

→ COMMUNE DE SAINT MARC SUR COUESNON

PLAN LOCAL D'URBANISME

1



Rapport de présentation

→ Dossier d'approbation

| PLU | Prescrit | Projet arrêté | Approbation | Modifications |
|--------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Elaboration | 17 janvier 2006 | 25 septembre 2007 | 09 septembre 2008 | |
| Révision n°1 | | | | |

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| I. PREAMBULE | 7 |
| 1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE | 7 |
| 1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »..... | 7 |
| 1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires : | 8 |
| 1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine :..... | 8 |
| 1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles..... | 9 |
| 1.2 La Loi Urbanisme et Habitat..... | 9 |
| 1.3 La Loi Engagement National pour le Logement..... | 9 |
| 1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable | 10 |
| 1.5 Autres lois à prendre en compte | 10 |
| 1.6 Les documents supra communaux..... | 11 |
| 1.6.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères..... | 12 |
| a) Le document d'orientations générales..... | 12 |
| b) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable | 13 |
| 1.6.2 Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de St Aubin | 14 |
| 1.7 Les autres documents à prendre en compte :..... | 14 |
| 1.7.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux | 14 |
| 1.7.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Couesnon... .. | 15 |
| 1.7.3 L'étude de zonage d'assainissement | 15 |
| 1.8 La procédure du Plan Local d'Urbanisme..... | 15 |
| 2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 16 |
| 2.1 Le rapport de présentation..... | 17 |
| 2.2 Le PADD..... | 17 |
| 2.3 Les orientations d'aménagement | 18 |
| 2.4 Le règlement | 18 |
| 2.5 Les documents graphiques ou zonage..... | 18 |
| 2.6 Les annexes | 18 |
| II. ANALYSE DU PORTER A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE | 20 |
| 1 LES SERVITUDES..... | 20 |
| 2 LES AUTRES REMARQUES | 21 |
| 2.1 Les zones d'assainissement et de distribution de l'eau | 21 |
| 2.2 Protection de l'environnement..... | 22 |
| 2.2.1 Le risque naturel d'inondation | 22 |
| 2.2.2 La Loi sur l'eau | 23 |
| 2.2.3 Eau potable..... | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2.4 Zones paysagères et naturelles..... | 23 |
| 2.2.5 Sites archéologiques | 24 |
| 2.2.6 Marges de recul | 24 |
| 2.2.7 Zones de bruit | 24 |
| 2.2.8 Sécurité routière | 25 |
| III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE | 26 |
| 1 ENVIRONNEMENT NATUREL | 27 |
| 1.1 Situation géographique et principales voies de desserte | 27 |
| 1.2 La topographie | 29 |
| 1.3 La géologie | 30 |
| 1.4 Le réseau hydrographique..... | 30 |
| 1.5 Le paysage de la commune | 32 |
| 1.5.1 Le paysage à l'Est de l'autoroute..... | 32 |
| 1.5.2 Le paysage du secteur Nord..... | 33 |
| 1.5.3 Le secteur Sud de la Vallée du Couesnon | 34 |
| 1.5.4 Les sites d'intérêts écologiques et paysagers | 35 |
| a) La vallée du Couesnon | 35 |
| b) Autres sites d'intérêt très local | 36 |
| 1.5.5 Les zones humides | 36 |
| a) Généralités..... | 36 |
| b) Un repérage conformément au SDAGE Loire Bretagne..... | 37 |
| c) Inventaire et protection conformément au SAGE Couesnon..... | 43 |
| 1.6 Les entrées de bourg dans le paysage | 43 |
| 1.6.1 L'entrée Ouest depuis Saint-Ouen des Alleux..... | 43 |
| 1.6.2 L'entrée Est depuis Vendel | 44 |
| 1.6.3 L'entrée Nord depuis Saint-Hilaire des Landes..... | 45 |
| 2 L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL..... | 46 |
| 2.1 Histoire de Saint-Marc sur Couesnon..... | 46 |
| 2.2 Le bourg..... | 46 |
| 2.2.1 L'église..... | 47 |
| 2.2.2 L'école et la Mairie | 48 |
| 2.2.3 Les anciennes écuries du château | 48 |
| 2.2.4 Autres demeures anciennes intéressantes | 49 |
| 2.2.5 Les lotissements | 49 |
| 2.3 Les hameaux..... | 50 |
| 2.3.1 Le Pâtis Burêt..... | 50 |
| 2.3.2 La Machepas | 50 |
| 2.3.3 Le Bois Roux | 51 |
| 2.3.4 La Mennerais | 52 |
| 2.3.5 La Roche | 53 |
| 2.3.6 Le Moulin des Guérets..... | 54 |
| 2.3.7 Launay..... | 55 |

| | |
|--|-----------|
| 2.3.8 La Bourgaignière | 57 |
| 2.3.9 Le Moulin du Houx | 58 |
| 2.3.10 Thélossay | 59 |
| 2.3.11 Le Moulin du Pont | 59 |
| 2.4 Le petit patrimoine bâti | 60 |
| 2.4.1 Les fours | 60 |
| 2.4.2 Les Puits | 61 |
| 2.4.3 Les autres éléments patrimoniaux | 62 |
| 2.5 Les constructions récentes en zone rurale | 63 |
| 2.6 Les interventions sur le bâti ancien | 64 |
| 2.6.1 Une réflexion à engager : | 64 |
| 2.6.2 Une réhabilitation dans les règles de l'art : | 66 |
| 2.6.3 Une extension et non un pastiche | 69 |
| 2.7 Conclusion sur l'analyse architecturale | 70 |
| 3 CONCLUSION | 72 |
| IV. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE | 73 |
| 1 DONNEES DEMOGRAPHIQUES | 73 |
| 1.1 La commune dans son environnement | 73 |
| 1.1.1 Les mouvements naturels | 74 |
| a) l'excédent naturel | 74 |
| b) Le solde migratoire | 75 |
| 2 DONNEES ECONOMIQUES | 76 |
| 2.1 La population active | 76 |
| 2.2 Activité commerciale et artisanale | 76 |
| 3 L'HABITAT | 77 |
| 3.1 Généralités | 77 |
| 3.2 Les lotissements | 78 |
| 3.3 Les permis de construire | 78 |
| 3.4 Les types d'habitations | 79 |
| 3.5 Le logement social | 80 |
| 4 L'AGRICULTURE | 80 |
| 4.1 Occupation du sol | 81 |
| 4.2 L'activité agricole | 81 |
| 4.2.1 Caractéristiques actuelles des exploitations agricoles | 83 |
| 4.2.2 Utilisation du sol agricole | 83 |
| 4.2.3 Conclusions de l'enquête fine agricole | 83 |
| 5 LES DIVERS EQUIPEMENTS COMMUNAUX | 84 |
| 5.1 Assainissement | 84 |
| 5.1.1 Généralités | 84 |
| 5.1.2 Evacuation des eaux pluviales | 84 |
| 5.1.3 Assainissement collectif | 85 |
| 5.1.4 Assainissement autonome | 85 |

| | |
|--|-----------|
| 5.1.5 L'eau potable | 86 |
| 5.2 Equipements communaux, services à la population | 86 |
| 6 LES TRANSPORTS | 87 |
| 7 CONCLUSION..... | 88 |
| V. OBJECTIFS DE LA COMMUNE | 89 |
| VI. TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU | 91 |
| 1 LES ZONES URBAINES : U..... | 91 |
| 1.1 La zone centrale ancienne: UC | 91 |
| 1.1.1 Traduction dans les documents graphiques | 91 |
| 1.1.2 Traduction dans le règlement : | 92 |
| 1.2 Les zones urbaines à dominante d'habitat périphérique UE | 93 |
| 1.2.1 Traduction dans les documents graphiques : | 93 |
| 1.2.2 Traduction dans le règlement : | 94 |
| 1.3 Les zones urbaines d'habitat diffus UH | 94 |
| 1.3.1 Traduction dans les documents graphiques : | 94 |
| 1.3.2 Traduction dans le règlement : | 95 |
| 2 LES ZONES A URBANISER AU..... | 96 |
| 2.1 La zone d'extension à court terme pour l'habitat : 1 AUE / 1 AUH | 96 |
| 2.1.1 Traduction dans les documents graphiques | 97 |
| a) La zone 1 AUH de la Bouchais..... | 97 |
| b) La zone 1 AUE de L'Ongrais..... | 99 |
| c) La zone 1 AUE de la Motte..... | 99 |
| d) La zone 1 AUE sud | 99 |
| e) La zone 1 AUE du Chemin de la Garde | 99 |
| f) La zone 1 AUE du CE n°230 | 100 |
| g) Les zones 1 AUE en emplacement réservé | 100 |
| 2.1.2 Traduction dans le règlement | 101 |
| 2.2 La zone d'extension à court terme pour les activités 1 AUA | 102 |
| 2.2.1 Traduction dans les documents graphiques | 102 |
| 2.2.2 Traduction dans le règlement | 103 |
| 2.3 La zone d'extension à long terme 2 AU | 104 |
| 2.3.1 Traduction dans les documents graphiques | 104 |
| 2.3.2 Traduction dans le règlement | 105 |
| 3 LA ZONE AGRICOLE A | 105 |
| 4 LA ZONE NATURELLE N..... | 107 |
| 4.1 Les zones mixtes à vocation agricole NA | 108 |
| 4.1.1 Traduction dans les documents graphiques | 108 |
| a) La zone d'habitat diffus NA | 108 |
| b) La zone NAA du Moulin du Pont : | 108 |
| 4.1.2 Traduction dans le règlement | 109 |
| 4.2 Les zones de hameaux NH | 109 |
| 4.2.1 Traduction dans les documents graphiques | 109 |

| | |
|---|------------|
| a) Le hameau de la Coutardais | 110 |
| b) Le hameau de Vilaune..... | 111 |
| 4.2.2 Traduction dans le règlement | 111 |
| 4.3 Les zones naturelles de protection stricte NPA | 112 |
| 4.3.1 Traduction dans les documents graphiques | 112 |
| 4.3.2 Traduction dans le règlement | 112 |
| 4.4 Les zones naturelles d'intérêt paysager NPB | 112 |
| 4.3.1 Traduction dans les documents graphiques | 113 |
| 4.3.2 Traduction dans le règlement | 113 |
| 4.4 Les zones naturelles de loisirs NPL..... | 113 |
| 4.4.1 Traduction dans les documents graphiques | 113 |
| 4.4.2 Traduction dans le règlement | 114 |
| 5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES..... | 115 |
| 6 SERVITUDES ET MARGES DE REcul | 115 |
| 7 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE | 116 |
| 7.1 Le patrimoine ancien..... | 116 |
| 7.2 Le patrimoine archéologique | 117 |
| 7.3 Le patrimoine historique | 117 |
| 8 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT | 117 |
| 8.1 Prise en compte des éléments du paysage dans le PLU..... | 117 |
| 8.1.1 Les espaces boisés classés | 118 |
| 8.1.2 Les zones naturelles à préserver..... | 118 |
| 9 EMPLACEMENTS RESERVES | 119 |
| VII. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX | 120 |
| 1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme | 120 |
| 1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme | 120 |
| VIII. TABLEAU DE SURFACE | 122 |
| 1 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES..... | 122 |
| 2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER | 122 |
| 3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES | 123 |
| 4 TABLEAU RECAPITULATIF | 124 |

I. PREAMBULE

1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer... vivre en ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que les alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en oeuvre ces dernières années en établissant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine.

La Loi comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements

La Loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au Schéma Directeur et au POS pour les remplacer par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle considère également les Cartes Communales comme des documents à part entière.

La Loi se caractérise aussi par un élargissement de la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme en instituant l'obligation de mettre en place une concertation pour toute élaboration, révision de documents d'urbanisme.

La Loi réforme également la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles.

Les dispositions de la Loi SRU relatives aux documents d'urbanisme sont entrées en vigueur depuis le 1 avril 2001, suite à la parution du décret d'application n° 2001-260 daté du 27 mars 2001.

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la Loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme : le code de l'urbanisme a été sensiblement modifié et complété. Il énonce les principes fon-

damentaux en matière de développement durable qui s'imposent à tout document d'urbanisme. Ces principes sont inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L 110 n'a pas été modifié par la Loi SRU et ses principes s'imposent toujours aux collectivités publiques.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires a été repris par la Loi SRU, qui y a ajouté deux nouveaux principes : le principe de mixité sociale et urbaine et le principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.

1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires :

Principe d'équilibre dans le respect du développement durable, entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.

Ce principe consiste à trouver un équilibre entre le besoin pour les communes de proposer des espaces à urbaniser pour accueillir de nouveaux habitants et la préservation des espaces naturels.

Ce principe n'est pas contradictoire comme cela semble l'être. En effet, la croissance urbaine se réalise au détriment des espaces naturels mais la mutation de ces espaces doit répondre aux besoins de la commune.

Ainsi un document pourrait être annulé en cas d'une superficie trop importante à urbaniser par rapport au faible taux de croissance observé de sa population lors des derniers recensements.

1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine :

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

Ce principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition. Le principe de mixité sociale a pour objectif d'éviter les phénomènes de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux.

1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles

Le principe de respect de l'environnement en assurant notamment :

- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux*
- la maîtrise des besoins de déplacements et de 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, des 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 nuisance de toute nature.*

L'espace qu'il soit urbain ou rural doit être considéré comme un bien rare dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. C'est le principe même du développement durable.

Cet objectif doit permettre de maîtriser l'urbanisation périphérique et le mitage, en réduisant les surfaces à urbaniser, dans une perspective de sauvegarde des espaces naturels. Le développement urbain doit avoir lieu, autant que se peut, dans la ville existante.

1.2 La Loi Urbanisme et Habitat

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ne remet pas totalement en cause les objectifs fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme redéfinis par la loi SRU.

Cependant, le volet urbanisme de cette nouvelle loi remet en cause le régime des Schémas de Cohérence Territoriale ou la force juridique des Projets d'Aménagement et de Développement Durable.

En matière de PLU, la Loi urbanisme et habitat modifie certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD, clarifie les dispositions applicables aux POS et inverse l'architecture des procédures.

1.3 La Loi Engagement National pour le Logement

La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement a ajouté des dispositions favorisant la mixité sociale définies dans l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme :

« A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable

La Loi DALO du 05 mars 2007 donne à l'état l'objectif de garantir le droit au logement à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens et de s'y maintenir.

Cette loi confère à l'état une obligation de résultats, et demande l'implication de tous les partenaires du logement.

L'une des actions prioritaires est d'accroître l'offre de logements sociaux :

- par le développement d'un parc de logements locatifs sociaux plus accessibles aux ménages
- par le renforcement des moyens financiers de l'état, qui se traduit dès 2007 dans les conventions de délégations de compétences avec les collectivités locales

Afin d'obtenir des résultats, il y a un élargissement des critères de la Loi SRU conduisant à augmenter le nombre de communes soumises à obligation de réaliser 20 % de logements sociaux.

Désormais ce sont toutes les communes d'au moins 3500 habitants, dans un EPCI de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

La commune de St Marc n'est pas concernée par cette obligation, elle doit cependant respecter le PLH de St Aubin du Cormier en cours d'élaboration.

1.5 Autres lois à prendre en compte

Plusieurs lois sont venues compléter ce dispositif en vigueur depuis 1985, elles sont à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU ; il s'agit notamment de :

- la Loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI)
- la Loi aménagement du 18 juillet 1985
- la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la Loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- la Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- la Loi sur l'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991
- la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992

- la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres
- la Loi n°93-24 dite « Loi Paysages » du 08 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- la Loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- la Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la Loi sur la protection de l'environnement du 02 février 1995
- la Loi n° 95-115 dite « Loi Pasqua » du 04 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire
- la Loi n° 92-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- la Loi n°99-533 dite « Loi Voynet » du 25 juin 1999 pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 04 février 1995)
- la Loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- la Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- la Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- Loi n°2003 -710 dite « Loi Borloo » du 01 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

1.6 Les documents supra communaux

Les articles L 111-1-1 et L 123-1 du code de l'urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.

Ainsi, le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à la révision de ce document qui doit être achevée avant un délai de trois ans (art L 123-1)

Dans le cadre de la rénovation des documents d'urbanisme suite à la loi SRU, le SCOT s'est substitué au Schéma Directeur, les dispositions du PLU devront être compatibles avec les grandes orientations du SCOT.

1.6.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères

Le SCOT du Pays de Fougères a été arrêté le 11 décembre 2007. Il est actuellement soumis à la consultation des services de l'état et personnes publiques associées avant d'être soumis à enquête publique.

Le SCOT arrêté a reçu un avis défavorable du fait de la prise en compte insuffisante de l'environnement, il n'est donc pas applicable actuellement.

Une fois le SCOT approuvé, le PLU de St Marc devra au besoin être modifié ou révisé afin d'intégrer la totalité des orientations du SCOT et afin d'être compatible avec le SCOT.

a) Le document d'orientations générales

Le document d'orientations générales présente trois grandes orientations, le PLU de St Marc sur Couesnon doit en tenir compte et être compatible avec ces orientations.

Orientation n°1 : Conforter le territoire du SCOT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale, et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du Pays de Fougères

- Conforter l'équilibre entre les fonctions résidentielles et économiques
- Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau
- Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets

Orientation n°2 : Appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de l'échelon intercommunal, le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégié pour guider l'action des communes

- Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs lieu de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires
- Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale
- Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part

Orientation n°3 : Conforter les communes comme l'échelon opérationnel privilégié pour la promotion d'un développement maîtrisé alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité

- Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance
- Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère
- Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels

b) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente quant à lui quatre grandes orientations :

Orientation n°1 : Un équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques

- organiser le développement économique dans le cadre d'un réseau structuré et hiérarchisé de parcs d'activités
- renforcer l'agglomération fougèraise en y développant une offre pour l'accueil de fonctions économiques supérieures complémentaires à l'agglomération rennaise
- maintenir un lien fort entre l'activité agricole et les industries agro alimentaires et soutenir la diversification des activités des agriculteurs.

Orientation n°2 : Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durables

- organiser l'accueil, une part importante de la croissances des ménages attendues en Ille et Vilaine
- promouvoir une organisation territoriale qui permette de concilier identité, solidarité et durabilité
- permettre à l'agglomération fougèraise de jouer pleinement son rôle de cœur de pays, d'une part, et de pôle d'équilibre vis-à-vis de Rennes d'autre part
- accompagner le développement des communes de la Communauté de Communes du pays de St Aubin du Cormier pour maintenir leur dynamisme et garantir le maintien des identités et solidarités locales
- accompagner et conforter les signaux de développement enregistrés par les communes de Coglais Communauté
- conforter le développement d'Antrain Communauté en réduisant les disparités entre les communes

Orientation n°3 : Une offre de services collectifs et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement et des besoins des ménages

- développer une offre commerciale, d'équipements et de services collectifs répondant aux nouvelles attentes de la population et aux exigences en matière de cohésion sociale
- renforcer le maillage territorial pour accroître l'attractivité et la cohésion interne du pays

Orientation n°4 : Un environnement à préserver et à valoriser pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire

- garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau
- limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles au titre des risques d'inondation
- protéger et valoriser les espaces naturels remarquables
- préserver les paysages pour sauvegarder l'identité et l'attractivité du pays
- améliorer la gestion des déchets
- élaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables

1.6.2 Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de St Aubin

Celui-ci est en cours d'élaboration.

1.7 Les autres documents à prendre en compte :

1.7.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ont été créés par la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La commune de St Marc sur Couesnon est couverte par le SDAGE Loire Bretagne qui a été élaboré puis adopté par le Comité du Bassin Loire Bretagne et est entré en application par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 1996.

Le bassin Loire Bretagne s'étend en totalité ou partiellement sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km², soit 28% du territoire national. Il comprend également 2000 km de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France. Le bassin concerne 11.5 millions d'habitants sur 7300 communes.

Ce schéma fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire Bretagne pour les 10 ou 15 ans à venir.

Le SDAGE Loire Bretagne compte 7 objectifs :

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

Les programmes et décisions de la commune de St Marc sur Couesnon dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE.

1.7.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Couesnon

Le SAGE est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau, le PLU doit prendre en compte les principales dispositions du SAGE.

Ce document est actuellement en cours d'élaboration, un inventaire des zones humides devrait être prochainement réalisé sur l'ensemble des communes du bassin.

La commune de St Marc sur Couesnon a adhéré à cette étude, une fois réalisé, cet inventaire sera à intégrer dans le PLU par le biais d'une révision simplifiée du PLU.

1.7.3 L'étude de zonage d'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 confère aux communes la charge de délimiter sur leur territoire, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en janvier 1998.

1.8 La procédure du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'état sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Général, le Conseil Régional, les Chambres Consulaires, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le Syndicat Mixte chargé du SCOT... sont également associés à l'élaboration. Leur consultation s'effectue à leur demande ou à l'initiative du Maire.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les servitudes d'utilité publique ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il fournit également les études techniques dont dispose l'état en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à l'élaboration du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant la phase d'élaboration du projet et jusqu'à l'arrêt du projet.

Un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a lieu lors de l'élaboration du PLU ou au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant trois mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandées à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis ensuite à enquête publique durant un mois minimum. Le PLU est ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi du 13 décembre 2000, dite Loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) a créé le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, nouvel outil de planification du territoire communal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme stratégique qui exprime le projet du territoire communal, il s'applique sur tout le territoire.

Il comporte de nombreux outils qui vont permettre la mise en place d'une politique urbaine, agricole et environnementale sur le territoire de la commune.

Le PLU est basé sur trois grands principes issus de la Loi SRU, ces principes s'imposent au PLU :

- **Le principe d'équilibre**, dans le respect des objectifs de développement durable, entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- **Le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural.

- **Le principe du respect de l'environnement** impliquant l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Le PLU est constitué de cinq parties :

- Un rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable PADD
- Le règlement
- Les documents graphiques (les plans de zonage) et éventuellement les orientations d'aménagement
- Les annexes

Les orientations et prescriptions du PADD, du règlement et des documents graphiques sont opposables aux tiers.

2.1 Le rapport de présentation

Il analyse l'état initial de l'environnement en traitant la position géographique, le paysage, l'architecture, la structure urbaine...

Il expose le diagnostic socio-économique, établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en traitant, le social, l'économie et le foncier...

Il explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement, la délimitation du zonage et les limitations réglementaires du PLU.

Il évalue les incidences et les orientations du PLU sur l'environnement et présente les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

2.2 Le PADD

Ce document synthétique, est obligatoire et n'est plus opposable aux tiers mais doit être compatible avec les autres documents d'urbanisme. C'est un document simple, explicite, qui expose un projet politique précis.

Il exprime le projet global d'urbanisme et d'aménagement pour toute la commune et engage l'action communale pour la dizaine d'années à venir environ.

Il explicite les choix de la commune concernant les actions à réaliser : comme les actions d'aménagement des entrées de ville, les mesures de préservation du patrimoine et des paysages, du centre bourg...

2.3 Les orientations d'aménagement

Ce document, opposable aux tiers, est facultatif. Il complète le PADD afin de **préciser les orientations d'aménagement retenues par la commune** : comme les mesures de nature à préserver les quartiers, les paysages, les actions relatives à la réhabilitation du bâti, les caractéristiques du traitement des rues...

Il définit les conditions d'aménagement et d'équipements des zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation.

2.4 Le règlement

La Loi SRU n'a pas beaucoup modifié le contenu du règlement du PLU par rapport à celui du POS, il est toujours opposable aux tiers tout comme le zonage.

Le règlement édicte les règles applicables à l'intérieur des différentes zones.

2.5 Les documents graphiques ou zonage

Ils ont **un caractère réglementaire et délimitent le territoire en différentes zones** tout en prévoyant des réglementations différentes selon l'occupation des sols dans ces zones. Le zonage permet ainsi une organisation rationnelle du territoire.

2.6 Les annexes

Elles sont de nature diverses et comprennent des documents écrits et/ou graphiques.

En général, elles présentent les servitudes d'utilité publique, les zones de bruit, les sites archéologiques, la liste des secteurs soumis à permis de démolir, l'annexe eau potable, l'annexe eaux usées et eaux pluviales, l'annexe élimination des déchets...

Un PLU n'est pas un document figé, il peut être :

- **Modifié** : la modification ne doit pas remettre en cause l'économie générale du PLU, ni les orientations générales du PADD, cette procédure est employée pour les cas suivants : autoriser l'urbanisation à court terme de zones d'extension prévues à long terme, modifier des points de règlement trop stricts, modifier la nature d'un emplacement réservé...

- **Révisé simplement** : la révision simplifiée correspond à une procédure avec concertation et enquête publique, le projet doit présenter un caractère d'intérêt général mais ne doit pas remettre en cause les orientations générales du PADD.

- **Révisé** : la procédure de révision s'utilise lorsque la commune veut changer tout ou une partie du PADD, elle ne peut porter que sur une partie du document et cette procédure doit rester exceptionnelle.

