

PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de PLEMY

RAPPORT DE PRESENTATION

1

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. " (article L.110).

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 02 juillet 2010
Débat préalable organisé au sein du Conseil Municipal le : 29 juin 2012
P.L.U arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 21 décembre 2012
P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 29 novembre 2013
P.L.U rendu exécutoire le :

Introduction

p.3

L'historique des documents d'urbanisme sur la commune

Le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

p. 4

L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R 123-1)

- Le rapport de présentation (R 123-2)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (R123-3)
- Le règlement (R 123-4)
- Les documents graphiques (R123-11)
- Les documents annexes (R123-13 et R123-14)

1 - Le contexte géographique

p. 9

1.1 – Contexte géographique de la commune de PLEMY

- 1.1.1 - Situation
- 1.1.2 - Contexte intercommunal
- 1.1.3 - Structure de territoire

2 - Le diagnostic territorial – le contexte humain et socio économique

p. 11

2.1 - L'évolution démographique

- 2.1.1 - La population communale : une augmentation qui s'accroît depuis 1990
Evolution et prévision
- 2.1.2 - La population active
- 2.1.3 - La mobilité et migration domicile/travail

2.2. - Les caractéristiques de l'habitat

- 2.2.1 - L'évolution récente de l'habitat
- 2.2.2 - Les constructions créées depuis le caractère exécutoire du précédent document d'urbanisme (2004)
- 2.2.3 - Le statut d'occupation des logements
- 2.2.4 - La mixité de l'habitat

2.3. - Les activités économiques locales

- 2.3.1 - Le secteur primaire
- 2.3.2 - Le secteur secondaire
- 2.3.3 - Le secteur tertiaire

2.4. - Les équipements

- 2.4.1 - Les équipements de superstructure
- 2.4.2 - Les équipements d'infrastructure

3 - Le diagnostic territorial urbain – L'évolution urbaine et les paysages engendrés

p. 25

3.1 – Le développement de l'urbanisation

- 3.1.1 - L'organisation spatiale
- 3.1.2 - Le développement urbain

3.2 – La consommation d'espace et les réserves d'urbanisation

- 3.2.1 - L'évolution des espaces urbanisés
- 3.2.2 - La consommation d'espace depuis 2004, date du caractère exécutoire du Plan Local d'Urbanisme
- 3.2.3 - La consommation d'espace par logement
- 3.2.4 - Les réserves d'urbanisation disponibles par rapport au P.L.U.

3.3 – L'évolution du paysage urbain

- 3.3.1 - L'urbanisation à vocation d'habitat – la morphologie urbaine
- 3.3.2 - La gestion des espaces publics

3.4 – L'armature urbaine

- 3.4.1 - La qualification des figures urbaines

4 - Le diagnostic territorial – L'état initial de l'environnement, des sites et des paysages

p. 40

4.1 – Les caractéristiques de la géographie locale

- 4.1.1 - La géologie
- 4.1.2 - Le relief et le réseau hydrographique

4.2 – L'environnement urbain – le paysage urbain en secteur rural

- 4.2.1 - L'armature urbaine en secteur rural
- 4.2.2 - Les paysages bâtis en dehors des constructions
- 4.2.3 - Le patrimoine historique (site archéologique, petit patrimoine, bâti inscrit et classé)

4.3 – L'environnement naturel et les paysages

- 4.3.1 - Les milieux naturels
- 4.3.2 - Les paysages naturels
- 4.3.3 - Des continuités écologiques qui se dessinent naturellement

4.4 – Des inventaires sur des sites particuliers

- 4.4.1 - Les sites et espaces naturels recensés au titre d'inventaires spécifiques

4.5 – Des contraintes d'environnement : risques et nuisances

- 4.5.1 - La gestion du bruit
- 4.5.2 - Les risques naturels et technologiques

5 - Le P.A.D.D – les choix d'aménagement retenus Les documents graphiques : traduction cartographique du PADD

p. 56

5.1 – Le P.A.D.D – les choix retenus

- 5.1.1 - Justification des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- 5.1.2 - Le projet d'Aménagement et de Développement Durables
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

*5.2 – Le P.A.D.D – Du projet d'aménagement au règlement :
Le contenu du règlement –partie graphique
Les motifs de la délimitation des zones et des règles*

- 5.2.1 - La délimitation des zones urbaines (zones U)
- 5.2.2 - La délimitation des zones d'extension urbaine (Zones AU)
- 5.2.3 - La délimitation des zones agricoles (Zones A)
- 5.2.4 - La délimitation des zones naturelles et forestières (Zones N)
- 5.2.5 - Les autres éléments du document graphique

5.3 – Du projet de planification aux orientations d'aménagement et de programmation

- 5.3.1 - Les orientations générales – la philosophie générale
- 5.3.2 - Application des orientations au sein des futures zones urbaines ou constructibles

5.4 – Bilan des surfaces du PLU

5.5 – L'évolution du document de planification

*5.6 – Les objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain
La justification
Les indicateurs permettant d'analyser ces objectifs*

- 5.6.1 - Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions communales
- 5.6.2 - Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions du SCOT du Pays de SAINT BRIEUC
- 5.6.3 - Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U

6 – Les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement

p. 72

6.1. – Les incidences du P.L.U sur les ressources naturelles

- 6.1.1 - La gestion de la ressource en eau
- 6.1.2 - La gestion de la ressource en terre agricole
- 6.1.3 - La gestion de la ressource énergétique
- 6.1.4 - La gestion des espaces naturels pour une mise en place de la trame verte et bleue

6.2. – Les incidences du P.L.U sur l'environnement bâti et urbain

- 6.2.1 - Un centre bourg à préserver
- 6.2.2 - Un développement organisé de l'urbanisation future autour des pôles urbains
- 6.2.3 - Un secteur rural qui peut évoluer mais modestement

6.3. – Les incidences du P.L.U sur le paysage et la biodiversité des milieux

7 – Conclusion

p. 78

ANNEXE

L'historique des documents d'urbanisme sur la commune

La commune possède depuis 1989 une culture des documents de planification. En effet, à cette date elle approuve son 1^{er} Plan d'Occupation des Sols (POS).

Ce document a subi plusieurs modifications :

- en 1995, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrain le long de la RD35 et l'extension de la zone constructible à la gare de MONCONTOUR,
- en 1999, pour permettre la construction de la piscine intercommunale aux Quatre Vents.

En avril 2001, un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est élaboré et approuvé en mars 2004. Depuis, cette date, le document de planification a été régulièrement adapté notamment pour permettre l'évolution du règlement ou des documents graphiques.

En juillet 2010, la commune a délibéré pour la révision du Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération a pour objectif de

- répondre aux besoins actuels et futurs de la population, tout en préservant le cadre de vie,
- disposer d'un document d'urbanisme intégrant les nouvelles dispositions réglementaires.

Le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu, au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il régit l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Les objectifs d'aménagement qui ont conduit à l'élaboration de ce P.L.U reposent, d'une part du fait des modifications réglementaires d'urbanisme, notamment la mise en application des lois récentes :

- *Loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991 ;*
- *Loi sur l'eau du 03 janvier 1992 ;*
- *Loi paysage du 08 janvier 1993 ;*
- *Loi sur les déchets du 03 février 1993 ;*
- *Loi d'orientation agricole (Juillet 1999) ;*
- *Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (13 décembre 2000) ;*
- *Loi Urbanisme et Habitat (02 juillet 2003) ;*
- *Loi Grenelle 1 de l'environnement (août 2009) ;*
- *Loi Grenelle 2 de l'environnement (juillet 2010).*
- *Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (juillet 2010)*

et d'autre part, du fait de nouvelles orientations souhaitées par les responsables communaux.

Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Article L.121-1 :

"Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*
- 2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*

- 3 - *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".*

Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R 123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant, de documents graphiques. (...). Le Plan Local d'Urbanisme est accompagné d'annexes.

- **Le rapport de présentation (Art R.123-2 du Code de l'Urbanisme)**

- 1 - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement.
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où la construction ou installation d'une su-

perficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2 ;

- 4 - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Art R.123-3 du Code de l'Urbanisme)**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des

objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

- **Le règlement (Art R.123-4 du Code de l'Urbanisme)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

- **Les documents graphiques (Art R.123-11 du Code de l'Urbanisme)**

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font en outre apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés

- b) classés définis à l'article L.130-1. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches ou risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et ex-

- haussements des sols.
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants
- peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur.
- f) Les secteurs dans lesquels la délimitation du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée,
- à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- Les documents graphiques du règlement peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des

constructions, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

• **Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme) :**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1 - Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants.
- 2 - Les zones d'aménagement concerté.
- 3 - Les zones de préemption.
- 4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de pré-

emption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

- 5 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir.
- 6 - Les périmètres de développement prioritaires.
- 7 - Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de

- 8 - boisement.
- 9 - Les périmètres miniers.
- 10 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières, des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.
- 11 - Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 12 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.

- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
- 14 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1, ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- 15 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été mainte-

- | | | | |
|------|---|---|--|
| | nues en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. | d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants, et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. | dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers. |
| 16 - | Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. | 19 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie. | 21 - Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural. |
| 17 - | Le plan d'exposition au bruit des aérodromes. | 20 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les | |
| 18 - | D'une part, les prescriptions | | |

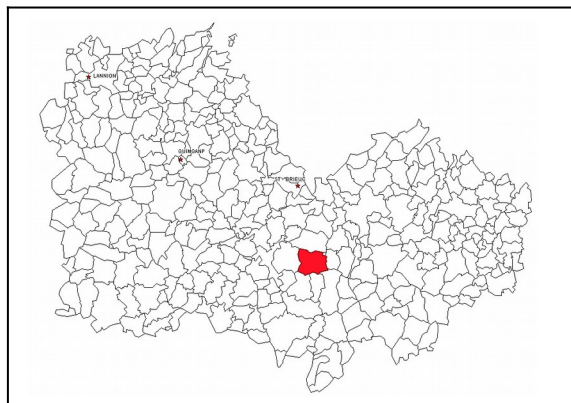
1 - Le contexte géographique

1 - Contexte géographique de la commune de PLEMY

1.1.1 - Situation

La commune de PLEMY, est une commune rurale. Elle est située au centre du département des Côtes d'Armor.

SAINT-BRIEUC se trouve à 30 kms au Nord de PLEMY.



1.1.2 - Contexte intercommunal

La commune de PLEMY fait partie de différents échelons intercommunaux.

Elle appartient :

- au Pays de SAINT-BRIEUC,
- à l'arrondissement de SAINT-BRIEUC,
- au canton de PLOUGUENAST,
- et intègre la Communauté de Communes du Pays de MONCONTOUR (qui comprend les communes de LANGAST, QUESSOY, SAINT CARREUC, HENON, TREDANIEL et PLEMY).



1.1.3 - Structure de territoire

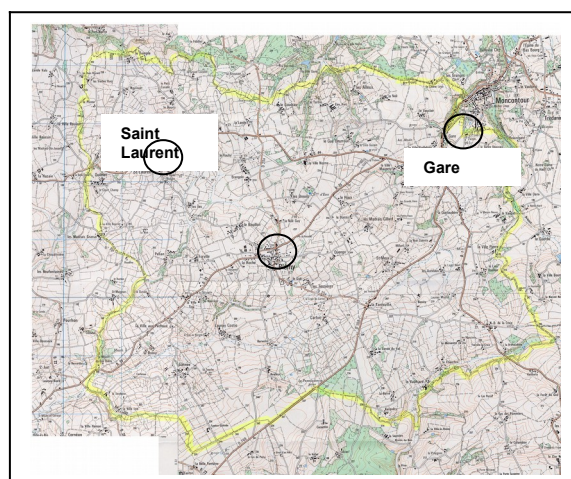
Le territoire plémytain couvre une superficie de 4 004 hectares.

Il est limité :

- à l'Ouest par la commune de PLOEUC SUR LIE,
- au Sud par les communes de PLESSALA, LANGAST et de PLOUGUENAST,
- à l'Est par la commune de TREDANIEL,
- au Nord par les communes de HENON et de MONCONTOUR.

Dans sa structure interne, se distinguent :

- le bourg, pôle urbain principal,
- la gare en limite et en continuité de MONCONTOUR,
- des villages et hameaux répartis sur l'ensemble du territoire,
- un habitat diffus.



2 - Le diagnostic territorial

Le contexte humain et socio économique

2.1 - L'évolution démographique

2.1.1 - La population communale : une augmentation qui s'accroît depuis 1990

En 2007, la commune de PLEMY a fait l'objet d'un recensement qui dénombrait 1 615 habitants sur le territoire. En 2011, la population communale est estimée à 1 669 habitants.

La population augmente régulièrement depuis 1990. Les années précédentes connaissaient un déficit en population avec l'exode de la population rurale en direction des bassins d'emplois.

Depuis, la tendance s'inverse et une nouvelle population s'installe « au vert » et ceci à proximité de SAINT-BRIEUC.

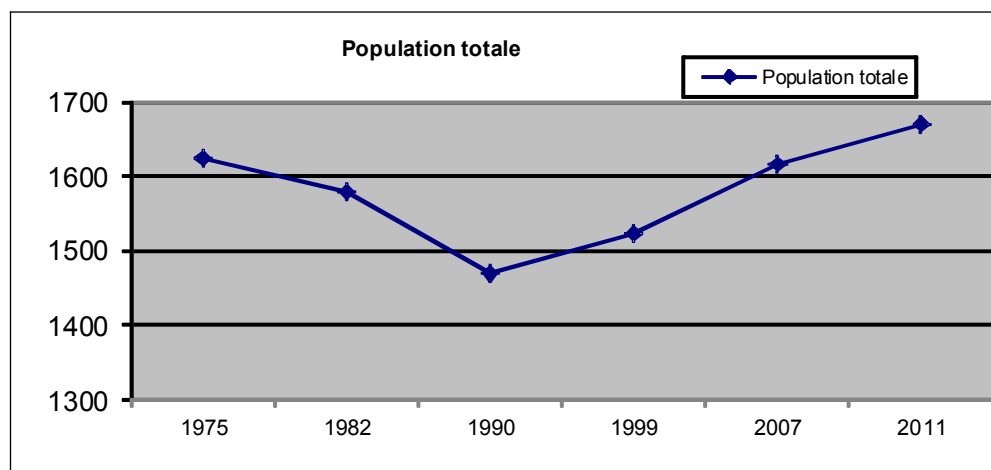
L'effectif de population en 2007 correspond à l'effectif de population de 1975. Pour comparaison, la commune connaît un gain de vitalité de ses effectifs de population depuis 1990, alors que le canton voyait son chiffre baissé. En 2007, le recensement montre une reprise des populations sur le canton de PLOUGUENAST.

Année de recensement	1975	1982	1990	1999	2007	2011
population totale	1 625	1 580	1 470	1 525	1 615	1 669
variation		- 45	- 110	+ 54	+ 90	+ 54
variation en %		- 2,7	- 6,9	+ 3,7	+ 5,9	+3,3

population canton PLOUGUENAST	6 927	6 687	6 389	6 294	6 452	-
variation en %		- 3,5	- 4,5	- 1,5	+ 2,5	-

Côtes d'Armor	525 556	538 869	538 397	542 373	576 042	-
variation en %		- 2,5	- 2,5	- 0,1	+ 6,2	-

Source : INSEE RGP juin 2010



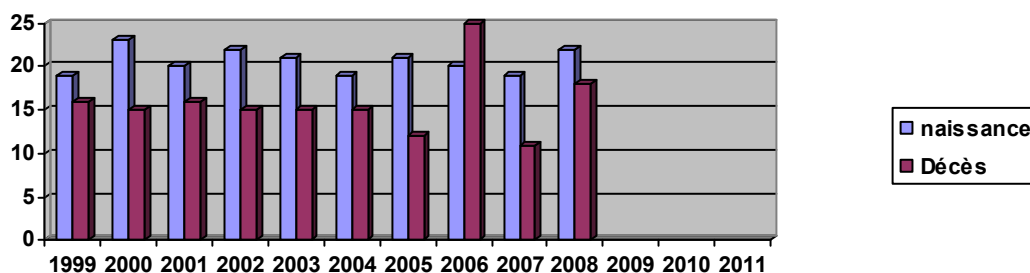
Une hausse de population s'est effectuée au cours de la période 1990 – 2010 : augmentation de 0,48 % par an entre 1990 et 1999, suivi d'un rythme de 0,73 % par an entre 1999 et 2007, et de 0,82 % par an de 2007 à 2011.

Les indicateurs démographiques

Taux en %	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Variation solde naturel	- 0,1	0	0	+ 0,3
Variation solde migratoire	- 0,2	- 0,9	+ 0,4	+ 0,4
Variation annuelle moyenne de la population	- 0,3	- 0,9	+ 0,4	+ 0,7

Source : INSEE RGP

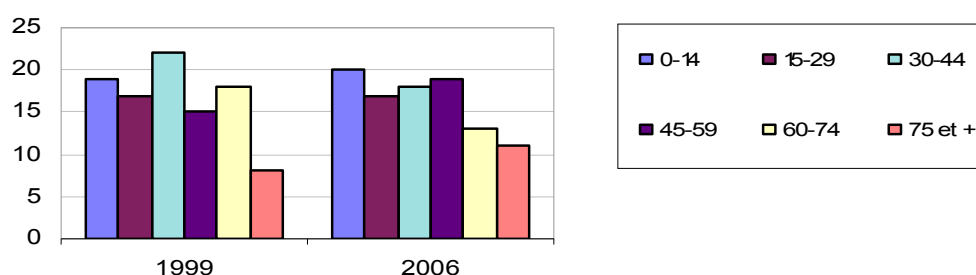
Naissances et décès



Source : INSEE, état civil, commune

Depuis 1990, la population est renouvelée majoritairement par un apport migratoire. Toutefois, depuis 1999, il est à observer que le nombre de naissances est au-dessus du nombre de décès (à l'exception de 2006). Le nombre des naissances se situe bien souvent au-delà de 15. Ces nouvelles naissances participent largement au renouvellement de la population, dans la mesure où les naissances sont plus nombreuses que les décès sur la période 1999-2007 : la moyenne est de 20,62 naissances pour une moyenne de 15,8 décès.

