

# 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

#### DEROGATION LOI BARNIER

en vue de l'application de l'article L 111-1- 4

concernant : - Le **secteur à vocation d'habitat** situé au Nord du bourg au droit de la **RD 178** et  
- Le **secteur à vocation d'activités** situé à l'Ouest du centre bourg au droit de la **RD 178**  
- Le **secteur à vocation d'habitat** situé au **Sud-Est du bourg** au droit de la **RD 798**

PIECE

N°

2

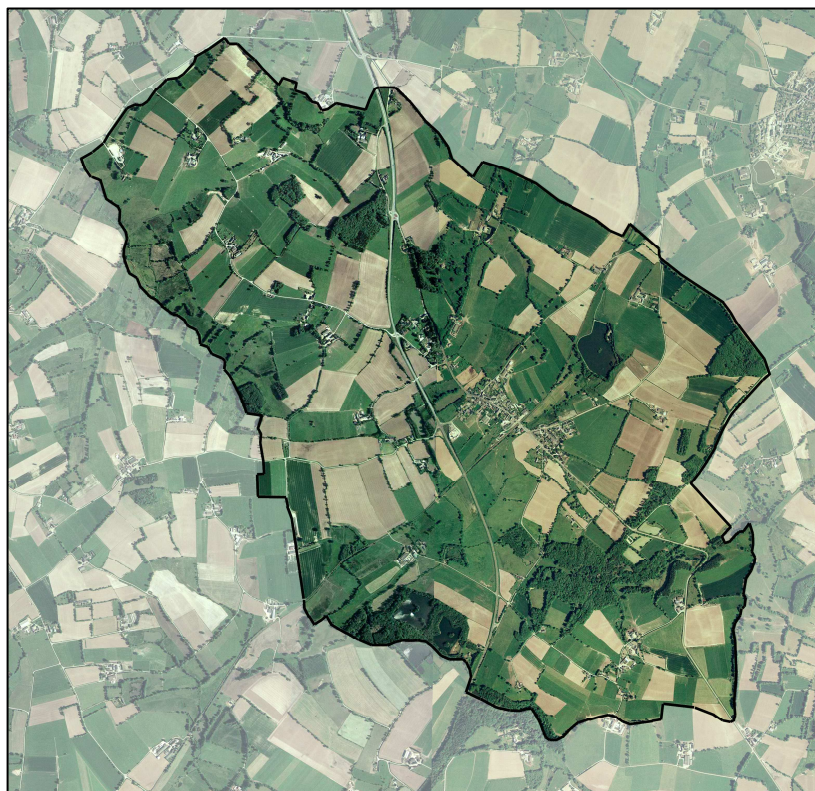


ATELIER DE PAYSAGE & D'URBANISME  
« Vieil Autel » 35133 PARIGNÉ  
Tel : 02/99/97/23/72 - Fax : 02/99/97/29/86

# Commune de **DOMPIERRE DU CHEMIN**

Département d'Ille & Vilaine

## **PLAN LOCAL D'URBANISME - DEROGATION LOI BARNIER -**



## SOMMAIRE

### PREAMBULE

P1

### 1- ETAT DES LIEUX

P7

- 1.1 : Situation à l'échelle du territoire P7
- 1.2 : Les infrastructures de transports terrestres P8
- 1.3 : Les infrastructures de transports terrestres - Marges de reculement P9
- 1.4 : Composition du réseau viaire P12
- 1.5 : La RD 178 – Analyse P13
- 1.6 : Analyse paysagère au droit de la RD 178 P15
- 1.7 : Perceptions sur le secteur d'habitat diffus (La Sablonnière) depuis la RD 178 en direction de Vitré P17
- 1.9 : Analyse paysagère au droit de la RD 798 P18
- 1.10 : Les séquences d'entrée depuis Laval - RD 798 P20
- 1.11 : La RD 798 – Analyse P21
- 1.12 : Analyse Morphologique du bourg P22
- 1.13 : Contraintes au développement du bourg P23

### 2- PRESENTATION & JUSTIFICATIONS DU PROJET URBAIN

P 25

- 2.1. : Enjeux et stratégies de développement évoqués dans le cadre du P.A.D.D P26
- 2.2. : Enjeux P27
- 2.3. : Extrait du schéma directeur du Pays de Fougères P29
- 2.4. : Proposition d'affectation de sol dans le cadre du P.L.U P30

|               |                                                                                                                                                                         |     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|               | <b>PROPOSITION DE RECUL DE LA MARGE LIEE A LA LOI BARNIER Concernant le secteur d'habitat situé au Nord du bourg au lieu-dit les Sablonnières au droit de la RD 178</b> | P31 |
| <b>2.5. :</b> | <b>Proposition d'aménagement pour les secteurs d'habitat de type UE</b>                                                                                                 | P32 |
| <b>2.6. :</b> | <b>Proposition d'aménagement pour les secteurs d'habitat de type 1AUE</b> situé au Nord du bourg au lieu-dit les Sablonnières au droit de la RD 178                     | P33 |
| <b>2.7. :</b> | <b>Définition du projet</b> concernant le secteur des Sablonnières au regard des 5 thèmes                                                                               | P34 |
|               | <b>PROPOSITION DE RECUL DE LA MARGE LIEE A LA LOI BARNIER concernant le secteur d'activités au droit de la RD 178</b>                                                   | P35 |
| <b>2.8. :</b> | <b>Proposition d'aménagement pour les secteurs d'habitat de type UA</b>                                                                                                 | P36 |
| <b>2.9. :</b> | <b>Proposition d'aménagement pour les secteurs d'habitat de type 1AUA</b>                                                                                               | P36 |
| <b>2.10 :</b> | <b>Définition du projet</b> concernant le secteur d'activités existant (UA) et projeté (1AUA) au regard des 5 thèmes                                                    | P37 |
|               | <b>PROPOSITION DE RECUL DE LA MARGE LIEE A LA LOI BARNIER concernant le secteur d'habitat situé au Sud-Est du bourg au droit de la RD 798</b>                           | P38 |
| <b>2.11 :</b> | <b>Proposition d'aménagement pour les secteurs d'habitat de type 1AUE</b> situés au Sud-Est du bourg                                                                    | P39 |
| <b>2.12 :</b> | <b>Définition du projet</b> concernant le secteur Sud-Est du bourg au regard des 5 thèmes                                                                               | P40 |

### **3 – PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES & MESURES COMPENSATOIRES**

P41

#### **MOTIVATIONS DES REGLES CONCERNANT L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL**

- Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitation des risques P42
- Règles destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser P42

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| PROPOSITION REGLEMENTAIRE – ZONE UE   | P43 |
| PROPOSITION REGLEMENTAIRE – ZONE 1AUE | P46 |
| PROPOSITION REGLEMENTAIRE – ZONE UA   | P50 |
| PROPOSITION REGLEMENTAIRE – ZONE 1AUA | P52 |

## PRÉAMBULE

Actuellement la commune de DOMPIERRE –DU- CHEMIN est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, elle ne possède pas de document d'urbanisme opposable. Par délibération en date du **06.07.2004**, le conseil municipal a confirmé la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Au vu de la pression foncière, les élus souhaitent définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune. Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre son développement en préservant son identité et assurer la continuité des secteurs actuellement urbanisés.

Aussi, pour répondre aux dispositions énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, correspondant aux projets politique des élus dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U, la commune souhaite permettre dans le cadre de son évolution future :

- le développement du secteur Nord à vocation d'habitat, en confortant l'urbanisation déjà en place en appui sur le paysage
- le développement du secteur Sud à vocation d'habitat, en confortant l'urbanisation déjà en place en appui sur les trames paysagères à recomposer
- le développement de son secteur d'activités, afin de répondre à la demande d'implantation d'une entreprise assurant un complément des activités déjà en place.

Cependant, ces secteurs, situés en proximité directe de la RD 178 et RD 798, sont concernés par l'article 52 de la loi n° 95.101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

Cet article définit un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de la voie de :

- 100 m pour autoroutes et routes express
- 75 m pour les autres voies classées à grande circulation

La commune de DOMPIERRE –DU-CHEMIN est concernée par la Loi susvisée sur son territoire :

- au long de la RD 178 classée route à grande circulation de 2<sup>ème</sup> catégorie où un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie lui est applicable, notamment pour :

- le secteur d'habitat situé au Nord du centre traditionnel au lieu-dit "la Sablonnière", au droit de la RD 178.
- le secteur d'activités situé sur les franges arrière du centre traditionnel, au droit de la RD 178

- au long de la RD 798 classée route à grande circulation de 3<sup>ème</sup> catégorie (pour le tronçon traversant le bourg) où un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie lui est applicable, notamment pour :

- le secteur d'habitat situé au Sud-Est du bourg, au droit de la RD 798.

L'objet de l'étude consiste à définir une occupation des sols et des règles d'urbanisme adaptées et répondant aux objectifs de la Loi et notamment aux 5 thèmes évoqués ci-dessous, pour :

- le secteur d'habitat situé au Nord du centre traditionnel au lieu-dit "la Sablonnière", au droit de la RD 178.
- le secteur d'activités situé sur les franges arrière du centre traditionnel, au droit de la RD 178
- le secteur d'habitat situé au Sud-Est du bourg, au droit de la RD 798.

Développer la qualité de ces zones au droit de la RD 178, améliorer la lecture d'entrée de bourg depuis Laval au droit de la RD 798, mieux organiser ces secteurs à l'égard de cette notion qualitative et ainsi lever en partie l'inconstructibilité qui pèse :

- sur le secteur à vocation d'habitat au lieu dit la Sablonnière
- sur le secteur à vocation d'activités
- sur le secteur à vocation d'habitat situé au Sud-Est du bourg

en application de ladite Loi (pour rappel 75 m pour le secteur d'habitat à partir de l'axe de la voie, 75 m pour le secteur à vocation d'activités à partir de l'axe de la voie), tel sont les enjeux de cette procédure de dérogation qui fixe les actions sur le paysage et des principes de base graphiques et réglementaire quant à l'urbanisation des dites zones.

L'article 12 de la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2 000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, précise la portée de l'article L 111-1-4 en introduisant un nouvel alinéa permettant aux communes non dotées d'un Plan Local d'urbanisme de déroger aux dispositions de la loi Barnier, lorsqu'elles présentent une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission des sites.

Aussi, la commune de DOMPIERRE-DU-CHEMIN étant actuellement en cours d'élaboration de son P.L.U, les dispositions énoncées dans le dossier de demande de dérogation Loi Barnier seront intégrées dans les documents réglementaires du P.L.U à savoir les documents graphiques et le règlement littéral, elles seront également reprises dans le document des orientations d'aménagement.

## DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L' URBANISME

---

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grandes circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages.

La mise en place des dispositions du dernier alinéa a été précisée par la circulaire n°96.32 du 13 Mai 1996.

## LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE

---

L'inconstructibilité des espaces non urbanisés ne s'appliquera pas là où des règles d'urbanisme justifiées et motivées dans le P.L.U garantiront une urbanisation de qualité au regard d'un certain nombre de critères.

La constructibilité de ces espaces est subordonnée à 3 conditions cumulatives :

- l'existence d'un P.L.U, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces
- l'existence de règle de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères
- la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères. La formulation de ces règles d'urbanisme suppose une réflexion globale sur les espaces à traiter et sur la relation de ces espaces à leur environnement qui relève d'une démarche de projet urbain.

## **La démarche de projet urbain.**

Les dispositions de l'article L 111-1-4 ont pour objet de promouvoir une urbanisation de qualité sur les sites nouvellement desservis et donc en devenir, ou des sites en cours de mutations profondes.

Il s'agit de mettre en œuvre une stratégie de développement ou de restructuration pour un territoire donné.

La démarche nécessite de créer une conduite de projet collective de façon à ce que l'ensemble des enjeux soit pris en compte.

A cette fin les points suivants devront faire l'objet de réflexions approfondies :

a) diagnostic finalisé du site : atouts, problèmes, enjeux principaux

b) définitions des visées sur le devenir du site, c'est-à-dire la vocation que l'on souhaite lui maintenir ou lui donner dans la dynamique urbaine (vocation commerciale, d'activités, de loisirs...)

c) choix des objectifs, des modalités de participation et prise de responsabilité des différents acteurs, accompagnés de l'échéancier souhaité et des indicateurs de réussite

d) choix de solutions opérationnelles à mettre en œuvre en tenant compte notamment de :

- l'impact visuel de la future zone, son traitement paysager, l'ordonnancement des espaces libres et des plantations
- les effets sur l'urbanisation existante et future
- les effets sur les modes de transport et leur gestion (dessertes, liaisons avec le reste de la ville)
- la gestion des aires de stationnement tant au point de vue quantitatif que qualitatif

## **Les critères de la qualité de l'urbanisation**

La qualité s'apprécie au cas par cas, en fonction des espaces concernés

### **Les principaux critères :**

- **Les nuisances**

Les dispositions proposées devront notamment répondre aux critères issus des dispositions de la « Loi sur le bruit »

- **La sécurité**

Les accès doivent être organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et les problèmes liés au mélange des trafics doivent être traités

- **La qualité architecturale**

L'impact visuel de la route devra être pris en compte.

Le traitement de l'aspect extérieur des constructions par le choix des matériaux, des couleurs, des formes devra adoucir l'impact visuel des constructions.

- **La qualité de l'urbanisme et des paysages**

L'organisation du front urbain le long de la voie revêtira une importance majeure en termes de paysage urbain.

La position du bâti, l'ordonnancement des bâtiments et la vision d'ensemble seront organisés de manière satisfaisante

Ces critères s'expriment dans les articles du règlement du P.L.U.

### **La traduction du projet dans un document d'urbanisme**

Le rapport de présentation devra à partir d'une analyse de la situation existante d'un secteur et de sa perspective d'évolution, exposer les options retenues et les dispositions d'urbanisme qui permettront à la commune de maîtriser le développement futur.

Au regard de l'obligation de motivation, il sera opportun de joindre au rapport de présentation les études préalables réalisées.

**Le règlement** est concerné par la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.111-1-4.

L'affectation dominante de la zone et la définition des modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui sont soit autorisés, soit interdits (article 1 et 2), les règles relatives aux accès et voiries ainsi qu'à la desserte par les réseaux (article 3 et 4), les dispositions relatives à la forme urbaine (articles 5,6,7,8,9,10), les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions (article 11), le stationnement (article 12) , le traitement paysager des espaces libres et des plantations (article 13), les règles de densité (articles 9 et 14) permettront de garantir un développement de qualité.

**L'étude concernée se décompose en quatre phases successives :**

### **1- Etat des lieux**

### **2- Présentation et justification du projet urbain en dérogation des dispositions de la Loi Barnier**

**Présentation du projet :** Il s'agit ici de mettre en exergue le projet urbain, en précisant la composition urbaine et paysagère envisagée ainsi que son contenu, densité, présence ou non de mixité, présence ou non d'équipements techniques ou d'équipements collectifs

**Justification du projet :** cette justification est à présenter au regard de trois critères :

- Histoire du site et de sa relation avec le bourg, ou au noyau urbain proche,
- Analyse des grandes composantes du site,
- Amélioration de l'image des secteurs concernés

**Analyse du projet et de son impact au regard des 5 thèmes évoqués dans le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-1-4 précité à savoir :**

**- Qualité des paysages :**

- Indication du programme de plantations et intégration du végétal existant
- Traitement des espaces publics et de la façade sur voie
- Préconisation en matière de publicité et d'implantation de réseaux (PTT, EDF)

**- Qualité urbaine :**

- Insertion du projet dans la trame urbaine existante et son fonctionnement
- Desserte par les équipements et les services

**- Qualité architecturale :**

- Description et justification des formes urbaines envisagées
- Détermination des volumes des bâtiments, des axes d'implantation, des reculs
- Préconisation éventuelle de matériaux, de couleurs
- Détermination du type de clôture envisageable

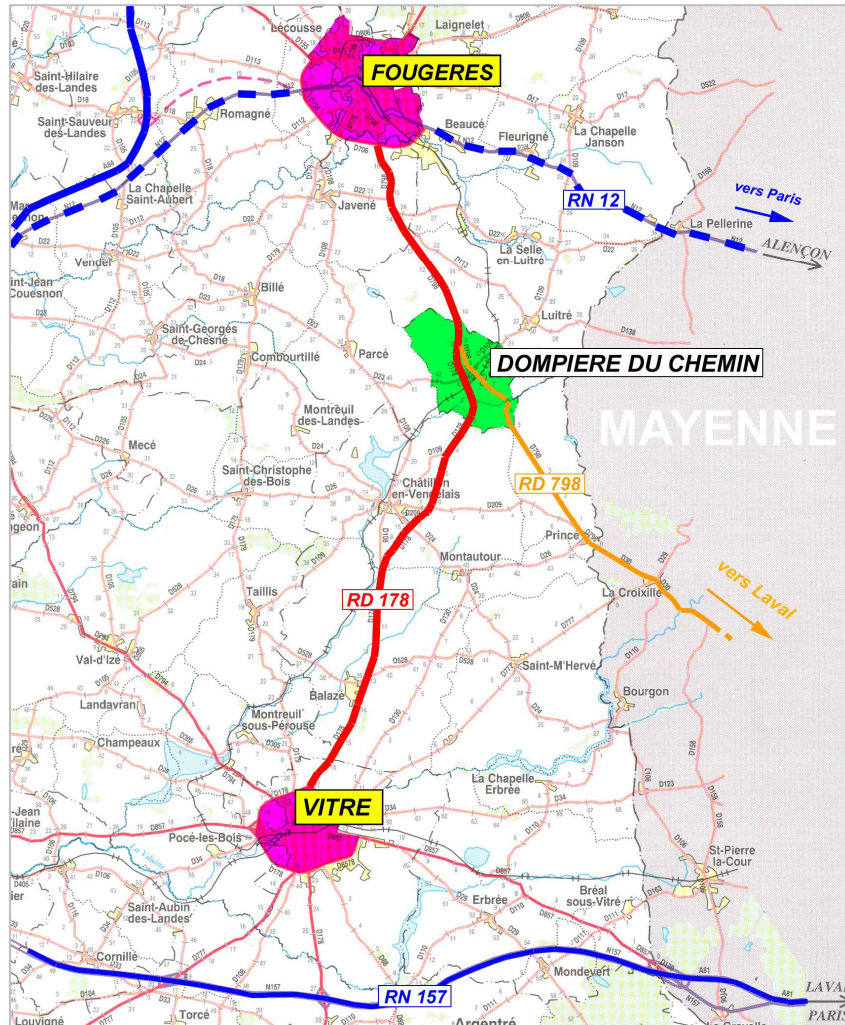
**- Qualité des nuisances et de la sécurité :**

- Nuisances extérieures : description des mesures de suppression ou d'atténuation proposées
- Nuisances liées au projet : description de nuisances et description des mesures prises pour leur atténuation
- Nature des trafics générés par la zone et évaluation quantitative,
- Description des dispositions prises pour l'écoulement des trafics (accès, PL, VL, accès aux transports en commun, stationnement etc...)

### **3. Proposition de règlement**

# 1- ETAT DES LIEUX

## 1-1- Situation du territoire communal



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

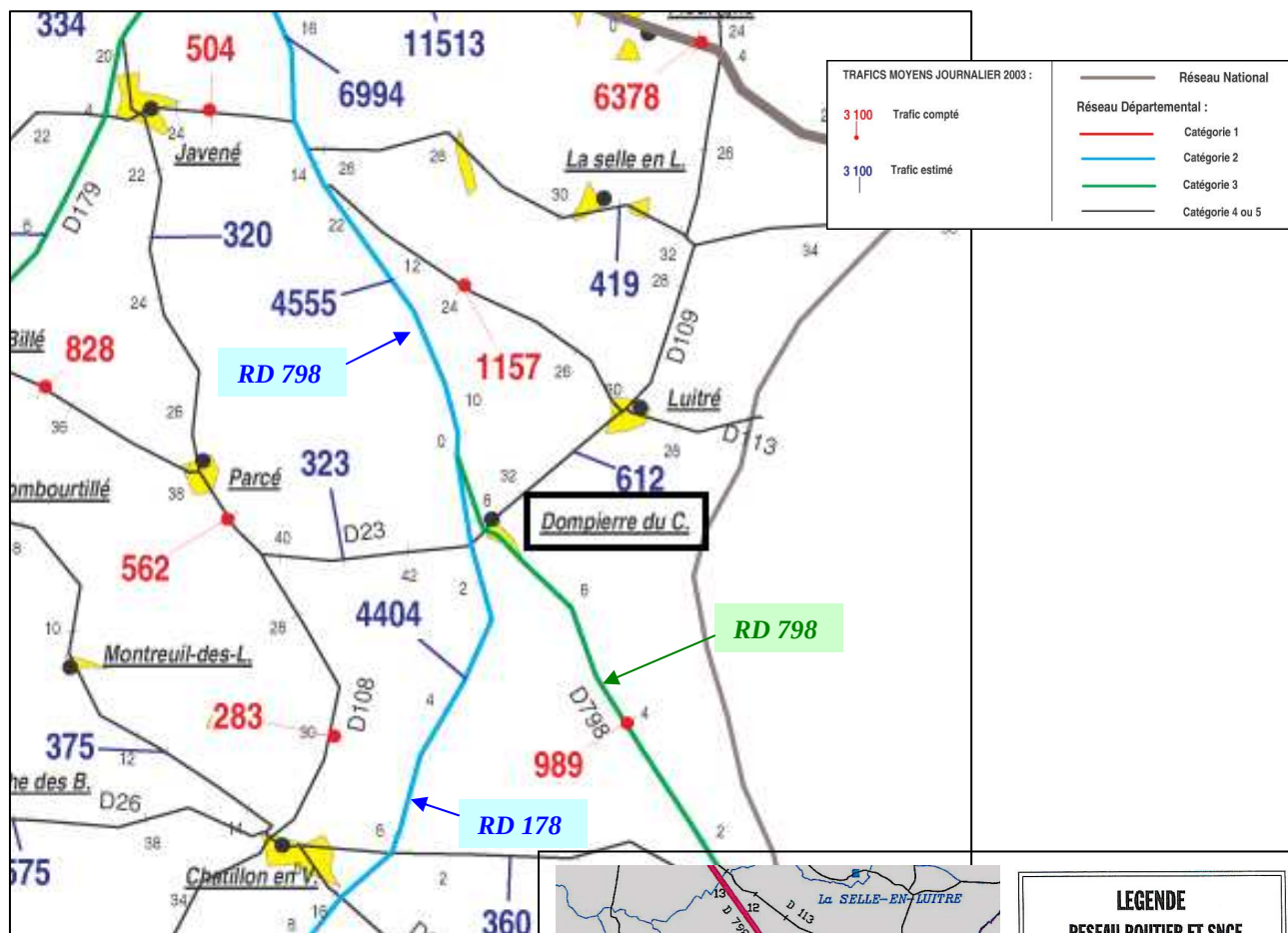
La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de Fougères en vigueur. (schéma directeur approuvé le 26/10/1995)

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

La commune est située à l'Est du département de l'Ille et Vilaine en bordure du département de la Mayenne. Elle se positionne au croisement des axes Vitré/Fougères (RD 178) et Laval/Fougères (RD 798). 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.