II. ANALYSE DU PORTER A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE

1 LES SERVITUDES

| | NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE | TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER | ACTE D'INSTITUTION | OBSERVATIONS | BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER |
|-----------|---|---|--|--|-------------------------------------|
| A4 | Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux | Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07/02/2005 | Arrêté préfectoral du 25/03/1907 | Cette servitude s'applique à tout le département | DDAF |
| A5 | Servitude pour la pose des canalisations publique d'eau potable et d'assainissement | Loi 62-904 du 04/08/1962 Décret 64-153 du 15/02/1964 | Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorités, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles doivent être reportées au PLU, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers. | | Commune |
| I4 | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques | Loi du 15/06/1906 (modifiée) Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifié. | Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié. | Réseau électrique HTA de distribution | DDE/BCDEE |

| | | | | | |
|--------------|---|--|--|---|-----------------------|
| EL 11 | Servitudes relatives aux interdictions d'accès le long des autoroutes, routes expresses et des déviations d'agglomération | Article L 122.2 du Code de la voirie routière | Décret du 04.08.1994 | A84 | DDE/ SGT |
| AS1 | Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables | Loi n° 64.1245 du 16.12.1964 Décret n° 61.859 du 01.08.1961 modifié par le décret n° 67.1093 du 15.12.1967 Circulaire du 10.12.1962 R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU | Arrêté préfectoral du 15.02.1998 | Captage de La Roche sur la commune de Mézières sur Couesnon | DDASS (annexe 13) |
| T7 | Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement | | Arrêté du 25.07.1990 Circulaire du 25.07.1990 | Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation | DAC Ouest (Annexe 14) |

2 LES AUTRES REMARQUES

2.1 Les zones d'assainissement et de distribution de l'eau

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 élargie le champ d'intervention des collectivités locales. Notamment, la loi établit l'obligation pour les communes de prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et au contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs.

Les communes peuvent prendre à leur charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectifs.

Les communes ont l'obligation de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif
- Les zones d'assainissement non collectif
- Les zones où il faut limiter l'imperméabilisation
- Les zones pour le stockage et le traitement des eaux

Ces zonages doivent être reportés dans les plans locaux d'urbanisme inclus dans les annexes sanitaires.

Les délimitations, incluses aux annexes sanitaires, doivent conduire à s'interroger sur :

- L'importance des zones à urbaniser et les conséquences financières
- Les conséquences financières et de gestion d'un développement trop important des hameaux
- Une urbanisation qui doit tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées
- Une attention particulière à la localisation et à la destination des zones d'activités au regard des contraintes d'acceptabilité du milieu récepteur
- La prise en compte des zones naturelles dans le zonage du PLU

L'identification des sites et de toutes zones humides qui doivent être protégées et cette protection doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

2.2 Protection de l'environnement

2.2.1 Le risque naturel d'inondation

La loi sur la protection de l'environnement n° 95-101 du 2 février 1995 instaure les plans de prévention des risques naturels prévisibles. Les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte l'existence de risques naturels.

A ce titre et d'après la cartographie communiquée par les services de l'état, dans le cadre du Porter à la Connaissance, la commune de St Marc sur Couesnon est concernée par le risque d'inondation lié au Couesnon, ainsi tout le sud de la commune est touché sur une largeur plus ou moins grande, mais aussi à proximité de la Coutardais où une zone inondable liée au ruisseau de l'Everre est également répertoriée.

L'interdiction de constructions nouvelles ainsi que des remblais dans le champ d'expansion des crues doit tendre à la préservation du lit majeur des cours d'eau. Il est nécessaire de garder au secteur le rôle de zones humides afin d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner une aggravation du risque en aval.

2.2.2 La Loi sur l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE en application de l'article L 212.1 du code de l'environnement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) a été approuvé le 26 juillet 1996. En application de la Loi du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux donne les orientations générales pour une bonne gestion de la ressource en eau dans le bassin. Ce document met notamment l'accent sur la nécessité de protéger les zones humides : les projets doivent être menés en ayant le souci de sauvegarder et de mettre en valeur les espaces humides d'intérêt local. Pour limiter les dommages liés aux inondations, il convient en outre d'éviter tous remblais en zones inondables et de limiter l'aggravation du ruissellement en zone aménagée par des techniques d'infiltration sur place, ou à défaut par des ouvrages tampons adaptés.

2.2.3 Eau potable

La commune de St Marc est concernée par un périmètre de protection des eaux potables lié au captage de l'eau potable de La Roche situé sur la commune voisine de Mézières.

2.2.4 Zones paysagères et naturelles

Le PLU doit respecter la Loi Paysage du 8 janvier 1993, le PLU doit identifier les éléments du paysage à protéger, à mettre en valeur et définir des prescriptions de nature à assurer leur protection ou leur requalification. Ainsi tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation.

L'identification des sites et des zones humides, leur protection doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

Il n'est répertorié aucun site d'intérêt écologique, naturel ou paysager sur le site du ministère de l'environnement.

2.2.5 Sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a repéré 6 sites qui constituent un patrimoine archéologique potentiel pour lesquels elle demande un repérage sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme et de soumettre tout projet sur ces parcelles à l'avis de la circonscription.

La commune dispose aussi d'un certain nombre de bâtiments architecturaux intéressants, qui devront être pris en compte dans une étude fine de l'état actuel de la commune.

Les documents d'urbanisme devront donc prendre en compte les mesures de protection des sites et vestiges archéologiques dans leur règlement.

2.2.6 Marges de recul

La commune de St Marc sur Couesnon est traversée par 3 routes départementales : les RD 22, 103, 812 et l'autoroute A 84.

La RD 812 est classée route à grande circulation ainsi un recul de 75 m s'applique de part et d'autre de la voie, quant à l'A 84, un recul de 100 m s'applique. De plus, aucune nouvelle sortie ne pourra être autorisée le long de ces deux axes.

Afin de rectifier les tracés et ouvrir une meilleure visibilité au vu des accès des marges de recul sont mises en place à partir de l'axe de la route en cas de constructions à usage habitation ou en cas de constructions autres usages, hors agglomération.

Des dérogations ponctuelles peuvent être accordées par le Département sur demande de la Mairie et doivent être inscrites dans les documents d'urbanisme.

2.2.7 Zones de bruit

Par arrêt préfectoral en date du 17 novembre 2000, 2 voies sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre :

L'autoroute A 84 est classée en catégorie 2 ce qui détermine une largeur du secteur affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de la chaussée. Les constructions à sa proximité nécessitent un isolement acoustique.

La RD 812 est classée en catégorie 4 de l'entrée d'agglomération de St Marc sur Couesnon (Pâtis Buret) à la sortie d'agglomération de St Marc (Pâtis Buret) ce qui détermine une largeur du secteur affecté par le bruit de 30 m de part et d'autre de la chaussée.

La RD 812 est également classée en catégorie 3 de la sortie d'agglomération de St Marc (Pâtis Buret) à l'entrée d'agglomération de St Jean sur Couesnon ce qui détermine une largeur du secteur affecté par le bruit de 100m.

2.2.8 Sécurité routière

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.

Une réflexion sur les limites de l'agglomération (actuelles, futures) avec le traitement des entrées de la commune doit être engagée, afin de permettre l'amélioration de la sécurité routière en incitant l'utilisateur de la route à adapter sa vitesse en vue d'un partage de la route.

Sur la période janvier 2001 / décembre 2005, il y a eu deux accidents sur la commune dont un où un motard a été tué, les accidents ont eu lieu de jour en agglomération et hors agglomération.

Il y a eu 3 victimes dont un motard tué, un motard blessé et un piéton hospitalisé.

La municipalité n'a pas relevé de secteur dangereux sur sa commune excepté la traversée du Pâtis Buret où les véhicules roulent très vite, les sorties des habitations sont dangereuses.

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE

L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

A 38 km de Rennes et 15 de Fougères, la commune de Saint-Marc sur Couesnon est située dans le quart Nord-Ouest du département d'Ille et Vilaine.

A proximité de Saint-Aubin du Cormier, le centre bourg se situe au carrefour de deux départementales : la RD 102 de Saint-Ouen-des-Alleux vers Vendel et la RD 103, depuis Livré-sur-Changeon.

Saint-Marc sur Couesnon est scindée en deux par l'ex RN 12 (RD 812 aujourd'hui) et surtout par l'autoroute A 84, séparant ainsi le bourg de nombreux hameaux et notamment d'un secteur fortement urbanisé : le secteur du Pâtis Buret.

L'autoroute des Estuaires (A 84), est l'atout essentiel qui va déclencher des effets de polarisation selon un axe Nord/Sud favorable au développement et constituant un enjeu nouveau pour la commune.

C'est le fleuve du Couesnon qui sépare Saint-Marc sur Couesnon de Saint-Jean sur Couesnon au sud de la commune. La vallée de ce cours d'eau a été classée comme site naturel de Bretagne. Une partie de Saint-Marc est concerné par ce classement.

Le Couesnon et sa vallée assurent une frontière naturelle du territoire communale et façonne un paysage de talwegs et de points culminants.

Avec la présence de ce fleuve et les nombreux ruisseaux affluents qui prennent leur source ou traversent la commune, il a été constaté que Saint-Marc était une commune particulièrement riche en milieux humides.

1 ENVIRONNEMENT NATUREL

1.1 Situation géographique et principales voies de desserte

Saint-Marc sur Couesnon est une commune située au Nord-Ouest du département d'Ille et Vilaine à 38 km de Rennes, 15 km au Sud-Est de Fougères et 6 km de Saint-Aubin du Cormier, le chef lieu de canton. Elle a une superficie de 1205 hectares.

Son positionnement géographique à proximité immédiate de Saint-Aubin du Cormier lui donne un statut de « commune satellite ».

Les communes limitrophes sont :

- Saint-Jean-sur-Couesnon
- Mezières-sur-Couesnon
- Saint-Ouen-des-Alleux
- Saint-Hilaire-des-landes
- Saint-Sauveur-des-Landes
- La Chapelle-Saint-Aubert
- Vendel

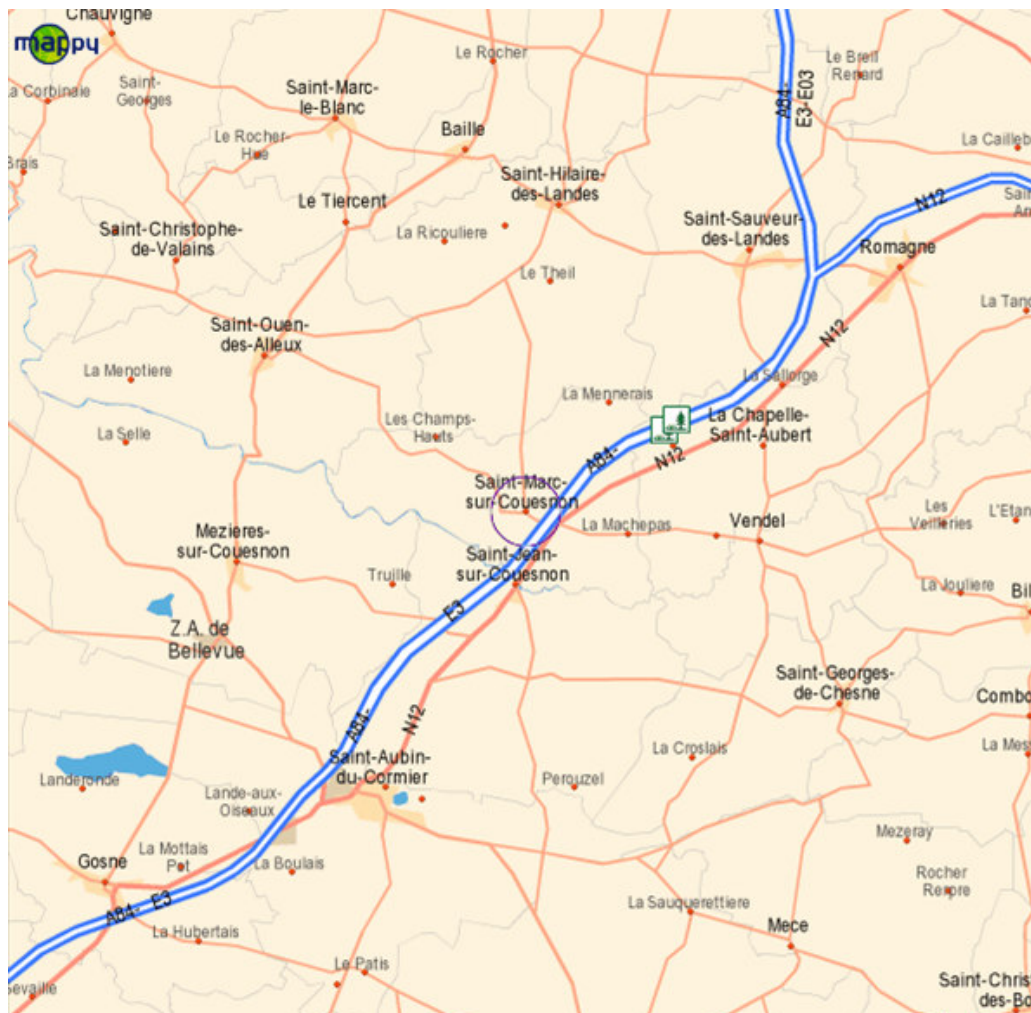
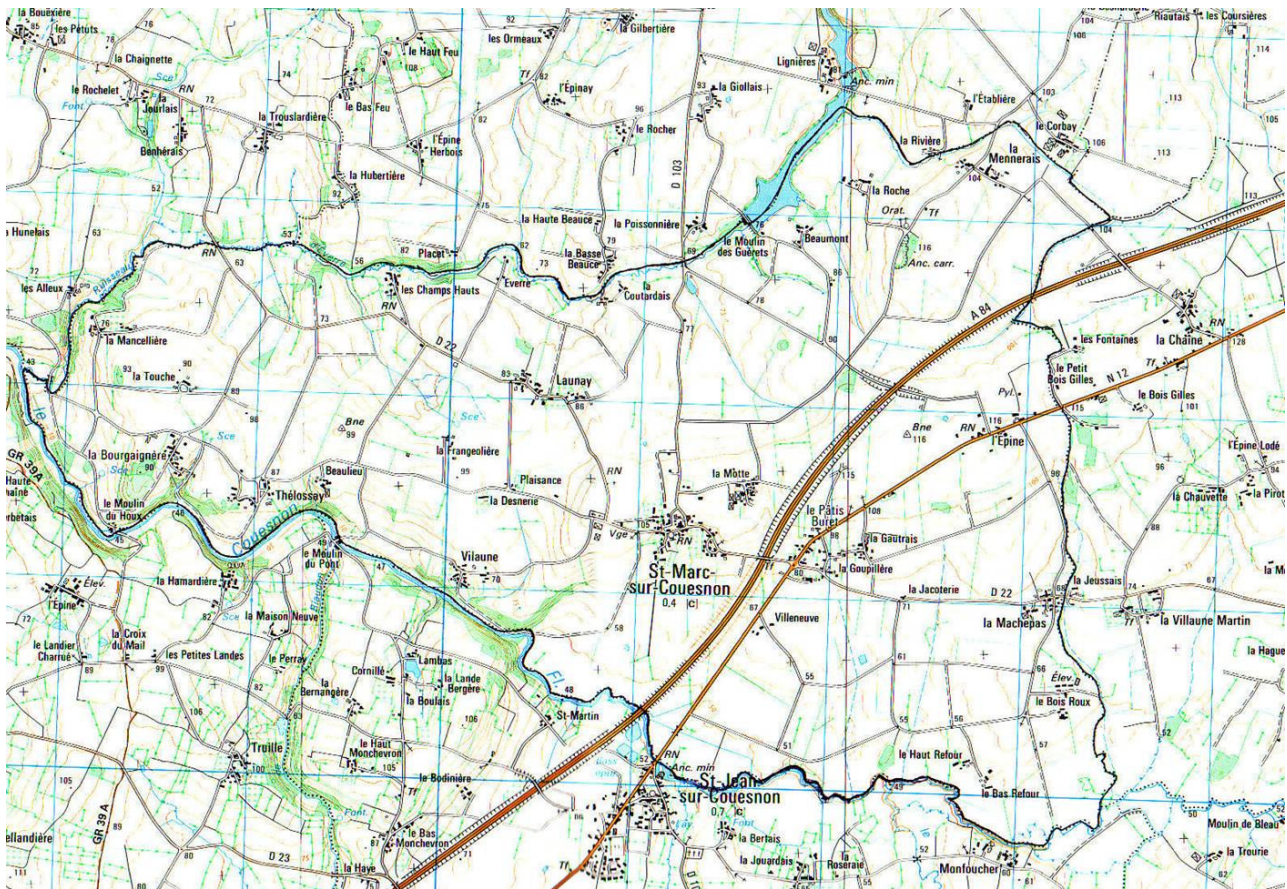
La commune de Saint-Marc sur Couesnon est traversée par l'A 84, l'autoroute des Estuaires qui relie Rennes à Caen. Il n'y a pas d'échangeur pour desservir la commune, il faut utiliser la sortie de Saint-Aubin du Cormier.

D'autres axes traversent la commune :

- la RD 812 12 reliant Rennes à Fougères
- la RD 22 de Saint-Ouen-des-Alleux en direction de la Mayenne
- le RD 103 reliant Saint-Hilaire des Landes à Saint Marc sur Couesnon.

Saint-Marc sur Couesnon fait partie du canton de Saint-Aubin du Cormier, de l'arrondissement de Fougères, appartient au Périmètre du SCoT du Pays de Fougères, adhère au Pays de Fougères, à la Communauté de Commune du Pays de Saint-Aubin du Cormier.

Le PLU devra donc être compatible avec les orientations de ce futur document d'urbanisme supérieur au PLU.



Carte IGN
de la com-
mune de
Saint-Marc
sur Coues-
non

1.2 La topographie

La commune de Saint-Marc sur Couesnon s'inscrit dans une topographie très accentuée. La partie Est de la commune est située sur un plateau à plus de 100m d'altitude. Aux abords du bourg, la topographie évolue entre des courbes moyennes se situant entre 50m (le long du Couesnon) et plus de 100m (à l'Est).

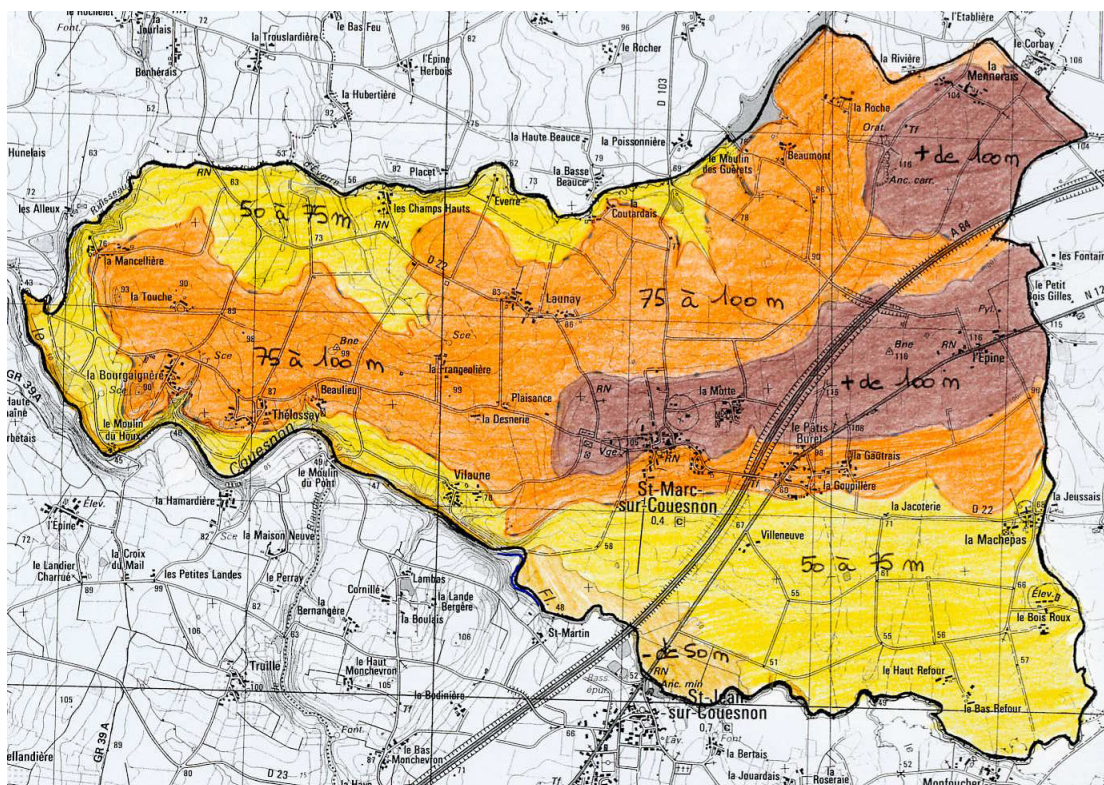
Le bourg est situé à l'Ouest du territoire communal. Il se positionne à une altitude moyenne de 100 m. Ainsi, il s'ouvre largement sur la vallée du Couesnon, qui représente la limite Sud de la commune. Il est orienté plein sud, au pied du plateau.

Cette vallée est très encaissée et présente des pentes pouvant être supérieure à 10% à ses abords. Ainsi les hameaux de La Bourgaignière, Théllossay et Vilaune sont relativement encaissés dans la vallée.

D'autres hameaux, plus éloignés de la Vallée du Couesnon, présentent également de fortes pentes, de l'ordre de 10 % tels les hameaux du Patis Buret, de la Gautrais et de la Goupillière.

Le point le plus bas se trouve le long de la vallée du Couesnon au Moulin du Houx à 45m d'altitude.

Le point le plus haut est à l'emplacement de l'ancienne carrière, il y a une altitude de 116 m.



Carte topographique de Saint Marc sur Couesnon



Photo prise à partir des bords du Couesnon du Haut Refour en direction du Pâtis Buret



Vue sur la vallée du Couesnon auprès entre la Mancellière et la Bourgaignière

1.3 La géologie

Le Socle autour duquel s'est formé Saint-Marc est un schiste Briovérien vieux de 600 millions d'années provenant de dépôts marins.

Il est dépourvu de fossile car la vie n'existait pas lors de sa formation.

La pénétration de certaines plaques de la croûte terrestre sans cesse en mouvement entraîne une fusion avec les roches voisines et donc une recomposition minérale.

C'est de ce contact entre le schiste et des roches granitiques que se sont formées les roches cornéennes. Ce sont des roches cuites dont la résistance à l'écrasement est très élevée. Cette résistance leur confère un grand intérêt comme roche de ballast utilisé pour les routes.

Lors de la construction de l'autoroute, une brèche au Pâtis Buret a servi de véritable carrière pour les empierrements de l'autoroute des Estuaires.

1.4 Le réseau hydrographique

La carte IGN permet de répertorier deux cours d'eau principaux : Le Couesnon et le ruisseau d'Everre.

A ces deux cours d'eau majeurs, s'ajoutent de petits cours d'eau qui irriguent le territoire communal :

- Pour le ruisseau d'Everre, irrigation des secteurs suivants : La Roche avec le Rotoire, Beaumont, Le Moulin des Guerêts, la mare de la Coutardais, le secteur entre les Champs Hauts et La Mancellière.
- Pour le Couesnon, irrigation du secteur du Refour, La Vilaune, Beaulieu et La Bourgaignière.

Les limites communales, à l'exception d'une petite partie entre l'Epine et La Machepas, sont constituées par un cours d'eau.