Evolution de la structure de la population par tranche d'âge



Entre les deux derniers recensements, la collectivité a réussi à stabiliser les effectifs de population entre 0 et 29 ans. Les nouvelles opérations d'urbanisme ont permis de maintenir une population jeune sur le territoire. Toutefois, la tranche d'âge 30 – 44 ans diminue légèrement. Ces ménages sont très mobiles et leur appartenance à un territoire est peu marquée. A contrario, les 45-59 s'installent ou vieillissent sur le territoire, ce qui explique une augmentation des effectifs.

La population de plus de 60 ans diminue, alors que la population de plus de 75 ans gagne 3 %.

L'indice de jeunesse est de 1,21. Le territoire reste un territoire jeune (pour comparaison, le département des Côtes d'Armor présente un indice de jeunesse de 0,86).

Constats

La population qui s'installe sur la commune reste une population jeune.

Plusieurs critères expliquent cette structure et l'augmentation de la population :

- une offre en foncier disponible,
- le coût du foncier accessible,
- la proximité du bassin d'emplois de SAINT-BRIEUC, LOUDEAC, LAMBALLE et COLLINEE,
- le cadre de vie.

EVOLUTIONS ET PREVISIONS

Les prévisions démographiques à l'horizon 2023

Il s'agit de maîtriser, de réguler la population, de manière à ce que les équipements puissent vivre sans dépasser leur capacité d'accueil, afin d'assurer un renouvellement de génération et d'éviter des déficits au sein des effectifs notamment dans les tranches d'âges jeunes, avec un objectif de renouvellement des tranches de classes jeunes.

L'objectif de la collectivité est de disposer d'un développement raisonné dans les 10 à 15 ans, en relation avec le développement qu'elle a connu lors des dernières années, soit un rythme (0.75 % par an) permettant d'atteindre une population aux alentours de 1 800 habitants à l'horizon 2021.

Remarque :

Cette approche s'appuie sur des prévisions. L'idée majeure est de dégager les grandes tendances qui permettront par la suite de définir le scénario le plus adapté aux volontés communales tout en composant avec la structure du territoire. Ce calcul s'appuie sur des chiffres de 2007 dans la mesure où des chiffres plus récents sur l'ensemble des paramètres entrant dans le mode de calcul ne sont pas totalement disponibles au dernier recensement.

Quantification de population – le calcul

Le défi de la collectivité est de fidéliser des jeunes actifs pour retrouver une tendance positive dans le solde naturel. Elle souhaite poursuivre son développement urbain. Plusieurs scénarii de croissance démographique ont ainsi été étudiés.

Plusieurs variables entrent en jeu :

- *la taille des ménages,*

Une hypothèse haute se basant sur le chiffre du dernier recensement (2,5) et une hypothèse basse (2,3). Cette hypothèse basse se cale sur un vieillissement de la population et sur l'objectif d'attirer une population jeune, il est considéré que la taille des ménages va continuer de diminuer mais de manière moindre et ce à l'horizon 2025.

- *le nombre de logements et la part résidences secondaires et de vacances.*

- *la croissance démographique.*

Plusieurs scénarios sont envisagés.

Il convient de considérer en premier lieu le phénomène de point mort. Il évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique.

Il s'agit de quantifier le nombre de logements nécessaire pour conserver la population en place.

Ce point mort est le résultat :

- du desserrement du nombre d'occupants par logement,
- de la vacance (résidence secondaires, vacance, en attente de vente, ...) qui évolue,
- du renouvellement du parc.

Afin de conserver la population en place en 2007, il est nécessaire de créer de nouveaux logements. Aussi, les projections visent à partir sur le principe d'un nombre de 2,3 occupants par logement, en lieu et place d'un nombre de 2,5 occupants par logement comme c'est le cas en 2007.

Le calcul est ainsi le suivant :

(Population en 2007/taux d'occupation en 2025) – nombre de résidences principales en 2007

Soit :

$$(1616/2,3) - (665) = \mathbf{38 \text{ logements}}$$

Ainsi le nombre de logement pour satisfaire au desserrement de population est de 38 logements en résidence principale.

L'évolution de la vacance et des résidences secondaires est intégrée dans un deuxième calcul qui permet de percevoir en fonction de la population envisagée en effectif, le nombre de logements à mettre en place pour répondre à ces objectifs.

Ce calcul s'appuie sur le nombre de nouvelles résidences principales induites par l'augmentation de population et le nombre d'occupants par logement. A cela s'ajoute le nombre de résidences secondaires, basé sur une hypothèse de pourcentage, dépendant du fonctionnement des dernières années.

Dans le cas présent, en ce qui concerne :

- le nombre d'occupants par logement, deux hypothèses sont envisagées :
 - Un taux d'occupation par logement qui stagne à 2,5 (chiffre de 2007) et une baisse de ce taux à 2,3.
- Le pourcentage de résidences secondaires et de vacances, deux hypothèses sont envisagées :
 - Un pourcentage de 13% du nombre total de logements comme en 2007, ou une baisse de ce nombre à 11%.

A cela, se greffent les objectifs d'augmentation de population.

* **scénario 1** : Une croissance au fil de l'eau :

Cette croissance minimaliste consiste à ne prendre en compte qu'un maintien de population sans influencer sur une augmentation de celle-ci, soit une production de 38 logements en résidence principale. Cette hypothèse n'est pas réaliste quant aux objectifs d'accueil d'une nouvelle population.

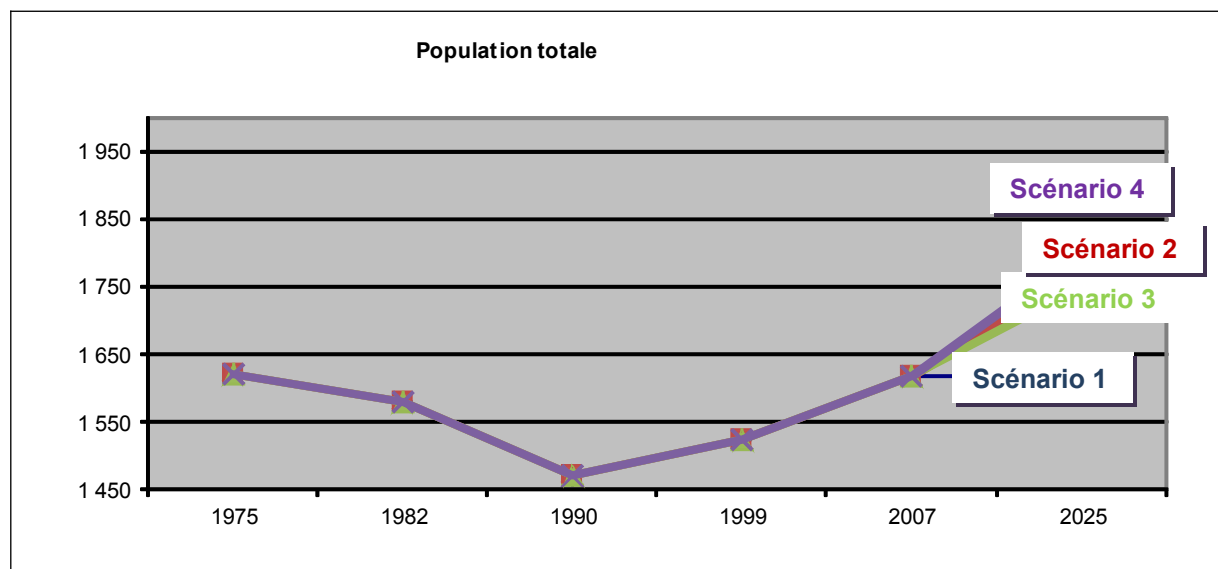
* **scénario 2** : Une croissance qui suit le rythme entre 2007 et 2011 :

Cette croissance suit les évolutions entre les derniers recensements. Elle s'appuie sur l'évolution de **0,82 %** d'augmentation de population par an, ce qui permettrait à 10 ans de disposer d'environ 1770 habitants.

* **Scénario 3** : Une croissance modérée qui vise à suivre le rythme d'augmentation entre les deux recensements de 1999 et de 2007, c'est-à-dire une augmentation d'environ **0,75 %** soit 1750 habitants sur le territoire.

