences secondaires et logements occasionnels	22	20	35	50	71	71
Logements vacants	40	88	70	61	65	50

Évolution du nombre de logement par catégorie

	2008	%	1999	%
Ensemble	**765**	**100,0**	**735**	**100,0**
Résidences principales	644	84,2	599	81,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	71	9,2	71	9,7
Logements vacants	50	6,5	65	8,8

Catégorie et type de logement

Synthèse évolution en matière de logement

➲ Paramètres de mixité dans le parc des résidences principales

➥Une stabilité des ménages sur la commune

✓Augmentation des propriétaires de 60,3% en 1999 à 66 % en 2008
✓Diminution des locataires de 37 % en 1999 à 32 % en 2008
✓Une part des locataires faible en logement HLM (4,7%)

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**644**	**100,0**	**1 445**	**18**	**599**	**100,0**
Propriétaire	425	66,0	1 014	22	361	60,3
Locataire	207	32,1	411	10	222	37,1
dont d'un logement HLM loué vide	30	4,7	66	6	38	6,3
Logé gratuitement	12	1,9	20	10	16	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

➲Synthèse démographique

Bien que la dynamique immobilière soit présente sur la commune elle n'est pas suffisante pour envisager une augmentation de la population

Un taux de variation démographique négatif bien qu'il y ait une évolution positive du parc de logement correspondant à un rythme annuel de 5 unités.

➢ la création de nouveaux logement ne génère pas systématiquement une augmentation de la population (décès, migration, décohabitation…)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	2 049	1 818	1 795	1 747	1 681	1 640
Densité moyenne (hab/km²)	66,1	58,6	57,9	56,3	54,2	52,9

Évolution de la population

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,7	-0,2	-0,3	-0,4	-0,3
- due au solde naturel en %	-0,1	-0,6	-0,8	-0,7	-0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,6	+0,4	+0,5	+0,2	+0,5
Taux de natalité en ‰	13,6	12,4	11,1	11,4	11,9
Taux de mortalité en ‰	14,8	18,2	19,2	18,1	19,4

Indicateurs démographique

➲Synthèse de la variation de la population par rapport à l'évolution du nombre de logement

Soit sur la période 1999 / 2008
- une diminution de population de – 40 habitants
- avec + 30 nouveaux logements
- avec -15 logements vacants

La variation de la population entre 1999 et 2008 est de – 2.43 %

En 1990 :
- **1747** personnes
- Nombre de logements : **699**
- logements vacants : **61**

En 1999 :
- **1681**personnes
- Nombre de logements : **735**
- logements vacants : **65**

En 2008:
- **1640** personnes
- Nombre de logements : **765**
- logements vacants : **50**

La variation de la population entre 1990 et 2008 est de - 6.12 %

Soit sur la période 1990 / 2008
- une diminution de la population de - 107 habitants
- avec + 66 nouveaux logements
- avec -11 logements vacants

Une légère augmentation de la population aux dernières données INSEE: en 2009 ➥ 1656 personnes (+16 habitants) **soit une variation annuelle de la population de +0,9 entre 2008 et 2009**

TITRE 8 - PROSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT

La commune de St-Georges-de-Reintembault compte tenu de sa situation territoriale et de son organisation paysagère, dispose de marges de développement limitées. Les constats issus du diagnostic partagés mettent clairement en évidence les faibles capacités de la commune à recevoir un développement soutenu.
En raison de la présence de la Résidence des Acacias et étant donné le déclin démographique enregistré sur l'ensemble de son bassin de vie, il convient pour mener les prospectives d'évolution, de s'intéresser à la dynamique résidentielle.
Les prospectives, dans leur phasage, devront identifier les possibilités de développement à l'intérieur des limites physiques déterminant l'agglomération actuelle mais aussi devront être capables de proposer des solutions en franchissement de ces limites.
L'ensemble des prospectives permettra à la collectivité d'établir ses priorités de développement et le cas échéant, de faire un choix.

En phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, trois hypothèses de développement sont étudiées et mises en relation avec le site. Ci-dessous, la présentation de ces hypothèses.

1 : hypothèse historico-démographique

Cette hypothèse correspond à la variation constatée au cours de la période intercensitaire précédente : un taux de variation démographique négatif (-0.7%) avec cependant une évolution positive du parc de logement correspondant à un rythme annuel de construction de 5 unités (+3.5%).
Cette première projection permet de mettre en évidence le fait que la simple création de logement ne génère pas systématiquement une augmentation de la population

2 : hypothèse réactualisée et modérée

Cette hypothèse correspond à la variation démographique réactualisée sans la Résidence des Acacias. Cette hypothèse a pour objectif de mettre en corrélation l'évolution du parc de logements et la démographie. On se base ainsi sur une évolution positive du parc de logement correspondant à un rythme annuel de construction de 5 unités (+3.5%) ainsi que sur une évolution positive de la démographie correspondant à une évolution de 0,7 % de variation annuelle.

3 : hypothèse haute et conforme à l'ambition du SCOT

Cette hypothèse reprend le scénario d'accueil des ménages porté par le SCOT du Pays de Fougères. Il est censé représenter un scénario adapté aux situations locales et aux dynamiques de développement spécifiques à chacun des territoires. Avec pour Louvigné Communauté un taux d'évolution démographique annuel de 1.6, ce scénario se révèle ambitieux au regard du contexte communal passé. Pour cette hypothèse, le nombre de logement est obtenu par corrélation avec le nombre de moyen de personne par logement enregistré en 2006 : 2.25.

L'Hypothèse historico-démographique (taux de variation démographique négatif) doit être réactualisée et modérée

Compte tenu de la baisse démographique de la population constatée depuis plus de 30 ans (variation annuelle positive récente :depuis 2009) , l'objectif du PLU est pour les années à venir de préparer les outils permettant l'accueil d'une nouvelle frange de population tout en répondant aux besoins de la population actuelle.

Résultats des hypothèses

			Projection sur 10 ans		Projection sur 20 ans	
		2009	2010-2020	*variation annuelle*	2010-2030	*variation annuelle*
Hypothèse 1	population	1656	1584	-0,4	1522	-0,4
	logement	773	816	0,5	858	0,5
Hypothèse 2	population	1656	1775	0,7	1915	0,7
	logement	773	816	0,5	858	0,5
Hypothèse 3	population	1656	1971	1,6	2311	1,6
	logement	773	871	1,1	992	1,3

Les incidences foncières des besoins démographiques envisagés

Ces différents scénarios, **simples outils d'aide à la décision**, sont établis dans l'objectif de déterminer un projet de développement compatible avec les capacités d'accueil du site. Ainsi, une fois les rythmes de développement déterminés, les incidences sur la consommation d'espaces et « la forme urbaine » sont analysés (Cf. tableau ci-dessous).

➲ Quel l'horizon pour 2025 ?

La variation démographique réactualisée sans la Résidence des Acacias. **Cette hypothèse n°2** a pour objectif de mettre en corrélation l'évolution du parc de logements et la démographie. On se base ainsi sur une évolution positive du parc de logement correspondant à un rythme annuel de construction de 5 unités ainsi que sur une évolution positive de la démographie

➲ LES OBJECTIFS COMMUNAUX :

- Accueillir une nouvelle frange de population pour assurer la stabilité démographique voir une évolution positive
- Projeter un accueil de plus de 100 nouveaux occupants sur le territoire de la commune afin de compenser les pertes (migration, décès...) et assurer le renouvellement de la population.
- Continuer de rééquilibrer le développement de l'agglomération en recentrant la population en proximité du centre bourg
  - ➥ avec plus de 70 nouveaux logements (en appui sur les objectifs PLH)
  - ➥ une densité affirmée à 12 logements / hectares
  - ➥ une diminution du nombre d'occupant par logement (tendance INSEE : 2.25 occupant par logements)
  - ➥ conserver le rythme de construction : à savoir une moyenne de 5 permis de construire /an
  - ➥ avec une diminution du nombre de logements vacants
- Proposer un accueil de population par extension et renouvellement urbain

➲ COMMENT ATTEINDRE UNE STABILITE DEMOGRAPHIQUE **sans surconsommation d'espace constructible, sachant que la taille et le nombre de logement augmente alors que le nombre de personnes par ménage et la population a eu tendance à diminuer depuis 30 ans** (hors recensement INSEE 2009) ?

➲ EVALUATION de la consommation d'espace par rapport aux OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT :

- **Une offre de logements supplémentaires:**

➥ Projeter environ **60** logements neufs supplémentaires pour conforter le développement de l'agglomération, par extension urbaine (le nombre de logement à l'hectare sera porté à 12 sur environ 4,90 hectares de surface utile compte tenu des contraintes topographiques)

➥ Proposer environ **30** logements neufs supplémentaires par renouvellement urbain

(re-densifier le tissu traditionnel tout en modérant la consommation d'espace, ces secteurs intégrés dans l'agglomération seront considérés comme des zones urbaines puisqu'elles en possèdent les caractéristiques: une alternative au développement urbain par extension)

- **Envisager la réduction du taux de vacance**

➥ Gérer la programmation de l'ouverture des secteurs à urbaniser (1 AU et 2 AU), afin de permettre aux logements vacants de trouver un propriétaire (parfois en attente de construction neuve)

TITRE 9 - LES AXES DU PROJET

1. Bâtir un projet durable

Compte tenu de l'analyse socio urbaine de la commune, l'objectif général du PLU consiste à préparer les outils permettant l'accueil et la fixation d'une nouvelle population. A travers cette étape de préparation, il s'agit de bâtir un réel projet durable axé sur :

- L'attractivité du territoire par une offre qualitative, originale et identitaire du terroir. Cet objectif se traduit par la reconquête des vallées périphériques.
- Une politique volontariste en termes d'accueil afin de diffuser une image dynamique.
- La conjugaison entre développement et mixité urbaine en favorisant la diversification des fonctions urbaines. Cela se traduit d'abord par une meilleure capacité d'utilisation du tissu urbain en se donnant les moyens d'une certaine densification, en fonction des données du site, de l'ambiance urbaine et du paysage. Il s'agit également de promouvoir des formes urbaines innovantes
- La mise en œuvre du droit au logement pour tous dans l'esprit de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) :cela passe par la diversité possible des formes urbaines (collectifs, maisons de ville, habitat individuel).
- Le renforcement de l'attractivité économique et notamment commerciale : cela passe par la possibilité de maintenir et de créer une gamme étendue d'activités compatible avec l'habitat. C'est aussi le moyen de favoriser l'emploi dans l'espace urbain en prenant en compte la tertiairisation de l'économie.

2. Réinventer la centralité

Le bourg primitif de Saint Georges de Reintembault s'est implanté sur un interfluve relativement étroit. Son développement s'est calé sur les deux voies radiales formant l'intersection principale du centre ville. Le visage de Saint-Georges-de-Reintembault résulte d'un passé riche lié probablement à la toile et au granit. L'image urbaine se compose donc d'une imposante architecture en pierre compact. Les extensions urbaines se sont ensuite développées en périphérie de ce noyau, le plus souvent réalisées de façon désorganisée, elles ont créées un parcellaire de taille importante et une banalisation du paysage urbain. Limitées physiquement dans leur développement, ces extensions urbaines ont progressivement migrées vers l'Est, s'éloignant peu à peu du noyau primitif et des équipements et services.
Face à ce constat, la collectivité, à travers l'établissement d'un projet urbain doit :

- réorganiser l'ensemble du bourg en prenant en compte les dysfonctionnements actuels et en anticipant sur son développement futur.
- Renforcer la polarité du centre bourg par :
    - la limitation de l'étalement urbain ;
    - le recentrage des zones d'extension sur le centre-ville et les zones d'équipements ;
    - le développement d'échanges inter quartier et de liaisons convergentes vers le centre ;

3. Rechercher un nouveau cadre

Consciente de la localisation géographique faiblement motrice, la collectivité souhaite stimuler l'attractivité de son territoire en agissant sur les leviers suivants :

- La valorisation et l'utilisation des vallées périphériques comme faire-valoir.
- La prise en compte de son terroir comme outils de développement et de promotion.

4. Penser aux déplacements

L'amélioration progressive des infrastructures routières a permis le développement de la mobilité pour la majorité des habitants. Elle a aussi facilité l'étalement urbain, l'éclatement des fonctions et l'augmentation des problématiques sécuritaires. L'objectif général du PLU doit porter majoritairement sur la mise en valeur des déplacements doux et alternatif.

La commune dispose de plusieurs richesses dont notamment un patrimoine architectural et naturel de grande qualité. Celui-ci mérite d'être valorisé par des liaisons plus nombreuses et plus particulièrement des liaisons douces. Le maillage des liaisons piétonnes reste encore à développer afin de favoriser les échanges, sécuriser et faciliter les accès aux équipements et enrichir les parcours de découverte du territoire (vallées, ect.).

Certaines phases d'urbanisation sont empreintes par l'image de l'automobile. Face à cette omniprésence routière, le PLU doit mettre en œuvre des outils permettant :

- Limiter les conflits d'usages.
- D'améliorer les conditions actuelles.
- D'anticiper le développement de la trame viaire.
- Valoriser les entrées d'agglomération.

Les sources de déplacements sont multiples et évolutives. Le PLU doit reconnaitre cette diversité mais doit aussi apporter suffisamment de souplesse afin de permettre l'évolution des modes de déplacements. Cette anticipation doit se faire à 'échelle du territoire.

5. Consolider les équipements

Les domaines de la culture, de l'associatif, du divertissement, du sport et des loisirs se traduisent déjà par une offre qualitative et quantitative. Il importe de poursuivre cet effort par de nouveaux projets correspondant à une demande en constante évolution :

- Lorsque cela est possible, il est préférable d'optimiser et de mutualiser les moyens en créant des pôles identitaires et donc de combiner sur un même espace plusieurs équipements. Des secteurs préférentiels sont déjà identifiés :
    - le secteur sportif en lien avec la nouvelle salle de sports et destiné à accueillir un plateau multifonction et un parcours santé-nature ;
    - le secteur culturel et pédagogique axé sur la médiathèque, la garderie et l'aménagement futur des vallons pédagogiques ;
    - le secteur administratif, en centre-ville, regroupant les services de la mairie, la poste et quelques équipements de divertissement ;
    - parmi les équipements de divertissement, il convient de mettre en évidence la mutation de l'ancienne salle de sports en salle polyvalente.

- Le choix du lieu d'implantation peut correspondre à une volonté de valorisation et d'animation de quartier. Dans ce cas, la qualité de vie des riverains est à prendre en compte pour prévenir les risques de conflits.
- Facilité la diffusion des équipements dans l'ensemble du tissu urbain.

6. Consolider les pôles économiques

Le développement économique est une composante majeure du projet urbain car il implique une croissance de l'emploi, éventuellement de la population, et des besoins en surfaces à urbaniser. Dans l'agglomération, il importe de :

- Conforter les principaux pôles économiques existants.
- Permettre leur évolution afin de garantir une bonne attractivité.

Le secteur économique a besoin d'être dynamique et réactif face à une relative fragilité de son appareil en milieu rural. Aussi pour la collectivité, s'agit-il de :

- Facilité la diffusion des activités tertiaires dans l'ensemble du tissu urbain.
- Conserver une souplesse permettant la complémentarité des activités existantes.

Les activités économiques sont très diverses, ont des besoins variés et engendrent des relations disparates avec les secteurs d'habitats. La collectivité souhaite réagir à ces constats en :

- Reconnaissant l'existence de la diversité économique.
- Proposant une gestion raisonnée de cette diversité par :
    - l'interdiction, dans les secteurs dominés par l'habitat, d'implanter des activités génératrices de nuisances ;
    - le renforcement de la zone artisanale communale ;

7. Pérenniser l'agriculture

L'activité agricole couvre la majeure partie du territoire et représente de fait l'une des principales identités de la commune. Ce constat est représentatif de l'agriculture en place. C'est une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire.

La collectivité souhaite :

- Protéger fortement l'outil agricole pour favoriser la pérennité des exploitations. Cela passe par la reconnaissance d'une zone agricole large et homogène.
- Préserver les espaces agricoles comme outils d'animation et de développement économique.
- Limiter les prélèvements sur l'espace agricole en concentrant les possibilités de constructions neuves dans le bourg.
- Favoriser le maintien et rendre possible le développement de nouvelles activités agricoles

L'intégration de l'agriculture dans un fonctionnement économique en mutation requiert que l'on facilite l'évolution et l'entretien du bâti patrimonial rural. Dans cette optique, la commune affiche la volonté de diversifier les usages du bâti tout en protégeant l'espace agricole. Aussi, la collectivité souhaite :

- Reconnaitre les fonctions résidentielles et économiques existantes. Toutefois, la zone agricole n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions
- Autoriser l'évolution du bâti patrimonial en permettant les changements de destination sous réserve :
    - De respecter l'activité agricole en place (absence d'exploitation en activité dans un périmètre de moins de 100m...)
    - Des conditions relatives à la zone dans laquelle le bâti se trouve
- Permettre les activités agricoles de diversifications à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles restent accessoires.

8. Protéger les paysages (naturels et urbains) et valoriser les éléments identitaires qui les composent

Les paysages communaux résultent de l'assemblage des deux composantes suivantes : l'espace agricole et les vallées. Les ensembles de vallées structurant le territoire communal forment un environnement et un cadre de vie de très grande qualité. Ces milieux, fort d'une topographie singulière, recèlent un patrimoine naturel riche et diversifié. Il s'agit donc pour la commune :

- D'un atout majeur qu'il convient de mettre en évidence en tant qu'entité paysagère remarquable et identitaire à préserver.
- D'assurer la promotion et la préservation de cette entité paysagère.
- D'étendre les mesures de protection aux composantes singulières de vallées (ex : zones humides).

Indépendamment des entités paysagères évoquées précédemment, les paysages communaux sont emblématiques de la région en raison de l'omniprésence de la couverture arborée. En sillonnant la commune, on évolue dans un paysage agricole qui su préserver son identité bocagère. La réparation relativement homogène du réseau bocage-boisement, concourt à produire la vision d'un bocage bien constitué. L'absence d'un remembrement renforce cette perception. Il s'agit donc pour la commune, non pas de figer l'ensemble du maillage, mais de :

- Proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère.
- Assurer une protection de certaines haies bocagères et certains boisements selon les thématiques suivantes :
    - les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisements) ;
    - l'identité bocagère de la commune ;
    - les secteurs sensibles tels que les vallées et chemins de randonnées ;

Afin d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité, la collectivité souhaite maintenir et favoriser les maillages écologiques. Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur la préservation des zones patrimoniales et de leurs éléments de connexion. Il s'agit donc pour la collectivité de :

- Mettre en corrélation les objectifs de préservation avec les activités humaines.
- Répondre au principe de reconnaissance des corridors écologiques.

Le cadre de vie c'est également le patrimoine bâti. Le territoire communal, tant pour la partie rurale qu'agglomérée, comporte un patrimoine de grande qualité. Pour cette raison, en 1999, la commune s'est vu attribuée le label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ». Avec comme motivations première, la reconnaissance de ses racines, la commune souhaite :

- Reconnaitre l'ensemble du bâti construit avant le 20ème comme méritant la qualification de patrimoine communal
- Eviter la destruction totale ou partielle de ce patrimoine.

9. Se protéger des risques et des nuisances

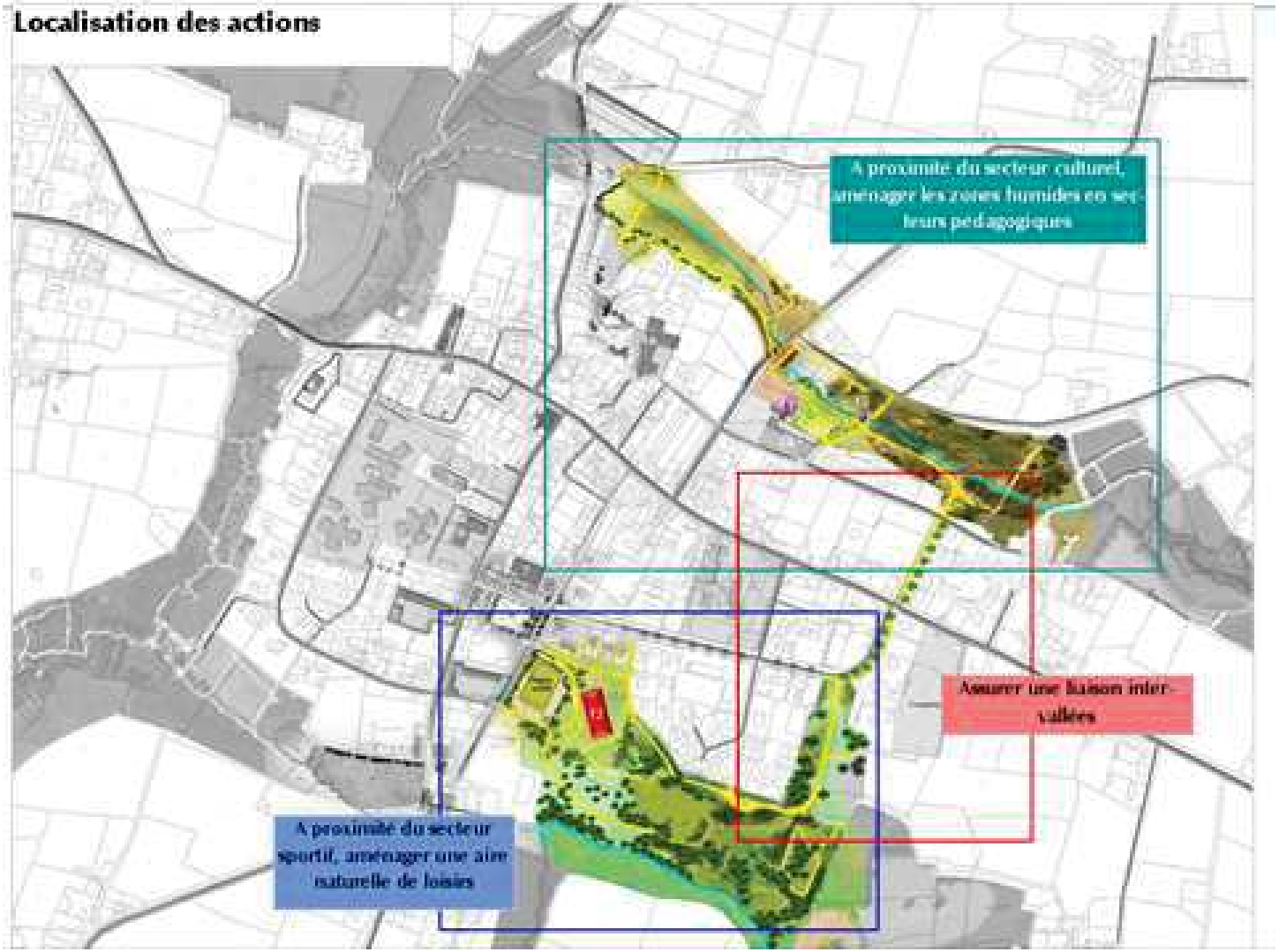
D'une façon générale, les risques se décomposent selon leur nature : naturels, industriels ou technologiques. Il n'y a pas de risque majeur de recensé sur la commune. A ce jour, seul un arrêté porte reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation. Il convient donc pour la collectivité de :

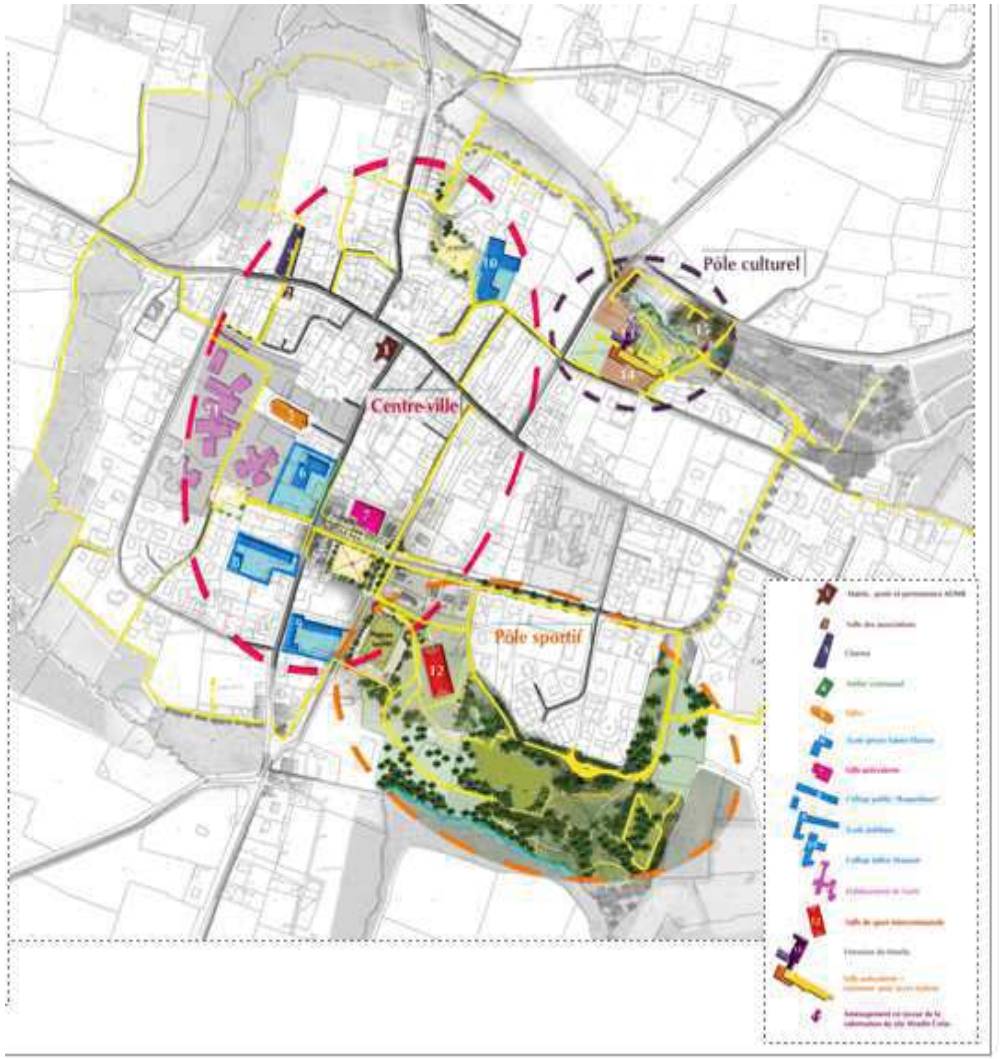
- Prendre les dispositions afin de ne pas aggraver les risques,
- Garantir la sécurité des personnes et des biens
- Permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus
-

10. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prendra également en considération les thématiques développées dans le cadre du Contrat d'Objectifs 2011.

TITRE 10 - LE PLU S'INSCRT DANS UNE REFLEXION GLOBALE

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN APPUI SUR LES ORIENTATIONS ET ACTIONS DU CONTRAT D'OBJECTIFS





1– Quel devenir pour les équipements et bâtiments communaux ?

OBJECTIFS: Affirmer les services dans le centre-ville

- Conforter le pôle administratif, réorganisation fonctionnelle de la mairie et de la poste
- Maintenir une polyvalence en centre-ville, l'ancienne salle de sport devient une salle polyvalente
- Valoriser le tissu associatif, la salle Julien Maunoir devient une salle associative
- Identifier le pole « loisirs, culture et jeunesse », affirmer l'accueil paysager des vallons

2– Comment valoriser les zones humides périphériques ?

