

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Ouen-des-Alleux



1- Rapport de Présentation

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal en
date du



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUCHERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

SOMMAIRE

1- L'analyse de l'état initial de l'environnement.....	4
1.1- Situation de la commune	4
1.1.1- La situation géographique	4
1.1.2- Le contexte d'élaboration du P.L.U.	5
1.1.3- Les réseaux.....	5
1.2- Le contexte physique	10
1.2.1- La géologie et la topographie.....	10
1.2.2- Le climat	10
1.2.3- L'hydrographie.....	11
1.2.4- la prise en compte des risques :.....	12
1.3- Les biotopes et les espaces caractéristiques de la commune.....	13
1.3.1- L'analyse paysagère.....	13
1.3.2- Le patrimoine bâti	18
1.3.3- La patrimoine naturel.....	20
2- Le diagnostic socio-économique	23
2.1- Les caractéristiques démographiques.....	23
2.1.1- Une population en forte augmentation depuis 1990	23
2.2.2- Une population rajeunissante.....	24
2.2.3- Perspective d'évolution :	25
2.2- Habitat et développement de l'urbanisation	26
2.2.1- Le parc de logement	26
2.2.2- Un développement urbain consommateur d'espace.	28
2.3- Les activités économiques	30
2.3.1- La population active.....	30
2.3.2- L'activité artisanale	31
2.3.3- L'activité agricole.....	32
2.4- Les équipements et le cadre de vie.....	34
2.4.1- Les services et les commerces :	34
2.4.2- Les équipements communaux :	34
2.4.3- L'activité associative.....	35
2.4.4- Un environnement urbain de qualité	35
Les enseignements du diagnostic :	37
Atouts et handicaps du territoire communal :	37
Quels sont les enjeux ?.....	38
3- La justification des choix retenus.....	39
3.1- BILAN DU P.O.S. INITIAL.....	39
3.2- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	41
3.2.1- Les grandes orientations du P.A.D.D.	41
3.2.2- La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme	44
3.3- JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES (+ JUSTIFICATION DES ELEMENTS PARTICULIERS REGLEMENTE DANS LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT)	49
➤LES ZONES NATURELLES N	49
➤LES ZONES AGRICOLES A	54
➤LES ZONES URBAINES U	55
➤LES ZONES A URBANISER AU.....	56
☐ Les zones humides	65
☐ Le patrimoine bâti remarquable	65
☐ La non application du règlement de voirie départementale	65

□ Les espaces boisés à conserver et les éléments du patrimoine naturel protégé..	65
□ Les Emplacements Réservés.....	66
□ Le patrimoine bâti protégé au titre du L.123-1 7 ^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme	66
Echeancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :	66
Superficie des zones :	68
3.4- Justification des motifs de définitions des orientations d'aménagement.....	69
3.5- Justification des changements d'affectations POS-PLU	69
4- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement	71
5- Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les documents supra-communaux.....	73

PREAMBULE

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

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

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

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

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale en association avec les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) élabore un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**.

Il s'agit du projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (8 à 10 années en général).

La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme d'une réunion publique organisée le 12 février 2008 suivie d'une exposition qui s'est tenue en mairie de Saint Ouen-des-Alleux du 12 février au 12 mai 2008, ayant pour objet la présentation du diagnostic et du P.A.D.D. Une seconde réunion publique a été organisée avant l'arrêt du projet de PLU le 19 juin 2009.

Celles-ci ont permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour pouvoir prendre en compte des remarques et observations pertinentes émises par la population.

*

* *

1- L'analyse de l'état initial de l'environnement

1.1- Situation de la commune

1.1.1- La situation géographique

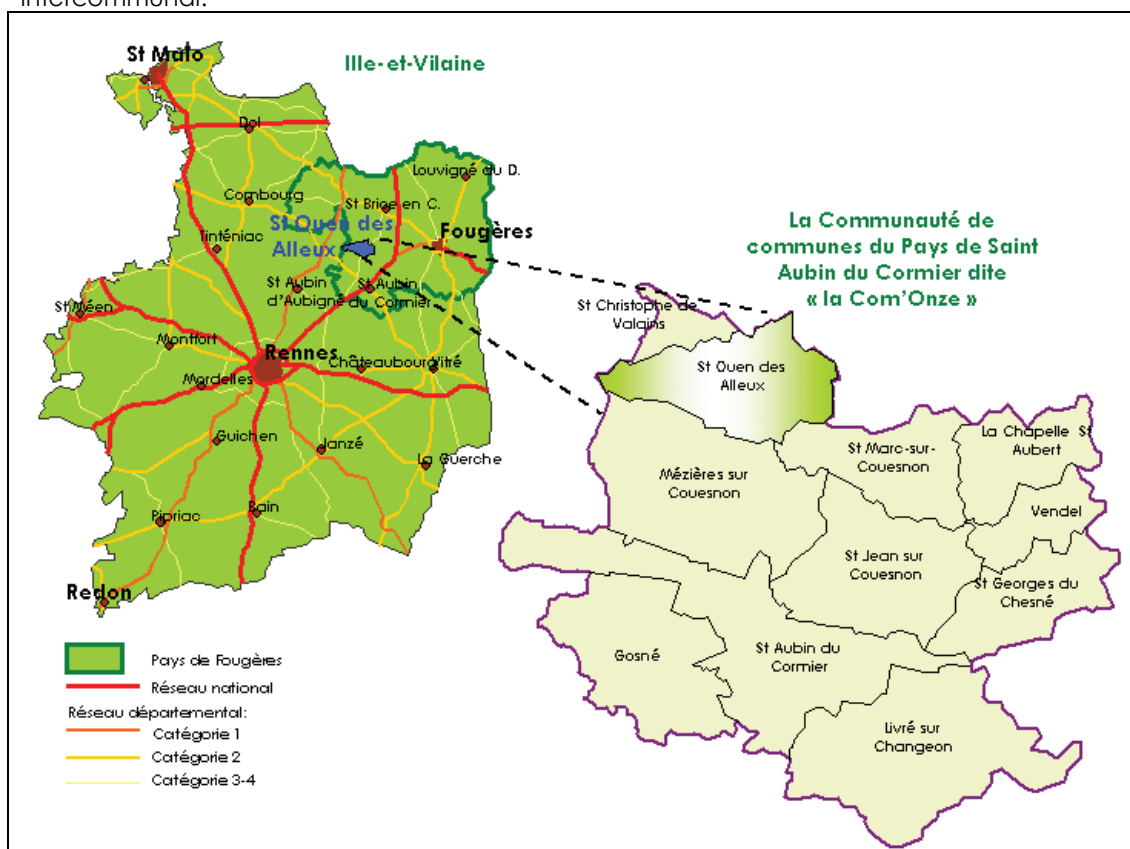
La commune de Saint Ouen des Alleux, se situe au Nord-Est du département d'Ille-et-Vilaine, à 30 km de Rennes et à 15 km à l'Ouest de Fougères. Elle est incluse dans le Pays de Fougères qui regroupe cinq communautés de communes :

- Fougères Communauté
- La Communauté de communes du Canton d'Antrain
- Louvigné Communauté
- Coglais Communauté
- La Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier, dont elle fait partie.

Saint Ouen-des-Alleux est incluse dans le SCOT¹ du Pays de Fougères, arrêté le 11 décembre 2007, dont le périmètre correspond au bassin de vie du Pays de Fougères. Celui-ci regroupe au total 57 communes.

St Ouen des Alleux est comprise dans la Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier qui regroupe 11 communes : Saint Aubin du Cormier, Saint Jean sur Couesnon, Saint Marc sur Couesnon, Saint Christophe de Valains, Saint Georges de Chesné, Saint Ouen des Alleux, La Chapelle Saint Aubert, Vendel, Livré sur Changeon, Mézières sur Couesnon et Gosné.

La Com'Onze regroupait 9503 habitants en 1999, et couvre 17.326 ha. Ainsi la population communale représentait 10 % de la population et 9 % de la superficie du territoire intercommunal.



¹ SCOT= Schéma de Cohérence Territoriale

1.1.2- Le contexte d'élaboration du P.L.U.

La commune est dotée d'un P.O.S.² depuis février 1987. Celui-ci a fait l'objet d'une révision complète prescrite en juillet 1997 et approuvée le 4 mai 2001.

Le P.O.S. a depuis fait l'objet d'une modification, approuvée le 19 septembre 2006. Celle-ci avait pour objet la rectification de la limite d'un secteur classé UL (urbain à vocation de loisirs) pour le classer en NAa, permettant ainsi l'aménagement d'un lotissement de services médicaux.

Après une délibération de principe sur la prescription de la révision du POS le 9 février 2007, par délibération en date du 9 novembre 2007, la commune de Saint Ouen-des-Alleux a décidé de réviser son P.O.S. et de le transformer en P.L.U. pour :

- Permettre le développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain,
- Etudier le devenir des hameaux dans le respect des sièges d'exploitation agricole,
- Protéger les zones d'intérêt paysager.

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

- le Schéma Directeur, du pays de Fougères, dans l'attente de l'application du Schéma de Cohérence Territorial, du Pays de Fougères,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Couesnon, en cours de réalisation.
- le P.L.H., applicable depuis le 18 mai 2009 et pour une durée de six ans.

21.1.3- Les réseaux

1.1.3.1- La desserte routière

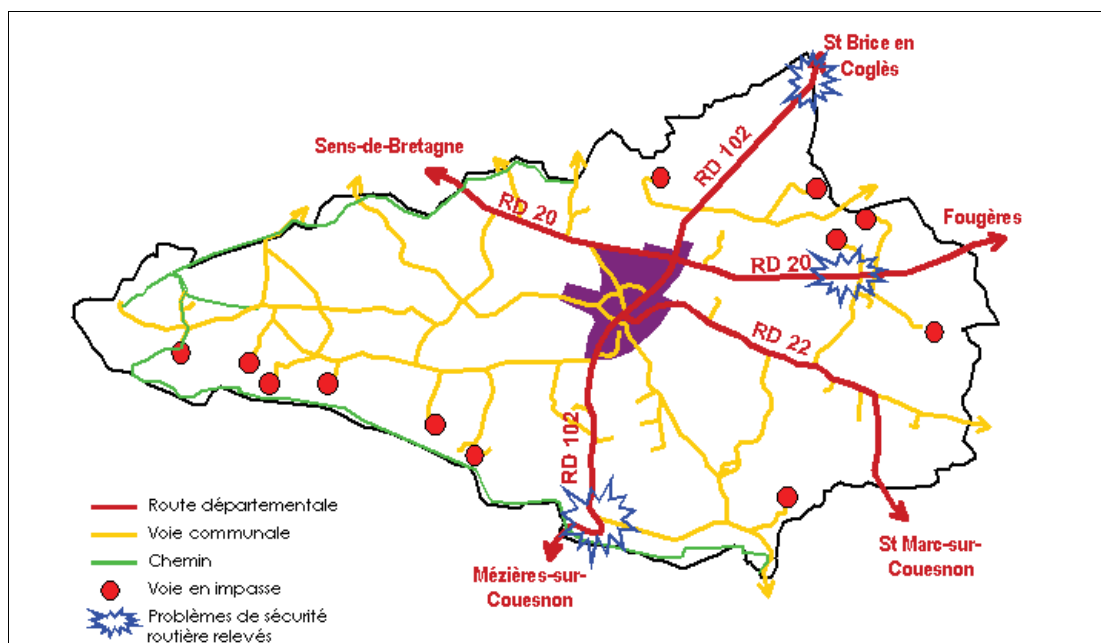
La commune présente un réseau routier relativement bien structuré, où les flux de véhicules tendent à se réduire. C'est ce qu'indique le tableau, ci-dessous, des comptages des trafics moyens journaliers réalisés sur le réseau routier national et départemental (DDE35 et Conseil général d'Ille-et-Vilaine).

Nombre de véhicules/jours	2000	2001	2002	2003	2004	2005
RD 102	2221	2292	2358	2351	2379	2036
RD 20	1079	1108	1120	800	815	786
RD 22	320	322	323	316	302	295

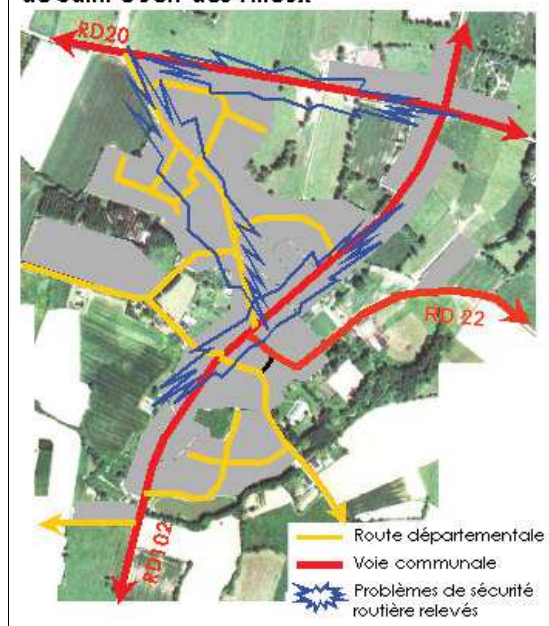
Le réseau de voies communales vient compléter le réseau départemental et présente un maillage de qualité. Cependant, en limite Sud du territoire communal, la topographie accidentée liée à la vallée du Couesnon a favorisé l'installation de hameaux en limite de rupture du plateau et le développement de voies aboutissant en impasse.

Enfin la commune compte peu de chemins creux. Des sentiers balisés permettent de longer la vallée du Couesnon et la limite nord de la commune.

² P.O.S.= Plan d'Occupation des Sols



Organisation viaire – agglomération de Saint-Oven-des-Alleux



Des problèmes de sécurité routière recensés :

Que ce soit à l'échelle du territoire communal ou de l'agglomération, la commune recense des problèmes de sécurité routière. Sont concernées :

- La RD102, au niveau des virages situés dans la vallée du Couesnon, les véhicules lancés à grande vitesse et le site touristique situé sur les rives du Couesnon présentent des risques pour les usagers. Une situation semblable se présente en limite Nord de la commune.
- La même voie, en traversée d'agglomération connaît là encore des problèmes de sécurité liés à la vitesse excessive des véhicules. De plus la configuration de la voirie, étroite, et bordée de constructions anciennes, laisse peu de place au piéton.
- La RD 20 compte deux sites dangereux : la traversée du village Le Lorier et le carrefour de la Croix Colin.

Les problèmes de fonctionnement du réseau

Le réseau de voie, à l'échelle de l'agglomération, fonctionne en étoile dont les « branches » se croisent au niveau de la place de l'église. Ainsi, il sera nécessaire de prévoir, dans les zones d'urbanisation future, une réflexion sur l'organisation de la voirie sous la forme d'un réseau. Cette réflexion sera, de plus, facilitée par les aménagements d'amorce de voie réservée dans les dernières opérations de lotissement.

Les marges de recul applicable :

Le règlement de voirie départementale définit des zones non aedificandi pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les constructions à autres usages, en dehors des zones agglomérées. L'objectif étant d'assurer la sécurité des personnes et de limiter les nuisances liées à la proximité de la route.

Les marges de recul	RD 20	RD 22	RD102
Constructions à usage d'habitation	Conseillé 25 mètres	Conseillé 25 mètres	50 mètres
Constructions autres usages	Conseillé 25 mètres	Conseillé 25 mètres	25 mètres

Autrement, la commune ne compte pas de voie classée à grande circulation, elle n'est donc pas concernée par l'application de la loi Barnier.

Les modes de transports sur la commune : La voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé.

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. et de l'élaboration du diagnostic, la commune se doit de « tenir compte des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, [...] ainsi que des moyens de transport » (Extrait du L.121-1 du CU).

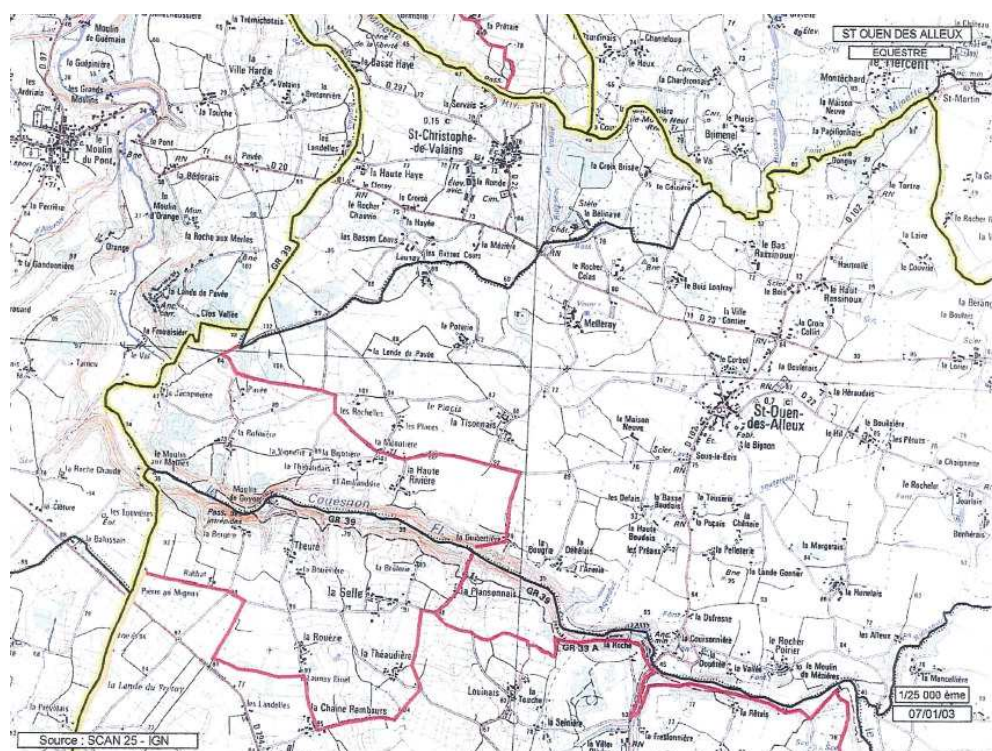
Ainsi, d'après le recensement INSEE de 1999, le mode de transport le plus utilisé est la voiture, à hauteur de plus de 79%. Peu de personnes utilisent deux modes de transport, marche à pied + bus, par exemple. Cela s'explique par le caractère rural de la commune ainsi que par sa situation à distance d'axe routier structurant, de gare ferroviaire ou autre.

Plus récemment, un service de transport en commun a été mis à place à l'échelle du département. Le réseau de bus dessert les communes voisines : Mézières-sur-Couesnon, Saint Marc-sur-Couesnon et Vieux-Vy-sur-Couesnon. Cependant, ce service est peu utilisé par les habitants, puisque la commune ne compte aucun arrêt.

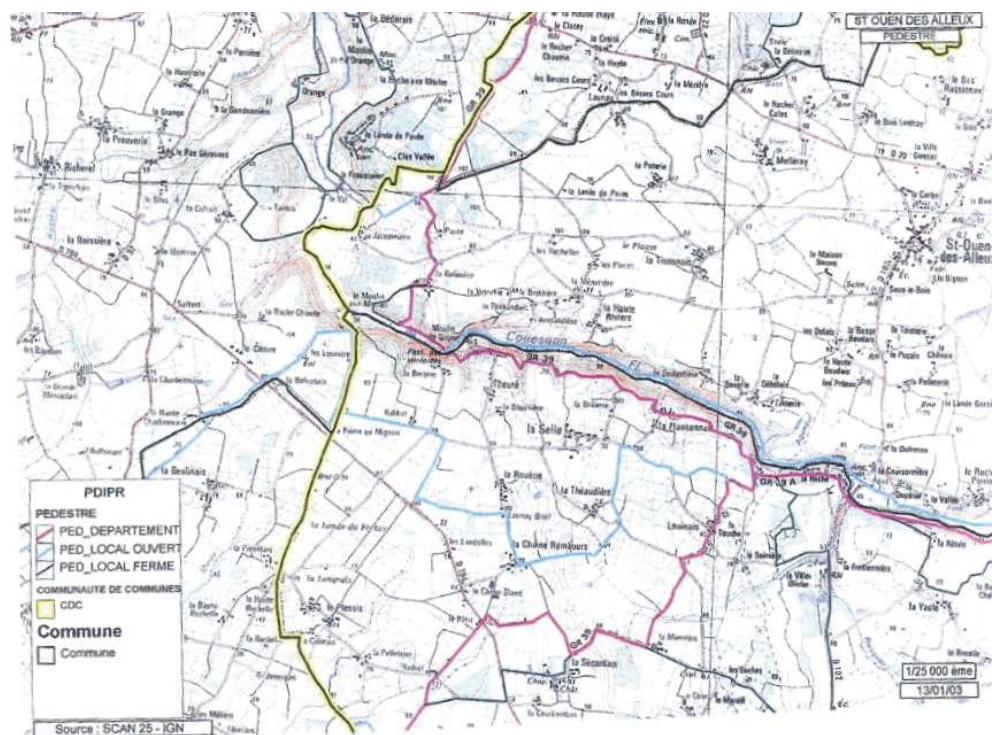
Une réflexion est donc en cours à l'échelle de la Communauté de communes pour l'organisation d'un réseau de transport en commun visant à compléter le réseau départemental.

