

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

# Commune de Romazy



## Plan Local d'Urbanisme

### ① Rapport de Présentation

**PLANIS**

Aménagement • Environnement • Urbanisme

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 FOUGERES

Tel : 02 99 17 08 68

Fax : 02 99 94 50 79

Email : planis35@wanadoo.fr

#### APPROBATION

ELABORATION DU P.L.U.



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

**26 OCT. 2007**

# SOMMAIRE

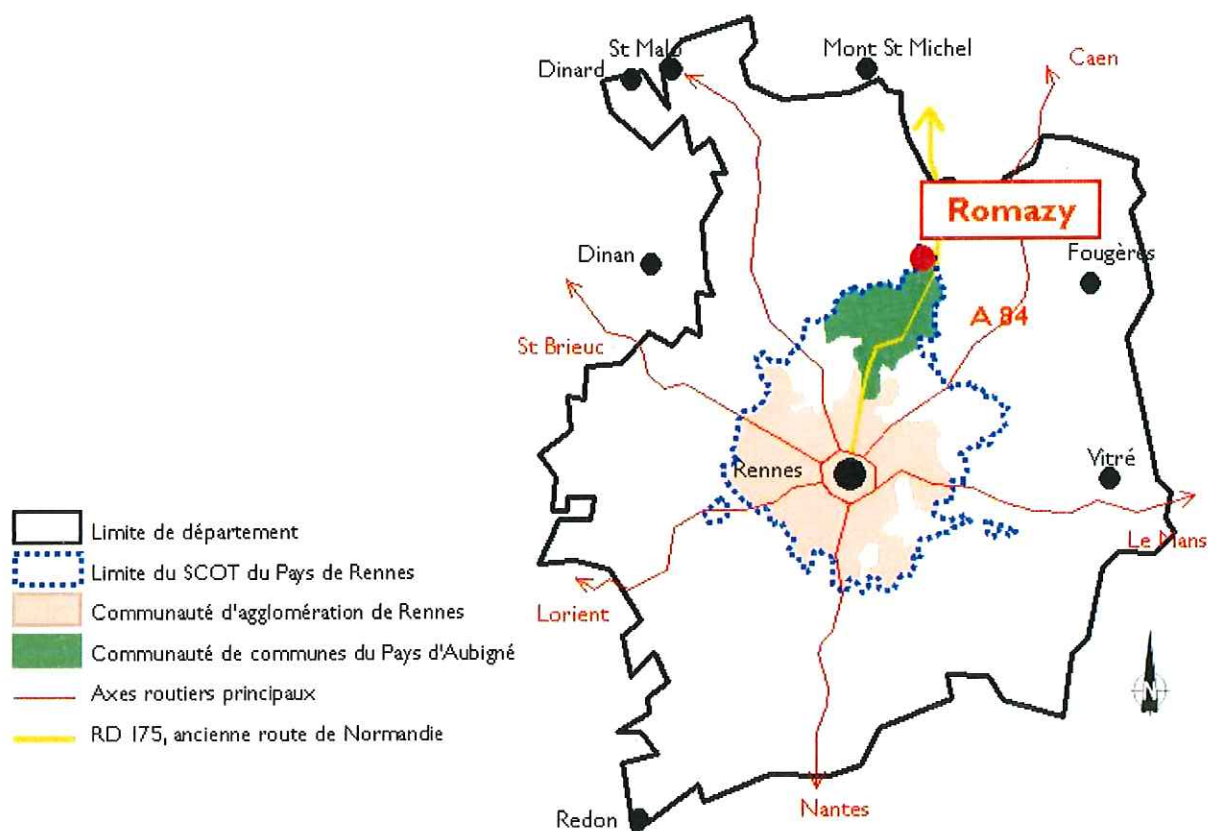
<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>3</b>
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	3
1.1.1. Accès et desserte routière .....	4
1.1.2. le réseau viaire.....	5
1.2. LA COMMUNE ET SON CONTEXTE .....	5
<b>2. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
2.1. LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES .....	6
2.1.1. Evolution de la population.....	6
2.1.2. Un solde migratoire négatif.....	6
2.1.3. Structure par âge de la population.....	7
2.1.4. Taille des ménages.....	7
2.2. LES SPECIFICITES DU LOGEMENT.....	8
2.2.1. Composition et évolution du parc immobilier .....	8
2.2.2. Des logements anciens et peu de nouvelles constructions.....	8
2.2.3. Un parc locatif à développer .....	9
2.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	11
2.3.1. Une activité agricole très présente .....	11
2.3.2. Les activités commerciales et artisanales .....	11
2.3.3. Le tourisme : un enjeu pour la commune .....	12
2.3.4. La population active : les navettes domicile travail.....	13
2.4. LE NIVEAU D'EQUIPEMENT.....	14
<b>3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>15</b>
3.1. LE CADRE NATUREL.....	15
3.1.1. Cadre physique.....	15
3.1.1.1. La topographie.....	15
3.1.1.2. Le réseau hydrographique .....	15
3.1.1.3. La qualité des eaux.....	15
3.1.1.4. Le climat.....	16
3.1.1.5. La géologie .....	16
3.1.2. Les risques naturels.....	16
3.1.3. Les risques industriels et technologiques .....	17
3.2. LES MILIEUX NATURELS.....	17
3.2.1. Les zones humides .....	17
3.3. LES PAYSAGES.....	20
3.3.1. Les grandes unités paysagères.....	20
3.3.2. Les éléments structurants du paysage .....	21
3.4. LE PATRIMOINE NATUREL, BATI ET ARCHEOLOGIQUE.....	26
3.4.1. Le patrimoine naturel .....	26
3.4.2. Le patrimoine bâti .....	26
3.4.3. Le patrimoine historique et archéologique.....	27
<b>4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>29</b>
4.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ....	29
4.2. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES.....	34
4.3. CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL.....	43
4.3.1. Les zones U et 1AU .....	44
4.3.2. Les zones A et N.....	46
4.4. CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	47



<b>5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR .....</b>	<b>49</b>
5.1. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL .....	49
5.2. INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU .....	49
5.3. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE .....	51
5.4. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....	51
5.5. INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE.....	51

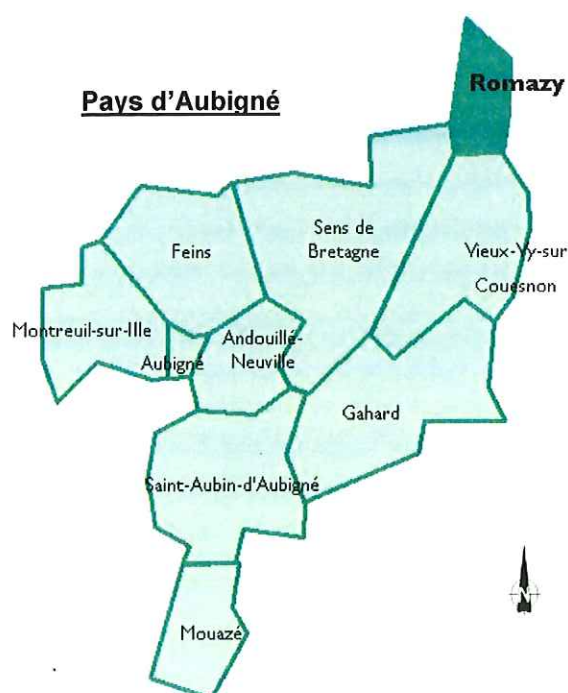
# 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

## 1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE



Source : Conseil Général

La commune de Romazy est située au nord du département de l'Ille et Vilaine à équidistance entre Rennes et le Mont St Michel. Romazy fait partie de la communauté de communes du Pays d'Aubigné dont la plus grande commune est St Aubin d'Aubigné.





D'une superficie de 718 hectares, Romazy a un territoire tout en longueur qui s'étire du nord au sud. Avec 5% du territoire communal, c'est ainsi la deuxième commune la plus petite du pays d'Aubigné. Romazy est comprise dans le périmètre du SCOT de Rennes.

### 1.1.1. ACCES ET DESSERTE ROUTIERE

Romazy est située à 30 km de l'agglomération rennaise et à 10 km au sud d'Antrain (soit à 15 minutes du 1<sup>er</sup> échangeur autoroutier (A84) et à 30 minutes de l'agglomération rennaise). Elle est traversée par la RD 175, ancienne route de Normandie.

Autoroute des estuaires, l'A84 a été ouverte en Ile-et-Vilaine en 1999. Elle permet de relier Rennes à Caen et draine la majeure partie du trafic routier du Nord-Est du département. Les routes départementales structurantes de cette partie du territoire ont ainsi été déchargées d'une part de leur trafic.

C'est le cas pour la RD 175, route de Normandie qui relie Rennes au Mont Saint Michel qui, outre un trafic de transit lié à l'activité journalière du territoire supporte aussi un trafic touristique. En 1996, on comptait 7600 véhicules/jours au niveau de Romazy. Une activité hôtelière s'était développée dans le bourg, alimentée par le passage important.

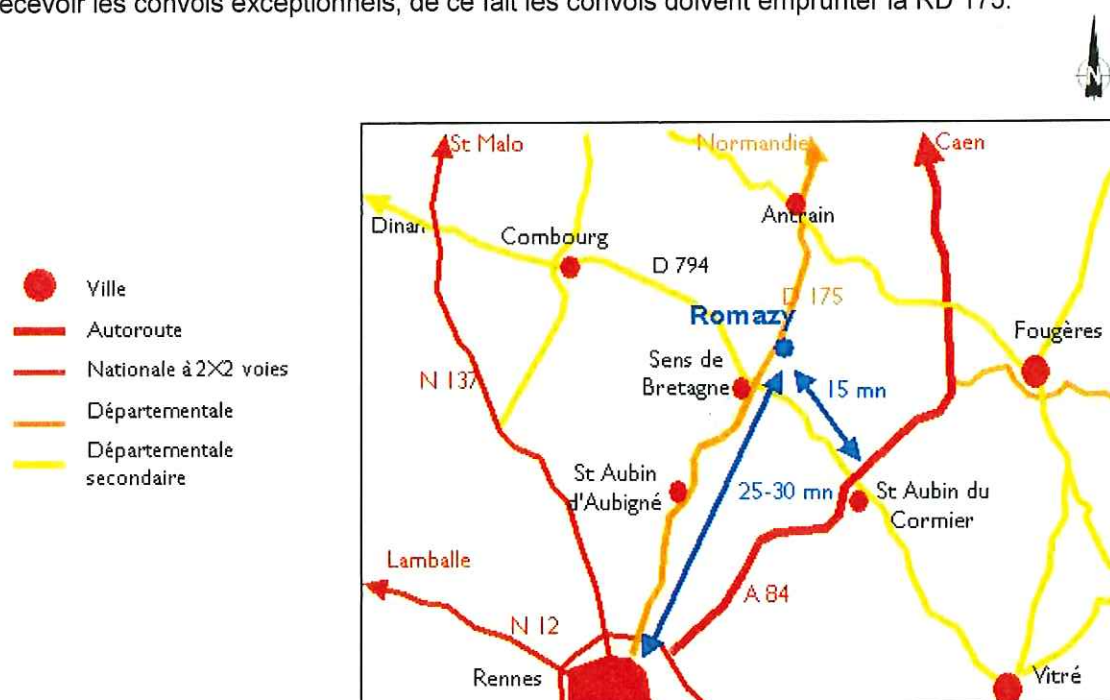
Depuis 1999, on recense une diminution significative de la circulation sur cet axe :

*Evolution du Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) en véhicules par jour*

Années	2002	2004
Romazy	4 082	2 698

Source : DDE 35

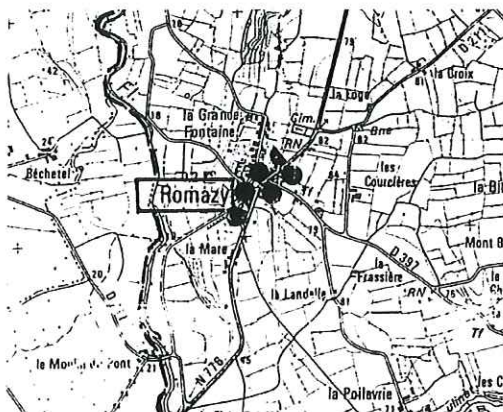
Le trafic de poids lourds reste encore important sur cette voie. En effet, l'A84 n'a pas été dimensionnée pour recevoir les convois exceptionnels, de ce fait les convois doivent emprunter la RD 175.



Source : Carte Michelin

La RD 175 est classée route à grande circulation. Ainsi, sur la commune, tout projet d'urbanisation le long de cette voie est soumis aux dispositions de la Loi Barnier dès lors qu'il se situe en dehors des espaces urbanisés.

Extrait art. L.111.1-4 du C.U. : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 75 m de part et d'autre des axes à grande circulation » (Sauf exceptions visées à cet article). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Extrait du Porter à Connaissance : limite des Parties  
Actuellement Urbanisées définie en 1996

### 1.1.2. LE RESEAU VIAIRE

Le territoire communal est desservi par un réseau de voies départementales (RD 175, RD 211, RD 394 et RD 118) et par quelques voies communales. Globalement le réseau viaire est bon. L'essentiel du trafic repose sur la RD 175.

Un Plan d'alignement, datant du 17<sup>ème</sup> siècle, concerne une partie de la RD 175 dans sa traversée du bourg. Le seul extrait de ce plan dont dispose la commune est peu lisible : il n'est pas possible pour les élus de se repérer sur ce plan et d'identifier le secteur concerné par cette servitude. De ce fait elle n'a pas été reportée sur le plan des servitudes.

## 1.2. LA COMMUNE ET SON CONTEXTE

La commune de Romazy ne dispose d'aucun document d'urbanisme opposable sur son territoire.

Lors de l'élaboration de son PLU, elle devra tenir compte de documents supra-communaux tels que :

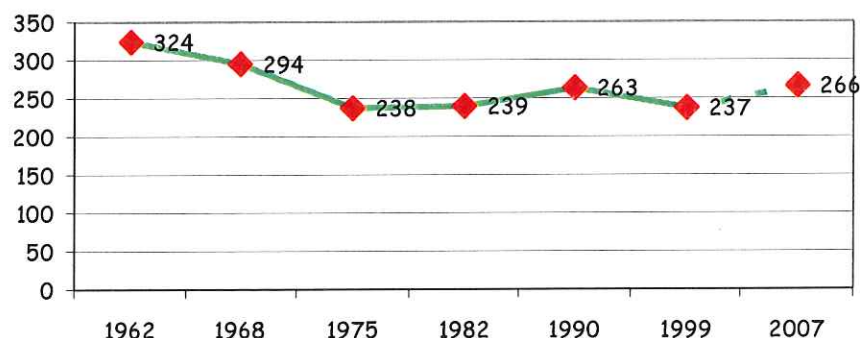
- le Schéma de Cohérence Territoriale, en cours d'élaboration à l'échelle du Pays de Rennes,
- le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration sur le Pays d'Aubigné,
- le S.A.G.E. Couesnon en cours d'élaboration.

## 2. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

### 2.1. LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

#### 2.1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

Evolution de la population communale



Source : I.N.S.E.E. Pop. sans doubles comptes

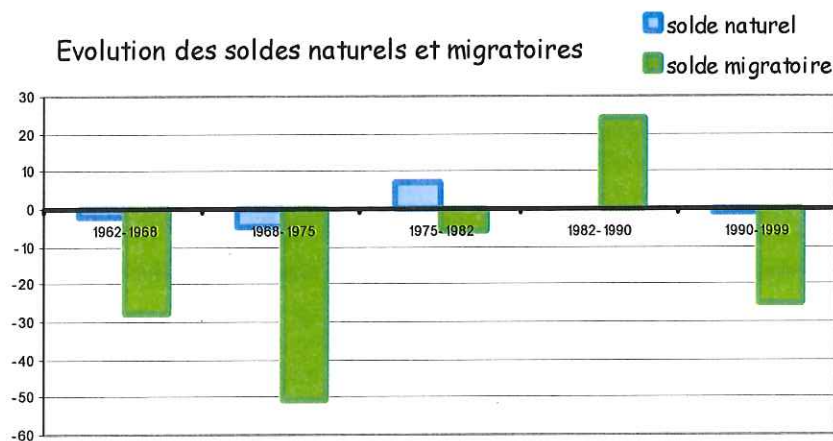
La population de Romazy connaît une baisse générale depuis 1962, date à laquelle la commune comptait 324 habitants. A partir de 1975, une stagnation s'opère et Romazy connaît même une augmentation de sa population pour la période 1982 -1990. La chute constatée en 1999 a été comblée car selon les estimations communales, Romazy compterait 266 habitants en janvier 2007.

