

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département d'Ille et Vilaine

Commune de

DOMPIERRE-DU-CHEMIN

Vu pour être annexé à la
délibération
en date du 12.09.2006

Le Maire

APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic – justifications du diagnostic au P.A.D.D et du P.A.D.D au
reste du document

PIECE

N°

1



ATELIER DE PAYSAGE & D'URBANISME

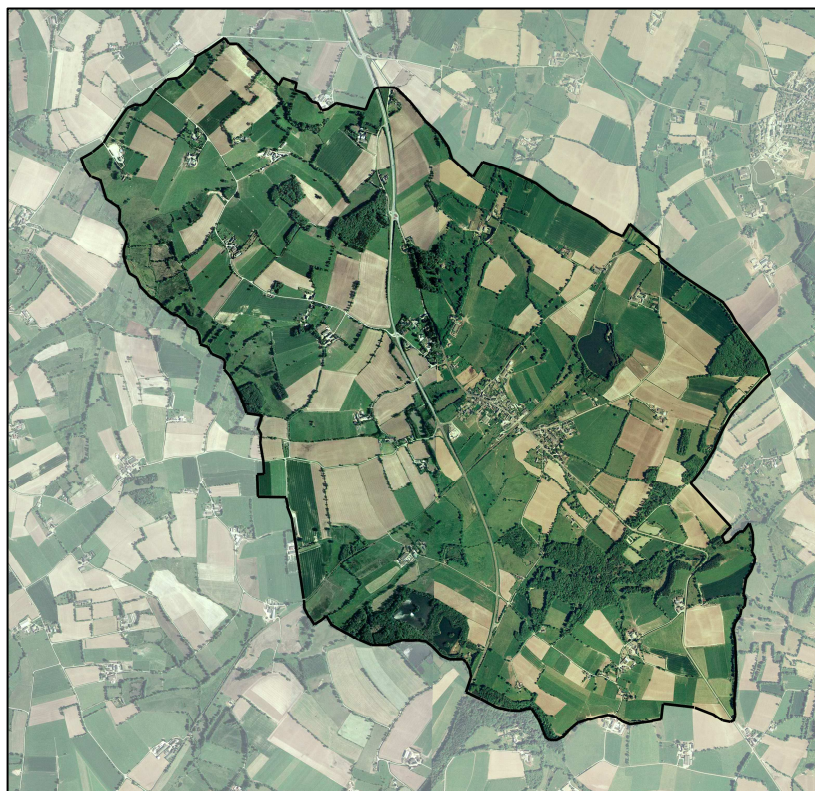
« Vieil Autel » 35133 PARIGNÉ

Tel : 02/99/97/23/72 - Fax : 02/99/97/29/86

Commune de **DOMPIERRE DU CHEMIN**

Département d'Ille & Vilaine

PLAN LOCAL D'URBANISME - RAPPORT DE PRESENTATION -



SOMMAIRE

1- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

- LA COMMUNE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	p 2
- L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES PERIMETRES ADMINISTRATIFS	p 3
- CADRAGE GENERAL - ENJEUX	p 4
- SERVITUDES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	p 5

2- LE TERRITOIRE COMMUNAL : L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET L'ESPACE BATI

- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Les infrastructures de transport terrestres	p 8
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – L'hydrographie	p 12
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – La topographie	p 14
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Paysage	p 15
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Les boisements et haies bocagères	p 16
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Les entités paysagères	p 17
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : L'entité des buttes et coteaux	p 18
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : L'entité des buttes des vallées	p 20
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : L'entité des plateaux de cultures	p 22
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Le patrimoine naturel recensé	p 23
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Le patrimoine naturel et les documents supra-communaux	p 26
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Les chemins et le tourisme	p 27
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – L'environnement naturel - ENJEUX	p 28
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Les unités bâties	p 29
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Le patrimoine architectural	p 30
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Le petit patrimoine et les bâtiments remarquables	p 31
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Le patrimoine architectural recensé	p 33
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Les sites archéologiques	p 36
- LE TERRITOIRE COMMUNAL – Le patrimoine architectural - ENJEUX	p 37

3- LE BOURG : FONCTIONNEMENT URBAIN

- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – Les paysages du bourg	p 39
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – Les perceptions visuelles	p 40
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – Les chemins	p 45
- LE BOURG – LES PAYSAGES - ENJEUX	p 50
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – L'évolution de la commune	p 51
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La hiérarchie des voies	p 52
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La hiérarchie des voies – séquences d'entrées RD 798- depuis Fougères	p 54
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La hiérarchie des voies – séquences d'entrées depuis Luitré	p 56
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La hiérarchie des voies – séquences d'entrées RD 109	p 58
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La hiérarchie des voies – séquences d'entrées RD 798 – depuis Laval	p 60
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La hiérarchie des voies – séquences d'entrées RD 23	p 62
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – Conflits d'usages	p 64
- LE BOURG – LA HIERARCHIE DES VOIES - ENJEUX	p 66
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – Les limites urbaines	p 67
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La morphologie urbaine	p 68
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La répartition spatiale des logements communaux ou sociaux	p 70
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – La répartition spatiale des fonctions urbaines	p 71
- LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – L'affectation des espaces ouverts	p 72
- LE BOURG – LA MORPHOLOGIE URBAINE –REPARTITION SPATIALE –AFFECTATION DES ESPACES OUVERTS - ENJEUX	p 73

4- DONNEES SOCIO - URBAINES

4.1-	DONNEES DEMOGRAPHIQUES	P 76
-	LA POPULATION DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT	p 77
-	L'EVOLUTION DE LA POPULATION	p 78
-	L'EVOLUTION DE LA POPULATION DANS SON ENVIRONNEMENT	p 79
-	LA COMPOSITION DE LA POPULATION	p 80
-	DONNEES DEMOGRAPHIQUES –ENJEUX	P 82
4.2.	DONNEES HABITAT	p 83
-	LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT	p 84
-	LE PARC DE LOGEMENTS	p 85
-	L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	p 86
-	LE TYPE DE RESIDENCES PRINCIPALES	p 90
-	DONNEES –HABITAT – ENJEUX	p 92

4.3	DONNEES ECONOMIQUES	p 93
	- LA POPULATION ACTIVE	p 94
	- LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE	p 95
	- LES DEPLACEMENTS DE LA POPULATION ACTIVE	p 96
	- 4.3.1. LES ACTIVITES (hors activités agricoles)	p 97
	- LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	p 98
	- LA REPARTITION DES ACTIVITES ET DES EQUIPEMENTS	p 99
	- 4.3.2. L' ACTIVITE AGRICOLE	p 101
	- LA REPARTITION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	p 103
	- DONNEES ECONOMIQUES – ENJEUX	p 104
4.4	LES TRANSPORTS	p 105
	- LES MODES DE TRANSPORTS EN COMMUNS	p 106

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

P 107

JUSTIFICATIONS

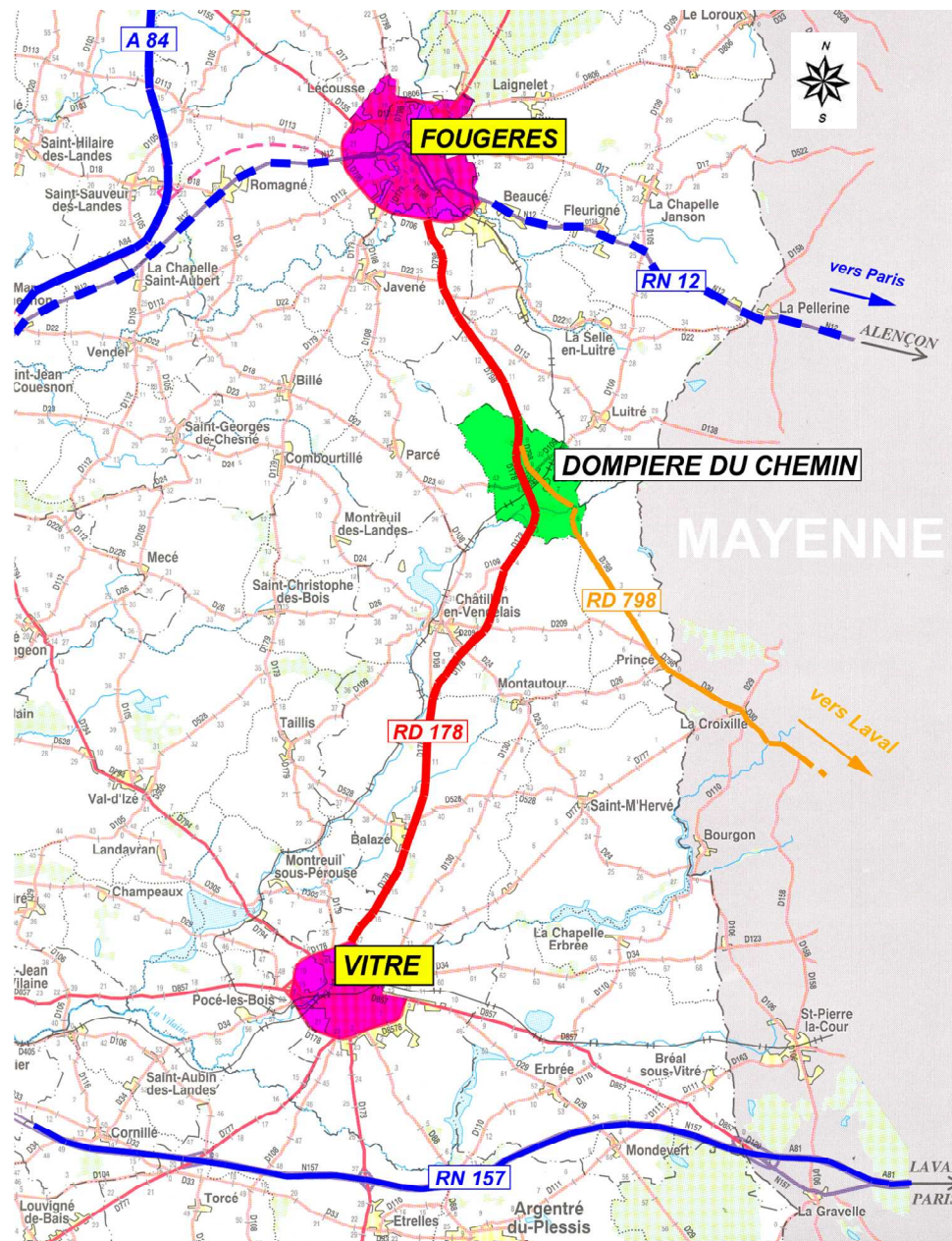
I.	TRADUCTION DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE P.A.D.D.	p 111
1. :	LES ZONES IDENTIFIEES COMME CONSTRUCTIBLES	p 111
	- 1-1- LE BOURG TISSUS URBAIN EXISTANT	p 111
	- 1-2- LE BOURG –ZONES D'EXTENSION	p 113
2. :	LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL	p 118
	- 2-1- PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	p 118
	- 2.2- PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	p 119
	- 2.3- PRESERVATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	p 120
	- 2.4- PROJETS TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	p 121

4	:	ZONE DE PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT	
		- 4-1- ZONES NP _a	p 152
		- 4-2- ZONES NP _b	p 154
		- 4-3- ZONES NPL	p 155
		- 4-4- ZONES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LE P.A.D.D.	p 139
5	:	LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL-REPARTITION ENTRE EL ZONAGE AGRICOLE (A) ET LA ZONE MIXTE A VOCATION AGRICOLE (NA)	p 156
		- 5-1- REPARTITION ENTRE LES DEUX ZONES	p156
		- 5-2- ZONES AGRICOLES STRICTES (A) – ZONES NATURELLES MIXTES AGRICOLES (NA) ET LE P.A.D.D.	p159
6	:	PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p 160
		- 6-1- PATRIMOINE ANCIEN	p160
		- 6-2- LES SITES ARCHEOLOGIQUES	p160
		- 6-3- LES SITES CLASSES	p 161
7	:	PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME	p161
8	:	PRISE EN COMPTE DES RISQUES AU TRAVERS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p163
		- 8-1- RISQUES NATURELS –ZONES INONDABLES	p163
		- 8-2- RISQUES TECHNOLOGIQUES	
9	:	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES EAUX DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME	p164
10	:	EMPLACEMENT RESERVES	p167
11	:	SERVITUDES – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE – MARGES DE REcul	p168

III.	:	RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX	p170
1.	:	RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME	p170
		- 1.1- L'article L 110 du Code de l'Urbanisme	p170
		- 1.2- L'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme	p170
2.	:	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGERES VALIDE SCOT	p172
IV.	:	TABLEAU DES SURFACES	
		- 1- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES	p173
		- 2- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSIONS	p174
		- 3- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES	p175
		- 4- TABLEAU RECAPITULATIF	p176

1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

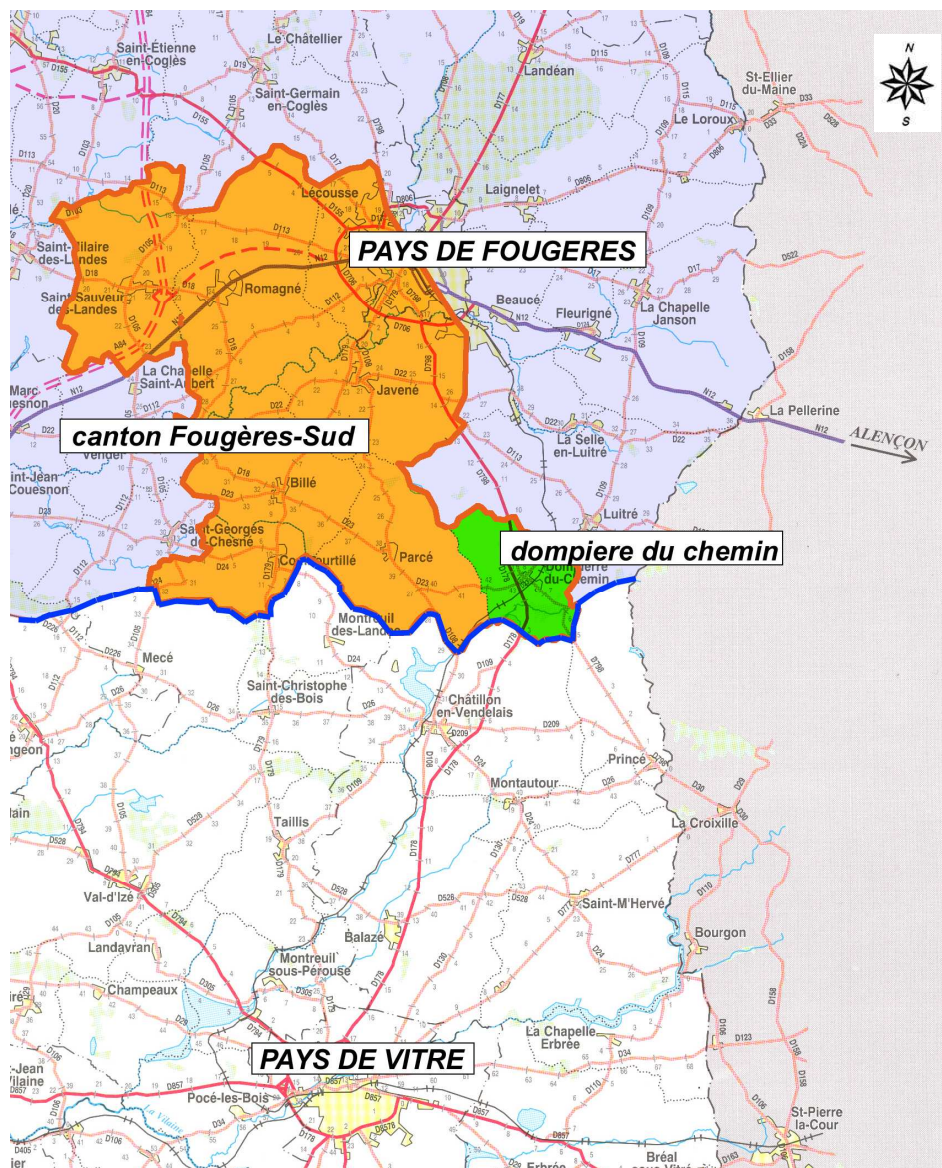
LA COMMUNE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



La commune de Dompière du Chemin, située à l'Est du département de l'Ille et Vilaine en bordure du département de la Mayenne, se positionne au croisement des axes Vitré/Fougères – Laval/Fougères. Correctement reliée avec l'Est, le Nord et le Sud du territoire, la commune de Dompière du Chemin manque de liaisons routières en direction de Rennes (l'Ouest).

Malgré sa proximité avec les villes de Vitré (20km) et de Fougères (10 km), Dompière du Chemin se retrouve excentrée des principales villes de ce secteur.

L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES PERIMETRES ADMINISTRATIFS



→ La commune appartient à la Communauté de Communes de Fougères Communauté et dépend du Canton de Fougères Sud qui regroupe 9 communes : Dompierre du Chemin, Parcé, Combourtillé, Billé, Javené, Romagné, St Sauveur des Landes, Lécousse et Fougères Sud.

La commune est comprise dans le périmètre du SCOT de Fougères en vigueur. (schéma directeur approuvé le 26/10/1995)

→ Dompierre du Chemin se situe en limite de son canton et de son Pays et est limitrophe avec le Pays de Vitre.

→ Une synergie intercommunale lie les communes de Dompierre du Chemin, Luitré et la Selle en Luitré et agit au niveau associatif et scolaire.

Constats

- > La commune se positionne à proximité d'un axe de communication majeur : Fougères / Vitré.
- > La commune occupe une place centrale dans la triangulation Fougères – Laval – Vitré.
- > La commune se place à la limite Sud du territoire communautaire de Fougères, en bordure du pays de Vitré.

Enjeux

- > Consolider son appartenance à la communauté de communes et au pays de Fougères.
- > Affirmer un positionnement identitaire sur le territoire communautaire.
- > Définir une politique communautaire pour assurer une complémentarité au niveau des équipements.

LES SERVITUDES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL – (extrait du « porter à connaissance »)

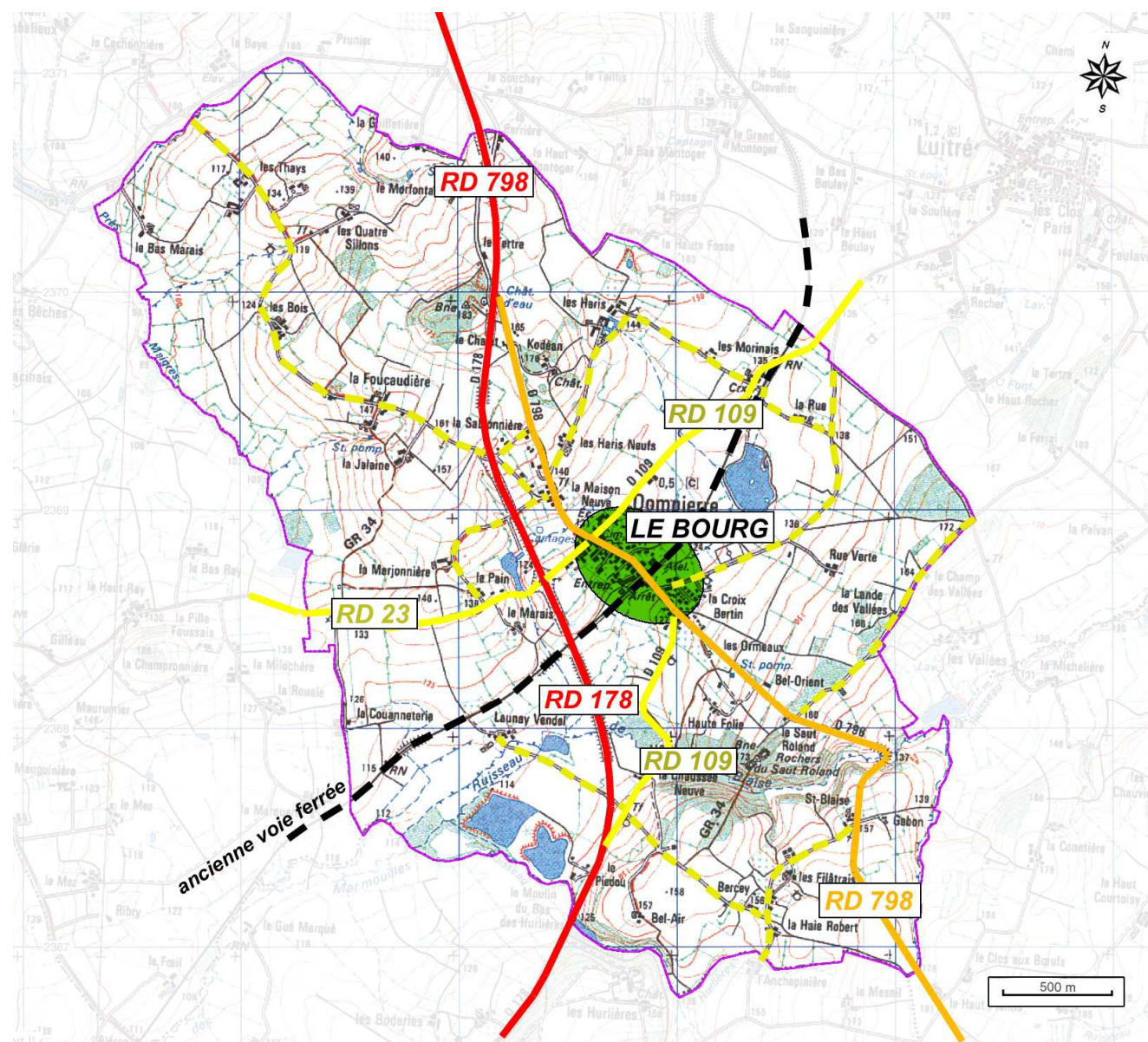
SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 8	Servitudes résultant des travaux de boisement et de reboisement exécuté par l'administration	Code forestier	contrat FFN	Bois de Kodéan	DDAF (annexe 15)
T 1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Loi du 15/07/1845 Décret du 22/03/1942 Loi n°66-1066 du 31/12/1966	Article 6 du décret du	Ligne Fougères - Vitré	S.N.C.F.
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	DAC Ouest (annexe 16)
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Loi du 8.4.1898 Code rural et loi du 16.12.1964, décret 59.96 du 7.1.1959 et décret 60.419 du 25.4.1960	Arrêté préfectoral du 25.3.1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	D.D.A.F.
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 4.8.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958 Décrets du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	DDE/BCDEE (annexe 11)

LES SERVITUDES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL– (extrait du « porter à connaissance »)

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
EL 7	Servitude d'alignement.	Edit de 1607 Décrets des 06.03.1961 (RD), 20.10.1962 (RN) et 14.03.1964 (VC).	Arrêté du 17/09/1879 Arrêté du 17/09/1879	RD 23 RD 109 .	DDE/Fougères La révision du P.L.U. doit être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de les maintenir.
PT 3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.	Loi n°52-223 du 27/02/1952 Décret n°62-273, 274, 275 du 12/03/1962 Article L.46 à L53, L66 à L71, R43 et D407 à D411 du code des postes et des télécommunications	Conventions de servitudes	câble n° RG 35.619 A Fougères - Vitré	France-Télécom URR Côte d'Armor-Ille et Vilaine (annexe 12)
AC 2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Loi du 02.05.1930	Arrêté du 05/03/1976 Décret du 19/01/1931 et du 24/08/1931	Site classé du Château de Kodéan et son parc Site classé Rochers et Lande du Saut Roland	DIREN SDAP (annexe 13)
AS1	Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables	Loi n° 64.1245 du 16/12/1964 Décret n° 61.859 du 01/08/1961 modifié par décret n° 67.1093 du 15/12/1967 Circulaire du 10/12/1962	Arrêté préfectoral du 11/12/2001	Captage des Bois	D.D.A.S.S. (annexe 14)

2. LE TERRITOIRE COMMUNAL : L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET L'ESPACE BÂTI

LE TERRITOIRE COMMUNAL – les infrastructures de transports terrestres



Autrefois, le bourg, au coeur de son territoire, était situé au croisement des axes routiers Vitré-Fougères / Fougères-Laval.

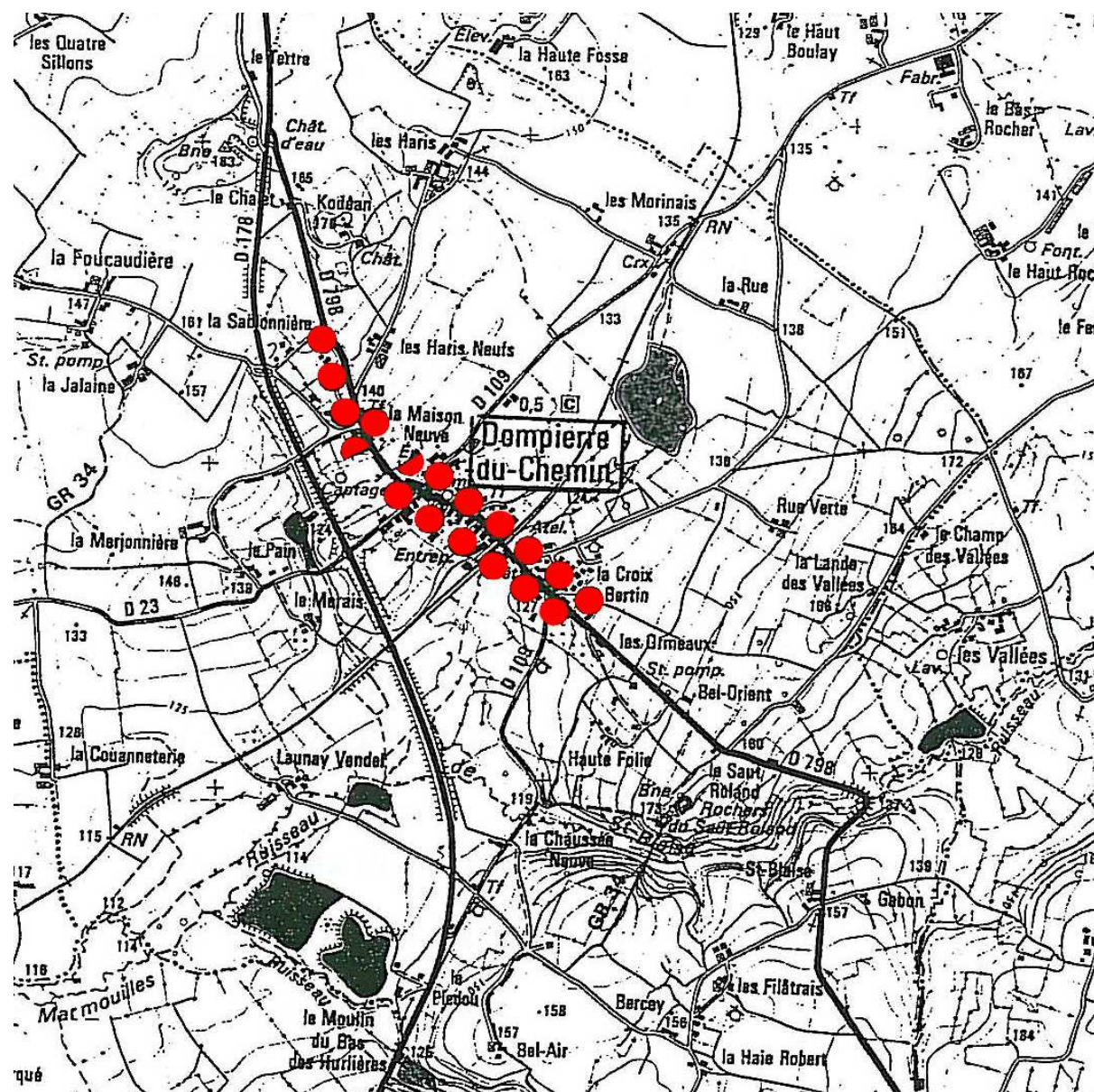
Le bourg de Dompierre du Chemin était également desservi par le train, ce qui renforçait la centralité du bourg.

Aujourd'hui, avec la désaffectation de la gare et la déviation du bourg, ce dernier se trouve en retrait par rapport au nouvel axe de communication (RD 178). Cette mise en retrait fait perdre au bourg de Dompierre du Chemin la polarité qu'il pouvait avoir.

La présence de la RD 178 (axe Vitré/Fougères) scinde le territoire communal du Nord au Sud et renforce la mise à l'écart du bourg de la partie Ouest du territoire.

Le bourg est traversé par la RD 798 reliant Laval à Fougères. Cet axe amène un flux important à l'intérieur du bourg. On retrouve également un point de conflit au croisement de la RD 798, 23 et 109 reliant le bourg de Dompierre du chemin à Luitré et Parcé.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – les infrastructures de transports terrestres



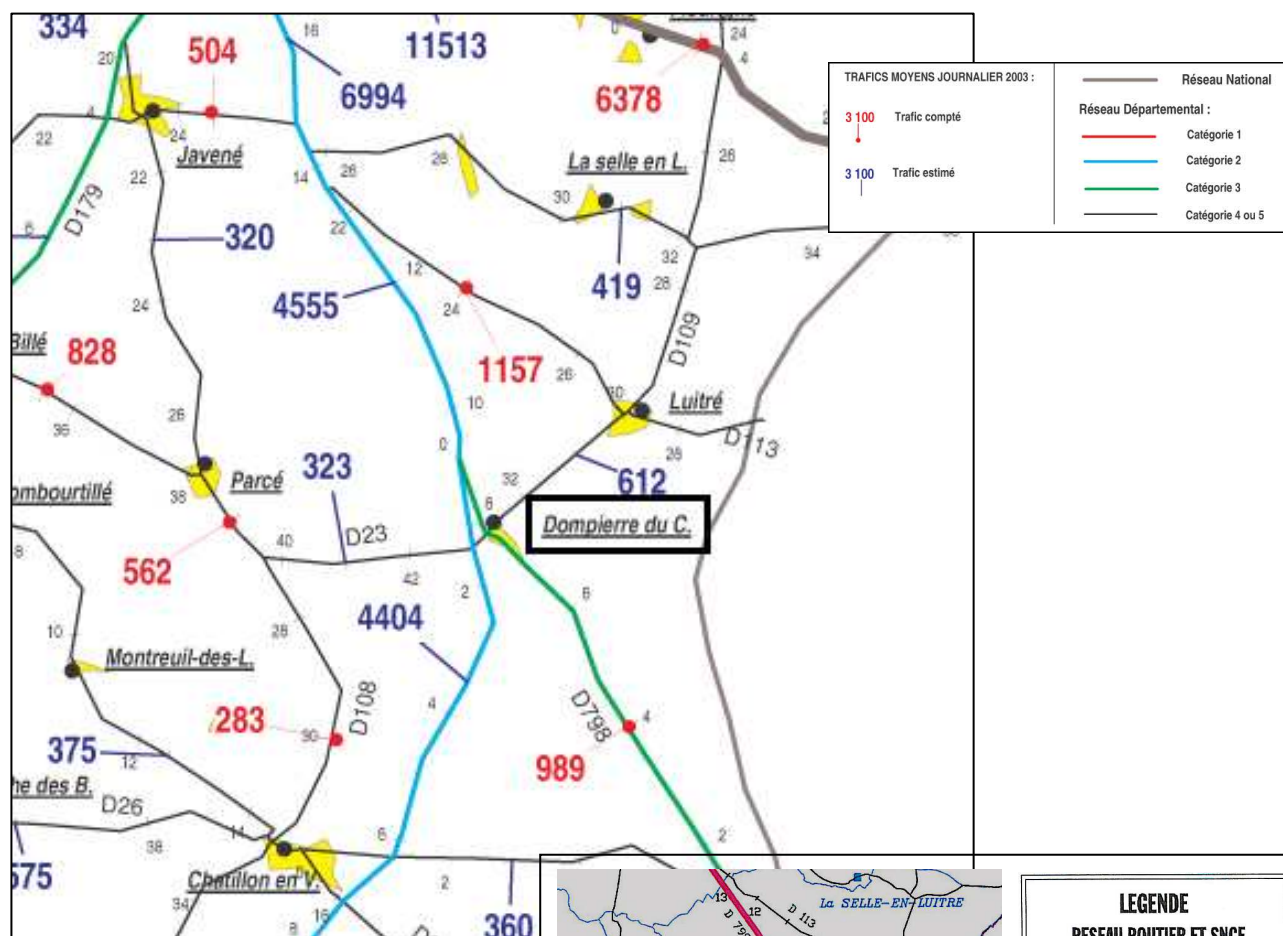
➔ Les marges de reculement au titre de l'art L. 111-1-4 :

La commune de Dompierre du Chemin est traversée par les routes départementales 178 et 798. Ces dernières sont classées en tant que routes à grande circulation pour lesquelles un recul de 75 m est applicable en dehors des espaces urbanisés (cf. schéma ci-contre).

◀ Repérage des espaces urbanisés n'étant pas soumis aux marges de reculement.

Source : Porter à connaissance

LE TERRITOIRE COMMUNAL – les infrastructures de transports terrestres



▲ Carte des trafics moyens journaliers. (source : Direction Départementale de l'Équipement)

► Carte des classements sonores. (source : Direction Départementale de l'Équipement)

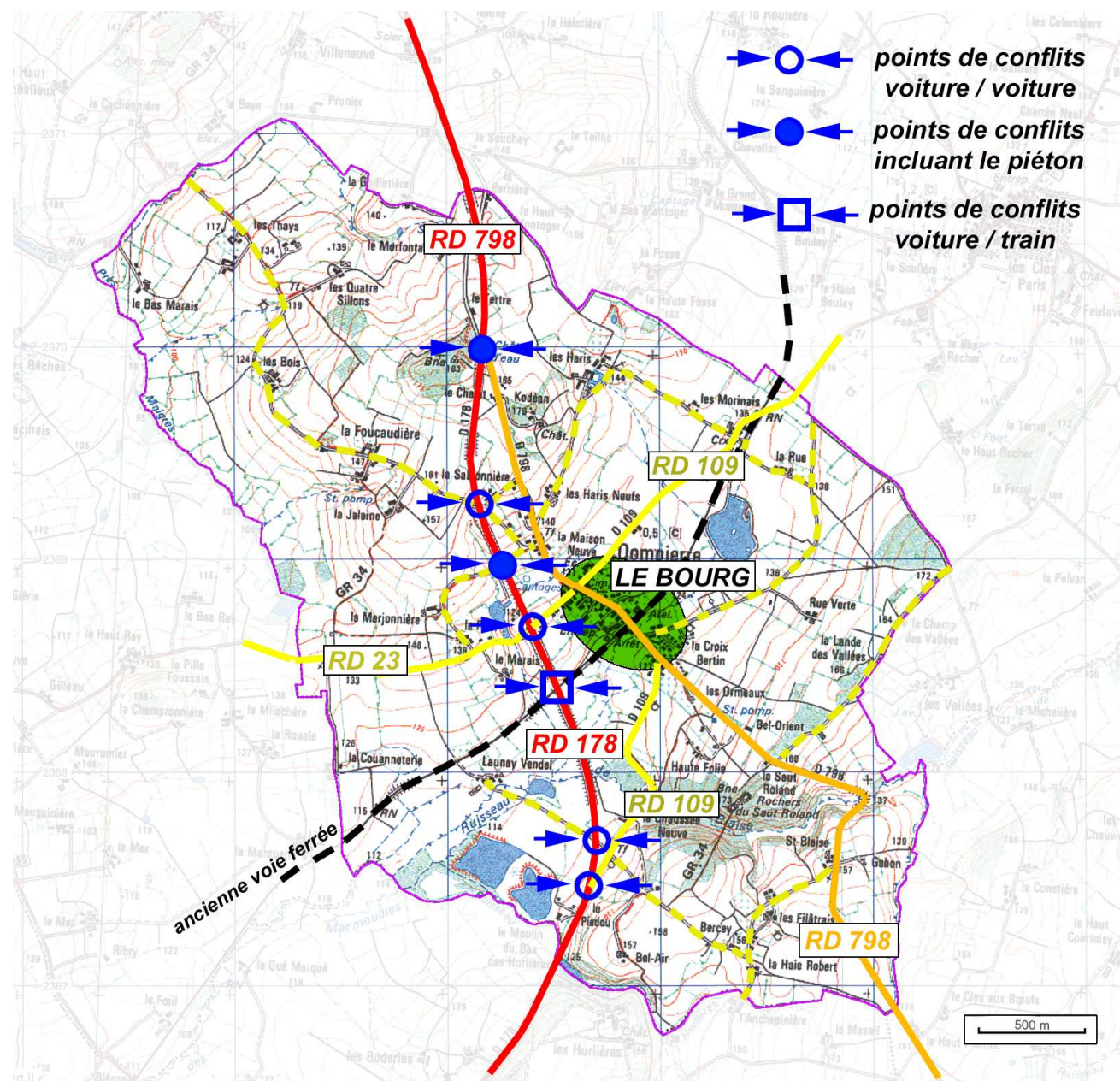
↳ Les flux routiers :

La voie de circulation la plus importante correspond à l'axe Vitré / Fougères formé par les routes départementales 178 et 798. Cet axe a un trafic estimé à 4404 véhicules / jour et est classé en 2^{ème} catégorie. Cette voie de communication ne fait que traverser le territoire communal. Trois autres routes départementales traversent le bourg de Dompierre, il s'agit de la RD 798, 109 et 23. Elles comptabilisent respectivement 989, 612 et 323 véhicules / jour. La RD 798 est une route touristique en direction de Laval. Bien qu'elle soit classée en 3^{ème} catégorie, elle est considérée comme structurante.

↳ Les nuisances sonores :

Une partie de la RD 798 au Nord du territoire a été recensée au regard de la loi n°92.444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. A ce titre, elle a été classée en 3^{ème} catégorie.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – les infrastructures de transports terrestres



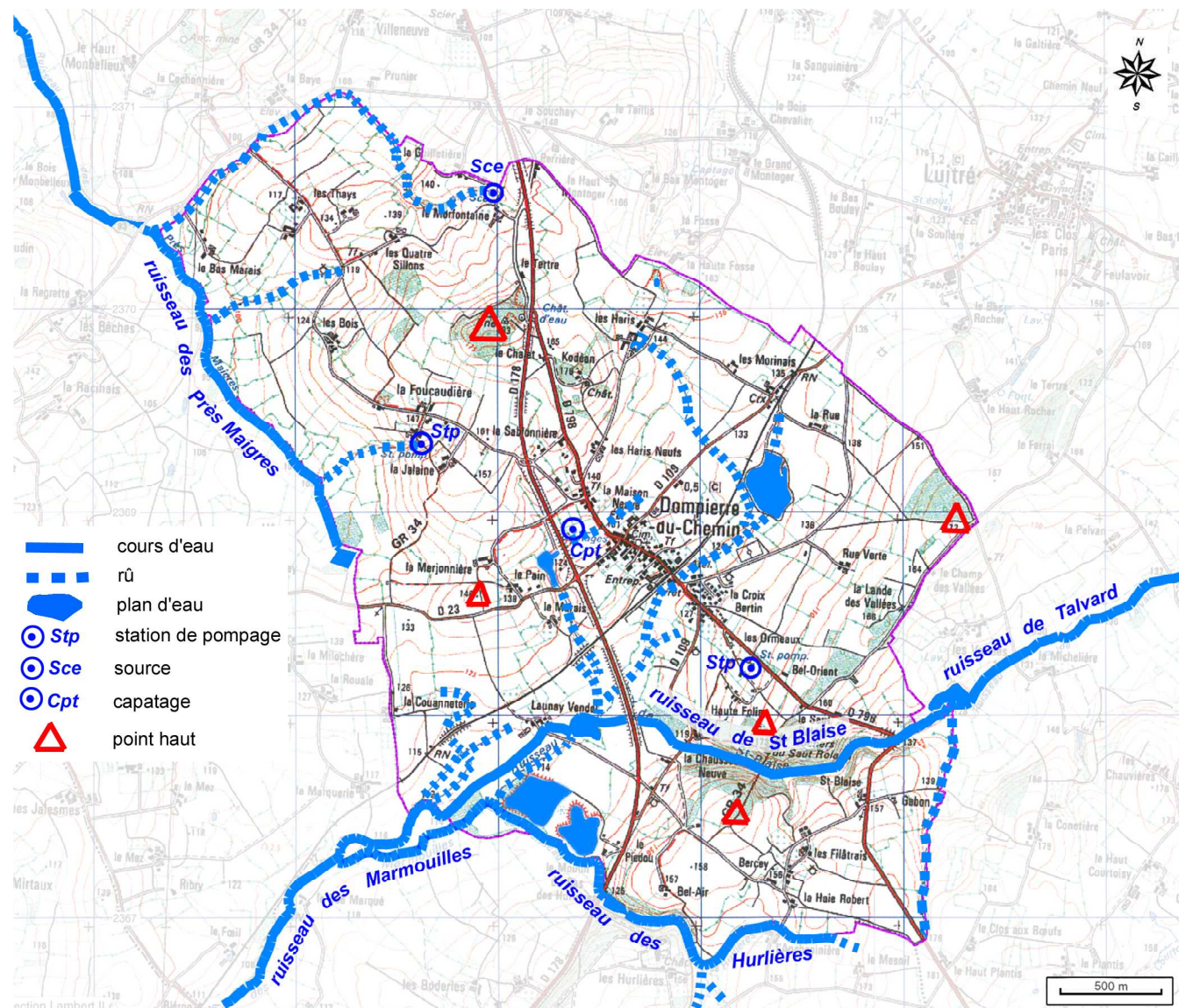
→ Les risques de conflits :

A l'échelle du territoire, les risques de conflits d'usages entre les voitures sont tous présents au long de la RD 178 et sont dû à :

- la fréquentation importante de la RD 178,
- la multiplicité des intersections au long de la RD 178 (6 intersections sur 2 Km),
- le type d'intersection (route classée à grande circulation avec voirie communale ou route départementale à faible trafic),
- une visibilité réduite due au relief et à la courbure du tracé,
- le passage à niveau.

Les risques de conflits entre les piétons et les voitures sont présents aux intersections entre les chemins de randonnées et la RD 178.

LE TERRITOIRE COMMUNAL - L'HYDROGRAPHIE



Le territoire communal est délimité par les cours d'eau du ruisseau des Prés Maigres, des Marmouilles et des Hurlières ainsi que par deux rus sur les limites Nord et Sud. Les principaux cours d'eau présents sur le territoire communal sont :

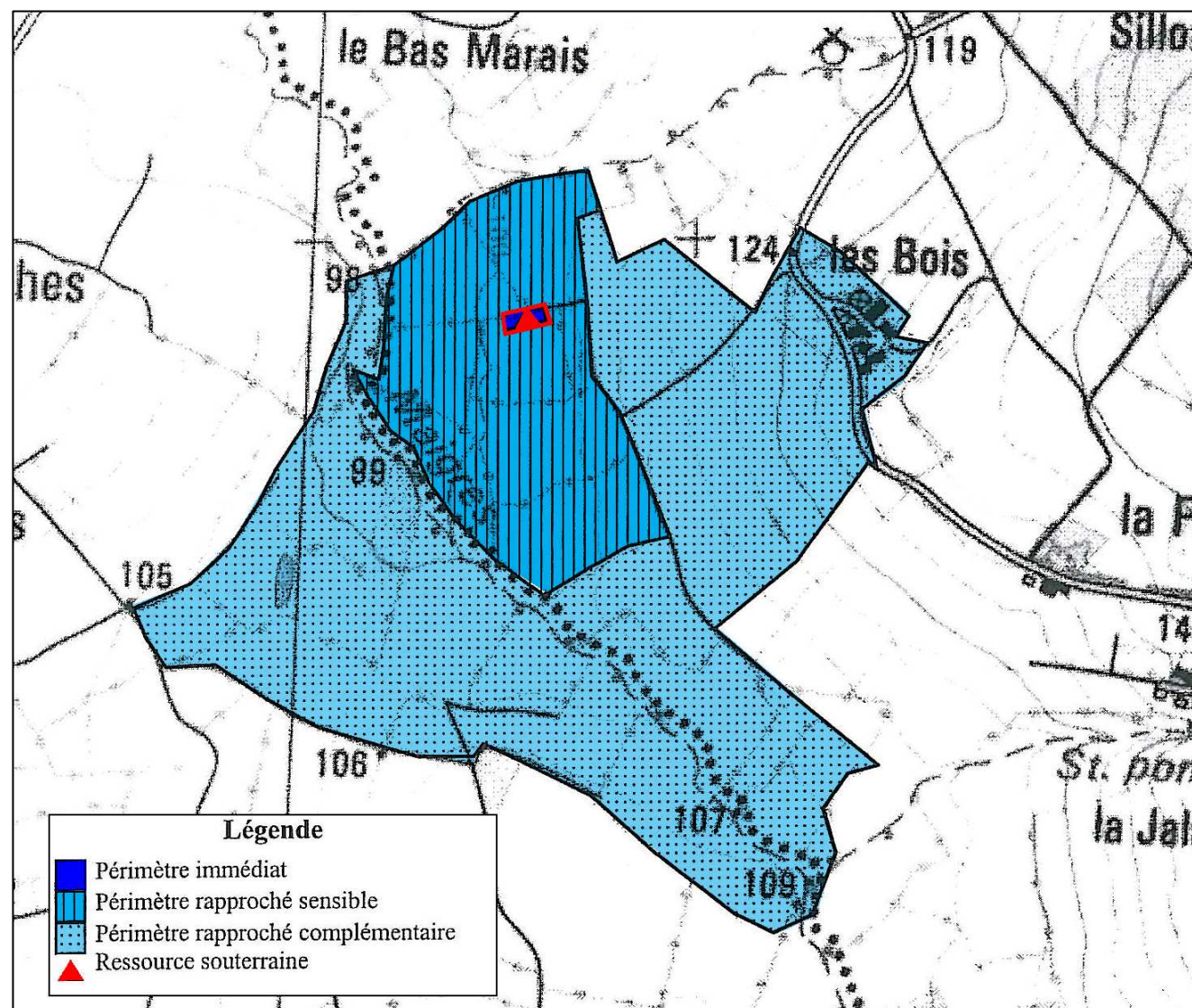
- le ruisseau des Prés Maigres situé sur la limite Nord,
- les ruisseaux des Marmouilles, de St Blaise et de Talvard qui forment la vallée du Saut Roland,
- le ruisseau des Hurlières qui marque la limite Sud.

De nombreux rus sillonnent le territoire communal et attestent le caractère humide des zones planes de fond de vallées.

Ainsi, on remarque aisément la large vallée qui sectionne le territoire du Nord-Est au Sud-Ouest et où s'est implanté le village. Quelques plans d'eau renforcent l'identité de cette large vallée.

On remarque également, plus au Nord, la présence d'une vallée de moindre importance et assez large.

Par ailleurs, au Sud, enserrée par le relief, se situe une troisième vallée. Cette dernière a une configuration différente des deux autres puisqu'elle est encaissée et très étroite.



Il est à noter que la commune de Dompierre du chemin est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996. A ce titre, toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau devront être compatibles avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne. (ce document est présent dans le « Porter à Connaissance »).

Egalement, la commune est soumise au SAGE Vilaine (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2003. A ce titre, les zones humides listées dans ce SDAGE devront être prises en compte.

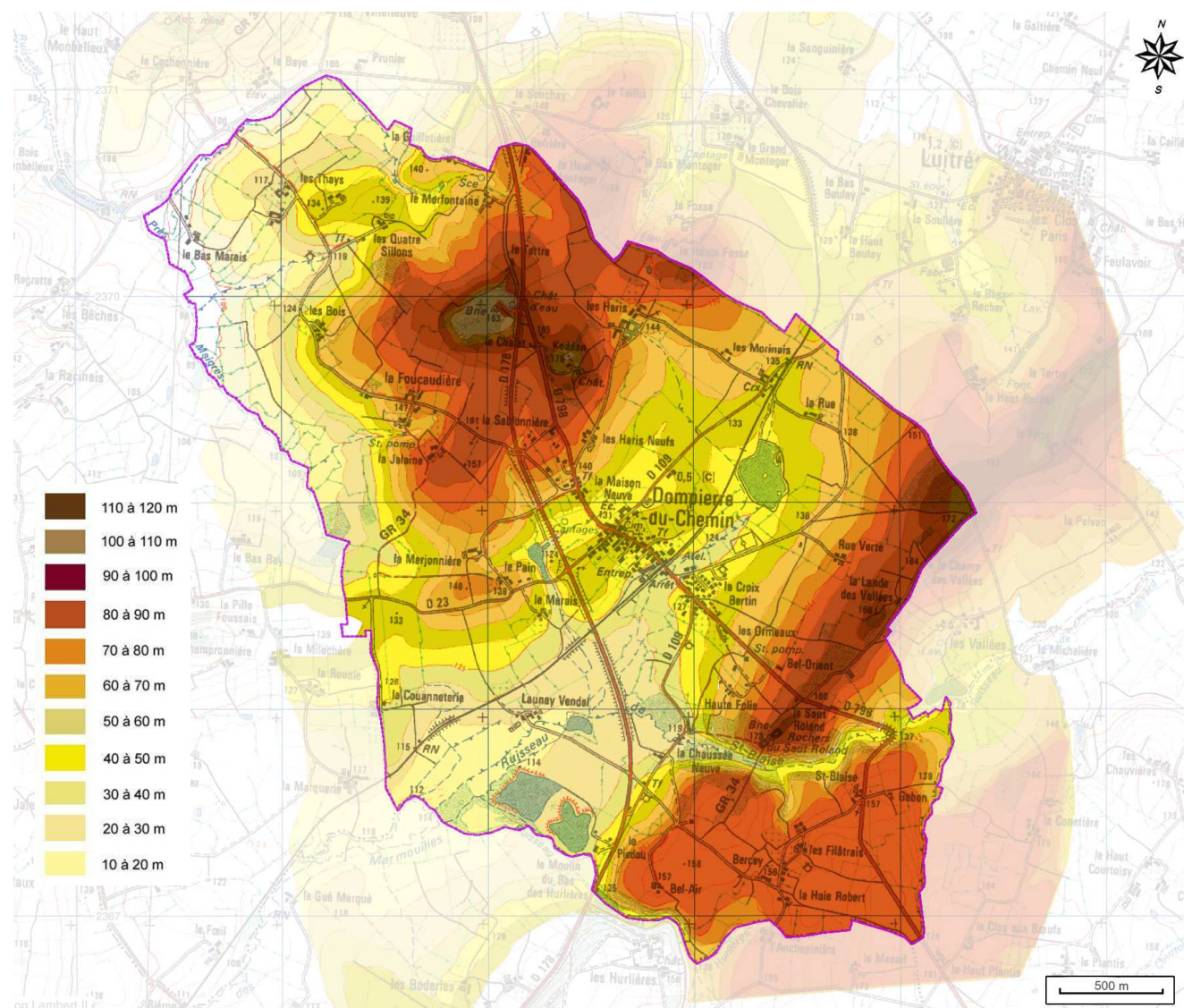
Les zones humides locales ainsi que les cours d'eau devront être identifiés et transmis à la commission locale de l'eau avant le 1^{er} avril 2008. Tous ces milieux humides inventoriés devront être protégés.