OBJECTIFS: Valoriser prioritairement les vallons nord et sud et renforcer les pôles

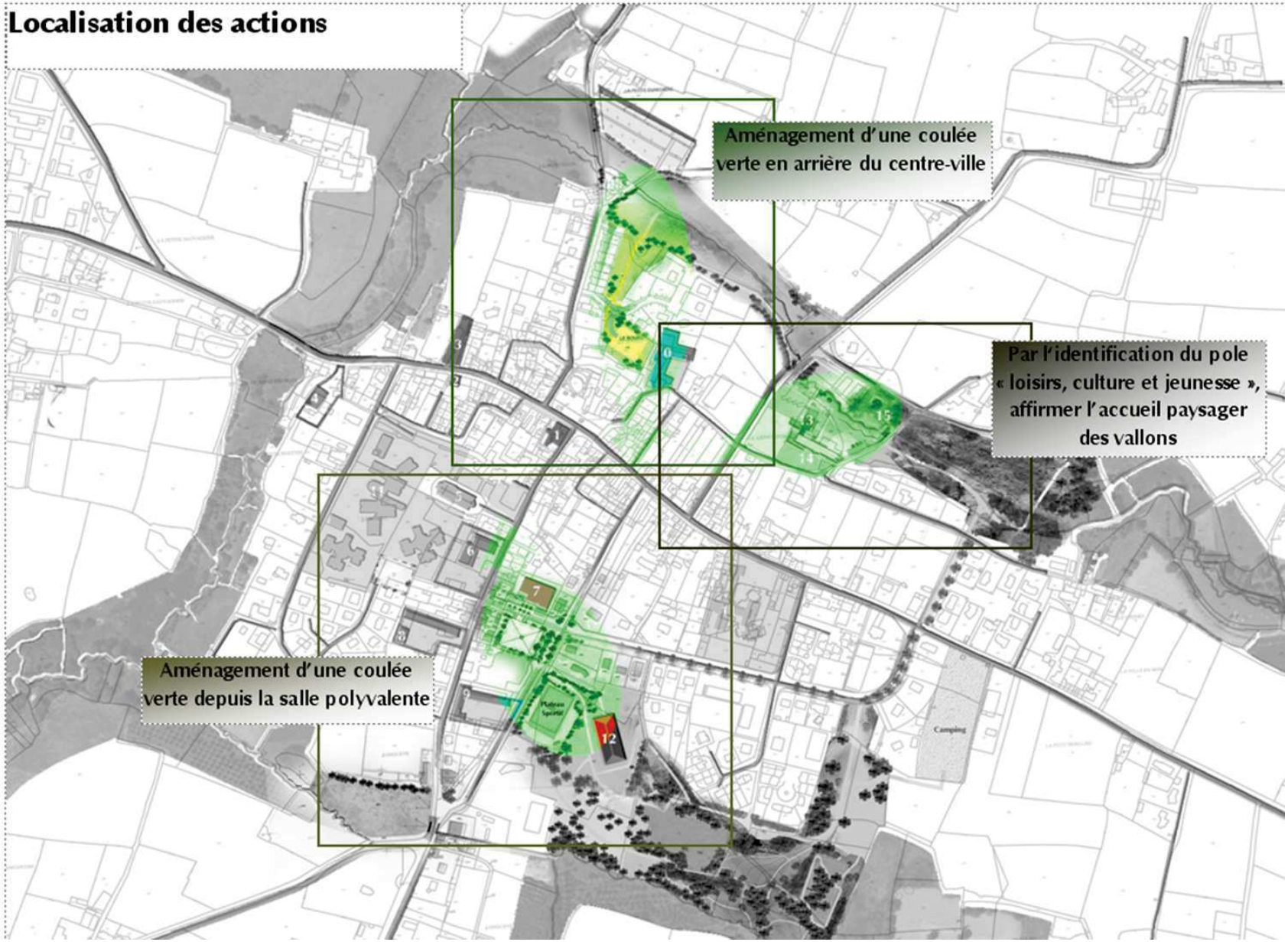
- A proximité du secteur culturel: aménager les zones humides en secteurs pédagogiques
- A proximité du secteur sportif: aménager une aire naturelle de loisirs
- Assurer une liaison inter-vallées
- Aménagement d'une coulée verte depuis la salle polyvalente
- Aménagement d'une coulée verte en arrière du centre-ville
- Par l'identification du pole « loisirs, culture et jeunesse », affirmer l'accueil paysager des vallons

Renforcer la perception des vallées en entrées de ville

Des aménagements d'entrées de ville traité de manière homogène

3– Définir les déplacements prioritaires et les inscrire dans un plan d'ensemble :

- Aménagement des différents types de cheminements pour aboutir au schéma global
- Une signalisation adaptée
- Un schéma capable de répondre aux différents besoins


Localisation des actions
Aménagement d'une coulée verte en arrière du centre-ville
Par l'identification du pole « loisirs, culture et jeunesse », affirmer l'accueil paysager des vallons
Aménagement d'une coulée verte depuis la salle polyvalente

Atelier du MARAIS
PAYSAGE URBANISME

Département de :

L'Ille et vilaine

Commune de :

SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme « Loi SRU »

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet B – Les zones de développement



titre 1 - Traduction du diagnostic et des objectifs de développement de la commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....5

titre 2 - Evaluation des besoins et prospectives de développement.....14

titre 3 - Traduction réglementaire et présentation des zones U et AU.....19

titre 1 - Traduction du diagnostic et des objectifs de développement de la commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SYNTHESE DIAGNOSTIC

➲ **Synthèse DEMOGRAPHIE**

➥ La commune de St-Georges-de-Reintembault compte tenu de sa situation territoriale et de son organisation paysagère, dispose de marges de développement limitées. Les constats issus du diagnostic partagés mettent clairement en évidence les faibles capacités de la commune à recevoir un développement soutenu.

➥En raison de la présence de la Résidence des Acacias et étant donné le déclin démographique enregistré sur l'ensemble de son bassin de vie, il convient pour mener les prospectives d'évolution, de s'intéresser à la dynamique résidentielle.

➲ **ENJEUX démographie**

➥**Mettre en place des conditions favorable à l'accueil cette nouvelle population**

➥**Attirer une population diversifiée en envisageant des typologies d'habitats différentes, afin de favoriser la mixité sociale.**

PROSPECTIVE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

➲ **La collectivité souhaite:**

⇒ mettre en place une politique foncière raisonnable et capable de soutenir cette croissance tout en assurant un cadre de vie agréable pour l'avenir.

⇒ Maintenir et renforcer la croissance démographique de la commune en accueillant une nouvelle frange de population:

⇒ Prévoir des réserves foncières pour les 10 à 15 prochaines années et se donner la possibilité, de franchir le seuil des 2000 habitants.

➢ Les élus envisagent l'accueil de ces nouveaux logements par :

⇒ par la possibilité d'assurer le renouvellement urbain au cœur du centre traditionnel existant

⇒ l'extension urbaine en envisageant une augmentation de la densité de logement à l'hectare pour limiter la consommation d'espace

Prendre en compte la dimension Humaine et sociale dans leur Projet d'Aménagement et de Développement durable :

➢ En fonction du parc de logements existant, les élus souhaitent développer une offre de logements à accueillir sur la commune, pour maintenir et renforcer la croissance démographique de la commune en accueillant de nouvelles franges de population.

➢ Les élus souhaitent apporter une diversité dans l'offre de logements pour Asseoir le développement sur la mixité urbaine et sociale, conformément aux prescriptions du PLH.

ORIENTATION développée dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

Orientation:

Bâtir un projet durable

Développer une politique foncière nécessaire au renforcement de la croissance démographique

Mettre en place un développement rationnel en :

⇒ appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) ;

⇒ évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ;

⇒ privilégiant les secteurs d'urbanisation projetée situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg, afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg.

SYNTHESE DIAGNOSTIC

➲ Synthèse EQUIPEMENTS

➥ La commune dispose de nombreux équipements (mairie, poste, pôle enfance, bibliothèque/ médiathèque, salle de cinéma, salle polyvalente, salle sportive, équipements sportifs…) , trouvant des compléments sur les communes avoisinantes. Toutefois, l'arrivée de nouveaux habitants va créer une demande qui devra être prise en compte.

➥ L'arrivée de nouvelles populations nécessite de valoriser les équipements existants et d'anticiper la mutation de certains et avec l'arrivée de nouvelles populations d'anticiper les futurs besoins.

➲ENJEUX Equipements

Les multi- polarités provoquent entre elles des interactions fortes, qui doivent être développées en s'appuyant sur le développement des liaisons piétonnes et la fréquentation des espaces

PROSPECTIVE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

➲ La collectivité souhaite

➥ Clarifier les fonctions urbaines
➥ Assurer une lecture claire ainsi qu'un meilleur fonctionnement du centre ville
➥ Envisager le développement des équipements et services répondant aux besoins pour conserver les habitants sur la commune
➥ Réinventer une centralité
➥ Penser les déplacements et consolider les équipements

ORIENTATION développée dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

Orientation:

Affirmer les polarités communales

Reconnaitre des secteurs d'équipements publics

⇒ **Reconnaitre les secteurs préférentiels d'équipements :**
- le secteur sportif, le secteur culturel et pédagogique axé sur la médiathèque, la garderie et l'aménagement futur des vallons pédagogiques ;
- le secteur administratif, en centre-ville, regroupant les services de la mairie, la poste et quelques équipements de divertissement ;
- secteurs de divertissement : cinéma et de mettre en évidence la mutation de l'ancienne salle de sports en salle polyvalente.

⇒ Poursuivre l'effort qualitatif et quantitatif engagé afin de répondre à une demande en constante évolution.

Consolider l'activité artisanale

Il importe de conforter la zone d'activités située à l'Ouest de l'agglomération par :
- sa reconnaissance dans le document d'urbanisme ;
- un travail sur l'attractivité de la zone.
- travailler qualitativement les franges entre activité, habitat et espace agricole.

Réagir à la tertiarisation de l'activité et des emplois

- facilité la diffusion des activités tertiaires sur l'ensemble du territoire ;
- conserver une souplesse permettant la complémentarité des activités existantes

SYNTHESE DIAGNOSTIC

➲ Synthèse URBANISATION

➥ Le développement antérieur de la frange Est entraine un éloignement progressif du noyau primitif et des équipements et services ainsi qu'une banalisation du paysage urbain. De plus, cette fuite vers l'Est érode des secteurs agricoles de bonne qualité.
➥La requalification des secteurs latents (ancien collège…) présents sur la frange Nord du centre-ville doit s'intégrer dans le projet urbain. Ces secteurs, de part leur proximité du centre-ville et des équipements, possèdent une charge stratégique que le document d'urbanisme devra révéler.
➥Le centre-ville concentre plusieurs secteurs d'importance liés à des activités tertiaires (I.M.E., maison de retraite médicalisée…). Ces secteurs bénéficiant d'affectations très spécifiques, sont en constantes évolution.

➲ENJEUX urbanisation
- Réinventer la centralité
- Renforcer la polarité du bourg
- Limiter l'étalement urbain ;
- Recentrer les zones d'extension sur le centre-ville et les zones d'équipements ;
- Développer les échanges inter quartier et les liaisons convergentes vers le centre

PROSPECTIVE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

➲ La collectivité souhaite

➥ Proposer une urbanisation qualitative :
- ➢ Respecter les identités locales
- ➢ Rechercher un nouveau cadre de vie
- ➢ Recentrer l'agglomération
- ➢ Revitaliser les secteurs en mutation
- ➢ Proposer un habitat diversifié et de grande qualité pour diffuser une image attractive

ORIENTATION développée dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

Orientation :

Développer l'habitat et conforter le projet urbain / proposer une urbanisaiton qualitative

Assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation en :
- privilégiant les secteurs d'urbanisation situés uniquement en contiguïté de la partie agglomérée du bourg afin de limiter le mitage dans la campagne et renforcer l'attractivité du centre-ville.

Créer de nouveaux quartiers en appui sur l'armature urbaine existante :
- Contraint dans ses interfluves, le centre-ville bénéficie encore de quelques possibilités foncières pour se développer à l'intérieur de son écrin physique.
- Ces lieux possèdent de multiples avantages : accès direct à la trame verte et bleue, desserte aisée par les réseaux existants ou à venir, une grande qualité paysagère et forment une réponse cohérente en matière de utilisation optimale de l'espace.

Proposer des extensions urbaines maîtrisées
- proposer de nouveaux secteurs de développement au-delà de l'interfluve ;
- rechercher un recentrage des zones d'extension sur le centre-ville et les zones d'équipements ;
- définir une programmation cohérente entre le développement de l'armature urbaine et les extensions projetées.

Réussir le renouvellement urbain et renforcer la mixité urbaine et sociale :
- Développer les outils nécessaires permettant l'évolution, le développement et la mutation des secteurs inscrit dans le tissu urbain de l'agglomération, tout en assurant pour l'ensemble des secteurs à urbaniser: la diversité des formes urbaine, la diversité des occupations, la diversité des usages.

ORIENTATION développée dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

Orientation:

Proposer une urbanisation qualitative

SYNTHESE DIAGNOSTIC

➲ **Synthèse PAYSAGES DU BOURG**

➥ Il n'y a pas de perception de l'ensemble des vallées. Les routes et chemins n'en autorisent pas une lecture continue. Seule, l'approche ponctuelle, lors des franchissements ou des vues en corniches, en autorise une perception par petits sites. Ces franchissements font apparaître presque systématiquement ces espaces comme des " entre-deux " qui instaurent de fait un espace de transition entre les secteurs avoisinants.

➲**ENJEUX Paysages du bourg**

➥Créer de nouveaux quartiers en appui sur l'armature urbaine et paysagère existante
➥Mise en valeur de la qualité paysagère

PROSPECTIVE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

➲ **La collectivité souhaite**

➥ Utiliser le patrimoine naturel que constituent les vallées comme élément d'appui et de mise en valeur des futurs secteurs d'urbanisation.

➥ Développer une relation « programmatique » avec les vallées

➥ Intégrer les préoccupations environnementales dans le développement des nouveaux secteurs d'habitats et encourager la préservation et la rénovation du bâti du centre ancien.

Utiliser les vallées périphériques comme faire-valoir :

⇒ Soit comme limite urbaine (les vallées créent une transition franche avec l'espace rural)
⇒ Soit comme élément de couture urbaine (les vallées assurent le lien entre les différentes parties de l'agglo).

Le rattachement à l'une des fonctions citées peut évoluer. En effet, corrélativement au paragraphe traitant des extensions urbaines maîtrisées :

- à court terme, les ensembles de vallées constitue une limite claire, l'urbanisation est contenue par ces dernières ;
- à moyen et long terme, certaines portions de vallées constitueront une couture urbaine étant donné que les secteurs de développement seront en dépassement.

Cette logique de programmation impose :

- d'anticiper l'évolution fonctionnelle des vallées ;
- d'afficher des ordres de priorité, lesquels seront :
  - ➥ un dépassement sur la frange nord étant donné la grande proximité de ces secteurs avec le centre-ville et les zones d'équipements ;
  - ➥ si nécessaire, un dépassement sur la frange Ouest étant donné la présence d'un secteur déjà équipé.

Orienter les secteurs d'habitat vers une offre architecturale innovante et ancrée sur les bases du développement durable (limiter l'imperméabilisation des sols, permettre une architecture innovante, orienter les constructions vers les énergies positives…)

SYNTHESE DIAGNOSTIC

➲ **Synthèse DEPLACEMENTS**

➥ Les chemins piétonniers sont très présents, ils assurent essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions avec le centre traditionnel et les secteurs d'équipements.

➲**ENJEUX déplacements**

En vu d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, le maillage doit être complété, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel. Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de favoriser les déplacements non motorisés et de continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et les équipements, tout en continuant d'assurer des connexions entre les différents quartiers.

PROSPECTIVE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

➲ **La collectivité souhaite**

➥ Clarifier et améliorer les déplacements internes à l'agglomération

➥ Clarifier le schéma de déplacement et son développement sur la lecture des séquences d'entrées et plus particulièrement sur la lisibilité des vallées.

➥ Encourager les déplacements à pieds ou à vélo

➥ Qualifier les entrées d'agglomération

LES ORIENTATIONS développées dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

Orientation :

Améliorer le schéma des déplacements et favoriser les liaisons douces et déplacements

Préciser le schéma de déplacements :

- Aménager les voies en fonction des usages et de l'évolution de leur statut ; tout en renforçant la hiérarchie des voies et donc en portant une attention particulière sur les entrées et sorties des voies secondaires sur les voies principales
- S'appuyer sur les amorces de voies existantes pour compléter le maillage routier et anticiper son évolution en imposant des liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires ; les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- Adosser ces orientations sur les différents pôles de vie et favoriser des déplacements clairs et rapides.

Favoriser les laisons douces :

Développer un réseau de circulation piétonnière sur l'ensemble du territoire communal, capable de relier les principaux pôles d'équipements et d'habitats. Le schéma de liaisons douces s'articulera notamment sur :

- une liaison périphérique correspondant aux vallées ;
- des axes transversaux permettant la liaison entre les pôles d'équipements ;
- la liaison avec les chemins de randonnées.

Contribuer à la qualification des entrées d'agglomération :

- Soigner les entrées d'agglomération en renforçant la lecture des vallées depuis les voies principales.
- Mettre en adéquation les objectifs relatifs à la trame viaire et les réflexions sur les recompositions paysagères.
- Prévoir les emprises nécessaires à l'aménagement et à la sécurisation des voies principales.

Le PADD affiche la volonté d'améliorer le schéma de déplacement et favoriser les liaisons douces :

En effet, l'enjeu pour la commune c'est d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, de compléter le maillage, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel. Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de favoriser les déplacements non motorisés et de continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et les équipements, tout en continuant d'assurer des connexions entre les différents quartiers.

Ces principes on été développés dans la partie du Volet B du rapport de présentation (page 10) et sont schématisés dans le cadre des orientations d'aménagement, lorsqu'il n'y a pas d'emplacement réservé.

LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS COMMUNAUX et incidences Dans le respect des principes légaux L.110 du Code de l'urbanisme

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace :

L'article L. 110 pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine.

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.* »

Le respect des principes

Le Plan Local d'Urbanisme de **SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT** respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle sur une base de **12 logements** en moyenne à l'hectare de surface globale (soit 15 logements en moyenne à l'hectare de surface utile). Cette base pourra être plus forte pour économiser les terrains le plus longtemps possible. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

Motivation et prise en compte dans le PLU

Les projections envisagées en termes de développement sur la commune de SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT privilégient un développement rationnel et cohérent en proposant une urbanisation recentrée autour du centre bourg. La localisation des zones à urbaniser s'appuiera sur la présence des vallées (soit comme limite à l'urbanisation soit comme élément de couture urbaine) **et prendra en considération :**

- le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) ; en évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ;
- la réduction des déplacements automobiles en privilégiant les déplacements piétonniers
- la proximité des équipements
- l'économie de l'espace agricole et naturel
- la compacité des extensions urbaines afin d'éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par l'augmentation de la densité dans les opérations d'urbanisme (12 logements / hectares en moyenne);
- la durabilité de la croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures
- préservation des exploitations agricoles, aussi bien au niveau des sièges que des terres afin de préserver un maximum les surfaces nécessaires aux plans d'épandage et de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles : les surfaces nécessaires pour permettre l'évolution de la commune en extension seront privilégiées pour le développement du bourg.

L'accessibilité des zones à urbaniser sera recherchée par :

- la continuité de la trame viaire
- l'articulation des rues existantes et des futures voies
- le développement des liaisons douces pour assurer les connexions inter-quartiers

La diversité fonctionnelle et la mixité sociale sera recherchée, et explicitée aux orientations d'aménagement et de programmation afin de :

- Limiter les fractures sociales
- Favoriser la diversité des logements (collectifs, individuel groupé, individuel, logement social,…)
- Permettre d'accueillir toutes les populations et autoriser le « parcours résidentiel »

Le PLU de SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT prend en considération la nécessaire réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie et l'économie des ressources fossiles, ainsi que la **diminution des obligations de déplacement et d'amélioration des performances énergétiques. Dans la mesure où :**

- les secteurs à urbaniser seront localisés en proximité directe du centre traditionnel et des équipements, afin de limiter la consommation d'énergie et les déplacements routiers. Dans les hameaux les constructions neuves autorisées (comblement de dent creuse) permettront de conforter la densité existante dans les secteurs déjà fortement agglomérés.
- les continuités piétonnes seront privilégiées et inscrite dans le cadre des orientations d'aménagements et de programmation, afin de diminuer des déplacements routiers. Les besoins en déplacement et la réalisation de sentiers piétons et cyclistes seront maitrisés par les orientations d'aménagement et la mise en place d'emplacement réservés.

LES ENJEUX du PADD dans LA REPARTITION SPATIALE DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT PROJETES

Utiliser les vallées périphériques comme faire-valoir

Utiliser le patrimoine naturel que constituent les vallées comme élément d'appui et de mise en valeur des futurs secteurs d'urbanisation.

L'appui des nouveaux secteurs d'habitats sur les vallées induit la création de liaisons entre ces deux entités. Ces liaisons mettront en exergue la trame verte et bleue. Elles sont obligatoires mais peuvent être variées :

- Cheminements ;
- Coulées vertes ;
- …

L'utilisation des vallées comme faire-valoir impose leur reconnaissance en tant que patrimoine naturel et sous-entend un respect de ce dernier.

Développer une relation « programmatique » avec les vallées

Considérer que les vallées peuvent intervenir selon deux fonctions, comme :

- limite claire à l'urbanisation *(les vallées créent une transition franche avec l'espace rural)* ;
- couture urbaine *(les vallées assurent le lien entre les différentes parties de l'agglo)*.

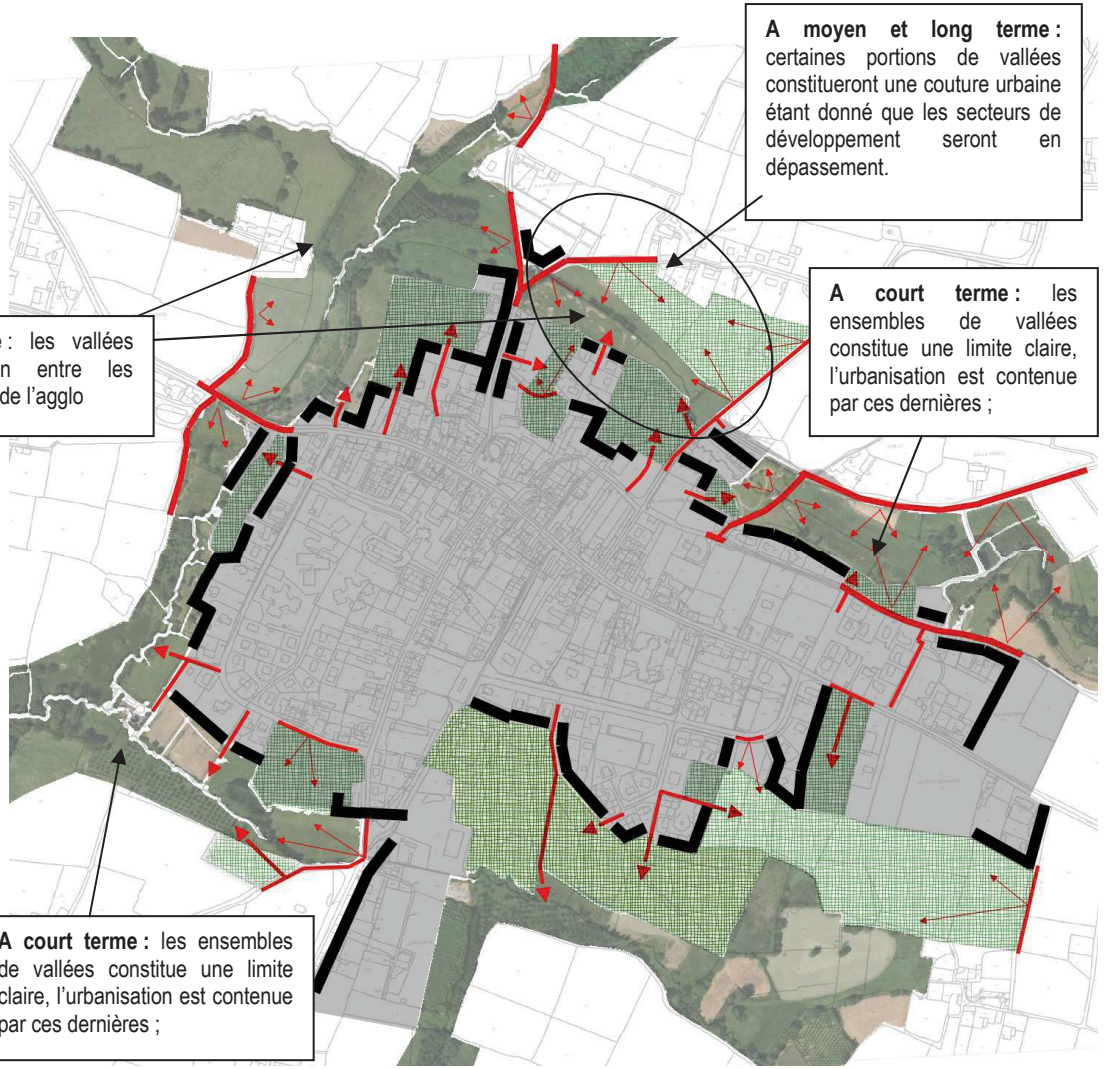
Le rattachement à l'une des fonctions citées peut évoluer. En effet, corrélativement au paragraphe traitant des extensions urbaines maîtrisées :

- à court terme, les ensembles de vallées constitue une limite claire, l'urbanisation est contenue par ces dernières ;
- à moyen et long terme, certaines portions de vallées constitueront une couture urbaine étant donné que les secteurs de développement seront en dépassement.

Cette logique de programmation impose :

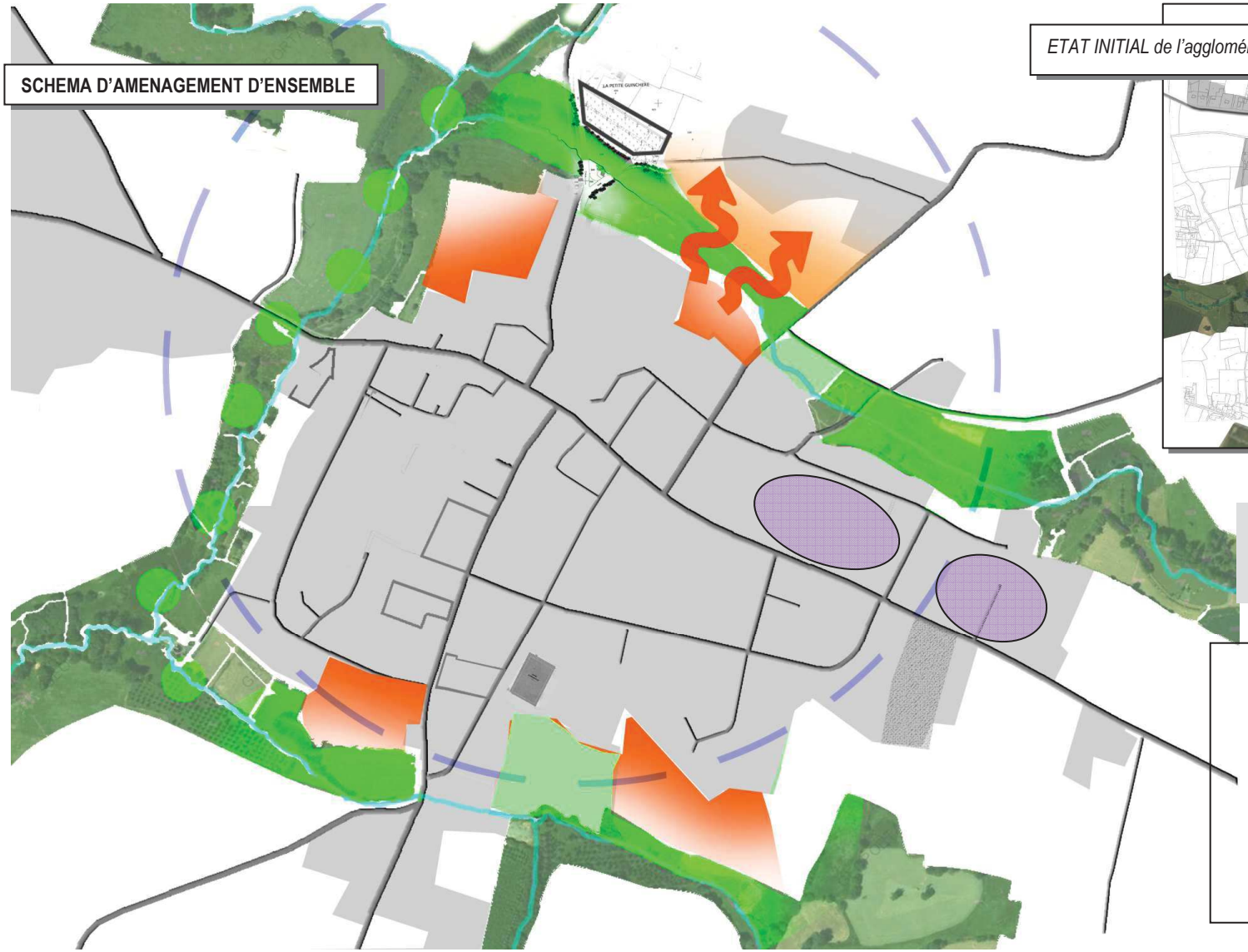
- d'anticiper l'évolution fonctionnelle des vallées ;
- d'afficher des ordres de priorité, lesquels seront :
  - un dépassement sur la frange nord étant donné la grande proximité de ces secteurs avec le centre-ville et les zones d'équipements ;
  - si nécessaire, un dépassement sur la frange Ouest étant donné la présence d'un secteur déjà équipé.