Ainsi, depuis 1999 la commune a accueilli 29 personnes supplémentaires, témoignant de l'attractivité et du dynamisme de la commune.

#### 2.1.2. UN SOLDE MIGRATOIRE NEGATIF

Ce sont les variations du solde migratoire qui ont une incidence sur l'évolution de la population. Le solde naturel (différence entre les décès et les naissances) n'a que peu d'incidence sur l'évolution générale démographique.

En effet, la chute commencée dès 1962 est essentiellement due à un solde migratoire négatif (plus de personnes quittent la commune que de personnes viennent l'habiter). Ce solde migratoire négatif s'explique par une grande période d'exode rural et par le départ des jeunes de la commune.



Source : I.N.S.E.E.



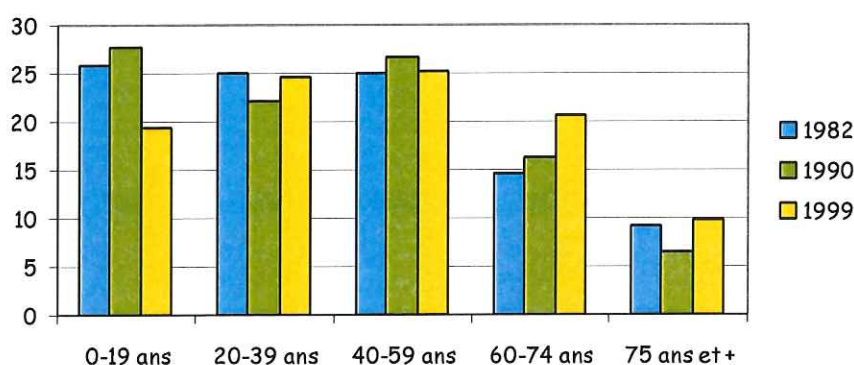
### 2.1.3. STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

En 1982 et 1990, la tranche d'âge la plus représentée est celle des moins de 20 ans. Le recensement de 1999 amorce une rupture puisque cette part a fortement chuté (- 8 points) depuis 1990. La classe d'âge la plus représentée alors est celle des 40-59 ans.

De même, bien que la part des moins de 20 ans soit semblable à celle du département (19%), la part des plus de 60 ans représente 27% de la population (contre 20% pour l'ensemble dans le département).

Entre 1982 et 1999, l'évolution est à la baisse pour la part des moins de 20 ans et à la hausse pour la part des plus de 60 ans ce qui atteste d'une **population vieillissante**.

Evolution de la population par tranche d'âge (en%)



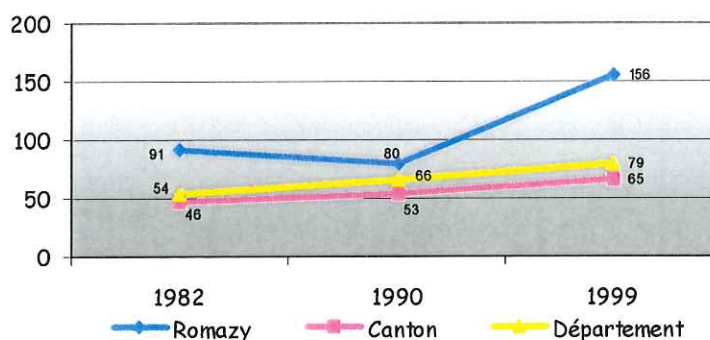
Source : I.N.S.E.E.

L'indice de vieillissement communal confirme cette tendance : le graphique démontre que la population de Romazy est plus âgée que celle du canton et du département, notamment sur les dix dernières années.

En 1999, la commune présentait l'indice de vieillissement le plus élevé sur l'ensemble du Pays d'Aubigné.

Toutefois, l'apport nouveau de population constaté depuis 1999 a pu freiner le phénomène de vieillissement de la population.

Evolution de l'indice de vieillissement



Source : I.N.S.E.E.

Indice de vieillissement : Nombre de personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans

### 2.1.4. TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages est en diminution depuis 1968 : on passe de 3,1 personnes par ménages en 1968 à 2,4 personnes par ménages en 1999. Le taux est identique à celui observé au niveau départemental (2,4) mais inférieur à celui de la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné (2,6).

Ce faible taux, comparativement aux autres communes du Pays d'Aubigné, est à lier à la structure de la population : une population plutôt vieillissante, une diminution des ménages de 4-5 personnes assimilés aux jeunes couples avec enfants.

## 2.2. LES SPECIFICITES DU LOGEMENT

### 2.2.1. COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

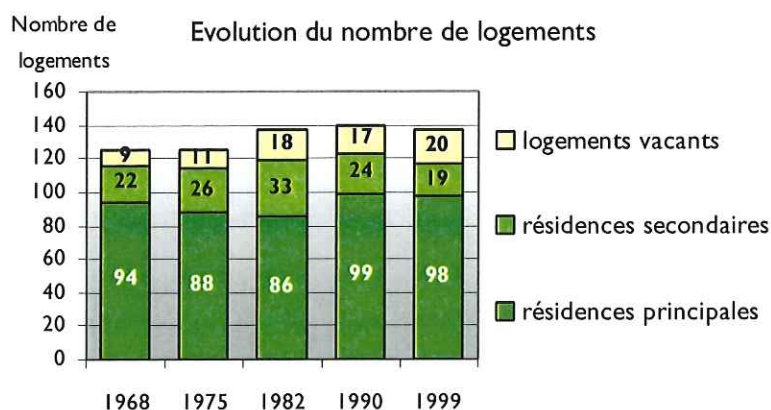
Le parc de logement de la commune évolue peu. Depuis 1982, le nombre de logements est identique : 137. Cependant, la composition fait apparaître un fort nombre de logements vacants. En 1999, la répartition se déclinait de la façon suivante :

- 98 résidences principales soit 71% des logements
- 19 résidences secondaires soit 14% des logements
- 20 logements vacants soit 15% des logements.

L'essentiel des logements vacants se situe dans le bourg, le long de la RD 175. Pour certains, aucune occupation n'y a été recensée depuis plus de 10 ans. Les propriétaires ne semblent pas s'investir dans l'amélioration et l'embellissement de leur bien. Ces logements en l'état d'abandon forment des verrues dans le bourg. (Cf. photo ci dessous).



Deux O.P.A.H<sup>1</sup> ont déjà été réalisées à l'échelle intercommunale mais les propriétaires n'ont pas saisi cette opportunité pour réhabiliter leurs logements.



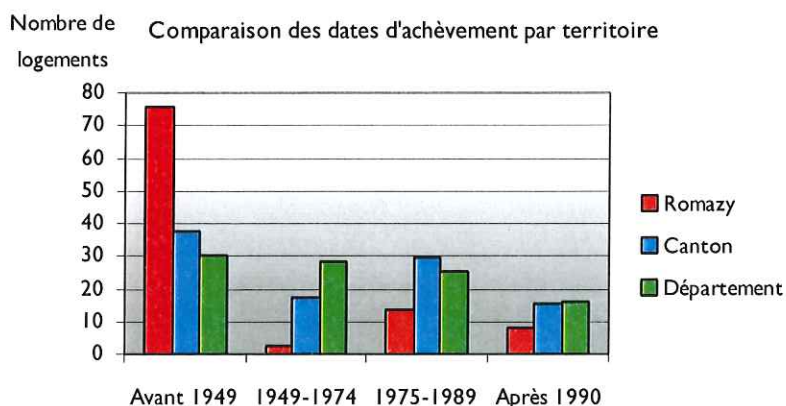
### 2.2.2. DES LOGEMENTS ANCIENS ET PEU DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les logements au sein de la commune datent pour la plupart de l'avant guerre. En effet, 75 % d'entre eux ont été construits avant la seconde guerre mondiale. Il s'agit d'un habitat dit « traditionnel » qui s'est essentiellement développé le long de la RD 175 et dans quelques rues adjacentes.

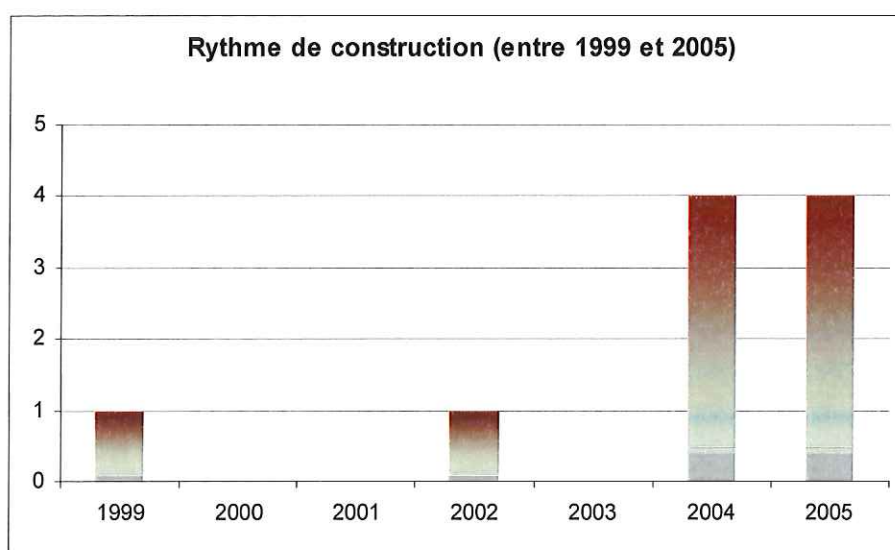
<sup>1</sup> O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



Depuis, très peu de nouvelles constructions ont été recensées si l'on compare au pays d'Aubigné et au Département. Il s'agit d'un habitat ancien sans renouvellement depuis 1950. D'après les données de la Direction Départementale de l'Équipement, seuls deux logements ont été achevés depuis 1990 : un en 1997 et un en 1998. Ce chiffre extrêmement faible confirme le fait que peu de gens viennent s'installer à Romazy.



Depuis 1999, on remarque une hausse du rythme de constructions (notamment en 2004 et 2005) : 10 constructions neuves ont été réalisées en 6 ans, signe d'un nouvel élan. Après des communes comme Betton, Mouazé, St-Aubin d'Aubigné puis Sens de Bretagne, c'est au tour de Romazy de recevoir l'influence de l'agglomération rennaise. La périurbanisation se développe dans les communes dites en troisième couronne de Rennes.



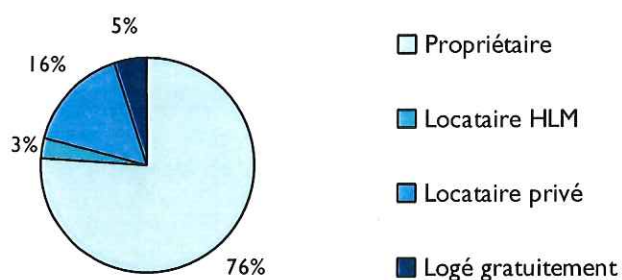
Le nombre de permis autorisés sur la commune en reflète pas forcément la réelle demande observée par la commune. Celle-ci enregistre environ 4-5 demandes par an. Le manque d'opportunité foncière explique la différence entre la demande et le nombre réel de constructions réalisées.

### 2.2.3. UN PARC LOCATIF A DEVELOPPER

La répartition du statut d'occupation est calculée sur le nombre de résidences principales. En 1999, les  $\frac{3}{4}$  étaient propriétaires de leur bien immobilier et 19% étaient locataires. Cette répartition a évolué car auparavant la part des logements locatifs était plus élevée (30%).



Répartition du statut d'occupation par  
résidences principales



Aujourd'hui le parc locatif pourrait se développer si certains logements vacants étaient réinvestis par une jeune population. L'arrivée de jeunes en location permettrait d'une part de combler les logements vacants et d'autre part de revitaliser la commune, d'apporter un nouvel élan à Romazy.

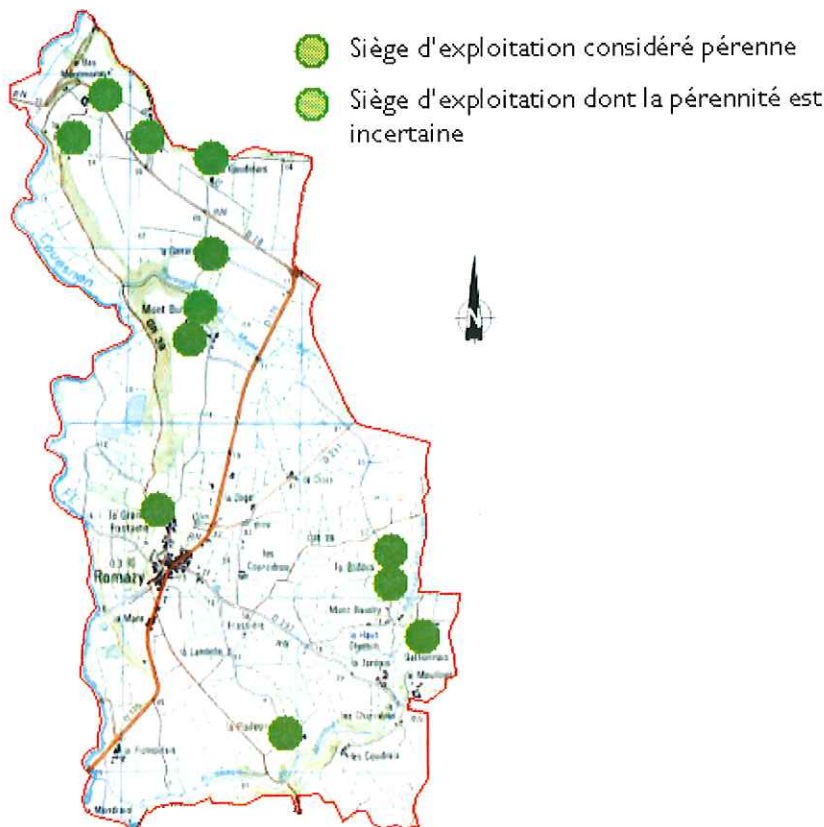
Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné, la commune s'engage à réaliser un programme de logements collectifs (2-3). Ces logements seraient situés à l'Est de la RD 175, dans le bourg, à proximité du terrain de sport (au sud de la RD 397).

La diversification de l'offre en logements est un enjeu en terme d'accueil de nouvelles populations.

## **2.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **2.3.1. UNE ACTIVITE AGRICOLE TRES PRESENTE**

Comme la plupart des communes rurales, l'activité économique de Romazy est basée sur l'agriculture.



La superficie agricole utilisée (exploitants ayant leur siège dans la commune + terres exploitées par des agriculteurs extérieurs) est de 580 hectares, soit plus de 80% de la superficie totale de la commune.

Selon les données du recensement agricole en 2000, on compte encore actuellement 17 exploitations, dont 60% sont considérées comme des grandes exploitations de plus de 35 ha.

L'activité principale est l'élevage (bovins et volailles), la majeure partie de la SAU étant liée à cette activité (prairies et culture fourragères). On note toutefois une augmentation des surfaces allouées à la culture de céréales autres que pour le fourrage.

Communément à la tendance générale, le nombre d'exploitations a été divisé par 3 en 25 ans. D'après les estimations communales, il ne restait plus que 12 sièges d'exploitations professionnelles sur la commune en 2006. Cinq exploitants vont partir en retraite dans les 5 ans à venir.

Cette activité agricole est une source de revenus. Elle permet également de façonner le paysage et de donner une identité paysagère à la commune.

D'après les données du RGA 2000, 75% des agriculteurs de la commune ont moins de 55 ans (et 50% ont entre 40 et 55 ans). La population des chefs exploitants est donc plutôt une population jeune même si certaines exploitations vont prochainement cesser leur activité.