Au nord du territoire communal, au long du ruisseau des Pré Maigres, se situe un secteur de captage d'eau. Dans un souci de qualité, des périmètres de protections sont instaurés autour du point de captage. Ces périmètres devront être repris dans le plan de zonage et le règlement du document d'urbanisme.

→ Les risques naturels :

D'après la connaissance locale des élus, il existe quelques secteurs soumis aux risques d'inondation le long du St Blaise.

LE TERRITOIRE COMMUNAL - LA TOPOGRAPHIE



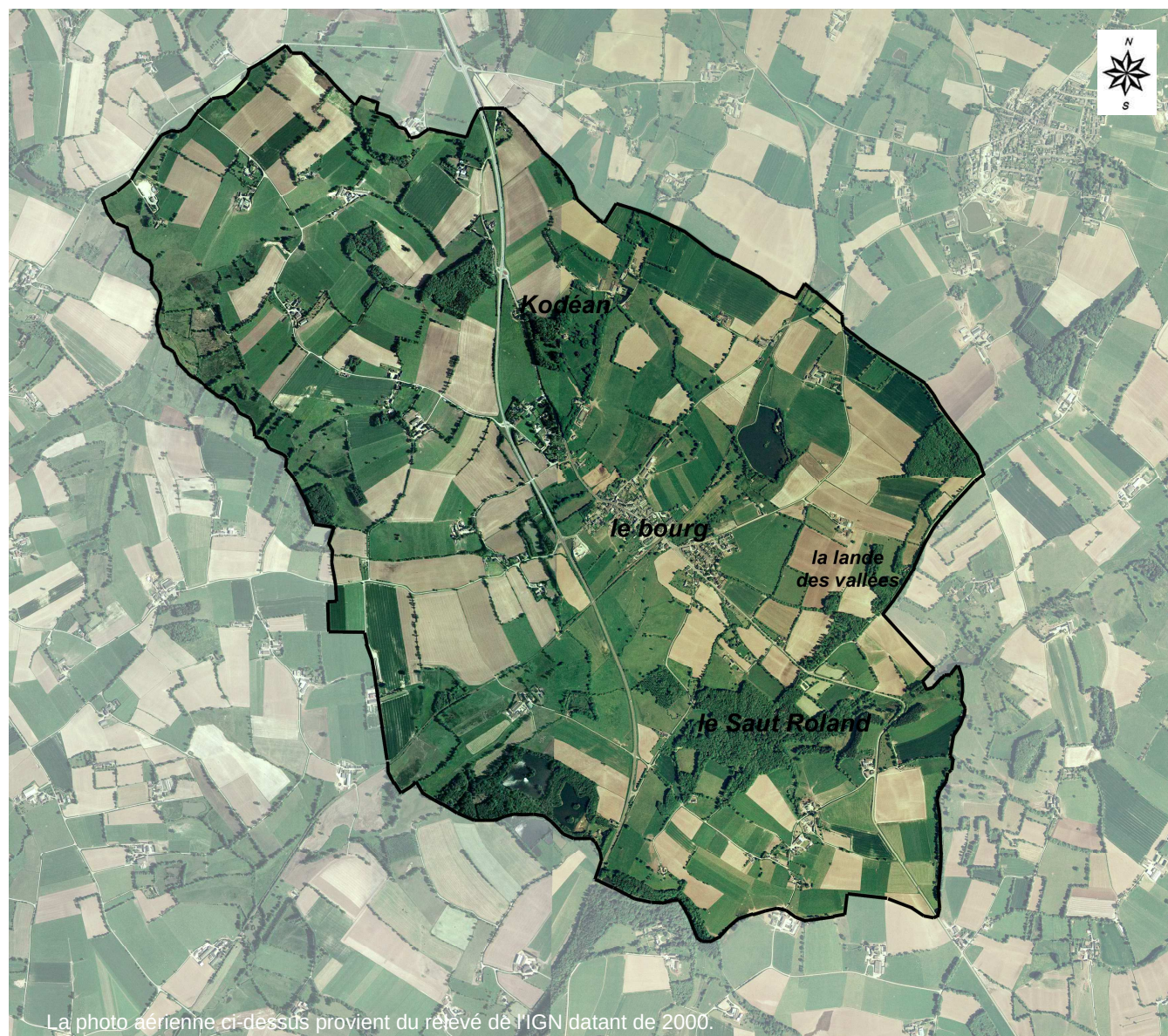
Le relief du territoire communal est très mouvementé. Les courbes de niveau s'échelonnent de 100 m à 190 m avec des pentes avoisinant les 30 %.

Malgré la faible superficie de la commune, la complexité du relief - avec ses différentes ruptures physiques - produit une grande richesse des paysages et sectionne le territoire en entités.

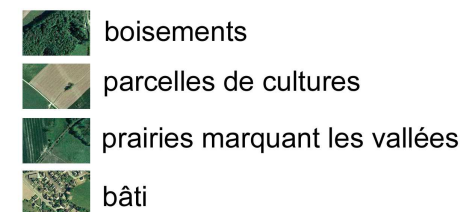
Le territoire communal se compose :

- sur la partie Nord-Ouest, d'une colline culminant à 183 m ;
- sur la partie Sud-Est, d'une barre rocheuse s'étirant du Nord au Sud et culminant à 160 m ainsi qu'un escarpement orienté Nord se prolongeant au Sud par un plateau ;
- dans sa partie Sud, d'une faille entre la barre rocheuse et l'escarpement ;
- dans sa partie centrale, d'une vallée plane et large, basse de 110 à 120 m et se prolongeant vers le Nord par un plateau.

Le bourg de Dompierre du chemin s'est implanté sur un plateau exposé Sud légèrement au dessus de la vallée principale.



La photo aérienne ci-dessus provient du relevé de l'IGN datant de 2000.



On lit quatre grandes composantes sur le territoire communal :

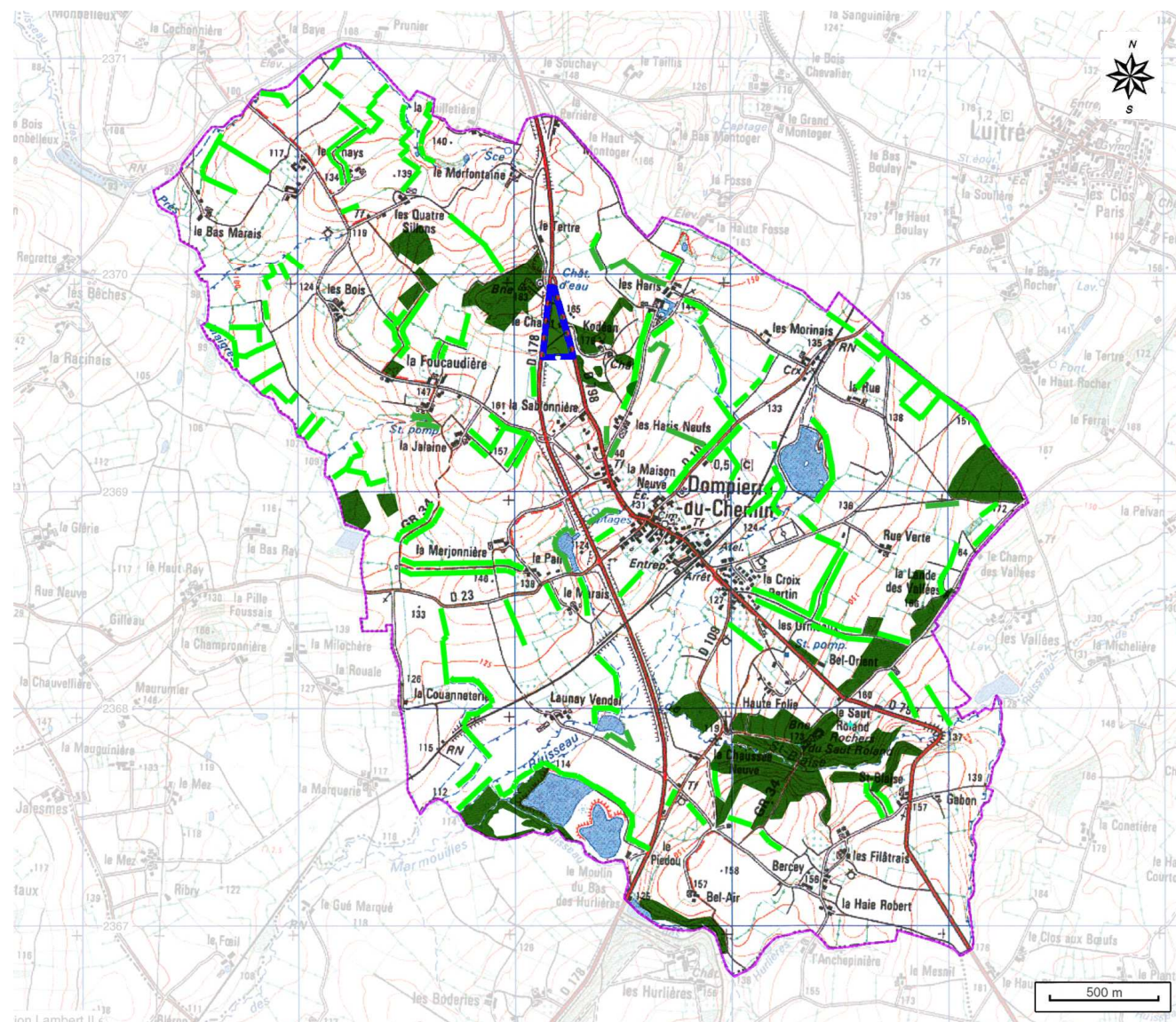
↪ Les surfaces de cultures, caractérisées par de vastes parcelles non délimitées par des haies bocagères, reflètent l'évolution des pratiques agraires et forment une mosaïque évoluant au fil de saisons. On retrouve ce type de surface à l'Est et à l'Ouest du bourg ainsi qu'au Sud près de la limite communale.

↪ Les parties boisées sont disséminées de part et d'autre du bourg suivant un axe Nord/sud. Les deux principales parties boisées se situent au *Rocher du Saut Roland* et près du *Chant* et de *Kodéan*. Quelques boisements épars sont également présents vers *Bel Orient* et la *Lande des Vallées*.

↪ Les vallées, larges ou étroites, sont peu cultivées et ne présentent pas un parcellaire régulier bien marqué. La principale vallée traverse le territoire suivant un axe Nord-Est / Sud-Ouest et passe par le bourg.

↪ Le bâti est concentré essentiellement au niveau bourg et du hameau de la *Sablonnière*.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – LES BOISEMENTS ET HAIES BOCAGERES



Les principaux boisements présents sur le territoire communal se réunissent en deux secteurs :

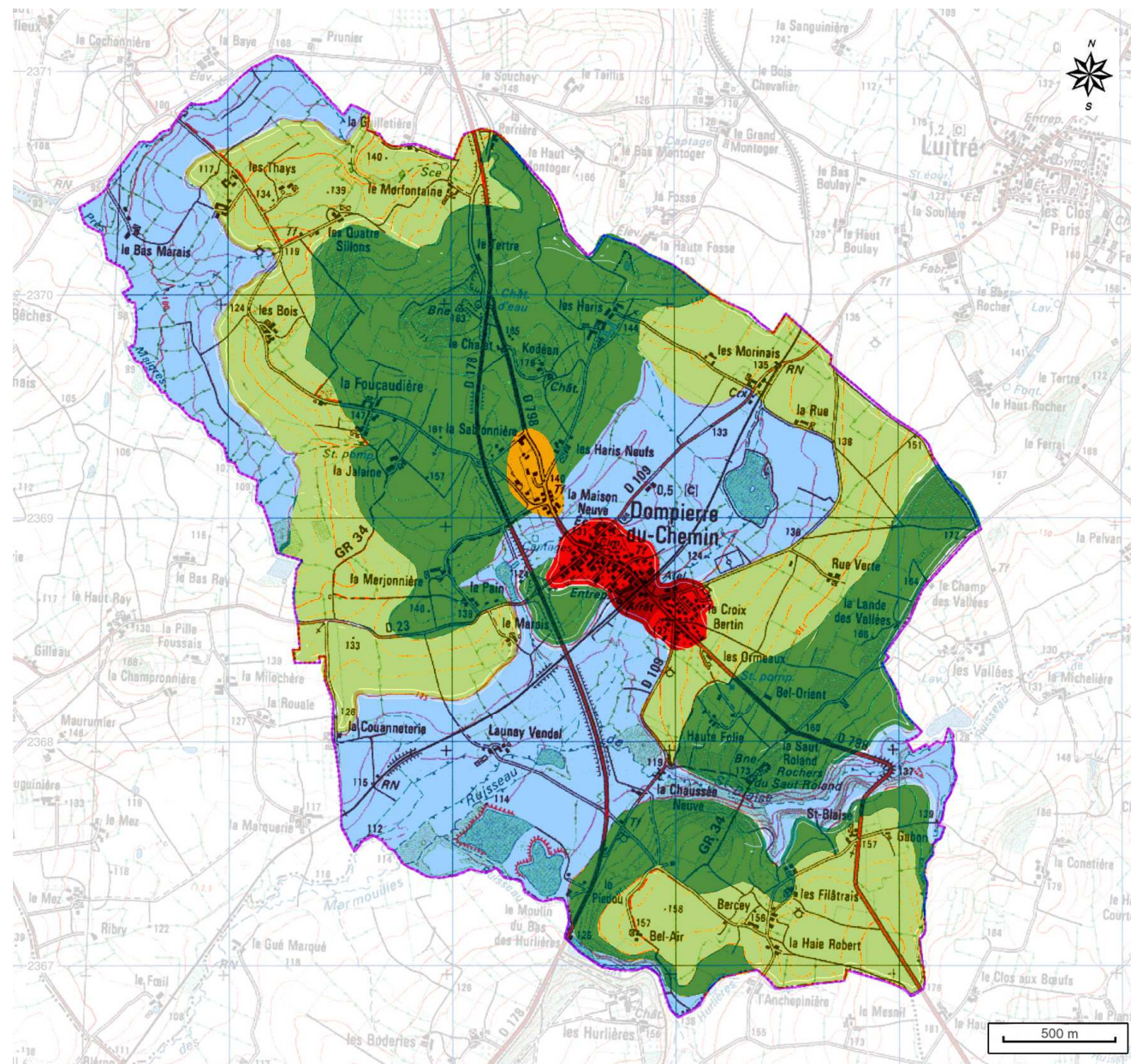
- les boisements situés sur les hauteurs de Kodéan et de la Foucaudière,
- les boisements présents sur les hauteurs et dans la vallée du Saut Roland.

Si on transpose ces boisements sur la carte du relief, on remarque qu'il y a une concordance entre les parties boisées et les parties hautes de la commune. Ces massifs boisés apparaissent donc comme des repères visuels et identitaires.

Quelques boisements épars se retrouvent également dans les fonds de vallées, notamment le long du cours d'eau des Hurlières et des Prés Maigres.

Mis à part le maillage bocager présent au fond de la vallée du ruisseau des Prés Maigres, le réseau des haies bocagères est peu développé voir décousu. On retrouve quelques haies principalement dans le fond des vallées. Les coteaux et plateaux en sont exempts. Les haies bocagères restantes permettent d'assurer une couture visuelle entre les différentes masses arborées. Dans l'ensemble, les masses arborées (boisements et haies) apparaissent lâches.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : les entités paysagères



Les paysages de Dompierre du Chemin se déclinent en quatre entités suivant la couverture végétale, le relief, l'hydrographie ainsi que les écosystèmes qui les composent :

LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : l'entité des buttes et des coteaux



Cette entité paysagère, composée de buttes et de coteaux, reflète le caractère mouvementé du relief du territoire puisqu'elle met en évidence les hauteurs de la commune. On remarque deux secteurs hauts :

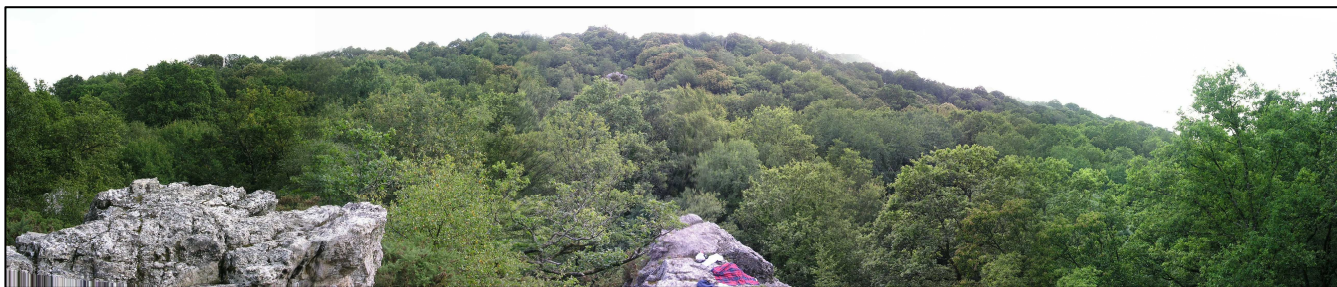
- un ensemble de buttes, culminant à 183 m, entre la Foucaudière et Kodéan,
- les pointes rocheuses du Saut Roland hautes de 173 m.



- L'ensemble de buttes : affirmant les hauteurs Nord du territoire, cet ensemble présente des vallonements assez homogènes et doux. Seuls les deux principaux sommets sont arborés. Les autres buttes ainsi que les coteaux sont cultivés et ne présentent que quelques boisements épars. Ils sont donc ouverts visuellement. Le caractère fermé de cette portion de paysage est dû au relief.

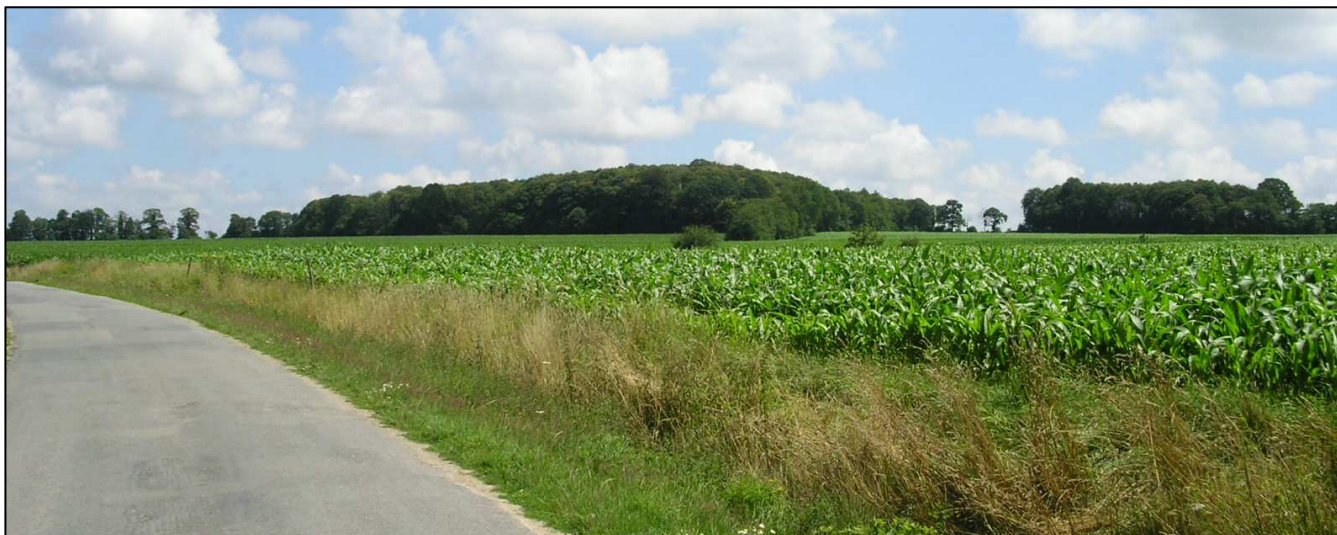
▲ Ensemble de butte formant les hauteurs au Nord du territoire.
Tout en haut, les deux sommets boisés.
Ci-dessus, les coteaux cultivés des buttes.
Ci-contre, la butte boisée abritant le château de Kodéan.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : l'entité des buttes et des coteaux



▲ Les pointes rocheuses, surplombant la vallée, d'où naquit la légende du Saut Roland.

- Les pointes rocheuses du Saut Roland : elles marquent le territoire suivant un axe Nord-Est / Sud-Ouest et présentent des coteaux très pentus sur leurs parties Sud. Cette « barre rocheuse » est coupée, dans sa partie Sud, à sa perpendiculaire par une vallée qui met en évidence ces deux pointes rocheuses. Leurs hauteurs, boisées, renforcent leur rôle de repère visuel. Cet un paysage très chahuté et fermé.



▲ Plus au Nord, les boisements contigus à ceux du Saut Roland, marquent les hauteurs.



▲ La grande vallée plate au Nord du bourg



▲ La grande vallée plate au Sud du territoire.



▲ La grande vallée plate au Sud du territoire.

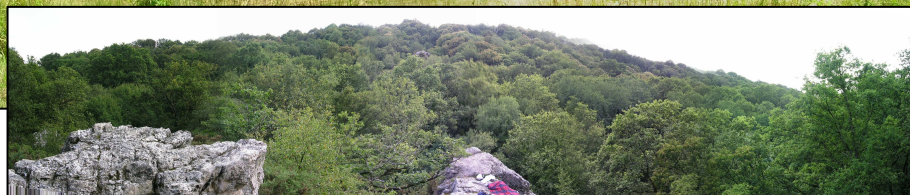
Les vallées sillonnant le territoire communal sont au nombre de quatre :

- la grande vallée plate : elle est constituée en partie par les cours d'eau des Marmouilles et du St Blaise ainsi que par un chevelu hydrographique important sectionnant le territoire communal en son centre suivant un axe Nord-Est / Sud-Ouest. Cette vallée est caractérisée par une planéité très prononcée et par une largeur importante au regard de la superficie de la commune. Ce fond de vallée est constitué majoritairement de prairies humides ainsi que de quelques peupleraies. On retrouve également sur les parties moins humides au Nord du bourg quelques surfaces cultivées. On peut constater sur certaines parties des remblais diminuant le caractère humide de ces fonds de vallées (cf. photo ci-contre). C'est un paysage très ouvert offrant des vues lointaines vers les buttes boisées et enserrant la partie basse du bourg.

- la vallée du ruisseau des Hurlières : de petite taille, boisée, elle marque la limite communale Sud.



▲ L'entrée de la vallée du Saut Roland du côté de la grande vallée plate.



▲ Les pointes rocheuses du Saut Roland émergent des boisements.



▲ Au loin, les arbres marquent la vallée du ruisseau des Près Maigres.

- la vallée du Saut Roland : elle constitue le prolongement de la grande vallée plate dans la partie Sud de la commune. Elle est très profonde et étroite. La totalité du fond de vallée est boisé. Elle est d'une très grande qualité tant d'un point de vue paysager qu'écologique et historique. Avec l'existence de la légende du Saut Roland, cette vallée représente l'identité de la commune.

La photographie ci-dessous montre les roches du Saut Roland entourées d'un paysage de lande avant la colonisation de ce site par les feuillus. Autrefois, le site rocheux du Saut Roland était une carrière d'où l'on extrayait des quartzites pour empierrer les voies.



- la vallée du ruisseau des Près Maigres : elle constitue la limite Est de la commune. C'est une vallée assez large avec un fond plat courant à une altitude moyenne de 95 m. Un maillage bocager ferme visuellement le fond de cette vallée et confère à cette vallée une identité forte.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – PAYSAGE : l'entité des *plateaux de cultures*



▲ Plateau de cultures situé entre les hauteurs du Saut Roland et la grande vallée plate.

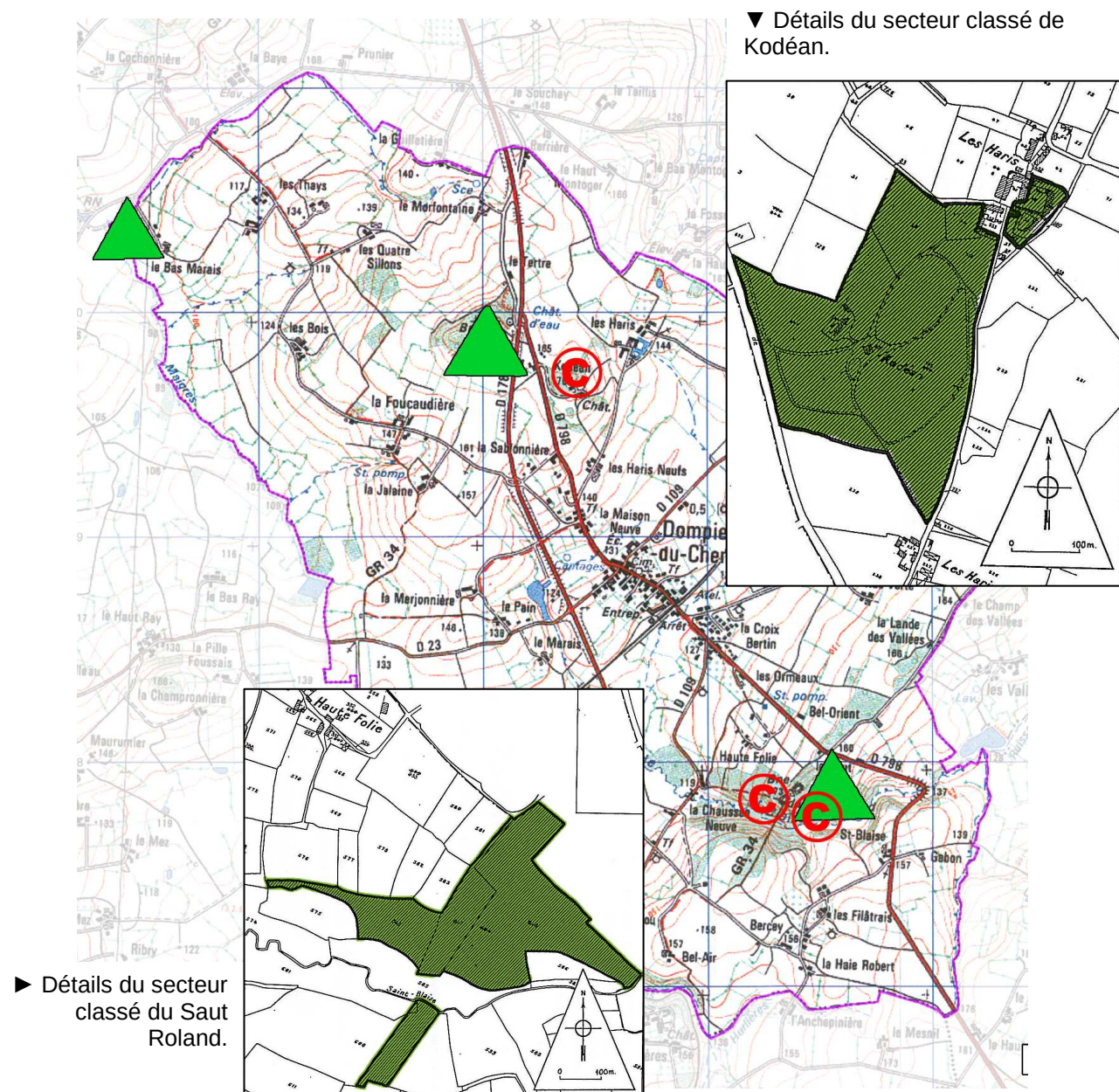
Ils constituent un paysage très ouvert et se situent sur un palier intermédiaire entre les vallées et les hauteurs de la commune. Ils sont vastes, déstructurés et composés de grandes parcelles cultivées. Sur ces plateaux, on ne retrouve pratiquement pas d'arbres et ni de haies bocagères. Cette entité reflète l'évolution des pratiques agricoles.



▲ Plateau de cultures orienté Sud s'inclinant vers la grande vallée plate.



▲ Plateau de cultures sur les hauteurs, au Sud du territoire.



▲ Espace Naturel d'Intérêts Ecologiques et Paysagers

Ⓢ Sites classés

➤ Trois espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers ont été répertoriés par l'étude d'inventaire et de hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager réalisée en 1991 par le bureau d'étude Ouest-Aménagement sur le territoire de Dompiere du Chemin.

Il s'agit des secteurs proches des lieux-dits de :

- *Le Bas Marais*, au Nord-Ouest de la commune,
- *La Foucaudière*, *Kodéan* et *Le Tertre*, au Nord du bourg,
- *Le Saut Roland*, au Sud du Bourg.

➤ On recense également trois sites classés sur le territoire communal. On retrouve :

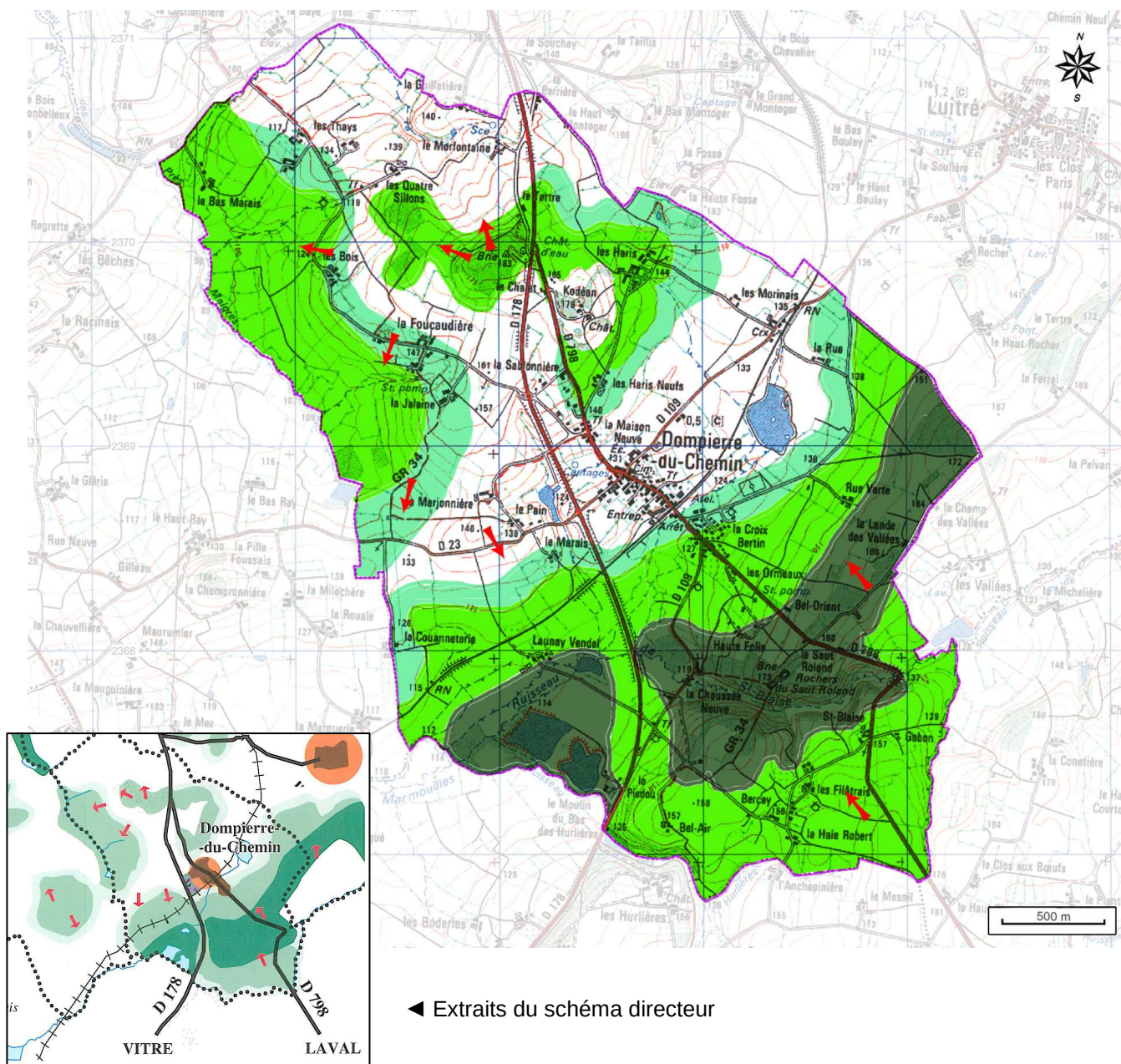
- *les arrêtes rocheuses du Saut Roland* (rivière jusqu'à 20 m de largeur) comprenant une superficie de 1 ha,
- *la lande du Saut Roland* entourant les rochers de ce nom sur une superficie de 4 ha,
- le parc attenant au château de Kodéan sur une superficie de 5 ha.

<u>Commune(s) :</u>
DOMPIERRE DU CHEMIN - PARCE
<u>Lieux-dits proches :</u>
Saut Roland
<u>Caractéristiques principales :</u>
Bois, étangs, rochers
<u>Ecologie :</u>
°Mosaïque de bois, étangs, ruisseau, parcelles agricoles sur site étendu
°Bois à dominance de Hêtres, Châtaigniers, Chênes en taillis avec résineux épars
°Bois humides à Saules, Bouleaux, Chênes autour des étangs, peupleraies
°Futaie claire et fougères autour du Saut Roland, fort intérêt faunistique
<u>Paysage :</u>
°Paysage diversifié et ouvert sur les abords
°Site caractéristique du Saut Roland et passage du GR 34
<u>Patrimoine :</u>
Site classé du 19 janvier 1931
<u>Cotation :</u>
Intérêt cantonal
<u>Sensibilités / Recommandations d'aménagements :</u>
°Maintenir en l'état
°Intégration paysagère des abords à envisager
°Limitation du bâti dans et aux abords du site

<u>Commune(s) :</u>
DOMPIERRE DU CHEMIN - PARCE
<u>Lieux-dits proches :</u>
La Foucaudière - Le Tertre
<u>Caractéristiques principales :</u>
Boisements d'environ 10 hectares
<u>Ecologie :</u>
°Boisements discontinus en sommet et mi-pente de colline
°Futaie de Hêtres, Châtaigniers à sous bois de Houx et de Ronces et taillis de Chênes à sous bois de Myrtille et d'Ajonc
°Potentialité ornithologiques
<u>Paysage :</u>
°Boisement couronnant une éminence, point de vue d'un sommet
°Proximité du château de Kodéan
<u>Patrimoine :</u>
<u>Cotation :</u>
Intérêt communal
<u>Sensibilités / Recommandations d'aménagements :</u>
°Maintenir les boisements sans enrésiner et protéger les abords

<u>Commune(s) :</u>
DOMPIERRE DU CHEMIN - PARCE
<u>Lieux-dits proches :</u>
Le Bas Marais - Le Bas Ray
<u>Caractéristiques principales :</u>
Prairies humides, étang, peupleraie
<u>Ecologie :</u>
°En amont de la Z.N.I.E.F.F.de l'étang de Muez, ensemble linéaire de prairies humide, petits bois humide et peupleraies °Petit étang °Haies bocagères
<u>Paysage :</u>
Petite vallée bien visible des alentours, boisée, tranchant avec le paysage agricole voisin
<u>Patrimoine :</u>
<u>Cotation :</u>
Intérêt local
<u>Sensibilités / Recommandations d'aménagements :</u>
°Ruisseau d'alimentation du Muez : zone humide tampon à conserver °Forte sensibilité d'approche Est et Sud-Est: ne pas bâtir à proximité

LE TERRITOIRE COMMUNAL – LE PATRIMOINE NATUREL ET LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX



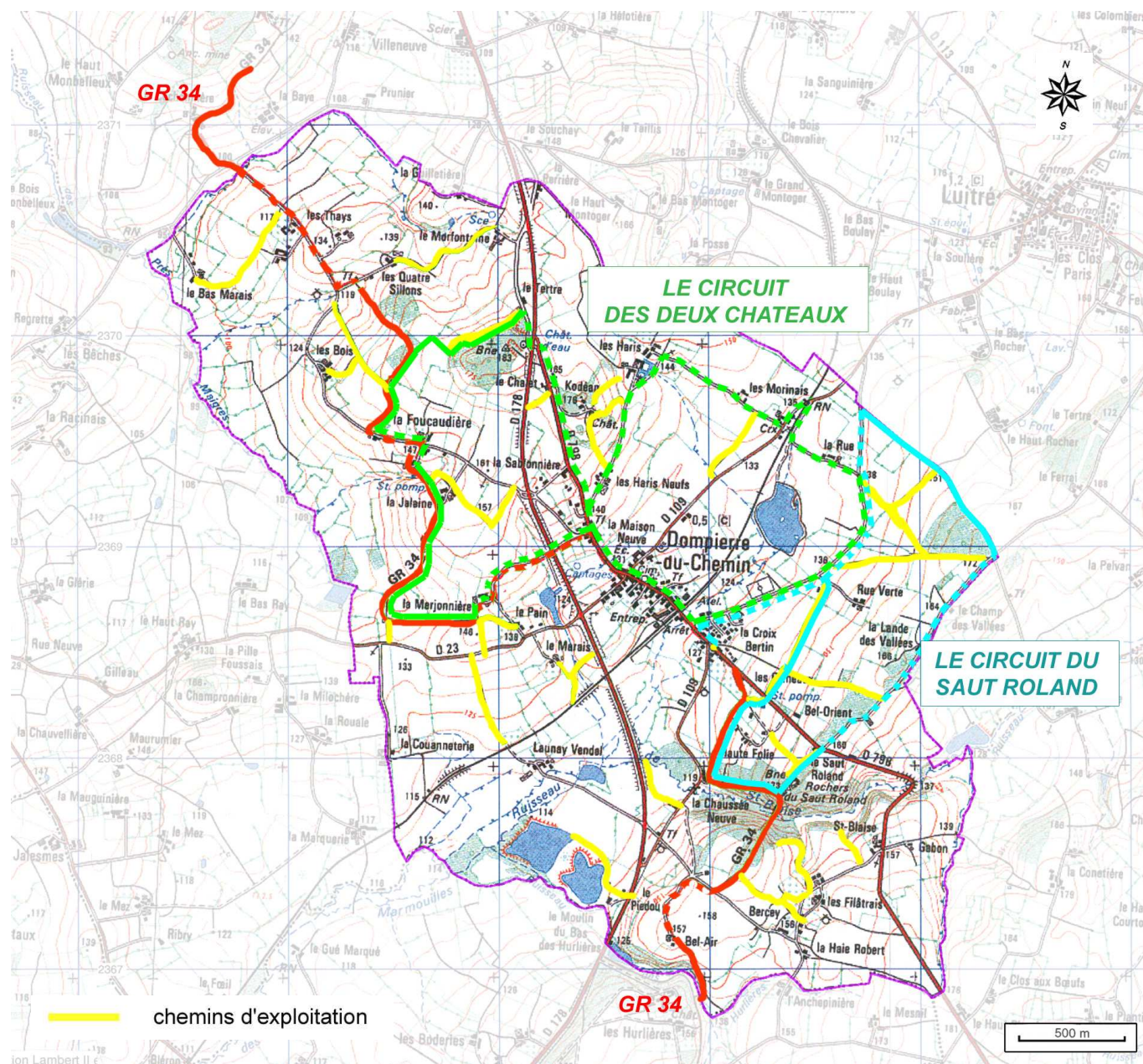
La commune appartient à la Communauté de Communes de Fougères Communauté et dépend du Canton de Fougères. Elle est comprise dans le périmètre du SCOT de Fougères en vigueur. (schéma directeur approuvé le 26/10/1995)

Le schéma directeur définit trois types de secteurs concernant le patrimoine naturel et précise également les points de vision privilégiés sur le paysage :

- Espace d'intérêt écologique
- Site d'intérêt paysager
- Zone d'approche du site
- panorama

Par ailleurs, il est à noter que le site du Saut Roland fait parti du domaine départemental au titre des Espaces Naturels Sensibles.

LE TERRITOIRE COMMUNAL – LES CHEMINS ET LE TOURISME



Deux circuits (*des deux châteaux* et *du Saut Roland*) sillonnent le territoire communal et permettent aux randonneurs de rejoindre les secteurs touristiques de la commune. Ces circuits empruntent en partie des chemins et majoritairement des voies de circulations routières.

Le GR 34 traverse le territoire et permet des connexions supplémentaires avec les circuits existants.

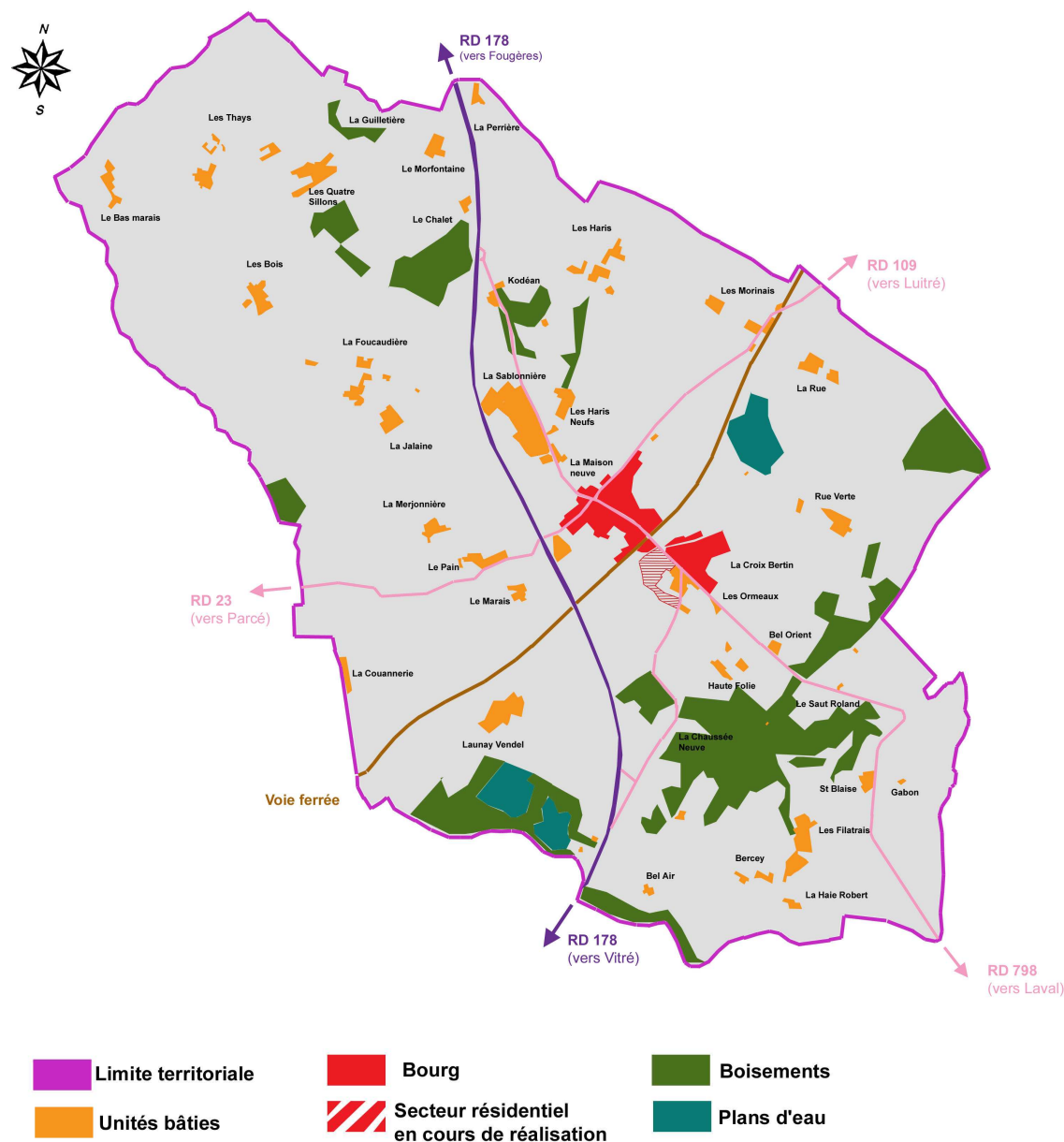
Par ailleurs, on remarque la présence de chemins d'exploitations.

Constats

- > La commune possède des boisements identitaires (les hauteurs de Kodéan, le Saut-Roland).
- > Le maillage bocager détendu, disparaît au profit des plateaux de culture.
- > Des actions ont été menées pour revaloriser certaines formations végétales (haies, boisements).
- > Le patrimoine naturel présente une richesse sur le territoire communal.
- > La présence de l'eau dans les paysages est une composante majeure (1/3 des paysages de la commune).
- > Les principaux chemins de randonnées empruntent pour la plupart les voies routières.

Enjeux

- > Apporter des mesures de protections en faveur des vallées et des boisements.
- > Maintenir et préserver les boisements ayant reçus des aides à la replantation.
- > Reconstituer le maillage bocager en appui sur les pratiques agraires actuelles.
- > Préserver et compléter les chemins existants.



L'occupation du territoire est conditionnée par les caractéristiques paysagères (topographie, secteur de vallée, boisements...), les limites physiques et le développement des activités agricoles.

La répartition des secteurs urbanisés tient compte de ces trois facteurs.

La RD 178 (axe Vitré/Fougères) traverse la commune du Nord au Sud et partage le territoire en deux secteurs.

La ligne de chemin de fer allant de Vitré à Fougères dessert la commune du Sud-Ouest au Nord-Est. Elle crée une limite physique au cœur même de l'agglomération.

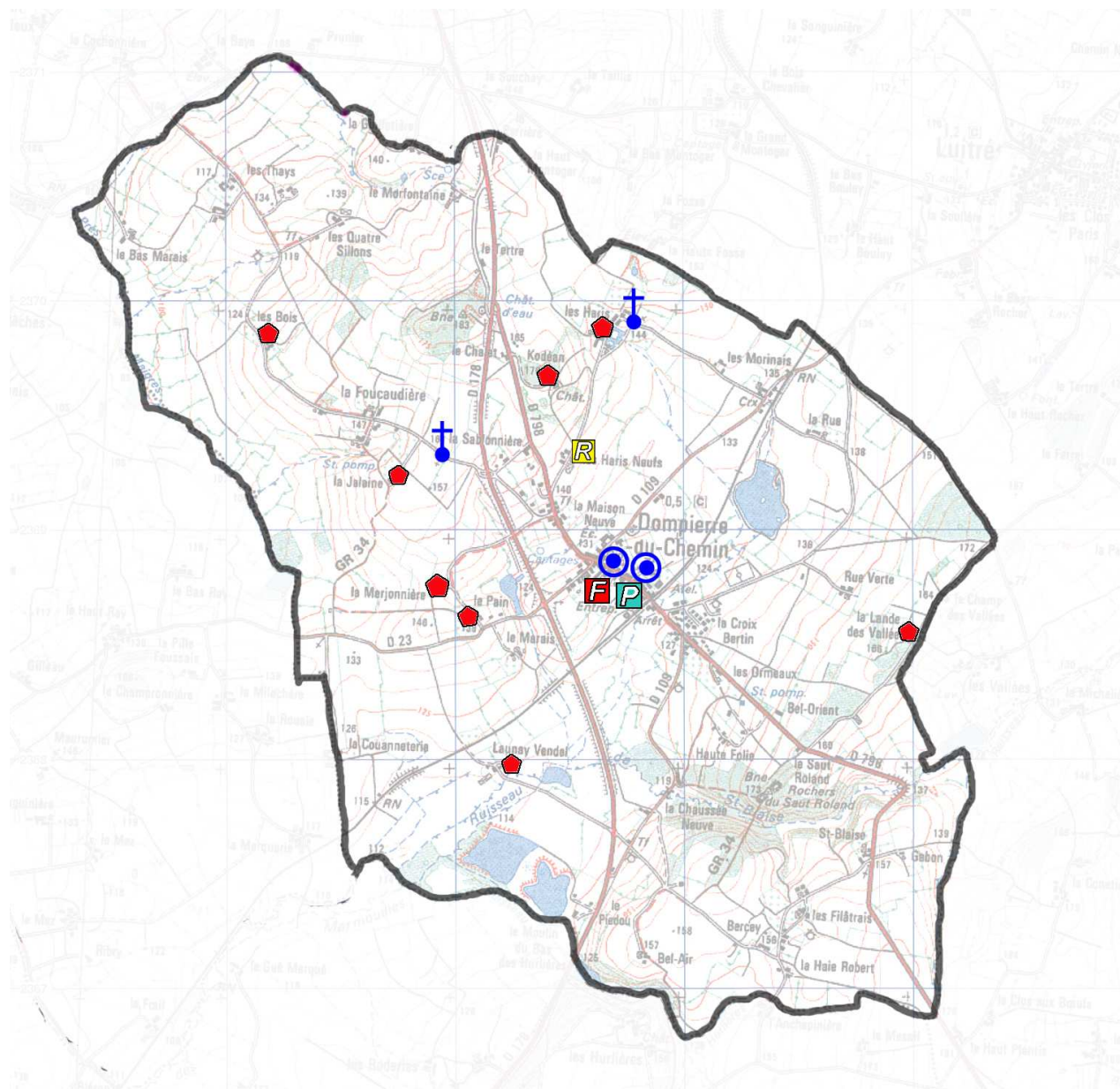
Le **centre bourg** occupe une position centrale par rapport au reste du territoire. Le bourg s'est développé plus au Sud, au-delà de la limite physique que représentent la vallée et la voie ferrée.

