

Troisième année
de Magistère

Mémoire de stage
Individuel

Enseignant-conseiller :
M. Boutet

CSA

Emilie GODET
Année universitaire 2005-2006



RAPPORT DE STAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLAMÉE (35)

PLANIS
Amenagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès
35 300 FOUGÈRES
Tel 02 99 17 08 68
Fax 02 99 94 50 79
Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47


UNIVERSITÉ
FRANÇOIS - RABELAIS
TOURS


École polytechnique
de l'université de Tours
Génie de l'Aménagement

RAPPORT DE STAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLAMÉE (35)



Agence

46, boulevard Jean Jaurès
35 300 FOUGÈRES
Tel 02 99 17 08 68
Fax 02 99 94 50 79
Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47



Préambule

Le rapport de stage se décline en plusieurs volets :

- Le premier concerne la présentation de la procédure de PLU. Celle-ci reprend le diaporama power point qui a été diffusé aux membres de la commission d'urbanisme de la commune de Villamée, le 22 mai 2006. Il s'agissait de la réunion de lancement de la procédure, son but était d'expliquer aux élus le fonctionnement de la démarche de conception du PLU, son contenu et ses objectifs.
- Le deuxième volet contient le rapport de présentation et notamment le diagnostic territorial. Toutefois, il n'y figure pas, comme c'est le cas généralement dans cette section du PLU, les justifications des choix retenus par la commune en matière d'aménagement. En effet, cette étape n'était pas encore atteinte lorsque j'ai terminé mon stage, je n'ai donc pas pu rédiger cette partie.
Ce volet contient aussi la présentation power point du diagnostic qui a été faite le 6 juillet dernier, lors d'une réunion de travail organisée avec la commission d'urbanisme.
- Enfin, le troisième volet présente les grandes lignes retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Il y figure tout d'abord, un document de travail qui reprend les grands thèmes généraux du diagnostic et qui a été utilisé lors d'une réunion avec les élus de la commune pour lancer le débat sur le PADD au sein de la commission d'urbanisme. Le deuxième document de ce volet correspond au diaporama power point qui sera présenté de nouveau à la commission d'urbanisme au cours du mois de septembre pour finaliser le contenu du PADD et permettre de le présenter en conseil municipal pour que le projet de PADD soit arrêté.

Sommaire

- Premier volet : Réunion de lancement p.3
- Second volet : Rapport de présentation p.11
- Troisième volet : Projet d'Aménagement et de Développement Durable p.80

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Commune de Villamée



Plan Local d'Urbanisme

Réunion de lancement

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 FOGÈRES

Tel 02 99 17 08 68

Fax 02 99 94 50 79

Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Villamée (Ille-et-Vilaine)

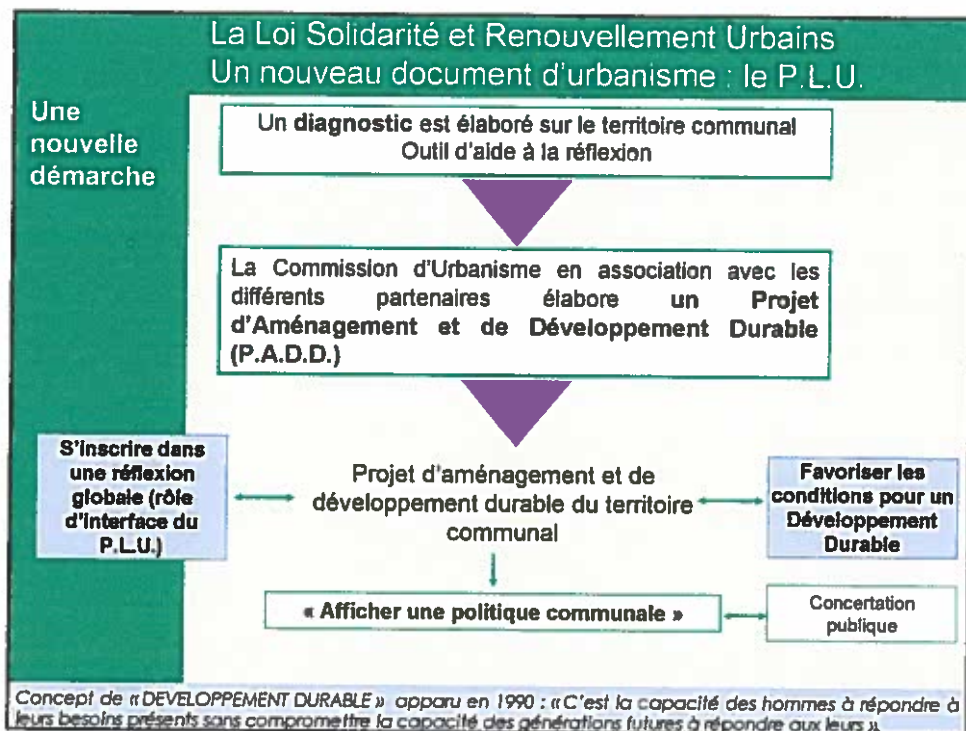
Réunion du
22.05.2006

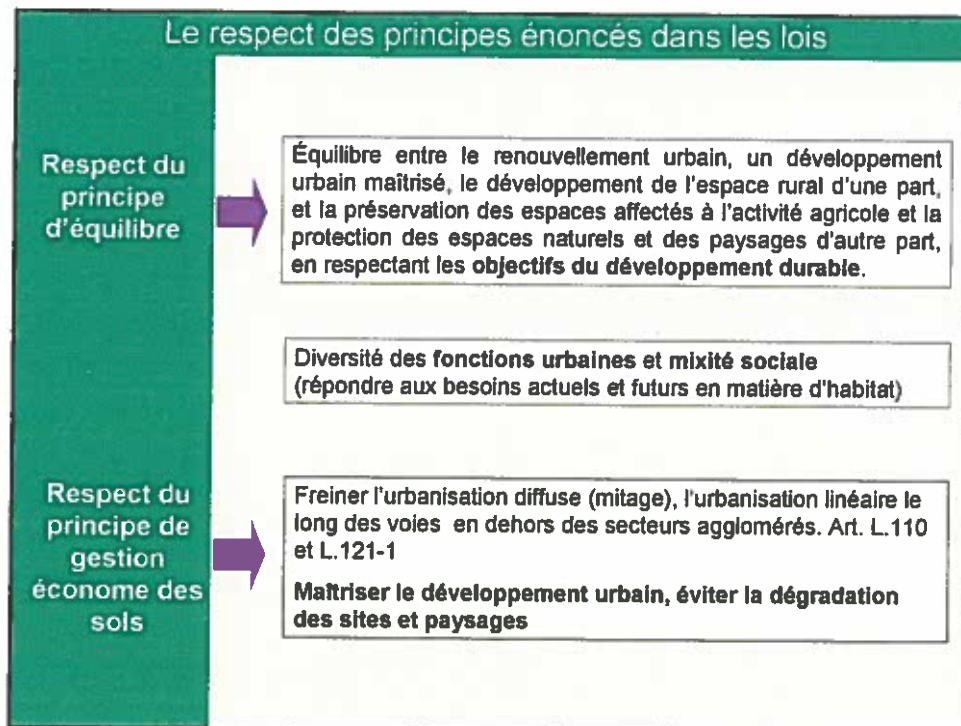
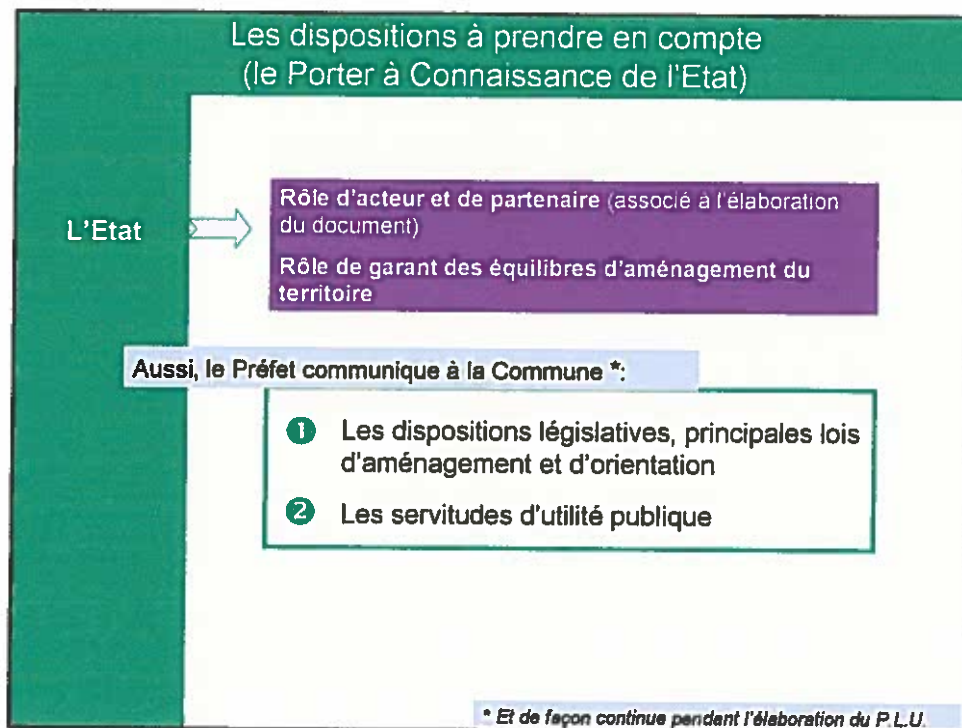
→ Procédure

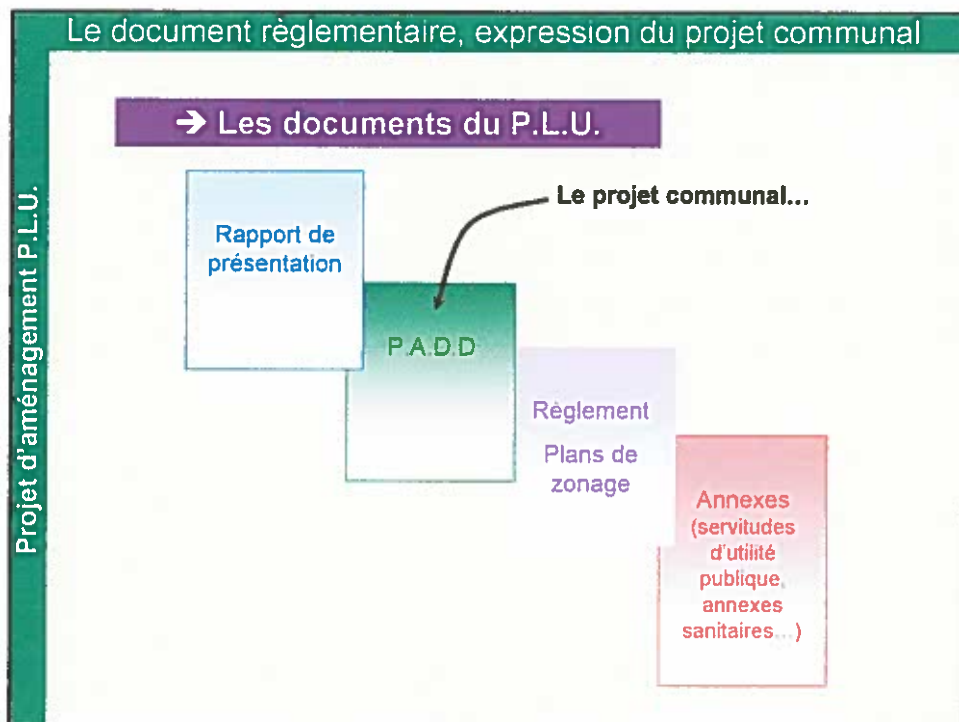
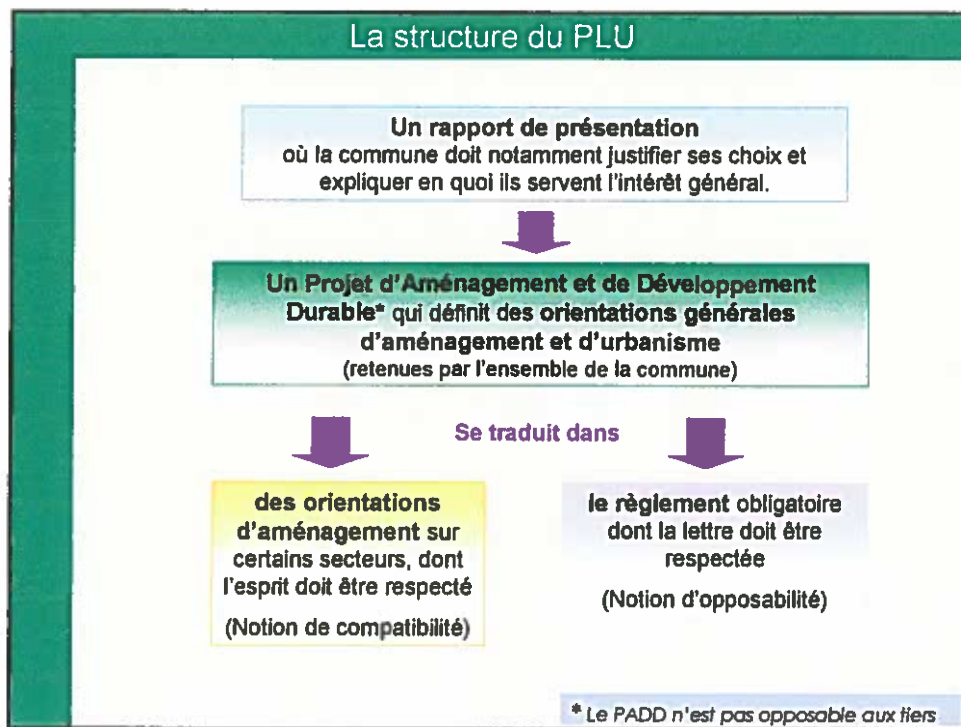
→ Structure

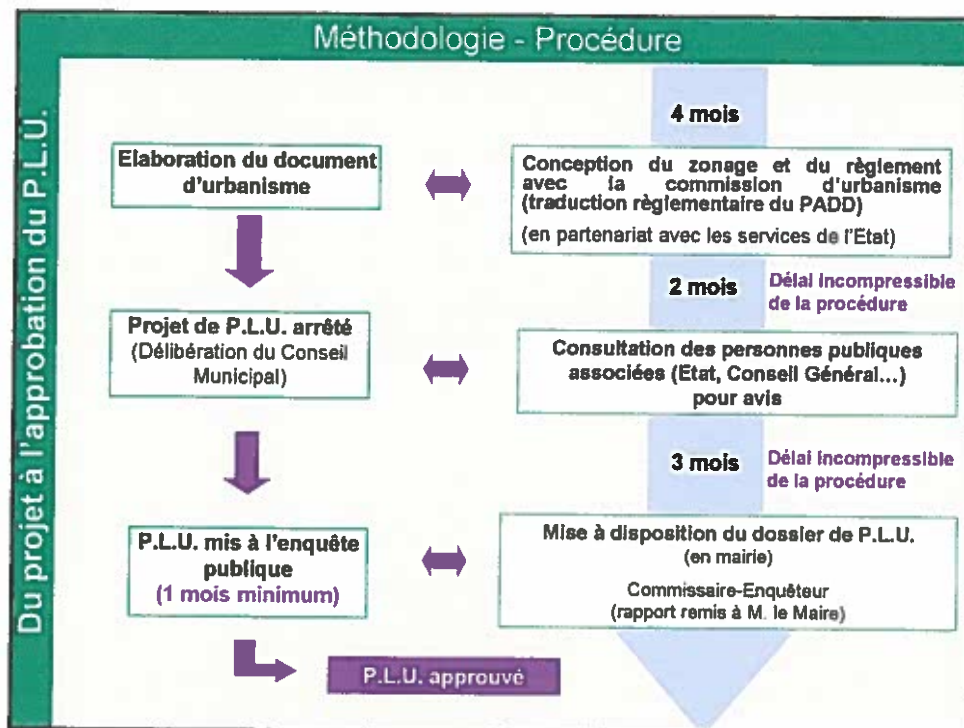
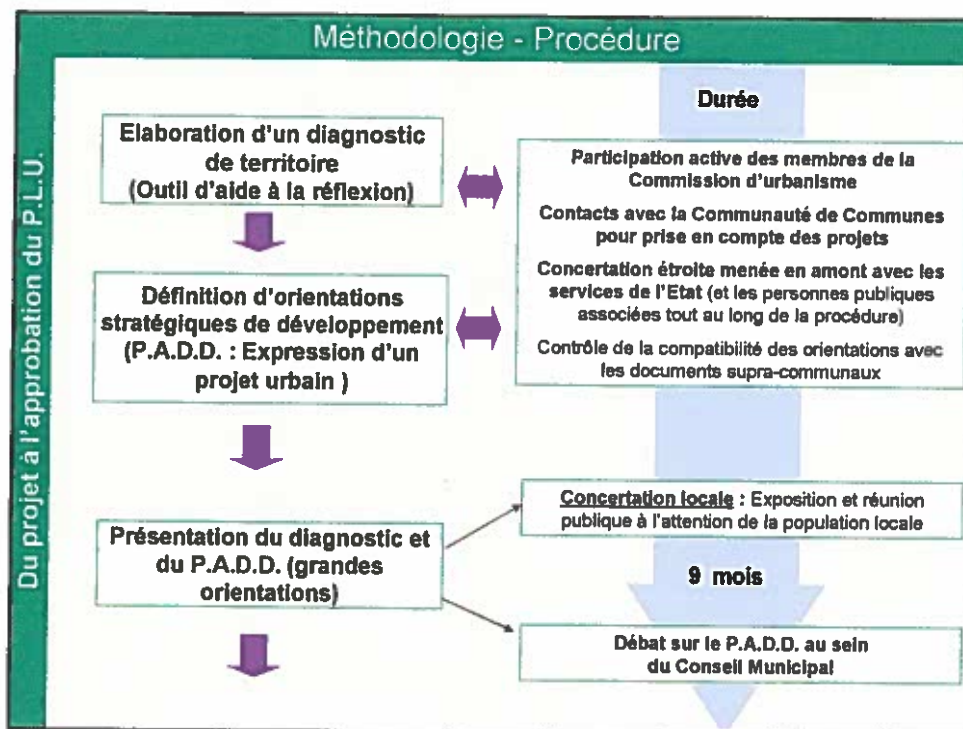
→ Méthode











Les différentes zones au plan de zonage du PLU

Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques
U ou UC	Zone urbaine centrale Vocation principale : l'habitat Possibilités d'accueil : commerces, bureaux, artisanat (compatible avec l'habitat)	La zone urbaine comprend les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants (Eau potable, assainissement, voirie...) ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions (sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble).
Ux	Secteur déjà urbanisé à vocation d'activité	
1 AU	Les zones AU sont les zones à urbaniser à court ou moyen terme	Zone non équipée ou insuffisamment équipée. Les équipements sont à la charge des constructeurs ce qui implique un aménagement cohérent d'ensemble.
1 AUx	Zone d'urbanisation à court ou moyen terme à vocation artisanale et d'activité.	

P.L.U.

2 AU	Zone d'urbanisation à long terme	C'est une zone non équipée (réserve foncière). Sa constructibilité est déterminée par une modification du PLU.
A	Zone agricole à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.	Dans la zone agricole, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : château d'eau, éoliennes, infrastructures...)
*	<i>A l'intérieur de la zone A, des étoiles peuvent désigner des bâtiments ou constructions (isolés) représentatifs du patrimoine bâti ancien et pouvant être réhabilités notamment pour un changement de destination (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole présente).</i>	Il faut que l'intérêt architectural du bâtiment le justifie, (et qu'il reste au moins l'essentiel des murs porteurs).

P.L.U.

<p>N</p>	<p>Les zones naturelles et forestières</p>	<p>Les zones N équipées ou non regroupent des secteurs de nature très variée. Il s'agit des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique. - à protéger en raison d'une exploitation forestière - protégés sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité esthétique particulière, mais parce que la commune souhaite conserver leur caractère naturel.
<p>Nh</p>	<p>Zone de hameaux existants</p>	<p>Les zones Nh regroupent les hameaux (il ne s'agit pas de bâti isolé). Les extensions mesurées, les constructions d'annexes, de garages et les changements de destinations sont autorisés. Ces zones doivent se situer à au moins 100 m des bâtiments d'une exploitation agricole.</p>

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Commune de Villamée



Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation
2. P.A.D.D.
3. Orientations d'aménagement
4. Règlement
5. Emplacements réservés
6. Annexes

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès
35 300 FOUGÈRES
Tel 02 99 17 08 68
Fax 02 99 94 50 79
Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Commune de Villamée



Plan Local d'Urbanisme

1

Rapport de présentation

PLANIS

Amenagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 FOUGÈRES

Tel 02 99 17 08 68

Fax 02 99 94 50 79

Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.

Depuis cette loi, le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire : mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements et le cas échéant, les risques pour le territoire considéré.

Les membres de la commission d'urbanisme jouent un rôle actif dans ce travail de diagnostic et de prospection, sorte de regard sur soi sans complaisance, de bilan de ce qui a été réalisé jusqu'à aujourd'hui.

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale en association avec les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) élabore un P.A.D.D. Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (huit à dix années en moyenne).

La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme d'une exposition qui s'est tenue en mairie de Villamée.

Celle-ci a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour de pouvoir prendre en compte des remarques et des observations pertinentes parmi la population.

A - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'état initial du patrimoine naturel et architectural

1.1 La présentation générale de la commune

1.1.1 La situation géographique

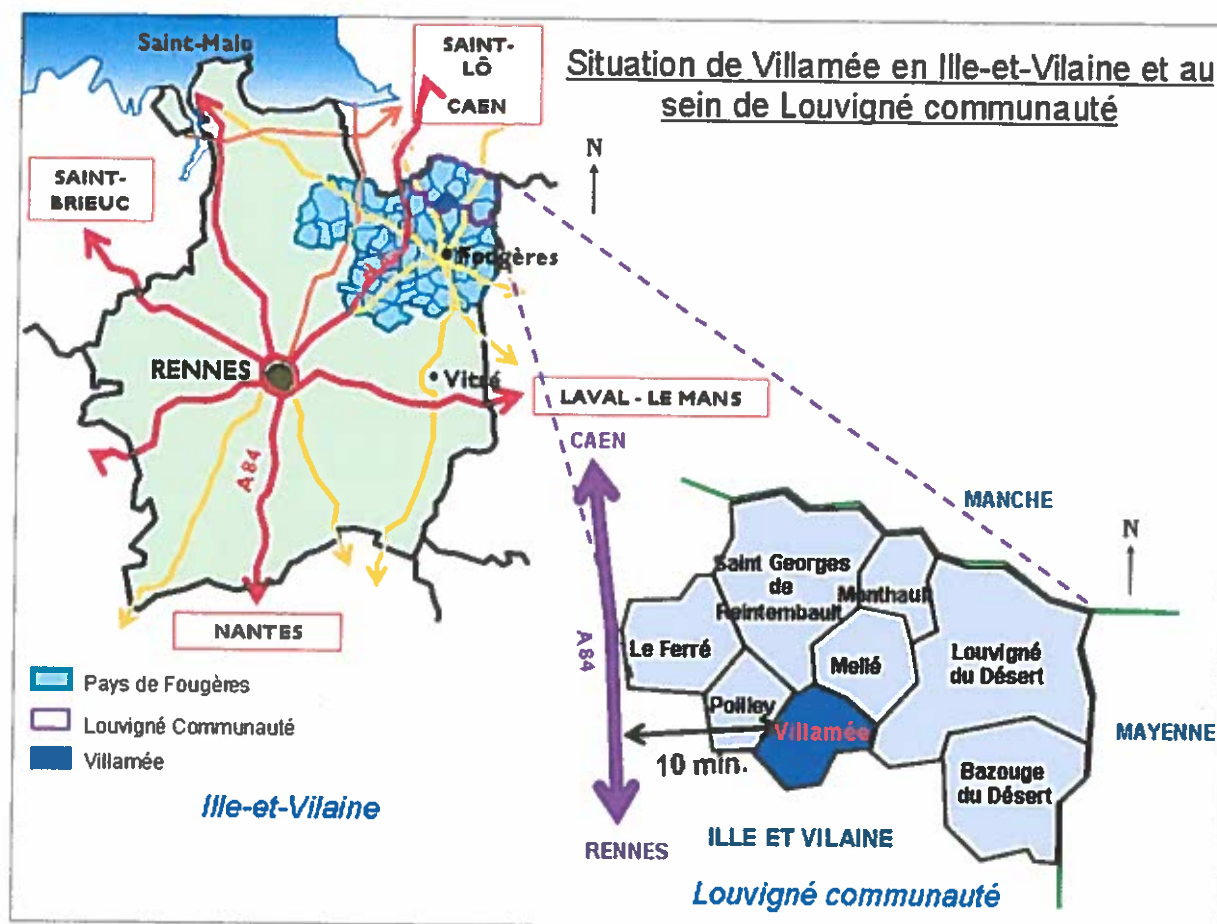
La commune de Villamée se situe à la limite nord-est du département de l'Ille-et-Vilaine, au cœur d'un triangle dont les trois extrémités sont formées par les pôles urbains de Saint-James à l'ouest, Louvigné-du-Désert à l'est et Fougères au sud.

Elle s'étale sur une superficie de 1 066 hectares et comptait 314 habitants au recensement général de la population de 1999.

La commune appartient au Pays de Fougères qui réunit cinq communautés de communes et 57 communes. Actuellement, un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours de réalisation sur ce périmètre. Durant l'élaboration de ce document, le Schéma Directeur du Pays de Fougères, approuvé le 26 octobre 1995, reste applicable sur la commune.

Villamée appartient à la communauté de communes de Louvigné Communauté qui se compose également de Saint-Georges-de-Reintembault, Monthault, Mellé, Le Ferré, Poilley, Bazouge-du-Désert et Louvigné-du-Désert. En 1999, la population communale représentait 3,5% de la population intercommunale (8 938 habitants).

D'un point de vue géographique, le territoire communal est entouré des communes de Poilley à l'ouest ; Saint-Georges-de-Reintembault et Mellé au nord ; Louvigné-du-Désert à l'est et le Châtellier et Parigné au sud.



1.1.2 La volonté de la commune de se doter d'un document d'urbanisme

Villamée s'est développée en appliquant le Règlement National de l'Urbanisme (R.N.U.). Récemment, la commune a souhaité se doter d'un outil qui lui permettra de gérer l'arrivée de ses nouveaux habitants dans le cadre d'un projet global de développement. Ainsi, par délibération, le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Dans le contenu de ce document, plusieurs documents supra-communaux doivent être pris en compte et notamment :

- le Schéma Directeur du Pays de Fougères en cours de révision, le PLU doit être compatible avec ce dernier mais il faut aussi prévoir sa compatibilité avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration, le débat sur le Projet d'Aménagement Développement Durable ayant eu lieu),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sélune, en cours d'élaboration. Afin d'assurer la compatibilité du P.L.U. avec le S.A.G.E. Sélune lorsqu'il deviendra applicable, les prescriptions du S.A.G.E. Vilaine, applicable depuis le 1^{er} avril 2003, doivent être respectées par défaut,
- le Programme Local d'Habitat de Louvigné Communauté, en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes.