### **2.3.2. LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES**

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné qui a compétence en matière de développement économique. Le territoire intercommunal dispose ainsi de plusieurs zones d'activités : à Saint Aubin d'Aubigné, à Mouazé, à Sens-de-Bretagne et à Vieux-Vy-sur-Couesnon. Celles-ci sont localisées aux abords ou à proximité de la RD 175.

La commune de Romazy ne dispose pas de zones d'activités.

Elle était autrefois un lieu de passage important du fait de la fréquentation routière de la RD 175. Avant l'ouverture de l'autoroute A84, le trafic routier était intense et avait permis la pérennité de quelques commerces. Cette activité commerciale vivait de ce trafic de passage et un hôtel restaurant avait vu le jour pour répondre aux besoins de la demande.

Mais depuis l'ouverture de l'A84, le trafic est moindre et les commerces ont ressenti une baisse de leur chiffre d'affaire. Aujourd'hui en 2004, à Romazy, on recense :

- un café restaurant
- un café tabac multiservices
- une station service multiservices en entrée nord du bourg.

Tous ces commerces sont regroupés dans le bourg, le long de la RD 175. Le café tabac multiservice s'est installé dans de nouveaux locaux, plus adapté. Quelques places de stationnement permettent un accès plus sécurisé au commerce.



En matière d'activité artisanale, Romazy compte quelques artisans dispersés sur l'ensemble de la commune mais il n'y a pas de zone artisanale proprement dite. On compte :

- une entreprise de travaux agricoles
- une entreprise de travaux publics
- deux carreleurs plâtriers
- un peintre

L'hôtel a cessé son activité ; l'immeuble accueille aujourd'hui des logements.

### **2.3.3. LE TOURISME : UN ENJEU POUR LA COMMUNE**

L'activité touristique sur le territoire n'est pas très développée mais Romazy dispose de certains atouts qui mériteraient d'être valorisés. En effet, de part sa configuration topographique, la commune offre des points de vue remarquables sur des kilomètres alentours.

La présence du GR 39 le long de la vallée du Couesnon sur le coteau adjacent permet des randonnées agréables et la découverte de la commune. Ce chemin est très emprunté par les promeneurs du dimanche. Une valorisation de ce cheminement et des liaisons avec les autres chemins pédestres des communes périphériques permettrait de dynamiser le potentiel touristique.

Par ailleurs, la commune dispose d'un atout touristique qu'est la vallée du Couesnon. Cet espace est bien indiqué grâce à une signalétique bien présente sur l'ensemble du territoire. Malgré tout, les panneaux d'informations mériteraient d'être plus clairs.

Aucune infrastructure ne permet de bien suivre le cours d'eau et de profiter pleinement de la vallée. C'est un manque à combler pour la commune qui pourrait alors créer par exemple un gîte rural. Seule une aire de repos aménagée permet de se détendre au sud de la commune.





#### **2.3.4. LA POPULATION ACTIVE : LES NAVETTES DOMICILE TRAVAIL**

En analysant les navettes "domicile - travail", on constate que :

En 1990 :

- 50% des actifs travaillent à Romazy
- 50% des actifs travaillent à l'extérieur de Romazy.

En 1999:

- 20% des actifs travaillent à Romazy
- 80% des actifs travaillent à l'extérieur de Romazy.

Sur les 97 actifs recensés en 1999, 24 travaillent sur la commune. Le bassin d'emploi est essentiellement rennais mais beaucoup de personnes vont également travailler dans les communes périphériques de Romazy.

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs pour se rendre sur le lieu de travail reste l'automobile.

Il faut préciser que la commune de Romazy est concernée par un arrêté préfectoral d'exploitation de carrières, sur 5 parcelles situées en limite communale avec Vieux-Vy-sur-Couesnon. La commune prendra en compte cette servitude dans son plan de zonage.

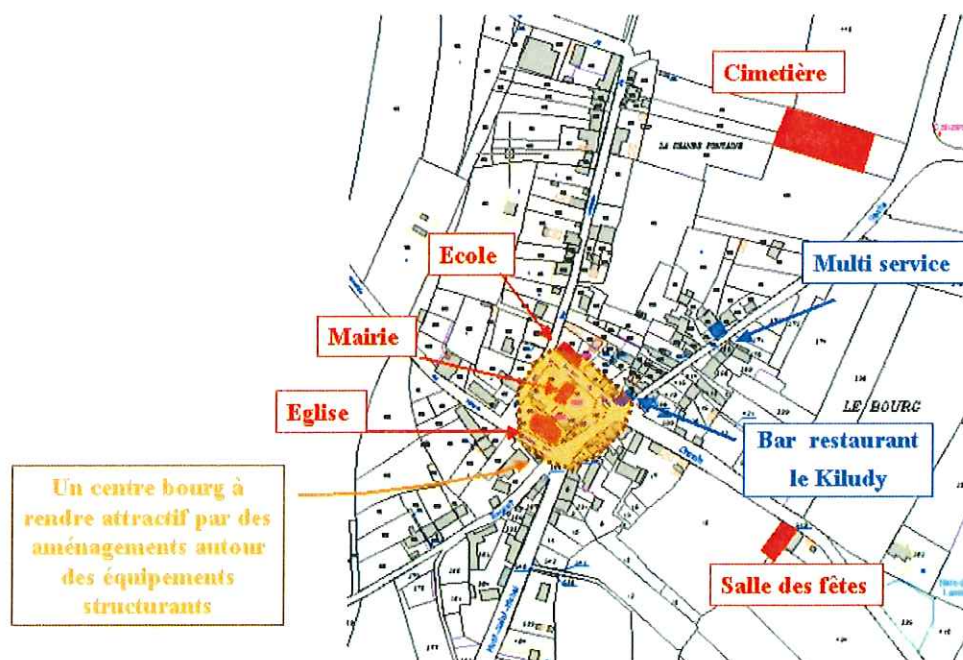
## 2.4. LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

La commune dispose de :

- une mairie
- une école accueillant une classe maternelle en regroupement scolaire avec Rimou et Chauvigné
- une salle des fêtes.



Actuellement, l'école ne peut accueillir que 30 élèves. Face à l'augmentation de la population, la commune devra réfléchir au devenir de son école : la municipalité va procéder à l'agrandissement de la salle de sommeil.



Il est vrai que la commune dispose de peu d'équipements. Les structures sportives (salles de sports, terrains de sports) ou culturelles (salle polyvalente, médiathèque, etc.) sont des équipements importants gérés à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné.

### Réseau d'assainissement

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif de type lagunage depuis 2003. Cet équipement a une capacité de 320 équivalents-habitants et dessert actuellement 70 habitations. Il s'agit d'un système gravitaire.

La station est aujourd'hui à la moitié de sa capacité de traitement. Elle peut encore accueillir les effluents d'environ 70 habitations supplémentaires.

L'étude de zonage d'assainissement réalisée en 1998 a mis en évidence, entre autre, l'aptitude médiocre des sols pour l'assainissement, notamment dans les terrains proches du bourg. L'étude concernant les possibilités d'assainissement individuel est en cours.



### 3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1. LE CADRE NATUREL

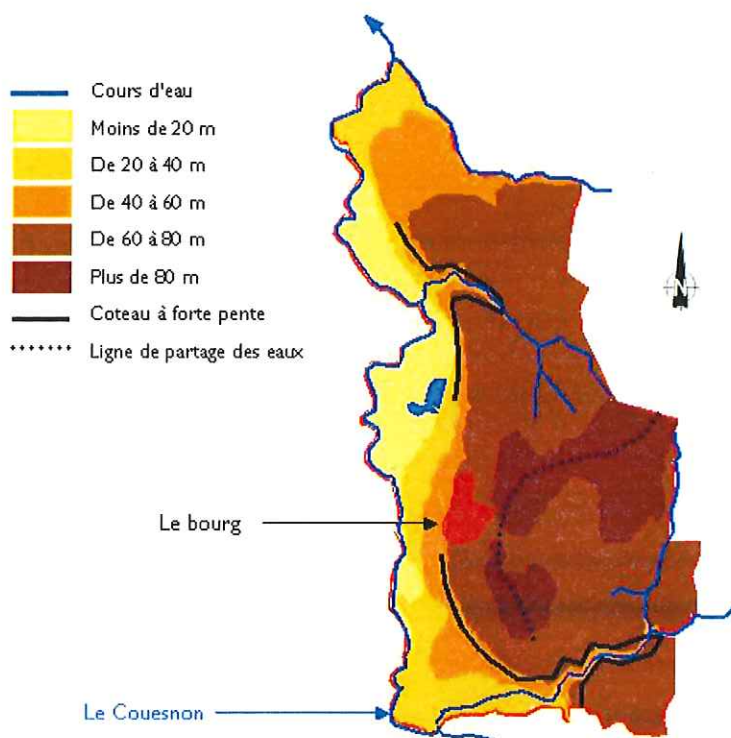
##### 3.1.1. CADRE PHYSIQUE

###### 3.1.1.1. *La topographie*

Romazy est une commune à deux grandes entités topographiques :

- la vallée plane du Couesnon à l'ouest surplombée par le coteau abrupt.
- le plateau qui culmine à 83 m sur toute la partie est de la commune

La plateau est entaillé par deux vallées alimentées par des cours d'eau (vallée du Moulinet au sud et vallée du Mont Bulin au centre). Il s'agit de vallées encaissées aux versants abrupts et dont l'accès est très difficile. La vallée du Couesnon quant à elle, est une vallée plane. Depuis les points hauts du plateau, de belles perspectives permettent des horizons lointains.



Source : Carte IGN 1999

###### 3.1.1.2. *Le réseau hydrographique*

Romazy est parcourue par cinq ruisseaux dont le cours d'eau principal est le Couesnon. Il traverse la commune du sud au nord dans toute sa partie ouest. Il s'agit d'une vallée plane aux coteaux abrupts.

Les autres ruisseaux, plus ou moins pérennes, s'écoulent le plus souvent dans des vallées encaissées et se jettent dans le Couesnon. Il s'agit des ruisseaux de Rinan, du Mont Bulin, des Saulnes et du Moulinet.

###### 3.1.1.3. *La qualité des eaux*

Selon les données du SDAGE Loire-Bretagne, le Couesnon dispose d'une bonne qualité générale de l'eau (classé 1B). Toutefois, il reste sensible aux pollutions par le phosphore et le nitrate puisque sa qualité au regard de ces polluants reste moyenne à mauvaise.

Par ailleurs, l'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine est classé au SDAGE en zone vulnérable aux nitrates.



L'arrêté préfectoral du 29 août 1986 fixe pour le Couesnon un objectif de qualité 1A (qualité très bonne). La commune a entrepris des actions dans ce sens en réalisant un système d'assainissement collectif, ce qui réduit les rejets dans le milieu récepteur.

#### 3.1.1.4. Le climat

Le climat est de type océanique, caractérisé par la fréquence assez élevée des précipitations, la faiblesse des amplitudes saisonnières et la douceur des températures.

Les précipitations sont comprises entre 900 et 1000 mm. Le nombre de jours de précipitation supérieur à 1 mm (pluie qui peut engendrer des ruissellements) est relativement élevé : 134 jours alors que la moyenne nationale est de 120. Ces écarts deviennent d'autant plus importants pour des fortes pluies (> à 10 mm par jour).

#### 3.1.1.5. La géologie

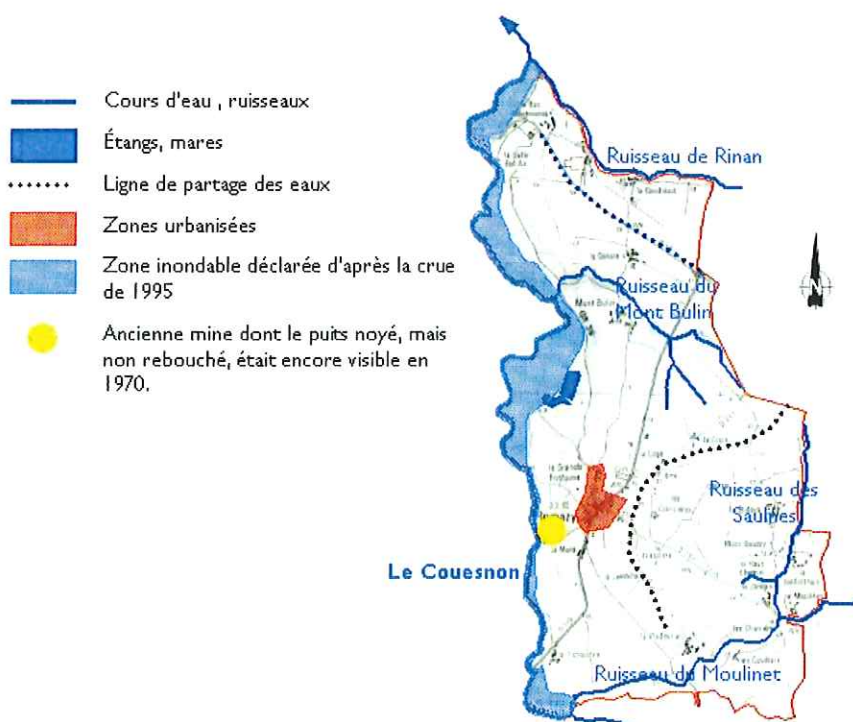
Plusieurs substrats géologiques sont représentés sur le territoire communal. Toute la partie centrale est caractérisée par des schistes et cornéennes, ensemble du Protozoïque supérieur métamorphisés secondairement par les granitoïdes cadomiens.

Ces formations plus récentes sont localisées dans un secteur Sud-est.

Enfin, le long du Couesnon principalement, s'individualisent des alluvions récentes. Elle sont constituées de sables limoneux et de colluvions de fonds de vallons.

### 3.1.2. LES RISQUES NATURELS

La commune de Romazy présente deux risques naturels : le risque d'inondation et le risque mouvement de terrain.



Au regard de l'atlas des zones inondables, le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement du Couesnon. La crue de référence est celle de 1995. Cependant, aucune construction n'est concernée par ce risque inondation.

Le risque mouvement de terrain est lié à la présence « d'une ancienne mine dont le puits noyé, mais non rebouché, était encore visible en 1970 » (extrait du Porter A Connaissance). Celle-ci est située sur la parcelle A 257.

Ce puits est situé au sud-ouest du bourg, en zone naturelle. Aucune construction ne sera autorisée dans ces secteurs.

Pour information, la commune de Vieux-Vy-sur-Couesnon, située en limite sud de Romazy, dispose de carrières sur son territoire. Le Mine de Brais est ainsi concernée par des risques d'effondrement. Une étude a été réalisée en 1995 par le B.R.G.M. afin d'estimer ces risques et une cartographie des secteurs dangereux a été établie. Une parcelle située sur le territoire de Romazy est concernée par ce risque, il s'agit de la parcelle n°224 de la section D.

Celle-ci sera classée en zone naturelle de protection sur le plan de zonage.

### **3.1.3. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES**

La commune est également concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses, principalement ceux transitant par la RD 175.

## **3.2. LES MILIEUX NATURELS**

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes, des études environnementales ont été réalisées sur le territoire du Pays d'Aubigné par le bureau d'études BIOTOPE.

Ces études permettent à la municipalité de disposer d'informations relatives aux milieux naturels sur la commune.

Deux grands ensembles naturels sont répertoriés sur le territoire :

- le Couesnon et ses affluents : ce grand ensemble naturel est constitué pour partie de la rive droite du Couesnon, formant une pente au relief bien marqué et pour partie de petits affluents créant des coulées vertes au milieu d'un plateau cultivé.
- Le ruisseau du Moulinet et le ruisseau des Saules : ce grand ensemble traverse une vallée bocagère aux pentes fortes obligeant à une exploitation agricole extensive sous la forme de prairies. Une partie est également boisée (peuplement feuillus). Enfin, le secteur nord, en tête de bassin et au relief moins abrupt, est cultivé et sans la ripisylve.

Ces ensembles sont intéressants d'une manière générale pour la faune et la flore qui se distinguent de l'espace occupé par l'activité agricole, où la diversité écologique semble moins prégnante.

Il s'agit d'ensembles composés d'un complexe de milieux contigus, faiblement anthropisés : cours d'eau bordés d'une ripisylve, prairies permanentes plus ou moins humides, bosquets et bois ordinaires, étangs et mares, zones de bocage continues, etc.