Itinéraire de promenade :

La commune propose une promenade balisée longeant la vallée du Couesnon, dont les aménagements ont été réalisés par le Conseil Général. Cette promenade se poursuit ensuite en direction du Nord et longe en partie la vallée de la rivière de la Minette. La commune est concernée par Plan Départemental des Itinéraires de Promenade Randonnées.



Les chemins équestres inscrits au PDIPR



Les chemins pédestres inscrits au PDIPR

1.1.3.2- Autres réseaux :**Traitement des déchets :**

Le livre V, titre IV du code de l'environnement, définit les dispositions applicables à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux. Les grands objectifs dans ce domaine sont notamment :

- la réduction de la quantité et de la toxicité des déchets produits,
- l'organisation des transports, en limitant en distance et en volume,
- la valorisation des déchets par réemploi, recyclage, réutilisation ou par production d'énergie,
- l'accueil de centres de stockage des seuls déchets ultimes à compter du 1^{er} juillet 2002,
- l'information du public.

L'enlèvement des déchets est assuré par le SICTOM de Fougères. La collecte des ordures ménagères est effectuée au porte à porte en agglomération et par point de regroupement en campagne. Dans les nouveaux lotissements, le ramassage des ordures ménagères s'effectuera par bac individuel à regrouper sur des points de collecte. Les espaces nécessaires à l'enlèvement des déchets seront donc à prévoir dans les opérations futures.

De plus, la commune est rattachée à la décharge de St Aubin du Cormier pour le dépôt des déchets verts et autres déchets.

Assainissement :

La commune est couverte par un zonage d'assainissement dont l'étude a été réalisée en 1997 et mise à jour en 2000.

Elle est pourvue d'une station de traitement des eaux usées d'une capacité de 900 eq/hab. de type lagunage rénovée en 2002. Une distance minimale de 100m doit être maintenue par rapport aux habitations.

De plus, il est indiqué dans le porter à connaissance de l'Etat que l'article L.2224.10 du code général des collectivités territoriales fait désormais obligation aux communes de délimiter après enquête publique :

- 1- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- 2- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- 3- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ainsi, concernant la gestion des eaux pluviales, le porter à connaissance de l'Etat souligne que «la réalisation d'un schéma général eaux pluviales doit, dans le cadre du P.L.U. permettre d'avoir des équipements cohérents pouvant être prévus en emplacements réservés, en évitant par exemple la multiplication, de petits bassins, mis en service de façon aléatoire au fur et à mesure des constructions.

Ces zonages sont à reporter dans le P.L.U. et doivent conduire à s'interroger sur :

- l'importance des zones à urbaniser et les conséquences financières ;
- les conséquences financières et de gestion d'un développement trop important des hameaux ;

- une urbanisation qui doit tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées ;
- une attention particulière à la localisation et à la destination des zones d'activités au regard des contraintes d'acceptabilité du milieu récepteur ;
- l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1997 impose pour tout projet la réalisation préalable d'une étude de définition de la filière pour obtenir l'accord sur le système d'assainissement. »

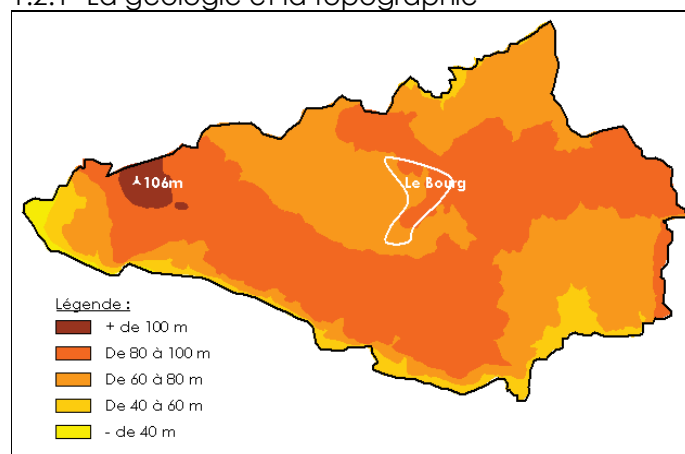
Adduction eaux potables :

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des eaux de la vallée du Couesnon. La capacité du réseau est suffisante pour l'alimentation des habitations, mais il présente des problèmes concernant la sécurité incendie.

Des renforcements seront donc à prévoir dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. dans le but d'assurer la sécurité incendie des habitants.

1.2- Le contexte physique

1.2.1- La géologie et la topographie



Un territoire au relief vallonné :

Le territoire communal se présente sous la forme d'un plateau entaillé par deux vallées majeures :

- en limite Sud, la vallée du Couesnon, présentant par endroit des coteaux aux pentes vertigineuses (site d'escalade),
- en limite Nord la vallée de la Minette.

Les autres vallées sillonnant le territoire communal sont beaucoup moins marquées.

Le point culminant s'élève à 106 mètres et se situe au lieu dit « Pavée ». Le point bas se situe dans la vallée du Couesnon.

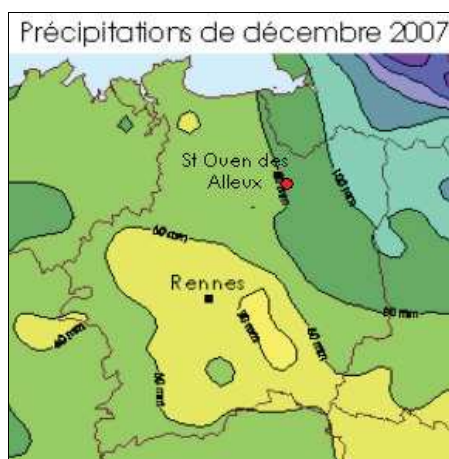
La géologie : (extrait de l'étude de zonage d'assainissement – Hydracos – 1997)

La quasi-totalité de la commune repose sur un substratum granitique d'âge Cambrien. On ne retrouve les schistes encaissants métamorphisés que plus au Sud, en rive gauche du Couesnon. Seule la zone à l'extrême Ouest du territoire est constituée de roches sédimentaires (grès, schistes et quartzites), postérieurement à l'intrusion du granite (ordovicien supérieur et silurien inférieur).

Enfin, les alluvions modernes sont per représentés en fonds de vallées, voire même absents.

1.2.2- Le climat

Extrait du site : www.meteofrance.com



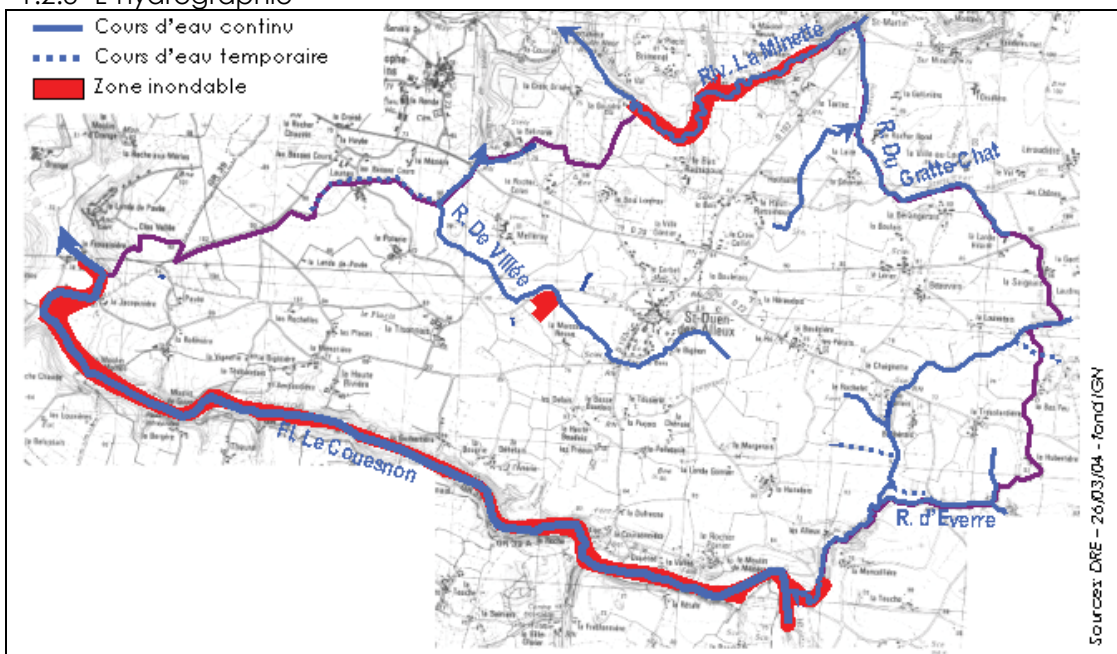
Donnée Météo-France

Située au Nord du département, la commune est soumise à un Climat océanique légèrement dégradé:

Ce type de climat se caractérise par des pluies fines et abondantes qui tombent toute l'année, une faiblesse des écarts de températures et une instabilité des types de temps.

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

1.2.3- L'hydrographie



La commune de Saint Ouen-des-Alleux possède un réseau hydrographique riche et dense :

- la vallée du Couesnon en est l'élément majeur. Le fleuve constitue la limite Sud de la commune.
- la vallée de la rivière de la Minette, affluent du Couesnon, qu'elle rejoint quelques kilomètres en aval plus à l'Ouest, marque la limite extrême Nord du territoire communal.
- de nombreux autres ruisseaux drainent le territoire, et notamment le ruisseau de Villée qui ceinture le Sud de l'agglomération.

1.2.4- la prise en compte des risques :

Les risques naturels :

Risque d'inondation :

Le porter à connaissance de l'Etat rappelle qu'en « l'absence de PPRI³, le P.L.U. doit prendre en compte l'existence des risques et le Maire assure de nombreuses responsabilités en la matière. » Il n'y a pas de risques majeurs recensés sur la commune. Cependant, elle est soumise au risque d'inondation liée aux crues du Fleuve du Couesnon et de la rivière de la Minette. Elle a d'ailleurs bénéficié de deux arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1995 et 1999. Le Ruisseau de Villée est lui aussi recensé et figure sur l'atlas des zones inondables datant de mars 2004 (voir carte relative au réseau hydrographique).

De plus, la commune a indiqué que le ruisseau de Villée est sorti de son lit sur tout le pourtour Sud de l'agglomération, en octobre 2007.

L'ensemble de ces secteurs devront donc être exclu des zones d'urbanisation futures. De plus, ces secteurs inondables devront être protégés de toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois leur rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner une aggravation du risque, notamment en aval.

Risque sismique :

La Bretagne est classée en risque de sismicité 1a par décret 91-461 du 14 mai 1991. Le décret n°2005-1005 du 23 août 2005, relatif à l'extension du contrôle technique obligatoire à certaines constructions exposées à un risque sismique et modifiant le code de la construction (art. R.111.38 du code de la construction et de l'habitation), soumet les constructions présentant un risque pour les personnes ou pour l'activité socio-économique.

Risques industriels et technologiques :

Aucun établissement industriel n'est recensé sur la commune. Elle n'est donc pas soumise aux risques industriels et technologiques.

³ PPRI=Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

1.3- Les biotopes et les espaces caractéristiques de la commune

1.3.1- L'analyse paysagère

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

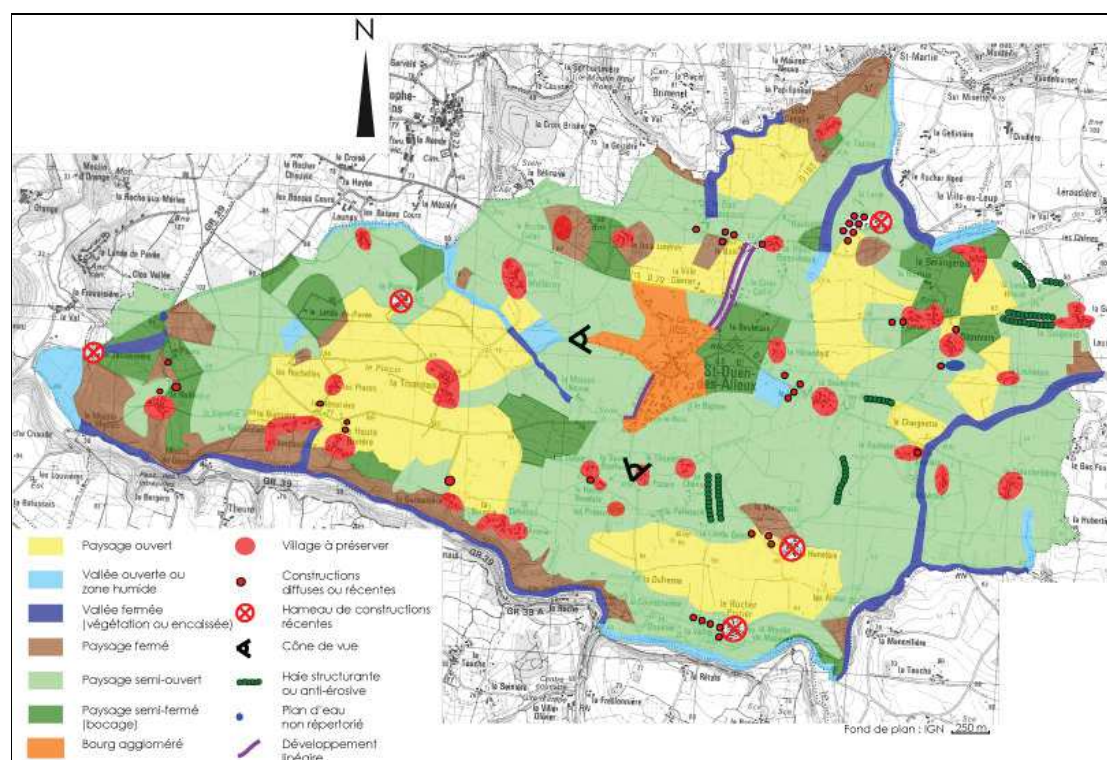
La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

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

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

Les unités paysagères présentées ci-dessous ont été définies en combinant les caractéristiques physiques communales (topographie, couvert végétal) et les marques d'occupation humaine (situation des voies, organisation et aspect des espaces bâtis, agricole, naturels...).

Les unités paysagères :



Les vallées :

La commune compte **des vallées encaissées et/ou fermées**. Lorsqu'elles sont encaissées, cela correspond à des événements topographiques importants. On trouve ce phénomène au niveau des anciennes mines de la Coursonnière avec les coteaux abrupts de la vallée du Couesnon.

Cette unité paysagère repère aussi les vallées fermées par une végétation abondante. La photographie ci-contre illustre ce type de vallée.



Vallée du ruisseau d'Everre



La plupart des **vallées ouvertes** comportent des zones humides. Les vallées ouvertes sont des vallées peu encaissées et assez planes. La vallée du Couesnon, en limite Sud-Ouest, présente ce type de profil (voir photographie ci-contre).

↔ Zone humide, vallée du Couesnon, la Jacopinière.

La forêt, les parcelles boisées et les taillis

La commune présente un faible taux de boisement. Cette unité paysagère est donc peu présente sur le territoire.

Cependant, elle est très présente visuellement de par la situation des parcelles boisées et des taillis sur des points hauts, structurant ainsi le paysage.

L'unité boisée majeur est marqué par les coteaux boisés du Couesnon.



Parcelle boisée, le Bois Lonfray.



Les coteaux boisés de la vallée du Couesnon, le Rocher Poirier.

Le Bocage dense et le bocage lâche :

L'unité paysagère de bocage dense se situe plus particulièrement sur les espaces les plus accidentés, et principalement sur les coteaux de la vallée du Couesnon.

La trame bocagère dense est caractérisée par des parcelles de faible surface ceinturées de haie bocagère.

Coteau de la vallée du Couesnon, proche du Moulin de Mézières ⇒



L'unité paysagère de bocage lâche couvre une large surface du territoire communal. Elle se caractérise par des parcelles de surfaces importantes ceinturées de haie ou de vestige de haie.

Le Haut Rassinoux ⇒

**Le paysage ouvert de « labours »**

Cette unité paysagère est caractérisée par des espaces ouverts offrant des perspectives visuelles, parfois d'intérêt. Elle est liée à l'absence de haie bocagère et à la délimitation de parcelle de labours de surface importante.

Elles se situent sur les espaces les plus plats.

Paysage ouvert, Beauvais ⇒



Paysage ouvert, La Sageais

Le paysage urbain :Le bourg :

L'agglomération de St Ouen-des-Alleux profite d'une topographie favorable à son insertion dans le paysage puisqu'elle se trouve en partie dans une « cuvette » (ruisseau de la Villée). Cette topographie favorable est accompagnée par une végétation existante participant à l'intégration paysagère de celle-ci. En effet, elle est bordée de haies bocagères en limites Nord, Nord-Ouest et Est, en limite Sud par la ripisylve et les peupliers bordant le ruisseau de Villée. Les peupliers, plantations amoindissant la richesse faunistique et floristique des sites dans lesquels ils sont plantés sont d'ailleurs en cours de remplacement par une végétation plus respectueuse par la commune.



Vue sur le bourg depuis la voie communale n°100



Vue sur le bourg depuis la Basse Baudais.

Les hameaux :

La plupart des hameaux anciens ont été préservés, voir réhabilités et ne compte que des constructions anciennes.

Cependant, le paysage souffre tout de même de la définition des zones NB du POS⁴ qui ont autorisé le développement d'une urbanisation diffuse, notamment au niveau de la rupture de pente de la vallée du Couesnon. De plus, la typologie des constructions récentes (couleurs d'enduit notamment), le manque voir l'absence de plantations, accentuent leur prégnance dans le paysage.



Hameau constitué de constructions anciennes, la Trouslardière ⇨

⁴ Plan d'Occupation des Sols : zone NB= zone constructible en espace rural.



Constructions diffuses, la Haute Rivière



Constructions diffuses, le Bas Rassinoux

Les infrastructures marquantes bien intégrées :

Les infrastructures marquantes dans le paysage sont liées à l'activité économique des sièges d'exploitation agricole. Cependant, ceux-ci sont particulièrement bien intégrés : des haies ont été plantées aux abords, pour les constructions, des teintes neutres ainsi que des matériaux tel que le bardage bois, ont été utilisés.



Siège d'exploitation agricole, Hautrelle.