1.2 Le cadre naturel

1.2.1 Les données physiques

Le climat

La commune de Villamée est soumise à un climat océanique. Ce type de climat se caractérise par des pluies fines et abondantes réparties tout au long de l'année. Les amplitudes saisonnières sont faibles avec des étés modérément chauds et des hivers cléments. Enfin, les températures y sont plutôt douces.

Villamée est incluse dans une zone au relief accidenté comprenant les régions de Fougères, de Vitré et de Paimpont. Elle est exposée aux vents de sud-ouest et elle connaît des hauteurs annuelles de précipitations comprises entre 800 et 1 000 millimètres.

Dans les vallées de la commune, les températures avoisinent celles de la partie centrale du département, cependant elles sont plus basses sur les crêtes avec une moyenne annuelle de 10°C et une certaine rigueur en hiver (Source : Météo France 2006).

Les sols et la végétation

La végétation présente sur la commune est adaptée aux sols acides et atteste la présence du granite qui compose l'essentiel du sous-sol. Ainsi, la chênaie-hêtraie couplée au châtaigner sont les principales essences qui dominent.

Le sous-sol de la commune est essentiellement granitique dont la roche est exploitée dans plusieurs carrières. Le sous-sol est relativement imperméable même si des formations superficielles comme l'arène granitique joue le rôle d'éponges après les pluies.

Les débits des cours d'eau sont importants car ils obéissent au régime pluvial océanique, c'est-à-dire que leurs variations de débit dépendent des précipitations. En période de sécheresse les réserves superficielles disparaissent rapidement et la région peut manquer d'eau. A l'opposé, entre les mois de novembre et février, plus rarement au printemps, une succession de jours pluvieux peut entraîner des crues brèves et brutales.

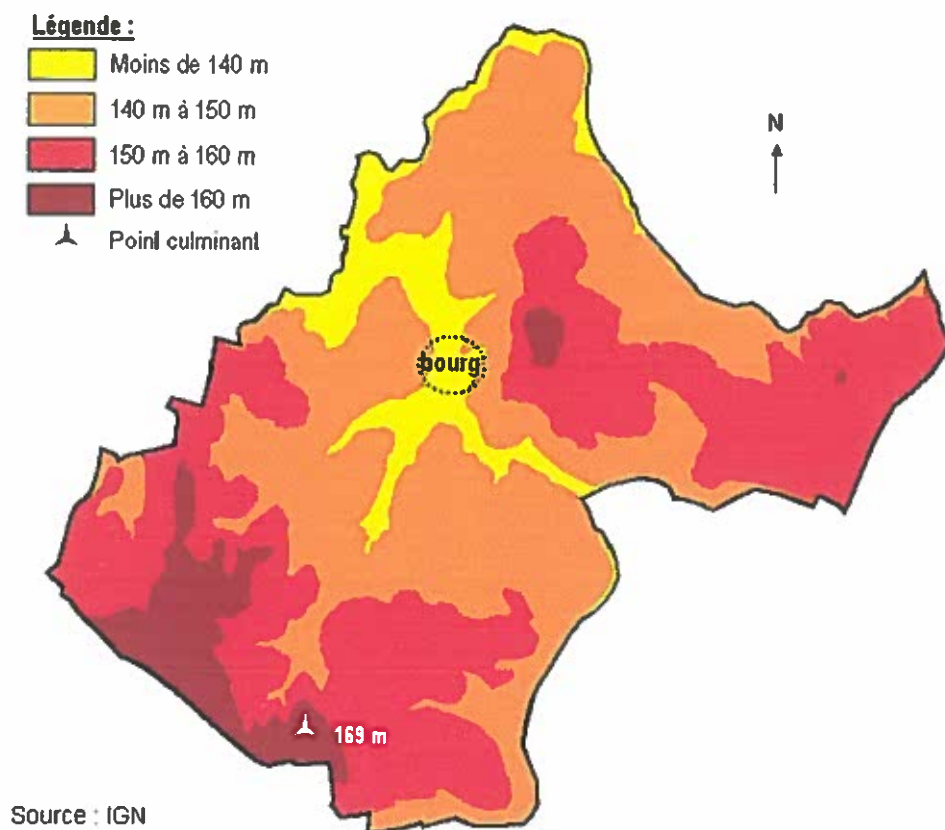
Enfin, dans les zones cultivées, où le paysage bocager domine, certes de moins en moins, les cultures étant de plus en plus dédiées à l'alimentation animale, on dénombre de nombreuses prairies permanentes, des parcelles de maïs, de blé et autres plantes fourragères.

La topographie et la géologie

Villamée se situe sur l'un des deux grands plateaux du département qui s'étend au nord de l'Ille-et-Vilaine, en larges bandes composées de schistes durs et de granite. La commune possède donc le relief caractéristique de cette partie du territoire, c'est-à-dire une topographie constituée de vallonnements plus ou moins amples creusés par le réseau hydrographique. La topographie suit la vallée de la rivière du Beuvron (appelée rivière Villamée sur le territoire) et s'incline du sud-est au nord-ouest. Les points culminants se situent au « Champ Marle » (cote IGN 169 mètres) et au « Gué Husson » (cote IGN 170 m), quant au point le plus bas, il se trouve dans le lit du Beuvron dans les environs de la « Maison Neuve » (130 mètres cote IGN).

Depuis les points les plus hauts, la commune offre des points de vue permettant de profiter de panoramas de qualité sur le paysage environnant.

Une commune au relief accidenté



L'hydrologie

Les limites communales sont pour la plupart formalisées par des ruisseaux :

- au nord et au nord-ouest : le Gué Husson
- au sud-est : le ruisseau de la Hurlais et celui de Mébesnard.

L'élément majeur du réseau hydrographique est la rivière du Beuvron qui porte le nom de rivière Villamée sur le territoire de la commune. Elle traverse la commune d'est en ouest et se situe à une altitude inférieure à 140 mètres. D'un point de vue piscicole, le Beuvron est aussi classé en première catégorie compte tenu de sa richesse salmonicole.

Le bourg est situé dans le fond de vallée de la rivière Villamée. Le chevelu de ruisseaux réparti sur le territoire est inclus dans le bassin versant de la Sélune (excepté le petit secteur à l'ouest de la RD 105 aux alentours du « Gast » qui appartient au bassin versant du Couesnon). Les différents affluents du Beuvron sont : le ruisseau du Gué Husson, celui de la Rue d'Enfer et celui de Montbrouault. Ce sont tous des ruisseaux de faible débit dont l'écoulement en nappe favorise l'apparition de zones humides.

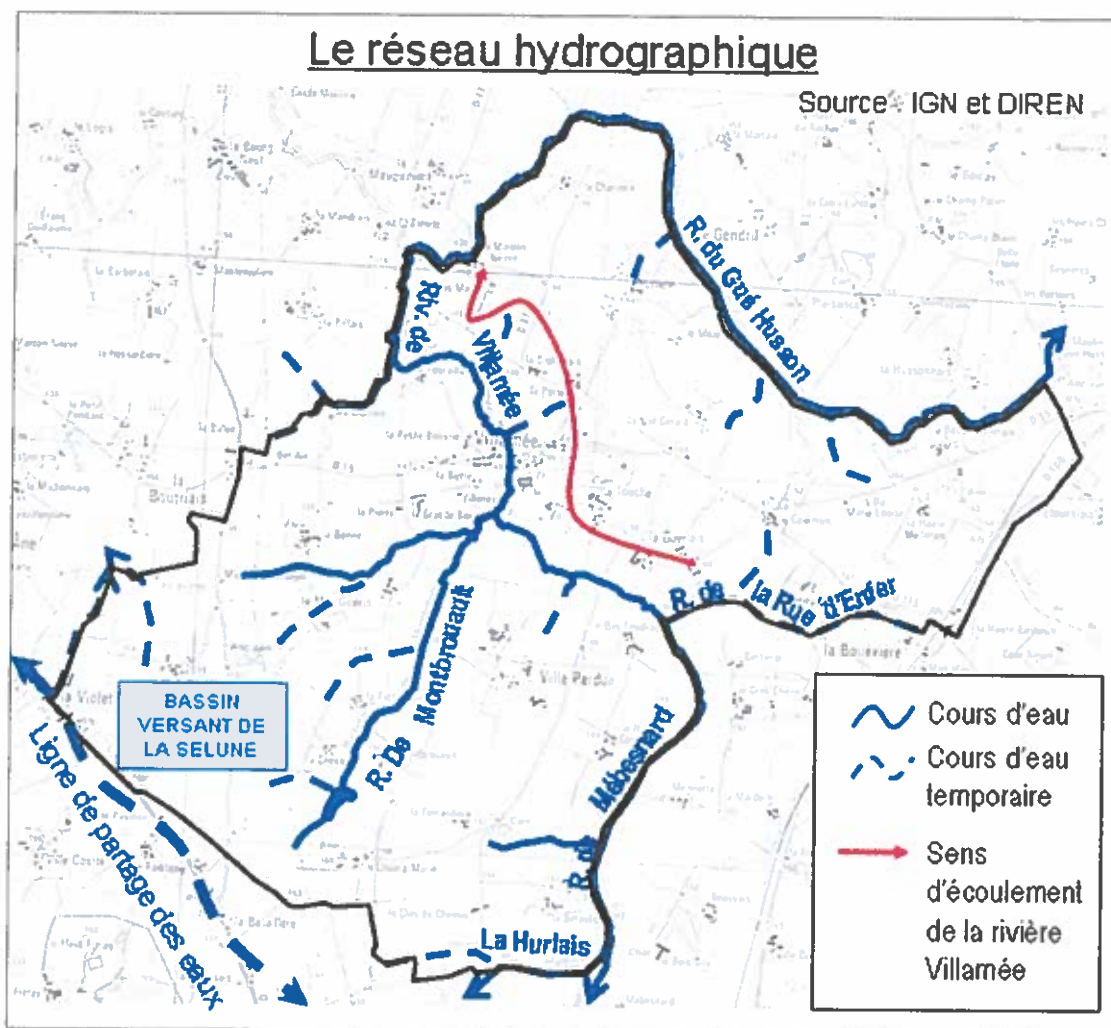
Villamée est incluse dans le **SDAGE¹ du Bassin Loire Bretagne**, approuvé le 26 juillet 1996, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE.

A une échelle plus réduite, elle appartient au périmètre du futur SAGE de la Sélune actuellement en cours d'élaboration, c'est pourquoi le **SAGE² Vilaine** applicable depuis le 1er avril 2003, sera le document de référence dans le cadre de l'élaboration du PLU. Afin d'assurer la compatibilité du projet de PLU avec le futur SAGE Sélune, les zones humides

¹ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

² SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

ayant une fonction hydraulique et/ou un rôle tampon, devront être inventoriées afin de bénéficier d'une protection appropriée. A ce titre, une étude portant sur les zones humides et les talus anti-érosifs est en cours sur les communes membres de Louvigné Communauté.



1.2.2- Les risques technologiques et les mesures de protection

Les risques industriels

La commune ne présente aucun risque industriel.

Les risques technologiques

La commune ne présente aucun risque technologique.

Autres types de risques

En attente du Porter à Connaissance

1.2.3 Les risques naturels

Les inondations

Aucune zone inondable n'a été répertoriée dans l'Atlas des zones inondables de 1999 (source DIREN).

Autres types de risques

En attente du Porter à Connaissance

1.3 Les paysages

« Le paysage est la partie du territoire apparaissant dans le champ visuel. »

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement. L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage qu'elles soient naturelles, rurales ou urbaines, à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité tels que des bois, des haies, des arbres isolés remarquables,...

En associant les caractéristiques naturelles et anthropiques, six grandes unités paysagères ont pu être identifiées à l'échelle de la commune :

1) le paysage fermé de taillis et de parcelles boisées

Cette unité paysagère caractérisée par un aspect verdoyant est presque absente du territoire communal.

Seuls quelques petits bosquets et quelques taillis disséminés demeurent ponctuellement sur les points hauts ou près de certaines vallées de la commune.



Zone boisée près de la Noé Gérard

2) le paysage ouvert de labours

Cette entité paysagère est très présente sur le territoire et donne lieu à des vues lointaines. Elle caractérise les espaces ouverts et la présence de larges parcelles labourées où les haies bocagères ont disparu pour faciliter l'activité agricole.

Ces espaces se trouvent surtout le long des axes de communication et sur des zones planes.



Champs labourés, Lillèle

3) le paysage de bocage ouvert

Une part importante du territoire est aussi couverte par une trame bocagère lâche, ceinturant des parcelles exploitées de grande superficie.

Les haies qui ont été conservées sont constituées d'arbres de hauts jets et jouent un rôle structurant en « préservant » un minimum le paysage traditionnel de bocage.

Les haies sont constituées principalement de chênes et de frênes.



Bocage à trame lâche, la Grande Bouvrie

4) le paysage de bocage fermé

A l'origine la haie dominait puisqu'elle dessinait un paysage très cloisonné où chaque parcelle était délimitée par une végétation sur talus. Ce paysage de bocage dense a presque disparu du territoire de la commune. Cependant quelques unes ont été préservées dans la partie sud de la commune notamment sur les pentes, dans les zones où la qualité agronomique des sols est moindre et aux abords du point culminant de la commune (le Champ Marie) où la taille des parcelles y est davantage réduite.



Bocage à trame dense, le Champ Marie

Aujourd'hui avec l'évolution des modes d'exploitation, la haie a tendance à disparaître progressivement. Constituant des éléments d'originalité essentiels à la qualité du paysage, les quelques reliques qui ont résisté devront être préservées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

5) le paysage de vallées et de zones humides

Les lectures du réseau hydrographique et du relief ont permis de distinguer deux entités paysagères :

Les vallées ouvertes et zones humides, où les dénivellés sont faibles et la végétation hygrophille de type carex ou joncs y est peu fournie.

Les vallées fermées caractérisées par une topographie accidentée et par la profusion de végétation.



Zone humide face à la Villa Marie Louise



Vallée fermée à la Basse Mellerais

6) les villages

L'urbanisation diffuse caractéristique des paysages de bocage s'est faite sous la forme de maisons regroupées en hameaux ou de fermes isolées issues de pratiques agricoles séculaires. Par conséquent, la plupart du bâti présent dans les villages est ancien. Les constructions réalisées en grès ou en granite sont surmontées de toitures en ardoises. Deux types de villages ont pu être différenciés sur le territoire :

Les villages préservés de toute urbanisation récente

Ils mériteraient d'être maintenus en l'état. En cas d'ouverture à l'urbanisation, il sera nécessaire de définir des prescriptions architecturales précises afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions neuves. Les villages de Lillèle et de Montbrouault appartiennent à cette catégorie.



Village de Lillèle

Les villages auxquels sont venues s'accoler des constructions nouvelles

Certains hameaux renferment des constructions récentes qui ne sont pas toujours bien intégrées dans leur environnement immédiat. Les villages de la Violette ou de la Maison Neuve appartiennent à cette seconde catégorie.



Village de la Maison Neuve

7) le bourg

Le bourg, situé au nord de la commune, est implanté en fond de vallée de la rivière Villamée. Cette position « basse » lui confère une bonne intégration paysagère et ce, depuis plusieurs points de la commune comme l'atteste les photographies situées ci-contre.

Pour préserver cette intégration paysagère de qualité, le développement de l'urbanisation devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions futures.

En son sein, le bourg concentre plusieurs époques architecturales et présente des éléments patrimoniaux intéressants notamment l'église Saint Martin et le porche.

La majorité des constructions sont alignées le long de la route de Louvigné-du-Désert. Elles sont composées pour la plupart d'un rez-de-chaussée, un étage droit et de combles aménagés.

Le granite et l'ardoise sont les matériaux de base de quasiment toutes les constructions d'avant-guerre. Peu d'habitations récentes sont venues se greffer au noyau ancien déjà existant. Seuls des pavillons ou des maisons locatives mitoyennes ont été construites aux entrées ouest et est du bourg.

Pour conserver au bourg son identité et son caractère, des prescriptions architecturales devront être émises pour favoriser l'insertion des bâtiments à venir.

Le bourg depuis plusieurs points de vue ...



Entrée sud depuis le Mée Guerin



Entrée ouest depuis la Grande Bouvrie



Entrée est depuis l'ancienne école



Eléments patrimoniaux du bourg : l'église et son porche



Constructions alignées le long de la RD 15



Logements locatifs dans le bourg

8) Un paysage marqué par l'activité agricole

L'activité agricole constitue l'activité économique majeure de la commune, avec 48 sièges d'exploitation en activité en l'an 2000 (données Issues du RGA 2000).

Certaines infrastructures s'intègrent bien dans le paysage grâce à l'utilisation de la brique, de matériaux de teintes neutres (vert foncé ou bleu pétrole par exemple) ou bien à la plantation de haies qui les camouflent.

Cette démarche devra être poursuivie dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.



Bâtiment agricole à la Hiaulerie



Bâtiment agricole à la Malice

9) Des éléments marquant le paysage

Des réseaux aériens très présents marquent le territoire, en particulier la ligne à haute tension qui traverse l'ouest de la commune.

De même, des réseaux électriques et téléphoniques aériens sont à effacer afin de redonner une valeur esthétique à certains villages notamment au lieu-dit de la Violette.



La ligne à haute tension, le Mée Guerin

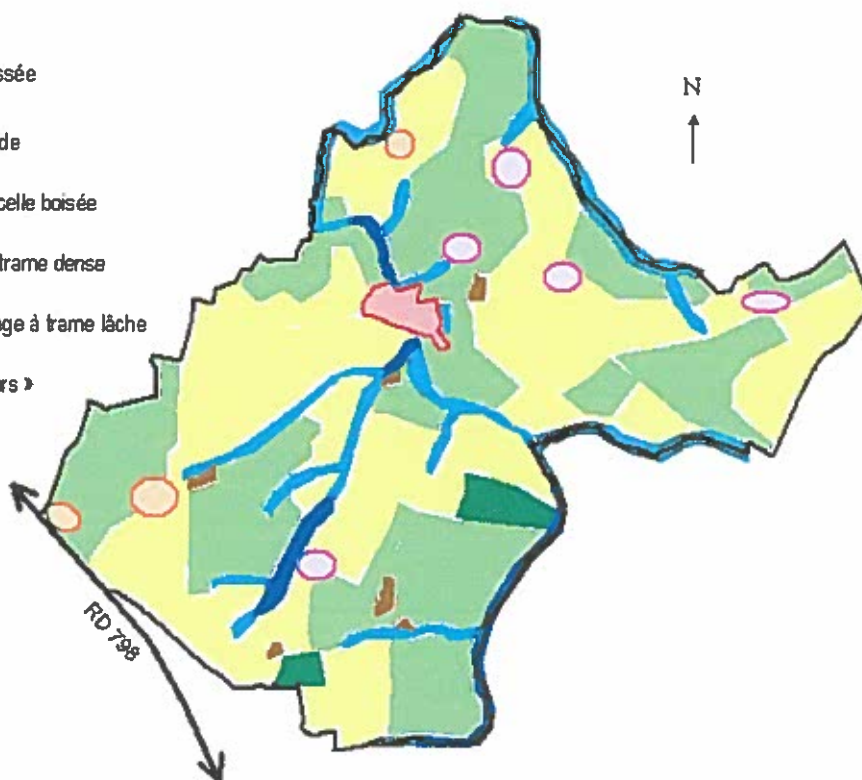


*Les réseaux électriques, village de la Violette
(photo prise depuis la commune de Poilley)*

Les entités paysagères

Légende:

- Vallée fermée et/ou encaissée
- Vallée ouverte, zone humide
- Paysage fermé, taillis, parcelle boisée
- Paysage fermé, bocage à trame dense
- Paysage semi-fermé, bocage à trame lâche
- Paysage ouvert de « labours »
- Paysage urbain, le bourg
- Village dense, présence de constructions récentes
- Village dense préservé
- Infrastructure marquante



Un des enjeux majeurs pour la commune sera d'intégrer de manière harmonieuse l'urbanisation future tout en préservant la qualité de ses paysages.

1.4 Le patrimoine naturel, bâti et archéologique

1.4.1 Le patrimoine naturel protégé et à protéger

Le patrimoine d'intérêt écologique protégé

La commune n'est pas concernée par ce type de protection :

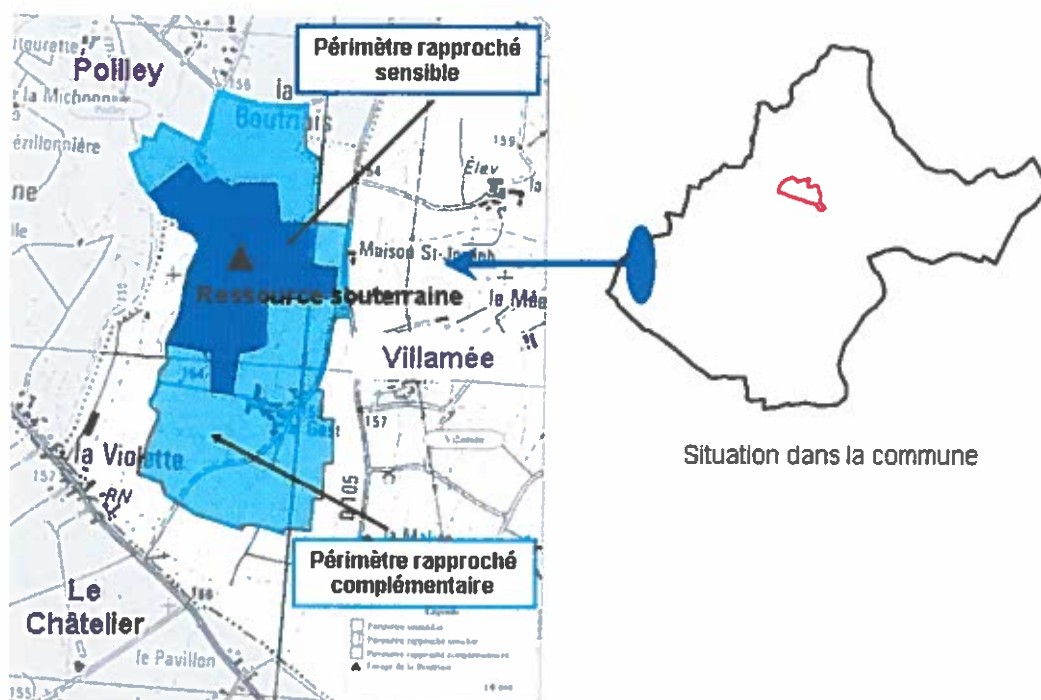
- Espace mammifère
- Protection biotope
- Réserve associative
- Site Inscrit-classé
- Tourbière
- ZNIEFF
- Natura 2000
- Ramsar
- Réserve naturelle
- Site géologique
- ZICO
- ZPS

Néanmoins le territoire de la commune recèle une richesse d'éléments d'intérêt écologique : zones humides, haies bocagères, chemins creux ou affleurements granitiques caractéristiques de ce secteur.

Des éléments pourront donc faire l'objet de protection dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment les zones humides, les parcelles boisées et les haies jouant un rôle écologique.

Les périmètres de captage d'eau potable

Les périmètres de captage d'eau



Source : Syndicat Intercommunal
des Eaux de la Vallée du Beuvron

Toutefois, il faut souligner le fait que Villamée est concernée par le point de captage d'eau potable de la Boutrials au sud-ouest du territoire à proximité du lieu-dit « Le Gast ». Des périmètres de protection rapproché immédiat et complémentaire empiètent largement sur cette partie du territoire.

Un zonage de protection devra être mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur l'ensemble des espaces concernés.

Les espaces boisés protégés

En attente du Porter à Connaissance

Le patrimoine d'intérêt écologique à protéger***Les zones humides***

En attente du Porter à Connaissance

Le SAGE de la Vilaine, arrêté depuis le 1^{er} avril 2003, sert de référence durant l'élaboration du SAGE de la Sélune. Ainsi, il vise à une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usages de l'eau et des milieux aquatiques.

L'un des objectifs est de protéger et de mettre en valeur les zones humides qui peuvent être définies ainsi :

« Les zones humides sont les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les dispositions ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ainsi que la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux. » (Extrait de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992)

Toutefois, le SAGE Sélune a d'ores et déjà communiqué sur les actions prévues du SAGE :

- 1) maintenir les haies et talus bocagers existants à « fonction hydraulique » ou « de rétention »
- 2) protéger les zones humides ayant une fonction hydraulique et/ou un rôle tampon.

Ainsi, un recensement des zones humides et des haies a été réalisé par la Communauté de communes. Les élus ainsi que quelques bénévoles ont procédé à une identification des zones humides locales ainsi que des haies et des talus à « fonction hydraulique » afin de les protéger dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

Un zonage particulier avec des figurés spécifiques, ainsi qu'une réglementation propre à ces zones vont être définis afin de les protéger.

Les haies bocagères, les espaces boisés ou les taillis d'intérêt et les chemins creux à protéger

En attente du Porter à Connaissance

Il sera important dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, de veiller à ce que les haies, les chemins creux, les parcelles boisées et les taillis existants soient protégés, au titre du L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme. Tous, étant de plus en plus rares sur le territoire de la commune, ils ne constituent plus un maillage structuré. C'est pourquoi, ils mériteraient d'être protégés, notamment pour pérenniser la fonction de corridors biologiques qu'ils ont auprès des déplacements de la faune sauvage.



Chemin creux, la Charrière

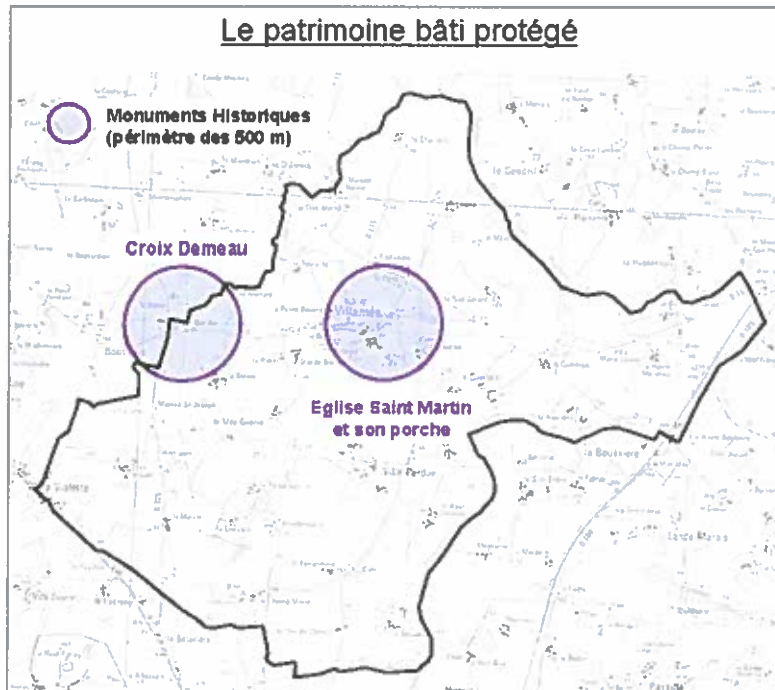
De plus, ils constituent des éléments fondamentaux pour le paysage. Ils assurent l'intégration paysagère dans les zones urbanisées et à ce titre, doivent être maintenus en l'état voire être régénérés.

