

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## LOURMAIS

### RAPPORT DE PRESENTATION

*Document approuvé le 26 février 2010  
Document modifié le 25 novembre 2021*

**Pièce n°1**

# Sommaire

## **PREAMBULE**

- 1 - Situation et présentation générale de la commune**
- 2 - La procédure d'élaboration du PLU**
- 3 - Le déroulement du travail d'élaboration du PLU**
- 4 - Les sources**

## **PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC**

### **1- Analyse du porter à la connaissance**

- 1.1- Servitudes
- 1.2- Autres remarques
  - 1.2.1 *Les sites archéologiques*
  - 1.2.2 *Les secteurs d'intérêt écologique*
  - 1.2.3 *Les risques majeurs*
  - 1.2.4 *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*
  - 1.2.5 *Les espaces boisés*
  - 1.2.6 *Les marges de reculement*
  - 1.2.7 *Les sentiers de randonnées*

### **2- Les règles d'urbanisme en vigueur, l'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale**

- 2.1- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de SAINT-MALO
- 2.2- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

### **3- Etat initial de la commune : la vie sociale**

- 3.1 La démographie
- 3.2 L'habitat
- 3.3 L'emploi
- 3.4 L'activité agricole
- 3.5 Les autres activités économiques
- 3.6 Les équipements et services publics
- 3.7 Les déplacements

### **4- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du territoire communal**

- 4.1 La topographie – L'hydrographie
- 4.2 La structure paysagère
- 4.3 Les sites et éléments paysagers remarquables
- 4.4 Les zones humides
- 4.5 Le bâti – Le patrimoine
- 4.6 Le bourg

# **DEUXIEME PARTIE : LE PROJET**

## **1- Les objectifs de la commune**

### **2- La traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD**

- 2.1- Les zones identifiées comme constructibles
  - 2.1.1- Le bourg – tissu urbain existant
  - 2.1.2- Le bourg – zones d’extensions
  - 2.1.3- Les hameaux
- 2.2- Le reste du territoire communal
  - 2.2.1- La préservation de l’activité agricole
- 2.3- Autres éléments à prendre en compte
  - 2.3.1- Le patrimoine architectural de la commune
  - 2.3.2- La préservation des sites, des éléments du paysage et des zones humides

### **3- La traduction du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses)**

- 3.1- Les zones urbaines (U)
- 3.2- Les zones d’extension (AU)
- 3.3- La zone agricole (A)
- 3.4- Les zones naturelles (N)
  - 3.4.1- La zone NH
  - 3.4.2- La zone NA
  - 3.4.3- La zone NPb
- 3.5- La prise en compte de la préservation des éléments du paysage
- 3.6- La prise en compte du patrimoine
  - 3.6.1- Le patrimoine archéologique
  - 3.6.2- Le patrimoine d’intérêt local
- 3.7- Les emplacements réservés
- 3.8- Les servitudes - Les marges de recul

### **4- Le respect des principes légaux**

- 4.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l’Urbanisme
  - 4.1.1- L’article L.110 du Code de l’Urbanisme
  - 4.1.2- L’article L.121.1 du Code de l’Urbanisme
- 4.2- Compatibilité avec Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de St Malo
- 4.3- Compatibilité avec Programme Local de l’Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

### **5- Bilan des surfaces**

# **PREAMBULE**

# 1- Situation et présentation générale de la commune

La commune de LOURMAIS se situe au Nord du département d'Ille et Vilaine, à une quarantaine de kilomètres de RENNES et 5 kilomètres de COMBOURG. C'est une commune rurale peu étendue, recouvrant 722 hectares. On y recense 303 habitants en 2007.

La commune appartient à la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique et au Pays de Saint-Malo. Elle est limitrophe de COMBOURG, BONNEMAIN et TREMEHEUC.

Comme l'ensemble des communes situées dans le même secteur la commune connaît une forte attractivité liée à :

- la rapidité d'accès vers Rennes et Saint-Malo :

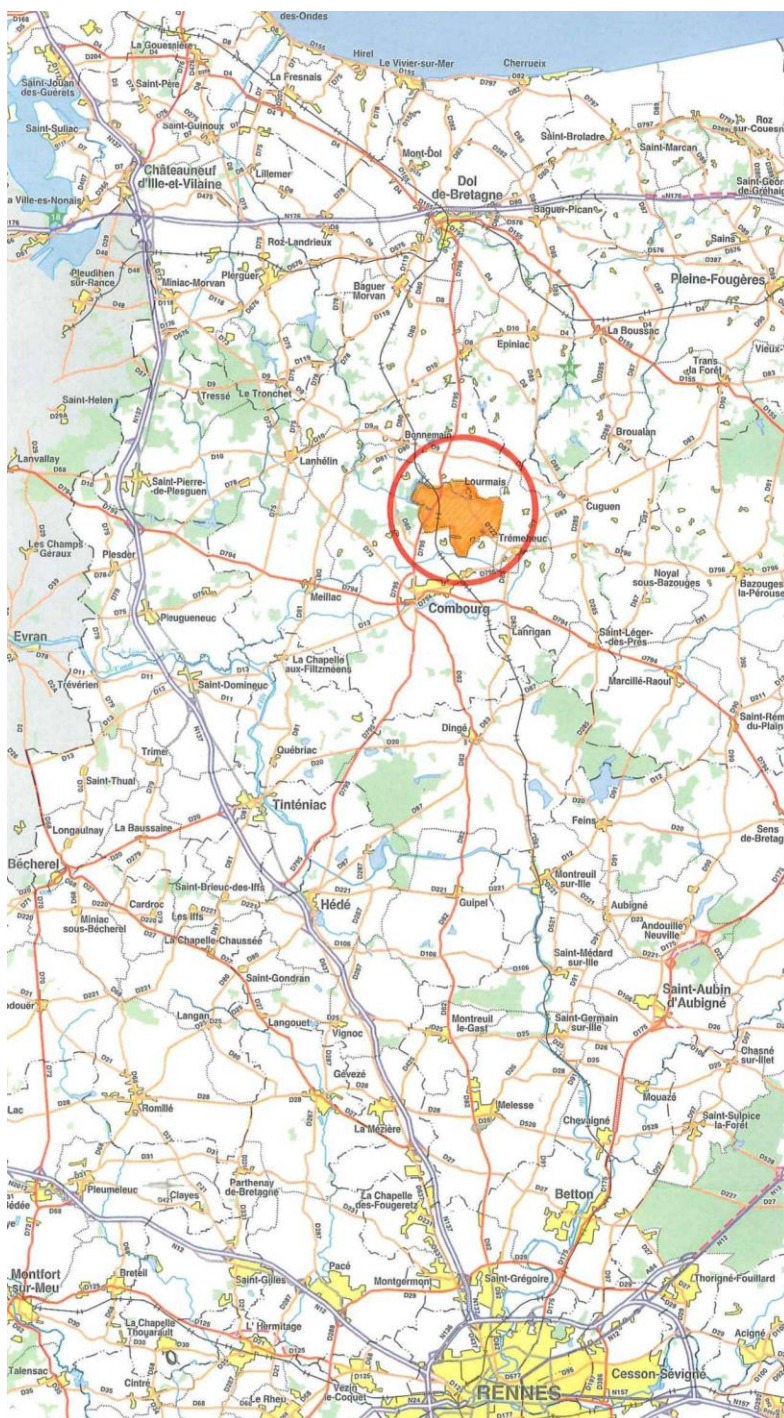
- accès routier par la RN137 puis la RD 795, voie à grande circulation, liaison RN137/RN176, Tinténiac / COMBOURG / Dol de Bretagne ;

- accès ferroviaire par la gare de COMBOURG située à moins de 4km du bourg de LOURMAIS, atout énorme pour la commune

- la disponibilité des terrains et leur faible coût relatif.

LOURMAIS n'était pas, jusqu'à ce jour, doté d'un document d'urbanisme.

La commune est peu équipée. L'agriculture constitue son activité principale. Le bourg de Lourmais est implanté en limite Nord/Est de la commune.



## 2- La procédure d'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration du PLU de LOURMAIS a suivi les phases administratives prévues par la loi de la manière suivante :

**La prescription de l'élaboration du PLU** a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 10 mars 2006.

**Cette prescription** a été notifiée ensuite aux personnes visées à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme.

**La consultation de la population** s'est réalisée de la manière suivante :

- une réunion publique s'est tenue le 20/05/08 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic et les premières orientations du PADD ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés par les habitants en mairie, un cahier d'observation leur permettant de faire part de leurs avis ;
- une deuxième réunion publique s'est tenue le 23/01/09 lors de laquelle ont été présentés les projets de zonage et de règlement ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés par les habitants en mairie, un cahier d'observation leur permettant de faire part de leurs avis ;
- à la suite de chacune de ces 2 réunions publiques et mises à disposition des documents, les remarques émises lors des réunions ou sur le cahier d'observation ont été discutées et commentées au sein du Conseil Municipal suivant traitant du PLU.

**La consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées** s'est réalisée de la manière suivante :

- une première réunion s'est tenue le 20/05/2008 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic et les premières orientations du PADD ;
- une deuxième réunion s'est tenue le 23/01/09 lors de laquelle ont été présentés les projets de zonage et de règlement ;
- des contacts réguliers ont été pris avec les instances concernées à l'occasion de l'étude de questions thématiques.

**Le débat au sein du conseil municipal** s'est tenu tout au long de l'étude et à chacune de ses étapes, la commission de travail étant en réalité un conseil municipal à part entière. Ce débat a été formalisé lors d'une réunion du conseil municipal le 07/12/08 et a fait l'objet d'une délibération.

**L'arrêt du projet de PLU** a fait l'objet de la délibération du 15/05/2009 ; l'ensemble des élus du conseil municipal étant parfaitement au courant de l'ensemble de la démarche d'élaboration ainsi que des résultats de la concertation à ses différentes étapes.

**Le recueil des avis des services de l'Etat et des personnes associées** s'est déroulé du 04/06/09 au 04/09/09.

**L'enquête publique** s'est déroulée du 16 novembre 2009 au 16 décembre 2009.

**Des modifications mineures au projet** faisant suite aux différents avis émis et au rapport du commissaire enquêteur ont été étudiés par le conseil municipal du 26 février 2010.

**L'approbation du PLU** a fait l'objet d'une délibération en date du 26 février 2010.

### **3- Le déroulement du travail d'élaboration**

La commune de LOURMAIS avait initialement opté pour l'élaboration d'une carte communale, avant de se rendre compte que ce type de document d'urbanisme ne lui permettrait pas de maîtriser de façon satisfaisante l'aménagement et le développement de son territoire. Aussi la commune a fait le choix de l'élaboration d'un PLU.

Les réunions de travail d'élaboration du PLU se sont déroulées de manière régulière tenant compte toutefois des temps d'attente nécessités par la réalisation d'études complémentaires (étude agricole, inventaire des zones humides).

Les élus ont choisi de ne pas constituer une commission de travail restreinte mais de se réunir en conseil municipal au complet pour étudier le projet du PLU de la commune.

Tous les comptes rendus de réunions (CR) ont été transmis à la DDE 35 Subdivision urbanisme aménagement – arrondissement St-Malo, au Conseil Général service Développement Local ainsi qu'à la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.

Les habitants de la commune ont été conviés aux réunions publiques personnellement et directement. Leur présence aux réunions a été importante et active.

### **4- Les sources**

Les sources, autres que les investigations sur le terrain et la connaissance du contexte, utilisées par le chargé d'études et les élus dans le travail d'élaboration de ce document (sans ordre de priorité) sont les suivants :

- Carte IGN
- Plan de cadastre numérisé
- Photographie aérienne éditée par l'IGN
- Porter à la Connaissance (PAC)
- Etude agricole réalisée en 2005 par l'ADASEA 35
- Etude de zonage assainissement réalisé par Ouest Aménagement – Juillet 1998
- Recensement INSEE / 1999 et 2007
- Programme Local de l'Habitat réalisé par la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique (étude en cours)
- Inventaire des zones humides réalisé pour le compte du Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon par SAFEGE Environnement – juin 2007
- Inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine d'Ille et Vilaine sur le canton de COMBOURG - 2002
- SCOT du Pays de Saint Malo
- PLH de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique (en cours)

**PREMIERE PARTIE :**  
**Le diagnostic**



# 1- Analyse du porter à la connaissance

## 1.1- Servitudes

Six types de servitudes ont été recensés sur le territoire de la commune :

A4 : servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.

A5 : servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines. La commune est concernée par des lignes de moyenne tension (HTA) et par la ligne de haute tension (HTB) 90 Kv COMBOURG - Dol.

I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports de gaz et de distribution de gaz. Il s'agit de la canalisation de transport de gaz, diamètre 150 mm Montgermont – Dol.

T1 : servitudes relatives aux chemins de fer, ligne Rennes – St malo.

T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

## 1.2- Autres remarques

### 1.2.1 Les sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune de LOURMAIS pour lesquels il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Les sites archéologiques recensés sont les suivants :

N° de repérage	N° du site	Lieu dit	Chrono	Vestiges	Parcelles	Code d'intérêt patrimonial
1	8 AH	Launais Solon	Moyen-âge Moderne	Industrie céramique	B1.17. B1.699.	1
2	9 AH	Le Champ Gaucher	Moyen-âge	Industrie céramique	1961. B2.239. B2.248. B2.297.	1
3	15 AH	La Barre	Indéterminé	Enclos	A.316. A.525.	1
4	16 AH	La Saintiollais	Moderne	Industrie céramique	A.271. A.275. A.486. A.487.	1

*Conformément au Code du patrimoine, notamment ses livres V et VI, conformément au Code de l'Urbanisme :*

- Pas de contrôle = 0 : *pour information dans l'état actuel des connaissances.*
- A contrôler = 1 : *secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive. Prescription archéologique dans une zone autre que N.*
- A préserver = 2 : *secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive. Classement en zone ND du PLU.*

### 1.2.2 Les secteurs d'intérêt écologique

Il n'est pas recensé de secteur d'intérêt écologique de type site Ramsar, ZPS (Zone de protection spéciale), réserve naturelle, arrêté de biotope, NATURA 2000 sur la commune de LOURMAIS.

Par contre il est recensé une ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique). Il s'agit de l'étang de Trémigon (ZNIEFF de type 1 : secteur délimité, caractérisé par leur intérêt biologique remarquable). Cet étang est considéré comme un « élément naturel et paysager ».

### 1.2.3 Les risques majeurs

Risques naturels : les risques majeurs inventoriés sur le territoire communal sont inclus dans le dossier départemental sur le risque majeur. Ce document est consultable en mairie.

Il n'y a pas de risque majeur recensé sur la commune. Les connaissances locales, en particulier celles des élus suite aux récentes inondations, a été mise à profit dans le cadre du PLU sans toutefois faire apparaître des zones inondables sur le territoire communal.

Risques industriels et technologiques : la commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée ainsi que la canalisation de gaz diamètre 150 mm Montgermont-Dol.

La commune pourrait être concernée par le risque de rupture de la digue des plans d'eau situés sur le territoire de la commune et des communes avoisinantes.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sports,...).

### 1.2.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Relevant pour parti du domaine de l'eau, notamment en ce qui concerne la protection des milieux sensibles, l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, les PLU doivent prendre en compte le SDAGE et le SAGE.

Le **SDAGE** dont dépend la commune de LOURMAIS est celui du bassin Loire Bretagne. Ce document vise une gestion équilibrée de la ressource en eau par :

- la préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toutes pollutions et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eaux ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;

- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes les autres activités humaines légalement exercées.

Il est essentiel de prendre en compte ce document dans l'élaboration du PLU de la commune de LOURMAIS.

Le **SAGE** est un document qui découle du SDAGE mais à une échelle plus petite. La commune de LOURMAIS dépend de deux SAGE : le SAGE des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne créé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2003 et le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2004.

Les SAGE développent un certain nombre de dispositions dont les principales sont les suivantes :

- lutter contre les crues diffuses,
- protéger et sécuriser la distribution d'eau potable,
- mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
- mieux connaître les débits et gérer les étiages,
- économiser l'eau potable,
- contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable,
- maîtriser le développement de l'irrigation.

Il est essentiel de prendre en compte ces documents dans l'élaboration du PLU de LOURMAIS, notamment pour tout ce qui a trait à la gestion de l'eau et des zones humides.

Le contenu du SDAGE et des SAGE est amené à évoluer dans les années à venir pour prendre en compte la traduction dans le droit français de la directive cadre européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (Directive du 23 octobre 2000 – Publication au J.O. des CEE le 22 décembre 2000). La directive part du postulat que « l'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger et traiter comme tel ». Les objectifs de la directive (art.1) :

- prévenir toute dégradation supplémentaire,
- améliorer l'état des écosystèmes aquatiques,
- promouvoir une utilisation durable de l'eau,
- renforcer et améliorer la protection de l'environnement aquatique,
- assurer la réduction progressive de la pollution des eaux souterraines.

#### 1.2.5 *Les espaces boisés*

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande à ce que les boisements de la commune soient préservés. Le classement en « espace boisé à conserver », en application de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme est envisageable pour le maintien de tout ou partie de ces éléments arborés. La DDAF souhaite la conservation des boisements de plus de 1 hectare ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en TC est préconisé.