## 1-2- 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'Equipeement)

→ **Les flux routiers :**

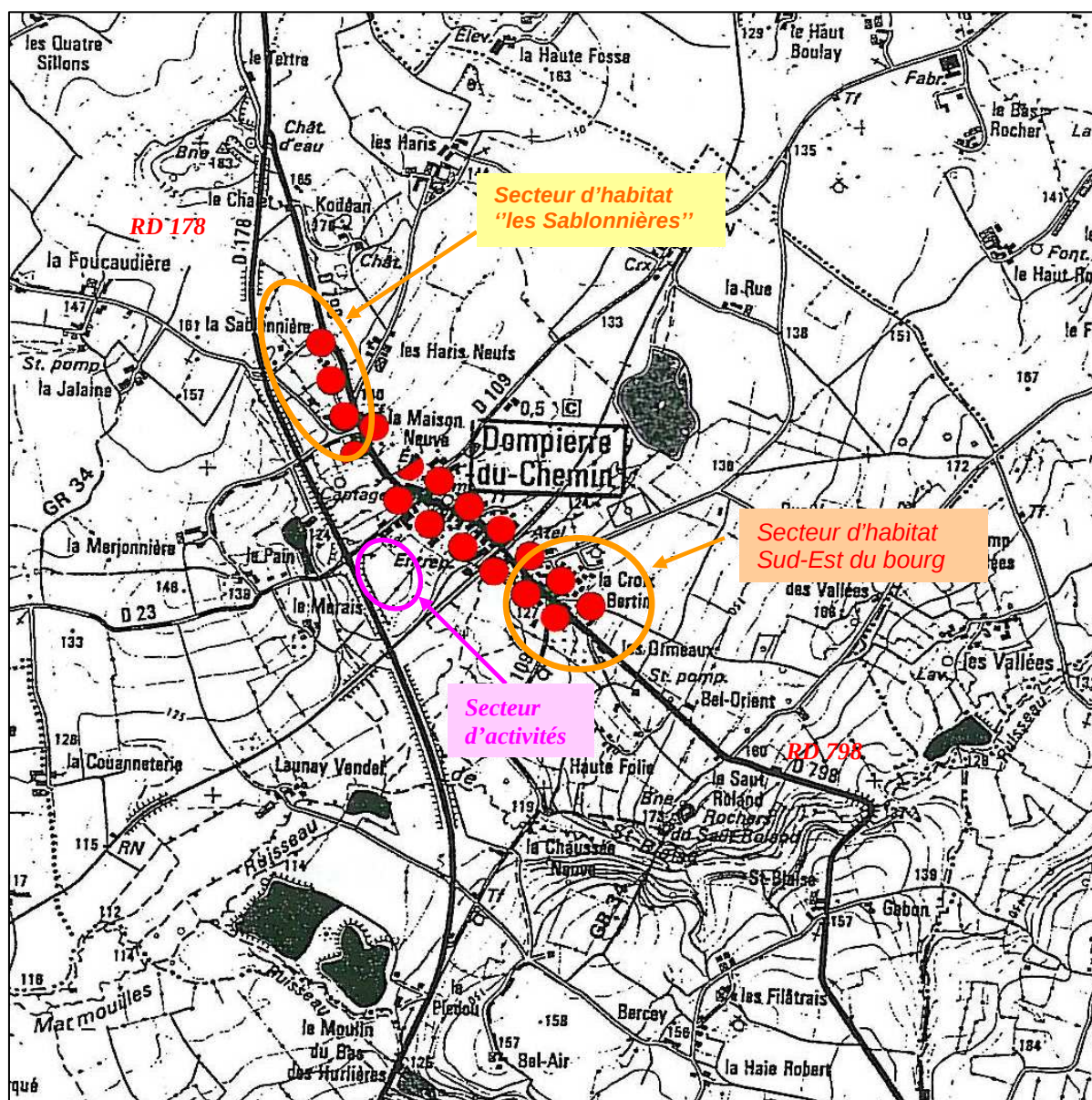
La voie de circulation la plus importante correspond à l'**axe Vitré / Fougères** formé par les routes départementales 178 et 798. Cette voie de communication traverse le territoire communal suivant l'axe Nord/Sud. Cet axe a un trafic estimé à 4404 véhicules / jour et est classé en **2<sup>ème</sup> catégorie**. Par conséquent, une zone non aedificandi de **100 m** de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable pour les usages d'habitation hors agglomération.

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. Sur son tronçon traversant le bourg, bien qu'elle soit classée en **3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> catégorie**.

### 1-3- Les infrastructures de transports terrestres – Marges de reculement



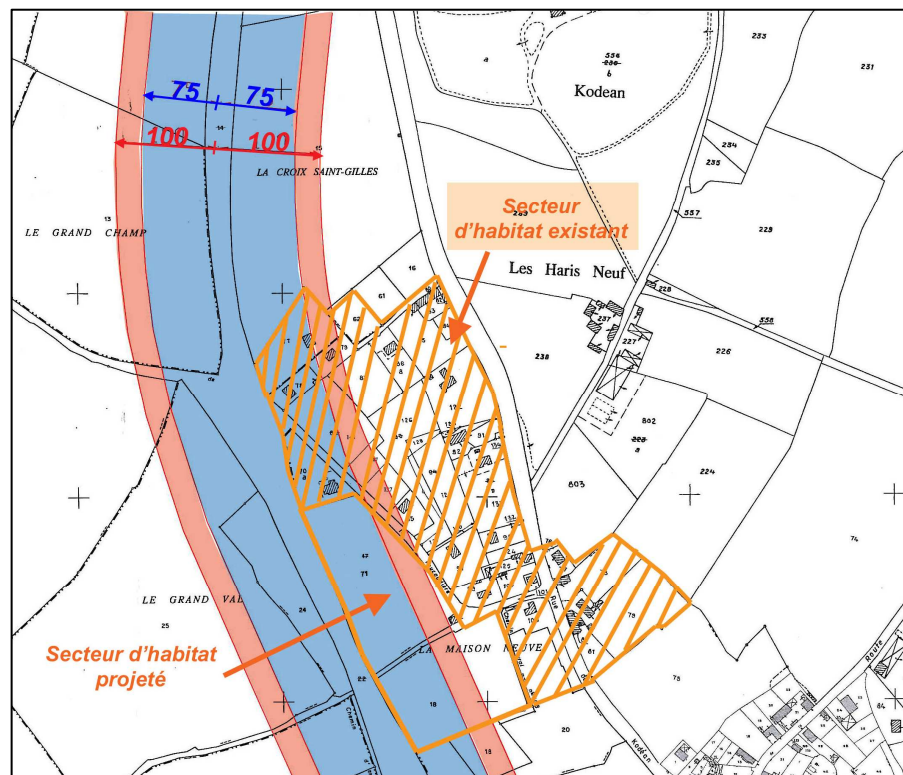
#### → Les marges de reculement au titre de l'art L. 111-1-4 :

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

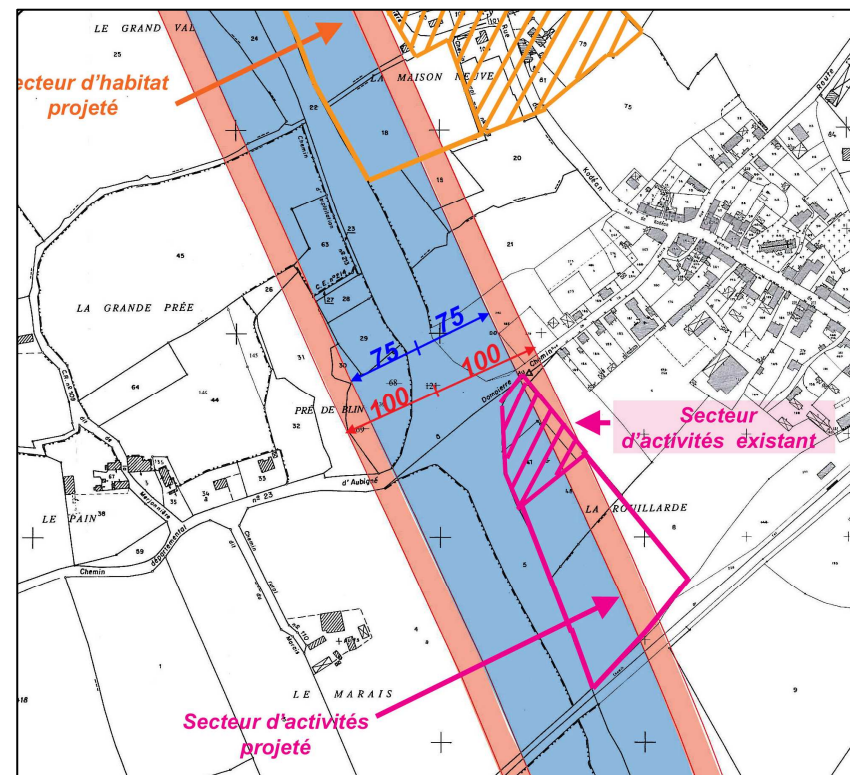
**Localisation du périmètre d'étude pour le secteur d'habitat**  
**Situé au Nord du bourg "les Sablonnières" au droit de la RD 178**



Le secteur à **vocation d'habitat** est soumis :

- aux dispositions de la **Loi Barnier**, à savoir une marge de recul de **75 m** pour les bâtiments ayant un usage autre que celui d'habitation
- au classement du réseau départemental qui détermine la RD 178 comme route à grande circulation classée en **2<sup>ème</sup> catégorie** à laquelle s'applique une zone non aedificandie de **100 m** de part et d'autre de l'axe de la voie pour les usages d'habitation hors agglomération

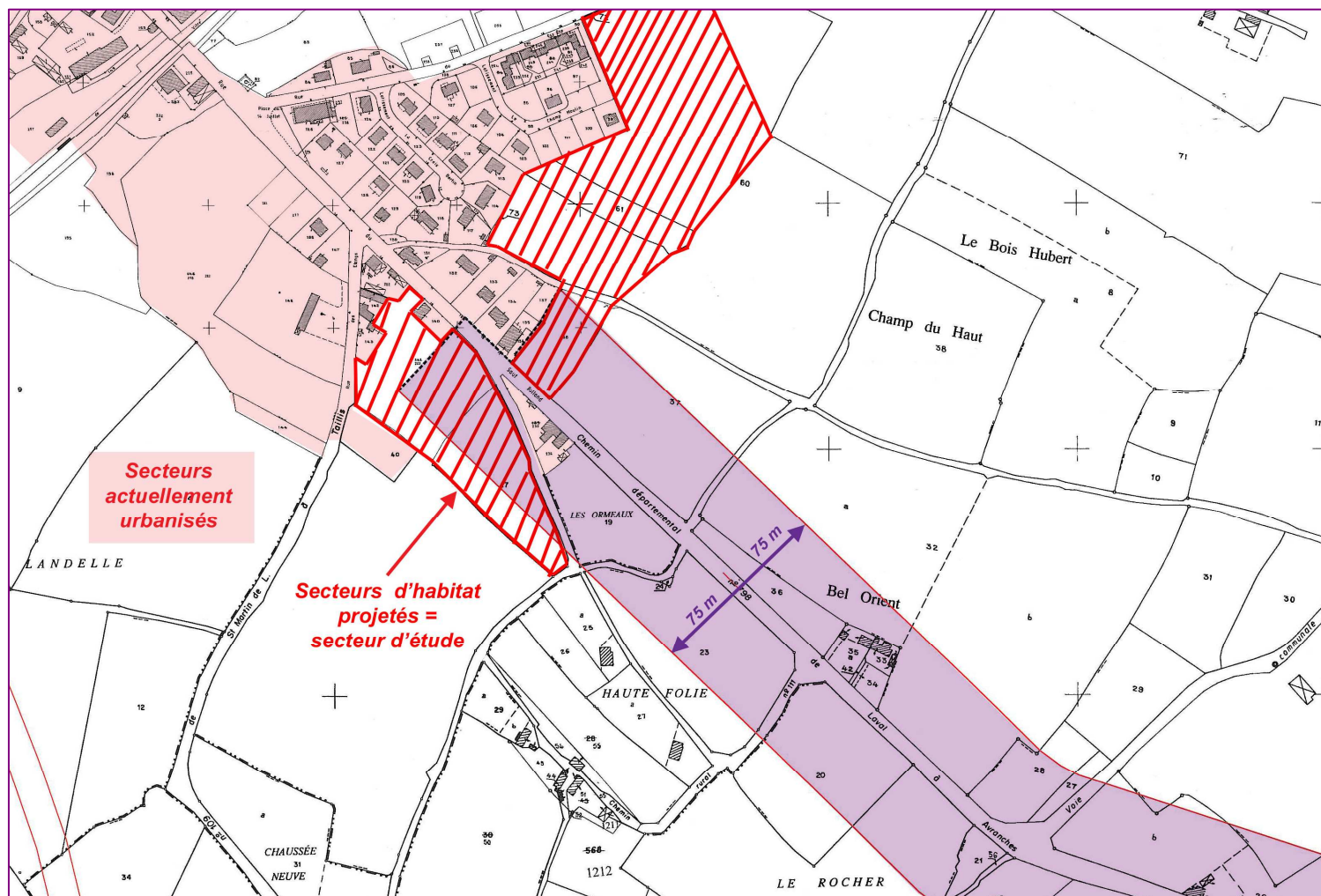
**Localisation du périmètre d'étude pour le secteur d'activités**  
**situé au droit de la RD 178**



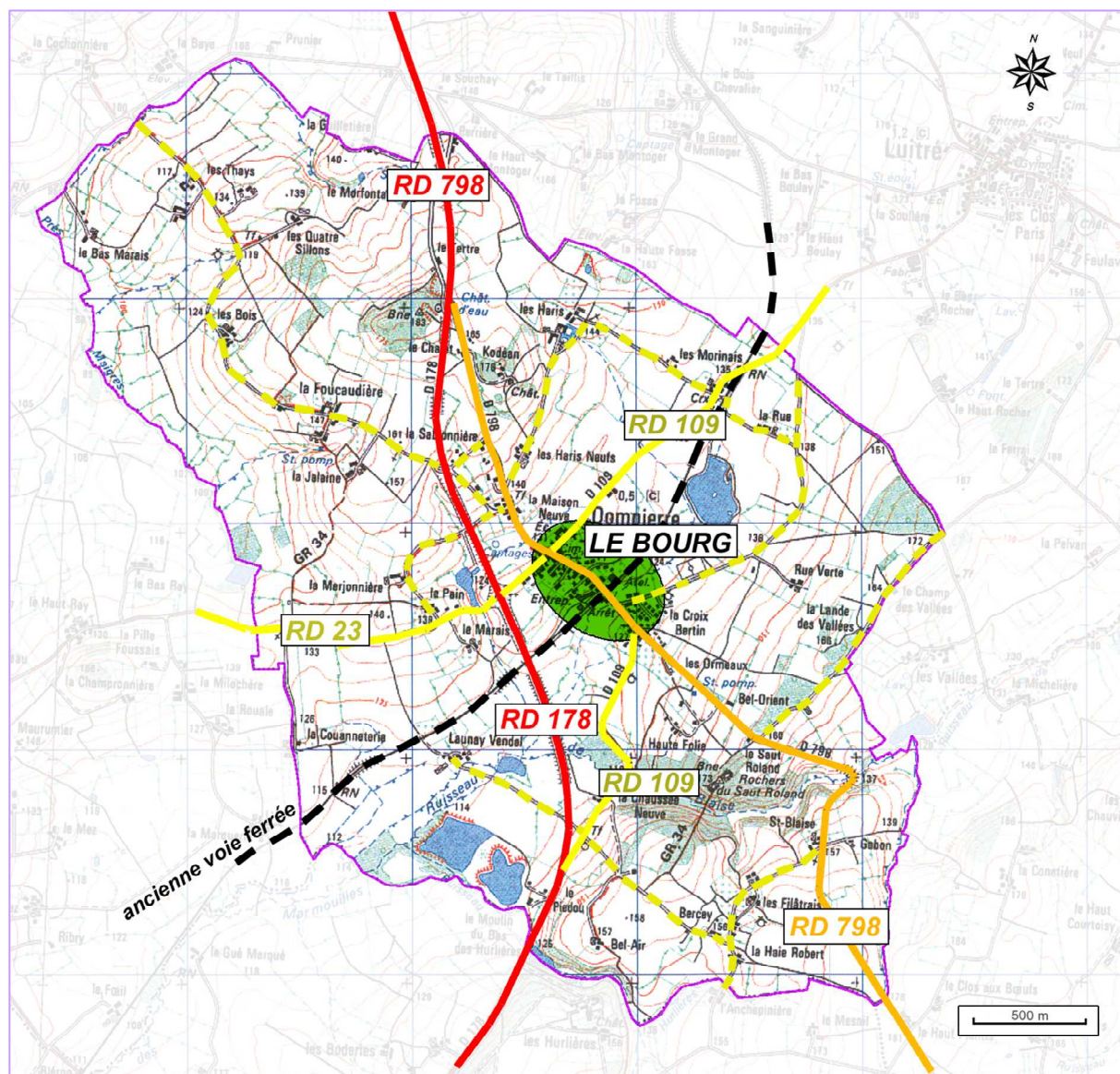
Le secteur à **vocation d'activités** est soumis :

- aux dispositions de la **Loi Barnier**, à savoir une marge de recul de **75 m** pour les bâtiments ayant un usage autre que celui d'habitation
- au classement du réseau départemental qui détermine la RD 178 comme route à grande circulation classée en **2<sup>ème</sup> catégorie** à laquelle s'applique une zone non aedificandie de **100 m** de part et d'autre de l'axe de la voie pour les usages d'habitation hors agglomération

**Localisation du périmètre d'étude pour le secteur d'habitat**  
**Situé au Sud-Est du bourg au droit de la RD 798**



## 1-4- Composition du réseau viaire



Autrefois, le bourg, positionné au coeur de son territoire, était situé au croisement des axes routiers Vitré-Fougères (RD 109) / Fougères-Laval (RD 798).