1.4.2 Le patrimoine bâti

Il regroupe les monuments faisant l'objet d'une protection institutionnelle (classement ou inscription), les sites archéologiques et le patrimoine d'intérêt local qui marque l'environnement architectural de la commune.

Les sites archéologiques

Jusqu'à aujourd'hui, aucun site archéologique n'a été recensé sur le territoire de la commune. (source DRAC)

Les monuments classés ou inscrits « Monuments Historiques »

En application de la loi de 1913, le territoire de la commune de Villamée est concerné par trois servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques :

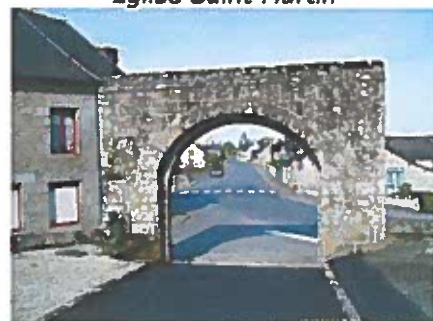
- l'église Saint Martin
- le porche situés dans le bourg
- la croix de Demeau

L'église Saint Martin a été remaniée plusieurs fois au cours des siècles. Édifiée en granite, elle possède un campanile à deux arceaux, une porte d'entrée et une charpente qui datent du 15^{ème} siècle. Le 16^{ème} siècle apporte de nouveaux éléments comme la gargouille et les deux belles fenêtres sur la face sud. Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1926.



Eglise Saint Martin

Le porche date du début du 16^{ème} siècle. Il est aussi en granite et se situe face à la grande porte de l'église. Dans un style flamboyant, en plein cintre mouluré, il marquait l'entrée de l'enclos paroissial qui renfermait notamment le cimetière, l'église et le vieux prieuré. Lui aussi est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1926.



Porche

La croix Demeau, patrimoine religieux du 16^{ème} siècle, se situe sur la commune de Poilley, à la limite communale avec Villamée, au carrefour de la RD 15 et de la RD 105. Cependant le rayon des 500 mètres de servitude concerne aussi le territoire de Villamée. Elle aussi est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1926.



La croix Demeau

(source : Flohic-Le patrimoine des communes d'Ille-et-Vilaine, 2000)

Le patrimoine bâti d'intérêt local

La commune de Villamée est riche d'un patrimoine bâti de qualité avec quelques longères ou annexes de fermes déjà réhabilités ou à réhabiliter.

Elle possède aussi un petit patrimoine rural de qualité qui constitue un élément garant de l'identité culturelle et historique de la commune et qu'il convient de préserver. Il s'agit d'éléments ponctuels comme des puits, des fours à pain, des pompes à eau ou des calvaires,...



Longère, la Haute Mellerals (17^{ème} siècle)



Maison en terre, Lillèle (17^{ème} siècle)



Croix en granite, la Noé Gérard (1710)



Puits, la Porte (16^{ème} siècle)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU et dans un souci de préservation du patrimoine bâti de qualité, un permis de démolir pourra être institué sur chacun des éléments patrimoniaux majeurs.

1.5 Les réseaux

Le réseau vial

Les voies départementales

Le territoire de la commune de Villamée est irrigué par un réseau relativement dense de voies départementales :

- la route départementale n°105 dessert la moitié ouest de la commune en la traversant du nord au sud.
- la route départementale n°15 traverse la commune d'est en ouest. Cet axe, permettant de relier Louvigné-du-Désert à l'A84, a vu sa fréquentation augmenter de manière significative depuis 2002 :

Année	2002	2003	2004
RD 15	1173 véhicules/jour	1187 véhicules/jour	1506 véhicules/jour

Elle va faire l'objet de travaux avec la création de déviations qui permettront de contourner le bourg de Villamée et celui de la commune voisine Poilley.

- la route départementale n°798, est un axe reliant Saint-James à Fougères, elle longe l'extrémité sud-ouest de la commune. Cette voie étant parallèle à l'A84, elle a principalement aujourd'hui un rôle de desserte locale. Elle a donc vu sa fréquentation baisser depuis 2002 :

Année	2002	2003	2004
RD 798	1848 véhicules/jour	1921 véhicules/jour	1459 véhicules/jour

- la route départementale n°108, longe la limite est de la commune et permet la jonction entre Parigné et Louvigné-du-Désert.
- la route départementale n°115, traverse la partie nord-est de la commune et relie Saint-Georges-de-Reintembault au Loroux.

Les voies communales

Globalement, la voirie communale dessert l'ensemble des habitations, mais elle ne forme pas un réseau structuré car on dénombre plusieurs voies qui se terminent en impasse. Seule une voie « structurante » nord-sud complète le réseau dessiné par les voies départementales.

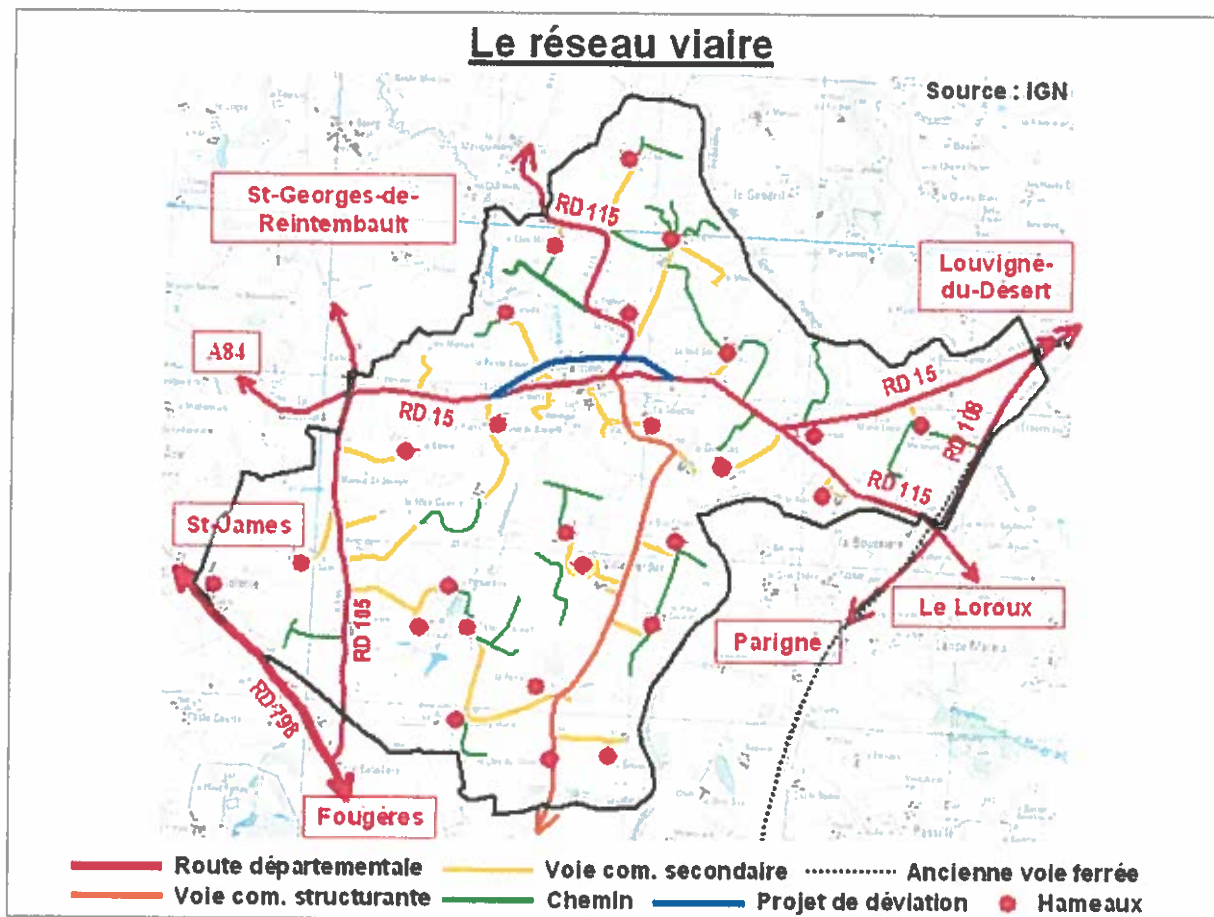
Les chemins

Le réseau de chemins, creux ou non, montre la même organisation que les voies communales, ils sont pour la plupart en impasse et permettent essentiellement d'accéder aux parcelles cultivées. Ainsi, peu de chemins forment un réseau structuré.

L'ancienne voie ferrée

Une ancienne voie ferrée qui reliait Fougères aux Loges-Marchis (commune située dans la Manche au sud de Saint-Hilaire-du-Harcouët) est aujourd'hui transformée en chemin de randonnée et permet de longer la limite est de la commune.

Il pourrait être intéressant de mener une réflexion sur quelques boucles d'intérêt tant du point de vue écologique pour mettre en valeur le rôle de corridor biologique de certains chemins que du point de vue touristique pour valoriser le patrimoine bâti par le biais de la définition de sentiers de randonnée.



La sécurité routière

La vitesse parfois excessive des automobilistes rend dangereuse la traversée du bourg notamment aux entrées est et ouest. Toutefois lorsque la future déviation de la RD 15 sera réalisée, la sécurité des piétons sera nettement améliorée au sein du bourg.

Les contraintes liées au réseau structurant

En attente du Porter à Connaissance

La commune de Villamée est concernée par les dispositions de la loi Barnier au droit de la RD 798 classée route à grande circulation, à partir de laquelle un recul de 75 mètres est applicable de part et d'autre de l'axe de la voie.

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres [...] des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

La RD 798 est donc concernée par cette marge de recul de 75 mètres. De même, le projet de déviation de la RD 15 induit un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

En outre, de part et d'autre de l'axe des routes départementales, des marges de recul doivent être respectées concernant l'édification de constructions dans le respect du Règlement de voirie départementale (Conseil Général d'Ille-et-Vilaine).

Voie	Marge de recul construction à usage d'habitation	Marge de recul pour les autres constructions
RD 15	50 mètres	25 mètres
RD 115	25 mètres	25 mètres
RD 105	35 mètres	25 mètres
RD 798	50 mètres	25 mètres

Les réseaux et services

Le réseau d'alimentation en eau

La distribution de l'eau potable est assurée par la Compagnie Générale des Eaux. L'adduction en eau potable est assurée par le Syndicat des eaux de la Vallée du Beuvron, associant les communes de Villamée et de Poilley. L'eau distribuée provient d'un captage souterrain situé sur le territoire communal (le Gast). Le syndicat comptait 315 abonnés en 1998. Il faut aussi noter qu'en 1998, 32 % de la population utilisait de l'eau d'un puits notamment pour l'arrosage.

(source : Etude de zonage d'assainissement de décembre 2000).

Le zonage d'assainissement et traitement des eaux usées

La commune est dotée d'une station d'épuration de type lagunage dont l'équivalent habitant est de 190.

Les constructions présentes dans les hameaux sont quant à elles, dotées de systèmes d'assainissement autonomes.

Le traitement des eaux pluviales

Le bourg de Villamée est doté d'un réseau de collecte des eaux pluviales.

Le ramassage des déchets

La gestion des déchets ménagers est effectuée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de Louvigné-du-Désert. La collecte a lieu une fois par semaine. Des points de ramassage disséminés sur le territoire de la commune permettent le tri sélectif des déchets. La déchetterie la plus proche se situe à Louvigné-du-Désert.

2. Le contexte socio-démographique et économique

2.1 Les caractéristiques démographiques

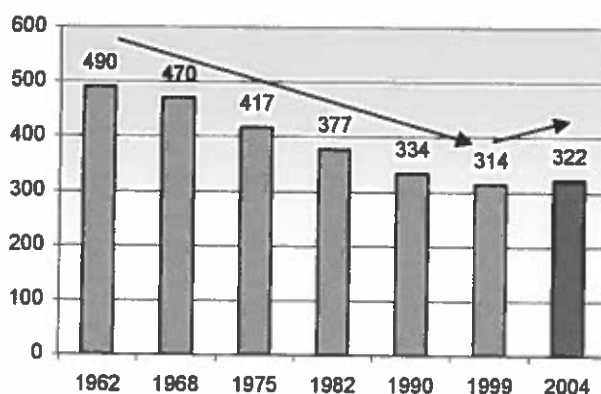
2.1.1 Des effectifs de population qui se maintiennent depuis 1999

La population de Villamée a connu une forte baisse entre 1962 et 1999. Le niveau de population est passé de 490 habitants en 1962 à 314 habitants en 1999 soit une baisse de 35,9 %. Ainsi, entre 1990 et 1999, la commune a subi une perte moyenne de deux habitants par an.

Néanmoins, la tendance semble s'inverser puisque, d'après l'enquête annuelle de recensement faite en 2004, la population s'élevait à 322 habitants, soit un gain de huit habitants en cinq ans.

Ce regain de population reste toutefois à confirmer dans les années à venir.

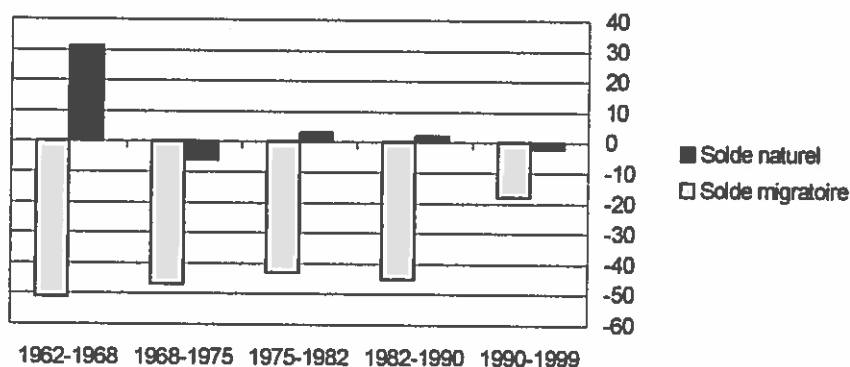
Evolution de la population entre 1962 et 2004
(en valeurs absolues)



source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, INSEE

2.1.2 Une baisse de population due essentiellement aux mouvements migratoires

Evolution des soldes naturel et migratoire
selon les périodes intercensitaires de 1962 à 1999
(en valeurs absolues)



source : INSEE 1999

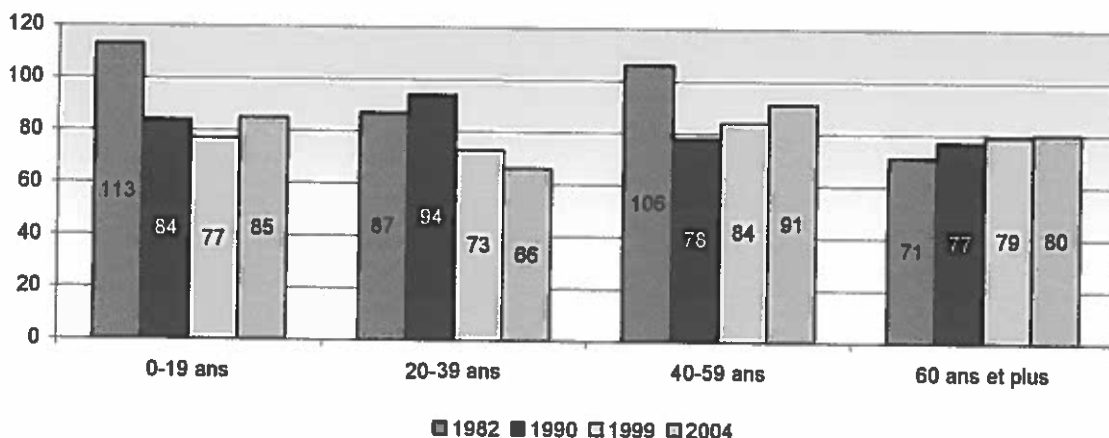
La baisse de la population résulte essentiellement du solde migratoire³ négatif qu'a connu la commune sur l'ensemble de la période. Ce phénomène lié à l'exode rural s'est amorcé dans les années 1960. La commune a ainsi connu une perte conséquente de population : entre 1962 et 1968 (51 personnes sont parties), entre 1968 et 1975 (47 personnes), entre 1975 et 1982 (43 personnes) et entre 1982-1990 (45 personnes), la perte entre 1990 et 1999 étant moindre (18 personnes). Concernant la croissance naturelle, celle-ci est faible en raison d'un taux de natalité relativement bas. Le solde naturel⁴ était négatif entre 1968 et 1975 puis est redevenu faiblement positif entre 1975 et 1990. Cependant, à partir de 1990 le nombre de naissances ne compense plus le nombre de décès.

³ Solde migratoire : différence entre les installations et les départs d'habitants

⁴ Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

2.1.3 Une structure par âge équilibrée entre les différentes générations

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1982 et 2004
(en valeurs absolues)



source : INSEE 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

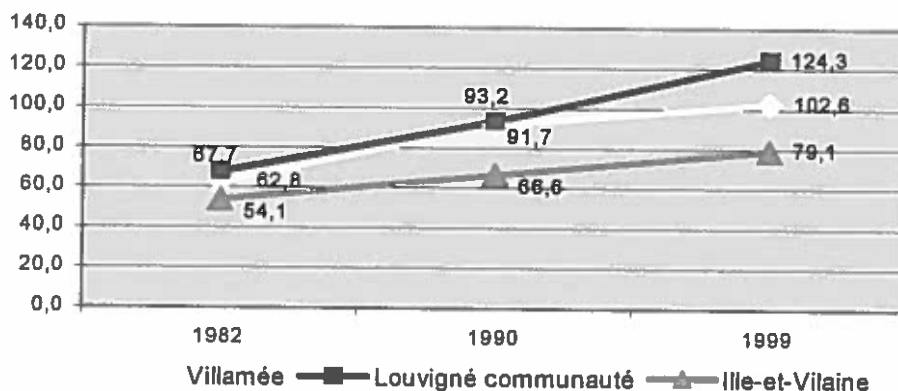
En ce qui concerne l'évolution des classes d'âge sur l'ensemble de la période étudiée, les effectifs de chaque tranche ont diminué excepté celui des plus de 60 ans qui a légèrement augmenté. Cette tendance générale à la baisse peut s'expliquer par le départ de plusieurs ménages composés de parents et de leurs enfants.

Sur les cinq dernières années, entre 1999 et 2004, on note une légère augmentation des effectifs des moins de 20 ans et des 40-59 ans tandis que les autres classes d'âge sont restées plus ou moins stables.

En 2004, l'analyse de la structure par âge de la population fait apparaître les grandes caractéristiques suivantes : les moins de 20 ans représentent 26,4 % de la population totale, les 20-39 ans sont 20,5 %, les 40-59 ans sont 28,3 % et les plus de 60 ans constituent 24,8 % de la population totale. Ces proportions étant presque identiques, elles confèrent à la commune un profil démographique homogène où l'ensemble des générations sont équitablement représentées.

Dans le but de maintenir ou de favoriser l'installation d'une population jeune, il sera nécessaire d'engager une réflexion sur les types de logements à développer afin de favoriser la venue de jeunes couples avec enfants.

Evolution de l'indice de vieillissement
de la population entre 1982 et 1999 (en %)

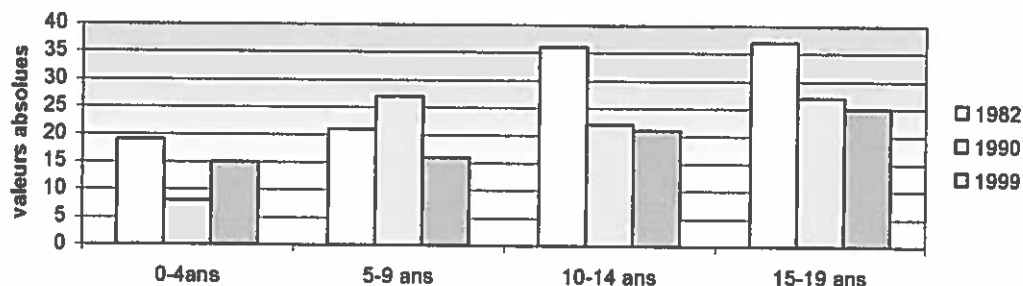


source : INSEE 1999

L'indice de vieillissement⁵ n'a cessé d'augmenter entre 1982 et 1999 passant de 62,8 à 102,6. En 1999, pour 100 habitants de moins de 20 ans, la commune comptait un peu plus de 102 habitants de plus de 60 ans. Ce chiffre prouve une nouvelle fois l'équilibre démographique qui existe entre la génération la plus jeune et celle la plus âgée.

La part des personnes âgées et celle des jeunes étant non négligeables, il conviendra de penser à développer les équipements et services adéquats pour ces deux types de public.

Répartition des moins de 20 ans entre 1982 et 1999



source : INSEE 1999

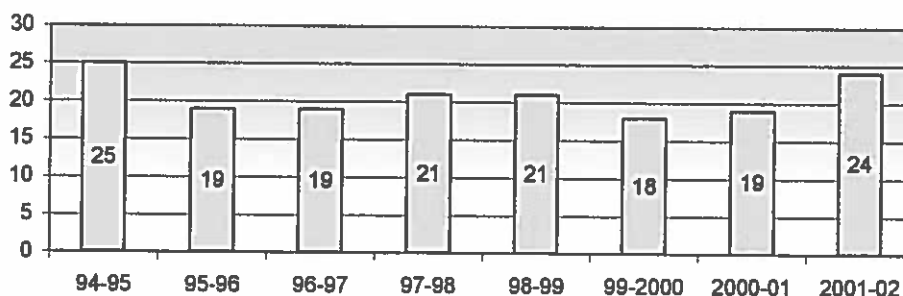
En 1999, parmi la population des moins de 20 ans, ce sont les 15-19 ans qui étaient majoritaires. On note que depuis 1982, les différentes tranches d'âge ont toutes vu leurs effectifs diminuer, seuls les 0-4 ans ont doublé leur nombre entre 1990 et 1999, passant de 8 à 15 enfants de moins de 4 ans.

Cette légère augmentation se confirmera-t-elle dans les années à venir ?

2.1.4 Des effectifs scolaires en chute qui n'ont pas permis de maintenir l'école ouverte

Jusqu'en 2002, l'école privée de Villamée appartenait au Regroupement Pédagogique Intercommunal Poilley-Villamée-Le Ferré et possédait une seule classe de maternelle. Durant l'année scolaire 1994-1995, les effectifs étaient de 25 élèves âgés entre trois et six ans, ils se sont maintenus autour d'une petite vingtaine entre 1995 et 2000. A la rentrée 2001, ils atteignaient de nouveau 24 élèves.

Effectifs des élèves scolarisés en maternelle à l'école de Villamée entre 1995 et 2002



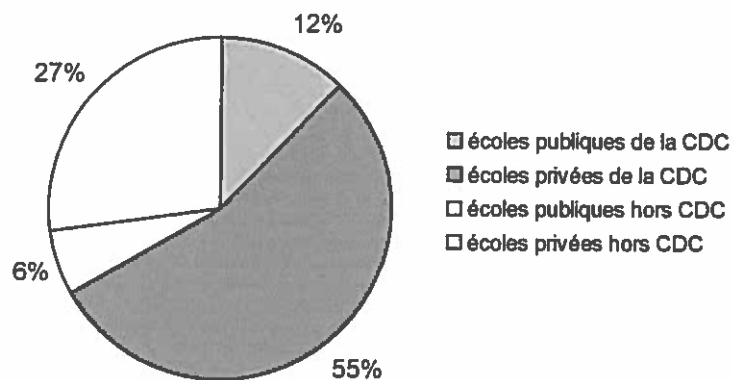
source : Inspection de l'Education Nationale de Fougères

A la rentrée 2004-2005, 33 enfants étaient scolarisés. Ils étaient répartis comme suit :

⁵ Indice de vieillissement : nombre de personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes âgées de moins de 20 ans.

- 4 élèves dans les écoles publiques de la CDC
- 18 élèves dans les écoles privées de la CDC
- 2 élèves dans les écoles publiques hors CDC
- 9 élèves dans les écoles privées hors CDC

Répartition des enfants scolarisés à la rentrée 2004-2005



source : Inspection de l'Education Nationale de Fougères

2.2 L'habitat et le développement de l'urbanisation

2.2.1 Les entités « urbanisées »

Le mode d'occupation des sols fait apparaître deux types d'organisation du bâti :

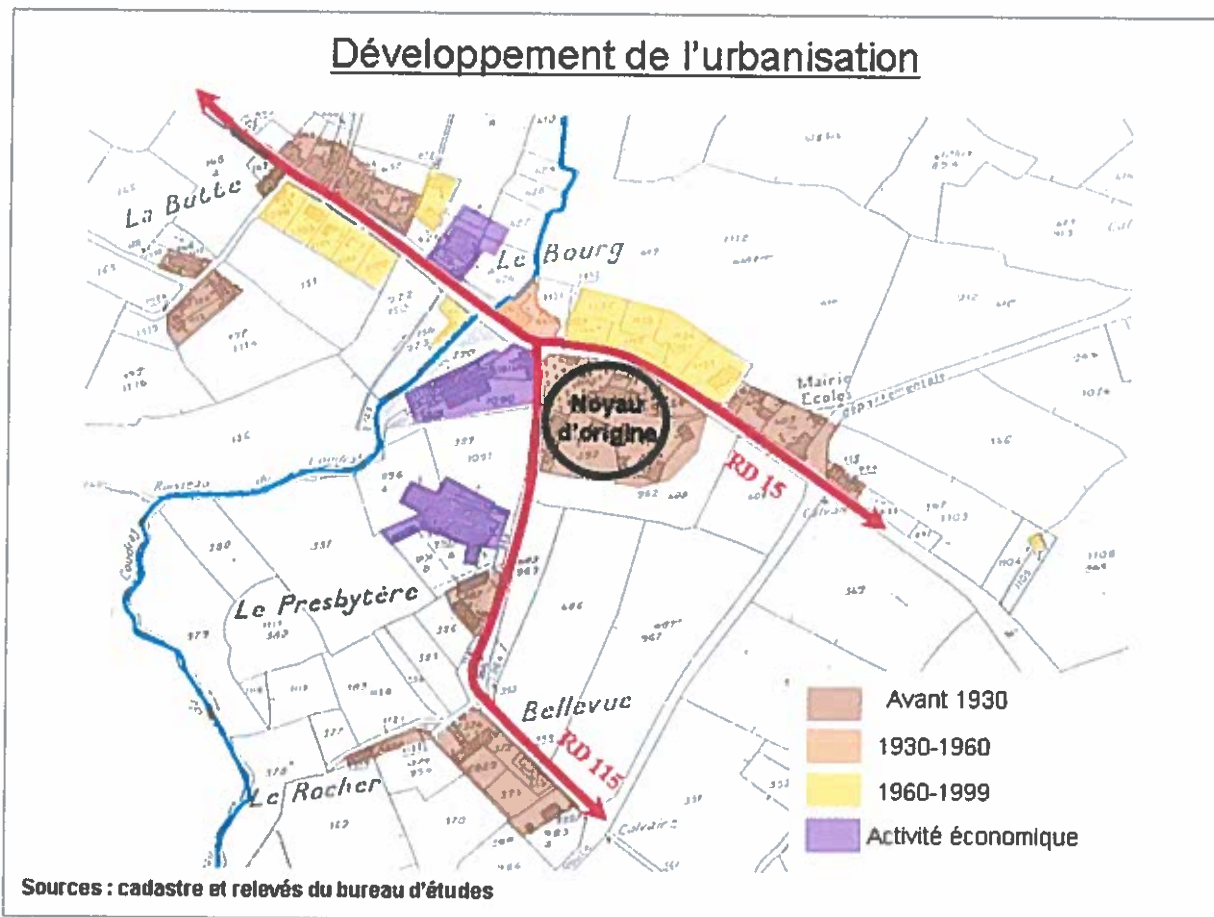
- l'habitat ancien groupé : le bourg et les différents hameaux
- les extensions récentes du bourg et l'urbanisation le long de la RD 15

L'habitat ancien

Le développement de l'urbanisation du bourg

Situé en fond de vallée de la rivière Villamée, le noyau d'origine du bourg se compose de l'église Saint Martin, du cimetière et de l'ancien prieuré. Sa morphologie en bourg-rue résulte d'une urbanisation qui s'est développée de manière linéaire, le long des voies structurantes (matérialisées en rouge sur le plan ci-dessous). Cette urbanisation s'est faite de manière diffuse sans réelle cohérence :

- avant les années 1930, elle est surtout concentrée à l'est du bourg, autour de l'église et le long des deux axes structurants les actuelles RD 15 et RD115,
- après les années 1930, elle s'étend à l'ouest, essentiellement le long de la route de Louvigné-du-Désert sans toutefois combler les dents creuses toujours existantes.