Il est également demandé qu'une vigilance particulière soit portée sur le maillage des haies bocagères et que les boisements ayant fait l'objet de subventions du Fond Forestier National soient classés.

### 1.2.6 Les marges de reculement

La commune de LOURMAIS est traversée par des routes départementales dont les marges de recul sont fixées par le règlement de la voirie départementale adopté par l'Assemblée du 15 janvier 1993 et réactualisées à partir de données routières actuelles. Ces marges sont :

Routes	Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie hors agglomération	
		Usage habitation	Autres usages
RD 795	catégorie C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autres de la voie
RD122	catégorie D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autres de la voie

Des dérogations ponctuelles (réduction des marges de recul dans les zones d'urbanisation) peuvent être accordées par le département sur demande de la collectivité et être inscrites au document d'urbanisme.

Par ailleurs la RD795 est classée par arrêté préfectoral « route à grande circulation » et doit répondre aux dispositions de la loi Barnier, soit des marges de 75m pour toute activité.

A noter, conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique et en particulier la sécurité routière.

### 1.2.7 Les sentiers de randonnées

Des sentiers de randonnées équestres existent sur le territoire communal. Il s'agit d'itinéraires de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.

Il est demandé le report de ces itinéraires dans le document d'urbanisme.

## **2- Les règles d'urbanisme en vigueur, l'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale**

La commune de LOURMAIS ne s'est jamais dotée d'un document d'urbanisme. Son développement est donc régi jusqu'à l'approbation du PLU par le Règlement National d'Urbanisme.

A noter que la commune de LOURMAIS adhère au Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon ; celui-ci a été le maître d'ouvrage d'une étude intercommunale des zones humides sur son territoire.

### **2.1- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de SAINT-MALO**

La commune de LOURMAIS appartient également au Pays de SAINT-MALO et est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays de SAINT-MALO approuvé le 7 décembre 2007. Les SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, remplacent les anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et visent à définir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement. Le PLU de la commune de LOURMAIS se doit d'être compatible avec les dispositions du SCOT du Pays de SAINT-MALO. Les orientations du PADD du SCOT sont :

- inscrire le développement durable au cœur du projet de développement : pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie (préservation des paysages et des espaces environnementaux, consommation économe et durable de l'ensemble des ressources), organiser et maîtriser l'urbanisation (réseau urbain territorial consolidé, urbanisme durable) ;
- renforcer l'attractivité du territoire : l'économie (activités industrielles et artisanales, tourisme, activités agricoles), la formation, l'attractivité résidentielle (le renforcement et la diversification de l'offre de logements, les besoins en équipements) ;
- organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire : prendre en compte toutes les composantes du territoire (l'organisation d'un réseau maillé de villes et de bourgs, le développement économique et commercial, l'irrigation par les infrastructures), un développement pour l'ensemble de la population (priorité au logement, aux services à la personne, aux transports – plan de déplacements Urbains) ;
- ouvrir sur de nouvelles frontières : s'affirmer comme la porte Nord de la Bretagne, renforcer les coopérations avec les territoires voisins ;

## **2.2- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique**

La commune de LOURMAIS fait partie de la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique qui lui apporte études et conseils en matière de développement. C'est le plus grand regroupement intercommunal du Pays. Créée en décembre 1995, cette communauté de communes compte 24 membres qui appartiennent aux cantons de Tinténiac, de COMBOURG et de Hédé. Elle compte 23 931 habitants.

La Communauté de Communes de la Bretagne Romantique élabore actuellement son Programme Local de l'Habitat. Le PLH qui a débuté en avril 2007. Il devrait être approuvé au 1er semestre 2009. Sur la base d'un diagnostic qui a mis en évidence un parc social locatif faible, une accession aidée à la propriété à soutenir, un développement à maîtriser et une offre d'habitat déficitaire pour les personnes défavorisées, et d'une approche des besoins en logements et en foncier à l'horizon 2015 (sur la base d'une hypothèse démographique de 2% par an), les orientations et le scénario de développement du PLH à l'échelle d'un secteur Est rural de croissance modéré dont fait parti LOURMAIS, et tels qu'ils sont annoncés aujourd'hui, sont :

### *ORIENTATION 1 : maîtriser l'attractivité du territoire*

- produire des logements en fonction des capacités d'accueil des communes :

⇒ produire du logement neuf avec un objectif de densité moyenne de 13 à 15 logements par hectare : 42 logements sont à produire par an sur ce secteur Est, dont 34 en accession à la propriété (Libre + Aidé) et 8 en location (Libre + HLM).

⇒ Diversifier les formes urbaines avec 80 à 90 % de logements individuels purs et groupés et entre 10 à 20 % de semi-collectif et petit collectif ;

- favoriser la constitution d'une offre foncière maîtrisée en mettant notamment en place des outils de type droit de préemption, servitudes de mixité sociale...

### *ORIENTATION 2 : favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements*

- favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements.

- développer l'offre locative sociale. LOURMAIS doit produire 2 logements sociaux sur 6 ans, ce qui est déjà fait dans le cadre de la rénovation du presbytère avec HLM La Rance ;

- favoriser l'accession aidée à la propriété.

ORIENTATION 3 : requalifier le parc privé et public existant

ORIENTATION 4 : favoriser un habitat durable

ORIENTATION 5 : anticiper les besoins liés au vieillissement de la population (personnes à mobilité réduite, personnes âgées)

ORIENTATION 6 : répondre aux besoins des personnes défavorisées

- hébergement d'urgence et gens du voyage : la commune de LOURMAIS n'est pas concernée.

- favoriser l'accès des jeunes au logement (petits logements sociaux T2, T3).

# 3- Etat initial de la commune : la vie sociale

## 3.1- La démographie

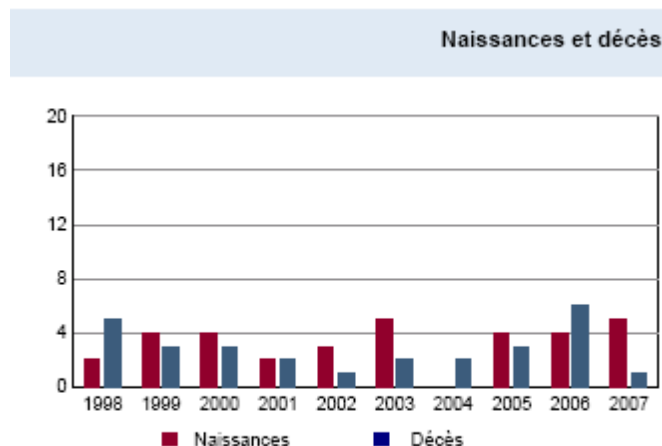
### L'évolution démographique

La population de LOURMAIS a connu une stabilité démographique entre 1975 et 1990 : 261 habitants recensés en 1975 et 274 habitants en 1990 (+5%).

Elle a ensuite subi un déclin démographique entre 1990 et 1999 : 274 habitants en 1990 puis 251 habitants en 1999, avec un solde migratoire négatif durant cette période.

Depuis 1999, la commune connaît une croissance importante avec 305 habitants recensés en 2007, soit 54 nouveaux habitants (augmentation de plus de 21.5% de la population). Depuis 1999, la commune compte 11 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 11%. Le nombre de ménages à LOURMAIS en 2007 est de 111. Depuis 1999, le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès, sauf en 2006. Ceci étant très important en 2007.

Les informations détaillées manquent pour mesurer annuellement le développement démographique de la commune entre 1999 et 2007, période charnière sur l'ensemble du secteur auquel appartient la commune et durant laquelle la pression foncière s'est affirmée et la construction s'est largement développée.

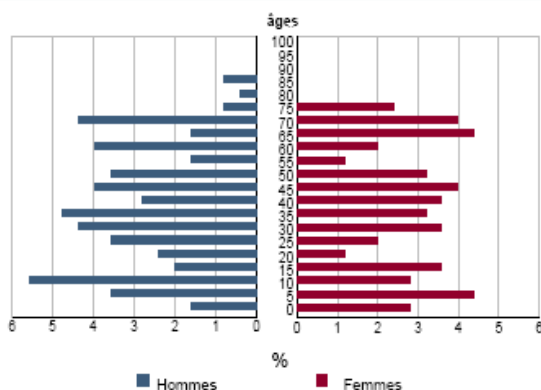


Source : Insee, Etat civil.  
(naissances de 1998 à 2007 - décès de 1998 à 2007)

### La structure par âge de la population

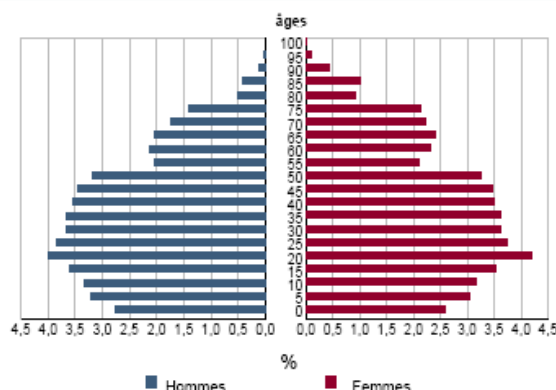
La population de LOURMAIS se caractérisait en 1999 par une répartition équilibrée selon les tranches d'âges qui traduit une population vieillissante et un faible nombre de jeunes comparativement à la population cantonale.

Pyramide des âges du territoire en 1999



Source : insee, RP1999 exploitation principale.

Pyramide des âges de la zone de comparaison en 1999



Source : insee, RP1999 exploitation principale.

Il s'agit de pyramides quinquennales. L'âge noté "0" représente les 0 à 4 ans, "5" représente les 5 à 9 ans, etc.

Entre 1999 et 2007, la répartition du nombre d'hommes et de femmes a fortement augmenté dans la tranche 0-19 ans et plus globalement dans la tranche moins de 40 ans.



### La composition des ménages

LOURMAIS connaît un phénomène général de baisse du nombre moyen d'occupants des logements (résidences principales) due au vieillissement de la population, aux divorces, à la décohabitation qui est passé de 3,3 personnes en 1968 à 2,5 personnes en 1999 puis 2,7 personnes en 2007.

Ce phénomène explique pour partie le solde migratoire négatif de la période 1990/1999 du fait de la décohabitation des enfants devenus jeunes adultes installés à LOURMAIS durant la période de croissance des années 1980.

Ce phénomène risque de se poursuivre si l'on se base sur les résultats statistiques de territoires plus larges (communauté de commune, canton, département).

#### Composition des ménages

	2007	1999
Nombre de ménages	111	100
Part des ménages d'une personne (%)	26,1	29,0
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	61,3	55,0
Nombre moyen de personnes par ménage	2,7	2,5

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

## 3.2- L'habitat

### L'occupation des logements

Les résidences principales représentent 81% du parc de logement de la commune en 2007.

Les résidences secondaires sont au nombre de 10 et sont en diminution depuis 1990 (14). Cette évolution du taux des résidences secondaires est générale pour des communes de même taille de la Communauté de communes, elle est plus marquée à LOURMAIS qu'ailleurs.

Les logements vacants dénombrés par l'INSEE en 2007 sont au nombre de 16 et sont au contraire en forte augmentation depuis 1990 (4). L'évolution de la vacance est très variable selon les communes. Elle est relativement forte à LOURMAIS.

#### Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	95	95	110	114	118
Résidences principales	79	82	86	96	100
Résidences secondaires (y.c.les logements occasionnels)	6	5	12	14	10
Logements vacants	10	8	12	4	8
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	3,2	3,1	2,9	2,5

Source : Insee, RP 1968 à 1999 dénombrements.

#### Catégories de logements

	2007	1999
Ensemble des logements	137	118
Résidences principales	111	100
Part dans l'ensemble des logements (%)	81,0	84,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	10	10
Logements vacants	16	8

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007  
RP99 - Exploitations principales

### Le statut d'occupation de logements

Les résidences principales sont habitées à 81% par leurs propriétaires en 2007, soit une importante évolution par rapport à 1990 et 1999. Ce chiffre est comparable aux communes de même taille de la Communauté de commune.

A noter que LOURMAIS possède un parc de logement locatif social. Quatre logements ont été récemment aménagés dans l'ancien presbytère par HLM la Rance. Il s'agit de deux T2 et de deux T3.

### L'âge des logements

En 2007, 48.6% des résidences principales datent d'avant 1949 et 19.8% datent d'après 1999.

La période entre 1975 et 1989 a vu s'achever 26 logements, celle entre 1990 et 1999, 8 logements supplémentaires et celle entre 1999 et 2007, 19 logements supplémentaires.

### L'ancienneté d'emménagement :

En 2007, on constate que 31.5% des personnes ont emménagé depuis moins de 5 ans dans leur résidence principale sur la commune de LOURMAIS, ce qui est important.

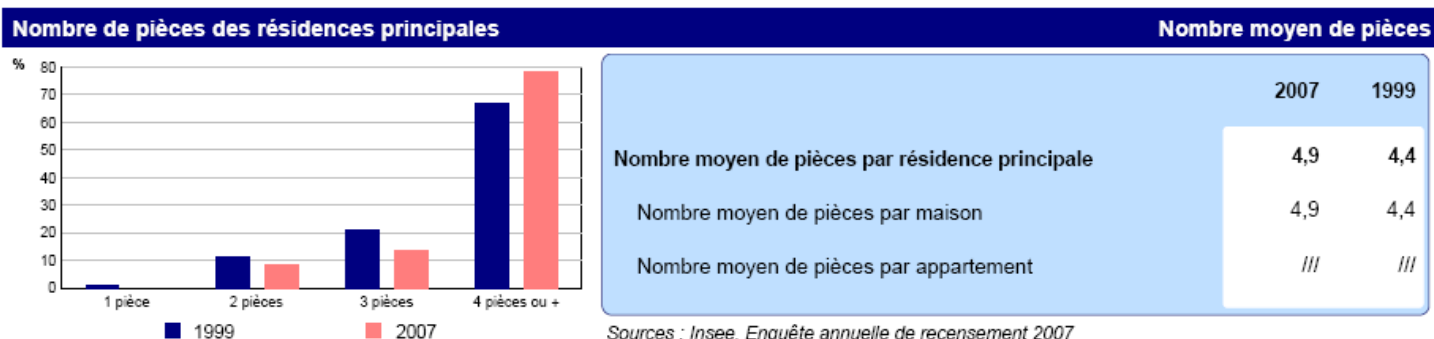
Ancienneté d'emménagement	
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :	2007
- depuis moins de 5 ans (%)	31,5
- de 5 à 9 ans (%)	17,1
- 10 ans ou plus (%)	51,4
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	18

de 5

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007  
Exploitation principale

### La taille des logements

En 2007, quasi 80% des logements de LOURMAIS comportait 4 pièces et plus. Ce phénomène qui n'est pas récent et était déjà lisible en 1999 est constaté pour l'ensemble des communes comparables. Le nombre de pièces moyen par logement ne cesse d'augmenter dans le temps. En 2007, il est de 4.9 pièces par résidence principale. Ce phénomène est à mettre en relation avec la baisse continue et simultanée du nombre de personnes par ménage.



### Le rythme de construction

La période entre 1975 et 1989 a vu s'achever 26 logements soit un rythme de construction de quasi 2 logements par an. Celle entre 1990 et 1999, période de stagnation, a vu 8 logements supplémentaires soit une production de un logement par an. Enfin celle entre 1999 et 2007, période de forte croissance, a vu 19 logements supplémentaires soit plus de deux logements supplémentaires par an, ce qui représente une augmentation de 16,1% (sources INSEE 2007). En 2008, 4 permis pour création de logements ont été acceptés, dont le permis pour les logements du presbytère.

La commune de LOURMAIS a donc vu une augmentation des demandes d'autorisation de construire durant les années 2000 / 2007 (5 permis de construire en 2005). Ces autorisations de construire se situent indifféremment dans le bourg et dans les villages. Elles concernent des terrains de très grandes surfaces (1 800 m<sup>2</sup> en moyenne).

Pour la première fois en 2007, un promoteur privé a eu un projet de création d'un lotissement dans le bourg (19 lots). On a pu y voir une modification substantielle à la fois de la demande et de la maîtrise d'ouvrage potentielle. Ce phénomène s'est retrouvé sur toutes les communes proches de LOURMAIS. Depuis, le projet est au point mort, ceci étant du au contexte de crise qui concerne également la commune.

- Les Déclarations de Travaux et les demandes de Permis de Construire

Année	Nb total de demandes d'autorisation	Aménagement de l'existant y compris activités	Création de logements
2004	4	4 dont 3 recevables	0
2005	11	6	5
2006	10	9	1
2007	10	8	4
2008	15	11	4 (dont presbytère)

- Les CU et demandes de CU

Année	Nb total de CU	Objet			Réponses
		Habitation	Autre	Inconnu	
2005	5	4		1	4 négatives 1 indéterminée
2006	8	3		5	4 négatives 1 positive 1 positive sous réserve 2 sursis à statuer
2007	Lotissement	19			Négatif + sursis à statuer
2008	6	1		5	Accord tacite

### **3.3- L'emploi**

La population active à LOURMAIS est de 41.6 % en 2007. Elle était dans les mêmes pourcentages en 1999. Le taux de chômage est de 3% en 2007. En 2008 et 2009, il a du augmenter comme partout ailleurs.