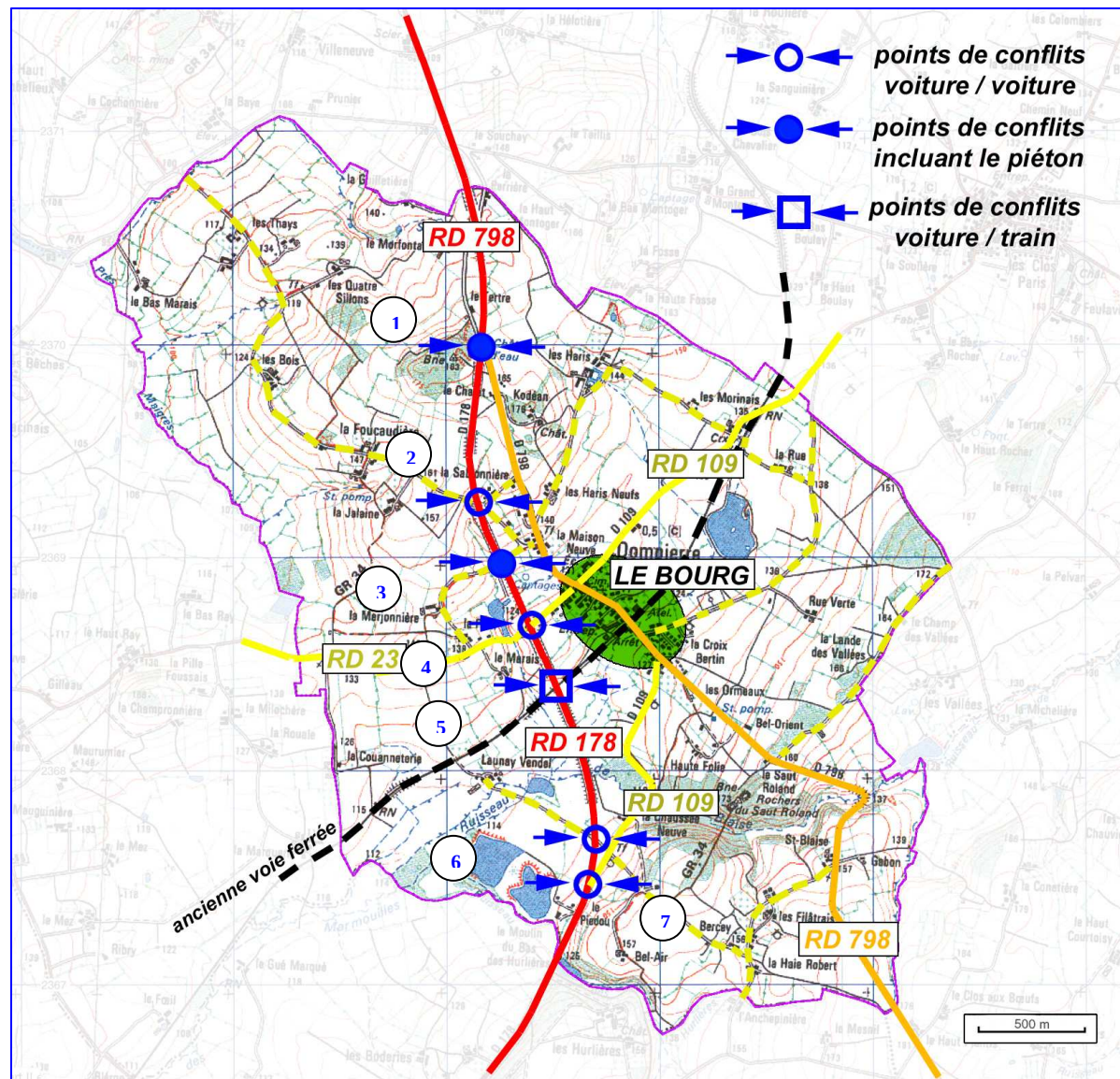
Le bourg était également desservi par le train, ce qui renforçait son accessibilité.

Aujourd'hui, la présence de la RD 178 (axe Vitré/Fougères) scinde le territoire communal du Nord au Sud et positionne le bourg sur la moitié Est du territoire.

L'accessibilité au bourg a été modifiée par la désaffectation de la gare et la création de la RD 178 qui dévie la traversée du bourg. Ce dernier se retrouve positionné en marge de ce nouvel axe principal de communication. Cependant, les nombreux accès matérialisés par les intersections entre la RD 178 et les voies principales ou secondaires, lui permettent de conserver une certaine attractivité.

Par ailleurs, le bourg est toujours traversé par la RD 798 reliant Laval à Fougères. Cet axe amène un flux important à l'intérieur du bourg. Des points de conflit d'usage sont présents au croisement de la RD 798 avec les RD 23 et RD 109 reliant le bourg de Dompierre –du- chemin à Luitré et Parcé.

## 1 -5 - LA RD 178- ANALYSE



### → Les risques de conflits :

A l'échelle du territoire, des risques de conflits d'usages entre les voitures sont 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.

## LA RD 178- ANALYSE



L'intersection entre la RD 178 et la RD 798 (1) est située pratiquement en ligne de crête. Depuis la RD 178 (depuis Fougères), l'accès à la RD 798 est facilité par un tourne à gauche. En sortie de la RD 798 en direction de Fougères, la mise en deux fois deux voies après l'intersection permet de faciliter l'insertion des véhicules dans le trafic.

A noter que le chemin piétonnier des deux châteaux traverse la RD 178 au niveau de cette intersection.



L'intersection entre la rue de la Jalaine (2) et la RD 178 est suffisamment dimensionnée pour permettre un accès facilité et sécurisé vers le secteur d'habitat du lieu-dit la Sablonnière. Cependant, le manque de signalétique oblige un freinage rapide pour accéder à la rue de la Jalaine. La topographie accentuée et l'encaissement de la RD 178 offre une position peu confortable et réduit la visibilité en sortie.

L'intersection entre l'axe principal que constitue la RD 178 et le chemin (à caractère tertiaire) (3) n'est pas signalée. Le gabarit de la voie du chemin n'est pas propice aux échanges avec la RD 178 et le passage du GR34 augmente les conflits d'usages. Cependant cette voie est très utilisée dans les usages.

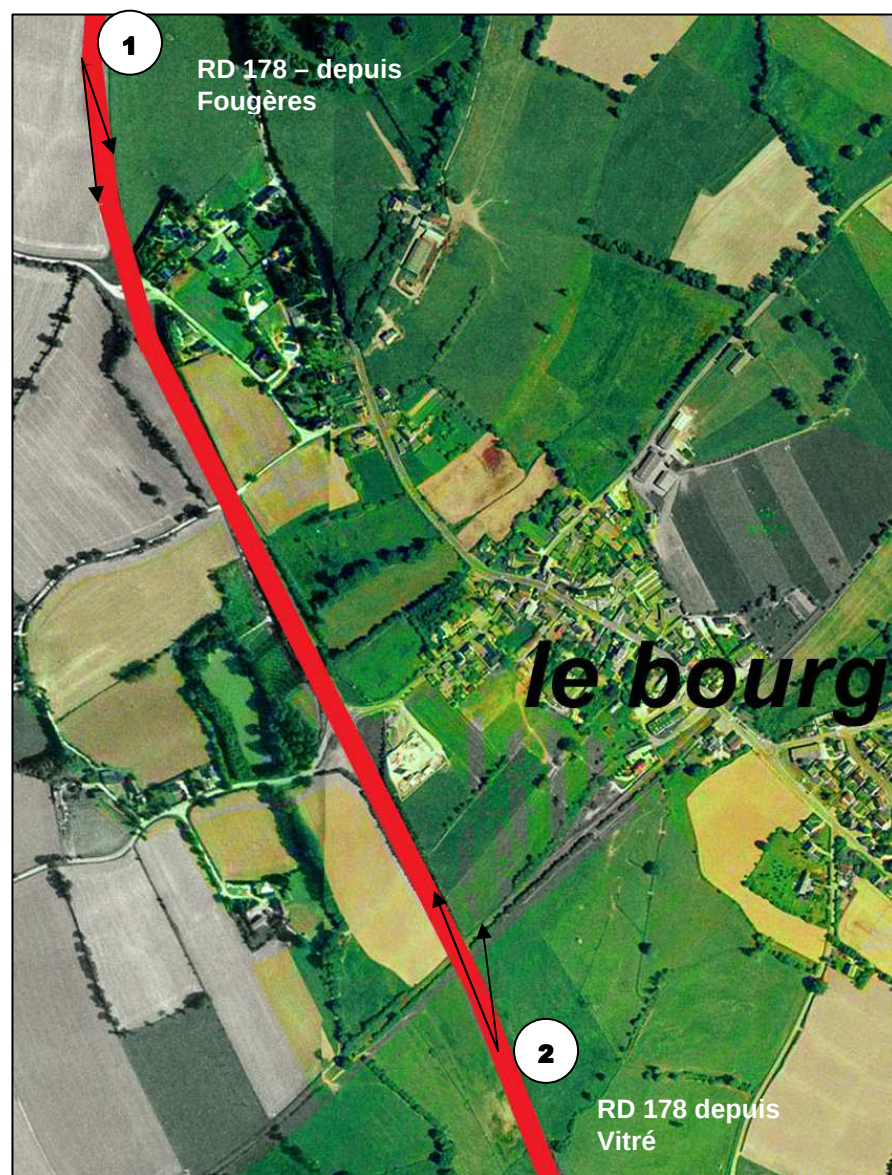


L'intersection entre la RD 178 et la rue de la mairie (4), constitue le point d'échange principal pour accéder au bourg. Le trafic sur ces deux axes est important et l'intersection est suffisamment dimensionnée pour faciliter les échanges sécurisés sur cette entrée de bourg. Ce carrefour présente une bonne visibilité et il possède un aménagement qui répond aux besoins du trafic lié au secteur d'activités.

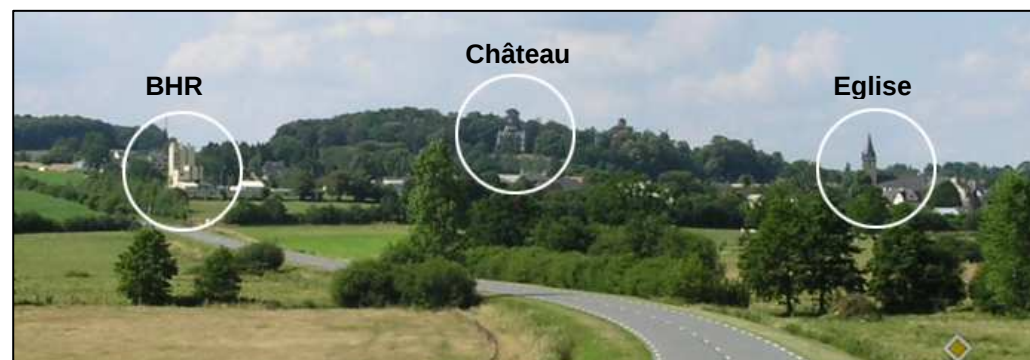
La voie ferrée (5) actuellement désaffectée constitue un élément perturbateur sur la RD 178. Les barrières indiquent un passage à niveau qui n'est plus en fonctionnement.

Les intersections (6) et (7) correspondent aux points d'échanges entre la RD 109 et la RD 178. Elles sont très rapprochées et sont positionnées en sortie de courbe ce qui augmente les conflits d'usages.

## 1-6- Analyse paysagère au droit de la RD 178

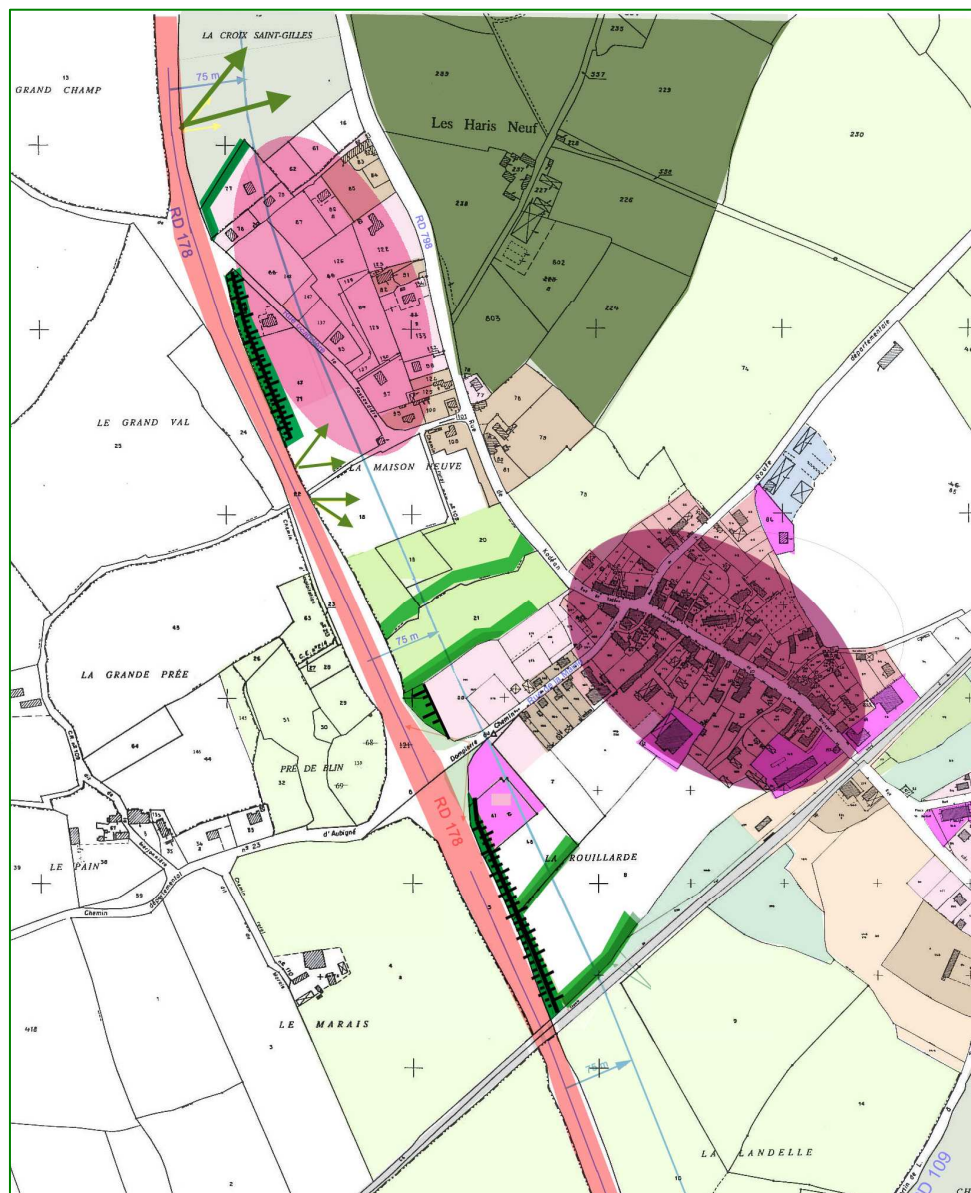


1. De par la topographie des lieux, la RD 178 se retrouve encaissée au niveau du secteur d'habitat diffus positionné au Nord du bourg (la Sablonnière). Le rideau végétal situé devant les constructions et le talus qui borde la départementale limitent les perceptions visuelles sur les habitations.



2. Le silo lié à la centrale béton BHR s'affirme dans le paysage comme un élément de repère visuel, au même titre que le clocher de l'église et le château de Kodéan. Les haies bocagères implantées sur talus et positionnées perpendiculairement à la RD 178, permettent de souligner la topographie des lieux et permettent d'estomper l'impact visuel des constructions à usages d'activités situées sur les franges arrière du bourg et en proximité de la RD 178. Au niveau de l'activité BHR, la départementale est très encaissée, par rapport au terrain naturel, le talus est planté et il n'y a aucun impact visuel des constructions à usage d'activités.

## Analyse paysagère au droit de la RD 178



**Paysage ouvert perception lointaine  
des boisements du parc de Kodéan**



**Paysage fermé  
(boisement duparc de Kodéan)**



**Talus planté, pas de perception sur le  
bâti à vocation d'habitat**



**Talus planté, pas de perception sur le  
bâti à vocation d'activité situé le long  
de la RD 178**



**Secteur d'habitat diffus**



**Paysage ouvert, perception sur le  
secteur de la vallée**



**Secteur de vallée**



**Rideau végétal en secteur de vallée**



**Double rideau végétal (haies bocagères  
implantées perpendiculairement à la RD  
178), permet de limiter l'impact visuel des  
bâtiments liés à l'activité BHR**



**Secteur d'activités**



**Tissu lié au centre traditionnel**

### 1-7- Perceptions sur le secteur d'habitat diffus (la Sablonnière) depuis la RD 178 en direction de Vitré



Les haies bocagères masquent la perception du bâti à usage d'habitation



Intersection entre RD 178 et la rue de la Jalaine



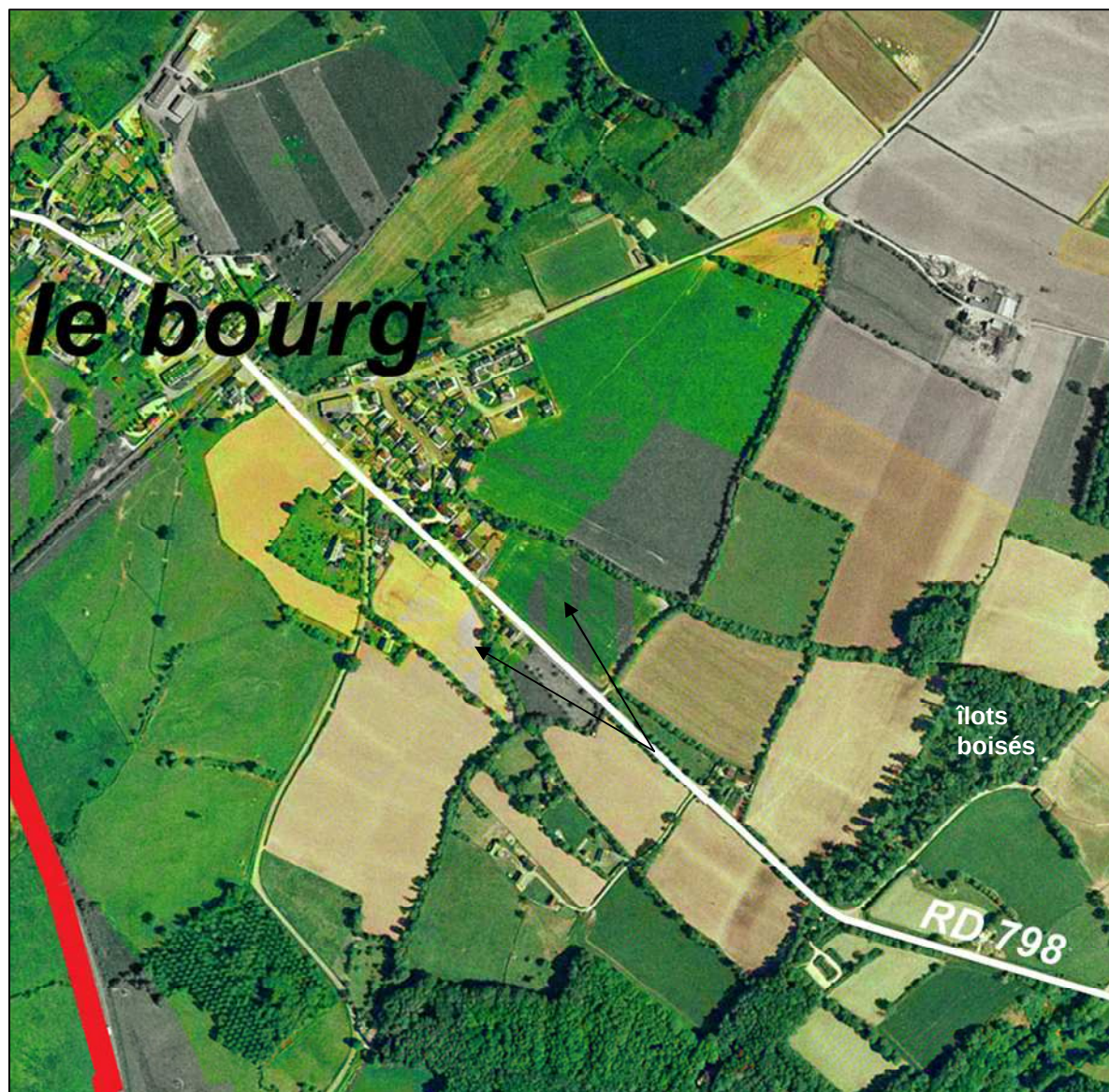
La RD 178 est encaissée par rapport au terrain naturel. Le talus planté limite l'impact visuel et sonore

### 1-8- Perceptions sur le secteur d'activité depuis la RD 178 en direction de Vitré



A l'intersection entre la RD 178 et la rue de la mairie, une large banquette enherbée permet de dégager un cône de visibilité et de faciliter les échanges routiers. Au niveau de l'activité de BHR, l'encaissement de la RD 178 et par conséquent l'aménagement d'un talus planté occulte toute perception sur les structures nécessaires à cette activité, seule la tête du silo reste visible. Le silo s'inscrit dans le paysage comme un élément de repère visuel relatif à la présence d'un secteur à vocation d'activités.