Cartographie issue du diagnostic

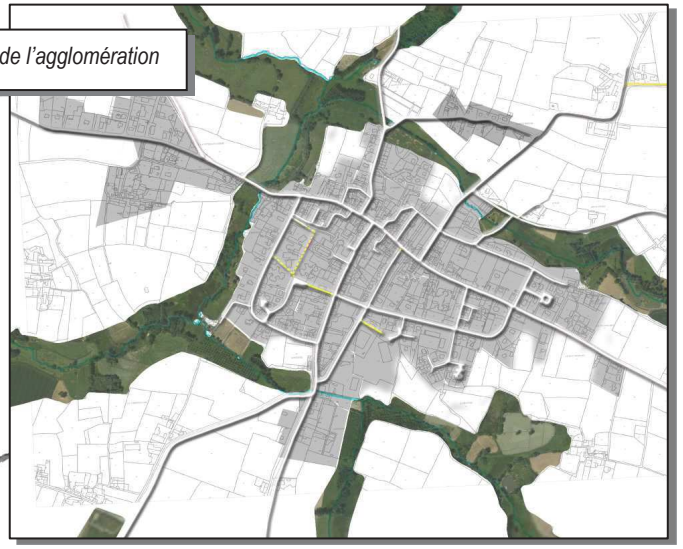


DEVELOPPEMENT projeté DE L'AGGLOMERATION PAR EXTENSION MESUREE *(illustration du **PADD** à titrer informatif)*

SCHEMA D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE



ETAT INITIAL de l'agglomération



Ce schéma traduit les objectifs et orientations du PADD en terme de répartition spatiale

- Agglomération : secteur traditionnel / résidentiel
- Secteur de renouvellement urbain
- Secteur d'extensions urbaines projetés en appui sur les objectifs développés au PADD
- Secteur de vallées

Schéma à titre informatif : non contractuel

titre 2 - Traduction des besoins et prospectives de développement

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN au REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES et en appui sur les objectifs du PADD

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT PROGRAMMÉ : Un équilibre entre renouvellement urbain et extension

Objectif :

- envisager une augmentation de la population sans surconsommation d'espace tout en préservant le caractère rural de la commune, en utilisant les vallées comme faire valoir, les relations avec les vallées seront confortées tout en maîtrisant le développement urbain et en assurant la pérennité des exploitations agricoles, afin de continuer d'assurer un équilibre sur le territoire de la commune.

La volonté de la commune de SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT est donc de se donner les moyens d'accueillir de nouvelles populations.

Cette offre de logement se répartira au niveau de l'aire agglomérée, l'urbanisation se fera de façon concentrique en utilisant la vallée Nord commune élément de couture urbaine et viendra combler le tissu existant. Ainsi l'offre de logements diversifiés permettra de répondre à des objectifs multiples :

- initier un «parcours résidentiel » des jeunes ménages
- Permettre aux personnes plus âgées de vivre dans le centre bourg, en offrant des logements adaptés et proches des services et
- assurer la mixité sociale, afin de répondre aux différents besoins actuels des ménages

- Projeter environ **75** logements neufs supplémentaires pour conforter le développement de l'agglomération, par extension urbaine (le nombre de logement à l'hectare sera porté à 12 sur environ 4,90 hectares de surface utile compte tenu des contraintes topographiques)

- Proposer environ **45** logements neufs supplémentaires par renouvellement urbain (re-densifier le tissu traditionnel tout en modérant la consommation d'espace, ces secteurs intégrés dans l'agglomération seront considérés comme des zones urbaines puisqu'elles en possèdent les caractéristiques: une alternative au développement urbain par extension)

- Gérer la programmation de l'ouverture des secteurs à urbaniser (1 AU et 2 AU), afin de permettre aux logements vacants de trouver un propriétaire (parfois en attente de construction neuve)

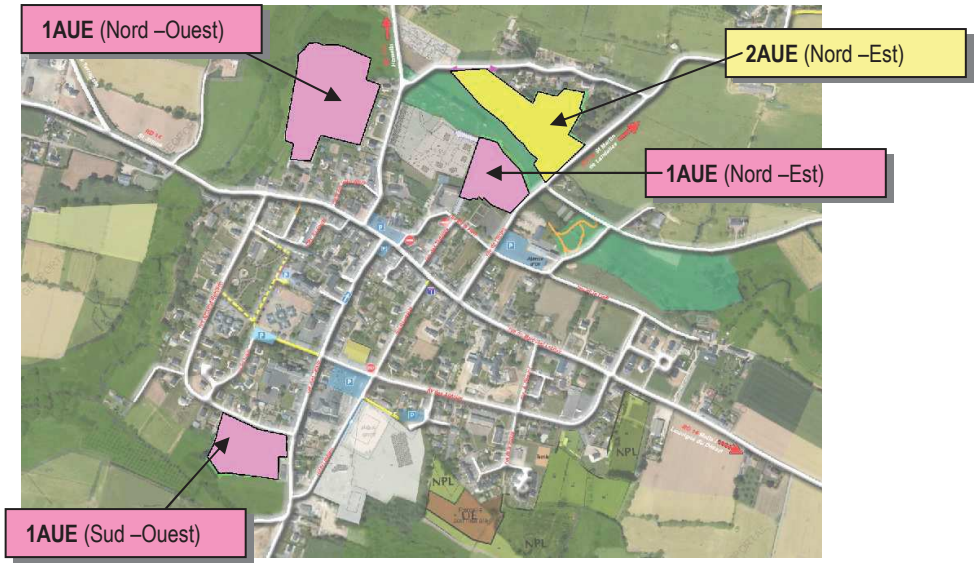
Le scénario prospectif du développement de l'agglomération est évalué :

- sur la base de **5** permis de construire déposé annuellement
- en prenant en compte un taux d'occupation de **2,25** personnes par logement
- en intégrant des objectifs en faveur de la densité urbaine : une moyenne de **12** logements par hectare

Un distinguo est mis en place entre le zonage présenté au plan (surface globale) et la réalité du terrain (forte pente) qui ne permet pas d'avoir une urbanisation sur la totalité de la zone ce qui nécessite de mettre en place une surface réellement exploitable pour la gestion de l'opération. Cette surface est alors nommée surface utile, en aucun cas il ne s'agissait de la surface hors voirie, et ouvrage de régulation ….

La surface mentionnée dans le tableau de projection pour évaluer les possibilités d'accueil d'une population nouvelle se fait sur la ***surface utile***, dans la mesure où cette zone ne pourra pas être urbanisée en totalité compte tenu :

- des contraintes topographiques et de la localisation des ouvrages de régulation pluviale sur certaines de ces zones de développement



LOCALISATION	SURFACE globale	densité sur la totalité	nbre logement	SURFACE utile	densité sur la surface utile	nbre logement total	RYTHME ANNUEL	DUREE	CAPACITE D'ACCUEIL avec 2,25 occupants par ménage
1AUE (Nord - Ouest)	2,23 contraintes	12	27	1,80 topographique	15	27	5	5,4	61
1AUE (Nord - Est)	1,03 contraintes	12	12	0,80 topographique	15	12	5	2,4	27
1AUE (Sud - Est)	1,20 contraintes	12	14	0,87 topographique	15	13	5	2,6	29
2 AUE (Nord-Est)	1,95 contraintes	12	23	1,45 topographique	15	22	5	4,4	49
TOTAL	**6,41**		**77**	**4,92**		**74**		**15**	**166**

Comme rappelé dans les spécificités identitaires de la commune : les vallées sont situées en périphéries de la partie agglomérée, la topographie des lieux est accentuée sur les parcelles limitrophes des zones urbanisées.

Par conséquent, le tissu urbain qui sera présent sur les parcelles à urbaniser sera contraint par le relief. Aussi, pour atteindre 12 logements/ hectares la surface à englober dans la zone 1AU ou 2AU sera plus importante que la surface sur laquelle seront projetés les 12 logements

Les projections du tableau présentent un distinguo entre surface globale (parcelles classées en zones 1AU ou 2AU) et surface utile (surface calculée pour la projection des 12 logements).

En effet, compte tenu de la forte déclivité de certains terrains, il convient de faire un distinguo entre la surface classée en zone à urbaniser et la surface réellement utile pour implanter les logements.

Les ouvrages de régulation pluviale pour la majorité des secteurs seront intégrés à l'intérieur des zones de types 1AU et 2AU.

Le scénario prospectif du renouvellement urbain de l'agglomération intègre des secteurs non bâtis situés au cœur de l'agglomération :

- La collectivité n'est pas propriétaires de ces terrains, le Droit de Préemption Urbain sera mis en place au moment de l'approbation du PLU
- sur la base de **5** permis de construire déposé annuellement
- en prenant en compte un taux d'occupation de **2,25** personnes par logement
- en intégrant des objectifs en faveur de la densité urbaine : une moyenne de **20** logements par hectare pour le secteur 1AUE R n°1
- en intégrant des objectifs en faveur de la densité urbaine : une moyenne de **15** logements par hectare pour le secteur 1AUE R n°2



LOCALISATION		SURFACE globale	densité sur la totalité	nbre logement	RYTHME ANNUEL	DUREE	CAPACITE D'ACCUEIL avec 2,25 occupant par ménages
Renouvellement urbain centre	1AUER n°1	1,70	20	34	5	6,8	77
Renouvellement urbain Est	1AUER n°2	0,75	15	11	5	2,3	25
TOTAL		**2,45**		**45**		**9**	**102**

UNE CONSOMMATION D'ESPACE REDUITE- des terrains optimisés

⇒ 102 habitants le potentiel d'accueil dans les zones de renouvellement urbain (terrain non agricoles – parcelles de jardin privées)

La densité des secteurs de renouvellement urbain sera supérieure à celle des secteurs d'extension urbaine (1AUE).

Par ailleurs, compte tenu des nombreux propriétaires localisés à l'intérieur des zones de renouvellement urbain, il peut être envisagé l'intervention de l'Etablissement public Foncier (EPF), aussi pour la zone de renouvellement urbain centrale, **la densité de logement sera portée à 20 par hectares**, afin que leur intervention puisse avoir lieu.

Les durées d'urbanisation sont données à titre indicatives, et ne devront pas être mise en parallèle avec celles évoquées pour les secteurs d'extensions dans la mesure où les procédures d'acquisition peuvent être longues pour obtenir la maîtrise du foncier. Il s'agit essentiellement de fond de parcelle (jardin privés) dont la commune n'en possède pas la maîtrise.

titre 3 - Traduction réglementaire et présentation des zones U et AU

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

Pour les zones à urbaniser de type U

ZONE
UC

– Zone caractérisant le centre traditionnel -

(UC) CARACTERISTIQUES

Zones urbaine dense à caractère central correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Elle englobe le centre historique et les extensions du début du siècle qui se caractérisent également par sa densité. Il s'agit d'une zone qui autorise les constructions à usages d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou services

La zone UC prend en compte la totalité du bâti présentant les caractéristiques architecturales du centre traditionnel. Les règles définies pour ce secteur tiennent comptent de l'existant et permettent d'assurer son développement, tout en gérant l'équilibre du renouvellement urbain.

Il s'agit d'une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l'hébergement, les services, le commerce ou services.

Le zonage reconnait le tissu traditionnel du centre ancien et intègre dans ses limites des parcelles non bâties (ancien secteur de jardin…).

Le règlement de cette zone poursuit l'objectif de préservation du caractère architectural des constructions existantes. Les nouvelles constructions sont possibles dans les espaces encore libres, voire encouragées dans un souci de densification et de gestion économe de l'espace.

L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier identifié au titre de l'article L.123-1 7°du code de l'urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions particulières destinées à le protége et à le mettre en valeur, compte tenu de son intérêt patrimonial et plus précisément sur les constructions antérieures au 20ème siècle et de qualité (pierre ou terre).

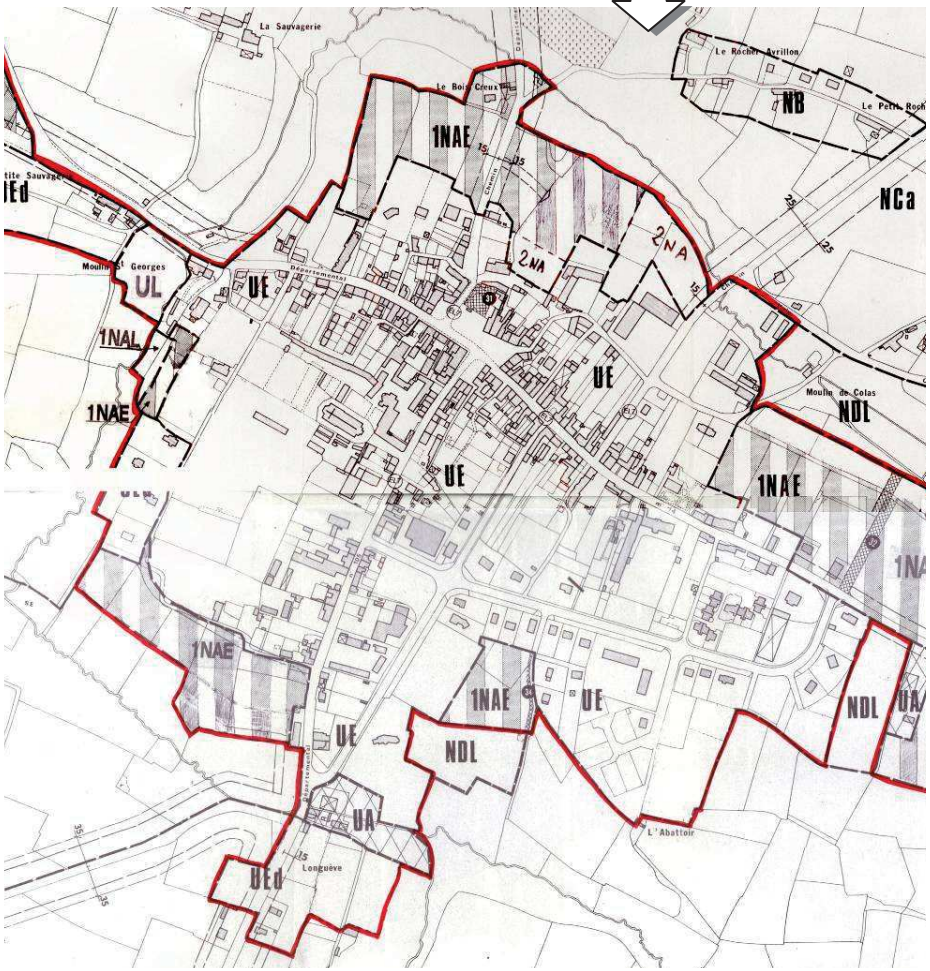
(UC) OBJECTIFS RECHERCHES

- **Conserver les caractéristiques morphologiques du centre traditionnel**
- Du fait du caractère authentique du centre bourg, des prescriptions architecturales seront proposées également dans un souci de respect de la construction existante. Elles concerneront également les nouveaux bâtis mais les extensions et les annexes.
- Le règlement UC poursuit donc l'objectif de préservation du caractère architectural des constructions existantes, compte tenu de l'intérêt patrimonial. L'ensemble du secteur du centre bourg est également classé en Elément Identifié du Paysage.

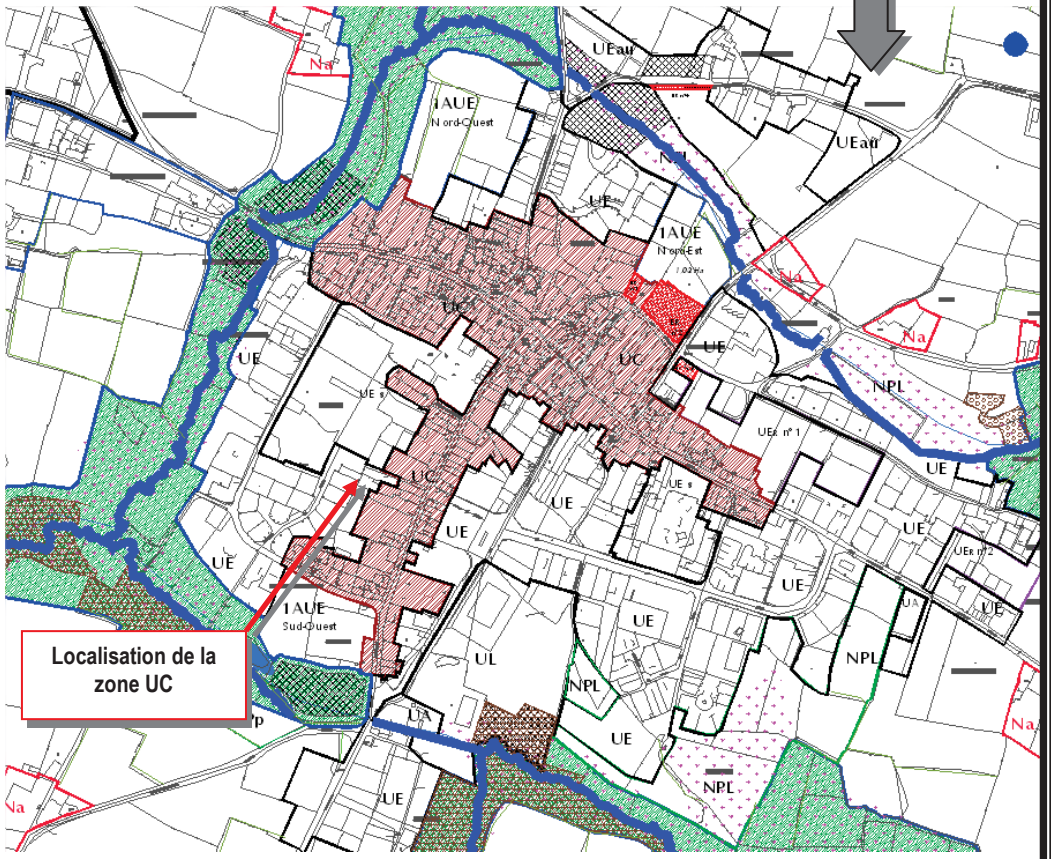
Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

- **Le zonage s'inscrit dans l'objectif de reconnaitre et préserver les caractéristiques architectural et patrimoniale du centre traditionnel**

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



Initialement au POS le centre traditionnel était s dans une zone UE au même titre que les secteurs d'habitats résidentiels. Le PLU propose d'établir un zonage particulier de type UC, afin de reconnaitre la valeur architecturale du patrimoine bâti et d'apporter une règlementation spécifique qui préserve l'identité communale.

(UC) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Traduction : Le règlement tient compte des caractéristiques architecturales spécifiques de la zone UC :

- L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier identifié au titre de l'article L.123-1 7°du code de l'urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions particulières destinées à le protéger et à le mettre en valeur, compte tenu de son intérêt patrimonial. A ce titre, Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.
- Des dispositions seront mise en place à l'article 2 afin que les extensions, rénovation soit conçu dans le respect de la conception architecturale du bâtiment

Traduction : la prise en compte prise en compte des énergies renouvelable et des normes de haute qualité environnementale dans le cadre des nouvelles constructions :

- L'utilisation de matériaux novateurs ou/ et de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre est autorisé, lorsque la conception architecturale de l'extension ou de la rénovation le justifie y compris pour les éléments bâtis ou sur l'ensemble à protéger au titre du L123-1 7° du code de l'urbanisme, lorsque la conception architecturale de l'extension ou de la rénovation le nécessite

Traduction : préserver les caractéristiques d'implantation du bâti, afin de préserver un alignement sur rue, par le biais d'un front bâti ou d'un élément de clôture d'une hauteur minimale de 1.80 m :

- Soit : la construction s'implantera **l'alignement des voies** (en totalité ou pour partie) et sur **au moins une** (ou plusieurs) **limite**(s) **séparative**(s) **latérale**(s) **aboutissant aux voies** (en totalité ou pour partie). Lorsqu'il s'agit d'un alignement total, la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques, dans ce cas, la continuité visuelle reste assurée par le mur de la construction.)

- Soit : la construction s'implante en **retrait de l'alignement des voies, dans ce cas** les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en alignement de la voie devront respecter un recul de **2.00 m minimum** sous réserve qu'une continuité visuelle sur rue soit assurée en alignement, d'une limite latérale à l'autre pour une hauteur minimale de **1.80 m**. Cette continuité visuelle elle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que clôture, portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, etc…, pouvant éventuellement être employé conjointement et répondant aux caractéristiques des clôtures donnant sur l'emprise publique.

- les parties de bâtiments non contiguës **aux limites séparatives aboutissant aux voies** devront respecter un **recul minimum** de **2.50 m** sous réserve qu'une continuité visuelle sur rue soit assurée d'une limite séparative latérale aboutissant aux voies à l'autre, une hauteur minimale de **1.80 m**. Cette continuité visuelle elle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que clôture, portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, etc…, pouvant éventuellement être employé conjointement et répondant aux caractéristiques des clôtures donnant sur l'emprise publique

- **par rapport aux limites séparatives** qui n'aboutissent pas aux voies : **les constructions s'implanteront en limite** (en totalité partie) **séparative** ou en retrait de **2.50 m minimum.**

Traduction : préserver les caractéristiques relatives à la desserte des ilots et en vu d'éviter les conflits d'usages

- Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de
  - 4.00 mètres, si la longueur de la voie est inférieure à 50 mètres ; ou bien si elle est réalisée en sens unique
  - 5.00 mètres, si la longueur de la voie est supérieure ou égale à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles seront aménagées en terminaison pour permettre le retournement des véhicules

Traduction : préserver la qualité architecturale

- la hauteur à l'égout du toit est fixé à 9 m maximum dans tout les cas la hauteur globale ne pourra pas sans dépasser 3 niveaux
- les toiture terrasses sont autorisées en dehors du corps des volumes principaux et sur bâtiments annexes.

Traduction :

- Le principe de mixité fonctionnelle sera assuré d'une part, par le biais du règlement : ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitats. D'autre part, par le biais du zonage : Cette zone reconnaît des équipements et services existants ou espace en cours de mutation (ancien collège).
- Le principe de diversité est assuré : Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU).

ZONE UE

– Zone caractérisant les secteurs d'habitats résidentiels existants -

(UE) CARACTERISTIQUES

La zone UE est une zone déjà urbanisée qui correspond à une zone mixte : outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone UE est une zone urbaine, de densité moyenne, où les constructions sont plus récentes que dans les parties anciennes du bourg et implantées en ordre discontinu, en retrait de l'alignement, sur des parcelles souvent plus vastes.

Le paysage urbain de la zone UE est fondamentalement opposé à celui de la zone UC : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Le zonage reconnait le tissu d'habitat résidentiel récent à savoir les constructions réalisées par le biais d'opération d'ensemble, ainsi que les constructions réalisées à l'unité (au coup par coup). Le secteur d'équipements liés à la santé sera inclus dans cette zone afin de participer à la diversité fonctionnelle de la zone.

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

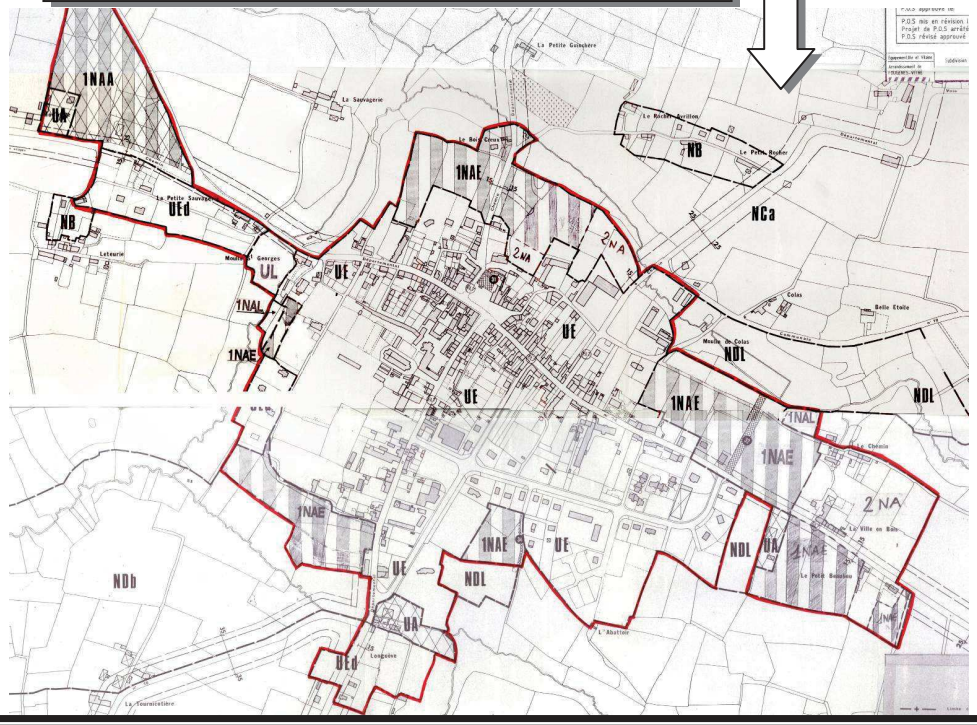
Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance des secteurs actuellement urbanisés intégrant des équipements et services à la personne.

- Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs / services liés à la santé et à l'action sociale …) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, commerces et services existants à l'intérieur du tissu urbain

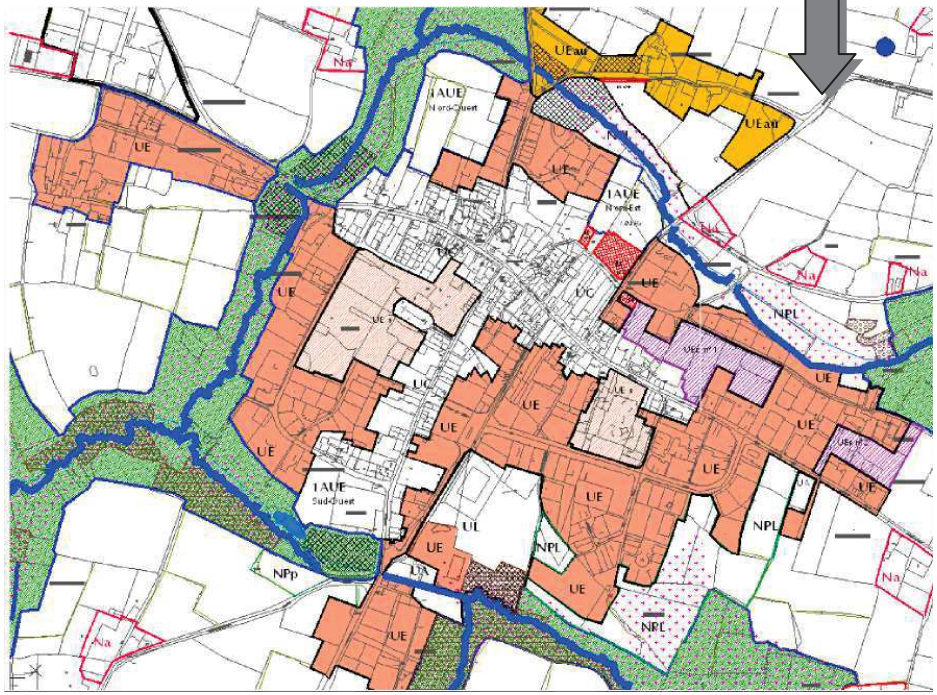
Elle comprend deux sous-secteurs :

- Les sous-secteurs de type **UEau** correspondent aux secteurs non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif pour lesquels l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas envisageable compte tenu de la topographie des lieux. Ces zones sont localisées au Nord de la vallée Nord
- Les sous-secteurs de type **UEs** correspondent aux secteurs rattachés aux services à la santé, cette sous-zone permet d'apporter des mesures spécifiques pour autoriser le développement des équipement en place.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



La délimitation de la zone UE sur la frange Est :

- la zone UE du PLU intègre les constructions initialement classées dans un zonage de type UEd au POS. Cette zone sera élargie aux constructions situées initialement dans la zone NB, dans la mesure où la commune envisage l'extension de son zonage d'assainissement collectif, afin d'inclure le bâti présent au lieudit de Leuterie, par conséquent les constructions accéderont au même niveau d'équipement que l'ensemble des constructions de la zone UE.

La délimitation de la zone UE sur la frange Sud :

- la zone UE du PLU intègre les constructions initialement classées dans un zonage de type UE et UEd au POS.

La délimitation de la zone UE sur la frange Nord :

- la zone UE du PLU intègre les constructions initialement classées dans un zonage de type NB au POS, ainsi que les parcelles qui supportent les constructions existantes, ainsi que l'emprise du cimetière. Sur la frange Nord lesous secteur de type UEau sera mis en place car les constructions ne sont pas raccordable gravitairement sur le réseau collectif.