Les habitants travaillent pour 34% d'entre eux sur la commune de LOURMAIS (recensement 1999). Les 66 % restant travaillent en dehors, soit sur COMBOURG, les secteurs de RENNES ou de SAINT-MALO, ou sur la commune de BONNEMAIN (entreprise... avec ... salariés).

La population retraités ou pré-retraités est de 21% en 2007.

### **3.4- L'activité agricole**

L'agriculture constitue la principale activité sur LOURMAIS.

L'étude de l'activité agricole sur le territoire communal a été réalisée par l'ADASEA 35 en 2005. Elle fait l'objet d'un document spécifique annexé au présent document (document 1bis).

Sur le territoire de LOURMAIS, il existe aujourd'hui 6 sièges d'exploitation (donnée fin 2009).

L'agriculture développée sur la commune est orientée vers la production laitière avec un complément de viande bovine et de céréales. A noter, la présence d'une exploitation agricole au Sud du bourg, qui est tenue par un jeune exploitant.

### **3.5- Les autres activités économiques**

Si l'agriculture est la première activité de la commune, il semble que la proximité de COMBOURG et la bonne desserte dont bénéficie la commune ont constitué un atout non négligeable pour l'installation d'entreprises artisanales. La commune de LOURMAIS dispose d'un bon dynamisme économique avec notamment la présence de 7 entreprises artisanales : une entreprise de travaux publics installée dans le bourg, près de la mairie, une entreprise de travaux agricoles et publics, deux entreprises de maçonnerie dont une emploie 8 personnes, un menuisier, une entreprise de décoration intérieure...

Toutefois, la commune n'a reçu aucune demande d'installation nouvelle, sauf tout récemment, lors de la concertation publique sur le PLU, pour un bâtiment d'activité de mécanique agricole. Le projet est envisagé entre Le Champ Gaucher et La Landelle, au Sud de la RD122. Deux hectares sont souhaités par l'entrepreneur intéressé par l'effet vitrine sur la RD795.

L'activité commerciale se limite à un commerce multiservices (épicerie, bar, dépôt de pain), dynamique de par la personnalité de la commerçante, mais de pérennité fragile du fait de l'inadaptation de ses locaux. De nombreux commerces ambulants travaillent sur LOURMAIS.

### 3.6- Les équipements et services publics

#### Les bâtiments communaux

Du fait de sa faible superficie et surtout de la proximité immédiate de COMBOURG, la commune de LOURMAIS dispose de peu de services de proximité an dehors du commerce local.

Il n'y a pas d'école à LOURMAIS depuis 1985. L'accueil scolaire des enfants de LOURMAIS est assuré soit à COMBOURG, soit à BONNEMAIN. Les activités périscolaires, sportives se déroulent pour l'essentiel à COMBOURG ainsi que l'accueil des jeunes enfants (crèche, halte garderie). Un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) existe à COMBOURG. Il y a deux assistantes maternelles sur la commune qui sont largement sollicitées. Les demandes sont gérées par le CDAS de COMBOURG.

Les services de la commune se sont installés dans les anciens locaux de la commune et de l'ancienne école :

- la mairie présente une surface suffisante pour les besoins. La salle de réunion a été rénovée il y a 2 ou 3 ans dans les locaux de l'ancienne école. Elle accueille les réunions de conseil, les mariages.

- à côté de la mairie, la salle polyvalente communale est utilisée pour des manifestations organisées par la commune, par des associations (de la commune ou extérieures à la commune) et par des particuliers. Elle peut accueillir 65 personnes et est très appréciée. Les associations communales sont : le comité des fêtes, l'amicale des boulistes, les anciens combattants, le club des anciens et une association caritative d'aide au Bénin.



A proximité de la mairie est aménagé un petit terrain de sports. On y trouve 5 jeux de boule.

Le cimetière se situe dans un enclos paroissial autour de l'église. Des disponibilités existent encore.

Lors de l'étude, il n'y a pas été fait part de besoins particuliers en matière d'équipements publics.

#### L'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en juillet 1998. Cette étude a permis d'évaluer l'efficacité de l'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune et de proposer l'assainissement collectif pour le bourg. La commune de LOURMAIS dispose aujourd'hui d'un réseau collectif de type séparatif pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales. Le réseau d'eaux usées sur le centre bourg date de 2003. L'écoulement est gravitaire sur l'ensemble du réseau. Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de type « lagunage naturel » située au sud/ouest du bourg. Cette station a été mise en service en juin 2004. Sa capacité nominale est de 125 équivalents habitants. Le taux de raccordement actuel est évalué à environ 70 équivalents habitants.

La commune de LOURMAIS fait partie du Syndicat de la Région de Tinténac-Bécherel pour son approvisionnement en eau potable.

La gestion des déchets : la commune adhère au SICTOM des cantons de Bécherel, Combourg, Hédé et Tinténac pour la gestion des déchets.

### 3.7- Les déplacements

#### La desserte, composantes routières et ferroviaires, trafic

Un ensemble de voies départementales et communales desservent le territoire de LOURMAIS.

Les principales voies sont :

- La RD795, axe majeur départemental rapide qui relie HEDE à DOL-DE-BRETAGNE en passant par COMBOURG. C'est la liaison RN137/RN176. Cette départementale traverse la commune de LOURMAIS dans sa partie Est. Le trafic sur cet axe linéaire est important. A la sortie de COMBOURG ce sont environ 4240 véhicules par jour recensés entre 2004. Cette RD est classée route départementale de 2<sup>ème</sup> catégorie au règlement de la voirie départementale ce qui impose une zone non aédificandi de 100 m de part et d'autre de la voie pour usage d'habitation, et une zone non aédificandi de 30 m de part et d'autre de la voie pour autres usages. La RD795 sur la commune de LOURMAIS est également classée par arrêté préfectoral « route à grande circulation » et doit répondre aux dispositions de la loi Barnier, soit des marges de 75 m pour toute activité.
- La RD122 constitue la liaison RD795/LOURMAIS en passant par le bourg de LOURMAIS. C'est une petite départementale au faible trafic. Le trafic journalier de la RD122 a été estimé en 2004 à 340 véhicules environ. Cette RD est classée route départementale de 5<sup>ème</sup> catégorie au règlement de la voirie départementale ce qui impose une zone non aédificandi de 25 m de part et d'autre de la voie pour usage d'habitation, et autres usages.

Complétant ces RD, un ensemble de petites routes et de chemins sans issue irrigue le territoire et dessert les hameaux. A noter les chemins de grande qualité paysagère à l'Est de la commune, desservant la Bazillais et le château de Trémigon.

A noter que la voie de chemin de fer, liaison RENNES/ST-MALO traverse la commune de LOURMAIS dans sa partie Est. Celle-ci est pour partie en déblais important. Le croisement de la D795 est traité en passage à niveau, ce qui n'est pas sans poser de problèmes éventuels en matière de sécurité routière.

#### La sécurité routière

Il n'est pas recensé de véritables points noirs en matière de sécurité routière sur la commune de LOURMAIS. Il n'a pas été recensé d'accident corporel entre 1999 et 2004.

On peut toutefois noter trois secteurs un peu délicats, essentiellement pour les personnes qui ne fréquentent pas régulièrement ces lieux. Il s'agit essentiellement du carrefour RD795/RD122, en courbe, et situé tout près du passage à niveau de la voie ferrée. La sortie du hameau de la Saintiolais est délicate, la départementale en ligne droite depuis LOURMAIS formant ici une légère courbe. Autre croisement délicat, celui des hameaux de la Fachelière/le Breil, avec la voie communale 4 formant une courbe à cet endroit.

### Les modes de déplacement

Le principal mode de déplacement utilisé par la population de LOURMAIS, notamment entre le domicile et le travail, est la voiture particulière. Le trajet domicile travail se fait essentiellement en direction de COMBOURG, SAINT-MALO, RENNES et BONNEMAIN (usine...). Le partage de la voiture pour ces trajets est de plus en plus pratiqué par les habitants de LOURMAIS. Les lieux de rencontre sont en dehors de la commune. Il s'agit notamment de l'échangeur RN137/RD795 à HEDE. Il n'y a pas d'aire de covoiturage aménagée ou pas sur la commune de LOURMAIS. Il n'y a pas de demandes éventuelles en mairie à ce sujet.

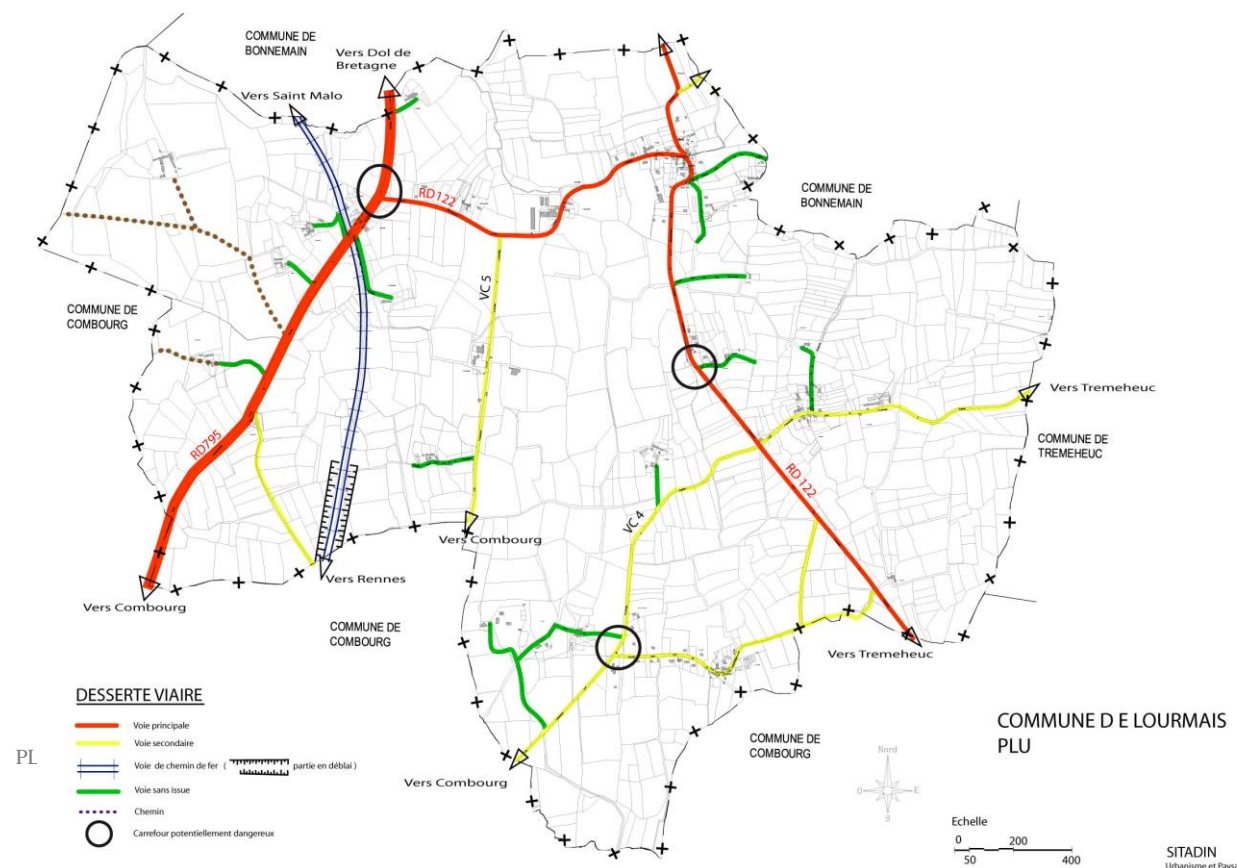
Du fait de la proximité immédiate de la gare de COMBOURG située à moins de 4km du bourg de LOURMAIS, et encore moins pour des hameaux comme celui de La Fachelière à 1.5km de la gare, les habitants empruntent de plus en plus quotidiennement les transports ferroviaires vers RENNES et SAINT-MALO pour leur déplacements domicile travail. Aujourd'hui le taux de fréquentation par jour de la gare de COMBOURG est de 300 usagés. La proximité de la gare de COMBOURG est un atout énorme pour LOURMAIS. Elle participe de l'attractivité de la commune.

### La ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré par le Service des Transports Scolaires du Conseil Général. Le système de ramassage scolaire est très satisfaisant : tous les hameaux de la commune sont desservis. Les enfants rejoignent les points de ramassage en voiture ou à pied, quand les points se situent près des hameaux. La dépose en voiture comme le déplacement à pied ne pose pas de soucis en matière de sécurité. La commune n'a pas été sollicitée pour des demandes particulières.

### Les sentiers de randonnées

Des sentiers de randonnées équestres existent sur le territoire communal. Il s'agit d'itinéraires de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.



# 4- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du territoire communal

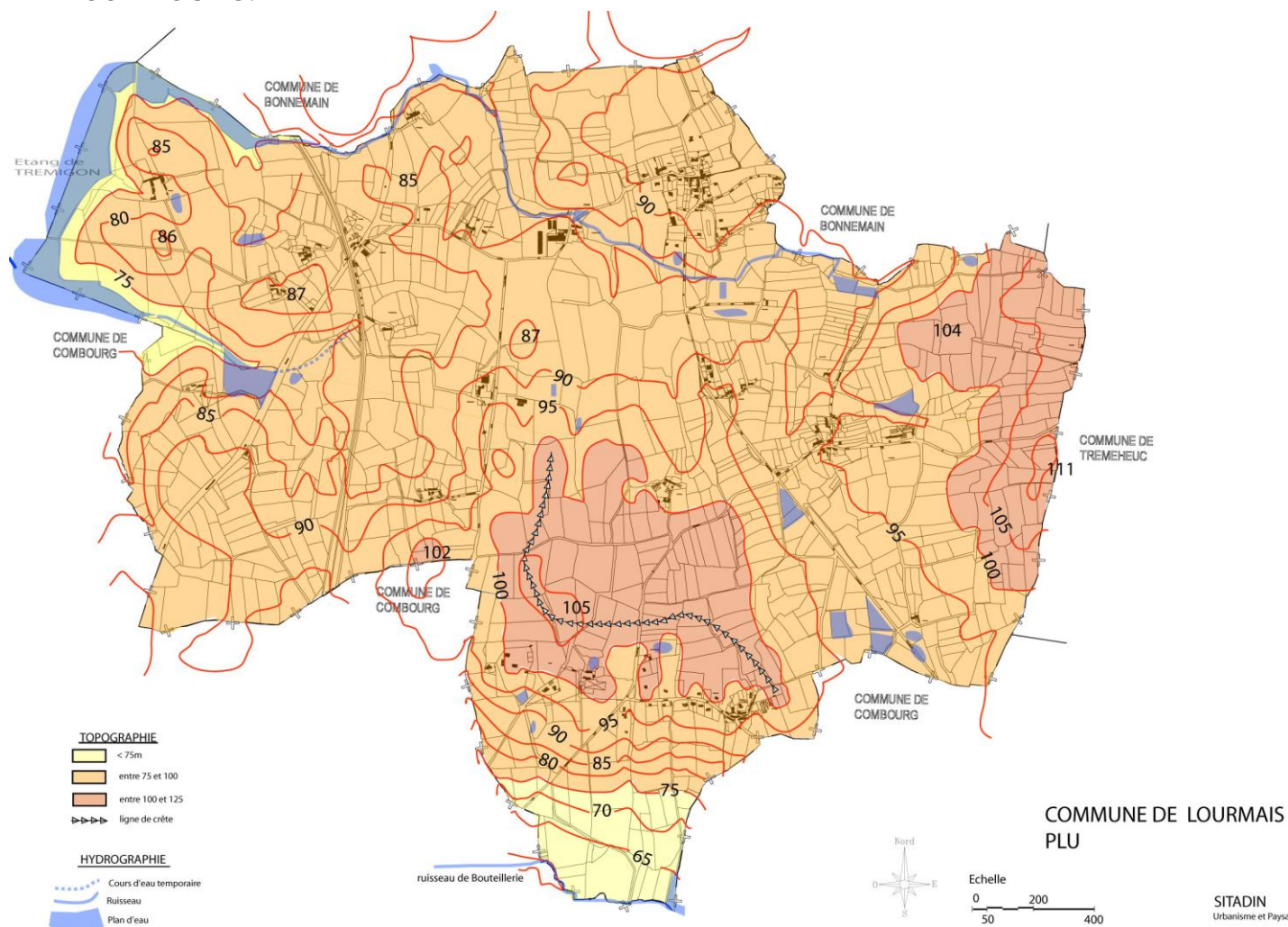
## 4.1- La topographie – L'hydrographie

La commune de LOURMAIS se caractérise par un relief globalement peu marqué, sauf dans sa partie Sud. Peu de cours d'eau sont présents sur la commune. Une large partie de son territoire se situe en effet entre 85 et 100 m NGF moyen. Les parties centrales et Est de la commune se situent au-delà des 100 m NGF moyen., le point le plus haut, à 111 m NGF, se situant à l'Est, en limite de LOURMAIS.

Le territoire de LOURMAIS se situe sur deux bassins versants : au Nord celui du Biez Jean et au Sud celui du Linon. Une ligne de crête d'orientation Est/Ouest sépare ces deux versants. Le relief décline fortement vers le Sud, à partir de cette ligne de crête passant par la cote 105m NGF moyen, et offre une dénivellée de 40 m environ. C'est ici un coteau prononcé qui descend vers la vallée du ruisseau de la Bouteillerie, affluent du ruisseau du Linon et limite communale avec COMBOURG. L'ouverture visuelle est ici très importante.