Ces espaces présentent un intérêt écologique notamment pour les amphibiens qui y trouvent l'ensemble des habitats nécessaires à leur cycle annuel (plans d'eau, ornières, haies et bois). Ils constituent des corridors biologiques, reliés entre eux.

Ces espaces présentent également un intérêt paysager, notamment la vallée du Couesnon et son coteau qui offrent de magnifiques points de vues.

### **3.2.1. LES ZONES HUMIDES**

Selon la loi sur l'eau de 1992, les zones humides se définissent comme « *des 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 hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

La loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen (cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau) inscrit le principe de compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) (art L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire de Romazy est compris dans le périmètre du SAGE du Couesnon, qui n'est pas encore, à ce jour, approuvé. Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic de territoire de la commune, plusieurs zones humides ont été repérées, les élus ont souhaité les répertorier.

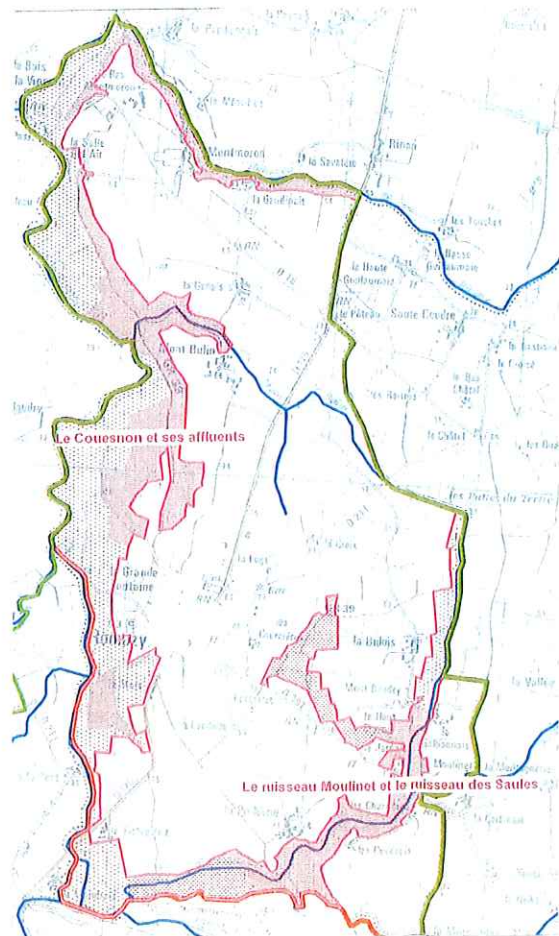


Les données concernant l'intérêt des différentes zones humides sont issues de l'étude « *Inventaires des milieux naturels du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes* » réalisée par le Cabinet BIOTOPE.

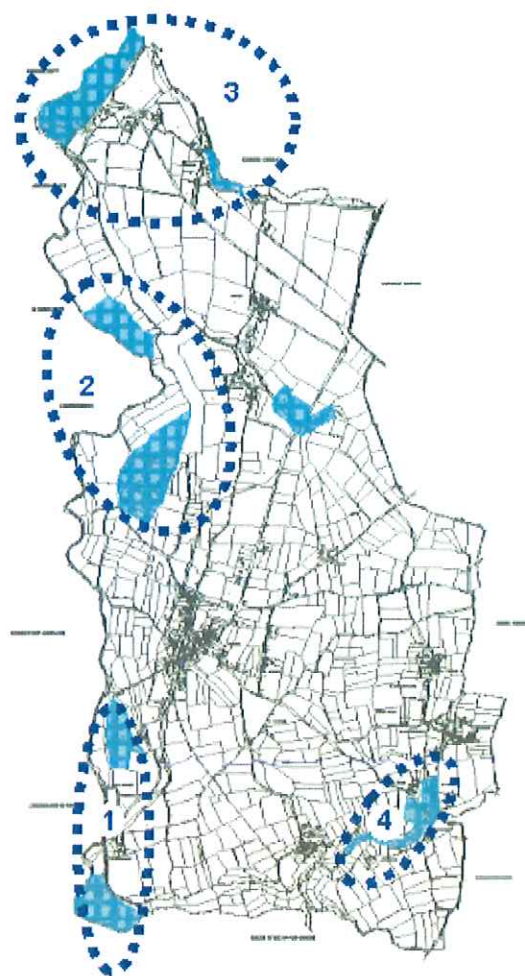
N°	Nom	Localisation	Type de zone	Description
1	La Mare	Ouest du territoire communal – Vallée du Couesnon	Prairies humides et étang	Ensemble de prairies humides, plans d'eau et bois situés à proximité de la rivière du Couesnon.  Site constitué d'une mosaïque de milieux : intérêt floristique plutôt marqué  Intérêt faunistique assez marqué (amphibiens, insectes aquatiques, oiseaux)  Site potentiellement très intéressant pour la faune liée aux zones humides – secteur potentiel de reproduction de ponte d'amphibiens et d'odonates
2	Mont Bulin	Ouest du territoire communal – Vallée du Couesnon	Bois et zones humides	Ensemble formé de bois et zones humides, localisé sur le versant Est ou au fond de la vallée du Couesnon  Intérêt floristique majeur (la flore qu'abrite les différents habitats de la mosaïque est variée)  Secteur intéressant pour un grand nombre de taxons (amphibiens, insectes aquatiques, oiseaux et grands mammifères, etc.).
3	Montmoron	En limite Nord du territoire communal	Vallées et cours d'eau - ripisylve et prairie humide	Ensemble de bois et prairies humides de fond de Vallée – abords du ruisseau de Rinan, affluent du Couesnon  Intérêt floristique et faunistique assez fort du fait de l'existence de mosaïques de milieux  Secteur de reproduction et de ponte des amphibiens
4	Poilevrie	En partie Sud-Est du territoire communal	Bois et prairies plus ou moins humides	Abords du ruisseau le Moulinet – la ripisylve des ruisseaux est presque continue sur ce secteur  Intérêt floristique très fort, lié à la mosaïque de milieux  Intérêt faunistique assez marqué, zone intéressante pour les oiseaux, les amphibiens, les insectes et la grande faune  Zone de reproduction, ponte et hivernage pour les amphibiens









Localisation des Grands Ensembles Naturels de Romazy



Localisation des zones humides



Grands Ensembles Naturels

-  Secteur d'intérêt écologique limité
-  Secteur d'intérêt écologique moyen
-  Secteur d'intérêt écologique fort
-  Limite de commune
-  Réseau hydrographique
-  Limite d'EPCI

Source et cartographie : « Inventaire des Milieux Naturels du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes »  
BIOTOPE – 2004

Fond : IGN

### **3.3. LES PAYSAGES**

La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages traduit une obligation de prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de « paysages identitaires » d'un territoire.

#### **3.3.1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES**

En parcourant le territoire de la commune de Romazy, on distingue des paysages ruraux où la topographie apporte des variantes. Les deux grandes unités paysagères sont :

- le **paysage de plateau bocager** sur l'est de la commune (à plus ou moins large maille).
- le **paysage de la vallée du Couesnon** également caractérisé par un maillage bocager plus ou moins dense.

Romazy présente deux unités paysagères bien distinctes que sont le plateau et la vallée. Mais au sein de ces deux structures paysagères, on distingue des sous-ensembles qui offrent une variété des perceptions visuelles. Cette diversité et cette variété des paysages est un atout pour la commune.

##### **Paysage de plateau**

Romazy est constitué d'un vaste plateau sur sa partie est qui culmine à plus de 80 mètres d'altitude. Les paysages les plus représentés sont des paysages ouverts dits de « labour ». Ces espaces ouverts permettent d'avoir des vues lointaines et de belles perspectives.



Ce plateau est malgré tout entaillé par des vallées alimentées par des ruisseaux plus ou moins pérennes. Il s'agit notamment de la vallée du Moulinet au sud de la commune.



##### **La vallée du Couesnon**

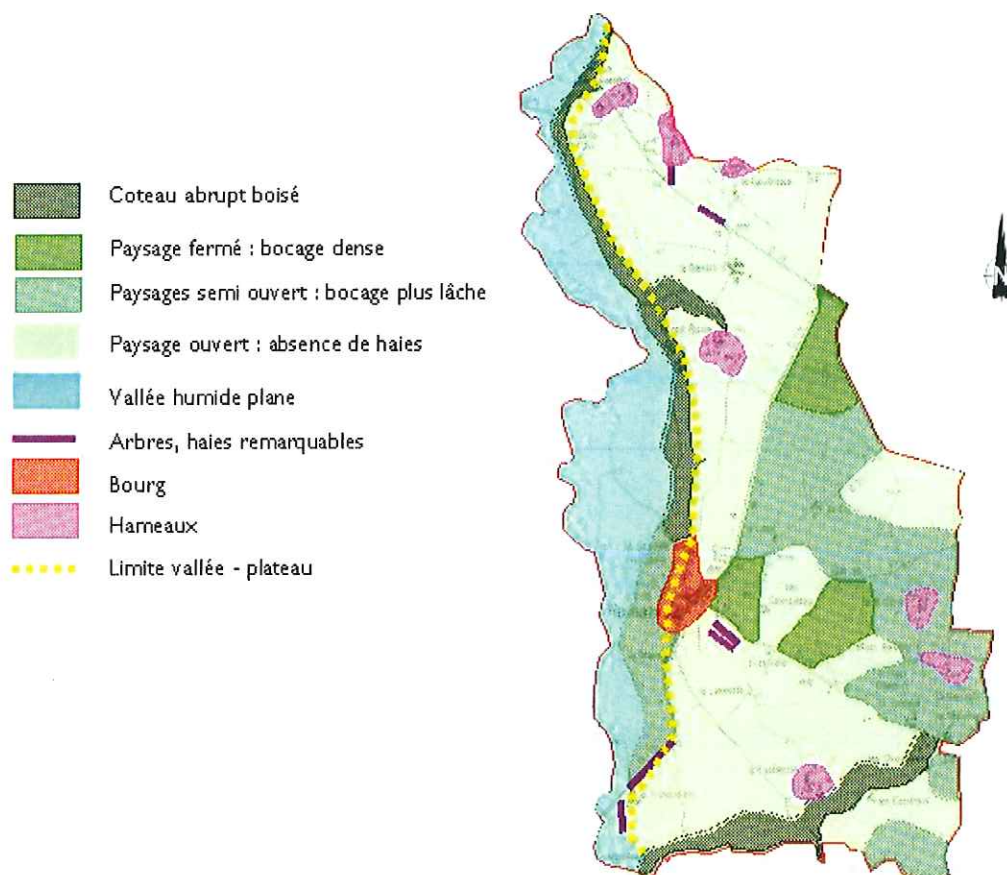
Cette vallée plane constitue un élément fort du paysage de Romazy. Située sur la partie ouest de la commune, elle s'étire du sud au nord du territoire. Elle est surplombée par un coteau abrupt à l'est. Le maillage bocager de la vallée est plus ou moins ouvert, mais tend à être plus lâche au nord de la commune. L'accès au Couesnon se fait par les routes et par le GR 39 : on distingue 5 accès au cours d'eau.



### Coteaux abrupts boisés

Il s'agit des pentes boisées de la vallée du Moulinet et du coteau de la vallée du Couesnon.

Orientés du nord au sud de la commune, sur les coteaux abrupts, on trouve des boisements denses de feuillus (chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, hêtre, frêne, etc.). Le coteau du Couesnon est praticable, traversé par le GR 39, les pentes de la vallées du Moulinet sont quant à elles inaccessible du fait des fortes pentes existantes.



### 3.3.2. LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

La loi sur la « protection et la mise en valeur des paysages » nous permet d'identifier les différentes composantes des paysages, les hiérarchiser pour pouvoir en protéger efficacement les éléments majeurs.

- Quels sont les composantes ou les éléments majeurs des paysages de Romazy ?
- Quelles composantes de l'environnement paysager sont majeures au point où un seul de ces éléments constitutifs des paysages viendrait à disparaître pour que nous ne soyons plus du tout en présence de ces paysages ?

#### Le bocage : élément de la structure paysagère

Le bocage est l'élément vertical perçu, c'est lui qui ouvre ou ferme tour à tour le champ de vision de l'observateur.

Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les



bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique et anti-érosif.

Les haies présentes sur le territoire sont d'essences locales (noisetier, prunellier, sureau, églantier, etc.). Certaines parcelles sont cernées d'arbres de hauts jets (châtaignier, chêne, érable, peuplier, frêne, etc.).

#### Maillage bocager dense

Il s'agit de parcelles où les haies, encore bien entretenues, ferment le paysage. C'est la forme la plus aboutie du bocage breton. Le champ visuel est restreint. Ce type de paysage est présent notamment à l'est du bourg.



#### Maillage bocager semi ouvert

Ce type de maillage est plus aéré et la densité des haies donne un sentiment d'ouverture. Il s'agit de parcelles d'environ 1 hectare dont les haies sont plus ou moins bien entretenues.



#### Maillage bocager très lâche

Ce type de bocage très lâche correspond à des champs ouverts où les haies sont inexistantes. Ce sont de grandes parcelles qui ont parfois fait l'objet d'un aménagement foncier. On retrouve ce type de paysage dans la partie nord du territoire de Romazy.



#### **L'agriculture : élément structurant du paysage**

L'autre composante paysagère est d'ordre économique, il s'agit de l'activité agricole. Elle façonne le paysage de bocage.

La présence des 12 exploitations professionnelles a une incidence sur l'organisation paysagère. Les champs de culture offrent souvent des perspectives plus étendues car les parcelles sont plus grandes. Par soucis de concentration des terres, certaines haies ont été supprimées et offrent des espaces ouverts.

Les parcelles destinées à l'élevage sont quant à elles plus petites et souvent accompagnées de haies bocagères qui font alors office d'enclos pour le bétail.

Par ailleurs, la présence du bâti agricole dans le paysage communal a un impact visuel sur la campagne. En effet, il ne s'agit plus de petits corps de fermes mais de grands bâtiments d'élevage longilignes à caractère industriel qui marquent l'horizon.



Une des particularités de la commune est la présence de vergers même s'ils sont actuellement, pour la plupart, en mauvais état. On les trouve principalement aux abords du bourg (à l'est et au nord).

### **L'organisation urbaine : élément de la perception paysagère**

Sous l'angle paysager, l'organisation urbaine de la commune de Romazy est assez homogène mais elle peut se décliner sous deux aspects. On peut distinguer le bourg et les hameaux.

#### Le bourg

Il est marqué par la traversée de la RD 175, ancienne route de Normandie. Le bâti s'est organisé autour de cet axe structurant. Il s'agit d'un habitat traditionnel aux façades alignées par rapport à la voie. L'aspect du bourg est assez minéral. Cependant, dans les rues adjacentes, on distingue de belles bâtisses dotées d'une qualité architecturale.

L'espace central se caractérise par une diversité de gabarit du bâti : les hauteurs varient entre R+1 ou R+2. L'ensemble est assez homogène hormis l'ancien hôtel, transformé aujourd'hui en logements. Ce bâtiment a une hauteur supérieure à celle des autres constructions du bourg. Son aspect est également en décalage par rapport à l'esthétique du bâti traditionnel. Il constitue une « verrue » dans le paysage urbain.

Les matériaux de construction sont traditionnels : grès, granit et ardoise. Les bâtiments récents ont abandonné la pierre pour des matériaux plus souple qui permettent à la lumière de pénétrer dans les bâtiments.

L'homogénéité du bâti se confirme par le nombre très réduit de nouvelles constructions dans le bourg. Seules quelques nouvelles habitations se sont implantées en entrée nord de Romazy ainsi que dans le hameau « la Grande Fontaine ».





## La RD 175

L'axe Antrain-Rennes est un axe majeur du schéma routier de l'Ille-et-Vilaine. Depuis l'ouverture de l'A 84, cet axe a été déchargé d'une partie de son trafic. Il reste pourtant un axe porteur entre Rennes et le nord-ouest du département. Dans la direction Romazy – Tremblay, les comptages routiers font état d'une diminution du trafic journalier entre 1996 et 2002 (on passe de 7600 à 4100 véhicules / jour).