Les constructions anciennes d'avant guerre, sont très souvent mitoyennes et implantées le long des voies avec peu de décrochements. Leurs façades en granite sont larges, les encadrements de fenêtres et de portes sont soignés en granite bleu du pays, cette pierre davantage travaillée est souvent « bouchardée ». Les toits sont en ardoise et agrémentés de grandes cheminées en granite mouluré.

Concernant la hauteur du bâti, la grande majorité des maisons sont de type R+1+c (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés).

Ce patrimoine immobilier ancien se traduit par un assez bon état des constructions.

De nombreuses « espaces vides » au sein de l'agglomération apparaissent comme des sites de développement à privilégier afin d'assurer un développement cohérent du bourg. Il serait opportun de favoriser l'urbanisation de ces secteurs avant l'extension de l'agglomération.

Les hameaux

Ils sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de maisons rurales traditionnelles en granite dont certaines ont été restaurées voire agrandies. Les combles servant autrefois de greniers sont parfois aménagés et ouverts par des lucarnes. Certains hameaux renferment des demeures de grande qualité des 17 et 18^{èmes} siècles, c'est le cas des villages de la Sétayère, de Lillèle, de Monberrouault ou de la Haute Mellerai.

L'habitat récent

Dans le bourg

Ces quarante dernières années, une urbanisation groupée s'est faite aux périphéries du bourg sous forme d'un petit lotissement à l'ouest et de permis groupés à l'est. Ces maisons postérieures aux années 1960 sont rarement accolées les unes aux autres et souvent en retrait par rapport aux limites de parcelles. Seuls les logements locatifs construits sous forme de maisons mitoyennes dérogent à cette règle.

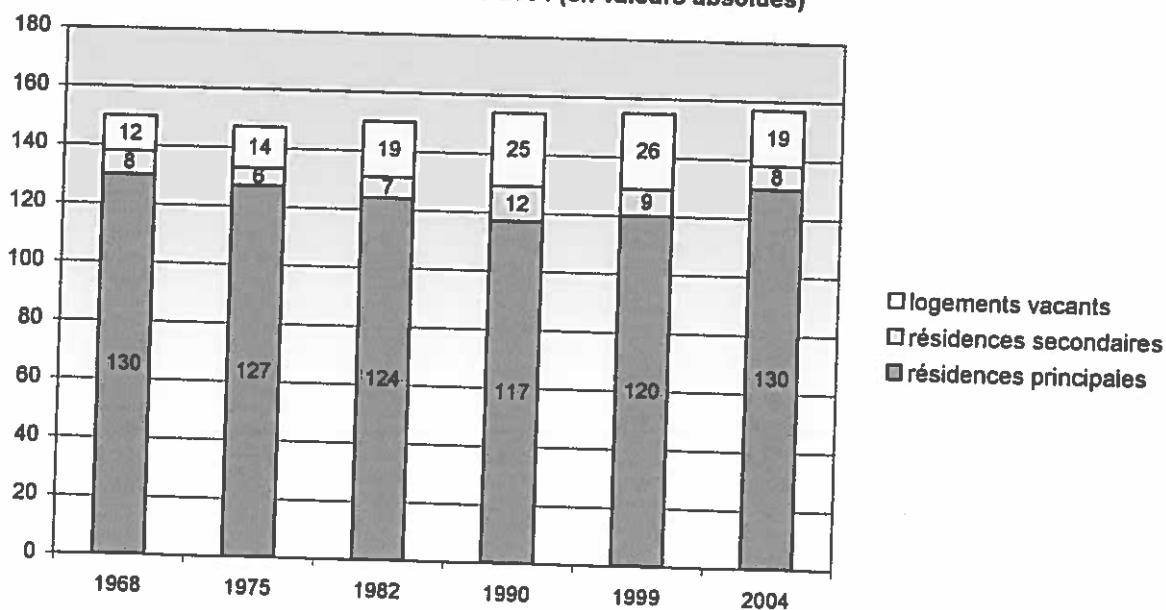
Dans les hameaux

Une urbanisation très éparse s'est faite autour des hameaux anciens. Au bâti traditionnel est venu s'adjoindre quelques maisons individuelles récentes.

2.2.2 La composition et l'évolution du parc immobilier

Un parc caractérisé par un fort taux de résidences principales

Evolution du nombre de logements en fonction des catégories : résidence principale, secondaire ou logement vacant
1968-2004 (en valeurs absolues)



source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, INSEE

Entre 1968 et 2004, le nombre d'unités du parc de logements de Villamée a peu augmenté.

Parallèlement à la baisse de la population (-31,5% entre 1968 et 2004), le nombre de résidences principales a oscillé entre 117 et 130 unités durant cette période. Ainsi le nombre de résidences principales était de 130 en 2004, identique à celui de 1968 et ce, malgré la baisse de population. Cette évolution s'explique par le phénomène de décohabitation des ménages qui contribue à diminuer leur taille moyenne mais à augmenter leur nombre (INSEE).

Il faut aussi souligner qu'entre 1968 et 1999 le nombre de logements vacants a doublé. Cependant, entre 1999 et 2004 ce chiffre est passé de 26 à 19 unités soit une baisse de 26,6%. Cette évolution résulte probablement de l'activité à la rénovation que connaissent certaines constructions anciennes sur le territoire de la commune. Actuellement une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est en cours sur la Communauté de communes.

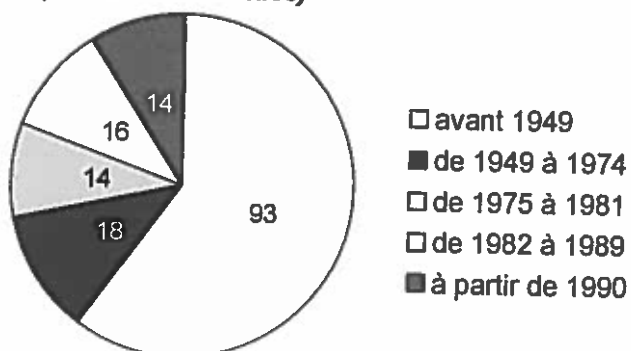
Les résidences secondaires quant à elles, ont vu leur nombre stable durant la période étudiée.

En 2004, le parc de logements de Villamée se compose de 157 unités dont 82,8% sont des résidences principales. Cette évolution se caractérise aussi par une part non négligeable du nombre de logements vacants, 19 unités soit 12,1% du parc de logement. Les résidences secondaires au nombre de 8 représentent une part de 5,1%.

Le taux de vacance indique qu'à cette date, le marché de l'immobilier ne subissait pas de pression particulière⁶.

Un parc de logements ancien

**Epoque d'achèvement des constructions en 1999
(en valeurs absolues)**



source : INSEE 1999

Une large moitié des constructions de la commune est antérieure à 1949. Le reste du parc de logements s'échelonne de manière plus ou moins équilibrée sur la période 1949-1974, les années 1970, la décennie 1980 et les années 1990.

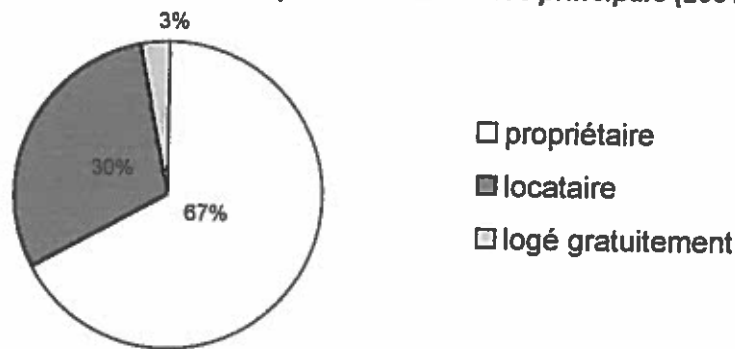
On note une certaine activité à la rénovation sur des constructions anciennes surtout dans les hameaux anciens.

Actuellement, une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est en cours sur la communauté de communes.

Une activité à la construction inexistante

Depuis 1999, la commune n'a enregistré aucune demande de permis de construire pour la réalisation de logements neufs sur le territoire de la commune. Seuls quelques permis ont été accordés pour des opérations de rénovation.

⁶ d'après les indicateurs de l'INSEE, un taux de 6% de logements vacants est nécessaire pour que le marché de l'immobilier ne fonctionne pas à flux tendu.

Un parc de logements individuels majoritairement dominé par les propriétaires occupants**Statut d'occupation en résidence principale (2004)**

source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, INSEE

Il s'agit d'un parc très homogène puisque 98,3% des logements sont des logements individuels. Concernant, l'accession à la propriété, 67% des occupants sont propriétaires, 30% sont locataires et 3% sont logés gratuitement. D'autre part, le parc de logement est dominé majoritairement par des logements de grande taille puisque 48% d'entre eux possèdent au moins quatre pièces tandis que la taille des ménages était de 2,5 personnes en 2004.

Un parc de logements locatifs conventionnés bien fourni à l'échelle de la commune

La commune compte neuf logements locatifs conventionnés dont sept sont gérés par la communauté de communes et deux par la commune. Ces dernières années, la commune a enregistré peu de demandes dans ce domaine.

De nouveaux logements locatifs conventionnés vont être prochainement proposés au sein de la commune grâce au projet de quatre logements locatifs individuels prévus dans le futur lotissement communal et grâce à la transformation des locaux de l'ancienne école.

Un Programme Local de l'Habitat étant en cours d'élaboration à l'échelle de Louvigné Communauté, la commune devra tenir compte des prescriptions de ce document supra-communal pour ses futurs objectifs de production de logements.

Un parc de logements locatifs privés renforcé par l'OPAH

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat réalisée actuellement sur le territoire de Louvigné Communauté va certainement favoriser une production de logements locatifs privés.

Une offre de logements locatifs conventionnés ou non, qui va croître dans les années à venir.

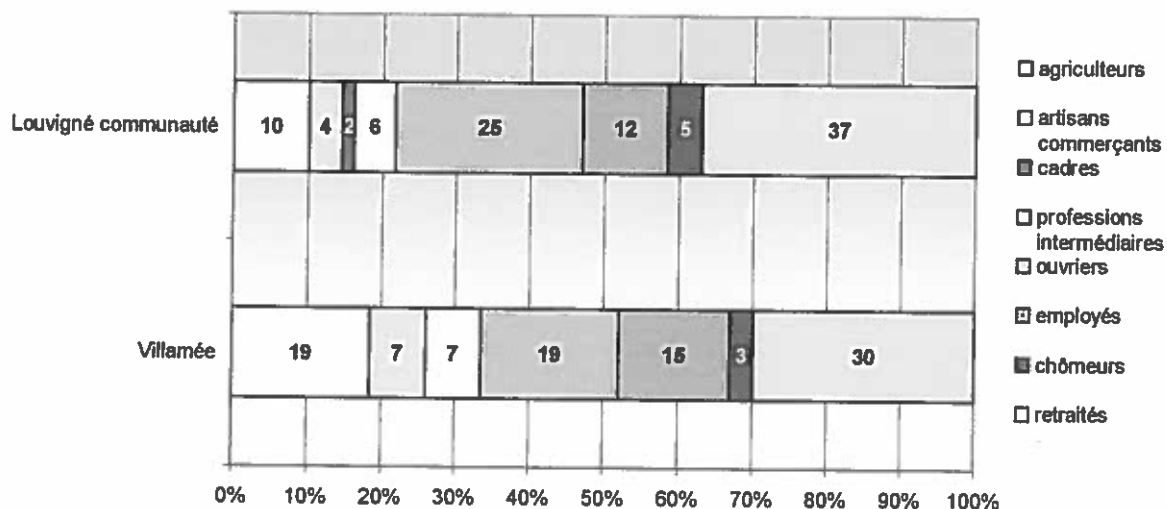
2.3 L'activité économique**2.3.1 La structure de l'emploi**

Villamée comptait 148 actifs lors de l'enquête annuelle de recensement de 2004. Parallèlement à la baisse de la population, la population active a également connu une diminution. En 1982, il y avait 208 actifs contre 147 en 1999 soit une baisse des effectifs de 29,3%.

Deux facteurs essentiels expliquent cette évolution. D'une part, le départ d'habitants actifs durant cette période et d'autre part, le vieillissement de la population et de ce fait la croissance du nombre de personnes retraitées parmi la population.

En 1999, la population active se composait des catégories socio-professionnelles suivantes :

Répartition de la population active et des retraités en 1999 (en %)



source : RGP1999, INSEE

En 1999, 19% de la population adulte de Villamée occupait un emploi dans le secteur agricole d'où l'importance de préserver cette activité pour le dynamisme économique de la commune. Les ouvriers étaient également 19% parmi cet échantillon et les employés atteignaient 15%. Les artisans-commerçants, chefs d'entreprise et les professions intermédiaires représentaient chacun respectivement 7% des effectifs. La part des chômeurs n'était que de 3 % et les retraités atteignaient 30%.

En comparaison avec les données intercommunales, Villamée se distinguait par un nombre plus important d'actifs agricoles et d'artisans-commerçants. D'autre part, la catégorie des cadres-professions intellectuelles était absente parmi la population active de Villamée.

Enfin, on remarque une forte représentation des retraités proportionnellement aux actifs. Ainsi comme la Communauté de communes de Louvigné, Villamée comptait un retraité pour trois actifs.

2.3.2 Les navettes domicile-travail

La commune de Villamée comptait 140 actifs occupés en 1999 dont 43,5% travaillaient sur le territoire communal. Ce taux résulte du poids important des activités agricole et artisanale au sein de l'économie communale. La configuration du bassin d'emploi offert dans la commune obligeait donc plus de la moitié des actifs occupés à travailler hors de la commune.

Concernant les navettes domicile-travail, 17,8% des actifs occupés travaillaient à Fougères, 9,3% au sein des autres communes membres de Louvigné communauté et 11,4% occupaient un emploi dans une commune du Pays de Fougères (hors commune de Fougères et de Louvigné communauté).

D'autre part, cinq actifs travaillaient dans d'autres communes du département, trois actifs à Saint James située dans le département voisin de la Manche et 17% travaillaient dans des communes où ils étaient moins de deux actifs résidant à Villamée à se déplacer chaque jour.

Enfin, on comptait 35 actifs qui venaient de l'extérieur de la commune pour travailler à Villamée.

Les migrations journalières



En 1999, la commune comptait 147 actifs dont 140 occupaient un emploi.

Source: INSEE, RGP 1999

2.3.3 L'activité agricole : pilier de l'économie de la commune

La commune s'étend sur une superficie de 1.066 hectares dont 918 sont voués à l'activité agricole au titre de Surface Agricole Utile (données issues du Recensement Général Agricole de 2000). La commune conserve donc un caractère agricole très affirmé. L'essentiel de cette activité concerne l'élevage bovin et dans une moindre mesure l'élevage avicole. Les cultures sont principalement des plantes fourragères destinées à l'alimentation des animaux.

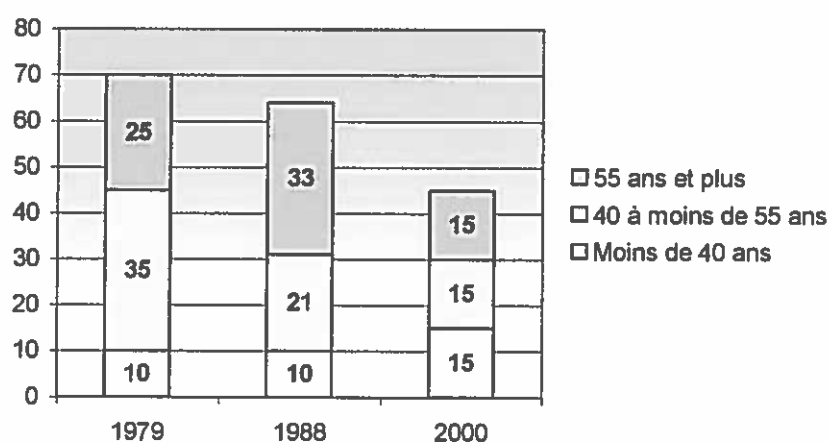
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	43	33	22
Autres exploitations	27	30	15
Toutes exploitations	70	63	37
Exploitations de 35 hectares et plus	-	4	11
TOTAL	70	67	48

source : RGA 2000 - fiche comparative 1979, 1988, 2000

Villamée comptait un total de 70 sièges d'exploitation agricole en 1979, 67 en 1988 et 48 en 2000, soit une baisse de 31,4% sur une période de 20 ans. Cette chute du nombre d'exploitations a eu pour conséquence d'augmenter la taille de celles restées en activité faisant ainsi presque tripler, entre 1982 et 2000, l'effectif de celles de plus de 35 hectares.

La moyenne d'âge des exploitants

**L'évolution de l'âge des chefs d'exploitation et des
coexploitants entre 1979 et 2000 (en valeurs
absolues)**



source : RGA 2000

Les exploitants âgés de plus de 55 ans ont vu leurs effectifs baisser depuis 1979, passant de 25 à 15 en 2000. Cependant durant la même période, proportionnellement à la population totale des exploitants agricoles, leur part est demeurée autour des 30%.

Au contraire, la part des exploitants de moins de 40 ans a augmenté entre 1979 et 2000 passant de 14,3 à 33%. Enfin, en 2000, les 40-54 ans représentaient le dernier tiers des exploitants agricoles. Ainsi, cette répartition confère un équilibre parfait avec un tiers des effectifs pour chacune des différentes classes d'âge au sein de la population agricole.

L'enjeu sera de favoriser la poursuite de ce renouvellement des actifs agricoles dans la mise en œuvre du PLU.

Une production tournée essentiellement vers l'élevage

Cheptel	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Bovins	65	51	30	1920	1930	1752
Dont vaches	65	46	27	991	923	793
Volailles	62	38	19	8221	27022	9937
Vaches laitières	60	42	21	982	902	670
Vaches nourrices	-	4	13	-	21	123
Brebis mères	8	5	0	56	27	0
Truies mères	14	6	-	224	125	-
Porcs à l'engraissement, verrats	31	13	9	2236	1112	1950
Poulets de chair et coqs	29	12	9	7180	7886	4168
Dindes et dindons	8	0	-	41	0	-
Lapines mères	45	16	6	404	348	15

Source : RGA 2000 – fiche comparative 1979, 1988 et 2000

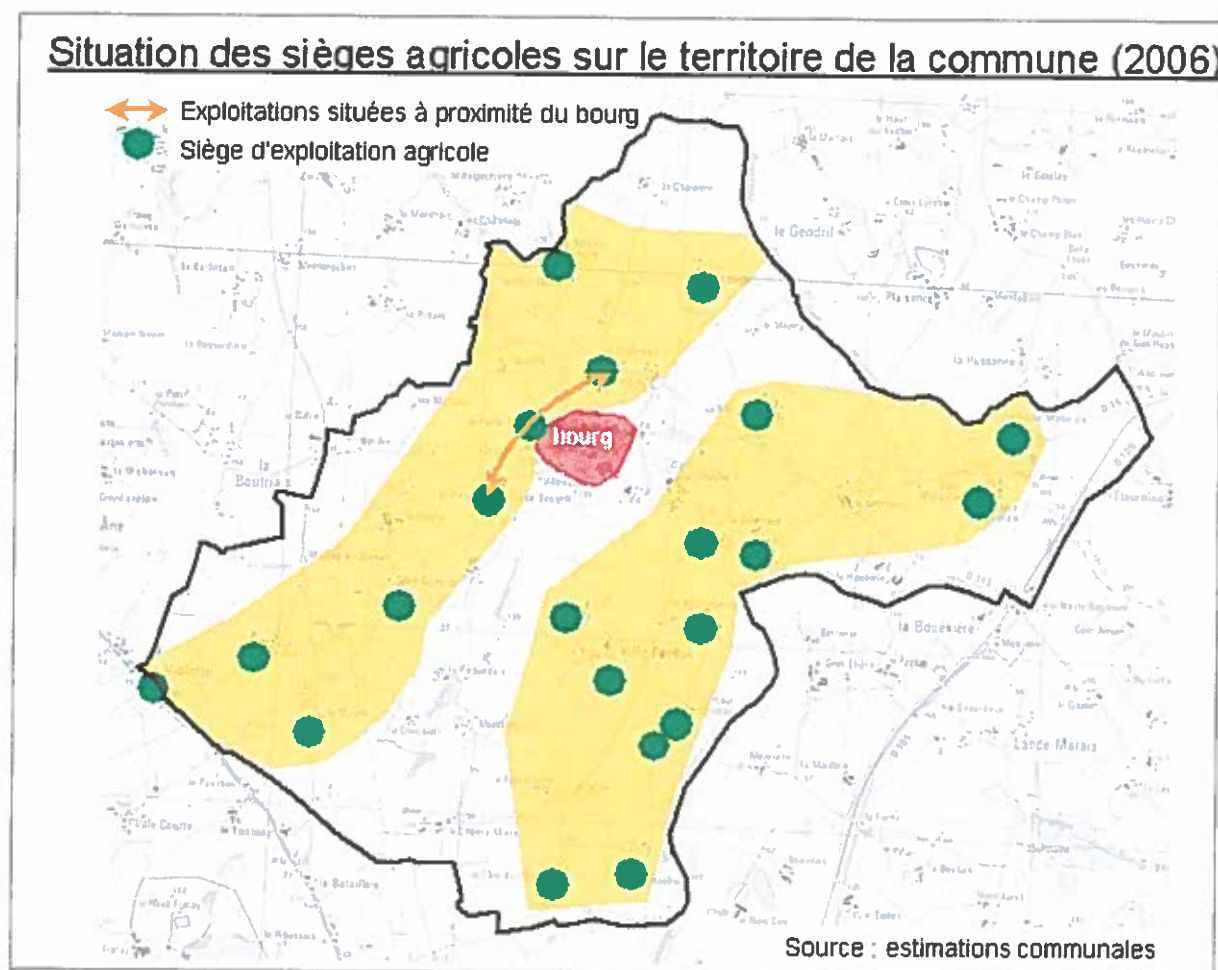
Entre 1979 et 2000, quelque soit le type d'élevage, le nombre d'exploitations a baissé. Durant cette période, pour les exploitations spécialisées dans l'élevage bovin, ce chiffre a

au moins été divisé par deux et pour les exploitations spécialisées dans l'élevage avicole au moins par trois.

Parallèlement à cette chute du nombre d'exploitations, les effectifs totaux des cheptels présents sur le territoire de la commune ont tous diminué excepté celui des vaches nourrices. Néanmoins, ramené au nombre moyen d'animaux par exploitation, les différences entre 1979 et 2000 sont notables. Ainsi, le nombre moyen de bovins par exploitation est passé de 29 en 1979 à 58 en 2000. Le même constat est fait pour les volailles : 132 en 1979 et 523 en 2000 et pour les porcs à l'engraissement : 72 en 1979 et 216 en 2000.

Cette tendance risque de s'accroître davantage dans les prochaines années. C'est pourquoi, afin de ne pas entraver le développement de l'activité agricole et de limiter les conflits de voisinage, il sera nécessaire de définir des périmètres sanitaires de protection suffisants.

Des exploitations agricoles implantées dans deux espaces distincts



En 2006, selon les estimations communales, le territoire ne comptait plus que 21 sièges d'exploitation agricole. Deux espaces d'activité agricole se dégagent formant deux grandes franges : l'une à l'est et l'autre à l'ouest du territoire. Ainsi entre 2000 et 2006, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé de moitié passant de 48 à 21 !

Certaines exploitations étant situées à proximité immédiate de l'agglomération, elles devront être prises en compte lors de la définition des secteurs d'urbanisation future.

2.3.4 L'activité artisanale et commerciale

Le tissu économique de Villamée regroupe actuellement :

- une pépinière
- deux granitiers
- un horticulteur
- une entreprise de travaux publics
- un transporteur et négociant en bestiaux
- un plâtrier
- une entreprise de maintenance industrielle
- une entreprise de nettoyage et de désinfection des bâtiments
- un menuisier
- une entreprise de mécanique et d'outillage pour granite
- un garage
- une coopérative agricole
- une entreprise spécialisée dans les travaux agricoles
- un commerce multi-services

Le commerce

L'unique commerce de proximité réunit épicerie, journaux, bar, tabac, un relais de la Poste et un point banque. Le fond de commerce et le logement qui lui est annexé appartiennent à la commune.

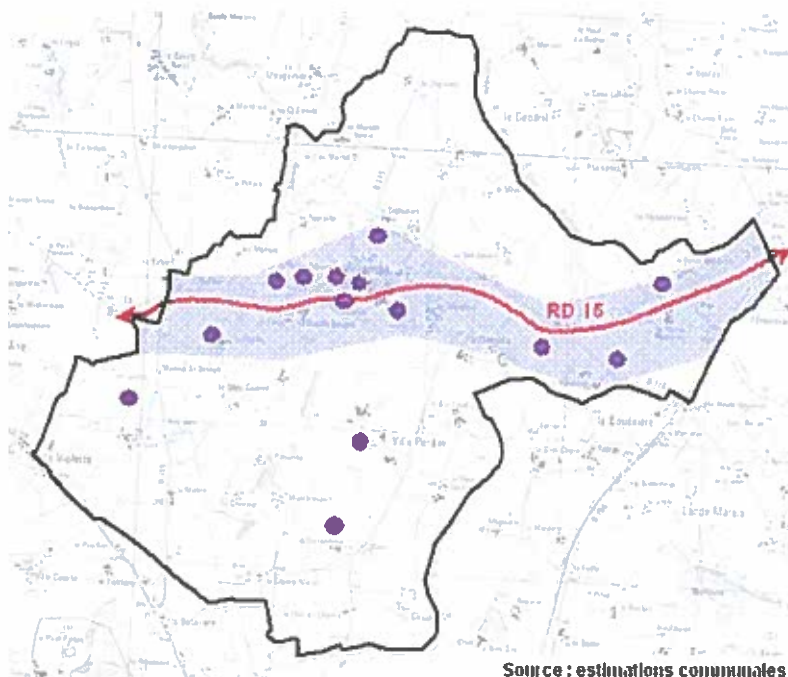
Le maintien de ce commerce dans le bourg constitue un enjeu important pour la vie économique et sociale de l'ensemble de la commune.