Le relief décline très doucement vers le Nord/Ouest, vers le ruisseau de Trémigon et sur lequel a été aménagé l'étang de Trémigon. Ce ruisseau constitue la limite communale avec BONNEMAIN au Nord et COMBOURG à l'Ouest. Le ruisseau de Trémigon pénètre et traverse le Nord du territoire de LOURMAIS. Il contourne le bourg de LOURMAIS par le Sud. Un petit ruisseau affluent à l'étang de Trémigon forme une petite vallée à l'Ouest du territoire communal, au Nord du hameau de la Nicaisière.

A noter la présence d'étangs, plus ou moins grands, sur l'ensemble de la commune. Le principal étang étant celui de Trémigon lié au château du même nom sur la commune de COMBOURG.





## **4.2- La structure paysagère**

La commune de LOURMAIS se caractérise par un maillage bocager existant relativement important. Associé aux boisements éparses et de taille très modeste, ce maillage donne un caractère très vert à la commune.

La partie Est de la commune est certainement celle où le bocage a été le plus préservé. Il dessine dans ce secteur un ensemble de petits champs.

La partie à l'Ouest de la RD795, territoire certainement lié au château de Trémigon, possède des haies bocagères de grande qualité. C'est ici une ambiance de parc avec sur fond d'horizon boisé (ces boisements se situant sur la commune de COMBOURG).

La partie entre la VC5, la RD122 au l'Ouest et au Sud du bourg et le Nord du hameau de l'Aunay Solon constitue un paysage davantage ouvert.

De même, le coteau au Sud de la commune est davantage ouvert.

En matière de boisements, le territoire communal est caractérisé par un taux de boisement relativement moyen. Il ne comporte aucune unité boisée importante, mais comporte en revanche un nombre assez important d'îlots modestes, de type boqueteaux et de petits bois

Quelques plantations de peupliers existent sur la commune. Ces plantations sont toutefois anecdotiques.

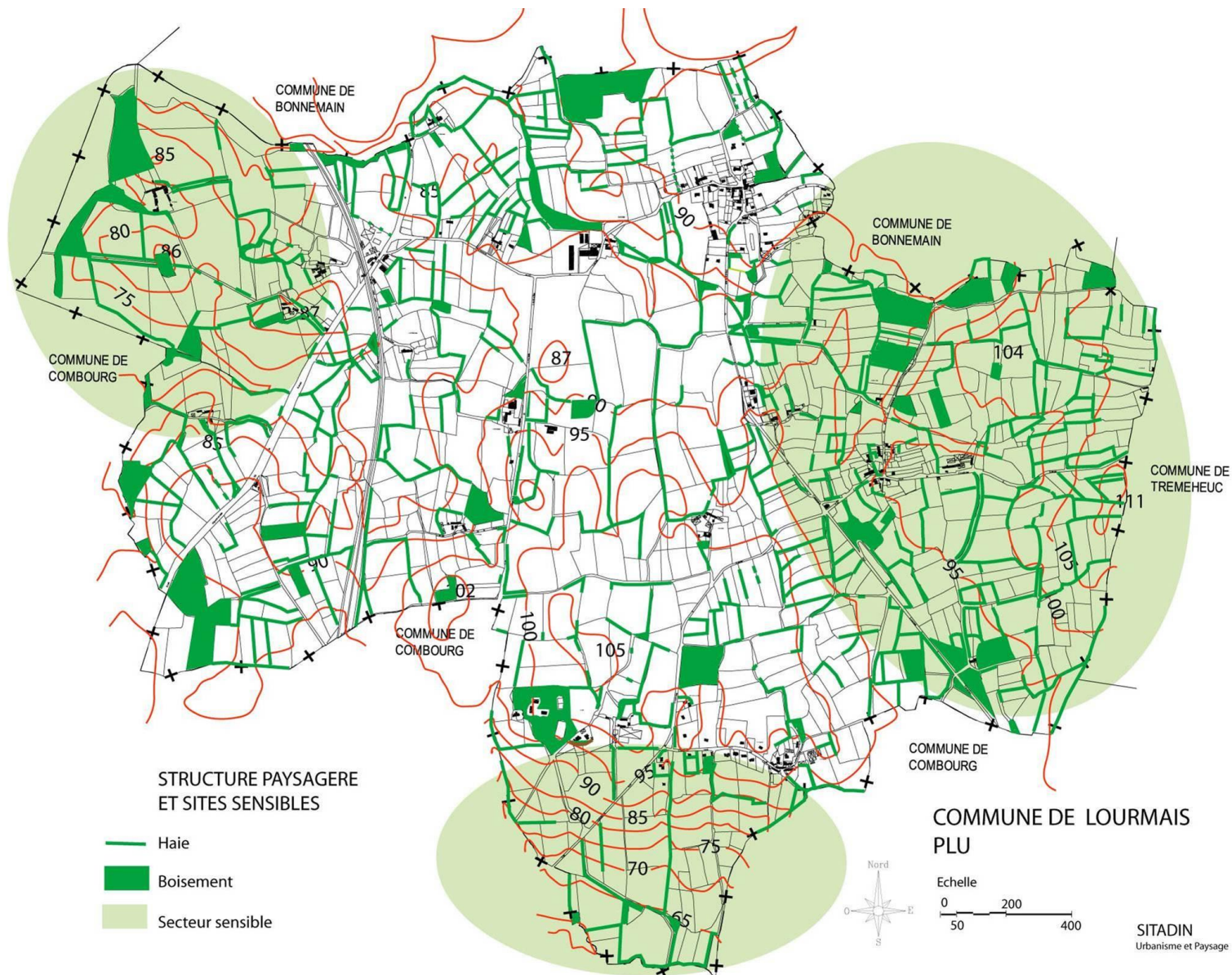
Il n'est pas précisément recensé d'arbres remarquables sur la commune.

## **4.3- Les sites et éléments paysagers remarquables**

La commune de LOURMAIS possède un paysage rural commun, avec des secteurs plus intéressants que d'autres. Seule la partie centrale plus largement remembrée et sans relief, ainsi que le site du bourg est de moindre qualité.

On a recensé 3 secteurs paysagers sensibles :

- c'est le territoire à l'Est de la commune, vers TREMEHEUC, à l'Est de la RD122. C'est un secteur où le bocage associé aux boisements est particulièrement très dense. C'est ici un paysage agricole de qualité, avec de nombreuses zones humides.
- c'est le territoire à l'Ouest de la commune, territoire davantage vallonné autour de l'étang de Trémigon, et où le bocage, sur fond boisé, est important. Ce dégage ici une ambiance de grand parc anglais.
- c'est enfin le coteau pentu au Sud de la commune, au Sud de La Fachelière et tourné vers le ruisseau en limite communale. Depuis ce coteau s'ouvrent de larges points de vues vers COMBOURG. Ce coteau est donc très sensible visuellement. Les maisons neuves construites à La Fachelière, en ligne de crête, ont un impact visuel important.



## **4.4- Les zones humides**

Durant l'étude du PLU le Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon a lancé une étude globale d'inventaire des zones humides sur les territoires communaux du bassin versant du Linon. Cette étude a été réalisée par SAFEGE Environnement et a donné lieu à un rapport final en Juin 2007 (voir document en annexe 1ter).



## Secteur Ouest autour de Trémigon



**Secteur Sud vers COMBOURG**  
Le fond de vallée humide du ruisseau en limite communale



Secteur Est au-delà de la RD122, vers LOURMAIS.

## 4.5- Le bâti – Le patrimoine

### Localisation du bâti – L'importance des ensembles bâtis

Comme dans la plus part des communes rurales bretonnes, le bâti de LOURMAIS est disséminé sur l'ensemble du territoire ; 25 lieux-dits bâtis ont été recensés.

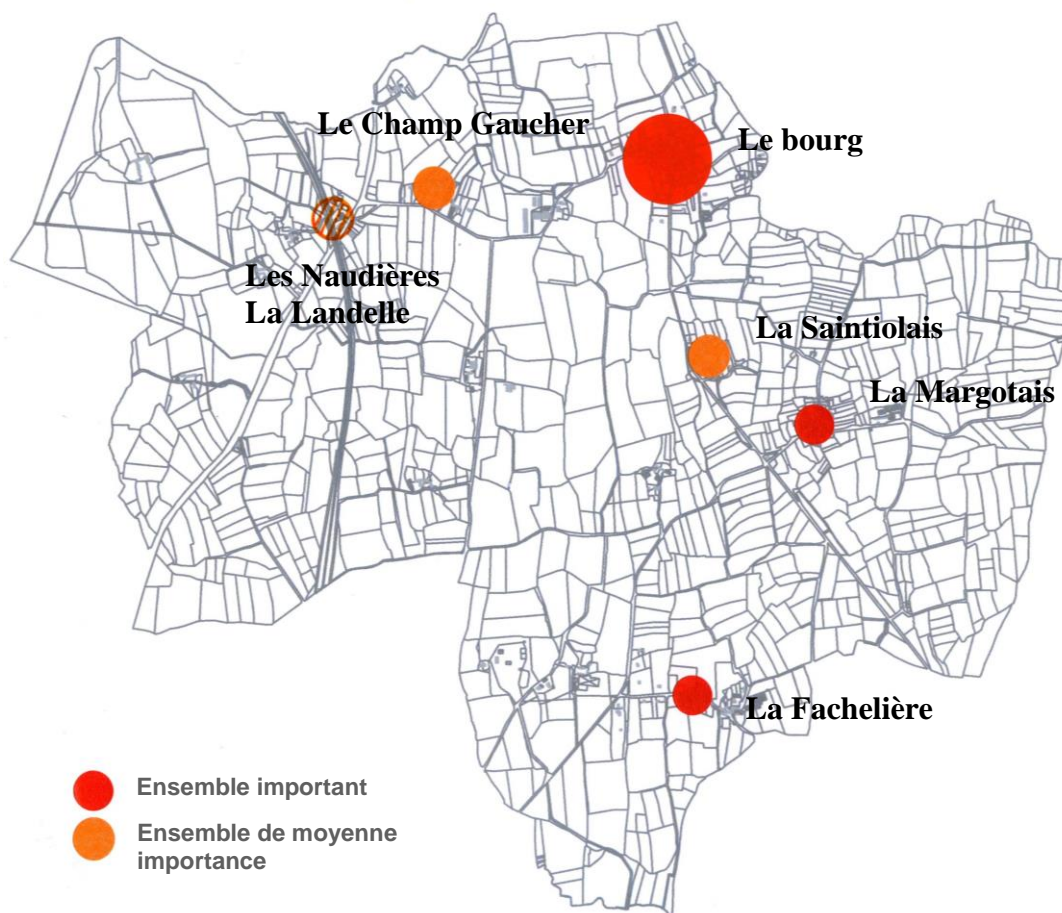
Les ensembles bâtis « importants », regroupant plus de 10 logements sont peu nombreux. Il s'agit :

- du bourg qui s'est développé surtout récemment. La structure ancienne du bourg est peu importante ;
- de la Margotais, le hameau ancien le plus développé de la commune ;
- de la Fachelière, également largement développé récemment mais qui possède une base ancienne importante et intéressante.

Les ensembles bâtis d'importance moyenne, regroupant plus de 5 à 10 logements sont également peu nombreux. Il s'agit :

- de la Saintiolais qui regroupe un nombre important de constructions nouvelles ;
- du Champ Gaucher;
- secondairement, si l'on considère que ces 2 lieux-dits peuvent être regroupés, d'un ensemble composé par les Naudières et la Landelle.

Les autres ensembles bâtis sont considérés comme « isolés ».



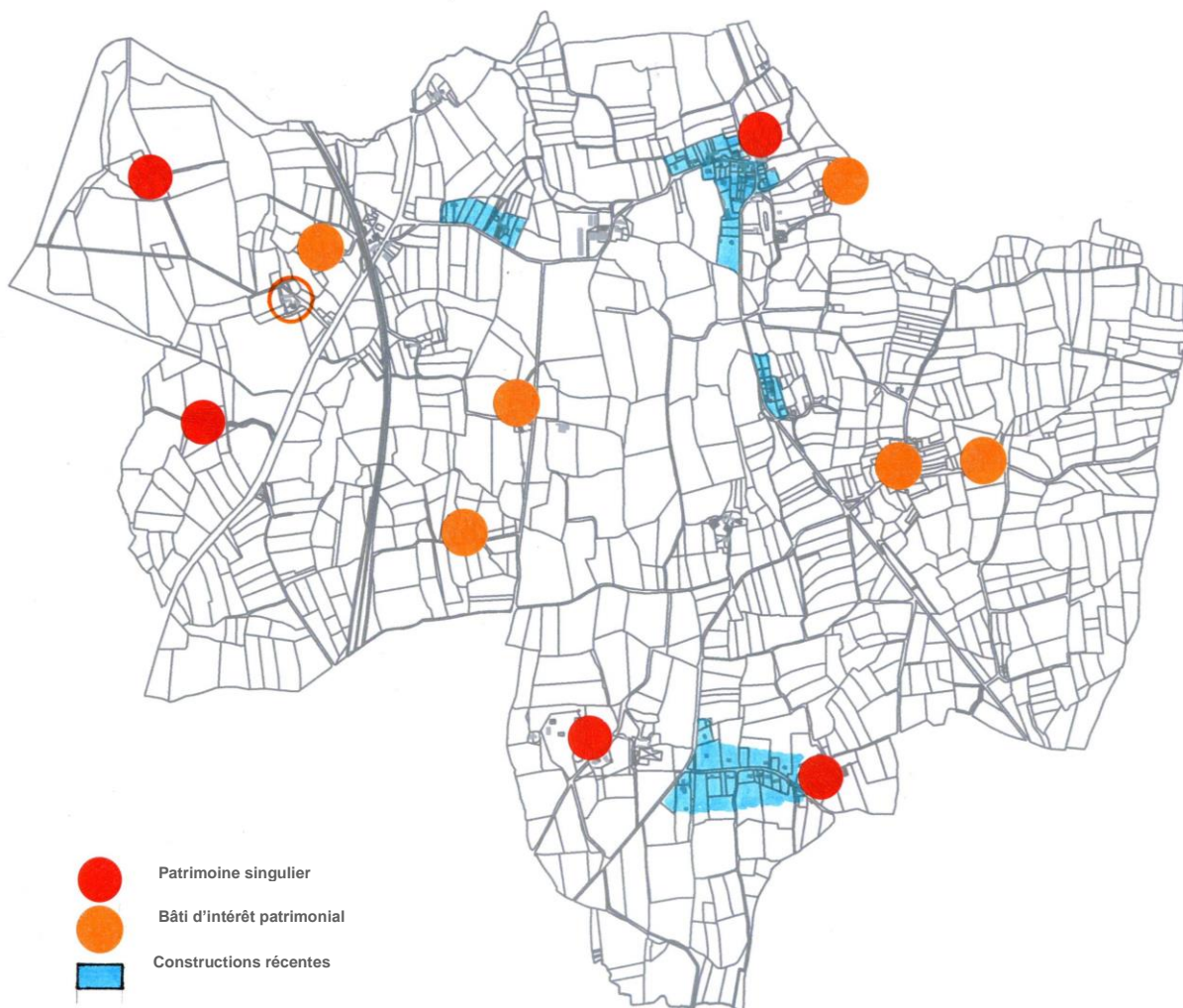
### Typologie du bâti

Les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial sont : les Naudières, la Barre, Landouillère, la Cochardière, la Margotais, la Guillardière. Au sein de ce bâti d'intérêt patrimonial, peuvent être distingués des éléments de patrimoine singuliers :

- au bourg, l'ensemble constitué par l'église et le presbytère ;
- la Bazillais et la Nicaisière qui sont, à l'origine, tous deux des ouvrages annexes au château de Trémigon. De construction relativement récente (19<sup>ème</sup> siècle), ces ouvrages présentent un style particulier et très homogène et témoignent de l'histoire de la propriété du château de Trémigon qui s'étendait sur les communes de COMBOURG, BONNEMAIN et LOURMAIS ;
- le Breil avec « le château du Breil », hôtel particulier édifié en 1862 par Jean-Baptiste Martenot, à l'époque, architecte de la ville de RENNES ; ainsi que les restes du manoir du Breil des 16 et 17<sup>èmes</sup> siècles qui aujourd'hui menace ruine ;
- de la partie ancienne du hameau de la Fachelière, qui, malgré le mauvais état des constructions qui le compose, présente une structure de hameau ancien très caractéristique.

Les constructions récentes sont localisées pour l'essentiel au bourg, et surtout à la Fachelière, hameau qui s'est largement développé le long de la route principale, malgré la présence de deux exploitations agricoles relativement proche, celle de la Fachelière à l'extrémité Est du hameau, et celle de du Breil de l'autre côté de la voie communale 4. Il faut dire que la Fachelière se situe en limite immédiate de COMBOURG. La Saintiolais et le Champ Gaucher ont également vu s'implanter quelques constructions récentes.

Sur le reste du territoire, les implantations récentes sont plus anecdotiques à la Margotais, à la Gilaudière. La demande de constructions neuves est encore importante en campagne.