* **scénario 4** : Une croissance légèrement au-delà des derniers recensements sur un rythme de **1 %** par an. Cette perspective laisse entrevoir à 10 ans une population aux alentours de 1 800 habitants.

Evolution de la population totale en fonction des scénarios



Quantification du nombre de logements à construire

Chaque scénario a ainsi pu faire émerger le nombre de logements à mettre en œuvre pour d'une part, maintenir la population et d'autre part, contribuer à l'augmentation de celle-ci.

Les projections de calculs ont été réalisées sur une base de population à partir de 2013 (date du caractère exécutoire du PLU).

Scénario	Production de nouveaux logements Point mort + croissance démographique
1	38
2	Entre 112 et 140
3	Entre 104 et 131
4	Entre 135 et 165

A partir du scénario de population retenu, émerge ainsi une enveloppe du nombre de logements.

En conclusion

Le scénario retenu

A la lecture des différents scénarios, le scénario 3 a été retenu dans la mesure où il permet de poursuivre la courbe de développement de population, mais aussi d'espérer influencer sur la courbe des âges en intégrant une part plus importante de classe d'âge jeune et cela sans toucher à l'intégrité des équipements en place.

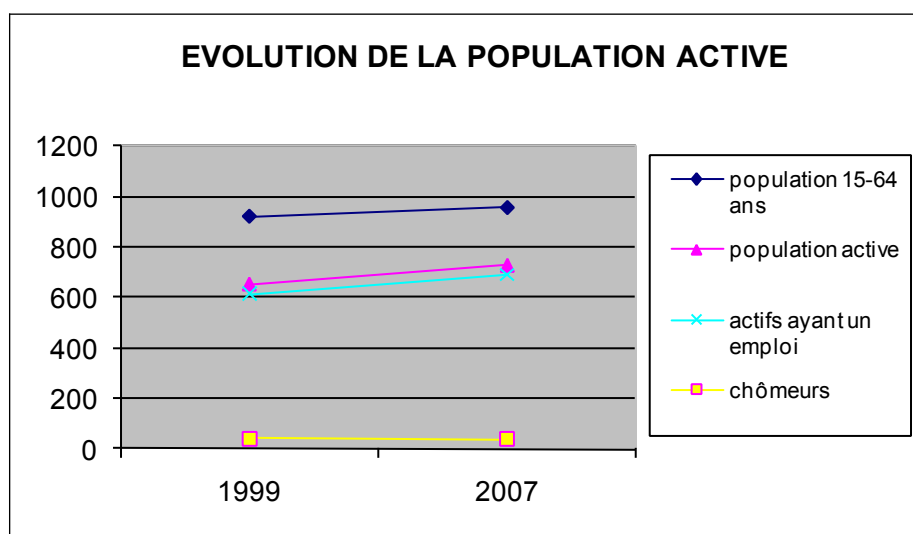
Scénario qui vise à une production de logements de 104 à 131 sur 10 ans.

Quantification des besoins fonciers

Une disposition urbaine de 12 logements à l'hectare, valeur estimée en comparaison à des communes de typologie identique couvertes par des Schémas de Cohérence Territoriale, fixe un nombre minimum de logements à l'hectare. Il convient de réserver une enveloppe de surface pour la construction neuve qui oscille **entre 9 ha et 11 ha**.

2.1.2 - La population active

Il s'agit de la population ayant plus de 15 ans et moins de 64 ans.



Source : INSEE. RGP 2007

	1999	2007
Population totale 15 – 64 ans	922	956
Population active en %	70,9	76,3
<i>dont actifs ayant un emploi</i>	66,6	72,3
<i>chômeurs</i>	3,9	4
Inactifs retraités	13	9,4
Autres (étudiants...)	16	14,2

Source : INSEE, RGP 2006

La population active (population entre 15 et 64 ans) est en hausse. Les actifs ayant un emploi sont plus nombreux. La population qui s'installe étant jeune, dispose d'un emploi à proximité. La part des chômeurs stagne.

La part des étudiants et des retraités ou préretraités (- 64 ans) diminue.

2.1.3 - La mobilité et migration domicile/travail

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS (de plus de 15 ans) RESIDANT A PLEMY en 2007

	dans la commune de PLEMY	dans une autre commune du département	hors du département
actifs travaillant en %	28,9	69,5	1,6

Source : INSEE, RGP 2007

71,1 % des actifs résidant à PLEMY travaillent à l'extérieur de la commune en 2007. Ils bénéficient des bassins d'emplois de SAINT-BRIEUC, LOUDEAC, LAMBALLE et COLLINEE.

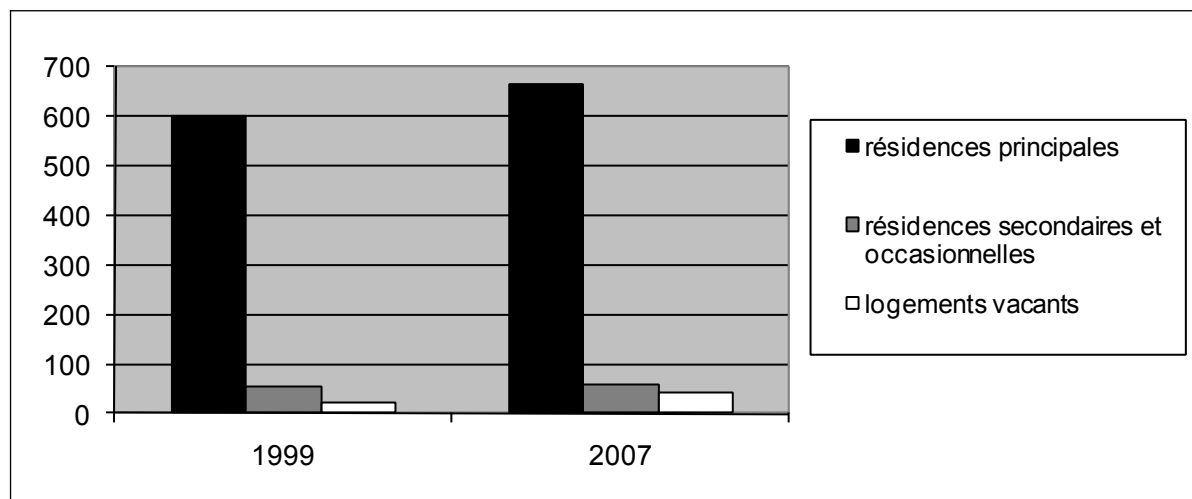
Les habitants de PLEMY s'imposent une forte mobilité domicile / travail pour bénéficier du cadre de vie qu'offre la commune.

2.2 – Les caractéristiques de l'habitat

La commune de PLEMY présente un pôle urbain principal constitué par le bourg et ses extensions urbaines. Différentes formes d'habitat sont présentes au bourg, mais également dans le secteur rural qui dispose d'un village, de hameaux et d'un habitat diffus.

2.2.1 - L'évolution récente de l'habitat

Cette situation est résumée sur le graphique ci-dessous :



<i>Logements</i> \ <i>Années</i>	<i>1999</i>	<i>2007</i>	<i>Evolution 1999-2007</i>
résidences principales	601	665	64
résidences secondaires et occasionnelles	55	58	3
logements vacants	24	44	20
total logements	680	767	87

Source : INSEE RGP 2007

La commune compte en 2007, 64 résidences principales de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 10,6 %. Parmi ces nouveaux logements, la construction neuve domine du fait d'une opération communale (lotissement de La Roche). La réhabilitation de constructions participe à cette augmentation, mais dans une moindre mesure.

Le pourcentage de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements baisse de 8 % à 7,5 %. Ces deux chiffres confirment que la population qui construit sur la commune, s'installe pour y vivre à l'année. Les quelques résidences secondaires sont bien souvent le fait de personnes qui ont des origines sur la commune, mais qui ont du être mobiles pour des raisons professionnelles.

Le nombre de logements vacants augmente de 3,7 % à 5,7 % par rapport au nombre total de logements. Cette vacance peut être due à la vétusté du bâti.

Pour autant, des opérations de programmation d'amélioration de l'habitat ont été réalisées, soutenues par la Communauté de Communes. A cela s'ajoute le programme "leader". Ces opérations permettent d'obtenir des aides pour valoriser son patrimoine. Aussi, le bâti ancien peut être réhabilité, pour être réinvesti par la population.

Parmi les 767 logements, 96,6 % sont des constructions de type individuel. Les appartements représentent une infime partie des logements, soit 2,8 % (chiffre INSEE 2007).

Cette répartition reste logique quant à la catégorie de commune à laquelle appartient PLEMY. En effet, les opérations de type appartement ne sont pas réalisées dans ces communes, où la population qui souhaite s'installer, recherche une accession à la propriété par le biais de la maison individuelle de type pavillon.