Le **hameau de la Sablonnière**, situé au Nord du centre traditionnel, constitue avec les hameaux de "Maison Neuve" un secteur aggloméré important et situé en proximité directe du centre traditionnel.

Le **secteur à l'Ouest de la RD 178** est caractérisé par un paysage largement ouvert. Une densité importante de hameaux et de petites unités bâties viennent se positionner en accroche sur les voies de dessertes secondaires.

Le **secteur Sud** est caractérisé par un paysage fermé contenant quelques petites unités bâties dispersées.

Le **secteur Est** est pratiquement vierge de toute urbanisation, quelques habitations sont présentes.



- ⊙ édifice religieux
- ✚ calvaire
- ⬠ habitat patrimonial
- Ⓜ ruine
- Ⓛ four à pain
- Ⓟ puits

La commune de Dompiere possède un patrimoine architectural de qualité principalement lié à l'habitat rural et dispersé sur l'ensemble du territoire.

Parmi ce patrimoine, certains sont recensés par la DRAC (habitat mentionné sur le plan ci-contre). On retrouve également dans le recensement DRAC l'église et le presbytère.

Par ailleurs, plusieurs bâtisses de caractères ainsi que quelques calvaires et puits sont présents sur le territoire. Ce patrimoine n'est pas recensé par la DRAC mais possède cependant une architecture formant l'identité de la commune.

Dans le pays de Fougères, les caractéristiques les plus répandues des constructions rurales anciennes sont les suivantes :

- * matériaux : - gros œuvre : granit, schiste, pan de bois, terre banchée
- couverture : ardoise, chaume, tuile plate

Pour la commune de Dompierre, la brique constitue un matériau identitaire, repris essentiellement dans le cas des encadrements d'ouvertures des bâtiments publics ou de commerces situés dans le centre bourg.

- * couverture : - toits longs à pans

- * Histoire : - XVI^{ème}, XVII^{ème}, XVIII^{ème}, XIX^{ème} avec un maximum de relevé de dates dans la seconde moitié du XVIII^{ème} et une chute rapide dans la seconde moitié du XIX^{ème}
Les bourgs sont fortement marqués par la construction du XIX^{ème} et plus encore de la seconde moitié de ce siècle.

Les constructions rurales peuvent être classées en trois catégories principales :

- habitat rurales (maison-ferme) dont la caractéristique fondamentale est qu'il assure une double fonction : fonction de résidence/fonction de production agricole
- l'habitat de bourg
- l'habitat noble ou de notable

➔ LE HAMEAU – COMPOSITION D'ENSEMBLE :

En campagne, l'habitat est de type dispersé avec une majorité de 2,3 ou 4 fermes. La grande majorité de ces fermes se compose de façon irrégulière autour d'une cour ouverte de forme quelconque avec un accès principal et des accès secondaires vers les champs ou vers d'autres bâtiments agricoles. La maison d'habitation est indépendante ou flanquée de dépendances.

Aucune ferme n'est de construction homogène. L'état actuel est le résultat d'une évolution ancienne qui s'est accélérée à la fin du XIX^{ème}

La ferme est composée du logis et de ses dépendances agricoles. Son organisation est variable car elle évolue dans le temps, il y a adaptation permanente à la fonction. Actuellement on observe une adaptation accélérée par les grandes mutations agricoles contemporaines.

Le petit Patrimoine tel que les puits, les fours à pain les calvaires de même que les bâtiments à usage d'habitation ou bien les granges, cellier ou bâtiments annexes... a été répertorié sur site. Ce recensement est non exhaustif, il permet de rendre compte de la richesse patrimoniale présente dans l'habitat rural des hameaux. Il prend en compte les fermes et maisons de caractères qui reprennent les éléments architecturaux identitaires de la commune.

Quelques exemples de bâtiments et de petits patrimoines, repérés sur la cartographie, permettent d'illustrer la diversité architecturale présente sur le territoire communal.

▼ Maison du 17-18^{ème} située dans le bourg, caractéristique de l'habitat traditionnel du cœur de bourg



▼ Propriété du 19^{ème} située en centre bourg.



▼ Maisons du début du 20^{ème} située dans le haut du bourg.



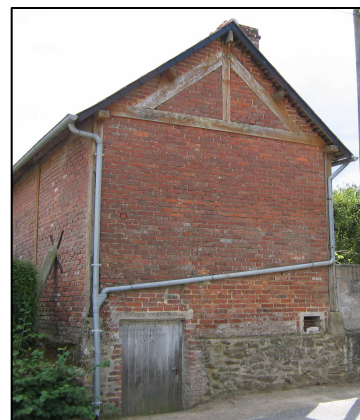
▼ ancienne gare datant du 19^{ème}.



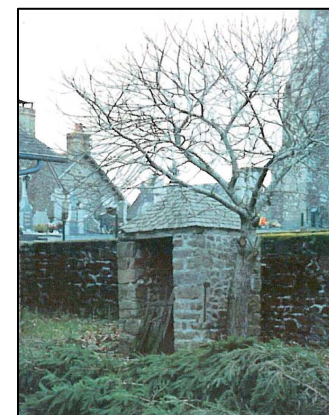
▼ bâtisse datant du 19^{ème} caractéristique des grandes demeures du centre traditionnel.



▼ Bâtiment en briques, datant du 19^{ème}, situé dans le bourg.



▼ ancien puits situé en centre bourg, face à l'église.



▼ Calvaire situé en centre bourg.





LIEU-DIT	TYPE DE CONSTRUCTION	EPOQUE	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
Les Haris	Manoir	18e siècle	Couverture de type toit à long pans en ardoise; pignon couvert. Gros œuvre en granite. Propriété privée; non protégé MH



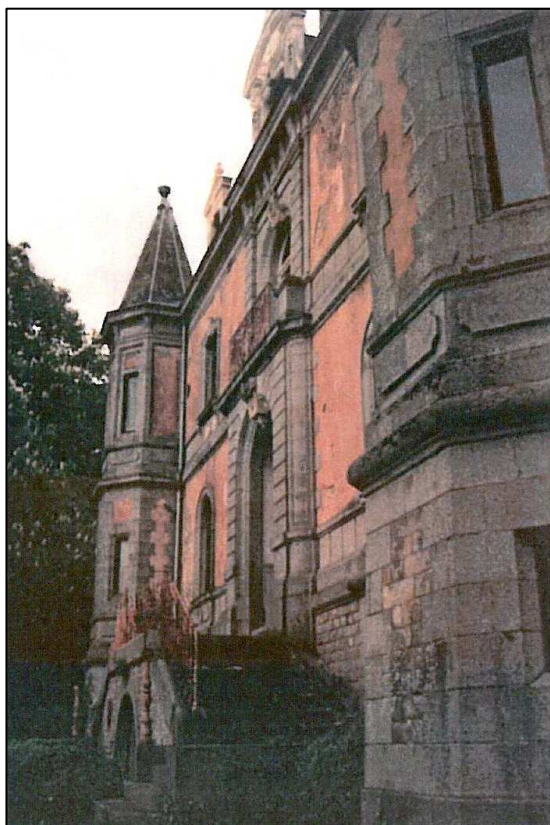
LIEU-DIT	TYPE DE CONSTRUCTION	EPOQUE	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
La Jalaine	Manoir	17e siècle	Couverture de type toit à long pans en ardoise; pignon couvert; toit polygonal. Gros œuvre en granite. Propriété privée en mauvaise état; non protégé MH



LIEU-DIT	TYPE DE CONSTRUCTION	EPOQUE	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
Launay Vendel	Manoir	17e; 18e; 19e siècle	Couverture de type toit à long pans en ardoise; pignon couvert. Gros œuvre en granite; schiste; appareil mixte. Propriété privée; non protégé MH



<u>LIEU-DIT</u>	<u>TYPE DE CONSTRUCTION</u>	<u>EPOQUE</u>	<u>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES</u>
Les Bois	Maison, dépendance agricole	16e siècle	Couverture de type toit à long pans en ardoise. Gros œuvre en granite; schiste; appareil mixte. Propriété privée en mauvaise état; non protégé MH



<u>LIEU-DIT</u>	<u>TYPE DE CONSTRUCTION</u>	<u>EPOQUE</u>	<u>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES</u>
Kodéan	Château	19e; 20e; siècle	Couverture de type toit à long pans; toit en pavillon et toit polygonal en ardoise et en zinc. Gros œuvre en granite; brique; enduit partiel. Plan symétrique. Propriété privée site inscrit MH depuis 1976

◀ *Façade du château de Kodéan*

▼ *le château de Kodéan dans son parc.*





ADRESSE	TYPE DE CONSTRUCTION	EPOQUE	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
Centre bourg	Eglise paroissiale St Pierre	12e; 14e; 15e(?); 17e; 2e quart de 19e siècle	Couverture de type toit à long pans; noue; pignon couvert; flèche polygonal. Gros œuvre en granite; schiste; appareil mixte. Plan allongé; lanbris de couverture; clocher-porche; chevet plat. Propriété



ADRESSE	TYPE DE CONSTRUCTION	EPOQUE	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
à 50m à l'est de l'église	Presbytère	18e siècle	Couverture de type toit à long pans en ardoise; pignon couvert toit conique. Gros œuvre en granite; schiste; appareil mixte. Propriété de la commune; non protégé MH



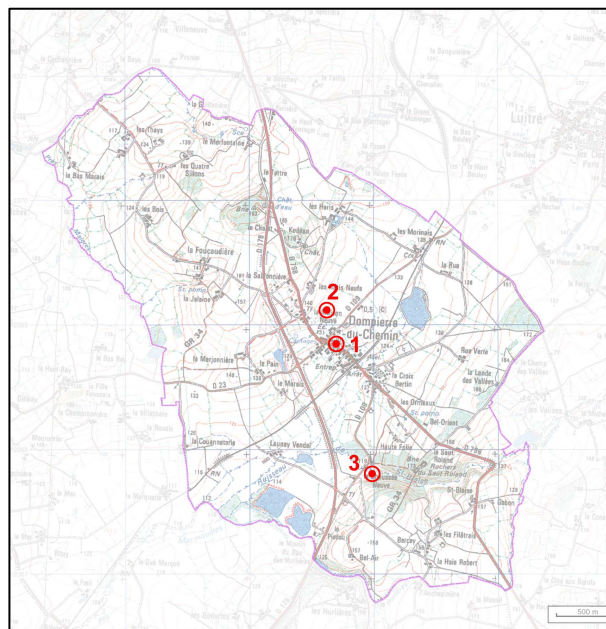
LE TERRITOIRE COMMUNAL – LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service des sites archéologique a recensé trois sites archéologiques sur le territoire de Dompierre du Chemin pour lesquels doivent s'appliquer la loi n°2001-44 et le décret 2002-89.

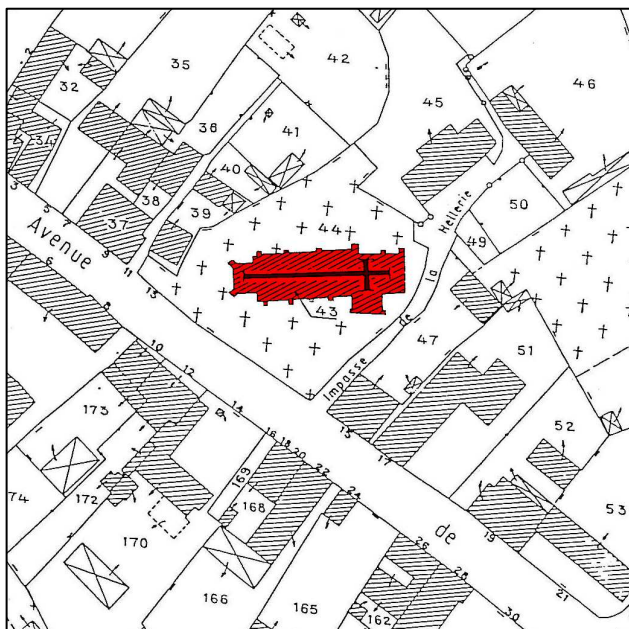
▼ Liste des sites archéologiques

N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono debut	Chrono fin	Vestiges	Parcelles	Protection
1	LE BOURG	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	église	1992 :AA.43;	2
2		Néolithique	Néolithique		NON LOC;	Pour information
3		Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enceinte	1990 :B3.601.;	2

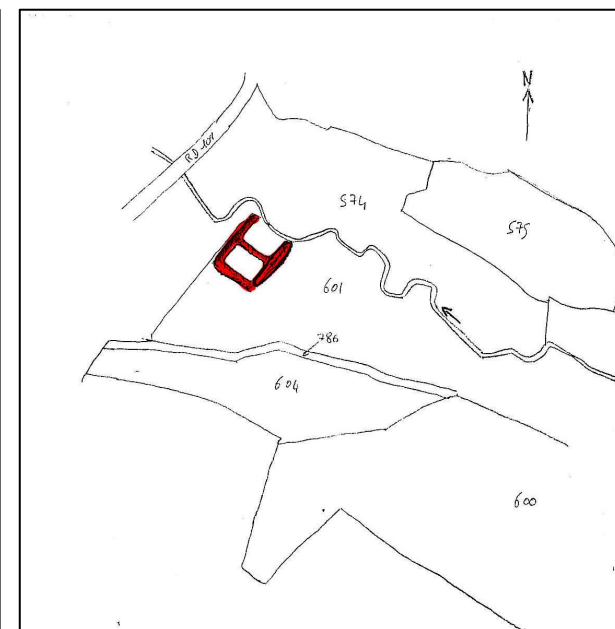
▼ Localisation des sites archéologiques



▼ Détails du site n°1 : l'église



▼ Détails du site n°3 : l'enceinte



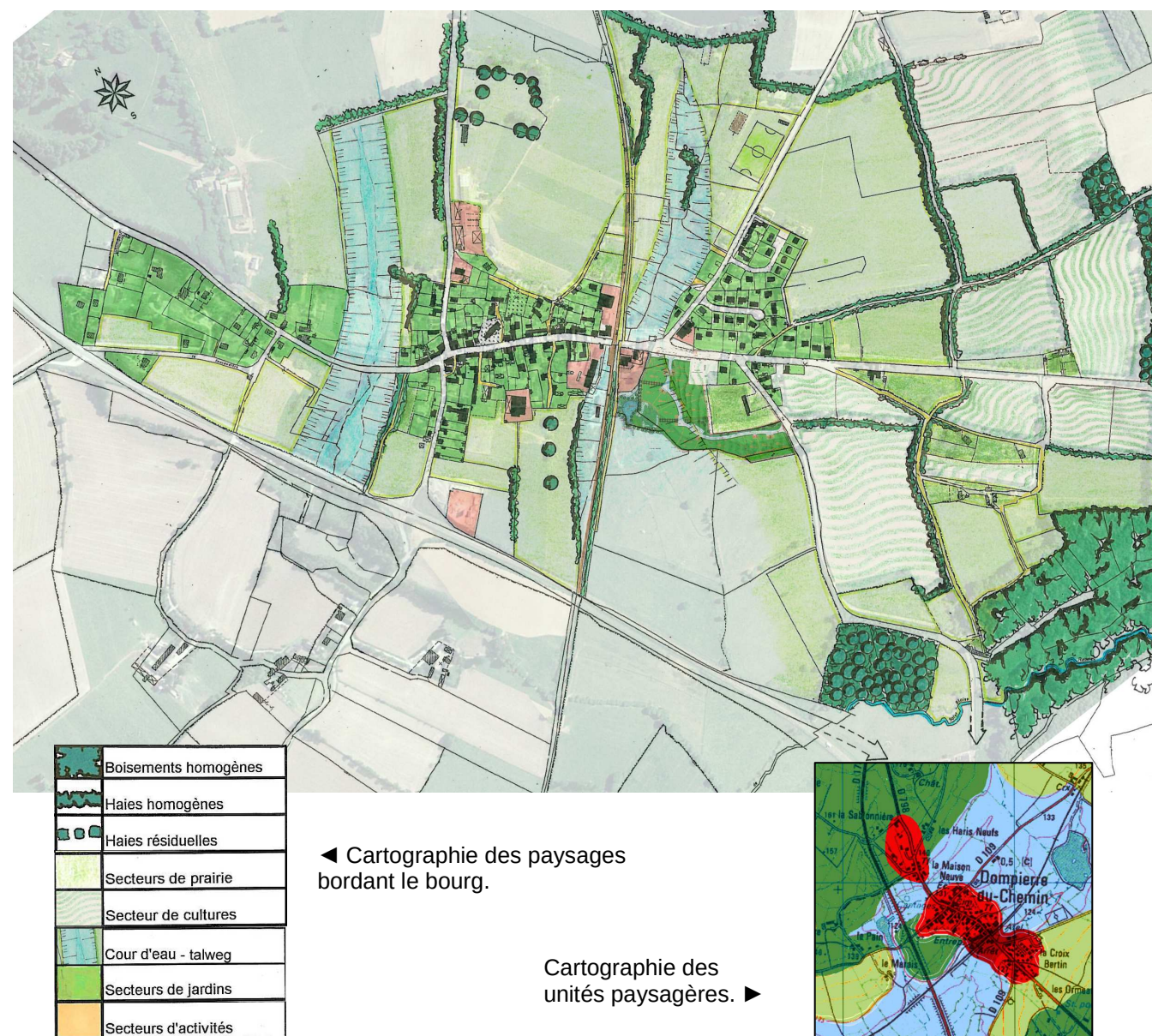
Constats

- > La répartition des secteurs urbanisés s'est réalisée en appui sur les caractéristiques paysagères, les limites physiques et le développement des exploitations agricoles.
- > Le centre bourg présente une architecture identitaire de la commune.
- > Le parc et le château de Kodéan constituent une unité foncière de qualité, dominant le territoire Sud.
- > L'habitat rural dans les hameaux rend compte du patrimoine architectural.

Enjeux

- > Se positionner sur le devenir des secteurs urbanisés en tenant compte de l'évolution du bourg, des exploitations agricoles et dans le respect des caractéristiques environnementales.
- > Préserver les bâtiments identitaires et le patrimoine architectural.
- > Maintenir et conforter les mesures de protection en faveur du parc et du château de Kodéan.
- > Instituer des prescriptions architecturales et paysagères pour la sauvegarde du patrimoine remarquable.

3. LE BOURG : LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES PAYSAGES

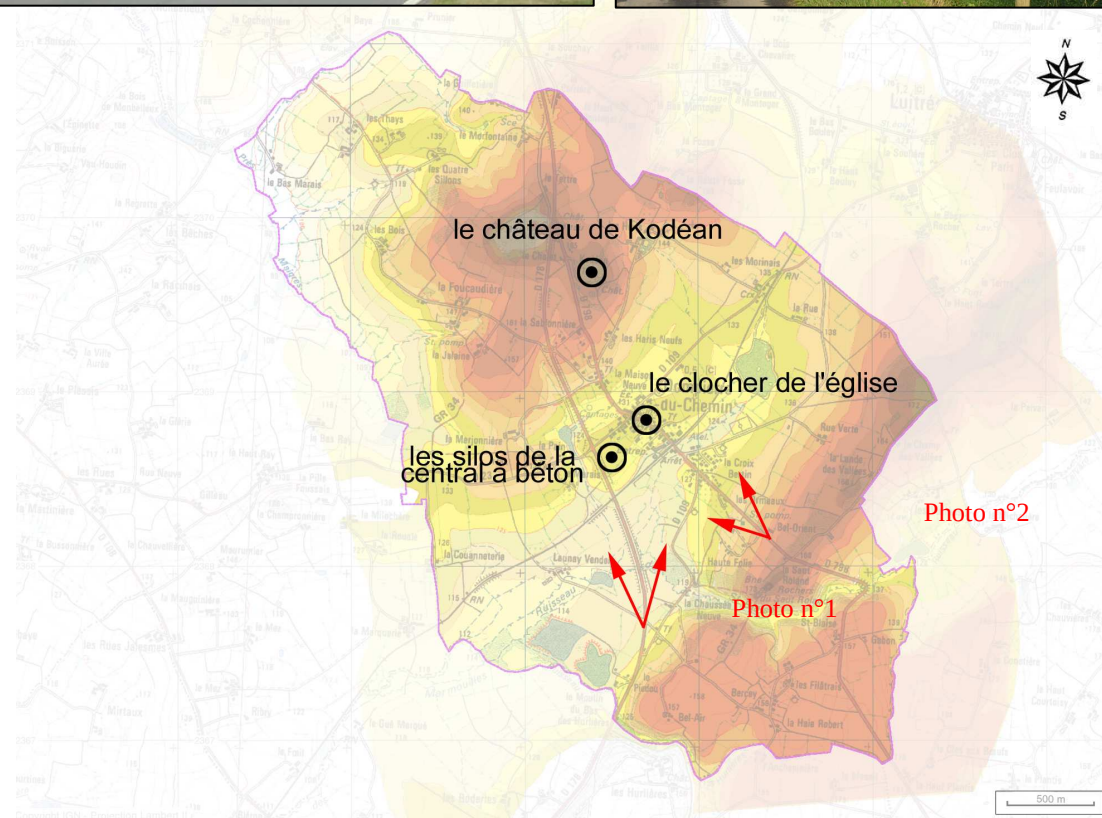
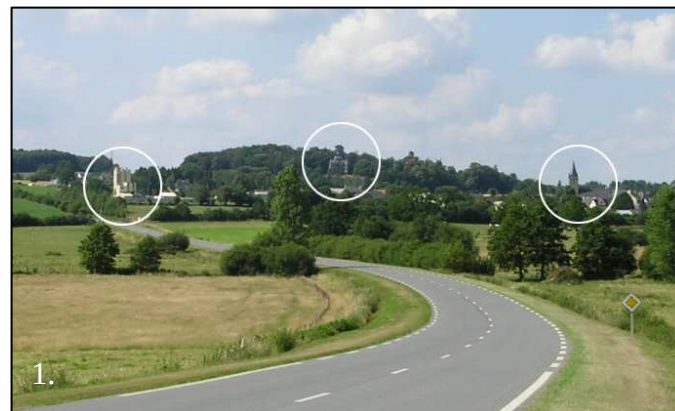


La topographie marquée du bourg génère un paysage riche et varié, composé de séquences paysagères distinctes (*de gauche à droite sur la cartographie ci-contre*) :

- La partie haute du bourg où culmine le château de Kodéan et son parc paysager issu de l'inspiration des jardins de l'époque romantique est partiellement fermée par une végétation arborée.
- Une transition avec la vallée faite par un paysage plus fermé où les lignes de haies s'implantent de façon parallèle aux courbes de niveau.
- La vallée du hameau de la *Maison Neuve* marque une première rupture. Elle regroupe essentiellement des prairies naturelles et des légers boisements sur ces versants.
- Le bourg est composé d'un ensemble bâti homogène au long de la voie principale. Une armature de jardins privatifs accompagne ce bâti, cependant leur perception est réduite depuis les espaces publics. Sur les limites extérieures du bourg, est présent un paysage de prairies ponctuées de quelques haies bocagères résiduelles. Le bâti vient se « caller » sur la topographie des lieux en continuité des murs de soutènements.
- La voie SNCF est implantée sur un remblai artificiel en surplomb sur la vallée. Elle marque une rupture franche.
- La vallée sur la partie basse du bourg a subi au fil du temps des remblaiements successifs pour permettre l'implantation des équipements (plateau sportif) estompant son caractère de vallée. C'est un espace sensible.

► Les repères visuels :

Trois éléments forts ponctuent le paysage et apparaissent comme des repères depuis les franges communales Sud et Est : l'église, le château de Kodéan et les silos de la centrale à béton.





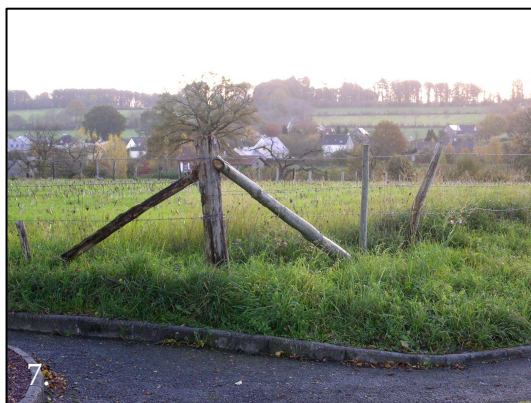
► Les perceptions sur le bourg :

Le relief mouvementé, au sein duquel s'est implantée Dompierre, offre peu de perceptions sur le bourg aggloméré. Bien au contraire, ce relief le dissimule sur pratiquement toutes ses franges. Les seules perceptions distinctes sur le cœur de bourg sont présentes depuis la RD 798 ainsi que depuis le haut du bourg.

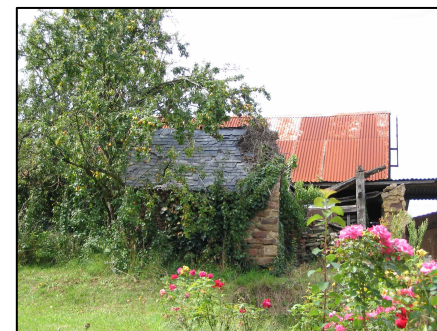
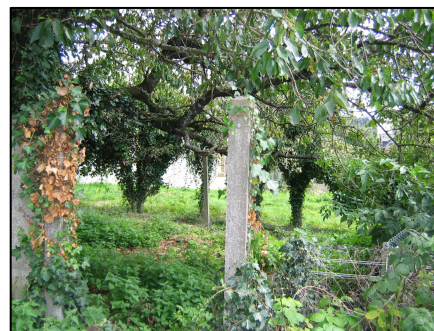
Mise à part ces quelques perceptions ponctuelles, le bourg de Dompierre apparaît au travers d'un écran de verdure présent sur l'ensemble de ses franges sous la forme de jardins, de haies bocagères ou de massifs boisés.



► **Les principales perceptions du bourg dans son écrin de verdure.**



▼ Quelques jardins fermant les franges du bourg.



► Les principaux cônes visuels ouverts vers l'église.



Point de vue n°1 :
La topographie des
lieux - vallée large
et plane - offre de
larges perceptions
sur le bourg.

Point de vue n°2 :
Depuis les secteurs
Nord, une
succession de
cadrage sur le
clocher annonce le
bourg.



1.



2.

Point de vue n°3 :
Depuis le secteur
Sud (la zone
d'activité), l'église
est très présente
alors que le bourg se
dissimule derrière un
écran de jardins.

Point de vue n°4 :
Depuis les arrières,
l'église est
omniprésente



3.



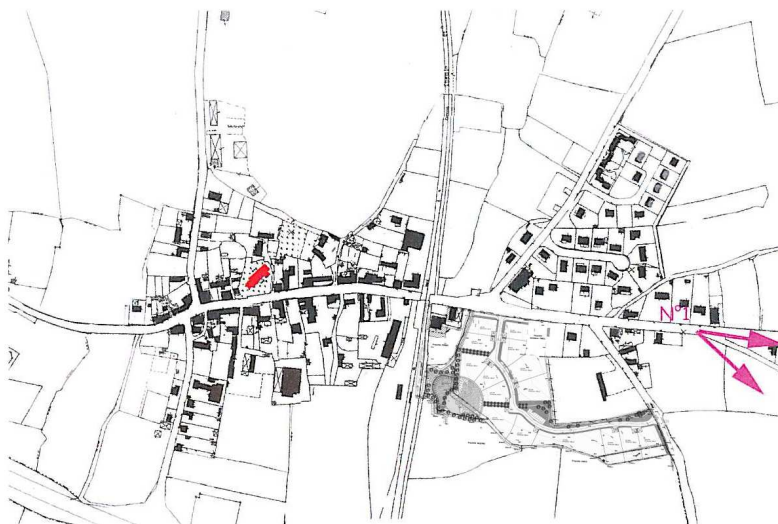
4.

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LES CHEMINS

► Un certain nombre d'amorces ou de chemins encore existants marquent les paysages du bourg et témoignent d'une vie passée. Actuellement, ils sont le plus souvent utilisés en tant que chemins d'exploitation et pour certains comme chemins de randonnée. Ils se révèlent être parfois un moyen de mettre en place des connexions entre les différents secteurs du bourg.

Photo n°1 :
Chemin de liaison menant au Saut Roland avec le GR 34.

Photo n°2 :
Amorces de chemins en centre bourg.



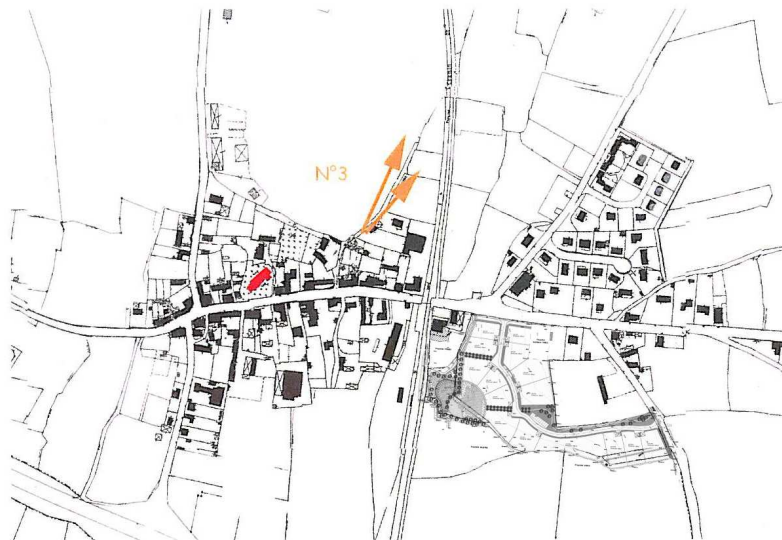
1.



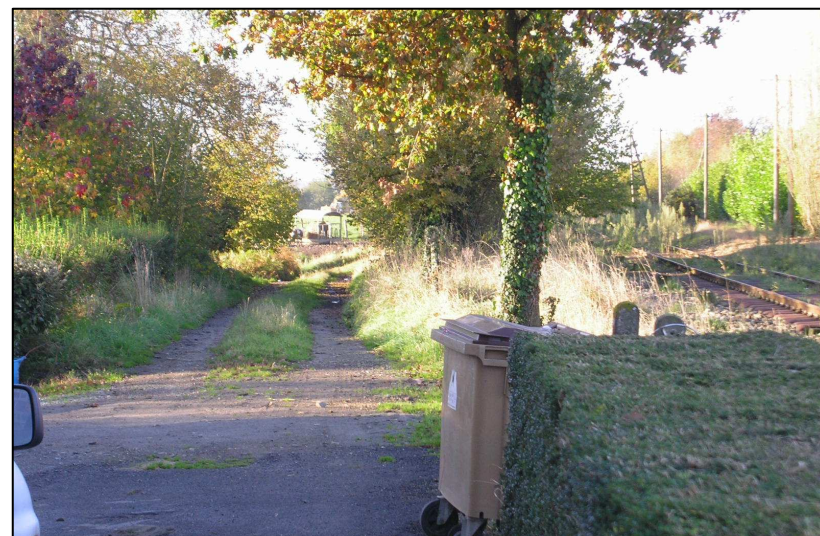
2.

Photo n°3 :
Ancienne voie
principale
représentée au
cadastre
Napoléonien.

Photo n°4 :
Chemin
d'exploitation
communal, implanté
parallèlement à la
voie SNCF.



3.



4.

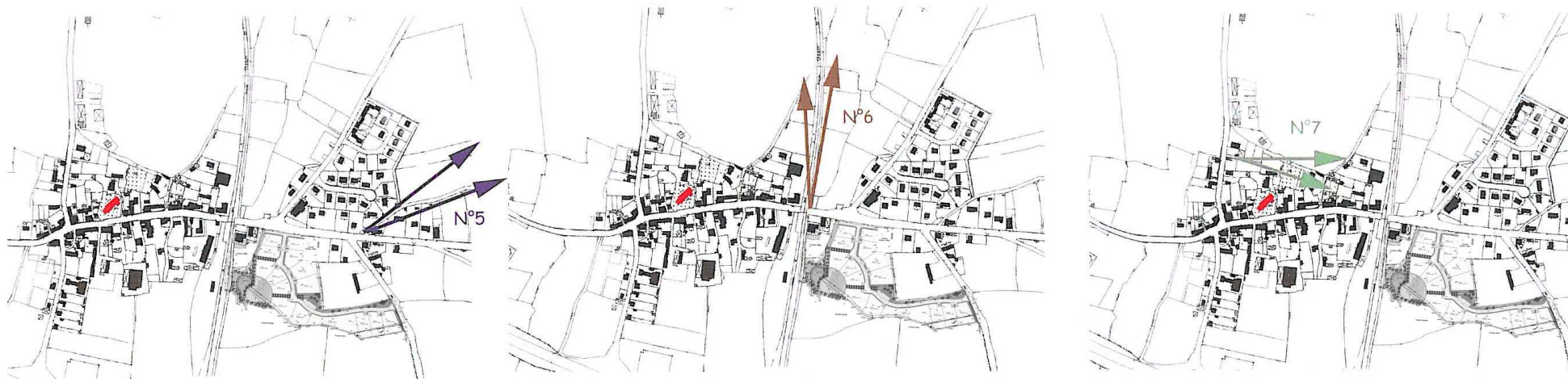


Photo n°5 :
Des chemins à
requalifier sur leurs
entrées.

Photo n°6 :
Chemin
d'exploitation
communal, implanté
parallèlement à la
voie SNCF.

Photo n°7 :
Des tracés de
chemins en centre
bourg à mettre en
évidence.



5.



6.



7.

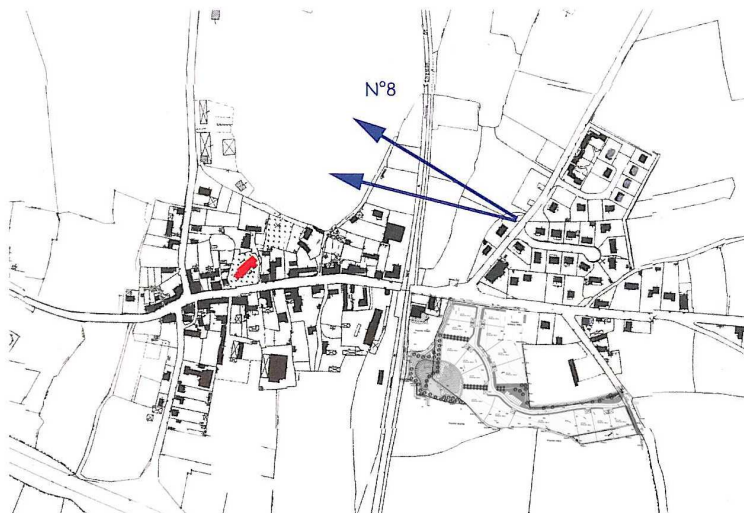


Photo n°8 :
Amorce de chemin
en bordure de la
vallée.

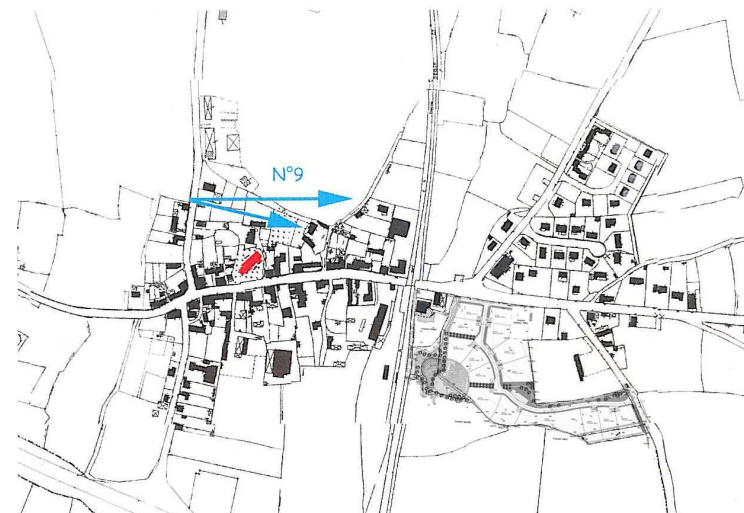


Photo n°9 :
Chemin à
reconquérir pour
relier le secteur du
presbytère à celui de
l'école.



8.

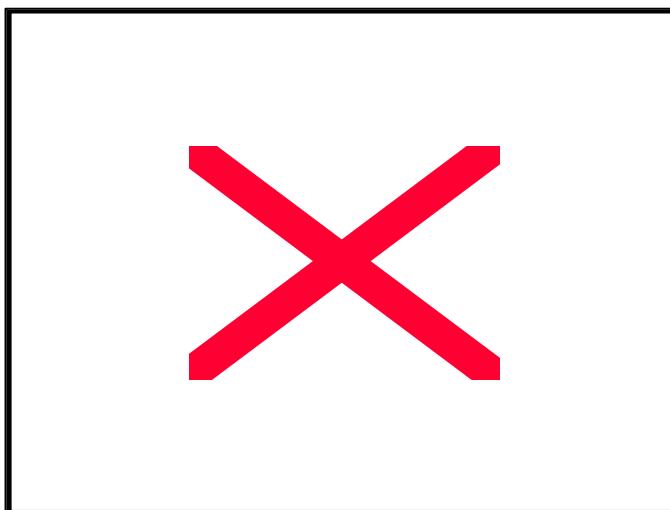


9.



Photo n°10 :
Des connexions
évidentes sont à
affirmer pour relier
les secteurs
résidentiels au cœur
de bourg.

Photo n°11 :
Une connexion
dessert le sud du
bourg. Son lien avec
d'autre secteur est à
affirmer.



10.



11.

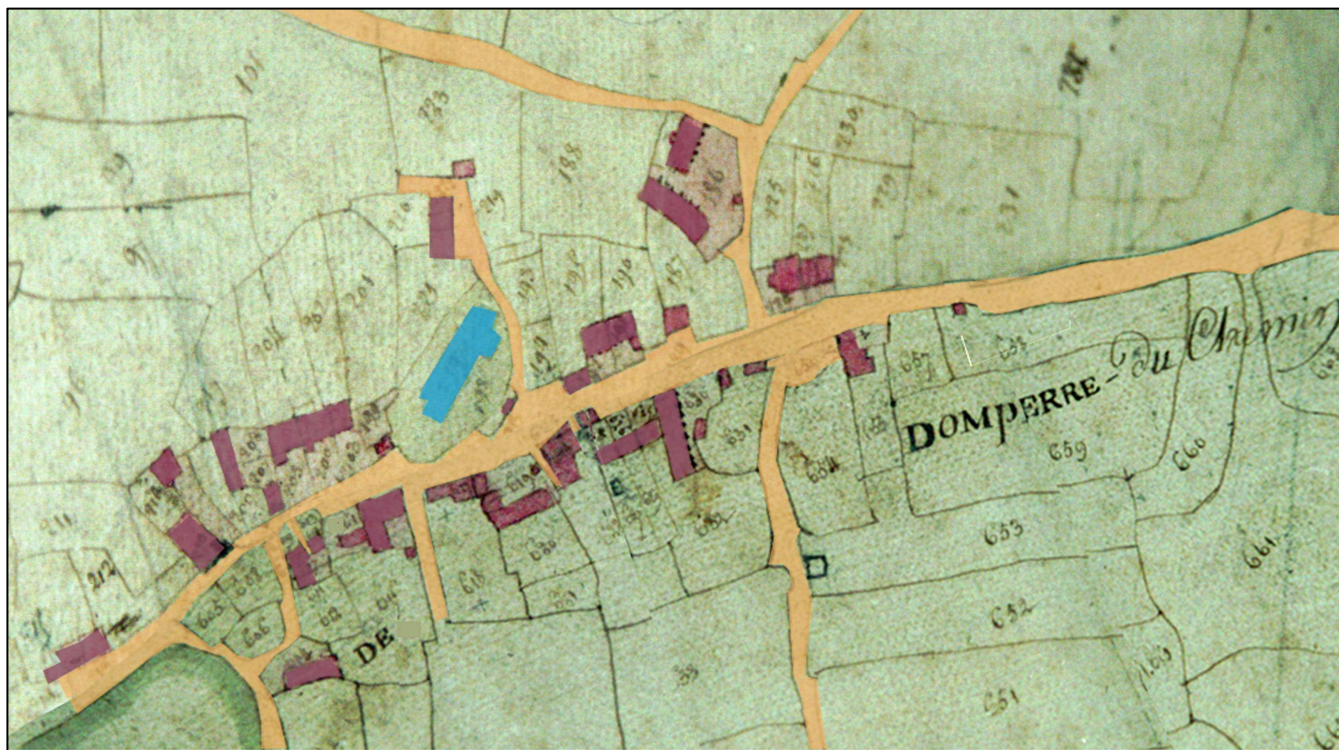
Constats

- > Des séquences paysagères marquées par les deux vallées suivant un axe structurant Est/Ouest
- > La présence de l'eau sous la forme de zones humides enserre le bourg
- > Sans réelle structure bocagère, les haies et boisements ponctuels constituent avec les jardins, le paysage du bourg.
- > Le relief accentué, sur une ligne Est/Ouest permet de dégager de larges perceptions sur l'ensemble du secteur aggloméré.
- > Les boisements ponctuels depuis les fonds de vallées, offrent des cônes visuels sur le centre bourg et son clocher.
- > Un réseau de dessertes en impasses permet de desservir les arrières de parcelles.

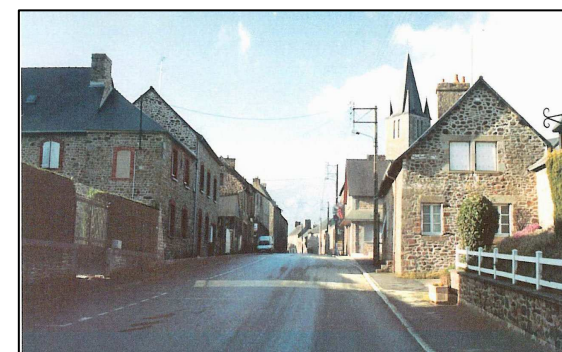
Enjeux

- > Conforter les limites paysagères par une structure bocagère en appui sur les composantes du bourg (vallées, boisements ponctuels, jardins...).
- > Préserver et sauvegarder les secteurs de vallées.
- > Conserver et protéger les constantes identitaires : murs, jardins et relief.
- > Maintenir des perceptions sur le centre bourg et son clocher.
- > Définir un schéma cohérent de chemins en appui sur les amorces existantes.

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – L'EVOLUTION DE LA COMMUNE



Hier ...



Aujourd'hui

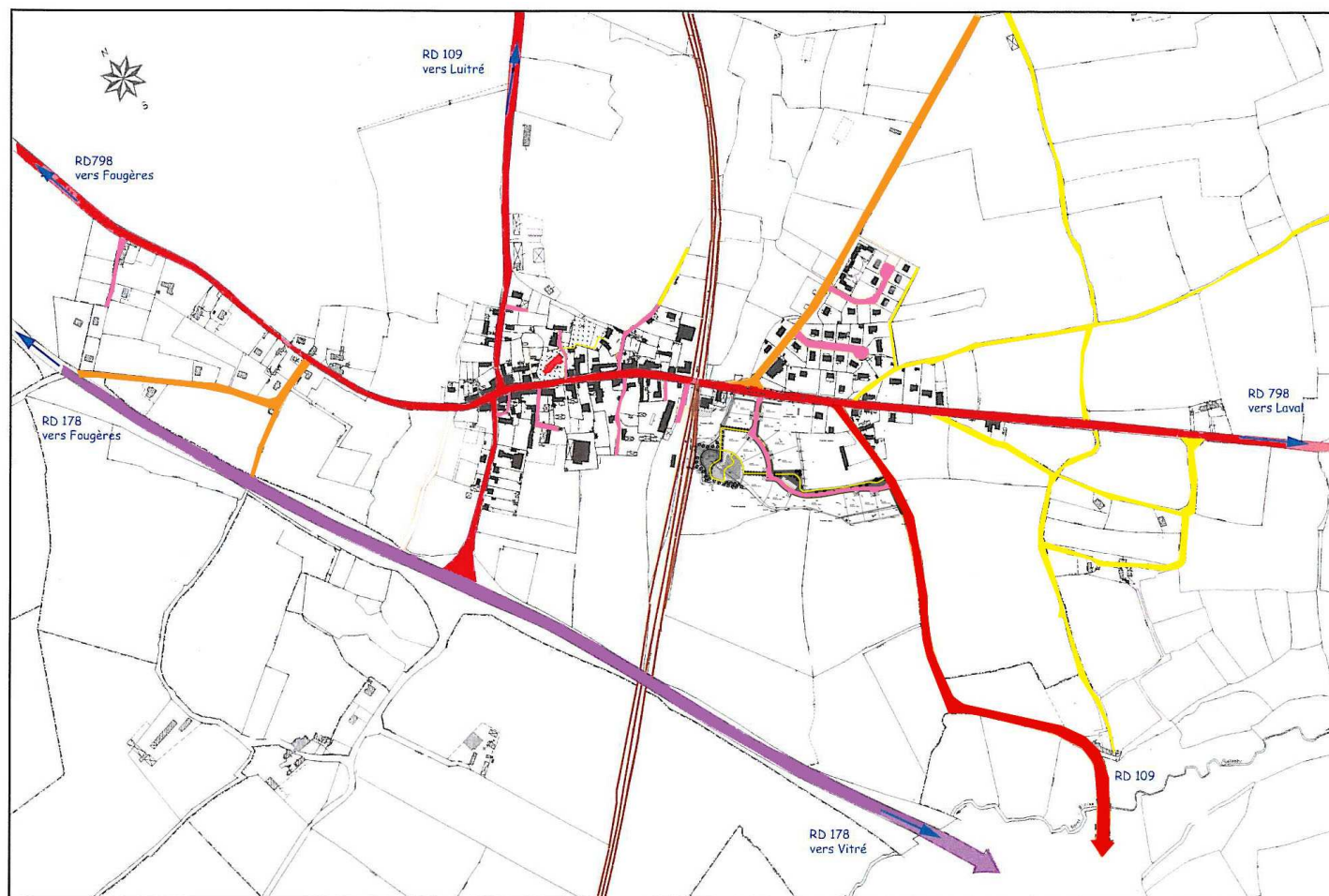


▲ ► Extraits du cadastre
Napoléonien.

Le bourg s'est constitué à l'intersection de deux axes de communication, avec un développement linéaire le long de la voie principale (Laval-Fougères).

La hiérarchie des voies s'est modifiée : création d'une voie principale de communication Nord/Sud et déclassement de la voie secondaire (qui mène au presbytère) en chemin de desserte. Cette évolution des voies a engendré un développement de la commune en marge du centre bourg traditionnel. Ce dernier n'a donc pratiquement pas évolué au niveau de l'aménagement de ses espaces publics, seul le pourtour de l'église a été modifié pour y inclure le monument au mort dans le mur de soutènement.

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA HIERARCHIE DES VOIES



RD 178
Voies principales
Voies secondaires
Voies de dessertes
Chemins
Voie ferrée

► L'évolution de la hiérarchie des voies depuis le 19^{ème} a transformé les usages, et modifié les statuts, ainsi les voies principales de l'époque sont aujourd'hui pour la majeure partie devenues des chemins piétonniers (notamment au Nord du bourg).



Le centre traditionnel est traversé par 2 départementales la RD 109 et la RD 798. Elles sont caractérisées par leur linéarité. Leur intersection au cœur même du bourg génère un conflit d'usage important.

Le réseau de voiries secondaires est pratiquement inexistant. Il vient se greffer directement sur les axes principaux. Contraintes par la topographie des lieux, ces voies assurent essentiellement la desserte des secteurs Est et Ouest du bourg. Il n'existe pas de liaison Nord/Sud.

Le réseau des voies tertiaires est quand à lui développé par la présence d'amorces de chemins piétons et de dessertes. Ils prennent naissance au cœur du bourg, mais il ne relie pas entre eux les différents secteurs d'urbanisation.

Au niveau du centre traditionnel, et des opérations de lotissements, les voies de dessertes internes n'entretiennent pas de relation avec le reste de la trame viaire, elles se terminent d'ailleurs le plus souvent en impasse. La dernière opération de lotissement assure par ailleurs une connexion entre les voies primaire et secondaire, évitant ainsi la placette de retournement.

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA HIERARCHIE DES VOIES



Au niveau du bas bourg, de larges emprises sont situées part et d'autre de la RD 798. Le gabarit de la voie est augmenté visuellement.

D'anciens chemins d'exploitation viennent compléter ce réseau tertiaire, ils sont principalement localisés sur le secteur Sud du bourg en dehors des parties agglomérées.

Cependant, les liaisons piétonnes entre le centre traditionnel et les secteurs résidentiels des franges Nord et Sud ne sont pas assurées.

Constitué essentiellement d'amorce en terme de desserte interne et de chemin piétonnier, le réseau viaire mérite d'être complété afin d'assurer une cohérence dans le développement projeté de la commune.

En effet, le schéma de desserte actuel de la commune ne permet pas de desservir les franges Est et Ouest, situées en proximité du centre traditionnel.

Cette situation limite par conséquent le développement en dehors du réseau primaire, et favorise une urbanisation linéaire, notamment au cœur du centre traditionnel.