*Le « Gains Bar »
commerce multi-services*

Les entreprises artisanales

L'activité artisanale et commerciale



● Sièges des entreprises artisanales

Source : estimations communales

Les entreprises artisanales sont majoritairement réparties le long ou à proximité de la RD 15, axe routier structurant le territoire.

Ces dernières années, la commune n'a pas recensé de demande d'installation.

La définition d'une zone artisanale locale permettrait à la commune d'être en mesure de proposer des espaces d'accueil et de stopper le mitage artisanal qui s'est effectué jusqu'à aujourd'hui.

2.4 Les équipements et le cadre de vie

Les équipements et les services

Les équipements scolaires

Depuis la rentrée 2002, Villamée n'a plus d'école. Jusqu'à cette date, un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) d'écoles privées s'était organisé avec les communes voisines de Poilley et du Ferré mais celui-ci a été dissout après la fermeture de l'école du Ferré en 2002. Seule la commune de Poilley a conservé son école en rejoignant le RPI de St-Georges-de-Reintembault, Mellé et Poilley. A la rentrée 2004-2005, 33 enfants de Villamée étaient scolarisés dont la moitié dans les écoles privées du R.P.I. St-Georges-de-Reintembault, Poilley et Mellé.

Un service de ramassage scolaire est organisé sur les trois communes pour transporter les élèves.



Les anciens locaux de l'école

Les autres équipements

Le bourg concentre quelques équipements et services :

- la mairie
- la salle polyvalente
- le terrain de tennis
- l'aire de pique-nique

Ces équipements sont à maintenir sur la commune.



La mairie et la salle polyvalente

L'INSEE a identifié 36 équipements et services considérés comme essentiels et répartis sous trois catégories : la gamme de base, la gamme de proximité et la gamme intermédiaire.

La commune voisine de Saint-Georges-de-Reintembault, propose les équipements et services de proximité et quelques équipements et services de la gamme intermédiaire.

La totalité de ces services intermédiaires sont présents dans quatre communes proches de Villamée situées à environ 15 minutes : St-James, Louvigné-du-Désert, St-Brice-en-Coglies et Fougères.

La vie associative : un atout majeur pour la commune

Des associations présentes sur la commune proposent des activités culturelles et de loisirs :

- musique (Roc fanfare Villamée-Mellé)
- association du 3ème âge (Club de la galeté)
- animation (Comité des fêtes)

A l'échelle intercommunale, des activités sportives sont aussi proposées aux habitants de Villamée :

- football (US Beuvron),
- volley-bail (Étoile volontaire du désert)

De plus, un rando-guide réalisé sur le territoire de Louvigné Communauté permet aux habitants de profiter de circuits de randonnée balisés.

Une vie associative organisée, à l'échelle communale ou intercommunale, qui assure le dynamisme de la commune.

3. Synthèse du diagnostic

3.1 Les Atouts et les handicaps de la commune

ATOUTS	HANDICAPS
Situation et environnement	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un bourg implanté en fonde vallée qui bénéficie d'une intégration paysagère de qualité. ⇒ Un patrimoine bâti et naturel à préserver : haies bocagères, zones humides, longères de caractère, petit patrimoine... 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une trame viaire communale peu structurée hormis le réseau formé par les voies départementales.
Démographie	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un regain de population depuis 1999 avec l'accueil de huit nouveaux habitants (une population qui atteint 320 habitants en 2004). ⇒ Un renouvellement de population avec 27 habitants âgés de plus de 5 ans qui n'habitaient pas la commune en 1999. ⇒ Une pyramide des âges relativement équilibrée. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une baisse de population continue sur l'ensemble de la période 1962-1999. ⇒ Un profil démographique vieillissant avec 30% des adultes à la retraite en 1999. ⇒ Un effectif d'enfants qui n'a pas permis de maintenir l'école viable.
Activité économique	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le maintien d'une activité agricole dynamique avec une vingtaine de sièges d'exploitation sur le territoire de la commune. ⇒ Une population agricole plutôt jeune avec un tiers des effectifs de moins de 40 ans. ⇒ Une activité artisanale qui perdure le long de la RD 15. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Trois exploitations à proximité immédiate du bourg à prendre en compte dans le développement de l'urbanisation. ⇒ Une fragilité possible dans les 10 prochaines années liée au vieillissement des exploitants aujourd'hui âgés entre 40 et 54 ans. ⇒ Un mitage artisanal qui s'est opéré sur le territoire à proximité de la RD 15.
Cadre de vie	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Quelques équipements et un commerce de proximité présents au sein du bourg. ⇒ Un cadre de vie agréable rythmé par un relief vallonné qui fait de Villamée une commune « verte ». 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Aucune navette n'est assurée entre les communes de Villamée et de Louvigné-du-Désert, pôle rural pourvu en services intermédiaires.
Habitat et développement de l'urbanisation	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une activité à la rénovation qui s'est développée récemment. ⇒ Un futur lotissement communal envisagé pour accueillir des constructions neuves. ⇒ Une offre de logements locatifs prochainement renforcée au sein du parc de logement. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un développement de l'urbanisation linéaire le long des voies structurantes sans réelle cohérence d'où la présence de nombreuses espaces vides au sein de l'agglomération. ⇒ Un parc de résidences principales qui n'a presque pas évolué depuis 1999.

3.2 Les Enjeux

OPPORTUNITES	MENACES
<i>Situation et environnement</i>	
⇒ Un projet de déviation de la RD15 qui permettra le contournement du bourg et qui sécurisera la traversée d'agglomération. ⇒ Une intégration paysagère déjà existante qui favorisera la réalisation de nouvelles opérations d'urbanisation.	⇒ Le risque d'une urbanisation consommatrice d'espaces sans prise en compte du maintien du cadre environnemental.
<i>Démographie</i>	
⇒ La poursuite de la tendance observée avec un regain de population et l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.	⇒ La poursuite de la tendance observée jusqu'en 1999, avec le vieillissement de la population et le départ de jeunes ménages actifs.
<i>Activité économique</i>	
⇒ La réalisation d'une zone artisanale locale pour répondre aux demandes éventuelles d'installation d'artisans.	⇒ La poursuite du mitage par les entreprises artisanales le long ou aux abords des voies structurantes.
<i>Cadre de vie</i>	
⇒ Des aménagements de voirie devant la mairie.	⇒ La non survie des quelques équipements et notamment du commerce de proximité.
<i>Habitat et développement de l'urbanisation</i>	
⇒ La possibilité de densifier le bourg et de combler les « dents creuses » qui existent.	⇒ La réalisation de constructions neuves de style contemporain aux abords des hameaux et du bourg dont le caractère patrimonial pourrait être dégradé.

Table des matières

RAPPORT DE PRESENTATION

Préambule	12
A - Diagnostic territorial	13
1. L'état initial de l'environnement	14
1.1 La présentation générale de la commune	14
1.1.1 La situation géographique	14
1.1.2 La volonté de la commune de se doter d'un document d'urbanisme	15
1.2 Le cadre naturel	15
1.2.1 Les données physiques	16
<u>Le climat</u>	16
<u>Les sols et la végétation</u>	16
<u>La topographie et la géologie</u>	16
<u>L'hydrologie</u>	17
1.2.2 Les risques technologiques et les mesures de protection	18
<u>Les risques industriels</u>	18
<u>Les risques technologiques</u>	18
<u>Autres types de risques</u>	18
1.2.3 Les risques naturels	18
<u>Les inondations</u>	18
<u>Autres types de risques</u>	18
1.3 Les paysages	19
1.4 Le patrimoine naturel, bâti et archéologique	25
1.4.1 Le patrimoine naturel protégé et à protéger	25
<u>Le patrimoine d'intérêt écologique protégé</u>	25
<u>Les périmètres de captage d'eau</u>	25
<u>Les espaces boisés protégés</u>	26
<u>Le patrimoine d'intérêt écologique à protéger</u>	26
<u>Les zones humides</u>	26
<u>Les haies bocagères, espaces boisés, taillis d'intérêt et chemins creux à protéger</u>	27
1.4.2 Le patrimoine bâti	27
<u>Les sites archéologiques</u>	27
<u>Les sites ou les monuments classés « Monuments Historiques » : monuments classés, monuments inscrits et sites classés</u>	28
<u>Le patrimoine bâti d'intérêt local</u>	29
1.5 Les réseaux	30
<u>Le réseau viaire</u>	30
<u>Les voies départementales</u>	30
<u>Les voies communales</u>	30
<u>Les chemins</u>	30
<u>L'ancienne voie ferrée</u>	30
<u>La sécurité routière</u>	31
<u>Les contraintes liées au réseau structurant</u>	31
<u>Les réseaux et services</u>	32
<u>Le réseau d'alimentation en eau</u>	32
<u>Le zonage d'assainissement et traitement des eaux usées</u>	32
<u>Le zonage et le traitement des eaux pluviales</u>	32
<u>Le ramassage des déchets</u>	32
2. Le contexte socio-démographique et économique	33
2.1 Les caractéristiques démographiques	33
2.1.1 Une timide croissance de la population	33
2.1.2 Une baisse de population due essentiellement aux mouvements migratoires	33
2.1.3 Une structure par âge équilibrée entre les différentes générations	34
2.1.4 Des effectifs scolaires en chute qui n'ont pas permis de maintenir	

l'école ouverte	35
2.2 L'habitat et le développement de l'urbanisation	37
2.2.1 Les entités « urbanisées »	37
<u>L'habitat ancien</u>	37
<i>Le développement de l'urbanisation du bourg</i>	37
<i>Les hameaux</i>	38
<u>L'habitat récent</u>	38
<i>Le bourg</i>	38
<i>Les hameaux</i>	38
2.2.2 La composition et l'évolution du parc immobilier	38
<u>Un parc caractérisé par un fort taux de résidences principales</u>	38
<u>Un parc de logements ancien</u>	39
<u>Une activité à la construction inexistante</u>	39
<u>Un parc de logements Individuels majoritairement dominé par les propriétaires occupants</u>	40
<u>Un parc de logements locatifs conventionnés bien fourni pour une petite commune</u>	40
<u>Un parc de logements locatifs privés renforcé par l'OPAH</u>	40
2.3 L'activité économique	40
2.3.1 La structure de l'emploi	40
2.3.2 Les navettes domicile-travail	41
2.3.3 L'activité agricole : pilier de l'économie de la commune	42
<u>La moyenne d'âge des exploitants</u>	43
<u>Une production tournée essentiellement vers l'élevage</u>	43
<u>Des exploitations agricoles implantées dans deux espaces distincts</u>	44
2.3.4 L'activité artisanale et commerciale	45
<u>Le commerce</u>	45
<u>Les entreprises artisanales</u>	45
2.4 Les équipements et le cadre de vie	46
<u>Les équipements et les services</u>	46
<i>Les équipements scolaires</i>	46
<i>Les autres équipements</i>	46
<u>La vie associative : un atout majeur pour une commune rurale</u>	46
3. Synthèse du diagnostic	47
3.1 Les Atouts et les handicaps de la commune	47
3.2 Les enjeux	48



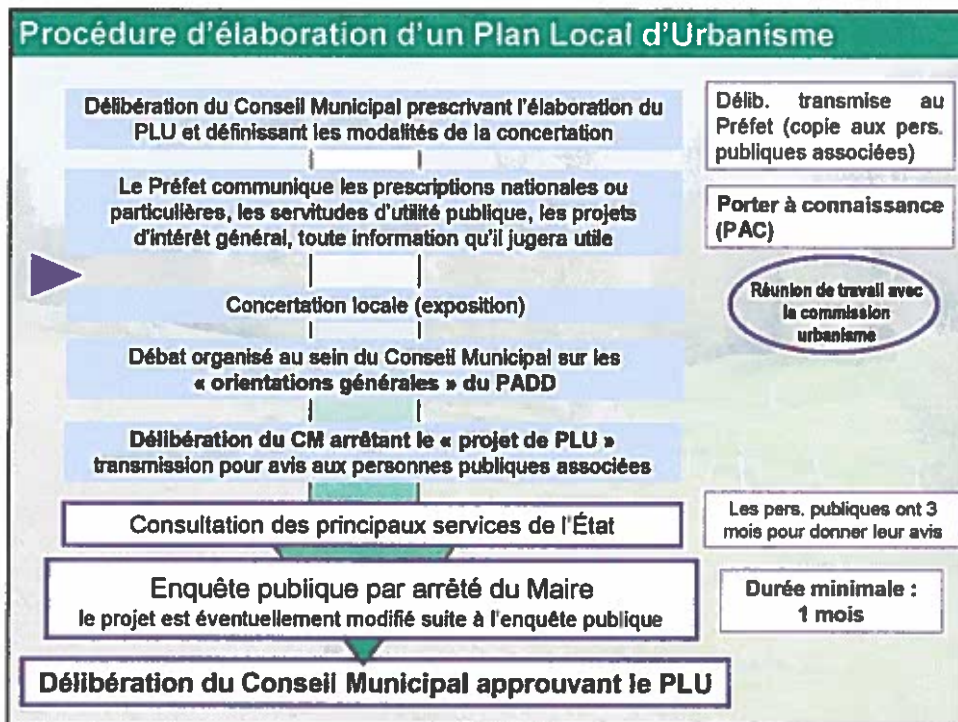
Plan Local d'Urbanisme

**Commune de Villamée
(Ille-et-Vilaine)**

- Rappel de la procédure
- Diagnostic
- Orientations

**Réunion du
06.07.2006**





Les dispositions à prendre en compte (Porter à connaissance de l'Etat)

L'ETAT

- ➡ Rôle d'acteur et de partenaire
- ➡ Rôle de garant des équilibres d'aménagement du territoire

Aussi, le Préfet communique à la Commune *:

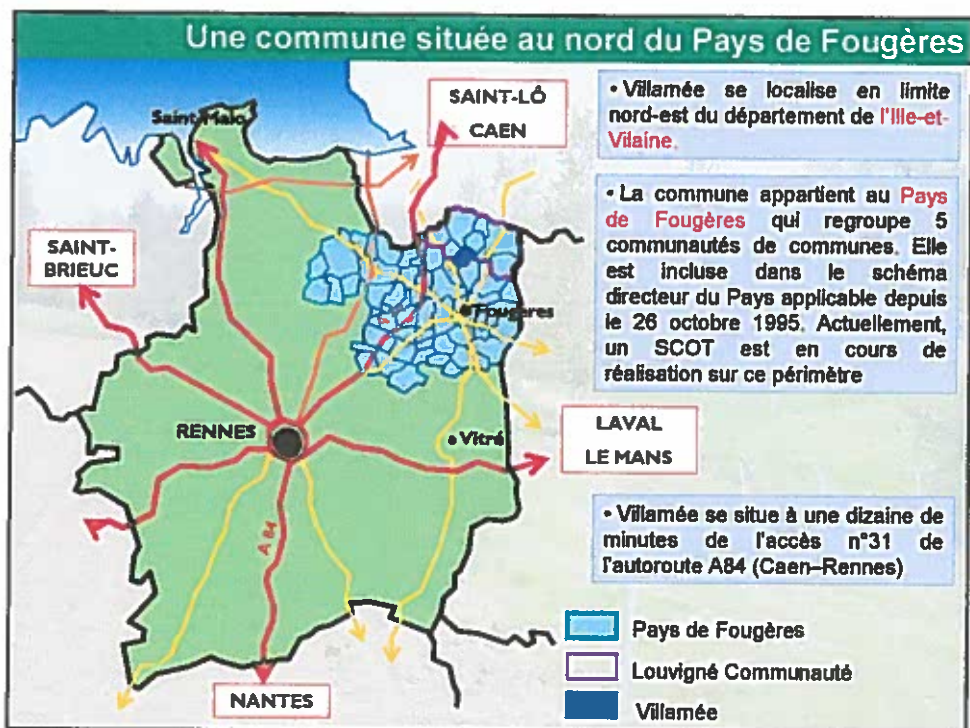
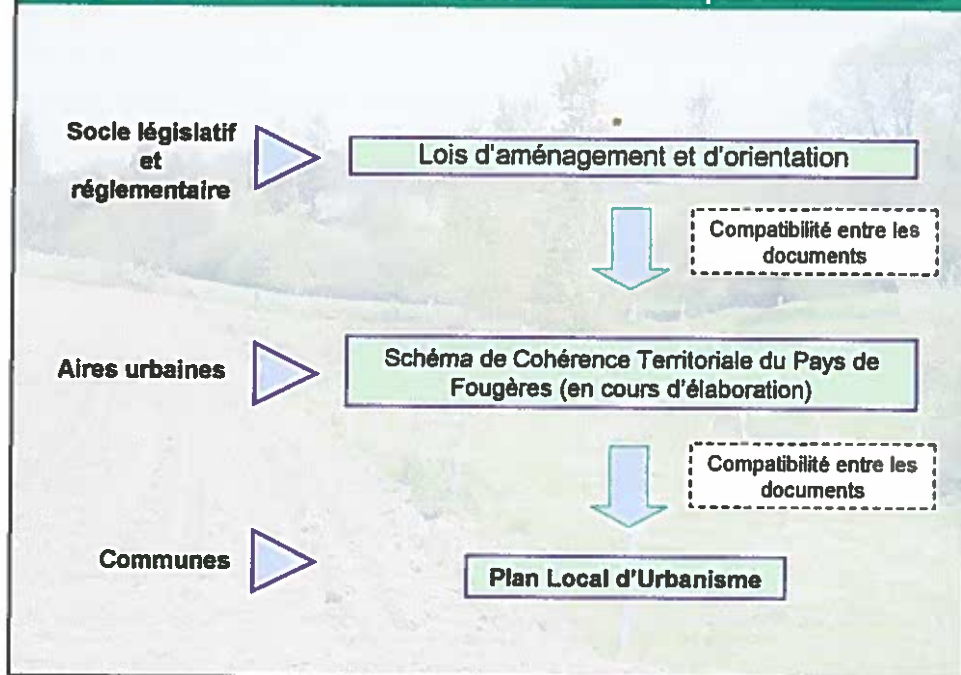
- ❶ Les dispositions législatives, principales lois d'aménagement et d'orientation
- ❷ Les servitudes d'utilité publique

** Et de façon continue pendant l'élaboration du P.L.U.*

Principales lois d'aménagement et d'orientation à prendre en compte

- ➡ La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13/12/2000
- ➡ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- ➡ La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2/02/1995 dite loi « Barnier » (art. L.111.1-4 du C.U.)
- ➡ La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8/01/1993
- ➡ La loi d'Orientation pour la Ville (du 13/07/1991, modifiée le 21/01/1995)
- ➡ La loi sur l'Eau du 3/01/1992 et le décret du 3 juin 1994
- ➡ La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement (du 13 juillet 1992)

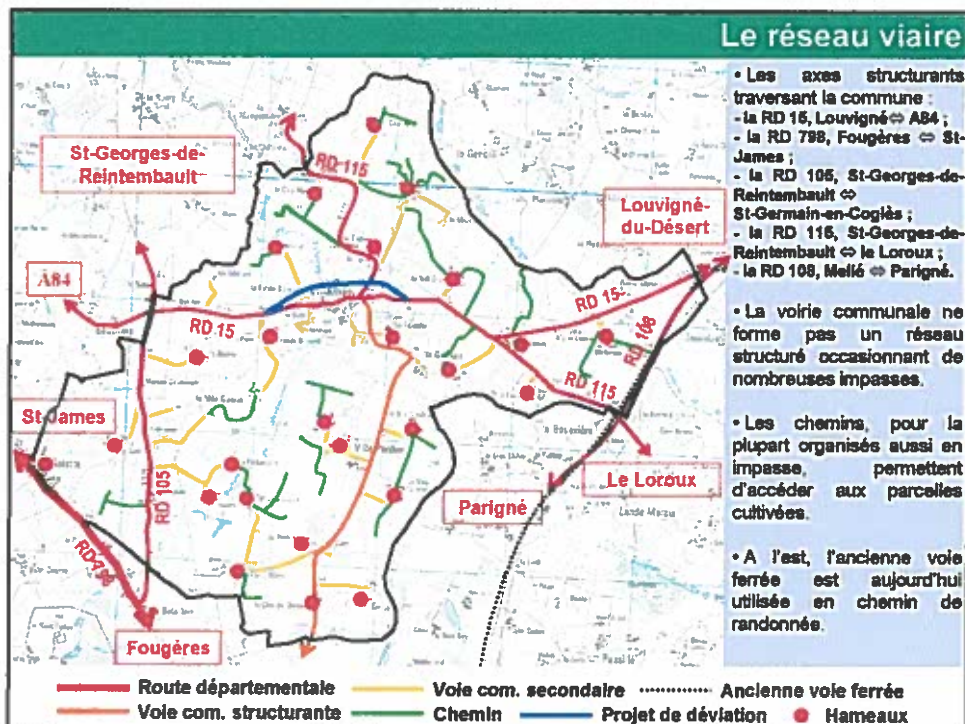
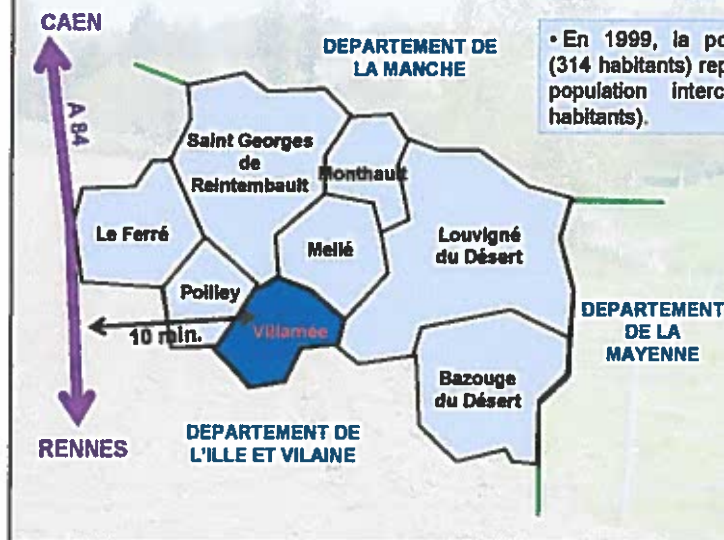
Compatibilité du P.L.U. avec les documents supra-communaux



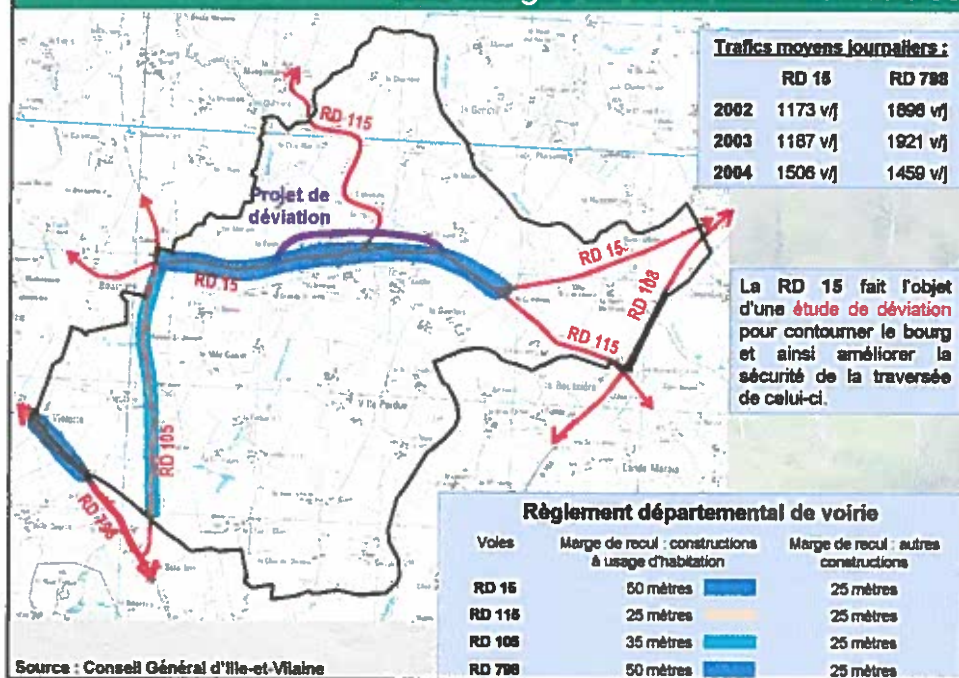
Sur le territoire intercommunal de Louvigné communauté

• Villamée est également membre de la communauté de communes de **Louvigné Communauté** qui compte huit communes.

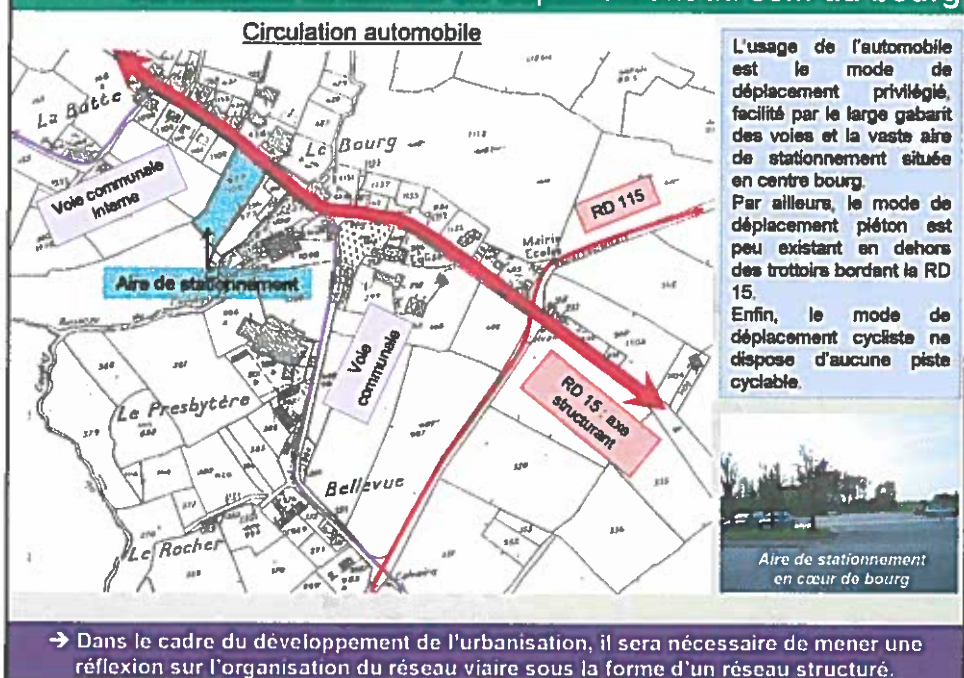
• En 1999, la population communale (314 habitants) représentait 3,5 % de la population intercommunale (8 938 habitants).