La délimitation de la zone UEs :

- deux secteurs de type UEs sont présents dans l'agglomération, l'ensemble des parcelles relatives aux secteur voués à la santé/ services à la personne seront incluses dans ce zonage

(UE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE et dispositions spécifiques pour la zone UEs

Dispositions spécifiques pour le secteur **UEs** :

- seules sont autorisées, les constructions liées à la santé et service d'accueil à la personne, au domaine hospitalier, para-hospitalier, ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyer, restaurant….).
- Les aménagements et espaces de stationnements rendus nécessaires à l'activité de la zone.
- La construction de logements de fonction et de logement d'hébergement pour les patients.

(UE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE Pour l'ensemble des zones UE

➢ Traduction : Afin de faciliter la desserte et de conserver les dispositions actuelle concernant la mise en œuvre des voies dans les secteurs UE : les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de **5.00 mètres**

➢ Traduction : principe de constructions (principales et annexes) en en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies (sauf prescription spéciales au document des orientations d'aménagement (notamment par rapport à la VC n°3 : les constructions de la zone UER (centre) devront alors être implantées en retrait minimum de 5.00 m par rapport aux limites de la voie existante)

➢ Traduction : principe de constructions (principales et annexes) en en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des autres emprises publiques (chemins) et espaces verts .Le faible retrait permet d'augmenter le potentiel constructible de la parcelle.

(UE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE Pour l'ensemble des zones UE

Traduction :

- les constructions principales peuvent être édifiées :
  - ➢ soit en limite séparative (en totalité ou pour partie)
  - ➢ soit en retrait : les parties de bâtiments non contiguës à ces limites séparatives devront respecter un **recul minimum** de **3.00 m**

- les constructions de bâtiments annexes (isolés de la construction principale) peuvent être édifiées :
  - ➢ soit en limite séparative
  - ➢ soit en retrait de **1.00 m minimum** de la limite séparative afin de préserver une haie, un talus planté existant ou un mur.

Traduction : il n'existe pas de règle gérant la distance entre deux bâtiment sur une même propriété ni de limitation d'emprise en sol . L'absence de règle à pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et de ne pas constituer un frein à l'urbanisation. seuls les bâtiments annexes seront limités dans leurs emprises.

Traduction : Gestion des hauteurs (hors secteurs liés à la santé) , afin de conserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du tissu existant.

Traduction : prise en compte des énergies renouvelable et des normes de haute qualité environnementale dans le cadre des nouvelles constructions. Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisées des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales…) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

Traduction :

- ➢ Le principe de mixité fonctionnelle sera assuré d'une part, par le biais du règlement : ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial et d'équipements compatibles avec les secteurs d'habitats.
- ➢ Le principe de diversité est assuré : Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU).

ZONE
UA

– Zone caractérisant les secteurs d'activités économiques -

(UA) CARACTERISTIQUES

La zone UA correspond à des zones déjà urbanisées où trouvent place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services ...). Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il existe trois zones de ce type :

- le secteur d'activités situé au Nord Ouest de l'agglomération au lieudit de « Mon Rêve »
- présence d'une activité sur la frange Sud (reconnaissance de l'activité existante)
- présence d'une activité sur la frange Est (reconnaissance de l'activité existante)



Extraits du Plan du POS



Zonage proposé au PLU

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance des secteurs actuellement urbanisés intégrant les activités économiques présentes sur la commune/

- conforter la zone d'activités située à l'Ouest de l'agglomération par :
  - sa reconnaissance dans le document d'urbanisme ;
- Le souhait de la collectivité de reconnaitre et de développer l'activité artisanale en zone dédiée sur la périphérie du bourg induit les obligations suivantes :
  - les zones spécifiques réalisées sont prioritaires pour l'implantation de nouvelles activités ;
  - l'installation de nouvelles activités en dehors des zones dédiées est permise uniquement dans le bâti existant ;
  - les activités déjà présentes sur le reste du territoire peuvent se développer uniquement dans les constructions existantes.

(UA) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Traduction : Seront intégrés dans la zone UA les constructions qui répondent aux caractéristiques de la zone UA, et pour lesquels la vocation économique du secteur est prédominante, ainsi que les secteurs initialement zonés en UA ou 1NAA au POS (en dehors des constructions sans lien avec l'activité économique)

(UA) TRADUCTION REGLEMENTAIRE Pour l'ensemble des zones UA

Traduction :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées. **Cette disposition est mise en place afin de limiter les conflits d'usage entre habitat et activités lors de la cessation éventuelle de l'activité auquel se rattache le logement, l'objectif est aussi de mettre en évidence la vocation artisanale des zones. Cependant les constructions à usage d'habitat existantes pourront continuer d'évoluer.**
  - ➢ Exception faite de l'aménagement ou de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

Traduction :

- Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres. Cette disposition est mise en place afin de faciliter le transit des véhicules.

Traduction :
Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):

- sauf indication particulières portées sur les documents graphiques, l'implantation des constructions se fera:
  - ➢ pour les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel, l'implantation se fera :
    - ➢ en retrait de 15.00 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales
    - ➢ en retrait de 6.00 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Le minimum de 15 m par rapport à route départementale est mis en place pour reprendre la disposition initialement présente au POS concernant l'implantation des bâtiments. Cette mesure vise à assurer une bonne visibilité en sortie des secteurs d'activités, en vu de limiter les conflits d'usages

  - ➢ pour les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureau, gardiennage, l'implantation se fera :
    - ➢ soit à l'alignement des voies communales
    - ➢ soit en retrait de 6.00 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies

  - ➢ Les extensions des constructions existantes (y compris celles à usage d'habitation) ne respectant pas les reculs imposés pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
  - ➢

Concernant l'implantation du bâti vis-à-vis des cours d'eau, les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1-5-7**

(UA) TRADUCTION REGLEMENTAIRE Pour l'ensemble des zones UA

Traduction :
les constructions principales peuvent être édifiées :

- ➢ soit en limite séparative (en totalité ou pour partie sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.
- ➢ soit en retrait de **5.00 m minimum** par rapport à la limite séparative

Cette disposition vise à mettre en place des mesures permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Traduction :

- ➢ il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions sur une même unité foncière
- ➢ il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

Ces dispositions visent à rentabiliser la constructibilité de la parcelle.

Traduction :

- ➢ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,... , ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....
- ➢ La hauteur maximale autorisée est de :
  - 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

- ➢ Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

L'objectif est ici de limiter l'impact des constructions dans l'environnement tout en permettant aux activités de continuer de se développer et d'en accueillir de nouvelles.

ZONE UL

– Zone caractérisant les secteurs à vocation de loisirs et sports -

(UL) CARACTERISTIQUES

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis, piscine, camping, parc résidentiels de loisirs...ainsi que les équipements de type socio-culturel et scolaire.

(UL) OBJECTIFS RECHERCHES

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance du secteur d'équipement et de services présent au Sud de l'agglomération.

- Reconnaître une zone spécifique permettant d'envisager le développement des équipements à vocation de loisirs et sports, afin de répondre aux besoins des habitants sur la commune
- Préserver les possibilités d'étendre et les équipements existants

(UL) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Traduction :

⇒ **pour les constructions à usage** d'équipement collectif, sport, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis, piscine, camping, parc résidentiels de loisirs...ainsi que les équipements de type socio-culturel et scolaire. **L'implantation des équipements sera maîtrisé ar un recul imposé de 15 m par rapport à l'axe des voies**

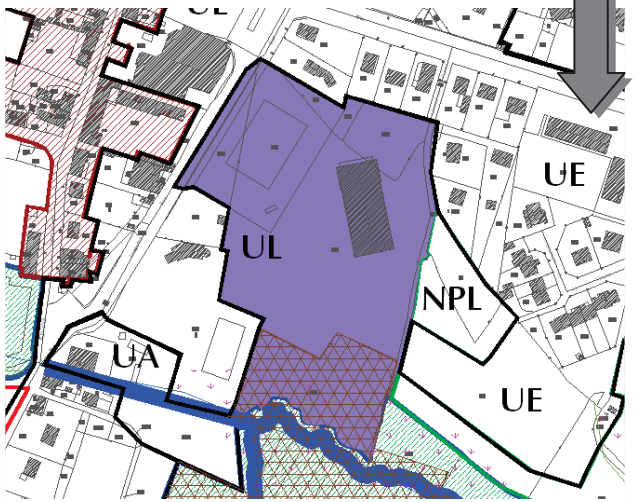
⇒ **pour les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureau et de gardiennage, liés aux activités autorisées dans la zone, l'implantation se fera :** en retrait de 5.00 m minimum par rapport à l'alignement des voies (en dehors des voies classées à grande circulation) et en retrait de 5.00 m par rapport aux limites séparatives, afin de permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

⇒ Une attention particulière sera apportée pour favoriser l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable, et l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sera autorisée.

Extraits du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



Pour les zones à urbaniser de type 1AU et 2AU

Traduction des Orientations d'aménagement et de Programmation pour l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh dans le respect des Orientations Générales du PADD

LES ORIENTATIONS développées dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

Prendre en compte la dimension Humaine et sociale dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable :

- Soutenir l'évolution démographique : se donner la possibilité de franchir le seuil des 2000 habitants sur un horizon de 15 ans.
- Proposer un habitat diversifié et de grande qualité pour diffuser une image attractive.
- Mettre en œuvre un projet identitaire

Les orientations d'aménagements communes à l'ensemble des zones 1AUER (secteur de renouvellement urbain), **1AUE** (secteur de développement à court terme), **2AUE** (secteur développement à moyen/long terme).

Les schémas présentés pour explicités les notions relatives à la gestion du parcellaire et à l'utilisation économe de l'espace sont donnés à titre informatifs. Il s'agit d'exemple illustrant les propos relatif à la mise en place de la diversité dans la composition d'ensemble des futurs secteurs à urbaniser.

Les dispositions qui suivent sont des orientations d'aménagements communes à l'ensemble des zones 1AUER, 1AUE et 2AUE

L'objectif au travers des orientations communes à l'ensemble des zones UER, 1AUE et 2AUE est de sensibiliser les aménageurs sur la gestion économe du foncier. Ces orientations d'aménagement communes pour l'ensemble des secteurs viseront à :

- **Privilégier un développement cohérent des zones d'extension urbaine**, elles devront :
  - Etre réalisées sous la forme d'opération d'ensemble type permis d'aménager ou opération groupées
  - Les opérations devront participer à la mixité sociale et urbaine *(voir illustrations à titre informatif ci-dessous)*
  - Intégrer une moyenne de 12 logements à l'hectare (des variations peuvent être apportées compte tenu des contraintes topographiques) et être en adéquation avec les orientations du futur PLH en terme de création de nouveaux logements.
  - Les moyens à mettre en œuvre passeront par la production d'un habitat diversifié sur des parcelles de tailles et de formes variées. La diversité des formes d'habitat permet de répondre aux besoins en logements de populations variées et contribue à la qualité urbaine lorsqu'elle s'inscrit dans une cohérence globale.

Les orientations d'aménagement sont mises en place pour l'aménagement des secteurs d'urbanisation à court et moyen terme de type :

- secteurs de type 1AUE et 2AUE
- secteur de type 1AUER

Les orientations d'aménagements apporteront des préconisations en termes de modes de circulation douces. Ils seront valorisés par la conservation, la mise en valeur, voire la création des cheminements piétons, afin d'assurer une convergence vers le centre bourg et ses équipements tout en établissant des relations inter-quartiers.

Illustrations SCHEMATIQUES pour expliciter la notion de mixité sociale et urbaine en vu de diversifier le parcellaire lors de la mise en place d'opération d'ensemble qui peuvent être réalisées sur les zones de type 1AUE R et 1AUE
L'objectif à travers les schémas explicatifs est de sensibiliser les futurs aménageurs :

⇒ **à la diversification du parcellaire**. En effet, la mise en place d'un découpage parcellaire identitaire, inspiré de l'existant permettra d'offrir des parcelles de tailles et de formes variées. Ainsi, la taille et la forme des parcelles diversifiées permettront d'accueillir des typologies de bâti variées et ainsi d'offrir des logements diversifiés et adaptés, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants.
⇒ **aux parcelles de tailles et formes variées,** adaptées à la typologie du bâti. Cela favorisera l'appropriation des lieux par les habitants et leur perception de la densité.
⇒ **à la réflexion conjointe** avec les problématiques concernant la topographie des lieux, l'orientation des parcelles et la définition des espaces publics, cette approche globale sera essentielle à la cohérence parcellaire de l'opération.







Forme urbaine classique - la construction est implantée en milieu de parcelle :

⇒ Cette conception ne peut se faire qu'avec des parcelles suffisamment aussi larges que longue

⇒ Le bâti est isolé par rapport aux limites séparatives
.
⇒ La maison positionnée au milieu de la parcelle ne permet pas d'optimiser le terrain. Le jardin et les espaces verts sont morcelés autour de la construction.

⇒ Ce système multiplie les vis-à-vis entre les riverains et limites les possibilités d'extensions

⇒ La faible profondeur du lot ne permet pas toujours d'aménager un jardin intime et arboré

La notion de rue et de placette : Privilégier des parcelles de largeur réduite (en lanière) permet de favoriser le caractère de rue. L'économie d'espace réalisé permettra outre la création **d'espace public** et de favoriser la convivialité du quartier. La profondeur de la parcelle permet d'optimiser la surface de jardin exploitable.

L'habitat mitoyen sur lot libre :

⇒ L'implantation sur une seule limite permet de réduire la largeur des parcelles et confère plus d'intimité au jardin en permettant d'y accéder depuis la rue **(n°1)**

Le front bâti isole le jardin de la rue donnant ainsi une qualité certaine au cœur d'îlot. L'accès au jardin se fait alors par le garage ou le fond de jardin **(n°2).** Favoriser l'implantation en limite de parcelle permet de répondre à la modularité de l'habitat : extension, construction complémentaire…)

⇒ Ce type d'implantation du bâti permet une diversité de façade tout en assurant une certaine cohérence d'ensemble, grâce à des prescriptions architecturales préalablement définies, le bâti accompagne l'espace public et permet de définir des lieux (**n°3** : notion de placette)

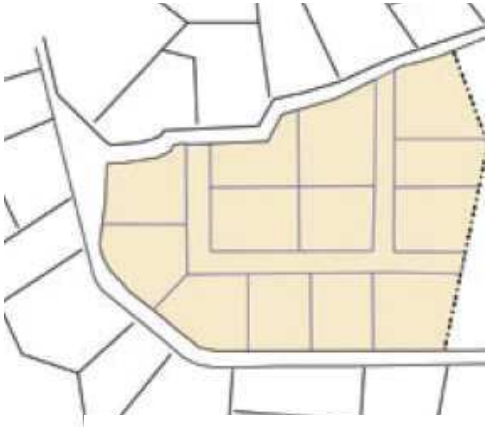
Gestion parcellaire consommatrice d'espace

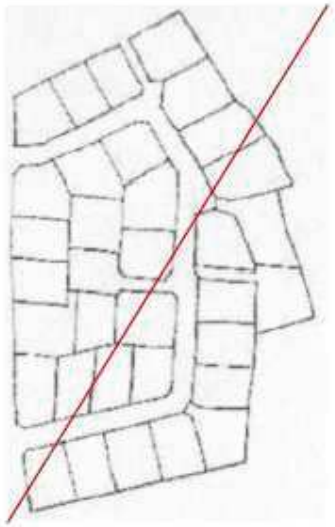
Exemples de gestion économe de l'espace (permet d'apporter une diversité dans les formes urbaines)

Un découpage parcellaire anonyme à éviter :

⇒ La taille et la forme des parcelles sont identiques

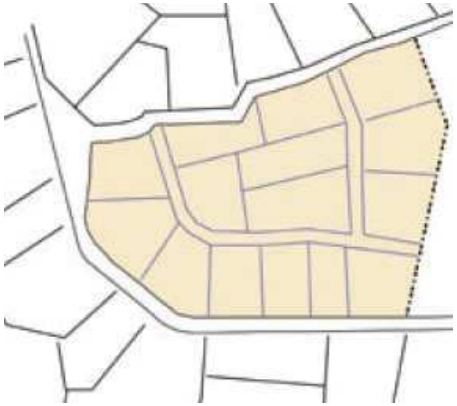
⇒ Habitat individuel uniquement

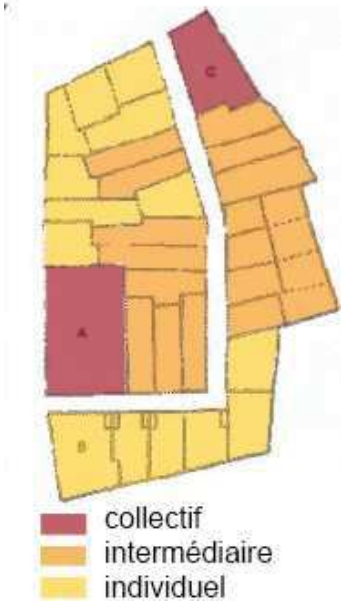




Un découpage identitaire : inspiré de l'existant il permet d'offrir des parcelles de tailles et de formes variées

⇒ La taille et la forme des parcelles permettent d'accueillir des typologies de bâti variées





DIVERSIFIER LE PARCELLAIRE :
Les tailles et formes de parcelles variées seront privilégiées.

Cet agencement permettra :

- de limiter l'uniformisation des lots et intégrer une diversité dans le découpage parcellaire, afin d'offrir des conditions favorables pour l'intégration des différents types d'habitats, de permettre une densité variable tout en assurant une harmonie dans la composition d'ensemble.
- d'obtenir une mixité de la typologie et de la forme du bâti
- de concevoir en intégrant les spécificités paysagères de la parcelle
- de limiter les vues traversantes et les vis-à-vis : les limites séparatives et les bâtiments sont décalés, en conséquence les face-à-face sont limités.

Les parcelles peuvent être de tailles variables, afin d'éviter la monotonie, mais aussi de correspondre à différentes tailles de logements. L'imbrication des parcelles peut favoriser leur intégration à un territoire rural.

Le découpage parcellaire devra privilégier des parcelles de tailles et formes variées, adaptées à la typologie du bâti. Cela favorisera l'appropriation des lieux par les habitants et leur perception de la densité.

La réflexion conjointe avec les problématiques concernant la topographie des lieux, l'orientation des parcelles et la définition des espaces publics sera essentielle à la cohérence parcellaire de l'opération.

Les densités peuvent varier en fonction du type de logement, à accueillir, des contraintes du site, des notions de rue… L'enjeu est de retrouver une diversité dans la taille des parcelles mais également dans la densité, afin d'assurer la mixité sociale.

PROGRAMMATION ENVISAGEE POUR LE DEVELOPPEMENT PROJETE DE L'AGGLOMERATION

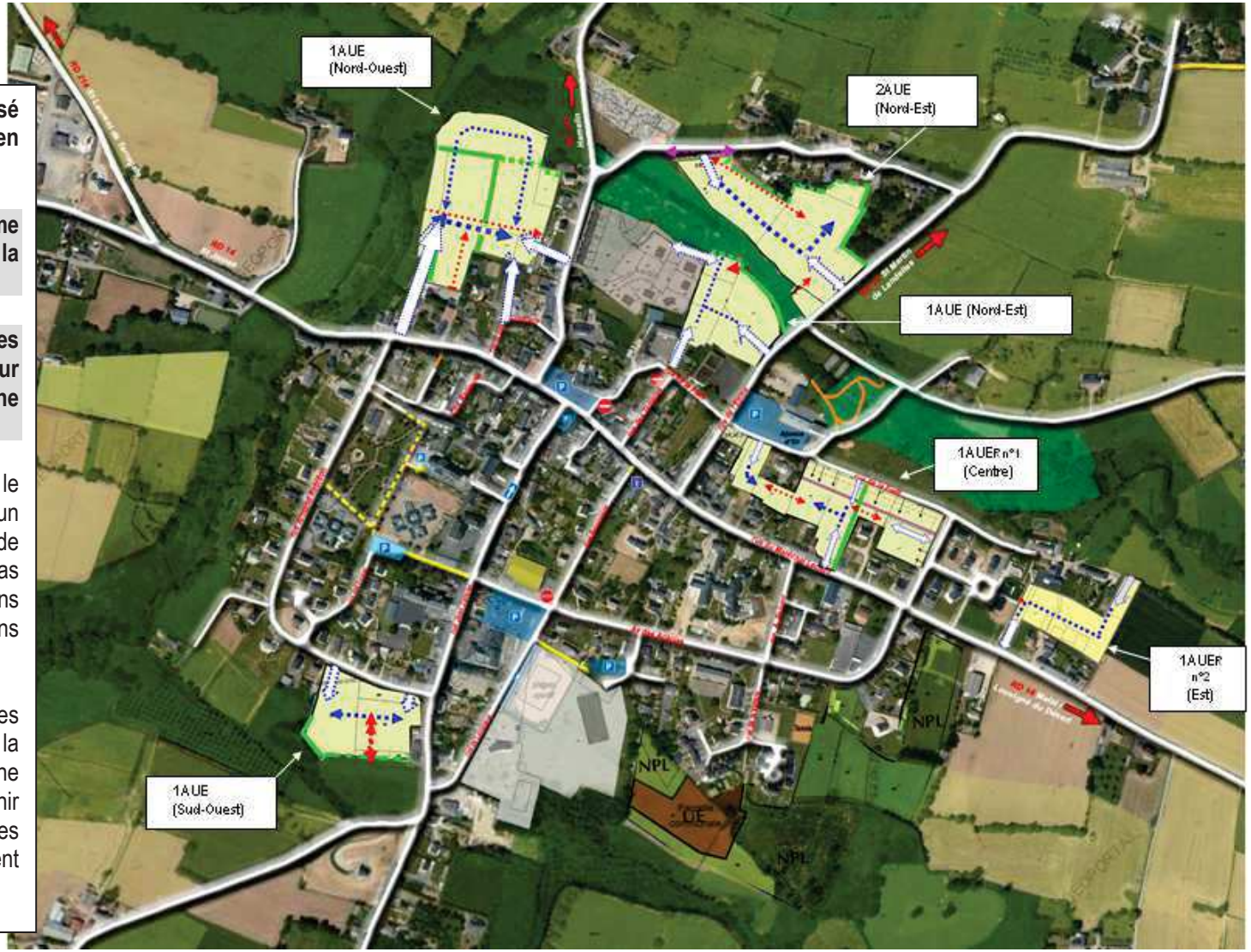
Le rythme de l'urbanisation sera maîtrisé en utilisant le classement des zones en 1AU et 2AU.

Les zones 1AUE sont définies comme étant prioritaires dans l'urbanisation de la commune.

Les **zones 2AUE sont envisagées constructibles à plus long terme leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.**

Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUE), l'aménagement de ces zones devra tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Si des possibilités d'acquisitions foncières communales s'avéraient plus propice sur la zone 2AUE, elle pourrait faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 1AUE sans tenir compte de l'ordre établi sous réserve que les équipements (réseaux) projetés soient budgétisés en amont.



ZONE
1 AUE

– Zone à urbaniser - (court/ moyen terme)

Mise en cohérence avc les objectifs du PADD

(1AUE) CARACTERISTIQUES

La zone 1 A.UE a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

Les projets relatifs à l'urbanisation des zones de type 1AUE

- devront s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- pourront s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

Utiliser les vallées périphériques comme faire-valoir

Utiliser les vallées comme élément d'appui et de mise en valeur des futurs secteurs d'urbanisation.

L'appui des nouveaux secteurs d'habitats sur les vallées induit la création de liaisons entre ces deux entités. Ces liaisons mettront en exergue la trame verte et bleue. Elles sont obligatoires mais peuvent être variées :

- Cheminements ;
- Coulées vertes ;
- …

L'appui de secteurs de développement sur les ensembles de vallées requiert :

- des faisabilités techniques permettant la maîtrise des eaux pluviales (gestion des eaux de toitures sur les parcelles, espaces végétalisés au sein des secteurs d'habitats résidentiels, chaussées drainantes….) ; une organisation urbaine et paysagère respectueuse de l'environnement ;la poursuite des actions de promotion et de sensibilisation à l'éco citoyenneté (exemple : charte zéro-phyto, commune refuge pour les papillons…).

Développer une relation « programmatique » avec les vallées

Considérer que les vallées peuvent intervenir selon deux fonctions, comme :

- limite claire à l'urbanisation *(les vallées créent une transition franche avec l'espace rural)* pour les zones 1AUE, à court terme, les ensembles de vallées constitue une limite claire, l'urbanisation est contenue par ces dernières ;

- couture urbaine *(les vallées assurent le lien entre les différentes parties de l'agglo) pour les zones 2AUE*, à moyen et long terme, certaines portions de vallées constitueront une couture urbaine étant donné que les secteurs de développement seront en dépassement.

Cette logique de programmation impose :

- d'anticiper l'évolution fonctionnelle des vallées ; d'afficher des ordres de priorité, lesquels seront :un dépassement sur la frange nord étant donné la grande proximité de ces secteurs avec le centre-ville et les zones d'équipements ;si nécessaire, un dépassement sur la frange Ouest étant donné la présence d'un secteur déjà équipé.

Les zones 1AU sont définies en appui sur les objectifs du PADD et du scénario prospectif de développement urbain. Ces zones sont limitées et obéissent à un souci de compacité. Les zones 1AUE sont justifiées par les besoins de la collectivité pour continuer assurer le développement urbain et économique tout en veillant à limiter la consommation d'espace.

ZONE 1 AUE

– Zone à urbaniser à vocation d'habitat - (court/ moyen terme)

(1AUE) OBJECTIFS D'EVOLUTION

⇨ La priorité sera donnée à l'urbanisation de ces secteurs, car ils viennent conforter les quartiers existants.

Les zones de type 1AUE sont prioritaires dans l'urbanisation des zones de type AU.

(1AUE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

⇨ L'urbanisation des zones 1AUE pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

⇨ Les accès envisagés pour le désenclavement des zones 1AUE devront reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

⇨ Le règlement de la zone 1AUE sera en adéquation avec celui de la zone UE, dans la mesure où les zones 1AUE ont vocation à être intégrées dans un zonage UE, lorsqu'elles seront urbanisées

La réalisation les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...Cependant, Lorsque la voie nouvelle en impasse dessert moins de 3 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Par ailleurs le dimensionnement de la largeur des voies de desserte n'est pas imposé, il devra être en rapport avec la nature du trafic.

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'une gestion économe et équilibrée du bourg:

L'objectif est à moyen terme de repositionner la centralité du bourg traditionnel, tout en s'appuyant sur des limites physiques ou paysagères existantes (vallées) et en assurant la gestion économe et équilibrée de l'espace urbain et rural.

- Rééquilibrer le développement de l'agglomération :
  - par le développement des franges Nord et Sud du bourg :

La cohérence sera assurée entre les secteurs d'habitat existants et projetés dans la mesure où le zonage 1AUE a la même vocation que le zonage UE.

- **trois zones de type 1AUE permettront de répondre aux objectifs du PADD**

- Les principes de mixité fonctionnelle et de diversité seront assurés d'une part, par le biais du règlement et par les orientations d'aménagements : ils incitent à la prise en compte des dispositions mentionnées au PLH
- Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU).

ZONE 1 AUE (Nord-Ouest)

JUSTIFICATIONS et TRADUCTION au PLAN Des orientations développées au PADD Et mise en cohérence avec les orientations d'aménagements

Traduction au plan de zonage des objectifs de la collectivité en cohérence avec le PADD :

- Cette zone constitue une dernière frange à l'urbanisation sur le Nord-ouest de l'agglomération. Le secteur à urbaniser s'inscrit dans la continuité des opérations existantes en proximité des équipements existants (cinéma)
- Ce secteur permettra de rééquilibrer l'agglomération au Nord-ouest tout en conservant et renforçant les limites urbaines actuelles, en appui sur le secteur de vallée.
- La limite d'urbanisation s'appuie sur la topographie existante et intègre la possibilité d'y intégrer les ouvrage de régulation pluviale (bassin tampon).