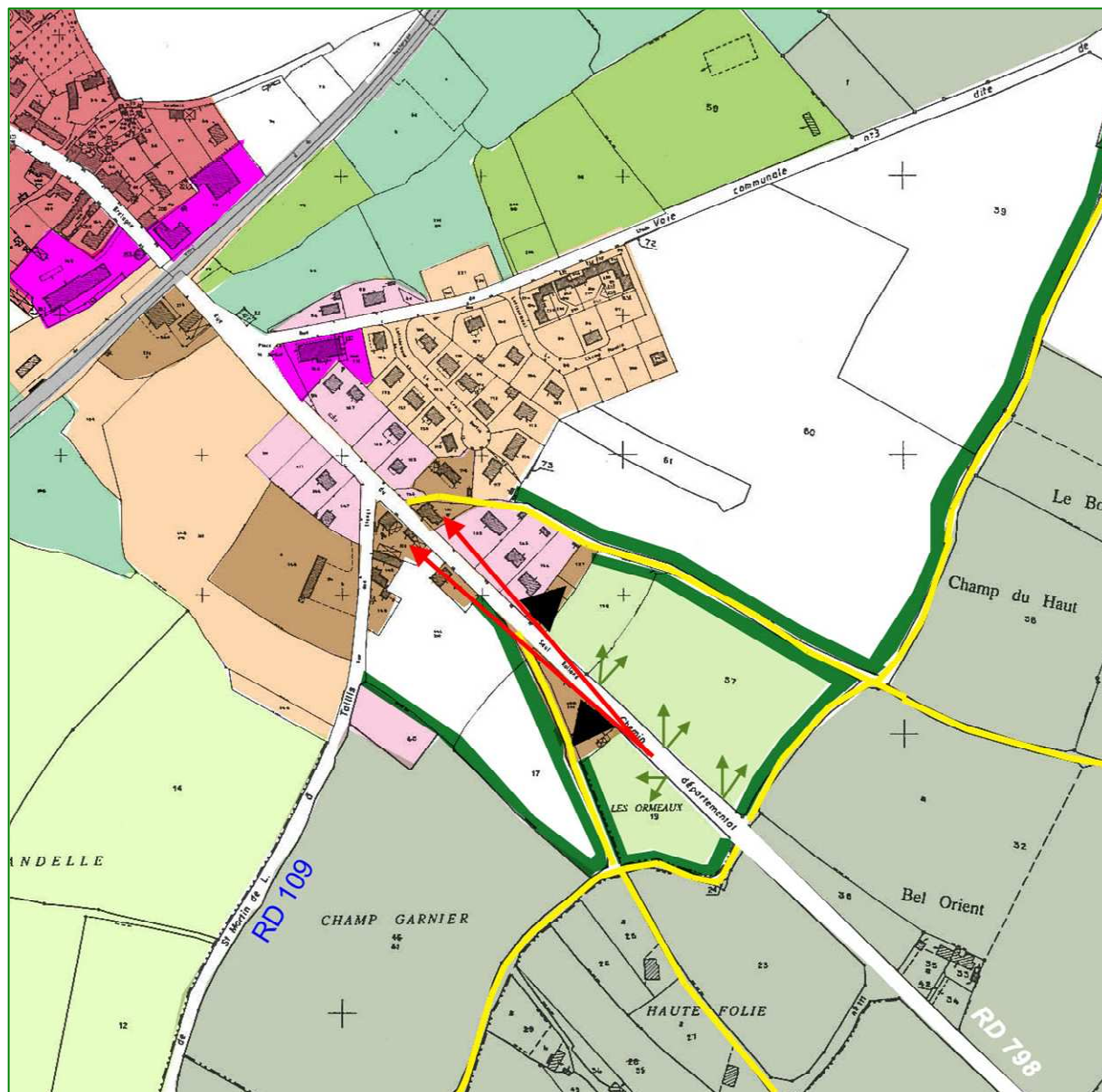
## 1 -9- Analyse paysagère au droit de la RD 798



Les îlots boisés qui s'inscrivent dans la continuité des boisements du Saut Roland constituent une porte végétale annonçant la rupture entre une séquence boisée et une séquence à caractère plus rural. La séquence rurale est caractérisée par des paysages plus ouverts, contenus à l'intérieur d'un maillage bocager encore très présent notamment de part et d'autre des chemins servant pour les exploitations ou pour les sentiers de randonnées pédestres.

La topographie des lieux et la linéarité de la voie offre de larges perceptions sur le centre traditionnel et plus précisément sur le clocher de l'église qui constitue un élément de repère visuel.

## Analyse paysagère au droit de la RD 798



-  **Paysage ouvert . La haie bocagère ferme les perceptions sur les franges arrière**
-  **Paysage fermé (végétation dense - boisements)**
-  **La linéarité de la voie offre un cône visuel sur l'église et son clocher**
-  **Bâti récent implanté au coup par coup le long de la RD 798**
-  **Bâti ancien**
-  **Bâti ancien implanté en front de voie, notion de porte urbaine**
-  **Chemin piétonnier**
-  **Secteur d'habitat résidentiel maîtrisé sous la forme de lotissement**
-  **Double rideau végétal (haies bocagères) permet de limiter l'impact visuel des constructions situées sur les franges arrières**
-  **Secteur d'activités**
-  **Tissu lié au centre traditionnel**

## 1-10- Les séquences d'entrées depuis Laval – RD 798



-  **Séquence à caractère rural** : la végétation bordant la voie canalise les vues vers le centre.
-  **Séquence de transition** : un statut à définir en relation avec les séquences rurales et urbaines
-  **Séquence pré-urbaine** : caractérisée par le secteur d'habitats résidentiels.
-  **Séquence urbaine** : caractérisée par le centre bourg traditionnel.

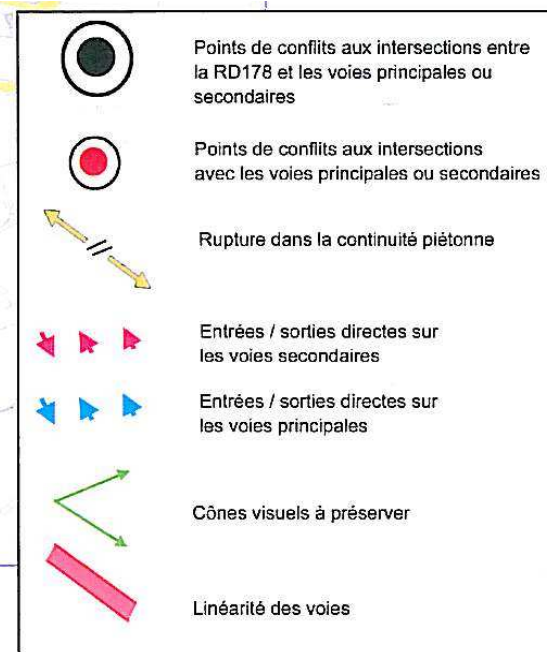
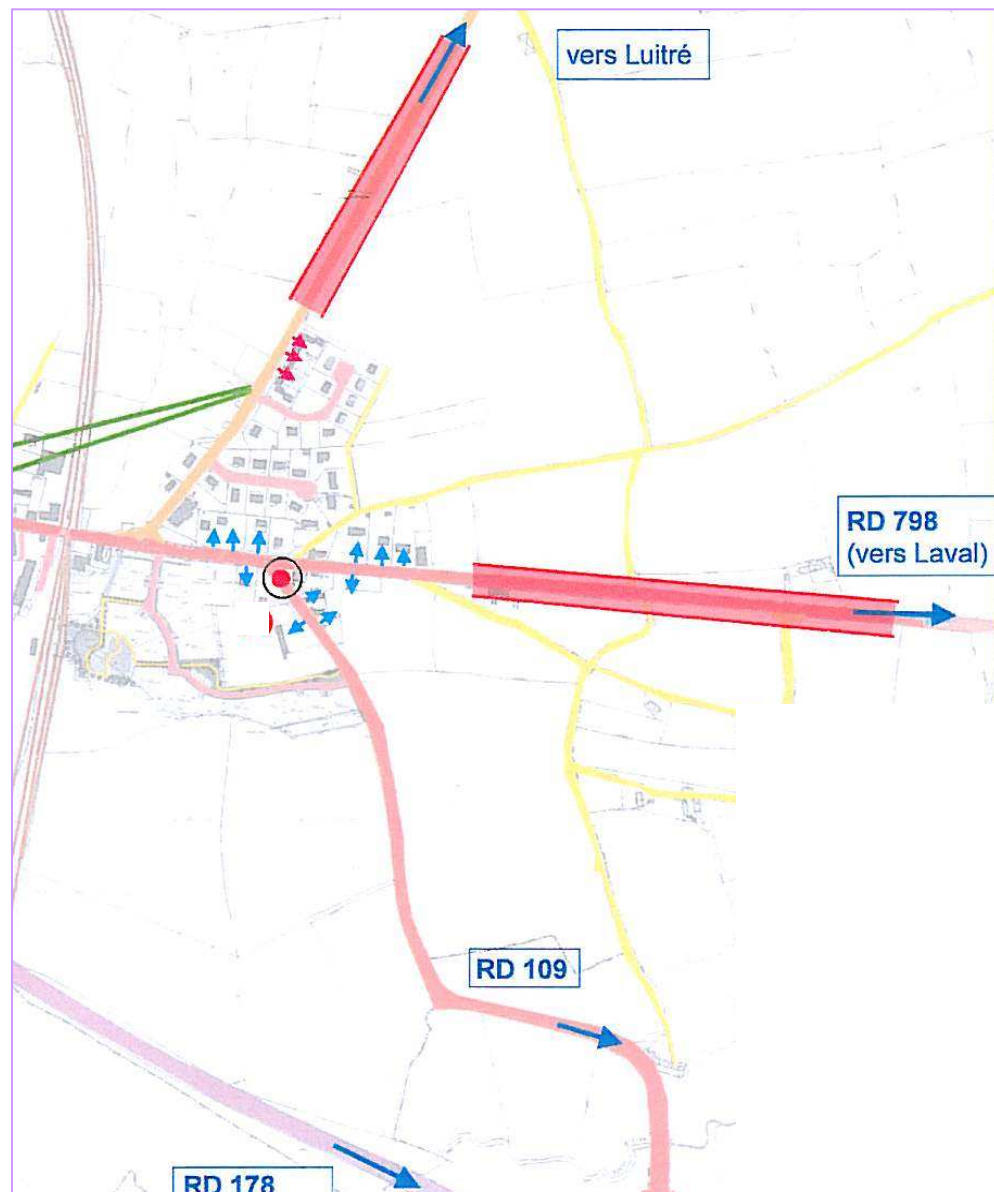


**1- Séquence rurale** : la linéarité de la voie dégage une perspective directe sur le centre bourg et son église



**2- Séquence de transition** : très ouverte sur la campagne environnante, elle permet d'annoncer la séquence pré-urbaine. Son affectation reste à déterminer et son statut à affirmer.

## 1 -11 - LA RD 798 - ANALYSE



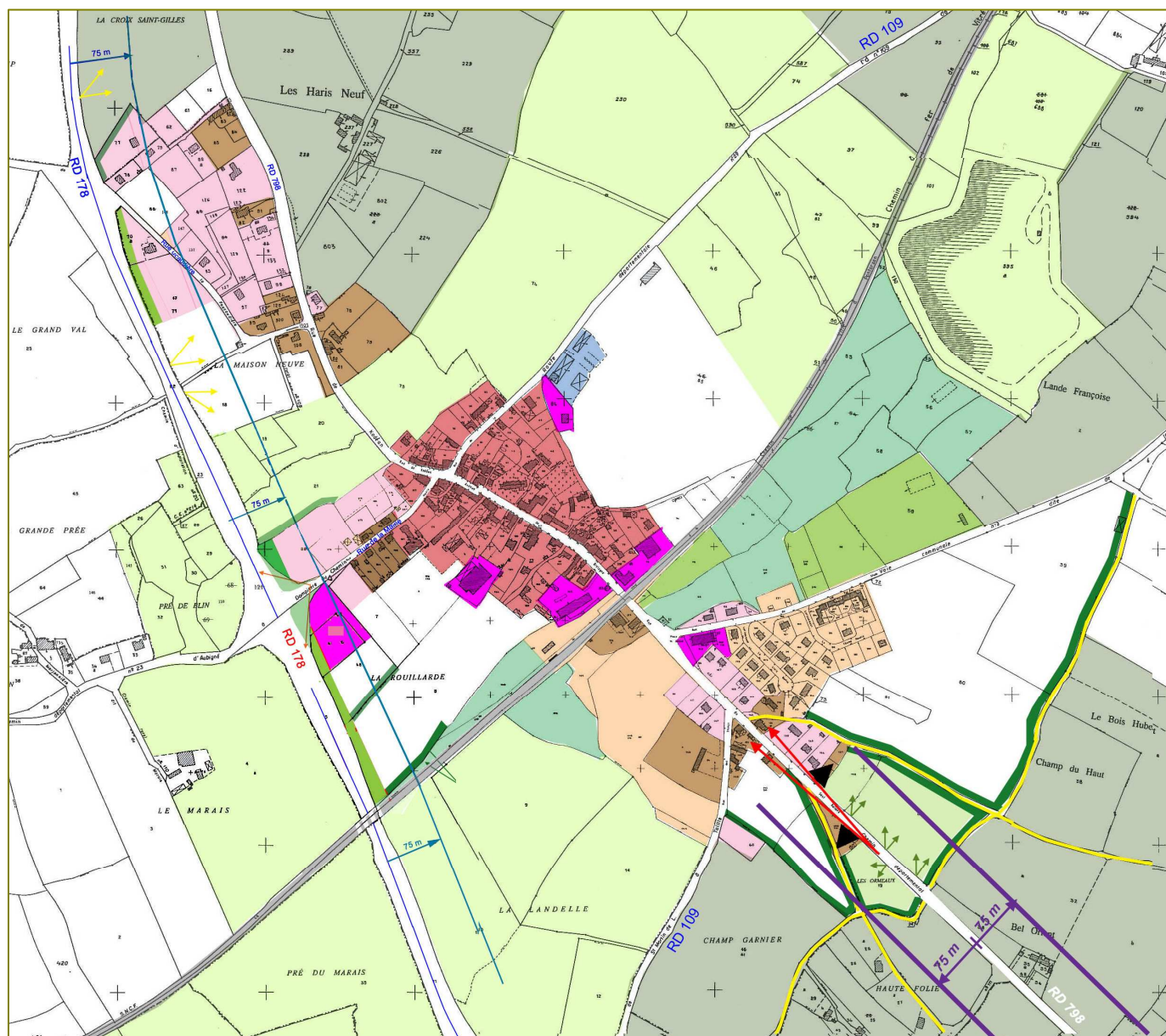
Séquence pré-urbaine au niveau de l'intersection entre la RD 109 et la RD 798

La linéarité de la RD 798 engendre une vitesse excessive en entrée de bourg.

Un conflit d'usage est présent au niveau de l'intersection entre la RD 109 depuis Châtillon-en-Vendelais et la RD 798. L'implantation du bâti en front de voie au niveau du carrefour ne permet pas de dégager une visibilité suffisante pour regagner la direction de Laval. La collectivité projette d'acquérir cette habitation, afin de la démolir pour aménager le carrefour.

Les entrées/sorties directes des habitations sur la RD 798 caractérisent la séquence pré-urbaine et amorcent la notion de rue.

## 1-12- Analyse morphologique du bourg



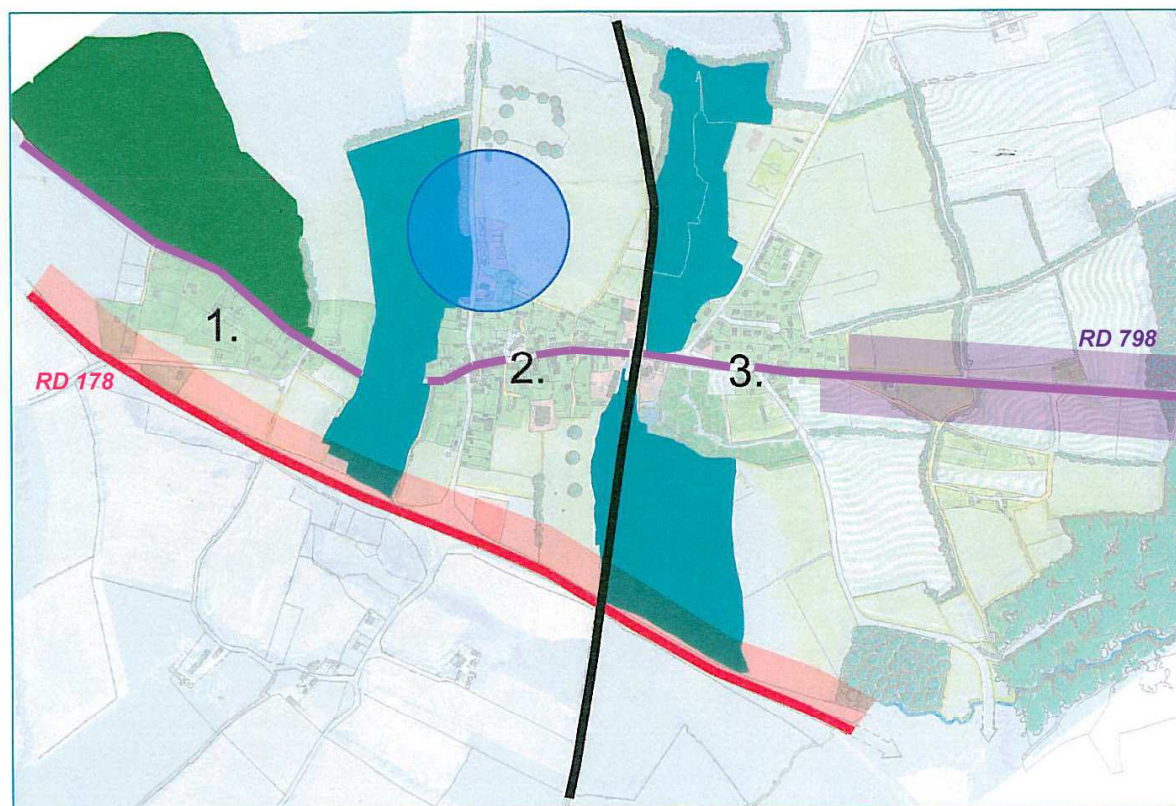
- Paysage remarquable
- Paysage à protéger strictement
- Secteur naturel de loisirs
- Secteur de loisirs
- Activité agricole
- Centre traditionnel
- Secteur d'habitat résidentiel sous la forme de lotissement
- Bâti ancien (habitat diffus)
- Habitat diffus récent
- Secteur d'activités

Sur les secteurs Nord et Sud, le bâti ancien (habitat diffus) situé de part et d'autre du centre traditionnel a peu à peu été intégré au tissu urbain par :

- le développement de l'habitat au coup par coup en continuité de l'existant (Nord et Sud)
- les différentes opérations de lotissements successives (Sud)

Il n'y a pas de secteurs à vocation d'activités clairement identifiés. Les activités sont pour la plupart intégrées au tissu urbain, essentiellement sur les franges arrière du centre traditionnel. Seule l'activité de BHR est située en proximité de la RD 178. Une localisation qui lui facilite les échanges avec l'axe Vitry-Fougères tout en limitant les conflits d'usages, et qui permet de réduire le trafic sur les voies principales traversant le bourg.