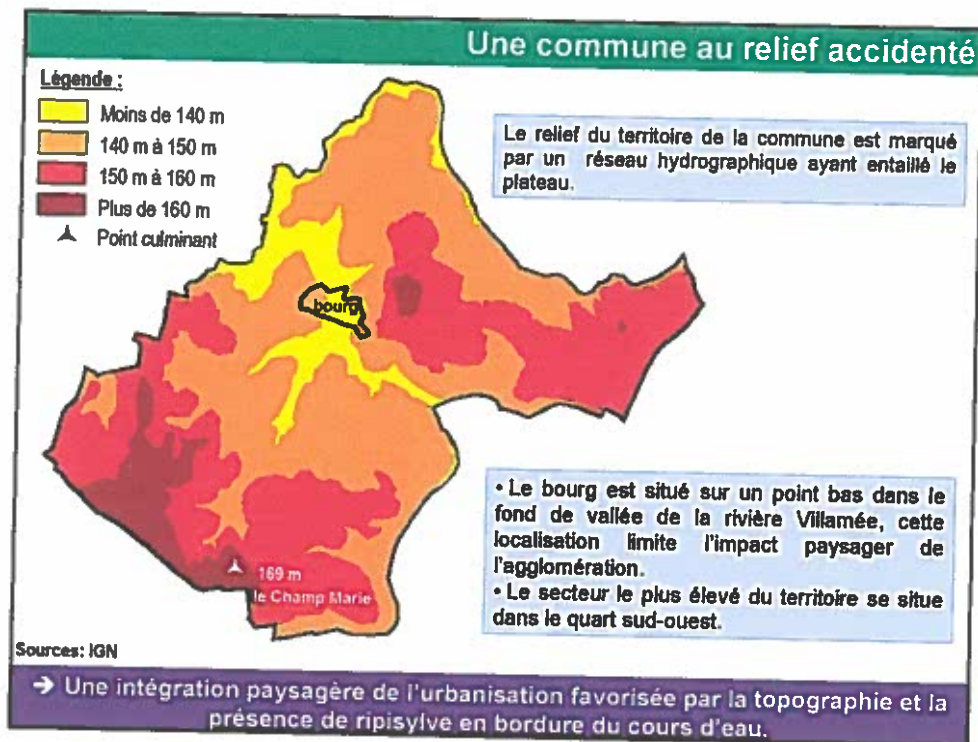


Des marges de recul inconstructibles

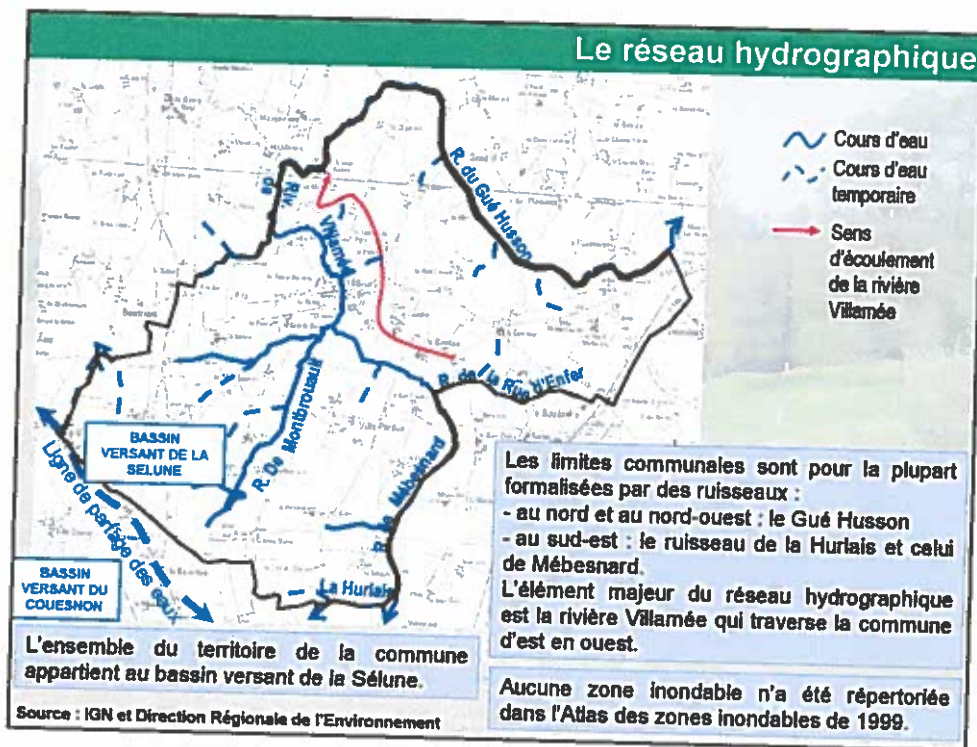


Circulation et modes de déplacement au sein du bourg

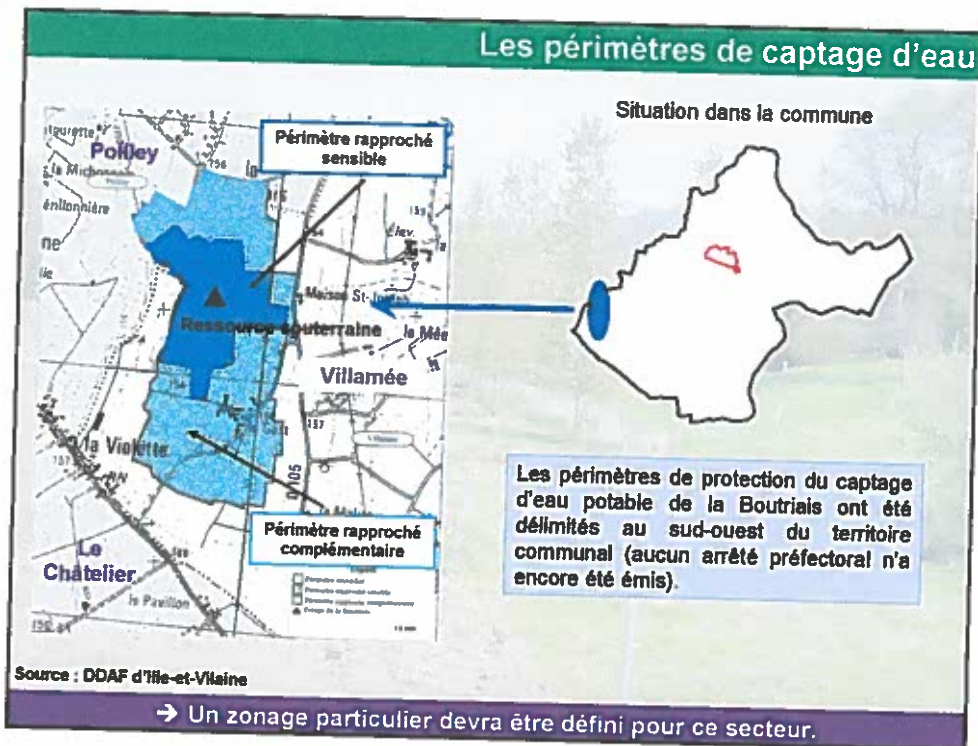




Le réseau hydrographique



Les périmètres de captage d'eau



SAGE-SDAGE et loi sur l'eau

1^{er} article de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

**Objectifs
de la loi**

**Gestion globale : préservation de la qualité et des
ressources en eau**

Gestion locale avec l'institution des S.A.G.E.*

- La commune est comprise dans le périmètre du S.D.A.G.E.** du bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996.
- A une échelle plus réduite, elle appartient au périmètre du futur SAGE de la Sélune en cours d'élaboration, le SAGE* Vilaine applicable depuis le 1^{er} avril 2003, sera donc le document de référence dans le cadre de l'élaboration du PLU.

A ce titre, selon les prescriptions du SAGE Vilaine, les zones humides devront faire l'objet d'un inventaire (actuellement en cours à l'échelle intercommunale) pour être inscrites et protégées dans le cadre du PLU.



Zone humide à l'est du bourg

* S.A.G.E : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

** S.D.A.G.E : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

→ Le zonage et le règlement du PLU devront être cohérents avec le SAGE Vilaine et le futur SAGE Sélune actuellement en cours d'élaboration.

Le patrimoine naturel protégé

La commune ne présente aucun espace naturel protégé aux titres suivants :

- Espace mammifère
- Protection biotope
- Réserve associative
- Tourbière
- Site géologique
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)
- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Natura 2000
- Convention Ramsar qui protège les zones humides remarquables
- Réserve naturelle
- Site inscrit/classé
- Zone Importante pour la Conservation (ZICO) gérée par la Ligue de Protection des Oiseaux

→ Néanmoins, la commune présente un environnement de qualité, le P.L.U. pourra être l'occasion de repérer les éléments naturels majeurs à protéger.

Le patrimoine naturel à préserver

La commune offre un paysage rythmé par le relief où l'environnement naturel a été préservé : cours d'eau, haies, talus, chemins creux, affleurements de granite,...



La rivière Villamée qui traverse le bourg



Haie bocagère avec arbres de hauts jets



Chemin creux, la Charrière

Le peu de boisements présents sur l'ensemble du territoire nécessite d'être préservé à l'occasion de l'élaboration du PLU. En effet, les parcelles arborées qui ont été conservées possèdent un intérêt écologique, elles mériteraient d'être repérées et protégées au même titre que les haies qui les relient les unes aux autres (fonction de corridor biologique). De plus, les paysages de la commune étant de plus en plus ouverts avec la disparition des haies, il semble urgent de protéger celles qui sont restées intactes.

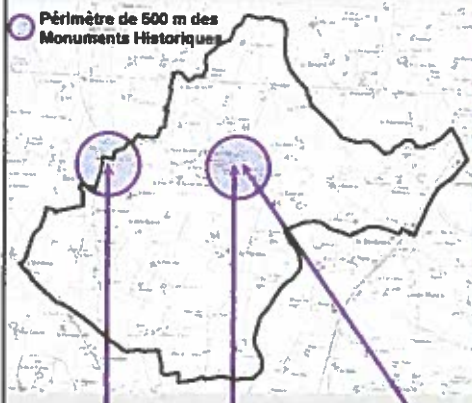
Le maillage de haies, de faible densité, vient toutefois compléter la « trame verte » de l'espace communal.

→ La Loi Paysage permet de protéger des éléments constitutifs des paysages jugés de qualité.

→ Les quelques parcelles boisées, les zones humides et les haies s'avèrent précieuses pour l'équilibre du territoire communal.

Le patrimoine bâti protégé

La commune est concernée par trois éléments inscrits Monuments Historiques :



La croix Demeau



Le porche



L'église St Martin

Trois servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques concernent le territoire communal :

- l'église Saint Martin (bourg de Villamée)
- le porche (bourg de Villamée)
- la croix du Demeau (limite communale avec Polley)

L'église Saint Martin dont l'origine remonte au 10ème siècle a été remaniée plusieurs fois au cours des siècles, elle est édifiée en granite et se caractérise par son campanile à deux arceaux qui date du 15ème siècle. Elle est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de 1926.

Le porche date du début du 16ème siècle. Il est aussi en granite et se situe face à la grande porte de l'église. Il marquait l'entrée de l'enclos paroissial qui renfermait notamment le cimetière, l'église et le vieux prieuré. Il est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de 1926.

La croix du Demeau, patrimoine religieux du 16ème siècle, se situe sur la commune de Polley (au carrefour de la D 15 et de la D 105). Cependant le rayon des 500m de servitude concerne aussi le territoire de Villamée. Elle est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de 1926.

Source : Flohic - Le patrimoine des communes d'Ille-et-Vilaine, 2000

Un patrimoine bâti et un petit patrimoine de qualité



*Alignement de constructions dans le bourg,
route de Louvigné*

Dans sa grande majorité, la typologie du bâti de la commune se caractérise par des constructions anciennes en granite et en ardoise, d'une hauteur R+1+c, elles sont souvent surmontées de cheminées en granite situées en haut de pignon.



*Croix en granite
à la Noé Gérard (1710)*



*Puits, la Porte
(16ème siècle)*



*Longère, la Haute Mellerais
(17ème siècle)*

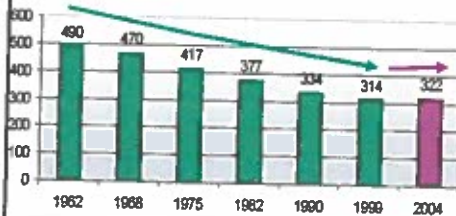
La commune présente un patrimoine bâti isolé ou groupé de qualité (patrimoine religieux, puits ou longère).

→ Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un permis de démolir pourrait être institué pour protéger les éléments patrimoniaux majeurs.

DEMOGRAPHIE

Une population en baisse jusqu'en 1999

Evolution de la population entre 1962 et 2004
(en valeurs absolues)

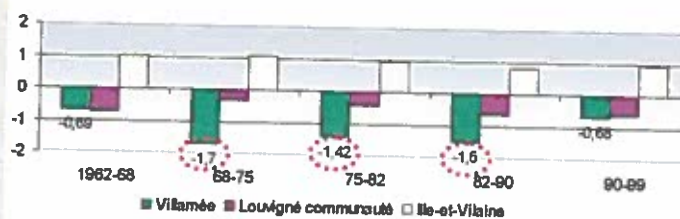


Entre 1962 et 1999, la population de la commune fut en constante baisse. Elle est passée de 490 habitants en 1962 à 314 habitants en 1999 soit **une baisse de 36%**. Entre 1990 et 1999, la commune subissait en moyenne une perte de **2 habitants par an**. D'après l'enquête annuelle de recensement de 2004, la population s'élevait à **322 habitants**, soit **un gain de 8 habitants**.

La commune a connu une perte continue de population avec 3 pics lors des périodes 1968-1975, 1975-1982 et 1982-1990.

→ Un nouveau regain démographique à confirmer

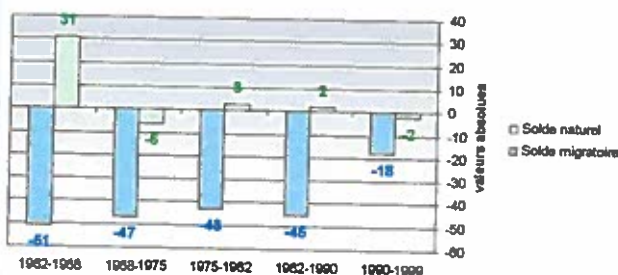
Taux moyen de variation de la population en % par an
(selon les périodes intercensitaires de 1962 à 1999)



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, INSEE

Une population en baisse jusqu'en 1999

Evolution des soldes naturel et migratoire
(selon les périodes intercensitaires de 1962 à 1999)



Solde naturel =
différence entre les
naissances et les décès

Solde migratoire =
différence entre les
installations et les
départs d'habitants

Une croissance naturelle en chute à partir de 1968 liée à un nombre de naissances de plus en plus faible. Le solde naturel redevient positif à partir de 1975 mais se révèle à nouveau négatif depuis 1990 car **les naissances ne compensent plus le nombre de décès**. Le **solde migratoire est négatif depuis 1962 (période la plus critique entre 1962 et 1968)**. Les **départs d'habitants étant supérieurs au nombre d'arrivées**, ce phénomène explique en majeure partie la perte de population au sein de la commune. Toutefois, d'après l'enquête annuelle de recensement de 2004, 20% des habitants de Villamée n'habitaient pas sur le territoire de la commune en 1999.

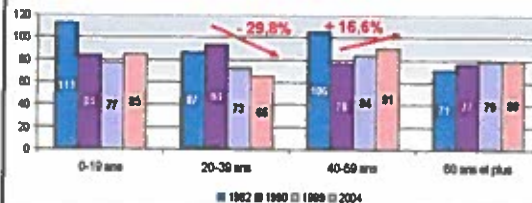
→ Une baisse de la population liée à un « exode rural » qui semble s'atténuer

Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, INSEE

Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004. INSEE

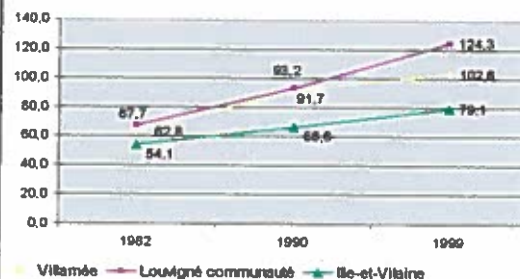
Une population vieillissante

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1982 et 2004 (en valeurs absolues)



Entre 1982 et 2004, on remarque une baisse des moins de 19 ans avec une légère augmentation entre 1999 et 2004. Les 20-39 ans eux, ont amorcé une baisse sur toute la période. Cette évolution s'explique par le départ de jeunes couples avec enfants. Quant aux effectifs des 40-59 ans et des plus de 60 ans ils ont augmenté entre 1990 et 2004, accentuant ainsi le vieillissement de la population.

Evolution de l'indice de vieillissement de la population entre 1982 et 1999 (en %)



L'indice de vieillissement* de Villamée est en constante hausse et nettement supérieur à la moyenne départementale. Cependant, celui-ci est inférieur à celui de la communauté de communes.

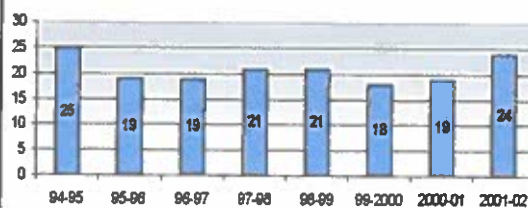
→ Un vieillissement de la population qui pourrait s'atténuer par la récente augmentation de la population des moins de 20 ans.

→ Un indice de vieillissement limite certainement lié au départ des personnes âgées vers des communes plus équipées.

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

L'évolution récente du nombre d'enfants scolarisés

Effectifs des élèves scolarisés en maternelle à l'école de Villamée entre 1986 et 2002 (en valeurs absolues)

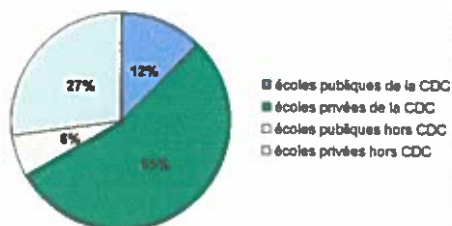


Jusqu'en 2002, l'école privée de Villamée appartenait au Regroupement Pédagogique Intercommunal Polley-Villamée-Le Ferré et possédait une seule classe de maternelle. Durant l'année scolaire 1994-1995, les effectifs étaient de 25 élèves âgés de trois à six ans, ils se sont maintenus autour d'une petite vingtaine entre 1995 et 2000. A la rentrée 2001, ils atteignaient de nouveau 24 élèves.

A la rentrée 2004-2005, on comptait 33 enfants de Villamée scolarisés. Ils étaient répartis comme suit :

- 4 élèves dans les écoles publiques de la CDC
- 18 élèves dans les écoles privées de la CDC
- 2 élèves dans les écoles publiques hors CDC
- 9 élèves dans les écoles privées hors CDC

Répartition des enfants scolarisés à la rentrée 2004-2005 (en %)



Source : observatoire du Pays de Fougères

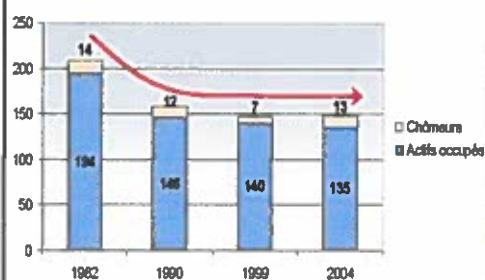
→ Le nombre d'enfants de Villamée scolarisés est-il en augmentation ?

ACTIVITE ECONOMIQUE

PLANIS
Aménagement - Développement - Environnement

La population active

Evolution de la population active entre 1982 et 2004

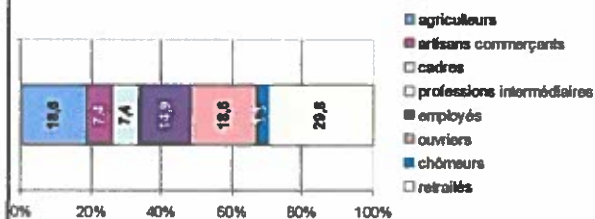


En 2004, Villamée comptait **148 actifs** pour une population totale de 322 habitants. Ainsi presque 1 habitant sur 2 était un actif.

La population active a connu une **baisse de 29 %** entre 1982 et 2004.

Cette diminution est une conséquence directe de la chute du nombre d'habitants (-15,9%) et du vieillissement de la population sur cette même période.

Répartition de la population active et des retraités en 1999 (en %)



En 1999, 18,6% des actifs possèdent un emploi lié à l'activité agricole, la même proportion occupe un emploi d'ouvrier et environ 15% des actifs appartiennent à la catégorie artisans-commerçants.

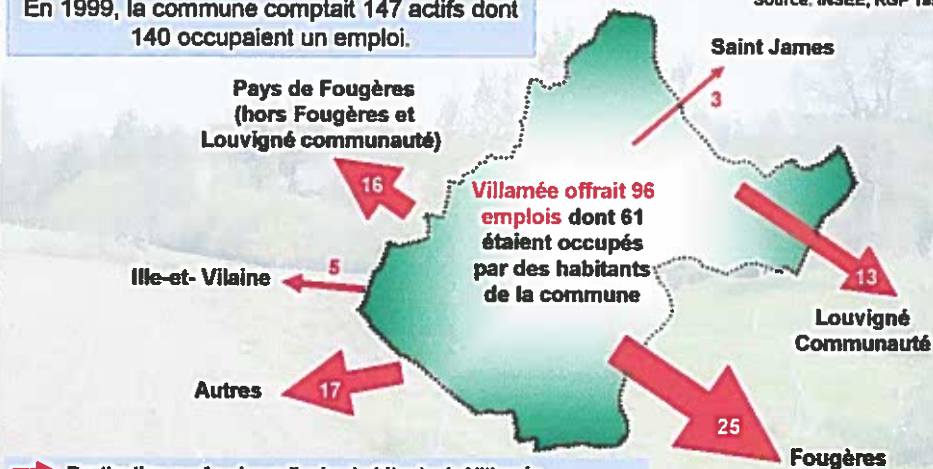
Enfin, pour 147 actifs, la commune compte 64 retraités (soit 29,8 % de la population active et retraitée).

Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, INSEE

Les migrations journalières

En 1999, la commune comptait 147 actifs dont 140 occupaient un emploi.

Source: INSEE, RGP 1999



→ Destination professionnelle des habitants de Villamée

* Autres : communes accueillant moins de 2 actifs résidant à Villamée

35 actifs résidant hors de la commune viennent travailler à Villamée

→ Un bassin d'emploi de la commune qui se limite essentiellement à Fougères, Louvigné Communauté et au reste du Pays de Fougères malgré la proximité avec la Manche.

L'activité artisanale et commerciale (1)



Le « Gains Bar »
commerce multi-services (bourg)



Pépinériste (la Porte)



Entreprise de mécanique et d'outillage pour granite (bourg)

Le tissu économique de Villamée :

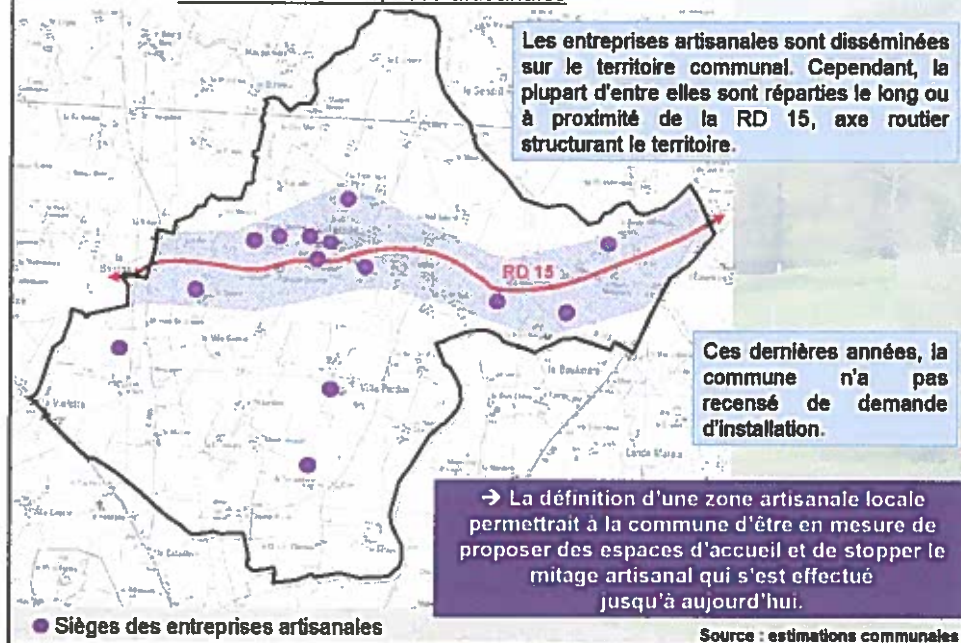
- une pépinière
- deux granitiers
- un horticulteur
- une entreprise de travaux publics
- un transporteur et négociant en bestiaux
- un plâtrier
- une entreprise de maintenance industrielle
- une entreprise de nettoyage et de désinfection des bâtiments
- un menuisier
- une entreprise de mécanique et d'outillage pour granite
- un garage
- une coopérative agricole
- une entreprise spécialisée dans les travaux agricoles
- un commerce multi-services



VEGAM, coopérative agricole

L'activité artisanale et commerciale (2)

Situation des entreprises artisanales

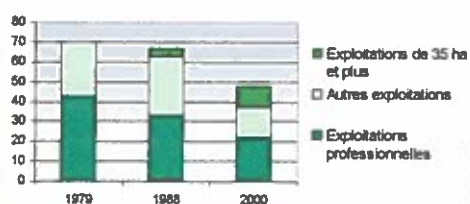


L'activité agricole

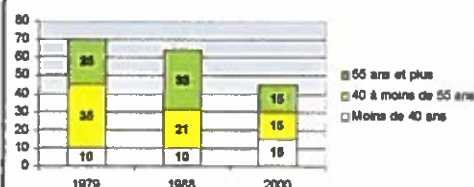
En 2000, les trois tranches d'âge de la population agricole (les moins de 40 ans, les 40-54 ans et les plus de 55 ans) sont représentées de manière équilibrée puisqu'elles forment chacune d'elle un tiers des effectifs.

La part des jeunes agriculteurs prend de l'ampleur depuis les 30 dernières années car ils étaient 14,3% en 1979 et forment 33% des effectifs en 2000.