Conclusions de l'analyse paysagère :

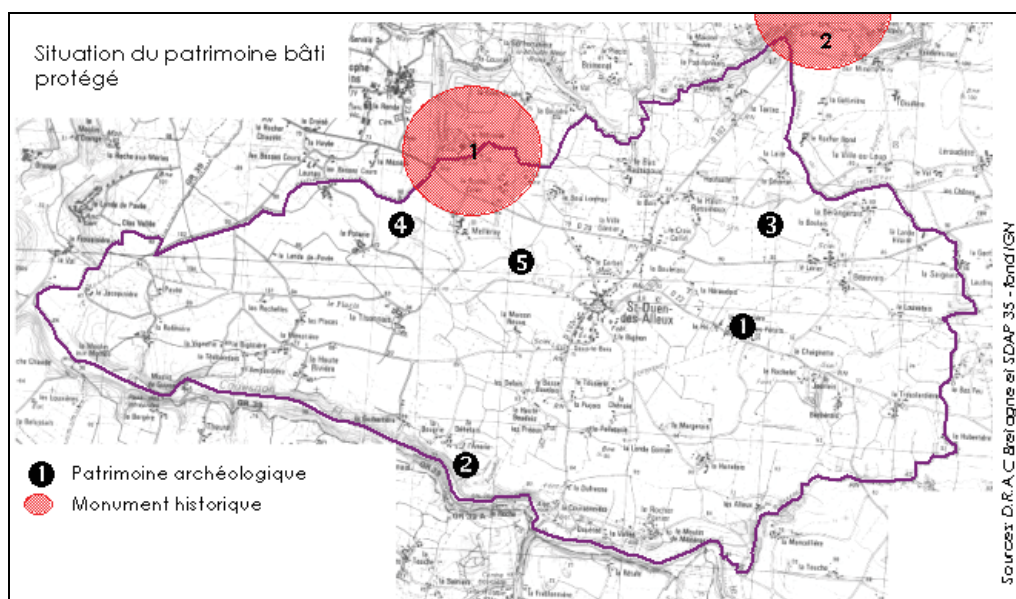
- Un bourg situé sur un point bas et bordé d'une trame bocagère et de parcelles boisées au sud, limitant les vues sur l'agglomération et facilitant l'intégration paysagère de celle-ci.
- Une trame bocagère et des parcelles boisées favorisant l'image de commune verte.
- De nombreux villages constitués uniquement de constructions anciennes à préserver.
- Une richesse du patrimoine bâti que ce soit en quantité et en qualité.
- Un élément structurant le paysage: la vallée du Couesnon et ses coteaux boisés.

Les enjeux découlant de l'analyse paysagère :

- ➔ Protéger les haies et parcelles boisées afin de maintenir l'image de commune verte.
- ➔ Limiter l'étalement urbain et densifier l'agglomération.
- ➔ Préserver les hameaux et stopper l'urbanisation diffuse.

1.3.2- Le patrimoine bâti

1.3.2.1- Le patrimoine bâti protégé



Cinq sites de **patrimoine archéologique** ont été repérés sur le territoire communal :

- 1- Au lieu-dit de la Bouëxière, des occupations datant de la période Gallo-romaine, bénéficiant d'un degré de protection 1 (secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive),
- 2- Au lieu-dit de l'Anerie (Courtil de la Motte), une Motte castrale datant du Moyen Age,
- 3- Au lieu-dit de la Couvrie, un site d'occupation d'époque indéterminé,
- 4- Au lieu-dit de La Poterie, un site d'occupation gallo-romain repéré pour information,
- 5- Ce cinquième et dernier site figura là encore en à titre d'information.

Sur ces cinq sites, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L.522-1 à L.522-6 et L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine).

Il a été difficile de repérer précisément ces sites archéologiques sur le plan de zonage du présent P.L.U., la commune ayant fait l'objet d'un remembrement. Les plans de situation figurant dans le document fourni par la DRAC au porter à connaissance ne correspondent plus au découpage existant.

De plus, la commune est concernée par deux servitudes de protection des **Monuments historiques**, en limite Nord de son territoire :

- 1- le Château de la Bélinay, situé sur la commune de St Christophe-de-Valains,
- 2- L'église de St Martin sur la commune du Tiercent.

Dans ces périmètres, l'ensemble des projets d'aménagement et de construction sont soumis à l'avis de Monsieur l'architecte des bâtiments de France.

1.3.2.2- Le patrimoine bâti à protéger

L'agglomération

Le cœur de bourg présente un patrimoine bâti de qualité, dont la typologie reste semblable sur tout le pourtour de la place de l'église : des constructions en granit couverte d'ardoise, avec des cheminées en bout de pignon et comptant un rez-de-chaussée + un étage droit + des combles aménagés. Puis on rencontre ponctuellement, des éléments atypiques comme le « Porche » faisant face à l'église, réalisé en brique.

Ainsi, un des objectifs du P.L.U. pourrait être de protéger le cœur de bourg de St Ouen des Alleux, en instaurant par exemple, un permis de démolir et/ou en proposant la définition de prescriptions architecturales dans la cas de rénovation, de reconstruction ou de changement de destination des constructions.



Front bâti place de l'église



Porche en briques

Les hameaux :

La campagne de Saint Ouen des Alleux est riche d'un patrimoine bâti que ce soit en quantité ou en qualité. Ces bâtiments présentent des typologies très variées, en fonction de leur date de construction. Un inventaire du patrimoine a déjà été réalisé sur la commune, et ce document sera utilisé comme base pour le repérage du patrimoine à protéger figurant au P.L.U..

Les constructions présentent les caractéristiques suivantes : en terme de hauteur, elles comptent un rez-de-chaussée + un étage droit + des combles aménageables. La typologie des bâtiments varie en fonction des hameaux, ainsi, on rencontre des constructions réalisées en granit avec des cheminées à nu des pignons, dont les toitures sont à deux ou quatre pans, en fonction de l'époque de construction couvertes d'ardoises. On rencontre aussi quelques bâtiments annexes en terre.

Ainsi, en fonction des villages, il sera intéressant de définir des prescriptions architecturales que ce soit pour la rénovation, l'extension de bâtiments existant ou la construction d'habitations nouvelles afin d'assurer l'intégration de ceux-ci dans les hameaux ayant un caractère patrimonial.



La Trouslardière



La Bouexière



La Melleray



La Berrangerais

Le petit patrimoine en campagne :

Des éléments ponctuels du patrimoine bâti peuvent faire l'objet d'une protection, là encore au titre de la loi paysage et en application du L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Ces éléments seront par la suite soumis au régime des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

Ainsi, la commission d'urbanisme a choisi de recenser et protéger des fours à pain, des puits, des calvaires... mais aussi des éléments de bâtiments tels qu'une porte, une cheminée...



La Hubertière, four à pain

1.3.3- La patrimoine naturel

1.3.3.1- Les protections environnementales existantes

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

Saint Ouen-des-Alleux est comprise dans le SDAGE⁵ Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996. Celui-ci rend obligatoire la réalisation de SAGE⁶.

⁵ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

⁶ Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

TECAM - 47, 49 rue Kléber - B.P. 416 - 35304 FOUGERES CEDEX
Téléphone 02.99.99.99.49 - Télécopie 02.99.94.39.20

Saint Ouen-des-Alleux est comprise dans les bassins versants du Haut Couesnon et Loisançe-Minette et dépend du SAGE Couesnon, en cours d'élaboration. Celui-ci comportera un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau avec lesquelles le P.L.U. devra être compatible. L'objectif global du SAGE est d'avoir une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usages de l'eau et des milieux aquatiques.

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

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

L'inventaire des zones humides sur les deux bassins versants sont en cours. Un pré-inventaire a été réalisé, cependant, l'inventaire finale, validé par la commission locale de l'eau (CLE) ne sera accessible qu'en novembre 2009.

Le périmètre de captage d'eau potable :

La commune est concernée par un périmètre de protection des eaux potables et minérales, situé en limite Sud du territoire.

Autrement, malgré sa qualité environnementale, la commune ne bénéficie pas de protections particulières du type ZNIEFF⁷, ZICO⁸, ...

Cependant, la Vallée du Couesnon fait l'objet d'un droit de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles.



⁷ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

⁸ Zone d'intérêt Communautaire pour les Oiseaux.

1.3.3.2- Le patrimoine naturel à protéger

Les boisements :

La commune compte peu de boisement. Ceux-ci sont principalement situés sur les coteaux de la vallée du Couesnon ainsi que sur les points eaux de la commune. Ces espaces boisés figuraient au P.O.S. en espace boisé classé assurant ainsi leur protection. Il semble opportun, afin d'assurer le maintien de la trame boisée communale de maintenir ces secteurs en espaces boisés classés, ou au moins de protéger ces éléments au titre de la loi paysage. Il a donc été réalisé une mise à jour des espaces boisés à l'échelle communale.

En dehors des ces éléments boisés et de la trame de ripisylve, la commune compte encore quelques alignements d'arbres, haies bocagères et talus antiérosif qu'il serait souhaitable de protéger. Le P.L.U. pourrait être l'occasion de protéger ces éléments. La réflexion sur la protection des haies pourrait être menée en ayant pour objectif de dessiner un réseau visant à constituer des corridors biologiques.

De même, sur le pourtour de l'agglomération, il existe une trame bocagère qu'il sera intéressant de protéger et de préserver dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'agglomération.



La Benhérais, vestige de trame bocagère dense.



La Chesnaie, alignement d'arbres



La Hubertière, talus antiérosif.

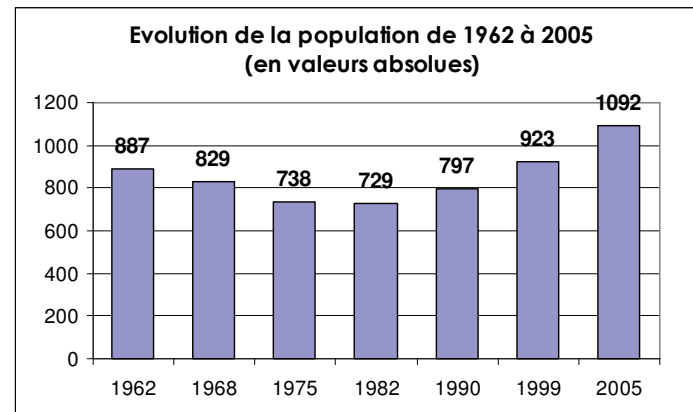
2- Le diagnostic socio-économique

2.1- Les caractéristiques démographiques

2.1.1- Une population en forte augmentation depuis 1990

Après une perte d'habitants de **-18% entre 1962 et 1982**, ce qui représente en moyenne une perte de 8 habitants par ans, la commune de Saint Ouen-des-Alleux connaît depuis une forte augmentation de sa population.

En effet, entre 1982 et 2005, la population a augmenté de plus de 49%. Cela représente un gain de 11 habitants par an entre 1982 et 1999, et de 28 habitants par an entre 1999 et 2005.

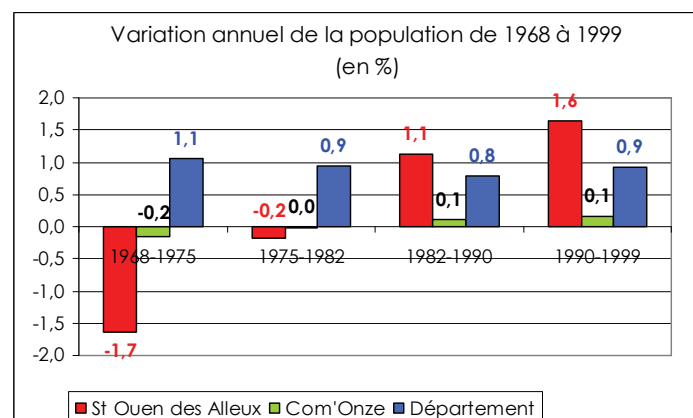


INSEE 1999 et recensement complémentaire de 2005

En 2006, la commune a estimé que sa population s'élevait à 1260 habitants, soit un gain de 168 habitants en une année. Pour l'année 2007, cette tendance à l'augmentation se maintient, avec une augmentation de 90 habitants supplémentaires.

L'évolution de la population de Saint Ouen-des-Alleux ne suit pas la tendance intercommunale. En effet, la population intercommunale se maintient tout juste, alors que Saint Ouen-des-Alleux présente une forte augmentation.

➔ Est-il souhaitable de maintenir une telle croissance de population ?



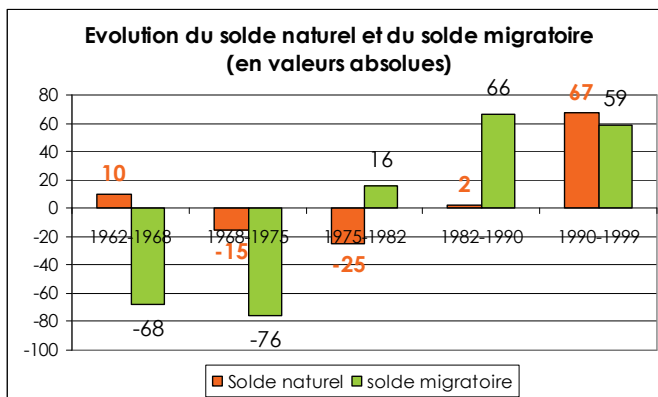
INSEE 1999

Une forte croissance de la population liée à un solde migratoire et à un solde naturel positif :

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès domiciliés sur le territoire communal

Solde migratoire : différence entre les installations et les départs des habitants

Une baisse de la population jusqu'en 1982 liée en partie à un déficit de naissances qui ne compensent plus le nombre de décès.



INSEE 1999

La variation de la population s'explique surtout par la variation importante du solde migratoire. En effet, avant 1982, la commune présente un solde migratoire largement négatif indiquant que le départ d'audoniens n'est pas compensé par l'installation de nouveaux habitants.

En revanche, à partir de 1982, la commune redevient attrayante et accueille plus de nouveaux habitants qu'elle ne compte de départ d'audoniens. Ainsi, entre 1982 et 1999, c'est ce solde migratoire positif qui entraîne la croissance de la population.

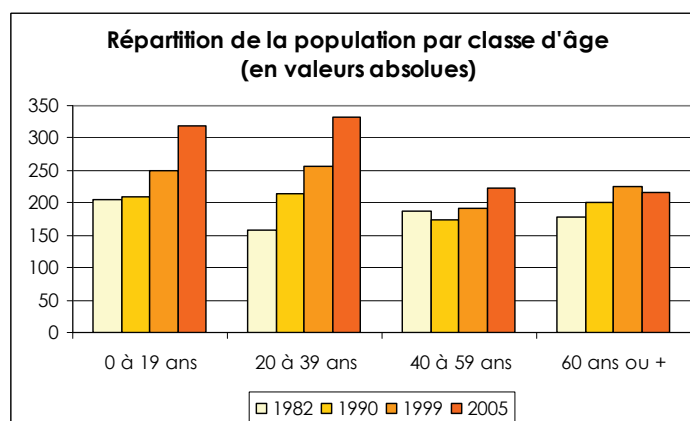
D'après le recensement complémentaire de 2005, la croissance de la population se poursuit grâce à l'installation de nouveaux habitants : en effet, 195 personnes de 5 ans et plus n'habitaient pas sur la commune en 1999. Donc un solde migratoire toujours positif.

2.2.2- Une population rajeunissante

La répartition de la population par classe d'âge :

La répartition de la population par classe d'âge présente une forme pyramidale, indiquant que la population de Saint Ouen-des-Alleux se renouvelle.

Les nouveaux arrivants sur la commune semble être de jeunes couples avec enfants : en effet, en comparant la répartition de la population en 1990 et 2005, on constate que la population des classes d'âge 0-19 ans et 20-39 ans a plus progressé que la population des 40-59 ans et 60ans et plus.



INSEE 1999 et recensement complémentaire de 2005

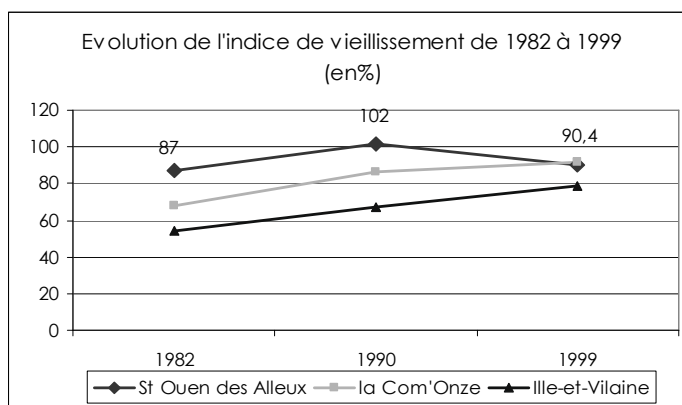
L'indice de vieillissement :

Cet indice correspond au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 personnes ayant moins de 20 ans.

Jusqu'en 1990, l'indice de vieillissement de Saint Ouen-des-Alleux est supérieur à la moyenne intercommunale et départementale.

A partir de 1999, la population amorce un rajeunissement.

INSEE 1999



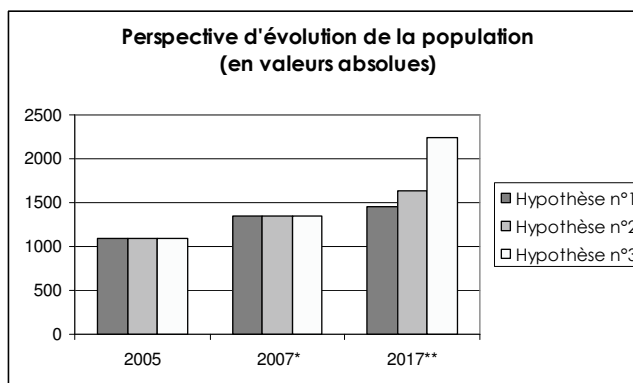
En 2005, pour 100 personnes de moins de 20 ans la commune comptait 68 personnes de plus de 60 ans.

➔ Une population rajeunissante alors que sur la même période d'étude, la population intercommunale et départementale montre un certain vieillissement.

2.2.3- Perspective d'évolution :

Dans le but de définir l'objectif d'accueil de population souhaité par la commune et souhaitable, trois hypothèses de développement de la population ont été définies :

- 1- Une hypothèse basse basée sur l'évolution de la population de 1982 à 1999, à raison de 11 habitants par an ;
- 2- Une hypothèse moyenne basée sur la croissance de population de 1999 à 2005, soit un gain de 28 habitants par an ;
- 3- Une hypothèse haute basée sur l'augmentation de population entre 2005 et 2007 s'élevant à 90 habitants par an !



* Estimation communale

* Hypothèse de développement

Le P.L.U. ayant une durée de vie moyenne de 10 à 15 ans, la projection a été étudiée pour une évaluation de la population en 2017. Ainsi, au terme du P.L.U., la population pourrait s'élever à :

- 1460 habitants = hypothèse basse
- 1630 habitants = hypothèse moyenne
- 2250 habitants = hypothèse haute

Ainsi, la commune a choisi de retenir un objectif d'accueil de population intermédiaire entre l'hypothèse n°2 et l'hypothèse n°3, s'élevant en moyenne à 50 à 60 habitants par an.

2.2- Habitat et développement de l'urbanisation

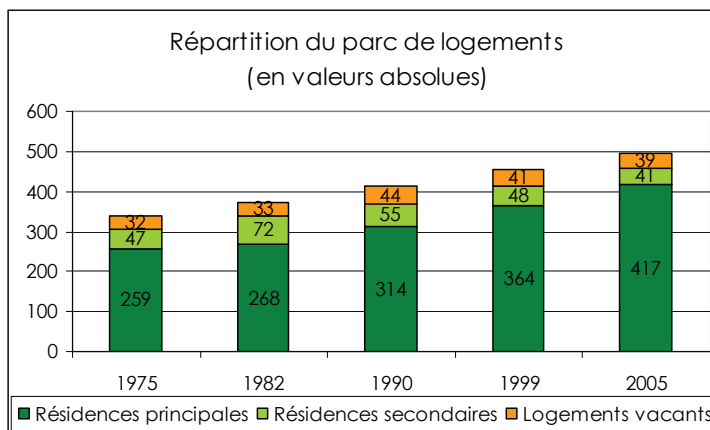
2.2.1- Le parc de logement

2.2.1.1- Une commune résidentielle

Un nombre de logements qui suit la tendance à l'augmentation de la population (497 logt. en 2005).

En 2005, le taux de logements vacants s'élève à 8 %, indiquant que le marché de l'immobilier ne fonctionne pas à flux tendu (indicateur INSEE 6%).

Les résidences secondaires représentent 8% du parc de logement en 2005



La répartition du parc de logements de Saint Ouen-des-Alleux correspond à la moyenne intercommunale et départementale de 1999 avec une part de plus de 80% de résidences principales, 10% de résidences secondaires et 9% de logements vacants.

→ Un parc de logement augmentant rapidement.