## 1-13- Contraintes au développement du bourg



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

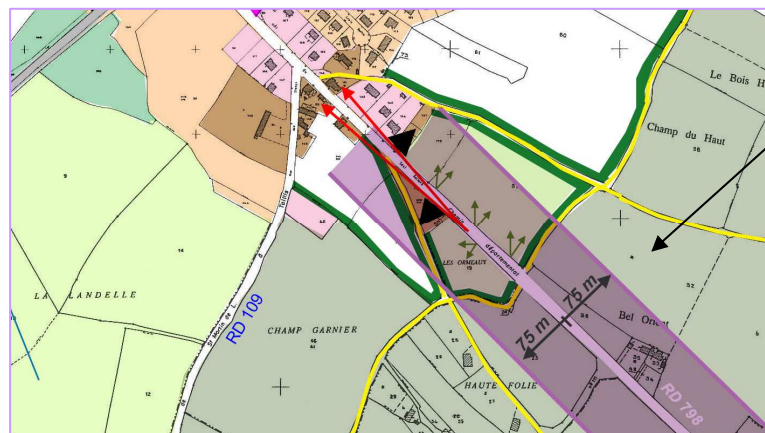
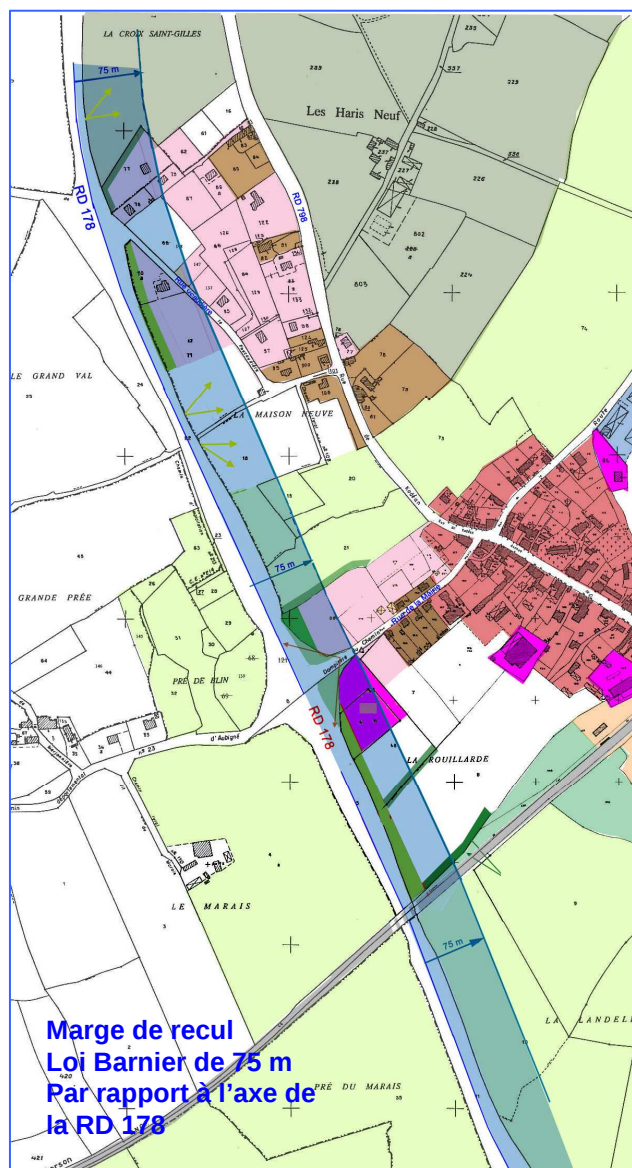
Les limites urbaines se sont constituées en appui sur :

- les éléments paysagers et le relief avec la présence de deux talwegs, 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 le long de la RD 178 et une marge de recul de 75 m le long de la RD 798 (au delà de la PAU)

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

1. la partie haute (Nord) en amont du centre bourg traditionnel, où l'habitat résidentiel est moins dense et s'est développé au coup par coup (Sablonnière)
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'opération d'ensemble (secteur Sud-Est du bourg)

## Contraintes au développement du bourg



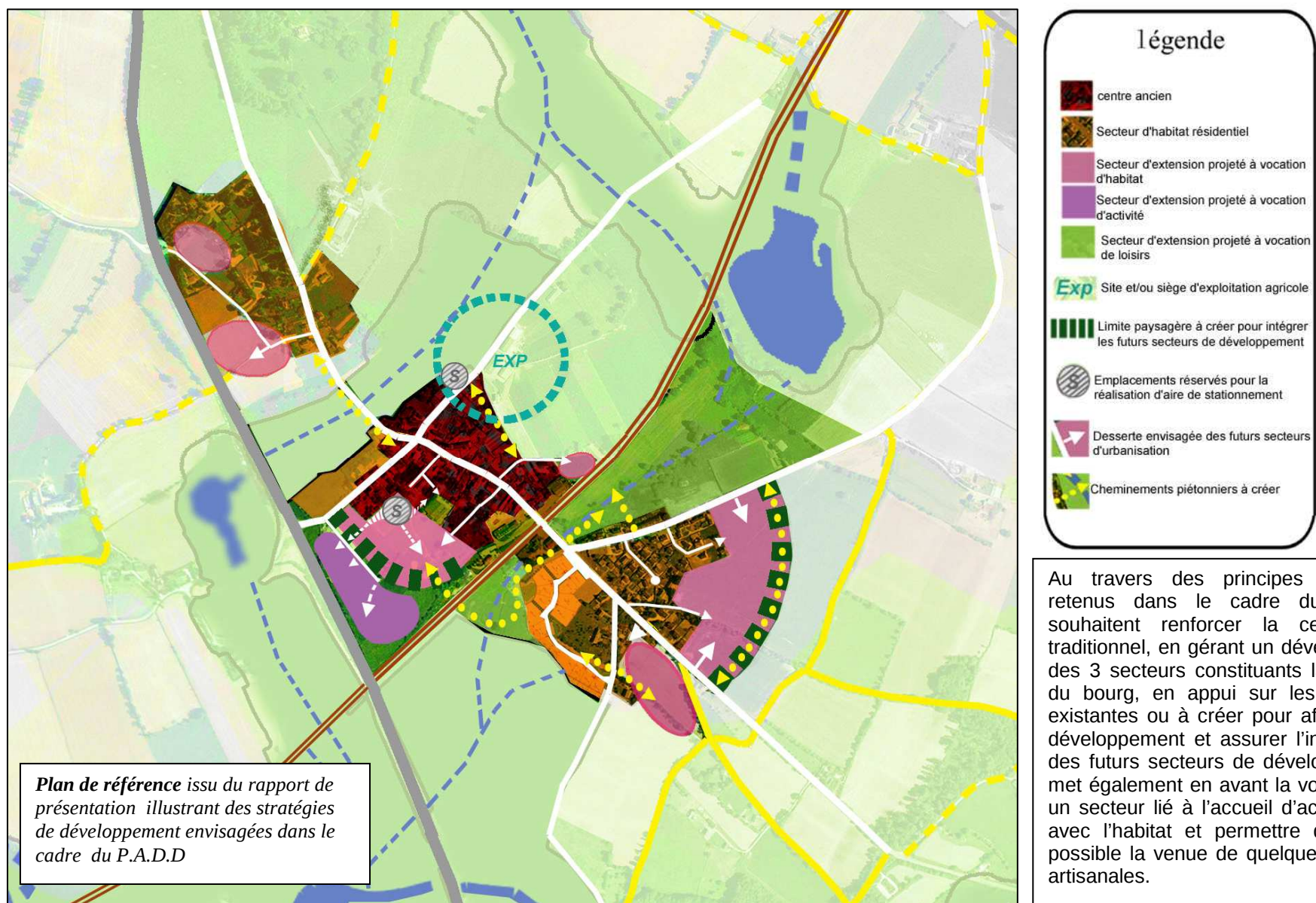
Etant donné les contraintes, les possibilités d'extension en continuité des parties actuellement urbanisées sont très limitées.  
De même le secteur d'activités situé en proximité directe de la RD 178 possède très peu de possibilité de développement.

Aussi pour ne pas bloquer les futurs projets de la commune et afin d'être compatibles avec les dispositions énoncées dans le cadre du schéma directeur validé SCOT et les orientations définies dans le projet politique des élus qui a été débattu en conseil municipal en date du 09.06.2005.

Il est proposé de déroger aux dispositions de la Loi Barnier, pour :

- ramener les marges de recul applicables sur la frange Nord du bourg (les sablonnières) de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 et permettre ainsi de conforter ce secteur à vocation d'habitat pour conserver un équilibre dans le développement du bourg.
- ramener les marges de recul applicables sur la frange Ouest du bourg de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 et permettre ainsi de reconnaître et d'affirmer le secteur à vocation d'activités en proximité directe de la RD 178.
- supprimer les marges de recul de 75 m applicables sur la frange Sud-Est de part et d'autre de l'axe de la RD 798 pour les secteurs de développement projetés et permettre ainsi de conforter ce secteur à vocation d'habitat pour conserver un équilibre dans le développement du bourg.

**2 - Présentation et justifications**  
**du projet urbain en dérogation des dispositions de la Loi Barnier et de son impact au regard des 5 thèmes évoqués dans le 4<sup>ème</sup>**  
**alinéa de l'article L.111-1-4**



Evolution projetée au Nord du bourg au droit de la RD 178



- ramener les marges de recul applicables sur la frange Nord du bourg (les sablonnières) de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 et permettre ainsi de conforter l'urbanisation déjà en place au Nord du bourg, par un développement en appui sur le paysage, afin de rééquilibrer le développement Nord/Sud
- permettre à la commune de poursuivre son évolution et répondre à la demande croissante de constructions neuves en terme d'habitat
- permettre l'accueil de constructions nouvelles à usage d'habitations dans la logique d'implantation des constructions existantes et en appui sur la topographie
- adapter la marge de recul à la destination projetée du secteur concerné par l'étude
- conforter la haie bocagère existante en recomposant le maillage bocager
- maintenir le talus existant pour limiter l'impact du bâti et réduire les nuisances sonores induites par la RD 178
- limiter les conflits d'usages en utilisant les voies de desserte existantes

Evolution projetée sur les franges arrière du centre traditionnel au droit de la RD 178

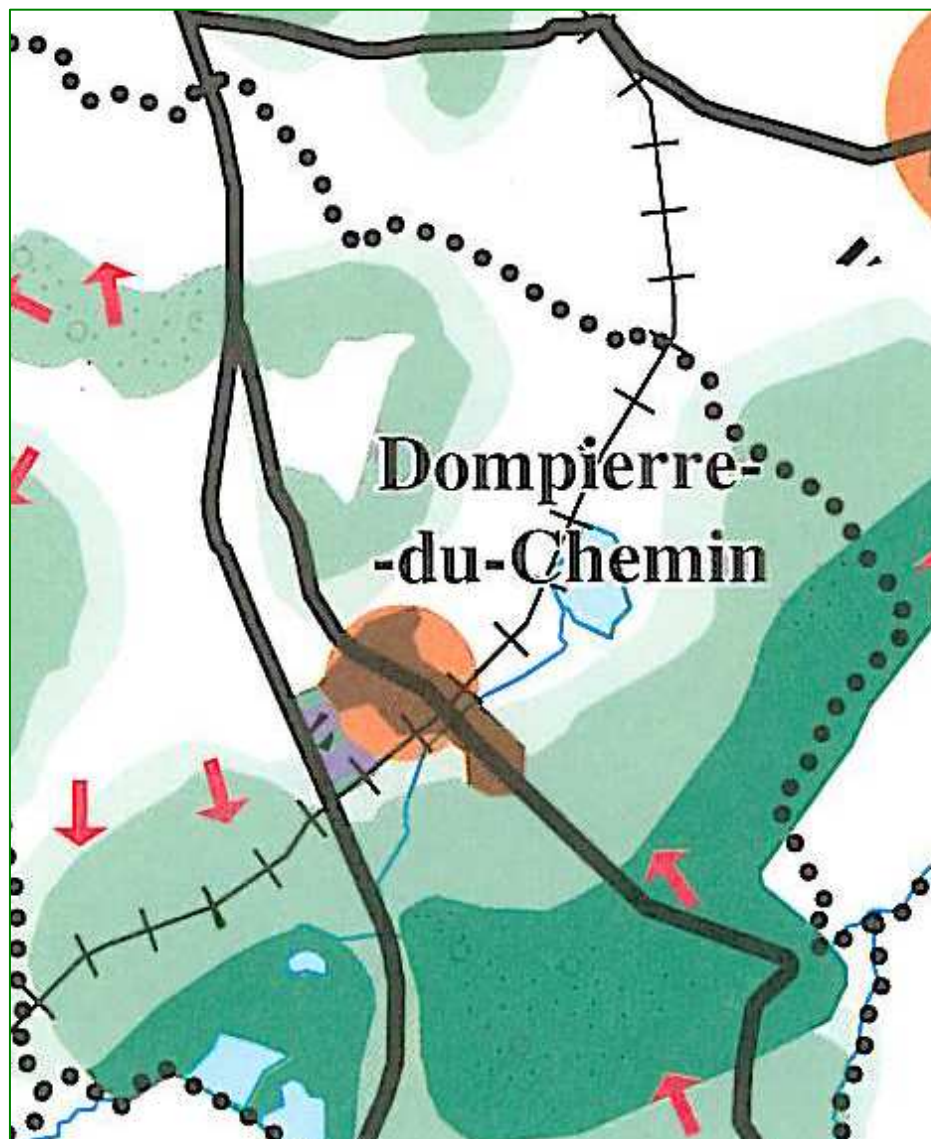


- ramener les marges de recul applicables sur la frange Ouest du bourg de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 et permettre ainsi de reconnaître et d'affirmer un secteur voué à l'accueil d'activités (artisanat, industrie, commerces, services...)
- permettre à la commune de poursuivre son développement économique et répondre à la demande concernant l'accueil de nouvelles activités
- permettre l'accueil de constructions nouvelles à usage d'activités en tenant compte de leur inscription dans le paysage
- adapter la marge de recul à la destination projetée du secteur concerné par l'étude
- conforter la haie bocagère existante et les structures végétales en place en recomposant le maillage bocager
- maintenir le talus existant pour limiter l'impact du bâti et réduire les nuisances sonores induites par la RD 178
- limiter les conflits d'usages en utilisant les voies de desserte existantes

## Evolution projetée au Sud-Est du bourg



- supprimer les marges de recul de 75 m applicables sur la frange Sud-Est de part et d'autre de l'axe de la RD 798 pour les secteurs de développement projetés et permettre ainsi de conforter l'urbanisation déjà en place au Sud du bourg, par un développement en appui sur le paysage, afin de rééquilibrer le développement Nord/Sud
- permettre à la commune de poursuivre son évolution et répondre à la demande croissante de constructions nouvelles en terme d'habitat
- Valoriser les entrées en appui sur la recomposition paysagère
- Hiérarchiser les voies en définissant un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclages pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse
- Conserver la cohérence du maillage routier en assurant une continuité des artères principales vers les zones d'extensions projetées, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants
- Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés
- Permettre l'accueil de constructions nouvelles à usage d'habitations dans la logique d'implantation des constructions existantes et en appui sur la topographie
- Adapter la marge de recul à la destination projetée du secteur concerné par l'étude
- Recomposer le maillage bocager pour limiter l'impact du bâti et réduire les nuisances sonores induites par la RD 798
- Limiter les entrées/sorties sur la RD 798 pour ne pas engendrer de conflits d'usages supplémentaires



Le schéma directeur ne reconnaît dans l'état actuel de la commune que les zones urbaines mixtes et leur état futur. Par conséquent, le secteur d'habitat diffus situé au Nord du bourg (au lieu-dit la Sablonnière), même s'il est compris dans la partie actuellement urbanisée du bourg (PAU), ne figure pas sur le plan ci-contre.

Le secteur à vocation d'activité situé le long de la RD 178 et supportant actuellement l'activité BHR est identifié dans le cadre du schéma directeur comme un futur pôle d'activité économique à vocation industrielle.

L'affectation des futurs secteurs d'évolution projetée de la commune reconnaît notamment le secteur d'habitat existant au Nord du bourg (au lieu-dit la Sablonnière) et permet son extension limitée pour conforter la structure urbaine actuelle dans le respect et la préservation des éléments paysagers (mis en évidence dans le cadre du schéma directeur) et identitaires de la commune.

La destination du secteur Ouest du centre traditionnel au droit de la RD 178, supportant l'activité BHR reste compatible avec les dispositions énoncées dans le cadre du schéma directeur en ce qu'elle permet d'affirmer sa vocation économique

#### 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) ..... |  |
| Pôle d'activités économiques à dominante industrielle .....                 |  |
| Pôle à vocation tertiaire .....                                             |  |
| 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 .....                                     |  |

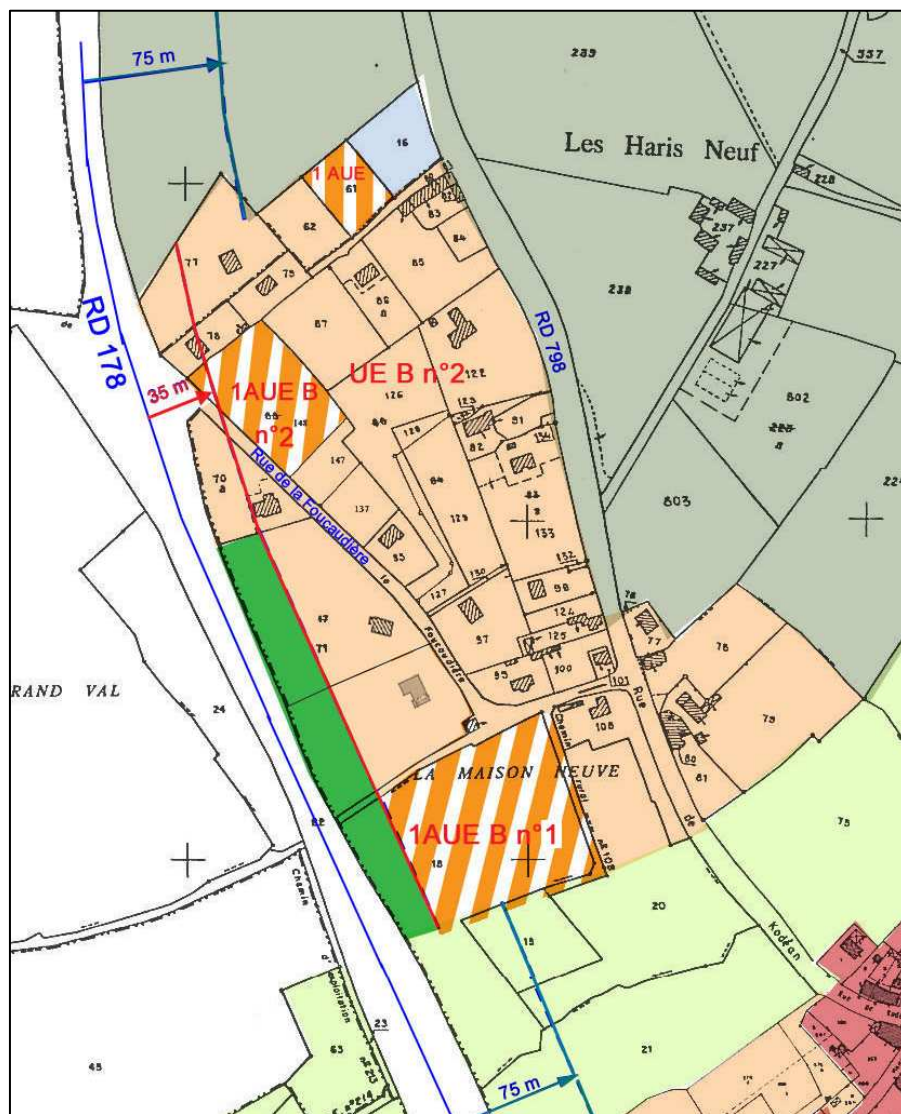
Au Nord du bourg au niveau de la Sablonnière, les parties actuellement urbanisées seront classées en UE et les secteurs d'extension de l'habitat confortant l'existant seront classés en 1AUE.

Sur les franges arrières du centre traditionnel, au long de la RD 178 les parcelles supportant les activités existantes (espace de stationnement communal et activité BHR) seront classés en UA. Le secteur de développement projeté de l'activité sera classé en 1AUA.

Au Sud et Sud-Est du centre traditionnel, seront classés en UE les secteurs correspondant aux parties actuellement urbanisés supportant essentiellement des opérations de lotissement maîtrisant l'habitat résidentiel. Les secteurs d'extension de l'habitat situés en contiguïté de l'existant seront classés en 1AUE

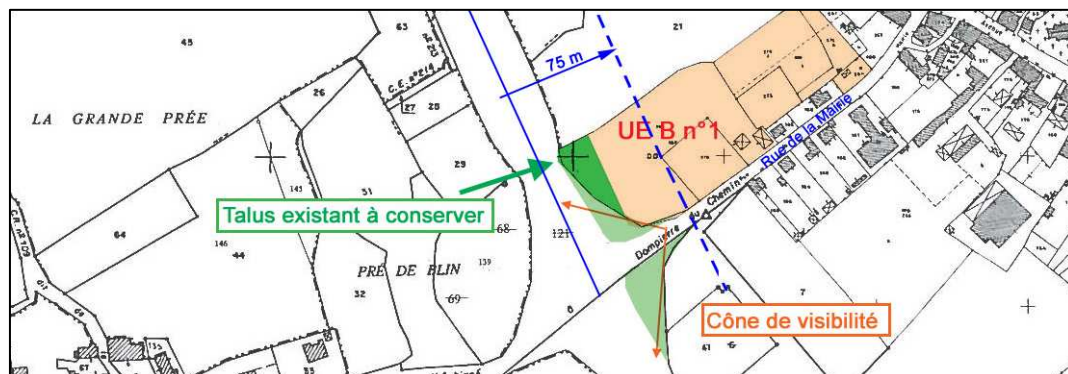
- |                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    | Zone NPb  |
|    | Zone NPa  |
|    | Zone NPL  |
|    | Zone UL   |
|    | Zone NA   |
|   | Zone UC   |
|  | Zone UE   |
|  | Zone UA   |
|  | Zone 2NA  |
|  | Zone 1AUE |
|  | Zone 1AUE |
|  | Zone A    |

concernant le secteur d'habitat situé au Nord du bourg au lieu-dit les Sablonnières au droit de la RD 178



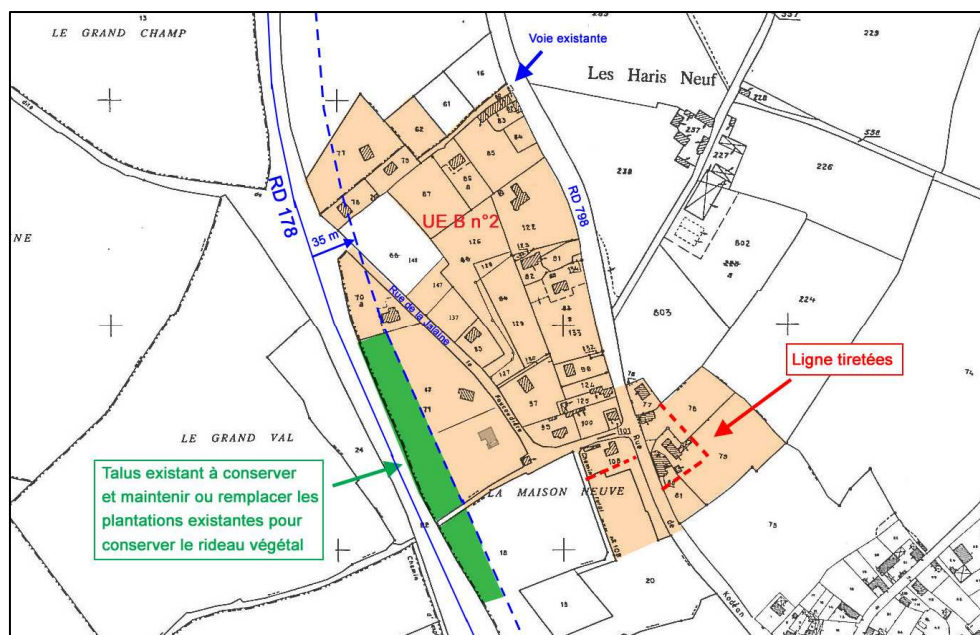
Par ailleurs, un chiffre vient identifier les sous-secteurs pour lesquels des dispositions particulières seront rattachées.