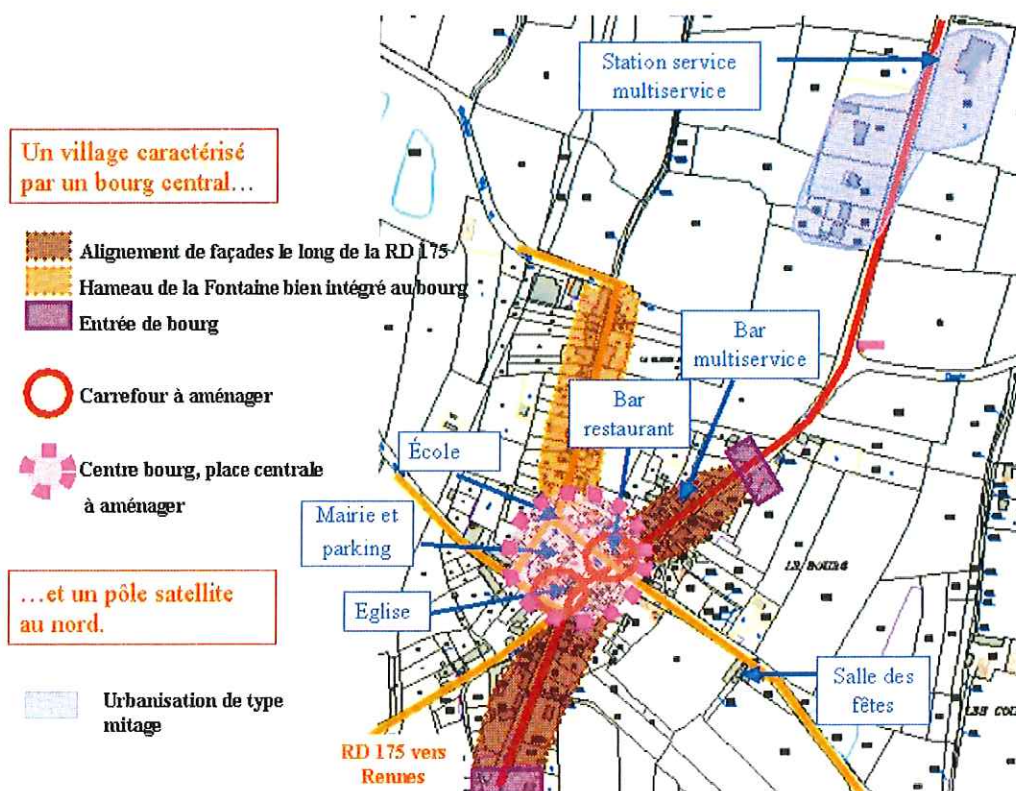
La proportion de 9,5% de poids lourds n'a pas varié selon les estimations.

Dans sa traversée du bourg, la RD 175 conserve son caractère de route départementale. En effet, aucun aménagement ne marque le caractère urbain de la voie alors qu'elle constitue la rue principale du bourg : absence de trottoirs, espace public occupé uniquement par la voiture, aucun aménagement incitant au ralentissement dans le bourg. Vu la densité du bourg, la traversée se fait relativement vite. Elle est dangereuse avec le virage en face de l'église. La vitesse des véhicules accentue l'insécurité routière.

De fait, cet espace est peu sécurisé pour le piéton. Il marque une rupture dans l'organisation urbaine du centre-bourg.

Les entrées de bourg sont moyennement mises en valeur et mériteraient un traitement mieux adapté.

Requalifier cet espace est un enjeu et un besoin pour la commune en terme de fonctionnement urbain et d'image (attractivité de la commune).





### Les hameaux

Romazy ne dispose que de quelques hameaux, tous situés sur le plateau à l'est de la commune. Aucune habitation n'a été répertoriée dans la vallée du Couesnon.

Ces hameaux se caractérisent par un habitat ancien principalement constitué de fermes ou de bâtiments liés à l'activité agricole. Aujourd'hui les nouveaux logements sont essentiellement des réhabilitations ou des restaurations de ces bâtiments. C'est ce phénomène de restauration et de rénovation qui rend les hameaux homogènes dans leur organisation et leur qualité architecturale.

Ils participent à la richesse et au patrimoine bâti de la commune.

Il y a peu de nouvelles constructions dans ces hameaux épars. Toutefois, afin de permettre à de nouvelles populations de s'installer sur le territoire, la commune a autorisé la réalisation de 3-4 logements neufs au lieu-dit « La Croix », bien que celui-ci ne soit pas en continuité du bourg.

### Les vues lointaines et perspectives

La topographie ainsi que l'occupation du sol sont les deux facteurs qui contribuent à l'ouverture plus ou moins large des paysages.

La commune de Romazy est très particulière d'un point de vue topographique puisqu'elle dispose d'un vaste plateau surplombant la vallée du Couesnon par le biais d'un coteau abrupt.

Ces points hauts situés sur le plateau permettent des vues lointaines et des belles perspectives sur plusieurs kilomètres alentours.



### **3.4. LE PATRIMOINE NATUREL, BATI ET ARCHEOLOGIQUE**

#### **3.4.1. LE PATRIMOINE NATUREL**

La commune ne dispose pas de patrimoine naturel particulier : aucune ZNIEFF ou ZICO n'a été recensée sur le territoire communal.

Cependant, elle est dotée de formations boisées concentrées sur les versants des reliefs les plus marqués et les vallées encaissées d'affluents du Couesnon. Ces formations arborées, à base quasi exclusive de feuillus spontanés, ont une valeur tant au plan paysager et des potentialités économiques, que du point de vue de la protection de sols et de la qualité de l'eau.

Ces secteurs boisés se développent de manière continue, créant ainsi des corridors biologiques intéressant la faune sauvage (notamment le grand gibier), qui l'emprunte pour assurer des échanges de population avec les massifs forestiers alentours.

Ces fonctions méritent qu'on y prête attention afin de s'assurer du maintien de cette trame verte.



#### **3.4.2. LE PATRIMOINE BATI**

La commune de Romazy dispose d'un patrimoine bâti de qualité.

L'église St Pierre St Paul (1605, remaniée en 1655 et 1779) est typique, par son architecture, des églises du nord d'Ille-et-Vilaine. Sa tour, son porche latéral, son granit gris-jaune lui donnent beaucoup de charme. La porte d'entrée de la Grande Cour (1716) est également un élément architectural intéressant à conserver.

D'autres bâtiments très caractéristiques peuvent être cités : la façade située en face de la mairie avec ses ouvertures atypiques, les belles longères de la Grande Fontaine, etc.

Dans le bourg mais également dans les hameaux où de multiples opérations particulières de rénovation sont en cours, la qualité architecturale des bâtiments n'est plus à démontrer.





Un recensement préliminaire à l'étude du patrimoine d'Ille-et-Vilaine a été réalisé en 2005 par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Ainsi, sur la commune de Romazy, le bâti de qualité a été répertorié. Les éléments présentés ci-après sont extraits de cette étude.

### **« Les matériaux »**

*La très grande majorité des édifices construits sur la commune utilise le granite comme matériaux de gros oeuvre. Cependant, la maçonnerie d'un faible nombre de bâtiments contient également du grès et du schiste, ces différents matériaux étant le plus souvent mélangés. La mise en oeuvre est relativement homogène, avec des maçonneries de moellon renforcées par des chaînes d'angles et des encadrements de baies en pierre de taille de granite. Aux 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles, les chaînages d'angles sont parfois doubles et se prolongent d'une rangée de pierre de taille supplémentaires à l'intérieur du mur ; ceci peut être observé par exemple sur plusieurs édifices de la Bidois ou à Mont Bulin. Le moellon de granite peut être taillé et appareillé régulièrement, cette mise en oeuvre soignée se généralisant dans la 2<sup>e</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle et au début du 20<sup>e</sup> siècle. ; Si les constructions sont aujourd'hui couvertes en ardoise, le chaume était traditionnellement utilisé jusqu'au milieu du 19<sup>e</sup> siècle.*

### **La typologie**

*L'analyse typologique des édifices permet de mettre en avant plusieurs phénomènes. La plupart des maisons sont implantées dans le village et présentent une architecture normalisée avec une majorité d'édifices à travées régulières. Parmi ce corpus homogène, quelques constructions se signalent par la présence de boutiques au niveau du rez-de-chaussée, plusieurs exemples étant ici particulièrement bien conservés.*

*Les maisons les plus modestes sont des logis à une ou deux pièces, simplement surmontées d'un niveau de comble.*

*La typologie des logis de ferme est majoritairement dominée par le logis dit à fonctions combinées, plusieurs variantes ayant pu être observées sur le territoire de Romazy. Parmi les types identifiés, le logis dit " grenier sur salle / étable " est bien représenté et concerne principalement des édifices des 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles. La salle et l'étable, ouvertes chacune sur l'extérieur par une porte et séparées par une cloison de bois (ferme des Courcières, début 17<sup>e</sup> siècle) ou un mur maçonné, sont surmontées d'un niveau de grenier dans le comble à surcroît. Même si une ferme de la Bidois témoigne d'un exemple daté de 1825, ce type de logis se raréfie au cours du 19<sup>e</sup> siècle, l'étable tendant à s'éloigner de la pièce d'habitation. Certains édifices à fonctions combinées présentent une distribution plus complexe avec deux pièces par niveau. Une ferme construite autour de 1600, toujours à la Bidois, en donne un exemple remarquable avec une salle surmontée d'un grenier et une pièce de dépendance (étable ou cellier) surmontée d'une chambre chauffée.*

*A la fin du 19<sup>e</sup> siècle et au début du 20<sup>e</sup> siècle, le logis de ferme devient à seul usage d'habitation (une ou deux pièces), les dépendances, en particulier celles abritant des animaux, sont construites dans des bâtiments indépendants et plus éloignés.*

### **La chronologie**

*Alors que les maisons du village ont majoritairement été reconstruites au cours de la 2<sup>e</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle suite à un important incendie en 1850, le patrimoine rural de Romazy, essentiellement des fermes, se signale par une relative forte proportion d'édifices antérieurs au 19<sup>e</sup> siècle (près de 40 %), une dizaine d'entre eux ayant été construit avant 1700. »*

### **3.4.3. LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE**

Des vestiges archéologiques ont été recensés sur le territoire communal. On en distingue trois :

- un gisement de surface au Moulin du Pont
- un enclos à la Genais
- un enclos à la Loge

Par ailleurs, le Château du Moulinet est répertorié comme site inscrit au titre du patrimoine naturel à préserver (Cf. art. L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement).



Romazy est également doté d'un patrimoine dit « petit patrimoine bâti » qui correspond aux calvaires, croix ou puits... On en dénombre plusieurs sur l'ensemble du territoire dont ci contre une pompe à eau.



## 4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 4.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

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

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

- accueillir de nouvelles populations,
- s'appuyer sur la capacité des réseaux pour définir l'enveloppe urbaine (gestion économe des ressources),
- réaménager la RD 175 dans sa traversée du bourg,
- garder le caractère rural de Romazy.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Romazy.

#### 1. maîtriser le développement urbain et identifier les nouvelles zones à urbaniser

La commune de Romazy est une commune rurale du nord du pays d'Aubigné, traversée par la RD 175, ancienne route de Normandie.

Auparavant, elle ne possédait aucun document d'urbanisme, l'urbanisation se faisant au coup par coup. On observe une certaine attractivité de la commune, dont la population augmente depuis 1999 (+ 7,6%).

Dans un souci d'utilisation économe de l'espace et des ressources, la municipalité a choisi d'étendre l'urbanisation en confortement du bourg, principalement au sud et à l'est. Aucune extension des hameaux n'est prévue.

L'objectif communal est d'accueillir de nouvelles populations, environ 120 habitants à l'horizon 10 ans, soit un peu plus de 4 constructions par an.

La majeure partie du territoire conserve sa vocation agricole, les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation.

#### 2. améliorer le cadre de vie

Romazy n'est pas qu'un lieu de résidence, c'est également un lieu de vie. Le bourg est marqué par la traversée de la RD 175 qui constitue un élément de rupture dans l'organisation urbaine.

L'arrivée de nouvelles populations sera liée aux possibilités d'installations (terrains à bâtir) mais également aux équipements et au cadre de vie que la commune offre.

Il est donc important que la commune procède à quelques réaménagements (notamment en ce qui concerne la traversée de la RD 175) afin d'embellir et sécuriser le centre-bourg.

#### 3. préserver l'environnement et les espaces naturels

Bien qu'elle souhaite accueillir de nouvelles populations, la commune de Romazy veut conserver son caractère rural.

Elle dispose de richesses naturelles (Vallée du Couesnon mais également vallée du Moulinet ou du Mont Bulin) et patrimoniale (site inscrit du château du Moulinet) ainsi que des haies remarquables qui font son charme. L'activité agricole est encore bien présente même si le nombre d'exploitants diminue.

Le devenir de ces espaces ruraux est une préoccupation de la commune qui souhaite maintenir leur qualité.

## AXE 1 : PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN CONFORTEMENT DU BOURG

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)
<p>La commune de Romazy est une commune qui a connu un certain exode démographique (elle a perdu près de 100 habitants en 13 ans entre 1962 et 1975).</p> <p>Aujourd'hui elle a gagné 20 habitants en quatre ans. Son objectif est d'accueillir de nouvelles populations pour dynamiser le village et faire vivre les commerces.</p> <p>Pour cela elle doit ouvrir des terrains à l'urbanisation.</p> <p>La commune souhaite conforter le bourg. Elle est contrainte dans son développement par le coteau surplombant la vallée du Couesnon situé à l'ouest du bourg. A l'est du bourg, l'urbanisation s'est développée le long de la RD 175 ce qui pose deux problèmes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>celui de la sécurité : les accès se font directement sur la RD 175, route à grande circulation, ce qui n'est pas sans danger,</li> <li>celui du mitage : l'urbanisation linéaire le long des voies de communication est aujourd'hui à éviter dans un souci de gestion économe de l'espace et des ressources.</li> </ul> <p>Par souci de gestion économe des sols et des réseaux et pour assurer une cohérence dans le tissu urbain existant et à venir, les élus ont décidé de localiser ces secteurs de développement en confortement du bâti ancien actuel.</p> <p>De ce fait, la municipalité privilégie la partie Est du bourg comme secteur d'extension afin de densifier l'arrière des fronts bâtis. Un projet de lotissement est actuellement en cours au Sud-est. D'autres secteurs sont définis à l'Est et au Nord-ouest le long de la RD 175. Ces espaces ne sont pas inclus dans la partie actuellement urbanisée de Romazy.</p> <p>A l'origine, le bourg s'est développé de part et d'autre de la RD 175. Romazy peut être considéré comme un « village-rue » car son urbanisation se concentre principalement le long de cette voie.</p> <p>Le parti d'aménagement communal opère ainsi un rééquilibrage du développement urbain. Celui-ci semble cohérent tant dans sa localisation (en continuité du bourg, aucune construction nouvelle n'est admise dans l'espace rural), qu'en terme de superficie ouverte (9,8 hectares dont 2 hectares de zones à urbaniser à court terme).</p> <p>La RD 175 étant classée « route à grande circulation », la commune est concernée par les dispositions de la Loi Barnier retranscrites dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation, sauf exception.</p> <p>Les secteurs concernés par les dispositions de la loi Barnier sont les secteurs 2AU Est et 2AU Ouest.</p> <p>L'urbanisation dans ces espaces permettra à la commune de conforter son cœur de bourg (en le marquant spatialement). Le développement concentrique favorise une consommation raisonnable de terrains.</p> <p>Pour déroger à ces dispositions, le P.L.U. doit justifier et motiver la prescription de règles d'urbanisme qui garantiront une urbanisation de qualité au regard d'un certain nombre de critères.</p>	<p><b>Equilibre entre développement urbain maîtrise et développement de l'espace rural</b></p> <p><b>Lutte contre l'étalement urbain</b></p> <p><b>Utilisation économe des espaces urbains</b></p> <p><b>Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'habitat</b></p>



Une étude a été réalisée afin d'exposer le parti d'aménagement de ces secteurs. Elle est annexée au présent P.L.U.

En cohérence avec les dispositions du PLH, la commune de Romazy va procéder à la création de 3 nouveaux logements sociaux. Ceux-ci seront situés en continuité du bourg, non loin de la salle des fêtes.