2.2.1.2- Une taille des ménages importante :

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale a légèrement baissé jusqu'en 1999, où il s'élevait à 2,5 personnes par résidence principale. Ce nombre moyen reste supérieur à la moyenne intercommunal (2,3 personnes/logement) et départementale (2,1 personnes/logement).

De plus, d'après le recensement complémentaire de 2005, le nombre moyen d'occupant par résidence principale augmente. Saint Ouen-des-Alleux ne connaît donc pas le phénomène de réduction de la taille des ménages généralement observé. Ce chiffre confirme encore que les ménages s'installant sont des couples avec enfants.

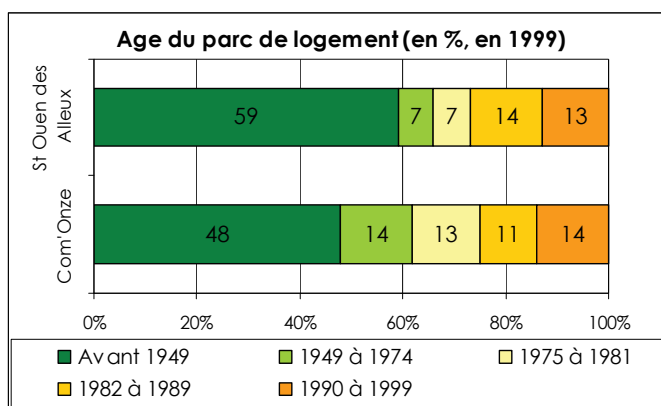
Recensement INSEE	1975	1982	1990	1999	2005
Nbre. de personnes par logement	2,8	2,7	2,5	2,5	2,6

2.2.1.3- Un parc de logements anciens indiquant la richesse du patrimoine bâti

Un parc de logement constitué essentiellement de constructions anciennes. Les données communales correspondent à la tendance intercommunale

Une activité à la construction peu dynamique jusqu'en 1981

Entre 1982 et 1999, sept constructions neuves par an en moyenne étaient réalisées.



D'après le recensement complémentaire de 2005, neuf logements par an étaient produit, en moyenne, entre 1999 et 2005. Cette tendance à l'augmentation de la production de logement s'accroît encore ces dernières années avec le dépôt de 45 permis de construire enregistré en mairie en 2005 et 19 permis de construire en 2006.

→ Une croissance rapide du parc de logements avec un taux d'occupation de ceux-ci de 2,6 personnes par logement en 2005. Ce qui confirme l'attrait de la commune pour les jeunes couples avec enfants.

2.2.1.4- La répartition des logements par statut d'occupation

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., il sera nécessaire de respecter le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en offrant différents types d'habitat (accession, logement locatif et locatif social).

En effet, de 1990 à 2005, le nombre de logements locatifs augmente parallèlement au nombre de propriétaire occupant, permettant de maintenir la part de logement locatif à plus de 33 %. Cependant, malgré cette part importante de logement locatif, la commune enregistre 20 à 25 demandes par an de logements locatifs individuels de type T3-T4.

Il reste donc une demande en logements locatifs à satisfaire.

35 logements sociaux sont recensés sur la commune à la date d'approbation du PLU.

Les principes généraux du P.L.H.⁹ de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier sont traduits en six orientations stratégiques :

- ⇒ Orientation 1 : Répartition territoriale de l'offre de logements à produire : 1000 logements sur une période de 6 ans dont 30% à Saint Aubin du Cormier et 70% sur le secteur des communes rurales de la communauté.
- ⇒ Orientation 2 : Développer et diversifier l'offre de logements sociaux,
- ⇒ Orientation 3 : Répondre à des besoins particuliers en matière de logements,
- ⇒ Orientation 4 : Economiser l'espace, maîtriser le foncier,
- ⇒ Orientation 5 : respecter l'identité des communes et accroître la qualité de vie,
- ⇒ Orientation 6 : Faire vivre le PLH.

L'ensemble de ces orientations devra être respecté dans le cadre de la définition du projet d'aménagement et de développement durable de Saint Ouen-des-Alleux, ainsi que dans la définition des règlements écrit et graphique et des orientations d'aménagement.

⁹ Programme Local de l'Habitat

2.2.2- Un développement urbain consommateur d'espace.

Il est énoncé dans les dispositions générales du code de l'urbanisme, en autres que le P.L.U. « détermine les conditions permettant d'assurer [...] une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux [...] ». »

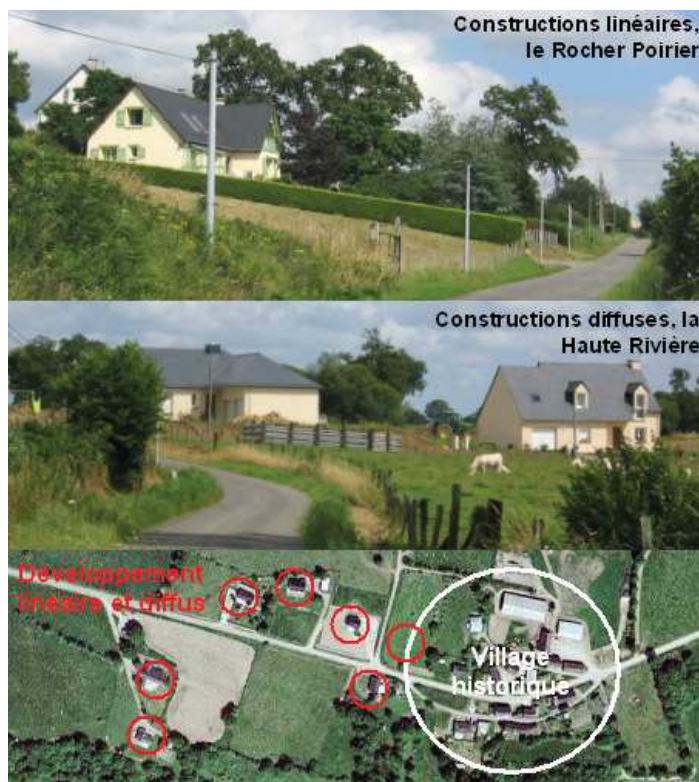
Or en 2005, le parc de résidences principales est constitué à 97% de constructions individuelles. L'activité à la construction dynamique sur la commune est aussi très consommatrice d'espace.

2.2.2.1- En espace rural :

L'urbanisation s'est développée de façon groupée, sous la forme de hameaux.

Plus récemment, un développement diffus et/ou linéaire s'est opéré, en particulier au niveau de la rupture de pente liée à la vallée du Couesnon. Ces constructions neuves sont implantées, dans le prolongement de hameaux anciens groupés.

➔Le PLU devra avoir pour objectif de stopper le développement diffus et linéaire de l'urbanisation dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels.



2.2.2.2- Au sein de l'agglomération :

Le cœur de bourg se situe au croisement de la RD102 et de trois voies communales. L'urbanisation s'est donc développée dans un premier temps autour de la place de l'église et de part et d'autre de la RD102, engendrant un développement linéaire. Ce développement linéaire s'est poursuivi jusque dans les années 1980.

Quelques opérations groupées ont permis de donner de l'épaisseur au bourg en limite Sud et Nord et parallèlement, quelques constructions individuelles ont poursuivi le phénomène de développement linéaire. Ces opérations groupées, éloignées du cœur de bourg, dénote une urbanisation réalisée au gré des opportunités foncières, provoquant un étalement de l'agglomération.

Depuis les années 2000, les opérations groupées réalisées entraînent un glissement de l'agglomération en direction du Nord-Ouest. Elles sont situées de part et d'autre d'une voie communale débouchant sur la RD20.

Le développement urbain de l'agglomération a laissé des « dents creuses », espaces de surface plus ou moins importante et bordés de toute part de constructions. L'accueil de constructions sur ces secteurs permettrait de restructurer l'agglomération.

➔ **Le P.L.U. pourrait être l'occasion de maîtriser le développement urbain, de redonner une place centrale au cœur de bourg et de restructurer l'agglomération.**



2.3- Les activités économiques

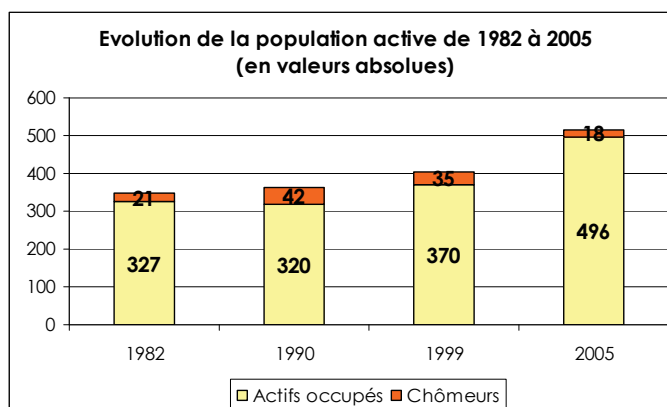
Il est indiqué dans le code de l'urbanisme que le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer « [...] la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, [...] la diversité des fonctions urbaines [...] pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matières d'activités économiques, notamment commerciales [...] en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat [...] » *extrait du L.121-1 du CU.*

2.3.1- La population active

2.3.1.1- Une population active en augmentation

La population active occupée suit la tendance à l'augmentation de la population totale avec une augmentation de 34%. Sur la même période, 1999-2005, la population a augmenté de 18.3%. Cela indique que les nouveaux habitants de Saint Ouen-des-Alleux sont des actifs occupés.

Le taux de chômage quant à lui baisse, passant de 8,6% en 1999 à 3,5 % en 2005.

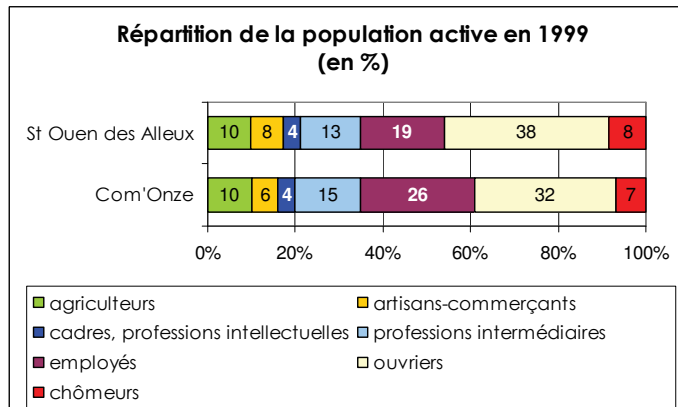


Sources INSEE 1999 et recensement complémentaire 2005

En 1999, la répartition de la population active est semblable à la moyenne intercommunale.

Les artisans travaillent plus particulièrement pour 1/3 dans la construction et 2/3 dans le tertiaire.

Les ouvriers occupent des emplois dans les domaines de l'industrie (38%), de la construction (18%) et du tertiaire (41%).

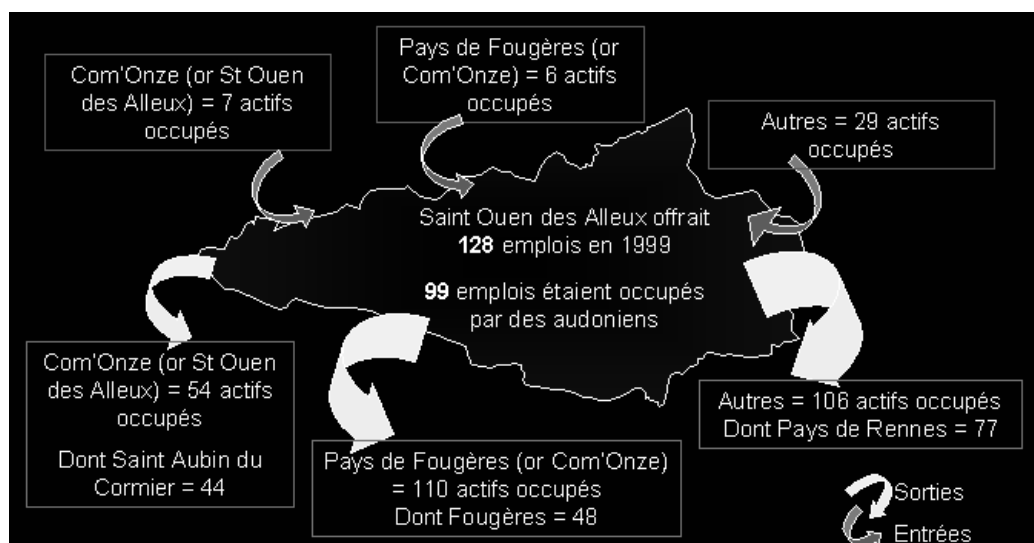


Sources INSEE 1999

Cependant cette répartition de la population active a sans doute évolué avec l'arrivée des nouveaux arrivants.

2.3.1.2- Les migrations journalières.

Les migrations journalières représentent les déplacements domicile-travail des actifs occupés.



Les « entrées », figurants sur le schéma ci-dessus, représentent les actifs occupés habitants en dehors de la commune de Saint Ouen-des-Alleux et venant travailler sur le territoire communal. Ainsi, sur 128 emplois audoniens en 1999, 33% de ceux-ci étaient occupés par des personnes n'habitant pas sur la commune.

Les « sorties » correspondent aux audoniens travaillant en dehors du territoire communal. 73% des actifs audoniens occupent un emploi situés hors du territoire communal en 1999. Les bassins d'emploi majeur pour la commune sont la commune de Saint Aubin-du-Cormier (12%) et la ville de Fougères (13%).

De 1999 à 2008, la part des actifs audoniens travaillant en dehors du territoire communal a sans doute augmenté. En effet, alors que la population active a augmenté, le nombre d'actif agricole a baissé, l'activité commerciale aussi, entraînant une baisse du nombre d'emploi offerts sur la commune. D'après la commune, les nouveaux habitants occupent pour la plupart un emploi à Rennes ou son agglomération.

Ainsi, comme indiqué au chapitre traitant du réseau routier, une réflexion concernant les transports en commun à l'échelle de la Com'Onze est cours. Service qui pourra s'avérer important dans les années à venir pour assurer l'accessibilité à l'emploi à l'ensemble des habitants de Saint Ouen-des-Alleux.

2.3.2- L'activité artisanale

La commune compte 14 entreprises artisanales dont :

- huit entreprises du bâtiment (maçon, plombier...)
- trois entreprises de bouche (boulangier, boucher)
- trois entreprises de service (coiffeur, garage, élagueur)

Six de ces entreprises sont installées en campagne.

Onze personnes ont une profession qu'ils exercent en libérale dans les métiers de la santé (infirmier, dentiste ...)



Garage automobile, le bourg

La commune ne recense pas de demande d'installation de la part d'entreprise. Cependant, certaines activités mériteraient une installation sur un espace réservé à cet effet, notamment le garage, dont les véhicules stationnés de part et d'autres de la RD102 « engorge » visuellement la traversée d'agglomération.

Il était prévu au POS applicable l'aménagement d'une zone d'activités, située en sortie Sud du Bourg, à proximité du lieu-dit de la maison neuve. Mais cette zone n'a jamais vu le jour. De plus sa situation en retrait des axes majeurs (la RD 20 et la RD102), semble peu attrayante pour les entreprises.

Le P.L.U. pourrait être l'occasion de délimiter un secteur, à vocation d'accueil d'activités artisanales « locale », sur un site plus attrayant comme au croisement de la RD102 et de la RD20.

Seule l'activité artisanale « locale » est traitée car des zones d'activités de plus grande envergure existent à l'échelle intercommunale (à Saint Aubin du Cormier).

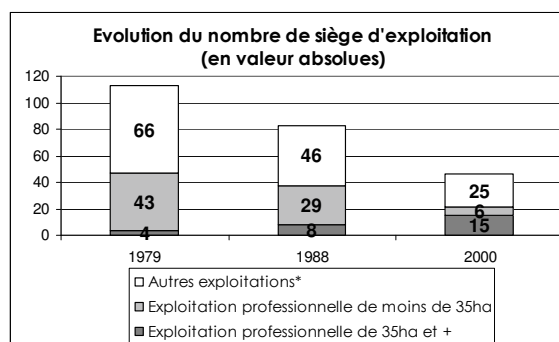
2.3.3- L'activité agricole

Evolution de l'activité agricole de 1979 à 2000 :

St Ouen des Alleux s'étend sur 1570 hectares, dont 1152 hectares dédiés à l'activité agricole. La commune a fait l'objet d'un remembrement en 1982.

Le recensement général agricole de 2000 fait apparaître une baisse du nombre de siège d'exploitation correspondant en moyenne à la **cessation d'activité de 3 sièges par an** entre 1979 et 2000.

Cette tendance à la baisse correspond à une tendance générale.

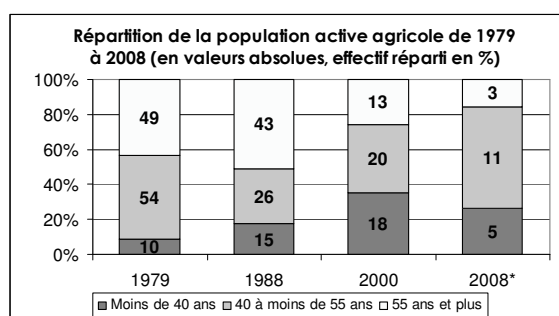


***Autres exploitations agricoles** Exploitations dont le nombre d'UTA est inférieur à 0,75 et la marge brute standard est inférieure à 12 hectares équivalent blé.

L'effectif des actifs agricoles est passé de 113 en 1979 à 51 exploitants en 2000, soit **une baisse de 55 %**.

Cela correspond en moyenne à la cessation d'activité des 3 exploitants par an.

Cependant, la part des exploitants de moins de 40 ans augmente indiquant que l'activité agricole est une activité économique dynamique sur le territoire communal. Malgré tout, elle reste aussi une activité fragile à protéger dans le cadre de la mise en œuvre du PLU afin d'assurer son maintien voire son développement.



Source : RGA 2000 – *Données issues de l'étude fine réalisée par la Chambre d'Agriculture 2008 et ne tenant compte que des exploitations agricoles professionnelles.

Entre 1979 et 2000, en moyenne chaque année, 14,5 hectares ne sont plus exploités par l'activité agricole, soit au total depuis 1979, 306 hectares.

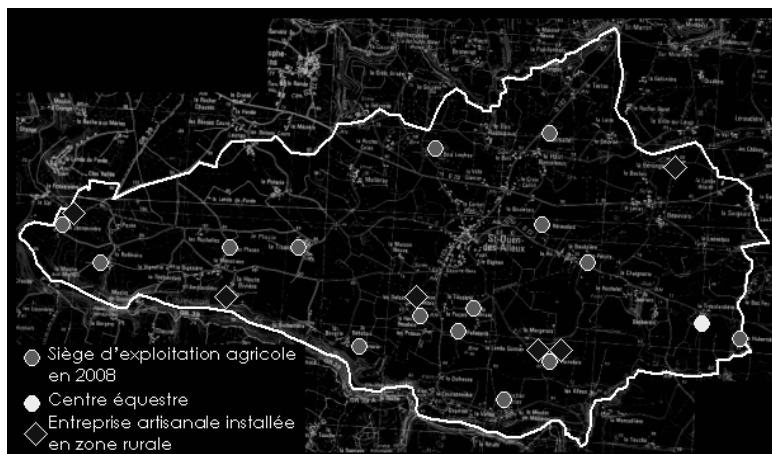
L'activité agricole est principalement orientée vers l'élevage bovin depuis 2000. Auparavant, une des activités majeures était l'élevage de volaille (jusqu'en 1988).

Evolution récente de l'activité agricole :

Comme indiqué sur le graphique ci-dessus, en 2008, un peu moins de 30% des exploitants agricoles professionnels avaient moins de 40 ans et 70% avaient moins de 45 ans. Des actifs agricoles jeunes, mais le renouvellement se freine.

En 2008, la commune compte seize sièges d'exploitation agricoles en activité, d'après l'étude agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Ile-et-Vilaine.

Soit une baisse, depuis 2000 d'une dizaine de sièges d'exploitation agricole, représentant en moyenne la cessation d'activité de un à deux sièges par an.