Constats

La commune de PLEMY est une commune composée de logements individuels. Les constructions anciennes du bourg correspondent à des logements individuels, et les nouvelles constructions correspondent au modèle classique de maison individuelle.

En secteur rural, là où plusieurs familles pouvaient habiter autrefois, il ne reste plus qu'une seule et unique famille. Aussi, du patrimoine ancien à caractère architectural ou patrimonial peut encore être rénové.

La résidence individuelle domine et ces résidences sont habitées à l'année.

Orientations

La commune souhaite maîtriser son urbanisation, c'est pourquoi elle s'est engagée dans la révision d'un P.L.U. Cette urbanisation doit composer avec la demande de la population, mais aussi avec les réglementations. L'habitat individuel restera la forme dominante de l'urbanisation, mais sera réfléchi autrement, de manière à consommer moins d'espaces, en offrant des formes urbaines variées. Les dernières opérations menées par la collectivité, ont intégré ces réflexions. Il s'agit de poursuivre dans cette démarche, en intégrant les dispositions du SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC.

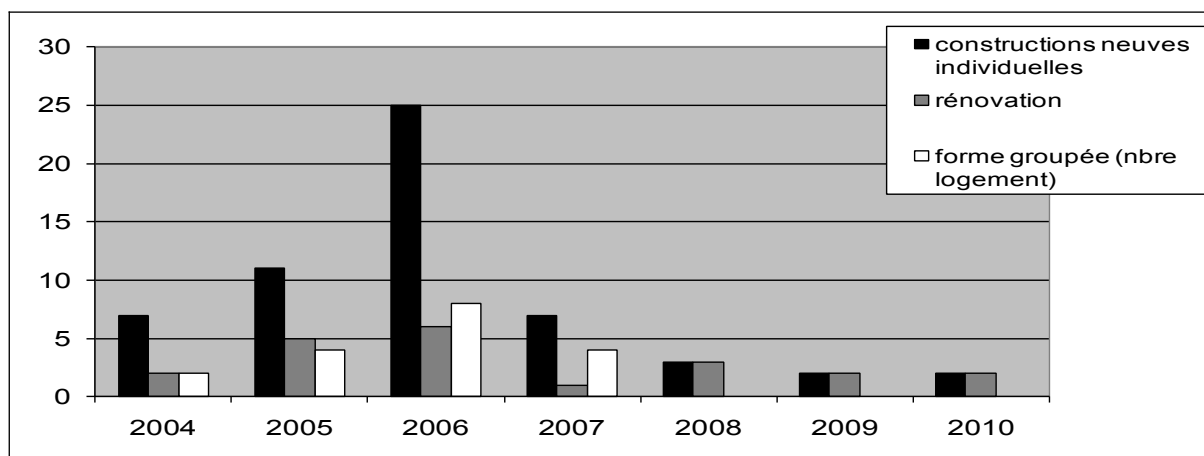
2.2.2 - Les constructions créées depuis le caractère exécutoire du précédent document d'urbanisme (2004)

La commune possède depuis le 26 mars 2004, un Plan Local d'Urbanisme sur son territoire. Elle a depuis connu une évolution du nombre de nouveaux permis de construire, très variée.

Depuis 2004, date du caractère exécutoire du document de planification P.L.U, le nombre de nouveaux logements est de l'ordre de 60. Ce nombre se répartit dans le temps, en fonction des opérations menées par la collectivité notamment, et dans l'espace, soit en secteur urbain, soit en secteur rural.

La répartition plus précise permet d'apprécier la part importante de l'habitat individuel : un logement correspond à une habitation.

Permis déposés depuis 2004 sur la commune



Source : commune de PLEMY

Ces nouvelles constructions ont consommé une surface de 8,5 ha d'environ, en incluant voiries et espaces publics. Cela représente une consommation de l'ordre de 1 400 m² par construction. Les opérations communales proposent des surfaces de l'ordre de 1 000m² d'une manière générale.

Il est à noter que depuis 2004, le nombre moyen de permis pour la construction neuve s'élève à 8,5 unités. Les dernières années, par manque de terrains disponibles et par une conjoncture économique défavorable, n'ont pas connu un développement urbain conséquent et comparable.

2.2.3 - Le statut d'occupation des logements

La répartition des ménages propriétaires / locataires s'effectue de la manière suivante :

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	1999	2006
Propriétaire	71	77,3
locataire ou sous locataire	21,8	21,8
logé gratuitement	7,2	0,9

Source : RGP INSEE 1999 - 2007

Les occupants des constructions principales sont propriétaires de leur logement. On observe que le nombre de locataires augmente. Les possibilités d'accession à la propriété deviennent plus délicates. Dans l'attente, la population a recours au locatif social ou non. Les ménages sont composés de 2,5 personnes (légère baisse par rapport à 1999).

2.2.4 - La mixité de l'habitat

Des opérations ont été réalisées régulièrement au sein de pavillons locatifs, soit menées par la mairie, soit par des organismes HLM.

- 2 logements – route de MONCONTOUR – Côtes d'Armor Habitat,
- 4 logements - rue du Frèche – Côtes d'Armor Habitat,
- Résidence des Lilas : 5 logements conventionnés – commune.

☞ soit 11 logements au total.

A côté de cela, une offre en locatif est également proposée par les particuliers (lotissement de la Roche, rue du Pré Veillon, ...)

Constats :

La forme urbaine la plus répandue au sein des nouvelles constructions est de type individuel. L'emprise qu'elle utilise tend à consommer de l'espace.

Orientations :

Consommation d'espace

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de SAINT-BRIEUC, dans son volet "orienter le développement de l'urbanisation" s'appuie sur plusieurs orientations :

- **Economiser l'espace : taille moyenne des lots de 700 m².**
- **Renforcer l'urbanisation des bourgs.**
- **Maîtriser le développement urbain des hameaux et des villages.**

A l'échelle communale, les orientations s'appuient sur l'urbanisation prioritaire du bourg et de sa périphérie, mais également au plateau des Quatre Vents en continuité de Moncontour.

L'offre en secteur rural doit aussi être prise en compte, dès lors que le secteur présente une certaine urbanisation et que ce développement n'est pas préjudiciable à l'activité agricole, aussi bien au sein du village que des hameaux.

Mixité de l'habitat

Le SCOT affiche l'orientation qui consiste à favoriser la mixité dans le type d'habitat : s'appuyer sur les programmes locaux d'habitat. *Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux. Cette exigence peut être renforcée dans les documents d'urbanisme locaux.*

La politique appliquée par la municipalité depuis plusieurs années, sera maintenue et s'intégrera dans les dispositions du SCOT.

Les formes d'habitat seront diversifiées par l'offre en typologie (surfaces et nombre de pièces des logements), en forme urbaine (individuel, collectif, etc.), mais également par les différents types de financement.

2.3 – Les activités économiques locales

La commune de PLEMY dispose d'un caractère fortement agricole. Cela se ressent dans son paysage, à la fois par des surfaces agricoles étendues et par la présence de bâtiments. Ajouté à cette activité, un tissu d'activités artisanales se disperse sur le territoire communal.

2.3.1 - Le secteur primaire

Agriculture

L'agriculture est basée sur une production majoritairement d'élevage : production de lait, élevage hors sol avicole et porcin. A cela se couple une production végétale notamment de grande culture (maïs), de fourrage, céréalière et prairie.

Années de recensement	1 990	2 000	2010	Evolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	189	132	83	
SAU total des exploitations (en ha)	nc	3 362		
Nombre total d'actif à temps plein	nc	201		

Source : recensement agricole 2010 – PAC

Au recensement de 2010, 87 exploitations ayant leur siège sur la commune sont présentes. Elles mobilisent 144 unités de travail annuel, disposent d'une surface agricole utilisée de 3273 ha.

La collectivité a complété ce recensement en parcourant le territoire. Elle a identifié par quartier (environ 70) le zonage au PLU de 2004, et l'évolution des structures en place. Elle a ainsi pu identifier les exploitants et les bâtiments associés. Elle a également pu percevoir les futurs départs en retraite de certain exploitant et en fonction des connaissances du terrain, pu savoir s'il existait des repreneurs, des possibilités d'évolution de l'outil de travail. Dans le cas où cette opportunité était envisageable, les bâtiments ont été maintenus en zone agricole. Dans le cas contraire, il a été décidé d'anticiper le départ en retraite et d'affecter un zonage AH ou NH aux bâtiments liés à l'habitation afin que ces derniers puissent évoluer à court terme si le besoin s'en faisait ressentir.

2.3.2 - Le secteur secondaire

Ce secteur comprend les activités liées au bâtiment, au génie civil et à la production de biens d'équipement (industrie et construction).