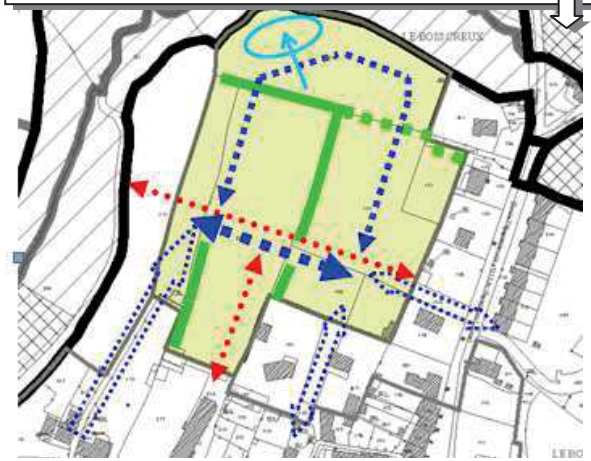
Les orientations d'aménagements – cohérence avec le PADD et les objectifs de la collectivité

- Des liaisons piétonnes seront intégrées pour créer des liaisons inter-quartiers et avec la vallée
- Les haies bocagères existantes seront préservées voire complétées
- La desserte de la zone sera assurée depuis les voies de dessertes existantes en périphérie

Extrait du plan d'illustration PADD



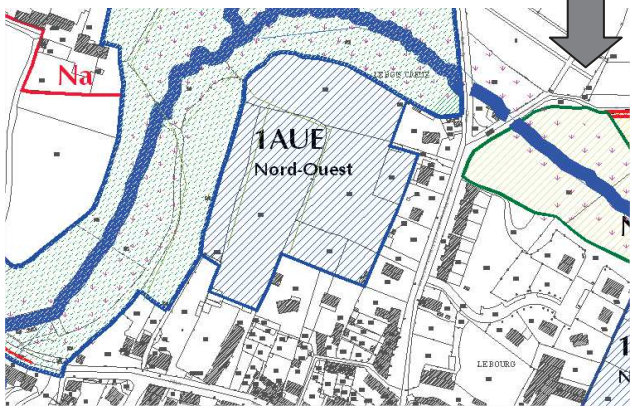
Extrait de l'illustration des orientations d'aménagement



Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



Schémas à titre informatif : non contractuel

ZONE 1 AUE (Nord -Est)

JUSTIFICATIONS et TRADUCTION au PLAN Des orientations développées au PADD Et mise en cohérence avec les orientations d'aménagements

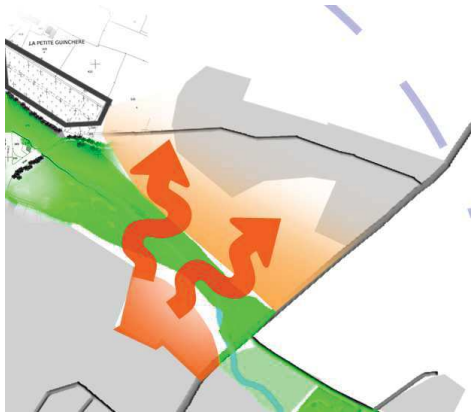
Traduction au plan de zonage des objectifs de la collectivité en cohérence avec le PADD :

- L'urbanisation projetée sur la zone 1AUE (Nord-Est) s'inscrit en continuité immédiate du tissu urbain et des équipements majeurs de l'agglomération (collège). Sa localisation permet de rééquilibrer le développement urbain en appui sur la vallée. Cette vallée constituera dans un second temps d'urbanisation une couture urbaine, elle assurera le lien entre les différentes parties de l'agglomération.

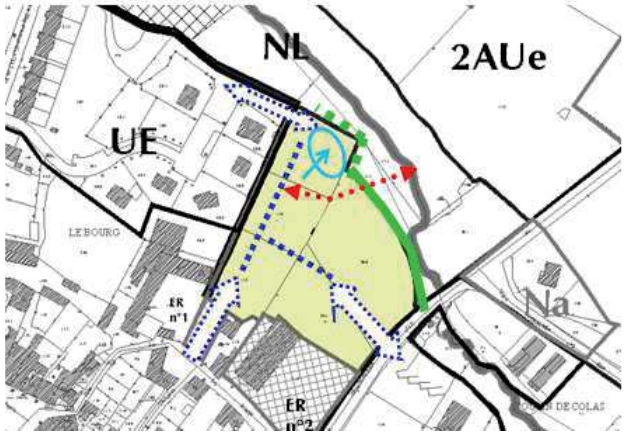
Les orientations d'aménagements – cohérence avec le PADD et les objectifs de la collectivité

- Des liaisons piétonnes seront intégrées pour créer des liaisons inter-quartiers et avec la vallée
- Les haies bocagères existantes seront préservées voire complétées
- La desserte de la zone sera assurée depuis les voies de dessertes existantes en périphérie

Extrait du plan d'illustration PADD



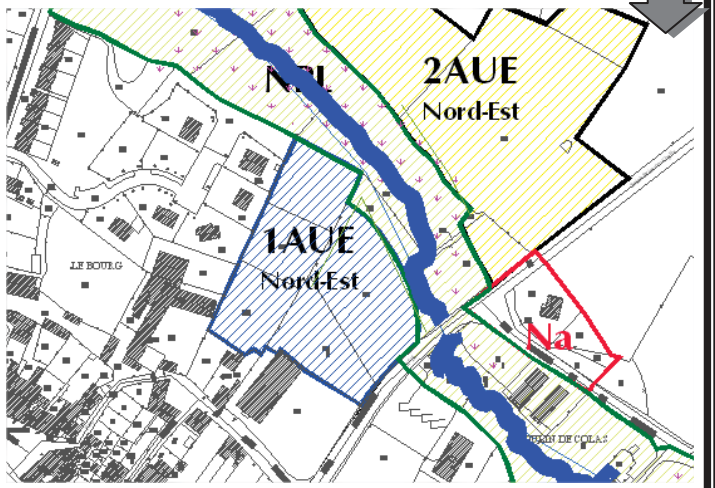
Extrait de l'illustration des orientations d'aménagement



Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



ZONE 1 AUE (Sud-Ouest)

JUSTIFICATIONS et TRADUCTION au PLAN
Des orientations développées au PADD
Et mise en cohérence avec les orientations d'aménagements

Traduction au plan de zonage des objectifs de la collectivité en cohérence avec le PADD :

- L'urbanisation projetée sur la zone 1AUE (Sud-Ouest) s'inscrit en continuité immédiate du tissu urbain et des équipements majeurs de l'agglomération (école). Sa localisation permet de rééquilibrer le développement urbain sur la frange Sud en appui sur la vallée qui constitue une limite physique à l'urbanisation.
- Le zonage reprend pour partie des secteurs initialement classés en 1NAE au POS.

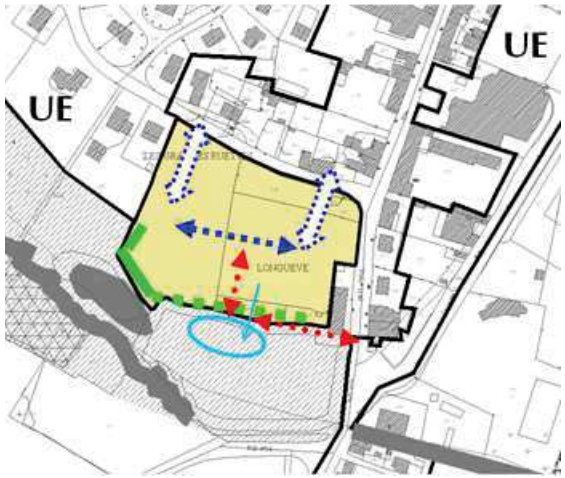
Les orientations d'aménagements – cohérence avec le PADD et les objectifs de la collectivité

- Des liaisons piétonnes seront intégrées pour créer des liaisons inter-quartiers et avec la vallée
- Les haies bocagères existantes seront préservées voire complétées
- La desserte de la zone sera assurée depuis les voies de dessertes existantes en périphérie, afin d'assurer une liaison de bouclage à l'intérieur de la zone

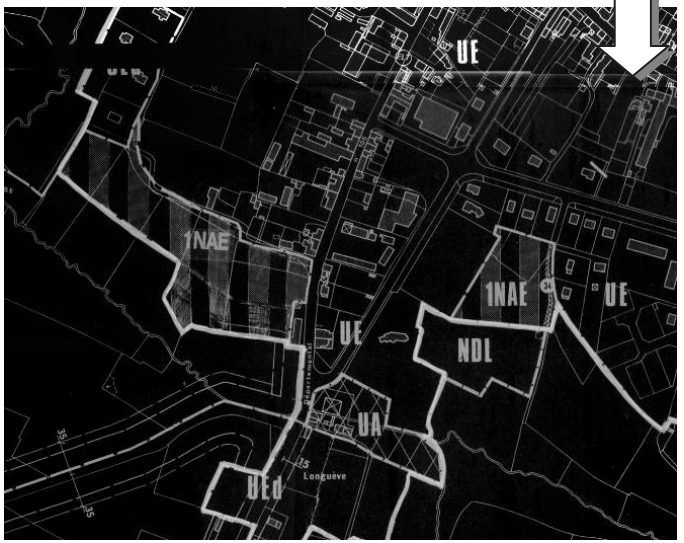
Extrait du plan d'illustration PADD



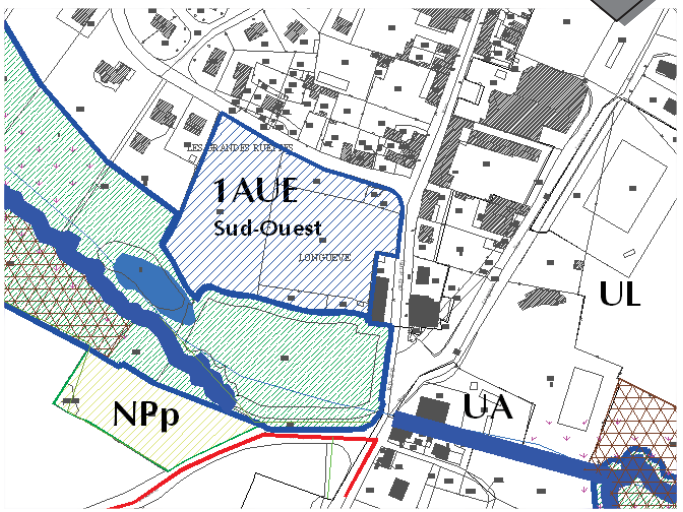
Extrait de l'illustration des orientations d'aménagement



Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



ZONE 1AUER

TRADUCTION REGLEMENTAIRE et dispositions spécifiques

Les sous- secteurs de type **1AUER** destinés à favoriser des opérations denses en faveur du renouvellement urbain, les élus souhaitent sur cette zone, apporter des orientations d'aménagement afin d'orienter les futures opérations d'aménagement pour continuer d'apporter des relations inter-quartier et favoriser les connexions piétonnes, l'objectif est de favoriser le lien social.

La zone 1AUER intègre des parcelles non bâtie située à l'intérieur du tissu aggloméré. Des dispositions particulières seront mises en places aux orientations d'aménagement, afin d'apporter des directives concernant l'urbanisation de ces secteurs, en vu de favoriser le renouvellement urbain.

Ces secteurs à urbaniser s'inscrivent dans la continuité des opérations existantes en proximité des équipements existants et projetés.

Les dispositions réglementaires spécifiques pour le secteur 1AUER :

Les projets relatifs à l'urbanisation des zones 1AUER devront concourir au renouvellement urbain, l'urbanisation :

- devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagements – cohérence avec le PADD et les objectifs de la collectivité

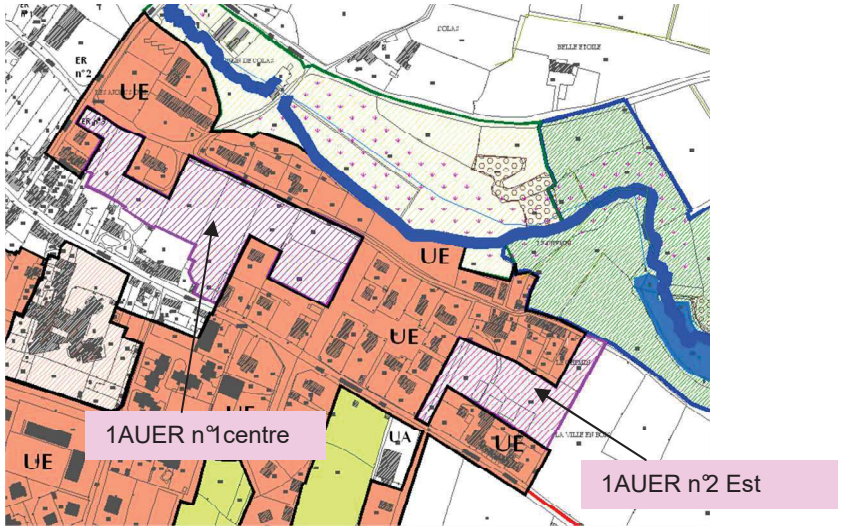
Des liaisons piétonnes sont à prévoir depuis le secteur d'habitat existant vers la zone UER (tracé non figé), **elles devront permettre :**

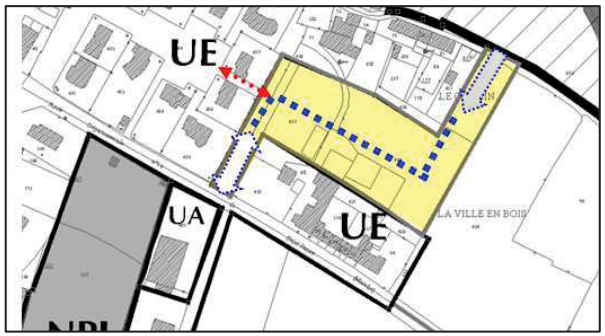
Indication sur le désenclavement possible des secteurs, en accroche sur les voies existantes

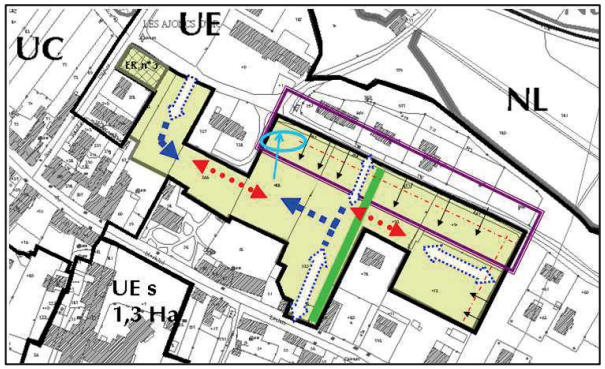
Voie de desserte interne

Structure végétale à maintenir et/ou compléter Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

Accès directe possible depuis les voies existantes et prescriptions sur l'implantation bâti de façon à redonner une notion de rue







ZONE 2 AUE (Nord- Est)

– Zone à urbaniser à vocation d'habitat - (moyen/ long terme)

(2AUE) CARACTERISTIQUES

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

(2AUE) OBJECTIFS D'EVOLUTION

⇨ Les zones 2AUE envisagées constructibles à plus long terme. Il n'est toutefois pas nécessaire que la totalité des zones 1AUE soient urbanisées avant d'ouvrir la zone 2AUE à l'urbanisation. En effet, si des possibilités d'acquisitions foncières communales s'avéraient plus propice sur la zone 2AUE, cette zone pourrait faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 1AUE sans tenir compte de l'ordre établi sous réserve que les équipements (réseaux) projetés soient budgétisés en amont.

⇨Ces secteurs seront urbanisés à la suite des zones 1AUE, venant compléter et conforter la stratégie de développement de l'agglomération dans son organisation spatiale.

⇨ Ces espaces sont destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini

(2AUE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

⇨ Toute nouvelle construction est interdite avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui se fera dans le cadre d'une modification du PLU.

⇨ Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUE), l'aménagement de cette zone devra tenir compte **des principes énoncés au document des orientations d'aménagement** et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux de l'agglomération, afin de rééquilibrer le développement du bourg :

L'objectif est à long terme est de conforter la position centrale du bourg traditionnel, tout en s'appuyant sur le dépassement de la limite physique sue constitue la vallée Nord et en assurant la gestion économe et équilibrée de l'espace urbain et rural.

En effet, dans un premier temps la vallée constitue une limite physique sur lequel s'appuient le développement de la zone 1AUE Nord- Est, puis à moyen et long terme la vallée constitue une couture urbaine étant donné que les secteurs de développement sont très proches de la partie actuellement agglomérée et du centre-ville et ses zones d'équipements.

Cette logique de programmation est développée au PADD, qui lui-même s'appuie sur l'étude de contrat d'objectifs concernant la répartition des zones à urbaniser.

➢ **Une zone de type 2AUE** (Nord-Est) **permettra de répondre aux objectifs du PADD**

ZONE 2 AUE (Nord- Est)

JUSTIFICATIONS et TRADUCTION au PLAN Des orientations développées au PADD Et mise en cohérence avec les orientations d'aménagements

Traduction au plan de zonage des objectifs de la collectivité en cohérence avec le PADD :

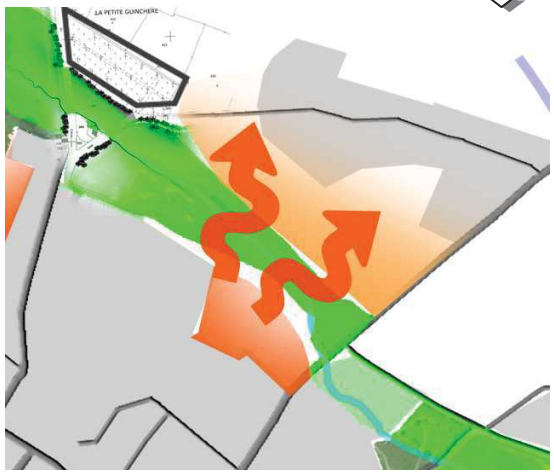
- L'urbanisation projetée sur la zone 2AUE (Nord-Est) permet de rétablir un équilibre dans la répartition du développement de l'agglomération afin de conforter la centralité é du bourg traditionnel (UC).

- Cette zone constitue un interface entre la zone UEau et les zones UE et 1AUE, en utilisant la vallée Nord comme élément de couture urbaine. Sa localisation permet de rééquilibrer le développement urbain en appui sur la vallée. Cette vallée constituera dans un second temps d'urbanisation une couture urbaine, elle assurera le lien entre les différentes parties de l'agglomération.

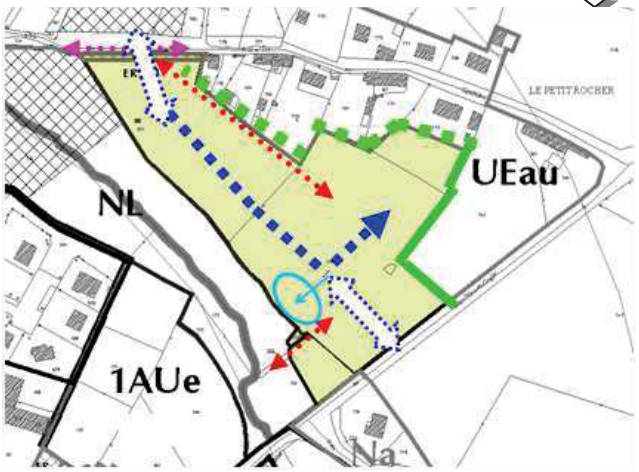
Les orientations d'aménagements – cohérence avec le PADD et les objectifs de la collectivité

- Des liaisons piétonnes seront intégrées pour créer des liaisons inter-quartiers et avec la vallée
- Les haies bocagères existantes seront préservées voire complétées
- La desserte de la zone sera assurée depuis les voies de dessertes existantes en périphérie, afin d'assurer une liaison de bouclage à l'intérieur de la zone

Extrait du plan d'illustration PADD



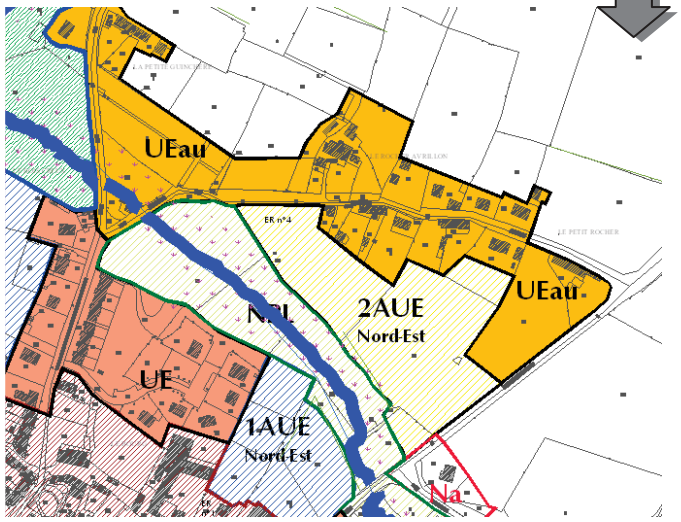
Extrait de l'illustration des orientations d'aménagement

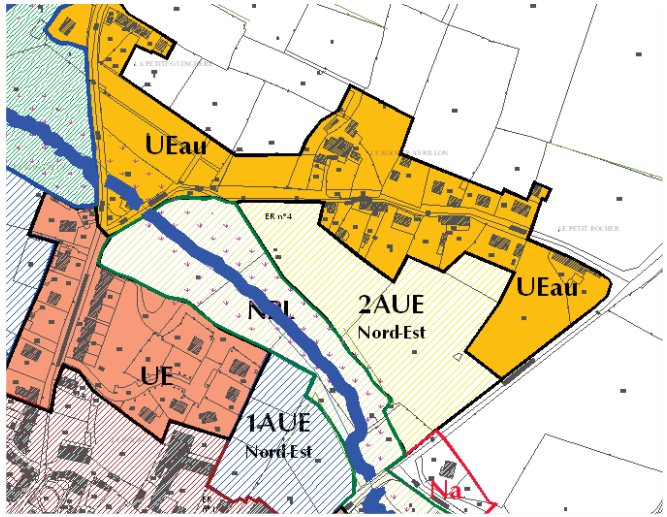


Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU





La zone **2AUE** Nord-Est s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, et dans la continuité de l'existant dans la mesure où :

- la vallée s'inscrit à long terme comme un élément couture urbaine, en étant reconnu comme un secteur de loisirs qui permettra d'assurer le lien entre les secteurs UE, 1AUE et 2AUE Nord-Est
- l'enveloppe urbaine est délimitée par la zone UEau, positonnée au nord de la zone 2AUE Nord-Est
- le secteur d'urbanisation projeté assure la transition entre la zone UEau et la zone 1AUE Nord-Est

La zone **2AUE**, n'est pas rattachée directement à l'accueil de logements, dans la mesure où le plan de zonage devra être modifié en 1AUE et motivé pour prétendre accueillir de nouvelles constructions.

De plus, l'activité agricole peut continuer de se développer sur la zone 2AUE, dans la mesure où elle est affichée comme zone de développement ultérieur. Ce secteur bien que projeté à plus long terme ne peut conserver un zonage de type « A » dans la mesure où il participe à la cohérence d'ensemble du projet urbain de la commune et est affiché dans ce sens au PADD, et le sera sur le plan graphique et réglementaire.

Cette zone comprend des terrains non aménagés qui seront fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine à long terme et l'accueil de populations.

Ils constituent un second temps dans l'évolution urbaine de la commune, et seront d'une manière générale ouverts postérieurement aux secteurs 1AU.

La zone 2AUE couvre des terrains non desservis en périphérie par les divers réseaux collectifs, ils représentent une réserve foncière pour le développement de l'agglomération, après l'urbanisation des zones 1AUE

La **zone 2AUE** (Nord –Est) **correspond à une zone de développement ultérieur** qui n'interdit pas les pratiques agricole jusqu'à l'incorporation du secteur dans un zonage de type 1AUE.

Les élus ont initialement envisagés de reclasser la zone 2AUE dans un zonage de type 3AUE afin d'insister sur le fait que la zone ne sera constructible qu'à long terme. Dans la mesure où il n'existait plus de zone 2AUE, cette option n'a pas été retenue. Les élus souhaitent affirmer l'intention ultérieur d'assurer un développement sur la frange Nord-Est par un zonage **2 AU** dans un souci de cohérence et de rééquilibrage du bourg. Il s'agit d'afficher un projet politique et du même fait d'informer la population et plus précisémment les exploitants agricoles sur le devenir à long terme de la frange Nord-Est. L'objectif est de l'inclure dans la réflexion globale de l'évolution de l'agglomération telle que définit au PADD et d'indiquer qu'à long terme le secteur n'aura plus de vocation agricole.

Dans le cas de St Georges de Reintembault, **les élus souhaitent que la vallée située au nord soit identifiée comme un élément de couture urbaine et non pas comme une limite à l'urbanisation.** Ne pas inclure ce secteur dans les intentions de développement communal, reviendrait à terme à inciter un étalement urbain vers l'Ouest et surtout l'Est de la partie actuellement agglomérée. **La zone 2AUE projetée reste dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans la continuité de l'existant, en effet cette zone est inscrite entre la zone UEau et la zone 1AUE Nord-Est. Elle rentre également dans les objectifs du PLH.**

Le rythme de l'urbanisation sera maîtrisé en utilisant le classement des zones en 1AU et 2AU.

Les zones 1AUE sont définies comme étant prioritaires dans l'urbanisation de la commune.

La zone 2AUE est une zone de développement ultérieur qui ne sera pas constructible immédiatement dans le cadre du PLU. Son ouverture à l'urbanisation interviendra par une procédure de modification du P.L.U pour prendre un caractère de zone 1AUE.

PLAN PROPOSE et compatibilité avec le SCOT

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PRESERVER LA RESSOURCE FONCIERE, STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS DE COURTE DISTANCE

Une forte croissance urbaine qui serait mal maîtrisée pourrait à terme porter atteinte à l'attractivité des communes du pays de Fougères. C'est pourquoi le SCOT définit un certain nombre de principes visant à accompagner les communes dans leurs efforts pour organiser le développement urbain.

- Conformément à l'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme qui impose aux communes d'organiser trois ans au plus après la délibération portant approbation de leur PLU un débat au sein du conseil municipal, sur la satisfaction des besoins en logements et sur l'opportunité d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Il sera à cet effet dressé un inventaire complet des terrains disponibles dans les parties agglomérées.

- L'accueil de l'habitat devra se faire de manière privilégiée par valorisation des potentiels existants dans les espaces déjà urbanisés. Les parcelles concernées pourront faire l'objet de prescriptions particulières dans les PLU pour y favoriser l'implantation de constructions nouvelles.

- Les PLU devront veiller à prévoir les zones d'extension directement en continuité des zones agglomérées et en rapport avec la taille du tissu urbain existant. Cette prescription s'applique également à l'aménagement des zones artisanales portées par les communes. Leur qualité paysagère et environnementale et leur intégration architecturale devront faire l'objet d'une attention particulière. Ces aspects sont d'autant plus sensibles quand les zones se situent en entrée de bourg et qu'elles impactent fortement l'image de la commune et du territoire en général.

- Pour ne pas bloquer le développement des communes dont l'urbanisation en continuité de l'existant est impossible (topographie du site, présence d'un siège d'exploitation agricole, etc.), des solutions devront être recherchées et justifiées dans le PLU par une réflexion d'ensemble visant à poser les enjeux de l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement et identifier les mesures compensatoires.

- L'habitat dispersé ou le développement des groupes de constructions isolées (hors hameaux existants et sites ou sièges d'exploitations) sont interdits. Les constructions isolées existantes devront être repérées dans les documents d'urbanisme locaux et classées en zones où seuls les travaux de rénovation des bâtiments sont autorisés.

- Le développement des hameaux existants sera encadré par les documents d'urbanisme qui viseront à réduire l'urbanisation uniquement dans les dents creuses où n'existent aucun bâtiment ou installation agricole en activité

Le SCOT considère la commune comme l'échelon privilégié où la proximité entre zones d'habitat et pôles de vie doit être pensée et renforcée. Pour ce faire, les communes doivent veiller à optimiser l'urbanisation des zones bien situées par rapport aux pôles d'emploi et de services en y permettant une densité d'habitat supérieure aux formes urbaines développées sur la décennie précédente. Plus largement, en conformité avec les objectifs du PADD, les communes seront appuyées dans leurs efforts pour allier qualité urbaine et moindre consommation d'espace.

- Sur le pôle urbain fougerais et les secteurs en fort développement, la construction de logements individuels groupés et de petits immeubles proches des services et des commerces et bien desservis par les transports sera recherchée. Sur ces secteurs, le recours aux outils d'aménagement public sera privilégié afin de favoriser une certaine densité.