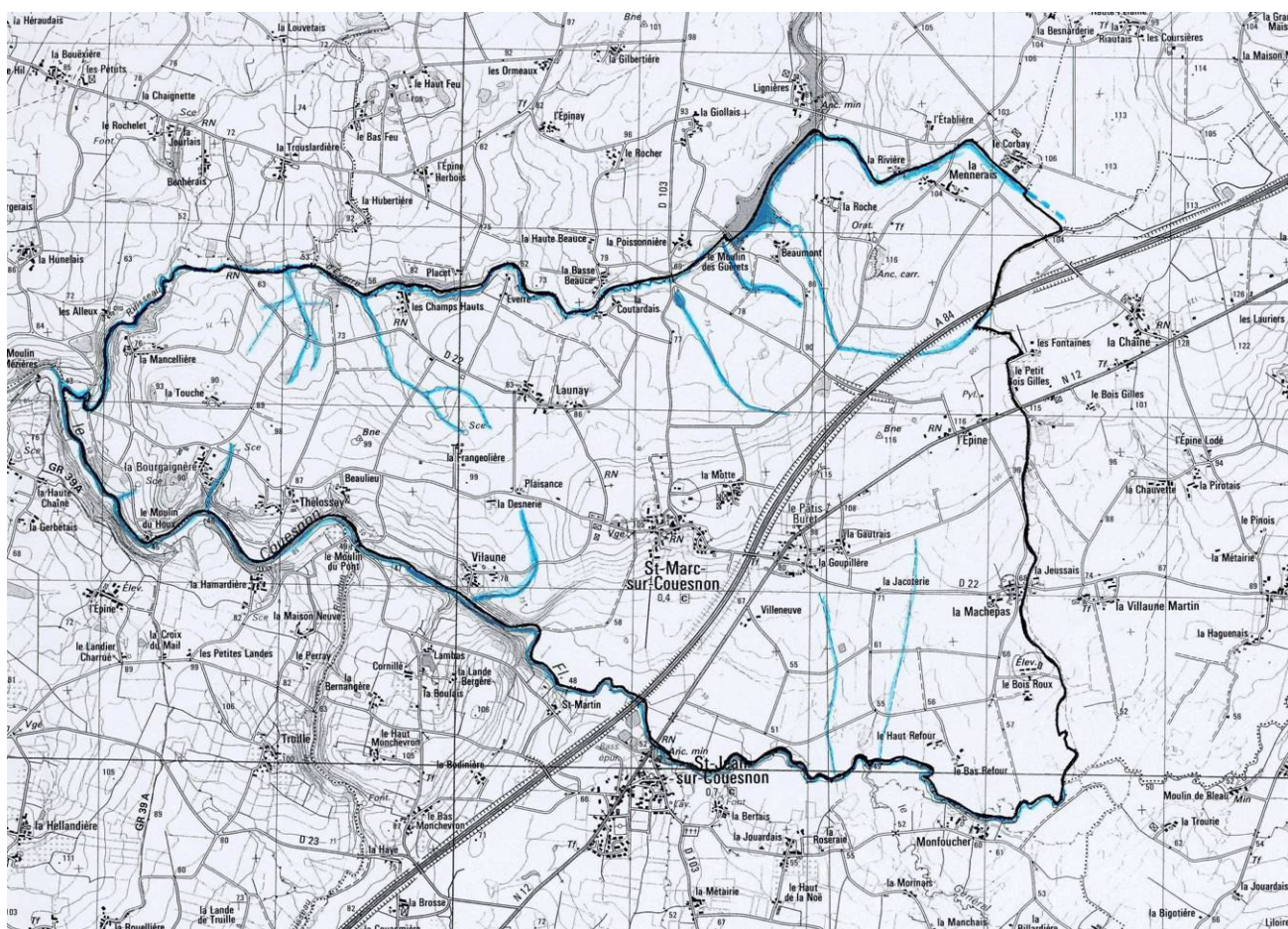
Le territoire communal fait partie du bassin versant du Couesnon.

Le bassin versant du Couesnon possède une superficie de 1080 km². Le Couesnon prend sa source dans le département de la Mayenne à une altitude de 260 m. Saint-Marc sur Couesnon est localisé à la confluence entre le Couesnon et le ruisseau d'Everre.

Le Couesnon est un fleuve dont l'étiage peut s'avérer sévère.

L'étang des Guérets au Nord de la commune présente une vaste réserve d'eau. Cet étang est pour moitié seulement sur la commune de Saint-Marc sur Couesnon, le reste étant sur la commune de Saint-Hilaire des Landes.

Carte des cours d'eau sur la commune de Saint-Marc sur Couesnon



1.5 Le paysage de la commune

Saint-Marc sur Couesnon demeure une commune rurale à vocation agricole. La surface des parcelles agricoles s'est agrandie au profit des cultures pour permettre d'optimiser les façons culturales.

Le Couesnon et sa vallée assurent une frontière naturelle au territoire communal. Il façonne un paysage de talwegs et de points culminants assez marqués.

La trame bocagère est relativement peu présente sur le territoire de la commune. Seule la partie Ouest, plus vallonnée, a conservé ses bois ou bosquets, cela amène un paysage plus fermé au niveau de la vallée du Couesnon. La partie Est où la topographie est plus plane, le paysage est beaucoup plus ouvert suite aux aménagements fonciers effectués pour la réalisation de l'A 84.

Malgré la présence de la vallée du Couesnon au Sud-Ouest, de l'A84 à l'Est et de la topographie accentuée au Nord, les limites naturelles de l'urbanisation n'apparaissent pas.

L'urbanisation s'est faite au coup par coup et entraîne un morcellement dans la lecture d'entrée de l'agglomération sur sa partie Est.

1.5.1 Le paysage à l'Est de l'autoroute

De l'Epine au Patis Burêt, ce secteur est constitué d'une première partie en plateau avec une altitude d'environ 100 mètres. Ensuite, la déclivité descend doucement jusqu'aux rives du Couesnon.

Les paysages sont ouverts, avec un maillage bocager que l'on pourrait qualifier de résiduel. Les champs de prairie composent la majorité des paysages.



Vue prise de Vilaune vers le secteur Est.



Le Bois Roux



*La vallée du Couesnon
dans le secteur du Bois Roux*



*Les bords du Couesnon,
à hauteur du Ht Refour,
vue sur le Bourg et le Pâtis Burêt*



*Vue de la mare sous le Pâtis Burêt,
en direction de ce hameau.*

1.5.2 Le paysage du secteur Nord

C'est le secteur haut de la commune. La topographie amène les cours d'eau à se déverser vers le ruisseau d'Everre et l'étang des Guérets.
Il y a une ancienne carrière cachée dans un boisement au cœur de ce plateau.



*Vue sur le secteur Nord de la commune, à
partir de l'Epine.*

Comme pour le secteur Est, on y trouve un paysage ouvert agrémenté de quelques boisements. La topographie présente un aspect plus vallonné, avec de faibles pentes agrémentant le paysage. Ce secteur Nord et plus particulièrement le long de l'Everre et sur la zone entre Les Champs Hauts et La Mancellière présente un nombre important de zones humides.

Ce secteur est principalement destiné aux prairies liées à l'élevage.



Zone humide près de La Roche, en direction de Beaumont



Zones humides entre Les Champs Hauts et La Mancellière

1.5.3 Le secteur Sud de la Vallée du Couesnon

Ce secteur assure la limite naturelle Sud-Ouest. La vallée présente un paysage fermé, encaissé. Elle est également boisée par une végétation de type feuillus voir de type lande.



Chemin de La Bourgaignère



Vallée du Couesnon

Les arbres isolés sont relativement rares sur la commune. On trouve, par exemple, un chêne à La Frangeolière



1.5.4 Les sites d'intérêts écologiques et paysagers

La commune de Saint-Marc sur Couesnon présente trois sites d'intérêt paysager

a) La vallée du Couesnon



Ce site est recensé par le Conseil Général comme appartenant au Patrimoine Naturel de Bretagne.

Le SCOT du Pays de Fougères indique que le secteur de la vallée du Couesnon est un espace naturel majeur à préserver et à valoriser.

De même, le schéma directeur du Pays de Fougères répertorie également ce site pour son intérêt paysager.

Le Couesnon y décrit des méandres encaissés dans un bas fond de prairie et de zones incultes. Les pentes sont largement boisées de feuillus.

b) Autres sites d'intérêt très local

L'étang des Guérets et ses bordures boisées de feuillus (site privé et non visible)

La vallée du ruisseau d'Everre, elle aussi encaissée et boisée en plusieurs endroits, formée de prairies et de bas fonds humides en d'autres endroits.



L'étang des Guérets



Vallée de l'Everre

1.5.5 Les zones humides

a) Généralités

La commune de Saint-Marc sur Couesnon est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996.

Elle sera également couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin versant du Couesnon.

Pour le SDAGE et le futur SAGE, les zones humides ont une haute valeur écologique, des fonctions de régulation, d'auto-épuration et d'amortissement des varia-

tions de débit et de niveau d'eau. Elles doivent donc être classées en zone naturelle protégée.

Selon la Loi sur l'eau de 1992, une zone humide se définit de la façon suivante :
« Terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophile pendant au moins une partie de l'année »
La présence d'eau et de végétation spécifique ainsi que le caractère hydromorphe (engorgement du sol) sont donc les premiers critères de reconnaissance des zones humides.

Au titre du SDAGE et des SAGE doivent être inventoriés :

- les cours d'eau (rivières et ruisseaux) au sens du SAGE. Ce sont ceux qui figurent sur la carte IGN en traits pleins et discontinus
- les plans d'eau, mares, sources, points d'eau, prairies inondables, marais, tourbières...

b) Un repérage conformément au SDAGE Loire Bretagne

Le repérage des zones humides a consisté tout d'abord à faire un repérage cartographique (carte IGN au 1/25000 et des planches cadastrales) et une recherche bibliographique des documents pouvant traiter des zones humides.

Une prospection sur le terrain a confirmé l'existence, le type et la localisation de chaque zone humide. Elle a eu lieu en janvier / février 2006.

Une fois repérées, ces zones humides pourront être classées en zones naturelles strictement protégées, des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, des exhaussements du sol, de drainage et de constructions s'y appliqueront.

Un premier repérage des zones humides traduit la situation suivante : Saint Marc sur Couesnon est une commune assez humide.

Les limites communales sont pour l'essentiel constituées par : le fleuve Couesnon et le ruisseau d'Everre. On dénombre en plus, 9 ruisseaux (non dénommés sur la carte IGN) tous affluents soit du fleuve, soit du ruisseau majeur. Chacun a un débit, une taille plus ou moins important.

On dénombre également 5 mares, de taille relativement réduites, figurant sur la carte IGN ainsi qu'un étang, l'étang des Guérets, en partie sur le territoire communal. Ces mares sont situées : sous la Goupillière, sous le bourg, entre le hameau de La Coutardais et Le Moulin des Guérets... Ces milieux humides sont en général entourés de végétation palustre à base de joncs.

L'étang des Guérets



Mares sur le secteur du Haut Refour



Plaisance



La Motte

Il y a aussi sur la commune un grand nombre de prairies permanentes et humides, elles sont régulièrement engorgées d'eau et composées d'une flore (à base de joncs et de molinie) adaptée à ces conditions hydromorphes. Elles sont pâturées en été et constituent des réserves d'herbes en période de sécheresse mais peuvent être inondées en périodes de fortes eaux.

Les principales prairies humides de bas fond sont localisées :

Prairie humide de La Machepas

Prairie humide sous le Patis Burêt

Prairie humide entre Les Champs Hauts et La Mancellière

Prairie humide entre La Roche et Beaumont

Prairie humide sous La Poissonnière (commune de St Hilaire des Landes)

Prairie humide au Haut Refour



La Machepas



Le Patis Burêt



Le Patis Burêt



Entre Les Champs Hauts et La Mancellière



Entre Les Champs Hauts et La Mancellière



Entre La Roche et Beaumont



Sous la Poissonnière



Le Haut Refour

On trouve également sur la commune de Saint-Marc sur Couesnon des prairies inondables, en particulier le long du Couesnon, dans la partie Sud-Est de la commune. Elles sont localisées en fond de vallée, et en bordure de cours d'eau. Ce sont les zones d'expansion des inondations.



Le secteur entre les bords du Couesnon et le Bois Roux



Secteur sous le Haut Refour

Le secteur où la vallée du Couesnon est la plus encaissée, partie Sud et Sud-Ouest, on trouve une végétation spécifique de type : bandes boisées des rives et prairies inondables.

Le Couesnon s'écoule dans son lit majeur et on distingue très nettement un lit secondaire qui reçoit les eaux lors de pluies abondantes.



Rives du Couesnon entre La Bourgaignière et Thélossay



Le Moulin du Houx



Le Moulin du Pont

Il existe également deux zones humides spéciales :

Un bassin tampon le long de l'autoroute, près de l'Epine.



Bassin tampon

Un secteur visiblement humide, grâce à sa végétation typique à base d'ajoncs :



*Secteur humide caractérisé
par sa forte déclivité à Beaulieu*

c) Inventaire et protection conformément au SAGE Couesnon

Un inventaire complet sera réalisé une fois le cahier des charges du SAGE Couesnon approuvé, un inventaire devrait être prochainement réalisé par le syndicat des eaux sur l'ensemble des communes du bassin versant.

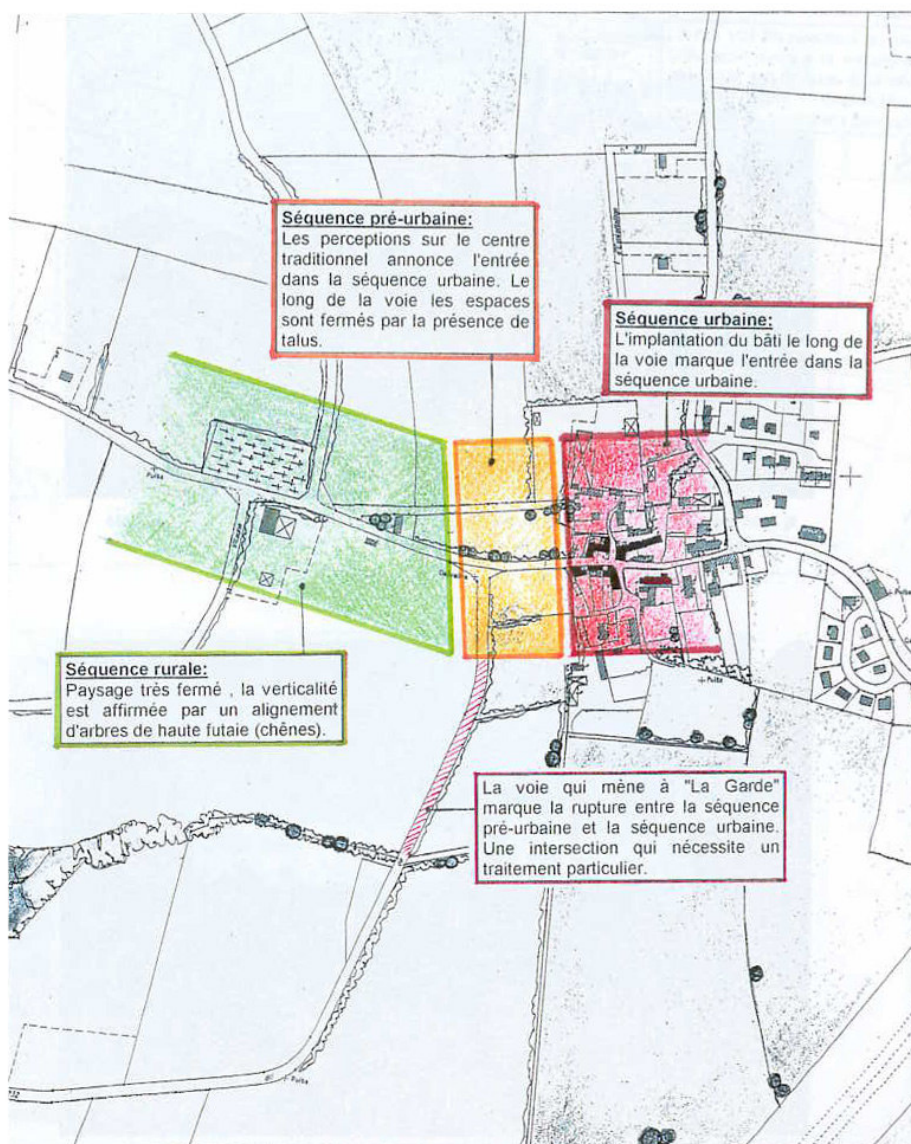
Les élus ne souhaitent pas que ce simple repérage figure actuellement sur les plans de zonage.

1.6 Les entrées de bourg dans le paysage

L'arrivée à Saint-Marc sur Couesnon se fait soit par :

- la RD 22 qui traverse le bourg de part en part reliant Saint-Ouen des Alleux à Vendel.
- La RD 103 qui relie Saint-Hilaire des Landes à Saint-Marc sur Couesnon.

1.6.1 L'entrée Ouest depuis Saint-Ouen des Alleux

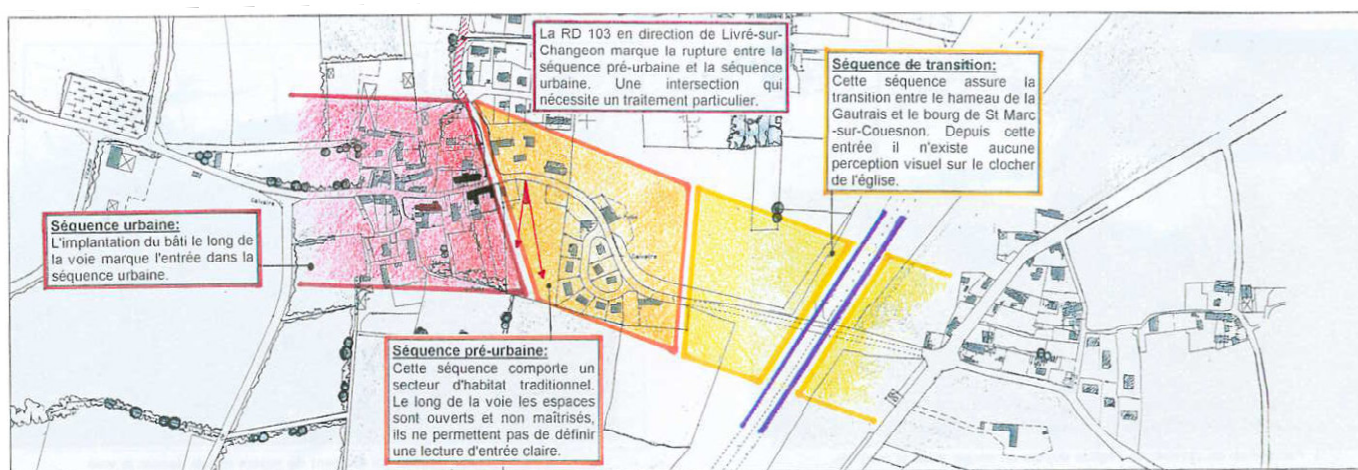


Les talus et espaces plantés avant d'arriver sur le bourg permettent une réduction visuelle de la voie. Ensuite l'alignement des arbres et le relief très marqué offrent un cadrage sur la campagne environnante.

Puis, l'intersection avec le chemin qui mène à « La Garde » est largement ouverte, elle marque une rupture entre la séquence pré-urbaine et la séquence urbaine. L'alignement des arbres offre un cadrage sur les habitations du centre traditionnel.

L'implantation du bâti en pignon marque une porte urbaine signalant l'entrée dans une séquence urbaine. L'implantation du bâti dans le centre bourg est caractéristique d'une séquence urbaine.

1.6.2 L'entrée Est depuis Vendel



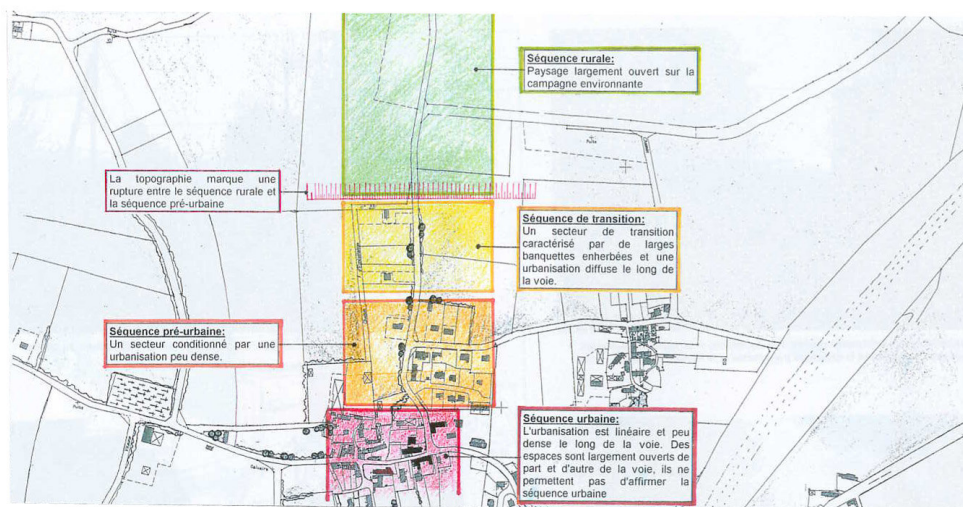
La topographie très accentuée n'offre aucune perception sur le bourg. Une fois sur le pont au dessus de l'autoroute, quelques habitations annoncent l'entrée dans une séquence pré-urbaine.

Les espaces publics ne sont pas maîtrisés. Cela accentue visuellement la largeur de la voie et engendre une vitesse excessive.

Les talus et les espaces plantés ne permettent pas de dégager une visibilité suffisante au niveau de l'entrée ou de la sortie de la salle des fêtes et de l'école.

Une fois arrivée dans la séquence urbaine, les espaces demeurent largement ouverts et ne sont pas maîtrisés. Le bâti est implanté linéairement le long de la voie.

1.6.3 L'entrée Nord depuis Saint-Hilaire des Landes



Le paysage est largement ouvert, la ligne de crête marque l'entrée dans la séquence pré-urbaine. Ensuite, la configuration de la voie permet de réduire naturellement la vitesse à l'entrée du bourg. La séquence pré-urbaine n'assure pas la maîtrise des espaces publics.

A l'approche du centre bourg, l'espace est très peu structuré, il offre un cadrage sur la Mairie. Au niveau de la séquence urbaine, le bâti ne s'implante pas systématiquement le long de la voie, certains espaces ouverts restent à maîtriser pour assurer une cohérence dans le bâti.

2 L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

2.1 Histoire de Saint-Marc sur Couesnon

Saint-Marc sur Couesnon ou anciennement Saint-Mard est née au XI^{ème} siècle. Au Moyen-Age, Saint-Marc a été une seigneurie qui faisait partie du domaine ducal de Saint-Aubin-du-Cormier.

Il existait un château construit vers la fin du XV^{ème} siècle. Il était situé au sud du bourg, à l'abri des vents de Nord mais suffisamment haut sur la colline pour ne pas subir les dérives du Couesnon. Il a aujourd'hui complètement disparu. Il reste cependant les anciennes écuries du château.



Les anciennes écuries du château

En 1878, le château, complètement ruiné est vendu en carrière de pierres. Quelques unes de ces pierres ont également servi à construire la caisse d'épargne de Fougères. Une autre partie des pierres est allée à Dompierre-du-Chemin.

Au cours des siècles, Saint-Marc s'est développé autour de son château et de son église allant jusqu'à 815 habitants en 1850.

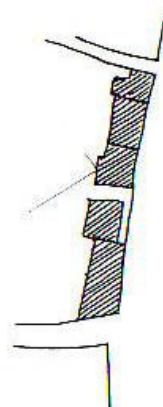
S'en suivra une longue période d'exode rural et la population communale s'abaissera à 339 habitants en 1975.

2.2 Le bourg

Le centre traditionnel de Saint-Marc sur Couesnon s'est formé à l'intersection de la voie menant à Saint-Ouen des Alleux vers Vendel (l'actuelle RD 22) avec la RD 103 menant à Saint Hilaire des Landes.

Le bourg s'est principalement développé au Nord de la commune en raison du positionnement du château situé au Sud à partir duquel partait une avenue nommée « avenue de La Chapelle », croisant l'actuelle RN 12.

La partie la plus ancienne du centre traditionnel s'est développée en bordure de la voie principale présentant le plus souvent des façades continues qui créent une densité urbaine.



Quelques habitations nouvelles, maîtrisées sous la forme de lotissements sont venues se juxtaposer au tissu existant, cependant, ce développement ne tient pas compte des caractéristiques du centre traditionnel.

2.2.1 L'église



Dans une commune, l'église est souvent le monument le plus important. A partir de la Révolution, l'église est placée sous le patronage de Saint Marc l'Evangéliste.

Les matériaux de construction proviennent des environs : granit pour toutes les pierres de taille ou grand appareil tandis que le remplissage est réalisé en schiste ou encore par un conglomérat alluvial appelé « renard ».

Datée de 1517, l'église semble plus ancienne dans une partie des murs on distingue l'emplacement d'une porte romane.

L'église se compose d'une simple nef à chevet droit. Le pignon Ouest est orné de trois croix et percé d'une fenêtre flamboyante. Les armes de la famille Le Prevost, seigneurs de Saint-Marc se voyaient jadis au dessus de la grande porte. Le chevet plat (partie arrière du chœur) a conservé un très beau vitrail du XVème siècle fait de grisaille : il représente Saint Médard. Le clocher est un beffroi ardoisé en carène surmonté d'un campanile.

La chapelle Nord fut construite en 1757.

2.2.2 L'école et la Mairie

L'école des garçons et la Mairie furent construites en 1883. C'est en 1906 que le portail a été ajouté à la construction d'origine. Dans les années 20, l'école devient mixte et en 1938, la cours est séparée par un grillage. En 1960 et 1961, le préau est agrandi et la cantine construite.



La Mairie et l'école

2.2.3 Les anciennes écuries du château

Ces écuries appartenaient au château de Saint-Marc maintenant disparu. Elles sont actuellement en rénovation.



2.2.4 Autres demeures anciennes intéressantes

Maisons XIX ème de la rue principale.