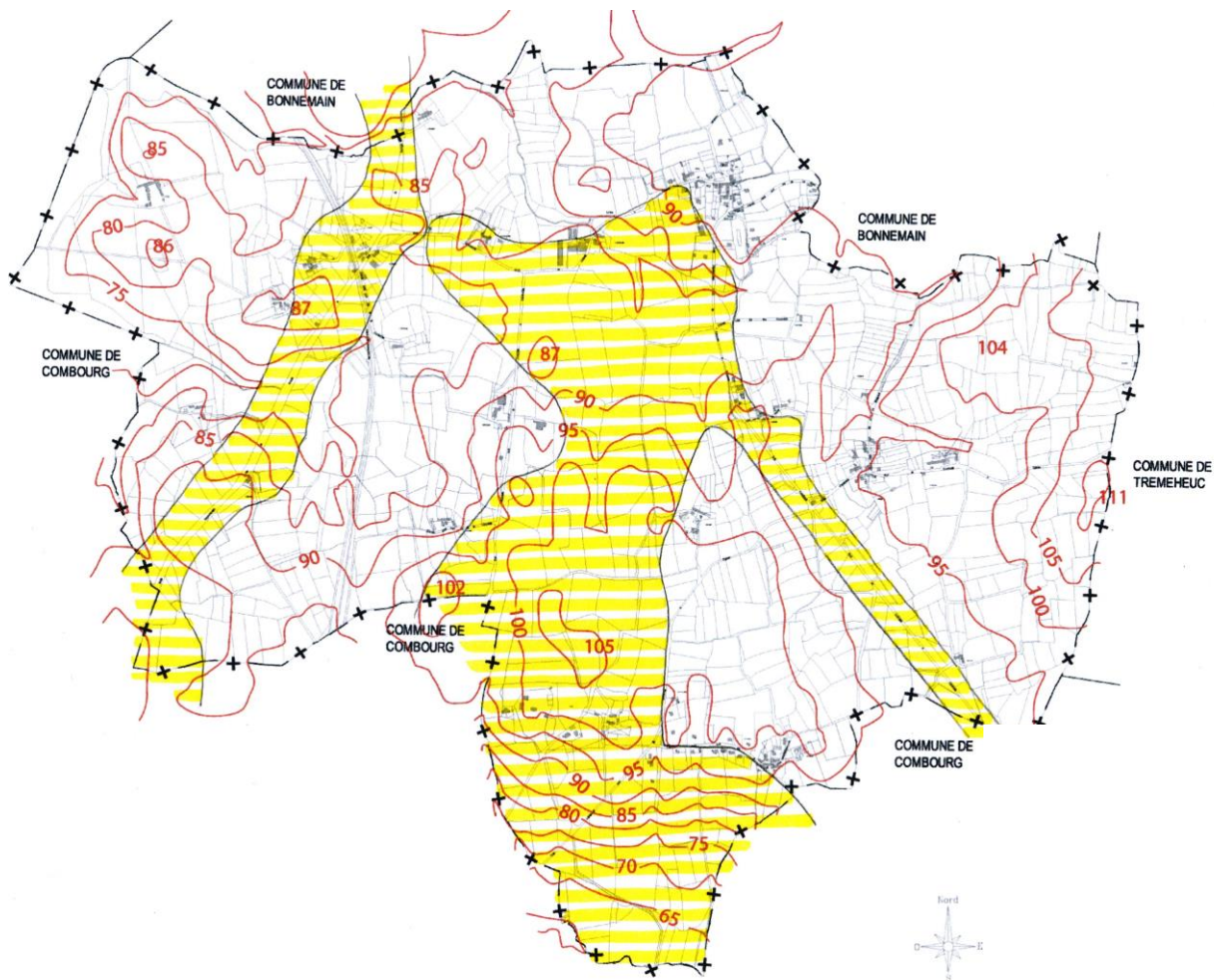


### Les secteurs de forte sensibilité visuelle du bâti

La carte ci après fait apparaître les secteurs de forte sensibilité visuelle du bâti, du fait de la topographie et de la préservation ou de la disparition de la trame bocagère. Cette carte identifie les zones du territoire où des implantations bâties nouvelles auront un impact à l'échelle du « grand paysage » de la commune.

Il s'agit :

- des abords de la RD 795. Les secteurs sensibles varient en épaisseur selon la topographie et l'existence de haies bocagères ;
- du grand secteur central en plateau qui part du Sud du bourg jusqu'aux arrières du hameau du Breil, jusqu'en limite du Champ Gaucher et de la Saintiolais et qui regroupe les secteurs les plus élevés de la commune ;
- du secteur Sud de la commune en déclivité vers la plaine de Combourg ;
- enfin d'une bande assez étroite aux abords de la RD 122 où les constructions situées en bordure immédiate de la voie ont ou auraient un impact visuel fort.



### Analyse détaillée du bâti

Des plans d'analyse détaillée des hameaux importants et moyens (la Fachelière, la Margotais, la Saintiolais, le Champ Gaucher, les Naudières/la Landelle) ont été effectués. Y apparaissent le type du bâti constituant le hameau (bâti d'intérêt patrimonial, bâtiment d'habitation récent pavillonnaire, bâtiment d'activité récent) et des éléments d'analyse du paysage de proximité du hameau (courbes de niveau, haies bocagères, vues importantes, bâti existant visuellement très sensible, secteur de forte sensibilité visuelle).

#### **ANALYSE DU BATI : Légende**

-  **Construction d'intérêt patrimonial**
-  **Risque de ruine ou de dégradation**
-  **Bâtiment d'activité récent**
-  **Bâtiment d'habitation récent (pavillonnaire)**
-  **Courbes de niveaux**
-  **Haies et boisements**
-  **Vues d'intérêt**
-  **Bâti existant visuellement très sensible**
-  **Secteur de forte sensibilité visuelle**

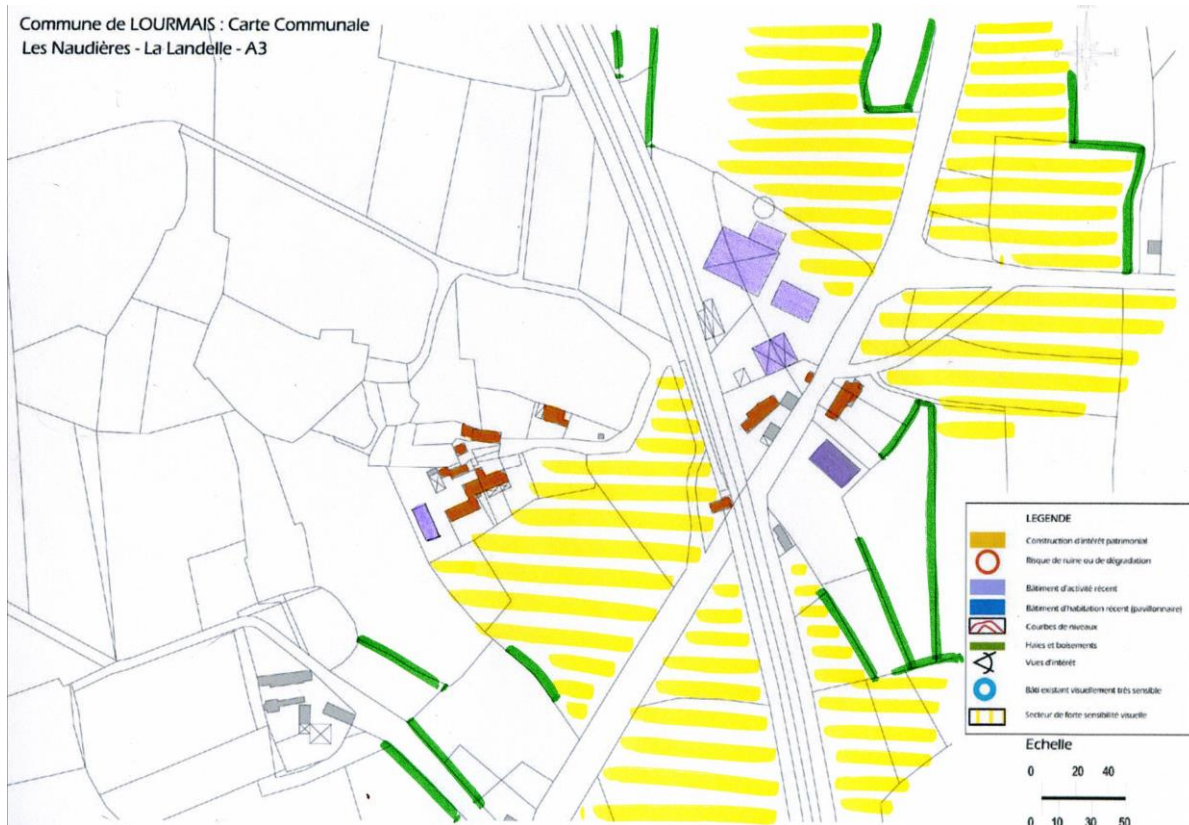


Commune de LOURMAIS : Carte Communale  
La Margotais - La Guillardière - C4



Commune de LOURMAIS : Carte Communale  
La Saintiolais - C1





### Les bâtiments vacants

Un repérage des logements apparemment vacants et des bâtiments d'exploitation anciens susceptibles d'être transformés en logement a été réalisé et confronté aux connaissances des élus.

Se dégage de ce repérage que le bâti ancien constitue encore un potentiel d'accueil de logements d'environ une quinzaine bien que le réinvestissement du bâti ancien est soumis à des contraintes qu'il est difficile de maîtriser.

### Des bâtiments agricoles récents relativement discrets dans le « grand » paysage

La trame bocagère a permis jusqu'à présent une intégration discrète des bâtiments agricoles récents dans le paysage.

### Le petit patrimoine (source : inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine)

Sur le territoire communal une quinzaine de croix ont été recensées. Les plus anciennes peuvent remonter au Moyen Age. Elles sont toutes taillées dans du granite. Certaines possèdent un décor comme celle du Breil gravée d'un quatre feuille entouré de cercles. La croix de la Genouillère est quant à elle sculptée d'un Christ en ronde bosse. Quelques croix datées de la deuxième moitié du 19e siècle attestent du passage de missions pastorales comme la croix située à proximité de la mairie ou celle implantée à la Roche Téblin.

## 4.6- Le bourg

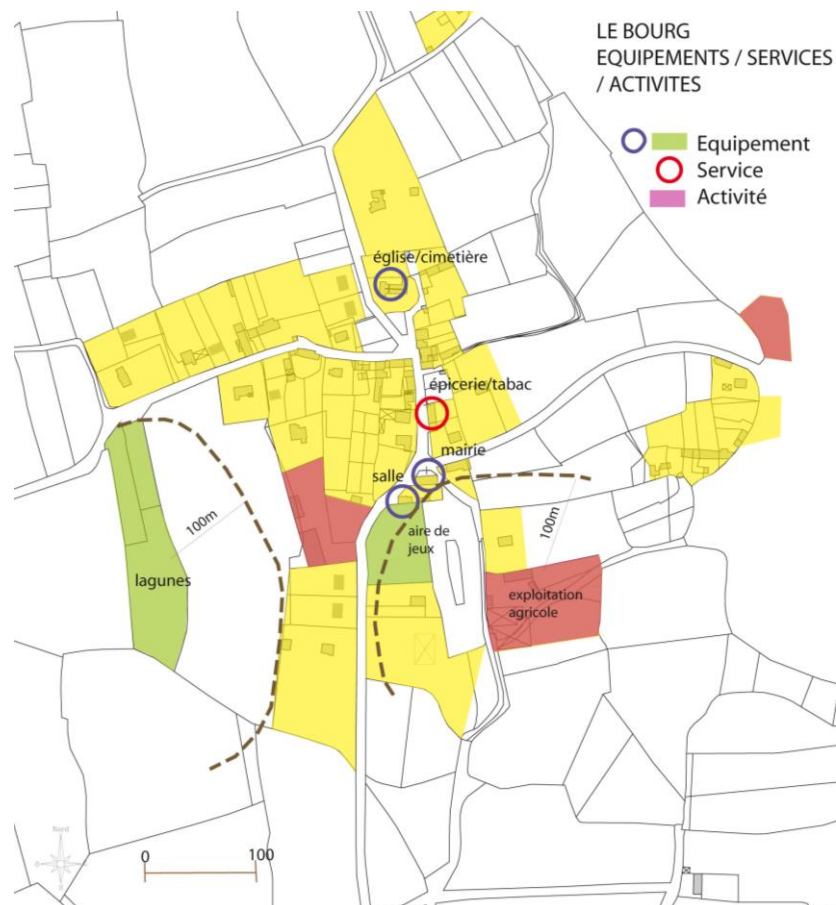
Le bourg est implanté en limite Nord/Est de la commune. Il se présente comme un gros hameau.

Le périmètre retenu pour l'analyse du bourg regroupe le bourg, la Freslonnière au Nord, la Charlopinais à l'Ouest, les Hauts Bois au Sud et la Barre à l'Est.

### Les équipements / services / activités

Ce plan permet en outre de situer les périmètres réglementaires générés par la présence de exploitation agricole au Sud du bourg et par les lagunes. Le périmètre de 100m autour de l'exploitation agricole est dessiné selon le tracé le plus contraignant (100m autour du périmètre des parcelles où sont implantés les bâtiments d'exploitation) alors que le périmètre réel n'est généré que par les bâtiments d'élevage d'une certaine capacité d'accueil.

Ce plan permet également de situer précisément les équipements et les services au bourg.

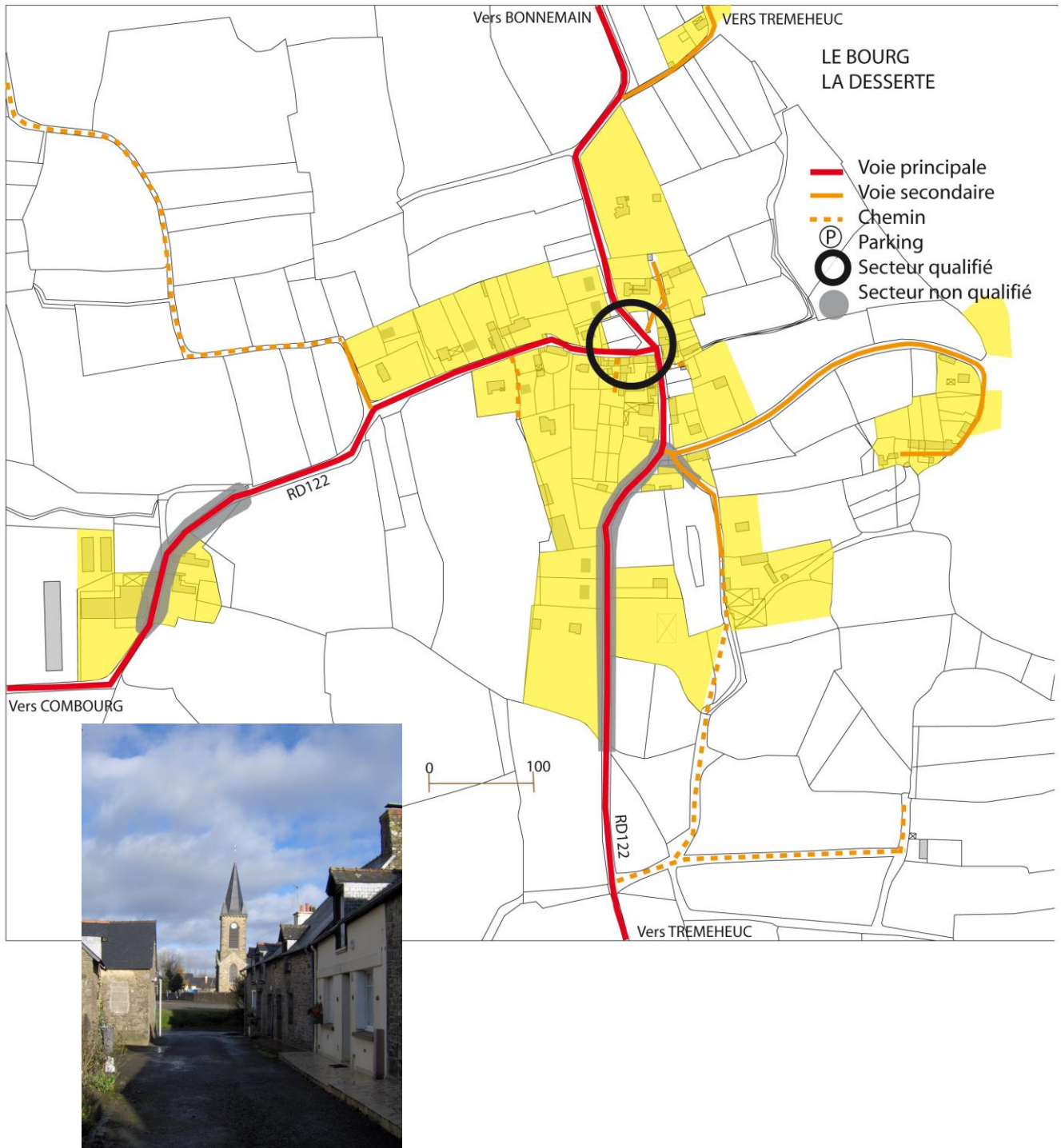


### La desserte

La desserte viaire du bourg de LOURMAIS est constituée par la RD 122 et la voie qui, au Nord, permet de rejoindre BONNEMAIN. La plupart des autres voies existantes se terminent en impasse. Quelques chemins sont également représentés.