- En zone rurale, les secteurs situés à proximité des cœurs de village pourront faire l'objet d'une réflexion particulière visant à y développer des types d'habitat nouveau, qu'on appelle habitat intermédiaire dont la densité est comparable à celle du petit collectif (COS au moins égal à 0,3). L'objectif poursuivi est de permettre le développement des bourgs tout en recherchant une

Le projet travaillé par la commune est ainsi compatible avec les orientations du SCOT , dans la mesure où :

- l'accueil de l'habitat valoriser le potentiels existants dans les espaces déjà urbanisé, par la mise en place de secteurs propices au renouvellement urbain (zone 1AUER)

- les zones d'extensions sont privilégiée en continuité de la zone agglomérée (zone 1AUE), leur intégration paysagère fait l'objet d'une attention particulière par le biais des dispositions énoncées aux orientations d'aménagement

- une partie de l'urbanisation en continuité physique de l'existant n'est pas possible, compte tenu des caractéristiques du territoire communale (contrainte topographique du nord de l'agglomération, présence d'une vallée), ainsi une réflexion globale a été menée sur le secteur, c'est pourquoi une zone de développement à long terme sera mise en place (2AUE), afin de faire figurer cette réflexion aux orientations d'aménagements et au plan de zonage.

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

L'Ille et Vilaine

Commune de :

SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme « Loi SRU »

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet C – Le territoire rural



titre 1 - Prise en compte des risques **5**

titre 2 - Prise en compte de l'environnement **10**

titre 3 - Traduction réglementaire et présentation des zones A et N **32**

titre 1 - Prise en compte des risques

titre 1.1 - LES RISQUES MAJEURS

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

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

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

- La réduction des accidents de la route est une problématique de santé publique, déclarée grande cause nationale. Les facteurs à l'origine des accidents résultent d'un système « homme-véhicule-route et environnement » : c'est en agissant sur ces différentes composantes que l'on peut infléchir ce bilan. Les différentes forme d'urbanisation sont en ce sens un élément important, de même que les choix effectués pour le développement de l'urbanisation ont des conséquences directes sur les besoins de déplacement et donc sur la sécurité routière dans la commune.

- La sécurité routière est un thème transversal qui s'articule avec un ensemble d'autres valeurs (environnementales, économiques, prise en considération du développement urbain et de la vie locale). L'urbanisation peut ainsi contribuer à l'accroissement des risques de conflits de circulation par la multiplication et la mauvaise implantation des accès nécessaires à la desserte d'une nouvelle zone, l'apparition de stationnement anarchique et gênant le long de grands axes de circulation, l'augmentation des distances pour les piétons et les cyclistes, qui hésitent alors moins à prendre des risques pour réduire leur temps de trajet ou de traversée.

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances
Section I	**Art 1 & Art 2**	**Marge de reculement** *Pour toutes les zones concernées, les limitations sont aux spécifiées aux dispositions générales*	- Report au plan de zonage des marges de recul au code de la voirie départementale	– Assurer **la visibilité** – **Assurer la réduction des nuisances sonores** – Réduire les effets accidentogènes
		Le risque d'inondation *Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées aux Dispositions générales*	***N, A***	– Préserver le champ d'expansion des crues – Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque – Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposé aux risques d'inondation
		Protection de la qualité de l'eau	***N***	– Assurer la protection de la qualité des eaux – Respecter l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique – Protection des cours d'eau, des fonds de vallées, des zones humides – Instauration des périmètres autour du captage d'eau potable
Section II	**Art 3**	**La sécurité des usagers et des riverains des voies** *Les accès sur certaines voies départementales sont limités*	***Zones U / 1AU***	– Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains – Regrouper les accès pour limiter les points de conflits – Assurer la visibilité – Réduire les effets accidentogènes
	Art 6	**Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**	***Toutes zones***	
	Art 12	**La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques**	***Toutes zones***	

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

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances
Section II	**Art 4**	**Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement** *Prescription générale :* ***Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales***	***Toutes zones***	– Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau – Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
		Eaux usées dans les zones équipées : *Obligation de raccordement*	***Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées***	– Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
		Eaux usées dans les zones non équipées : Indicées **''au''**	***Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées***	– Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol
		Eaux pluviales : – *Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe* – *Prétraitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles*	***Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif***	– Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part.

titre 1.2 - LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE ET TECHNOLOGIQUE

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

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

➲ Les risques naturels

En l'absence de PPRI, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.
Sur le territoire communal, il n'y a pas de risque majeur recensé sur la commune. La commune a cependant bénéficiée d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturel pour le risque d'inondation en 1999.

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

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

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

➲ Toutefois la commune a bénéficié d'un arrêté portant connaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1999.
Aussi, ces secteurs soumis au risque d'inondation ont été reportés au plan graphique. Par ailleurs, toute connaissance locale, en particulier des élus suite aux récentes inondations, doit être mise à profit pour, si besoin, délimiter les zones inondables et les préserver par une réglementation adaptée excluant les constructions nouvelles et les remblais. Il ressort de la responsabilité du maire de mettre à profit cette connaissance locale.

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

Prescriptions particulières relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation :
- les constructions y sont interdites,
- pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

titre 2 - Prise en compte de l'environnement

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

titre 2.1 - INTRODUCTION

La politique de développement établie par le conseil municipal et fixée dans le PADD repose sur le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement.

Cette partie a pour objectifs :

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

<u>Précision sur l'articulation des objectifs de préservation et les mesures réglementaires :</u>

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

titre 2.2 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES

A - Constats :



→La commune appartient au SDAGE Seine-Normandie et à niveau géographique inférieur, au SAGE Sélune.

→Parmi les orientations du SDAGE, 2 mesures phares apparaissent :
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La conservation du libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;

→Le SAGE Sélune fixe des objectifs pour l'utilisation, la mise en valeur et la protection de la ressource.

→Le réseau hydrographique communal est dense et s'organise principalement autour des rivières du Beuvron et du Lair. Ces deux cours d'eau marquent amplement les limites administratives Nord et Sud de la commune et participent à la lisibilité et à la compréhension du territoire administratif.

→De nombreux rus sillonnent la campagne Reintembaultoise, ils sont peu visibles mais laissent des « empreintes », des traces dans le paysage, sorte de lacets serpentant à travers champs.

→La commune est concernée par les risques d'inondations. Ces risques connus et déjà répertoriés sont localisés en bordure de la rivière du Lair et du Beuvron.

→La prise en compte des objectifs de préservation émis par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Sélune, oblige la commune à dresser un état des lieux de son patrimoine naturel. L'inventaire permet la connaissance fine et précise des milieux d'un territoire donné. Cet inventaire concerne les cours d'eau, les plans d'eau et les mares, les zones humides et les écosystèmes aquatiques. Celui-ci a été réalisé par Louvigné-Communauté.

→ La commune possède actuellement un plan d'occupation des sols dans lequel certaines composantes paysagères ont été mises en évidence et protégées. Ainsi, une faible partie de la vallée du Beuvron est classées en zone NDa (zone naturelle de protection stricte).

B - Enjeux :

→Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et le SAGE.

→Dresser un inventaire du réseau hydrographique afin d'apporter à tous les cours d'eau et retenues d'eau une mesure réglementaire protectrice. Le degré et la mesure de protection seront en corrélation avec la nature, l'importance et l'inscription du cours d'eau dans des limites physiques.

→Localiser les secteurs constituant les zones humides communales et assurer leur pérennité en les inscrivant dans un zonage protecteur.

→Tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées et parer aux incidences de l'urbanisation sur la maîtrise des eaux usées

→Préserver le champ d'expansion des crues / identifier les secteurs soumis aux risques d'inondation et édicter des règles afin de conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

C - Transcription des enjeux dans le PADD

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

- identifiant et localisant ce patrimoine communal afin de préserver son intégrité ;
- appliquant aux éléments identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques ;
- protégeant les fonds de vallées clairement identifiables afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement ;
- Apportant une gestion des rejets et en parant aux incidences de l'urbanisation sur les eaux usées.

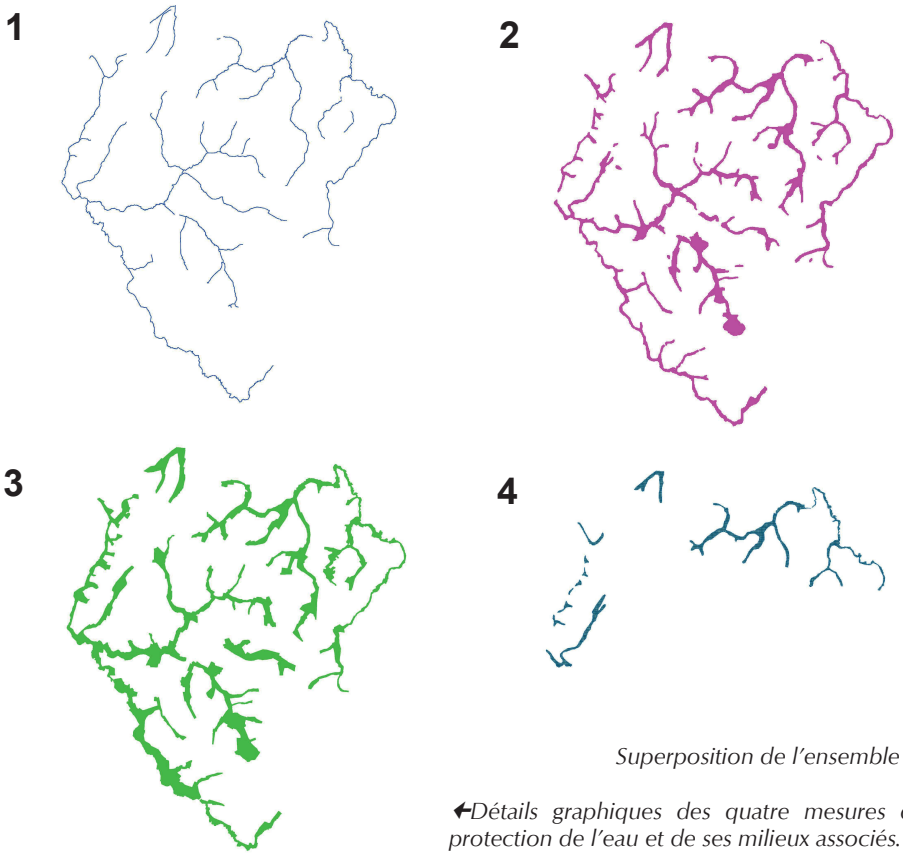
✓ Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local en :

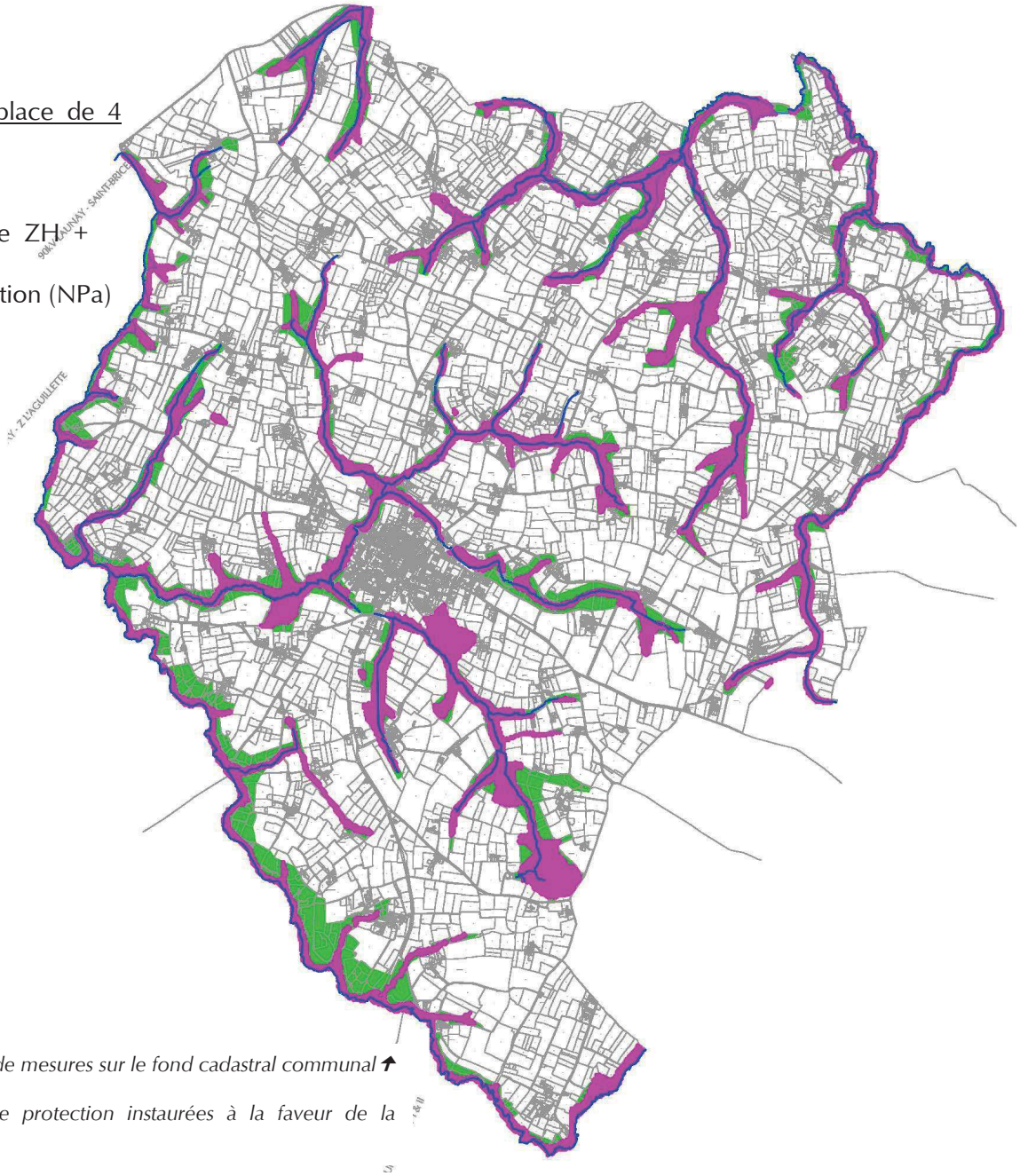
- Identifiant et localisant les secteurs constituant les zones humides d'intérêt local ;
- Appliquant aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur ;

D - Traduction réglementaire

L'application des orientations inscrites au PADD aboutie à la mise en place de 4 dispositions réglementaires :

1- Le repérage du réseau hydrographique au titre de l'article L 123.1-5-7
2- La protection des zones humides dans le règlement du PLU (trame ZH + dispositions réglementaires)
3- L'inscription des zones de bas fonds dans une zone naturelle de protection (NPa)
4- La protection des zones inondables dans le règlement du PLU

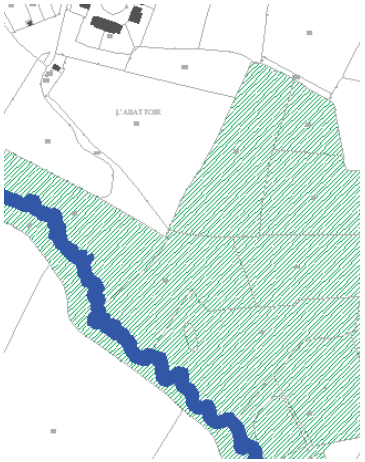


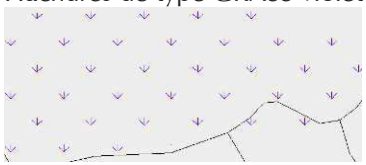


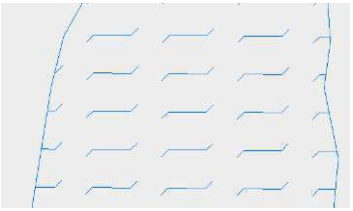
Superposition de l'ensemble de mesures sur le fond cadastral communal

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

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

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires	Traduction graphique
Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau en : - identifiant et localisant ce patrimoine communal afin de préserver son intégrité ; - appliquant aux éléments identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques ; - protégeant les fonds de vallées clairement identifiables afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement ;	▶Le réseau hydrographique : L'ensemble du réseau hydrographique est concerné : - les cours d'eau, permanents ou temporaires - les mares - les plans d'eau Les fils d'eau artificiels (fossés) créés pour le drainage superficiel des terres ne sont pas pris en compte. ▶Les fonds de vallées et zones riveraines des cours d'eau : L'état initial à précisé que le Beuvron et le Lair sont des rivières déterminantes dans l'appartenance du territoire communal aux divers bassins hydrographiques et qu'elles comportent de nombreux affluents. Ces affluents sont peu visibles mais laissent des «empreintes», des traces dans le paysage. Sont prises en compte l'ensemble des parties riveraines des cours d'eau. On retrouve ainsi les fractions de vallées facilement identifiables physiquement mais aussi les têtes de bassin peu marquées topographiquement mais qui renferment de nombreuses zones humides. Le zonage s'est ainsi attaché à inclure l'ensemble du réseau hydrographique dans un zonage protecteur. Les limites de la zone privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.	▶Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme Rappel : article R442-1 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements »... « ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » ▶Inscription dans une zone naturelle de protection stricte (NPa) La zone N se caractérise de la façon suivante : « *La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vu esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières* ». A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. La zone N comporte une sous-zone NPa. Elle délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable (eau). A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.	▶Symbole au plan de zonage : Ligne continue bleue  ▶Symbole au plan de zonage : Hachures en trait discontinu vert 

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires	Traduction graphique
Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local en : - Identifiant et localisant les secteurs constituant les zones humides d'intérêt local ; - Appliquant aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur	▶Les zones humides telles qu'elles sont définies par l'inventaire réalisé par Louvigné Communauté. **Extraits du rapport : «** Puisque ce travail de délimitation des zones humides sera *in fine* à destination des PLU, nous avons fait le choix de la définition du cahier des charges de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F., 2004) pour le travail d'inventaire des zones humides ». « Ainsi, il a été à notre charge d'adopter une méthode d'identification d'unités hydrogéomorphologiques susceptibles d'être des zones humides, de caractérisation des sols hydromorphes et une typologie de zones humides correspondant à des communautés végétales hydrophiles. » « En ce qui concerne l'utilisation des critères pédologiques, nous avons fait le choix de la méthode tarière. » « Pour ce qui est de la typologie des zones humides, la Communauté de Commune ne prévoyant pour l'instant aucun programme de gestion de ces dernières, l'utilisation d'une typologie complexe comme c'est le cas de Corine Biotope, ne nous a pas paru pertinente. Nous avons donc décidé d'adapter cette typologie pour qu'elle soit à la fois scientifique, compréhensible par les acteurs locaux et en conformité avec les milieux rencontrés sur le terrain. » « Notre choix de procédure de délimitation repose néanmoins, en plus de l'identification des caractéristiques pédologiques et végétales, sur l'identification de structures géomorphologiques. En effet, des formes spécifiques visibles en surface (pentes, sens des écoulements, variations d'altitudes...) permettent de délimiter des ensembles souvent caractéristiques d'un fonctionnement hydrologique (Envam). » **L'inventaire est annexé au PLU.**	▶Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme Rappel : article R442-1 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements »... « ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »	▶Symbole au plan de zonage : Trame ZH Hachures de type GRASS violet 

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires	Limites et traduction graphique
	▶La commune à bénéficiée d'un arrêté portant connaissance de l'état de catastrophe naturel pour le risque d'inondation en 1999. Ces zones inondables, fournies dans le Porter à connaissance de l'Etat et consultables sur le site du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (http:/cartorisque.prm.net), ont été reportées sur les plans de zonages. Elles se concentrent majoritairement sur la frange ouest du territoire.	▶Le PLU, dans sa partie réglementaire (graphique et littérale), s'attache à : - identifier sur le plan de zonage les zones inondables par l'application d'une trame - préciser dans les dispositions générales du règlement écrit que : « toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. »	▶Symbole au plan de zonage : Hachures de type FLEX bleue clair 

titre 2.3 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DES HAIES BOCAGERES ET BOISEMENTS

A - Constats :

→La commune de Saint-Georges n'a pas connu de remembrement. Elle a donc conservé un paysage rural très marqué. Les points forts de ce paysage sont les prairies, les haies-talus, les chemins, les cours d'eau, parties constituantes du bocage.
→La lecture des formations végétales (surfaces de cultures, massifs boisés, reliquat du bocage et prairies de fonds de vallées), fait apparaître les constats identitaires suivants :

- Un paysage rural largement agricole.
- Un maillage bocager présent, légèrement distendu et présentant des variations de répartition.
- Les bas-fonds peu visibles.

→La commune bénéficie d'une démarche intercommunale visant à inventorier et protéger le bocage.

B - Enjeux :

Pour les boisements :

→Apporter des mesures de préservation pour les boisements, même de moins de 1ha, qui participent activement à la structuration des paysages communaux et de leur identité bocagère. La mise en valeur des boisements marquant les fonds de vallées et les buttes situées au nord-est du territoire apparait donc évidente.
→Préserver les continuités boisées qui forment des corridors écologiques.

Pour les haies bocagères :

→Intégrer l'inventaire du bocage réalisé par Louvigné-communauté qui met plus particulièrement en valeur les complexes bocagers anti-érosifs, les haies de fonds de vallées ainsi que les haies structurantes (d'une longueur supérieure à 250 mètres).
→En complément et à l'image de la protection des boisements, préserver les complexes bocagers qui participent activement à la structuration des paysages communaux et de leur identité bocagère.

C - Transcription des enjeux dans le PADD

Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent :

En assurant la protection des structures encore existantes, la commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère.

Il s'agit donc pour la commune, non pas de figer l'ensemble du maillage, mais de proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes :

- la perception de l'identité bocagère depuis les voies et chemins ;
- les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisements) ;
- les haies qui participent à la lecture des vallées et **à la bonne régulation des eaux pluviales** (rôle antiérosif, rôle d'infiltration, rôle brise-vent...) ;
- l'intégration du bâti.

Le travail sur l'identité bocagère communale et plus particulière aux abords du bourg, peut donner naissance à la création de nouvelles structures bocagères.

D - Traduction réglementaire

L'application des orientations inscrites au PADD aboutie à la mise en place de 3 dispositions réglementaires :

5- Le repérage de certains complexes boisés au titre de l'article L 123-1-5-7
6- Le classement des unités boisées de plus de 1ha au titre de l'article L 130-1
7- La préservation de certains ilots boisés de moins de 1ha au titre de l'article L 123-1-5-7

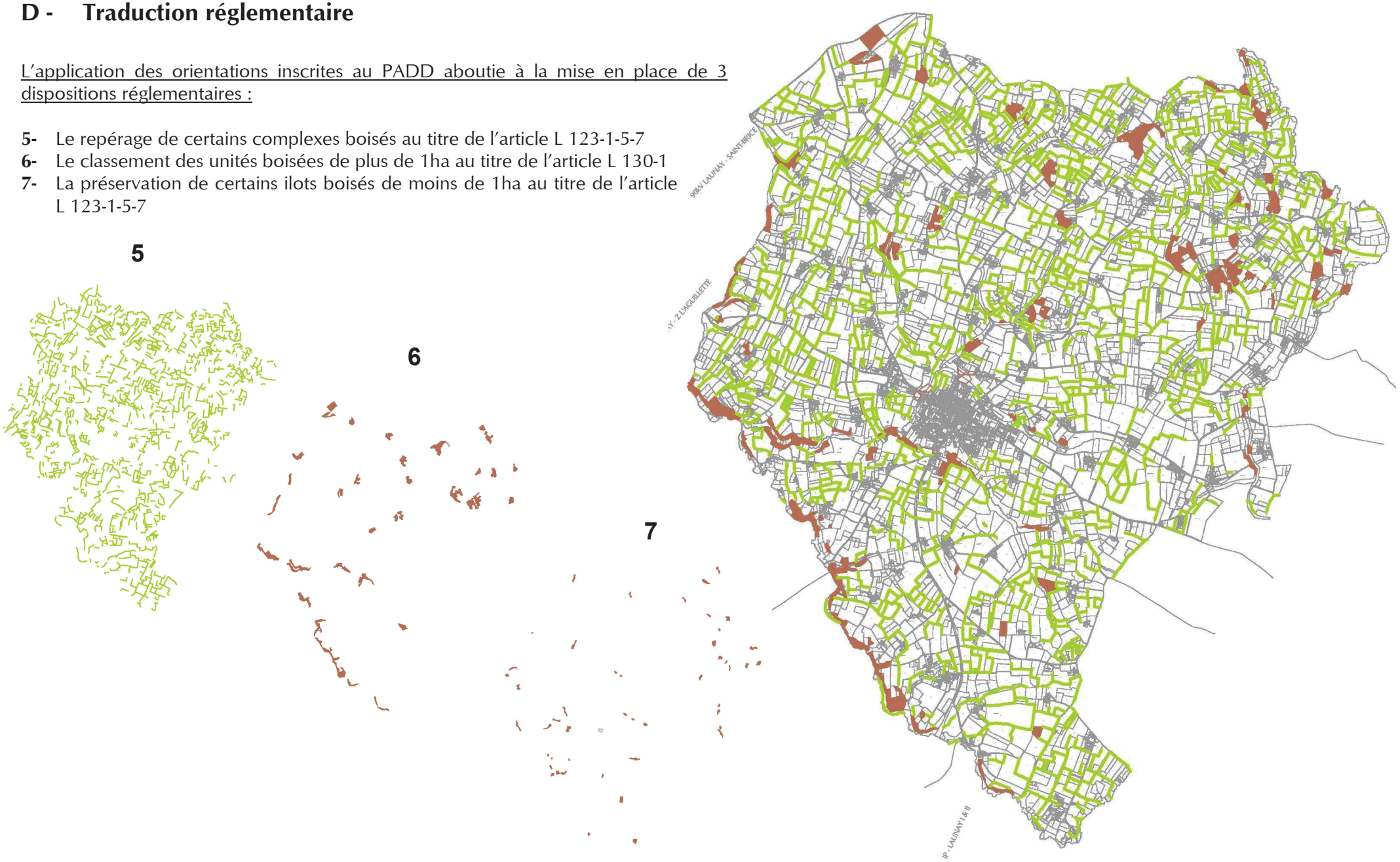
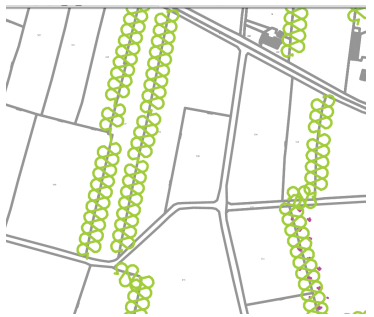


Tableau expliquant les règles prises pour la protection du couvert arboré

Rappel du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires	Limites et traduction graphique
Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent : - En assurant la protection des structures encore existantes, la commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère - Il s'agit donc pour la commune, non pas de figer l'ensemble du maillage, mais de proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes : - la perception de l'identité bocagère depuis les voies et chemins ; - les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisements) ; - les haies qui participent à la lecture des vallées et à la bonne régulation des eaux pluviales (rôle antiérosif, rôle d'infiltration, rôle brise-vent...) ; - l'intégration du bâti.	▶Depuis 2006, Louvigné Communauté dispose d'une base de données du bocage sur l'ensemble de son territoire. Cette base a été complétée et actualisée au fur et à mesure des investigations de terrain jusqu'à ce jour. Pour la commune de Saint Georges de Reintembault, le choix retenu pour le PLU comprend 178 km de linéaires sur un linéaire total de 205,5 km. Les structures suivantes ont été localisées : **1) Les complexes bocagers anti-érosifs :** L'étude de Yann Jeandenans « Délimitation et évaluation d'éléments paysagers favorables à la protection de la ressource en eau, 2006 » présente le complexe bocager anti-érosif. Un complexe bocager anti-érosif est un ensemble de haies sur talus continus, connectées entre elles, et dont au moins l'une d'entre elles est perpendiculaire à la pente. Ces complexes, de par leurs critères, représentent les haies les plus efficaces pour lutter contre les phénomènes de ruissellements et d'érosion. **2) Les haies de fonds de vallées** Les haies de fonds de vallée représentent la dernière protection sur un versant avant le cours d'eau. De par cette situation spatiale, ce sont des haies particulières, très utiles dans les phénomènes de filtration et d'épuration des eaux. **3) Les haies structurantes** Louvigné Communauté a mis en évidence la présence de haies d'une longueur supérieure à 250 mètres, et qui ne répondent pas aux critères précédents. Elles peuvent cependant jouer un rôle positif : haies de connexion potentielles pour de nouvelles plantations, rôle paysager fort, corridor écologique.	▶<u>Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123.1 7° du code de l'urbanisme</u> Pour ces haies bocagères, le repérage au titre de l'article L.123.1 7° alinéa a été préféré au classement strict de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme pour obtenir une gestion locale de la haie bocagère. En effet, les travaux liés à l'exploitation du bois de la haie bocagère seront gérés en application de l'article R442-1 du code l'urbanisme. Ainsi les travaux ayant pour effets de détruire une haie bocagère seront soumis à une demande en mairie au titre des installations et travaux divers. Les usages courants liés à l'exploitation du bois ne sont pas soumis déclaration.	▶Symbole au plan de zonage : Pour les haies : Ligne en huit vert clair 

4) Les autres haies

Parmi les haies de Saint-Georges, il a été procédé à l'élimination des haies non connectées et non perpendiculaires à la pente. Les haies restantes et n'appartenant pas aux catégories précédentes ont été retenues : haies non connectées mais perpendiculaires à la pente, haies positionnées de façon intermédiaire à la pente...