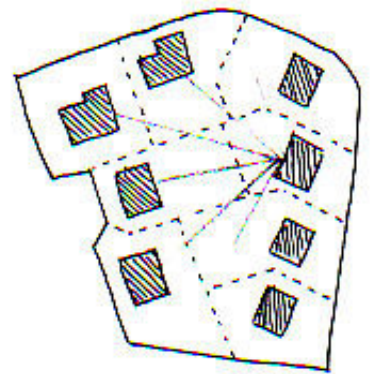


2.2.5 Les lotissements

Avec les extensions de type lotissement qui ont eu lieu ces dernières années, le bourg a une image non homogène. L'urbanisation peu maîtrisée a fait perdre au bourg son identité et un déséquilibre urbain s'est formé, localisé le long de voies notamment pour le hameau du Pâtis Burêt.

On compte trois lotissements dans le bourg :

- Bellevue au Sud, construit au tout début des années 80
- La Haie, construit dans les années 90
- La Dayère qui est en cours en 2006.



*Lotissement de La Dayère, Rupture dans la trame avec le lotissement :
vue sur plusieurs jardins et plusieurs maisons*

2.3 Les hameaux

Les hameaux constituent des entités qui gravitent autour du centre ancien, sans entretenir de véritables relations avec celui-ci. Ils sont formés en unités urbaines composés d'un noyau ancien et pour certains d'habitations récentes.

2.3.1 Le Pâtis Burêt

Le hameau du Pâtis Burêt est situé de l'autre côté de l'autoroute, face au bourg de Saint-Marc. Le Pâtis Burêt est en fait le regroupement de plusieurs hameaux :

- La Gautrais : qui est visiblement constitué d'habitat ancien
- La Goupillère : avec un habitat contemporain
- Le Pâtis Burêt : composé d'un habitat mixte le long de la RN 12.



*Maisonnette à la Gautrais qui a conservé une partie de sa toiture originelle en tuiles et essentes (ardoises en châtaigner).
La porte est en arc de plein cintre*

2.3.2 La Machepas

La Machepas est un hameau relativement important situé sur la route de Vendel. On y trouve un habitat ancien du XVII^{ème} siècle notamment.



Annexe avec escalier extérieur en granit



Longère en schiste de 1668



Maison en ruine du début du XVII^{ème} siècle



Corps de ferme du XVII^{ème}

2.3.3 Le Bois Roux

Hameau situé au Sud-Ouest de la commune.

On y trouve un manoir datant du XV au XVIII^{ème} siècle, fait de granit et de grès. Encore nommé au XIX^{ème} siècle, Le Bois-Raoul, le manoir existait déjà au XV

ème siècle, période à laquelle il appartient à la famille La Roche. Son architecture rurale, en pierre de taille, présente des ouvertures flanquées de gros modules, notamment au niveau de la porte d'entrée en plein cintre.

La porte de l'étable possède un linteau en accolade, surmontant une bande ornée de trois boules sculptées en haut relief.

La cour du manoir abrite un puits couvert dont la structure externe, complètement en pierre contraste avec les puits en appentis, recouverts de bois que l'on trouve généralement dans la région.

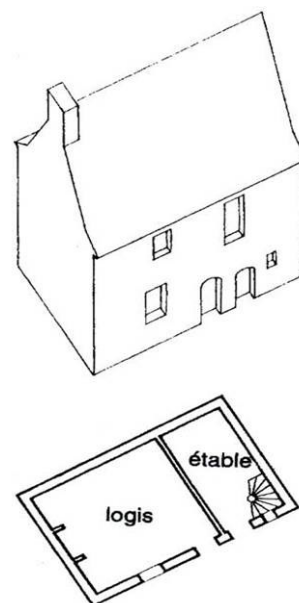


2.3.4 La Mennerais

La Mennerais est un hameau situé à l'extrême Nord-Est de Saint-Marc. Ce hameau est caractérisé par la présence d'une maison de plan carré.



Maison de plan carré et sa grange.



Il existe aussi un exemple typique de bâtiment à fonctions multiples. Les deux portes centrales (il reste des traces de celle de droite) donnaient accès d'un côté à la salle d'habitation et de l'autre côté à l'étable. La pièce d'habitation étant sur le côté droit comme l'indique la présence de la cheminée



Maison en rénovation avec les linteaux de fenêtre et la porte en arc de plein cintre en granit, typique du 16^{ème} siècle.

2.3.5 La Roche

Deux habitations dans ce hameau dont le Manoir de la Roche. C'est un édifice du 16^e ou 17^e siècle qui a été remanié. Il est construit en granit et pierre de taille.

Ce manoir a été propriété des seigneurs de la Roche au début du XV^{ème} siècle, puis des familles Léziart, seigneurs des Thébaudières (vers 1626), Macé sieurs de la Brosse (après 1669).

La terre a ensuite été divisée en deux parties : l'une reste à la famille Macé, puis passe entre les mains de la famille Garnier, l'autre devient la propriété de la famille Lognonné et passe ensuite entre les mains de la famille du Feu (en 1698 et 1776).



A proximité immédiate du hameau, il y a une petite chapelle : la Chapelle Saint-Martin.

Construite à la fin du XIX^{ème} siècle en granit et grès. L'édifice actuel, de style néogothique, se situe à l'emplacement d'une ancienne chapelle de pèlerinage, mentionnée dès 1582, et fréquentée afin d'obtenir la guérison de la fièvre. D'origine païenne (comme les pèlerinages), ces rites sont pour la plupart repris pas l'église et perdurent.

2.3.6 Le Moulin des Guérets

Ce Moulin est situé le long de l'étang du même nom. Une légende raconte qu'il y a une ville engloutie dans l'étang.



2.3.7 Launay

Hameau relativement important, et uniquement constitué d'habitat ancien, il a été préservé architecturalement.

On y trouve une demeure imposante au cœur du hameau avec une porte de plein cintre, des linteaux en granit. Une des fenêtres du rez-de-chaussée a gardé sa grille en fer forgé.



Façade avant



Façade arrière



Maison du 17^{ème} siècle. A noter la grille en fer forgé à la fenêtre du Rez-de-chaussée droite

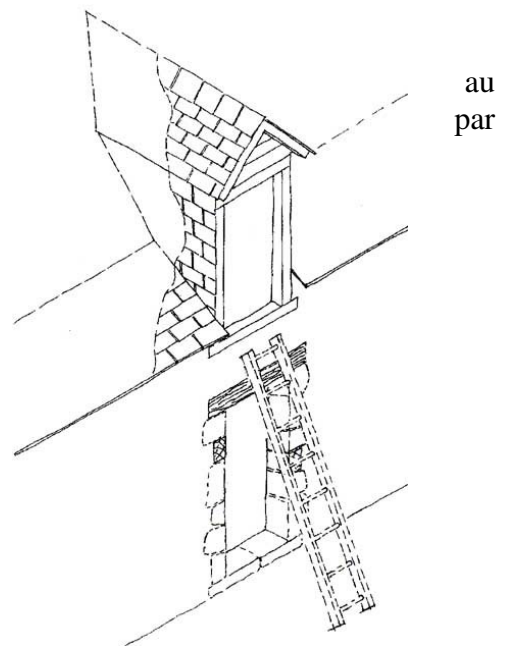


Maison de 1792



Alignement en schiste et granit. Cette remise accolée montre des tours de porte en granit. Une gerbière en bois est encore présente.

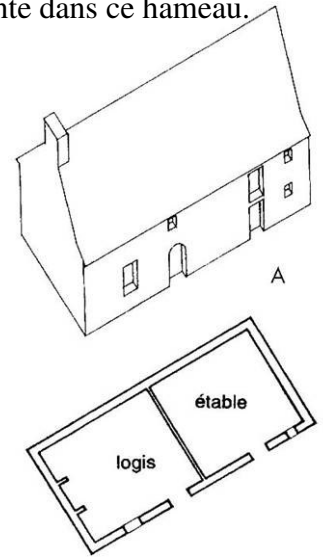
La gerbière est une ouverture dans la toiture permettant d'accéder directement au grenier (pour monter les gerbes de paille exemple).



au
par

2.3.8 La Bourgaignière

Caractérisé par un nombre important de petits bâtiments, ce hameau a su garder son patrimoine. Il n'y a pas de demeures à la taille très imposante dans ce hameau.



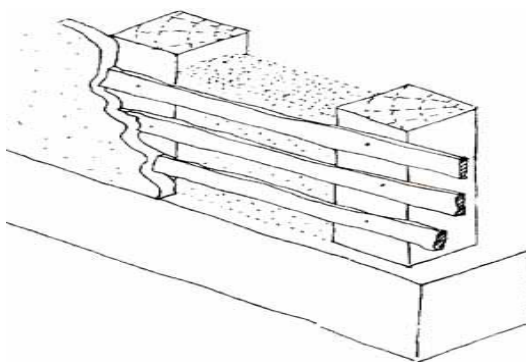
Cette photo nous montre un typique exemple de logis à fonctions multiples juxtaposées.

Ces constructions sont caractérisées par un rez-de-chaussée à deux unités (logis et étable). Ces édifices, datent du 17^{ème} et 18^{ème} siècle. Celui-ci date de 1668

On trouve à La Bourgaignière un bâtiment construit en terre. Parfois, les annexes sont construites avec des matériaux mixtes, mi-pierre, mi-pan de bois; il est probable que le pan de bois ait été rajouté pour clore une ouverture.

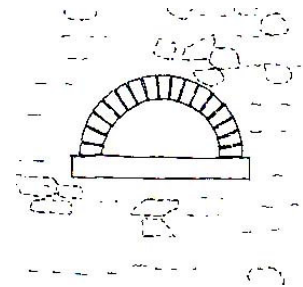
Les pans de bois sont composés de poteaux reliés par un lattis. Les remplissages et les enduits sont réalisés en terre argileuse mélangée de paille, mélange nommé localement « terrasse ».

Le lattis est fait de bois fendu et non scié, en général du châtaignier





On peut également remarquer sur certaines granges la présence de jours d'aération avec encadrement en briques.



2.3.9 Le Moulin du Houx

Le moulin est établi sur une dérivation du Couesnon. Les ouvrages régulateurs sont situés sur la rive gauche et sont séparés des bâtiments de l'usine par une chaussée qui conduit au moulin. Ces ouvrages consistent en un déversoir et un vannage de décharge, en parfait état de conservation.

Les bâtiments d'exploitation et les logements s'organisent autour d'une cour. Le moulin, construit en granite, compte un étage carré et un étage de comble couvert d'un toit à croupe en ardoise.

Quelques pierres de taille en granite, en encadrement de la porte d'entrée, portent les noms des meuniers successifs, Coirre et Roullier. Il est flanqué sur sa façade postérieure de l'ancien logis patronal, petit bâtiment à un étage carré et un étage de comble à surcroît couvert d'un toit à longs pans en matériau synthétique.

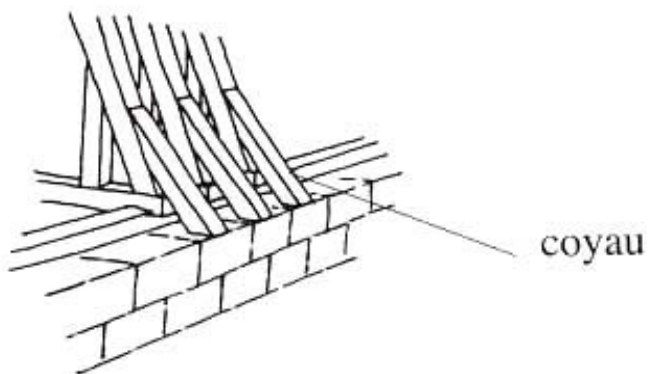
L'ancien entrepôt industriel, construit en schiste et en brique, en rez-de-chaussée et en partie ouvert sur l'extérieur, couvert d'un toit à longs pans, se présente sous la forme d'un petit bâtiment de plan rectangulaire.

Le logis patronal actuel, construit en schiste, flanqué d'une véranda, comprend un étage de comble à surcroît couvert d'un toit à longs pans en ardoise.



2.3.10 Théllossay

Il existe une petite remise rénovée selon la méthode traditionnelle. Elle a conservé ses caractéristiques avec la petite porte latérale, la gerbière et le toit à coyau.



2.3.11 Le Moulin du Pont

Le moulin est situé sur une chaussée chevauchant le Couesnon. De plan rectangulaire et construit en granite, il compte un étage de soubassement, un rez-de-chaussée surélevé et deux étages carrés couverts d'un toit à longs pans en ardoise.

Son coursier, divisé en deux, indique toujours l'emplacement des deux roues hydrauliques verticales. La façade an-



térieure est rythmée par trois travées de baies encadrées de linteaux et de pierre de taille en granite.

L'un de ses pignons est flanqué d'un petit bâtiment en granite, à un étage de comble d'où sort un long conduit qui le relie aux silos et aux entrepôts industriels, implantés de l'autre côté de la cour.

De construction plus récente, ces entrepôts et magasins industriels sont édifiés en essentage de tôle couvert de toits à longs pans en matériau synthétique. L'ensemble de ces bâtiments sont répartis autour d'une cour et du bassin de retenue, et forment une petite concentration industrielle implantée dans le creux de la vallée.

Le logis patronal, ainsi que les bureaux construits en granite, se situent de l'autre côté de la chaussée. Le logis, de plan sensiblement carré, comprend un étage de comble à surcroît couvert d'un toit à croupe en ardoise, alors que les bureaux en rez-de-chaussée sont couverts d'un toit à longs pans.

Il s'agit d'une minoterie dite à l'américaine de plan allongé comptant au moins deux étages carrés

En 1993, la minoterie cesse son activité de mouture pour se spécialiser dans les produits pour l'alimentation animale ; elle est toujours en activité aujourd'hui.

Ce secteur se situe dans le périmètre de la zone inondable mais aussi dans le périmètre de captage des eaux de la ville de Rennes, cependant l'arrêté (voir annexe 6 du PLU) autorise l'extension des bâtiments liés à cette activité ainsi que la création de nouveaux bâtiments.

2.4 Le petit patrimoine bâti

2.4.1 Les fours

Les fours sont relativement nombreux sur la commune. Ils sont en général construits en moellons et sont en général en bon état, mis à part quelques exceptions. Certains sont isolés, d'autres sont accolés aux maisons, d'autres encore font partie de fournils. Il en a été recensé une douzaine aux hameaux de : La Goupillère, L'Epine, La Mennerais, La Roche, Le Moulin des Guérets, Launay, La Bourgainière, La Frangeolière, Plaisance, La Vilaune, Thelossay et enfin le bourg.



Four accolé à Launay



Four isolé à La Mennerais



Four de Plaisance



Four du bourg



Four du Moulin des Guérets

La Bourgaignière

2.4.2 Les Puits

Les puits sont un peu moins nombreux que les fours. (Environ une demie douzaine).

Ils sont soit tout en pierre comme au Bois Roux, soit ce sont des puits en appentis qui sont fréquents sur Saint-Marc sur Couesnon.

Puits de La Mancellière





Puits à Launay



Puits en pierre au Bois Roux

2.4.3 Les autres éléments patrimoniaux

Les loges à domestiques, il en a été identifié trois :

- à La Machepas, elle est en terre.
- à La Bourgaignière, elle est en pierre
- à Launay, elle est en pierre.



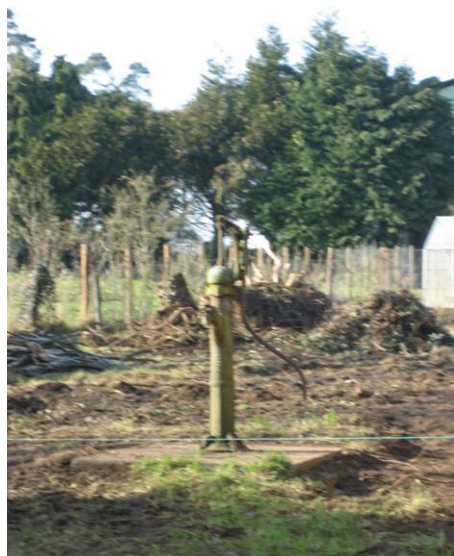
Loge domestique en terre de La Machepas



Loge de La Bourgaignière

Loge de Launay

Le pressoir à vis fixe de La Mancellière :



Pompe à eau de La Mancellière
Pompe à eau de La Bourgaignière

2.5 Les constructions récentes en zone rurale

La zone rurale est essentiellement composée d'habitat traditionnel ancien, mais au détour de certains hameaux, de l'habitat récent de style pavillonnaire, s'est implanté, l'architecture est moderne sans caractéristique particulière et commune à notre région.

Faut-il encourager ce type de construction ou bien favoriser les réhabilitations des maisons abandonnées ou inhabitées, des exemples ont été vus ci-dessus, ou bien encourager les changements de destination de certains bâtiments ?



Maison isolée à Beaulieu

2.6 Les interventions sur le bâti ancien

2.6.1 Une réflexion à engager :

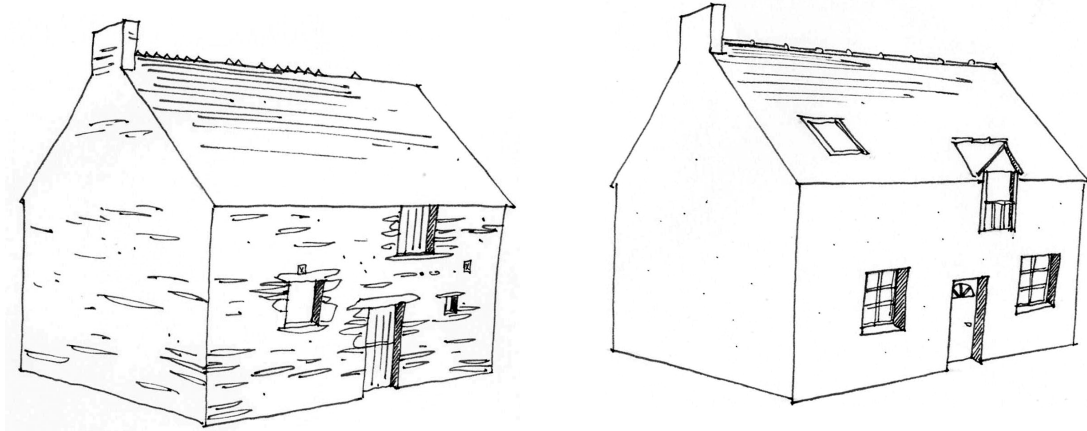
Aujourd'hui, les granges et maisons anciennes sont très convoitées pour être réhabilitées et/ou transformées en maisons d'habitation. Elles offrent l'intérêt d'un terrain « reconstructible », l'atout d'un bâtiment en pierre à valeur patrimoniale reconnue et parfois même l'opportunité d'y inscrire un projet contemporain dans des volumes déjà fortement constitués, souvent singuliers, isolés dans l'espace rural.

Beaucoup d'entre elles connaissent des transformations variées, qui maquillent parfois en pavillons standardisés les plus remarquables volumétries et la singularité de leurs percements.

Comment tirer pleinement parti de ces édifices dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un projet architectural plus complexe ?

Comment respecter la singularité des bâtis anciens sans les dénaturer tout en y apportant le confort nécessaire à notre époque ?

Quelques pistes de réflexion...



Aujourd'hui encore, de nombreuses maisons rurales au charme certain sont malheureusement transformées en pavillons standardisés par méconnaissance ou désintérêt

La réhabilitation consiste en la restauration sommaire d'un bâti accompagné de la modernisation de ses équipements dans le but de répondre aux normes de confort actuelles (salle de bains, chauffage...).

A ne confondre ni avec la rénovation, véritable remise à neuf nécessitant des interventions parfois lourdes pour prolonger la durée de vie, modifier l'utilisation (nouvel usage) ou augmenter la valeur foncière du bien, ni avec la restauration, où c'est la conservation de la substance historique qui est le principal enjeu (conservation maximale de la substance ancienne, lisibilité et réversibilité des interventions...).

Avant d'entreprendre quoi que ce soit, il est conseillé d'observer attentivement le bâtiment afin de déterminer son usage passé (ou ses usages successifs), ses parties constituantes (logis, étable...) et les transformations qu'il a subi (dans le cas des longères notamment), les matériaux utilisés, d'éventuels désordres dans la maçonnerie ou la charpente voire même établir une première datation, etc.

L'observation de bâtiments aux alentours, de la même époque ou de la même forme, pourra être utile et servir de base de réflexion, de modèle.

Un plan d'ensemble et des croquis de façade détaillant tout les éléments (éléments d'architecture, matériaux, désordres...) synthétiseront ces observations.

La confrontation entre le potentiel du bâtiment avec les souhaits du maître d'ouvrage est essentielle : le programme doit s'adapter au bâti existant et non l'inverse.

Il faut donc bien analyser ses besoins en gardant à l'esprit que les références aux normes de l'habitat neuf sont rarement adaptées au bâti ancien (hauteur sous pla-

fond...) et qu'une transformation d'usage peut entraîner des perturbations au niveau de la structure.

Si le programme ne se plie pas dans l'existant, il sera alors temps d'envisager des extensions.

2.6.2 Une réhabilitation dans les règles de l'art :

L'objectif d'une réhabilitation est de ne pas perdre ce qui fait la qualité et l'identité de la construction.

Les anciens ont construit leurs maisons en accord avec leur environnement et leurs besoins : les formes répondent à la douceur ou à la dureté du climat, les volumétries sont adaptées aux besoins et aux usages, ni plus ni moins.

Respecter la volumétrie du bâtiment (c'est-à-dire le rapport entre les différentes dimensions du bâti soit les longueur, largeur, profondeur et hauteur) et ne pas la perturber est donc le premier des objectifs.

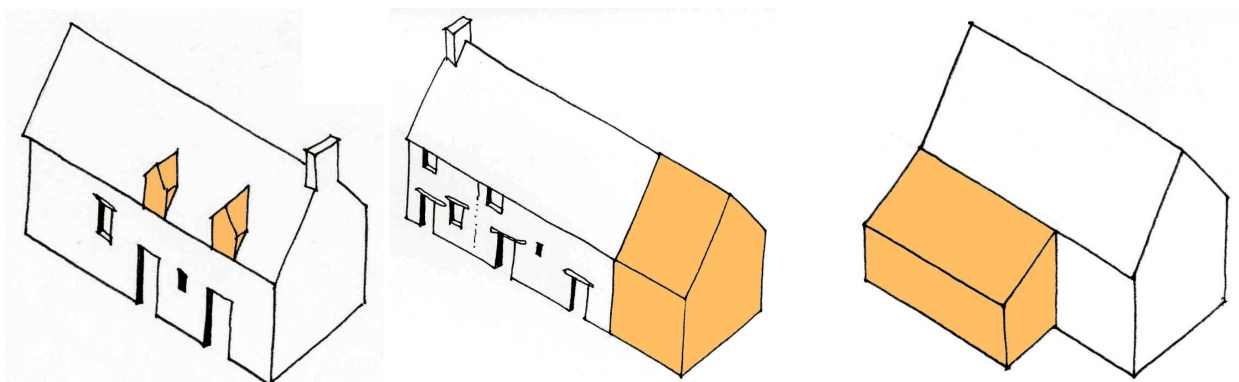
La conservation du volume des espaces, justement pensé par les anciens, se traduira par un respect des hauteurs et des proportions.

Si le projet nécessite des extensions, celles-ci ne doivent pas être agressives.

Une première solution pour augmenter la surface habitable du logement consiste en l'aménagement des combles, souvent possible au vu de leurs grandes hauteurs. Il faudra alors être attentif aux percements (châssis de toiture, lucarnes). La longue, une typologie que l'on rencontre fréquemment en Ile-et-Vilaine, consiste en la juxtaposition dans la longueur de cellules d'habitation et d'exploitation.

Une extension respectueuse pourra par exemple continuer dans cette logique d'ajouts successifs. Les appentis sont également un autre moyen d'étendre la surface habitable (d'un séjour par exemple).

D'autres solutions sont possibles, il ne faut pas hésiter à consulter des spécialistes (architectes, organismes de conseil).



L'aménagement des combles permet de gagner de la surface habitable sans bouleverser la volumétrie du bâti.

L'extension dans la longueur reprend (et respecte) le principe de constitution de la longère.

Tout comme pour les volumes, l'emplacement et la taille des ouvertures n'étaient pas déterminés au hasard. Chacune d'entre elles avait un usage précis : porte pour les hommes ou pour les bêtes, fenêtre haute et grillée pour éclairer mais aussi protéger la salle, gerbière permettant l'accès au grenier par une échelle, etc.

Il est important de **conserver la lecture des travées et des percements**, donc de respecter les ouvertures anciennes (taille, proportion plus haute que large, « trio » porte-fenêtre-gerbière, rythme des pleins et des vides, pas de recherche d'alignement).

Aussi, retravailler la maçonnerie pour poser des menuiseries standardisées banalise la façade et lui ôte sa singularité. Il faut au contraire travailler avec l'existant, affirmer les travées en utilisant par exemple des matériaux en opposition (langage contemporain du bardage de bois posé en persiennes, ouvertures entièrement vitrées...).