La commune ne possède pas de zone d'activités. Des entreprises, notamment de bâtiment (menuiserie, charpente, plaquiste, plâtrier, plafonds tendus, métallerie) sont présentes. On retrouve ces corps de métier dans les lieux-dits de Saint Laurent, Le Dreny, Le Boissy, quartier Veillet et au bourg.

2.3.3 - Le secteur tertiaire

L'activité commerciale et les services

L'activité commerciale s'appuie sur un commerce de proximité (épicerie), restaurants situés au centre bourg. Une crêperie-pizzeria est présente à la gare.

Le tissu commercial reste lâche. Il correspond toutefois à l'échelle de l'urbanisation communale.

La collectivité a, par le biais d'une réunion publique, identifié les quartiers qui présentaient une activité agricole. L'ensemble du territoire a été étudié. Sur les 66 secteurs, 30 ont été répertoriés comme recevant une activité agricole.

Cette activité intègre la totalité du quartier (ex : Aveleuc) ou en mixité avec des tiers à l'activité agricole (ex : Les Alleux, ...).

Ainsi, une identification précise a été réalisée par la commission, maîtresse de son territoire et a pu servir de support au zonage agricole et au zonage des tiers.

2.4 – Les équipements

2.4.1 - Les équipements de superstructure

a) Les équipements

La commune s'est dotée au fil des années, d'infrastructures importantes. Les éléments moteurs que peuvent constituer les écoles (privées du Sacré Coeur ou publique Jean Gillet), amènent des équipements spécifiques : restaurant scolaire, garderie municipale.

A cela s'ajoutent :

- des équipements sportifs : un stade de football (2 terrains de football) ;
- des équipements culturels : une salle polyvalente, une salle communale, une bibliothèque municipale, un espace cyber-commune ;
- des équipements de services : mairie, une agence postale communale à proximité de la mairie ;
- à l'échelle intercommunale : piscine, camping, village vacances 12 chalets, le terrain de football de MONCONTOUR, le collège et l'école primaire sur MONCONTOUR.

b) La capacité d'accueil des équipements

Les effectifs des écoles :

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Jean Gillet	39	41	52	60	56	70	62
Sacré Coeur	87	83	78	70	69	68	66

Les effectifs scolaires sont en stabilisation depuis plusieurs années. Les structures scolaires et périscolaires (restaurant scolaire, halte-garderie) accueillent aisément les enfants, sans dépasser leur capacité d'accueil.

2.4.2 - Les équipements d'infrastructure

a) La voirie

En matière de communication, la commune est desservie par plusieurs voies principales gérées par le département :

- l'axe MONCONTOUR – LOUDEAC : RD768 (recul inconstructible de 35 m),
- l'axe MONCONTOUR – PLOEUC SUR LIE : RD44 (recul inconstructible de 15 m),
- l'axe PLEMY – GAUSSON : RD35 (recul inconstructible de 15 m),
- l'axe HENON – PLEMY : RD103 ((recul inconstructible de 15 m),
- l'axe La gare de MONCONTOUR – PLESSALA : RD1 (recul inconstructible de 15 m).

Un réseau interne est également présent sur un linéaire de 83 416 mètres.

Sur ce réseau de voirie, un transport régulier existe. Les transports sont gérés par le Conseil Général.

- Aire de covoiturage en projet à MONCONTOUR avec le département (ticoto.fr)
- Une aire de covoiturage présente à HENON, à PLOEUC SUR LIE.
- Transport collectif régulier avec le réseau Tibus. Trois passages sont effectués en direction de LAMBALLE depuis MONCONTOUR et trois passages en direction de SAINT BRIEUC depuis MONCONTOUR.

b) Le réseau de desserte en eau potable

La commune se trouve en affermage avec la SAUR. Le captage du Gué Beurroux permet de pomper l'eau, qui est ensuite transférée au château d'eau du Breuil.

c) Le réseau de traitement des eaux usées

En affermage avec la SAUR, 260 branchements en 2010 (seulement des particuliers) étaient raccordés à la station de lagunage du Gué. Le réseau est pour la majeure partie gravitaire (3 922 ml).

Ce réseau d'assainissement collectif a été mis en œuvre en 1988.

La station présente une capacité d'accueil de 460 équivalents habitant. Son taux de fonctionnement est à pleine charge en considérant 2 habitants par logement.

A la gare, les constructions présentes fonctionnent avec le réseau d'assainissement de MONCONTOUR.

Quant aux autres écarts, lieu-dit, l'assainissement autonome domine. Le service public d'assainissement Non Collectif a émis un avis sur les systèmes existants.

Une étude complémentaire a été réalisée. Elle fait partie des pièces annexes du Plan Local d'Urbanisme.

d) Les transports de communication numériques

Le Conseil Général a défini une politique d'aménagement numérique. Cette politique doit amener à un meilleur confort pour l'ensemble des usagers, et en particulier sur les communes rurales. Un schéma directeur d'aménagement numérique est en cours d'élaboration au niveau du département.

e) Le réseau de traitement des eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales est assuré par un réseau ouvert de type fossé.
Une étude dite « eaux pluviales sera réalisée ultérieurement.

f) Le traitement des déchets

Le traitement des déchets et la collecte sont assurés par la Communauté de Communes du Pays de MONCONTOUR. Un ramassage a lieu une fois par semaine sur le territoire de PLEMY.
Des points de collecte et de tris sélectifs (au nombre de 3) permettent de recycler les déchets.

Constats et objectifs :

Les équipements présents disposent d'une capacité d'accueil pouvant assimiler un gain de population.

Par le biais des rotations des tranches d'âge, les capacités d'accueil, notamment les écoles, cantine, ..., ne sont pas remises en cause, ou pourraient l'être de manière modérée.

Par le biais de bâtiments modulables, des solutions techniques seraient envisageables sur ces équipements, qui bénéficient d'espaces suffisants pour l'accueil de telles structures.

Seule la lagune est saturée aujourd'hui. Aussi, il s'agit d'accompagner son évolution avec celle du document d'urbanisme. Des réflexions sont en cours.

3 - Le diagnostic territorial urbain

L'évolution urbaine et les paysages engendrés

3.1 - Le développement de l'urbanisation

3.1.1 - L'organisation spatiale

La commune de PLEMY dispose de plusieurs noyaux urbains sur son territoire. Ces noyaux urbains relèvent de plusieurs catégories (Cf. 3.4) :

- L'agglomération du bourg, qui recense l'ensemble des services et commerces, et de l'habitat.
- Le quartier de Saint Laurent, plus réduit dans sa taille, avec la présence d'une chapelle.
- Le quartier de la gare et le plateau des Quatre Vents qui constituent la continuité urbaine de la ville de MONCONTOUR.

3.1.2 - Le développement urbain

Au cadastre ancien de 1825, le bourg se compose d'une urbanisation composée de bâtis à la taille modeste en appui de l'église.

Le quartier de Saint Laurent est étoffé avec la présence d'une chapelle et de noyaux bâtis autour d'un système de places. C'est un des quartiers les plus denses en dehors du bourg. On parle d'ailleurs de village de Saint Laurent sur l'ancien cadastre.

A la Gare de MONCONTOUR, La Rutoire et aux Quatre Vents, aucune urbanisation n'est présente.

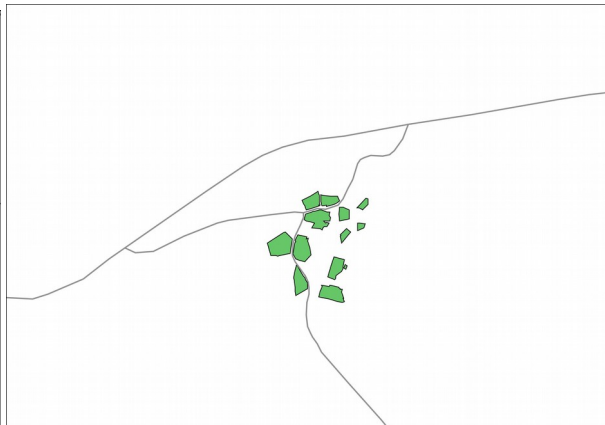
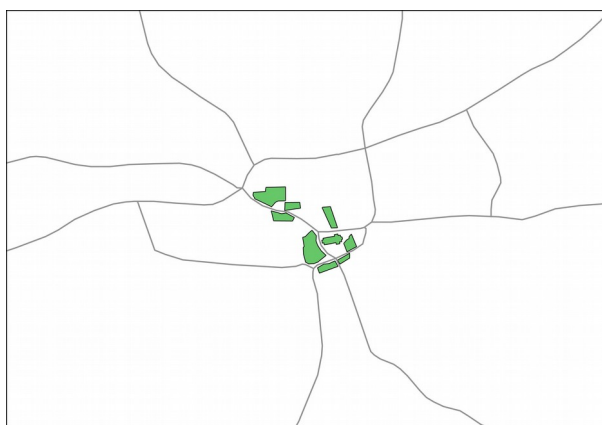
Cadastre de 1825