L'ensemble des sièges d'exploitation agricole en activité se situent à bonne distance de l'agglomération. Le développement urbain de la commune ne devrait donc pas mettre en péril l'activité agricole communale.

En revanche, des entreprises artisanales ainsi que de nombreux tiers à l'activité agricole sont installés en zone rurale, pouvant engendrer des difficultés pour l'activité agricole ainsi que des problèmes de voisinage.

C'est pourquoi il sera nécessaire d'étudier finement la zone rurale lors de la définition du plan de zonage afin de « préserver » l'activité agricole.

2.4- Les équipements et le cadre de vie

2.4.1- Les services et les commerces :

La commune est dotée d'une offre de commerces et de services de proximité de qualité constituée de:

- commerces de bouche,
- de services de soins à la personne (infirmière, maison médicale, pharmacie,...)
- d'équipements publics (la bibliothèque, la salle polyvalente,...)

La majorité de ces commerces et services sont situés en cœur de bourg.

En plus de ces services, la commune a la volonté de maintenir voire de développer l'offre de services de santé, mais aussi de commerce.

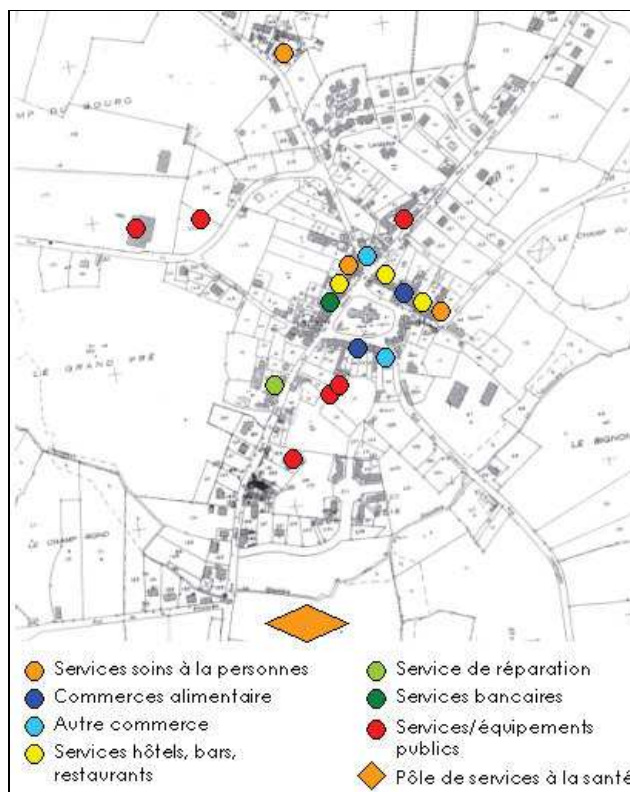
Ainsi, un lotissement à vocation d'accueil de services de soins à la personne a été aménagé.

De même, une boulangerie a été acquise par la commune en vue de la rénover et de l'agrandir afin de faciliter l'installation d'un boulanger.

Enfin, le salon de coiffure est aussi un pas de porte acquis et loué par la commune.

➔ Dans le cadre de la définition du P.L.U., il pourrait être opportun d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés sur le pourtour de la place de l'église.

➔ Le cœur de bourg ne se situant plus au centre de l'agglomération, le PLU pourrait avoir pour objectif de situer les zones d'habitats futures au plus proches des commerces et des services.



2.4.2- Les équipements communaux :

La communes est pourvue de:

- Un stade,
- une salle de sport,
- une salle des fêtes,
- une bibliothèque,
- une école de 6 classes (maternelle au CM2 – 150 élèves en 2006)

➔ La commune recense des besoins en termes d'équipements, liés à l'augmentation de la population et à la vétusté de certains équipements.



La salle polyvalente

2.4.3- L'activité associative

22 associations culturelles, sociales et sportives proposent diverses activités et organisent différentes animations tout au long de l'année:

Loto, spectacles de danse et de percussions, des soirées thématiques, des concours divers (pêche), des concerts...

➔ Une activité associative dynamique assurant l'animation et participant à l'attrait de la commune.

2.4.4- Un environnement urbain de qualité

La commune de Saint Ouen-des-Alleux présente un environnement de qualité :

Les opérations groupées récentes présentent un traitement des espaces publics qualitatif avec des liaisons piétonnes aménagées en site propre, des espaces verts et des haies bocagères maintenues en cœur d'opération. L'aménagement de l'espace vert situé en limite Sud de l'agglomération participe à l'image de commune verte. Cependant, les liaisons piétonnes existantes ne s'organisent pas sous la forme d'un réseau. Une réflexion sera donc à mener afin d'assurer le lien entre les zones d'habitat, le cœur de bourg et les équipements communaux.



Haie bocagère préservée bordant une opération récente de lotissement



Liaison piétonne en site propre, lotissement du Corbel



Stationnement sauvage de véhicule, Place de l'Eglise



Place de l'Eglise, des usages à hiérarchiser et une zone à aménager afin de valoriser l'Eglise.

De plus, quelques points noirs subsistent comme la place de l'Eglise présentant un caractère patrimonial dans son ensemble. Mais le stationnement anarchique des véhicules aux pieds de l'Eglise ainsi que devant les constructions gâche cet ensemble.

➔ La mise en œuvre du Contrat d'Objectifs, va participer à l'amélioration du cadre de vie au sein de l'agglomération, notamment grâce à l'aménagement de la RD102 en traversée de bourg.

Les enseignements du diagnostic :

Atouts et handicaps du territoire communal :

ATOUTS	HANDICAPS
Environnement et situation	
⇒ Un environnement de qualité dont l'élément majeur est la vallée du Couesnon, déjà valorisée (sentier de randonnée) ⇒ Une agglomération bénéficiant d'une bonne intégration paysagère: haies bocagères et ripisylve bordant le bourg sur tout son pourtour ⇒ Un centre bourg et des hameaux constitués de constructions présentant un intérêt patrimonial fort	⇒ Des constructions neuves diffuses en campagne venant dénaturer la qualité paysagère communale, notamment la vallée du Couesnon. ⇒ Un développement linéaire de l'agglomération et quelques opérations groupées qui se sont implantées à distance du centre bourg
Démographie	
⇒ Une augmentation de la population qui s'accélère ces dernières années: +28 hab./ an entre 1999 et 2005 +168 hab. entre 2005 et 2006 +90 hab. entre 2006 et 2007 ⇒ Une population rajeunissante où 60% de la population avait moins de 39 ans en 2005!	⇒ une croissance de population très importante à gérer en termes d'équipements.
Activité économique	
⇒ Une activité agricole fragile, mais dont les actifs se renouvellent : en 2000, 35 % des exploitants agricoles avaient moins de 40 ans ⇒ Une population active en forte augmentation, liée à la forte augmentation de la population. ⇒ Une activité commerciale maintenue grâce aux efforts communaux	⇒ Une activité artisanale disséminée sur le territoire communal et sur l'agglomération, ⇒ Une activité artisanale faible, et pas de demandes d'installation enregistrées auprès de la mairie ⇒ Une zone d'activités définie au POS mais dont la situation est peu attrayante
Cadre de vie	
⇒ La présence de quelques équipements communaux : salle des fêtes, bibliothèque,... ⇒ Un environnement de qualité (la vallée du Couesnon, de la Minette, la coulée paysagère du bourg...) ⇒ Une vie associative dynamique ⇒ Une politique communale dynamique pour répondre aux besoins en offres et services de la population croissante (projet de lotissement commercial, ...)	⇒ Des équipements présentant une certaine vétusté (la salle des fêtes notamment)
Habitat et développement de l'urbanisation	
⇒ Une activité à la construction qui suit la tendance à l'augmentation de la population, avec une production entre 2005 et 2006 de 19 constructions neuves et 45 permis de construire déposés	⇒ Un développement de l'urbanisation linéaire longeant la RD102 à restructurer ⇒ Une construction de logement uniquement de type pavillonnaire, très consommateur d'espace Une demande de logements locatifs de type T3-T4 à satisfaire (20 à 25)

Quels sont les enjeux ?

OPPORTUNITES	MENACES
Environnement et situation	
⇒ La possibilité de densifier l'agglomération par « remplissage des dents creuses » ⇒ Les aménagements de voirie et de la place de l'église inscrits au Contrat d'Objectifs qui permettront de favoriser les déplacements piétons et d'améliorer la sécurité des personnes	⇒ Une urbanisation consommatrice d'espace entraînant une fragilité pour le maintien du cadre environnemental ⇒ La poursuite du développement urbain linéaire de l'agglomération et des hameaux.
Démographie	
⇒ /	⇒ La poursuite d'une augmentation importante de la population qui deviendrait difficile à gérer pour la commune, notamment en termes d'équipements et de services.
Activité économique	
⇒ La possibilité de délimiter une nouvelle zone d'activités, sur un secteur plus visible des passants et plus attractif pour les entreprises ⇒ Le souhait du garage automobile d'être délocalisé	⇒ La disparition des fonds de commerces de proximité situés Place de l'Eglise ⇒ La cessation d'activité de siège d'exploitation agricole
Cadre de vie	
⇒ Les travaux d'aménagement visant à valoriser l'agglomération dans le cadre de la mise en œuvre du contrat d'objectifs ⇒ La possibilité de réserver des espaces pour l'extension de certains équipements	⇒ Le changement de destination des locaux commerciaux situés Place de l'Eglise.
Habitat et développement de l'urbanisation	
⇒ Des « dents creuses » en agglomération qui pourraient être comblées par la réalisation d'opération de logements semi-collectifs, permettant des hauteurs plus importantes: R+1+C	⇒ La poursuite de l'activité à la construction très dynamique sous la forme unique de pavillons

3- La justification des choix retenus

3.1- BILAN DU P.O.S. INITIAL

Thème	Le P.O.S. de 2001 s'est attaché à garantir	Bilan de l'application du P.O.S.
Démographie	L'accueil de population nouvelle en définissant trois courbes prospectives d'évolution de la population: - une hypothèse basse: 914 habitants en 2005, - une hypothèse moyenne: 987 habitants en 2005, - une hypothèse haute: 1018 habitants en 2005 L'hypothèse moyenne étant l'objectif d'accueil retenu pour la mise en œuvre du POS visant une augmentation de +10 habitants par an en moyenne.	La population a augmenté plus rapidement que l'objectif de croissance de population envisagé : en 2005, la commune comptait 1092 habitants soit une augmentation de 28 habitants par an.
Urbanisation	Il était envisagé la construction de sept logements par an en moyenne. Les objectifs du développement urbains étaient les suivants: -proposer des zones à urbaniser dans le centre bourg, en direction du Nord et de l'Ouest -développer certains villages pour diversifier l'offre de terrains à bâtir, de large zone NB avaient donc été délimitées sur le plan de zonage.	-la population ayant augmenté plus rapidement, neuf logements par an en moyenne ont été construits, -les zones d'urbanisation de l'agglomération: l'ensemble des zones 1NAe sont construites; les 2NA n'ont pas fait l'objet de modification du POS applicable, -la plupart des zones NB sont construites, ce qui a favorisé un développement linéaire de l'urbanisation, avec des constructions s'intégrant mal dans le paysage et une consommation de l'espace importante.
Environnement	Le POS avait pour objectif la valorisation, le maintien et la protection des espaces de qualité : deux types de zonages avaient donc été définis : NDa et NDb, correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments d'intérêt qui la composent. Il a été reporté à l'identique les EBC figurant sur le POS de 1997.	L'ensemble des éléments classés en zone NDa et NDb ont bien été préservés de toute urbanisation et de tout aménagement.

Thème	Le P.O.S. de 2001 s'est attaché à garantir	Bilan de l'application du P.O.S.
Artisanat	La municipalité souhaitait pouvoir proposer des terrains à des artisans locaux souhaitant s'implanter sur la commune. Une zone 1NAa a été délimitée en limite Sud-ouest de l'agglomération, rue de la Binoisière. Ce positionnement avait pour intérêt d'éviter la traversée du bourg pour les flux arrivant de Rennes.	Cette zone d'activité n'a pas vu le jour, aucun artisan n'est actuellement installé sur le site. La commune n'enregistre pas de demande d'installation pour ce site en dehors d'un souhait du garage automobile d'être délocalisé du cœur de bourg.
Agriculture	Rien ne figure au POS en termes de protection de l'activité agricole. Cependant, un des critères visant à définir les villages les plus à même d'être développés était: « si un exploitation est présente à moins de 100 m des secteurs concernés, pas d'urbanisation possible. »	L'activité agricole a donc été préservée par la mise en place du zonage NCa.

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

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

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint Ouen-des-Alleux s'articule autour de quatre grands axes :

① Organiser l'extension urbaine

▪ Maîtriser l'accueil de population nouvelle

La population communale a profité d'une croissance importante entre 1999 et 2007 avec l'accueil de 168 habitants entre 2005 et 2006 et 90 hab. entre 2006 et 2007. Une augmentation de population et parallèlement des besoins à gérer en termes d'équipements. De plus, cette croissance de population s'accompagne d'un développement urbain sous forme pavillonnaire, une forme d'urbanisation très consommatrice d'espace. Enfin, une demande de logements types T3 – T4 à satisfaire.

C'est pourquoi la commune prévoit :

- une production de 10 à 15 logements neufs par an et la rénovation de cinq à dix logements par an,
- d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune en développant une offre en logements locatifs et en logements à vocation sociale permettant le renouvellement de la population,
- un développement urbain moins consommateur d'espace, une densité plus forte de construction.

▪ Privilégier une restructuration de l'agglomération

Un développement urbain de Saint Ouen-des-Alleux historiquement linéaire, avec des opérations groupées qui ont donné de l'épaisseur à l'agglomération. Cependant, ces opérations sont majoritairement situées à distance du cœur de bourg et des « dents creuses » importantes restent à combler.

C'est pourquoi la commune envisage :

- D'organiser une politique foncière et d'intervention des organismes de logements sociaux, tout en respectant le principe de mixité sociale au cœur des opérations groupées futures.
- De densifier l'agglomération en donnant une « épaisseur urbaine » au centre.
- De limiter l'étalement urbain en cantonnant l'accueil de constructions nouvelles aux limites physiques, urbaines et naturelles existantes:
 - au Nord, la RD20,
 - en limite Sud et Est, la vallée,
 - à l'Ouest, la limite reposant sur les constructions existantes.

▪ Limiter le développement urbain en espace rural

En zone rurale, de nombreuses zones NB avaient été délimitées au POS. Beaucoup de ces zones sont aujourd'hui construites, de même, la présente révision d'urbanisme à accélérer l'activité à la construction en campagne. Au regard de la qualité du patrimoine bâti des hameaux et de l'impact paysager des constructions neuves, notamment dans la vallée du Couesnon, la commune a choisi de :

- Limiter l'accueil de constructions neuves à usage d'habitation en espace rural (en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole) aux dents creuses répondant aux critères définis.
- Favoriser la rénovation, le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Stopper le développement urbain linéaire en bordure des axes majeurs et/ou dans le prolongement de l'agglomération.

② Maintenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation d'activités nouvelles

▪ Favoriser le développement et la diversification de l'activité agricole

Une activité agricole fragile mais dynamique avec un bon renouvellement des actifs agricoles : en 2000, 30% des actifs agricoles avaient moins de 40 ans. L'étude fine agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2008 montre une amorce du vieillissement de la population active agricole, avec une large part d'exploitant ayant entre 35 et 45 ans. C'est pourquoi Saint Ouen-des-Alleux envisage de :

- Protéger les sièges d'exploitations de dimension économique suffisante de toute nouvelle construction ou changement de destination de construction à leur périphérie immédiate.
- Faciliter le changement de destination des bâtiments et la diversification des activités des sièges d'exploitation agricole (vente directe à la ferme, laboratoire, gîte, ferme pédagogique,...)
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

▪ Faciliter l'installation d'entreprises artisanales locales

La commune ne recense pas de demande d'installation d'entreprises. Ainsi, une zone d'activités avait été délimitée dans au POS initial, cette zone n'a jamais été aménagée. Aujourd'hui, quelques artisans locaux souhaitent délocaliser leurs activités sur une zone réservés à cet effet et notamment un garage automobile situé en centre bourg. C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui définir une nouvelle zone d'activités pour :

- Prévoir la délimitation d'une zone d'activités locales bénéficiant d'un effet vitrine,
- Faciliter la délocalisation du garage situé en centre bourg et son installation sur le site,
- Définir des prescriptions architecturales visant à donner une image qualitative à cette zone qui se situera en entrée de bourg.

▪ Favoriser le maintien voire le développement de l'activité commerciale

La commune voit ses commerces de proximité fermer, des pas-de-portes changeant de destination et devenant des extensions d'habitation. Saint Ouen-des-Alleux s'est déjà engagé dans une démarche de maintien, voire de développement de l'offre de commerce et de service en rénovant la boulangerie et en aménageant un pôle de santé. Ainsi, la commune souhaite :

- Autoriser la mixité habitat/commerces dans les zones d'urbanisation futures,
- Poursuivre les efforts communaux visant le maintien des commerces (achat, rénovation et location de locaux commerciaux, droit de préemption urbain...)

③ Valoriser et préserver le patrimoine naturel et bâti communal

▪ Protéger les milieux naturels

Le remembrement de la commune a engendré une dégradation de la trame bocagère sur de nombreux secteurs. Malgré tout, les éléments majeurs que constituent la vallée du Couesnon et plus globalement la trame bleue sont des éléments du patrimoine naturel qui bénéficient de peu de protection. La commune souhaite donc :

- Repérer et protéger les éléments du patrimoine naturel : les haies bocagères et la ripisylve bordant les cours d'eau, éléments structurant le paysage, les parcelles boisées et les zones humides...
- Préserver les corridors biologiques : repérer les éléments naturels formant un réseau à l'échelle du territoire communal dont les éléments majeurs pourraient être les vallées, notamment la vallée du Couesnon.

▪ Favoriser la rénovation et la réhabilitation du patrimoine bâti

Saint Ouen-des-Alleux est riche en patrimoine bâti, que ce soit en quantité ou en qualité, souvent regroupé en hameau. Cependant, ceux-ci ne bénéficient actuellement d'aucune protection. Les zones NB définies ont même parfois participé à la dégradation de ce patrimoine. Ainsi, la commune envisage de :

- Protéger les hameaux présentant essentiellement des constructions anciennes en définissant des prescriptions architecturales visant une réhabilitation dans le respect du style du bâti existant.
- Maintenir le patrimoine bâti en autorisant le changement de destination des constructions présentant une richesse architecturale et patrimoniale (située à distance des sièges d'exploitation agricole)
- Repérer les éléments du patrimoine bâti identitaires de la commune et les protéger (corps de ferme, puits, four à pain,...)

▪ Assurer l'intégration paysagère du développement urbain

L'agglomération de Saint Ouen-des-Alleux bénéficie d'une topographie et d'une trame bocagère qui participent à son intégration paysagère. De même, les dernières opérations de lotissement réalisées ont préservé la trame bocagère existante favorisant leur insertion dans le paysage. Cependant, au sein de ces opérations, la grande diversité de typologie des constructions (pente de toiture, ouverture...) et la variété des couleurs d'enduit (blanc, rose...) nuisent à l'ensemble. La commune souhaite :

- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations dans leur environnement par un traitement des limites des opérations groupées (haie bocagères, ...) et une diversité des plantations en cœur d'opération.
- Définir des prescriptions architecturales en matière de traitement des façades (couleurs d'enduit), des clôtures, des implantations et des hauteurs tout en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques écologiques dans la réalisation des constructions neuves.
- Prévoir dans les nouveaux développements urbains l'aménagement d'espaces verts collectifs (aires de jeux, liaisons piétonnes,...).

④ Poursuivre la démarche de valorisation du cadre de vie

▪ **Organiser les circulations sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération**

Les opérations de ces dernières années fonctionnent sous la forme de clos. Cependant, des amorces de voirie et de liaison piétonne ont été réservées. La commune souhaite :

- Organiser l'aménagement de la voirie sous la forme d'un réseau et éviter les lotissements aboutissant en impasse dans les zones d'urbanisation future.
- Prévoir la réalisation de liaisons douces piétons – vélos, entre les opérations futures et les espaces d'équipements et de services.
- Et développer les liaisons « inter-quartiers ».