Lorsque l'on travaille dans de l'ancien, il est de toute manière préférable de travailler sur mesure.

L'apport en lumière n'est parfois pas suffisant et oblige à percer de nouvelles ouvertures. Mais avant de modifier les ouvertures ou d'en créer de nouvelles qui risquent de défigurer la façade, il faut penser à toutes les solutions qui apportent de la lumière sans bouleverser la maison : murs et plafonds de couleur claire, conservation des ébrasements... Pensons également aux avantages que les anciens tiraient d'une telle disposition :

L'orientation Sud ainsi que les larges ébrasements des fenêtres permettent au soleil de pénétrer dans la salle tout au long de la journée tandis que la petite taille

des ouvertures conserve la fraîcheur intérieure en été, limite les pertes de chaleur en hiver.

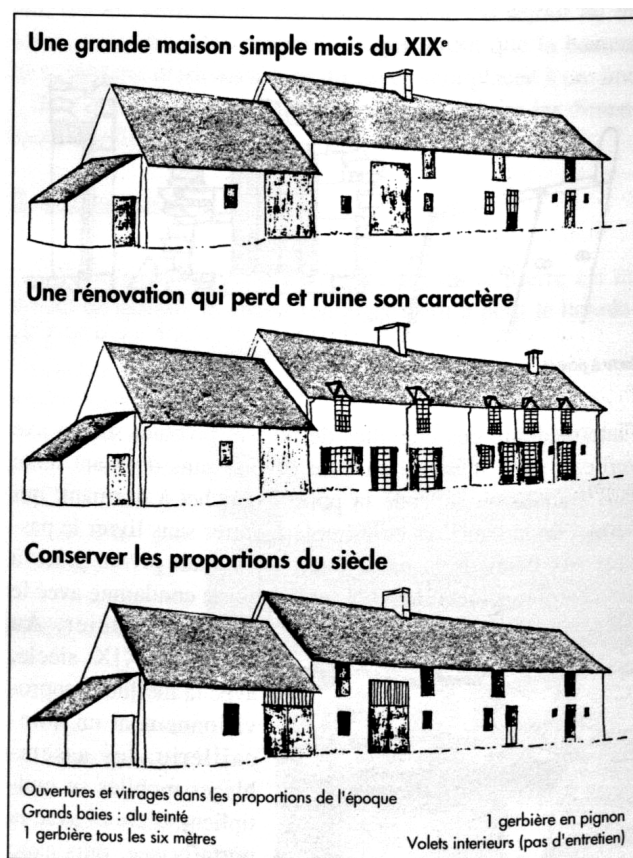
Si l'ajout de percements reste inévitable, il faut veiller à ne pas mettre en péril la structure existante (quitte à la renforcer), respecter les rythmes (les trames des maisons anciennes sont rarement régulières, alternance de « trios » et de parties pleines) et les proportions (toujours plus haut que large).

Pour les menuiseries à créer, préférer les matériaux bois (modèle en fonction de l'époque de construction) ou aluminium (pour une écriture plus contemporaine) aux menuiseries standardisées en PVC dont l'aspect peu esthétique ne convient pas au bâti ancien, à la courte durée de vie et aux montants trop épais (éclairage naturel amoindri).

La dualité façade ouverte au Sud / façade close au Nord constitue une caractéristique de la maison ancienne, aussi est-il préférable de la conserver. De petites ouvertures (fente de lumières, jour, porte d'accès au jardin) sur la façade Nord et sur les pignons peuvent être créées pourvu que l'on continue à percevoir ces façades comme étant « fermées ».

La conservation du rythme et de la taille des ouvertures de la façade permet encore de lire la succession de cellules d'habitation et d'exploitation formant cette longère.

Illustration extraite du livre *Construire en Ile-et-Vilaine : le Coglais et sa région* (Conseil général d'Ile-et-Vilaine).



Les matériaux et leur mise en oeuvre donnent un caractère spécifique à chaque pays, à chaque maison. Les murs anciens sont construits en pierres de pays appareillées ou non, disponibles localement donc à faible coût (schiste, grès, granit...) et montées au mortier de terre (au mortier de chaux lorsqu'elle était disponible

Une reprise de maçonnerie est parfois nécessaire, il faut alors veiller à la compatibilité des matériaux neufs et anciens.

Dans une maison ancienne, tous les éléments respirent, absorbent puis rejettent naturellement l'humidité.

Le ciment est à proscrire absolument, qu'il soit utilisé en enduit ou pour les joints (même recommandation pour les dalles de sol et les parpaings), car il empêche les murs de respirer, retient l'humidité et favorise la condensation, ce qui peut entraîner de graves désordres.

Il est souvent préférable d'employer le même matériau que celui d'origine et une mise en oeuvre traditionnelle (ou contemporaine si cela est possible). Pour les joints et mortiers, l'emploi de la chaux aérienne ou de la terre reste recommandé.

Dernier détail, la mode de la pierre apparente n'est pas à suivre systématiquement. En effet, dans les bourgs et sur les maisons bourgeoises, les façades étaient fréquemment enduites (sauf lorsque la maçonnerie est très soignée). Dans les campagnes, les façades sont en pierres apparentes mais un rejointoiement était parfois réalisé au nu des pierres (et non en retrait pour permettre à l'eau de s'écouler) pour protéger le mortier de construction.

2.6.3 Une extension et non un pastiche

Cette recommandation est surtout valable lorsque l'on crée une extension.

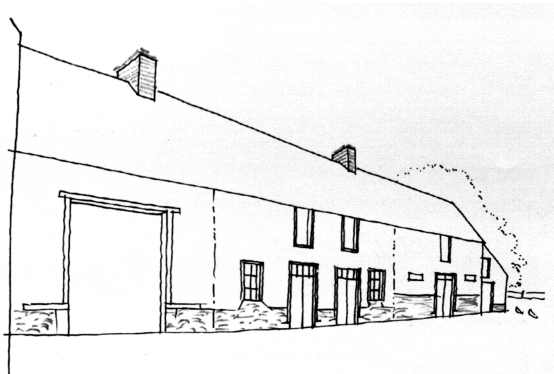
Il faut affirmer la contemporanéité dans les interventions contemporaines (volumes rajoutés en annexe mais également reprise de maçonnerie, nouveau percement...), le but étant de pouvoir dater le bâtiment, de voir les ajouts contemporains et de les distinguer par rapport à l'ancien.

Lorsque l'on crée une extension, il ne faut pas tenter d'imiter de bâtiment ancien d'à côté, essayer de « refaire du vieux » (maçonnerie apparente à l'aspect vieilli, porte nouvellement percée aux moulurations identiques aux anciennes, pans de bois visibles...).

Cela reviendrait à faire du pastiche, de la contrefaçon et à tromper les gens sur la véritable époque de construction du bâtiment.

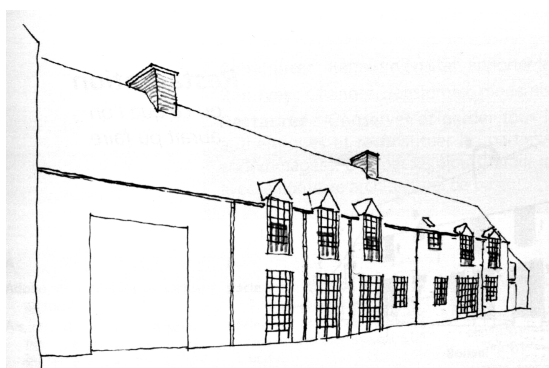
Pour les bâtiments annexes, on peut conserver une écriture simple reflétant sa fonction (ce qui fait la simplicité et la facilité de lecture des maisons anciennes) tout en affirmant sa contemporanéité par les matériaux, les mises en oeuvre, peut-être une toiture plate, etc.

Un exemple de réhabilitation (tiré du livre *Construction en terre en Ile-et-Vilaine*, Marc Petitjean, éd. Apogée, Collection Habitat et paysages d'Ile-et-Vilaine, 1995)



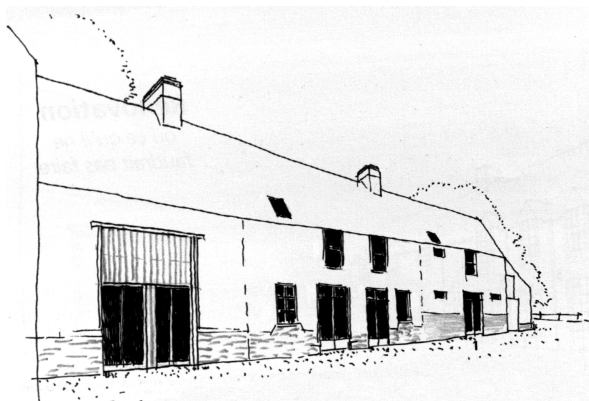
Ce qu'il ne faudrait pas faire :

Grandes ouvertures multipliées sans caractère explicite, petits carreaux XVIII^{ème} sur une façade XIX^{ème}, lucarnes géantes à garde-corps en bois, multiples descentes d'eaux pluviales... autant d'éléments qui surchargent la façade et la rendent illisible.



Ce qu'il est préférable de faire :

Les ouvertures existantes peuvent être complétées par une nouvelle gerbière (selon un espacement minimum de 6 m) voire des châssis de toit, sans que la lecture des cellules composant la longère ne soit brouillée.



2.7 Conclusion sur l'analyse architecturale

Le patrimoine bâti constitue la principale marque de l'homme sur le paysage.

Ce patrimoine nous renseigne de la culture et de l'esprit et dans les diverses époques qui ont guidée l'œuvre architecturale. Comprendre et respecter le patrimoine

bâti est d'abord un acte de respect vers nos ancêtres et ensuite vers nous même et notre culture en général.

Il est nécessaire de sauvegarder ce patrimoine, tout en permettant l'expression des exigences actuelles et leur satisfaction.

En particulier, nous portons l'attention sur quelques points d'orientation susceptibles de guider l'action publique dans le choix en matière architecturale :

- Tout d'abord, il est très recommandé que les projets d'aménagement soient conçus dans un esprit de continuité avec les aménagements existants et non en rupture (principe de continuité du tissu urbain)
- Il faut donner la priorité à la réutilisation du patrimoine bâti de qualité en évitant de miter le paysage par des maisons ou des locaux artisanaux isolés. Notamment, au travers de la réhabilitation du bâti existant.
- Pour les nouveaux terrains constructibles en lotissement, il est souhaitable de reprendre les principes d'organisation du bourg ancien et de composer les volumes et les lignes de faîtage des nouvelles constructions avec ceux qui existent dans le bourg.
- Mais c'est aussi en densifiant le centre bourg, en occupant les terrains libres ou récemment libérés en centre ville, en reprenant les alignements et les continuités des volumes et en s'appuyant sur la mitoyenneté qu'on peut gérer une occupation de l'espace plus économe et respectueuse de l'environnement.

Ce document a mis en évidence les principales caractéristiques de l'architecture du Pays de Saint Aubin du Cormier. C'est-à-dire l'usage de matériaux locaux : granit, ardoise, schistes, grés, bois, etc. Ces matériaux sont tout à fait capables d'exprimer le style de notre époque.

A ces principes peuvent s'en ajouter d'autres : l'harmonisation des couleurs des constructions nouvelles avec celles des volumes traditionnels ou la plantation de haies bocagères qui permettent de masquer l'arrière des parcelles, souvent moins soigné que les façades d'avant.

En conclusion, c'est bien aux élus et aux responsables qu'échoit la responsabilité de décider de la manière dont ces principes, donnés ici à titre d'exemple, doivent être utilisés dans la gestion urbaine de leur territoire. Ces principes peuvent être intégrés de manière plus ou moins souple dans les documents d'urbanisme

3 CONCLUSION

Le document d'urbanisme devra intégrer

- La protection des éléments paysagers remarquables tels que la Vallée du Couesnon.
- La protection des secteurs inondables.
- La protection des sites sensibles de la commune (essentiellement les milieux humides), milieux fragiles, parfois inondables, à protéger et à mettre en valeur ; il est nécessaire d'éviter toute construction afin de les préserver et d'y éviter tout dommage écologique.
- La protection du patrimoine communal.
- Le développement du bourg dans le respect du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères.
- Le développement des hameaux n'est pas souhaitable, car il mite le paysage communal de constructions diverses isolées ; certains hameaux pourront être cependant développés selon des critères de sélection objectifs et prédéfinis pour respecter l'équité.

IV. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

1 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

1.1 La commune dans son environnement

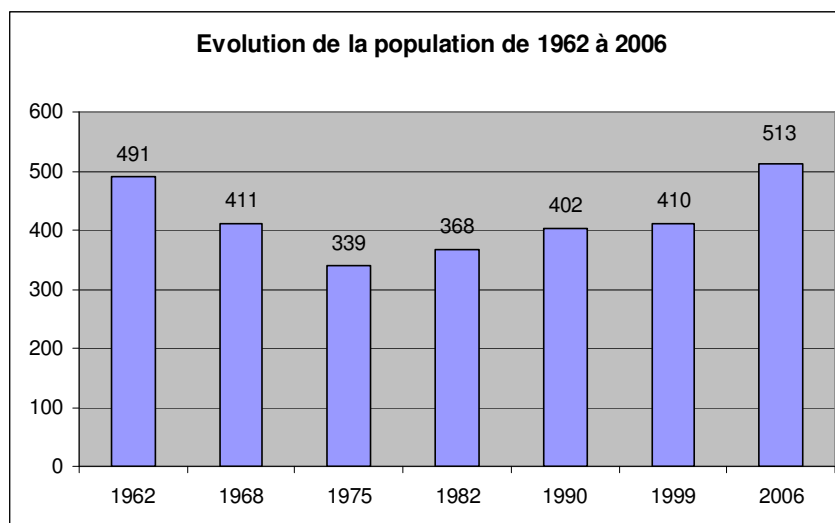
Toutes les données de ce rapport sont issues du recensement de la population de 1999, ces chiffres sont à prendre avec précaution en raison de leur ancienneté, ils sont pour certains aujourd'hui faux ou obsolètes.

La commune de Saint-Marc sur Couesnon appartient à l'arrondissement dont Fougères est la sous-préfecture. L'arrondissement regroupe 75 380 habitants, soit une densité de 75 habitants au km². La population de la commune représente donc moins de 1 %. Celle de l'arrondissement est pratiquement stable par rapport au recensement précédent. Depuis 1990, l'arrondissement a perdu 2 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 798 718 habitants en 1990 à 867 533 habitants en 1999, soit un gain de 66 815 habitants.

Pour la commune de Saint-Marc sur Couesnon, l'INSEE possède des données depuis 1962, ce qui permet de connaître l'évolution de la population sur une période relativement longue.

| Evolution de la population de Saint Marc sur Couesnon | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|
| Année | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006* |
| Population sans double compte | 491 | 411 | 339 | 368 | 402 | 410 | 513 |

* Nouveau recensement INSEE



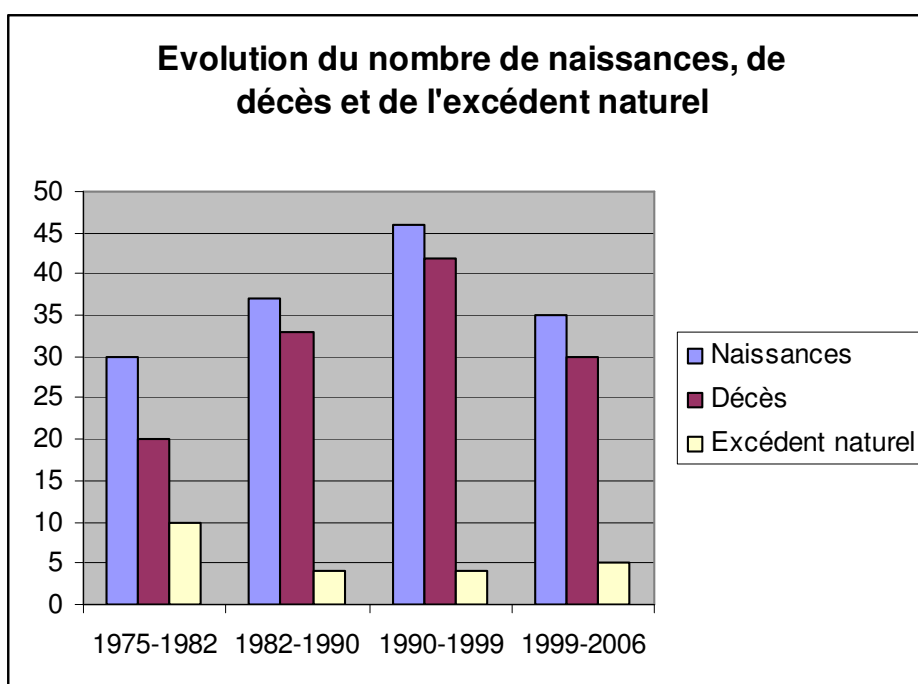
L'évolution de la population de Saint-Marc sur Couesnon, peut être divisée en deux phases : la première de 1962 à 1975, période pendant laquelle, la commune a perdu 152 habitants ; la seconde phase de 1975 à nos jours, Saint-Marc a retrouvé une démographie positive. Elle a petit à petit remonté la pente et a aujourd'hui dépassé le seuil des 500 habitants.

1.1.1 Les mouvements naturels

a) l'excédent naturel

L'excédent naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période donnée. C'est un moyen de mesurer la capacité de renouvellement interne de la commune.

| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Naissances | 30 | 37 | 46 | 35 |
| Décès | 20 | 33 | 42 | 30 |
| Excédent naturel | 10 | 4 | 4 | 5 |



La commune de Saint-Marc connaît un nombre de naissance relativement constant depuis 1975 avec une oscillation entre 30 et 45 naissances entre deux recensements. On peut cependant constater la progression du nombre de naissances sur l'ensemble de la période 1975 – 2006.

Le nombre de décès a lui aussi connu une progression sur l'ensemble de cette période.

Il y a globalement corrélation entre le nombre de naissances et celui des décès. Il faut remarquer que l'excédent naturel a diminué de moitié entre 1975-1982 et 1982 – 2006. La différence entre le nombre des décès et celui des naissances étant moins importante.

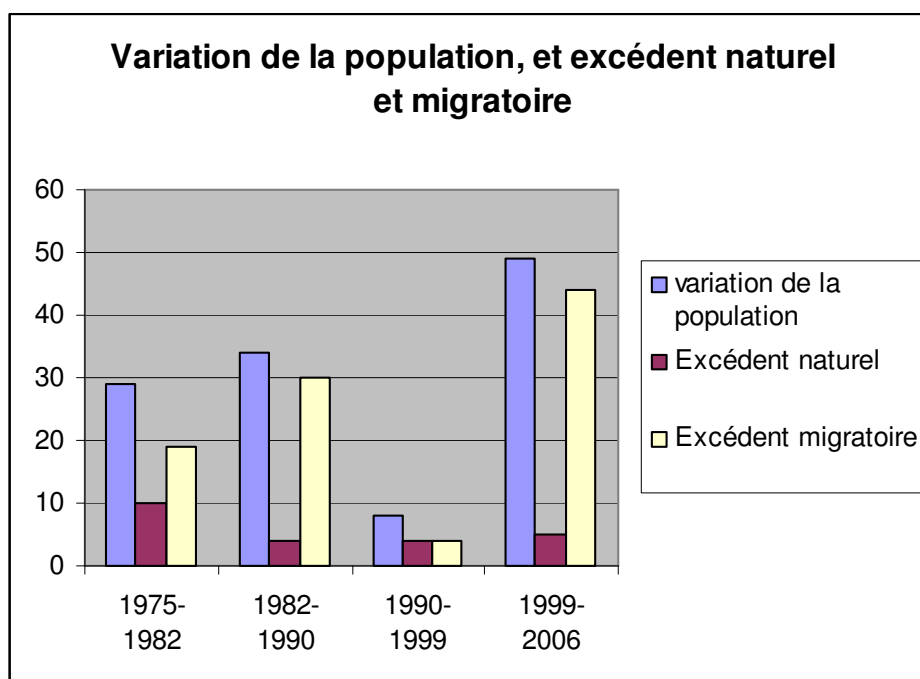
Malgré cela, Saint-Marc a su conserver un solde naturel positif, les naissances restant plus importantes en nombre que celui des décès.

b) Le solde migratoire

Le solde migratoire est le moyen qui permet d'observer si la commune a un excédent d'immigration (les rentrées de population) ou d'émigration (les départs des habitants)

C'est donc la différence entre les entrées et les sorties de population.

| | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| variation de la population | -80 | -72 | 29 | 34 | 8 | 49 |
| Excédent naturel | | | 10 | 4 | 4 | 5 |
| Excédent migratoire | | | 19 | 30 | 4 | 44 |



Le solde migratoire de Saint-Marc a depuis 1975, un excédent migratoire positif. Cependant, cet excédent est particulièrement fluctuant. En effet, entre 1975 et 1990, il était largement positif. Par contre, entre 1990 et 1999, l'excédent qui est resté positif a connu une chute importante. Le nombre d'habitants de Saint Marc à quitter la commune a été plus important que sur d'autres périodes.

Depuis 1999, Saint-Marc connaît un excédent migratoire très fortement en hausse. Cela s'explique par la création de plusieurs lotissements sur la commune.

2 DONNEES ECONOMIQUES

2.1 La population active

En 1999, parmi les 410 habitants de la commune, 201 étaient actives dont 108 hommes et 93 femmes. Au moment du recensement, 14 de ces actifs cherchaient un emploi et 186 travaillaient.

Parmi ces personnes qui ont un emploi, 47 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 139 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exercent dans la commune, 135 travaillent en dehors.

Cette importante mobilité s'explique à l'origine par la diminution des emplois agricoles et surtout par le développement de l'accession à la propriété, sur la commune, cela se traduit par une hausse des permis de construire.

La commune ne dispose pas d'autre information sur les données concernant la population active.

2.2 Activité commerciale et artisanale

La commune possède une activité commerciale et artisanale très limitée.

On trouve dans le bourg un café/bar/restaurant, qui fait également office de point Poste et de Tabac. Ce commerce se situe à proximité immédiate de l'église, le long de la voie principale qui traverse le bourg.

Le restaurant accueille de nombreux poids lourds pour le déjeuner mais il manque des places de stationnement.

L'unique commerce de la commune : le Café/ Bar / Restaurant



Pour l'artisanat, Saint-Marc compte sur son territoire deux plâtriers, qu'un peintre, un menuisier et un distributeur de boissons.

Au Moulin du Pont, on trouve une minoterie installée sur les abords du Couesnon.



La minoterie du Moulin du Pont

La commune ne compte pas de zone d'activité sur son territoire bien que la demande existe aujourd'hui.

Au niveau du hameau des Landes, il y a cependant un local artisanal qui n'est plus utilisé aujourd'hui, la commune souhaite que ce secteur accueille à nouveau de l'activité artisanale du fait de sa position en bordure de la RD 812 qui permet une bonne visibilité surtout que des demandes existent sur ce secteur.

3 L'HABITAT

3.1 Généralités

Le bourg de Saint-Marc sur Couesnon s'est développé sur un promontoire lui assurant une visibilité relativement importante. Le développement s'est fait de manière concentrique à l'intersection des voies RD 103 et RD 22.

Autour de ce point central, l'activité agricole est venue s'ajouter, puis ce sont des secteurs d'habitat qui ont vu le jour.

Les nouvelles constructions, depuis les années 80, ont été réalisées sous forme de lotissements qui sont venus se juxtaposer au tissu urbain existant. Cependant, les tissus urbains sont très différents entre le tissu traditionnel, construit en bordure de voies et les habitations collées les unes aux autres, tandis les lotissements présentent une urbanisation beaucoup moins dense, avec des constructions en recul de voie et sans mitoyenneté.

Le hameau le plus important de la commune est situé en face du bourg, de l'autre côté de l'autoroute. Il s'agit de l'agglomération de plusieurs petits hameaux (La Gautrais, Le Patis Buret...), que nous appellerons le Patis Buret, du nom du hameau principal. Ce hameau est aujourd'hui quasiment aussi gros que le bourg. Situé lui aussi sur un promontoire, il domine le paysage et est, comme le bourg, visible de loin. Il est traversé par la RN 12, la vitesse importante des véhicules sur cette voie rend indispensable une prise en compte de la sécurité routière à l'avenir dans ce hameau.

3.2 Les lotissements

Les lotissements de Saint Marc sur Couesnon sont les suivants :

- Le lotissement Bellevue, construit en 1981
- Le lotissement La Haye, construit en 1998
- Le lotissement La Dayère, construit en 2006

La commune possède 12 logements sociaux : 7 se trouvent au lotissement de La Haye, et 5 au lotissement de La Dayère.