L'addition de ces haies porte le linéaire à protéger à 178 km.

L'inventaire est annexé au PLU.

▶Les ilots boisés de faibles superficies (moins de 1 hectare) mais qui assurent des continuités à l'intérieure du maillage bocage/boisement et qui participent activement à la lecture des paysages communaux (mise en valeur des vallées et des buttes boisées).

▶Les structures suivantes ont été localisées :

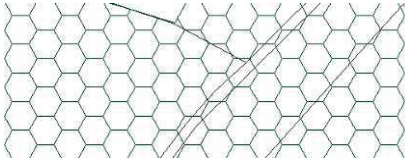
- Ilots boisés de plus de **1** hectare

▶<u>Classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme</u>

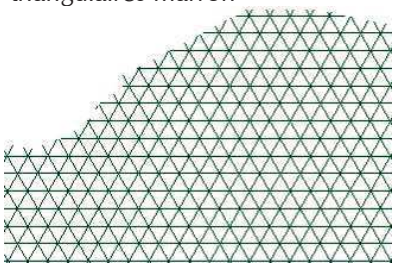
Les terrains boisés désignés comme espace boisés classés au titre des articles L.130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, doivent être protégés et entretenus. Cette protection renvoi à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996 portant autorisation de coupes par catégories. Ainsi tous les travaux non énumérés par l'arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'une autorisation de coupes et d'abattages. L'arrêté préfectoral est annexé au PLU.

▶Symbole au plan de zonage :

Pour les boisements : hachures en nid d'abeille marron



Pour les boisements : hachures triangulaires marron



titre 2.4 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION du PATRIMOINE ARCHITECTURALE

A - Constats :

→La commune de Saint-Georges possède un patrimoine architectural très important. La commune possède le Label « les Communes du Patrimoine Rural en Bretagne »

Un inventaire du patrimoine rural et paysager a été effectué en 119, cet inventaire a ensuite été mis à jour en 2004.

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal sont localisés sur pratiquement la totalité du territoire mais plus précisément les zones de type UC, NA et A. Concernant l'étude de recensement du patrimoine pour le label « les Communes du Patrimoine Rural en Bretagne », les bâtiments initialement recensés en 1998 ont fait l'objet d'une réévaluation en 2004 selon des critères de classification, aussi, certains bâtiments sont classés en remarquable, en très intéressant, intéressant, moindre intérêt.

B - Enjeux du PADD :

Valoriser le patrimoine construit :

- ✓ Un inventaire du patrimoine a été établi par l'association Les Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Il convient de prendre en compte cet inventaire et d'appliquer aux constructions identifiées des mesures de préservations qui soient en corrélation avec leur valeur.
- ✓ Quelques sites archéologiques sont visibles sur le territoire communal. L'aménagement du territoire communal devra prendre en compte l'existence de ses sites et en assurer leur protection selon la réglementation en vigueur
- ✓ Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau). La commune souhaite poursuivre la revitalisation du secteur rural et donc
    - permettre l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles ;
    - permettre les changements de destination pour le bâti traditionnel existant dans le respect des exploitations agricoles..

A - Transcription des enjeux du PADD dans le règlement

Certains villages qui possèdent du bâti traditionnel en pierre n'ont pas été retenu dans le cadre du recensement patrimonial pour l'établissement du Label, cependant ils possèdent des constructions en pierre identitaire de l'architecture locale, mais d'une moindre mesure qualitative par rapport à ceux qui sont présentés pour l'obtention du label « les Communes du Patrimoine Rural en Bretagne ».

Aussi afin d'apporter des mesure de protection sur l'ensemble des constructions représentatives de l'architecture locale, il est envisagé de protéger l'ensemble des bâtiments en pierres et antérieur au 20ème siècle. Auquel cas aucun bâtiment ne sera recensé. Ils sont localisés au cœur de structures bâties existantes ou de hameaux, il s'agit le plus souvent de bâtiments relatifs à d'ancien corps de ferme qui pour la plupart n'ont pas fait l'objet de réhabilitation et pour certain n'ont pas encore changé de destination.

La qualification de patrimoine communal sera étendue à la partie rurale de la commune et concerne aussi bien le patrimoine majeur que le petit patrimoine et le patrimoine vernaculaire. Aussi, **toute construction qu'elle soit affiliée à un bâtiment ou à du petit patrimoine (fours, croix...), construits en pierre et antérieurs au 20ème siècle est un élément du patrimoine communal** et est par conséquent protégé au titre de l'article L. 123-17° du code de l'urbanisme, afin d'éviter sa destruction (totale ou partielle).

L'article 2 des zones UC, NA et A s'il permet la restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension précise que les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre.

Pour la zone UC relative au centre traditionnel :
Il sera précisé dans le caractère de la zone que L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier identifié au titre de l'article L.123-1 7°du code de l'urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions particulières destinées à le protéger et à le mettre en valeur, compte tenu de son intérêt patrimonial. A ce titre, Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Des dispositions particulières seront mises en place à l'article 2 seront mises en place pour assurer la présentation de la qualité architecturale :

Les éléments de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

⇒ *Les extensions, rénovation et aménagement sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, l'accessibilité, la salubrité des locaux ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.*

⇒ *Dans la mesure du possible, les travaux réalisés doivent être conçus* ***dans le respect de la conception architecturale du bâtiment*** *afin de préserver ses caractéristiques (s'harmoniser avec le rythme des ouvertures, s'harmonier avec l'aspect des matériaux et la teinte du bâtiment d'origine).*

⇒ *L'utilisation de matériaux novateurs ou/ et de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre restent autorisés, lorsque la conception architecturale de l'extension ou de la rénovation le justifie.*

A l'article 11 des mesures complémentaires seront apportées :

Dispositions spécifiques pour les élément de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien antérieur au 20ème siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. :

- *Les toitures devront reprendre les caractéristiques du volume principal (pente, matériaux de teinte identique au bâtiment d'origine, rythme des ouvertures en harmonie avec celle des façades ou/et pignons...).*

- *Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension utilisant des matériaux novateur ou/ et lorsque que la conception architecturale le justifie, les matériaux de toiture pourront alors être différents (exp : verrières)*

- *La pose de châssis de toiture et de capteur solaires doit être particulièrement bien conçue, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.*

- *Les ouvertures en façades ou/et pignons devront s'harmoniser avec le rythme des percements existants*

- *L'aspect des matériaux et couleur devront s'harmoniser avec la teinte du bâtiment d'origine*

- *L'utilisation de matériaux novateurs ou/ et de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre restent autorisés, lorsque la conception architecturale de l'extension ou de la rénovation le justifie. Toutefois, afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions, les extensions (type vérandas, verrières...) devront être réalisées de manière à en limiter l'impact visuel depuis les voies publiques.*

Pour le secteur A, le changement de destination à usage d'habitation ne peut être lié qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage de l'activité et pour la diversification de l'activité agricole (gîtes...), sous réserve de la réciprocité des distance mentionnée à l'article 2 de la zone.

Pour le secteur NA et NPb, le changement de destination à usage d'habitation peut être lié qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage de l'activité agricole ou autre, pour la diversification de l'activité agricole (gîtes...), pour le logements de tiers (non exploitants) sous réserve de la réciprocité des distance mentionnée à l'article 2 de la zone.

Afin de conserver la qualité architectural du bâti traditionnel, il sera spécifié pour les zones A et NA, que :

Tout bâtiment en pierre ou en terre antérieur au 20ème siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal. Ils devront être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti ne devra pas dénaturer ses caractéristiques architecturales.

- Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination (autorisés à l'article 2 de chaque zone) doivent respecter cumulativement les dispositions suivantes :
- être en bon état et non en ruine (qu'elle possède au moins ¾ des murs porteurs existants)
- avoir une structure traditionnelle en pierre,
-** que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **50 m²** (pour la zone A) et de **70 m²** (pour la zone NA)**, la surface au sol minimale varie entre la zone A et NA ou NPb dans la mesure où les élus veulent donner d'avantage de possibilité pour la diversification de l'activité agricole en zone A

Le minimum de surface au sol ne s'applique pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.

- ***Toutefois pour la zone NA, les extensions des constructions sont** autorisées dans la limite de* **250 m² de surface de plancher** globale après extension **sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment**

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

Les sites archéologiques :

Le service régional de l'Archéologie à recensé deux secteur de sites archéologiques sur le territoire communal :

- une occupation dans le bourg (non localisée)
- une occupation située sur le secteur de La Briolière (non localisé)

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

►Aux dispositions générales, il a été rappelé :

- que l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1er Avril 2003 modifie la Loi n°2001-44 du 17 Janvier2001 relative à l'archéologie préventive.

- qu'en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

- que la protection des collections publiques contre les actes de malveillance est soumise à l'article 322.2 du Code Pénal.

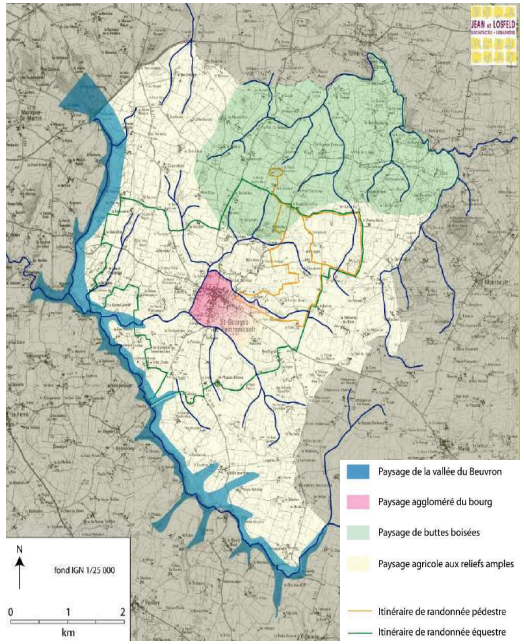
Dans la mesure où ces sites archéologiques ne sont pas localisés, ils en seront pas repérés au plan mais figureront aux annexes pour mentionner leur existence.

N°d'EA	Lieu dit	Cadastre	Période de début	Fin	Structure	Nature	Degré
1	LE BOURG	AD.124.;	Moyen-Âge classique	Moyen-Âge classique		architecture religieuse	Pour information
2		NON LOC;	Second Age du fer	Second Age du fer			Pour information
3		NON LOC;	Gallo-romain	Gallo-romain			Pour information
4	LA BRIOLIERE	NON LOC;	Néolithique	Néolithique			Pour information

titre 2.6 - JUSTIFICATION DES REGLES AU REGARD DE LA PROTECTION DES PAYSAGES

A - Constats :

→ La commune, ancrée dans le nord-est du territoire de l'Ille-et-Vilaine, est inscrite dans l'unité paysagère des Monts bocagers. Cette unité se présente sous la forme d'un maillage bocager relativement dense installé sur le relief du massif granitique de Fougères.



→Les paysages communaux se divisent en trois grandes unités paysagères :

- Une zone boisée au relief accentué au Nord-est de la commune
  - Présence de buttes alternant avec les talwegs : des paysages « dynamiques »
  - Des sommets boisés et un bocage semi-fermé : des paysages globalement fermés.
- Un réseau de nombreuses vallées
  - Bien que les cours d'eau du Beuvron et du Lair présentent une topographie relativement douce, ils sont associés aux vallées et vallons marqués en raison de leur rôle structurant.
- Paysages agricoles aux reliefs amples
  - Présence de larges panoramas
  - Un bocage semi-ouvert
- Un bourg enchâssé entre les vallons

B - Enjeux :

→Préserver l'intégrité des unités paysagères qui forment les identités de la commune en les insérant dans un zonage approprié.
→Instaurer des mesures réglementaires qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur. On peut d'ores et déjà dissocier les unités suivantes :

- Les paysages de vallées et de vallons : PAYSAGE REMARQUABLE A PRESERVER
- Les buttes boisées marquant la partie nord-est du territoire : PAYSAGE A PRESERVER / IDENTIE AGRICOLE

C - Transcription des enjeux dans le PADD

Le terroir communal s'articule autour de diverses spécificités : une agriculture d'élevage, des ensembles de vallées structurants, un bocage encore bien tissé et un habitat rural composé essentiellement de bâtisses en granit. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie de très grande qualité. Il est également le socle d'une activité touristique.

La promotion et la préservation de l'armature paysagère repose sur la reconnaissance des vallées comme entités paysagères remarquable à préserver.

Il conviendra toutefois d'appliquer à ces entités paysagères remarquables des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.

D - Traduction réglementaire

L'application de ces orientations aboutie à la mise en place de 2 dispositions réglementaires :

8- L'inscription des zones de vallées dans une zone naturelle de protection (NPa)
9- La reconnaissance des principales buttes de la partie nord-est du territoire et leur inscription dans une zone naturelle de type NPb.

8- Mise en évidence des zones de protection de type NPa déjà appliquées et liées à la protection des fonds de vallées.
Ces zones de protections sont également appliquées dans le cadre de la promotion et la préservation des paysages remarquables que constituent les ensembles vallée et vallons.



9- Mise en évidence du zonage NPb lié à la reconnaissance et la protection des principales buttes caractérisant la partie nord-est du territoire communal.

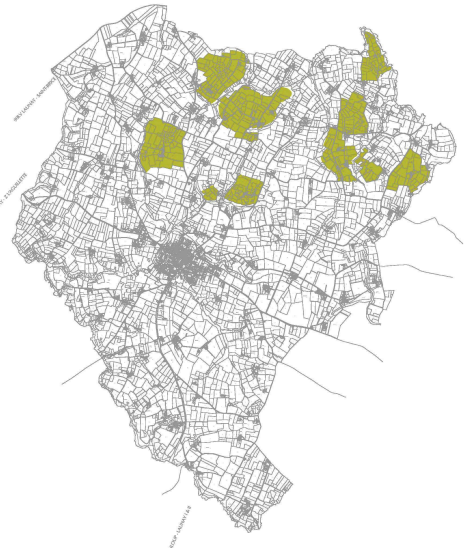




Tableau expliquant les règles prises pour la protection des paysages

Rappel du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires	Limites et traduction graphique
Utiliser le terroir comme un outil de développement et de promotion - Le terroir communal s'articule autour de diverses spécificités : une agriculture d'élevage, des ensembles de vallées structurants, un bocage encore bien tissé et un habitat rural composé essentiellement de bâtisses en granit. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie de très grande qualité. Il est également le socle d'une activité touristique. - La promotion et la préservation de l'armature paysagère repose sur la reconnaissance des vallées comme entités paysagères remarquable à préserver. - Il conviendra toutefois d'appliquer à ces entités paysagères remarquables des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.	▶L'analyse de l'état initial et de l'environnement à montrée que le territoire communal comportait un réseau de nombreuses vallées. Il s'agit donc à travers le document d'urbanisme de mettre en évidence ces portions de territoire et de les préserver. ▶La mise en valeur du patrimoine naturel à préserver a révélée les ensembles de buttes caractérisant la frange nord-est du territoire communale. Leur présence mérite une attention particulière.	▶L'ensemble des vallées et vallons, quelque soit leur nature, est inscrit dans un zonage naturel protecteur de type NPa. (Cette mesure réglementaire n'est pas exclusivement liée à cet objectif de préservation. En effet, dans le cadre de la protection de l'eau et des milieux aquatiques, les vallées ont déjà bénéficiées d'une inscription des fonds de vallées dans un zonage protecteur de type NP. Cette particularité conforte la lecture « multi-couches » des éléments de préservation) ▶En raison de l'appartenance de ces secteurs à l'espace agricole, le choix s'est porté sur l'instauration d'une sous-zone de type NPb. Elle correspond à un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. L'évolution du bâti est soumise à des dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.	▶Symbole au plan de zonage : Hachures en trait discontinu vert  ▶Symbole au plan de zonage : Hachures alternées trait continu / trait discontinu vert-marron 

titre 2.7 - REGLES PRISES A LA FAVEUR DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des corridors écologiques

Objectifs du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires
▶Organiser le territoire selon l'armature paysagère et les réseaux écologiques en place. - Les réseaux écologiques s'organisent sur le territoire communal autour du réseau hydrographique et du bocage. Aussi, les volontés émises précédemment visent-t-elles : - la promotion des ensembles de vallées et du patrimoine naturel qu'elles renferment ; - le maintien d'une armature bocage-boisements ; - la conservation d'un lien entre les vallées et le couvert arboré. - Ces corridors constituent un cadre écologique idéal pour les habitants, car ils contribuent à promouvoir la diversité biologique tout en apportant une valeur récréative. En périphérie du bourg, le maillage se traduit par le maintien d'éléments naturels tels que les haies bocagères et les fonds de vallées. Mais il importe d'intensifier le lien entre le bourg et la campagne.	▶ Lors du Sommet de la Terre à Rio en 1992, la Convention sur la Diversité Biologique a mise évidence que la cause majeure de la dégradation de l'état de la biodiversité était la fragmentation de l'espace et l'altération voire la destruction des espaces naturels. Sachant que la biodiversité s'appuie sur les composantes paysagères, il s'agissait dans un premier temps, de reconnaitre les infrastructures naturelles communales. Comme l'a souligné l'état initial de l'environnement, le territoire communal est caractérisé par : - une présence de l'eau très diffuse (les vallées) ; - un maillage bocager dense ; ; **le réseau hydrographique, ses milieux associés et le couvert arboré caractérisé par le maillage bocage-boisement, ont été choisis comme charpente de la trame écologique communale**.	▶La traduction de cette orientation n'aboutie pas réellement à la mise en place de mesures réglementaires spécifiques. En effet, chaque composante paysagère à déjà fait l'objet d'une traduction réglementaire visant à sa protection. Il s'agit davantage de veiller au respect du principe de continuité entre les différents milieux protégés et considérés comme noyaux ou sources de la biodiversité. La préservation des continuums écologiques passe ainsi par la protection des composants naturels, supports des déplacements et l'interdiction de création d'obstacles par la non construction des zones NPa. Différentes dispositions du PLU traduisent ces objectifs et doivent s'interpréter par superposition : - Protection du réseau hydrographique par son classement au titre de l'article L 123-1-5. 7 ; - Protection des zones humides par l'application d'une trame ZH sur les plans de zonage et l'édiction de mesures réglementaires conformément au SAGE ; - Protection des vallées par leur inscription en zone NPa interdisant toute construction et travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol ; - Protection de certains secteurs agricoles ayant un lien privilégié avec les milieux naturels et paysagers par leur inscription en zone NPb ; - Protection du maillage bocage-boisement par son classement au titre de l'article L 123-1-5 7 : - A l'intérieur des milieux naturels - Dans l'espace agricole afin de garantir des relations entre les grands ensembles naturels.

titre 2.8 - NOTION D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

titre 2.8.1 - Contexte législatif et notion d'évaluation environnementale :

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

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

titre 2.8.2 - Contexte réglementaire et notion d'évaluation environnementale :

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

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

L'article 121-11 ajoute ceci :

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

Selon l'article R 121-10 :

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

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

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

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

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

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

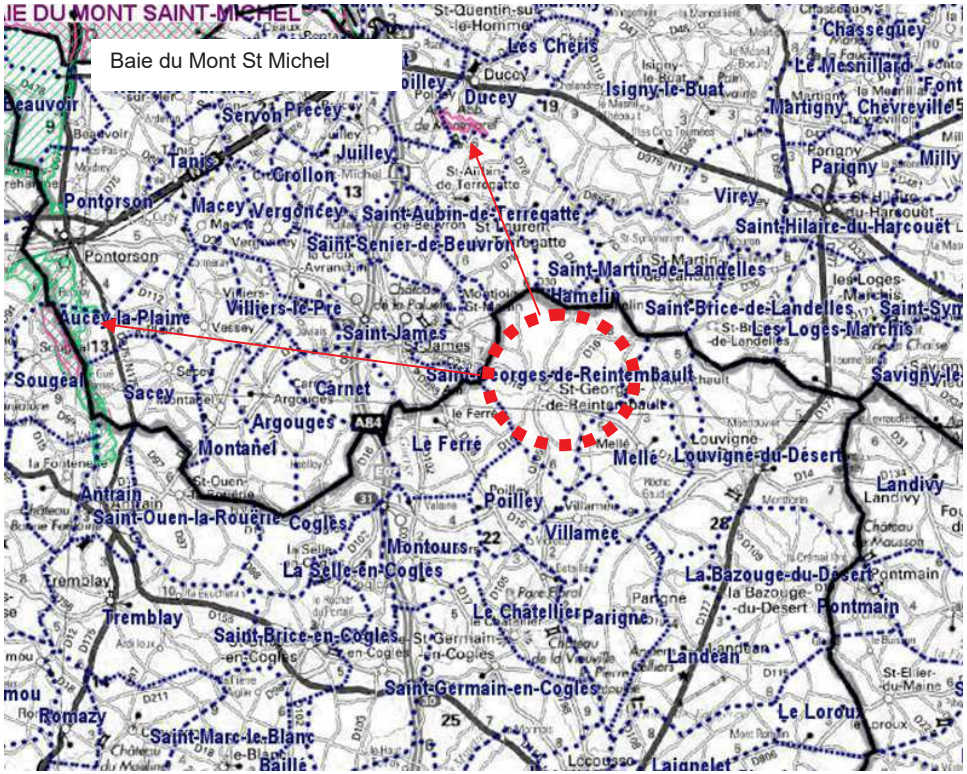
d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

titre 2.8.3 - Le cas de Saint-Georges-de-Reintembault :

Le PLU de Saint-Georges-de-Reintembault, **ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale** puisque :

- **le territoire communal n'est pas concerné par un site NATURA 2000 ;**
- **le territoire communal est inférieur 5 000 hectares et contient une population inférieure à 10 000 habitants ;**
- **l'ouverture à l'urbanisation dans les zones naturelles et agricoles est inférieure à 200 hectares.**

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



La carte ci-contre localise les sites Natura 2000 par rapport à la commune (cercle rouge).
Aucun site Natura 2000 ne se situe dans un rayon inférieur à 10 kms.
Par conséquent, les zones constructibles prévues au PLU ne peuvent affecter une zone Natura 2000.

Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

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

Les constructions situées en dehors de l'agglomération ont été classées selon leur nature, leur fonction et leur situation géographique. La mise en place de critères a permis d'intégrer le bâti en milieu rural à l'intérieur des zones de type ''N'' ou ''A''

La classification du bâti en milieu rural . méthodologie

Commune de:
SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT

Classement A
Préservation du potentiel économique agricole

Classement NA
Zone mixte

Classement NP...
Zone naturelle de protection

CAS DE FIGURE

cas n°1 | cas n°2 | cas n°3 | cas n°4 | cas n°5 | cas n°6 | cas n°7 | cas n°8 | cas n°9

CRITERES DE CLASSIFICATION

► La prise en compte des exploitations agricoles:

- Y-a-t-il une exploitation agricole ?
- Quels sont ses moyens de productions diagnostiqués ? (recueil auprès de la filière juridique de la chambre d'agriculture)

► La localisation géographique de l'habitat:

isolé, en limite d'unité bâtie , de tiers, à l'intérieur d'une unité bâtie

► autre

cas n°1	cas n°2	cas n°3	cas n°4	cas n°5	cas n°6	cas n°7	cas n°8	cas n°9
Activité importante UR ≥ 0.80 Isolé Ou en limite d'une unité bâtie Pas de cessation avant l'approbation du PLU	Activité moins importante UR < 0.80 Isolé Pas de cessation avant l'approbation du PLU	Bâtiments agricoles seuls utilisés Isolé ou limite	Activité importante UR ≥ 0.80 Bâtiment d'exploitation en limite (A) + logement de fonction Compris à l'intérieur d'une unité bâtie = seul le logement est en NA	Tous les cas Bâtiment d'exploitation + logement de fonction Compris à l'intérieur d'une unité bâtie = Tout est en NA	Activité moins importante UR < 0.80 Contrainte dans son développement Ou /et pas de reprise Bâti agri en (A) + Logement en (NA) + bâti en pierre pouvant changer de destination (NA)	Tiers à l'agriculture Unité bâtie non comprise dans une zone de protection	Exploitation de type familiale Ou double actif Tous les cas Bâti agri en (A) + Logement en (NA) + bâti en pierre pouvant changer de destination (NA)	Tous les cas : Tiers et exploitations Situé dans une zone de protection du paysage

ZONE
A

– ZONE AGRICOLE-

(A) CARACTERISTIQUES

⇨ Ces zones comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
⇨ Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole.
⇨ Ces constructions ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

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

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

- L'activité agricole occupe une large partie du territoire de la commune. C'est une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire.

- La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole.

- La mise en place d'une zone agricole stricte est la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.

- La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :
  - protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
  - protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

La zone A

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

Eviter l'étalement urbain :

- La consolidation des exploitations agricoles passe également par :
  - un développement du bourg qui respecte les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible ; en concentrant l'accueil de constructions neuves à usage d'habitat autour de la partie agglomérée du bourg
  - l'interdiction d'édifier des constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux pour les tiers
  - Pour les exploitations agricoles, les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés sous réserve qu'elles soient nécessitées par les besoins de l'activité)

Eviter le mitage :

- La construction de logement de fonction à proximité de l'exploitation agricole doit répondre à certaines conditions :
  - ⮑ Un seul logement par site d'exploitation
  - ⮑ Dans tous les cas la nécessité du logement de fonction doit être démontrée par le porteur de projet
  - ⮑ En complément du logement de fonction, un local de gardiennage (accueil saisonnier, stagiaires, local de garde pour associé,…) est admis pour une emprise au sol maximale de **30 m²** et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

- Respecter une distance maximale entre les bâtiments agricoles et les logements de fonction :
  - ⮑ Les conditions d'implantations suivantes doivent être respectées : le logement doit être implanté à une distance maximale de **100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée

(A) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

UN SEUL LOGEMENT DE FONCTION

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

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

Le logement de fonction créé par construction neuve aura une emprise au sol limité à 150 m²

Par conséquent le règlement proposera la rédaction suivante :

- **un seul logement** par site d'exploitation
- **la construction à usage d'habitation doit être destinée au logement des personnes dont la présence permanente** au regard de la nature et de la taille de l'activité agricole, **est nécessaire** au fonctionnement de exploitation
- **un local de gardiennage** (accueil saisonnier, stagiaire, local de garde pour associé,…) est admis pour une emprise au sol maximale de **30 m²** et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

LA RECIPROCITE & LE RESPECT DES INTER DISTANCES
Objectifs : limiter le mitage et les conflits d'usages

Dans les cas de création de logement de fonction lié à l'exploitation agricole **par construction neuve ou changement de destination,** le bâtiment qui accueille le logement de fonction lié à l'exploitation agricole devra être implanté :

- **à moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux…)

- **à plus de 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles) en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève.

Dans de logement de fonction ou de bâtiment liés à la diversification de l'activité agricole (gîtes…) déjà existants et déjà implantés à moins de **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles en activités soumis à distance d'implantation et étrangers à l'exploitation dont ils relèvent *(sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles)* :

- leur extension pourra s'effectuer uniquement dans le prolongement de l'implantation initiale sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles en activités et étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.

LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

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

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

- d'être liées à la diversification de l'activité agricole sous réserve qu'elles demeurent accessoires de l'activité principale

- d'être situées dans des bâtiments traditionnels existants composés d'une structure traditionnelle en et situés à une distance **maximale de 100 m** comptés à partir des bâtiments formant le siège d'exploitation agricole

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

- il est autorisé sous réserve d'être lié soit au logement de fonction de l'exploitant soit prolongement d'une exploitation agricole (gîtes ruraux, les fermes auberges, les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires

- il est autorisé sous réserve d'être de concourir à la valorisation du bâtiment et de respecter cumulativement les dispositions suivantes:

- être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants)
- avoir une structure traditionnelle en pierre, que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **50 m²** (Le minimum de surface au sol ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination).

- Que la construction soit située à plus de **100 m** des autres bâtiments agricoles et étrangers à l'exploitation

Pour les zones naturelles de type N

ZONE
N

– ZONE NATURELLE -

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

Classement **N**

Zone naturelle

CRITERES DE CLASSIFICATION
Des zones Naturelles

► La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles: les fonds de vallées seront inscrits dans une zone naturelle de protection. Il s'agit de secteurs à protéger, ils sont vierges de toute construction.