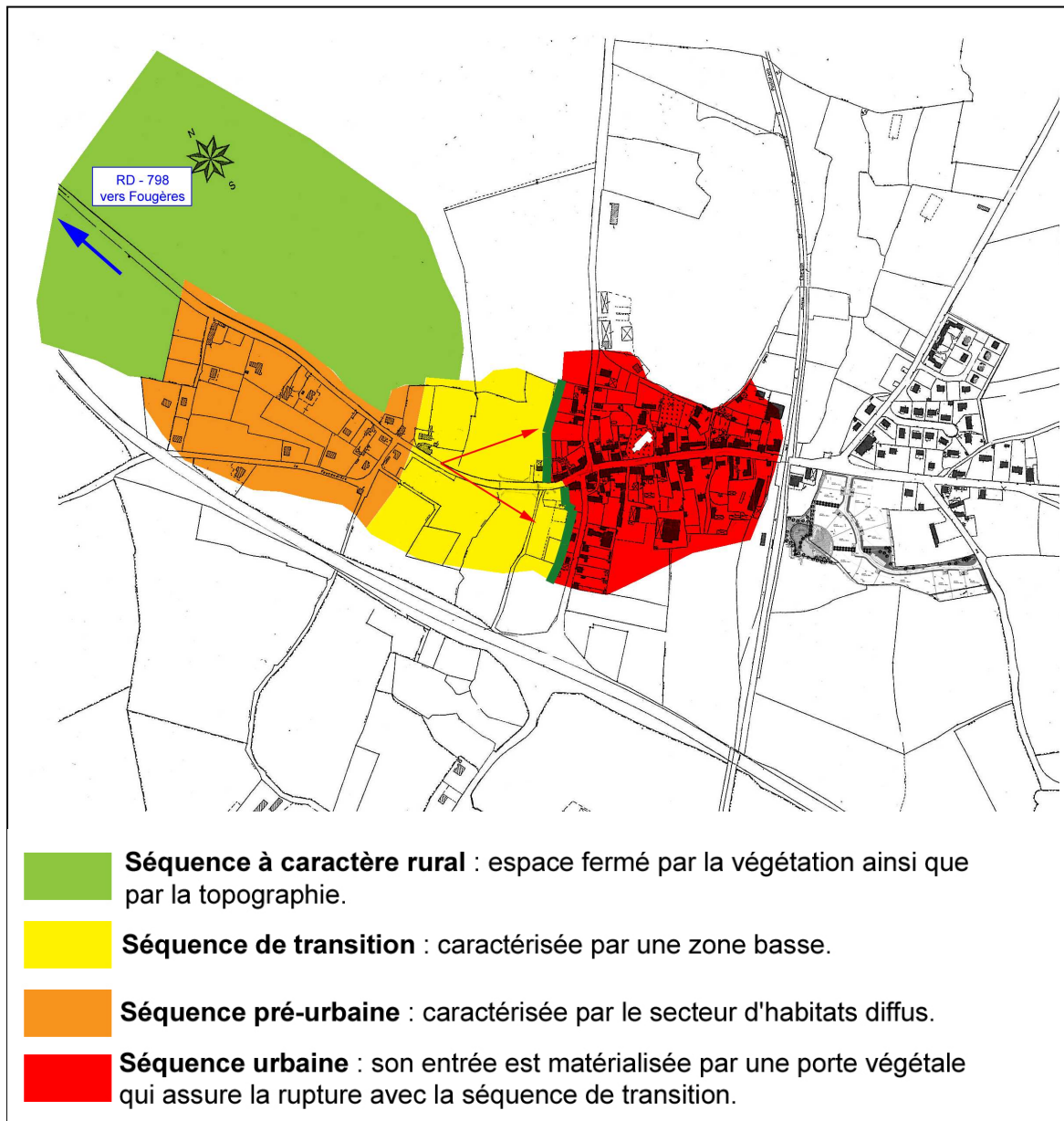
Les voies de dessertes internes liées aux lotissements se greffent directement sur les voies principales et se terminent le plus souvent en impasses

Afin de poursuivre l'évolution de la commune, certains chemins devront évoluer et leur statut devra être modifié en fonction des besoins de dessertes vers les futurs secteurs à urbaniser.

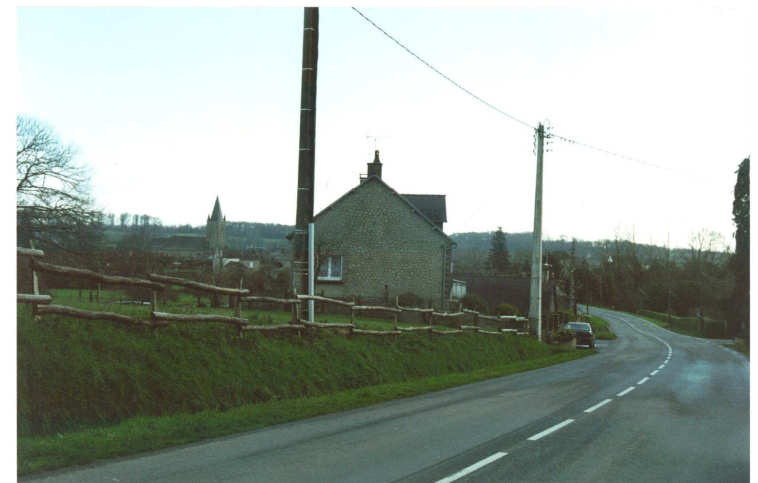
De même l'évolution de la commune viendra s'appuyer sur la densification du réseau secondaire, afin de pallier au développement linéaire.



Au cœur du centre traditionnel, les voies de dessertes internes constituent des amorces qui n'entretiennent pas de relation avec le reste de la trame viaire.



1- Séquence à caractère rural : sur cette séquence la topographie est fortement accentuée



2- Fin de la séquence pré-urbaine et dégagement du cône visuel sur le clocher de l'église.



3- Séquence de transition, située dans la zone basse. Un large panorama s'offre sur le bourg et son église.

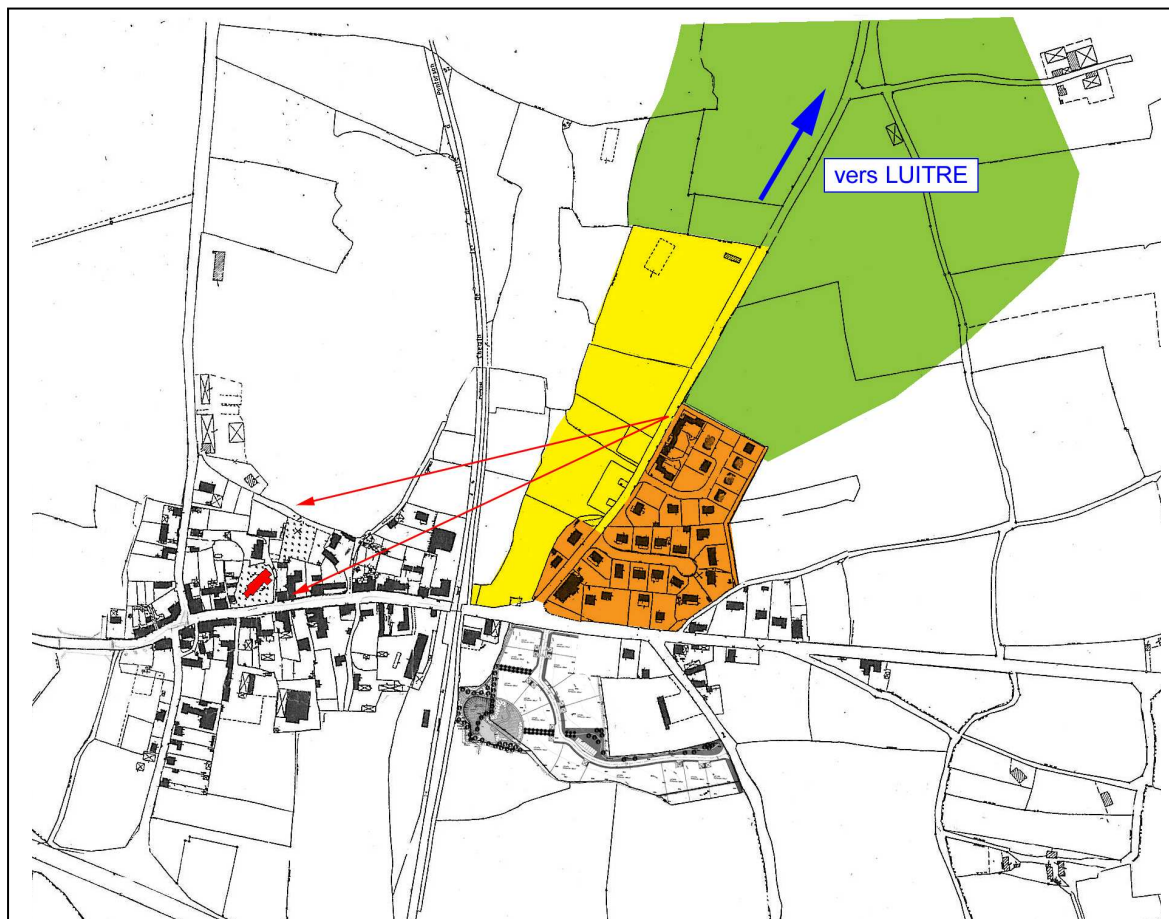


La voie s'appuie sur la topographie et son implantation offre un point de vue sur la Mairie



4- La séquence urbaine est caractérisée par un front bâti homogène le long de la voie, offrant ainsi un cadrage sur l'église.

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA HIERARCHIE DES VOIES - les séquences d'entrées depuis Luitré



- Séquence à caractère rural :** espace ouvert.
- Séquence de transition :** un statut à définir en accroche sur la séquence pré-urbaine. Depuis la voie, une perception sur l'église se dégage.
- Séquence pré-urbaine :** caractérisée par l'habitats résidentiels.
- Séquence urbaine :** depuis cette entrée, il n'en existe pas.

1- La séquence rurale, est longue. Elle offre un large panorama sur la campagne environnante.

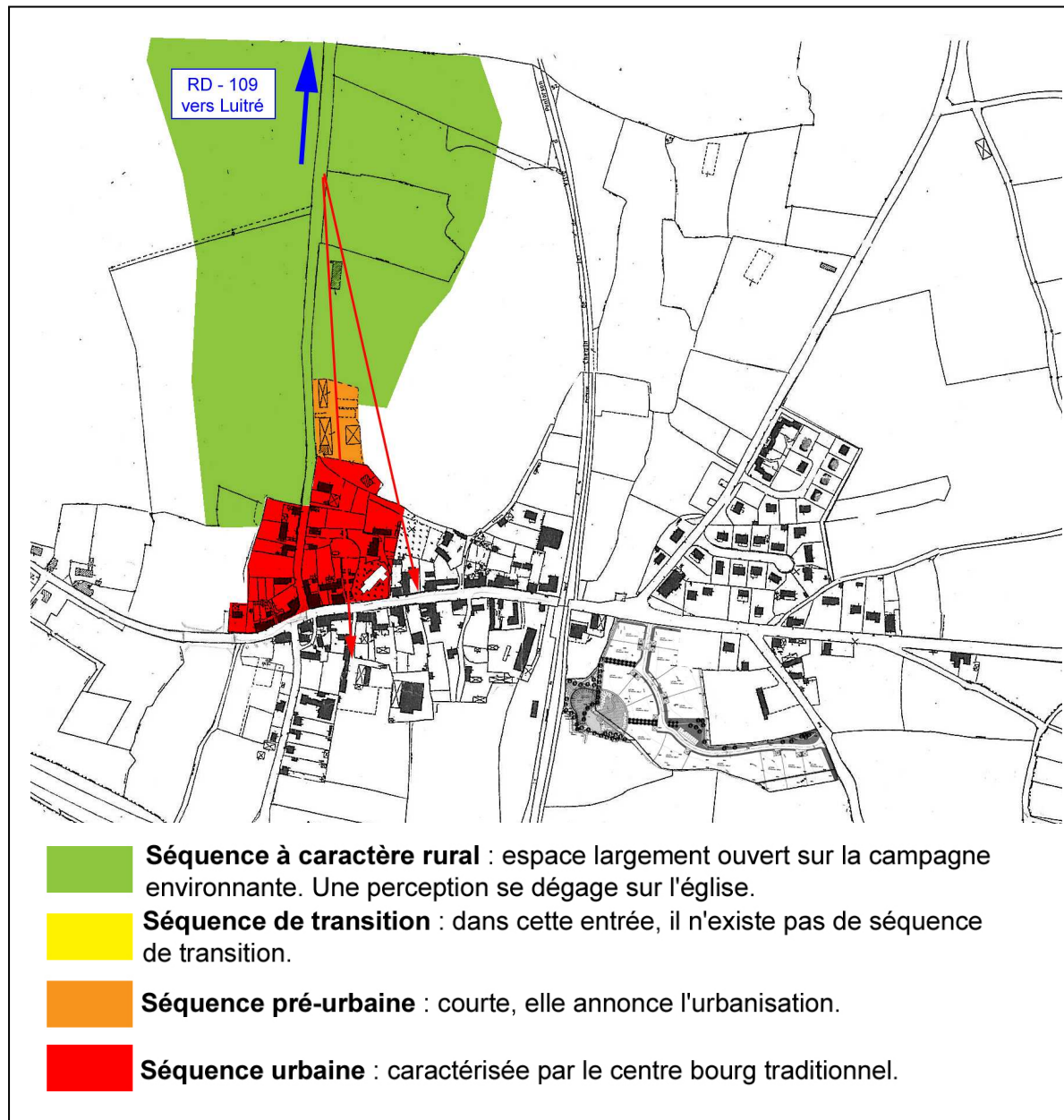
2- La séquence de transition qui comprend le terrain de sports, n'est pas affirmée, son statut reste à définir.



2- La séquence de transition est très longue. Son statut reste à définir :
Elle doit s'appuyer davantage sur les caractéristiques de la séquence pré-urbaine .



3- La séquence pré-urbaine est caractérisée par la présence de l'habitat résidentiel.





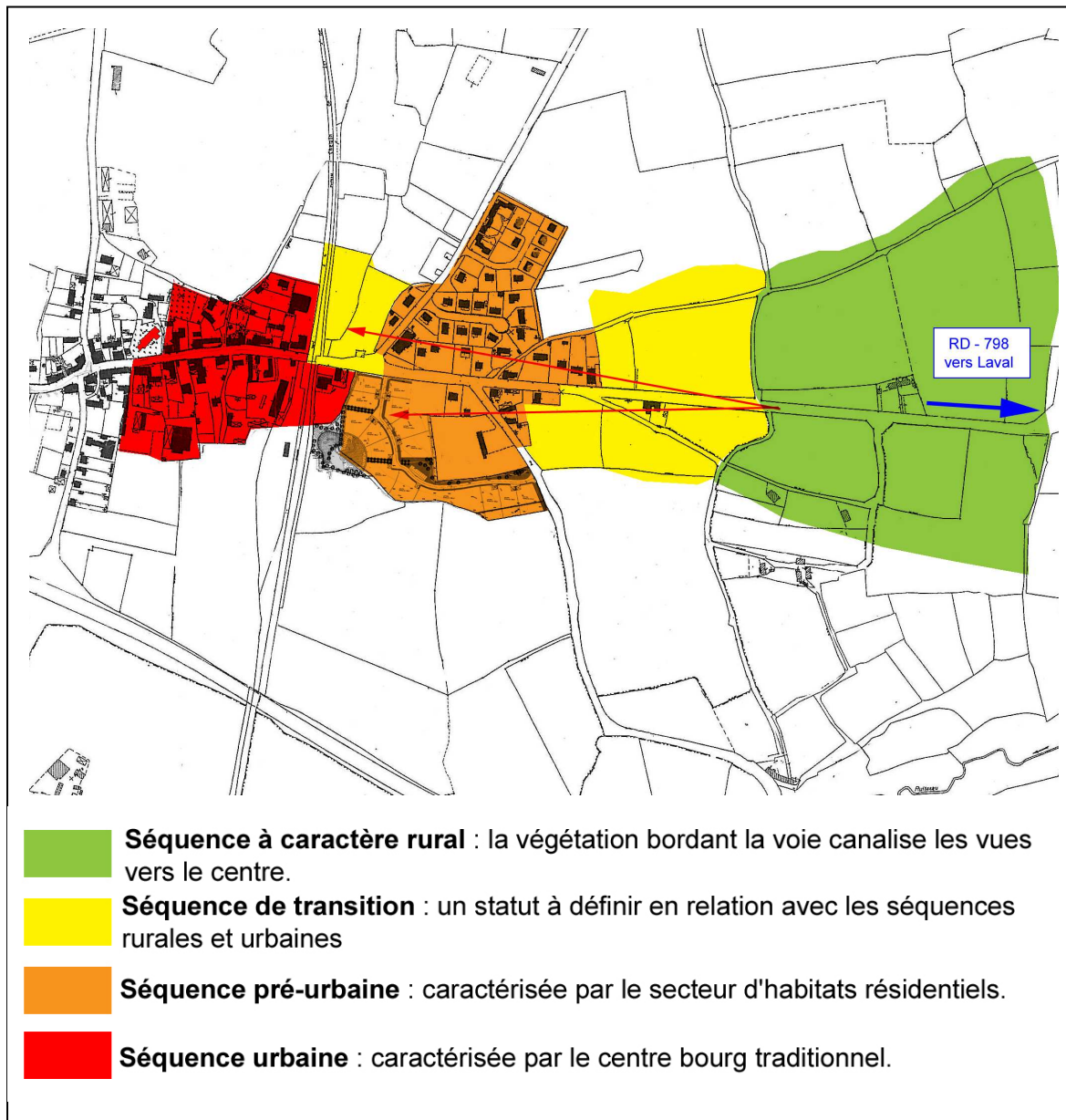
1- La séquence rurale est longue, la configuration de la voie, offre quelques perceptions sur le bourg et son église.



2- La séquence pré-urbaine est très courte. Elle est caractérisée par le positionnement des activités agricoles et artisanales



3- La séquence urbaine : le bâti s'implante en front le long de la voie.



1- Séquence rurale : la linéarité de la voie dégage une perspective directe sur le centre, ce qui accentue la prise de vitesse jusqu'à l'entrée du bourg.



2- Séquence de transition : très ouverte sur la campagne environnante, elle permet d'annoncer la séquence pré-urbaine.



Les habitations diffuses le long de la voie annoncent **l'entrée dans la séquence pré-urbaine.**



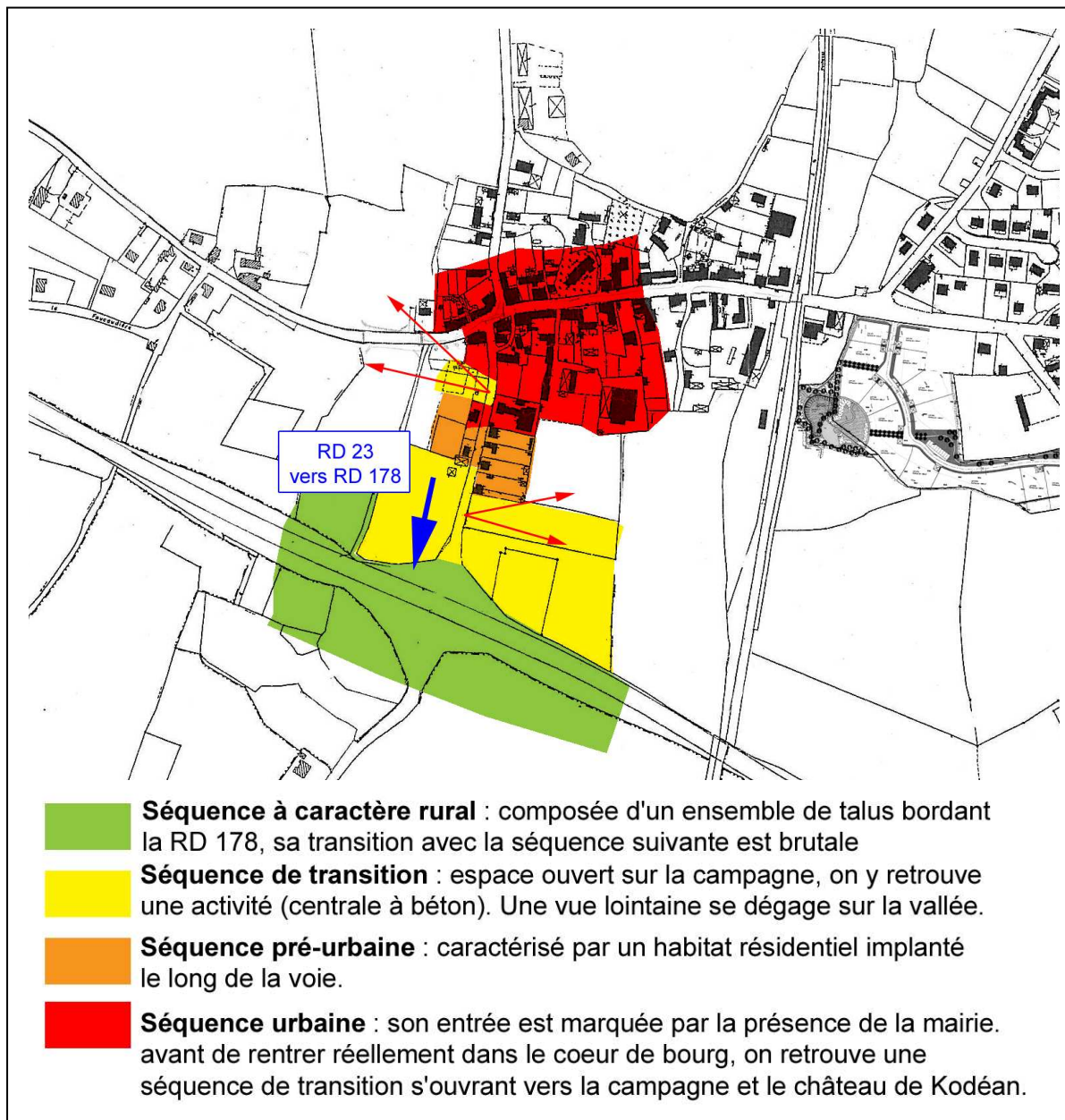
3- La séquence pré-urbaine est caractérisée par les habitations linéaires le long de la voie.



4- Cette 2^{ème} séquence de transition doit affirmer son statut en accroche sur la séquence pré-urbaine. Actuellement, face à cette séquence de transition, un secteur résidentiel est en cours de réalisation.



5- La séquence urbaine est caractérisée par le front bâti le long de la voie.



1- Séquence rurale : les talus bordant la RD 178 créent une rupture physique importante avant d'entrée dans le bourg.



2- Séquence de transition : elle permet d'annoncer la séquence pré-urbaine.



Cette séquence de transition est très ouverte sur la campagne environnante et offre une vue lointaine sur les vallées.



3- La séquence pré-urbaine est caractérisée par les habitations de type résidentiel le long de la voie.

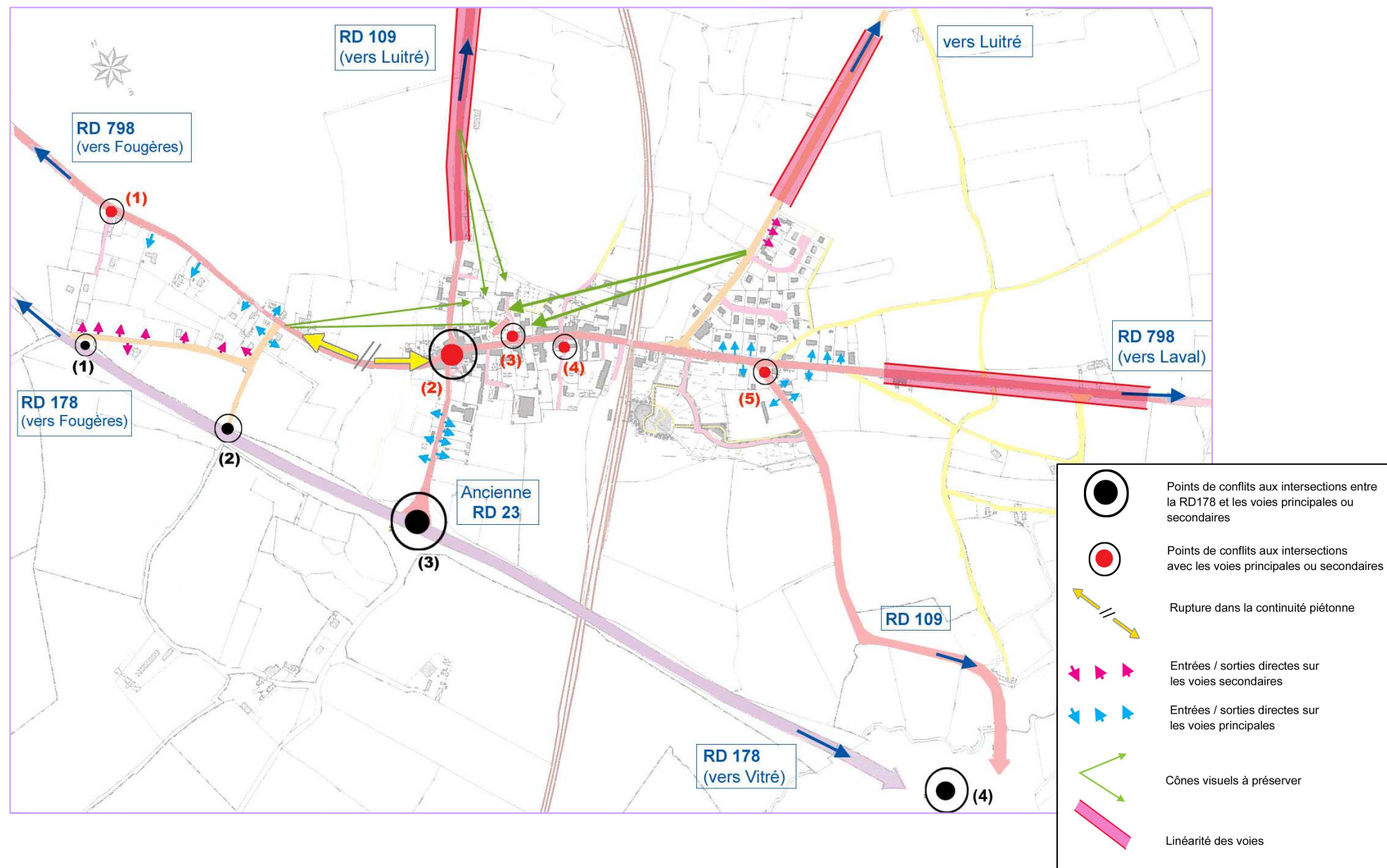


4- La séquence urbaine est caractérisée par un bâti traditionnel.



Cette 2^{ème} **séquence de transition** doit affirmer son statut en accroche sur la séquence urbaine.

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA HIERARCHIE DES VOIES – conflits d'usages



LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA HIERARCHIE DES VOIES – conflits d'usages



Point de conflit (2) au cœur du centre bourg



Point de conflit (2) manque de visibilité

En entrée depuis fougères, la topographie des lieux et l'encaissement de la voie tendent à engendrer une vitesse excessive et un manque de visibilité en sortie de la voie de desserte (1).

Au cœur du centre traditionnel, l'intersection des voies principales (RD 109 et RD 798) et l'implantation du bâti en front de voie ne permet pas de dégager une visibilité suffisante pour regagner la RD 178 (2).

La largeur des voies de desserte au cœur du bourg ne permet pas de supporter un trafic important, cependant leur connexion directe sur les axes principaux peut engendrer des conflits d'usages en sortie. (3) et (4)

L'intersection des deux voies principales (RD109 et RD 798) et l'implantation du bâti au niveau du carrefour ne permet pas de dégager une visibilité suffisante pour regagner la direction de Laval (5) .

La linéarité des voies de dessertes principales et secondaires, engendre une vitesse excessive en entrée de bourg, notamment sur les entrées depuis Luitré et Laval.

Les voies de dessertes secondaires se connectent directement sur la RD 178, ces multiples intersections tendent à générer des conflits en termes d'échanges routiers (1) et (2).

La topographie des lieux et le tracé rectiligne de l'ancienne RD 23, peut engendrer une vitesse excessive jusqu'à l'intersection avec la RD 178 (axe Vitry / Fougères) (3).

Deux intersections supplémentaires viennent se greffées sur la RD 178, elles permettent de regagner la RD 109. Peu évidentes en termes d'accès, elles génèrent des conflits supplémentaires en termes d'échanges routiers sur la RD 178 (4).

Constats

- > Les axes secondaires sont pratiquement inexistants
- > Les voies de dessertes des lotissements se terminent le plus souvent en impasses et n'entretiennent pas de relation avec le reste de la trame viaire
- > Le schéma de desserte actuel de la commune ne permet pas de desservir les franges Est et Ouest
- > Les liaisons piétonnes entre le centre traditionnel et les secteurs résidentiels des franges Nord et Sud, ne sont pas assurées
- > La linéarité des voies de dessertes principales et secondaires, engendre une vitesse excessive en entrée de bourg, notamment sur les entrées depuis Luitré et Laval.
- > Les nombreuses intersections au cœur du bourg engendrent des conflits d'usage en termes d'échange routier

Enjeux

- > Compléter le réseau viaire, afin d'assurer une cohérence dans le développement projeté de la commune.
- > Hiérarchiser les voies et assurer un schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser
- > Développer le tissu de voiries secondaires
- > Développer les chemins de liaisons sécurisées pour relier entre eux les différents secteurs d'urbanisation actuelle et projeté avec le centre traditionnel.
- > Composer la traversée du bourg en appui sur les séquences d'entrées
- > Limiter les conflits d'usages aux intersections le long de la traversée du bourg et réduire la vitesse excessive



Les limites urbaines se sont constituées en appui sur :

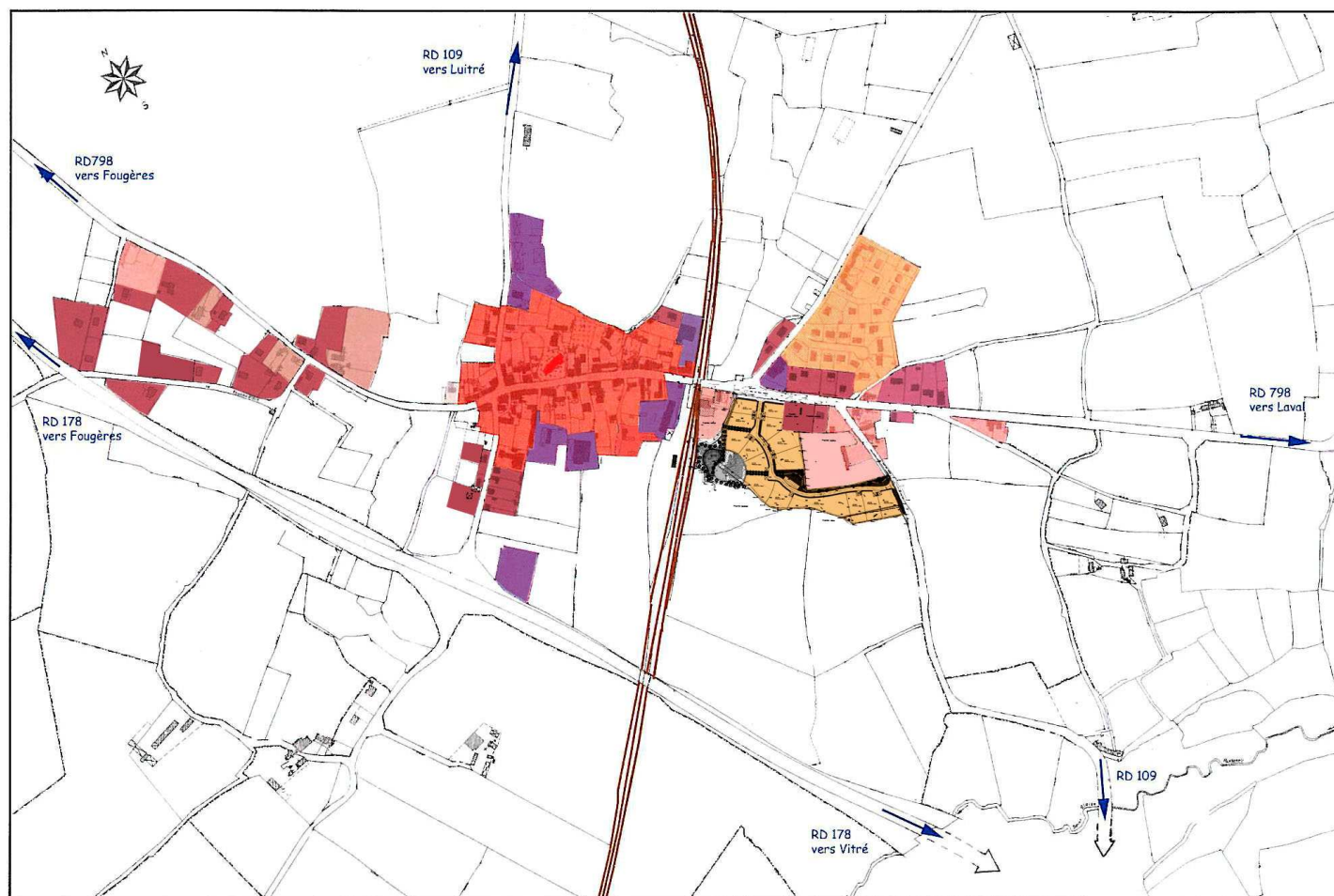
- les éléments paysagers et le relief avec la présence de deux talwegs, du parc du château de Kodéan et du remblai de la voie ferrée,
- les usages et les activités avec un périmètre d'inconstructibilité engendré par une activité agricole ainsi que la présence d'une marge de recul de 75 m depuis l'axe de la route départementale.

Ces limites génèrent un morcellement du secteur aggloméré en 3 entités distinctes :

1. la partie haute en amont du centre bourg où l'habitat résidentiel est moins dense,
2. le centre bourg et son secteur aggloméré,
3. la partie basse du bourg qui accueille les équipements sportifs et un habitat résidentiel maîtrisé sous la forme d'opérations d'ensembles.

- parc du château de Kodéan
- talweg
- périmètre d'inconstructibilité lié à une activité agricole
- route départementale
- voie ferrée
- 1. pôle urbain

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA MORPHOLOGIE URBAINE



	Centre traditionnel
	Secteurs d'habitations résidentiels
	Habitats diffus ou linéaires
	Secteurs de hameaux
	Secteurs d'activités

La morphologie actuelle de la commune a été conditionnée par les limites physiques, notamment par topographie des lieux et la présence de la voie ferrée qui ont largement contraint le développement du bourg. Le secteur aggloméré se caractérise donc par trois entités distinctes.

La commune de Dompierre du Chemin est constituée d'un centre traditionnel qui s'est développé linéairement le long de la RD 798.

Les anciens secteurs de hameaux ont peu à peu été intégrés au développement de l'habitat linéaire le long des voies principales.

Le positionnement de la voie ferrée et la topographie des lieux ont conditionné le développement du centre bourg sur les parties Est et Ouest de la commune.

Ainsi, les secteurs d'activités se sont positionnés autour du centre bourg traditionnel sur les parties Nord et Sud, au gré des opportunités foncières.

Les secteurs d'habitats résidentiels et les habitations diffuses sont localisés majoritairement le long de l'axe principal de part et d'autre des limites naturelles (zone basse/voie ferrée). La dernière opération de lotissement permet de conforter le secteur Sud du bourg.



Courée interne relative au bâti traditionnel



Front bâti homogène le long de la voie, caractéristique du centre traditionnel



Urbanisation du centre traditionnel, caractérisée par les cours intérieures



Urbanisation maîtrisée sous la forme de lotissements

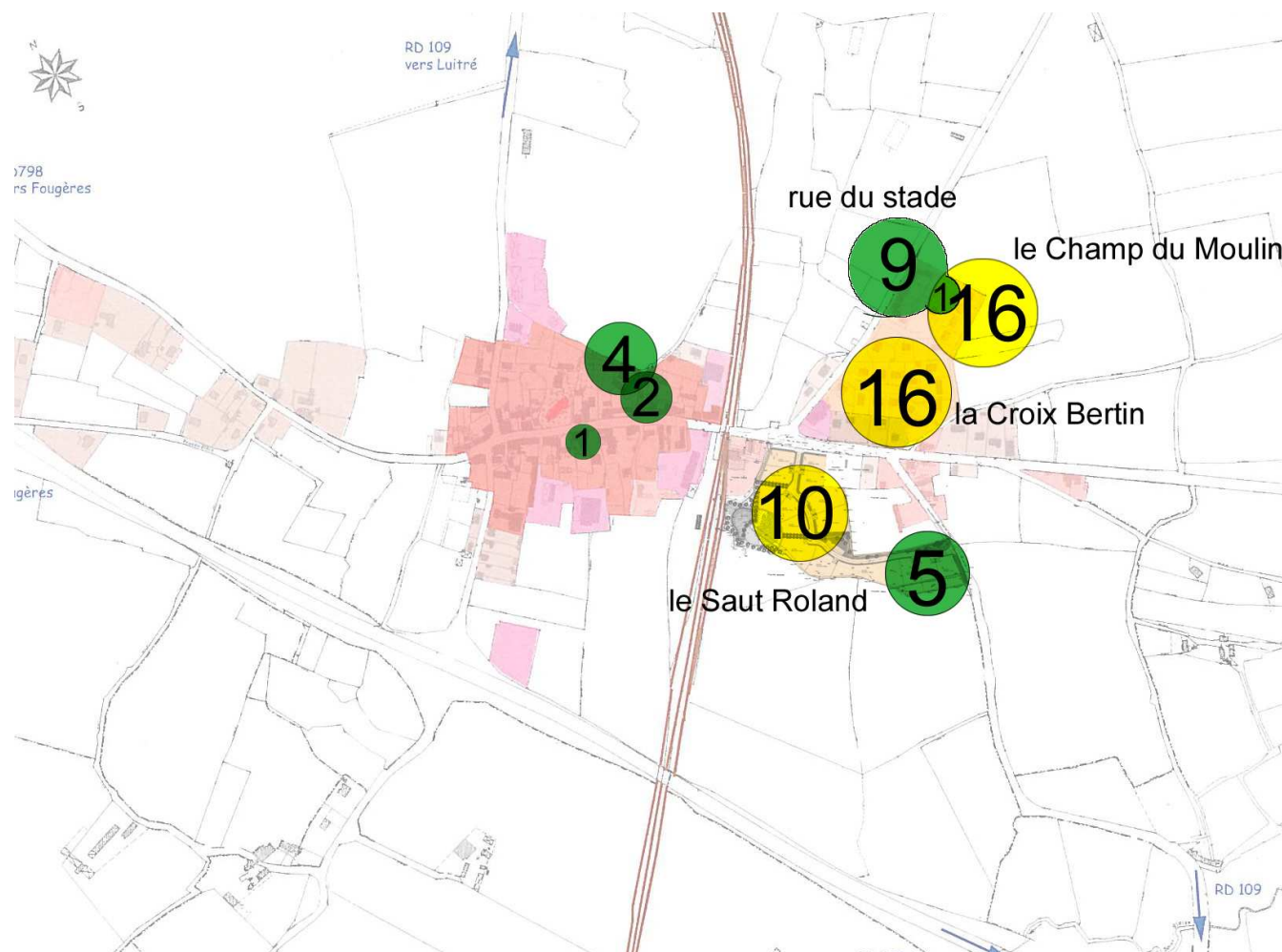


Urbanisation linéaire le long de la voie



Urbanisation maîtrisée sous la forme d'habitations groupées

LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA REPARTITION SPATIALE DES LOCATIFS COMMUNAUX OU SOCIAUX



● pavillons locatifs communaux ou sociaux

● secteurs d'habitats résidentiels récents

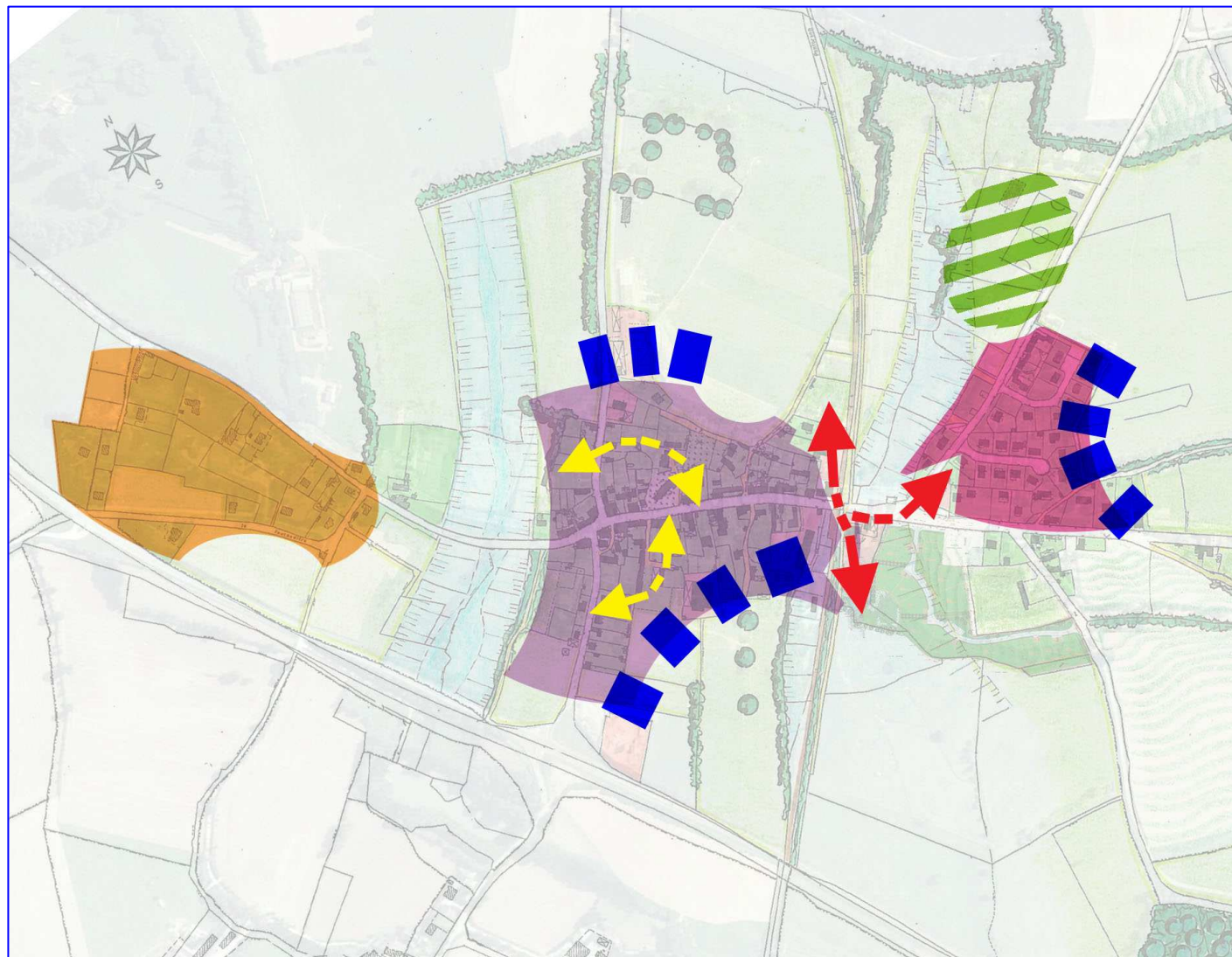
1. nombre de logements

Concernant la diversité des fonctions urbaines, les logements locatifs se positionnent essentiellement sur la partie sud du bourg.

Les secteurs Nord et centre bourg traditionnel représentent une faible proportion du parc locatif communal ou social.

La répartition spatiale ne permet pas d'assurer sur l'ensemble des secteurs agglomérés une complète mixité urbaine dans l'habitat.

Le positionnement des locatifs dans les opérations de lotissements permet d'assurer la mixité sociale au sein des quartiers.

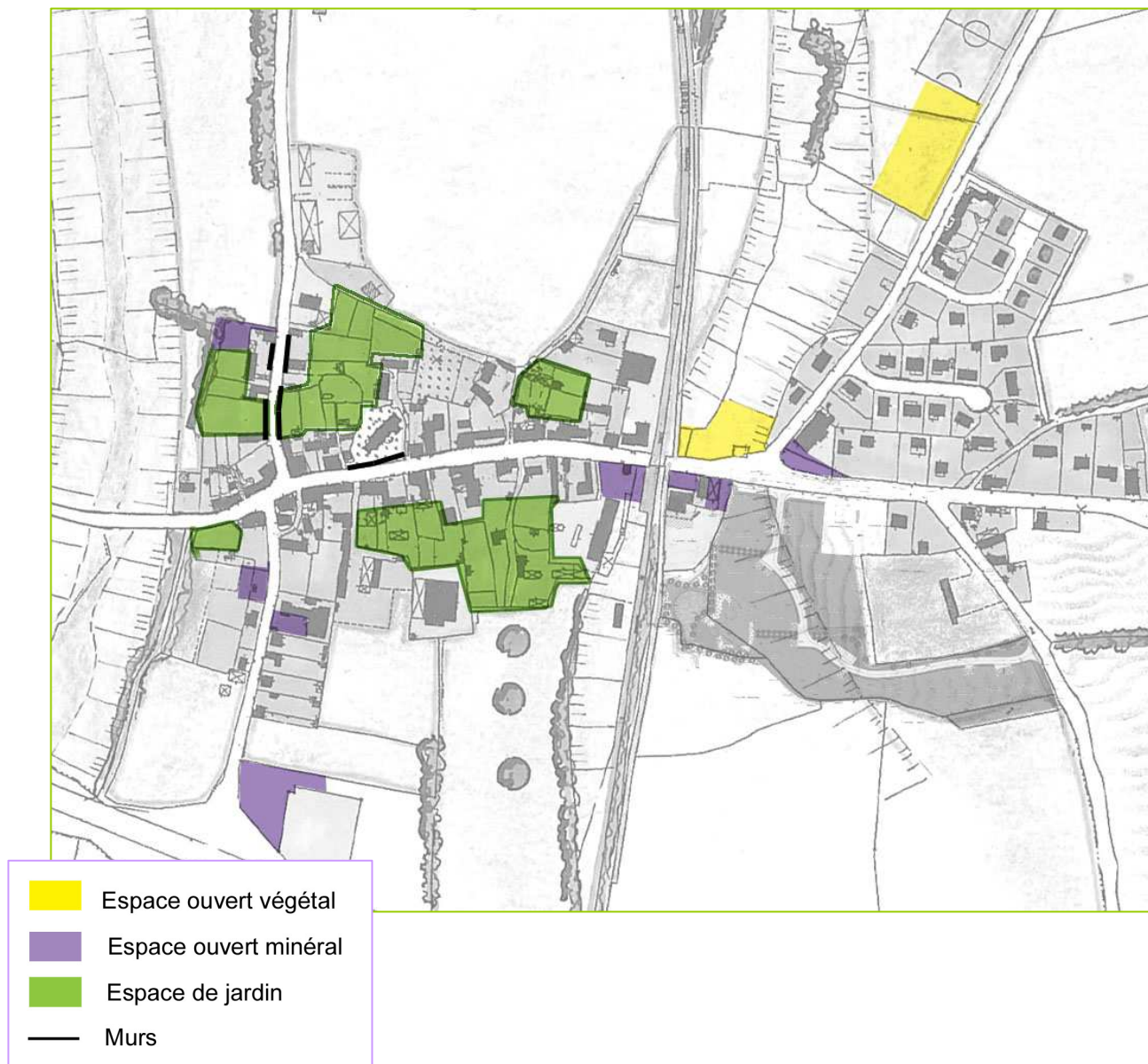


En termes de répartition spatiale des fonctions, il n'y a pas de pôle clairement identifié.

On peut noter par ailleurs, que le positionnement des commerces et services permet d'effectuer une transition entre le centre traditionnel et le secteur Sud du bourg.

Le centre traditionnel se caractérise par un tissu mixte dans lequel sont intégrés des services, équipements et un commerce.

Il n'y a pas de secteur d'activités clairement défini. Cependant, elles sont majoritairement localisées sur les franges arrière du tissu traditionnel ou intégrés dans les secteurs d'habitats résidentiel.



Le tissu urbain présente une certaine densité uniquement en limite des espaces. En effet, au centre du bourg, le bâti s'est implanté en front de voie présentant majoritairement des façades sur les axes principaux. L'alignement des murs de clôture renforce ce caractère homogène.

Les jardins sont positionnés sur les fonds arrière et offrent un écrin de verdure au centre traditionnel contrastant avec l'aspect minéral du bâti.

Des secteurs ouverts à caractère végétal sont situés en marge du centre traditionnel, ils ne sont pas intégrés au tissu urbain existant.

D'autres espaces situés entre deux structures bâties constituent des dents creuses. Ce sont des espaces ouverts qui créent une rupture dans l'alignement bâti, et ne possèdent pas de réelle fonction. Leur affectation reste à déterminer.

Les stationnements constituent des espaces de respiration dans l'homogénéité du front bâti.

Par ailleurs, certains espaces ouverts minéraux méritent d'être qualifiés, car leur affectation n'est pas déterminée. Les réflexions d'aménagement sur les entrées doivent être poursuivies, afin d'affirmer leur statut.

Constats

- > Les limites physiques et paysagères conditionnent le développement du bourg et génèrent un morcellement du secteur aggloméré en 3 entités distinctes.
- > L’urbanisation se développe sous la forme d’habitat linéaire le long des voies en centre traditionnel.
- > Le bourg présente une mixité dans la répartition spatiale des activités, équipements et services. Cependant, il n’existe pas de pôles clairement identifiés.
- > Un déséquilibre de la répartition urbaine des logements locatifs communaux et sociaux situés essentiellement sur le secteur Sud du bourg.
- > Les secteurs de jardins présents sur les franges arrière du centre traditionnel offrent un écrin de verdure à ce dernier.
- > Certains espaces ouverts, en entrée de bourg, ne sont pas qualifiés dans leur statut.