Le lotissement de La Dayère

3.3 Les permis de construire

Le nombre de logements comptabilisés au début de l'année 2006 est de :
184 résidences principales
22 résidences secondaires
29 logements vacants soit un total de 235 logements sur la commune.

| Année | Constructions Neuves | Rénovations | Total des Permis autori- sés sur la commune |
|--------------|---------------------------------|--------------------|--|
| 1999 | 9 | 3 | 12 |
| 2000 | 3 | 1 | 4 |
| 2001 | 1 | 3 | 4 |
| 2002 | 4 | 6 | 10 |
| 2003 | 8 | 1 | 9 |
| 2004 | 1 | 6 | 7 |
| 2005 | 8 | 0 | 8 |
| Total | 34 | 20 | 54 |

Il a été accordé 34 permis de construire pour des constructions neuves, cela sur ces 6 dernières années constitue une moyenne de 5,6 permis de construire pour des constructions neuves par an. Ce qui est relativement peu, mais reste dans la norme pour les communes de cette importance.

Les habitations de Saint-Marc sur Couesnon sont relativement anciennes, en 1999, seuls 34 % des habitations avaient été construites après la Guerre. De 1999 à 2005, il y a eu 20 permis pour des rénovations, soit une moyenne de 3,3 par an.

3.4 Les types d'habitations

En 1999, date du recensement général de la population, plus de 80% des ménages étaient propriétaires de leur logement.

| Evolution du nombre de logements | | |
|---|-------------|-------------|
| | 1999 | 2006 |
| résidences principales | 161 | 184 |
| résidences secondaires | 26 | 22 |
| logements vacants | 6 | 29 |
| total de logements | 193 | 235 |

Le nombre de logements depuis 1999 a fortement augmenté avec une progression de 21,76 %. Cette progression s'explique notamment par la création de lotissements en 1998 et 2006.

Cette nouvelle attractivité pour la commune de Saint Marc sur Couesnon, faite suite à la création de l'autoroute A 84 qui rapproche en distance – temps les habitants de Saint-Marc des agglomérations de Rennes et de Fougères notamment. De plus, le foncier étant moins cher en 3 ème couronne rennaise, Saint-Marc a trouvé une attractivité nouvelle pour de jeunes couples cherchant à s'installer.

Le parc de logements est relativement ancien, en 1999, on comptait à Saint-Marc seulement 67 logements sur 193 qui avaient été construits après la seconde Guerre Mondiale, soit seulement 34,7 % des logements.

Cette proportion a du être modifiée avec les constructions neuves qui ont eu lieu depuis 1999.

La commune possède en plus, deux logements locatifs.

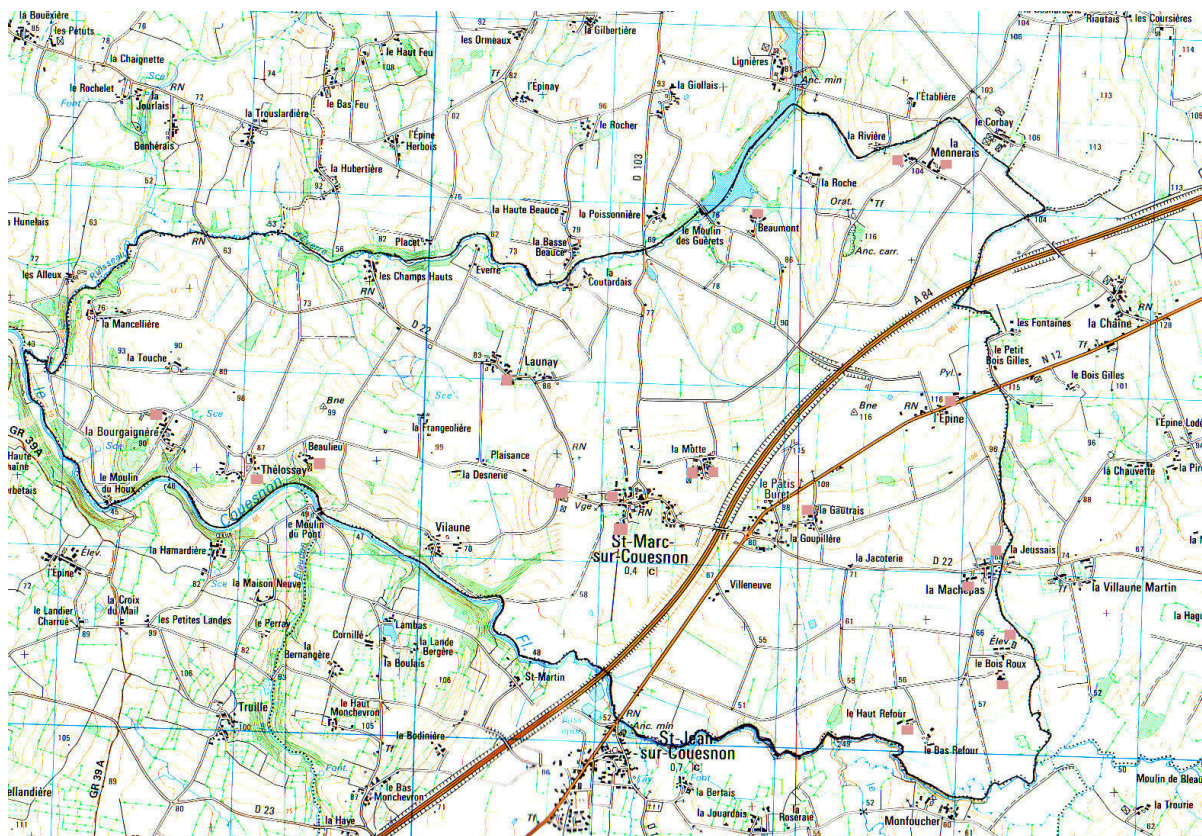
3.5 Le logement social

La commune de Saint-Marc sur Couesnon compte seulement 12 logements sociaux répartis comme suit : 7 dans le lotissement de la Haye et 5 dans le lotissement de La Dayère.

Cela ne représente que 6,5 % de logements sociaux.

Il serait souhaitable que dans les prochaines opérations d'urbanisme, la prise en compte des logements sociaux reste présente comme cela a été le cas pour les deux derniers lotissements afin de poursuivre cet effort.

4 L'AGRICULTURE



Répartition des exploitations agricoles en 2006

4.1 Occupation du sol

L'agriculture occupe une part importante du territoire communal (1039 hectares sur un total de 1205 en 2000).

Le territoire de la commune est donc soumis à des polices sanitaires édictant des règles d'urbanisme (décrites dans le règlement du PLU) à prendre en compte lors de toute extension future de l'urbanisation.

Les exploitations sur le canton présentent dans une majorité une orientation de polyculture/élevage combinant en général plusieurs ateliers.

Les exploitants agricoles, comme dans beaucoup de communes, sont soumis à des contraintes qui perturbent plus ou moins leurs activités.

Elles sont liées :

- à l'urbanisme,
- à la présence d'une zone naturelle,
- au voisinage et à la présence de tiers à moins de 100 m,
- au paysage,...

4.2 L'activité agricole

En 2000, il y avait 31 exploitations sur la commune qui occupait une population familiale active de 53 personnes (soit environ 12,6 % de la population totale). L'étude agricole réalisée pendant le PLU a montré qu'en 2006, il n'en restait plus que 21 exploitations.

| | 1979 | 1988 | 2000 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Total bovins | 1786 | 1796 | 1887 |
| dont vaches | 869 | 852 | 788 |
| <i>vaches laitières</i> | <i>876</i> | <i>784</i> | <i>682</i> |
| <i>vaches nourrices</i> | <i>20</i> | <i>68</i> | <i>106</i> |
| Total volailles | 1681 | 700 | 347 |
| Total porcs | 1095 | 744 | 1112 |

Depuis 1979, la production de bovins est relativement stable sur la commune de Saint-Marc, elle n'a augmenté que de 5,6 %, de même pour le nombre de porcs. Il faut remarquer la très forte baisse du nombre total de volailles, avec une chute de 79,35 % entre 1979 et 2000.

Les données issues des recensements agricoles établis par l'INSEE en 1979, 1988 et 2000 ont permis d'effectuer ce bilan sur l'activité agricole.

Cependant afin de prendre en compte et de protéger au mieux l'activité agricole présente sur la commune de Saint Marc sur Couesnon, une étude fine de l'agriculture a été réalisée en avril - mai 2006. Il a été en effet remis aux agriculteurs présents sur la commune un questionnaire permettant d'actualiser les données agricoles.

La commune avait en 2000, 31 exploitations agricoles sur son territoire et elles avaient une surface agricole utilisée de 34 hectares en moyenne. On peut remarquer que cette surface agricole n'était que de 14 à 19 hectares dans les années 70 et 80.

| | 1979 | 1988 | 2000 |
|---|------|------|------|
| Nombre d'exploitations | 76 | 55 | 31 |
| Superficie agricole moyenne utilisée | 14 | 19 | 34 |

En 2006, il ne reste que 21 exploitations sur la commune, dont la surface utile est estimée après enquête agricole à 44,5 hectares en 2006 (en tenant compte des données pour 14 sur 21 exploitants)

La superficie agricole cultivée totale était en 2000 de 1072 hectares (sur un total de 1205), soit plus de 88,9 % de la superficie de la commune. Cela confirme bien évidemment le caractère rural de Saint-Marc sur Couesnon.

Plus de 84,6% des terres agricoles sont des terres labourables (RGA 2000).

Les informations concernant 2006, ont été fournies par les agriculteurs et donc sous leur responsabilité ; leur exactitude, n'est pas avérée mais néanmoins probante.

De même, ces données n'ont, en aucun cas, de caractère officiel, elles ne peuvent se substituer aux informations issues du recensement agricole de 2000.

Les données relatives à 2006 sont issues des résultats des questionnaires remis aux agriculteurs.

Sur 21 exploitations, 14 ont participé au questionnaire et ont accepté de communiquer des données concernant leur activité.

Les données de 2006 concernent donc 14 exploitations sur un total de 21.

Comme ces données sont confidentielles, elles ne seront pas commentées et les modes de calcul peuvent être différents.

Cette différence se vérifie en particulier pour la taille moyenne des exploitations : l'Insee considère comme exploitation professionnelle : « une exploitation dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0.75 et leur marge brute standard doit être supérieur ou égale à 12 hectares équivalent blé »

Or les données communiquées par les exploitants agricoles ne nous permettent pas de séparer les exploitations professionnelles des autres exploitations.

4.2.1 Caractéristiques actuelles des exploitations agricoles

| | 1979 | 1988 | 2000 | 2006 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Exploitations professionnelles | 33 | 31 | 23 | |
| Autres exploitations | 43 | 24 | 8 | |
| Exploitations de plus de 35ha | 3 | 6 | 16 | au moins 12* |
| Total | 76 | 55 | 31 | 21 |

** Il faut ici comprendre 12 sur les 14 exploitations dont nous avons les renseignements.*

Le nombre des exploitations agricoles a fortement diminué depuis 1979. La baisse est continue et importante. Saint-Marc sur Couesnon, est passée de 76 à 21 exploitations agricoles soit une baisse de 72,3 %. Cette diminution a surtout concerné les petites exploitations de moins de 35 hectares qu'elles soient professionnelles ou non.

L'âge moyen des exploitants de la commune est relativement jeune, avec 44,5 ans de moyenne d'âge. Cela permet à la commune prévoir une relative stabilité concernant l'activité agricole sur ces 20 prochaines années.

4.2.2 Utilisation du sol agricole

La Surface Agricole Utile moyenne pour les 14 exploitations qui ont répondu est de 57,6 hectares.

A titre de comparaison, la SAU moyenne pour le canton de Saint-Aubin d'Aubigné lors du dernier recensement en 2000 était de 41 hectares. Même si les données ne sont pas des mêmes dates, il semble que les exploitations de Saint-Marc sur Couesnon aient une surface moyenne agricole utile légèrement supérieure à celle de la moyenne cantonale.

4.2.3 Conclusions de l'enquête fine agricole

Compte tenu de l'âge moyen des exploitants de la commune qui est relativement jeune, de la SAU des exploitations qui est relativement important, on peut estimer que l'activité agricole sur Saint-Marc est relativement pérenne.

Le PLU sera particulièrement attentif à la protection et à assurer au maximum la pérennité des exploitations agricoles étant donné l'importance de cette activité à Saint-Marc sur Couesnon.

5 LES DIVERS EQUIPEMENTS COMMUNAUX

5.1 Assainissement

5.1.1 Généralités

La prise en compte des différents paramètres : la configuration de l'habitat, les équipements existants, le type de sol et la sensibilité du milieu, nous conduisent à définir des priorités en matière d'assainissement.

L'étude de zonage engagée en application de la Loi sur l'eau et réalisée par Saurier Techna en 1998 devra être prise en compte notamment en ce qui concerne l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

A l'époque, le bourg de Saint-Marc sur Couesnon, n'était pas équipé en assainissement collectif. Depuis, des travaux ont été réalisés, et les habitations du bourg ont été reliées à système collectif.

Il s'agit d'un filtre à sable, prévu pour 180 équivalents habitants. Le raccordement a été effectué en avril 2001.

La zone rurale ne présente pas une densité de logements suffisante pour permettre la mise en place d'un assainissement collectif à des prix raisonnables. De plus, les hameaux de La Bourgaignière, Théloussay et Vilaune présentent de fortes pentes rendant difficile la mise en place d'assainissement individuel.

5.1.2 Evacuation des eaux pluviales

Dans le bourg, les eaux pluviales sont collectées par un réseau de buses, il reste quelques évacuations pluviales à ciel ouvert sur les bordures, qui relaient ou prolongent les réseaux busés lorsque les eaux pluviales qui en sont issues traversent une partie de territoire rural.

Les exutoires débouchent dans des fossés qui prolongent en campagne le réseau pluvial. Tout le réseau a un exutoire unique : le Couesnon.

Les lotissements existants sont desservis par des réseaux busés. Ainsi les projets de constructions des nouveaux logements, en particulier de lotissement devront dans la mesure du possible intégrer des dispositifs de régulation des eaux pluviales.

En zone rurale, l'évacuation des eaux pluviales s'effectue généralement par des fossés de bordure de voirie, localement busés dans les parties de hameaux densément habitées.

Aucun problème d'inondation ou de fonctionnement du réseau pluvial n'est connu à ce jour.

5.1.3 Assainissement collectif

Le bourg de St Marc est desservi par un réseau d'assainissement collectif dont les extensions sont réalisées au fur et à mesure de celles de l'habitat. Ce réseau est exclusivement de type séparatif, le linéaire actuel est de l'ordre de 2.1 km, le bourg est desservi en totalité.

La topographie du site permet la desserte gravitaire de l'ensemble des secteurs bâtis du bourg. Aucun poste de refoulement n'est actuellement en place ou requis pour le fonctionnement du réseau de collecte.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration située au sud du bourg et mis en service assez récemment, en 2000, et fonctionnant sur le principe du lit filtrant ; elle est dimensionnée pour 180 équivalents habitants.

La station d'épuration est aujourd'hui sous utilisée. Ainsi, il n'est pas utile de prévoir au PLU une zone réservée à l'extension de la station ; même si de nouvelles habitations sont raccordées, la capacité est suffisante pour une dizaine du fait de sa sous utilisation actuelle.



5.1.4 Assainissement autonome

La commune de Saint-Marc possédait, en 2003, date de l'étude sur l'assainissement autonome, 169 installations ont été relevées et étudiées.

Sur l'ensemble du parc, en 2003, année de l'étude assainissement autonome, 15 logements ne possédaient aucun dispositif d'assainissement.

Les habitations assainies individuellement et figurant de part et d'autre des cours d'eau pérennes et des étangs sont affectés d'un critère de sensibilité forte, tandis

que les habitations situées de part et d'autre des cours d'eau temporaires ont un critère de sensibilité moyen.

Du fait de l'activité nautique sur le Couesnon, les habitations assainies individuellement dans un secteur de 100 m autour de la zone du Moulin de la Roche sont affectées d'un critère sensibilité forte.

5.1.5 L'eau potable

La prise d'eau potable est localisée à Mézières sur Couesnon à 6 km en aval de Saint-Marc sur Couesnon. Les périmètres de protection associés à ce captage s'étendent sur la commune. Les hameaux de La Bourgaignière, Thélossay et Vilaune sont situés dans ce périmètre sensible.

5.2 Equipements communaux, services à la population

La commune possède des équipements de services ou de loisirs. La commune met à la disposition de ses habitants :

- une mairie
- une église
- une école et sa cantine qui accueillent des élèves de Saint Marc ainsi que des communes voisines.
- un atelier d'équipements communaux
- une bibliothèque
- un espace multimédia
- une salle des fêtes
- une salle de sports intercommunale à Saint-Jean sur Couesnon, mise à disposition de la population des habitants de Mézière sur Couesnon, de Saint-Jean sur Couesnon et de Saint-Marc sur Couesnon.

Il manque sur la commune un terrain des sports ou une aire de jeux, un emplacement devrait être prévu au PLU.



La mairie



La salle des fêtes



L'école



La cantine municipale

6 LES TRANSPORTS

Il y a des difficultés de stationnement dans le bourg de Saint-Marc sur Couesnon, il manque un parking adapté aux besoins de la commune.

Le réseau de transports en commun Illenoo, géré par le Conseil Général, fait un arrêt à Saint-Marc sur Couesnon via la ligne Rennes Fougères.

On retrouve cet arrêt ainsi qu'un parking / aire de covoiturage au niveau du Pâtis Buret le long de la RD 812.

Les transports des élèves sont assurés par un ramassage scolaire intercommunal entre les communes de Vendel, Saint-Georges de Chesné, La Chapelle Saint-Aubert, Saint-Jean sur Couesnon, et Saint Marc sur Couesnon.

Le déplacement cycliste bien qu'existant ne possède pas de structure adaptée telles que des pistes cyclables, les vélos doivent partager les infrastructures existantes soit avec les voitures, soit avec les piétons.

Il existe un chemin de randonnée mais pas de chemin équestre.

7 CONCLUSION

La commune de Saint-Marc sur Couesnon met en place son premier document d'urbanisme. Celui-ci devra intégrer :

- La protection des éléments écologiques reconnus tels que la vallée du Couesnon,
- La protection des secteurs inondables,
- La protection des sites sensibles de la commune (essentiellement les milieux humides), milieux fragiles, parfois inondables, à protéger et à mettre en valeur. Il est nécessaire d'éviter toute construction afin de les préserver et d'y éviter tout dommage écologique,
- La protection du patrimoine communal,
- Le repérage des sites archéologiques,
- Le développement du bourg dans le respect du futur Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Fougères,

La commune est et sera confrontée à une demande de nouveaux logements, elle doit donc ouvrir des zones à l'urbanisation. Il sera donc nécessaire de bien veiller à ce que les futures zones constructibles soient reliées à l'assainissement collectif, qu'elles reprennent les principales caractéristiques du bâti traditionnel de Saint-Marc sur Couesnon et qu'elles s'implantent de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage, tout en respectant l'espace naturel et l'activité agricole toute proche.

Afin de répondre aux éventuelles demandes des nouveaux habitants, la commune doit réfléchir à de potentielles créations de nouveaux équipements communaux, à étendre les équipements actuels et à développer l'activité économique sur son territoire en permettant l'accueil de nouvelles activités.

De même, afin de conserver le bâti traditionnel, des réhabilitations, des changements de destination doivent être permis mais réalisés sous contrôle afin de ne pas autoriser des restaurations inconsidérées.

V. OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Dans sa délibération en date du 17 janvier 2006, le Conseil Municipal de Saint-Marc sur Couesnon a indiqué qu'il souhaitait élaborer un Plan Local d'Urbanisme car il devenait « nécessaire d'organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine, en évitant l'étalement urbain et en protégeant les zones agricoles et les zones d'intérêt paysager ». (Extrait de la délibération)

Au travers de ce libellé et de façon plus développée, le conseil municipal souhaite :

☞ Conserver le caractère rural, voire agricole de la commune de Saint-Marc sur Couesnon tout en permettant son développement, c'est-à-dire trouver un compromis entre l'urbanisation et l'activité agricole très présente sur la commune.

☞ Avoir la maîtrise foncière du bourg et contrôler les extensions urbaines en autorisant la construction de 4 à 5 logements neufs par an et ainsi atteindre 750 habitants environ d'ici une quinzaine d'années.

☞ Pour l'habitat, offrir des terrains pour de nouveaux habitants, dans un ou plusieurs secteurs qui gêneraient le moins possible les 4 exploitations agricoles installées à proximité immédiate du bourg.

☞ Permettre l'accueil d'une population diversifiée en permettant la création de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété dans les lotissements communaux et privés afin de favoriser la mixité sociale déjà présente dans la commune

☞ Prendre en compte la topographie de Saint-Marc pour que lors le choix des futures zones urbanisables, la question de l'assainissement ne soit pas omise et que soit offert à la population un service satisfaisant.

☞ Protéger l'activité agricole et le potentiel de développement des exploitations que ce soit en zone rurale ou pour les exploitations installées autour du bourg.

☞ Prendre en compte les activités existantes et permettre leurs extensions voire la venue de nouvelles activités en assurant la mixité urbaine. La commune souhaite ainsi la création d'une zone artisanale le long de la RD 812, sur des terrains appartenant à la commune.

☞ La commune souhaite aussi laisser la possibilité de créer de nouveaux commerces dans le bourg en cas de demandes.

☞ Par le biais de l'accroissement et du renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants et prévoir leurs extensions afin d'assurer un niveau d'équipements suffisant par rapport à l'échelle de la commune. La commune envisage d'agrandir son école, de créer un espace de jeux et / ou de sports.

☞ Avoir un réseau viaire cohérent et le développer au besoin. De même, la commune souhaite développer son réseau de circulations douces sur l'ensemble de son territoire. La réalisation d'une piste cyclable entre Saint-Marc sur Couesnon et Saint-Jean sur Couesnon permettrait de créer une voie de circulation douce entre les deux communes et offrirait une voie sécurisée aux habitants.

☞ La commune souhaite maîtriser l'urbanisation en zone rurale. L'urbanisation nouvelle sera autorisée dans des dents creuses de certains hameaux lorsque que les réseaux seront suffisants, l'assainissement possible et ne devra pas remettre en cause l'activité agricole.

☞ Préserver l'environnement et les paysages ruraux de la commune afin de les transmettre aux générations futures. Cela peut concerner les haies, les quelques boisements de la commune mais aussi l'ensemble de la Vallée du Couesnon.

☞ Protéger les zones inondables, les zones humides et les secteurs naturels sensibles en les répertoriant (vallée du Couesnon, de l'Everre, les abords de l'Étang des Guerets...) et en édictant une réglementation spécifique.

☞ Préserver et protéger l'architecture du bourg et de l'ensemble du territoire

☞ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural remarquable de Saint-Marc en autorisant des changements de destination afin que ce dernier ne tombe pas en ruine dans le respect du fonctionnement et des perspectives d'évolution des exploitations agricoles.

☞ Préserver l'architecture remarquable du bourg Saint Marc en délimitant un périmètre instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du centre ancien du bourg cela bloquera toute destruction sans l'accord de la municipalité.

VI. TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

1 LES ZONES URBAINES : U

L'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme reprend l'ancienne définition des zones urbaines.

« Peuvent être classées en zone urbaine ;

- Les secteurs déjà urbanisés
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone centrale ancienne UC
- Les zones urbaines à dominante d'habitat périphérique UE
- Les zones urbaines d'habitat diffus UH

1.1 La zone centrale ancienne: UC

La zone UC est une « zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, à l'artisanat et aux services sont autorisées.

Tout bâtiment antérieur au XX siècle est un élément du patrimoine communal et est donc à conserver et à restaurer.

1.1.1 Traduction dans les documents graphiques

C'est une zone équipée qui correspond au centre historique de St Marc sur Couesnon où les bâtiments sont édifiés en ordre continu, à l'alignement des voies et de la place de l'église.

Sa justification est liée à la préservation des caractéristiques du bâti ancien et des différentes perspectives offertes (effet de rue, bâti à l'alignement, densité importante, parcelles plus longues que larges...)

On retrouve dans cette zone plusieurs équipements communaux tels que la salle des fêtes, l'école et la mairie.

La zone UC est partiellement comprise dans des périmètres de 100 m engendrés par la présence d'exploitations agricoles à proximité ou dans le bourg.

Ainsi les nouvelles constructions, les extensions et le changement de destination seront soumis à aux règles de réciprocité et aux règles de distance.

Quelques nouvelles constructions pourront avoir lieu dans cette zone, notamment dans les dents creuses mais elles sont très limitées et seront comprises dans le périmètre de protection de 100 m des exploitations agricoles.

De même, des bâtiments (longères en pierre) pourraient être également soumis à un changement de destination et être ainsi transformés en habitation mais ceux-ci sont également compris dans les périmètres de protection de 100 m des exploitations agricoles.

Le centre ancien de St Marc étant un centre historique d'intérêt patrimonial, il est donc soumis au permis de démolir.

Par le biais du règlement de la zone UC notamment l'article 11 et de l'institution du permis de démolir, le principe de préservation de la qualité architecturale existante affirmée dans le PADD est affirmé.