Le centre bourg de LOURMAIS a fait l'objet d'un aménagement récent de qualité, place de l'église. L'entrée Sud du bourg nécessiterait d'être également requalifiée.

La traversée de la Charlopinais par la RD122 est dangereuse car sinueuse et du fait d'une médiocre visibilité.



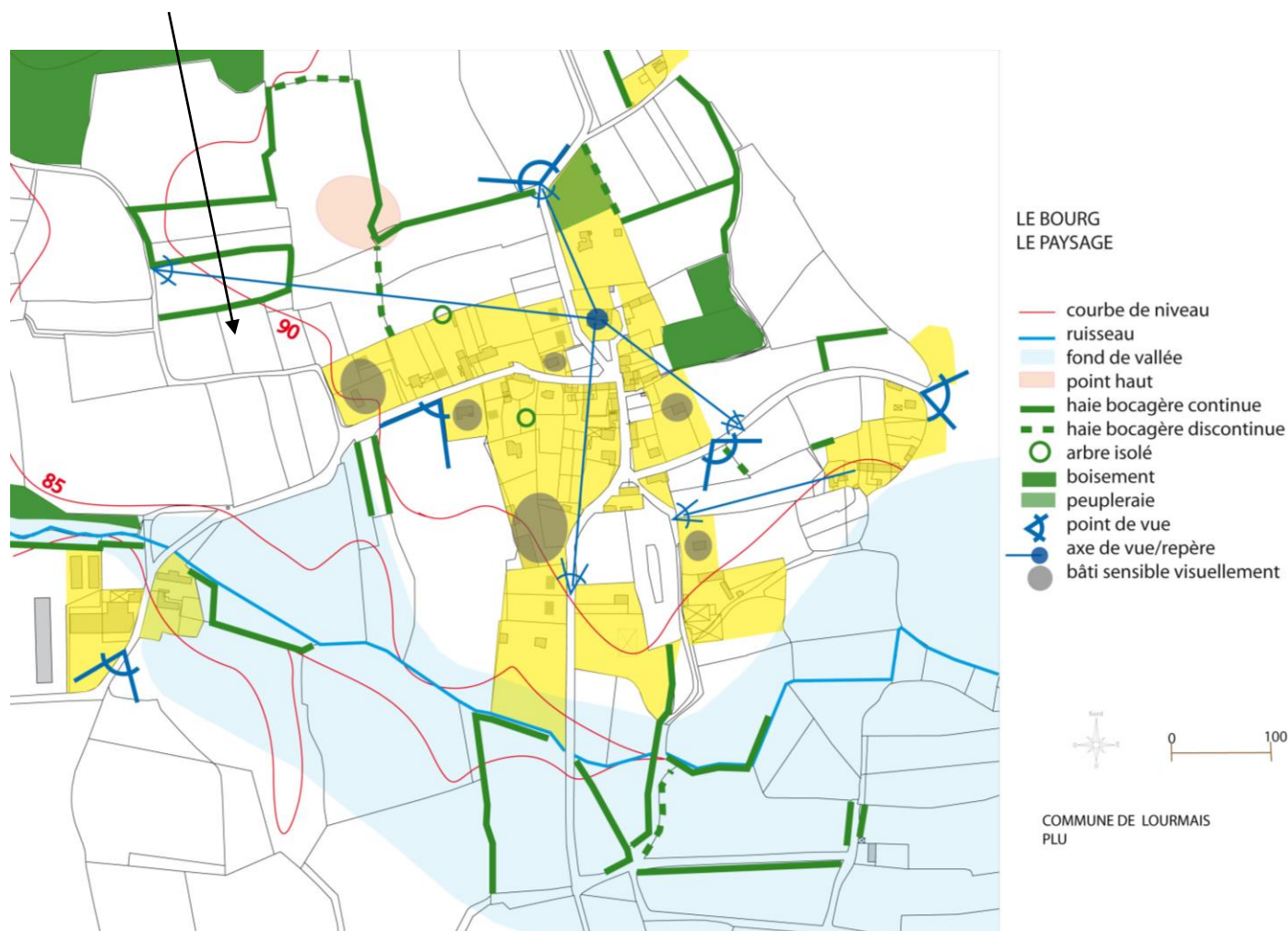
## Le paysage

Sont à noter en particulier les points suivants :

- le grand secteur de fond de vallée qui encadre la moitié Sud du bourg, de la Charlopinais jusqu'au bourg ;
- les vues depuis le bourg vers le repère visuel que constitue le clocher de l'église et les vues d'intérêt qu'on a, depuis le bourg, sur le hameau de la Barre ;
- les larges vues de qualité que l'on a depuis le bourg sur le grand paysage de la campagne environnante ;
- sont indiquées au plan, les constructions actuelles très sensibles visuellement dans le « grand paysage » ;
- l'existence de haies bocagères que l'on a su préserver en limite du bourg.



Vue depuis le N/O

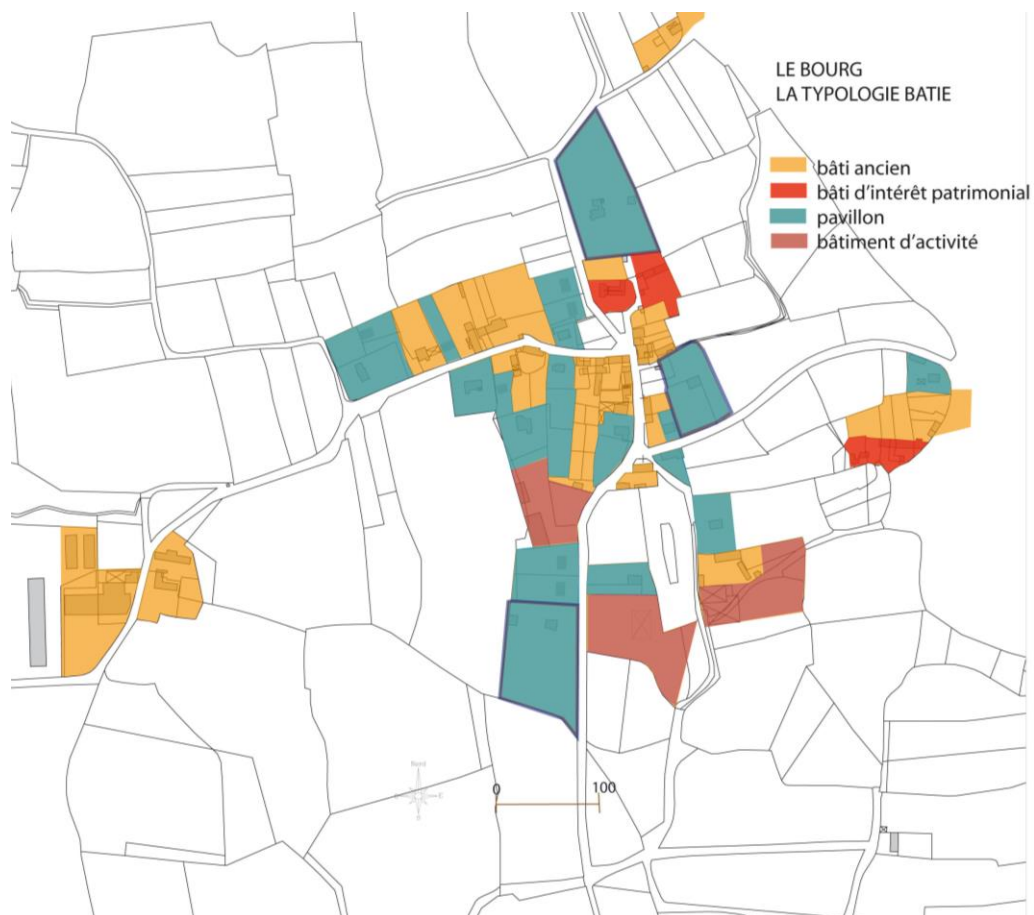


### La typologie du bâti

Sont localisés en plan le bâti ancien, le bâti d'intérêt patrimonial (l'église, son enclos ancien, le presbytère, le hameau de la Barre), les constructions récentes de type pavillonnaire, les bâtiments d'activité.

On peut constater que la structure ancienne du bourg est très peu étendue comparativement aux adjonctions récentes. L'urbanisation du bourg de LOURMAIS s'est faite au coup par coup pendant plusieurs décennies, essentiellement sur de grandes voire très grandes parcelles. Il n'y a jamais eu d'opération de lotissement, même de petite taille. La carte montre nettement la taille très importante de certaines parcelles bâties récemment (3 de ces grandes parcelles occupent un territoire plus grand que l'ensemble du bâti ancien du bourg).

Les constructions d'activité sont également très présentes dans le paysage du bourg. Le bourg apparaît comme une mosaïque de formes bâties diverses qui explique le manque de cohérence de l'ensemble.

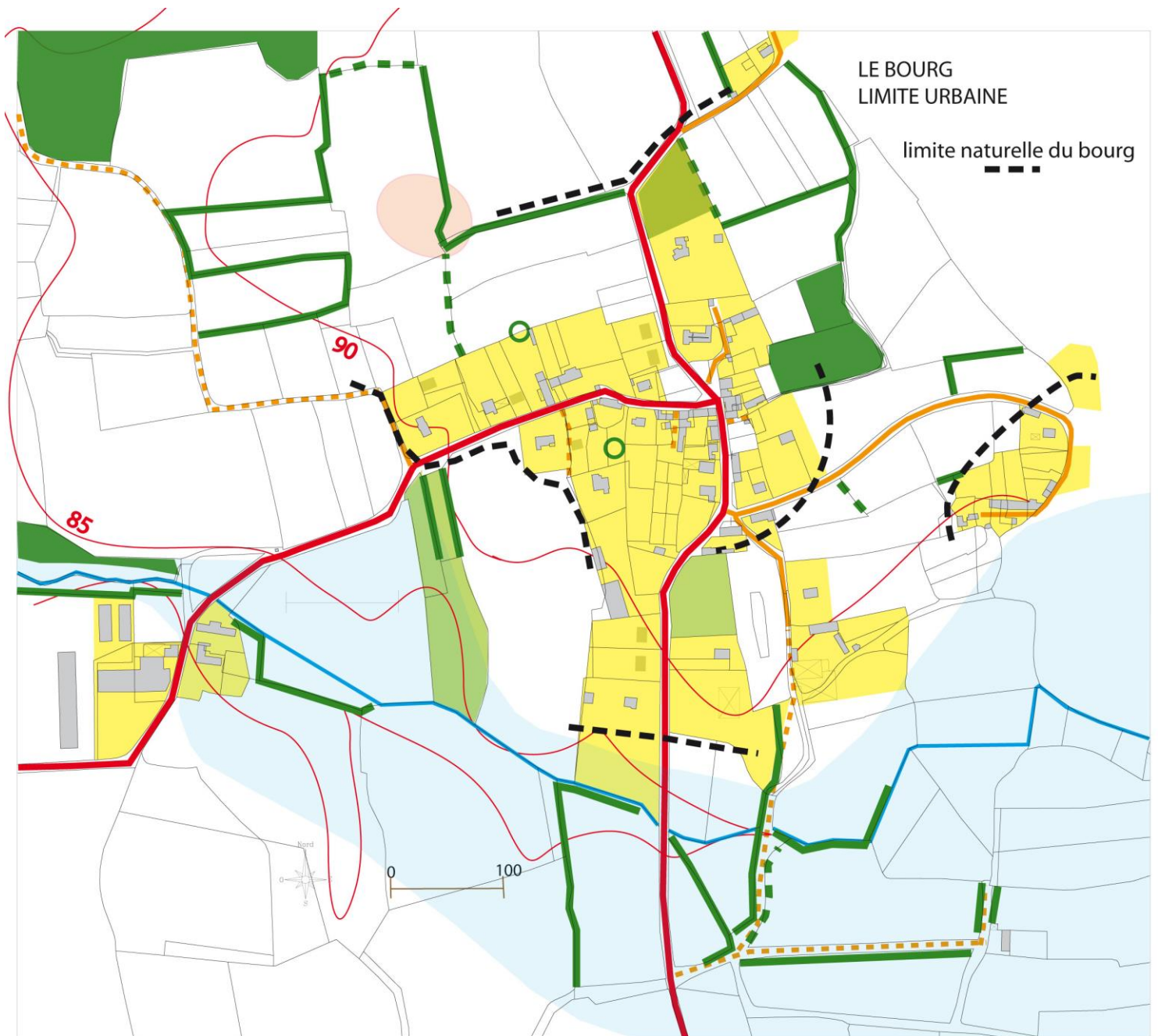




### Les limites urbaines du bourg

Compte tenu de ces éléments d'analyse, le plan ci après synthétise les limites naturelles fortes du bourg définies de la manière suivante :

- au Sud, par le bâti actuel au-delà du vallon ;
- à l'Ouest, par le bâti actuel, permettant de préserver le vallon, les vues de qualité sur la campagne et de respecter les distances réglementaires par rapport aux lagunes ;
- au Nord, la haie bocagère située dans le prolongement du secteur bâti actuel et au droit de la Frelonnière ;
- à l'Est, le bâti actuel qui préserve la séparation entre le bourg et le hameau de la Barre.



# **DEUXIEME PARTIE :**

## **Le projet**

# 1- Les objectifs de la commune

Confrontée à une pression foncière qui était nouvelle, la commune de LOURMAIS avait exprimé en 2006 au cahier des charges de la consultation des bureaux d'étude, les enjeux qui la motivaient à engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dans les termes suivants :

- maîtriser l'urbanisation, en particulier le phasage des constructions, dans un contexte de pression urbaine sur l'ensemble du territoire intercommunal ; le contexte a changé, la pression foncière n'est plus autant d'actualité. Pour autant, les élus de LOURMAIS ont tout au long de l'étude exprimé leur souhait de maîtriser le développement de la commune ;
- rester dans des seuils d'arrivée de population à l'échelle de la commune (ne pas grossir trop vite), mais développer une animation de petit bourg rural ;
- protéger l'espace agricole ;
- préserver les atouts paysagers de la commune ;
- privilégier l'urbanisation du bourg, dans lequel des aménagements ont été créés récemment (assainissement collectif, aménagement du centre bourg, réhabilitation du presbytère en logements HLM...) ;
- veiller au bon fonctionnement des activités en place ;

Au cours des toutes premières réunions de travail, les élus ont confirmé et précisé les objectifs généraux énoncés au cahier des charges :

- s'agissant du développement de la population, les élus souhaitent une progression lente et régulière de la population afin que la commune préserve son identité et sa qualité de vie et que les nouveaux habitants puissent s'intégrer à la vie communale. Ils s'inquiètent du risque de voir LOURMAIS se transformer en « commune rurale dortoir ». Leur souhait est de mettre en œuvre un développement maîtrisé de la commune. Le rythme de développement récent (7 logements nouveaux par an) leur semble raisonnable. Leur volonté est que le bourg s'étoffe.
- sans pouvoir le mesurer avec précision, les élus pensent que la demande en logements locatifs est réelle. Ils constatent très peu de logements vacants. L'OPAH récente a eu très peu d'effet sur la commune, la plupart des logements anciens étant déjà réhabilités.
- les élus ont mis en avant la qualité des paysages naturels et du patrimoine bâti de la commune. Ils constatent que les habitants sont de plus en plus sensibles à cette qualité. Ils souhaitent la protéger et considèrent qu'elle est porteuse de l'identité communale.
- s'agissant des équipements publics, un certain nombre de travaux ont été engagés récemment (aménagement du centre bourg ...).
- ils rappellent que l'agriculture est l'activité principale de la commune et qu'il convient de la préserver.

Ces objectifs se sont ensuite affinés au fur et à mesure du déroulement de l'étude, de l'élaboration et de la formalisation du diagnostic, et au regard des différentes hypothèses de projets.

## 2- La traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD

### 2.1- Les zones identifiées comme constructibles

#### 2.1.1 *Le bourg – tissu urbain existant*

##### **Le diagnostic a montré que :**

La structure ancienne du bourg de LOURMAIS est très peu étendue comparativement aux adjonctions plus récentes. Son urbanisation s'est faite au coup par coup pendant plusieurs décennies, essentiellement sur de grandes voire très grandes parcelles. Il n'y a jamais eu d'opération d'ensemble. Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles. Le presbytère a fait l'objet d'une rénovation. Quatre logements HLM ont été réalisés.

On trouve dans le bourg l'ensemble des équipements publics (mairie, salle polyvalente, cimetière) et le dernier commerce.

La place de l'église et les voies adjacentes ont fait l'objet d'une requalification récente.