Enjeux

- > Définir l’identité des trois entités urbaine qui composent la partie actuellement agglomérée.
- > Développer l’urbanisation future en appui sur les vallées et la topographie des lieux.
- > Développer l’urbanisation sur les franges arrières du centre traditionnel.
- > Limiter l’éclatement urbain et définir les limites claires de l’urbanisation.
- > Gérer une couture urbaine entre le centre ancien et les secteurs de développement existant.
- > Offrir une diversité dans les secteurs d’habitat résidentiels nouveaux pour poursuivre la mixité en terme de logement.
- > Rééquilibrer la répartition urbaine des logements locatifs.
- > Engager une réflexion sur le positionnement des équipements.
- > Clarifier le statut et l’affectation des espaces ouverts.
- > Anticiper le devenir des secteurs de jardins par rapport au développement projeté du bourg.
L’aspect réglementaire viendra compléter les options retenues

4. DONNEES SOCIO - URBAINES

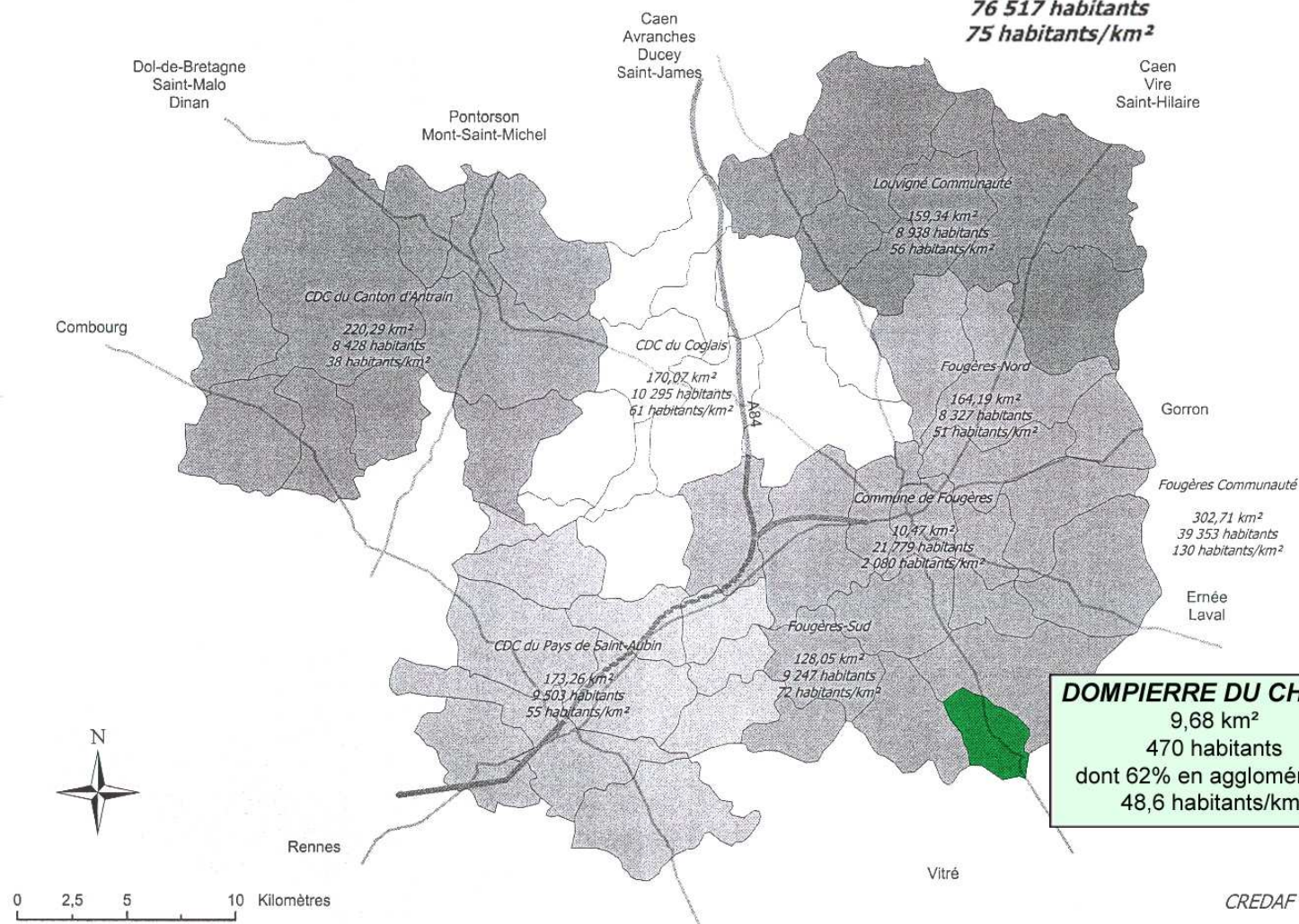
4-1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

LA PAYS DE FOUGERES

Source : INSEE - RP 1999 - population sans doubles comptes

TOTAL PAYS DE FOUGERES

1 025,67 km²
76 517 habitants
75 habitants/km²



La population de la commune représente 0,6 % de celle du pays de Fougères.

En 1999, selon le recensement réalisé par l'I.N.S.E.E., les Dompierrais et Dompierraises sont au nombre de 470 et occupent un territoire de 698 hectares.

Actuellement, d'après les estimations fournies par la mairie, le territoire compte 515 habitants.

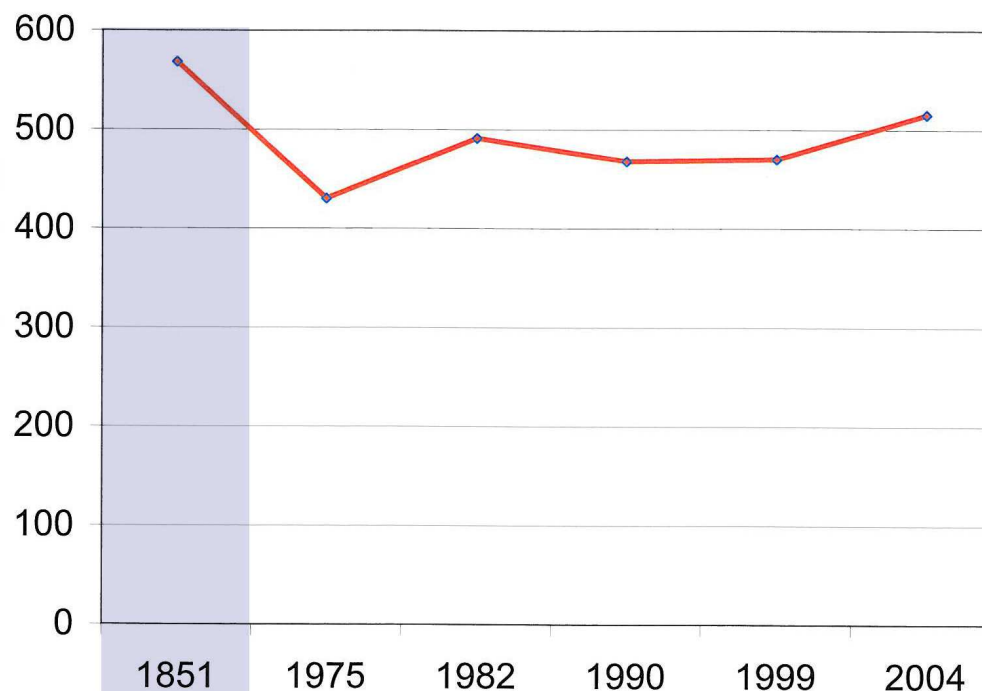
Avec une densité de 48,6 habitants/km², la commune de Dompierre du chemin affiche un caractère rural et reste parmi les communes les moins peuplées du Pays. (La moyenne départementale est de 128,1 habitants/km², contre 108 pour la moyenne nationale.)

Bien que Dompierre soit considérée comme une commune rurale, sa population se concentre principalement dans sa partie agglomérée puisque plus de 6 personnes sur 10 vivent dans le bourg.

L'EVOLUTION DE LA POPULATION

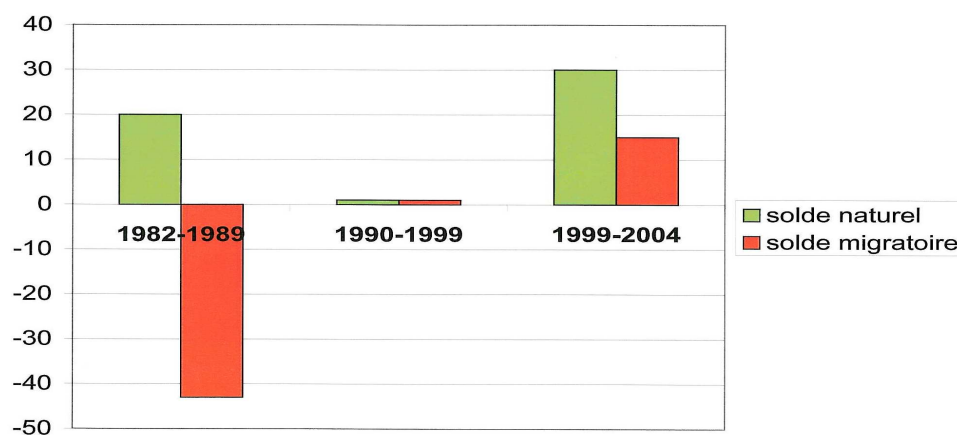
► L'évolution de la population au cours des 30 dernières années.

(d'après les données de l'I.N.S.E.E. et les estimatifs de la mairie)



► Les soldes naturels et migratoires

suivant les RP de :
1982 - 1990 - 1999 et
d'après les estimatifs de la
mairie.



LE SOLDE NATUREL :

C'est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période considérée.

LE SOLDE MIGRATOIRE :

C'est la différence entre la variation de la population entre deux recensements et le solde naturel. Il représente à la fois le solde et le flux de population ayant affecté la zone (les entrées moins les sorties).

➔ Après un regain démographique important, l'année 1982 marque le déclin démographique de la population Dompierrière. Au cours des années 80/90, le déficit migratoire a très fortement contribué à la baisse de la population.

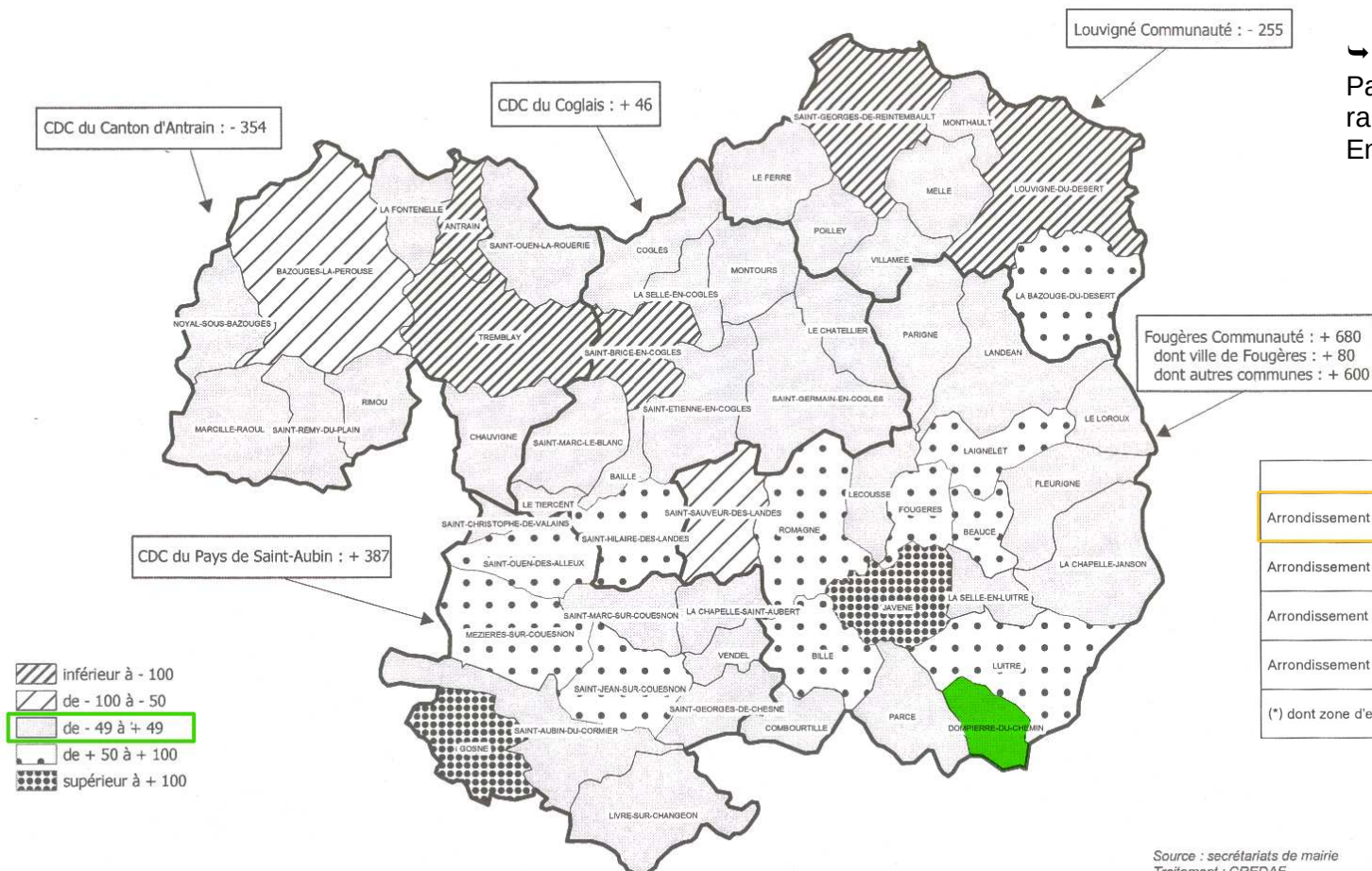
Les années 90/99 annoncent la fin du déclin démographique par une stabilisation de son nombre d'habitants. Depuis les années 99, la commune connaît des excédents naturels et migratoires qui permettent de compenser largement la perte démographique et de revenir à une population presque équivalente aux années 1850.

➔ La commune de Dompierre est soumise, depuis la période 1990-1999, à de nombreux mouvements de population. Parmi les 50 ménages ayant accueillis un enfant au cours de la période 1999-2004, 16 d'entre eux ne résident plus sur la commune. Par ailleurs, 41 ménages se sont installés sur la commune durant cette même période.

L'EVOLUTION DE LA POPULATION DANS SON ENVIRONNEMENT

▼ Solde naturel du Pays de Fougères 1993-2002.

(source : CREDAF)



→ La commune de Dompiere du Chemin présente une évolution démographique analogue à celle du pays de Fougères.

→ Actuellement le solde de la population du Pays de Fougères est pratiquement stable par rapport aux recensements précédents. En 2002, son solde naturel était de + 680.

	Population 1990	Evolution 82/90 VA	%	Solde naturel	Solde migratoire
Arrondissement de Fougères	75.382	- 1.381	- 1,8	+ 1.184	- 2.565
Arrondissement de Redon	75.693	+ 3.909	+ 5,4	+ 826	+ 3.083
Arrondissement de Saint-Malo	134.965	+ 6.183	+ 4,8	+ 821	+ 5.362
Arrondissement de Rennes (*)	512.675	+ 40.579	+ 8,6	+ 27.967	+ 12.612
(*) dont zone d'emploi de Vitré	61.001	+ 4.318	+ 7,6	+ 2.969	+ 1.349

▲ Soldes naturels et migratoires des arrondissements d'Ille et Vilaine.
(Source : CREDAF)

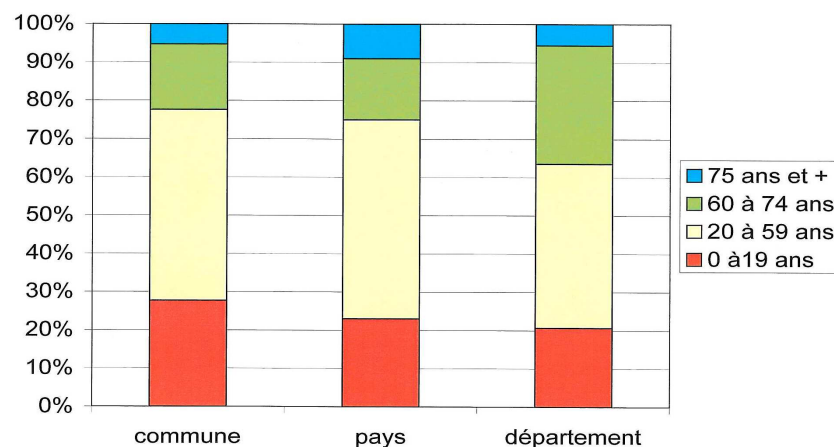
Source : secrétariats de mairie
Traitement : CREDAF

Novembre 2003

N.B. : les communes dotées de structures d'accueil de personnes âgées ont logiquement un solde naturel moins favorable

LA COMPOSITION DE LA POPULATION

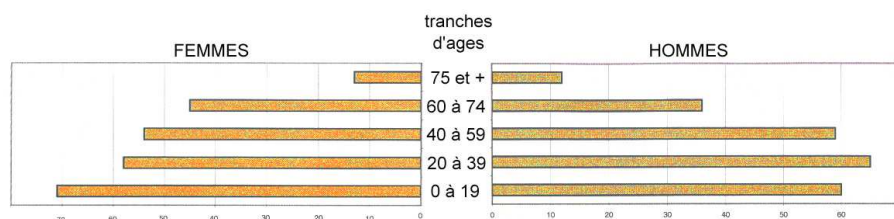
► **Répartition de la population par tranches d'âge**, dans la commune, dans l'arrondissement et dans le département.
(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)



→ La répartition des tranches d'âges ainsi que la pyramide des âges révèlent une composition de la population équilibrée présentant une base solide due à une forte proportion de la tranche d'âge des 0/19 ans.

La composition de la population met en évidence d'une part la jeunesse de la population et d'autre part l'équilibre entre les tranches d'âges 0/59 ans et 60 ans et plus.

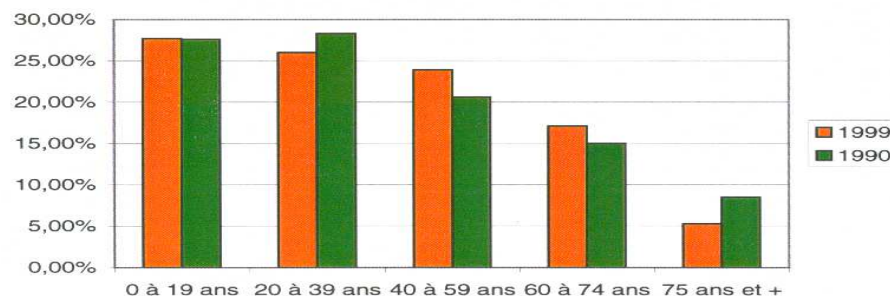
► **Pyramide des âges** de la commune en 1999.
(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)



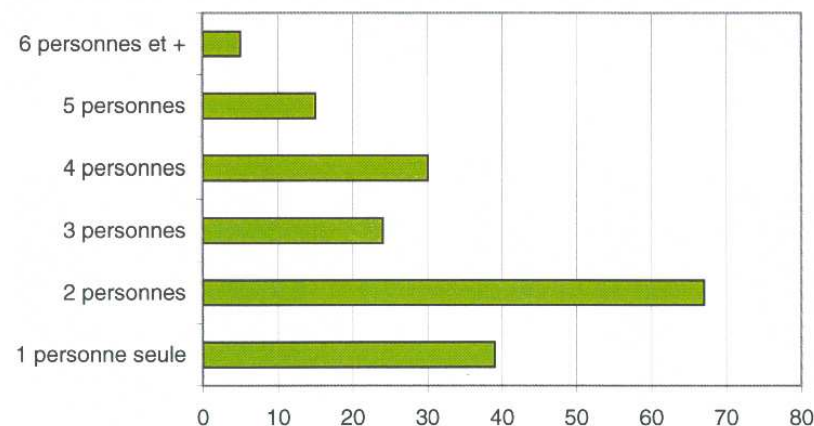
→ Cependant, l'évolution des tranches d'âges depuis 1990 montre que l'équilibre de la population tend à se rompre en creusant des écarts dans les tranches d'âges :

- augmentation des 20/39 ans et des 75 ans et plus,
- diminution des 40/39 ans et des 60/74 ans.

► **L'évolution des tranches d'âge**, dans la commune entre 1990 et 1999.
(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)



► **Composition des ménages** en 1999.
(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)

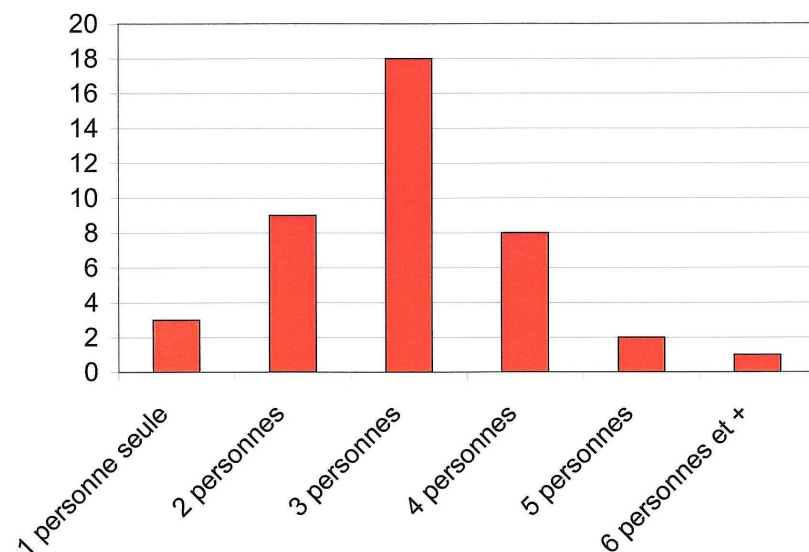


→ La dominance des ménages constitués de deux personnes reflète l'évolution et l'importance de la tranche d'âge des 20/39 ans.

Cependant, la composition des ménages s'oriente progressivement vers un foyer constitué de 3 personnes.

Egalement, on remarque une relative mixité parmi les nouveaux ménages résidents puisque ceux-ci s'étendent de 1 à 6 personnes.

► **Composition des ménages** arrivés depuis 1999.
(d'après les estimatifs de la mairie)



Constats

- > Une petite commune rurale principalement agglomérée.
- > Une commune en pleine explosion démographique présentant néanmoins des mouvements migratoires importants.
- > Une population jeune et bien équilibrée.
- > Une composition variée de nouveaux ménages axée sur 3 personnes.

Enjeux

- > Maintenir l'équilibre de la démographie
- > Renouveler la population en apportant des franges douces et successives de personnes âgées de 20 à 39 ans.
- > Fixer un seuil de développement démographique et engager une réflexion sur les besoins nouveaux (équipements, services...)

4-2. DONNEES HABITAT

❶ Fougères Communauté a décidée par délibération en date du 18 septembre 2000, de lancer une **O.P.A.H.** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat sur 18 communes dont Dompierre du Chemin. Le bilan socio-économique de l'habitat établi à la suite d'une étude pré-opérationnelle a mis en évidence :

- un parc significatif de résidences principales inconfortables,
- une très forte ancienneté des logements avec plus de 80 % construits avant 1982 dont 33 % avant 1949,
- un marché à l'accession à la propriété relativement dynamique,
- un marché locatif en situation de dysfonctionnement : un parc locatif privé occupé majoritairement par des personnes aux revenus modestes / un déficit quantitatif et qualitatif de l'offre / des niveaux de loyers élevés pour les petits logements,
- des besoins à satisfaire pour des populations spécifiques : jeunes / personnes âgées...
- l'existence de situations d'insalubrité,
- une prégnance de la vacance.

A partir de ce constat, le dispositif opérationnel de cette O.P.A.H. devra répondre à deux principaux enjeux :

- **enjeux n°1 : améliorer et/ou adapter le parc de logements occupés,**
- **enjeux n°2 : développer une nouvelle offre de logements locatifs par la mobilisation des logements vacants (développement du parc locatif et favoriser l'accession en particulier dans le parc ancien).**

❷ Fougères Communauté a décidée par délibération en date du 18 septembre 2000, de lancer un **P.S.T.** (Programme Social Thématique) dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat sur 18 communes dont Dompierre du Chemin.

> Ces deux programmes permettent aux communes concernées de bénéficier d'aides financières afin de répondre aux objectifs lancés.

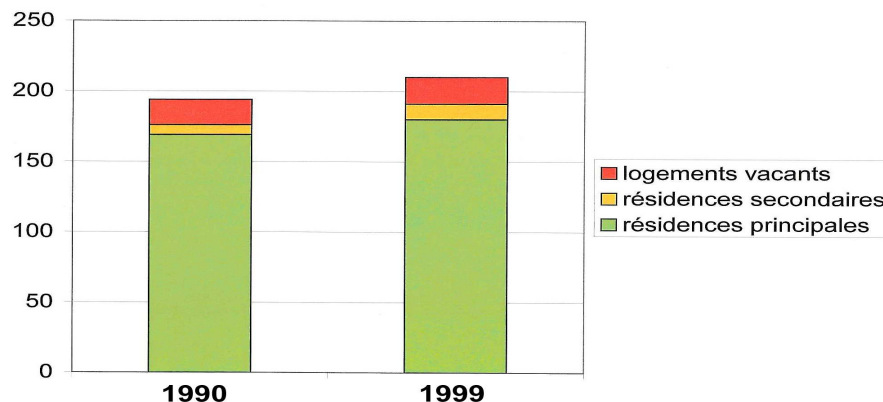
APRES 1 AN D'OPAH,

- ➡ le bilan de l'amélioration des résidences principales sur la commune de Dompierre s'élève à 2 résidences rénovées,
- ➡ le bilan de l'accession à la propriété s'élève à 1 logement,
- ➡ le bilan de l'amélioration des conditions d'habitat des personnes âgées par des aides des caisses de retraites ainsi que par des aides du Conseil Général s'élève à 2 logements répartis équitablement entre les deux systèmes de subventionnement,
- ➡ le bilan de l'amélioration des logements locatifs s'élève à 1 location libre rénovée,
- ➡ la commune n'a pas bénéficiée des aides attribuées à l'amélioration des logements locatifs sociaux communaux.

❸ La commune est également concernée par le Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). A ce titre, elle doit tenir compte des objectifs du PDALPD :

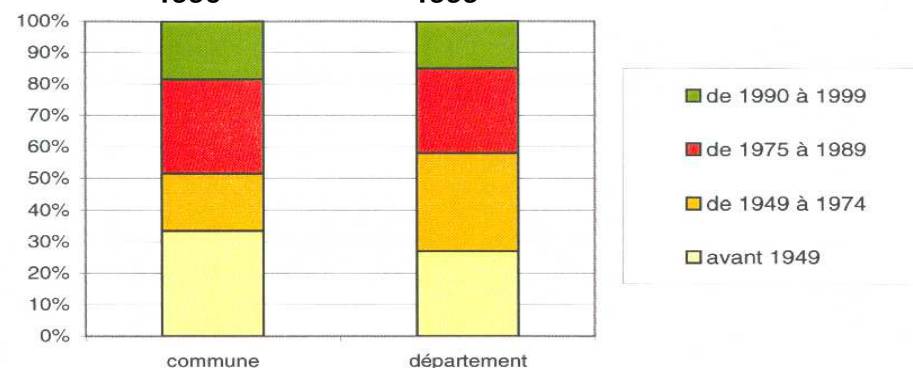
- développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble de situations sociales.
- assurer une insertion durable dans le logement, en utilisant des dispositifs de solvabilisation et d'accompagnement social.

► **La composition du parc de logement :**
(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)



→ 210 logements composent le parc de logement de la commune. Parmi ces 210 logements, près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales : la sédentarisation est donc assez forte sur la commune. On note cependant une baisse de la proportion des sédentaires entre 1990 et 1999 due à l'augmentation du nombre des résidences secondaires.

► **L'âge du parc de logement :** les dates des constructions/rénovations des résidences principales (d'après les données de l'I.N.S.E.E.)

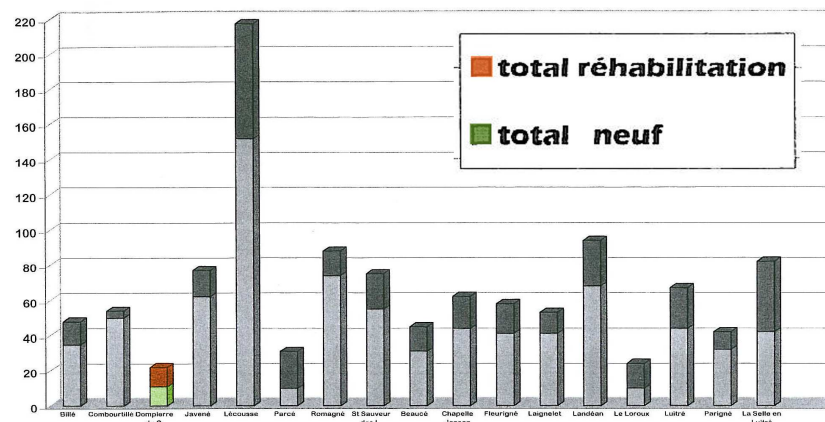


→ La part des logements anciens est importante puisque plus d'un tiers de ceux-ci ont été construits avant 1949. (Cette notion nous renvoi à l'enjeu n°1 de l'O.P.A.H., lancée par Fougères Communauté, qui vise à améliorer et/ou adapter le parc de logements occupés)

Le patrimoine ancien aura donc une importance dans l'image architecturale du bourg et des hameaux.

On note également une forte attirance pour le parc ancien puisque près de 1 permis de construire sur 2 touchent la réhabilitation.

► **L'évolution du parc de logement de 1999 à 2004 (1^{er} trimestre) à travers les permis de construire.**
(source : enquête de Fougères Communauté dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat).

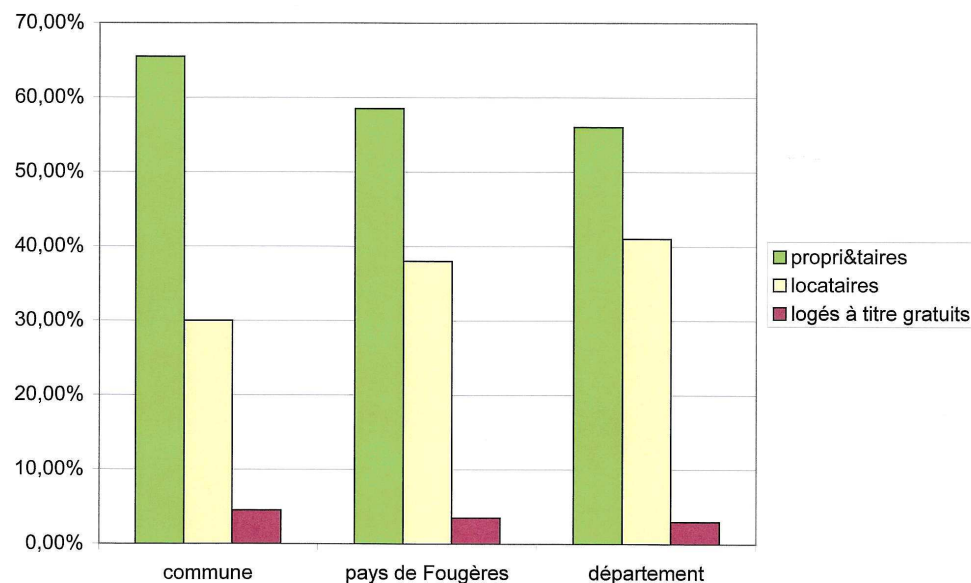


→ Mise à part la période 1949 / 1974, la commune a accueillie régulièrement de nouvelles franges de constructions. L'image du bourg sera donc dominée par cette évolution successive et périodique.

Depuis 1999, de nouvelles opérations viennent conforter le parc de logement à un rythme de 2 constructions /an et notamment l'image architecturale de la période 1990 – 1999 qui elle, ne s'est établie qu'à un rythme d'1 construction /an.

L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

► Les statuts d'occupations du parc de logement : (d'après les données de l'I.N.S.E.E.)

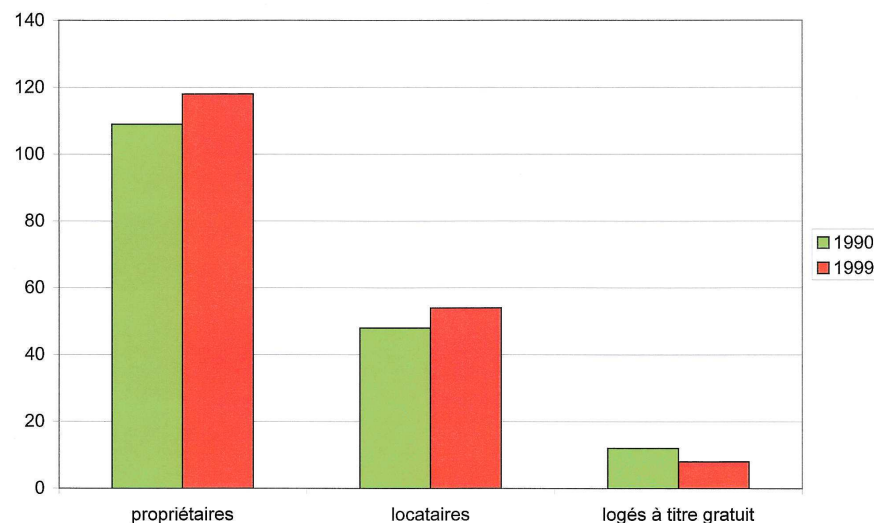


➔ Sur les 180 résidences principales composant le parc de logement, 65,5 % sont occupées par des propriétaires. C'est une proportion importante au regard de celle du pays et du département qui reflète la situation territoriale de la commune.

La part élevée de propriétaires montre la volonté des nouveaux résidents de se sédentariser sur la commune.

Cependant, cette part élevée reflète une plus faible présence des locatifs qui permet de contrebalancer le vieillissement de la population sédentaire. En effet, la population locative assure un renouvellement important et permet l'apport régulier de nouveaux sédentaires.

► L'évolution du statut d'occupation des résidences principales. (d'après les données de l'I.N.S.E.E.)

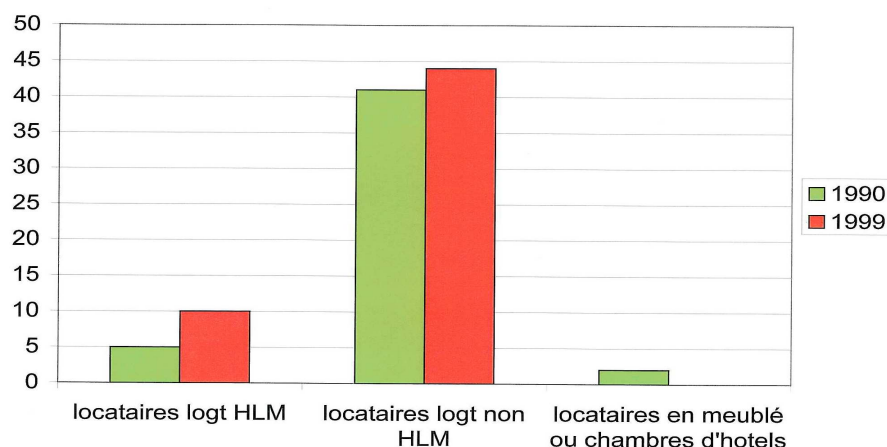


➔ Le graphique ci-contre montre que la part des nouveaux logements s'est répartie à la fois en faveur de l'accession à la propriété et de la location. Cette hausse de la construction vient en corrélation avec le regain démographique que connaît la commune depuis 1990.

L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

► La répartition des locataires.

(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)

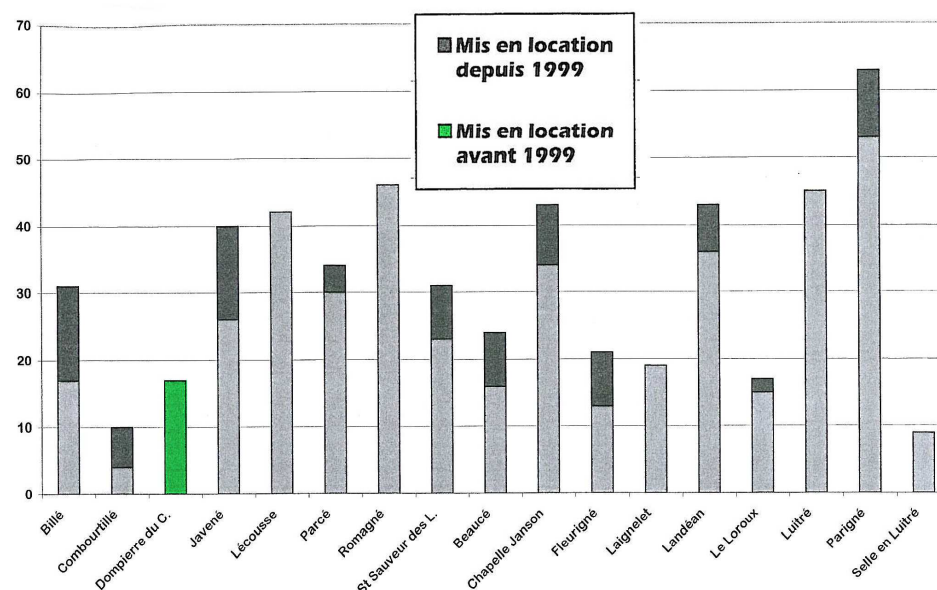


➔ Parmi la location, les logements sociaux, bien qu'en évolution, représentent une faible part du parc locatif. Le faible poids de ce type de location peut être un risque à la fois pour la pérennité du parc locatif puisque ce sont les seuls à pouvoir conserver un statut de locatif et à la fois pour la mixité sociale.

Actuellement, 5 locatifs HLM sont en cours de réalisation dans le lotissement communal du Saut Roland.

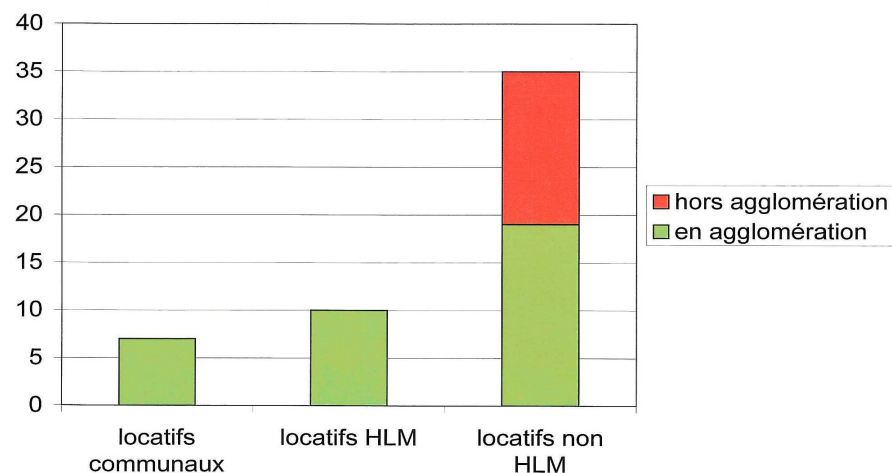
► La répartition des locatifs sociaux.

(source : enquête de Fougères Communauté dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat).



► La répartition spatiale des locatifs.

(d'après les estimatifs de la mairie)

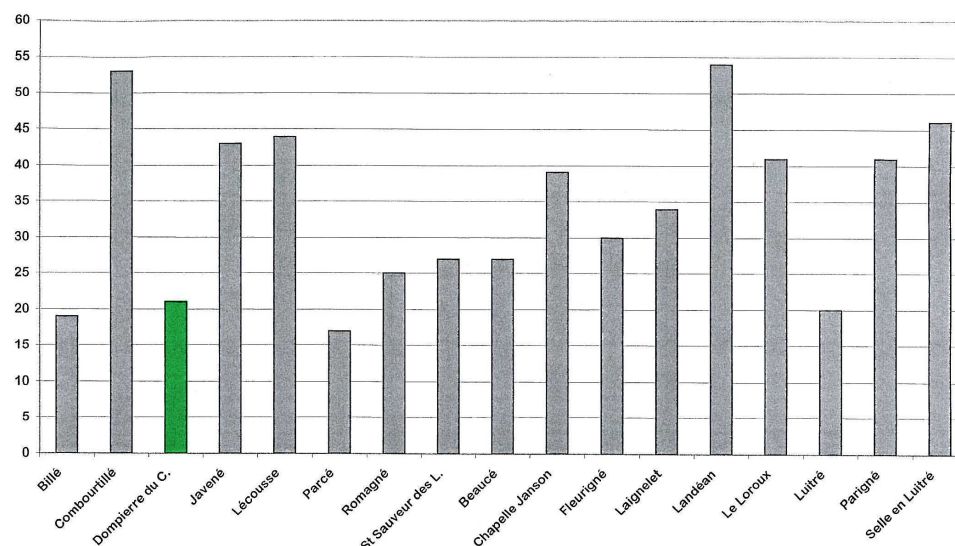


→ A l'intérieur du parc locatif non HLM, la part des logements se situant à l'extérieur de l'agglomération est pratiquement identique à celle se situant dans l'agglomération. Cette part de locatif permet d'équilibrer l'offre locative globale entre l'agglomération et les hameaux en s'inscrivant dans un rapport de 3 locatifs en agglomération pour 1 locatif hors agglomération.

On notera cependant que les logements locatifs sociaux sont tous regroupés dans l'agglomération.

► Les certificats d'urbanisme délivrés en secteur diffus

(source : enquête de Fougères Communauté dans le cadre d'un programme d'amélioration)

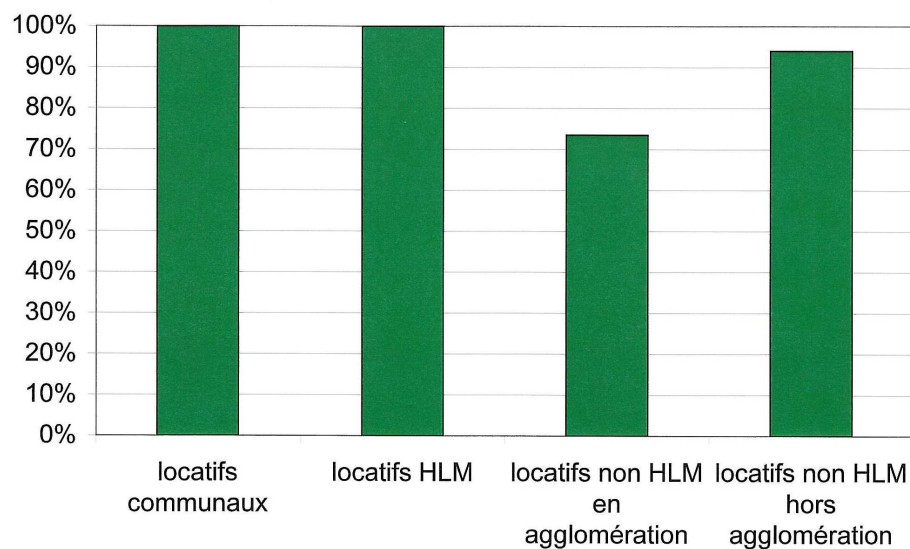


→ Le faible nombre des certificats d'urbanisme délivré en secteur diffus met en évidence trois notions :

- ce nombre reflète la superficie du territoire communal,
- ce nombre vient en corrélation avec l'importance de la partie agglomérée de la commune,
- ce nombre montre l'attrait des nouveaux résidents pour le cadre naturel de la commune.

L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

► **Le taux
d'occupation des
locatifs.**
(d'après les estimatifs de
la mairie)



➔ On notera que la part des logements locatifs privés situés hors agglomération est plus prisée puisqu'elle a un taux d'occupation supérieur à l'offre se situant dans l'agglomération. L'occupation de ce type de logement reflète l'attraction des nouveaux résidents pour le cadre communal.

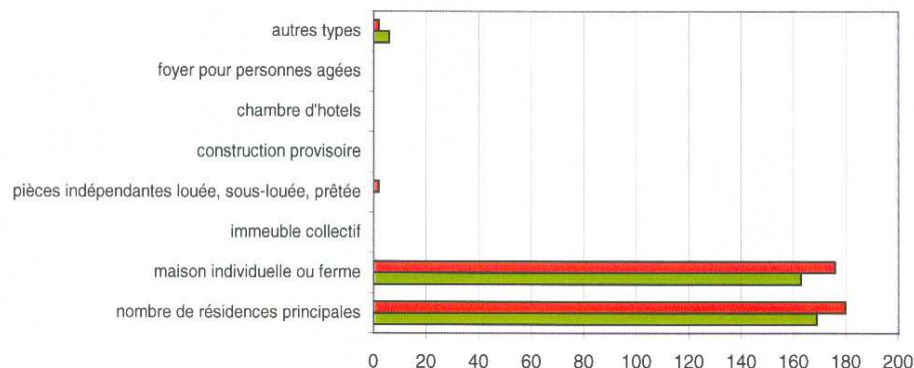
➔ Alors que le parc de logements locatifs sociaux et communaux est saturé, la vacance des logements locatifs privés est importante puisqu'elle représente 17 % de ce type de locatif.

En ce qui concerne les locatifs sociaux, aucune vacance n'est déclarée à ce jour en mairie. En revanche, pour la location privée, à ce jour, 6 logements sont disponibles.

LES TYPES DE RESIDENCES PRINCIPALES

► Les types de résidences principales.

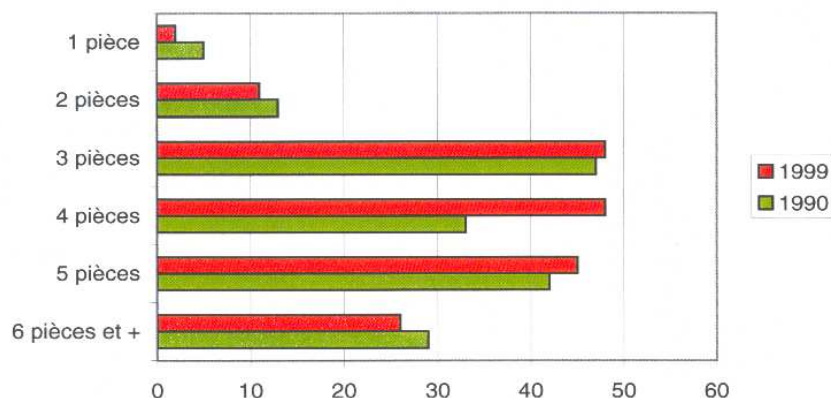
(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)



→ 98 % des résidences principales se présentent sous la forme de maisons individuelles. Ce pourcentage montre également l'absence de logements sous la forme d'immeubles collectifs.

► La taille des résidences principales.

(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)

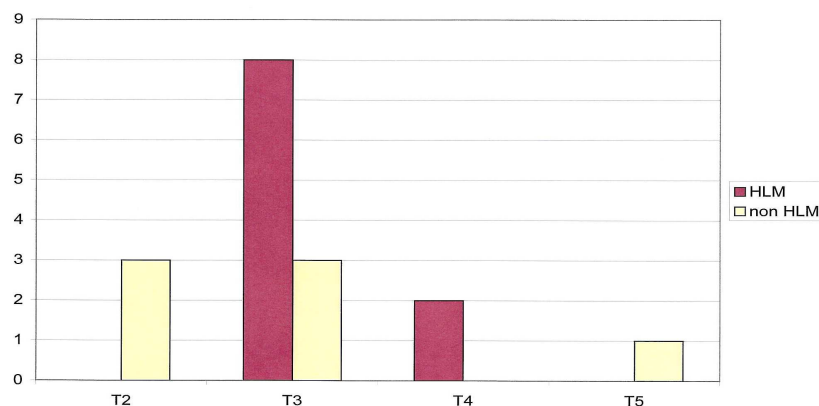


→ Les logements de grande taille sont fortement présents sur la commune puisque 80 % des maisons individuelles sont concentrés sur les types 2 / 3 et 4. Par ailleurs, les T3 et T4 (4 et 5 pièces) sont en nette progression et correspondent au système pavillonnaire actuel.

Egalement, parmi le parc locatif, le type 3 domine largement. Au sein du parc de logements locatifs, les HLM sont de plus grandes tailles.

► La taille des logements du parc locatifs.

(d'après les données de la mairie)

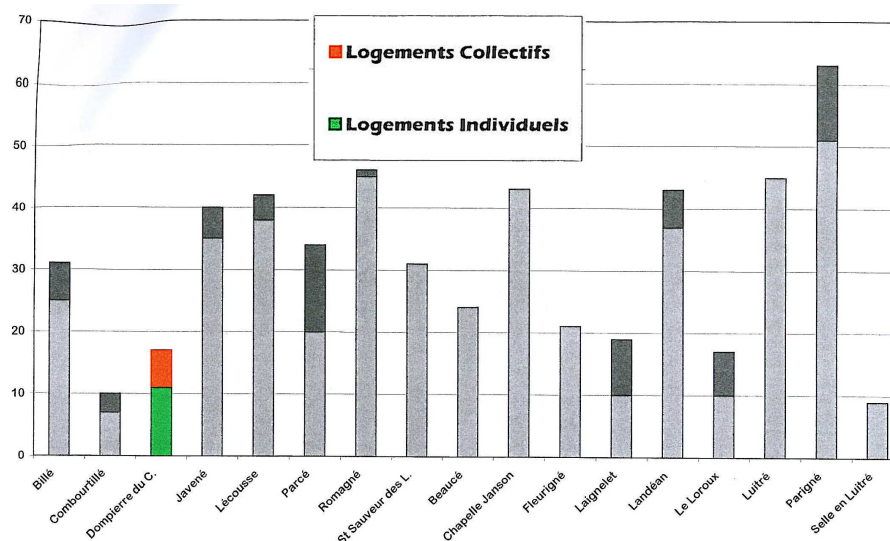


■ Le parc de logement est dominé par la maison individuelle en propriété et évolue progressivement vers un système pavillonnaire de type 3 et 4 attractif pour des couples avec ou sans enfants. Ce type d'évolution se révèle être consommatrice d'espace et nécessite, pour leur bon fonctionnement, des jonctions entre le parc de logement, les commerces et les équipements collectifs.