## 2-5- PROPOSITION D'AMENAGEMENT pour les secteurs d'habitat de type UE



### SECTEUR UE B n°1

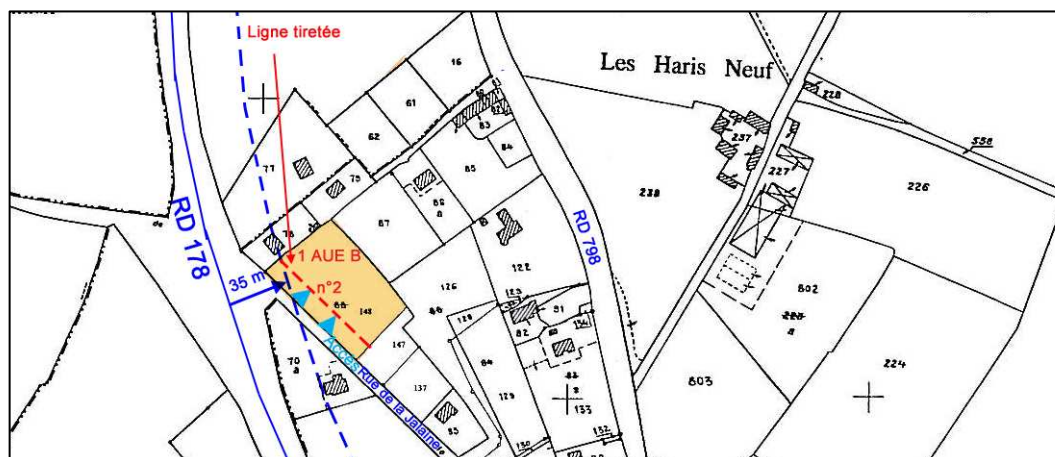
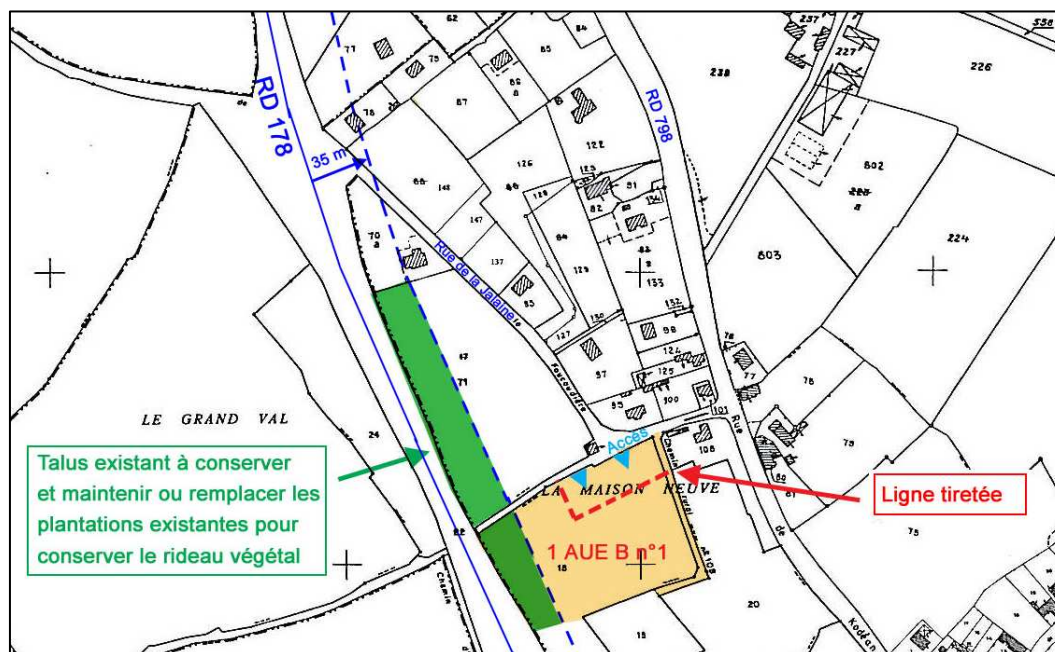
- les constructions pourront être réalisées au coup par coup
- le cône de visibilité sera préservé en sortie
- le talus planté existant sera répertorié au plan pour assurer sa préservation (art L123-1.7)
- la desserte du secteur se fera depuis la rue de la mairie
- l'implantation du bâti se fera en retrait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



### SECTEUR UE B n°2 au Nord du bourg

- les constructions pourront être réalisées au coup par coup
- réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m pour permettre la densification du secteur
- 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)
- pour les secteurs Sud, l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite de 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.
- Depuis la RD 798, les accès aux parcelles se feront depuis les accès existants
- L'implantation du bâti se fera en recul de 6 m minimum par rapport à la rue de la Jalaine et en retrait minimum l de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

## 2-6- PROPOSITION D'AMENAGEMENT pour les secteurs d'habitat de type 1 AUE situés au Nord du bourg au lieu-dit la Sablonnière



ATELIER DE PAYSAGE ET D'URBANISME

- Dossier Loi Barnier – Commune de **DOMPIERRE –DU-CHEMIN**

### SECTEUR 1 AUE B n°1 au Nord du bourg

- les constructions pourront être réalisées au coup par coup
- réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m pour permettre la densification du secteur
- 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)
- 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. Cette disposition permet de contenir la structure bâtie existante.
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine
- L'implantation du bâti se fera en recul de **6 m** minimum par rapport à la rue de la Jalaine 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*)

### SECTEUR 1 AUE B n°2 au Nord du bourg

- les constructions pourront être réalisées au coup par coup
- 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*)
- L'implantation du bâti par rapport à la rue de la Jalaine se fera au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan et en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

## 2-7- DEFINITION DU PROJET concernant le secteur des "Sablonnière" au regard des 5 thèmes

---

### Qualité architecturale :

- le projet s'attache à préserver la qualité architecturale et environnementale mise en évidence lors de l'analyse urbaine et paysagère :
- la cohérence dans le bâti est assurée par le schéma de principe qui indique les possibilités d'implantation du bâtiment principal.
- le sens d'implantation des constructions n'est pas imposé, car le principe des lignes tiretées permet de limiter les possibilités offertes quant à l'occupation du sol

### Qualité urbaine :

- le projet s'attache à préserver la qualité urbaine en affirmant et confortant la structure urbaine actuelle en maîtrisant l'implantation du bâti par les lignes tiretées.
- les secteurs 1AUE B n°1 et 1AUE B n°2 s'inscrivent dans la continuité urbaine du secteur UE B n°2 voué à l'accueil d'habitat résidentiel.
- la réduction de la marge de recul à 35 m permet de lever l'inconstructibilité qui pèse sur les zones 1 AUE B et de définir un secteur en appui sur les caractéristiques de la zone UE B existante.

### Qualité des paysages:

- le projet s'attache à préserver la qualité des paysages en conservant les structures paysagères existantes, les haies bocagères plantées sur talus, en assurant la continuité végétale, en recomposant le maillage bocager, afin d'intégrer les futures zones de développement, de limiter l'impact visuel du bâti depuis la RD 178 et de réduire les nuisances sonores.

### Qualité des nuisances :

Afin de réduire les nuisances sonores au droit de la RD 178, pour les zones de type 1AUE B n°1 et 1AUE B n°2, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront :

- être implantées en respectant une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe actuel de la RD 178
- disposer d'un isolement acoustique adapté à la nature et à l'importance du trafic.

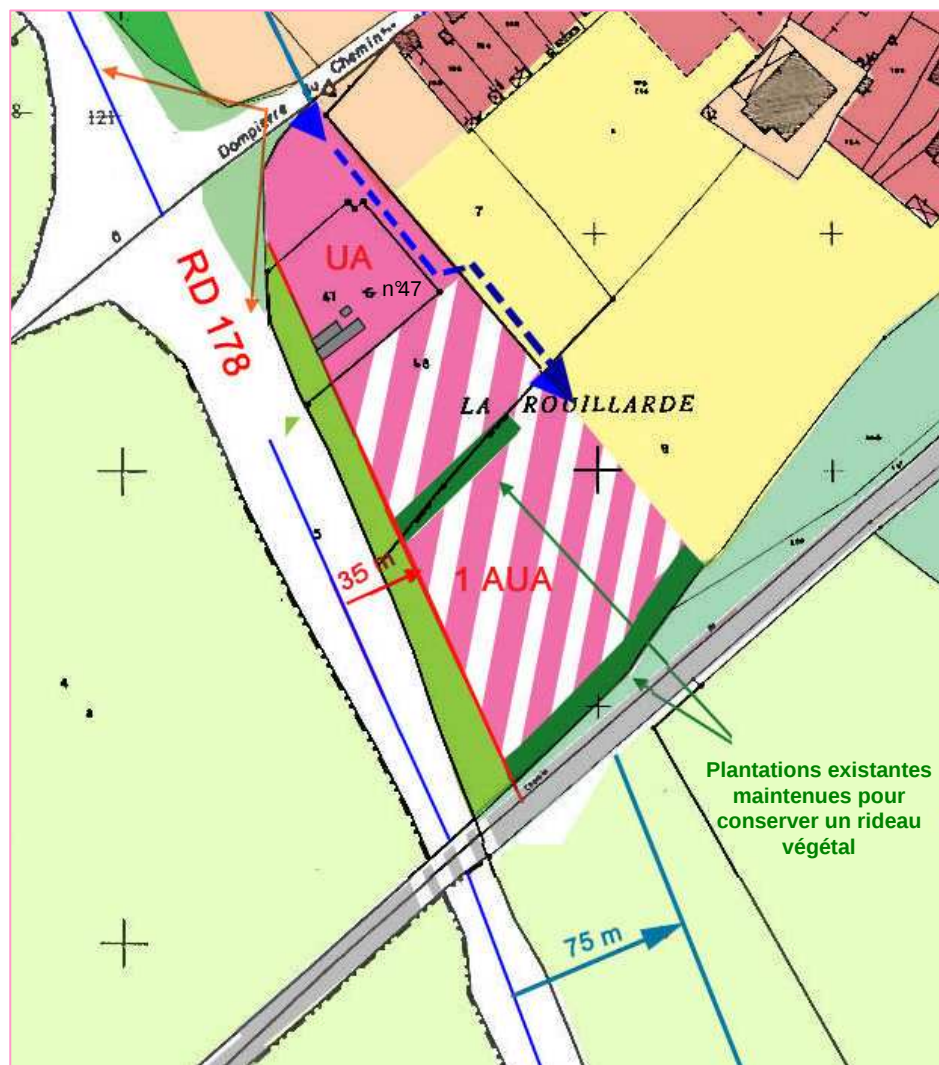
Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisines des constructions à usage d'habitation présentant une façade sur la RD 178, devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

Pour la zone 1AUE B n°1: l'implantation du bâtiment principal sera autorisé jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée. En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée.

### Qualité de la sécurité :

- le projet s'attache à limiter les entrées/sorties sur l'axe de communication que constitue la RD 178 :
- au long de la RD 178 le projet autorise uniquement les entrées/sorties sur les points d'échanges existants afin de ne pas créer de point de conflit supplémentaire
- les secteurs 1AUE B n°1 et n°2 seront desservis par la voie existante représentée par la rue de la Jalaine
- la diminution de la marge de recul de 75 m à 35 m ne va engendrer aucun problème sécuritaire supplémentaire puisque l'accès au secteur de développement, matérialisé par l'intersection entre la RD 178 et la rue de la Jalaine est suffisamment dimensionné et les accès aux secteurs 1AUE B n°1 et n°2 sont figurés (*leur emplacement et leur nombre est donné à titre indicatif*) conformément au schéma de principe inséré à l'article 2 de la zone 1 AUE, les articles 3, 6, 7, 10,11, 12 et 13 seront par ailleurs complétés.

## PROPOSITION DE REcul DE LA MARGE LIEE A LA LOI BARNIER concernant le secteur d'activités au droit de la RD 178



La proposition de plan de zonage reconnaît un secteur d'activités actuellement existant situé 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. L'ensemble de ce secteur sera classé en UA. Le règlement imposera la conservation des structures végétales existantes le long de la RD 178 et la préservation du talus existants.

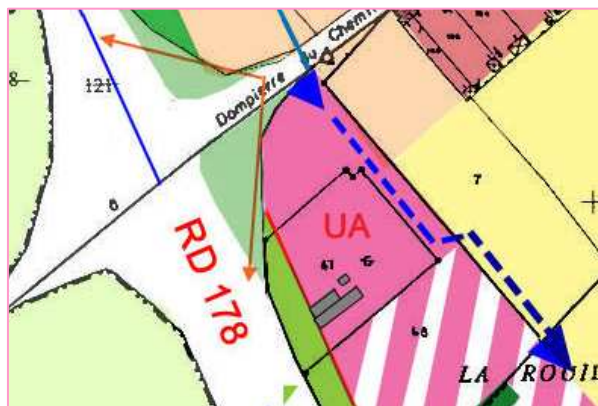
L'extension du secteur d'activités est projetée au Sud de la future zone UA, dans la continuité du secteur actuellement urbanisé. Cette zone d'accueil de constructions à usage d'activités à court terme de type 1AUA sera située au droit de la RD 178. Le périmètre de cette zone s'appuie sur des limites physiques existantes (voie ferrée et secteur naturel) au sud, à l'Est, sur le parcellaire existant et sur la continuité d'une limite parcellaire.

Pour les secteurs de type UA et 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).

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.

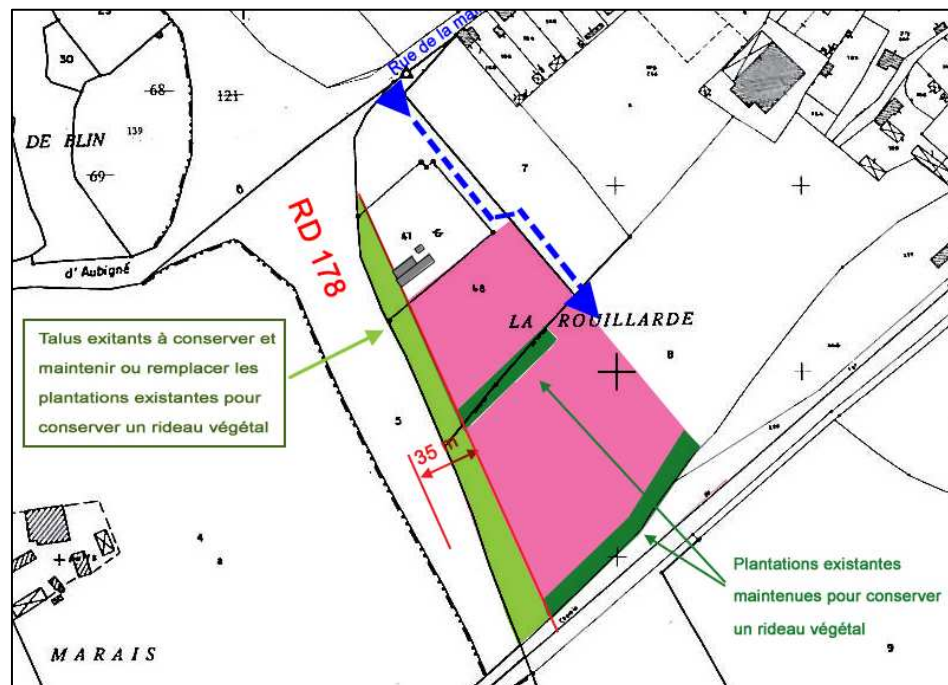
Le règlement de cette zone reprendra les caractéristiques de la zone UA et notamment pour l'article 10 où la hauteur autorisée dans la zone 1AUA sera calquée sur celle des bâtiments de BHR, soit 15 m. Par ailleurs, il imposera la conservation des plantations existantes et structurantes pour conserver un rideau végétal.

## 2-8- PROPOSITION D'AMENAGEMENT pour les secteurs d'activités de type UA



- Aucun accès direct sur la RD 178 en dehors de l'accès existant. La desserte du secteur sera assurée par la voie interne existante qui prend naissance rue de la Mairie et son extension.
- Réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m pour permettre la densification du secteur et l'extension des activités existantes
- 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)
- Les constructions se feront avec un retrait minimum **de 5 m** sous réserves de dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées. Elles se feront en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la **RD 178**.

## 2-9- PROPOSITION D'AMENAGEMENT pour les secteurs d'activités de type 1AUA



- L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte interne existante (qui prend naissance rue de la mairie) et son extension.
- Réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m pour permettre la densification du secteur et l'extension des activités existantes
- 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.
- Les plantations existantes seront répertoriées pour conserver un rideau végétal et assurer leur préservation (art L123-1.7).

## **2-10- DEFINITION DU PROJET** concernant le secteur d'activités existant (UA) et projeté (1AUA) au regard des 5 thèmes

---

### **Qualité architecturale :**

- le projet s'attache à préserver la qualité architecturale et environnementale mise en évidence lors de l'analyse urbaine et paysagère :
- en contenant les secteurs de développement projetés à l'intérieur des structures végétales existantes ou à recomposer afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.

### **Qualité urbaine :**

- le projet s'attache à préserver la qualité urbaine en affirmant un secteur à vocation d'activités
- le secteur 1AUA s'inscrit dans la continuité urbaine du secteur UA voué à l'accueil d'activités.
- la réduction de la marge de recul à 35 m permet de lever l'inconstructibilité qui pèse sur les zones 1 AUA et de définir un secteur en appui sur les caractéristiques de la zone UA existante.

### **Qualité des paysages:**

- le projet s'attache à préserver la qualité des paysages en conservant les structures paysagères existantes, les haies bocagères plantées sur talus, en assurant la continuité végétale, en recomposant le maillage bocager, afin d'intégrer les futures zones de développement, de limiter l'impact visuel du bâti depuis la RD 178.

### **Qualité des nuisances :**

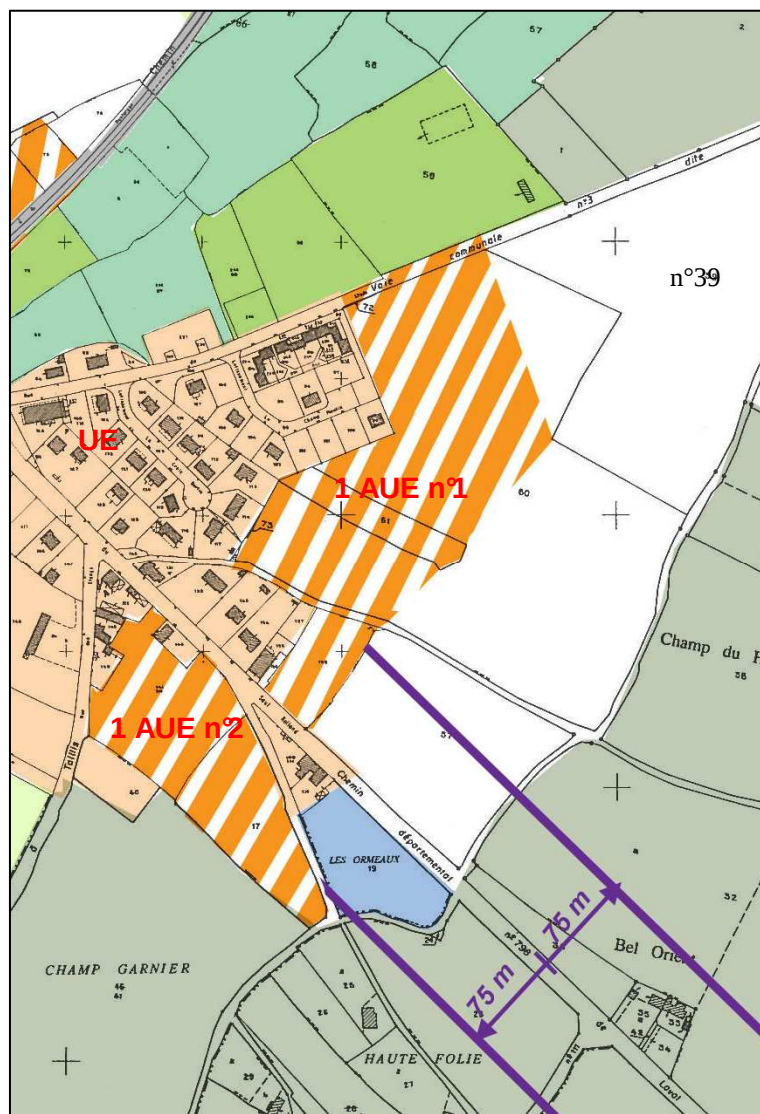
- le projet permet la construction de bâtiments à usage d'habitation, uniquement s'ils sont intégrés au bâtiment d'activité.
- Afin de réduire les nuisances sonores au droit de la RD 178, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, elles devront :
  - être implantées en respectant une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe actuel de la RD 178
  - être intégrées au bâtiment d'activité
  - disposer d'un isolement acoustique adapté à la nature et à l'importance du trafic.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisines des constructions à usage d'habitation présentant une façade sur la RD 178, devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

### **Qualité de la sécurité :**

- le projet s'attache à limiter les entrées/sorties sur l'axe de communication que constitue la RD 178 :
- le secteur 1AUA sera desservi par la voie de desserte interne qui prend naissance rue de la mairie et son extension.
- la diminution de la marge de recul de 75 m à 35 m ne va engendrer aucun problème sécuritaire supplémentaire puisque l'intersection entre la rue de la mairie et la RD 178 est suffisamment dimensionnée pour supporter un trafic supplémentaire.