Ces logements seront réalisés sur un terrain communal c'est pourquoi il n'a pas été défini d'emplacement précis sur le plan de zonage. A l'heure actuelle, les élus n'ont pas défini le programme de logements qui sera réalisé.

Pour le moment, les élus n'ont pas établi précisément les modalités de réalisation de ces logements (typologie, taille, etc.).

Dans un souci de gestion économe des ressources la commune a choisi de ne pas permettre l'implantation de constructions nouvelles dans les hameaux. Toutefois, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension seront autorisés dans ces secteurs.

<b>AXE 2 : REAMENAGER LE CENTRE-BOURG, NOTAMMENT LA TRAVERSEE DE LA RD 175 AFIN D'AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)</b>
<p>L'organisation actuelle du bourg présente quelques disfonctionnements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une route à grande circulation non sécurisée fait office de rue principale,</li> <li>• des espaces de stationnement insuffisants et mal organisés.</li> </ul> <p>La RD 175, ancienne route de Normandie, relie Rennes au Mont St Michel. Depuis l'ouverture de l'A 84 (reliant Rennes à Caen), le trafic a diminué sur la RD 175. La traversée de Romazy reste toutefois empruntée, notamment par les poids lourds.</p> <p>Ce trafic occasionne quelques problèmes, notamment en terme de sécurité : la vitesse des voitures, qu'aucun aménagement ne ralentit et l'absence d'espaces pour piétons n'invitent pas à l'appropriation de cette voie. De plus cette voie très empruntée ne donne pas une image très attractive de la commune.</p> <p>Le développement urbain prévu par la commune se situera à l'est de la RD 175 tandis que les commerces et équipements se localisent à l'ouest de cette voie. Il est important alors, pour créer une continuité entre le bourg ancien et les nouveaux quartiers que la route départementale ne constitue pas un élément de rupture.</p> <p>Il est nécessaire de la réaménager, en sécurisant les déplacements piétons et de lui redonner un caractère urbain, afin de réduire la vitesse dans le bourg. Un réaménagement de la voie (qui doit aller de pair avec une réflexion sur les espaces de stationnement) participera à l'embellissement du bourg et le rendra plus attractif.</p> <p>Ainsi, la réalisation de chemins piétons (en accompagnement ou non de la voirie à créer) est fortement recommandée dans les futurs secteurs de développement. Ces chemins permettront de rejoindre les équipements et commerces de la commune en sécurité.</p> <p>L'arrivée d'une nouvelle population, laisse présager d'une augmentation du nombre d'enfants. La commune s'interroge sur l'adaptation de la capacité actuelle de l'école (en RPI avec Rimou et Chauvigné) et sur un éventuel transfert ou agrandissement. Aujourd'hui la commune n'a aucun projet précis par rapport à cette problématique.</p> <p>Une réfection de la cantine va être réalisée et la capacité d'accueil de l'école va être augmentée (notamment par l'agrandissement de la salle de sommeil). Les autres équipements nécessaires et utiles à la population (équipements sportifs, culturels) seront gérés à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné.</p> <p>Le cimetière nécessite également un agrandissement, il sera matérialisé par un emplacement réservé sur le plan de zonage. Un espace de stationnement à proximité de celui-ci est également prévu.</p>	<p>Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'équipements publics</p>



<b>AXE 3 : PRESERVER LES ESPACES COMMUNAUX PRESENTANT UN INTERET ENVIRONNEMENTAL ET CEUX AFFECTES A L'ACTIVITE AGRICOLE TOUT EN MAINTENANT UN TISSU RURAL DYNAMIQUE</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)</b>
<p>Le projet d'aménagement et de développement durable affiche clairement la prise en compte du patrimoine naturel, bâti, et de la vocation agricole du territoire comme un de ses objectifs.</p> <p>En 2000, l'activité agricole occupe plus de 80% du territoire communal et 17,9% des actifs. En 2004, il ne reste que 12 sièges d'exploitations professionnels en activité (17 en 2000) dont cinq vont cesser prochainement leur activité. La politique communale vise à protéger les sièges d'exploitations toujours en activité dont la cessation n'est pas prévue dans les 5-7 années à venir.</p> <p>Il est important pour la commune de favoriser le dynamisme du territoire rural tout en permettant le maintien dans de bonnes conditions de l'activité agricole.</p> <p>La répartition de l'habitat est traditionnelle des régions de bocage : du bâti isolé, quelques petits hameaux (qui ont perdu pour certains leur vocation agricole originelle). Les constructions réalisées en dehors du bourg et non liées à l'activité agricole seront classées en secteur Na afin de permettre leur évolution.</p> <p>La commune dispose également d'espaces naturels remarquables d'un point de vue environnemental ou paysager (vallée et coteau surplombant le Couesnon principalement associés à un réseau hydrographique développé, etc.) mais qui peuvent également présenter des risques (inondation notamment). Elle souhaite préserver ces espaces de l'urbanisation.</p> <p>Les espaces naturels sensibles et les espaces agricoles de valeur se verront préservés au travers d'un classement en zone A (agricole) et N (naturelle) dans le PLU.</p>	<p><b>Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés aux activités agricoles</b></p> <p><b>Préservation de la qualité des écosystèmes, des milieux, la prévention des risques naturels prévisibles</b></p> <p><b>Sauvegarde du patrimoine bâti</b></p>

## 4.2. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

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

### ❖ Les zones urbaines (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Maitriser le développement du bourg : densification du bourg	<p>Création d'une <u>zone U</u> (urbaine)</p> <p>La zone urbaine recouvre les secteurs déjà urbanisés du centre-bourg de Romazy. Les réseaux existants (voirie, AEP, assainissement collectif) permettent l'accueil immédiat de constructions nouvelles. Afin de limiter l'étalement urbain le long de la RD 175 (axe classé à grande circulation), une coupure urbaine a été conservée entre le bourg et le petit secteur situé au nord qui comprend quelques constructions dont la station service TOTAL.</p> <p>Ce secteur, composé de trois habitations et de la station service, n'a pas été classé en zone urbaine. En effet, il présente plutôt un caractère naturel, éloigné du bourg, ne comprenant que quelques constructions. D'autre part, il se situe dans la bande inconstructible des 75 mètres entourant la RD 175 ; ce secteur n'est pas intégré dans la « partie actuellement urbanisée » de la commune.</p> <p>Quelques terrains sont encore non bâtis dans le bourg et permettraient d'accueillir des constructions supplémentaires.</p> <p>La parcelle n°411 de la section est également classée en zone urbaine. Située à l'arrière d'un front bâti, à proximité du futur lotissement, elle ne semble plus être concernée par les dispositions de la loi Barnier du fait de cette configuration.</p> <p>Une partie de la zone urbaine n'est pas desservie par le réseau de collecte des eaux usées : il s'agit des constructions situées en extrémité sud du boug. Compte-tenu du sens de la pente, le raccordement de ces secteurs entraînerait un surcoût pour la collectivité qui serait injustifié.</p>

### ❖ Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

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

- Zones à urbaniser à court ou moyen terme (zone 1AU):  
Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existant à la périphérie immédiate de la zone est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone AU constructible).
- Zones à urbaniser à long terme (zone 2AU) :  
Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'est pas suffisante pour accueillir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.



La station d'épuration, d'une capacité nominale de 320 Eh, dispose aujourd'hui de la marge suffisante pour accueillir de nouveaux effluents liés au développement urbain : on compte 70 branchements (soit environ 170 Eh). Il reste une marge de fonctionnement de l'ordre de 150 Eh.

Tous les secteurs de développement seront raccordés à la station d'épuration.

L'étude L.111-1-4 réalisée sur les secteurs à urbaniser à long terme (2AU Est et 2AU Ouest) prévoit, de façon indicative, la réalisation d'environ 50 parcelles sur 7,7 hectares. Cette densité peut apparaître faible. Il faut tenir compte du fait que, d'une part, l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres en secteur 2AU Ouest n'a pas été levée ; le parti d'aménagement est de préserver cet espace non construit pour maintenir les vues sur la vallée du Couesnon, et d'autre part la superficie du cimetière est comptabilisée dans le calcul de l'aire de la zone.

Ainsi, le secteur 2AU Ouest présente une superficie effectivement constructible de 1,5 hectares.

En secteur 2AU Est, une marge de recul inconstructible de 25 mètres a été conservée le long de la RD 211 et d'une partie de la RD 175. Par ailleurs, la superficie de la propriété située en milieu de secteur est comptabilisée dans l'aire d'accueil alors que ces terrains ne seront vraisemblablement pas construits (le verger existant est à préserver en espace vert dans l'Orientation d'Aménagement définie sur le secteur).

Ainsi, le secteur 2AU Est présente une superficie effectivement constructible de 4 hectares.

Les secteurs à urbaniser à long terme disposent de 5,5 hectares pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Le schéma d'aménagement défini dans l'étude L.111-1-4 prévoit la réalisation d'aires de jeux, d'espaces publics ou d'espaces verts qui occuperaient environ 8000 m<sup>2</sup>. Si l'on comptabilise la voirie à créer (comprenant des chemins piétons), occupant environ 10% de l'espace, il ne reste que 4,2 hectares destinés à la construction. Près d'une cinquantaine de logements pourront être réalisés.

Un lotissement sera aménagé en secteur 1AU au sud du bourg.

La densité des constructions n'est pas précisée dans le document, toutefois, il est prévu d'avoir une densité plus importante près des constructions anciennes du bourg (dans les secteurs 2AU Est et Ouest).

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p align="center"><b>Maîtriser le développement du bourg : densification du bourg</b></p>	<p>Création de <u>zone 1AU</u> (à urbaniser)</p> <p>Un secteur a été défini pour recevoir l'urbanisation future, dans le prolongement de la zone urbaine, en arrière des fronts bâtis : il est situé au Sud-Est du bourg, sur les parcelles n°12, 13, 23, 26, 27, 28, de la section D,</p> <p>Le principe d'aménagement est de densifier le bourg et de concentrer l'urbanisation nouvelle auprès de celui-ci dans un souci de gestion économe des ressources et de limitation de l'étalement urbain.</p> <p>La desserte en équipements étant suffisante en limite de zone pour desservir toute la zone, ce secteur a été classé en 1AU.</p> <p>La limite de la zone s'appuie sur les limites de l'urbanisation.</p> <p>Ce secteur à urbaniser est situé dans un secteur de moindre enjeu agricole ou paysager afin d'éviter des conflits d'usage.</p>

	<p><b>Création de <u>zones 2AU</u> (à urbaniser à long terme)</b></p> <p>Deux secteurs ont été délimités pour accueillir une urbanisation à plus long terme. Le premier secteur (2AU Ouest) est situé à l'Ouest du bourg sur les parcelles n° 143, 455, 456, 152, 153, 154 (en partie), 136, 137, 338, 332, 331, 128 de la section cadastrale A ; son niveau d'équipement ne permet pas actuellement son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>En effet, l'accès actuel à cette zone n'est possible que par la rue de la Grande Fontaine (voie communale n°8) et par la RD 175. La voie communale n°8 possède des caractéristiques ne lui permettant pas de supporter l'ensemble du trafic routier lié au nouveau secteur urbain et les accès directs sur la RD 175 sont dangereux donc interdits dans ce secteur.</p> <p>L'accès à ce secteur se fera par une voie principale à créer le long du cimetière (emplacement réservé inscrit sur le plan de zonage). Celle-ci se greffera sur la RD 175 au niveau du carrefour avec la RD 211. L'aménagement du carrefour et de l'accès au secteur 2AU Ouest sera étudié avec le Conseil Général. La visibilité en sortant du cimetière est quasi-nulle (principalement en direction du Sud). Une voie secondaire de desserte ponctuelle sera réalisée (jonction avec la rue de la Fontaine) et permettra de mailler le secteur.</p> <p>La commune souhaiterait qu'un réaménagement de ce carrefour, qui à terme sera « l'entrée » de bourg Nord de Romazy, soit réalisé. Cet aménagement est obligatoire pour sécuriser l'accès au secteur 2AU. Dans cette optique, elle a inscrit deux emplacements réservés dans son Plan Local d'Urbanisme sur une partie des parcelles n°72 et 379 de la section C (de part et d'autre de la RD 211).</p> <p>Tant que ces travaux ne seront pas réalisés, la voie d'accès à la zone 2AU Ouest ne pourra être créée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera possible qu'une fois ces travaux effectués.</p> <p>Un deuxième secteur est localisé à l'Est du bourg au nord de la RD 397 sur les parcelles n°357, 358, 359, 360, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 381, 382, 412, 421, 422, 553, 554, 555, 556 de la section C.</p> <p>Ces deux zones à urbaniser sont concernées par les dispositions de la Loi Barnier liées à la RD 175. Une étude permettant de déroger au principe d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres a été réalisée (étude L.111-1-4). Les prescriptions en matière de sécurité routière, d'architecture, de paysage et d'urbanisme sont intégrées au P.L.U. dans le règlement et les orientations particulières d'aménagement. L'étude L.111-1-4 (validée par les services de l'état) est annexée au présent P.L.U.</p> <p>Concernant la limite Nord de développement de l'urbanisation autour du bourg, celle-ci s'appuie sur des limites naturelles (présence de haies à l'Est) et physiques (voies de communication – cimetière à l'Ouest). En effet, la parcelle n 448, située au Nord du cimetière, en extension du bourg n'est pas incluse dans le secteur 2AU Ouest, du fait notamment des vues que cette parcelle offre sur la vallée du Couesnon et qu'il est important de préserver. Cette parcelle se situe au delà d'une limite évidente de l'urbanisation.</p>
--	--

**La commune instaure le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines (U) et à Urbaniser (AU).**

#### ❖ Les zones agricoles (A)

Romazy est une commune rurale dont l'activité principale reste l'activité agricole. Cette activité connaît une certaine déprise sur le territoire (12 sièges d'exploitation professionnels en activité en 2006 dont 5 environ vont cesser prochainement, 80% du territoire communal est consacré à l'agriculture).

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger dans la mesure du possible les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone A (agricole) la majeure partie de son territoire ainsi que les sièges d'exploitation considérés comme pérennes.



Néanmoins, cinq sièges ont été préférentiellement classés en zone naturelle du fait de la prochaine cessation d'activité des exploitants, de l'impossibilité de mise aux normes des bâtiments (lorsque cela s'avère nécessaire) ou de la non reprise du siège d'exploitation par un jeune agriculteur.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Conserver la diversité paysagère et le caractère rural de Romazy</b></p>	<p>Création d'une <u>zone A</u> (agricole)</p> <p>La majeure partie du territoire communal est classée en zone A, ainsi que la plupart des sièges d'exploitations encore en activité, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole.</p> <p>En effet, peuvent être classés en zone agricole <u>les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</u></p> <p>Cette zone est une zone entièrement dédiée à l'activité agricole.</p> <p>La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les changements de destination des bâtiments existants, sous réserve que leur affectation future soit liée à l'activité de l'exploitation).</p>

#### ❖ Les zones naturelles (N)

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

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

Le patrimoine naturel de la commune (espaces boisés, espaces humides avec les différentes vallées qui traversent le territoire et principalement la Vallée du Couesnon, haies, etc.) est relativement important et de qualité. C'est un atout pour la commune qui souhaite préserver ce potentiel afin de conserver la qualité de son cadre de vie.

Des zones naturelles ont été définies englobant ces espaces et montrant ainsi la volonté communale de protection de ces secteurs.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont définis et permettent la réalisation de changement de destination, d'extension du bâti existant ou de rénovation en milieu rural, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. La municipalité a choisi d'interdire les constructions nouvelles dans ces secteurs (le développement de l'urbanisation est concentré autour du bourg).

De plus, la commune prend en compte l'activité existante d'une carrière dont le périmètre d'exploitation concerne les communes de Romazy et Vieux-Vy-sur-Couesnon. Le périmètre d'extraction est uniquement sur Vieux-Vy-sur-Couesnon. Les parcelles situées sur Romazy sont soit remises en état, soit utilisées à des fins uniques de stockage.