▪ **Prévoir les espaces nécessaires au développement de l'offre d'équipements**

Des études – travaux sont en cours pour l'aménagement de la voie du centre bourg (RD102) et le pôle santé à ouvert ses portes en fin d'année 2008. Des aménagements ont été réalisés et participent à un cadre de vie agréable (le plan d'eau et la liaison piétonne le longeant,...). Cependant, quelques équipements montrent des problèmes de vétusté et parallèlement, la population a rapidement augmenté, engendrant une croissance des demandes en matière d'équipements et de services. La commune souhaite, dans la mesure du possible, satisfaire ces demandes et :

- Poursuivre les projets d'aménagement visant à redonner de la centralité au cœur de bourg : aménager la place de l'église, organiser le stationnement,...
- Prévoir l'extension et la rénovation des équipements existants (salle des fêtes,...)
- Réserver des espaces pour la construction de nouveaux équipements

3.2.2- La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Saint Ouen-des-Alleux.

AXE 1 : ORGANISER L'EXTENSION URBAINE	
Justification du projet	Objectifs du développement durable auxquels le projet répond
Maîtriser l'accueil de population nouvelle : La population de Saint Ouen-des-Alleux est en augmentation depuis 1982 et a connu une accélération de cette croissance dans les années 2000. Ce sont plus particulièrement de jeunes couples avec enfants qui se sont installés, engendrant une augmentation des effectifs scolaires et des demandes en services. C'est pourquoi, aujourd'hui la commune souhaite se donner la possibilité de « gérer » l'accueil de population nouvelle et la répartir dans le temps. Des objectifs de production ont donc été définis en termes de quantité de logement (10 à 15 logements neufs /an et 5 à 10 logements en rénovation par an), mais aussi en termes de qualité car la commune a la volonté d'offrir sur son territoire un parcours résidentiel complet. De plus, la commune supporte une forte consommation du foncier avec un développement urbain organisé uniquement sous une forme pavillonnaire et des lots ayant une surface moyenne de 700m². Dans le cadre de ce nouveau document d'urbanisme, la commune souhaite atteindre des objectifs de densités à l'échelle des opérations, plus importantes que 14 logements à l'hectare. Privilégier une restructuration de l'agglomération : L'agglomération s'est développée sous la forme d'une « étoile ». En effet, la place de l'église qui marque le cœur de bourg, est située au croisement de quatre voies le long desquelles les constructions se sont implantées de part et d'autre. Par la suite, des opérations groupées (lotissement) se sont implantées, mais en bout des branches de l'étoile, laissant de nombreuses parcelles disponibles à proximité du cœur de bourg. C'est pourquoi la commune affiche la volonté de restructurer l'agglomération et de borner ses limites futures en se cantonnant à l'enveloppe construite existante et aux obstacles naturels qui constituent les haies bocagères et les ruisseaux. Limiter le développement urbain en espace rural : Comme indiqué dans le diagnostic, le développement urbain en zone rurale a non seulement été très consommateur d'espace, mais a aussi participé à la dégradation du paysage, notamment au niveau de la vallée du Couesnon, lié à une typologie des constructions marquées et ne correspondant pas aux constructions traditionnelles des hameaux. La commune souhaite donc limiter son développement. En vue de déterminer les hameaux qui seront en mesure ou non d'accueillir des constructions nouvelles, des critères ont été définis : ⇒ Un nombre d'habitations de 5 foyers au minimum	Mixité sociale dans l'habitat urbain en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Equilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

correspondant à la définition des « parties actuellement urbanisées, ⇒ Seuls les hameaux préconstitués n'étant plus le support d'un siège ou d'un site de production agricole en activité sont retenus, cela dans le but de ne pas porter atteinte à l'activité économique agricole, ⇒ Le hameau doit être doté d'une voirie et de réseaux suffisants, en effet, l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en zone rurale ne doit pas engendrer de coût pour la collectivité, ⇒ L'aptitude des sols à l'assainissement autonome doit être bonne, dans le but de ne pas engendrer de pollution, ⇒ L'accès à la parcelle doit être sécurisé, dans le but de ne pas exposer les biens et les personnes à des risques d'accidents, ⇒ L'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle ne doit pas réduire un périmètre agricole (100 mètres de tous bâtiments affectés à l'activité agricole), ou un périmètre de protection du patrimoine naturel (zone humide, captage d'eau), ou une zone de risque (zone inondable). ⇒ Existence de constructions neuves en limite : seuls les hameaux ayant déjà accueilli des constructions neuves, sont retenus, dans le but de préserver le caractère patrimonial des hameaux constitués uniquement de constructions anciennes.	
---	--

AXE 2 : MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITE NOUVELLES	
Justification du projet	Objectifs du développement durable auxquels le projet répond
Favoriser le développement et la diversification de l'activité agricole : Comme indiqué précédemment, l'activité agricole, d'après le recensement de 2000 est fragile mais dynamique. Afin d'actualiser ces données, la commune a choisi de missionner la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, ce qui lui a permis d'avoir une connaissance aussi précise que se peut, des activités agricoles et des sièges d'exploitation sur le territoire communal. Ainsi, il en ressort une certaine fragilité et la nécessité d'utiliser les outils qu'offre le P.L.U. pour protéger l'activité agricole ainsi que ses outils de production. Faciliter l'installation d'entreprises artisanales locales : La commune ne recense pas de demande d'installation d'entreprise nouvelle mais des demandes de surfaces à vocation artisanale de la part d'artisans locaux pour des délocalisations. C'est pourquoi il est défini une petite zone d'activités dans le cadre du P.L.U., malgré le fait que l'aménagement d'une zone d'activités artisanales soit envisagée au POS initial et que celle-ci n'est pas vu le jour. De plus, il est souhaité par la commune, la définition de prescriptions architecturales dans le but d'assurer une certaine homogénéité des bâtiments et une meilleure insertion dans le	La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières. La prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature Une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains et périurbains,

paysage. Favoriser le maintien voire le développement de l'activité commerciale : Quelques commerces ont cessé et les pas-de-porte ne sont pas repris. La commune a déjà engagé une démarche visant à préserver l'offre de service aux personnes notamment en rénovant et louant un salon de coiffure et une boulangerie. Afin d'asseoir cette démarche, la commune souhaite autoriser l'accueil de locaux commerciaux au sein des futures opérations de lotissement et poursuivre, dans la mesure du possible, ses démarches afin de préserver le noyau commercial de la place de l'Eglise.	La diversité des fonctions urbaines en matière d'habitat, d'activités économiques, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat.
--	--

AXE 3 : VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL COMMUNAL	
Justification du projet	Objectifs du développement durable auxquels le projet répond
Protéger les milieux naturels : En dehors de la vallée du Couesnon et des espaces boisés classés figurant au POS, la commune ne bénéficie d'aucune protection de son patrimoine naturel. La commune s'engage donc dans la protection de son patrimoine naturel et paysager en utilisant les outils que lui offre la procédure du P.L.U. et se propose de repérer et protéger les zones humides, les haies bocagères et taillis, les parcelles boisées, les vallées, les arbres isolés remarquable et les corridors biologiques. Favoriser la rénovation et la réhabilitation du patrimoine bâti : De nombreux hameaux ne comptent que des constructions anciennes de qualité qui pourraient faire l'objet de rénovation et/ou de changement de destination. Là aussi, le patrimoine bâti de la commune ne fait l'objet d'aucune protection. C'est pourquoi la commune souhaite faciliter le changement de destination des constructions afin d'assurer la pérennité de ce patrimoine, et propose la définition de prescriptions architecturales dans le but que les rénovations soient effectuées dans le respect du style du bâtiment. Assurer l'intégration paysagère du développement urbain : L'agglomération profite actuellement d'une topographie favorable et d'éléments naturels qui participent à son intégration harmonieuse dans le paysage en limite Est, Sud et Ouest ; en revanche en limite Nord, en limite de la RD20, les nouvelles opérations n'ont pas fait l'objet d'un travail visant à limiter leur impact paysager. C'est pourquoi, pour les opérations à venir, la commune a souhaité définir des prescriptions visant à définir des prescriptions favorisant l'intégration paysagère des opérations futures et une certaine harmonisation des constructions au sein des opérations.	La préservation de la qualité de l'eau, du sol, des sous sols, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de réhabilitation suffisantes ; la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti. La préservation de la qualité des paysages urbains.

AXE 4 : POURSUIVRE LA DEMARCHE DE VALORISATION DU CADRE DE VIE	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
Organiser la circulation sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération : Le réseau routier au sein de l'agglomération s'organise sous la forme d'une étoile, ayant pour centre la Place de l'Eglise. Quant aux opérations récentes, elles fonctionnent sous la forme de clos. La commune souhaite donc favoriser, au sein des opérations futures une organisation de la voirie et des liaisons piétonnes sous la forme d'un réseau et limiter les voies aboutissant en impasse. Elle souhaite aussi développer son réseau de liaison piétonne entre le bourg et les lotissements ainsi que les liaisons entre les opérations de lotissement, cela dans l'objectif d'obtenir un maillage à l'échelle de l'agglomération. Prévoir les espaces nécessaires au développement de l'offre d'équipement : La commune a déjà engagé de nombreuses démarches visant à améliorer le cadre de vie communal : un Contrat d'Objectif pour l'aménagement du bourg, le lotissement du pôle de services en limite Sud de l'agglomération, ... malgré tout, des équipements montrent une certaine vétusté. Saint Ouen-des-Alleux envisage de poursuivre ses efforts d'amélioration du cadre de vie et de développement de l'offre d'équipement.	La maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile Les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics.

3.3- JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES (+ JUSTIFICATION DES ELEMENTS PARTICULIERS REGLEMENTE DANS LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT)

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

➤ LES ZONES NATURELLES N

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

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

La commune dispose d'un patrimoine naturel de qualité mais peu protégé dans le cadre du POS initial. En effet, seule la vallée du Couesnon faisait l'objet d'une protection par le biais d'un droit de préemption du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine. Quelques espaces boisés étaient classés en Espace Boisés Classés. Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. il a été souhaité par la commune d'utiliser les outils mis à disposition par la procédure pour protéger son patrimoine.

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

Sont aussi repérés en zone naturelle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité où pourra être autorisée la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel communal Protéger les milieux naturels	Définition d'un secteur NPa (naturel à protéger strictement) La zone naturelle couvre des secteurs où les enjeux environnementaux sont les plus forts : - L'unité majeure est la vallée du Couesnon, - La vallée de la rivière de la Minette, - Le ruisseau de la Villée, - Le ruisseau du Gratechat, - Le ruisseau de la Binoisière, - Le ruisseau de Boterel, Dans ce secteur, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être nécessaire à l'entretien ou la gestion du site et de ne pas porter atteinte à la qualité des milieux.
Valoriser et préserver le patrimoine bâti et naturel	Définition d'un secteur NPb (naturel à protéger à vocation agricole)

communal Protéger les milieux naturels	La zone NPb correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Une large zone NPb est définie dans le but de protéger l'ensemble paysager que constitue la vallée du Couesnon. De plus, ponctuellement dans le prolongement de zone NPa, des zones NPb « tampon » ont été délimitées.
Poursuivre la démarche de valorisation du cadre de vie	Définition d'un secteur NPI (naturel à vocation de loisirs) La zone de loisirs située en limite Sud de l'agglomération figurait en zone naturelle protégée strictement au POS. Afin de mettre en adéquation son rôle d'espace de loisirs naturel, il a été défini un secteur NPI.
Valoriser et préserver le patrimoine bâti Favoriser la rénovation et la réhabilitation du patrimoine bâti	Un permis de démolir a été institué sur des éléments représentatifs du patrimoine bâti de Saint Ouen des Alleux. Ces éléments sont repérés par le figuré suivant sur le règlement graphique: * et la liste de ce patrimoine est annexé au règlement écrit du PLU. Définition d'un secteur Na (naturel de hameau et de constructions isolées). La commune compte des hameaux constitués de constructions anciennes, des habitations isolées ainsi qu'un siège d'exploitation agricole dont la dimension économique est insuffisante. Pour les hameaux à protéger en raison de la qualité et de la quantité du patrimoine bâti et les constructions isolées sans lien avec l'activité agricole, le choix a été de les classer en zone Na, compte tenu de leur caractère résidentiel (en zone rural). Il s'agit de secteurs où toutes nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. En revanche, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés, afin de ne pas figer les constructions existantes et de faciliter la rénovation du patrimoine bâti. Quelques sièges d'exploitation agricole sont classés en zone Na. Cependant, seuls les constructions à usage d'habitation et repérée comme de siège de l'exploitation sont classées en zone Na.
	Création d'un secteur Nh (naturel hameau) Cinq hameaux ont été repérés en secteur Nh. De nombreuses zones NB figuraient au POS, favorisant un développement linéaire de l'urbanisation en zone rurale, qui ne correspondait pas à la forme de développement groupé des villages anciens, avec une typologie des constructions très marquantes dans le paysage. Aujourd'hui, la commune souhaite stopper cette forme de développement urbain très consommatrice de terres agricoles et génératrice de risque de pollution (quelques secteurs présentaient une aptitude des sols à l'assainissement autonome mauvaise). Des critères visant à définir les villages susceptibles de recevoir des constructions neuves ont été définis :

Organiser l'extension urbaine
Limiter le développement urbain en espace rural

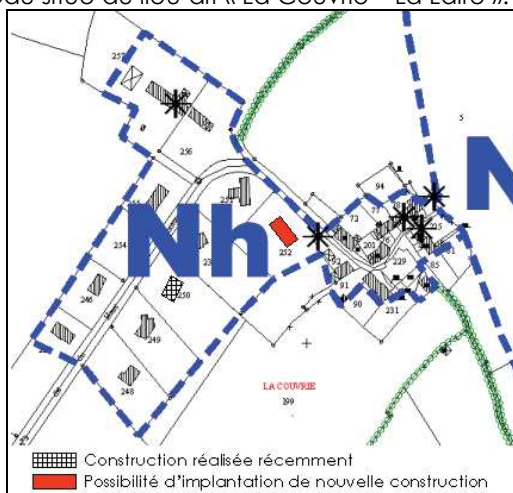
- Le village doit compter 5 foyers au minimum dans la partie actuellement urbanisée (PAU),
- Le hameau préconstitué ne doit plus être le support d'un siège ou d'un site de production agricole en activité,
- Il doit être doté d'une voirie et de réseaux suffisants,
- L'aptitude des sols à l'assainissement autonome doit être bonne,
- Il ne doit pas y avoir de problèmes de sécurité routière au niveau de l'accès à la parcelle,
- L'ouverture à l'urbanisation du village ne doit pas engendrer de réduction des périmètres agricoles, et ne doit pas mettre en péril du patrimoine naturel (zone humide...)
- Le village doit compter quelques constructions récentes.

Les villages retenus sont les suivants :

Le hameau du Bois, extension linéaire, ancienne zone NB au POS, où il reste une parcelle en dent creuse sur laquelle un permis de construire a déjà été déposé.

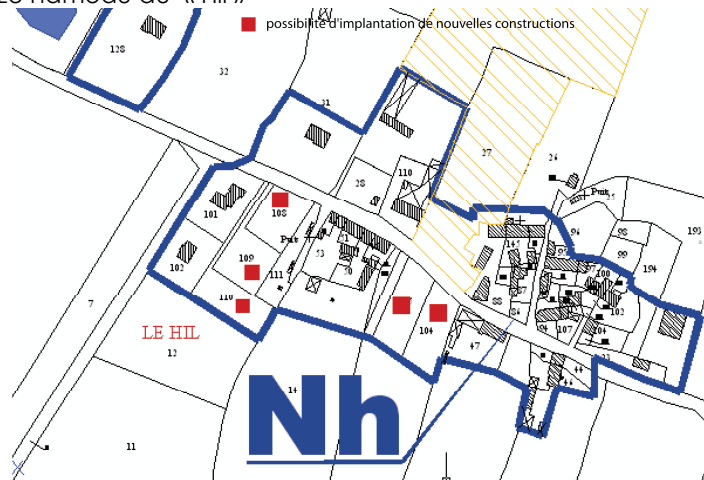


Le hameau situé au lieu-dit « La Couvrie – La Laire ».



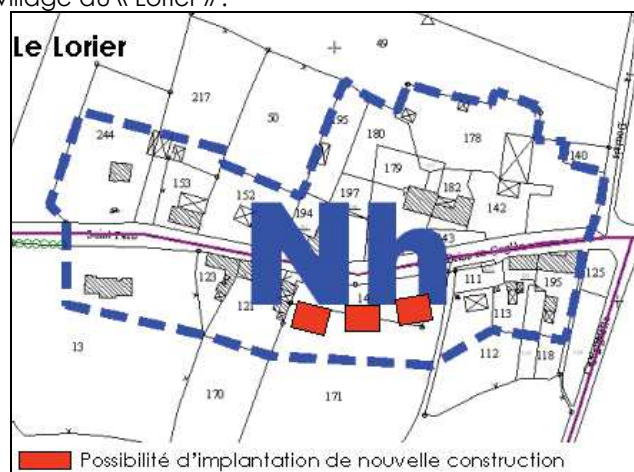
Il reste seulement une possibilité d'implantation de construction en « dent creuse ».

Le hameau du « Hil »



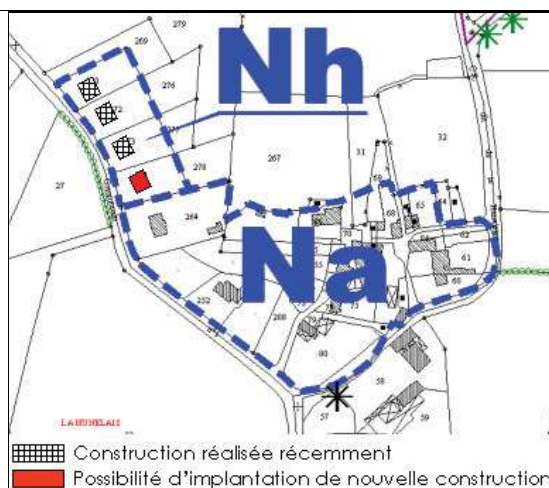
Ce village est le site d'accueil le plus important en espace rural, avec une capacité d'accueil de cinq constructions.

Le village du « Lorier » :



Au sein de ce village, il est repéré la possibilité d'accueillir trois constructions.

Le village de « La Hunelais »



Cette extension de l'urbanisation linéaire avait été délimitée dans le cadre du POS. Aujourd'hui, trois constructions ont été réalisées et seule une parcelle reste disponible. C'est pourquoi, cet alignement de maison a été repéré en secteur Nh. Le reste du village figure en Na dans le but de préserver son caractère patrimonial.

➤ LES ZONES AGRICOLES A

Saint Ouen-des-Alleux est une commune rurale où l'activité agricole occupe une place importante dans l'activité économique.

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

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

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Maintenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation d'activités nouvelles Favoriser le développement et la diversification de l'activité agricole	Création d'une zone A (agricole). La majeure partie du territoire communal est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des sièges d'exploitation agricole, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole. Seul un siège d'exploitation agricole figure en zone Na car : ○ La reprise du siège d'exploitation n'est pas assurée (si âge > 50 ans), ○ La dimension économique est insuffisante (reposant sur la superficie de l'exploitation, les moyens de production, sur l'unité de référence et sur les UTA) ○ La mise aux normes ne se réalisera pas. Ces critères ont été définis suite à une étude fine réalisée auprès des exploitants agricoles, et suivant la méthodologie élaborée par la Chambre d'Agriculture. La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non-agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone, ce qui permet d'éviter les conflits d'usage exploitant agricole – tiers. Ainsi les constructions situées dans l'espace agricole mais n'ayant pas de lien avec cette activité ont été classées en zone naturelle (zone Nh ou Na) afin de ne pas compromettre leur évolution.