Bourg de Plemmy

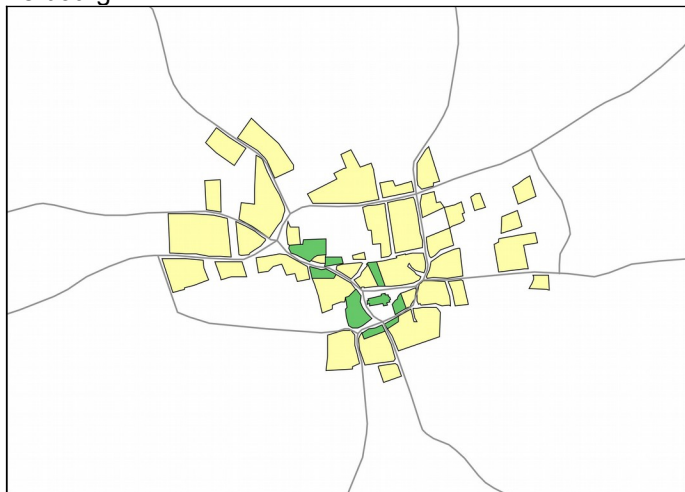


Saint Laurent



Le développement de l'urbanisation entre 1825 et 1987

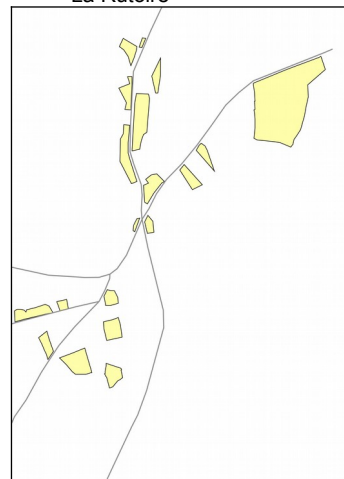
Le bourg



Saint Laurent

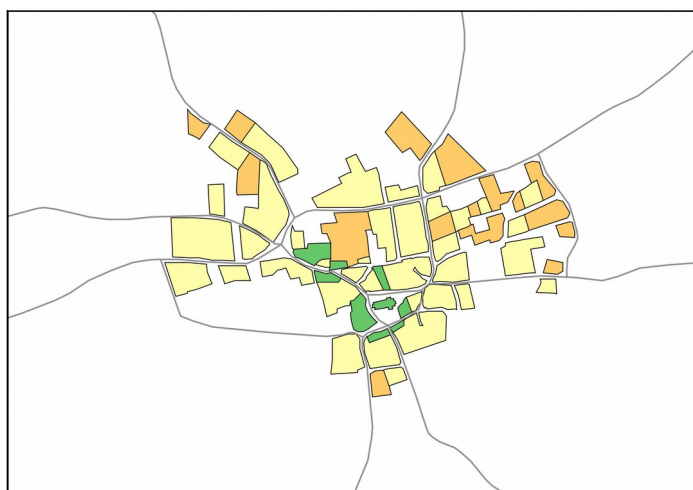


La gare de Moncontour
La Rutoire

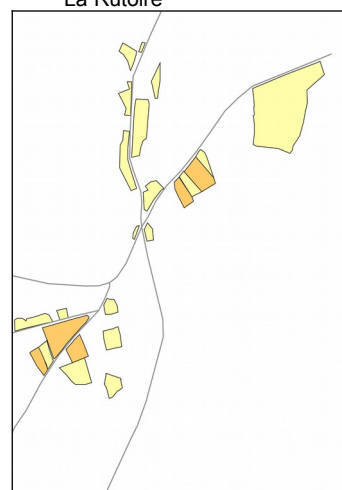


Entre 1987 et 2004,

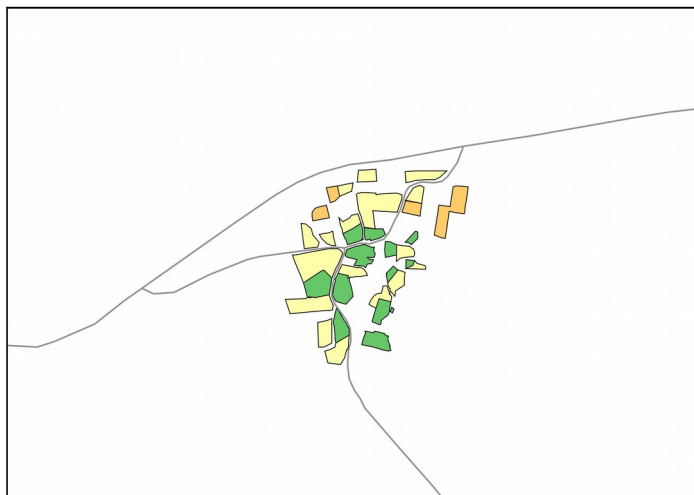
Le bourg



Gare de Moncontour
La Rutoire



Saint Laurent

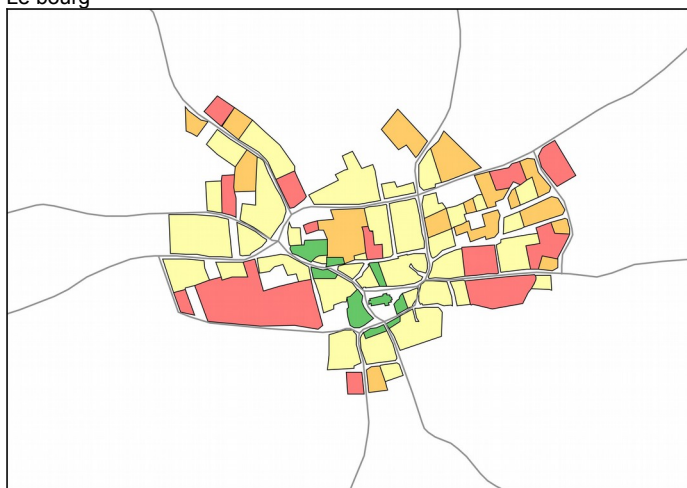


Le bourg se densifie en partie Est avec une opération de lotissement. Des équipements s'installent dans le centre bourg : cantine, salle des sports, salle polyvalente, ...

Saint Laurent accueille épisodiquement de nouvelles constructions à distance des bâtiments d'élevage. A l'Est, le quartier de La Rutoire devient plus important.

Entre **2004** et **2011**,

Le bourg



Saint Laurent



Gare de Moncontour
La Rutoire



3.2 – La consommation d'espace et les réserves d'urbanisation

3.2.1 – L'évolution des espaces urbanisés

L'urbanisation de la commune de PLEMY se répartit sur les entités les plus distinctes : c'est-à-dire le bourg, la gare - La Rutoire et Saint Laurent.

Historiquement, Saint Laurent et le bourg constituent des noyaux durs sur lesquels l'urbanisation s'est poursuivie naturellement. A la Gare et aux Quatre vents, la proximité de MONCONTOUR et l'exiguïté du territoire Moncontourais ont entraîné la mise en place d'équipements structurants sur le territoire de PLEMY.

A La Rutoire, l'opportunité foncière a permis de créer de toute pièce une entité urbaine.

<i>Surface urbanisée Au bourg</i>		<i>évolu- tion</i>	<i>Saint Laurent</i>	<i>évolution</i>	<i>Gare La Rutoire</i>	<i>évolu- tion</i>
1825	1,07	-	1,52	-	0	--
1987	13,83	12,76	4,23	+2,71	7,96	7,96
2004	18,57	4,74	4,83	+0,60	10,11	2,15
2011	24,89	6,32	5,28	+0,45	14,55	4,44

Estimation des surfaces suite à une photo interprétation

En environ 24 ans, le bourg a consommé 11 ha, soit une augmentation de 79% par rapport aux surfaces urbanisées de 1987.

A Saint Laurent, l'urbanisation reste sommaire par rapport à 1987.

A la Gare de MONCONTOUR, aux Quatre Vents et à La Rutoire, les surfaces ont doublé.

Le bourg reste le pôle urbain principal.

3.2.2 - La consommation d'espace depuis 2004, date du caractère exécutoire du Plan Local d'Urbanisme

Depuis 2004, le bourg s'est développé en partie Sud-Ouest, à la Roche, où une opération de lotissement communal a vu le jour.

A l'Est, des parcelles vierges ont été urbanisées. Pour certaines, elles faisaient partie d'opérations de lotissement, pour d'autres, il s'agit d'une urbanisation plus ponctuelle.

Aux Quatre Vents, la piscine et le camping constituent les éléments les plus importants dans le développement urbain.

<i>Consommation d'espace depuis 2004 (en hectares – estimation)</i>	
Le bourg	6,32
La gare MONCONTOUR Quatre Vents	4,44
Saint Laurent	0,45
	11,21

A La Rutoire, la construction neuve individuelle permet de densifier le quartier.