**PROPOSITION DE REcul DE LA MARGE LIEE A LA LOI BARNIER**  
concernant le secteur d'habitat situé au Sud –Est du bourg au droit de la RD 798



Au niveau du secteur Sud-Est du bourg, les secteurs d'habitat existants, actuellement urbanisés essentiellement sous la forme d'opérations d'ensemble maîtrisées seront classés dans un zonage de type UE. Il est proposé de répondre à l'évolution de l'habitat par un classement en 1AUE des zones de développement projetées.

Le périmètre de la zone 1AUE n°1 s'appuie d'une part sur des limites parcellaire (au Sud) d'autre part sur la limite des 100 m par rapport au projet d'implantation d'un bâtiment d'exploitation agricole dans l'angle de la parcelle n°39. Ce secteur permet de densifier les franges arrière du tissu existant, tout en tenant compte de l'évolution des secteurs à vocation agricole. Le règlement imposera la conservation des structures végétales existantes et la création de haies bocagères en limite extérieure de la zone pour contenir l'urbanisation et affirmer les entrées de bourg.

Le périmètre de la zone 1 AUE n°2 s'appuie sur des limites physiques existantes, d'une part un chemin piétonnier rejoignant le site du Saut Roland, d'autre part, une haie bocagère située à l'Ouest de la parcelle. Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Sud. Elle est positionnée dans la continuité du bâti existant et en appui sur des limites paysagères existantes. Elle favorise les déplacements piétonniers sécurisés.

Pour ces zones vouées à l'accueil de constructions à usage d'habitation à court terme de type 1AUE n°1 et 1AUE n°2 situées au droit de la RD 798, il est proposé de supprimer la marge de recul de 75 m à **35 m** pour permettre la densification du secteur et affirmer la notion d'entrée de bourg. L'urbanisation de ces secteurs et les dispositions particulières qui s'y rattachent permettra de clarifier les séquences d'entrée, d'affirmer la séquence pré-urbaine, de conserver et conforter les haies bocagères structurantes de la frange Sud-Est pour contenir les secteurs de développement projetés.



## **DEFINITION DU PROJET** concernant le secteur Sud du bourg au regard des 5 thèmes

---

### **Qualité architecturale :**

- le projet s'attache à préserver la qualité architecturale et environnementale mise en évidence lors de l'analyse urbaine et paysagère
- en contenant les secteurs de développement projetés à l'intérieur des structures végétales à créer afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- la cohérence dans le bâti est assurée par le schéma de principe.

### **Qualité urbaine :**

- le projet s'attache à préserver la qualité urbaine en affirmant et confortant la structure urbaine actuelle.
- les secteurs 1AUE n°1 et 1AUE n°2 s'inscrivent dans la continuité urbaine du secteur UE voué à l'accueil d'habitat résidentiel.
- la suppression de la marge de recul de 75 m permet de lever l'inconstructibilité qui pèse sur les zones 1 AUE et de définir un secteur en appui sur les caractéristiques de la zone UE existante.

### **Qualité des paysages:**

- le projet s'attache à préserver la qualité des paysages en conservant les structures paysagères existantes, les haies bocagères plantées sur talus, en assurant la continuité végétale, en recomposant le maillage bocager, afin d'intégrer les futures zones de développement, de limiter l'impact visuel du bâti depuis la RD 798 et de réduire les nuisances sonores.

### **Qualité des nuisances :**

- Afin de réduire les nuisances sonores au droit de la RD 798, pour les zones de type 1AUE n°1 et 1AUE n°2, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront :
  - disposer d'un isolement acoustique adapté à la nature et à l'importance du trafic.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisines des constructions à usage d'habitation présentant une façade sur la RD 178, devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

### **Qualité de la sécurité :**

- le projet s'attache à limiter les entrées/sorties sur l'axe de communication que constitue la RD 798 :
- au long de la RD 798 les projets de développement autorisent uniquement les entrées/sorties sur les points d'échanges identifiés, afin de limiter les conflits d'usages sur la départementale.
- les secteurs 1AUE n°1 et n°2 seront desservis par des voies à créer
- la suppression de la marge de recul de 75 m ne va engendrer aucun problème sécuritaire supplémentaire puisque les accès aux secteurs de développement, seront regroupés. Les points de naissances de ces voies sont figurés sur les schémas à titre indicatif et ne sont pas figés, cependant leur nombre est limité. Les schémas sont insérés à l'article 2 de la zone 1 AUE et les articles 3, 6, 7, 10,11, 12 et 13 seront par ailleurs complétés.

### **3 - PROPOSITIONS**

Réglementaires & mesures compensatoires

## 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 &<br>Art 2 | <b>Marge de reculement</b><br><i>Pour toutes les zones concernées, les limitations sont exposées à l'article 5 des Dispositions générales</i>                                                                                                                    |                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la visibilité</li> <li>- Réduire les effets accidentogènes</li> </ul>                                                                                                             |
| Section II             | Art 3            | <b>La sécurité des usagers et des riverains des voies</b><br><i>Les accès sur certaines voies départementales sont limités</i><br><i>L'accès direct sur certaines départementale est interdit</i><br><i>Conditions de dessertes et accès aux voies publiques</i> | <b>Zones U / 1AU</b><br><br><b>Toutes zones</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains</li> <li>- Regrouper les accès pour limiter les points de conflits</li> </ul> |
|                        | Art 6            | <b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b>                                                                                                                                                                                                 |                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la visibilité</li> </ul>                                                                                                                                                          |
|                        | Art 12           | <b>La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques</b>                                                                                                                                                                   | <b>Toutes zones</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les effets accidentogènes</li> </ul>                                                                                                                                              |

## 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  | <b>Conditions particulières aux nouvelles constructions à usages d'habitations</b> | <b>Zones 1AUE, 1 AUA</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés</li> </ul>              |
| Section II             | Art 6  | <b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b>                   | <b>Toutes zones</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la morphologie des différents quartiers</li> </ul>                                     |
|                        | Art 7  | <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                            | <b>Toutes zones</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives</li> </ul> |
|                        | Art 10 | <b>Limitation des hauteurs</b>                                                     | <b>Zones 1AUE, UE, 1AUA,UA</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés</li> </ul>              |

## PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES - ZONE UE

Le règlement est actualisé notamment en ce qui concerne les articles 3, 6, 7, 10, 11 et 13 de la zone de type UE B, ainsi que l'article 1 (relatif au caractère de la zone) et l'article 2 (relatif à la gestion de l'ouverture à l'urbanisation).

Ainsi, il est précisé dans le caractère de la zone UE, qu'elle comprend un secteur affecté en zone de type UE B :

### -Caractère de la zone UE :

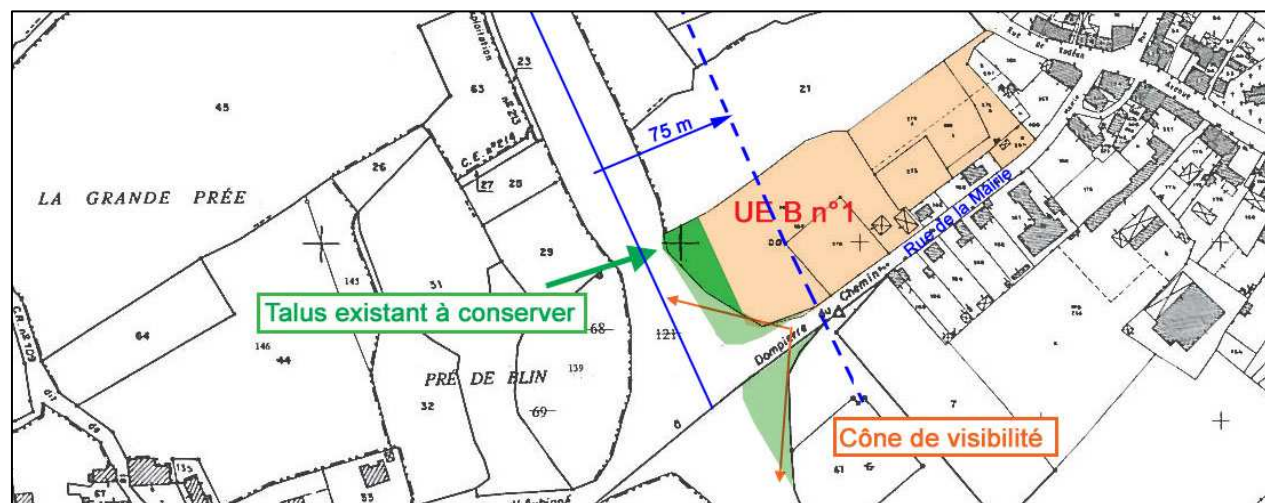
*S'en distingue par ailleurs la zone UE B soumises aux dispositions de la Loi Barnier*

### - L'article 2 de la zone UE est rédigé comme suit :

#### Secteur UE B n°1 :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

Elles devront respecter le schéma de principe ci-dessous :

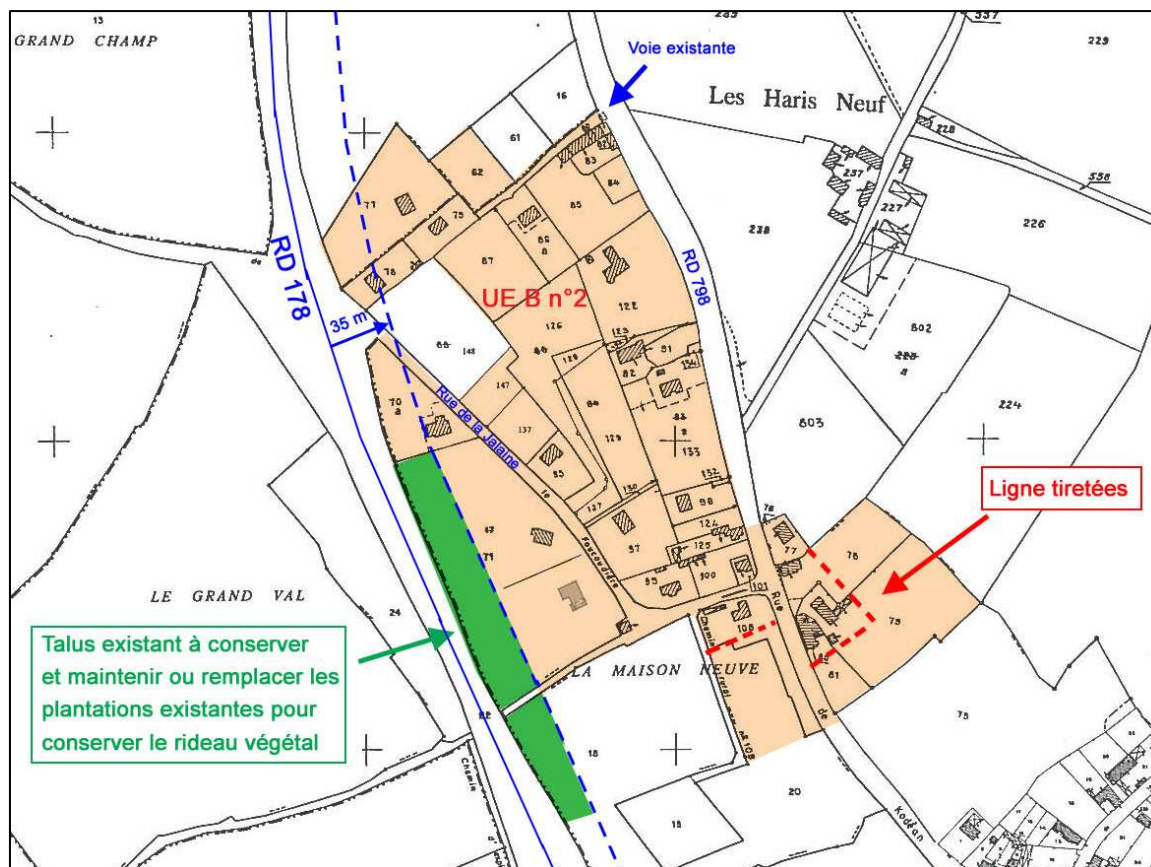


- Le cône de visibilité sera préservé en sortie.
- Le talus planté existant sera répertorié au plan pour assurer sa préservation (art L123-1.7).
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la mairie
- L'implantation du bâti se fera en retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 178.

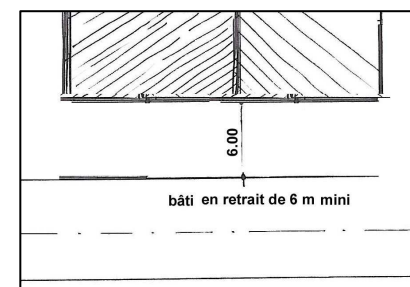
## Secteur UE B n°2 :

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.
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine et depuis la voie existante en accroche sur la RD 798.
- Depuis la RD 798, les accès aux parcelles se feront depuis les accès existant pour 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.



- **L'article 3 de la zone UE** (relatif aux accès et voiries) **est rédigé comme suit :**

**3.2.4 Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation**

*Dans le secteur **UEB n°1**, la desserte sera assurée par la rue de la mairie.*

*Dans le secteur **UE B n°2**, la desserte sera assurée par les voies existantes.*

- **L'article 6 de la zone UE** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers) **est rédigé comme suit :**

**6.1.2. Pour le secteur **UEB n°1** :**

*Les constructions nouvelles se feront en retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 178.*

**6.1.3. Pour le secteur **UEB n°2** :**

*Les constructions nouvelles devront être implantées à **6 m** minimum de l'alignement de la rue de la Jalaine et de la voie existante en accroche sur la RD 178. Elles se feront en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.*

- **L'article 7 de la zone UE** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) **est rédigé comme suit :**

**7.1.3 Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation**

*Dans la zone **UE B n° 2** pour les secteurs définis au plan de l'article UE-2 l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tirée (en gras). En dehors de la ligne tirée, la construction des bâtiments annexes reste autorisée.*

*Il n'existe pas de condition particulière pour les secteurs **UE** et **UE B n°1**.*

- **L'article 10** (relatif à la hauteur des constructions) **de la zone UE est rédigé comme suit :**

**10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :** *Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.*

**10.2 - Hauteur maximale :** *La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.*

**10.3-** *Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.*

- **L'article 11 de la zone UE** (relatif à l'aspect extérieur & clôtures) **est rédigé comme suit :**

**11.6.** *Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.*

**11.7.** *La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.*

- **L'article 12 de la zone UE** (relatif au stationnement des véhicules) **est rédigé comme suit :**

**12.1.** *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.*

- **L'article 13 de la zone UE** (relatif aux espaces libres – plantations – espaces boisés classés) **est rédigé comme suit :**

**13.3. Pour le secteur **UE B n°1** :** *le talus existant sera conservé. Il sera répertorié au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).*

**Pour le secteur **UE B n°2** :** *Le talus existant sera conservé. Dans la marge de recul de 35 m en bordure de la RD 178, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal. Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).*

## PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES - ZONE 1 AUE

Le règlement est actualisé notamment en ce qui concerne les articles 3, 6, 7, 10, 11, 12 et 13 de la zone de type 1 AUE et 1AUE B, ainsi que l'article 1 (relatif au caractère de la zone) et l'article 2 (relatif à la gestion de l'ouverture à l'urbanisation).

Ainsi, il est précisé dans le caractère de la zone 1 AUE, qu'elle comprend un secteur affecté en zone de type 1AUE B :

### -Caractère de la zone 1 AUE :

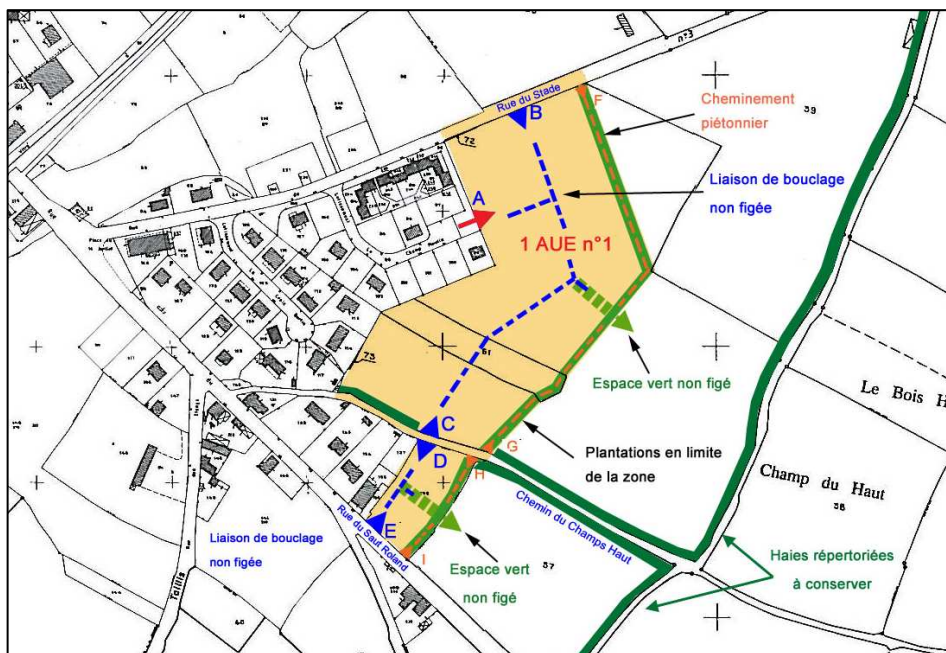
*S'en distingue par ailleurs la zone 1 AUE B soumises aux dispositions de la Loi Barnier*

### - L'article 2 de la zone 1 AUE est rédigé comme suit :

#### 2.3.3 Conditions particulières aux nouvelles opérations

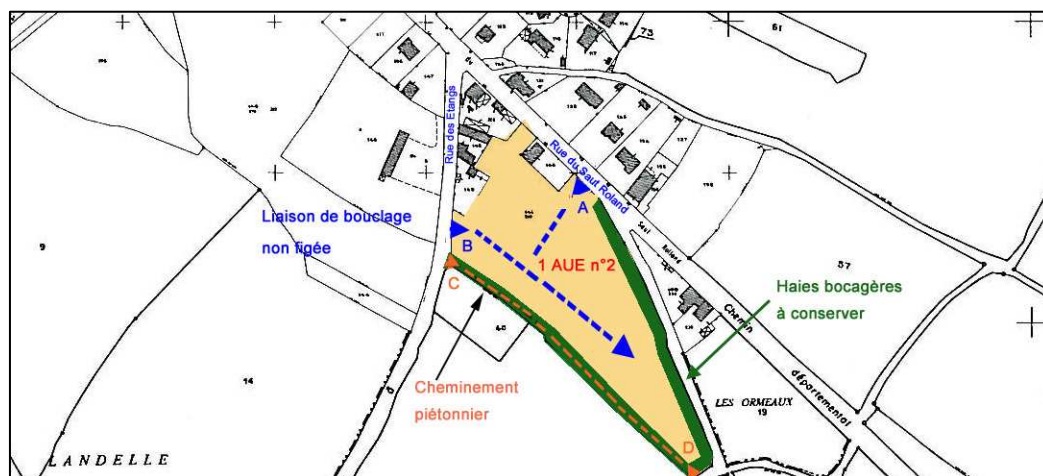
Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

**Secteur 1AUE n°1** : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 se fera en **quatre** opérations maximum qui devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



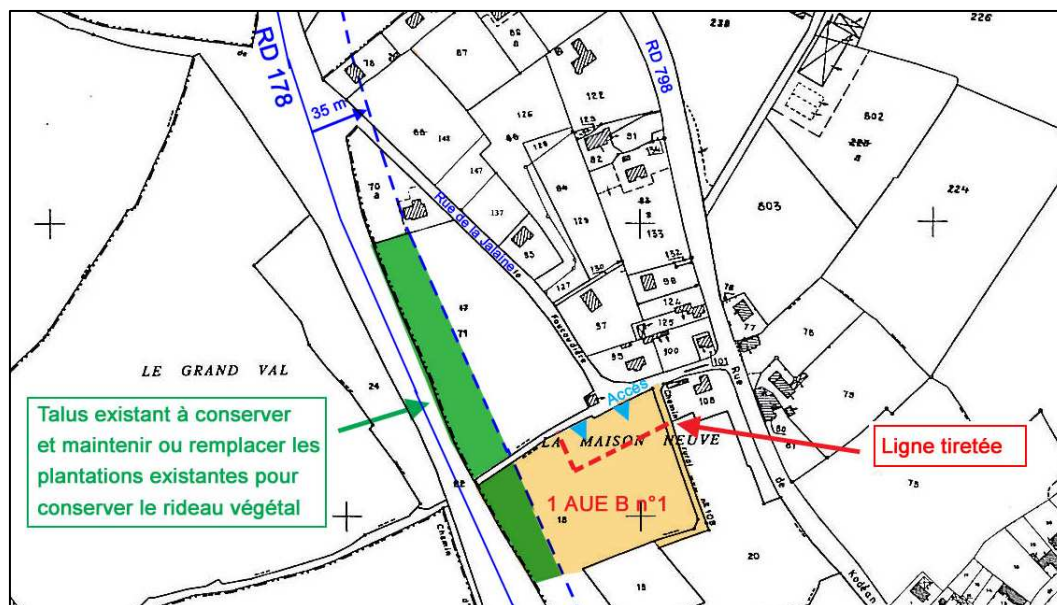
- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **B** et **C** (*le point C est figé*), elle assurera une liaison entre la rue du Stade et le Chemin du Champ Haut.
- La création d'une voie **oulet** 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**.
- Une voie permettra de relier le point **D** (*figé*) et **E**, cette voie pourra dans un premier temps se terminer en impasse, puis elle débouchera sur le Chemin du Champ haut pour rejoindre le point **C** afin d'assurer une liaison entre le Chemin du Champ Haut et la rue du Saut Roland.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Des liaisons piétonnes créées permettront de relier les points **F** et **G** et les points **H** et **I**.
- Le chemin du Champ Haut conservera son statut piétonnier.
- 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 haies bocagères repérées au plan sont à conserver
- Plantations en limite Est et Sud-Est de la zone : espace vert et bande boisée de **3 m minimum** (en dehors des espaces verts non plantés) intégrant un chemin piétonnier.