► La prise en compte des constructions agricoles et autres incluses dans une entité paysagère

► La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole incluse dans une entité paysagère

► La prise en compte des constructions à usage d'activités existantes

► La prise en compte du projet de remise en forme : station d'épuration

► Reconnaître les secteurs naturels à vocation de loisirs et prendre en compte les constructions en rapport avec les équipements légers de loisirs/ tourisme compatibles avec le caractère naturel du site.

► La prise en compte des lieux de pèlerinage et autoriser les aménagements qui s'y rattachent

La zone N

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

Sous-secteurs de la zone NPa
Il délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable

Sous-secteurs de la zone NPb
Il délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles et situées à l'intérieur d'un secteur espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. L'évolution du bâti est soumise à des dispositions spécifiques

Sous-secteurs de la zone Na
Il délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles l'évolution du bâti peut être envisagée sous conditions.

Sous-secteurs de la zone Naa
Il délimite les zones comprenant des activités préexistantes sans rapport avec l'activité agricole

Sous-secteurs de la zone NS
Secteur Naturel Sportif, permet de reconnaître le secteur lié au projet de remise en forme

Sous-secteurs de la zone NPL
Il délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, tourisme dans la mesure où ils restent compatible avec le caractère naturel du site

Sous-secteurs de la zone NPp
Il délimite les secteurs dans lequel sont reconnus les lieux de pèlerinage, les édifices et ouvrages qui s'y rattachent

ZONE
NPa

– ZONE NATURELLE STRICTEMENT PROTEGEE -

CRITERES DE CLASSIFICATION
Des zones Naturelles

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

↳L'inscription des fonds de vallées et valons dans une zone naturelle de protection (Npa)

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

↳ Ces zones de protections sont également appliquées dans le cadre de la promotion et la préservation des paysages remarquables que constitue la vallée du Beuvron

La zone NPa

Ce zonage délimite un espace naturel qui est lié:
à la reconnaissance d'un paysage remarquable,

Ce zonage peut intégrer un espace naturel qui comporte:
des éléments écologiques reconnus
des secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local

Des mesures de protections complémentaires (repérage au titre du L123-1-5.7°…) à la zone **Npa** sont explicitées dans le rapport de présentation, elles permettront d'assurer la préservation de la richesse des milieux naturels et du réseau hydrographique.

Classement **NPa**

Zone naturelle de protection stricte des Paysages

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

- **Préserver l'intégrité des unités paysagères qui forment les identités de la commune en les insérant dans un zonage approprié:**
  - La promotion et la préservation de ces paysages repose sur l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage protecteur ;
  - Il conviendra toutefois d'appliquer à ces paysages remarquables des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.
  - La protection de ces paysages remarquables
  - En affirmant la volonté de protéger ces paysages remarquables, la commune l'interdiction d'édifier des constructions dans les zones Npa.

La promotion et la préservation de l'armature paysagère repose sur la reconnaissance des vallées comme entités paysagères remarquable à préserver.

(NPa) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Cette zone délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. Elle peut contenir d'un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute occupation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. Les constructions quelques soit leur affectation sont interdites à l'intérieur de la zone NPa. Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des milieux naturels, des paysages, des sites archéologiques, sont également interdit.

Seuls sont autorisés :

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou à la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,…)

ZONE
NPb

– ZONE NATURELLE DE PROTECTION DU PAYSAGE -

CRITERES DE CLASSIFICATION
Dans la zone Naturelle paysagère

► La prise en compte des constructions agricoles ou non situées à l'intérieur d'une entité paysagère reconnue:

⮑ Les constructions inclues dans ces zones sont situées à l'intérieur d'une entité paysagère, elles ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

⮑ se situent à l'intérieur de cette zone les constructions de tiers isolées, inclues dans un lieu-dit ou situées à l'intérieur d'un hameau

⮑ Les parcelles de jardin supportant la construction

⮑ se situent à l'intérieur de cette zone les constructions agricoles, et éventuellement le logement de fonction rattaché à l'exploitation

⮑ Les parcelles agricoles

La zone NPb

➢ Ce zonage délimite les constructions et installations situées à l'intérieur d'un secteur espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Afin de préserver l'entité paysagère dans laquelle se trouvent les constructions, les constructions présentes dans ce sous-secteur seront soumises à une bonne intégration dans l'environnement.

Classement **NPb**

Reconnaissance des constructions incluses dans une entité paysagère

(NPb) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

Les buttes boisées marquant la partie nord-est du territoire : constituent un PAYSAGE A PRESERVER / IDENTIE AGRICOLE

Il sera appliqué à ces entités paysagères des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.

La mise en place du zonage NPb est liée à la reconnaissance et la protection des principales buttes caractérisant la partie nord-est du territoire communal. Sur ces buttes, les constructions restent minoritaires, cependant leur présence nécessite de les inclure dans un zonage qui puisse permettre leur évolution tout en assurant la connaissance d'un paysage spécifique et identitaire du territoire communale.

La protection de ces entités paysagère passera notamment par une vigilance concernant la bonne intégration des constructions dans l'environnement

(NPb) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Cette zone délimite les constructions et installations situées à l'intérieur d'un secteur espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. L'évolution du bâti est soumise à une bonne intégration dans l'environnement. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Les mesures réglementaires seront identiques à celle de la zone Na, cependant toutes les occupations du sol autorisées le seront sous réserve d'être intégrées au site et d'être compatible avec l'environnement paysager

ZONES Na – ZONES NATURELLES HABITEES-

La zone Na

➢ Ce zonage concerne les écarts *(bâtiment isolé en campagne à vocation d'habitat et sans rapport avec l'activité agricole)*, les hameaux *(composés de tiers)*, et toutes les parcelles bâties occupées par des constructions *(bâtisses anciennes à vocation d'habitat, gîtes de 1/3, maisons individuelles récentes ou/et leurs bâtiments annexes, les abris pour animaux sur terrain nu…)* situés en dehors de l'agglomération et des zones de protections paysagère

Classement **Na**

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

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION du bâti en zone Naturelle

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

↳ Il s'agit des constructions de tiers (non exploitant). Les constructions inclues dans ces zones ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

↳ Les constructions isolées, inclues dans un lieu-dit, situées à l'intérieur d'un hameau

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction

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

↳ (cas de figures évoqué en amont au tableau des classifications du bâti en milieu rural)

(Na) OBJECTIFS DE LA COMMUNE

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

La commune souhaite continuer d'assurer l'équilibre de la répartition de la population en permettant l'évolution des constructions existantes et en proposant l'accueil d'une nouvelle frange de population sur le territoire rural par la réhabilitation de son patrimoine communal (construction en pierres antérieures au 20ème siècle).

La commune souhaite ainsi privilégier uniquement l'aménagement et le changement de destination du bâti existant en offrant la possibilité de l'aménager, de l'étendre et le changer la destination des constructions sous réserves :

↳ de respecter l'activité agricole et le développement des exploitations (ne pas remettre en cause les exploitations agricoles existantes et leur développement, respecter les règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel). Les constructions devront être situées à plus de 100 m d'une exploitation en activité

↳ d'être en adéquation avec les intérêts environnementaux.

↳ de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions, afin de :

- répondre aux critères des constructions autorisant le changement de destination (emprise au sol minimale, potentiel du bâti à évoluer, volume…)
- ne pas dénaturer le bâti
- respecter l'activité agricole
- tenir compte des servitudes, des réseaux, de l'assainissement et des possibilités d'accès

(Na) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A l'intérieur des zones **Na,** la commune souhaite permettre l'évolution des constructions existantes afin d'offrir de nouvelle possibilité de logements dans réaliser de constructions neuve, **tout en assurer la préservation du bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et en protégeant l'espace agricole :

en édictant des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien et de le valoriser :

- ⮑ **La restauration, l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination** à tout autre usage qu'industriel**, sous réserve de la concourir à la valorisation du bâti traditionnel**

en permettant le changement de destination pour le bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale :

- ⮑ le changement de destination sous réserve :
  - qu'il soit effectué sur une construction en bon état et non en ruine (que la construction possède au moins ¾ des murs porteurs existants)
  - qu'il ait une structure traditionnelle en pierre,
  - que la construction d'origine présente une **surface au sol minimale de 70 m²**
  - que la construction soit située **à plus de 100 m des bâtiments d'exploitations existants et en activités** *(sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles)*
  - que l'assainissement non collectif soit réalisable.

en autorisant une extension limitée du bâti existant dans le respect de l'architecture locale, sous réserve que :

- ⮑ l'extension des constructions à usage d'habitation n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, et qu'elle ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension et les bâtiments d'élevage en activités, lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des habitations concernées.

- ⮑ L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de **250 m² de surface de plancher** globale après extension **sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment**

en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes à condition d'être proche de l'habitation :

- ⮑ la construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de **40 mètres** de l'habitation.
- ⮑ les abris pour animaux sont autorisé dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

(Na) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Afin de limiter le mitage dans le secteur rural et de limiter l'impact sur l'activité économique agricole, les élus souhaitent autoriser l'implantation de logement de fonction de l'exploitant par construction neuve dans les zones de type Na, dans les mêmes conditions que celles de la zone A (hormis s'il s'agit d'un changement de destination dans ce cas, la surface minimale concernant le changement de destination des constructions sera porté de 50 m² à 70 m², afin de préserver la qualité architecturale des bâtiments ancien dans les mêmes conditions que pour les tiers).

En effet, certain hameaux résidentiels jouxtent des exploitations agricoles, aussi il semble plus judicieux pour les élus que le logement de fonction de l'exploitant ait la possibilité d'être situé en proximité des constructions existantes, à l'intérieur des zones Na et Npb, plutôt qu'isolé en zone A.

De plus l'implantation de la construction (logement de fonction) ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation, et les situations de mitage.

Il existe très peu de risque de dérive, dans la mesure où, pour autoriser ce logement de fonction, celui-ci devra répondre aux mêmes dispositions que les conditions énoncées pour la zone **A**, à savoir :

- La construction de logement de fonction à proximité de l'exploitation agricole doit répondre à certaines conditions :
  - ⮑Un seul logement par exploitation
  - ⮑Dans tous les cas la nécessité du logement de fonction doit être démontrée par le porteur de projet

- Respecter une distance maximale entre les bâtiments agricoles et les logements de fonction :
  - ⮑ Les conditions d'implantations suivantes doivent être respectées : le logement doit être implanté à une distance maximale de 100 m des bâtiments de l'exploitation agricole

Des dispositions spécifiques seront mises en place pour les bâtiments en pierre antérieur au XXème : les extensions devront rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial, elles devront se faire dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation

Afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage :
L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ZONES Naa

– ZONES NATURELLES d'activités-

La zone Naa

- Ce zonage reconnait des zones comprenant des activités pré- existantes situées en dehors de l'agglomération et lien sans rapport avec l'activité agricole

Classement **Naa**
Reconnaissance des constructions et occupation en lien avec les activités artisanales

CRITERES DE CLASSIFICATION du bâti en zone Naturelle

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

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

↳il s'agit d'une zone qui reconnait les activités non agricole et préexistantes

Classement Naa

↳ Les constructions ayant un rapport avec l'activité autre qu'agricole et existantes à la date d'approbation du PLU

↳ Les parcelles qui supportent les constructions liées à l'activité qui s'y rattachent et qui n'ont pas de vocation agricole.

OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

- **Prendre en compte le développement de l'activité économique :**

L'objectif de la commune est de favoriser l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanales de « Mon rêve » située au Nord-Ouest de l'agglomération. Cependant, certaines activités sont préexistantes, et la commune souhaite les intégrer dans un zonage spécifique afin de les reconnaître.

Par ailleurs, les zones Na et NPb autorisent le changement de destination à tout autre usage qu'industriel, afin de permettre la création d'entreprise sur le territoire à l'intérieur de bâtiment préexistants (entreprise de services ou ne nécessitant pas de bâtiment en construction neuve, et ceci afin de ne pas favoriser le mitage en campagne). L'objectif est ainsi de permettre le démarrage d'entreprise pour qu'à terme elles puissent venir s'implanter dans la zone d'activités dédié principalement à l'activité artisanale.

(Naa) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La zone Naa quant à elle autorise les constructions neuves, restaurations, aménagement, extensions et les installations nécessaires aux activités (autres qu'agricoles) existantes à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées, même s'y s'agit d'un logement de fonction dans la mesure où cette est liée au développement de l'activité en place et non de l'habitat.

La zone Naa est située su la frange Sud de l'agglomération, le long de la RD 105

Zonage proposé au plan du PLU





ZONE NS – ZONE NATURELLE SPORTIVE-

(NS) TRADUCTION REGLEMENTAIRE et JUSTIFICATIONS

L'objectif est ici de permettre la réalisation d'un projet qui n'est pas ni rattaché à l'activité artisanale ni lié à l'activité agricole, il s'agit d'un projet concernant un centre de remise ne forme qui dans sa fonction nouvelle fonction permettra de mettre en valeur les bâtiments existants. Le secteur rattaché au projet sera donc exclu de la zone agricole

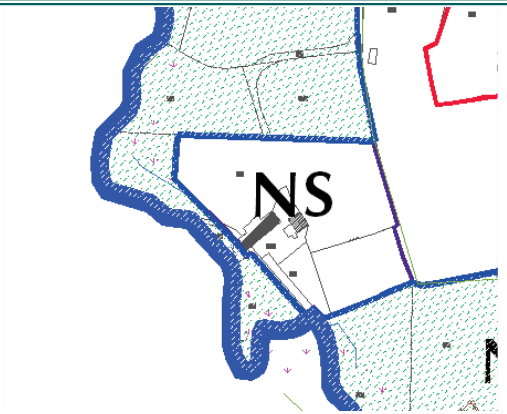
Ce zonage s'appuie sur les caractéristiques de la zone NPa (topographie des lieux notamment) et sur les propriétés foncières du futur projet, afin de permettre la réhabilitation et extension du bâti existant, ainsi que la réalisation des aménagements extérieurs et espace de stationnement nécessaire à l'accueil du public.

Dans la zone Ns sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction sur ruine, ainsi que l'extension des constructions existantes, sous réserve d'être parfaitement intégrée dans l'environnement
- Le logement de fonction, à condition d'être situé dans un bâtiment existant ou en extension.
- Les constructions neuves ne seront pas autorisées.

La zone NS

➢ Ce zonage reconnait le secteur naturel qui se rattache au projet de réalisation d'un centre de remise en forme. Le zonage NS traduite une zone Naturelle Sportive.



ZONE NPp – ZONE NATURELLE pour reconnaître les lieux de pélerinage-

(NPp) TRADUCTION REGLEMENTAIRE et JUSTIFICATIONS

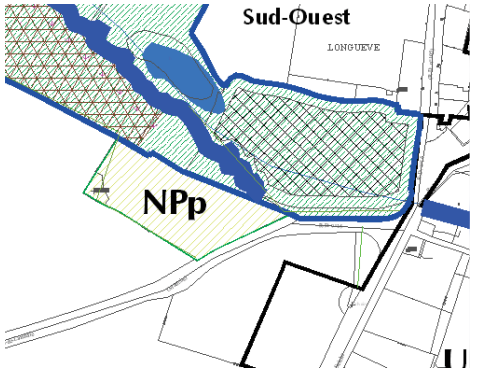
Il existe sur la commune des secteurs qu'il convient de reconnaître par rapport à leur spécificité, ils se rattachent au culte ou au pèlerinage. Le zonage spécifique NPp permet de les identifiés et de les préserver de toute autre utilisation ou occupation du sol. La zone NPp est située au Sud-Ouest de l'agglomération, en proximité du secteur de vallée.

Dans la zone NPp sont autorisés:

les aménagements nécessaires aux lieux de culte et pèlerinage, les édifices et ouvrages qui s'y rattachent

La zone NPp

➢ **Ce zonage délimite les secteurs dans lequel sont reconnus les lieux de pèlerinage (golgota), les édifices et ouvragent qui s'y rattachent**



Zonage proposé au plan du PLU

ZONE NPL – ZONE NATURELLE de LOISIRS-

La zone NPL

➢ **Ce zonage délimite un espace naturel** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site.

(NPL) TRADUCTION REGLEMENTAIRE et JUSTIFICATIONS

Ce zonage reconnait un espace naturel de loisirs, il est constitué par:

- La vallée de la frange Nord qui constitue à terme une couture urbaine entre les secteurs de types 1AUet 2AUE. Cette zone comprend l'ancien Moulin et assure un lien végétal entre les secteurs urbanisés ou à urbaniser de la franges Nord. Les orientations d'aménagements des zones 1AUE et 2AUE, veilleront à mettre enn place des connexions vers la vallée.
- La zone NPL de la frange Sud assure le complément de la zone UL, elle englobe le camping et permet d'assurer un lien entre les différents secteurs urbanisés de la frange Sud.
- La zone NPL de la frange Sud-Ouest englobe le terrain de sports et les vestiaires

Dans la zone NPL sont autorisées sous conditions :

Seuls sont autorisés :

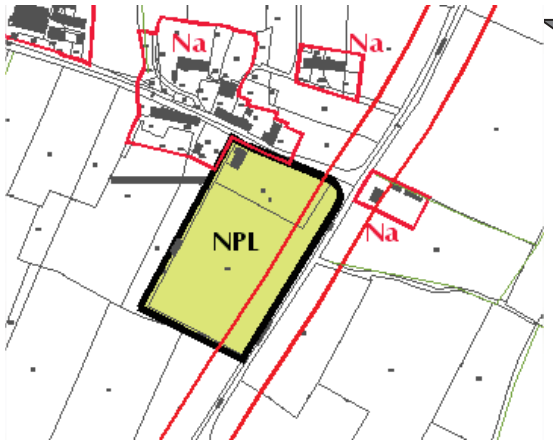
- Les équipements et aménagements légers de sports, de loisirs ou de détente tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte…., y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation ou aux services communs, sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments à édifier n'excède pas **50 m².**

- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

L'Ille et Vilaine

Commune de :

SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme « Loi SRU »

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D - Annexes



titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES **4**

titre 2 - LES SERVITUDES ET LE CLASSEMENT DE VOIRIE **6**

titre 3 - LES SURFACES **10**

TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- *conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu*
- *mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Création d'une voie de desserte pour le désenclavement de la zone 1AUE Nord-Est	Surface= environ 420 m²	Cet emplacement réservé permettra de desservir la zone 1AUE Nord- Est. L'objectif est de compléter la trame viaire tout en limitant les conflits d'usages routiers, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.
2	Commune	Réalisation d'équipement public complémentaire, ou/et l'aménagement d'un espace de stationnement / gestion de l'intersection entre la RD 16 (rue de l'Epine) et la VC n°3 (rue de la Fieffe)	Surface= environ 3125 m²	L'objectif est de réserver des parcelles afin de permettre l'accueil d' équipements publics complémentaires ou/et l'aménagement d'un espace de stationnement permettant de répondre aux besoins tout en assurant la gestion du carrefour entre la RD 16 et la VC 3, afin de limiter les conflits d'usages et de répondre aux besoins en terme de visibilité tout en assurant l'accès aux voies de dessertes secondaires. Cet emplacement réservé permettra de répondre aux dispositions énoncées dans le P.A.D.D
3	Commune	Aménagement d'un espace de stationnement /gestion de l'intersection entre la RD 16 (rue de l'Epine) et la VC n°3	Surface = environ 480 m²	Cet emplacement réservé de répondre aux besoins en terme de stationnement tout en assurant la gestion de l'intersection entre la RD 16 et la VC 3, afin de limiter les conflits d'usages et de répondre aux besoins en terme de visibilité. Cet emplacement réservé permettra de répondre aux dispositions énoncées dans le P.A.D.D
4	Commune	Création d'un chemin de liaison piétonne	largeur = 5.00 m	Cet emplacement réservé permettra d'assurer une continuité piétonne évidente entre les secteurs de développement projetés et les secteurs urbanisés et plus particulièrement vers le centre traditionnel et ses équipements.

TITRE 2 - LES SERVITUDES ET LE CLASSEMENT DE VOIRIE

titre 2.1 - LES SERVITUDES

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique et pour certaines le règlement du Plan Local d'Urbanisme en fait des rappels.

titre 2.2 - LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

« La politique de l'état dans le domaine du bruit vise essentiellement à lutter contre les bruits des objets ou des activités de nature à présenter des dangers, à causer des troubles excessifs aux personnes...et de préserver la qualité sonore de l'environnement. ».

⇨ **La commune n'est pas concernée par des nuisances sonores liée aux infrastructures de transport terrestre**

titre 2.3 - LES MARGES DE RECUL

titre 2.3.1 - Les voies et les flux

Bien que le bourg se tienne à l'écart des grandes voies de communication ; le territoire communal est traversé par des axes structurants :

- La RD 105
- La RD 115
- La RD 16

titre 2.3.2 - Les marges de recul applicable aux voiries

Selon le type et le classement des voiries et selon l'importance du trafic, des marges de recul contraignant l'urbanisation sont à appliquer depuis l'axe de certains axes de communication :

A - Les marges de recul relatives au classement de la voirie départementale :

Les marges de recul que le Département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme sont inscrites dans le tableau ci-dessous. Ces marges de recul s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'art R110-2 du code de la Route. Elles concernent donc tous les secteurs non encore urbanisés de la commune y compris ceux qui sont classés AU (A Urbaniser) dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)
Les marges de recul sont des zones *non aedificandi* mesurées depuis l'axe de la voie.

Les marges de recul départementales ont été instituées à l'origine pour 2 raisons essentielles :

⇒ Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier

⇒ Empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

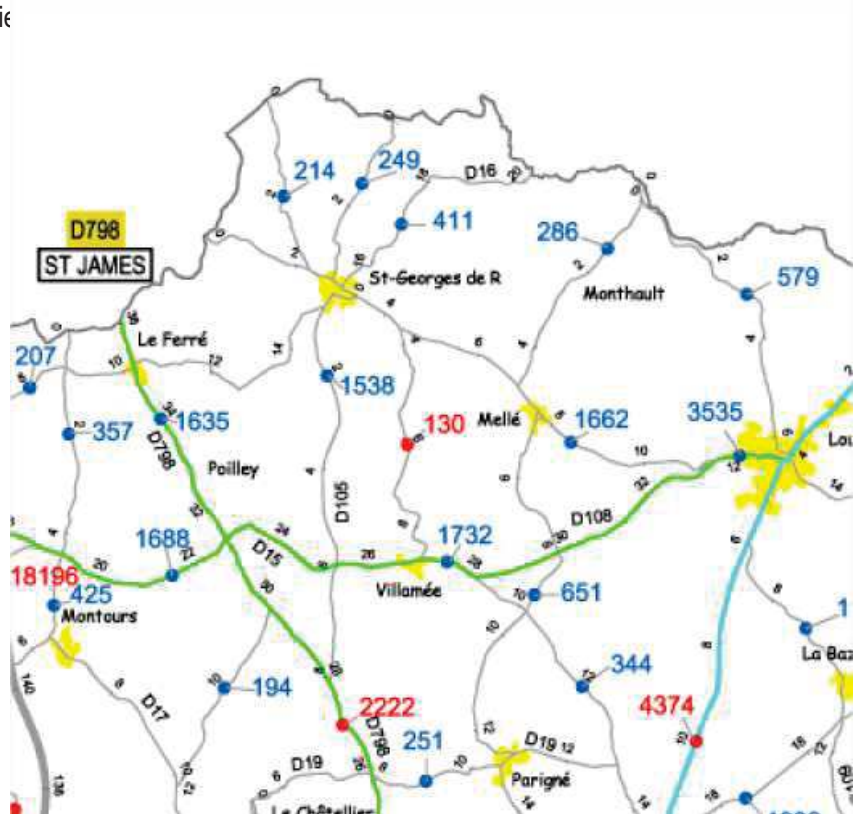
Bien que relevant du règlement de la voirie, ces marges de recul départementales ne sont pas des servitudes.

2) Les nouvelles classifications :

Pour que soient garantis les intérêts du département :

- le report des marges de recul sur le réseau d'intérêt départemental (A, B et C soit environ 1300 kms) sera maintenu.
- il est conseillé aux communes de reporter les marges de recul sur le réseau de catégorie

Classification	Usage habitation hors agglomération	Autre usage hors agglomération	Voie concernée sur la commune
Voies de Catégorie A	100 m	50 m	
Voies de Catégorie B	100 m	50 m	
Voies de Catégorie C	50 m	25 m	
Voies de Catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m	RD 105 / RD 115 / RD 16



Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos, ...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Toutefois ces possibilités ne seraient pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation. Les ouvrages liés à la mise aux normes des exploitations agricoles, à la mise aux normes des assainissements individuels ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies.

B -Les marges de recul au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier) :

Le paysage urbain le long des axes routiers importants
La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. L'objectif de cet article est d'inciter les communes à une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans le document d'urbanisme.

⇨ **La commune n'est pas traversée par des « routes à grande circulation ». Aucune marge de reculement n'est donc à prendre en compte.**

TITRE 3 - LES SURFACES

titre 3.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

Zones urbanisées			SUPERFICIE (en hectares)
UC			**13,2**
UE			**25,72**
UE			**8,48**
dont :	UEau	*3,93*	
	UEs	*4,55*	
UA			**4,76**
UL			**2,9**
		Total zones urbanisées	**55,06**

titre 3.2 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION :

Zones d'extensions		SUPERFICIE (en hectares)
1AUE		**4,46**
dont :	1AUE Nord- Ouest – *la surface exploitable est de **1.80** hectares – (cause topographie des lieux)*	*2,23*
	1AUE Nord- Est – *la surface exploitable est de **0.80** hectares – (cause topographie des lieux)*	*1,03*
	1AUE Sud- Est – *la surface exploitable est de **0.87** hectares – (cause topographie des lieux)*	*1,2*
2AUE		**1,95**
	2AUE Nord-Est– *la surface exploitable est de **1.45** hectares – (cause topographie des lieux)*	*1,95*
	Total zones d'extensions	**6,41**
	Surfaces réelles selon les contraintes de sites	*4,92*

Zones de renouvellement urbain		SUPERFICIE (en hectares)
1AUER		**2,45**
	1AUER n°1 (centre)	*1,7*
	1AUER n°2 (Est)	*0,75*
	Zones de renouvellement urbain	**2,45**
	Surfaces réelles selon les contraintes de sites	*2,45*

titre 3.3 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES :

Zones naturelles			SUPERFICIE (en hectares)
NPa			**522,72**
NPb			**275,1**
Na			**91,16**
dont :	*Naa*	*0,51*	
NPL			**11,79**
NPp			**0,44**
Ns			**0,88**
		Total zones naturelles	**902,09**

titre 3.4 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES :

Zones agricoles	SUPERFICIE (en hectares)
A	**2135,99**
Total zones agricoles	**2135,99**

titre 3.5 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES HAIES ET BOISEMENTS :

Haies et boisements	
Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7	
Boisements	22,97 ha
Haies	178,00 KML
Eléments protégés au titre de l'article L 130-1	
Boisements	83,69 ha

titre 3.6 - TABLEAU RECAPITULATIF :

Tableau récapitulatif		
UC		13,2
UA		4,76
UE		34,20
UL		2,9
1AUE		4,46
1AUER		2,45
2AUE		1,95
Npa		522,72
NPb		275,1
NPp		0,44
NPL		11,79
Na		91,16
Ns		0,88
A		2135,99
	Superficie communale	3102

31,02Km²

titre 3.7 - TABLEAU COMPARATIF entre le POS et le PLU :

↳ Le tableau comparatif entre les projections du POS et les projections du PLU permet d'analyser la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (depuis les 2005) de mesurer et d'évaluer l'objectif de réduction de la consommation foncière dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Tableau récapitulatif		PLU
UC		13,2
UA		4,76
UE		36,65
UL		2,9
	total zones urbaines	*57,51*
1AUE		4,46
2AUE		1,95
	Total zones d'extension	*6,41*
1AUE$_R$	*Total zones de renouvellement*	*2,95*
Npa		522,72
NPb		275,1
NPp		0,44
NPL		11,79
Na		91,16
Ns		0,88
	Total zones naturelles	*902,09*
A	*(hors Na)*	*2135,99*
	Superficie communale	3102
		31,02Km²

Tableau récapitulatif	POS
UE	37,79
UA	1,78
UL	0,63
	40,2
1NAE	14,29
1NAT	0,25
1NAA	4
1NAL	0,53
2NA	4,24
	23,31
NDb	250
NDL	7,29
NB	2,75
	260,04
Nca	*2778*

Données extraites du rapport de présentation de la dernière **modification du POS** (approuvé par délibération du **3.10.2005**)

Il est à noté une différence de surface entre les zones NCa du POS et les zones A du PLU, car certaines parties du territoire, initialement classés en zones NCa, ont été classés reclassé en Na, Ns, NPL, Npa, NPb, NPp dans le cadre du PLU.