LES TYPES DE RESIDENCES PRINCIPALES

► Les types de logements sociaux

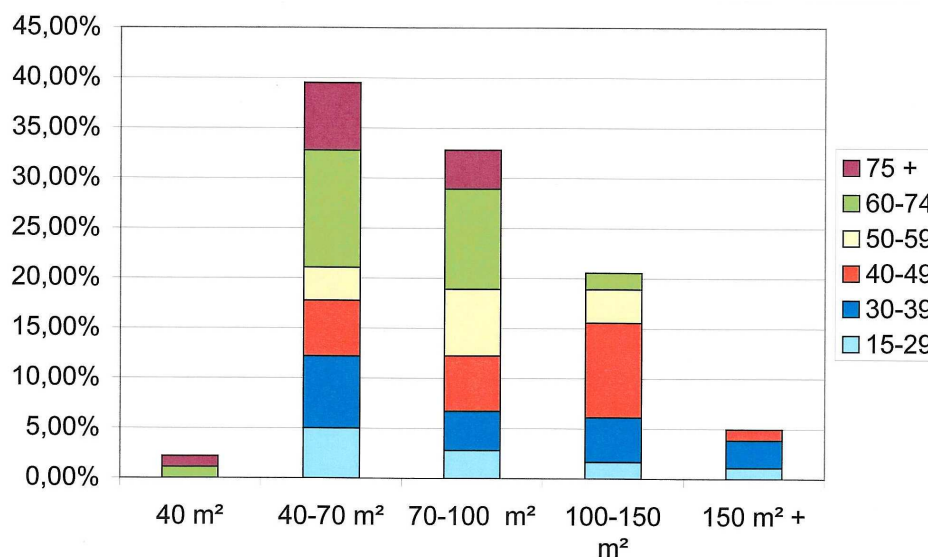
(source : enquête de Fougères Communauté dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat).



➔ Parmi les logements locatifs sociaux, on retrouve près d'un tiers des logements se présentant sous la forme de petits immeubles collectifs. Au regard des proportions existantes dans les autres communes, la commune de Dompière est relativement bien placée. La présence, importante, de ce type de logement est d'autant plus intéressante que la commune est majoritairement agglomérée.

► La répartition des logements par tranches d'âges.

(d'après les données de l'I.N.S.E.E.)



➔ Le diagramme ci-contre met en évidence plusieurs notions :

- Les logements compris entre 40 et 100 m² sont fortement occupés par les tranches d'âges de plus de 60 ans.
- Les tranches d'âges comprises entre 15 et 39 ans sont réparties dans l'ensemble des logements excepté ceux inférieurs à 40 m². Par ailleurs, elles sont légèrement plus représentées dans les logements de 40 à 70 m².
- Les 40 – 59 ans préfèrent les logements de grandes tailles compris entre 100 et 150 m².

Constats

- > Une majorité de propriétaires (65 %) affirmant une tendance à l'accession à la propriété.
- > Un parc de logement ancien convoité et bénéficiant de programmes locaux de l'habitat (OPAH – PST).
- > Une partie agglomérée forte.
- > Un parc locatif privé important, prisé dans les hameaux, engendrant un déséquilibre par rapport à l'offre locative communale et HLM.
- > Une offre locative relativement variée (maisons individuelles – immeubles collectifs) orientée cependant vers des logements de grandes tailles.

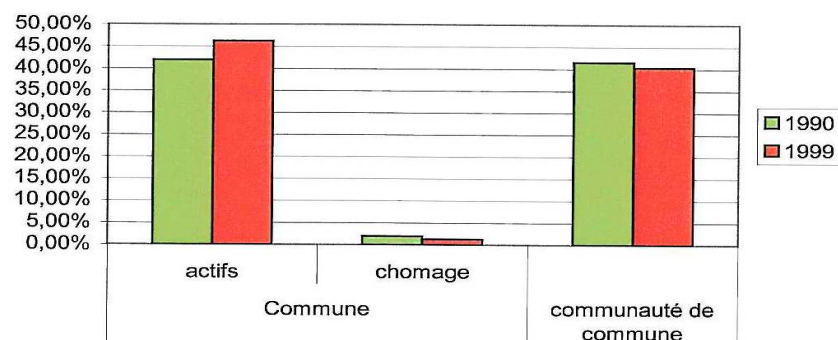
Enjeux

- > Maintenir l'évolution de l'offre locative et la diversifier.
- > Poursuivre la reconquête du patrimoine bâti inoccupé.
- > Préserver le caractère aggloméré de la commune.

4-3. DONNEES ECONOMIQUES

► L'évolution des actifs :

(d'après les données de l' I.N.S.E.E.)



→ Sur une période de 10 ans, le nombre d'actifs sur la commune a légèrement augmenté puisqu'il est passé de 196 à 217 personnes. Depuis 1990, la part des actifs est donc restée à peu près stable. Cependant, la répartition des actifs dans les tranches d'âges a subi d'importantes fluctuations :

- une augmentation importante des actifs âgés de 25 à 29 ans reflétant l'apport migratoire des 20/39 ans,
- une migration des actifs âgés de 30 à 39 ans en faveur des 40/49 ans.
- Une forte diminution des actifs âgés de plus de 55 ans reflétant l'augmentation de la part des plus de 75 ans (et donc des retraités) dans la population.

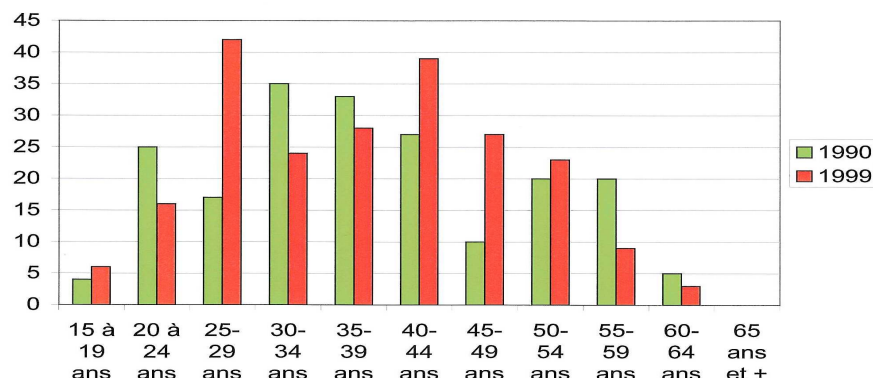
Parallèlement, le taux de chômage dans la commune a diminué.

→ Parmi les actifs, les ouvriers sont largement les plus représentés et affichent une progression importante (+ 20 personnes en 10 ans). Egalement ; les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures ont fortement progressés. A l'inverse, le nombre d'employés a fortement diminué.

En ce qui concerne les exploitants agricoles, la baisse constatée sur la commune est relativement faible au regard de celle enregistrée dans le pays de Fougères : - 43 % entre 1988 et 2000 (d'après les données du CREDAF).

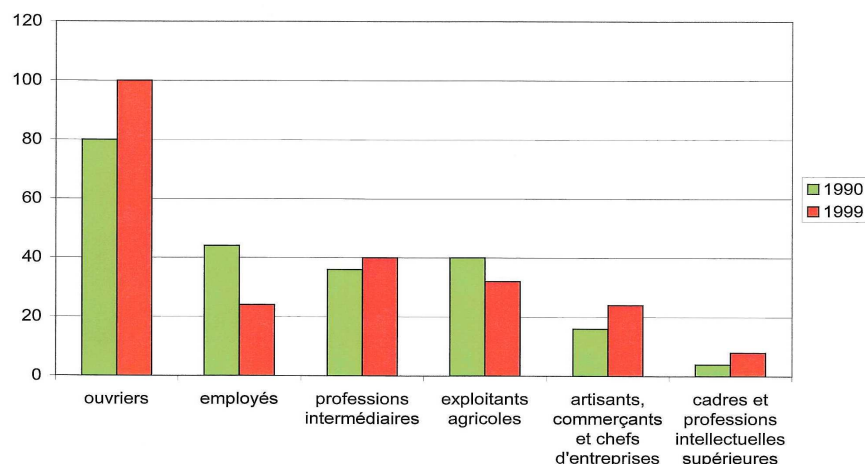
► La répartition des actifs :

(d'après les données de l' I.N.S.E.E.)

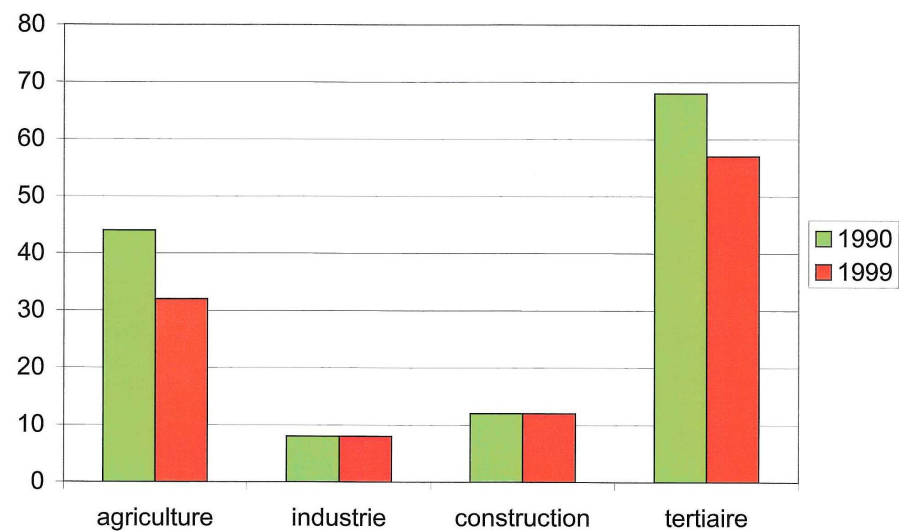


► Les catégories socio-professionnelles :

(d'après les données de l' I.N.S.E.E.)



► **L'évolution de
l'emploi sur la
commune :**
(d'après les données
de l'I.N.S.E.E.)

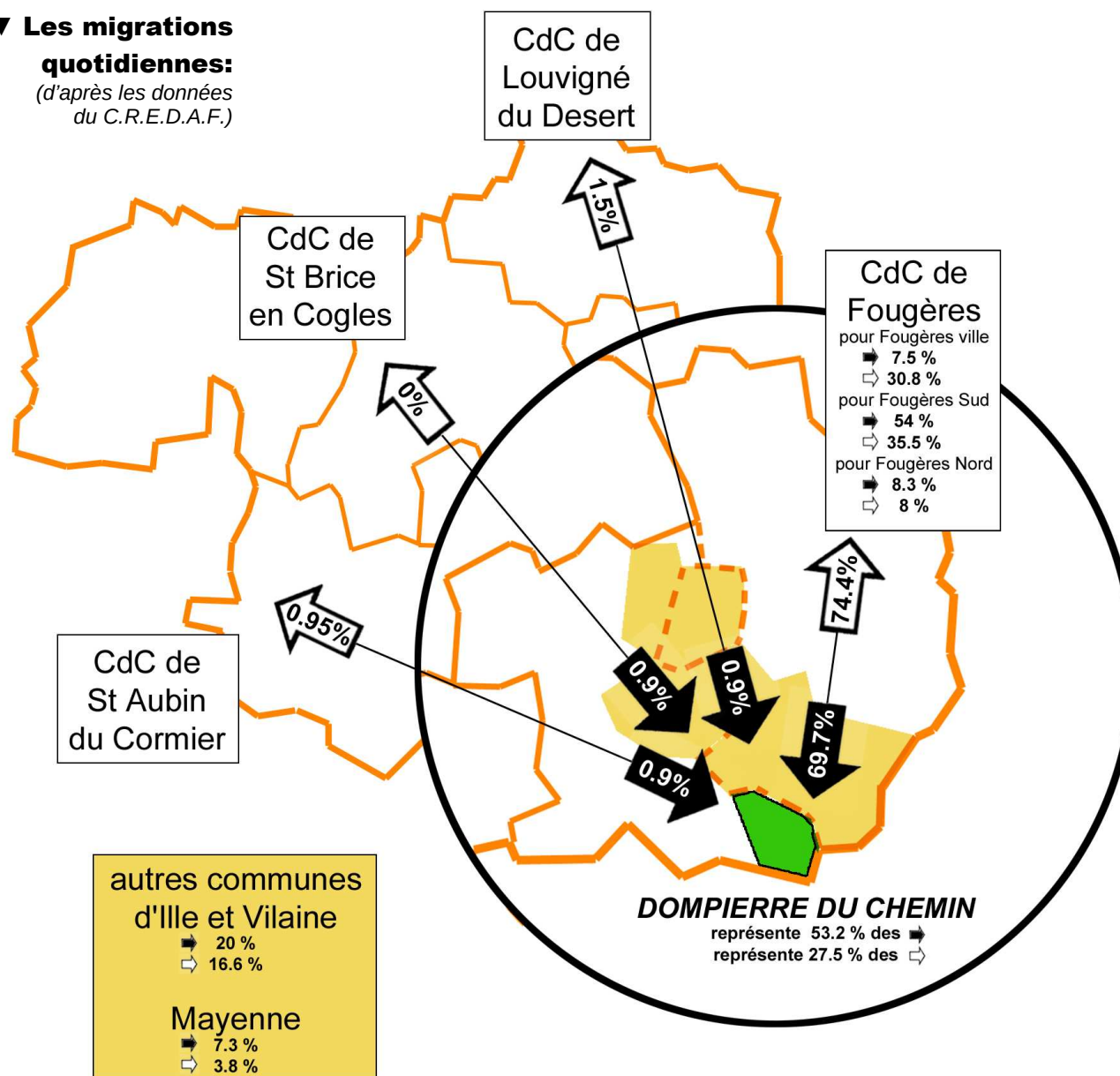


➔ A l'inverse du nombre d'actifs, le nombre d'emplois sur la commune a diminué. Cette différence met en évidence le changement progressif du rôle de la commune, à savoir : une évolution lente vers une commune dortoir.

▼ Les migrations

quotidiennes:

(d'après les données
du C.R.E.D.A.F.)



⇄ les entrants

→ les sortants

destinations ou provenances représentatives

→ Les actifs « sédentaires et nomades » :

Parmi les 217 actifs présents sur la commune, à peine plus d'un quart (27.5 %) travail et réside sur Dompière. Ces mêmes actifs, en revanche, totalisent plus de la moitié (53.2 %) des emplois de la commune. Les principaux échanges se feront donc dans le sens des sorties.

→ Les axes de migration :

Les différents flux engendrés par les navettes domicile / travail font ressortir des destinations et des provenances dominantes.

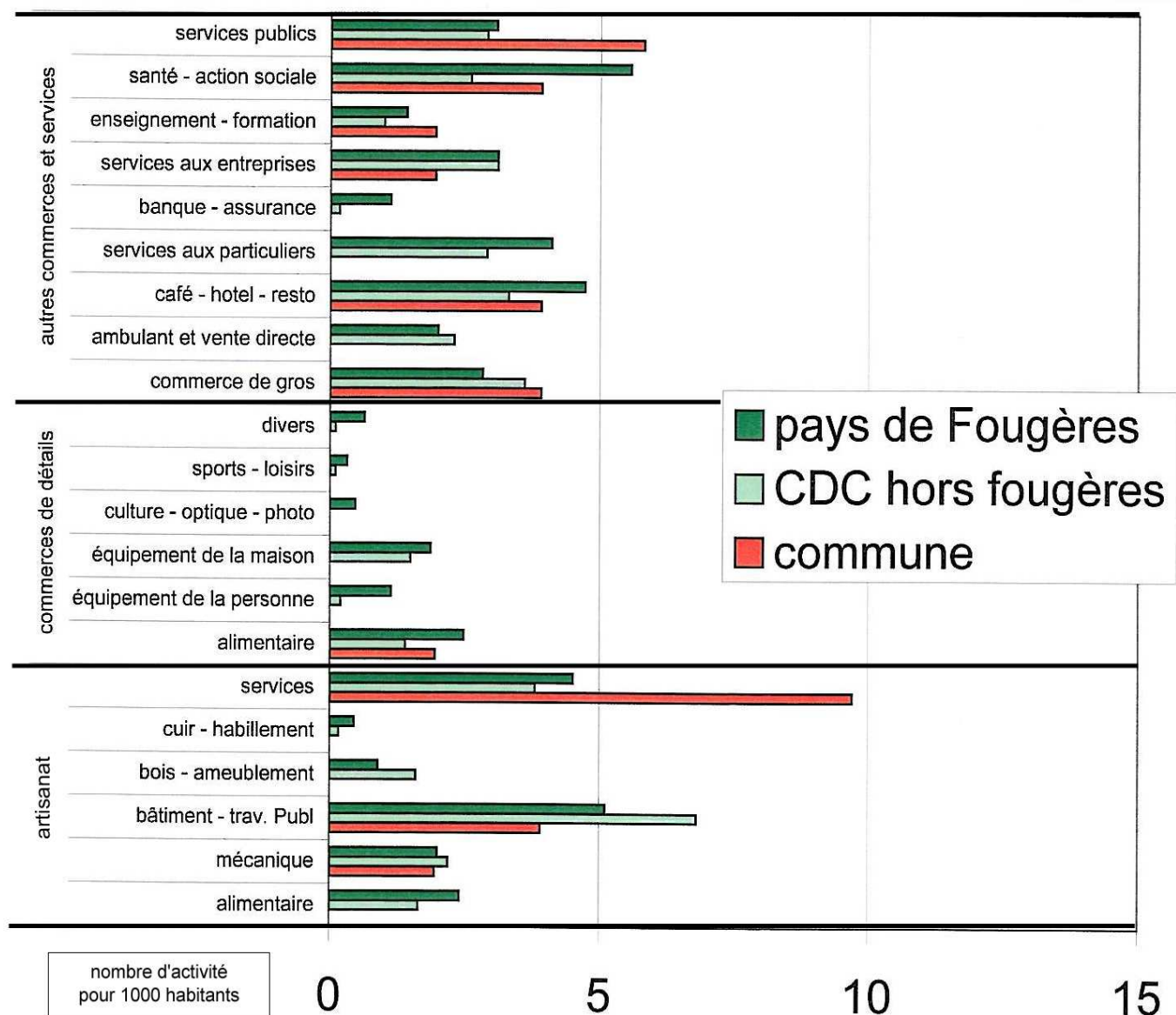
Les communes catalysant ces principaux échanges peuvent se diviser en quatre groupes suivant leur situation géographique :

- Fougères (la ville, Lécousse et Javené),
- Les communes limitrophes (Luitré et la Selle en Luitré),
- Les autres communes d'Ille et Vilaine (le pays de Vitré),
- La Mayenne.

4-3.1. LES ACTIVITES (hors activités agricoles)

▼ L'artisanat, le commerce et les services :

(d'après les données du CREDAF)



→ On dénombre sur 14 activités communales.

→ La situation commerciale de Dompiere est à mettre en corrélation avec sa situation de commune limitrophe aux bassins de vie fougérois et vitréen.

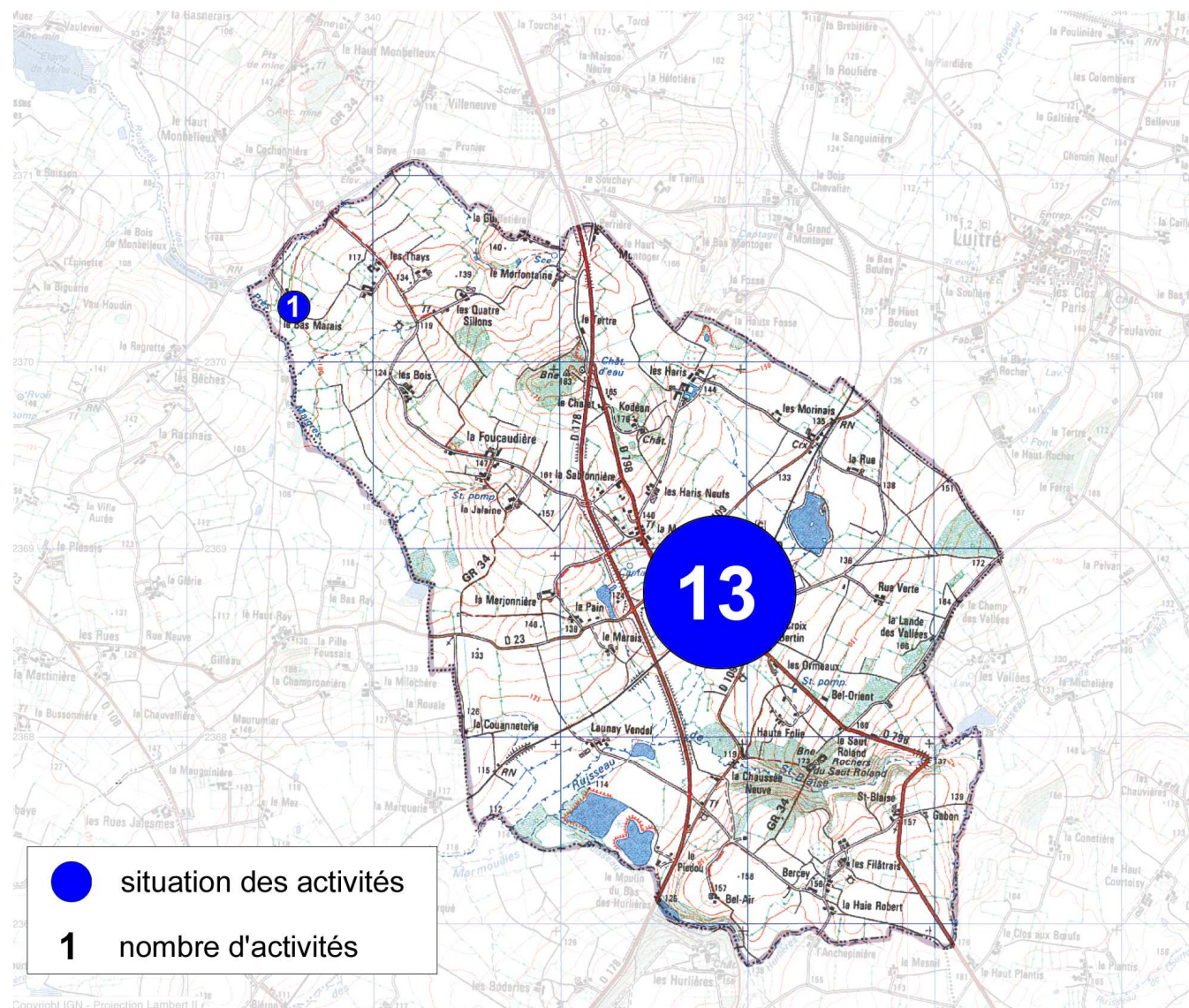
D'après l'étude ODESCA, la commune ne répond pas à une fonction commerciale précise. Pourtant, les différents commerces et services en place (notamment l'alimentation générale) génèrent une attractivité forte à l'échelle de la commune et se révèle être un atout pour l'accueil de nouveaux résidents.

→ Le diagramme à barres ci-contre met en évidence six secteurs clés. Il s'agit des secteurs de :

- la santé et l'action sociale (*infirmière et vétérinaire*),
- l'enseignement et la formation (*école primaire*),
- l'hostellerie et la restauration (*restaurant*),
- la mécanique,
- l'alimentaire (*alimentation générale*),
- les services publics

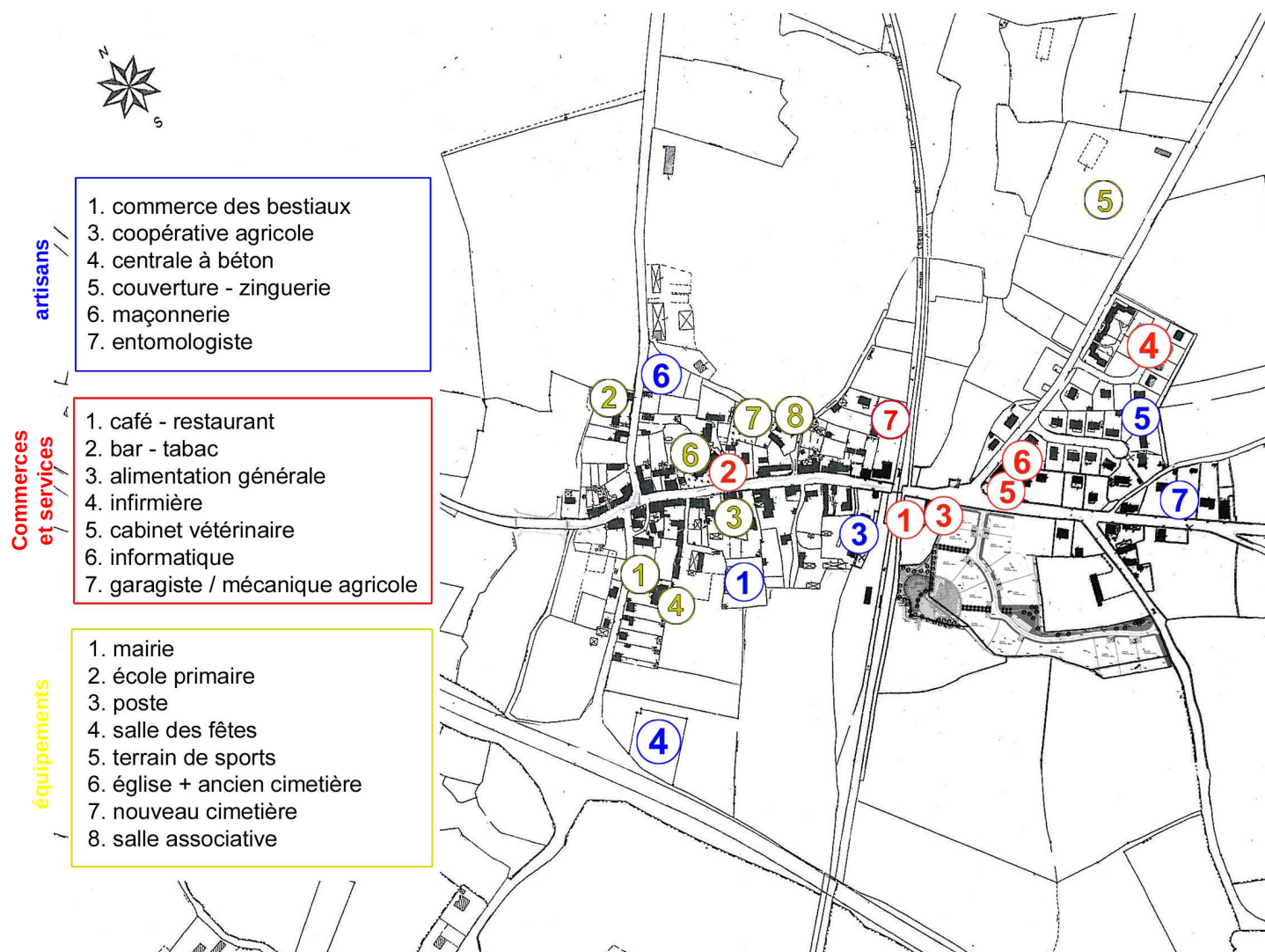
L'importance de ces cinq secteurs dénote une bonne dynamique et permet d'attirer une population extérieure.

LA REPARTITION DES ACTIVITES ET DES EQUIPEMENTS



↳ Les activités hors agglomération sont très peu présentes puisque seul un transporteur s'est implanté au lieu –dit *le Bas Marais*. Toutes les autres activités se concentrent dans l'agglomération et reste de ce fait à proximité de l'axe principal de communication.

LA REPARTITION DES ACTIVITES ET DES EQUIPEMENTS



➔ On note une mixité relative entre les artisans, les commerces et les services : à l'intérieur de l'agglomération, les activités ne se distribuent pas en zones d'activités mais se répartissent de manière aléatoire.

Néanmoins, les activités correspondant aux commerces et aux services se retrouvent majoritairement le long de la voie principale du bourg.

➔ Les équipements se concentrent dans la partie ancienne du bourg mais reste cependant éloignés les uns des autres. Quatre secteurs se dégagent :

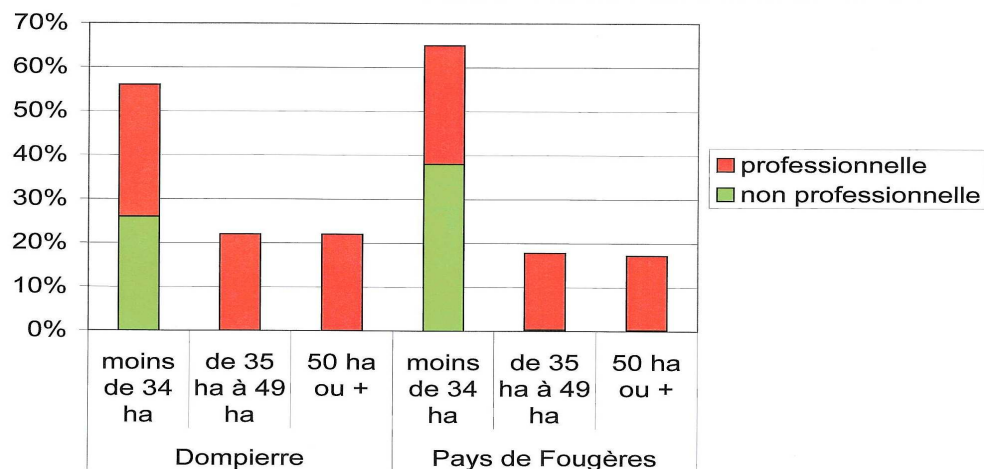
- au Sud, on retrouve la mairie et la salle des fêtes,
- au Nord-Ouest, se situe l'école primaire,
- au centre, la salle associative
- à l'écart, plus au Sud, le terrain de sport.

Ces équipements restent discrets et en retraits de l'axe principal de communication traversant le bourg.

4-3.2. L'ACTIVITE AGRICOLE

► Les exploitations agricoles

(d'après les données de l' A.G.R.E.S.T.E. RAg 2000)



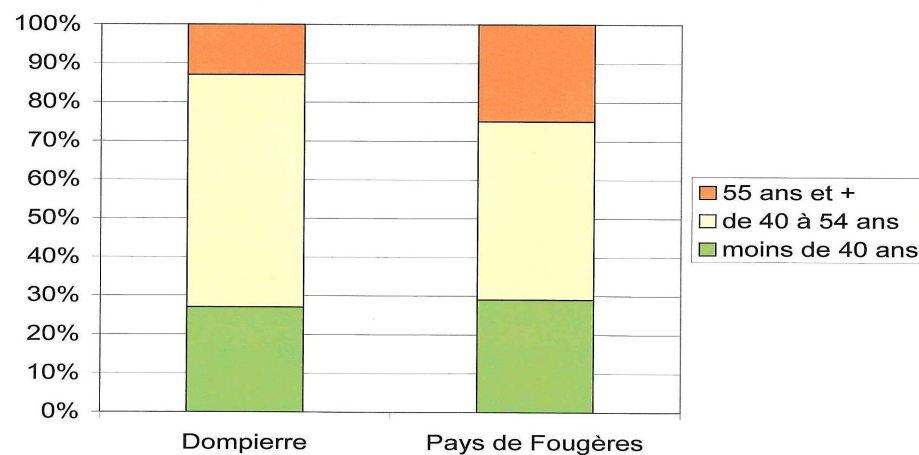
➔ En comparant les exploitations agricoles du territoire communal et du pays de Fougères, deux notions apparaissent :

- les exploitations non professionnelles sont, proportionnellement, en nombre inférieur sur la commune,
- les exploitations de plus de 35 ha sont, proportionnellement, en nombre supérieur sur la commune.

En revanche, la répartition des exploitations en fonction des superficies agricoles utilisées montre un aspect commun à la commune et au pays de Fougères : les exploitations de moins de 35 ha dominent de part l'importance des exploitations non professionnelles.

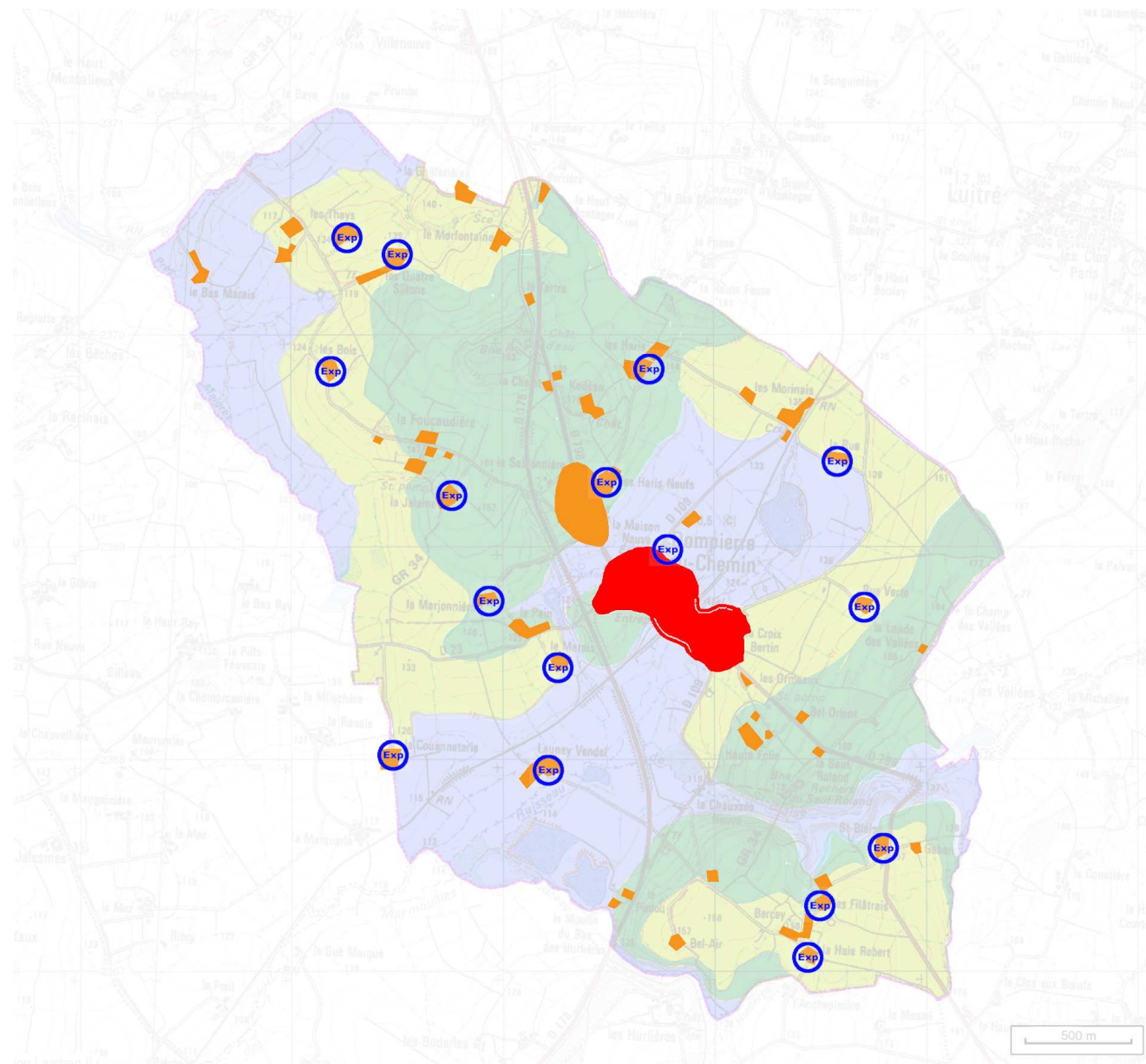
► L'âge des exploitants et coexploitants

(d'après les données de l' A.G.R.E.S.T.E.)



➔ On peut remarquer que la tranche d'âge des 40-54 ans domine largement sur la commune. L'importance de cette tranche d'âge a pour effet de diminuer la part des moins de 40 ans.

L'ACTIVITE AGRICOLE – la répartition des exploitations agricoles



-  localisation des exploitations agricoles
-  unités bâties

➔ On dénombre sur le territoire de Dompiere 17 exploitations professionnelles. Ces dernières se sont implantées majoritairement sur ou à proximité des plateaux intermédiaires, devenus des plateaux de cultures. Les secteurs de vallées ainsi que les hauteurs boisées sont donc dépourvus d'exploitations. On note cependant une exception au lieu-dit *Launay Vendel*.

➔ L'outil agricole représente une part importante de la vie de la campagne Dompierraise puisque sur 36 lieux-dits présents sur le territoire communal, la moitié contient des exploitations.

➔ En revanche, bien qu'il y ait une importance et une relative dispersion des exploitations sur le territoire communal, il y a peu de mixité entre les exploitants agricoles et les tiers : sur les 36 lieux-dits, à peine ¼ mélange tiers et exploitants. Par ailleurs, aucun lieu-dit ne contient deux exploitations. Il n'y a donc pas de mixité entre les exploitants.

Ces rapports reflètent la mutation du monde rural qui d'une vie agricole passe progressivement à une vie résidentielle.

Constats

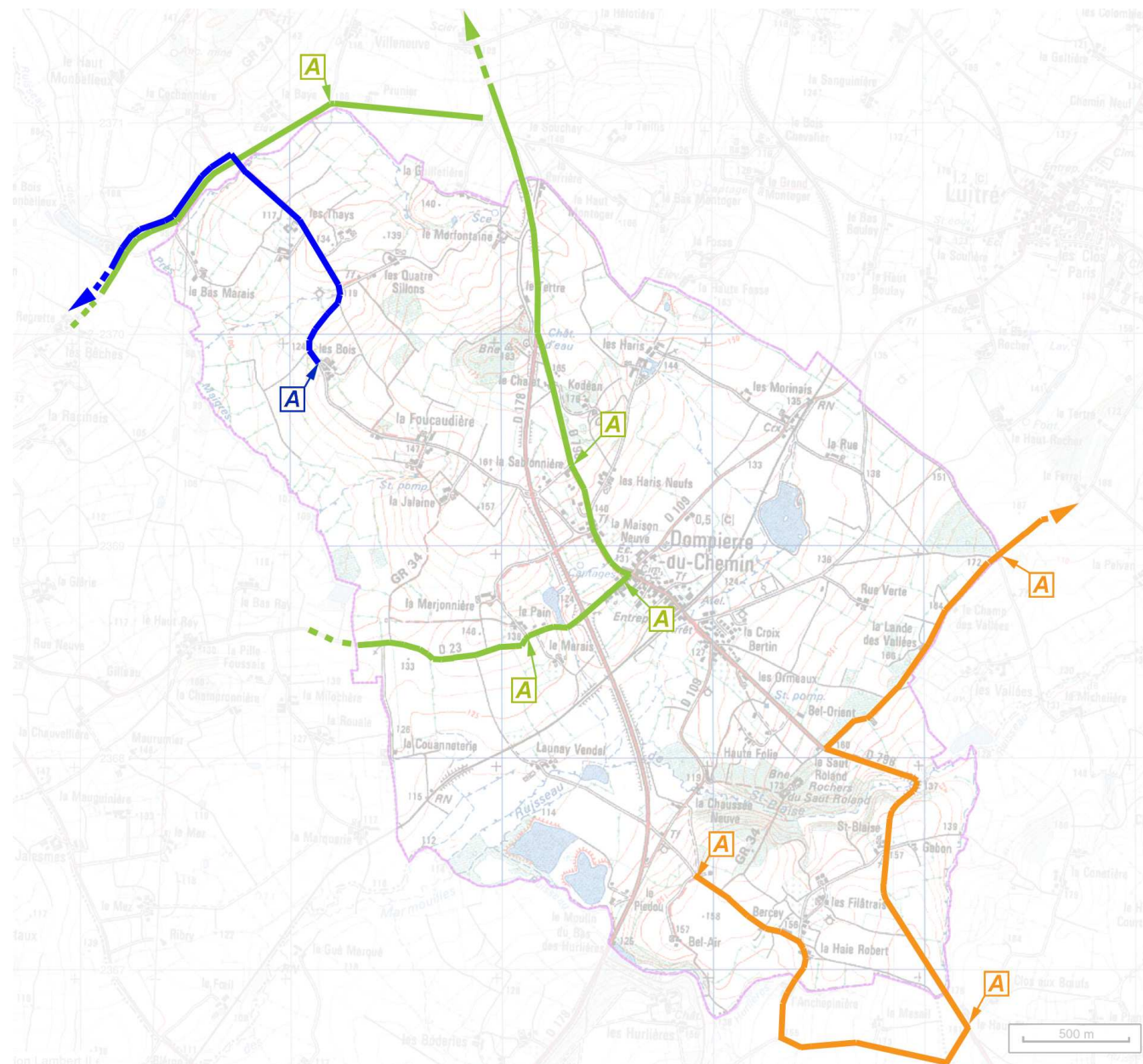
- > Une augmentation des actifs en adéquation avec l'évolution de la population.
- > *Parallèlement à l'augmentation des actifs*, un nombre d'emploi sur la commune en diminution.
- > Une offre de services et commerciale répondant à des besoins de proximité.
- > Les activités sont dispersées et positionnées sur les franges arrière de la partie agglomérée
- > Les équipements et services se répartissent sur l'ensemble de la partie agglomérée.
- > Certaines composantes paysagères conditionnent l'implantation des exploitations agricoles.
- > Un secteur agricole qui a évolué en subissant faiblement la mutation du monde agricole
- > Des exploitations agricoles, le plus souvent isolées.

Enjeux

- > Anticiper sur les besoins en terme d'équipements et services en appui sur les enjeux de développement
- > Favoriser l'accueil de nouvelles activités et en définir les modalités de répartition spatiale et s'inscrire dans le schéma de développement intercommunal
- > Anticiper la mutation du monde agricole.

4-4. LES TRANSPORTS

LES MODES DE TRANSPORTS EN COMMUN



Seules les lignes de cars scolaires irriguent le territoire de Dompierre du Chemin en transport en commun. Ce service se décompose en trois lignes permettant de desservir 8 points d'arrêts.

Cependant, on remarque que certaines portions de territoire sont exemptent de ce ramassage scolaire. Egalement, un seul arrêt dessert le centre bourg.

Par ailleurs, aucun service de transport - de type taxi ou minibus - privé (ou public) n'est présent dans le bourg ou sur le territoire.

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La Commune de Dompierre- du- Chemin est actuellement soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, elle ne possède pas de document d'urbanisme opposable. Le Conseil Municipal a validé le principe de prescrire l'élaboration d'un plan Local d'Urbanisme, lors de la réunion de Conseil en date du **25.11.2003**. Dans sa délibération en date du **06.07.2004**, le Conseil municipal de **Dompierre -du - Chemin** a confirmé la prescription pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en suivant l'esprit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) et de la Loi Urbanisme et Habitat (U.H.). Au vu de la pression foncière, il devient nécessaire pour les élus de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine, en évitant l'étalement urbain et en protégeant les zones d'intérêt agricole et celles d'intérêt paysager.

Le conseil Municipal souhaite élaborer un PLU pour :

1. Trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et les exploitations agricoles situées en proximité directe du centre bourg et sur le reste du territoire.
2. Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement.
3. Pour l'habitat, rechercher des terrains pour assurer la mixité sociale, rechercher des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité et permettre le développement d'un habitat plus diffus dans le secteur Nord du bourg.
4. Prendre en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
5. Par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte :
 - Les équipements existants (école, équipements sportifs,...) et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
 - La possibilité de pouvoir créer des équipements nouveaux (salle et équipements de loisirs...)
6. Prendre en compte les activités existantes à la fois dans le bourg et en campagne, afin de permettre leur extension et d'en accueillir de nouvelles en assurant la mixité urbaine.
7. Prendre en compte les besoins en stationnement (notamment à proximité de l'école)
8. Favoriser les déplacements piétons (voir cyclistes) entre les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs, ainsi qu'à travers les sentiers de randonnées en campagne.

9. Protéger les zones naturelles paysagères et écologiques et les éléments remarquables du paysage (boisements, haies, prairies humides, étangs, peupleraies...), ainsi que le patrimoine naturel reconnu (parc de Kodéan et site légendaire du Saut Roland)
10. Protéger le patrimoine architectural situé sur la commune et les éléments paysagers à proximité (château de Kodéan/ parc)
11. Protéger l'outil agricole pour assurer la pérennité des exploitations par le biais du règlement et par le biais du zonage pour celles qui présentent une activité importante et nécessitent une protection stricte.
12. Prendre en compte le potentiel touristique de la commune.

JUSTIFICATIONS

I- TRADUCTION DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE PADD

1- LES ZONES IDENTIFIEES COMME CONSTRUCTIBLES

1.1-Le bourg – tissus urbain existant :

Le diagnostic a montré que :

- Les limites physiques (voie ferrée) et paysagères (topographie-talwegs) ont conditionnées le développement du bourg. Ainsi, le secteur aggloméré de la commune se caractérise par trois entités distinctes.
- Le bourg actuel est constitué par un tissu bâti traditionnel, caractéristique du centre ancien. Le bâti est implanté en front de voie et présente majoritairement des façades sur les axes principaux. L'église occupe une position centrale par rapport au centre traditionnel.
- Au Nord, du centre traditionnel, le secteur aggloméré est peu dense. L'habitat s'est développé au coup par coup intégrant du bâti plus ancien.
- Au Sud de la voie ferrée, l'urbanisation est maîtrisée par l'habitat résidentiel et les opérations d'habitat groupé. Cette partie du bourg accueille également les équipements liés aux sports et loisirs.
- Le centre traditionnel présente une mixité dans la répartition spatiale des activités, équipements et services. Le tissu commercial est présent et répond aux besoins actuels de la commune.
- Les activités artisanales sont majoritairement localisées sur les franges arrière du centre traditionnel, et notamment en proximité de la RD 178. Ce secteur est actuellement soumis aux marges de recul induites par la Loi Barnier (75 m par rapport à l'axe de la voie).
- Les talwegs constituent des éléments identitaires du bourg qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.
- Le parc de logements est relativement ancien, plus d'un tiers de ceux-ci ont été construits avant 1949. Depuis 1999, les constructions nouvelles sont en progressions constantes. Il est constitué majoritairement :
 - de maisons individuelles
 - de 7 logements communaux situés dans le bourg (dont l'ancien presbytère)
 - d'opérations locatives regroupant une totalité de 10 logements locatifs sociaux (la dernière opération de lotissement comporte en plus 5 locatifs HLM)

La collectivité souhaite :

- Préserver l'identité et le bâti du centre ancien
- Affirmer la morphologie identitaire de la commune: répartition de la partie agglomérée du bourg sur trois secteurs.
- Conforter la structure urbaine actuelle en appui sur le paysage
- Assurer des principes de mixité sociale et urbaine.
- Par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte :
Les équipements existants (école, équipements sportifs,...) et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
- Prendre en compte les activités artisanales existantes et permettre d'en accueillir quelques nouvelles

En terme de renouvellement urbain, le P.A.D.D. retient les principes suivants :

Dans le centre ancien :

- Préserver la qualité architecturale existante,
- Continuer d'assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires,
- Continuer d'assurer la mixité urbaine en favorisant le maintien du tissu commercial existant et des services.
- Préserver les possibilités d'étendre les équipements.

Dans le reste du tissu urbain :

- Continuer d'assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement locatif/accession à la propriété,
- Continuer d'assurer la mixité urbaine en permettant le développement des activités existantes ainsi que les services, la venue de quelques nouvelles activités commerciales voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat.
- Préserver les possibilités de créer et d'étendre les équipements.
- Reconnaître l'existence d'un secteur lié à l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat et permettre dans la mesure du possible, la venue de quelques nouvelles activités artisanales. Les marges de recul Loi Barnier seront revues en conséquence.

1.2 Le bourg – zones d’extensions :

Le diagnostic a montré que :

- La population augmente de façon continue sur le territoire de la commune. Cette croissance s’explique par des soldes naturels et migratoires positifs depuis **1999**.
- La population de Dompierre- du -Chemin augmente grâce à l’arrivée des nouveaux habitants et au nombre de naissances supérieur aux décès. La pyramide des âges possède une base solide qui met en évidence la jeunesse de la population.
- Le nombre des actifs a augmenté, il est lié à l’évolution de la population. Parallèlement le taux de chômage dans la commune a diminué. La population active se caractérise principalement par une majorité d’ouvriers, et deux catégories socio-professionnelles qui sont les professions intermédiaires, et les exploitants agricoles majoritairement orientés vers l’élevage. A l’inverse le nombre d’employés a diminué.
- La population se concentre principalement dans sa partie agglomérée, puisque 6 personnes sur 10 vivent dans le bourg.
- Le parc de logements sociaux est relativement récent et attire des locataires potentiels (vacance nulle),
- La commune dispose en plus de 7 logements locatifs (+ 5 en cours de réalisation), gérés par la commune.
- Le développement du bourg doit se faire dans les limites prévues au schéma directeur du Pays de Fougères tout en tenant compte des éléments paysagers forts (talwegs – et sites historiques de Kodéan et du Saut Roland) et du développement de l’exploitation agricole située en proximité Est du centre traditionnel.
- Il s’agit de ne pas mettre de zones de développement trop près du siège d’exploitation (c’est-à-dire maintenir une distance minimale d’au moins 100 m du siège) et vérifier que les zones d’extensions prélevées à des sièges d’exploitation ne conduisent pas à la déstructuration irrémédiable d’un ou plusieurs sièges.
- La frange urbaine au Nord du centre traditionnel s’est développée au-delà du talweg, en intégrant les contraintes topographiques du site. Elle est caractérisée par un secteur d’habitat peu dense, développé au coup par coup.
- La frange urbaine au Sud du bourg est développée au-delà de la voie ferrée et du talweg, en intégrant les contraintes topographiques du site. Elle est caractérisée par un habitat résidentiel maîtrisé sous la forme de lotissement.

- La frange urbaine à l'Est n'est pratiquement pas développée. Cette situation est liée à la présence de l'exploitation agricole en proximité du centre ancien.
- La frange urbaine à l'ouest est très peu développée, elle accueille quelques habitations récentes implantées linéairement le long de la voie.
- Le plateau sportif est situé dans le secteur Sud du bourg à proximité des secteurs d'habitat résidentiel.
- Les chemins piétonniers existants sont à maintenir et à développer pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétons entre les équipements, les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.
- Bien que la commune ne soit que peu desservie par les transports en commun, cette dimension peut être intégrée de manière simple par la mise en place d'un maillage routier cohérent
- La création de place de stationnements pour les principaux équipements.