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

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain, qui permettra à la commune en cas de vente d'une bâtisse de l'acquérir et d'y créer des logements locatifs sociaux par exemple, de même le règlement de la zone n'interdit pas la construction de logements collectifs par exemple.

1.1.2 Traduction dans le règlement :

Les règles retenues sont celles qui régissent la majorité des constructions :

- implantation des constructions par rapport aux voies et places : soit à l'alignement ou soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.
- emprise au sol : pas de règle
- hauteur des constructions : pas de règle
- assainissement collectif
- stationnement : en cas de nouvelle construction : une place de stationnement (hors garage) sur la parcelle

1.2 Les zones urbaines à dominante d'habitat périphérique UE

Cette zone est « une zone urbaine regroupant les extensions du bourg. C'est une zone équipée qui autorise les constructions à usage habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat et aux services.

1.2.1 Traduction dans les documents graphiques :

Ce sont des zones équipées qui correspondent aux extensions anciennes et récentes du bourg. Ces zones présentent des caractéristiques différentes en forme de densité urbaine, d'architecture, de perspectives visuelles et d'implantation urbaine.

En effet, le bâti est implanté en retrait de la voie, le parcellaire est différent de celui de la zone UC, les parcelles plus grandes et moins longues, la densité moins importante, la verdure et l'aménagement paysager très présent. On retrouve dans cette zone les 4 lotissements qui ont été créés sur la commune. Ces zones sont toutes constituées par de l'habitat individuel avec une mixité sociale notamment dans le dernier lotissement créé sur la commune.

Ces extensions sont partiellement raccordables au réseau collectif d'assainissement, les extensions au nord de la commune le long de la RD 103 sont desservies par un assainissement autonome.

La zone UE est partiellement comprise dans des périmètres de 100 m engendrés par la présence d'exploitations agricoles à proximité ou dans le bourg. Ainsi les nouvelles constructions, les extensions et le changement de destination seront soumis aux règles de distance et de réciprocité.

Cette grande zone urbaine obéit aux grands principes de la Loi SRU :

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces. Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UC, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permettra à la commune en cas de vente d'une bâtisse de l'acquérir et d'y créer des logements locatifs sociaux par exemple, de plus le règlement n'interdit pas la construction de logements collectifs.

1.2.2 Traduction dans le règlement :

- implantation des constructions, annexes et extension des habitations existantes par rapport aux voies et places : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.
- emprise au sol : pas de règle particulière
- hauteur des constructions : pas de règle particulière
- assainissement collectif et autonome
- stationnement : deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

1.3 Les zones urbaines d'habitat diffus UH

La zone UH est une « zone urbaine d'habitat diffus, un secteur d'habitat dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg. »

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

1.3.1 Traduction dans les documents graphiques :

Le secteur du Pâtis Buret se situe de l'autre côté de l'Autoroute A 84 et est traversée par la RD 812.

Ce secteur est composé de trois hameaux (le Pâtis Buret, La Goupillère et la Gau-trais) mais forme une même entité urbanistique ; ce secteur forme pratiquement un petit bourg à lui seul, cependant, il ne regroupe aucune activité commerciale ou artisanale, ni équipement collectif et n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

L'habitat est principalement composé d'un bâti ancien de qualité, des changements de destination sont également possibles, une attention particulière devra être portée pour les nouvelles constructions et les transformations. De nouvelles constructions sont en cours.

Ce secteur peut être amené à se développer avec une urbanisation de même type que celle du bourg, l'urbanisation est assez compacte et reprend les principales caractéristiques de la zone UC du bourg.

La zone UH compte quelques dents creuses qui pourraient recevoir de nouvelles constructions, leur urbanisation aboutirait à densifier ce secteur. Des certificats d'urbanisme et des permis de construire sont par ailleurs en cours de validité.

Ce secteur recevra une urbanisation assez limitée, étant soumis aux marges de recul de 75 m pour l'habitat liées à la présence de la RD 812 mais aussi à la marge de recul de 100 m liée à l'autoroute.

Par le biais du règlement de la zone UH et notamment l'article 11 le principe de préservation de la qualité architecturale existante affirmée dans le PADD est affirmé.

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

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain qui permettra à la commune en cas de vente d'une bâtisse de l'acquérir et d'y créer des logements locatifs sociaux par exemple.

1.3.2 Traduction dans le règlement :

Les règles retenues sont celles qui régissent la majorité des constructions :

- implantation des constructions, bâtiments annexes et extension des habitations existantes par rapport aux voies et places : soit à l'alignement ou soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.
- emprise au sol : pas de règle
- hauteur des constructions : pas de règle
- assainissement collectif
- stationnement : en cas de nouvelle construction : deux place de stationnement (hors garage) sur la parcelle

2 LES ZONES A URBANISER AU

Elles concernent le territoire naturel de la commune à ouvrir à l'urbanisation.

L'article L123-6 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones d'extension sont situées dans la continuité des zones bâties, Leurs localisations permettent d'avoir un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles existantes et du SCOT du Pays de Fougères.

Les surfaces dégagées permettent d'obtenir un renouvellement de la population suffisant afin d'atteindre une population communale de 750 habitants minimum d'ici une quinzaine d'années, soit une hausse de 200 habitants supplémentaires. Elles permettent aussi de prévoir le développement des activités existantes en terme de développement économique (commerces, activités artisanales) et en terme de loisirs.

Si le rythme de construction actuel de la commune (de l'ordre de 4 à 5 logements neufs par an en moyenne) est maintenu, le PLU offre un potentiel largement suffisant pour atteindre les objectifs fixés par la commune.

Elles sont scindées en sous zones :

- La zone d'extension à court terme 1AU où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur.

- La zone d'extension à long terme 2AU où les réseaux et voirie en périphérie sont insuffisants et/ou inexistants. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité. L'ouverture à l'urbanisation dans cette zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

2.1 La zone d'extension à court terme pour l'habitat : 1 AUE / 1 AUH

La zone 1AUE / 1 AUH est « une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour, il y est prévu à l'extension de l'agglomération aussi bien au niveau de l'habitat, que des équipements publics et privés, des activités économiques et de loisirs.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création de programmes d'ensemble permettant un développement harmonieux et rationnel de l'urbanisation. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées

aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

L'urbanisation de toute ou d'une partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et identique à celui de la zone UE, et UH selon les conditions particulières prévues dans le règlement.

Les zones 1AUE / 1 AUH sont des zones naturelles équipées où sont prévues l'extension de l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers, ainsi que la réalisation des équipements publics et/ou privés correspondant.

Il a été difficile de déterminer les zones d'extension de l'urbanisation.

En effet, le bourg de Saint Marc sur Couesnon compte 4 exploitations agricoles qui génèrent des périmètres de protection de 100 m liés à l'activité agricole qui restreignent fortement les possibilités d'extension de l'urbanisation et aboutissent à créer un zonage particulier.

De même, la proximité de l'autoroute génère également des marges de recul restreignant les possibilités d'extension de l'urbanisation et enfin la topographie particulière du site joue un rôle important également.

Dans le PLU, elles sont au nombre de 6 sur l'ensemble du territoire de St Marc

2.1.1 Traduction dans les documents graphiques

a) La zone 1 AUH de la Bouchais

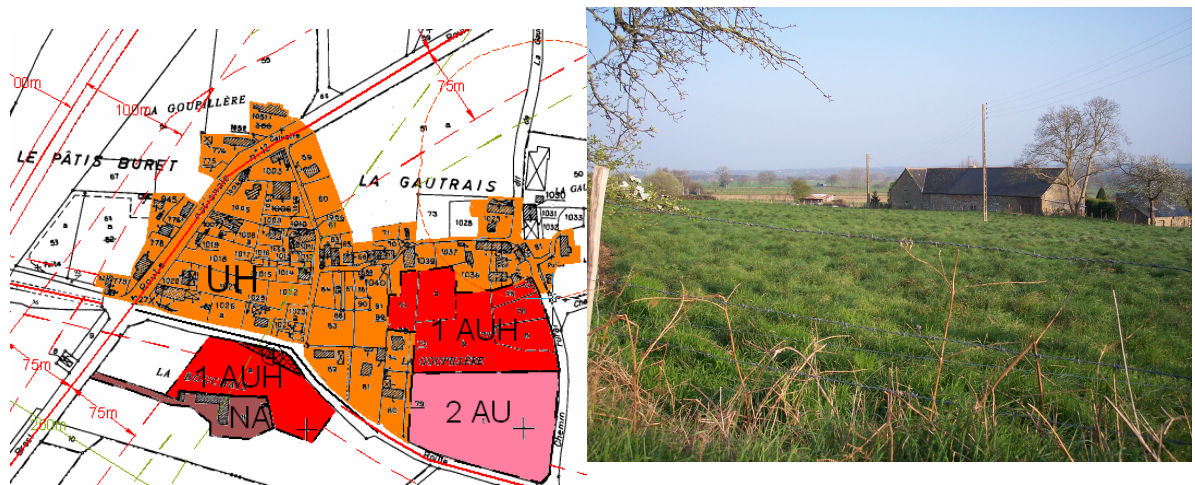
Cette zone de 7000 m² se situe sur le secteur du Pâtis Buret à proximité du lieu dit de la Bouchais donc de l'autre côté du secteur déjà urbanisé et situé en dehors de la marge de recul de 75 m de la RD 812.

C'est une petite zone permettant d'accueillir six à sept lots qui seront desservis par l'assainissement autonome, les sorties des lots s'effectueront par le chemin existant, du fait de l'absence de sécurité le long de la RD 22, les lots ne pourront pas sortir sur cette voie.

Un projet de lotir a été déposé en mairie.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général et destiné à la rectification du virage afin d'apporter un maximum de sécurité, l'emprise est de 800 m².

Les élus ont eu connaissance de cette étude mais qui n'a pas eu de suite depuis, ils souhaitent cependant maintenir cette éventualité.



Les zones d'extension de l'urbanisation, secteur du Pâtis Buret

b) La zone 1 AUE de L'Ongraie

Cette petite zone de 2300 m² se situe en sortie nord du bourg de St Marc en direction de St Hilaire des Landes.

Vu sa superficie, un nombre très réduit de constructions pourront s'implanter, les lots seront desservis par un assainissement autonome (tout comme les constructions en amont) et les accès s'effectueront par le chemin d'exploitation n°231.

Cette zone est le prolongement de l'urbanisation qui s'est implantée juste au-dessus, elle est située en dehors d'un périmètre de protection de l'activité agricole.

c) La zone 1 AUE de la Motte

Cette zone de 9000 m² se situe juste en face de la précédente, elle est également située en dehors d'un périmètre de protection lié à l'activité agricole.

Cette zone est raccordable à l'assainissement collectif et permettra d'accueillir une dizaine de constructions à court terme.

On retrouve sur cette zone un emplacement réservé (n°2) destiné à la création d'une voie de desserte à la zone.

d) La zone 1 AUE sud

Cette petite zone de 2100 m² se situe au sud du bourg derrière le dernier lotissement (lotissement de la Dayère), du fait de sa proximité avec la zone UC, la commune souhaiterait que cette zone accueille essentiellement du logement collectif.

Cette zone du fait de sa position est directement raccordable à l'assainissement collectif mais se situe à proximité d'un périmètre de protection agricole.

e) La zone 1 AUE du Chemin de la Garde

Cette zone de 7000 m² se situe également en sortie ouest du bourg, elle est directement raccordable à l'assainissement collectif du fait de la présence de la station d'épuration située en contre bas et se situe entre plusieurs périmètres de protection liés à l'activité agricole.

Cette zone permettra d'accueillir six à sept logements.

On retrouve le long de la route un emplacement réservé destiné à la création d'une sente piétonne, d'un trottoir afin de sécuriser l'accès au centre bourg des futurs résidents.

Suite à une proposition du Commissaire enquêteur, en limite ouest de la zone, il sera réservé une bande de 20 m inconstructible destinée à créer une zone tampon verte avec l'exploitation voisine.

De même les haies présentes seront à maintenir et à préserver, cependant, une trouée pourra être réalisée afin de créer l'accès à la zone.

f) La zone 1 AUE du CE n°230

Cette petite zone de 2000 m² se situe en rive nord de la RD 22 face à la zone 1 AUE du Chemin de la Garde.

L'urbanisation de cette zone permettra de densifier l'entrée de bourg et de créer une entrée cohérente.

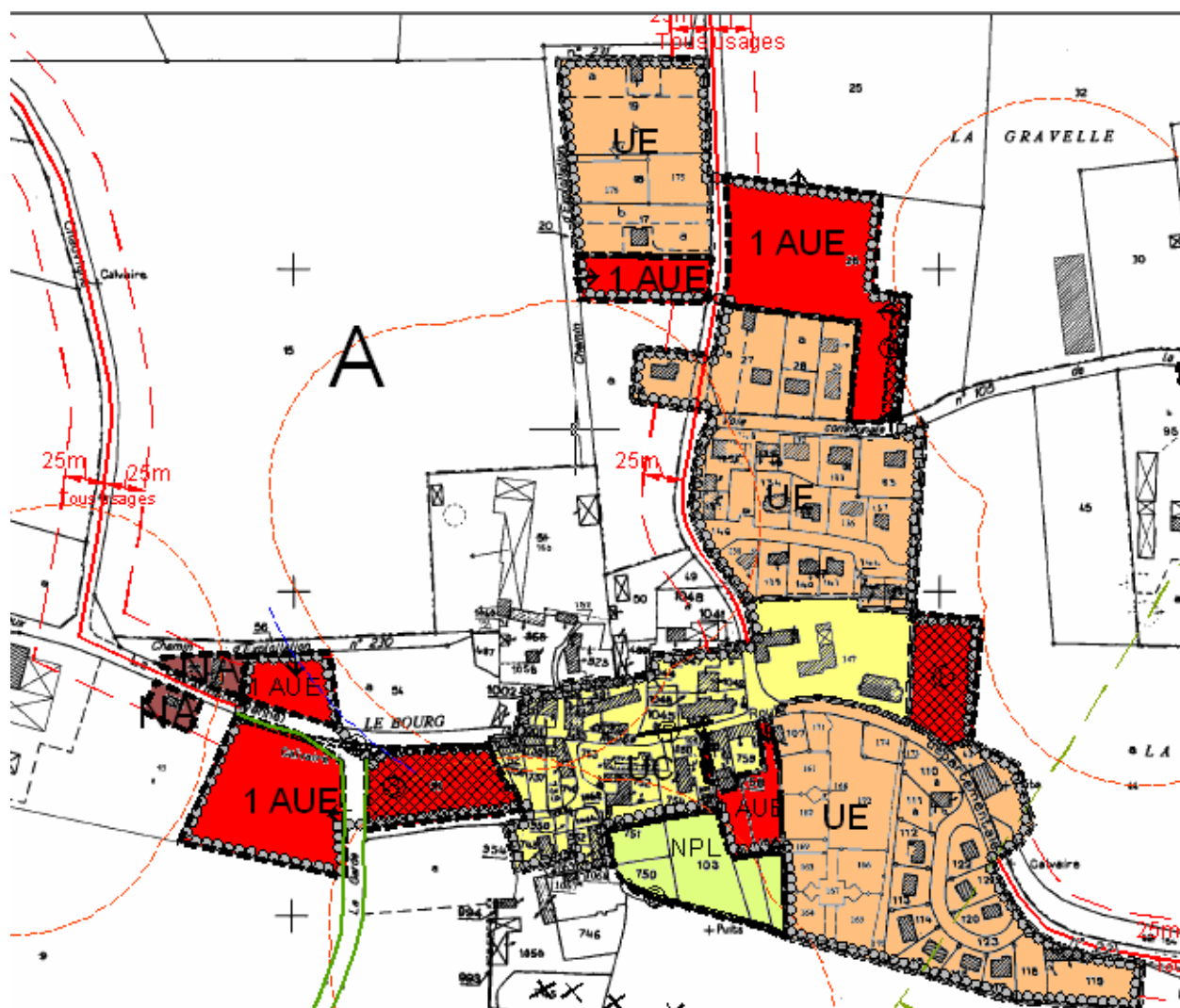
g) Les zones 1 AUE en emplacement réservé

On retrouve 2 secteurs destinés à la création d'un parking et d'un playground en zone 1 AUE.

La création d'un parking était mentionnée dans le PADD, en effet, cet équipement manque aujourd'hui sur la commune.

Comme l'a souligné le Commissaire enquêteur, la réalisation d'un parking semble pertinente du fait du manque de stationnement et de la présence à proximité d'un café/bar/restaurant, faisant également office de point poste et de tabac, ce commerce constitue un point d'animation important dans le centre bourg, un parking permettrait d'en faciliter la desserte et donc sa fréquentation.

Le deuxième site sera lui consacré à la création d'une aire de jeux située à proximité immédiate de l'école.





Les zones d'extension de l'urbanisation, secteur du bourg.

2.1.2 Traduction dans le règlement

- implantation des constructions, bâtiments annexes et extension des habitations existantes par rapport aux voies et places : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.
- Emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 30 m²

- hauteur des constructions : habitations particulières : RDC+1+combles, collectif : RDC+2+combles, 3 m à l'égout du toit pour les bâtiments annexes
- assainissement collectif en 1 AUE, autonome en 1 AUH
- stationnement : 2 places de stationnement (hors garage) sur la parcelle et une place extérieure par logement dans les espaces communs.

2.2 La zone d'extension à court terme pour les activités 1 AUA

La zone 1AUA est « une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'activité

Doivent y trouver place les activités telles que l'artisanat, les industries, les commerces, les services ; qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création de programmes d'ensemble permettant un développement harmonieux et rationnel de l'urbanisation. Les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

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

2.2.1 Traduction dans les documents graphiques

La commune ne dispose pas de zone d'activité aujourd'hui et souhaite pouvoir accueillir des artisans sur son territoire, ainsi elle a décidé de créer une zone destinée à accueillir de l'activité artisanale qui serait située le long de la RD 812 afin de faciliter l'accès et permettre une bonne lisibilité de la zone.

Ce secteur a déjà accueilli de l'activité artisanale comme en témoigne l'entrepôt qui est désaffecté aujourd'hui.

Cet entrepôt bénéficie des équipements tels que l'électricité, les sanitaires, la desserte en eau potable, il n'est plus utilisé aujourd'hui car en vente. Il existe cependant une demande sur ce terrain

La commune a donc décidé de réserver ce terrain pour l'accueil de l'activité artisanale.

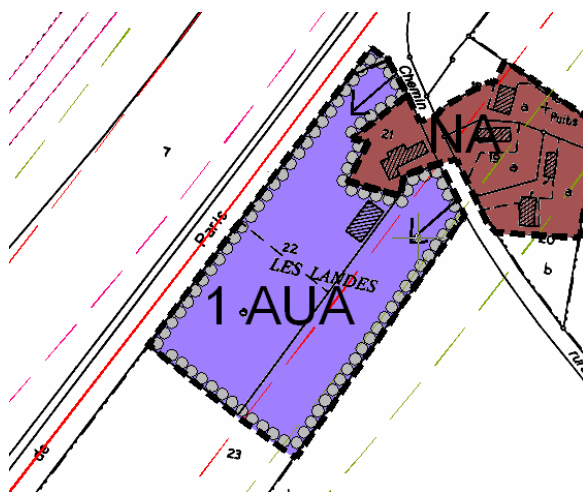
Il est donc réservé une zone de 1.6 hectare située entre le secteur du Pâtis Buret et St Jean sur Couesnon le long de la RD 812.

Ces terrains sont communaux, ce sera donc une zone d'activité communale desservie par un assainissement autonome, la station d'épuration étant située de l'autre côté de l'autoroute.

Les accès s'effectueront par le chemin rural voisin, aucun accès ne pouvant déboucher sur la RD 812.

Du fait de sa situation le long de la RD 812, cette zone est touchée par la marge de recul de 75 m liée au classement Route à Grande Circulation.

De plus du fait de la présence d'une habitation à proximité de la zone, les locaux d'activité ne pourront pas s'implanter à moins de 15 m de la zone NA.



2.2.2 Traduction dans le règlement

- logement de fonction autorisé à condition d'être intégré dans le local d'activité
- implantation des constructions par rapport aux voies et places : en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux voies et en retrait de 75 m par rapport à la RD 812, 15 m en retrait par rapport à la zone NA
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 5 mètres.
- Emprise au sol : pas de règle
- hauteur des constructions : pas de règle

- assainissement autonome
- stationnement : pas de règle

2.3 La zone d'extension à long terme 2 AU

La zone 2 AU « a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible, au moyen d'une modification du PLU ou par création d'une zone d'aménagement concertée.

Les terrains ne sont pas équipés et ne disposent pas de réseaux suffisants pour permettre l'urbanisation du site.

La destination future de ces zones n'est pas encore réellement arrêtée, cependant il a été défini une grande orientation.

2.3.1 Traduction dans les documents graphiques

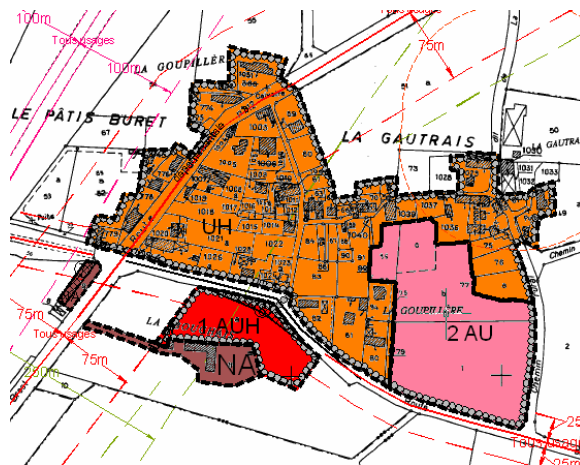
La zone 2 AU de la Gautraie (2.03 hectares) se situe de l'autre côté du bourg et de l'autoroute, dans le secteur du Pâtis Buret.

Cette zone se destine à accueillir de l'habitat, elle se situe à l'est du secteur du Pâtis Burêt, son urbanisation permettra à cet ensemble d'avoir une cohérence et une forme assez compacte, c'est en quelque sorte le comblement d'une grosse dent creuse.

Ce secteur sera desservi par un assainissement individuel et pourra être urbanisé éventuellement en plusieurs opérations.

Les sorties d'effectuant principalement par le chemin rural à l'est délimitant la zone à urbaniser.

Cette zone est très partiellement incluse dans le périmètre de protection lié à l'activité agricole du hameau de la Gautrais.





2.3.2 Traduction dans le règlement

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

3 LA ZONE AGRICOLE A

L'agriculture est en effet une composante importante de l'espace rural en tant :

- qu'activité économique de productions
- que gestionnaire de l'espace rural
- qu'utilisatrice du patrimoine rural

il convient donc de protéger et de préserver cette activité.

L'article R 123-7 du Code de l'urbanisme prévoit que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles »

Ce sont les secteurs exclusivement réservés à l'activité agricole où sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone agricole permet la préservation des outils économiques agricoles les plus importants. La zone agricole offre en effet un maximum de garanties pour la préservation de l'agriculture.

Dans cette zone, il est classé les sièges d'exploitations agricoles ayant une unité de référence et une UTA supérieure respectivement à 0.80 UR et 0.75 UTA, seuils fixés par le Schéma Départemental des structures agricoles (arrêté préfectoral de juin 2004). Ces seuils offrent potentiellement des perspectives de développement durable à l'exploitation.

L'étude agricole a permis de connaître les données pour chaque exploitation et donc de fixer par la suite le zonage de chaque exploitation agricole.

On retrouve ainsi 14 des 20 sièges d'exploitation présents sur la commune répertoriés en zone agricole, ces 14 sièges ont des seuils supérieurs aux seuils minimums fixés par les différents arrêtés préfectoraux.

La zone A est donc une zone non équipée ou sous équipée où seuls sont autorisées les constructions, extensions, aménagement et installations liées à l'exploitation agricole mais aussi ceux qui sont nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

La zone A présente les caractéristiques urbanistique suivantes : espaces faiblement bâtis regroupant des constructions éparses ou ponctuellement groupées selon des tissus morphologiques de faible densité, on retrouve ainsi des formes d'habitat individuel sur de grandes parcelles généralement mais aussi des bâtiments et installations agricoles.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, extensions situés à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité.

Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle des 100 m s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

La règle des 100 m permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de

l'Environnement). Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

4 LA ZONE NATURELLE N

L'article R 123-18 du Code de l'urbanisme prévoit que « peuvent être classés en zone naturelle les secteurs naturels de la commune, équipés ou non et où l'activité agricole continue à se développer prioritairement à protéger

- en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- en raison de l'intérêt esthétique, historique et écologique,
- en raison du caractère d'espace naturel.

Zone mixte qui comprend des secteurs naturels où l'agriculture est présente et des secteurs bâtis. On y trouve également certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous conditions.

Cette zone est également présumée inconstructible sous réserve d'exceptions.