Evolution du nombre de sièges d'exploitation agricole (en valeurs absolues)



L'évolution de l'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants entre 1979 et 2000 (en valeurs absolues)

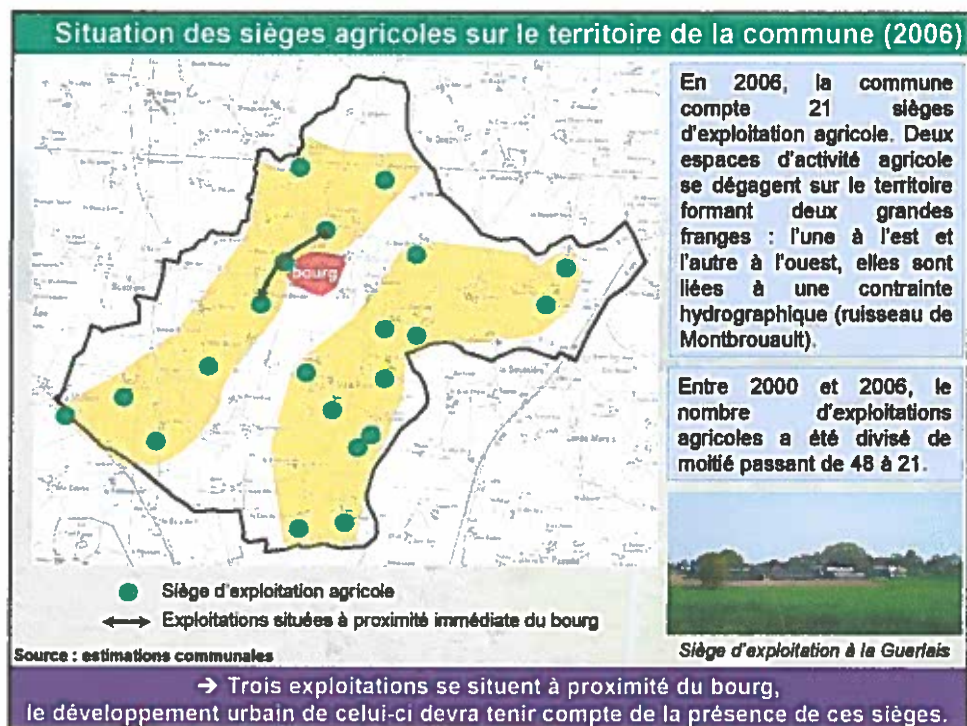


L'activité agricole occupe 86% du territoire communal.

Le nombre des exploitations agricoles est en baisse (70 sièges en 1979 et 48 en 2000). La taille moyenne des exploitations est de 23 ha en 2000 contre 15 ha en 1988.

Source : RGA 2000, DDAF

- Une activité agricole dynamique avec près d'un tiers de jeunes exploitants.
- Une possible fragilité dans les 5 prochaines années liée au vieillissement des exploitants âgés entre 40 et 54 ans.



Les équipements et services présents sur le territoire communal

Depuis la rentrée 2002, Villamée n'a plus d'école. Jusqu'à cette date, un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) d'écoles privées s'était organisé avec les communes voisines de Poilley et Le Ferré mais celui-ci a été dissout après la fermeture de l'école du Ferré en 2002. Seule la commune de Poilley a conservé son école en rejoignant le RPI de St-Georges-de-Reintembault-Mellé-Poilley. Un service de ramassage scolaire est organisé sur les trois communes pour transporter les élèves.



L'ancienne école, au sud du bourg

Le bourg concentre les quelques équipements et services que compte Villamée :

- la mairie
- la salle polyvalente
- le terrain de tennis
- le commerce multi-services avec un point poste et un relais banque
- le garage
- l'aire de pique-nique



La mairie et la salle polyvalente à l'entrée est du bourg

→ Des équipements et services à maintenir sur le territoire de la commune.

Les loisirs offerts aux habitants

Des associations présentes sur la commune proposent des activités culturelles et de loisirs :

- musique (Roc fanfare Villamée-Mellé)
- association du 3ème âge (Club de la gaieté)
- animation (Comité des fêtes)

A l'échelle intercommunale, des activités sportives sont aussi proposées aux habitants de Villamée :

- football (US Beuvron),
- volley-ball (Étoile volontaire du désert)

De plus, un rando-guide réalisé sur le territoire de Louvigné Communauté permet aux habitants de profiter de circuits de randonnée balisés.



L'ancienne voie ferrée aujourd'hui transformée en chemin de randonnée pédestre ou cyclable

→ Une vie associative organisée qui se maintient à l'échelle communale et intercommunale.

Les équipements et services disponibles à proximité

Villamée bénéficie de quelques services et équipements de base comme le commerce multi-services ou le garage.

Selon l'INSEE, la commune voisine de St-Georges-de-Reintembault accueille quelques services intermédiaires notamment dans le domaine de la santé. La totalité de ces services intermédiaires est présent dans quatre communes proches de Villamée situées à environ 15 minutes : St-James, Louvigné-du-Désert, St-Brice-en-Coglès et Fougères.



Le garage (bourg)



Le commerce de proximité (bourg)

Les aménagements du bourg

Récemment réalisés :



Aire de pique-nique et espace public aménagé le long de la rivière Villamée



Aire de stationnement le long de la RD 15



Le local commercial destiné à l'accueil du commerce de proximité a été financé par la municipalité

Prochainement programmés :

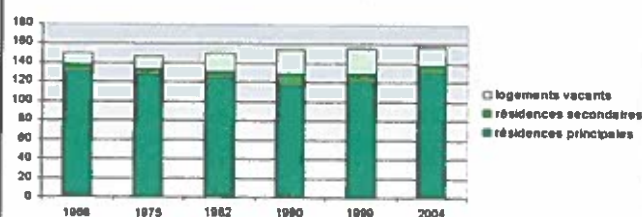
- l'aménagement de la traversée du bourg pour réduire la vitesse excessive des automobilistes, celui-ci sera réalisé une fois la déviation du bourg faite,
- le lotissement communal,
- la rénovation de l'école en logements locatifs

HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

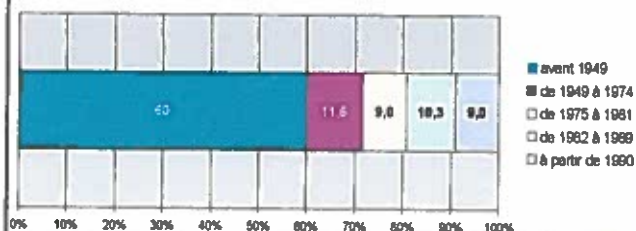
PLANIS
Aménagement - Développement - Habitat

Le logement

Evolution du nombre de logements en fonction des catégories : résidence principale, secondaire ou logement vacant
1968 - 2004
(en valeurs absolues)



Répartition des logements en fonction de leur période de construction en 1999 (en %)



Source : RGP 1999 et enquête de recensement annuel 2004, INSEE

En 2004, la commune comptait **157 logements** dont 82,8% étaient occupés à l'année. Les résidences secondaires représentaient 5,1% du parc de logements et la part de logements vacants s'élevait à 12,1%, indiquant que de nombreux logements étaient vides.

Les constructions sont anciennes, il s'agit d'un patrimoine bâti riche comme en témoigne la part de **60% de logements antérieurs à 1949**.

La majorité des logements de Villamée sont de grande taille alors que la taille moyenne des ménages de la commune était de 2,6 personnes en 1999.

L'activité à la construction et la rénovation

Emprise du futur
lotissement
communal



- Aucun permis de construire n'a été accordé ces dernières années.
- Un futur lotissement communal est prévu en cœur de bourg dans le but de densifier l'agglomération.

La commune possède surtout, dans quelques-uns de ses hameaux, des bâtiments anciens à rénover.

Ces dernières années, cette activité à la rénovation s'est développée avec des travaux d'amélioration de l'existant menés sur d'anciens corps de ferme. Cette activité a notamment été renforcée par l'OPAH actuellement en cours sur les communes de Louvigné Communauté.

→ L'objectif du PLU devrait être de poursuivre la démarche engagée de densification de l'agglomération.

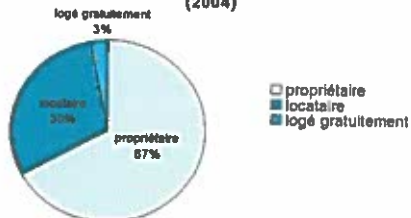
Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13/12/2000)

Généralités de la loi

Principe d'une évolution maîtrisée et équilibrée du territoire urbain

Principe de diversité permettant de faire coexister dans chaque commune ou agglomération, les différents types d'habitat (accession, logement locatif et locatif social)

Statut d'occupation en résidence principale (2004)



→ Une offre de logements locatifs importante et croissante dans les années à venir.

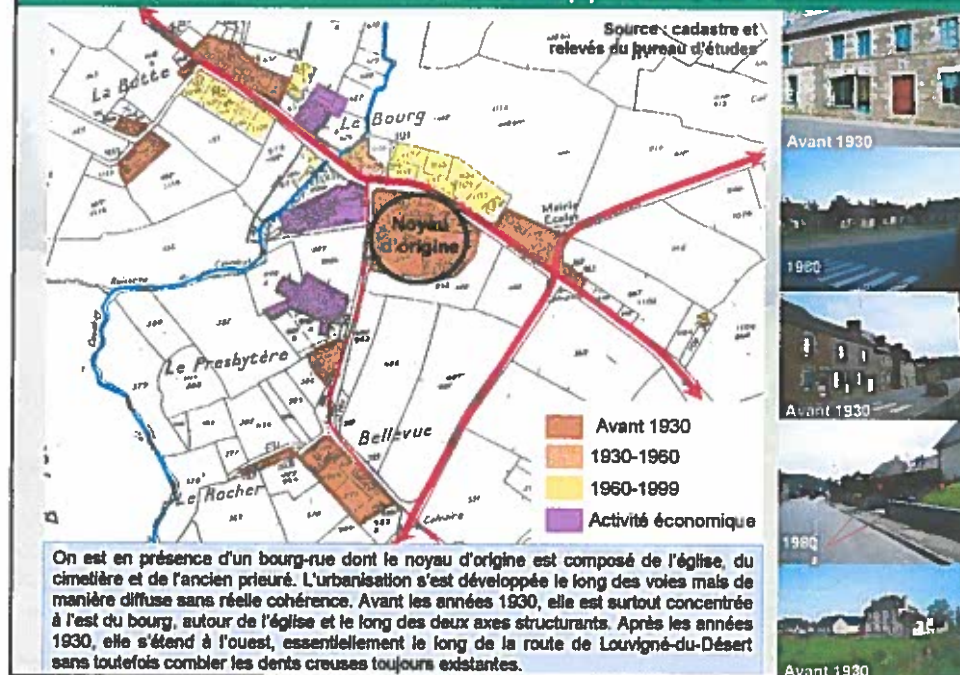
La commune compte **9 logements locatifs conventionnés** (sept gérés par la communauté de communes et deux par la commune). Elle enregistre peu de demande supplémentaire pour les logements locatifs.

De nouveaux logements locatifs conventionnés vont être prochainement proposés au sein de la commune : projets de 4 logements locatifs individuels dans le futur lotissement communal et transformation de l'ancienne école en logement locatif.

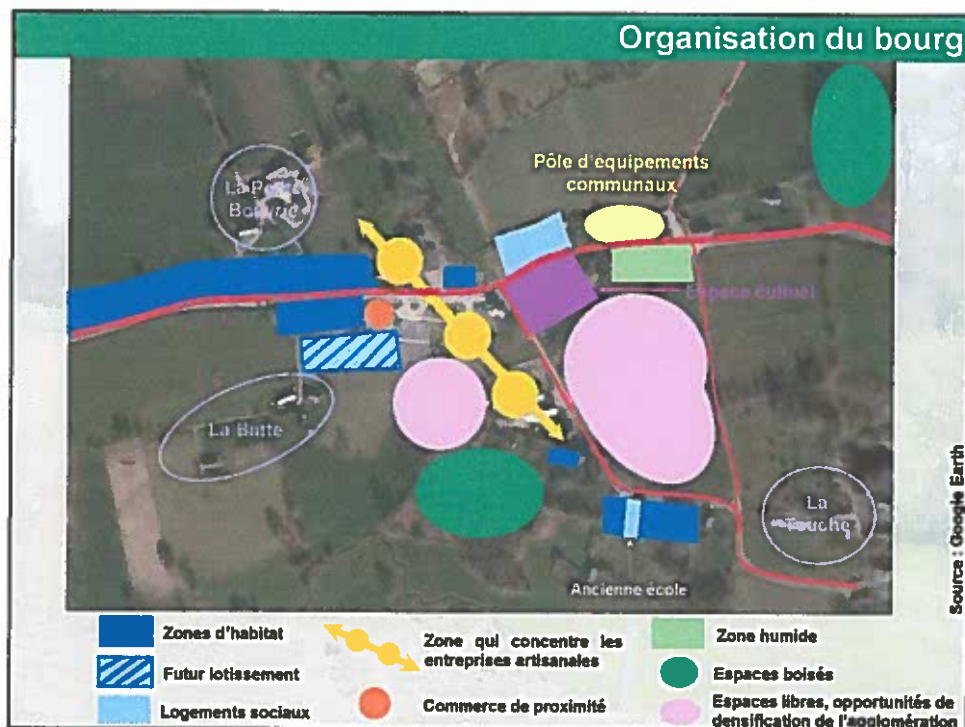
L'OPAH en cours sur le territoire de Louvigné Communauté va certainement favoriser une production de logements locatifs privés.

Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004, données communales 2006, INSEE

Développement de l'urbanisation



Organisation du bourg



ANALYSE PAYSAGERE

PLANIS
Aménagement - Environnement - Urbanisme

Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages

L'esprit de la loi

Réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement (loi du 8/01/1993)

L'objectif de la loi

Inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.



Prise en compte
dans le Plan Local
d'Urbanisme

Identification et protection d'espaces ou d'éléments de paysages d'un point de vue esthétique, historique ou écologique

Des éléments constitutifs des paysages jugés de qualité peuvent être désormais protégés (bois, arbres isolés remarquables, haies bocagères ou plantations d'alignement...)

Analyse du paysage : méthodologie

→ Une définition simple ...

« Le paysage est la partie du territoire apparaissant dans le champ visuel ».

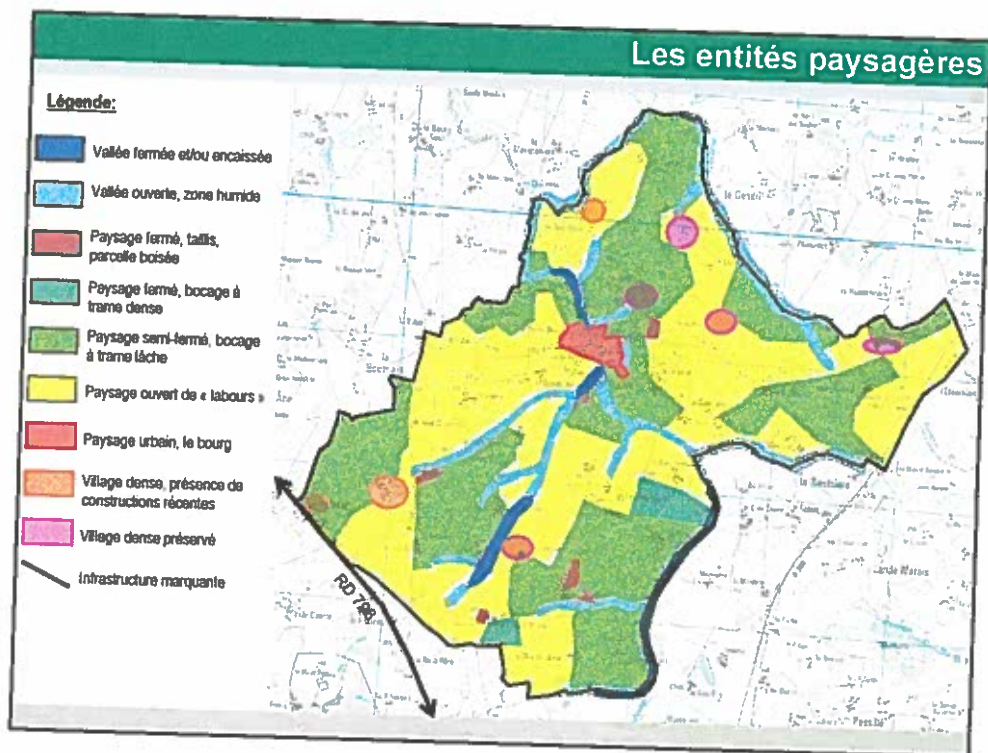
Perception des paysages depuis les voies de communication : la RD15, la RD105, la RD798, la RD115 et la RD108 et les voies communales

→ Notre approche

1 - Une analyse qui se veut la plus objective, s'attachant :

- aux caractéristiques physiques (topographie, couvert végétal, bocage ...)
- aux marques de l'occupation humaine (situation des voies, organisation et aspects des espaces bâtis, espace agricole, activités économiques en général ...)

2 - La combinaison de ces caractéristiques naturelles et anthropiques pour en dégager des « Unités paysagères »



Vallées et zones humides



Zone humide à proximité du bourg



Vallée fermée par la végétation, la Basse Mellerai



Le réseau hydrographique et le relief vallonné ont permis de déterminer deux entités paysagères :

- les vallées ouvertes / zones humides, où les dénivelés sont faibles et la végétation hygrophile peu fournie (carex, joncs...) ;
- les vallées fermées, soit physiquement, par une topographie accidentée, soit par la profusion de végétation.

Les taillis et parcelles boisées



Zone boisée à l'entrée est du bourg



Parcelle boisée près de l'ancienne école



Les parcelles boisées et les taillis sont très rares sur le territoire communal. Seuls quelques espaces très ponctuels ont été conservés sur les points hauts de la commune ou dans les vallées les plus encaissées.

Paysage de bocage



Bocage à trame dense



Bocage à trame lâche



Le bocage plus ouvert est majoritaire, il est constitué de haies d'arbres de hauts jets (chênes, hêtres et frênes). Les parcelles couvrent des superficies importantes liées à l'activité agricole (>10ha).

Le bocage dense est presque inexistant. Quelques reliques subsistent sur certaines pentes aux abords des points les plus hauts. La taille des parcelles y est plus réduite que dans le reste de la commune.

Paysage de labours



Paysage de labours, Lillote



Cette unité paysagère couvre une part importante du territoire, elle caractérise les espaces ouverts et la présence de larges parcelles labourées où les haies bocagères ont totalement disparu.

Cette forme de paysage se trouve souvent le long des axes routiers et sur des zones planes.

Paysage urbain : le bourg

Le bourg depuis plusieurs points de vue ...



Entrée ouest depuis la Grande Bouvrie



Entrée est depuis l'ancienne école



Entrée sud depuis le Mée Guerin

Le bourg se situe en fond de vallée de la rivière Villamée. Cette position « basse » lui confère une bonne intégration paysagère et ce, depuis plusieurs points de la commune. Pour préserver cette intégration paysagère de qualité, le développement de l'urbanisation devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions futures.

Paysage urbain : le bourg

Le bourg concentre plusieurs époques architecturales et possède plusieurs éléments patrimoniaux intéressants notamment l'église Saint Martin et le porche.

La majorité des constructions sont alignées le long de la route de Louvigné-du-Désert. Elles sont composées pour la plupart d'un rez-de-chaussée, un étage droit et des combles aménagés. Le granite et l'ardoise sont les matériaux de base de quasiment toutes les constructions d'avant-guerre. Peu d'habitations récentes sont venues se greffer au noyau ancien déjà existant. Seuls des pavillons ou des maisons locatives mitoyennes ont été construites aux entrées ouest et est du bourg.

Pour conserver au bourg son identité et son caractère, des prescriptions architecturales devront être émises pour favoriser l'insertion des bâtiments à venir.



Éléments patrimoniaux du bourg : l'église et son porche



Constructions alignées le long de la RD 15



Logements locatifs dans le bourg

Les hameaux



Bâtisse de caractère et maison traditionnelle en terre, Lillèle

Certains hameaux ont conservé un caractère patrimonial fort.



Constructions récentes, la Maison Neuve



Quelques maisons neuves sont venues s'incérer aux hameaux existants.

→ Les hameaux constitués uniquement de constructions anciennes mériteraient d'être préservés de toute urbanisation afin de conserver le caractère patrimonial de ceux-ci.

Un paysage marqué par l'activité agricole

L'activité agricole est très présente sur la commune avec 48 sièges d'exploitation toujours en activité (RGA 2000). Des efforts ont été faits sur certaines infrastructures qui s'intègrent bien dans le paysage grâce au maintien ou à la plantation de quelques haies et au choix de matériaux discrets.



Des matériaux choisis dans des tons neutres



brique

plantations

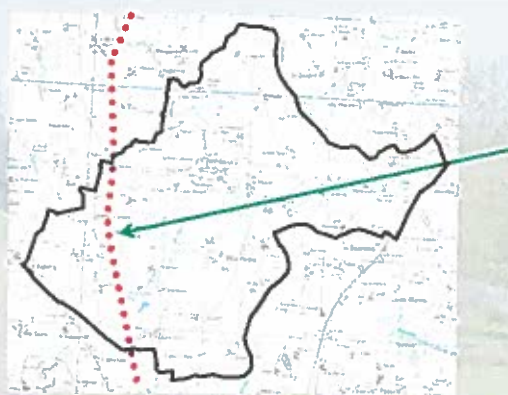
L'usage de la brique et des plantations pour camoufler le bâtiment



Des bâtiments agricoles de qualité médiocre : utilisation de tôles ondulées qui vieillissent mal

Des éléments marquants le paysage

Le tracé de la ligne à haute tension sur le territoire de la commune



La ligne à haute tension qui traverse la partie ouest de la commune est un élément marquant du paysage à l'échelle de la commune.

Des réseaux aériens mériteraient aussi d'être effacés afin de valoriser l'environnement de certains villages, notamment au lieu-dit de la Violette.



La ligne à haute tension vue depuis le Mée Guérin



Les réseaux aériens dans le village de la Violette (photo prise depuis la commune de Pailley)

Les enjeux liés à l'analyse paysagère

- Sauvegarder l'environnement naturel de qualité, composé de haies remarquables, de quelques chemins creux et de vallées ouvertes et fermées d'intérêt,
- Maintenir l'intégration du bourg dans le paysage (compte tenu de sa position en fond de vallée),
- Une urbanisation linéaire à intégrer,
- Des bâtiments d'activité agricole et artisanale marquants à intégrer dans le paysage



Aire de pique-nique en cœur de bourg, espace public aménagé le long de la rivière Villamée



Parcelle boisée près de l'ancienne école, bourg



Le bourg depuis la Grande Bourvié

→ Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune devrait poursuivre la démarche déjà engagée dans ce domaine pour mettre en valeur son patrimoine naturel.

Quels objectifs pour un développement harmonieux de Villamée ?

Population et habitat

Population

- Une baisse continue de la population depuis 1960 mais une légère augmentation entre 1999 et 2004 (+8 habitants soit 322 habitants au total).
- Un renouveau de la population avec en 2004, 26% des habitants de Villamée qui n'habitaient pas la commune en 1999.
- Un vieillissement de la population qui se confirme mais contrecarré par une légère augmentation des moins de 19 ans.

Habitat

- L'absence d'une activité à la construction mais un projet de futur lotissement communal.
- Une demande de logements locatifs satisfaite et renforcée par la création de quatre nouveaux logements.

⇒ Combien de nouveaux habitants la commune souhaite-elle accueillir ?

- par an,
- objectif de population au terme du P.L.U.

⇒ Combien la commune souhaite-t-elle accueillir de nouvelles constructions dans les années à venir ?

⇒ Une production de nouveaux logements locatifs communaux est-elle envisagée ?

Cadre de vie

- Quelques équipements et un commerce de proximité présents sur la commune.
- D'autres commerces et services intermédiaires disponibles dans les communes voisines situées à environ 15 minutes.
- Une activité associative communale et intercommunale dynamique.

⇒ Y a-t-il des aménagements à prévoir pour améliorer le cadre de vie ?

Activité économique

- Une activité artisanale dynamique qui perdure le long de la RD 15.
- Une activité agricole qui se maintient avec un tiers de jeunes exploitants parmi la population agricole.

⇒ Faut-il prévoir la création d'une zone artisanale locale pour stopper le mitage artisanal ?

⇒ Protéger l'activité agricole ?

Paysage et patrimoine

- Un environnement de qualité rythmé par un relief vallonné.

⇒ Protéger les éléments d'intérêt comme les haies ou les chemins creux ?

⇒ Être attentif à l'intégration des constructions (habitations et entrepôts).

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Commune de Villamée



Plan Local d'Urbanisme

2

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

PLANIS

aménagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 Fougères

Tel 02 99 17 08 68

Fax 02 99 94 50 79

Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Plan Local d'Urbanisme
PADD – réunion de travail du 19.07.2006

Commune de Villamée
(Ille-et-Vilaine)



- Rappel de la procédure
- Conclusions du diagnostic
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable :
définition des grandes orientations

PLANIS
Plan Local d'Urbanisme

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :
le projet urbain de la commune**

Le P.A.D.D constitue une pièce importante du PLU puisqu'il définit les **grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues par la commune.

→ Ce document expose la **politique de la municipalité pour les années à venir**.
C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens.

Le Plan Local d'Urbanisme a deux fonctions : il est d'abord l'expression d'un **projet urbain** et doit définir la réglementation des sols.

Ainsi la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable*** précède la détermination des règles d'occupation des sols.

Le PADD peut également être complété par un document d'orientations d'aménagement (facultatif) qui précise les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le PADD a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés par le diagnostic.

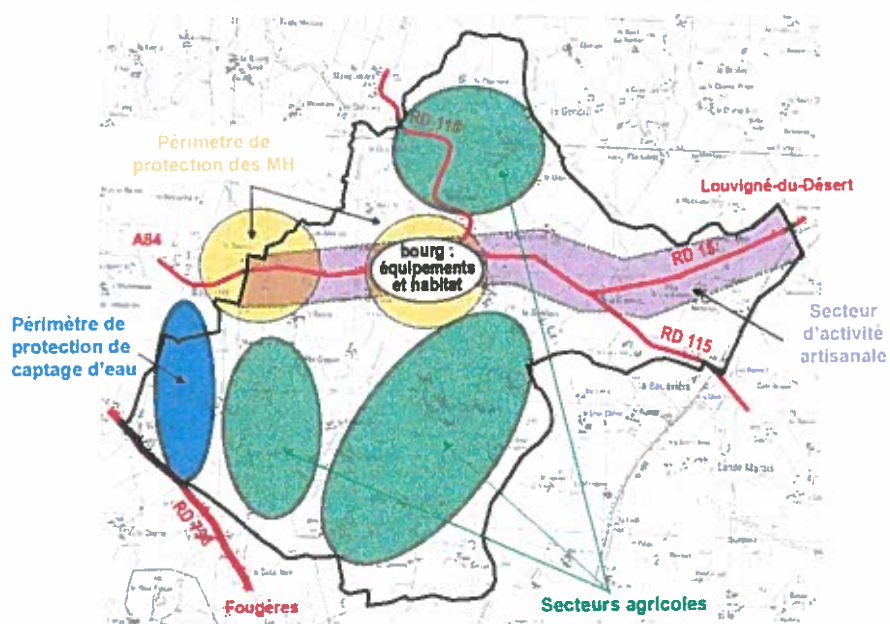
Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 à 15 prochaines années.