➤ LES ZONES URBAINES U

Cette zone concerne :

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

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Valoriser et préserver le patrimoine bâti communal	Définition du secteur UC (urbain central). La zone UC correspond au centre ancien et traditionnel de Saint Ouen-des-Alleux. Elle se caractérise par une urbanisation dense, en bordure de la rue du Général de Gaulle (RD 210), de la rue du Couesnon, de la rue Saint Marc et de la Place de l'Eglise. Quelques parcelles sont encore libres et pourraient accueillir de nouvelles constructions. L'ensemble des bâtiments situés en zone urbaine centrale est protégé au titre de la loi paysage. Ainsi, au règlement écrit de la zone U s'ajoute les articles 14 et 15 des dispositions générales du règlement écrit et visant la protection du caractère patrimonial de ce secteur.
Organiser l'extension urbaine	Définition d'un secteur UE (urbain d'extension). La zone UE correspond aux secteurs d'extension du bourg ancien, réalisés sous forme de lotissements et au rattachement de bâtiments anciens par le développement de l'urbanisation. L'habitat y est implanté dans la continuité du bâti existant en retrait de l'alignement, pour les lotissements, ou à l'alignement pour les bâtiments les plus anciens. Elle englobe l'ensemble de l'espace urbanisé actuel, dont la vocation principale est résidentielle.
Poursuivre la démarche de valorisation du cadre de vie	Définition d'un secteur UEe (urbain d'équipement). Cette zone correspond à l'espace d'accueil des équipements sportifs et culturels (terrain de football, salle omnisports,...), des équipements de santé (maison médicale...) et scolaire (écoles) de la commune.
Maintenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation d'activités nouvelles	Définition d'un secteur UEa (urbain d'activités). Cette zone correspond à l'espace d'accueil des activités artisanales, commerciales et de services. Définition d'un secteur UA (urbain d'activités). Ce secteur correspond à une zone d'accueil d'une entreprise artisanale.

➤ LES ZONES A URBANISER AU

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

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

○ Les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).

○ Les zones à urbaniser à long terme :

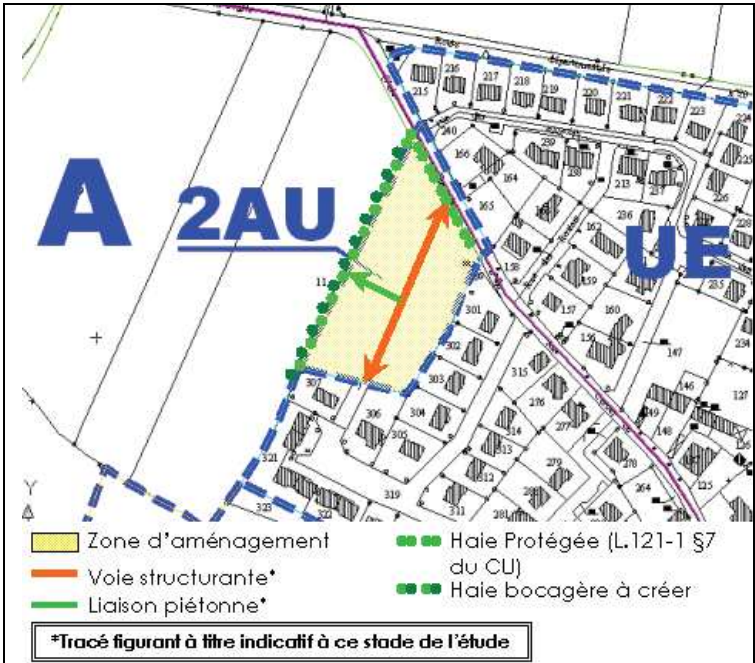
Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la commune ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, cette zone est classée en 2AU (zone non constructible). Le principe d'aménagement est de donner de « l'épaisseur » au bourg en tenant compte des contraintes existantes (zone inondable, présence du ruisseau de la Binoisière, haies bocagère et parcelles boisées).

La commune souhaite limiter son développement en se fixant l'objectif d'accueil annuel de 10 à 15 constructions neuves.

La délimitation des zones à urbaniser tient compte de ces objectifs. 15 hectares environ (zone 1AU et 2AU cumulées) seront destinés à l'extension urbaine (résidentiel, équipements et activités artisanales), avec une volonté d'atteindre dans les secteurs résidentiels une densité minimale de 14 logements par hectare.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Organiser l'extension urbaine : Maîtriser l'accueil de population nouvelle Privilégier une restructuration de l'agglomération Assurer l'intégration paysagère du développement urbain	Création de zones 1AU (à urbaniser à court terme) <i>Desserte en équipements des secteurs de développement :</i> Les réseaux d'eau potable, d'eau usée et d'assainissement passent à proximité de l'ensemble des zones 1AU. De plus, il est indiqué sur la fiche de synthèse 2008 du fonctionnement de la station d'épuration que « La station d'épuration satisfait globalement aux normes de rejet alors que les bilans des années antérieures indiquent que la charge de pollution et hydraulique atteignent la charge nominale. » De plus, la capacité de traitement de la station d'épuration s'élève à 800 éq/hab. pour une population actuellement raccordée s'élevant à 673. <i>La voirie :</i> Afin d'assurer une organisation de la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération, des orientations d'aménagement (pièce n° du dossier de PLU) ont été définies sur les deux secteurs 1AU. <i>Définition d'une densité minimum :</i> Il est prévu une densité minimum de 14 logements par hectare et une superficie moyenne de 500m² pour les lots individuels à l'échelle d'une opération d'aménagement. <u>Premier secteur 1AU : Le secteur Sud Ouest, au lieu dit du Grand Pré:</u>

	La zone 1AU, est définie sur les parcelles n° 275 a (en partie) de la section cadastrale ZC. Cette zone permettra de donner de « l'épaisseur » à l'agglomération qui s'est développée en linéaire en bordure de la RD 210. Elle sera le pendant des lotissements situés à l'Est de la RD210. Sur ce secteur, une haie bocagère à constituer, a été définie dans le but de favoriser l'intégration paysagère de cette zone d'urbanisation future. Aussi, les emplacements réservés n°1 et 4 pour la réalisation d'accès piétons et véhicules ou uniquement liaison piétonne ont été délimitée et débouches rue du Générale de Gaulle (emplacement réservé n°1) et rue du Porche (emplacement réservé n°4). Ces deux zones 1AU ont fait l'objet d'orientations d'aménagement (voir la pièce n°3 du présent dossier). La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation en priorité pour les raisons suivantes : - mettre en œuvre les objectifs affichés au PADD comme privilégier une restructuration et une densification de l'agglomération, - maîtriser son développement urbain et l'accueil de population nouvelle dans le temps, - Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune en développant une offre en logements locatifs et en logements à vocation sociale. Il est prévu, à cet effet, qu'un minimum de 10% des logements réalisés soit des logements locatifs conventionnés ou en accession sociale en application de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme. - Privilégier l'accueil de population nouvelle à court terme à proximité des commerces et services existants. La situation du secteur du Grand Pré répondant à l'ensemble des ces objectifs, il est donc retenu comme prioritaire pour l'accueil de population à court terme. <u>Second secteur 1AU : Le secteur Nord, au lieu dit de la Boutelais :</u> La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants sur ce secteur après « remplissage » du secteur du « Grand Pré ». Les parcelles n°180, 181, 182, 179, 178, 159, 185, 186 et 187 de la section ZI. Cette zone se situe en limite Nord de l'agglomération existante. Un emplacement réservé (n°3) a été défini pour la création de l'accès à la zone qui débouchera sur la RD 210 (Rue du Générale de Gaulle). Cette zone permettra de densifier le linéaire de construction qui s'est développé en bordure de la RD 210. L'orientation d'aménagement (pièce n°3) définit un second accès débouchant sur la Rue Général de Gaulle, doublée d'une liaison piétonne, ainsi que la réalisation d'une liaison piétonne en direction de la zone 1AUe (à vocation d'accueil d'un parking). La haie bocagère existante est protégée au titre de la loi paysage. De plus, il est prévu la réalisation d'un merlon planté dans le but d'isoler cette zone d'habitat future du cimetière.
--	--

	Il est prévu sur ce secteur qu'un minimum de 20% des logements réalisés soit des logements locatifs conventionnés ou en accession sociale en application de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme. Création de zones 2AU (à urbaniser à moyen / long terme) <u>Le secteur Nord-Ouest, au lieu-dit du Corbel :</u> Ce secteur situé en entrée d'agglomération Nord-Ouest, rue du Corbel, sera le pendant du lotissement du Corbel et permettra de combler une « enclave » bordé par des lotissements sur ses pourtours Est, Nord et Sud. Il est envisagé la création d'un accès Nord-Sud aboutissant en limite Sud sur une amorce de voirie et en limite Nord sur la voie du Corbel. Il devra être maintenu une amorce pour l'aménagement d'une liaison piétonne en limite Est.  Zone d'aménagement Voie structurante* Liaison piétonne* Haie Protégée (L.121-1 §7 du CU) Haie bocagère à créer *Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude
Poursuivre la démarche de valorisation du cadre de vie Prévoir les espaces nécessaires au développement de l'offre d'équipement	Définition d'une zone 1AUe (à urbaniser à court terme à vocation d'équipement) La zone 1AUe englobe les parcelles n°156 et 158 section cadastrale ZI. La municipalité souhaite se doter de cet espace afin de réaliser une aire de stationnement située à proximité du cimetière en limite Est et de l'école en limite Ouest. L'accès à la zone débouchera sur la RD 210. Définition d'une zone 2AUe (à urbaniser à moyen ou long terme à vocation d'équipement) La zone 2AUe concerne la parcelle n°174a section cadastrale ZO. Sur cette zone située dans le prolongement du secteur UEe délimitant la maison médicale, il est envisagé l'aménagement d'une structure d'accueil pour personnes handicapées et/ou âgées.

Maintenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation d'activités nouvelles Faciliter l'installation d'entreprises artisanales locales Organiser les circulations sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération	Définition d'une zone 1AUa (à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'activités artisanales locales) Ce secteur, situé en limite Sud-Ouest de l'agglomération et englobe les parcelles n°25 a (en partie), 26, 27a (en partie) et 28 section cadastrale ZC. Sur ce secteur une orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent dossier a été définie dans le but d'assurer l'intégration paysagère de la future zone d'activités (protection d'une parcelle boisée existante) mais aussi de limiter les éventuelles nuisances visuelles vis-à-vis des zones d'habitat. Ainsi, il est prévu un à deux accès sur la voie communale n°4, dite de la Binoisière. Au croisement de la rue de la Binoisière et de la RD210, sera aménagé à terme en rond-point. C'est pourquoi la commune a jugé intéressant d'implanter la zone d'activités locales sur se site d'entrée d'agglomération, déjà marqué par la présence du lotissement de services médicaux. L'objet de cette future zone d'activités dans un premier temps est de permettre la délocalisation du garage automobile situé en cœur de bourg. De plus, à terme, cette zone aurait pour objet d'accueillir des entreprises artisanales locales.
---	--

Le règlement écrit :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
1 2	Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones : ⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol interdites. ⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol	Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones. Si la mixité de fonction est encouragée dans les zones urbaines UC, UE et à urbaniser 1AU dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, des dispositions spécifiques sont prises pour les zones urbaines ayant des vocations particulières comme l'accueil d'activités artisanales (1AUa) et l'accueil d'équipements sportifs, culturels et de services (UEe, 1AUe et

	soumises à des conditions particulières.	2AUe). Les zones à vocation agricole A sont quant à elle strictement réservée à l'agriculture. Sur les zones naturelles, le développement des activités existantes avant la date d'approbation du PLU, peuvent se développer dans la mesure où les aménagements ne remettent pas en cause les caractères du patrimoine. C'est pourquoi l'extension des bâtiments des entreprises disséminées sur le territoire est autorisée.
3	Ces articles, intitulés :	Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaire à l'obtention d'un permis de construire.
4	⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ;	Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés.
5	⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics,	Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisée.
	⇒ superficie minimale des terrains constructibles,	En matière d'assainissement, dans les secteurs AU, le réseau collectif d'assainissement est prévu pour l'ensemble des zones.
	définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains.	Dans les zones non raccordées, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes (aptitude et surface) pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.
Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente		
6	⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront s'implanter : • Soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe • Soit à une distance minimale de trois mètres de l'alignement des voies En secteur UA et 1AUa, Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et autres emprises publiques.	La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques a été définie dans le but : ⇒ d'assurer une trame urbaine harmonieuse que ce soit au sein de l'agglomération, des zones d'activités ou des villages, ⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, ⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, ⇒ de favoriser une densification des zones urbaines et à urbaniser. Dans la zone urbaine centrale le paysage de rue est structuré par un bâti dense dont les constructions sont implantées à l'alignement : l'alignement des nouvelles constructions est donc souhaitable en zone urbaine centrale (UC). De

		plus, si l'alignement des constructions est différents, il est préconisé que l'implantation de la nouvelle construction se fasse dans l'alignement des constructions voisines. Dans les zones urbaines autres et les zones à urbanisées (UE et UEe), les constructeurs auront le choix d'implanter leur construction à un recul minimum de trois mètres ou à l'alignement de la voie. En secteur urbain à vocation d'activités (UA) ainsi qu'en secteur à urbaniser à vocation commerciale ou d'activité (1AUa), les constructions devront être dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres. Cette distance permettant de prévoir quelques espaces de stationnement et l'aménagement d'espaces verts en façade principale des bâtiments. De plus, l'orientation d'aménagement définit un dessin de voirie en forme de U, c'est pourquoi il a été défini une bande d'implantation, dans le but de favoriser une augmentation de la densité des constructions et une souplesse pour l'aménagement des lots. En zone naturelle et agricole, une implantation à une distance minimale de trois mètres est préconisée. Cependant, pour les hameaux où des constructions sont implantées à l'alignement de la voie, une implantation de la nouvelle construction en alignement du bâti existant pourra être imposée afin de limiter l'impact de cette nouvelle construction.
7	⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront implantées : • soit à la limite séparative, • soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives En secteur UA et 1AUa, les constructions seront implantées : • soit en limite séparative latérale, dès lors que le bâtiment est équipé d'une cloison coupe feu en limite séparative,	En fonction de la localisation des constructions et dans le but : ⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération ou de la zone d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services, ⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, ⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage ⇒ en zone UA et 1AUa, de faciliter le passage des engins de lutte contre l'incendie. Cependant des dispositions différentes sont prévues afin de préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune (haies, talus, murs en pierre...) repéré ou non sur le plan de zonage.

	• Soit à une distance de 5 mètres.	
8	⇒ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le choix a été fait de ne pas réglementer cet article en zone 1AU, 1AUe, 2AU, 2AUe, A et NPa et NPb : - en secteur à urbaniser : dans le but de ne pas « bloquer » des projets d'ensemble pouvant intégrer une démarche novatrice. - En secteur agricole et naturel, les parcelles individuelles étant de taille plus importante, définir une réglementation ne paraissait pas justifiées. En revanche, en secteur UE, UC, UA, 1AUa, Nh, Na₁ et Na, secteurs à vocation d'accueil d'activités artisanales et commerciales et d'habitations, toujours dans le but de faciliter l'entretien des espaces verts et l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.
9	⇒ Emprise au sol des constructions	Cet article est réglementé : ⇒ en secteur UC, UE, UEe, 1AU et 1AUa, afin de favoriser une densification de la zone urbaine, tout en maintenant des espaces verts privatifs, surface non imperméabilisées, des espaces de stationnement et des aires de livraison (en zone d'activités UA et 1AUa) suffisant. ⇒ En zone agricole A, afin de limiter le développement des constructions sans lien avec l'activité économique agricole. ⇒ En zone naturelle Na, Nh et NPb car une densité faible de construction est recherchée.
10	⇒ Hauteur maximale des constructions	Cet article est réglementé : ⇒ en zone urbaine UC, UE et à urbaniser 1AU, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante et d'inciter à la réalisation de logements collectifs. ⇒ en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'activités artisanales, commerciales et d'équipements (UA, 1AUa et 1AUe) avec une limitation à une hauteur différente en fonction de la vocation de la zone. La hauteur des bâtiments est réglementée afin d'assurer une homogénéité des bâtiments qui se situeront en entrée d'agglomération. ⇒ en zone agricole (A), seule les constructions à usage d'habitation sont réglementées, afin de ne pas pénaliser l'outil de production. ⇒ en zone naturelle (N), afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions neuves dans leur environnement. En secteur Na₁, la

		hauteur des constructions est plus limitée dans le but de limiter l'impact paysager des constructions dans la vallée du Couesnon.
11	⇒Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords	Cet article est règlementé pour l'ensemble des secteurs : ⇒ Sur l'ensemble de la zone urbaine (U), à urbaniser (AU) et sur la zone naturelle de hameau (Nh) le règlement encourage un traitement qualitatif des clôtures et à un maintien des haies bocagères facilitant l'intégration des constructions dans le paysage. Dans le but de limiter la réalisation de constructions hétéroclites en termes de couleurs d'enduit notamment, il est proposé une palette de couleurs. ⇒ Les secteurs à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services (UA et 1AUa), et agricoles (A) bénéficient d'une réglementation incitant à un traitement qualitatif de l'ensemble des façades des bâtiments. L'objectif étant de favoriser la réalisation de construction de qualité dans des secteurs qui deviendront à terme l'entrée d'agglomération de Saint Ouen-des-Alleux.
12	⇒Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	L'ensemble des zones est soumise au même règles de stationnement, définies en fonction l'usage des constructions. L'objectif est de prévoir les espaces de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement des différentes zones et d'imposer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, afin d'assurer la sécurité des personnes. En zone urbaine centrale UC, le manque d'espace de stationnement public a contraint la commune à imposer un nombre de place de stationnement par logement et à demander une participation en cas d'impossibilité de la part du constructeur de réaliser l'obligation prévue (l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme). Pour ces mêmes raisons, et dans le but de favoriser le maintien de l'activité commerciale en centre bourg, il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement aux commerçants. En zone agricole (A) et naturelle (N), il est demandé, uniquement pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Et ce toujours dans un souci d'assurer la sécurité des personnes.
13	⇒Obligations imposées aux	Cet article est règlementé pour l'ensemble des

	constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	zones : ⇒ des haies repérées sur le plan de zonage sont protégées au titre du L.123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme, afin de favoriser l'intégration paysagère du développement urbain et de maintenir le caractère de commune verte de Saint Aubin du Cormier. ⇒ en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), il est préconisé l'aménagement d'espace vert commun correspondant à 10% de la superficie totale du terrain de l'opération dont la moitié d'un seul tenant, afin de favoriser l'aménagement d'aire de jeux pour les enfants, etc....au cœur des opérations. ⇒ en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'accueil d'activités (UA et 1AUa) et d'équipements (UEe et 1AUe), des plantations et l'aménagement d'espaces verts devront être réalisées et entretenus. L'objectif est d'améliorer la qualité environnementale et l'intégration paysagère des bâtiments et des aires de stationnement de ces zones. D'autant plus que ces secteurs se situent pour la plus part en entrée de bourg, d'où l'importance de réaliser des aménagements qualitatifs. ⇒ en zone agricole et naturelle, le maintien de la trame bocagère et des plantations existantes dans la mesure du possible est indiqué. De plus sur l'ensemble des zones, le règlement vise à une utilisation des essences locales lors de la réalisation de plantation et d'espaces verts. Une liste, non exhaustive, d'essences locales et d'essences horticoles est proposée. L'objectif étant de favoriser la diversification des plantations à réaliser.
14	⇒ Coefficient d'occupation des sols	Le choix a été fait de ne pas fixer de COS.

Les éléments particuliers réglementés dans les dispositions générales du règlement écrit :

❖ Les zones humides

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

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

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

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

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

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

❖ Le patrimoine bâti remarquable

Des éléments du patrimoine bâti ont été repérés au plan de zonage, une liste décrivant très sommairement ces éléments est annexée au règlement écrit du P.L.U.. Dans le but de préserver les éléments bâtis identitaires du territoire de la commune et de conserver les caractéristiques du bâti ancien, des prescriptions architecturales particulières ont été définies pour la zone UC et les éléments de patrimoine repérés.

Le règlement graphique :

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

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

❖ La non application du règlement de voirie départementale.