La collectivité souhaite :

- Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement,
- Diversifier l'offre en matière d'habitat en :
 - recherchant des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité
 - permettant le développement d'un habitat plus diffus dans le secteur Nord du bourg.
 - Prenant en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
- Permettre aux activités existantes de s'étendre et d'en accueillir quelques nouvelles.

- Faire évoluer le bourg en favorisant un développement équilibré et harmonieux :
 - en confortant l'urbanisation déjà en place au Nord du Bourg, par un développement maîtrisé en appui sur le paysage, afin de rééquilibrer le développement Nord/Sud
 - en complétant le développement au Sud du bourg par un développement maîtrisé en appui dans la continuité de l'urbanisation déjà en place et en appui sur le paysage, afin de rééquilibrer le développement Nord/Sud
 - en complétant le développement du bourg sur sa frange Ouest, par un secteur de développement positionné sur les franges arrière du centre traditionnel.
 - en permettant un développement sur la frange Est dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel
 - en appui sur des limites paysagères existantes ou à créer
 - en tenant compte de la proximité des sièges d'exploitations existants
- trouver un compromis entre les secteurs d'urbanisation projetés autour du bourg et le développement de l'exploitation agricole située à l'Est du centre traditionnel.
- utiliser les ruptures physiques que constituent les talwegs, comme éléments de mise en valeur paysagère
- favoriser les liaisons entre les différents secteurs d'urbanisation du secteur Sud et le centre traditionnel
- maintenir les quelques chemins existants et développer les liaisons piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements, les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs
- par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
- Prendre en compte les besoins en matière de stationnement
- Reconnaître l'existence du secteur à vocation de loisirs et sports et permettre la venue de nouveaux équipements liés aux sports et loisirs.

- En terme de développement urbain, le P.A.D.D. retient les principes suivants :

- assurer la mixité sociale et urbaine dans ces nouvelles zones,
- renforcer la centralité du centre bourg traditionnel, en gérant un développement équilibré des 3 secteurs constituant la partie agglomérée du bourg, en appui sur des limites paysagères existantes ou à créer.
- gérer un développement équilibré du bourg :
 - en confortant les secteurs d'urbanisation Nord et Sud
 - en développant la frange Ouest
 - en développant la frange Est dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel
 - en appui sur les trames paysagères à recomposer
 - en utilisant les ruptures physiques que constituent les talwegs, comme éléments de mise en valeur paysagère.
- avoir un développement cohérent dans la contiguïté de l'existant et dans le respect des exploitations agricoles,
- mettre en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et des services (école, sport,...)
- continuer dans ces zones d'extensions futures d'assurer la mixité sociale
- continuer de permettre la mixité urbaine en permettant l'installation de commerces ou de services dans les zones d'habitat
- prévoir les besoins en terme de stationnement
- permettre les projets touristiques qui ne sont pas encore connus à ce jour

En terme d'orientation, d'urbanisme et d'aménagement, le P.A.D.D. retient les principes suivants :

- favoriser les déplacements piétonniers sécurisés par :
 - l'aménagement des chemins existants
 - la création de nouvelles connexions piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg
 - la création de nouvelles connexions piétonnes entre les secteurs d'urbanisation existants ou projetés et vers les équipements
- hiérarchiser les voies en définissant un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- la cohérence du maillage routier devra être conservée en assurant une continuité des artères principales vers les zones d'extension projetées, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- valoriser les entrées en appui sur la recomposition paysagère
- aménager les voies en fonction des usages
- prévoir les emprises pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs et pour la réalisation de parkings nécessaires à ces équipements
- prévoir les besoins en stationnements liés à l'école
- aménager les secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme, en respectant les principes de l'étude urbanistique et paysagère notamment par la prise en compte des éléments marquants du paysage tels que les talwegs.
- les secteurs d'urbanisation projetés s'appuieront sur des limites paysagères existantes (talwegs, haies bocagères...), à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement

2 – LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

2.1 – Préservation de l'environnement :

Le diagnostic a montré que :

- L'analyse du territoire communal fait apparaître une grande diversité et une richesse du patrimoine paysager qu'il convient donc de préserver ou requalifier suivant les différents secteurs.
- Il existe trois espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers reconnus sur la commune, à savoir :
 - **au lieu-dit le Bas Marais**
(présence de prairies humides, étang, peupleraies) en lien avec la Vallée du Ruisseau des Prés Maigres
 - **Le saut Roland** (bois, landes, étangs et rochers)
 - **La Foucaudière – Le Tertre** (boisement d'environ 10 hectares) attenant au parc du Château de Kodéan.
- Il existe trois sites classés sur le territoire communal, à savoir :
 - **Les arrêtes rocheuses du Sault Roland** (rivière jusqu'à 20 m de largeur) comprenant une superficie de 1 ha.
 - **La lande du Saut Roland** entourant les rochers de ce nom sur une superficie de 4 ha.
 - **Le parc attenant au château de Kodéan** sur une superficie de 5 ha.
- il n'existe pas dans ces secteurs de corps d'exploitations agricoles ni de constructions sans lien avec l'agriculture.

La collectivité souhaite :

- protéger les zones naturelles paysagères et écologiques,
- protéger les trois sites classés,

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger par leur insertion dans un zonage spécifique, les trois espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers identifiés sur la commune, à savoir :
 - **au lieu-dit le Bas Marais** (présence de prairies humides, étang, peupleraies)
 - **Le Saut Roland** (bois, étangs, rochers)
 - **La Foucaudière – Le Tertre** (boisement)

- protéger par leur insertion dans un zonage spécifique, les trois sites classés identifiés sur la commune, à savoir :
 - **Les arêtes rocheuses du Sault Roland** (rivière jusqu'à 20 m de largeur) comprenant une superficie de 1 ha.
 - **La lande du Saut Roland** entourant les rochers de ce nom sur une superficie de 4 ha.
 - **Le parc attenant au château de Kodéan** sur une superficie de 5 ha.
- éviter leur dégradation en n'autorisant pas notamment la création de mine et de carrière.

2.2 – Préservation de l'activité agricole :

Le diagnostic a montré que :

- L'activité agricole est en évolution : les exploitations non professionnelles sont en nombre inférieur sur la commune et parallèlement les exploitations de + de 35 ha sont en nombre supérieur.
- Le diagnostic économique agricole concernant les sièges d'exploitations agricoles présents sur la commune a permis d'identifier ceux qui semblaient présenter une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole.

La collectivité souhaite :

- Protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) pour favoriser la pérennité et le développement des exploitations par le biais du règlement et par le biais du zonage pour celles qui présente une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole.
- identifier de façon équitable les exploitations qui relèvent de la zone agricole stricte "A". Ainsi les critères ont été déterminés au regard :
 - des moyens de production diagnostiqués
 - du positionnement de l'exploitation par rapport à la configuration du hameau dans laquelle elle se situe (isolée par rapport aux unités bâties, en limite, à l'intérieur des unités bâties)
 - de la cessation de l'activité "projetée ou pas" avant la fin de l'approbation du P.L.U

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante nécessitant une protection strictement agricole
- protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières et par la non extension des hameaux.

2.3 – Préservation du reste du territoire communal:

Le diagnostic a montré que :

- le secteur rural de Dompierre –du- Chemin comporte un grand nombre de petites unités bâties. Elles sont réparties de façon inégale sur l'ensemble du territoire communal. Il n'existe pas d'unités bâties suffisamment développées pour mériter la qualification de "hameau".
- Le reste du territoire communal correspond à des secteurs naturels mixtes à vocation agricoles qui :
 - comportent des sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A", mais tout de même protégés pendant leur activité par le règlement.
 - comporte des constructions sans lien avec l'agriculture
 - présentent un intérêt bien moindre en matière environnementale que les secteurs bien identifiés précédemment.

La collectivité souhaite :

- prendre en compte l'existence de ces secteurs à leurs justes valeurs : ne relevant pas de la zone agricole stricte et ayant un intérêt paysager peut important

Le PADD retient les principes suivants :

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt écologique et paysager, la prise en compte de l'existant : sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A", habitations sans lien avec l'exploitation agricole, les entreprises artisanales existantes et la possibilité d'y admettre des activités nuisantes ou polluantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique,...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements

- Prendre en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour :
 - permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
 - permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel.

2.4 – Projets touristiques sur le territoire communal:

Le diagnostic a montré que :

- la commune possède un patrimoine paysager important et de qualité
- elle possède un potentiel touristique important
- la voie ferrée n'est pratiquement plus

La collectivité souhaite :

- favoriser la mise en place des projets touristiques
- anticiper le devenir de la voie ferrée en tant que chemin de liaison pour piétons/cyclistes

Le PADD retient les principes suivants :

- prendre en compte la dimension touristique de la commune en ne bloquant pas les futurs projets et en se laissant la possibilité de faire évoluer le document pour des projets futurs (non encore identifiés) sur le territoire communal sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements.
- permettre l'évolution des emprises de la voie ferrée

3 – AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :

3.1 – Le patrimoine architectural de la commune :

Le diagnostic a montré que :

- la commune possède un bâti traditionnel de qualité,
- certains bâtiments en nombre restreint, présentent une architecture ou des éléments architecturaux très intéressants et qui méritent donc la qualification de patrimoine communal.

La collectivité souhaite :

- que le bâti traditionnel de façon général ne tombe pas en ruine,
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions,
- que le bâti méritant la qualification de patrimoine communal soit protégé et mis en valeur.

Le PADD retient les principes suivants :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel pour qu'il soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (A ou N) dès lors qu'il n'y ait pas dénaturation du dit bâti et dans le respect de l'activité agricole.
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal au titre de l'article L123-1-7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme et assurer sa sauvegarde par une réglementation adaptée.

3.2 – Préservation des éléments du paysage:

Le diagnostic a montré que :

- la commune s'inscrit au niveau régional dans le bassin Loire/Bretagne. A une échelle géographique inférieure, le territoire communal a la particularité d'appartenir à deux bassins versants :
 - bassin versant de la Vilaine
 - bassin versant du Couesnon
- la commune possède des éléments paysagers remarquables :
 - buttes (*hauteur Nord du territoire*),
 - pointes rocheuses du Saut Roland,
 - la grande vallée plate (*constituée par les cours d'eau des Marmouilles et du St Blaise, ainsi que par un chevelu hydrographique important*)
 - la vallée du ruisseau des Hurlières (*limite communale Sud*)
 - la vallée du Saut Roland (*en prolongement de la grande vallée plate dans la partie Sud du territoire de la commune*)
 - la vallée du ruisseau des Prés Maigres (*constitue la limite Est du territoire communal*) et ses affluents
- la commune possède un certain nombre de haies, qui sans être remarquables, structurent le paysage, bordent des sentiers piétonniers ou participent à l'intégration du patrimoine bâti qualifié de patrimoine communal

La collectivité souhaite :

- prendre en compte tous ces éléments dans son PLU car ils constituent autant d'éléments qui contribuent à avoir un cadre de vie agréable,

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger fortement les sites sensibles et certaines haies marquantes du paysage,
- répertorier les haies qui structurent le paysage, qui participent à la mise en valeur du patrimoine rural ainsi que celles qui bordent certains sentiers piétons
- protéger les ruisseaux, les mares, plans d'eau et les zones humides d'intérêt local dans l'environnement.

3.3 – Chemins de randonnées:

Le diagnostic a montré que :

- La commune possède quelques amorces de sentiers piétonniers dans le bourg, deux circuits touristiques (des deux châteaux et du Saut Roland). Le GR 34 traverse le territoire communal et permet des connexions supplémentaires avec les circuits existants.
- La possibilité d'en créer de nouveaux en accroche sur les amorces existantes, y compris en campagne.

La collectivité souhaite :

- Prendre en compte l'existant
- Intégrer de nouvelles possibilités au fur et à mesure des besoins

Le PADD retient les principes suivants :

- Procéder à leur création et leur aménagement
- Pouvoir intégrer de nouvelles possibilités au fur et à mesure des besoins et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas.

3.4 – Prise en compte des secteurs soumis au risque d'inondation sur le territoire communal :

Le diagnostic a montré que :

- Les secteurs situés en fonds de vallées sont potentiellement soumis au risque d'inondation

La collectivité souhaite :

- prendre en compte ces zones, les identifier et édicter des règles.

Le PADD retient les principes suivants :

- répertorier les zones inondables et les identifier aux plans de zonage,
- édicter une réglementation particulière, afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

3.5 – Prise en compte des secteurs de captage sur le territoire communal :

Le diagnostic a montré que :

- qu'un secteur de captage est répertorié :
 - Secteur de captage d'eau potable au lieu-dit "Les Bois"

La collectivité souhaite :

- prendre en compte cette zone, correspondant à l'ensemble des périmètres de protection du captage d'eau :
- immédiat, rapproché sensible et rapproché complémentaire et l'identifier et édicter des règles

Le PADD retient les principes suivants :

- répertorier la zone de captage et l'identifier aux plans de zonage par la servitude AS1.

II - TRADUCTION DU PADD DANS LE P.L.U. (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses), PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE :

Aide à la compréhension du plan de zonage et à l'interprétation de la nomenclature

Présentation de la nomenclature relative au zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U et ses caractéristiques particulières qui s'y rapportent (*tableaux d'affectation des zones*).

Plan de référence présentant l'ensemble du développement projeté pour le bourg

Le plan de référence est proposé à titre d'information, il n'a aucune valeur d'opposabilité, il sert à expliciter les objectifs poursuivis par la collectivité.

Cette démarche a pour objectif de clarifier les dispositions qui se rapporteront à chacune des zones présentées dans cette dernière partie du rapport de présentation.

Motivation des dispositions réglementaires pour la prise en compte: (*tableaux*).

- de la sécurité et de limitations de risques
- de salubrité et de santé publique
- de l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser
- de la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture

Justification du zonage et du règlement de chaque zone.

Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols seront motivées pour atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1 du code de l'Urbanisme.

A chaque parcelle du territoire communal est **affectée une zone** en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. La Loi SRU a défini la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et naturelles (N).

LES ZONES URBANISEES

Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
UC	ZONE URBAINE CENTRALE <u>Vocation principale</u> : habitat <u>Possibilité d'accueil</u> : commerces, bureaux, artisanat	Zone équipée dense. Correspond au centre ancien ou à un habitat groupé
UE	ZONE URBAINE PERIPHERIQUE <u>Vocation principale</u> : habitat <u>Possibilité d'accueil</u> : commerces, bureaux, artisanat	Zone équipée de moindre densité qui correspond aux secteurs résidentiels de type pavillonnaire.
UA	ZONE URBAINE SPECIALISEE <u>Vocation principale</u> : activités (artisanat, industrie, commerces, services) <u>Possibilité d'accueil</u> : logement de fonction	Zone équipée.
UL	ZONE URBAINE SPECIALISEE <u>Vocation principale</u> : loisirs et sports <u>Possibilité d'accueil</u> : constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.	Zone équipée.

LES ZONES D'ACTIVITES SPECIFIQUES NON LIEES A L'URBANISATION

Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques
A	ZONE STRICTEMENT RESERVEE A L'AGRICULTURE <u>Vocation exclusive</u> : constructions liées à l'agriculture ⇒ La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole. ⇒ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone non équipée et inconstructible (hormis ce qui est lié à l'agriculture). La zone A comprend des secteurs où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole, d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part, et notamment ceux ne pouvant trouver une place en zone urbaine. En conséquence les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et le changement de destination sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole (ou logement de l'exploitant) ou à la diversification agricole, ou encore un équipement public.
NA	ZONE NATURELLE A VOCATION AGRICOLE <u>Vocation principale</u> : constructions liées à l'agriculture <u>Possibilités d'accueil</u> : logements de fonction, activités lourdes (notamment en cas d'absence de zone d'activités spécialisées) ⇒ La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. ⇒ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone non équipée mixte, la zone NA peut comporter : • des secteurs naturels ayant un intérêt paysager peut important • des secteurs bâtis qui ne répondent pas aux critères pour l'accueil d'habitations nouvelles • des tiers à l'agriculture en secteur rural, afin de permettre l'évolution du bâti • des sièges d'exploitations ne relevant pas de la zone agricole stricte "A" Dans cette zone les constructions neuves à vocation d'habitat sont interdites sauf celles liées aux exploitations agricoles (ou logement de l'exploitant) ou à leur diversification, le changement de destination est autorisé (sous conditions)

LES ZONES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques :
NPa	ZONE NATURELLES CONSTITUEES D'UN PAYSAGE REMARQUABLE OU d'ELEMENTS ECOLOGIQUES RECONNUS A protéger strictement	Zone naturelle non équipée et inconstructible. Elle comprend les espaces naturels constitués soit de paysages remarquables, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. Elle correspond à des sites naturels protégés ou à protéger strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.
NPb	ZONE NATURELLES A PROTEGER A VOCATION AGRICOLE Zone à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent ⇒ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone naturelle non équipée, l'activité agricole y est autorisée à condition de s'intégrer à l'environnement naturel. Zone naturelle non équipée, l'activité agricole y est autorisée
NPL	ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS Intégration des équipements dans l'environnement	Zone naturelle non équipée, dans laquelle peuvent prendre place des aménagements et constructions légères à usage de loisirs et de sports.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de l'occupation du sol
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagements arrêtées par la collectivité

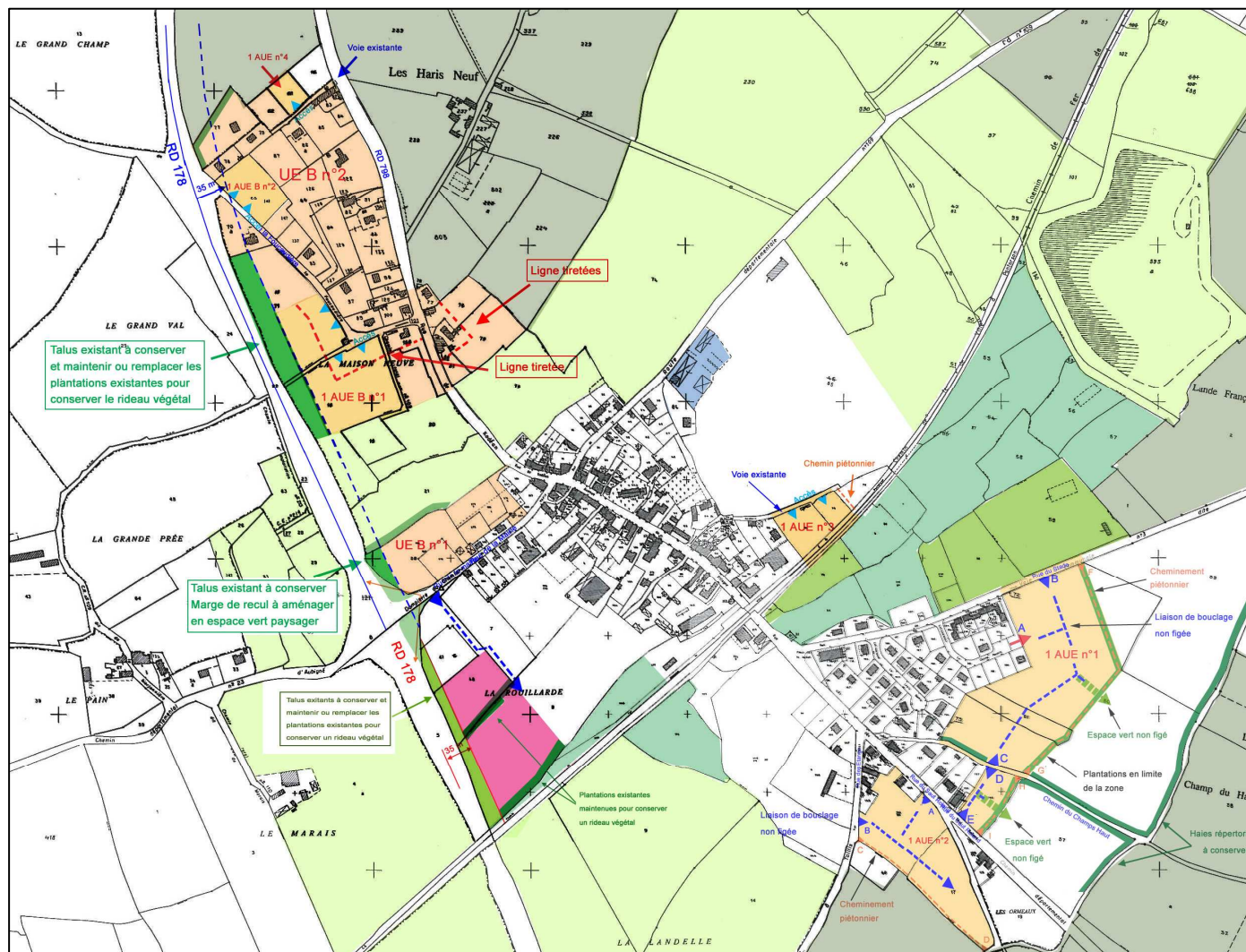
PLAN DE REFERENCE PRESENTANT L'ENSEMBLE DU DEVELOPPEMENT PROJETE DU BOURG

La détermination des règles d'occupation du sol relatives au P.L.U est précédée de la définition d'un Projet d'aménagement et de Développement Durable. Les règles déterminées ci-après et les documents graphiques ont donc été élaborés sur l'ensemble du territoire pour être conformes aux orientations générales développées dans le P.A.D.D.



Plan extrait de la partie objectifs et justifications du rapport de présentation. Illustre les propos tenus dans le P.A.D.D.

PLAN DE REFERENCE issu des orientations
développées dans le P.A.D.D



MOTIVATION DES REGLES CONSERNANT L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL

Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section I	Art 1 & Art 2	Marge de reculement <i>Pour toutes les zones concernées, les limitations sont exposées à l'article 5 des Dispositions générales</i>		- Assurer la visibilité - Réduire les effets accidentogènes
		Le risque d'inondation <i>Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées à l'article 6 des Dispositions générales</i>		- Préserver le champ d'expansion des crues - Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque - Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposé aux risques d'inondation
		Secteur de protection de la qualité de l'eau	NPa	- Assurer la protection de la qualité des eaux - Respecter l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique
Section II	Art 3	La sécurité des usagers et des riverains des voies <i>Les accès sur certaines voies départementales sont limités</i> <i>L'accès direct sur certaines départementale est interdit</i> <i>Conditions de dessertes et accès aux voies publiques</i>	Zones U / 1AU	- Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains - Regrouper les accès pour limiter les points de conflits - Assurer la visibilité - Réduire les effets accidentogènes
	Art 6	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Toutes zones	
	Art 12	La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques	Toutes zones	

Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section II	Art 4	Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement <u>Prescription générale :</u> Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales	Toutes zones	- Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau - Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
		<u>Eaux usées dans les zones équipées :</u> Obligation de raccordement	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
		<u>Eaux usées dans les zones non équipées :</u>	Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	- Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol
		<u>Eaux pluviales :</u> - Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe - Prétraitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif	- Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part.
	Art 8	Distance minimale entre deux bâtiments	Zone UA, UL, 1AUA, 1AUL	- Assurer la sécurité incendie

Règles destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section I	Art 2	Conditions particulières aux nouvelles constructions à usages d'habitations	<i>Zones 1AUE, 1 AUA</i>	- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés
Section II	Art 6	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Toutes zones</i>	- Préserver la morphologie des différents quartiers
	Art 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	<i>Toutes zones</i>	- Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
	Art 10	Limitation des hauteurs	<i>Zones 1AUA, UA</i>	- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés

Règles destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section II	Art 1& 2	Patrimoine naturel <i>Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblais, sur les sites les plus sensibles et dans les fonds de vallée</i>	<i>NP</i>	- Protéger les milieux naturels exceptionnels - Protéger les fonds de vallée pour leur action dans le cycle de l'eau
	Art 7	Patrimoine bâti <i>(bâti d'intérêt local identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)</i> - Permis de démolir obligatoire pour toute démolition partielle ou totale pour le bâti rural recensé et prescriptions architecturales particulières	<i>Zones UC, NA, A, NPb</i>	- Protéger le patrimoine identitaire de la commune - Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations
	Art 10	Milieu agricole <i>Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, sa diversification et aux services publics</i>	<i>A</i>	- Protéger les terres reconnues pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique en limitant le mitage

1 – LES ZONES URBAINES de type U:

► La zone urbaine correspondant au centre traditionnel (UC) . Elle se caractérise de la façon suivante :

« Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,*
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »*

► La zone urbaine correspondant aux secteurs d'extension (UE) . Elle se caractérise de la façon suivante :

« Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés. S'en distingue par ailleurs la zone UE B soumises aux dispositions de la Loi Barnier »

► La zone d'activités (UA) . Elle se caractérise de la façon suivante :

Elle regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) qui sont le complément indispensable des zones d'habitations et qui compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

► La zone De loisirs (UL) . Elle se caractérise de la façon suivante :

« La zone UL est une zone accueillant des équipements de sport, de plein air ou de loisirs tels que stade, tennis, salle de sports... ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.. »

1.1 – Les zones relatives au centre traditionnel (UC) :

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

Le paysage dans le secteur le plus ancien est essentiellement minéral en façade de rue, les jardins sont situés en façade arrière des habitations

Le principe de mixité urbaine est assuré par le biais du règlement. Ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitat.

La mixité sociale sera assurée ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par l'instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU).

Les principales règles sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UC	MOTIVATIONS
Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire (terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif)	Principe de diversité de l'habitat et de mixité
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) en retrait de 3 m minimum sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.	Garantir au tissu urbain existant ou à créer une certaine homogénéité et un maintien de la diversité architecturale possible vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés. La qualification ou (et) permet d'offrir une plus grande diversité quant à l'implantation du bâti par rapport aux voies publiques ou privées et aux autres emprises publiques, tout en respectant la cohérence de la composition urbaine de l'ensemble.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives. Prendre en compte l'évolution des secteurs de jardin présents dans le centre traditionnel.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de diversité de l'habitat et de mixité
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de règle par rapport aux voies Hauteur maximale à l'égout de toit : elle doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines	Prendre en compte l'existant, offrir les possibilités du maintenir le type d'urbanisation et ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

1.2– Les zones à dominance d’habitat (UE) :

Il s’agit d’une zone qui comprend les extensions récentes qui ont été réalisées. C’est une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l’hébergement, le commerce et l’artisanat.

La zone UE correspond aux secteurs d’extension actuels du bourg :

- Les secteurs d’habitats résidentiels qui se sont largement développés sur les franges Sud et Sud-Est Ils sont maîtrisés sous la forme d’opérations de lotissement.
- Les habitations linéaires existantes ou en cours de projet, présentes le long de la rue de la Mairie, en direction de l’axe Vitré-Fougères.

Le secteur d’habitat présent au Nord du centre traditionnel au lieu-dit “la Sablonnière” développé sous la forme d’une urbanisation au coup par coup. Deux projets de constructions neuves sont actuellement en cours d’instruction, les parcelles seront viabilisées avant l’approbation du P.L.U elles seront donc comprises dans le zonage de type UE.

Certains secteurs de la zone UE sont soumis aux marges de recul de la Loi Barnier, soit 75 m de part et d’autre de l’axe de la RD 178. Aussi, un secteur de type **UE B** est créé afin d’identifier les zones qui sont soumises aux dispositions de la Loi Barnier.

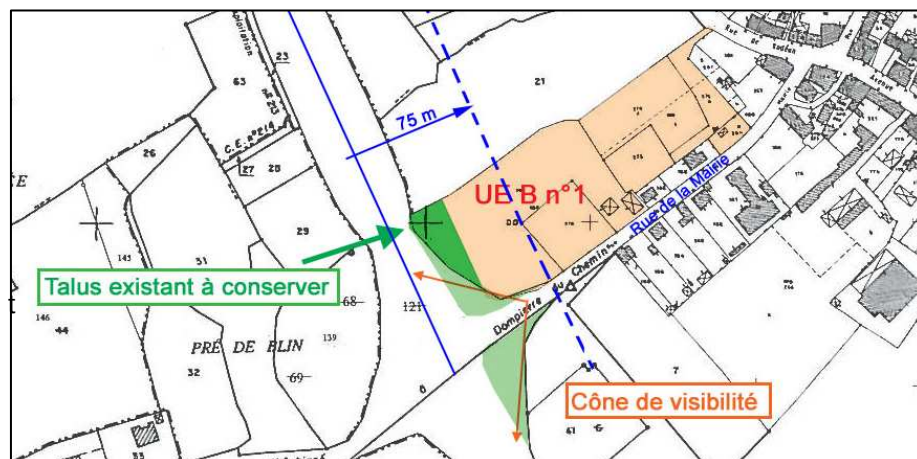
Le distinguo effectué par l’indice “B” ressort d’une abréviation de la “Loi Barnier” et permet de caractériser les secteurs qui seront soumis à des dispositions particulières dans le cadre réglementaire.

Par ailleurs, un chiffre vient identifier les sous-secteurs pour lesquels des dispositions particulières seront rattachées.

Le dossier relatif à justification de la dérogation Loi Barnier, permet une réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m par rapport à l’axe de la RD 178 et explicite les dispositions réglementaires applicables à la zone UE B et les conditions particulières qui s’y rattachent.

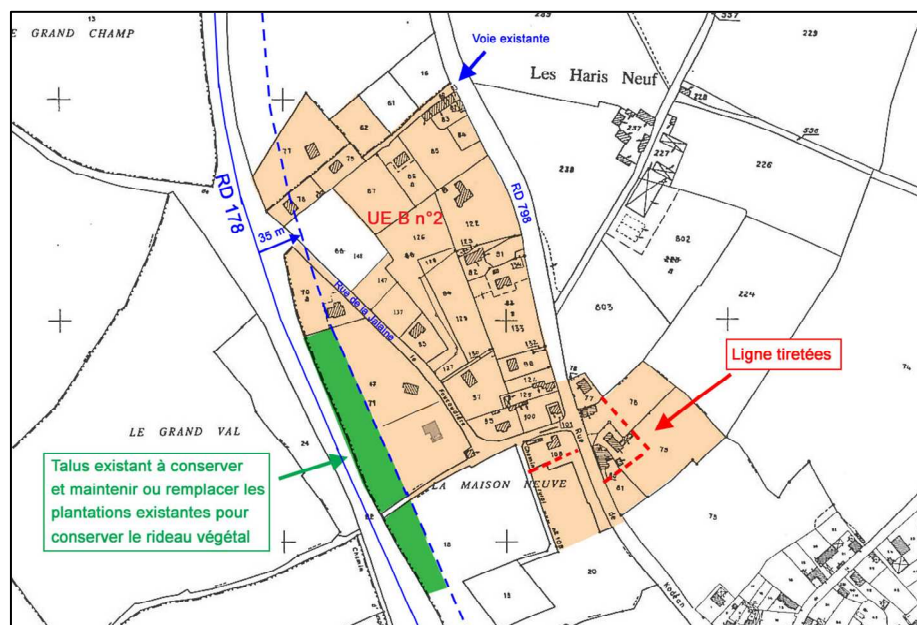
Les orientations d’aménagements reprendront les dispositions applicables à la zone UE B.

Secteur UE B n°1 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Le cône de visibilité sera préservé en sortie.
- Le talus planté existant sera répertorié au plan pour assurer sa préservation (art L123-1.7).
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la mairie
- L'implantation du bâti se fera en retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 178.

Secteur UE B n°2 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



Dans la marge de recul des 35 m, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

Pour les secteurs Sud, l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée, afin de conserver la structure bâtie existante.

La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine et depuis la voie existant accroche sur la RD 798.

Depuis la RD 798, les accès aux parcelles se feront depuis les accès existant assurer le désenclavement.

L'implantation du bâti se fera en recul de **6 m** minimum par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine et en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

Les principales règles sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UE	MOTIVATIONS
Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire (terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif)	Principe de diversité de l'habitat et de mixité
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) en retrait minimum de 3 m sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.	Garantir au tissu urbain existant ou à créer une certaine homogénéité et un maintien de la diversité architecturale possible vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés. La qualification ou (et) permet d'offrir une plus grande diversité quant à l'implantation du bâti par rapport aux voies publiques ou privées et aux autres emprises publiques, tout en respectant la cohérence de la composition urbaine de l'ensemble.
Implantation par rapport aux voies ferrées	Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance de 2m minimum de la limite légale de chemin de fer.	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de diversité de l'habitat et de mixité
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de règle par rapport aux voies Hauteur maximale à l'égout de toit : elle doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines	Prendre en compte l'existant, offrir les possibilités du maintien le type d'urbanisation et ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

1.3 – Les zones spécialisées à vocation d'activité (UA) :

La zone UA reconnaît un secteur d'activités actuellement existant situé à l'Ouest du centre traditionnel, au droit de la RD 178. Il comporte un espace de stationnement communal positionné sur la parcelle située à l'intersection entre la RD 178 et la rue de la mairie ainsi que l'activité BHR située sur la parcelle n°47. Le périmètre de la zone UA a été élargi à la parcelle n°48 pour être actualisé et tenir compte de la construction du bâtiment d'activité réalisé pendant l'élaboration du P.L.U et ainsi être conforme à la nature et la fonction de l'occupation actuelle du sol.

Pour ce secteur, il est proposé de réduire la marge de recul de 75 m à **35 m** pour permettre sa densification. La réduction de la marge de recul s'appuie sur l'implantation du bâtiment d'activité de BHR, positionné à 35 m par rapport à l'axe de la voie (construit avant la mise en application de la Loi Barnier). Le règlement imposera la conservation des structures végétales existantes le long de la RD 178 et la préservation du talus existants, afin de contenir le secteur d'activités et limiter l'impact visuel depuis la RD 178.

Les principales règles sont décrites ci-après :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UA	MOTIVATIONS
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies routières publiques ou privées. Elles se feront en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.	- Limiter les points de conflits - Garantir la visibilité
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives : - soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans toutefois être inférieur à 5m - soit sur une limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives Gérer la lutte contre les risques d'incendie
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m .	Permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum –	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

Article 10 : Hauteur des constructions	Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 8 m .	Prendre en compte la hauteur du bâti existant et permettre son évolution
Article 12 : Stationnement	Le stationnement et les aires de stockage ne sont pas admis sur les espaces en bordure de la RD 178 compris dans la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 Règles alternatives : les extensions des stationnements et aires de stockages existants ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisés dans le prolongement de ceux-ci sans se rapprocher de la RD 178 par décrochement.	Prendre en compte les aménagements actuellement présents et liés à l'activité BHR ainsi que l'espace de stationnement communal. Permettre leur évolution tout en étant conforme aux dispositions de la Loi Barnier.
Article 13 : Stationnement	Dans la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178, les talus existants devront être conservés, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal. Les stationnements et aires de stockages devront continuer d'être masquées par la végétation existante.	Prendre en compte les aménagements actuellement présents et liés à l'activité BHR ainsi que l'espace de stationnement communal. Permettre leur évolution tout en étant conforme aux dispositions de la Loi Barnier.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

1.4– Les zones de loisirs (UL) :

Il existe deux zones de ce type dans l'agglomération :

- la première est située dans le bourg, sur la frange Sud-Est du centre traditionnel. Elle est localisée en bordure de la voie ferrée et en face du restaurant, dans le prolongement de la zone naturelle à vocation de loisirs (NPL) et en proximité directe des zones UC et UE. Elle comprend permet de prendre en compte les usages actuellement en place et permettra à terme la réalisation d'un espace de stationnement mixte servant au secteur de loisirs et au restaurant. La limite de la zone s'inscrit sur le parcellaire et sur une limite fictive matérialisée sur le site par la zone actuellement remblayée.
- La seconde est située en entrée Sud-Est du bourg, elle accueille actuellement le terrain de sports et des vestiaires. Le zonage s'inscrit sur les limites parcellaires existantes. Cette zone comprend un alignement d'arbres situé à l'Est. Cet alignement sera repéré au plan de zonage pour en assurer la préservation. Cette zone comprend une parcelle non construite plus à l'ouest (en direction du bourg) qui permettra l'installation de nouveaux équipements sportifs dans la continuité des équipements existants.

Les principales règles applicables à cette zone sont décrites ci-après :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UL	MOTIVATIONS
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront à 5 m au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.	- Limiter les points de conflits - Garantir la visibilité
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 5.00 m.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Entre deux constructions non jointives, un espace suffisant sera aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5.00 m.	Assurer l'entretien et la sécurité
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de hauteur maximale	Ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

2– LES ZONES D’EXTENSIONS :

Les zones d’extensions à vocation d’habitat sont situées dans la contiguïté des zones bâties du bourg répertoriées en UC et UE. Leurs localisations permettent d’avoir un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles existantes.

Lors du recensement de 1999, la commune comptait 470 habitants. D’après les données de la mairie, la commune comptait 515 habitants en 2004. Ce nombre reste encore inférieur au nombre d’habitants présents sur la commune en 1851, soit 568 personnes.

Entre 1990 et 2004 le rythme de construction était de 2 constructions par an. Ce rythme était conditionné par une offre de terrain à bâtir limitée étant donné que la commune étant soumise au RNU et ne disposait pas plus de terrain à bâtir en lotissement. Depuis les deux dernières années le rythme de construction a augmenté avec la dernière opération de lotissement au Sud du bourg "Résidence du saut Roland" et est passé à 5 constructions par ans. Le lotissement comportait 14 lots à bâtir en lots libres. Ils ont été mis à la commercialisation en juin 2004 et actuellement il ne reste plus de parcelle constructible. Cette opération de lotissement communal a permis également de répondre à la demande, avec notamment la construction de 5 constructions locatives HLM.

Aussi les élus ont fait le choix d’offrir par le biais du P.L.U :

- La possibilité d’anticiper la demande pour permettre d’atteindre un rythme de 7 constructions en libérant des surfaces suffisantes pour répondre à la demande en constructions neuves uniquement au niveau du bourg et en permettant le changement de destination dans les hameaux. L’objectif est de renforcer l’attractivité du centre bourg.
- Permettre d’obtenir un renouvellement de population suffisant permettant d’arriver à une population communale d’environ 894 habitants dans l’optique d’une urbanisation de l’ordre de 8 à 10 logements à l’hectare sur les zones identifiées comme pouvant accueillir des logements (1AUE et 2AU).
- Assurer la mixité sociale et urbaine dans les nouvelles zones de type 1AU et 2AU
- Gérer un développement équilibré du bourg en confortant les secteurs d’urbanisation existant, en développant les franges Nord et Sud et en développant les franges arrière du centre traditionnel.
- Mettre en place un développement rationnel en termes d’optimisation des réseaux existants et de la densification pour rester dans les limites offertes sur les 10 à 15 années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et services (écoles, sports...)
- Renforcer la centralité du bourg traditionnel, en gérant un développement équilibré, en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer

Les zones d'extensions sont divisées en deux grands groupes :

- **1AU** : les réseaux et voiries en périphérie des zones équipées qui peuvent accepter l'urbanisation du secteur à court terme.
- **2AU** : les réseaux et (ou) voirie sont insuffisants et (ou) inexistantes. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité.

La zone **2AU** n'est pas pré-affectée, afin de pouvoir répondre aux besoins futurs de développement de la commune et permettre aussi le développement de l'habitat que celui de l'activité.

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :

La zone 1AUE «est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement. S'en distingue par ailleurs la zone 1AUE B soumises aux dispositions de la Loi Barnier».

A l'intérieur de la zone 1AUE :

Certains secteurs de la zone 1AUE sont soumis aux marges de recul de la Loi Barnier, soit 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 178 et 75 m de part et d'autre de la RD 798. Aussi, un secteur de type **1 AUE B** est créé au niveau du secteur de développement de la "Sablonnière", au Nord du bourg, afin d'identifier les zones qui sont soumises aux dispositions de la Loi Barnier.

Le distinguo effectué par l'indice "B" ressort d'une abréviation de la "Loi Barnier" et permet de caractériser les secteurs qui seront soumis à des dispositions particulières dans le cadre réglementaire.

Par ailleurs, un chiffre vient identifier les sous-secteurs :

- Pour des volontés de gestion particulières concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation (zones 1AUE n°1, 1AUE n°2, 1AUE n°3, 1AUE n°4 et 1AUE B n°1 et 1 AUE B n°2). Ces conditions sont spécifiées à l'article 1AUE 2.

Pour chacun de ces sous-secteurs des dispositions particulières sont rattachées aux articles 1AUE 3, 1AUE 6 et 1AUE 13.

Le dossier relatif à justification de la dérogation Loi Barnier, permet une réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 et une suppression de la marge de recul de 75 m pour la RD 798. Le dossier explicite les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUE B et les conditions particulières qui s'y rattachent.

Les orientations d'aménagements reprendront les dispositions applicables à l'urbanisation des zones 1AUE et 1AUE B.

La zone 1AUA «est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement. ».

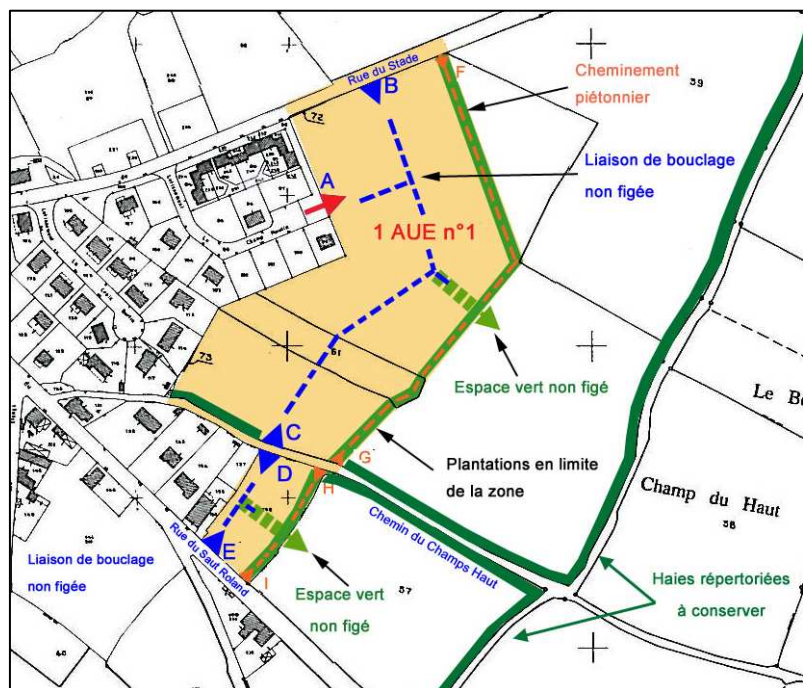
La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté (nécessitant au moins une modification du P.L.U.).

2.1 - Les zones d'extensions à court terme à dominante habitat (1AUE) :

Les zones **1AUE** sont figurées aux plans par de larges bandes parallèles. Ce sont des zones naturelles insuffisamment équipées où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers, ainsi que la réalisation des équipements publics ou (et) privés correspondant.

Toutes ces zones sont raccordables immédiatement au réseau d'assainissement collectif communal ou par extension limitée du réseau existant. Les zones 1AUE sont au nombre de six dont deux possèdent le distinguo effectué par l'indice "B". Elles répondent aux souhaits de la collectivité et aux objectifs fixés dans le cadre du P.A.D.D., à savoir :

2.1.1 – Zone 1AUE n°1 (au Sud-Est du bourg) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°1 permet de gérer un développement équilibré du bourg tout en optimisant des réseaux existants.
- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Sud, par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant, en appui sur les limites paysagères existantes et à créer. Elle permet de recentrer le positionnement du centre traditionnel. Le zonage s'appuie sur le parcellaire existant et sur une limite fictive à l'Est, définie par la prise en compte du périmètre qu'engendrera la délocalisation d'un bâtiment d'activité agricole. Ce dernier sera positionné à l'extrémité Nord-Est de la parcelle n°39.
- Des plantations seront à réaliser en limite Est et Sud-Est de la zone : elles constitueront une bande boisée de 3 m minimum, afin de contenir les futurs secteurs d'urbanisation et de limiter l'impact visuel en entrée de bourg des futures constructions. La bande de 3 m minimum intégrera un espace vert qui constituera une liaison piétonne permettant de regagner le chemin du Champ Haut (qui conservera son statut piétonnier) et la rue du Saut Roland.
- Les haies bocagères existantes situées de part et d'autre des chemins existants seront repérées au plan de zonage pour être conservées.

L'accès au secteur se fera depuis la rue du Stade (*point B – non figé*) et par le Chemin du Champ Haut (*point C – figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2. L'accès au secteur Sud se fera depuis la rue du Saut Roland (*point E – non figé*) et par le Chemin du Champ Haut (*point D – figé*). Une voie permettra de relier les points **B** et **C** (*le point C est figé*), elle assurera une liaison entre la rue du Stade et le Chemin du Champ Haut. La création d'une voie **oulet** d'un chemin piétonnier à partir du point **A** permettra d'assurer une liaison entre le lotissement du Champs Moulin et la voie de desserte projetée entre les points **B** et **C**.

Ces dispositions permettront d'assurer le désenclavement du secteur tout en limitant les entrées/sorties directes pour réduire les points de conflits d'usage sur la départementale.

Par ailleurs, des espaces verts suffisants (non plantés) seront maintenus entre les voies de bouclage créées et la limite Sud-Est, afin d'anticiper le désenclavement des zones contigües (les emplacements ne sont pas figés).

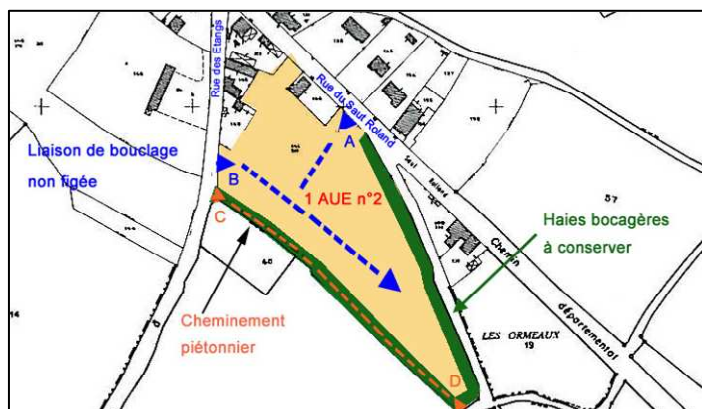
Les nouvelles constructions se feront sous la forme de lotissements ou d'opérations groupées. L'aménagement du secteur se fera en **quatre** opérations maximums, afin d'inciter à la réalisation d'opération d'ensemble et d'assurer la densification du secteur.

La réglementation permet d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux).

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine, cependant la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines, afin de rester conforme à la typologie du bâti existant.

2.1.2 – Zone 1AUE n°2 (au Sud – Ouest du bourg) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°2 permet de gérer un développement équilibré du bourg tout en optimisant les réseaux existants.
- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement au Sud du bourg par un développement maîtrisé, qui permet de densifier les franges arrière du bâti positionné le long des voies (rue des Etangs, rue du Saut Roland).
- Le zonage de ce secteur d'habitat s'appuie sur le parcellaire et les limites paysagères existantes.
- Les haies bocagères existantes situées seront repérées au plan de zonage pour être conservées.

Un chemin piétonnier sera créé par le biais de l'emplacement réservé n°23. Il permettra d'assurer la liaison entre les secteurs urbanisés et à urbaniser. Il assurera la continuité du cheminement amorcé dans le cadre du lotissement du Saut Roland. Il prendra naissance depuis la rue des étangs (point C) et permettra de regagner le chemin menant au Site du Saut Roland (point D).

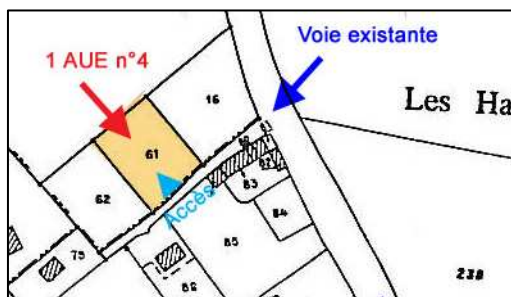
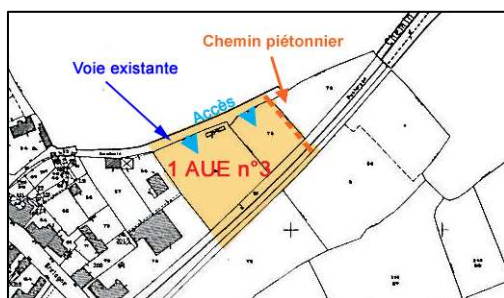
L'accès au secteur se fera soit depuis la rue du Saut Roland (point A – non figé) et par la rue des Etangs (point B – non figé). Ces dispositions permettront d'assurer le désenclavement du secteur tout en limitant les entrées/sorties directes sur les voies principales, afin de réduire les points de conflits d'usage sur les départementales.

La réglementation permet d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux).

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine, cependant la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines, afin de rester conforme à la typologie du bâti existant.