##### **La collectivité souhaite :**

- assurer les principes de mixité sociale et urbaine ;
- préserver la qualité architecturale et de cadre de vie du bourg ;

##### **Le PADD retient les principes suivants :**

- continuer d'assurer la mixité sociale par le biais de logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement social / accession à la propriété ;
- préserver la qualité architecturale et de cadre de vie du bourg ;
- instaurer le permis de démolir dans le bourg ;

#### 2.1.2 *Le bourg – zones d'extension*

##### **Le diagnostic a montré que :**

La commune de LOURMAIS est une petite commune rurale qui connaît depuis 1999 une croissance importante avec une augmentation de plus de 21.5% de sa population depuis 1999, soit 305 habitants recensés en 2007. Cette période 1999/2007 a vu 19 logements supplémentaires soit plus de deux logements supplémentaires par an. Depuis 1999, le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès. Pour la première fois en 2007, un promoteur privé a eu un projet de création d'un lotissement dans le bourg (19 lots). Depuis fin 2008, on ressent une stagnation des permis. Le projet de lotissement privé est au point mort.

Comme l'ensemble des communes situées dans le même secteur, LOURMAIS connaît une forte attractivité liée à la rapidité d'accès vers Rennes et Saint-Malo par la RN137 puis la RD 795 et surtout du fait de l'accès ferroviaire par la gare de COMBOURG située à moins de

4km du bourg de LOURMAIS. Cette proximité avec la gare est un atout énorme pour la commune.

L'offre en matière d'équipements et de services publics est limitée mais suffisante du fait de la proximité immédiate avec COMBOURG située à quelques kilomètres.

Un commerce de proximité multiservices, fragile, est encore là.

En matière d'assainissement collectif, la commune de LOURMAIS a fait le choix du raccordement du bourg sur un lagunage. Cette station d'épuration a une capacité de 125 équivalents habitants. Le taux de raccordement se situe à 70 équivalents habitants.

Une exploitation agricole est située en Sud du bourg. Elle est dirigée par un jeune exploitant.

A l'Est du bourg, le hameau de la Barre constitue un ensemble bâti distinct du bourg et de qualité architecturale.

Des haies bocagères ont été préservées jusqu'à présent sur les franges du bourg.

### **La collectivité souhaite :**

- accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, dans le cadre d'objectifs modestes de développement démographique, la commune n'envisageant pas d'équipement public complémentaire (si ce n'est l'augmentation des capacités de la station d'épuration) ;
- développer prioritairement le bourg de LOURMAIS afin d'y conforter le dernier commerce ;
- rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et d'éviter son vieillissement ;
- permettre le projet de lotissement de l'investisseur privé ;
- assurer la mixité sociale ;
- diversifier l'habitat en promouvant la réalisation de logements locatifs ;
- trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et l'activité agricole ;
- préserver la trame bocagère.

### **Le PADD retient les principes suivants :**

- avoir un développement cohérent dans la continuité de l'existant et dans le respect de l'activité agricole au Sud du bourg. Orienter le développement vers le Nord et vers l'Est, afin de recentrer le bourg autour de son cœur ancien. Permettre toujours la distinction entre le bourg et le hameau de La Barre ;
- mettre en place un développement rationnel en terme de rentabilisation des réseaux existants et de densification conformément au PLH, pour rester dans les limites offertes sur les quinze années à venir et obtenir un renouvellement de la population. Permettre ainsi le maintien du commerce et arriver à une population de 400 à 450 habitants à l'horizon 2025, avec un rythme de constructions de 3 à 4 logements neufs annuels ;
- prévoir un développement sous forme d'opérations d'ensemble ;
- continuer d'assurer la mixité sociale en prévoyant dans les nouveaux programmes, des logements sociaux et des lots destinés à l'accession à la propriété ;

- permettre la continuité de l'aménagement du bourg par l'entrée Nord ;
- préserver la trame bocagère existante afin d'assurer une meilleure insertion des constructions nouvelles dans le paysage ;
- prévoir l'augmentation des capacités du système d'assainissement collectif ;

### 2.1.3 *Les hameaux*

#### **Le diagnostic a montré que :**

Le secteur rural de LOURMAIS se compose de hameaux ou sont le plus souvent intégrés des sièges d'exploitation agricole.

Sur LOURMAIS, les constructions récentes sont localisées essentiellement dans le bourg mais aussi en campagne. Le hameau de la Fachelière, quasi en limite avec COMBOURG s'est largement développé le long de la route principale. La Saintiolais et le Champ Gaucher ont vu également s'implanter des constructions récentes.

Aujourd'hui, l'offre en terme de rénovation est plus limitée, beaucoup de bâtiments ayant été rénovés. Il existe encore une quinzaine de logements potentiels dans le bâti ancien.

La demande en campagne existe encore.

LOURMAIS possède un patrimoine architectural et paysager.

#### **La collectivité souhaite :**

- accueillir de nouveaux habitants en campagne, dans le cadre des objectifs modestes de développement démographique de la commune, en permettant le développement de l'habitat dans certains hameaux dans le respect de l'activité agricole, du patrimoine architectural et paysager ;
- protéger l'activité agricole en évitant le plus possible de toucher aux plans d'épandage ;

Les critères qui ont opérés dans le choix des hameaux urbanisables sont :

- Veiller à l'utilisation économe de l'espace et protéger les espaces naturels : les ensembles bâtis isolés n'ont pas été retenus.
- Protéger l'activité agricole : les hameaux dont le développement pouvait constituer une gêne, ou aggravé fortement la situation, pour l'activité agricole n'ont pas été retenus.
- Sauvegarder le patrimoine naturel et bâti : les secteurs trop sensibles sur le plan paysager n'ont pas été retenus, le règlement devra permettre une insertion satisfaisante des constructions nouvelles aux ensembles bâtis anciens.
- Sauvegarder le patrimoine bâti : les hameaux dans lesquels des constructions nouvelles ont déjà été implantées ont été privilégiés par rapport aux hameaux constitués uniquement de constructions anciennes.
- Veiller à ne pas créer de situations dangereuses en matière de sécurité routière.
- Protéger l'environnement : les secteurs en extension d'urbanisation doivent pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel.

### **Le PADD retient les principes suivants :**

- permettre le développement de hameaux suivant les critères établis. Les hameaux urbanisables sont les suivants : la Fachelière, la Margotais, la Saintiolais, le Champ Gaucher, les Naudières.

L'urbanisation de ces hameaux, ensemble bâti important ou moyen en terme de nombre de logements, et déjà récemment largement urbanisés pour certains, se limite aux dents creuses.

Une exploitation est installée à la Fachelière, mais celle-ci se situe à l'extrémité Est du hameau. L'urbanisation complémentaire des dents creuses entre les nombreuses maisons récentes n'aggraverait pas davantage la situation.

Le potentiel réel de constructions neuves de ces hameaux est :

- la Fachelière : 4 nouvelles constructions
- la Margotais : 4 nouvelles constructions
- la Saintiolais : 2 nouvelles constructions
- Le Champ Gaucher : 4 nouvelles constructions
- les Naudières : 2 nouvelles constructions

Soit un total de 16 constructions neuves maximum.

- permettre la restauration des bâtiments existants ainsi que le changement de destination, dès lors que cela ne remet pas en cause une exploitation agricole ;

## **2.2- Le reste du territoire communal**

### **2.2.1 La préservation de l'activité agricole**

#### **Le diagnostic a montré que :**

L'activité agricole constitue la principale activité sur LOURMAIS. Cette activité est en évolution : de moins en moins de sièges d'exploitation mais des sièges plus importants.

Une exploitation agricole est située au Sud du bourg.

#### **La collectivité souhaite :**

- protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) ;
- assurer au mieux la pérennité des exploitations agricoles, y compris celle du bourg.

#### **Le PADD retient les principes suivants :**

- protéger l'ensemble des sièges d'exploitation agricole recensés aujourd'hui ;
- protéger fortement les terres agricoles, outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles ;

## 2.3- Autres éléments à prendre en compte

### 2.3.1 Le patrimoine architectural de la commune

#### **Le diagnostic a montré que :**

La commune possède du bâti traditionnel, ensemble bâti ou bâti isolé.

#### **La collectivité souhaite :**

- que le bâti traditionnel de façon générale ne tombe pas en ruine ;
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions ;

#### **Le PADD retient les principes suivants :**

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti traditionnel sous réserve de ne pas porter atteinte à une installation agricole.
- instaurer le permis de démolir à l'ensemble de la commune.

### 2.3.2 La préservation des sites, des éléments du paysage et des zones humides

#### **Le diagnostic a montré que :**

La commune de LOUMAIS possède un paysage rural commun avec toutefois trois secteurs paysagers sensibles :

- c'est le territoire à l'Est de la commune, à l'Est de la RD122, secteur où le bocage associé aux boisements est particulièrement très dense. C'est ici un paysage agricole de qualité, avec de nombreuses zones humides.
- c'est le territoire à l'Ouest de la commune, autour de l'étang de Trémigon, ZNIEFF de type 1.
- c'est le coteau pentu au Sud de la commune. Depuis ce coteau s'ouvrent de larges points de vues vers COMBOURG. Ce coteau est donc très sensible visuellement. Les maisons neuves construites à La Fachelière, sur la ligne de crête, ont un impact visuel important.

La commune possède un certain nombre de haies structurant le paysage, bordant les sentiers ou participant à l'intégration du bâti et de bâtiments agricoles.

En matière de boisements, le territoire communal est caractérisé par un taux de boisement relativement moyen.

De la même façon, les zones humides couvrant le territoire communal ont été recensées.

#### **La collectivité souhaite :**

- prendre en compte tous ces sites et éléments du paysage dans le PLU car ils participent au cadre de vie de LOURMAIS et constituent un patrimoine naturel communal ;
- protéger les haies bocagères, les boisements et les zones humides ;



**Le PADD retient les principes suivants :**

- protéger les sites paysagers identifiés, à savoir :
  - le territoire à l'Est de la RD122 ;
  - le territoire autour de l'étang de Trémigon ;
  - le coteau Sud vers COMBOURG.
- répertorier les haies structurantes ;
- protéger les quelques boisements répertoriés ;
- protéger les zones humides ;

### **3- La traduction des objectifs du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et de ses différentes dispositions)**

Dans ce chapitre, les dispositions du PLU sont décrites et sont expliquées au regard des orientations générales et particulières du PADD. Deux plans couleur illustrent le zonage du PLU.

#### **3.1- Les zones Urbaines (U)**

Les caractéristiques du bâti de LOURMAIS et l'usage qu'il est prévu de faire du territoire communal ne justifient pas l'instauration de plusieurs types de Zone U.

La zone U correspond donc aux parties bâties du bourg et aux secteurs pouvant être bâtis sans avoir à faire l'objet de plan d'aménagement d'ensemble.

Un seul sous secteur UI correspond à la zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités.

Elle se caractérise de la manière suivante : la zone U est une zone équipée correspondant au bourg de LOURMAIS. Elle est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il existe en zone U, quatre secteurs ayant fait l'objet d'orientations d'aménagement (en terme d'accès, d'implantation des constructions...).

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de cette zone, une évolution du bâti existant et une insertion satisfaisante des constructions nouvelles dans leur contexte. La structure bâtie du bourg étant très diverse, le règlement s'appuie largement en référence aux constructions existantes sur les parcelles adjacentes à celle faisant l'objet d'une demande d'autorisation. Pour ce faire :

- il permet l'implantation des constructions à l'alignement des voies lorsque une des constructions voisines est implantée à l'alignement ;
- il impose l'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie lorsque les constructions adjacentes présentent une dimension de retrait cohérente ;
- il permet l'implantation en limite séparative ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions nouvelles, aux constructions annexes et aux clôtures sont instituées de manière à favoriser une bonne inscription de celles-ci dans un environnement préexistant.

Il est à noter que quelques constructions nouvelles pourraient voir le jour dans cette zone.

La mixité urbaine est assurée dans cette zone qui est destinée à accueillir non seulement de l'habitat mais également tous services, équipements ou activités compatibles avec l'habitat.

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

### 3.2- Les zones d'extension (AU)

Les zones d'extension se situent dans la continuité des secteurs déjà bâtis du bourg. Leur localisation permet de projeter un développement cohérent du bourg respectant l'exploitation agricole existante ainsi que le hameau de la Barre.

Les surfaces prévues pour l'extension du bourg permettront un développement démographique correspondant aux objectifs des élus dans l'optique d'environ 400 à 450 habitants à l'horizon 2025. Le classement de ces zones permettra une ouverture à l'urbanisation progressive et raisonnable permettant à la commune de gérer dans le temps les investissements qui seront rendus nécessaires du fait de l'arrivée de nouveaux habitants.

Les zones d'extension sont divisées en 2 grands groupes :

- la zone 1 AU : les réseaux et voiries en périphérie des zones sont suffisants pour accepter l'urbanisation du secteur ;
- la zone 2 AU : les réseaux et/ou voirie sont insuffisants et/ou inexistantes. L'urbanisation de la zone nécessite un investissement financier de la collectivité.

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :

- la zone 1AU est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie des zones ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U, selon les conditions particulières prévues par le règlement et conformément aux orientations d'aménagement du PLU.

Si l'urbanisation des zones s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1AU est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il existe une zone 1AU qui fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Le règlement de la zone 1AU est largement inspiré du règlement de la zone U.

- la zone 2AU est une zone ayant pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités existantes y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU.

La zone 2AU est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces,

bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il existe une zone 2AU à l'arrière du presbytère et qui fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Le règlement de la zone 2AU est largement inspiré du règlement de la zone 1AU.

### **3.3- La zone Agricole (A)**

La zone Agricole regroupe l'ensemble des secteurs à dominante agricole de la commune. Elle se caractérise de la manière suivante : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seuls y sont autorisées les constructions, restaurations, extensions de bâtiments d'exploitation agricole, les logements de fonction des agriculteurs lorsque leur implantation dans la zone est nécessaire au fonctionnement des exploitations, les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole.

La zone A est scindée en deux sous-secteurs :

- la zone A stricte,

- la zone Ai, zone agricole inconstructible du fait de l'impact visuel du bâti dans ce secteur. Il s'agit du coteau au Sud de La Fachelière d'où s'ouvrent de larges points de vues vers COMBOURG.

### **3.4- Les zones Naturelles (N)**

Les zones naturelles comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont scindées en 3 zones :

- la zone NH qui se caractérise de la manière suivante : la zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus. Elle est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat. L'objectif du règlement est de permettre une intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein d'ensembles bâtis ruraux cohérents.
- la zone NA qui se caractérise de la manière suivante : la zone NA comprend les ensembles bâtis ou le bâti isolé habités par des tiers et situés au sein de secteurs à vocation principalement agricole. L'objectif du règlement est de permettre l'adaptation et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles ne génèrent pas de

contraintes nouvelles sur l'activité agricole. Les constructions d'habitation nouvelles y sont interdites.

- la zone NPb qui se caractérise de la manière suivante : la zone NPb est un espace naturel à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le compose. L'objectif du règlement est de protéger ces qualités tout en permettant le développement et l'adaptation des constructions et activités existantes dans la zone.

#### 3.4.1 La zone NH

Cette zone correspond aux quelques hameaux dans lesquels un complément d'urbanisation a été considéré comme possible parce que sans nuisance pour l'agriculture, le paysage et le patrimoine bâti.

L'objectif du règlement est de permettre la meilleure intégration possible des constructions nouvelles aux ensembles bâtis ruraux dans lesquels elles s'inscrivent. Pour ce faire :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies permettent à chaque projet de tirer au mieux parti des caractéristiques de son terrain et de son environnement immédiat ;
- les règles de hauteur maximale permettent la construction d'ouvrages en rez-de-chaussée + 1 étage + combles ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions nouvelles et aux constructions annexes sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète des constructions nouvelles dans leur environnement ;
- des règles relatives aux clôtures et aux plantations en limites de parcelles sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.