Le zonage NA s'applique donc aux logements agricoles et patrimoine bâti rural de caractère en pierre ne remplissant pas lesdits critères, afin de permettre plus aisément leur évolution hors agriculture mais toujours dans le respect de celle-ci, on y retrouve aussi tous les bâtiments qui ne relèvent pas de l'activité agricole.

Cette zone est scindée en sous zones :

- Les zones mixtes à vocation agricole NA
- Les zones de hameaux NH
- La zone naturelle de protection stricte NPA
- La zone naturelle d'intérêt paysager NPB
- La zone naturelle de loisirs NPL

4.1 Les zones mixtes à vocation agricole NA

4.1.1 Traduction dans les documents graphiques

a) La zone d'habitat diffus NA

La zone NA est « une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. La zone NA est composée de multiples sous ensembles, la superficie de cette zone est de 24.21 hectares.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. En zone NA, ont été classés les sièges d'exploitation ayant des taux de référence en dessous des seuils du Schéma Départemental des Structures Agricoles et tous les bâtiments qui ne relèvent pas d'une exploitation agricole.

En ce qui concerne les terres non bâties, ont été identifiées les parcelles sur lesquelles étaient situées les bâtiments relevant de la zone NA ou n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole.

Ces parcelles ont été classées en zone NA et par déduction, le reste des terres a été classé en zone A.

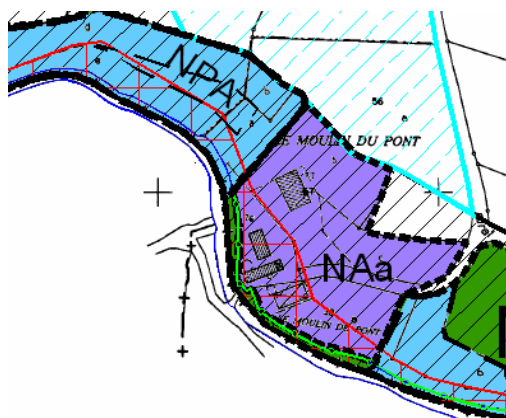
La zone mixte NA reprend les principes du PADD, les élus ayant souhaité protéger les exploitations agricoles et le patrimoine bâti architectural de la commune.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par le biais du changement de destination autorisés à condition que les bâtiments soient situés à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité

b) La zone NAa du Moulin du Pont :

On retrouve également une sous zone NA dénommée NAa qui accueille de l'activité semi industrielle le long du Couesnon. Une minoterie est en effet installée sur le territoire communal.

Ce secteur se situe en zone inondable et est compris dans le périmètre sensible de captage des eaux de la ville de Rennes.



4.1.2 Traduction dans le règlement

- Est admis sous réserve : les constructions liées à l'agriculture, les constructions liées au prolongement d'une activité agricole, les changements de destination du bâti agricole et du bâti appartenant à des tiers à l'agriculture, les extensions des habitations existantes
- implantation des constructions et des bâtiments agricoles par rapport aux voies et places : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.
- Emprise au sol : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes est limitée à 50 m²
- hauteur des constructions : la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4m
- assainissement autonome
- stationnement : pas de règle
- clôtures : pas de règle

4.2 Les zones de hameaux NH

La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat habituel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

4.2.1 Traduction dans les documents graphiques

La commune souhaite protéger les exploitations agricoles mais aussi permettre un développement limité des hameaux situés dans l'espace rural.

Il a été mis en place une étude particulière sur l'ensemble des hameaux de la commune de St Marc sur Couesnon et chaque hameau a été soumis à une liste de critères établis par la commission qui décidait de l'ouverture ou non du hameau.

Les critères proposés sont les suivants :

- - 5 habitations (critère de sélection minimale conseillé par les services de l'état)
- - Urbanisation nouvelle uniquement en dents creuses pas d'extension du hameau
- - Pas de siège d'exploitation à moins de 100 mètres
- - Village constitué d'un bâti ancien et contemporain avec de possibles changements de destination
- - Voierie suffisante et sécurisée ainsi que des réseaux suffisants
- - Assainissement individuel possible

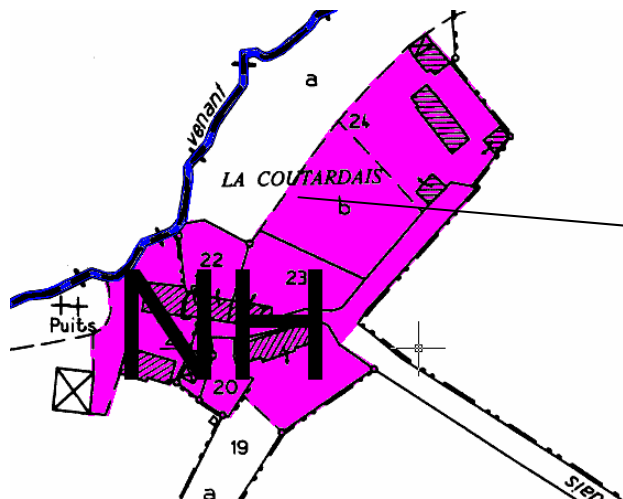
On retrouve 2 hameaux qui pourront accueillir des constructions nouvelles

a) Le hameau de la Coutardais

Ce hameau situé au nord ouest le long du ruisseau venant des Guérets compte plus de 5 habitations et une dent creuse. Il n'y a pas de siège d'exploitation à proximité.

La dent creuse a une superficie de 1500 m². Le hameau de la Coutardais pourrait ainsi accueillir une nouvelle construction.

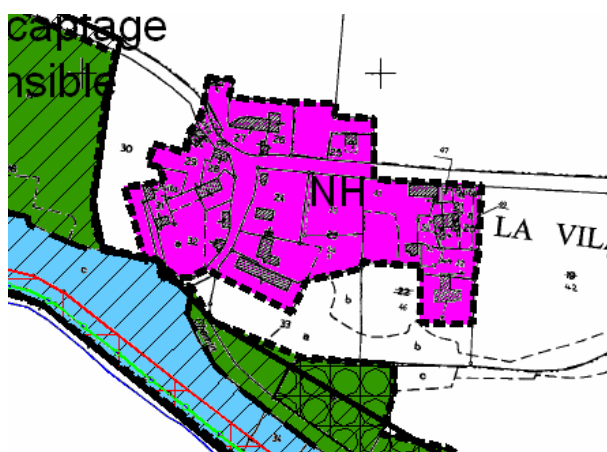
Cette parcelle est actuellement occupée par des plantations mais la commune souhaite laisser la possibilité qu'il y soit implanté une construction neuve.



b) Le hameau de Vilaune

Ce hameau compte plus de 5 habitations et une dent creuse. Il n'y a pas de siège d'exploitation à proximité mais ce hameau est très proche du périmètre de protection lié au captage.

On retrouve une dent creuse de 2400 m² difficilement visible depuis la route.



4.2.2 Traduction dans le règlement

- minimum de 1000 m² pour pouvoir implanter une construction
- implantation des constructions et des bâtiments agricoles par rapport aux voies et places : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.
- Emprise au sol : pas de règle
- hauteur des constructions : la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3.5 m à l'égout du toit, les habitations à 6 m à l'égout du toit
- assainissement autonome
- stationnement : deux places sur la parcelles (hors garage)
- clôtures : pas de règle

4.3 Les zones naturelles de protection stricte NPA

La zone NPA est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

4.3.1 Traduction dans les documents graphiques

Cette zone correspond à la vallée du Couesnon, aux secteurs et sites les plus proches du Couesnon. (27 hectares)

La vallée du Couesnon est répertoriée dans le futur SCOT du Pays de Fougères en tant qu'espace naturel majeur à préserver et à valoriser.

On retrouve également sous ce zonage les quelques mares présentes sur la commune ainsi que l'étang des Guérets situé au nord de la commune.

Enfin, on retrouve sous ce zonage la frayère à brochets réalisée en bordure du Couesnon entre l'autoroute A 84 et la RD 812.

4.3.2 Traduction dans le règlement

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de :

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...)
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampons à sec)

4.4 Les zones naturelles d'intérêt paysager NPB

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

Les zones NPB sont « des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement de l'activité agricole existante y reste possible.

4.3.1 Traduction dans les documents graphiques

Cette zone de 71 hectares s'étend le long de la vallée du Couesnon.

Il a été décidé de préserver et de protéger la vallée du Couesnon du fait de son inscription au Schéma Directeur puis au SCOT du Pays de Fougères en tant que « Site d'intérêt paysager », et du fait de sa préservation sur les communes voisines de St Jean sur Couesnon et Mézières sur Couesnon, ainsi il y aura une cohérence de zonage et de protection le long de ce site.

La vallée du Couesnon correspond à un sillon vert du département, elle offre aux regards ses versants boisés, ses haies fleuries, et ses prairies ombragées.

Cette zone inclut également le site naturel (n°25, vallée boisée) géré par le Conseil Général d'Ille et Vilaine

Sur cette zone, on ne retrouve pas d'activité agricole, ni de bâti lié à l'activité agricole, cette zone est essentiellement composée de boisements, prairies, il n'y a quasiment pas de terres labourables dans ce zonage.

Elle est inondable et également incluse dans le périmètre de protection du captage des eaux.

4.3.2 Traduction dans le règlement

- Les extensions, changements de destination sont admis sous réserve de l'arrêté préfectoral de captage (voir l'arrêté en annexes du règlement)

4.4 Les zones naturelles de loisirs NPL

La zone NPL est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air

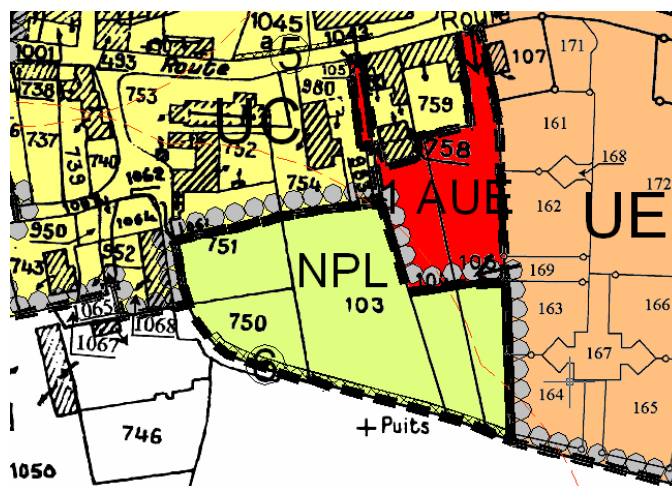
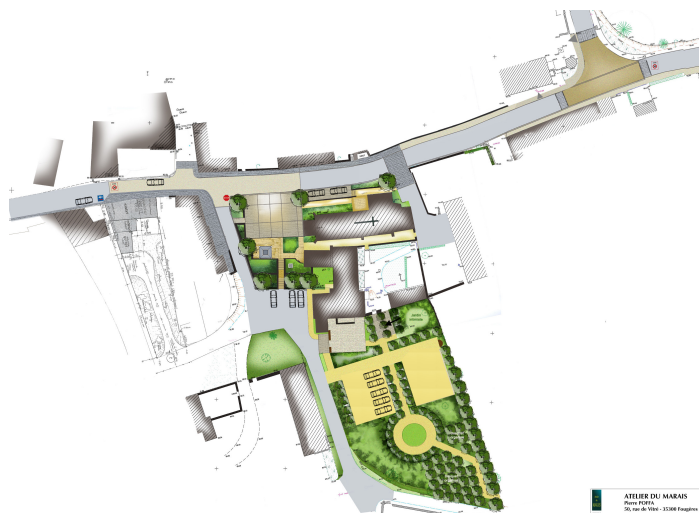
4.4.1 Traduction dans les documents graphiques

Cette zone se situe dans le bourg, elle a une superficie de 8300 m² et est destinée à recevoir un aménagement de loisirs mettant en valeur l'arrière du presbytère.

Une étude Eco Faur réalisée par le Cabinet Poffa de Fougères est en cours de réalisation, il est prévu d'aménager ce site qui accueillera comme l'illustre le plan ci-dessous un jardin intimiste, un espace mixte comprenant du stationnement et une aire de jeux stabilisée ainsi qu'un parc planté avec des bosquets organisés.

Il est prévu sur cette zone un emplacement réservé destiné à la création et au prolongement d'un chemin piéton dans le bas de la zone.

Plan extrait de l'étude
Eco Faur
(Atelier Poffa)
(parcelles 751 et 750)



4.4.2 Traduction dans le règlement

Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement...) sont autorisées tout comme les aires naturelles de camping et les campings ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

- implantation des constructions et des bâtiments agricoles par rapport aux voies et places : à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la voie
- implantation par rapport aux limites séparative : en limite séparative ou une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres.

- Emprise au sol : pas de règle
-
- hauteur des constructions : pas de règle
- assainissement autonome
- stationnement : pas de règle
- clôtures : pas de règle

5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Conformément aux principes du PADD, les zones inondables de la commune ont été repérées aux plans.

Le secteur concerné, communiqué par le Porter à la Connaissance (annexe 9 et crue de 1995) longe la vallée du Couesnon au sud du territoire communal. On retrouve également un petit secteur au nord de la commune situé aux abords de l'étang des Guérets.

D'un point de vue réglementaire, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles d'aggraver le risque, a été strictement interdite pour préserver le champ d'expansion des crues, pour conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des biens et des personnes.

Il n'y a pas d'autres risques naturels ou technologiques mentionnées dans le Porter à la Connaissance sur la commune.

La prise en compte des risques vise à la préservation de la population de tous risques majeurs mais aussi à la préservation de ces sites du fait de leur réglementation très stricte, cela revient à préserver l'espace rural présent sur la commune.

6 SERVITUDES ET MARGES DE REcul

Les servitudes du Porter à la connaissance ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique (en annexe 6 du PLU et dans ce même rapport de présentation) et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU concernent les RD 812, 103 et 22 mais aussi l'autoroute A 84.

Elles sont les suivantes :

- recul par rapport aux RD 103 et 22 : 25 m pour tous les usages

- recul par rapport à la RD 812 : classée route à grande circulation : 75 m pour tous les usages
- recul par rapport à l'autoroute A 84 : 100 m pour tous les usages

Les marges de recul ont été reportées sur les plans en dehors des zones urbanisées U ou à urbaniser AU, la commune intègre ces zones dans l'agglomération par déplacements des panneaux d'entrées et de sorties d'agglomération au fur et à mesure de leur urbanisation.

7 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

7.1 Le patrimoine ancien

Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble de l'habitat ancien du bourg (zone UC)

De plus afin de préserver le caractère ancien des hameaux présents sur le territoire communal, la commune n'a pas souhaité autoriser la multiplication de nouvelles constructions dans les hameaux, ainsi seulement 2 hameaux sont ouverts à l'urbanisation, ils accueilleront un nombre restreint de nouvelles constructions (maximum 3 constructions nouvelles).

Afin de préserver le maintien de ce bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti ancien est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UC, A, NA, NH possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones A, NA et NH règlement le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

7.2 Le patrimoine archéologique

L'existence du patrimoine archéologique très présent sur la commune est identifiée dans l'état initial de l'environnement et en annexe 6 « patrimoine archéologique » au dossier de PLU

D'un point de vue réglementaire, à l'article 3.4 des dispositions générales, il a été rappelé que :

- aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie
- dans le secteur où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur Le Préfet en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal).

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien, un des principes du PADD.

7.3 Le patrimoine historique

Il n'y a pas de site inscrit ou classé sur la commune.

8 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

8.1 Prise en compte des éléments du paysage dans le PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysage et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme et en particulier des articles L 110, L 121-10, L 123-1, R 111-21 et R 123-17.

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123.1.7

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (vallée du Coues-

non), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées dans les différentes zones.

8.1.1 Les espaces boisés classés

Le département d'Ille et Vilaine compte peu d'espaces boisés, il s'agit donc de les préserver.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La commune a souhaité préserver plusieurs boisements présents sur le territoire communal, ce sont des boisements ayant reçus des aides pour la plantation.

On retrouve les boisements suivants :

Boisement au Pont Sec: 1.30 hectare
Boisement le long de la Mancelière: 3.50 hectares
Boisement à proximité des Clocherais: 1.90 hectare
Boisement sous la Bourgaignère: 3.70 hectares et 3600 m²
Boisement sous La Vilaume: 3 hectares
Boisement à proximité du Haut Refour: 6500 m²
Boisement de la Tremblais: 1.35 hectare
Boisement de Chevesse : 3.05 hectares
Boisement à l'Epine : 7600 m²

Grâce à ce classement en EBC, les boisements présents sur le territoire communal seront préservés.

De même, plusieurs haies ont été également classées sur les plans de zonage. Elles forment des éléments marquants du paysage, ces rideaux végétaux ont un impact visuel fort et permettent de donner une dimension verticale à certaines linéarités. Il s'agit notamment des haies longeant le chemin de la garde, chemin emprunté par de nombreux randonneurs pour rejoindre la vallée du Couesnon.

8.1.2 Les zones naturelles à préserver

La vallée et le Couesnon sont protégés par une zone de type NPA pour les abords directs du Couesnon et NPB pour la vallée mais aussi par deux autres protections : le périmètre de captage et la zone inondable.

De fait de leur réglementation spécifique, la commune estime que ces 4 protections concourent à préserver la vallée du Couesnon, ces protections répondent donc aux grands principes de la Loi Paysages.

De plus, les zones humides présentent également un intérêt paysager du fait de leur diversité, de leur changement de physionomie au fil des saisons, ces secteurs sont préservés strictement dans le PLU.

Tous ces sites bénéficient d'une protection naturelle, cette protection répond donc aux grands principes de la Loi Paysages.

Toutes ces mesures concourent à la préservation de l'image rurale de la commune et à la préservation des paysages et de l'environnement, un des principes énoncés dans le PADD.

9 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés qui ont été inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune et un au bénéfice du Conseil Général. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

| N° | Nature de l'emplacement réservé | Emprise | Bénéficiaire |
|----|--|---------------------|--------------|
| 1 | Création d'un équipement public lié aux loisirs (playground) | 3100 m ² | Commune |
| 2 | Création d'une voie de desserte | 800 m ² | Commune |
| 3 | Création d'un parking et aménagement du site | 3900 m ² | Commune |
| 4 | Création d'une voie piétonne | 550 m ² | Commune |
| 5 | Elargissement de la voie | 80 m ² | Commune |
| 6 | Prolongement et création d'un chemin piéton | 310 m ² | Commune |
| 7 | Extension de l'aire de covoiturage | 400 m ² | Commune |
| 8 | Rectification du virage | 800 m ² | Commune |

VII. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX

Les principes légaux du Code de l'urbanisme sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1. Le zonage doit être compatible avec ces principes.

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 Plan Local d'Urbanisme de St Marc sur Couesnon 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 d'environ 200 habitants supplémentaires afin d'atteindre une population communale d'environ 750 habitants (pour rappel la commune compte 513 habitants environ) et permettent de construire environ 4 à 5 logements par an sur une durée de 15 ans environ.

Les hectares réservés pour l'extension de l'urbanisation permettent d'accueillir légèrement plus des 200 habitants supplémentaires souhaités mais il faut également compter les décès et départs qui interviendront sur la commune pendant cette même période, ce qui au total répond bien à l'objectif fixé par la commune.

Cette base (environ 12 logements à l'hectare afin de suivre les orientations du SCOT du Pays de Fougères) pourra être plus forte pour économiser des terrains le plus longtemps possibles. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Issu de la Loi SRU, il définit les principes qui précisent en matière d'urbanisme les principes de développement durable :

- Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

Ce principe est assuré par la compatibilité du PLU avec le futur SCOT du Pays de Fougères.

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Ce principe est largement affirmé dans les objectifs du PLU

et dans le PADD lui-même et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Ce principe est assuré par :

- une importante densité de population à l'hectare.
- La maîtrise des besoins de déplacement se traduit par la mixité urbaine et par le développement des sentiers piétons.
- La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des déplacements.
- La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de constructions en bordure de ruisseaux et plans d'eau (secteurs inclus en zone A, N).
- La préservation de la qualité du sol se traduit par la limitation des droits d'utilisation du sol afin de préserver les exploitations agricoles, au niveau des sièges et des terres afin de préserver les surfaces nécessaires au plan d'épandage.
- La préservation des espaces naturels se traduit par la préservation des secteurs présentant un fort caractère environnemental

VIII. TABLEAU DE SURFACE

Il n'est pas possible de comparer les superficies couvertes par chaque zone avec les anciennes superficies puisqu'il n'existait pas auparavant de document d'urbanisme sur le territoire de la commune de St Marc sur Couesnon

1 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES

| ZONES URBAINES | |
|---------------------------------|-----------------------|
| UC | 2,20 h |
| UE | 5,80 h |
| UH | 5,50 h |
| TOTAL DES ZONES URBAINES | 13,50 hectares |

2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER

| ZONES A URBANISER A COURT TERME | |
|--|----------------------|
| 1 AUH La Bouchaie | 0,70 h |
| 1 AUE du Chemin de la Garde | 0,70 h |
| 1 AUE du CE n°230 | 0,20 h |
| 1 AUE sud | 0,21 h |
| 1 AUE de la Motte | 0,90 h |
| 1 AUE de l'Ongrais | 0,23 h |
| 1 AUA des Landes | 1,6 h |
| 1 AUE en emplacements réservés | 0,69 h |
| Sous total des zones 1 AU | 5,23 h |
| | |
| ZONES A URBANISER A LONG TERME | |
| 2 AU de la Gautraie | 2,03 h |
| Sous total des zones 2 AU | 2,03 hectares |
| Total des zones à urbaniser pour l'habitat | 4,97 hectares |
| TOTAL DES ZONES A URBANISER | 7,26 hectares |

3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| ZONES NATURELLES | |
| NA | 24,21 h |
| NAa Minoterie du Moulin du Pont | 1,82 h |
| NH | 3,25 h |
| NPA | 10,42 h |
| NPA Vallée du Couesnon | 27 h |
| NPB Vallée du Couesnon | 71 h |
| NPL | 0,83 h |
| TOTAL DES ZONES NATURELLES | 138,53 hectares |
| ZONE AGRICOLE | 1045,71 hectares |

4 TABLEAU RECAPITULATIF

| ZONES | SURFACES |
|--|-------------------------|
| ZONES URBAINES | |
| UC | 2,20 h |
| UE | 5,80 h |
| UH | 5,50 h |
| TOTAL DES ZONES URBAINES | 13,50 hectares |
| | |
| ZONES A URBANISER A COURT TERME | |
| 1 AUH La Bouchaie | 0,70 h |
| 1 AUE du Chemin de la Garde | 0,70 h |
| 1 AUE du CE n°230 | 0,20 h |
| 1 AUE sud | 0,21 h |
| 1 AUE de la Motte | 0,90 h |
| 1 AUE de l'Ongrais | 0,23 h |
| 1 AUA des Landes | 1,6 h |
| 1 AUE en emplacements réservés | 0,69 h |
| Sous total des zones 1 AU | 5,23 h |
| | |
| ZONES A URBANISER A LONG TERME | |
| 2 AU de la Gautraie | 2,03 h |
| Sous total des zones 2 AU | 2,03 hectares |
| Total des zones à urbaniser pour l'habitat | 4,97 hectares |
| TOTAL DES ZONES A URBANISER | 7,26 hectares |
| | |
| ZONES NATURELLES | |
| NA | 24,21 h |
| NAa Minoterie du Moulin du Pont | 1,82 h |
| NH | 3,25 h |
| NPA | 10,42 h |
| NPA Vallée du Couesnon | 27 h |
| NPB Vallée du Couesnon | 71 h |
| NPL | 0,83 h |
| TOTAL DES ZONES NATURELLES | 138,53 hectares |
| ZONE AGRICOLE | 1045,71 hectares |
| SUPERFICIE TOTALE | 1205 hectares |

| ZONES | SURFACES |
|--|-------------------------|
| ZONES URBAINES | |
| UC | 2,20 h |
| UE | 5,80 h |
| UH | 5,50 h |
| TOTAL DES ZONES URBAINES | 13,50 hectares |
| | |
| ZONES A URBANISER A COURT TERME | |
| 1 AUA | 1,6 h |
| 1 AUE | |
| 1 AUH | 0,70 h |
| Sous total des zones 1 AU | |
| ZONES A URBANISER A LONG TERME | |
| 2 AU de la Gautraie | 2,03 h |
| TOTAL DES ZONES A URBANISER | 7,26 hectares |
| | |
| Total des zones à urbaniser pour l'habitat | 4,97 hectares |
| | |
| TOTAL DES ZONES URBAINES ET A URBANISER | 20,76 hectares |
| | |
| ZONES NATURELLES | |
| NA | 24,21h |
| Naa | 1,82 h |
| NH | 3,25 h |
| NPA | 37,42 h |
| NPB | 71 h |
| NPL | 0,83 h |
| TOTAL DES ZONES NATURELLES | 138,53 hectares |
| | |
| ZONE AGRICOLE | 1045,71 hectares |
| | |
| TOTAL DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES | 1184,24 hectares |