2.1.3 – Zone 1AUE n°3 (à l'Est du centre bourg) et Zone 1AUE n°4 (au Nord du bourg) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



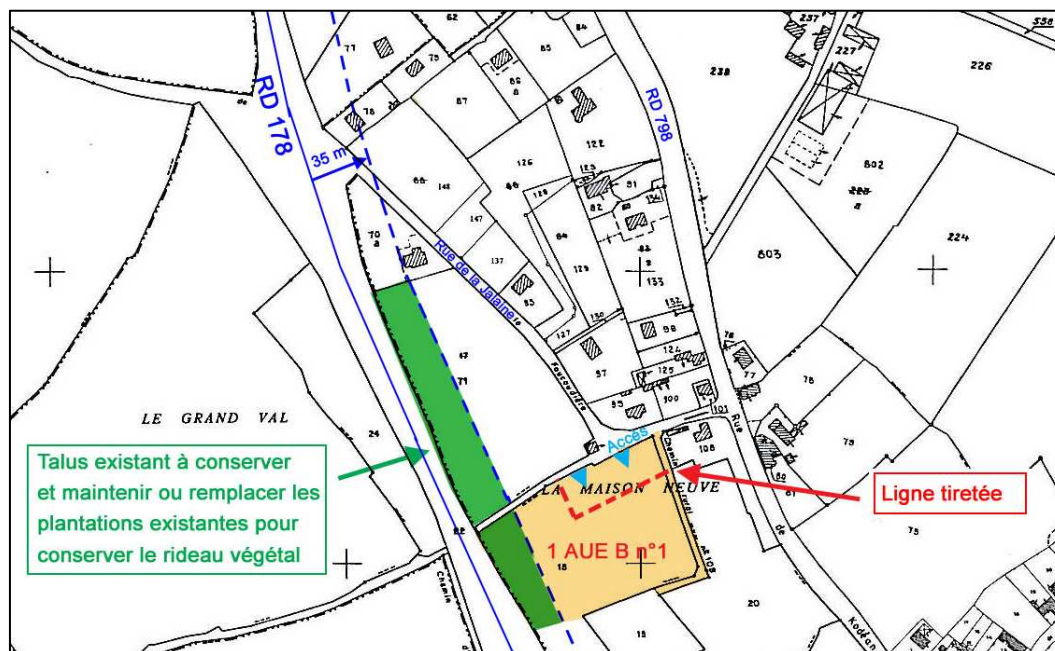
- Le secteur d'habitat de la zone **1AUE n°3** est positionné sur la frange Est du centre bourg traditionnel. Il est situé dans la continuité du bâti existant des zones UC et UE, en appui sur les limites physiques existantes (voie ferrée, chemin). Cette zone tient compte du périmètre engendré par l'exploitation agricole située le long de la RD 109. Elle favorise les déplacements piétonniers entre les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs et les secteurs de loisirs, par le biais de l'emplacement réservé n°24.
- Le secteur d'habitat de la zone **1AUE n°4** est positionné dans la continuité du bâti existant de la zone UE de la Sablonnière (au Nord du bourg). Cette parcelle permet de conforter la structure urbaine actuelle.
- Les secteurs **1AUE n°3** et **1 AUE n°4** pourront être urbanisés au coup par coup dès lors que les terrains seront équipés.
- Les accès à ces secteurs se feront depuis les voies existantes.

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE sauf pour l'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes où il est prévu une implantation du bâti avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à la voie.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine, cependant la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines, afin de rester conforme à la typologie du bâti existant.

Atelier de Paysage & d'Urbanisme ----- **Elaboration du P.L.U COMMUNE DE DOMPIERRE- DU-CHEMIN - RAPPORT DE PRESENTATION** - Traductions réglementaires

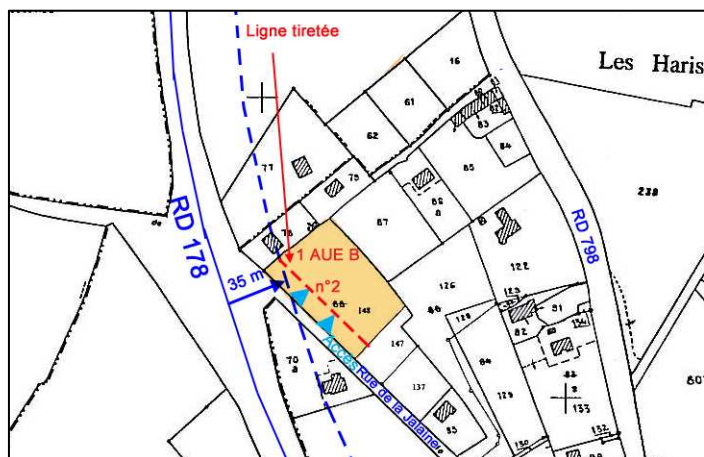
2.1.4- Zone 1AUE B n°1 (au Nord du bourg – Les Sablonnières) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone **1 AUE B n°1** permet de gérer un développement équilibré du bourg, tout en optimisant des réseaux existants.
- Cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Nord au niveau de la Sablonnière, par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant et en appui sur la topographie des lieux.
- La réduction de la marge de recul de 75 m à **35 m** permet la densification du secteur par l'accueil de quelques constructions neuves dans la logique d'implantation des constructions existantes. Aussi, l'implantation des bâtiments principaux est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée. Cette disposition permet de contenir la structure bâtie existante.
- Dans la marge de recul des **35 m** les haies et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7)

- Le zonage s'appuie sur le parcellaire existant et son prolongement jusqu' à La RD 178.
- les constructions pourront être réalisées au coup par coup pourront être urbanisés au coup par coup dès lors que les terrains seront équipés.
- Le reste des règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE sauf pour l'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes où il est prévu une implantation du bâti avec un recul **minimum de 6 m** par rapport à la rue de la Jalaine et en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178. La desserte du secteur et les accès se feront depuis la rue de la Jalaine (*le nombre d'accès est figuratif – les points d'accès ne sont pas figés*)
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine, cependant la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines, afin de rester conforme à la typologie du bâti existant.

2.1.5– Zone 1AUE B n°2 (au Nord du bourg – Les Sablonnières) : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone **1 AUE B n°2** permet de gérer un développement équilibré du bourg, tout en optimisant des réseaux existants.
- Cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Nord au niveau de la Sablonnière, par un secteur d'habitat positionné dans un espace interstitiel situé dans la continuité du bâti existant.
- La réduction de la marge de recul de 75 m à **35 m** permet la densification du secteur et l'accueil de quelques constructions neuves dans la logique d'implantation des constructions existantes.

- Le zonage s'appuie sur le parcellaire existant.
- les constructions pourront être réalisées au coup par coup pourront être urbanisés au coup par coup dès lors que les terrains seront équipés.
- Le reste des règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE sauf pour l'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes où il est prévu une implantation du bâti au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tirée figurée au plan et en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la rue de la Jalaine (*le nombre d'accès est figuratif – les points d'accès ne sont pas figés*)
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine, cependant la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines, afin de rester conforme à la typologie du bâti existant.

2.2 - Les zones d'extensions à court terme spécialisées (1AUA) :

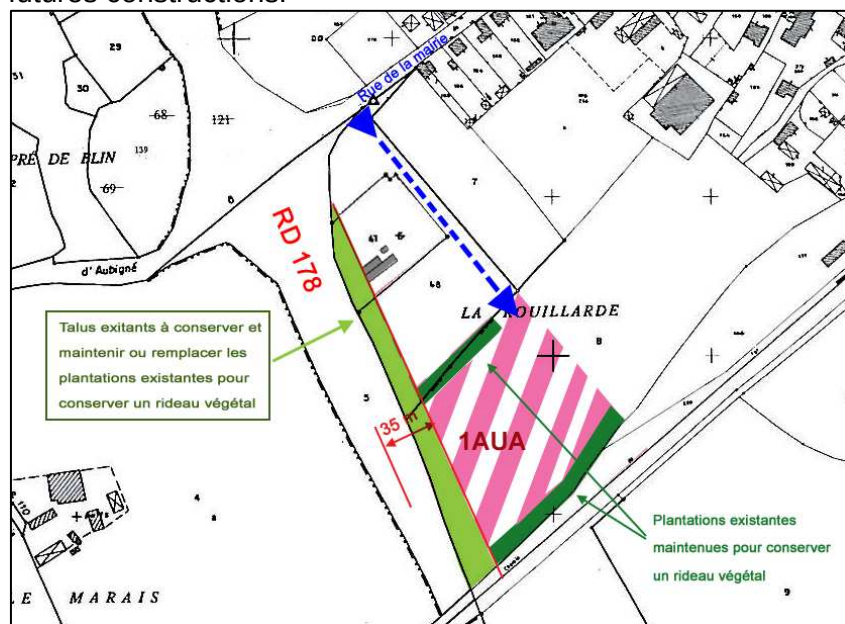
L'extension du secteur d'activités est projetée au Sud de la zone UA, dans la continuité du secteur actuellement urbanisé. Cette zone d'accueil de constructions à usage d'activités à court terme de type 1AUA sera située au droit de la RD 178. Le périmètre de cette zone s'appuie sur des limites physiques existantes (voie ferrée et secteur naturel) au sud, à l'Est, sur le parcellaire existant et sur la continuité d'une limite parcellaire. Le périmètre de la zone 1AUA a été actualisé pour tenir compte de la construction du bâtiment d'activité réalisée sur la parcelle n°48 pendant l'élaboration du P.L.U.

Pour le secteur de type 1AUA, il est proposé de réduire la marge de recul de 75 m à **35 m** pour permettre la densification du secteur. La réduction de la marge de recul s'appuie sur l'implantation du bâtiment d'activité de BHR, positionné à 35 m par rapport à l'axe de la voie (construit avant la mise en application de la Loi Barnier). Les limites de la zone sont en appui sur le parcellaire et son prolongement jusqu'aux emprises de la voie ferrée.

L'urbanisation de ce secteur et les dispositions particulières qui s'y rattachent permettra de conserver et conforter les haies bocagères structurantes de la frange Ouest du bourg pour contenir les secteurs de développement projetés et limiter l'impact visuel depuis la RD 178.

Le règlement imposera la conservation des structures végétales existantes le long de la RD 178 et la préservation du talus existants.

Les plantations existantes situées parallèlement à la voie ferrée seront répertoriées pour conserver un rideau végétal, et limiter l'impact visuel des futures constructions.



- L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte interne existante (qui prend naissance rue de la mairie) et son extension, par le biais de l'emplacement réservé n°24 situé sur la zone 2AU.
- L'implantation du bâti se fera en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.
- Dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la voie, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation.
- Le stationnement est autorisé en dehors de la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.
- Aucun stockage de toute nature que ce soit n'est admis sur les espaces en bordure de la route départementale RD 178 compris dans la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

Les aires de stockages seront situées en dehors de la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178. Elles feront l'objet d'un aménagement particulier et seront masquées par des haies ou "écran végétal" à créer, afin de limiter leur impact visuel. Par ailleurs, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal. Elles seront répertoriées aux plans pour que la structure végétale soit conservée.

La marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 devra être aménagée en espace vert paysager ou banquettes enherbées.

Le règlement de la zone 1AUA est calqué pour partie sur celui de la zone UA.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

3– LES ZONES D'EXTENSIONS à long terme

3.1– Zones d'extension à moyen terme et long terme (2AU) :

Ce sont des zones où les terrains sont peu ou pas équipés et où l'urbanisation est privilégiée à moyen et à long terme en fonction de la décision de la collectivité d'amener les réseaux manquants et (ou) en renforçant les réseaux existants.

L'incorporation des terrains au périmètre constructible se fait soit par modification du P.L.U soit par la création d'une Z.A.C. après la modification du Plan Local d'Urbanisme en incluant les dits terrains en zone 1AUE, 1AUA ou 1AUL.

Une seule zone de type 2AU est projetée sur la commune de Dompière- du -Chemin. Elle est située sur la frange arrière du centre bourg ancien, entre un secteur d'habitat traditionnel et le secteur d'activités existant et projeté. Ce secteur n'est pas pré-affecté, afin de pouvoir répondre aux besoins futurs de développement de la commune et permettre aussi le développement de l'habitat que celui de l'activité.

3.2 - Les zones d'extensions à moyen terme et long terme et le P.A.D.D :

Ces zones sont actuellement inconstructibles. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les principes énoncés dans le PADD pour ces zones et parfois explicités dans les paragraphes précédents devront être confirmés et traduits en termes de règlement, voire d'éléments graphiques aux plans (emplacements réservés, ...).

4- LES ZONES DE PROTECTION DES SITES ET L'ENVIRONNEMENT (NP) :

La zone NP relative à la protection des sites et de l'environnement se décline en trois secteurs qui prennent en compte la protection du paysage à différents niveaux.

Ces zones ont été instaurées dans un souci de protection de l'espace naturel. Il y convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui les composent.

Elles se caractérisent de la façon suivante :

4.1 La zone NPa est une zone de protection stricte de l'environnement :

« La zone NPa est un espace naturel constituée soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, zones humides d'intérêt local. A ce titre elle est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. »

Deux des trois espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers qui ont été répertoriés par l'étude d'inventaire et de hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager réalisé en 1991 par le bureau d'étude Ouest Aménagement; ont été inclus dans cette zone. Ils concernent :

- Le Bas Marais, au Nord-Ouest de la commune
- Le SautRoland, au Sud du bourg

4.1.1– Zone NPa Le Bas Marais – Intérêt paysager :

Il s'agit d'une vallée assez large avec un fond plat courant à une altitude moyenne de 95 m et située en amont de la Z.N.I.E.F. de l'étang de Muez. Cette zone présente un ensemble de prairies humides, de petits bois et de peupleraies. Elle possède une forte sensibilité d'approche à l'Est et au Sud-Est. Le Schéma Directeur indique qu'il s'agit d'un site d'intérêt paysager. Ce secteur sera donc inclus dans un zonage NPa, afin d'être protégé. Les limites du zonage sont basées sur le parcellaire existant.

4.1.2– Zone Npa du Saut Roland – Intérêt écologique et paysager :

La vallée du Saut Roland est située au Sud-Est du territoire, elle constitue le prolongement de la Grande Vallée plate. Elle est très profonde et étroite, la totalité du fond de vallée est boisé. Le site du Saut Roland est reconnu par le Schéma Directeur comme site d'intérêt écologique, qu'il convient de maintenir en l'état. A ce titre, l'environnement a été protégé ainsi que les boisements existants, constitué d'une mosaïque de bois à dominance de Hêtres, Châtaigniers, Chênes en taillis avec résineux épars, bois humides à Saules, Bouleaux, Chênes (autour des étangs), Futaies et Fougerais (classement en TC). Par ailleurs, la Lande et les Rochers du Saut Roland sont classés au titre de la protection des sites et monuments naturels.

Remarques :

D'autre part, on observe un magnifique cône visuel depuis la RD 798 vers les arrêtes rocheuses du Saut Roland et le plissement boisés de la vallée. Ce cône visuel est particulièrement marqué au niveau du virage qui marque la rupture topographique de la vallée. Ce cône visuel est référencé dans le schéma directeur du Pays de Fougères. Aussi afin de préserver cette vue remarquable, une zone non aedificandie, matérialisée graphiquement par un cône visuel, sera inscrite au plan de zonage.

D'autres secteurs comportent des éléments naturels ou paysagers qui méritent une protection stricte de toute utilisation du sol. Ils concernent :

4.1.3– Zone NPa - La Grande vallée plate (cours d'eau des Marmouilles et du St Blaise, et chevelu hydrographique important) :

Ce site doit son intérêt à la présence des cours d'eau des Marmouilles et du St Blaise, ainsi du chevelu hydrographique important sectionnant le territoire communal en son centre suivant un axe Nord/Est. Cette vallée est caractérisée par une largeur importante au regard de la superficie de la commune. Ce fond de vallée est constitué majoritairement de prairies humides ainsi que de quelques pleupleraies. On y trouve aussi des constructions aux lieux-dits Launay Vendel et le Marais (classées en NPb)

L'environnement et le maintien de ce site seront protégés par un zonage NPa. Les limites du zonage sont basées sur le parcellaire.

4.1.4– Zone NPa - Ruisseau des Prés Maigres :

Le ruisseau des Prés Maigres constitue la limite Ouest de la commune. Il s'agit d'un affluent du Muez. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa

4.1.5– Zone NPa - Ruisseau des Hurlières :

Ce secteur est situé au Sud du territoire. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa

4.1.6– Zone NPa - Ruisseau de Villeneuve :

Ce secteur au Nord du territoire. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa. On y trouve aussi une construction (classée en NPb)

4.1.7– Zone NPa - Ruisseau de La Chenaie :

Ce secteur au Nord du territoire. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa

4.1.8– Zone NPa - Ruisseau du Saint Blaise :

Ce secteur est situé au Sud-Est du territoire. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa

4.1.9 – les cours d'eau et les zones humides :

Le territoire communal recel un chevelu hydrographique très important et, dans ses vallées, de nombreux secteurs de prairies humides de bas fonds. Ces éléments paysagers constituent un patrimoine local ayant une valeur écologique indéniable. Aussi le document d'urbanisme qu'est le PLU, et afin de répondre aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Vilaine (et dans le futur du SAGE Couesnon), se doit de préserver ces milieux.

Pour cela, l'ensemble de ces milieux sera inscrit dans une zone de protection stricte NPb. Cette zone permet de :

- protéger les ensembles de prairies humides de bas fonds reconnues comme étant des sites à valeur écologique (milieux humides),
- conserver le libre écoulement des eaux et protéger le rôle de ces milieux, à savoir un rôle de régulateur et de filtre,
- préserver l'ensemble du réseau hydrographique connu sur la commune et par conséquent veiller à la qualité des eaux superficielles.

Tous ces milieux sont mis en évidence par une trame spécifique appliquée sur les plans de zonage (Pointillés jaunes).

4.2 La zone NPb est une zone de protection de l'environnement :

Cette zone a été instaurée dans un souci de protection de l'espace naturel. Il y convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui les composent. Par ailleurs, il prend en compte les corps d'exploitations agricoles existants, les constructions sans lien avec l'agriculture.

La zone NPb se caractérise de la façon suivante: « *La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.* »

4.2.1– Zone NPb – Nord du bourg :

Cette zone englobe les secteurs relatifs aux hauteurs du parc de Kodéan, et ceux situés aux lieux-dits le Tertre et la Foucaudière, à l'Ouest de la RD 178. Ils marquent les hauteurs de la commune (rôle visuel) et s'inscrivent dans la continuité du parc de Kodéan par la formation d'un ensemble de boisement (classement en TC). Cette unité paysagère a été répertoriée par l'étude d'inventaire et de hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager réalisé en 1991 par le bureau d'étude Ouest Aménagement comme espace naturel d'intérêt écologique et paysager. Il s'agit également d'un patrimoine reconnu au Schéma Directeur comme site d'intérêt paysager. Ce secteur NPb comprend également le parc attenant au Château de Kodéan qui est inscrit et supporte une servitude de protection des sites et monuments naturels.

4.2.2– Zone NPb – Vallée des Prés Maigres :

Cette zone est située en proximité du lieu-dit le Bas Marais et vise à protéger l'entité de la vallée des Prés Maigres. Il s'agit d'un secteur de protection qui vient en complément de la zone NPa (instaurée aux abords du ruisseau au titre de la protection de la qualité des eaux). Il constitue le versant proche du ruisseau des Prés Maigres. La vallée des Prés Maigres constitue est un patrimoine reconnu au Schéma Directeur comme site d'intérêt paysager. Une partie du secteur NPb supporte une servitude liée au périmètre de protection des eaux potables du captage des Bois. Dans cette zone les haies structurantes ont été répertoriées (L123-1.7).

4.2.3– Zone NPb – Saut Roland :

Ce secteur NPb constitue la zone d'approche du Site légendaire. Il convient en raison du site et de sa qualité de préserver l'écrin du Saut Roland. Il s'agit d'un patrimoine reconnu au Schéma Directeur comme site d'intérêt paysager et répertoriée par l'étude d'inventaire et de hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager réalisé en 1991 par le bureau d'étude Ouest Aménagement comme espace naturel d'intérêt écologique et paysager. Il s'agit d'un secteur de protection qui vient en complément de la zone NPa (instaurée aux abords du ruisseau au titre de la protection de la qualité des eaux). La partie Nord de cette zone marque les hauteurs de la commune (rôle visuel) et s'inscrit dans la continuité du Saut Roland : formation d'ensemble de boisement (classement TC). Elle permet également d'assurer la préservation de la qualité du paysage qui plonge vers le bourg. La partie Sud du secteur annonce des vallonnements qui vont former la vallée. Le zonage NPb permet d'assurer la préservation du paysage concerné par le cône visuel répertorié au Schéma Directeur. Dans cette zone les haies structurantes ont été répertoriées (L123-1.7).

4.2.4– Zone NPb – Est du bourg:

Cette zone est située au niveau du lieu-dit de la Lande Françoise. Son découpage s'appuie sur le parcellaire existant et sur la voie communale n°3 dite de la rue verte. Elle vise à protéger la cuvette topographique qui est très nettement enserrée par les voies. Ce secteur de protection qui vient en complément de la zone NPa (instaurée aux abords du ruisseau au titre de la protection de la qualité des eaux).

4.3. La zone NPL est une zone de protection de l'environnement :

Cette zone est située à l'Est du bourg dans le prolongement de la Grande Vallée plate (NPa). Elle est contigüe à la zone NPb Est et est située entre les deux secteurs à vocation de loisirs et sports classé en UL. Elle vient compléter les secteurs à vocation de loisirs et sports classés en UL en permettant l'aménagement de parc de loisirs tout en prolongeant la protection de la vallée de toute construction lourde. Aussi, seules sont autorisées dans cet espace naturel de loisirs peu équipé, les constructions légères et installations liées aux activités sportives ou de loisirs. Les limites de la zone s'appuient au Nord sur les emprises de la voie ferrée, à l'Est sur la limite de la zone NPa, au Sud et à l'Ouest sur les limites de la zone UL. Cette zone permet également de protéger les abords du ruisseau au titre de la protection de la qualité des eaux.

4.4– Les zones de protection de l'environnement et le PADD :

Le PADD affirme le principe d'insertion des secteurs dans un zonage spécifique (soit le NPb) qui doit prendre en compte les corps d'exploitations agricoles existants, les constructions sans lien avec l'agriculture et l'interdiction de création de mine et de carrière dans ces zones (NPa, NPb et NPL). Tout cela a été traduit réglementairement.

Les zones NPb comportent des terrains classés en TC comme espace boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être protégés et entretenus.

Elles comportent également des boisements ou alignement d'arbres repérés aux plans comme étant des éléments structurants du paysage en application de l'article L.123.1, 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de des zones NPb, on trouve des bâtiments répertoriés comme patrimoine communal. Ces derniers sont soumis au permis de démolir. De plus les articles 2 et 11 du règlement comportent un paragraphe spécifique qui concerne la préservation de leurs caractéristiques y compris en cas de changement de destination. Il est à noter que le changement de destination permet d'assurer la préservation générale du patrimoine.

5– LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL – REPARTITION ENTRE ZONE AGRICOLE (A) ET LA ZONE MIXTE A VOCATION AGRICOLE (NA) :

5.1– Répartition entre les deux zones :

Le reste du territoire communal correspond à un secteur à dominance agricole mais où résident des tiers non exploitants.

Il a donc été divisé en deux zones qui se caractérisent de la façon suivante :

- La zone A « *comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification, lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.* »
- La zone NA « *est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.* ».

Un certain nombre de critères ont été mis en place afin de déterminer ce qui relève de la zone agricole stricte (A) et de la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA).

CRITERES	CLASSEMENT
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>) - isolé ou en limite d'un hameau - pas de cessation d'activité avant l'approbation du P.L.U	A
- les sièges d'exploitants agricoles qui ne présentent pas une activité importante (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>) - isolé d'un hameau - pas de cessation d'activité avant l'approbation du P.L.U	A
- les bâtiments agricoles isolés ou en limite d'un hameau	A

CRITERES	CLASSEMENT
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>) - dans un hameau - même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U	158 NA
- les sièges d'exploitants agricoles qui ne présentent pas une activité importante (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>) - dans un hameau - même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U	NA
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante ou pas (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>) - contigus au bourg - même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U	NA
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent pas une activité importante ou pas et ne correspondant pas aux critères de la zone A (<i>l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole</i>) - limite d'un hameau	NA
- Les exploitations familiales - Isolées, en limite ou dans un hameau	NA
- les tiers à l'agriculture - les sièges d'exploitation agricoles qui cessent leur activité avant la fin du P.L.U - unités bâties comportant des activités qui ne peuvent trouver place en zone urbaine - les unités bâties non comprises dans une zone naturelle de protection	NA

En ce qui concerne les terres non bâties, ont été identifiées :

Les parcelles sur lesquelles étaient situés les bâtiments relevant de la zone NA ou n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole.

- Les parcelles non bâties constituant des jardins. Ces terrains sont sans lien avec l'agriculture et sont attenants aux parcelles supportant l'habitation des tiers, notamment sur la frange Sud-Est du bourg, en contiguïté de la zone UE et de la zone 1AUE n°2 le long de la RD 798, de plus cette parcelle n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les parcelles accueillant des chevaux et étant sans lien avec l'agriculture.
- Au Nord du bourg, le long de la RD 798, il s'agit d'une parcelle qui n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement et qui a fait l'objet de remblais, aussi l'accueil de constructions nouvelles dans cette zone n'est pas envisagé. Seuls les extensions et les changements de destination sont autorisés, ainsi que la construction de bâtiments annexes.

Par déduction le reste des terres a été classé en zone A. Ces terres sont utilisées par les agriculteurs.

Atelier de Paysage & d'Urbanisme ----- **Elaboration du P.L.U COMMUNE DE DOMPIERRE- DU-CHEMIN - RAPPORT DE PRESENTATION** - Traductions règlementaires

Dans la zone agricole stricte (A), on note quelques boisements importants, ils seront classés en TC espace boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme pour assurer leur protection.

Par ailleurs, dans la zone agricole stricte (A), on note la présence de haies bocagères qui participent au paysage. Elles ont été simplement repérées aux plans en application de l'article L.123.1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de la zone A, on trouve aussi des bâtiments répertoriés comme patrimoine communal. Ces derniers sont soumis au permis de démolir et les articles 2 et 11 du règlement de chacune des deux zones comportent un paragraphe qui concerne la préservation de leurs caractéristiques y compris en cas de changement de destination.

Le changement de destination permet de participer à la conservation du patrimoine. Des dispositions particulières visant à préserver les qualités architecturales des bâtiments ont été instaurées notamment pour le changement de destination à usage d'habitation, celui-ci est autorisé à condition que la construction d'origine soit en bon état et non en ruine et que le bâtiment présente une structure traditionnelle en pierre, en terre ou en brique.

5.2– Les zones agricoles strictes (A), les zones naturelles mixtes à vocation agricole (NA) et le PADD :

En zone agricole stricte (A) et en zone naturelle mixte (NA), les élus ont souhaité protéger fortement les exploitations agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricole.

Cette protection passe notamment par les dispositions réglementaires propres à chaque zone qui viennent appuyer les orientations prises dans le cadre du P.A.D.D et par la **non extension des hameaux par construction neuve**.

6– PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME :

6.1 – Patrimoine ancien :

Les **bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal**, identifiés comme patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel ont été repérés aux plans.

Ces éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123.1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Le permis de démolir a été institué sur l'emprise des bâtiments repérés aux plans et sur l'ensemble de la zone UC. Ces bâtiments sont répertoriés à l'annexe 3 et décrits dans le diagnostic (1^{ère} partie du rapport de présentation). Ils feront l'objet dans le règlement de prescriptions particulières afin d'assurer leur protection.

L'article 2 des zones UC, NA, A et NPb, s'il permet la restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension précise que les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre, qu'il fasse parti des bâtiments repérés aux plans ou pas.

Enfin l'article 11 de chaque zone concernée rappelle que les rénovations et extension des bâtiments répertoriés doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect, ...).

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien : objectif affirmé dans le PADD.

6.2– Les sites archéologiques :

Trois sites archéologiques existent sur le territoire communal. Ils ont été repérés aux plans et sont situés en zone UC, NPb et NPa :

- Eglise – Moyen âge classique, dans le bourg. Repérée aux plans et sont situés en zone UC
- Vestige – Néolithique, située entre les lieux-dits du "Haris Neuf" et "Maison Neuve". Repérée aux plans et sont situés en zone NPb
- Une enceinte – Epoque indéterminée, situé au lieu-dit de "La chaussée Neuve". Repéré aux plans et sont situés en zone NPa

A l'article 3.4 des dispositions générales, il a été rappelé :

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

6.3– Les sites classés :

Trois sites sont classés et supportent la servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels. Ils ont été repérés aux plans et sont situés en zone NPb et NPa :

- Les arrêtes rocheuses du Saut Roland. Repérées au plan, elles sont situées en zone NPa
- La Lande du Saut Roland. Repérée au plan, elle est située en zone NPa
- Le parc attenant au Château de Kodéan. Repéré au plan, il est situé en zone NPb

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine naturel : objectif affirmé dans le PADD.

7 – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le territoire communal est dépourvu d'unités forestières importantes soumises à plan simple de gestion, le territoire communal est marqué par un taux de boisement de niveau moyen, concentré autour de quelques pôles (le Saut Roland, le ruisseau de Saint Blaise, le Tertre...). Ils présentent un intérêt paysager certain. Afin de protéger ces éléments essentiels du paysage, ils ont été classés en TC. Ainsi des boisements à protéger ont été répertoriés :

- les boisements qui ont reçu des aides du Conseil Général pour la replantation, notamment celui-ci situé à l'intersection de la RD 798 et de la RD 178
- les boisements présents sur le Site du Saut Roland
- les boisements les plus importants situés dans la zone NPb de la vallée du Saut Roland, l'un est situé à l'intersection de la VC n°4 et la RD 798, l'autre en limite du territoire communale.
- le boisement de la Lande du Tertre

Les terrains boisés qui présentent un intérêt dans le paysage comme élément structurant sont classés en TC comme espace boisés classés au titre de l'article L.130-1 et R 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, doivent être protégés et entretenus.

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à autorisation préalable du maire.

Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable par arrêté municipal après avis du service de l'Etat compétent (instruction réglementaire de quatre mois réputé défavorable en l'absence de réponse dans ce délai). Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie pour l'Ille et Vilaine par l'arrêté préfectoral du 30 Octobre 1978. (article L.130-1, 5^{ème} alinéa et R.130-1, 4^{ème} alinéa). Ainsi, l'article 1^{er} de cet arrêté énumère, suivant les types de bois rencontrés, les catégories ainsi dispensées de toute autorisation de coupe :

- 1- Les éclaircies de futaies régulières (arbres sensiblement de même âge provenant de graines ou de plantations) prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum.
- 2- Les coupes rases des peupleraies sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans.
- 3- Les coupes définitives de résineux arrivés à maturité sous réserve de reboisement) l'identique dans un délai de 5 ans.
- 4- Les coupes de taillis simples respectant les souches sous réserve que le taillis ait au moins 10 ans d'âge pour le châtaignier et 20 ans d'âge pour les autres espèces forestières habituelles (chêne, hêtre)
- 5- Les coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes avant la coupe lors d'extraction de réserves uniquement au moins de 50 % du même volume s'il s'agit d'une coupe de taillis sous futaie avec balisage ou d'une coupe de conversion en futaie
 - les surfaces parcourues par ces coupes au cours d'une année civile ne doivent pas excéder 4 hectares
 - dans une même propriété, aucune nouvelle coupe rase de futaie (peupleraie ou résineux) ne pourra être réalisée tant que la précédente n'aura pas été intégralement reboisée
 - les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités) sont également dispensées d'autorisation

Pour les propriétés boisées plus importantes, les coupes programmées par le Plan Simple de Gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière, sont également dispensées de cette procédure (article L.130-1, 4^{ème} alinéa et R.130-3, 3^{ème} alinéa). Ainsi que tous les bois soumis au régime forestier et gérés par l'Office National des Forêts (article L.1301, 1^{er} alinéa et R.130-1, 2^{ème} alinéa)

Il est rappelé que le classement d'un bois au Plan Local d'Urbanisme entraîne le rejet de plein droit de l'autorisation administrative de défrichement. L'action en défrichement est matérialisée par la modification de la destination forestière de la parcelle, que ce soit de manière directe (dessouchage, terrassement, etc...) ou indirecte (occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier, par exemple : camping, pâture e forêt, etc...)

Les bois non classés attenants à un ensemble boisé d'au moins un hectare (les routes et cours d'eau ne faisant pas coupure) sont soumis à l'autorisation de défrichement préalable (article L.311-1 et L312-1 du Code Forestier (Arrêté Préfectoral du 28.02.2003)

Les îlots boisés qui seront classés en TC sont peu connectés entre eux, du fait du maillage bocager excessivement lâche qui donne un ensemble relativement décousu. Aussi, les haies assurant des continuums avec le réseau "forestier" sont à protéger au titre de l'article L.123.1 7^{ème} alinéa ont été repérés au plan. Aussi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U en application de l'article L.123.1 7^{ème} alinéa et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ces haies repérées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - talus ou non – et essences végétales)

8– PRISE EN COMPTE DES RISQUES AU TRAVERS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

8.1– Risques naturels - Zones inondables :

8.1.1- Risques naturels

Il n'a pas été recensé de risque majeur naturel sur le territoire de la commune.

8.1.2 - Zones inondables

La loi 95-101- du 2 Février 1995 a modifié en particulier la loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et a instauré les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Il n'y a pas de risque majeur recensé sur la commune. Cependant, suivant la connaissance locale des élus, un secteur soumis aux risques d'inondation à été répertorié le long du St Blaise. Ce secteur soumis au risque d'inondation a été reportés au plan graphique, il reprend la limite des plus hautes eaux connues.

Toute connaissance locale des élus à donc a été mise à profit pour délimiter les zones inondables et y exclure les zones constructibles.

Les secteurs situés en bordure du cours d'eau sont protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner une aggravation du risque, notamment en aval.

Les zones soumises au risque d'inondation ont été repérées aux plans (stries bleues). Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque est strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Prescriptions particulières relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation :

- les constructions y sont interdites,
- pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

8.2– Risques technologiques :

La Loi du 22 Juillet 1987 exige que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

A ce titre, le Porter à la Connaissance mentionne sur la Commune de Dompierre-du-Chemin, des risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée.

La commune pourrait également concernée par le risque naturel de rupture de la digue des plans d'eau situés sur la commune ou les communes voisines.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sports...) afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver les risques mis en évidence ci-dessus.

9– PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES EAUX DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Prise en compte des principes introduits par la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 :

- Reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue
- Respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique

Le SDAGE constitue l'un des instruments mis en œuvre en vue d'une gestion équilibrée de la ressource de l'eau. Il s'agit d'un outil d'orientation mis en place par la Loi pour protéger et gérer l'eau dans l'intérêt général en tenant compte des intérêts économiques. Lors de son élaboration, le SDAGE doit prendre en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques. Le SDAGE figure également parmi les dispositions que doivent prendre en compte les décisions administratives en dehors du domaine de l'eau et donc les documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme constituent de fait, pour partie des documents qui relèvent du domaine de l'eau, notamment pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations. Sur ces thèmes, le P.L.U être établi de manière cohérente avec le SDAGE des eaux du bassin Loire-Bretagne.

Le P.L.U intègre des secteurs de protection de la qualité de l'eau à l'intérieur desquels sont interdit les constructions et utilisation du sol de toute nature au sens du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol quelles que soit leur hauteur et le stationnement de caravanes même de moins de trois mois. Certaines dérogations sont toutefois admises pour les affouillements et exhaussements de sol (en fonction de la vocation de la zone) et pour les installations et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité)

*Atelier de Paysage & d'Urbanisme ----- **Elaboration du P.L.U COMMUNE DE DOMPIERRE- DU-CHEMIN - RAPPORT DE PRESENTATION** - Traductions règlementaires*

Les secteurs de protection de la qualité de l'eau sont matérialisés au plan par un zonage ou un graphisme spécifique en fonction de leur localisation sur le territoire de la commune :

- Il n'existe pas de secteur de protection de la qualité de l'eau situé à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser.
- Les secteurs de protection sont situés dans les zones naturelles. Ils seront intégrés dans les zones de type NPa et NPL.

Les caractéristiques de la zone NPa prennent en compte les dispositions sur la protection de la qualité de l'eau :

« La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection ».

Les articles 2 et 6 de la zone NPL prennent des mesures pour assurer la protection de la qualité de l'eau :

Art 2.3.3 : *Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries au-delà d'une largeur de **5 m** par rapport à la berge du cours d'eau.*

L'article 6 de la zone NPL comprend des dispositions permettant de protéger le ruisseau traversant la zone de loisirs :

6.2- Ruisseau :

Les constructions légères autorisées à l'article NPL-2 se feront à 5 m au moins des berges du cours d'eau

Eaux usées :

Les annexes sanitaires du P.L.U présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les annexes sanitaires du P.L.U présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation avec l'aménagement des zones à la périphérie de l'agglomération nécessitera la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des surfaces. Il conviendra cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en termes de quantité (débits liés au degré d'imperméabilisation) et de quantité (flux de pollution).

L'urbanisation des zones ne doit pas induire des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible grâce à diverses solutions :

- l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau existant, lorsqu'ils sont suffisamment dimensionnés,
- le renforcement des collecteurs ou remise en état des fossés existants

- l'adoption de mesures visant à réduire les débits à l'aval de la zone d'urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d'infiltrations, noues, tranchées ou chaussées drainantes...), soit par la mise en place de bassins de retenue d'eaux pluviales à l'aval des zones urbanisées.

Eaux potables :

Il existe sur la commune un secteur de **captage d'eau** : "captage des Bois" situé sur la limite Nord-Ouest du territoire. Les périmètres "rapproché sensible" et "rapproché complémentaire" relatifs à cette zone ont été instaurés par arrêté préfectoral. La commune supporte donc une servitude AS1 liée aux périmètres de protection des eaux potables. Ils ont été reportés aux plans et sont situés en zone NPb et NPa.

10 – EMPLACEMENTS RESERVES :

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons et piste cyclables), la création d'espace de stationnement et ouvrages publics, installations d'intérêt général. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Nature	Remarque / PADD
20	Création d'un espace de stationnement relatif à l'école	Cet emplacement réservé répond au PADD et aux besoins de la collectivité. IL permettra la réalisation d'un stationnement mixte nécessaire aux équipements en place. Il permettra de répondre aux objectifs énoncés dans la P.A.D.D
21	Création d'une voie de desserte et d'un espace de stationnement	Cet emplacement réservé répond au PADD et aux besoins de la collectivité. IL permettra la réalisation d'un stationnement mixte nécessaire aux équipements en place (mairie, salle des fêtes) ainsi que la réalisation d'une voie de desserte permettant de désenclaver à terme le secteur 2AU. Il permettra de répondre aux objectifs énoncés dans la P.A.D.D
22	Création d'une voie de désenclavement pour les secteurs 1AUA et 2 AU	Cet emplacement servira de base à la desserte des zones 1AUA et 2AU et permettra de répondre aux objectifs énoncés au PADD.
23	Création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement réservé permettra d'assurer une liaison depuis les secteurs urbaniser vers les secteurs à vocation de loisirs et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D
24	Création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement réservé permettra de regagner le chemin piétonnier existant pour assurer une liaison depuis les secteurs urbaniser vers le site du Saut Roland et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D
25	Création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement réservé permettra de regagner le chemin piétonnier existant pour assurer une liaison et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D

26	Création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement réservé permettra de réaliser une connexion entièrement piétonnière entre l'école et la rue de Kodéan ainsi que le chemin projeté à l'emplacement réservé n°27.
27	Création d'un chemin piétonnier	Cet emplacement réservé permettra de réaliser une jonction entièrement piétonnière entre le secteur urbanisé Nord et le centre bourg.

11 - SERVITUDES – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE – MARGES DE REcul :

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique et pour certaines le règlement du Plan Local d'Urbanisme en fait des rappels.

11.1 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre apparaît sur les plans (délimitation des zones soumises aux nuisances), est inscrit dans l'annexe 1bis et apparaît dans les Dispositions Générales du Plan Local d'Urbanisme. Le long de ces infrastructures de transport terrestres classées bruyantes, le P.L.U ne prévoit pas de zones destinées aux habitations. Dans la zone de bruit définie par l'arrêté préfectoral du 5 Octobre 2001, les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignements, les logements et les bureaux devront respecter les normes d'isolement acoustiques

Il existe une zone de nuisance sonore sur le territoire de la commune.

Elle est reportée sur les plans du Plan Local d'Urbanisme et concerne une partie de la **RD 798** (au Nord du territoire en direction de Fougères).

Cette partie de la **RD 798** a été recensée au regard de la loi n°92.444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. A ce titre, elle a été classée en **3^{ème} catégorie**. La zone de nuisance sonore concerne les zones de type A, NA, NP_a et NP_b

Le tableau ci-dessous mentionne les dispositions qui s'y rattachent :

Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 798	PR 9 +85 Carrefour RD 178	INTER RD 22 Ouest PR 14 + 715	3	100 m

11.2 Marges de recul relatives à la Loi barnier

Les marges de recul relatives à la Loi Barnier sont reportées sur les plans du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent la **RD 178 et RD 798**. Les dispositions réglementaires qui y sont rattachées sont mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales et les articles 1 et 2 de chacune des zones concernées y font référence.

Le tableau ci-dessous mentionne les voies concernées par les marges de recul relatives à la Loi Barnier :

Voie	Marge de recul		Observations
	Usage habitation Hors agglomération	autres usages Hors agglomération	
RD 178	75 m par rapport à l'axe de la voie	75 m par rapport à l'axe de la voie	Route classée à grande circulation
RD 798	75 m par rapport à l'axe de la voie	75 m par rapport à l'axe de la voie	Route classée à grande circulation

Le dossier de dérogation de la Loi Barnier justifie **la réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 178** pour les zones urbaine de type **UE** et **UA** ainsi que pour les zones à urbaniser de type **1AUE** et **1AUA**. La demande porte également sur **la suppression de la marge de recul de 75 m de part et d'autre de la RD 798** pour les zones à urbaniser de type **1AUE**.

11.3 Marges de recul relatives au classement du réseau départemental

Le tableau ci-dessous mentionne les voies concernées par les marges de recul relatives au classement du réseau départemental:

Voie	Marge de recul		Observations
	Usage habitation Hors agglomération	autres usages Hors agglomération	
RD 798 (PR 5 à PR 9.85)	50 m	25 m	Route classée en 3 ^{ème} catégorie au R.V.D.
RD 798 (PR 9.416 à PR 10)	100 m	30 m	Route classée en 2 ^{ème} catégorie au R.V.D.
RD 178	100 m	30 m	Route classée en 2 ^{ème} catégorie au R.V.D.
RD 109	25 m	25 m	Route classée en 5 ^{ème} catégorie au R.V.D.
RD 23	25 m	25 m	Route classée en 5 ^{ème} catégorie au R.V.D.

(*) R.D.V. : Règlement de la Voirie Départementale.

III – RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX :

1 – RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME :

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

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

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

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leur prévisions et leur décision de l'utilisation de l'espace. »

Le Plan Local d'Urbanisme de DOMPIERRE-DU-CHEMIN respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettent d'atteindre une population totale de 894 habitants sur une base de huit à dix logements à l'hectare, avec une densité moins dense pour le secteur de la Sablonnière. Cette base pourra être plus forte pour économiser les terrains le plus longtemps possible. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

L'harmonisation des décisions des collectivités publiques en matière d'utilisation de l'espace est déjà pris en compte dans le Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT. La compatibilité avec ce dernier sera démontrée au 2 de ce chapitre.

1.2 – L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

Issu de la loi S.R.U., il définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable :

- a. assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement des espaces rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs de développement durable

- b. assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- c. assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbain et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- Le point a est assuré par la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT.
- Le point b. a largement été affirmé dans le PADD et démontré dans sa traduction en termes de zonage et de réglementation.
- Pour le point c., l'utilisation économe de l'espace a déjà été explicitée. La maîtrise des besoins de déplacement est traduite par la mixité urbaine, la réalisation de sentiers piétons et cyclistes et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations.

La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des besoins en déplacement.

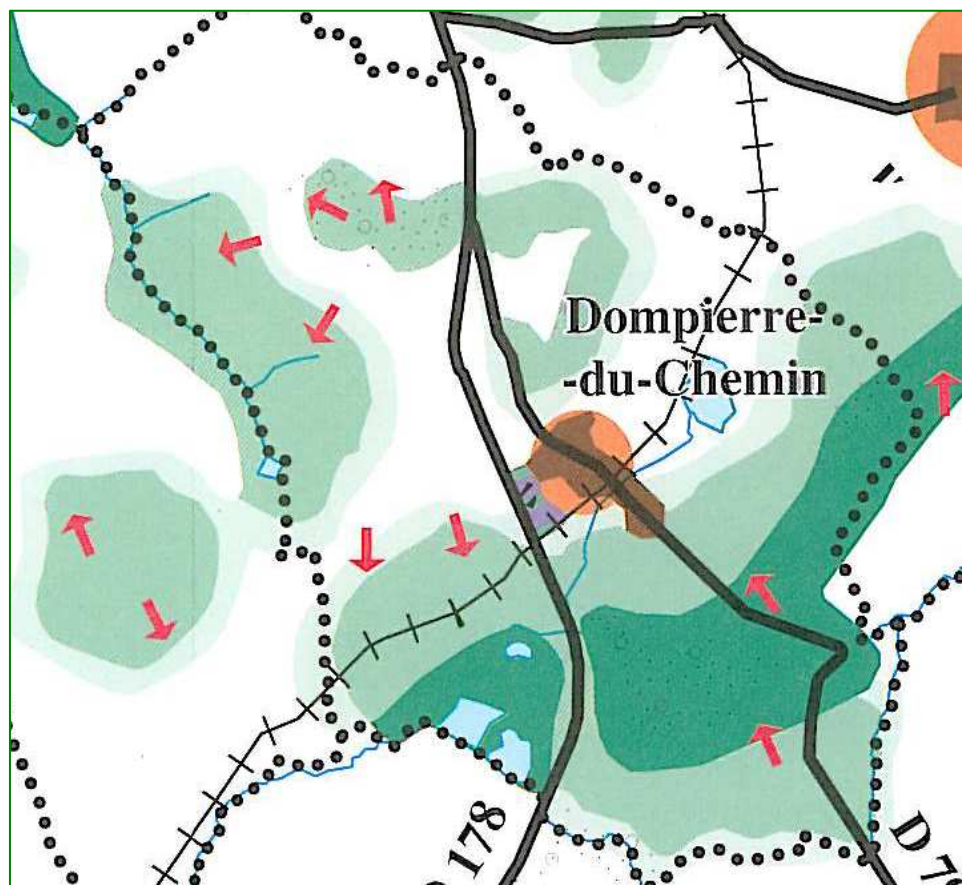
La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de construction en bordure des ruisseaux (zonage spécifique NPa).

La préservation de la qualité du sol et du sous-sol est traduite dans le document par la limitation des droits d'utilisation du sol y compris pour la création ou l'extension de mines et de carrières pour préserver les exploitations agricoles, aussi bien au niveau des sièges que des terres afin de préserver un maximum les surfaces nécessaires aux plans d'épandage.

La préservation des espaces naturels a été introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (zonage NPa - intérêt paysager et/ou intérêt écologique).

2 – COMPATIBILITE AVEC SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGERES VALIDE SCOT :

Le plan et la légende ci-dessous sont des extraits de la cartographie du Schéma Directeur du Pays de Fougères approuvé le 26 octobre 1995 et validé SCOT le 1^{er} avril 2001.



Si l'on compare les plans de zonage établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avec l'extrait ci-dessus, on constate que le projet de Plan Local d'Urbanisme respecte bien les orientations du Schéma Directeur validé SCOT et qu'il est donc compatible avec ce dernier.

ETAT ACTUEL

Route nationale (direction en bord de zone)	N 12
Route départementale structurante et desserte des bourgs	D 177
Echangeur	
Voie ferrée	
Ligne électrique (>63KV)	
Gazoduc	
Limite communale	
Rivière	
Aqueduc souterrain	
Zone urbaine mixte	
Activités économiques	
Retenue d'eau	
Espace boisé	
Site d'intérêt écologique	

ETAT FUTUR :

Aménagement de route	
Echangeur	
Zone urbaine mixte (habitat, activités économiques) (population 1990)	< 1500 hab. < 1000 hab. < 500 hab. > 1500 hab.
Pôle d'activités économiques à dominante industrielle	
Pôle à vocation tertiaire	T
Zone agricole	
Espace d'intérêt écologique	
Site d'intérêt paysager	
Zone d'approche de site	
Panorama	
Retenue d'eau	
Paysage et urbanisation :	
-abords des axes routiers	
-vallées du Nançon et du Couesnon	

IV – TABLEAU DES SURFACES :

1 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone UC	6.86
Zone UE	20.26
dont { UE	10.68
{ UEB n°1 – Ouest du bourg :	1.60
{ UEB n°2 – La Sablonnière	7.98
Zone UA	1.17
Zone UL	3.64
TOTAL ZONES URBAINES <i>(dont espaces boisés classés TC)</i>	31.93 <i>(0)</i>

2 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION :

DESIGNATION DE LA ZONE		SUPERFICIE (en ha)
Zone 1AUE		7.79
dont	1AUE n°1 – Est du bourg :	3.72
	1AUE n°2 – Sud du bourg :	1.66
	1AUE n°3 – Nord de la voie ferrée :	0.58
	1AUE n°4 – Nord des Sablonnières :	1.15
	1AUEB n°1 – Sud des Sablonnières :	1.26
	1AUEB n°2 – Ouest des Sablonnières	0.42
Zone 1AUA		1.36
Zone 2AU		2.81
TOTAL ZONES D'EXTENSION <i>(dont espaces boisés classés TC)</i>		11.96 <i>(0)</i>

3 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES :

DESIGNATION DE LA ZONE		SUPERFICIE (en ha)
Zone Agricole (A)		431.56
Zone naturelle mixte à vocation agricole (NA)		22.88
Zone naturelle de protection stricte de site (NPa)		249.10
Zone naturelle de protection de site (NPb)		211.74
dont	NPb- Nord du bourg	14.15
	NPb- Vallée des Prés Maigres	49.79
	NPb- Saut Roland	94.58
	NPb- Est du bourg	87.80
Zone naturelle de loisirs (NPL)		8.83
TOTAL ZONES NATURELLES (dont espaces boisés classés TC)		924.11 (37.86)

4 – TABLEAU RECAPITULATIF :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone UC	8.86
Zone UE	20.26
Zone UA	1.17
Zone UL	3.64
Zone 1AUE	7.79
Zone 1AUA	1.36
Zone 2AU	2.81
Zone A	401.36
Zone NA	18.50
Zone NPa	249.10
Zone NPb	246.32
Zone NPL	8.83
TOTAL <i>(dont espaces boisés classés TC)</i> <i>(dont haies structurantes répertoriées L123-1-7)</i>	556.64 <i>(37.86 ha</i> <i>+ 3.10 kml)</i>