#### 3.4.2 La zone NA

L'objectif du règlement est de préserver le patrimoine bâti, de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions et activités existantes. Pour ce faire :

- le règlement exclut toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (qualité d'insertion dans le paysage, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les extensions des constructions existantes ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (intérêt architectural de la construction, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les changements d'usage des constructions existantes et leur extension ;
- le règlement autorise selon certaines conditions la construction de bâtiments annexes aux constructions existantes ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;

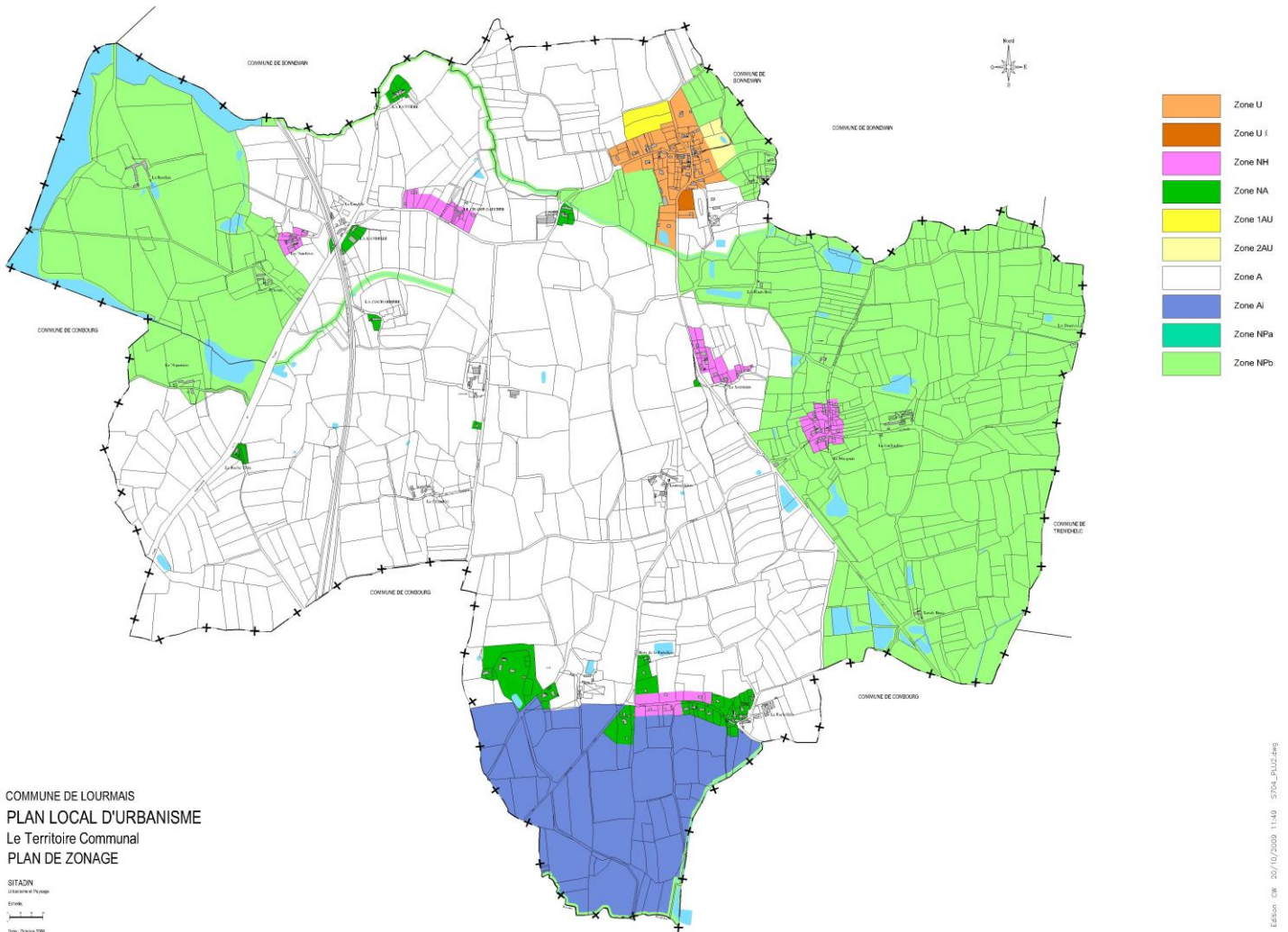
#### 3.4.3 La zone NPb

Elle regroupe l'ensemble des deux sites d'intérêt paysager identifiés à l'occasion du diagnostic et dont la protection a été décidée au PADD. Elle regroupe également une bande de protection de 10 m de part et d'autre des cours d'eau ainsi que des zones humides d'intérêt intégrées aux sites paysagers recensés. L'objectif du règlement est de sauvegarder le caractère naturel de

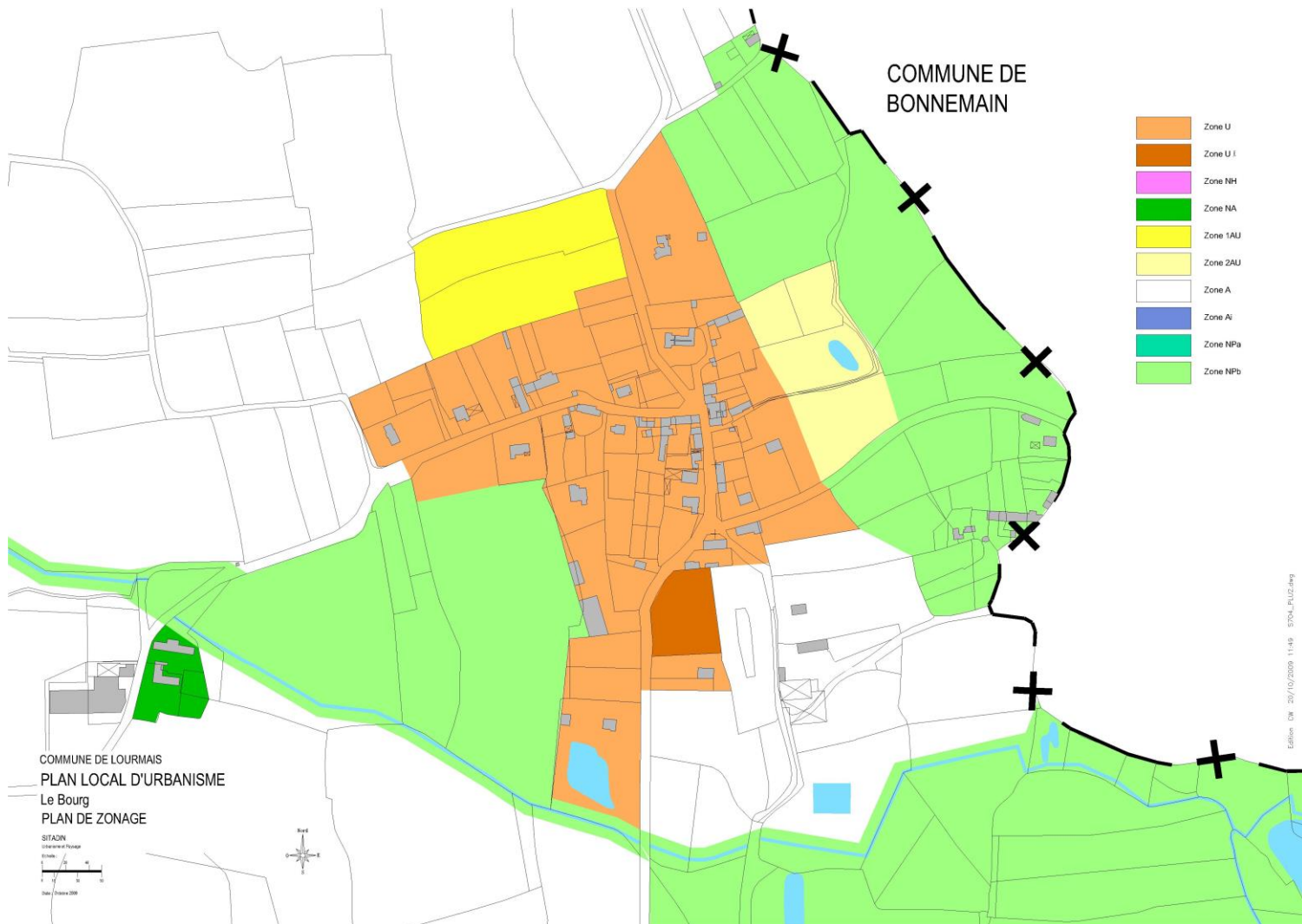
cette zone, de préserver le patrimoine bâti, de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions et activités existantes. Pour ce faire :

- le règlement exclut toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (qualité d'insertion dans le paysage, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les extensions des constructions existantes ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (intérêt architectural de la construction, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les changements d'usage des constructions existantes et leur extension ;
- le règlement autorise selon certaines conditions la construction de bâtiments annexes aux constructions existantes ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions annexes sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète de celles-ci dans leur environnement ;
- des règles relatives aux clôtures et aux plantations en limites de parcelles sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.

## Zonage global du territoire communal



# Zonage du bourg





### **3.5- La prise en compte de la préservation des éléments du paysage**

Les boisements importants repérés lors du diagnostic sont classés en espaces boisés à protéger et à conserver (EBC) en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies sont repérées au plan de zonage en haies bocagères à protéger en application de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les haies en question sont celles qui ont été préservées autour du bourg, des hameaux, le long des voies et chemins. Elles doivent être protégées pour favoriser l'intégration des constructions mais leur qualité ne justifie pas un classement ferme qui serait, en outre, de nature à trop contraindre des aménagements particuliers.

Il n'a pas été repéré sur le territoire de LOURMAIS d'arbres isolés monumentaux, majeurs, et qui mériteraient une protection particulière.

### **3.6- La prise en compte du patrimoine**

#### **3.6.1 Le patrimoine archéologique**

Des vestiges archéologiques ont été repérés par le Service Régional de l'Archéologie sur le territoire communal. Ils sont repérés aux plans de zonage et sont désignés sous forme de tableau en pièce n°7 – annexe 3.

#### **3.6.2 Le patrimoine d'intérêt local**

L'article 11 de chaque zone comporte des prescriptions relatives à la restauration et aux extensions du bâti ancien.

### **3.7- Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés inscrits au PLU sont tous au bénéfice de la commune. Ils sont portés au plan de zonage et sont décrits et dimensionnés dans la liste des emplacements réservés (pièce n° 6).

Les emplacements réservés sont les suivants :

2 et 3. élargissement d'un chemin au Champ Gaucher, afin de permettre une desserte ultérieure éventuellement de terrains situés à l'arrière des maisons.

### **3.8- Les servitudes – Les marges de recul**

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique en pièce n°7 – annexe 1.

Les marges de recul concernent la RD 795 et la RD122 ont été reportées sur les plans en dehors des zones urbanisées. Elles font l'objet d'un chapitre dans les dispositions générales du règlement. Elles sont rappelées en pièce n°7 – annexe 2.

## 4- Le respect des principes légaux

### 4.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme

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

#### 4.1.1 L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

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

Le PLU de LOURMAIS respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettant d'atteindre 400 à 450 habitants à l'horizon 2025.

#### 4.1.2 L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi S.R.U., il définit les grands principes que doivent respecter les documents d'urbanisme. Ces principes fondamentaux sont rappelés en préambule du PADD :

- *Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

Les extensions urbaines répondent à l'évaluation des besoins dans les 15 ans à venir. Elles sont adaptées à l'échelle de la commune rurale de LOURMAIS. En parallèle, l'objectif a été de préserver l'outil agricole en place, l'agriculture constituant la principale activité sur LOURMAIS. La protection des paysages a également été un critère déterminant dans la localisation des secteurs de développement potentiels. Le développement envisagé est donc modeste et l'offre proposée concerne essentiellement le bourg et de façon très modérée quelques hameaux en campagne.

- *Diversités des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.*

Ces objectifs, dans toutes leurs déclinaisons, ont été largement affirmés dans le PADD. L'ensemble des besoins présents et futurs, à l'échelle d'une commune rurale comme celle de LOURMAIS qui va être amenée à se développer dans les années à venir, a été pris en compte : habitat, activités économiques, équipements publics. Dans les secteurs de développement, la commune affirme dans son PADD et précisément dans le cadre des orientations particulières sa volonté d'accueillir une offre d'habitat différencié.

- *Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, péri urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des*

*milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le développement urbain prévu est économe d'espace. Les sites et paysages naturels et urbains de LOURMAIS sont préservés, ainsi que le patrimoine bâti.

## **4.2- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Malo**

Le PLU de la commune de LOURMAIS est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007.

Les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo, tels qu'ils peuvent être déclinés à l'échelle d'une petite commune rurale, sont mis en œuvre par le PLU.

Sont cités ci-après les grandes thématiques abordées par SCOT, les objectifs exprimés par le PADD du SCOT ainsi que leur déclinaison à l'échelle du territoire communal :

### **1. Inscrire le développement durable au cœur du projet de développement**

- Préserver le paysage et les espaces environnementaux caractéristiques du territoire  
En l'occurrence, à LOURMAIS, l'enjeu est la protection d'un espace de bocage particulièrement bien préservé jusqu'à ce jour.
- Veiller à la préservation des zones naturelles et agricoles  
La protection des secteurs naturels et agricoles était un objectif majeur des élus ; elle a été mise en œuvre par le PLU.
- Préserver les ressources naturelles : l'eau  
Le PLU met en œuvre la protection des zones humides repérées selon les critères et les objectifs du SDAGE.
- Préserver les ressources naturelles : l'air  
La proximité de LOURMAIS avec la gare de Combourg justifie pleinement un développement mesuré de la commune. Il est à noter que cette proximité avec un mode de transport collectif en direction de Rennes et de Saint-Malo constitue un des critères d'attractivité d'ors et déjà identifié par les élus.
- Promouvoir l'insertion paysagère des nouvelles urbanisations  
Le PLU de LOURMAIS, par son zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement, tient largement compte de cet objectif.
- Limiter l'étalement urbain en dehors des bourgs  
Le PLU de LOURMAIS permet des compléments d'urbanisation dans certains hameaux et dans les limites du bâti existant. Le développement de l'urbanisation est prévue essentiellement dans le bourg.
- Promouvoir un urbanisme durable, respectueux des ressources naturelles  
Les orientations d'aménagement des zones d'extension urbaines tiennent largement compte de cette nécessité.

## **2. Renforcer l'attractivité du territoire ; Accueillir de nouvelles populations**

- Développer l'économie touristique

Le PLU, par les dispositions qu'il prend afin de préserver le paysage naturel et bâti, participe à sa manière de cet objectif.

- Renforcer et diversifier l'offre de logements

Le PLU de LOURMAIS, en proposant un développement dans le bourg et certains hameaux, en affichant la volonté des élus de développer la mixité sociale répond à cet objectif.

## **3. Organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire**

- L'espace central du pays (RN 137 – Dol/Comboung/Hédé) est identifié par le PADD du SCOT comme « un pôle de développement potentiel important ».

- Donner la priorité au logement

Sans remettre en cause son identité de communale rurale le PLU de LOURMAIS s'inscrit dans ces 2 thématiques.

En revanche, il est bien évident qu'un certain nombre de thématiques et objectifs portés par le SCOT ne peuvent pas être pris en charge à l'échelle de la commune : le développement économique, la gestion des transports, les services à la personne,...

## **4.3- Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique**

Le PLU de la commune de LOURMAIS est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique qui devrait être approuvé au 1er semestre 2009.

Les orientations pressenties du PLH de la Communauté de Communes, telles qu'elles peuvent être déclinées à l'échelle d'une petite commune rurale, sont mis en œuvre par le PLU.

Sont cités ci-après les grandes thématiques abordées par le PLH ainsi que leur déclinaison à l'échelle du territoire communal :

### **1. Maîtriser l'attractivité du territoire**

- *produire des logements en fonction des capacités d'accueil des communes :*

⇒ *produire du logement neuf avec un objectif de densité moyenne de 13 à 15 logements par hectare : 42 logements sont à produire par an sur ce secteur Est, dont 34 en accession à la propriété (Libre + Aidé) et 8 en location (Libre + HLM). Les orientations du PLU en affichant un nombre de logements minimum et un programme de locatif social tiennent compte de cette volonté de densification.*

⇒ *Diversifier les formes urbaines avec 80 à 90 % de logements individuels purs et groupés et entre 10 à 20 % de semi-collectif et petit collectif ;*

Les orientations du PLU en affichant un nombre de logements minimum et un programme de locatif social qui pourra se faire en maisons groupées tiennent compte de cette volonté de densification.

- favoriser la constitution d'une offre foncière maîtrisée en mettant notamment en place des outils de type droit de préemption urbain, servitudes de mixité sociale. Le PLU approuvé, la communes envisage de mettre en place le droit de préemption urbain sur les zones U et AU. En affichant une volonté de logement locatif social dans les zone AU, la commune met en place une servitude de mixité sociale sur cette zone de développement futur.

## **2. Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements**

Les orientations du PLU affichent cette volonté dans les zones d'extensions futures.

## **3. Requalifier le parc privé et public existant**

Le PLU n'affichent pas d'orientations particulières sur ce thème.

## **4. Favoriser un habitat durable**

Les orientations d'aménagement des zones U et AU affichent clairement cette volonté.

## **5. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population (personnes à mobilité réduite, personnes âgées) et 6. Répondre aux besoins des personnes défavorisées (jeunes)**

Les orientations du PLU en affichant un nombre de logements minimum et un programme de locatif social qui pourra se faire en maisons groupées tiennent compte de cette volonté de densification. La commune est déjà dans cette dynamique avec le programme de réhabilitation du presbytère (T2 et T3).

## 5- Bilan des surfaces

<b>ZONE</b>	<b>SURFACES DETAILLEES</b> (en hectare, environ)	<b>SURFACES GLOBALISEES</b> (en hectare, environ)
<b>Zones urbaines</b>		<b>9.30 ha</b>
U	<b>8.90 ha</b>	
UI	<b>0.40 ha</b>	
<b>Zones d'urbanisation future</b>		<b>2.80 ha</b>
1AU	<b>1.50 ha</b> 19 logements minimum	
2AU	<b>1.30 ha (dont 5000 m<sup>2</sup> de mare)</b> 11 logements minimum	
<b>Zones naturelles</b>		<b>269.60 ha</b>
NH	<b>7.60 ha</b> Potentiel de constructions neuves : - la Fachelière : 4 ; - la Margotais : 4 ; - la Saintiolais : 2 ; - Le Champ Gaucher : 4 ; - les Naudières : 2 ; TOTAL : 16 constructions	
NA	<b>10.00 ha</b>	
NPb	<b>252.00 ha</b>	
<b>Zones agricoles</b>		<b>440.30 ha</b>
A	<b>393.10 ha</b>	
Ai	<b>47.20 ha</b>	

Surface totale des boisements classés en EBC : 29.30 hectares environ.

Mètres linéaires de haies protégées au titre de l'article L.131-1, alinéa 7 : 39.50 km environ.

Surface totale des zones humides : 130 hectares environ.