Trois types de zones naturelles ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement de la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Arrêté préfectoral d'exploitation de carrière	<p>Création d'un <u>secteur Nc</u> (naturel de carrière)</p> <p>La création de ce secteur ne résulte pas d'un axe de développement défini dans le P.A.D.D. mais de l'obligation faite à la commune de prendre en compte l'activité existante d'exploitation de carrière présente sur la commune voisine et dont le périmètre d'exploitation déborde sur des terrains communaux.</p> <p>Il existe en effet un arrêté préfectoral qui autorise l'exploitation du site jusqu'en 2030.</p> <p>Deux parcelles sont classées en Nc ; il s'agit de deux parcelles utilisées uniquement pour du stockage.</p> <p>L'arrêté préfectoral définit clairement l'utilisation des parcelles liées à la carrière et située sur Romazy.</p> <p>Les trois autres parcelles concernées doivent faire l'objet d'une remise en état. Celle-ci étant faite, les élus ont choisi de les classer en NPa.</p>
Poursuivre l'amélioration du cadre de vie en préservant l'environnement et les espaces naturels	<p>Création d'une <u>zone NPa</u> (naturelle de protection).</p> <p>Cette zone comprend <u>la vallée du Couesnon</u>, notamment sa plaine d'expansion des crues. La zone inondable du Couesnon est matérialisée sur le plan de zonage par un figuré particulier.</p> <p>La zone NPa comprend également <u>les abords des ruisseaux</u> de Rinan, Mont Bulin, Moulinet et Saules ainsi que <u>les zones humides</u> repérées sur le territoire communal. Sa délimitation s'appuie sur les Grands Ensembles Naturels et les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique définis lors de l'inventaire des milieux naturels du SCOT du Pays de Rennes. Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des milieux et des risques existants.</p> <p>Ainsi en secteur NPa, toutes les constructions sont interdites hormis celles nécessaires à l'entretien ou à la gestion du site. La protection des zones humides est assurée par une réglementation spécifique (dispositions générales du règlement).</p> <p>Trois parcelles situées dans le périmètre d'exploitation de la carrière de Vieux-Vy-sur-Couesnon sont classées en NPa du fait de leur caractère naturel (elles ont été remises en état conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral) et des enjeux de protection sur la vallée du Moulinet précisé dans les dispositions du SCOT. Ainsi, ce classement en zone naturelle de protection n'est pas de nature à remettre en cause l'activité actuelle puisque les trois parcelles n'avaient pas de vocation.</p> <p>Toutefois ce classement en NPa hypothèque la possibilité d'exploiter ces parcelles une fois l'autorisation actuelle terminée (2030).</p>
Conserver les caractéristiques rurales de la commune et valoriser le patrimoine architectural et urbain	<p>Création d'un <u>secteur Na</u> (naturel de hameau)</p> <p>Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions nouvelles sont interdites mais le changement de destination de bâtiments existants (d'intérêt architectural), l'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes contiguës ou non au bâtiment principal sera possible.</p> <p>L'organisation du bâti sur le territoire est issu du bocage, il se répartit entre le bourg et les hameaux. On trouve ça et là quelques constructions isolées mais celles-ci sont plutôt rares.</p> <p>Au départ lié à l'activité agricole, la plupart de ce bâti a perdu cette vocation et est destiné à la résidence de non-agriculteurs. Tous les bâtiments dont la</p>



vocation n'est pas liée à l'activité agricole sont classés en secteur Na afin de permettre leur évolution.

Cinq sièges d'exploitation, dont l'activité va cesser, sont classés en secteur Na afin de ne pas compromettre leur évolution : il s'agit des sièges situés à « Mont Bulin », à « La Gaudinais », à « Montmoron », au « Bas Montmoron » et à « La Salle ».

Ceux-ci disposent d'un zonage Na pour les raisons suivantes :

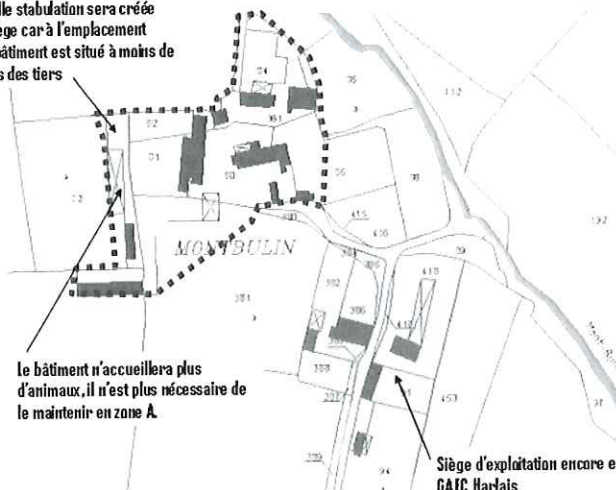
- retraite du chef d'exploitation dans moins de 5 ans,
- pas de repreneur connu,
- dimension économique insuffisante,
- mises aux normes non faites (pas de travaux ni de démarches engagées dans ce sens).

Au lieu-dit « Mont Bulin », il reste un siège encore en activité (GAEC Harlais), qui possède un bâtiment à proximité d'un autre siège qui vient de cesser son activité. Ce bâtiment, qui accueille des animaux, est classé en Na du fait que les exploitants vont prochainement réaliser une nouvelle stabulation à proximité de leur siège. En effet, dans sa localisation actuelle, la stabulation est située à moins de 100 mètres des tiers.

Le bâtiment classé en Na va bientôt perdre sa vocation, le GAEC souhaitant regrouper les bâtiments nécessaires à son activité près de son siège. Ainsi le bâtiment reste classé en Na.

Bâtiment anciennement utilisé par le GAEC pour accueillir des animaux.

Une nouvelle stabulation sera créée près du siège car à l'emplacement actuel, le bâtiment est situé à moins de 100 mètres des tiers



le bâtiment n'accueillera plus d'animaux, il n'est plus nécessaire de le maintenir en zone A.

Siège d'exploitation encore en activité : GAEC Harlais

Des secteurs Na présentent une enveloppe parfois importante au regard du bâti présent. Il s'agit notamment des secteurs Na de « Haut Montmoron », de « La Frassière » et du « Haut Chemin ». Cela correspond à des remarques faites lors de l'enquête publique que les élus ont choisi de suivre et qui demandent l'intégration des jardins privés liés aux habitations dans l'enveloppe des zones Na. Pour le hameau de « La Frassière », il s'agit de prendre en compte la parcelle utilisée pour la mise en place de l'assainissement autonome lié à une habitation.

Par ailleurs, le secteur situé au nord du bourg, autour de la station TOTAL, a été classé également en Na. Considérant qu'il n'y a que 4 constructions, qu'elles se situent hors du bourg et qu'elles sont incluses dans la bande des 75 mètres (loi Barnier), il semblait difficile de justifier du caractère urbain de ce secteur.

On compte ainsi plus d'une vingtaine de secteurs Na sur la commune.

La vocation de ces secteurs étant résidentielle, toute construction nouvelle à usage agricole est interdite.

### ❖ Les Espaces Boisés Classés à Conserver

Les élus ont choisi de protéger la plupart des entités boisées présentes sur le territoire communal. Celles-ci se situent principalement dans les vallées (Mont Bulin, Rinan, Moulinet, coteau de la vallée du Couesnon, etc.). Certains petits boisements existants (peupleraie) n'ont pas été protégés car ils ne présentaient pas un intérêt écologique ou environnemental.

Ainsi, 31 hectares de boisements seront classés. Le classement en Espace Boisé Classé à Conserver implique que :

- toute opération de défrichement est interdite. Elle nécessite une révision du P.L.U. pour retirer le classement des sols en EBC,
- toutes coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité administrative sauf trois exceptions :
  - les coupes entrant dans le cadre de catégories définies par arrêté préfectoral (ex : arbres dangereux, chablis et bois morts),
  - dans les forêts privées, les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée par le Centre Régional de la Propriété Forestière,
  - dans les forêts appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, les coupes entrant dans le cadre d'un document de gestion forestière.

### ❖ Les Emplacements Réservés

La commune a créé 6 emplacements réservés pour création de voirie (afin de desservir les zones à urbaniser), de stationnement (à proximité du cimetière) et de sentiers piétonniers (pour favoriser les déplacements entre les nouveaux secteurs urbains et le bourg).

Tous ces emplacements sont situés dans le bourg.

### ❖ La zone inondable

La commune de Romazy est concernée par le risque inondation lié au Couesnon. La zone inondable de cette rivière est identifiée sur le plan de zonage par le biais d'un figuré particulier dont les limites correspondent à la limite des Plus Hautes Eaux Connues.

En l'absence de P.P.R.I. aucune réglementation particulière n'a valeur de servitude et ne s'impose à la réglementation du P.L.U.. Le règlement écrit précise, dans ses dispositions générales, ce qu'il est possible ou pas de faire dans ce secteur.

### ❖ Les éléments du paysage à préserver ou à créer

Des haies intéressantes ont été repérées lors de l'étude L.111-1-4 à proximité du bourg. Par ailleurs, dans la définition des Orientations d'Aménagement, des haies à créer sont figurées sur les schémas.

Les haies à créer ou à conserver, repérées dans l'Orientations d'Aménagement et inscrites au plan de zonage seront protégées au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à protéger).

De même, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui précise que la commune souhaite maintenir les paysages de bocage, les haies significatives du territoire rural seront préservées au titre de la Loi Paysage, pour leur rôle hydraulique ou paysager.



## **SUPERFICIE DES ZONES**

<b>ZONES DU P.L.U.</b>	
<b>Nom de la zone</b>	<b>Superficie</b>
U	11,5 hectares
<i>Total zone urbaine</i>	<i>11,5 hectares</i>
1AU	2,1 hectares
2AU	7,7 hectares
<i>Total zone à urbaniser</i>	<i>9,8 hectares</i>
Na	15,8 hectares
NPa	229,4 hectares
<i>Total zone naturelle</i>	<i>245,2 hectares</i>
A	451,9 hectares
<i>Total zone agricole</i>	<i>451,5 hectares</i>
<b><i>SUPERFICIE TOTALE</i></b>	<b><i>718 hectares</i></b>

Les possibilités d'accueil définies par la municipalité lui permettront d'atteindre les objectifs de population qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

## **SUPERFICIE DES ZONES**

<b>ZONES DU P.L.U.</b>	
<b>Nom de la zone</b>	<b>Superficie</b>
U	11,5 hectares
<i>Total zone urbaine</i>	<i>11,5 hectares</i>
1AU	2,1 hectares
2AU	7,7 hectares
<i>Total zone à urbaniser</i>	<i>9,8 hectares</i>
Na	15,8 hectares
NPa	229,4 hectares
<i>Total zone naturelle</i>	<i>245,2 hectares</i>
A	451,9 hectares
<i>Total zone agricole</i>	<i>451,5 hectares</i>
<b><i>SUPERFICIE TOTALE</i></b>	<b><i>718 hectares</i></b>

Les possibilités d'accueil définies par la municipalité lui permettront d'atteindre les objectifs de population qu'elle s'est fixée pour les années à venir.



#### **4.3. CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL**

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

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

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

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

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

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

**Les articles 1 et 2** définissent ce que l'on peut ou pas construire dans chaque zone. La mixité des fonctions est encouragée par la loi SRU, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser, sous réserve d'une compatibilité entre les activités et l'habitat.

Les zones A (agricoles) sont exclusivement réservées à l'agriculture puisque dans ces zones, seules sont autorisées « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.* »

En zone naturelle, plusieurs secteurs ont été définis en fonction des besoins de protection de ces espaces. Aucune construction nouvelle n'est autorisée pour conserver le caractère naturel et la richesse de ces milieux, hormis dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (secteur Na) où les extensions (considérées comme des constructions) sont autorisées, ainsi que les changements de destination et les rénovations.

**Les articles 3 et 4** définissent les conditions de desserte des constructions. Dans les secteurs et zones où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'eau potable,
- disposer d'un accès sur voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil),
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique,
- avoir un dispositif d'évacuation des eaux usées, qu'il s'agisse d'un réseau de collectif ou d'une installation individuelle conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones à urbaniser, la construction n'est possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisés.

En matière d'assainissement, dans le bourg, les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement sauf dans certains secteurs où les contraintes topographiques entraîneraient la mise en place de dispositifs conséquents (poste de refoulement). Pour ces cas particuliers, les installations individuelles sont autorisées.

**L'article 5** précise la superficie minimale des terrains. Cet article n'est pas réglementé dans le P.L.U. de Romazy.

**Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14** définissent l'implantation, le volume et l'aspect des constructions. C'est au travers de ces articles qu'il est possible de définir un paysage urbain. L'article 14 (coefficient d'occupation des sols) n'est pas réglementé. Les dispositions de ces articles sont précisées dans les tableaux ci-après, en distinguant les zones urbaines (U et AU) des zones rurales (A et N).

<p><b>Article 11</b></p>	<p><u>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p><b>En zone U :</b> Le matériau de couverture de la construction sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.</p> <p><b>En zone 1AU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades respecteront le caractère des constructions proches.</li> <li>- Les couleurs : Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris pour les façades, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). Les enduits de finition devront présenter des couleurs autres que des blancs.</li> <li>- Toiture : Le matériau de couverture de la construction sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.</li> <li>- Clôtures sur rue :</li> </ul> <p>Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Seuls seront autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>2</sup> mélangées),</li> <li>- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.</li> </ul> <p>Des dispositions différentes seront admises dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.</p>	<p>Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti</p> <p>Limitier l'impact de ces constructions dans le paysage</p> <p>Créer un paysage urbain de qualité</p> <p>Permettre la réalisation de nouvelles formes de constructions respectueuses de leur environnement</p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p><u>Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations</u></p> <p>En secteur 1AU, les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Les plantations existantes de qualité sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales mélangées.</p> <p>Les reculs inconstructibles des RD 175 et 211 seront aménagés (jardin privatif et espace de stationnement) et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.</p>	<p>Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs urbains</p> <p>Permettre la création d'espaces communs (aération du tissu urbain – fonction d'espaces publics) dans les opérations d'aménagement</p>

<sup>2</sup> Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : *Alisier torminal* (*sorbus torminalis*), *Aulne glutineux* (*alnus glutinosa*), *Bouleau verrucosus* (*betula verrucosa*), *Bourdaine* (*rhamnus frangula*), *Buis* (*buxus sempervirens*), *Charme* (*Carpinus betulus*), *Chataîgnier* (*castanea sativa*), *Chêne*, *Cornier* (*Sorbus domestica*), *Erable Champêtre* (*acer campestre*), *Frêne commun* (*fraxinus excelsior*), *Hêtre* (*fagus sylvatica*), *Merisier* (*prunus avium*), *Noisetier sauvage* (*coryllus avellana*), *Néflier* (*mespilus germanica*), *Poirier commun*, *Pommier sauvage* (*malus sylvestris*), *prunelier*, *Tilleul à petites feuilles* (*Tilia cordata*).



#### 4.3.2. LES ZONES A ET N

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
<b>Article 2</b>	<p><u>Types d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions</u></p> <p><b>En zone A</b> : les activités liées à l'activité agricole. Pour les constructions destinées au logements, elles sont autorisées sous réserve de se situer à + de 100 mètres d'un autre siège d'exploitation</p> <p><b>En zone N</b> : le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la construction se situe à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité.</p>	<p>Respect du principe de salubrité et de sécurité publique (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Volonté de maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions et éviter les conflits entre les agriculteurs et les résidents non-agriculteurs</p>
<b>Article 6</b>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies communales.</p> <p>Sur le plan de zonage, les marges de reculs inscrites indiquent le retrait à respecter par rapport aux routes départementales.</p>	<p>Conservier un retrait par rapport aux voies (communales et départementales) pour des raisons de sécurité</p>
<b>Article 7</b>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.</li> </ul>	<p>Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage</p>
<b>Article 9</b>	<p><u>Emprise au sol des constructions</u></p> <p>En secteur Na, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N.<sup>3</sup> de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..</p>	<p>Conservier une faible densité de construction en milieu rural pour minimiser l'atteinte portée à l'activité agricole et aux paysages</p>
<b>Article 10</b>	<p><u>Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables</p>	<p>Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti</p> <p>Limiter l'impact de ces constructions dans le paysage</p>

<sup>3</sup> S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

#### 4.4. CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* » (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Suite aux remarques de certaines Personnes Publiques Associées, la commune a choisi de classer en 2AU les deux secteurs nord de développement et de ne conserver qu'un secteur sud de développement urbain à court terme. Par ailleurs, les secteurs 2AU ont fait l'objet d'une étude particulière d'aménagement pour déroger aux dispositions de la Loi Barnier. Des schémas d'aménagement ont été réalisés.