* Le concept de développement durable apparu en 1990 peut être défini comme suit : « c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Rappel des conclusions du diagnostic

Rappel de l'organisation de la commune



Thème 1 : l'environnement et la situation

FORCES	<ul style="list-style-type: none"> • Un environnement de qualité marqué par un relief vallonné, une trame bocagère relativement structurée et un réseau hydrographique riche. • Un bourg situé en fond de vallée de la rivière Villamée qui réduit l'impact visuel dans le paysage environnant. • Un centre bourg et des hameaux qui possèdent des constructions en granite de caractère.
PROBLEMATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Une localisation en marge de la dynamique de l'agglomération fougèraise. • Un réseau viaire peu structuré composé de nombreuses voies communales en impasse. • Un problème de sécurité routière concernant la traversée du bourg. • La présence de deux sites inscrits Monuments Historiques en cœur de bourg : l'église saint Martin et le porche qui devront être pris en compte pour ouvrir les espaces à urbaniser (principe de covisibilité).
OPPORTUNITES	<ul style="list-style-type: none"> • Une position de l'agglomération en fond de vallée qui favorisera l'intégration des futures zones constructibles. • Des espaces disponibles au sein du bourg qui peuvent accueillir de nouvelles constructions. • La déviation de la RD 15 qui devrait résoudre les problèmes de sécurité routière.
MENACES	<ul style="list-style-type: none"> • La poursuite d'une urbanisation linéaire en bordure de la route de Louvigné-du-Désert (RD 15).

- Protéger les éléments d'intérêt paysager et patrimonial ? Les haies ?
- Être attentif à l'intégration des constructions notamment dans le bourg (en établissant des prescriptions architecturales) ?
- Instituer un permis de démolir sur les éléments bâtis juges de qualité ?

Thème 2 : la démographie

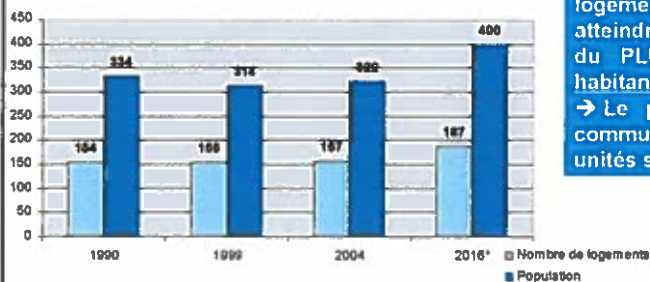
FORCES	<ul style="list-style-type: none"> • Une population longtemps en baisse qui se stabilise depuis 1999 autour de 315 habitants. • Un regain démographique avec 8 habitants supplémentaires entre 1999 et 2004 (soit 1,6 habitant supplémentaire par an). • En 2004, 20% des habitants de Villamée n'habitaient pas sur le territoire de la commune en 1999 (soit 64 habitants). Ce phénomène prouve qu'il existe un renouvellement de population. • Une récente augmentation des moins de 20 ans.
PROBLEMATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance naturelle en baisse depuis plusieurs décennies, occasionnée par des naissances qui ne compensent plus les décès. • Un solde migratoire négatif jusqu'en 1999 qui s'explique par un nombre de départs d'habitants plus important que celui des arrivées. • Une baisse de population des 20-39 ans (jeunes couples avec enfants). • Un indice de vieillissement en augmentation depuis 1982.
OPPORTUNITES	/
MENACES	<ul style="list-style-type: none"> • La poursuite du vieillissement de la population et du départ des jeunes adultes. • Une augmentation des effectifs des 40-59 ans qui accentuera la tendance du vieillissement.

- Combien de nouveaux habitants la commune envisage-t-elle d'accueillir ?
- par an,
- objectif de population au terme du P.L.U.

Thème 2 : la démographie

→ La commune souhaiterait accueillir 3 familles par an, soit une production annuelle de 3 logements, dans le but de maintenir les équipements déjà en place au sein de la commune.

Projection de l'évolution du parc de logements et de la population de Villamée (1990-2016)



* estimation

→ Avec cette production de logements, la commune pourrait atteindre 400 habitants au terme du PLU, soit un gain de 7,8 habitants en moyenne par an.
→ Le parc de logements de la commune augmenterait de 30 unités supplémentaires.

Thème 3 : l'activité économique

FORCES	<ul style="list-style-type: none"> En 1999, la commune comptait 96 emplois (dont 61 étaient occupés par des Villaméens). La présence d'un tissu artisanal diversifié Une activité agricole qui se maintient (21 sièges d'exploitation recensés en 2006) avec un tiers des exploitants qui ont moins de 40 ans en 2000. Un commerce multi-services qui remplit plusieurs fonctions de proximité (banque, poste, alimentation, bar, tabac, journaux).
PROBLEMATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Une commune éloignée de pôles urbains importants Un mitage de l'activité artisanale, le long de la RD 15 Un vieillissement des actifs agricoles qui devrait s'amorcer En 1999, 30% de la population âgée de plus de 16 ans était retraitée.
OPPORTUNITES	<ul style="list-style-type: none"> La possibilité de créer une petite zone artisanale locale pour limiter le mitage artisanal déjà entamé et ainsi favoriser l'installation de nouvelles entreprises.
MENACES	<ul style="list-style-type: none"> Une éventuelle non reprise des entreprises artisanales La disparition, à terme, des sièges d'exploitation agricole

→ Favoriser l'accueil d'artisans dans la commune
→ Protéger l'activité agricole

Thème 4 : le cadre de vie

FORCES	<ul style="list-style-type: none"> • La présence de quelques équipements communaux : salle des fêtes, terrain de tennis,... • Un environnement paysager de qualité • Un tissu associatif communal et intercommunal qui se maintient • L'ancienne voie ferrée transformée en chemin de randonnée pour piétons et cyclistes • Une aire de pique-nique aménagée en cœur de bourg
PROBLEMATIQUES	/
OPPORTUNITES	<ul style="list-style-type: none"> • Les locaux de l'école prochainement transformés en logements sociaux • L'aménagement de la traversée du bourg prévu lorsque la déviation de la RD 15 sera achevée.
MENACES	<ul style="list-style-type: none"> • La disparition des équipements notamment du commerce multi-services

→ Prévoir des liaisons piétonnes dans les futures zones à urbaniser et les relier au centre-bourg

Thème 5 : l'habitat et l'urbanisation

FORCES	<ul style="list-style-type: none"> • Une commune composée d'un patrimoine bâti dont quelques constructions présentent un intérêt architectural. • Un parc de logement social (conventionné ou non) important à l'échelle de la commune.
PROBLEMATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de résidences principales qui évolue peu depuis 1999. • Un taux de logements vacants de 19% (en 2004) qui peut affecter le dynamisme de la commune. • Le tracé de la future déviation qui limitera le développement de l'urbanisation vers le nord du bourg.
OPPORTUNITES	<ul style="list-style-type: none"> • Un futur lotissement communal de 7 lots, prévu en centre bourg. • Des espaces disponibles en centre bourg qui permettront de densifier l'agglomération.
MENACES	<ul style="list-style-type: none"> • La poursuite de l'étalement urbain le long de la RD 15. • La réalisation de constructions contemporaines (toits-terrasses, bardage aluminium, volume cubique...) venant dénaturer le caractère patrimonial de certains hameaux ou du bourg.

→ Favoriser la densification de l'agglomération ?

→ Accueillir quelques constructions neuves dans les hameaux structurés ?

l'habitat et l'urbanisation

Souhaitez-vous accueillir quelques constructions neuves au sein des villages structurés ?

Des critères seront à définir afin d'être en mesure de justifier l'ouverture ou non de certains hameaux à la construction.

Proposition de critères afin de déterminer les hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions :

- Localisation du village
- Nombre d'habitations (5 foyers au minimum dans la Partie Actuellement Urbanisée)
- Hameau préconstitué n'étant plus le support d'un siège ou d'un site de production agricole en activité
- Hameau doté d'une voirie et de réseaux suffisants
- Aptitude des sols à l'assainissement autonome
- Prise en compte des problèmes de sécurité routière
- Valeur agricole (non réduction des périmètres de plan d'épandage), valeur naturelle, existence de risques
- Mesures de protections existantes et à venir,
- Aspect paysager (existence ou non de constructions récentes)



Limites communales

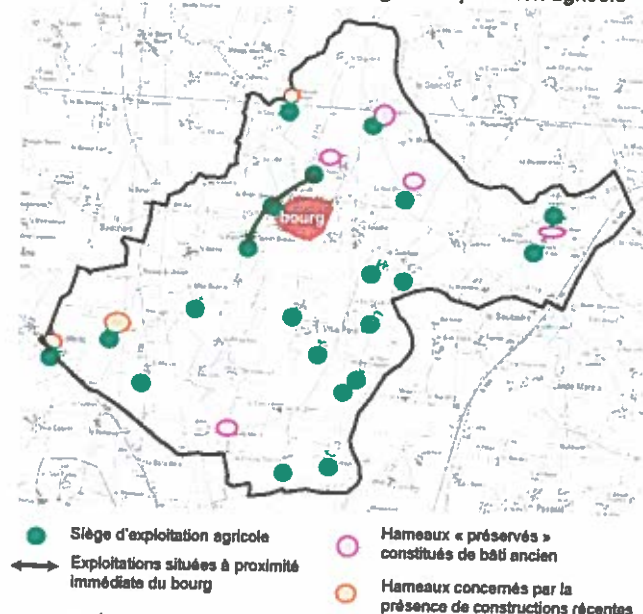
□ « Dent creuse »

☆ Sous réserve que ce bâtiment ne soit plus utilisé à des fins agricoles

L.123-8 du CU « Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'habitat et l'urbanisation

Situation des hameaux et des sièges d'exploitation agricole

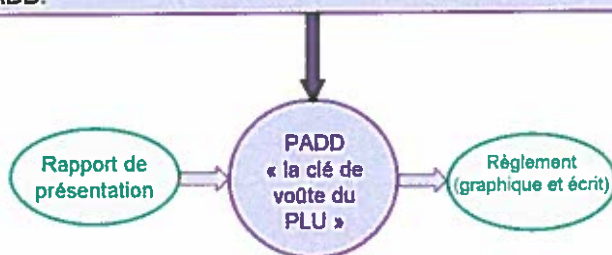


Source : estimations communales

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : le projet urbain de la commune

Le P.A.D.D remplit trois rôles :

- ❶ Il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune.
- ❷ Il constitue un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédure se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale. Ainsi, tant que le PADD reste inchangé, la commune peut faire évoluer son PLU par simple modification.
- ❸ Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU. Les orientations par secteurs et le règlement devront être élaborés en cohérence avec le PADD.



Propositions des grandes orientations pour le PADD

Pour un développement durable de Villamée

1 – Impulser une nouvelle croissance démographique

- en visant l'accueil de 3 constructions neuves par an pour atteindre environ 400 habitants à l'horizon 2016
- en favorisant la densification du bourg dans les « dents creuses »
- permettant d'optimiser l'utilisation de l'offre actuelle d'équipements et de services

2 – Préserver la qualité des patrimoines naturel et bâti de la commune

- en protégeant des éléments majeurs comme les haies, les chemins creux, les zones humides ou les affleurements granitiques
- en encourageant la restauration du patrimoine bâti
- en assurant l'intégration paysagère du développement urbain
- en valorisant sa découverte par la création de boucles de sentiers de randonnée

3 – Permettre le maintien des activités agricoles et artisanales, piliers de l'économie villaméenne

- en prévoyant un espace d'accueil pour l'installation d'artisans grâce à la création d'une petite zone artisanale locale
- en assurant la pérennité des sièges d'exploitation agricole
- en favorisant la diversification de l'activité agricole avec la création de gîte rural, de chambre d'hôtes ou de vente directe à la ferme,...



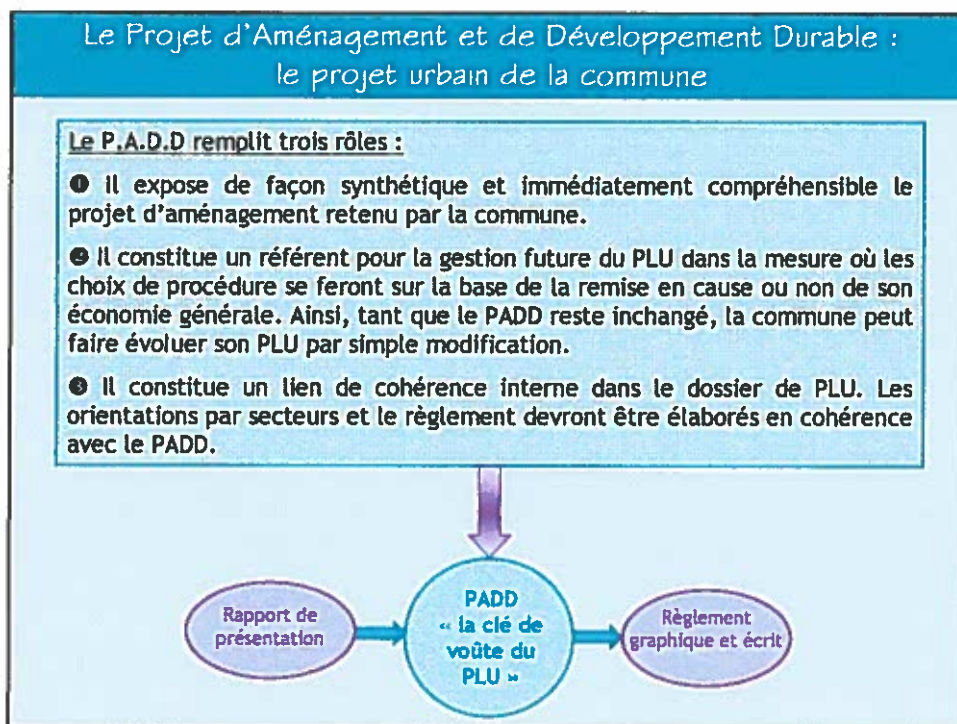
Plan Local d'Urbanisme

Commune de Villamée
(Ille-et-Vilaine)

Projet d' Aménagement et de Développement Durable

PLANIS
Planification - Aménagement - Développement

réunion de travail



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : le projet urbain de la commune

Le P.A.D.D constitue une pièce importante du PLU puisqu'il définit les **grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues par la commune.

→ Ce document expose la **politique de la municipalité pour les années à venir**. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens.

Le Plan Local d'Urbanisme a deux fonctions : il est d'abord l'expression d'un **projet urbain** et doit définir la réglementation des sols.

Ainsi la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable*** précède la détermination des règles d'occupation des sols.

Le PADD peut également être complété par un document d'orientations d'aménagement (facultatif) qui précise les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le PADD a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés par le diagnostic.

Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 à 15 prochaines années.

* Le concept de développement durable apparu en 1990 peut être défini comme suit : « c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

Les grandes orientations du PADD

Pour un développement durable de Villamée

AXE n° 1

Impulser une nouvelle croissance démographique et atteindre 400 habitants au terme du PLU

- en visant l'accueil de 3 constructions neuves par an
- en maintenant l'offre d'équipements et de services présents dans l'agglomération
- en autorisant l'accueil de constructions neuves dans les villages structurés

AXE n° 2

Stopper avec la tradition d'une urbanisation linéaire au profit d'une urbanisation maîtrisée de qualité

- en favorisant la densification du bourg dans les « dents creuses »
- en définissant des prescriptions architecturales pour les futures constructions, respectant le caractère patrimonial du bourg et en autorisant l'utilisation de techniques écologiques
- en prévoyant dans les futures zones urbanisées des liaisons douces

AXE n° 3

Préserver la qualité des patrimoines naturel et bâti de la commune

- en utilisant les outils offerts par le PLU pour protéger les éléments majeurs du patrimoine naturel
- en encourageant la restauration du patrimoine bâti
- en assurant l'intégration paysagère du développement urbain
- en les valorisant par la création de boucles de sentiers de randonnée

AXE n° 4

Permettre le maintien des activités agricoles et artisanales, piliers de l'économie villaméenne

- en prévoyant un espace d'accueil pour l'installation d'artisans
- en assurant la pérennité des sièges d'exploitation agricole

AXE n°1 - Impulser une nouvelle croissance démographique et atteindre 400 habitants au terme du PLU

Constats :

- Une population longtemps en baisse depuis 1962 qui se stabilise depuis 1999 et qui a même gagné une petite dizaine d'habitants ces dernières années.

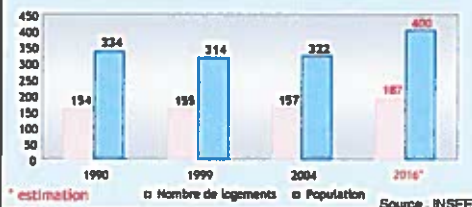


La commune souhaite aujourd'hui confirmer ce rythme de croissance et voir venir s'installer de nouveaux habitants.

- ① en visant une production annuelle de 3 constructions neuves

- accueillir environ 7 habitants par an jusqu'en 2016 et augmenter le parc de logements de la commune de 30 unités supplémentaires dans les 10 prochaines années.

Projection de l'évolution du parc de logements et de la population de Villamée (1990-2016)



Constat :

- Un commerce multi-services vecteur de dynamisme pour la vie de la commune.



La commune souhaite voir cet équipement de proximité faire vivre le bourg.

- ② en maintenant l'offre actuelle d'équipements et de services présents dans l'agglomération

- prévoir l'extension et l'évolution des équipements afin de répondre aux besoins de la population à venir.



Le commerce multi-services, bourg

AXE n°1 - Impulser une nouvelle croissance démographique et atteindre 400 habitants au terme du PLU

Le village de la Violette

Constats : La commune compte de nombreux hameaux dans lesquels il n'y a plus de siège d'exploitation agricole.



La commune souhaite autoriser l'accueil de constructions nouvelles dans les villages existants structurés. Seules les « dents creuses » pourront être comblées pour permettre un développement urbain qui ne portera pas préjudice à l'activité agricole ou aux espaces naturels.

- ③ en autorisant l'accueil de constructions neuves dans les villages structurés

Selon les critères suivants :

- Localisation du village
- Nombre d'habitations (5 foyers au minimum dans la Partie Actuellement Urbanisée)
- Hameau préconstitué n'étant plus le support d'un siège ou d'un site de production agricole en activité
- Hameau doté d'une voirie et de réseaux suffisants
- Aptitude des sols à l'assainissement autonome
- Prise en compte des problèmes de sécurité routière
- Valeur agricole (non réduction des périmètres de plan d'épandage), valeur naturelle, existence de risques
- Mesures de protections existantes et à venir
- Aspect paysager (existence ou non de constructions récentes)



- Limites communales
- « Dent creuse »
- ★ Sous réserve que ce bâtiment ne soit plus utilisé à des fins agricoles

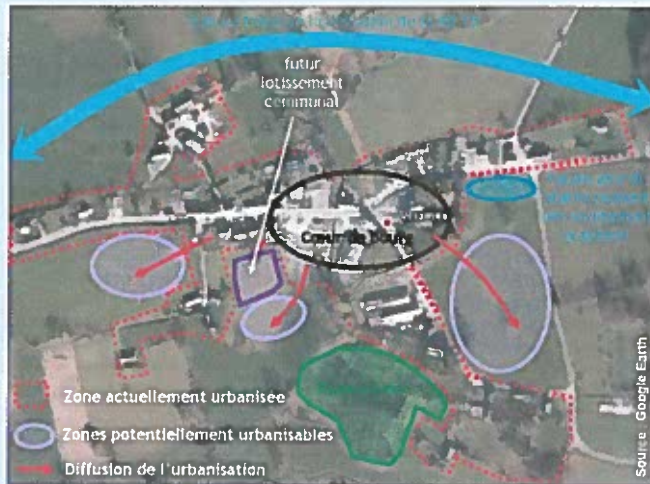
L.123-8 du CU « Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

AXE n°2 - Stopper avec la tradition d'une urbanisation linéaire au profit d'une urbanisation maîtrisée de qualité

Constats : Un développement urbain linéaire le long de la route de Louvigné-du-désert.



La commune souhaite rompre avec cette forme d'urbanisation et veut accueillir la nouvelle population à proximité des équipements et des services existants.



en favorisant la densification du bourg

- occuper les espaces interstitiels qui n'ont jamais été urbanisés au profit des espaces situés le long des voies structurantes
- redonner une place centrale au « cœur du bourg »

AXE n°2 - Stopper avec la tradition d'une urbanisation linéaire au profit d'une urbanisation maîtrisée de qualité

Constats : Le bourg possède un intérêt architectural fort avec la présence de deux édifices inscrits à l'inventaire supplémentaires des Monuments Historiques : l'église Saint Martin et le porche.



La commune souhaite prendre en compte ces éléments historiques et veiller à ce que les futures zones urbanisées ne viennent pas dénaturer ce cadre patrimonial.
La commune souhaite également autoriser les techniques écologiques relatives au développement des énergies renouvelables ou à la récupération des eaux de pluies.

en définissant des prescriptions architecturales pour les futures constructions, respectant le caractère patrimonial du bourg et en autorisant l'utilisation de techniques écologiques

- définir des prescriptions architecturales pour les futures zones urbanisées qui préciseront les volumes, les tailles des ouvertures, les hauteurs, les inclinaisons des pentes de toit des logements dans le but de ne pas entacher le caractère patrimonial du bourg
- respecter le principe de co-visibilité (lorsqu'un édifice est situé aux abords d'un Monument Historique est visible depuis lui ou en même temps que lui)
- permettre aux habitants de doter leur logement de dispositifs techniques écologiques tels que des panneaux solaires, des récupérateurs d'eau de pluie,... toujours dans le respect du principe de co-visibilité avec les Monuments Historiques

Le porche



L'église Saint Martin



AXE n°2 - Stopper avec la tradition d'une urbanisation linéaire au profit d'une urbanisation maîtrisée de qualité

Constats : Une agglomération où le déplacement piéton est peu existant en dehors des quelques trottoirs qui existent le long de la route de Louvigné-du-Désert.



La commune souhaite réfléchir à des aménagements destinés à améliorer le déplacement piéton.

❶ en prévoyant dans les futures zones urbanisées des liaisons douces

- définir des emplacements réservés pour développer le réseau de liaisons piétonnes
- relier les futures zones urbanisées avec le centre-bourg pour favoriser l'accès aux équipements et services
- connecter les futures liaisons avec le réseau piéton déjà existant



Trottoir le long de la RD 15, bourg

AXE n°2 - Préserver la qualité des patrimoines naturel et bâti

Constat : La commune offre un environnement riche marqué par un relief vallonné, une trame bocagère relativement structurée et un réseau hydrographique important qui font de Villamée une commune verte.



La commune souhaite protéger les principaux éléments qui font sa richesse paysagère.

❶ en utilisant les outils offerts par le PLU pour protéger les éléments majeurs comme :

- les espaces boisés
- les haies ayant un rôle écologique (celles situées en bordure de ruisseau ou rejoignant deux vallées) et celles ayant un rôle anti-érosif
- les milieux aquatiques sensibles protégés au titre du SAGE et du SDAGE : zones humides, vallées, zone de captage d'eau potable
- les sites d'intérêt géologique : les affleurements granitiques

Des exemples...



Rivière Villamée, bourg



Haie et talus, près de la Villa Marie-Louise



Chemin creux, la Charrière



Parcelle bocagère, le Champ Marie

AXE n°2 - Préserver la qualité des patrimoines naturel et bâti

Constat : La commune offre un patrimoine architectural de qualité : longères, puits, fours, granges mais aussi un patrimoine religieux riche avec de nombreux calvaires.

La commune souhaite protéger certaines constructions de caractère et des éléments du petit patrimoine, garants de l'histoire communale.

en encourageant la restauration du patrimoine architectural

- définir des prescriptions architecturales
- instituer un permis de démolir sur les éléments jugés de qualité pour veiller à ce qu'ils ne disparaissent pas
- repérer et protéger les éléments bâtis majeurs au titre de la loi Paysage

Des exemples...



Croix en granite
à la Noé Gérard (1710)



Puits, la Porte
(16ème siècle)



Longère, la Haute Mellerals
(17ème siècle)



Longère, Lillèle
(17ème siècle)

AXE n°2 - Préserver la qualité des patrimoines naturel et bâti

Constat : L'agglomération située en fond de vallée de la rivière Villamée réduit l'impact visuel de sa présence dans le paysage environnant.

La commune souhaite tirer partie de cette position pour intégrer au mieux les futures espaces construits.

Favoriser l'insertion paysagère déjà existante...



Entrée sud depuis
le Mée Guérin



Entrée est depuis
l'ancienne école

Les limites physiques aux abords du bourg



Entrée ouest depuis la
Grande Bouvrie

en assurant l'intégration paysagère du développement urbain

- choisir d'urbaniser des parcelles proches de la zone agglomérée
- veiller à contenir l'urbanisation future dans le respect des limites physiques

AXE n°2 - Préserver la qualité des patrimoines naturel et bâti

Constat : La commune bénéficie d'un environnement paysager de qualité et de nombreux chemins ruraux qui permettent de le découvrir. Elle possède sur son territoire une ancienne voie ferrée reconvertie en chemin de randonnée pour piétons et cyclistes. Elle offre aussi dans le bourg une aire de pique nique aménagée le long de la rivière Villamée.



La commune souhaite mettre davantage en valeur cette richesse pour la faire découvrir au plus grand nombre.

❶ en valorisant la découverte du paysage par la création de boucles de sentiers de randonnée

- créer un ou plusieurs circuits balisés
- relier le(s) futur(s) itinéraire(s), au tracé déjà existant de l'ancienne voie de chemin de fer
- utiliser l'aire de pique-nique comme point-étape pour la création de longue(s) boucle(s) de randonnée



Ancienne voie de chemin de fer



Aire de pique-nique aménagée

AXE n°3 - Permettre le maintien des activités agricoles et artisanales, piliers de l'économie villaméenne

Constat : La commune possède un tissu artisanal diversifié. La quinzaine d'entreprises sont pour la plupart installées en espace rural, à proximité de la RD 15.



La commune souhaite pouvoir être en mesure d'accueillir dans les meilleures conditions les entreprises artisanales qui choisiraient de s'installer à Villamée.

❶ en prévoyant un espace d'accueil pour l'installation d'artisans

- créer une zone artisanale locale
- envisager de l'installer le long de la future déviation de la RD 15 (à proximité de la station de lagunage) et ainsi profiter d'un « effet vitrine »
- définir des prescriptions architecturales relatives aux coloris, aux matériaux et aux plantations pour assurer une intégration paysagère de ce futur espace à vocation économique
- stopper l'installation diffuse d'entreprises qui a favorisé le mitage de l'espace rural



Spécialiste en outillage pour le granite, bourg



Menuiserie, bourg



Entreprise VEGAM, RD 15

AXE n°3 - Permettre le maintien des activités agricoles et artisanales, piliers de l'économie villaméenne

Constat : La commune a conservé une activité agricole avec 21 sièges d'exploitation toujours en activité en 2006. Cette activité reste dynamique grâce à une population de jeunes agriculteurs puisqu'en 2000, 33% d'entre eux avaient moins de 40 ans.



La commune souhaite préserver cette activité génératrice d'emplois et de ressources.

En assurant la pérennité des sièges d'exploitation agricole économiquement viables

- autoriser les changements de destination des bâtiments pour les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole (gîtes, vente directe de produits à la ferme, laboratoire...) et la construction de bâtiments à usage agricole.
- protéger l'activité agricole et le foncier réservé à cette activité par la mise en place d'un zonage approprié en zone A (agricole)
- limiter les conflits d'usage en interdisant les constructions diffuses en milieu rural



Siège d'exploitation
à La Guerlais



Bâtiment d'exploitation
à La Malice



Bâtiment d'exploitation
à La Haulerie