**Secteur 1AUE n°2** : L'aménagement du secteur 1AUE n°2 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



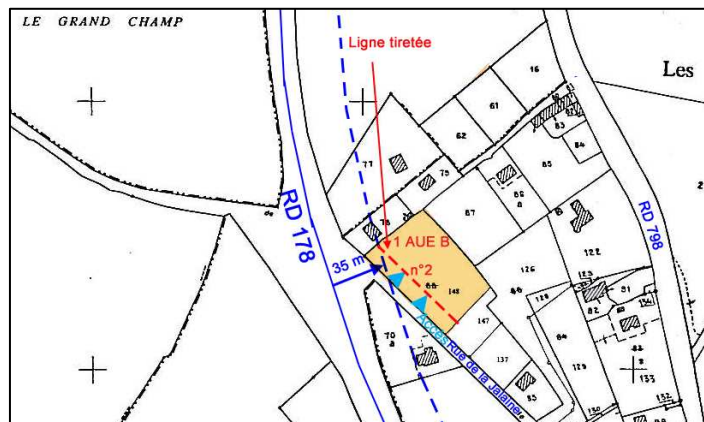
- Une voie interne à la desserte de la zone devra créer une liaison de bouclage entre les voies principales. Elle permettra de relier les points **A** et **B** (*points non figés*), elle assurera une liaison entre la rue du Saut Roland et la rue des Etangs.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Une liaison piétonne sera créée, elle permettra de relier les points **C** et **D** via l'emplacement réservé **n°23**
- Les haies répertoriées sont à conserver

**Secteur 1AUE B n°1** : L'aménagement du secteur 1AUE B n°1 devra respecter le schéma de principe ci-dessous. Les constructions pourront être réalisées au coup par coup



- 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).
- 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.
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine
- L'implantation du bâti se fera en recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies existantes (*le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés*).

**Secteur 1AUE B n°2** : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.



- 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*).
- L'implantation du bâti se fera par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine se fera au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan et en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

**- L'article 3 de la zone 1AUE (relatif aux accès et voiries) est rédigé comme suit :**

### **3-1- Accès :**

- **3.1.4** - L'accès au secteur **1AUE n°1** se fera soit depuis la rue du Stade (point **B** – non figé) et par le Chemin du Champs Haut (point **C** – figé) comme indiqué au plan de l'article 1AUE2. L'accès au secteur Sud se fera depuis la rue du Saut Roland (point **E** – non figé) et par le Chemin du Champs 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**.
- **3.1.5** - L'accès au secteur **1AUE n°2** se fera soit depuis la rue du Saut Roland (point **A** – non figé) et par la rue des Etangs (point **B** – non figé)
- **3.1.6** - L'accès au secteur **1AUE n°3** se fera depuis la voie existante
- **3.1.7** - L'accès au secteur **1AUE n°4** se fera depuis la voie existante
- **3.1.8** - L'accès au secteur **1AUE B n°1** se fera soit depuis la rue de la Jalaine
- **3.1.9** - L'accès au secteur **1AUE B n°2** se fera soit depuis la rue de la Jalaine

### **3-2- Voirie :**

- **3.2.4** Dans le secteur **1AUE n°1**, les voies principales permettront d'assurer une liaison entre le lotissement Champs Moulin, la rue du Stade, et le Chemin du Champs Haut, ainsi qu'entre le Chemin du Champs Haut et la rue du Saut Roland. Elles devront anticiper le désenclavement des secteurs contigus (espace vert non planté – emplacement non figé).
- **3.2.5** Dans le secteur **1AUE n°2**, la voie principale permettra d'assurer une liaison entre la rue du Saut Roland et la rue des Etangs. Elle devra anticiper le désenclavement des secteurs contigus (espace vert non planté – emplacement non figé).
- **3.2.6** Les secteurs **1AUE n°1** et **1AUE n°2** devront avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes. Les points de naissance des liaisons piétonnes sont précisés au plan de l'article 1AUE 2.

**- L'article 6 de la zone 1AUE** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers) **est rédigé comme suit :**

---

**6.1.3. Pour le secteur 1 AUE B n°1 :**

Les constructions nouvelles devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement de la rue de la Jalaine. Elles et se feront en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

**6.1.4. Pour le secteur 1AUE B n°2 :**

Les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan. Elles et se feront en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

**- L'article 7 de la zone 1AUE** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) **est rédigé comme suit :**

---

**7.1.3 Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation**

Dans la zone **1AUE B n° 1** pour les secteurs définis aux plans de l'article 1AUE-2 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 des bâtiments annexes reste autorisée.

Dans la zone **1AUE B n° 2** pour les secteurs définis aux plans de l'article 1AUE-2

l'implantation des constructions est autorisée au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan.

Il n'existe pas de condition particulière pour les secteurs **1AUE**.

**- L'article 10** (relatif à la hauteur des constructions) **de la zone 1AUE est rédigé comme suit :**

---

**10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :** Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

**10.2 - Hauteur maximale :** La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

**- L'article 11 de la zone 1AUE** (relatif à l'aspect extérieur & clôtures) **est rédigé comme suit :**

---

**11.4** Les plantations en limites extérieures du secteur **1AUE n°1** seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus et lauriers palmes.

**- L'article 12 de la zone 1AUE** (relatif au stationnement des véhicules) **est rédigé comme suit :**

---

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**- L'article 13 de la zone 1AUE** (relatif aux espaces libres – plantations – espaces boisés classés) **est rédigé comme suit :**

---

**13.3. Pour le secteur 1AUE B n°1 :** Le talus existant sera conservé. Dans la marge de recul de 35 m en bordure de la RD 178, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal. Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

**13.3** Dans les secteurs **1AUE n°1** et des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du principe schématisé sur le plan de l'article 1AUE 2 et énoncé à l'article 1 AUE 11.4.

**13.4.** Les haies répertoriées 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 ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

## PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES - ZONE UA

---

Le règlement est actualisé notamment en ce qui concerne les articles 3, 6, 7, 10, 11, 12 et 13 de la zone de type UA, ainsi que l'article 2 ( relatif à la gestion de l'ouverture à l'urbanisation).

**- L'article 3 de la zone UA** (relatif aux accès et voiries) **est rédigé comme suit :**

---

### **3-1- Accès**

**3.1.4.** *Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.*

### **3-2- Voirie**

**3.2.3.** *La desserte du secteur sera assurée par la voie interne existante qui prend naissance rue de la Mairie et son extension.*

**- L'article 6 de la zone UA** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers) **est rédigé comme suit :**

---

*Les constructions se feront avec un retrait minimum **de 5 m** par rapport à l'alignement des voies de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserves de dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé. Elles et se feront en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la **RD 178**.*

**- L'article 7 de la zone UA** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) **est rédigé comme suit :**

---

**7.1.1** *Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à **5 m**.*

**7.1.2.** *La construction pourra s'implanter sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.*

**- L'article 10 de la zone UA** (relatif à la hauteur des constructions) **est rédigé comme suit :**

---

*Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.*

*Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de **8 m**. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que **silos**, cheminées, grues,...*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux **silos**, cheminées, grues et ouvrages de superstructures.*

**- L'article 11 de la zone UA** (relatif à l'aspect extérieur & clôtures) **est rédigé comme suit :**

---

**11.3.** *Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.*

*Les clôtures en bordure de la RD 178, **ne sont pas obligatoires**, si elles existent, elles seront constituées par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de **1m50** maximum.*

*Ce grillage sera autorisé en **limite de propriété**.*

**11.8** *En complément de la réglementation afférente au décret de 1976 et à la Loi de 1979 sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes, il est précisé que:*

**A. Enseignes lumineuses :**

Les enseignes et publicités de type caisson lumineux sont interdites dès lors qu'elles sont visibles de la route départementale RD 178 Sur les bâtiments non perçus depuis cet axe, elles seront tolérées si elles n'excèdent pas 5% de la surface de la façade de 6 mètres carrés. En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout de toit. Les enseignes sur toit, faîtage et sur les clôtures seront interdites.

**B. Dispositifs muraux :**

Les enseignes et publicités peintes ou relief en applique sur les bâtiments sont tolérés dans la mesure où elles n'excèdent pas 10% de la surface de la façade. En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout du toit.

**C. Les enseignes et publicités sur panneaux détachés :**

Les enseignes sur panneaux sont tolérés dans la mesure où :

- leur surface n'excède pas 6 m<sup>2</sup>
- leur hauteur n'excède pas 5 mètres (de hauteur totale)

**D. Enseignes et publicité sur clôtures :**

Les enseignes et les publicités sur les clôtures seront interdites.

En tout état de cause, les publicités ne peuvent concerner que les entreprises de la zone UA

**- L'article 12 de la zone UA (relatif au stationnement des véhicules) est rédigé comme suit :**

---

**12.3.** Le stationnement et les aires de stockages 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.

**12.4.** Les extensions des surfaces de 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 voie par décrochement.

**- L'article 13 de la zone UA (relatif aux espaces libres – plantations – espaces boisés classés) est rédigé comme suit :**

---

**13.3.** 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.

**13.4.** Les stationnements et aires de stockages devront continuer d'être masquées par la végétation existante.

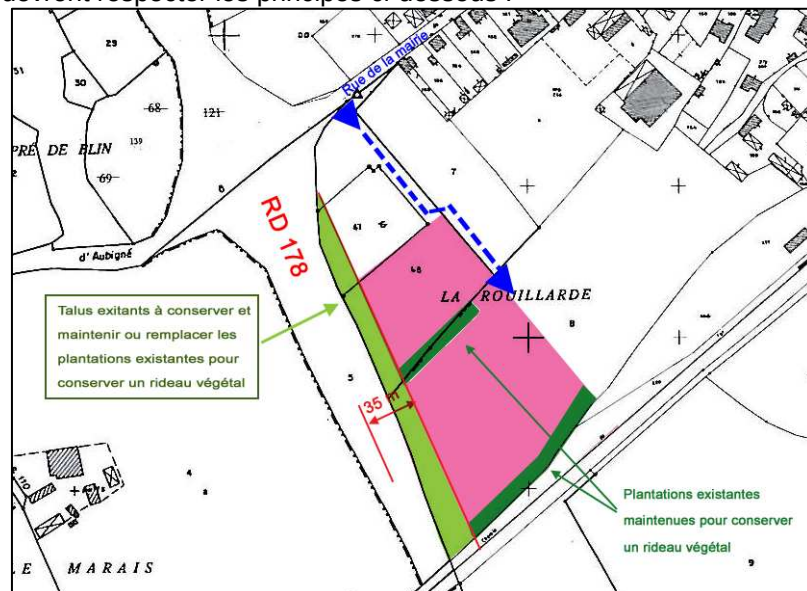
## PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES- ZONE 1AUA

Le règlement est actualisé notamment en ce qui concerne les articles 3, 6, 7, 10, 11, 12 et 13 de la zone de type 1 AUA , ainsi que et l'article 2 ( relatif à la gestion de l'ouverture à l'urbanisation).

**- L'article 2 de la zone 1 AUA est rédigé comme suit :**

### Conditions particulières aux nouvelles opérations

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation des secteurs seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées. Elles devront respecter les principes ci-dessous :



- L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte interne existante (qui prend naissance rue de la mairie) et son extension.
- 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.
- Les plantations existantes seront répertoriées pour conserver un rideau végétal

**- L'article 3 de la zone 1 AUA (relatif aux accès et voiries) est rédigé comme suit :**

### **3-1- Accès**

**3.1.5.** *Aucun accès direct sur la RD 178 n'est autorisé en dehors de l'accès existant. Les accès au secteur se feront depuis la voie de desserte interne existante et son extension.*

### **3-2-Voirie**

**3.2.3.** *La desserte du secteur sera assurée par la voie interne existante qui prend naissance de la rue de la Mairie et son extension.*

**- L'article 6 de la zone 1AUA (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers) est rédigé comme suit :**

*Les constructions se feront avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé. Elles se feront en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la **RD 178**.*

**- L'article 7 de la zone 1AUA** (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) **est rédigé comme suit :**

---

**7.1.1** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à **5 m**.

**7.1.2.** La construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

**- L'article 10 de la zone 1AUA** (relatif à la hauteur des constructions) **est rédigé comme suit :**

---

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de **8 m**. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que silos, cheminées, grues,...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux **silos**, cheminées, grues et ouvrages de superstructures.

**- L'article 11 de la zone 1AUA** (relatif à l'aspect extérieur & clôtures) **est rédigé comme suit :**

---

### **11.3. CLOTURES**

- La clôture n'est pas obligatoire. En son absence, le terrain et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu' aux limites séparatives.

### **11.4 - CLÔTURES EN RIVES DES VOIES PUBLIQUES:**

#### **11.5 - CLÔTURES SUR VOIES :**

Les clôtures si elles existent devront être positionnées et constituées comme suit :

#### **Là où les haies plantées par la commune n'existent pas :**

La clôture sera constituée par une haie vive qui sera plantée par l'acquéreur sur le domaine privé et entretenue par lui-même à **1.80 m** de hauteur maximum.

Elles pourront éventuellement être doublées, aux frais de l'acquéreur par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur **de 1m50 maximum**.

Ce grillage sera autorisé en arrière des haies à **0,50 m minimum de la limite de propriété**,

#### **Là où les haies plantées par la commune existent :**

Elles pourront éventuellement être doublées, aux frais de l'acquéreur par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur **de 1m50 maximum**.

Ce grillage sera autorisé en arrière des haies à **0,50 m minimum de la limite de propriété**,

#### **11.6 - CLOTURES SÉPARATIVES:**

- **En limite séparative** : Il n'existe pas de disposition particulière

- **En fond de parcelles** : La clôture sera constituée par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de **1m50 maximum**.

Ce grillage sera autorisé en **limite de propriété**.

**11.11** En complément de la réglementation afférente au décret de 1976 et à la Loi de 1979 sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes, il est précisé que:

**B. Enseignes lumineuses :**

Les enseignes et publicités de type caisson lumineux sont interdites dès lors qu'elles sont visibles de la route départementale RD 178. Sur les bâtiments non perçus depuis cet axe, elles seront tolérées si elles n'excèdent pas 5% de la surface de la façade de 6 mètres carrés.

En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout de toit.

Les enseignes sur toit, faîtage et sur les clôtures seront interdites.

**C. Dispositifs muraux :**

Les enseignes et publicités peintes ou relief en applique sur les bâtiments sont tolérés dans la mesure où elles n'excèdent pas 10% de la surface de la façade.

En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout du toit.

**D. Les enseignes et publicités sur panneaux détachés :**

Les enseignes sur panneaux sont tolérées dans la mesure où :

- leur surface n'excède pas 6 m<sup>2</sup>
- leur hauteur n'excède pas 5 mètres (de hauteur totale)

**E. Enseignes et publicité sur clôtures :**

Les enseignes et les publicités sur les clôtures seront interdites.

En tout état de cause, les publicités ne peuvent concerner que les entreprises de la zone UA précitée.

**11.12 Les dépôts et stockages sont interdits:**

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.

**- L'article 12 de la zone 1AUA (relatif au stationnement des véhicules) est rédigé comme suit :**

---

**12.4.** Le stationnement est autorisé en dehors de la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

**- L'article 13 de la zone 1AUA (relatif aux espaces libres – plantations – espaces boisés classés) est rédigé comme suit :**

---

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

**13.4.** Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal.

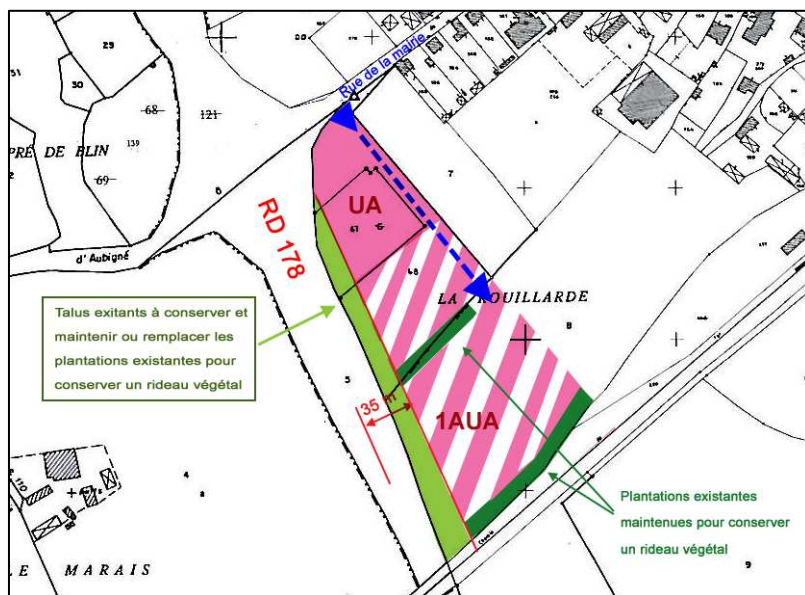
**13.5.** Les aires de stockages feront l'objet d'un aménagement particulier. Elles seront masquées par des haies ou "écran végétal" et seront situées en dehors de la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

**13.6.** Les haies répertoriées 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-sur talus ou non – et essences végétales)

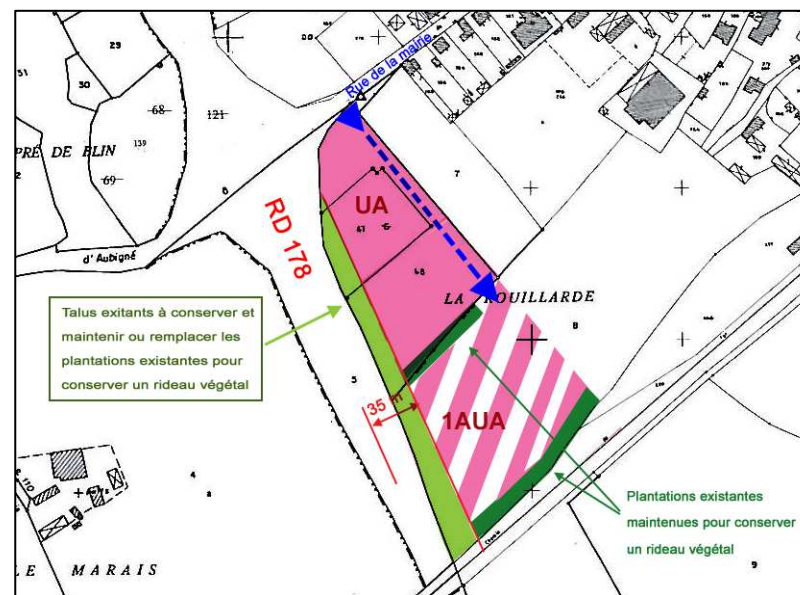
-----

## COMPLEMENT MODIFICATIF en vu de l'approbation du P.L.U

Une partie de la zone 1AUA initialement prévue au projet de P.L.U arrêté et mis en enquête publique est modifiée en vu de l'approbation du projet de P.L.U pour être conforme avec les constructions actuellement réalisées. En effet, une partie de la zone 1AUA est actuellement urbanisée, elle accueille une construction à usage d'activité, elle sera donc classée en UA au P.L.U approuvé. Le document relatif à la demande de dérogation Loi Barnier, le document des orientations d'aménagement et le règlement seront modifiés en conséquence pour être actualisé et tenir compte du bâtiment existant et ainsi est être conforme à la nature et la fonction de l'occupation actuelle du sol.



*Plan avant mise en conformité*



*Plan après mise en conformité*