La commune a souhaité retranscrire les principes ainsi définis dans des Orientations d'Aménagement. Celles-ci comprennent donc les intentions de développement sur les deux secteurs 2AU.

Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne des secteurs, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans les Orientations d'Aménagement.

Les principes d'aménagement des secteurs 2AU ont été élaborés dans le cadre de la réalisation d'une étude permettant de déroger aux dispositions de la loi Barnier. Cette étude a été validée par la Direction Départementale de l'Équipement de Rennes.

Différentes thématiques ont été abordées et sont spécifiées ci-après.

##### La sécurité routière

L'accès au secteur 2AU Est se fera à partir de la RD 397 et du chemin des Courcières. Il n'est pas prévu d'accès direct sur la RD 175, ceux-ci paraissant trop dangereux. En effet, étant donné la configuration de la voie, la visibilité est mauvaise lorsqu'il s'agit de sortir de la zone 2AU est sur la RD 175. Un accès avait été envisagé sur la RD 211 mais la distance entre les carrefours RD 211 / chemin des Courcières et RD 211 / RD 175 est relativement faible. Créer un nouveau carrefour entre eux aurait augmenté l'insécurité routière.

Ces dispositions permettent de redistribuer les flux de circulation sur les voies secondaires.

Le choix a été fait de ne pas créer de liaisons entre les voies secondaires ouvertes aux véhicules au sein de la zone 2AU afin de préserver un verger (poumon vert de la zone), imposant la création d'une voie avec retournement en raquette au nord de la zone. Un accès pourra toutefois être réservé au sud du verger, en prévision d'un aménagement à plus long terme qui permettrait de rejoindre la voie au nord du verger si celui-ci venait à disparaître. Des liaisons piétonnes sont prévues le long des voies de desserte afin d'assurer des connexions entre les zones d'habitat.

Le chemin des Courcières n'est pas dimensionné aujourd'hui pour recevoir un trafic important (largeur de la bande roulante : 3 mètres). Un élargissement de celui-ci, ainsi qu'une matérialisation du carrefour avec la RD 397 (par la mise en place d'un stop ou d'un céder le passage) sont nécessaires : la commune a inscrit dans son P.L.U. un emplacement réservé pour élargir une partie de cette voie.

L'accès au secteur 2AU Ouest se fera par une voie à créer le long du cimetière. Celle-ci se greffera sur la RD 175 au niveau du carrefour avec la RD 211. La visibilité en sortant du cimetière est quasi-nulle (principalement en direction du Sud).

La commune souhaiterait qu'un réaménagement de ce carrefour, qui à terme sera « l'entrée » de bourg Nord de Romazy, soit réalisé. Cet aménagement est obligatoire pour sécuriser l'accès au secteur 2AU Ouest. Dans cette optique, elle a inscrit deux emplacements réservés dans son Plan Local d'Urbanisme sur une partie des parcelles n°72 et 379 de la section C (de part et d'autre de la RD 211).

La desserte interne de la zone se fera au moyen de voies secondaires. La connexion de ces voies avec le réseau viaire existant (rue de la Fontaine) s'avère difficile car les accès entre les constructions existantes sont étroits et une rupture de pente importante rend difficile la création d'accès. Toutefois, il est possible de créer une voie (à sens unique) sur la parcelle n°A 136. Cette parcelle est déjà concernée, sur une partie, par la mise en place d'un emplacement réservé pour création d'un chemin piéton.



Cette voie permettra de disposer d'un maillage routier et d'éviter l'enclavement du secteur. Toutefois, étant donné le faible gabarit de la voie à créer et de la Rue de la Fontaine (sur laquelle vient se greffer la nouvelle voie), cette sortie ne pourra être utilisée que pour des sorties ponctuelles.

Tant que les travaux d'aménagement du carrefour RD175 / RD211 ne seront pas réalisés, la voie d'accès à la zone 2AU Ouest ne pourra être créée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera possible qu'une fois ces travaux effectués.

### **La qualité urbaine et architecturale**

Les futurs secteurs urbains sont situés en continuité immédiate du bourg. Celui-ci se caractérise par la présence d'un bâti ancien de qualité. Afin de favoriser une certaine continuité dans le tissu urbain, il sera recommandé, dans les secteurs à urbaniser, une certaine densité des constructions aux abords du centre ancien, et une densité moindre en limite extérieure de l'agglomération et aux abords de la RD 175.

La configuration de ces espaces induit la réalisation de voies de retournement afin de permettre une desserte maximale du secteur.

Secteur 2AU Ouest : à partir de la voie principale, une voie secondaire dessert les parcelles. Une circulation sera organisée autour de l'espace commun (intégrant un espace vert, de jeux et du stationnement) situé au sud du secteur. Un parking sera aménagé par la municipalité pour le cimetière. Une petite sortie sur la Rue de la Fontaine sera possible (voie à sens unique) et utilisée principalement pour de la desserte de proximité.

Un espace tampon entre les constructions et le parking du cimetière sera préservé (aménagement d'une « bande verte »). Le cimetière sera étendu dans sa partie Ouest. La bande inconstructible de 75 mètres le long de la RD 175 est maintenue dans ce secteur pour minimiser l'impact des constructions nouvelles dans ce secteur.

Secteur 2AU Est : une voie principale de desserte, associée à une voie secondaire permet de desservir toute la partie sud de ce secteur. Une placette (espace commun, de jeux – stationnement) permet d'aérer le tissu urbain. La circulation et l'accès aux constructions s'organisent autour de celle-ci.

Une voie en « raquette » dessert la partie Nord de ce secteur. Cet espace fait figure d'espace de transition entre le milieu rural et le milieu urbain. Plus éloigné du centre-bourg, il présentera un tissu urbain plus lâche (parcelles plus grandes), avec des principes de préservation ou création de haies le long des routes départementales pour marquer l'entrée dans le secteur urbain.

### **La qualité paysagère**

Deux espaces peuvent être identifiés :

- la partie Nord du secteur, entre la propriété située sur la parcelle n°375 section C et la RD 211 est un espace ouvert sur l'entrée Nord du bourg et le cimetière. La haie matérialisant la limite entre les parcelles n°379 et 377 marque l'entrée effective dans l'espace urbanisé. Il est nécessaire de recréer cette limite entre espace urbain et espace rural, c'est pourquoi des haies bocagères seront à créer en limite Nord (le long de la RD 211) et Est (le long de la RD 175, sur les parcelles n°377 et 379).

Les essences utilisées seront des essences locales : frênes, chênes, ajoncs, aubépines, etc.

- la partie Sud du secteur présente un intérêt paysager moindre aux abords de la RD 175 (présence du talus qui empêche les échappées visuelles). La majorité des haies de qualité existantes sont à conserver pour favoriser l'intégration paysagère des constructions. Certaines devront être supprimées pour permettre la réalisation du projet. Des espaces verts, existants ou à réaliser, ponctuent le nouveau tissu urbain et créent des aérations. Les espaces verts à réaliser seront accompagnés d'aires de jeux ou de stationnement. Le verger de la parcelle n° 376 section C sera conservé en l'état dans la mesure du possible.

Les essences végétales à utiliser en bordure Nord du secteur seront le chêne pédonculé, le châtaigner, le hêtre, etc. D'autres essences pourront composer les clôtures (haies vives) comme le noisetier, le charme, le sureau noir, le prunus ou le troène, etc.

En secteur 2AU Ouest, la haie existante située entre les parcelles n° 136, 332 et 338 de la section A sera conservée. Un espace vert sera créé en complément de celle-ci, au centre du secteur.

La marge de recul de 75 mètres par rapport à la RD 175 est conservée, dans un souci de préserver les vues sur la vallée du Couesnon.



Les constructions seront réalisées en contrebas de la voie.

Les haies à créer ou à conserver seront repérées sur le plan de zonage au titre des éléments paysagers à protéger dans le cadre de l'application de la loi Paysage (art.L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme).

A l'Est de la RD 175, en entrée de bourg, une marge de recul de 25 mètres a été définie. Le premier principe d'aménagement des zones bordant la route départementale est l'interdiction d'accès direct sur cette voie. Il résulte de ce principe l'absence de création de façades sur rue. Les abords de la voie ne seront pas constructibles, ils correspondront aux jardins (ou espaces libres) des constructions. L'entretien de ces espaces reviendra aux propriétaires des parcelles.

Les reculs inconstructibles des RD 175 et 211 seront aménagés (jardin privatif) et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages. Seule l'implantation d'ouvrages de faibles importances liés aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux EDF...) seront autorisés dans la marge de recul.

La plantation de haies bocagères, composées d'essences locales, en fond de parcelle, en bordure de la RD 211 sera préconisée afin de récréer la limite entre l'espace urbain et l'espace rural et de masquer les fonds de parcelles.



## **5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

### **5.1. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL**

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eaux, étangs, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Certains secteurs présentent une richesse particulière même si celle-ci ne se traduit pas au travers de l'existence de Z.N.I.E.F.F. ou de zone Natura 2000.

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en secteur NPa, secteur naturel à protéger en raison de la richesse des milieux, dans lequel toute construction est interdite (sauf si elle est nécessaire à l'entretien du site).

Les zones humides ont été repérées et classées en secteur NPa. Elles disposent d'une réglementation particulière précisée dans les dispositions générales du règlement.

Les principaux boisements ont été repérés sur le plan de zonage et classés Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement de ces éléments interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les principaux milieux (cours d'eaux, étangs, bois, etc.) sont protégés de toute urbanisation ou destruction. Les corridors biologiques existant sur la commune sont ainsi conservés. Les haies structurantes du paysage sont préservées au titre de la Loi Paysage (inscription sur le plan de zonage).

Enfin, le projet communal prend en compte les dispositions de l'arrêté préfectoral de 2003 autorisant l'exploitation d'une carrière sur Vieux-Vy-Sur-Couesnon, dont le périmètre comprend quelques parcelles sur le territoire de Romazy. Ainsi un zonage Nc est défini en limite sud du territoire et n'autorise que les activités de stockage liées à l'exploitation de la carrière.

### **5.2. INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU**

#### **Consommation d'eau potable**

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune de Romazy est assurée par le syndicat de la Vallée du Couesnon à partir d'un forage en nappe souterraine situé sur la commune de Gahard.

Le débit nominal de 70 m3 de ce site a permis la production de 347 141 m3 d'eau potable en 2002.

La consommation globale de la commune de Romazy représentait 5,4 % du volume produit par le syndicat en 2004. Ceci correspond à une consommation annuelle moyenne des habitants de la commune de 67 m<sup>3</sup> par an.

L'augmentation de la population va conduire à une consommation annuelle majorée d'environ 800 m3 par an pendant 10 ans. L'accroissement prévu de la demande en eau potable peut être assuré par les équipements existants.

#### **Ecoulement des eaux superficielles**

Les sols de la commune sont relativement imperméables donc sujets au ruissellement. Le réseau hydrographique dense et les nombreuses zones humides repérées sur le territoire témoignent de ce phénomène.



L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

### **Qualité des eaux**

D'après les données du SDAGE Loire Bretagne, la commune de Romazy dispose d'une bonne qualité générale des eaux.

La qualité de la ressource en eau peut être perturbée notamment par les rejets des eaux usées et les rejets des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation, engendre une augmentation du volume d'eaux usées. La station d'épuration communale réalisée en 2003, ne fonctionne aujourd'hui qu'au tiers de sa capacité : les nouveaux secteurs urbains seront raccordés au réseau collectif d'assainissement sans que cela entraîne une saturation de la station d'épuration.

Aucune construction nouvelle ne sera réalisée hors du bourg ce qui limite également les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

### **Risques naturels**

Au regard de l'Atlas des zones inondables, le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement du Couesnon. Aucune construction n'est concernée par ce risque.

Le Plan Local d'Urbanisme a classé toute la vallée du Couesnon en secteur NPa (zone naturelle de protection stricte) et la zone inondable (limite des plus hautes eaux connue) est figurée sur le plan de zonage. La réglementation du secteur NPa précise que seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de la zone. Par ailleurs, le règlement précise (dans les dispositions générales) les modalités d'occupation ou d'utilisations du sol en zone inondable.

Par le biais du zonage et de la réglementation définis sur ce secteur, la municipalité concourt à la protection de la population et au maintien du champ d'expansion des crues.

### **Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (particulièrement la gestion des eaux pluviales urbaines et la protection des zones humides)**

La commune de Romazy est inscrite dans le périmètre du SAGE Couesnon en cours d'élaboration. Les grandes orientations de ce document ne sont pas encore connues. Le P.L.U. de Romazy doit également être compatible avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, adopté le 4 juillet 1996.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement. La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales dans le bourg, renforcé lors de la mise en place du réseau collectif d'assainissement.

Le règlement des secteurs à urbaniser prévoit que « les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'écoulement des eaux de pluie. »

Dans le lotissement en cours de réalisation, situé au sud du bourg, un bassin de rétention sera réalisé.

A ce stade des études, il n'est pas possible de définir un coefficient d'imperméabilisation sur les secteurs de développement urbain. En effet, un tel coefficient se définit plutôt lors de la réalisation des études techniques d'aménagement de la zone.

Par ailleurs, la commune compte de nombreuses zones humides que la commune a choisi de préserver par un classement en zone naturelle des cours d'eaux, de leurs abords et des prairies humides. Une réglementation particulière est affectée aux zones humides repérées sur le plan de zonage : seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides sont autorisés.

Les haies ayant une fonction anti-ruissellement sont préservés au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme) et repérées sur le plan de zonage.



### **5.3. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE**

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste l'activité principale de Romazy.

Un des objectifs du projet de développement est de conserver le caractère rural de la commune. Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindre enjeux agricoles (secteurs Sud et Est du bourg). Il n'y a pas de sièges d'exploitations à proximité du bourg, seulement un bâtiment au nord-Ouest du bourg, au hameau la Fontaine. Il n'est pas prévu de développer l'urbanisation à proximité de ce bâtiment.
- classement des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire en zone A (agricole) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Les nouvelles zones agricoles définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain permettent une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

### **5.4. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE**

Romazy possède une image de commune rurale avec ses différentes unités paysagères engendrées par le bocage. Le projet ne remet pas en cause les principales ambiances paysagères de la commune.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de conserver la diversité paysagère de la commune. Les vallées et leurs abords sont protégés de toute urbanisation par leur classement en secteur NPa. Ainsi les vues sur le coteau de la vallée du Couesnon sont préservées.



*Vue sur le bourg de Romazy et le coteau de la vallée du Couesnon*

Le patrimoine bâti de qualité (manoir, granges anciennes, etc.) dont dispose la commune pourra être restauré ou changer de destination du fait du classement en secteur Na. Le château du Moulinet est classé en site inscrit et bénéficie d'une protection particulière.

Les prescriptions réglementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) respectent les caractéristiques du bâti traditionnel et permettent une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Les principaux boisements et haies du territoire sont protégés par le P.L.U..

### **5.5. INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE**

Le développement de l'urbanisation s'organise dans le prolongement du tissu urbain actuel. Un des points important du projet communal est la requalification de la RD 175. En effet, cette voie est encore aujourd'hui une voie de transit et non une voie urbaine : il s'agit pourtant de la rue principale de Romazy.

Le développement de l'urbanisation s'opérant à l'Est de la RD 175, il devient alors plus que nécessaire de réaménager cet axe afin qu'il ne constitue plus une rupture dans la continuité urbaine.

La commune va donc procéder à la requalification de cet espace. Aucune étude n'étant réalisée pour ce projet, les élus n'ont pas inscrit d'éléments particuliers relatifs à ce réaménagement dans leur Plan Local d'Urbanisme (emplacements réservés par exemple).

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole et les nouveaux secteurs urbains disposent de prescriptions réglementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Le fonctionnement urbain du bourg sera adapté aux besoins du développement par la mise en place principalement d'emplacements réservés pour la création de voirie (accès aux zones de développement urbain) et de chemins piétons.