La commune a choisi de ne pas tenir compte, dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, des marges de recul définies par le règlement de voirie départementale. En effet, les constructions à usage d'habitation étant limitées en espace rural aux logements de fonction liés à l'activité agricole et à quelques dents creuses en cœur de village, et l'objectif étant de favoriser le maintien voire le développement de l'activité agricole, il n'apparaissait pas nécessaire d'ajouter une contrainte supplémentaire par l'application de ce règlement.

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

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

Ces espaces boisés, d'une superficie supérieure à un hectare d'un seul tenant, sont classés espaces boisés classés à conserver. Les espaces concernés sont les coteaux boisés de la vallée du Couesnon, des espaces boisés situés dans les vallées des affluents de la Minette et

du Couesnon et quelques parcelles boisées disséminées sur le territoire. Au total, les espaces boisés classés couvrent 91 hectares du territoire communal.

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

❖ Les Emplacements Réservés

La commune a créé cinq emplacements réservés se situant tous au sein de l'agglomération.

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

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

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme et plus particulièrement de la réalisation de l'analyse paysagère, des bâtiments et des éléments de construction d'intérêt ont été repérés. Cet « inventaire » est aussi basé sur un recensement ancien du patrimoine communal.

La commune souhaite aujourd'hui utiliser les outils que lui offre la procédure du PLU pour protéger ces éléments afin de préserver le patrimoine bâti du territoire.

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

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

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER :

Dans le but d'assurer la bonne mise en œuvre de son P.A.D.D., la commune de Saint Ouen-des-Alleux a choisi de définir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à court terme (1AU).

Il est donc souhaité que le secteur 1AU du Grand Pré, situé en limite Sud-Ouest du cœur de bourg, accueille en premier lieu la population nouvelle. Cela pour les raisons suivantes :

- La situation privilégiée du secteur bordé en limite Nord par les équipements sportifs communaux et en limite Est par la place de l'Eglise, autour de laquelle se concentre l'ensemble des commerces et services de proximité,
- Ce secteur permettra de redonner de l'épaisseur au développement linéaire qui s'est opéré en direction du Sud en bordure de la RD210, et de restructurer l'agglomération,
- Cette zone à urbaniser à court terme présente une souplesse en termes d'aménagement d'accès à la zone, avec la possibilité de déboucher sur la voie communale n°9 dite rue du Stade, permettant aisément une urbanisation sous la forme de tranches.

Le secteur de la Boutelais ayant une situation plus excentrée, en entrée Nord-est de l'agglomération, la commune a choisi d'accueillir de la population dans un second temps sur ce site.

Tableau présentant succinctement l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future :

ZONE	CAPACITE D'ACCUEIL	ECHEANCIER ¹⁰
Secteur du Grand Pré	44 logements minimum	Janvier 2010 à juillet 2013
Secteur de la Boutelais	87 logements minimum	Juillet 2013 à Juillet 2019

Dans le cas où la commune accueille en moyenne 12 à 13 logements par an, une modification du P.L.U., pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, serait nécessaire dans un délai de neuf ans.

¹⁰ Echancier figurant à titre indicatif et sous réserve de l'application du présent PLU à compter de Janvier 2010.

SUPERFICIE DES ZONES :

Zones du P.O.S.		Zones du P.L.U.	
NOM DE LA ZONE	SURFACE ¹¹	NOM DE LA ZONE	SURFACE
UC	4,11 ha	UC	4,3 ha
UE	20,90 ha	UE	29,2 ha
UL	3,6 ha	UEe	6,2 ha
Total des zones urbaines	28,61 ha	Total des zones urbaines	37,7 ha
1NAe	5,78 ha	1AU	9,5 ha
1NAa	2,82 ha	1AUa	2,7 ha
1NAac	1,22 ha	/	/
1NAI	4,85 ha	1AUe	2 ha
2NA	11,60 ha	2AU	0,8ha
Total des zones à urbaniser	36,09 ha	Total des zones à urbaniser	15,0 ha
NCa	1130,92 ha	A	1118,4 ha
Total des zones agricoles	1130,92 ha	Total des zones agricoles	1118,2 ha
NB	18,58 ha	Nh	11,9 ha
/	/	Na	15,1 ha
/	/	NPI	2,19 ha
NDa	222,78 ha	NPa	186,54 ha
NDb	92,84 ha	NPb	130,5 ha
Total des zones naturelles	315,62 ha	Total des zones naturelles	347,93 ha
Espace boisé classé	88,86 ha	Espace boisé classé	90,80 ha
TOTAL COMMUNE	1520 ha	TOTAL COMMUNE	1520 ha

¹¹ Ce tableau de surface correspond au tableau figurant au rapport de présentation du POS de Juillet 2000.

3.4- JUSTIFICATION DES MOTIFS DE DEFINITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagements peuvent, par quartier ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La commune a donc choisi de définir des orientations d'aménagement sur l'ensemble des ces zones à urbaniser à court terme dans le but d'assurer la mise en œuvre les objectifs affichés au P.A.D.D. et notamment de :

- Assurer l'intégration paysagère du développement urbain,
- Organiser les circulations sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération,
- Organiser l'extension urbaine en privilégiant une restructuration de l'agglomération,
- Poursuivre la valorisation du cadre de vie.

Les orientations d'aménagement définies sur les zones à urbaniser à court terme font figurer :

- Les éléments du patrimoine naturel à protéger et les plantations à prévoir afin d'assurer l'intégration paysagère des opérations futures, mais aussi de limiter les nuisances envisagées (proximité du cimetière, nuisances visuelles possibles entre la zone d'activités et les zones d'habitat).
- Le dessin de la voirie et des liaisons piétonnes, dont le tracé figure à titre indicatif à ce stade de l'étude. L'objectif est d'assurer un aménagement du réseau viaire et de liaison piétonne, qui s'organisera à terme sous la forme d'un réseau.

3.5- JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS D'AFFECTATIONS POS-PLU

Les zones naturelles

Les zones naturelles ne changent pas de « niveau » de protection. Les vallées du Couesnon et de la Minette, ainsi que leurs affluents restent des espaces protégés strictement. Les surfaces classées en zone naturelle protégée moins strictement P.O.S. figurent en secteur NPb, naturel protégé moins strictement au P.L.U. Le secteur NPb présente une surface légèrement plus importante au PLU dans le but de préserver le grand paysage de la vallée du Couesnon. Cependant, l'activité agricole y est autorisée, seule l'installation d'un nouveau siège d'exploitation agricole est interdite dans cette zone.

Au POS, de nombreuses zones NB, de surface importante avaient été délimitées. Cependant, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, les principes de gestion économe des sols et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, incite à limiter strictement le développement urbain en espace rural. C'est pourquoi seules quatre hameaux, répondant à des critères définis plus haut, et de capacité d'accueil limité, pourront accueillir des constructions nouvelles (secteur Nh).

Quelques hameaux et l'urbanisation diffuse étaient englobés dans les zones agricoles au POS. Or, dans le cadre du PLU, sur les secteurs compris en zone A, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées. Ainsi, l'ensemble des constructions occupées par des tiers a été englobé dans un zonage Na (naturel hameau), afin de ne pas figer l'évolution des constructions existantes lors de l'application du PLU.

Les zones urbaines

La zone urbaine ne présente pas de modification majeure entre le P.O.S. initiale et le P.L.U., en dehors du secteur urbain d'équipement (UEe) qui change de dénomination.

- La zone urbaine centrale UC, qui reste identique à la délimitation du P.O.S. initial,
- La zone urbaine d'extension UE, qui délimite les zones urbanisées agglomérées dont la vocation principale est l'habitat,
- La zone urbaine d'équipements UEe, regroupant l'ensemble des équipements scolaires, sportifs et de santés existants,
- La zone urbaine d'activité UA, identifiant un petit secteur où est installée une entreprise.

Les zones à urbaniser

Au terme du POS, l'ensemble des espaces qui étaient classés en zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'habitation à court terme a été urbanisé. En revanche, les zones 2NA, à vocation d'accueil d'habitation à long terme n'ont pas été urbanisées. Ces zones sont donc maintenues en zone d'urbanisation future.

La zone d'activités qui figurait au P.O.S., au lieu dit du « Champs Rond » couvrait une surface de 2,82 hectares. Cette zone n'a jamais été viabilisée. Cependant aujourd'hui, un besoin a émergé avec le souhait du garage automobile d'être délocalisé. De plus, ce secteur est devenu plus attrayant avec l'installation du lotissement de services médicaux et le projet d'aménagement d'un rond-point au croisement de la RD 210 et de la rue de la Binoisière. La commune souhaite donc maintenir cette zone d'activités.

Les zones agricoles

La surface agricole varie sensiblement entre le POS et le PLU avec une « perte » d'une douzaine d'hectares. Cependant, la zone NPb, zone naturelle protégée moins strictement et n'engendrant aucun changement en terme d'exploitation des sols, augmente de près de 38 hectares. Globalement, les terres agricoles ne sont donc pas touchées par la définition de ce nouveau projet.

Aussi, le secteur de la Croix Colin, qui figurait au POS en secteur à urbaniser à long terme, est inclus en zone agricole A. En effet, ce secteur est utilisé à des fins agricoles depuis de nombreuses années. La commune a donc choisi d'attribuer une affectation correspondant à l'utilisation des terres.

4- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Saint Ouen-des-Alleux bénéficie d'une image de commune « verte » que la municipalité souhaite préserver dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U.

Aussi, l'objectif du PLU est de privilégier un développement urbain visant à redonner de l'épaisseur au bourg et de n'accueillir de nouvelles constructions que de façon très limitée. Le P.A.D.D., le règlement et les orientations d'aménagement ont eu pour objectif de contribuer à cet effort de maintenir l'image de commune verte et patrimoniale de Saint Ouen-des-Alleux.

La protection de l'environnement naturel

⇒ La commune, en dehors d'un périmètre de protection des eaux potables et minérale située en limite Sud du territoire, ne compte pas de site naturel protégé. Cependant, des espaces figurent au plan de zonage en zone NPa, naturelle protégée strictement : la vallée du Couesnon, la vallée de la Minette et l'ensemble de leurs affluents. Ces sites font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU car ils présentent un intérêt en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère d'espace naturel.

⇒ Des secteurs moins sensibles ont été repérés en zone NPb pour la qualité des paysages et des éléments naturels qui les composent. Cela concerne plus particulièrement le grand paysage de la vallée du Couesnon.

Ponctuellement, quelques zones NPb de faible surface ont été délimitée, sorte de zone tampon entre le secteur NPa et le secteur agricole ou urbain.

⇒ Une attention particulière a été portée afin de maintenir et de protéger des corridors biologiques. C'est pourquoi l'ensemble des ruisseaux et des cours d'eau, au delà de préservation de la qualité des eaux, ont été classés en zone naturelle protégée, ceux-ci dessinant un réseau sur l'ensemble du territoire communal. La commune étant partagée entre le bassin versant de la Minette et du Coueson, des haies bocagères assurent le lien entre ces vallées.

⇒ De plus, des zones humides sont repérées sur le plan de zonage par le figuré suivant : 

Sur ces espaces, les affouillements et exhaussements sont interdits afin de préserver ces espaces. Les travaux de remblai et de drainage sont donc strictement interdits sur ces zones.

⇒ Un chemin d'« itinéraire de promenade » qui figurait au POS a été reporté sur le plan de zonage du P.L.U. et repéré par un figuré afin d'être conservé et protégé en application de l'article L.123-1 7^{ème} aliéna du Code de l'urbanisme. Ce chemin suit les limites communales sur une large moitié Ouest : la vallée de la Minette en partie Nord et la vallée du Couesnon en partie Sud.

⇒ Une mise à jour des espaces boisés classés a été réalisée dans le cadre de la révision du P.O.S de Saint Ouen-des-Alleux. La commune présentant un taux de boisement relativement faible, l'ensemble des parcelles boisées formant un ensemble de plus de un hectare ont été repérés. Ces bois sont donc protégés au titre de l'article L 130-1 du C.U. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Les parcelles boisées d'une surface inférieure à un hectare et des haies sont repérées au plan de zonage et protégées en application de l'article L.123-1 7^{ème} aliéna du Code de l'urbanisme.

La préservation de l'activité agricole

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

De plus, la construction d'habitation à destination de tiers n'est autorisée en espace « rural » que dans des secteurs de capacité et de tailles limitées, répondant à des critères figurant au PADD (pièce n°3 du présent dossier). Aussi les changements de destination, la rénovation et l'extension des constructions existantes occupées par des tiers et repéré en secteur naturel Na sont autorisés, favorisant ainsi la préservation du patrimoine bâti sans porter préjudice à l'activité agricole.

Préservation du patrimoine bâti

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

Les constructions diffuses, ne présentant pas d'intérêt particulier, sont aussi classées en zone Na afin de ne pas figer les possibilités d'évolution des bâtiments.

De plus, les bâtiments repérés par le figuré suivant sur le plan de zonage : * sont protégés en application du L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme. Ces constructions ou éléments de construction, ainsi que la zone urbaine centrale UC sont identifiés et localisés comme sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel et historique. Des prescriptions de nature à assurer leur protection figure à l'article 13 dispositions générales du règlement (pièce n°4 du présent dossier). La liste des bâtiments et autres éléments du patrimoine bâti protégé figure en annexe du règlement écrit du PLU.

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

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères

Ce document est actuellement en cours de consultation (analyse du dossier par les personnes publiques associées). Cependant, afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Fougères, lorsqu'il deviendra applicable, le PLU de Saint Ouen-des-Alleux a tenu compte des grandes orientations du PADD et du document d'orientations générales (DOG).

Ainsi, les trois grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Pays de Fougères, validé par le Bureau, le 15 septembre 2006, sont les suivantes :

- *Rendre le territoire plus attractif et plus solidaire, et plus précisément, accompagner le développement des communes de la Communauté de Communes du Pays de Saint Aubin du Cormier pour maintenir le dynamisme et garantir le maintien des identités et solidarités locales.*

Il est ainsi fixé un objectif d'accueil annuel de 10 à 15 nouveaux logements par an et 5 à 10 rénovations par an, en organisant l'accueil prioritairement sur l'agglomération, favorisant ainsi la densification des espaces urbanisés. L'objectif affiché est aussi de favoriser l'intégration des nouveaux logements dans le paysage et d'éviter les ruptures avec le tissu urbain existant ; de diversifier l'offre de logement, de développer l'offre de services et équipements pour répondre aux besoins liés à la croissance de population et à la volonté communale de maintenir voire améliorer son offre d'équipement et de services.

- *Elaborer une stratégie commune pour le développement économique du Pays et notamment développer l'offre en matière de foncier et d'immobilier à vocation économique, à proximité des infrastructures de communication routière sans traversée urbaine et viser une qualité environnementale.*

Il est aussi affiché l'objectif d'assurer le développement des activités économiques en place, notamment par la délocalisation du garage automobile, mais aussi de faciliter l'installation de nouvelles entreprises artisanales sur un espace réservé à cet effet.

- *Préserver, améliorer et valoriser l'environnement pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire :*
 - Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau,
 - Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles au titre des risques d'inondation,
 - Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables,
 - Préserver les paysages pour sauvegarder l'identité et l'attractivité des Pays,
 - Améliorer la gestion des déchets,
 - Elaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables.

Le P.L.U. de Saint Ouen-des-Alleux est donc compatible avec les orientations du PADD du SCoT du Pays de Fougères. En effet, à la lecture du PADD du SCoT, on retrouve les grandes thématiques du PADD de Saint Ouen-des-Alleux.

Compatibilité avec le programme local de l'habitat (P.L.H.) de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier

Le P.L.H. de la communauté de communes, dans sa version validée lors du passage en Comité Régional de l'Habitat du 6 juin 2008, définit huit actions :

- ⇒ **1- Définir des objectifs de production de logements et de terrains à bâtir** : l'objectif de production de logement de Saint Ouen-des-Alleux, soit 10 à 15 logements neuf par an et 5 à 10 rénovations par an, correspond aux objectifs de production de logement affiché au PLH, avec une moyenne à répartir entre les communes rurales de la Communauté de communes de St Aubin du Cormier de 115 à 116 logements par an.
- ⇒ **2- Accompagner la politique de logement social des communes** : L'objectif est de maintenir un taux minimum de 8% de logements sociaux à l'échelle de la communauté de communes. C'est pourquoi figure aux orientations d'aménagement une obligation de produire en zone 1AU :
 - Pour les opérations de plus de 5 hectares, 20 % des logements devront être des logements locatifs conventionnés et en accession sociale,
 - Pour les opérations de moins de 5 ha, un minimum de 10 % des logements devront être des logements locatifs conventionnés et en accession sociale.
- ⇒ **3- Accompagner la mise en œuvre de résidences avec services pour personnes âgées** : pas de projet particulier communal actuellement, cependant, un lotissement de service à la santé a été aménagé en 2008 au sein de l'agglomération de Saint Ouen-des-Alleux.
- ⇒ **4- Intervenir dans la lutte contre l'habitat indigne** : les possibilités de rénovation, réhabilitation et changement de destination des constructions affichées dans le règlement écrit du PLU permettent la mise en œuvre de cette action du P.L.H.
- ⇒ **5- Favoriser la mise en œuvre de politiques foncières** : la commune s'est dotée du droit de préemption urbain pour « contrôler » l'évolution du foncier et les transactions sur son territoire.
- ⇒ **6- Favoriser la prise en compte de mesures environnementales dans les projets d'habitat** : il est envisagé, dans la rédaction du règlement écrit des prescriptions spécifiques visant à favoriser la réalisation de construction bioclimatique et/ou passive. De plus dans une orientation d'aménagement, il est envisagé une gestion des eaux pluviales s'organisant à l'échelle de l'ensemble du secteur d'urbanisation future (1AU et 2AU).
- ⇒ **7- Communiquer sur le PLH et informer les particuliers**
- ⇒ **8- Mise en place du Comité de suivi du PLH**

Ainsi, les orientations et actions du PLH ont bien été intégrées au dossier de P.L.U. dans la mesure des outils qu'offre la procédure de P.L.U.

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

Saint Ouen-des-Alleux est incluse dans le SDAGE¹² du Bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

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

Sept objectifs « vitaux » ont été définis :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable

¹² Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

TECAM - 47, 49 rue Kléber - B.P. 416 - 35304 FOUGERES CEDEX
Téléphone 02.99.99.99.49 - Télécopie 02.99.94.39.20

- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues

L'ensemble des objectifs concernant la commune de Saint Ouen-des-Alleux ont été respectés dans le cadre de la révision du POS et de sa transformation en PLU.

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

La commune Saint Ouen-des-Alleux est comprise dans le périmètre du SAGE Couesnon, en cours d'élaboration. Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Couesnon lorsqu'il deviendra applicable, la commune a fait l'objet d'un pré-inventaire des zones humides.

Actuellement, l'inventaire des zones humides est en cours et devrait être validé par les CLE en fin d'année 2009. Il est donc envisagé que des modifications, dans le but d'intégrer ces données sur le plan de zonage du PLU.

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

Le SAGE Couesnon a défini les enjeux globaux suivants :

- La qualité de l'eau (Nitrate, MO, Pesticides),
- La qualité physique des cours d'eau et la préservation des zones humides,
- L'approvisionnement en eau potable,
- La préservation de la qualité de la baie du Mont Saint Michel.

Les milieux considérés sont les suivants :

- Eaux superficielles (notamment les zones humides)
- Eaux souterraines
- Eaux côtières et transition

Selon les dispositions de ce document, les communes doivent inscrire les zones humides dans leurs documents d'urbanisme : il s'agit d'interdire toute construction, affouillement ou exhaussement des sols dans cette zone.

Les objectifs du SAGE Couesnon sont donc respectés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint Ouen-des-Alleux : L'ensemble des cours d'eau a été inventorié et un simple repérage des zones humides a été effectué. La finalisation de l'inventaire des zones humides, réalisé par deux bureaux d'études en ce qui concerne Saint Ouen-des-Alleux, étant prévue pour la fin de l'année 2009, **le plan de zonage sera complété avant l'approbation du dossier de PLU par le Conseil Municipal**. L'objectif étant d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Couesnon.

*
* *