Au total, **11,21** ha ont été consommés depuis le caractère exécutoire du P.L.U. L'habitat consomme pour sa part **9,81** ha.

3.2.3 – La consommation d'espace par logement

Depuis 2004, environ 62 constructions ont été réalisées sur le territoire. Les permis accordés pour la construction sont essentiellement destinés à la construction individuelle. Aussi, une construction à usage d'habitation correspond à un logement.

Il en résulte que la consommation d'espace par logement est d'environ 1 600 m² (voiries et espaces publics inclus), soit environ 1 400 m² pour le bâti.

Les constructions privées s'érigent sur des surfaces qui varient entre 1 000 m² et 3 000 m². Plusieurs cas en dehors du bourg (La Rutoire et Quatre Vents) consomment 6 000 m² par construction.

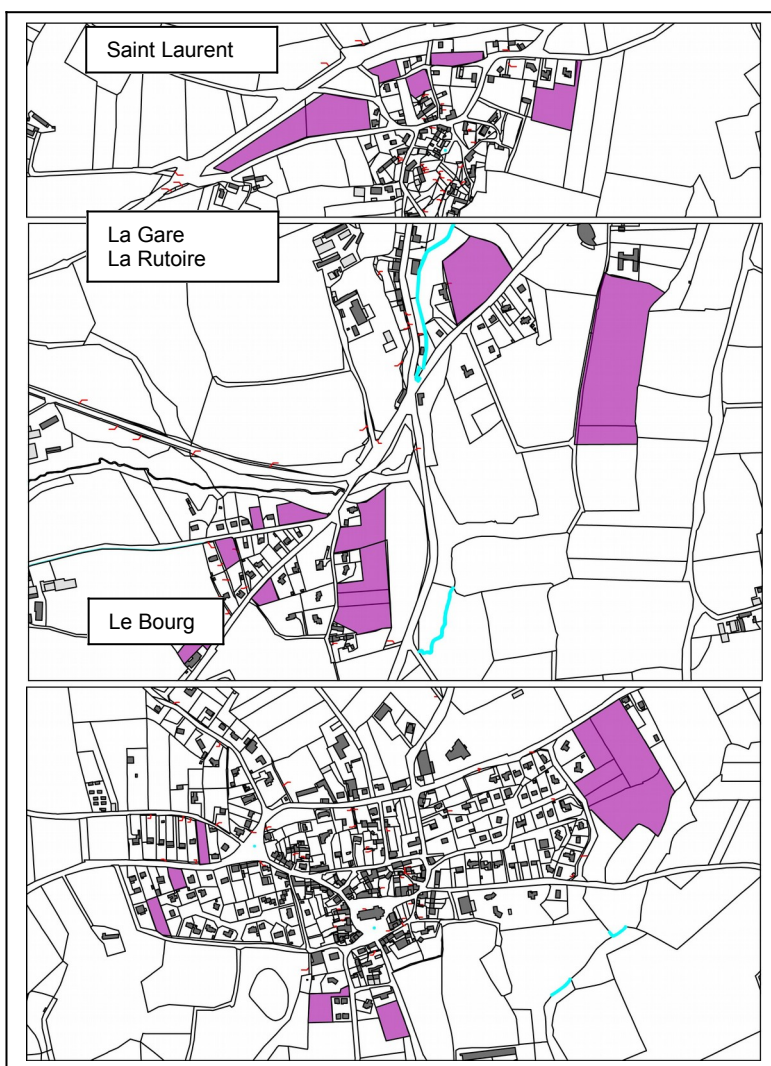
En ce qui concerne les opérations communales, les surfaces de lots sont en moyenne de 1 000 m² pour l'habitat pavillonnaire.

C'est le cas pour la dernière opération à la Roche. Les logements locatifs, au nombre de 6 au sein de cette opération, consomment quant à eux 1800 m².

3.2.4 - Les réserves d'urbanisation disponibles par rapport au P.L.U.

En 2011, en considérant les terrains constructibles non bâtis, c'est-à-dire les zones à urbaniser (AU) et les zones U (non construite), il reste un potentiel d'urbanisation d'environ **14 hectares** inscrits au P.L.U :

- 4 hectares au bourg ;
 - 2,6 hectares à Saint Laurent ;
 - 7,4 hectares répartis entre le plateau des Quatre Vents et le quartier de La Rutoire.
- A La Rutoire, il s'agit pour l'essentiel de fonds de parcelles, ou de jardins. Les propriétés composent avec de grands jardins qui aujourd'hui ne sont pas urbanisés, mais qui classés en zone U et AU constituent des réserves d'urbanisation du fait de leur taille.



3.3 – L'évolution du paysage urbain

Le paysage urbain s'est principalement développé au bourg de PLEMY lors des dernières années.

Le bourg se répartit entre le cœur ancien et son développement plus récent : quartier de la Roche, quartier de la Retaille.

Le présent chapitre identifie les principales caractéristiques du bourg et de son développement.

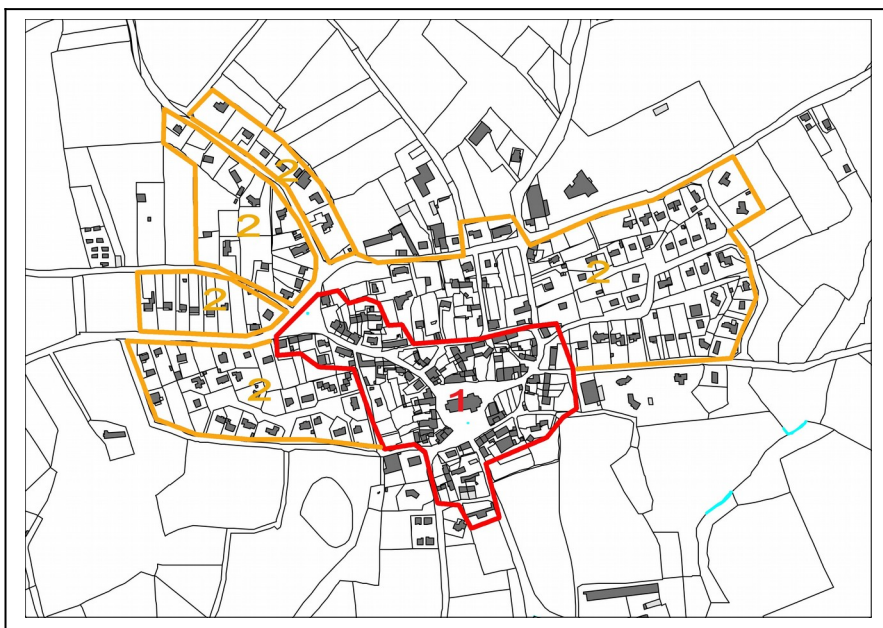
3.3.1 – L'urbanisation à vocation d'habitat – la morphologie urbaine

La morphologie urbaine se décline suivant plusieurs critères : implantation, forme et taille des parcelles, et est complétée par la forme du bâti mise en œuvre sur la parcelle.

Le centre bourg de PLEMY

L'urbanisation ancienne (1)

Cette urbanisation correspond majoritairement aux anciennes constructions du cadastre napoléonien, complétées des constructions de la fin du 19^{ème} et début 20^{ème}. Les constructions sont accolées les unes aux autres et se situent en limite des voies et espaces publics, ou en léger retrait. Elles se trouvent implantées sur de petites parcelles qui bien souvent s'entrelacent les unes aux autres. Elles permettent de structurer des espaces publics ou des rues.



Le centre bourg où l'habitat mitoyen est très présent

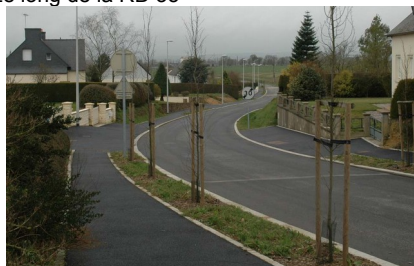
L'urbanisation récente (2)

Au bourg, l'urbanisation plus récente s'est mise en œuvre le long des axes de circulation, notamment le long de la RD 35 (axe MONCONTOUR- Plemy bourg – Gausson), de la VC n°3 (axe Plemy bourg – Saint Laurent). En effet, la topographie est moins accentuée sur ces portions et « l'urbanisation de réseau » est aisée.

Cette première urbanisation de type habitat pavillonnaire a été par la suite complétée par une urbanisation « encadrée » par les opérations communales. Ces opérations ont permis d'urbaniser les « poches constructibles » vides. Cette démarche communale a favorisé la réalisation d'un bourg concentrique qui s'est développé régulièrement en partie Est, Ouest et Nord. Au Sud, la topographie et la présence de bâtiments agricoles n'ont pas permis le développement urbain.

Les constructions s'implantent à distance des voies et des limites séparatives.

L'urbanisation pavillonnaire de réseau
Le long de la RD 35



Rue du Bézier



L'urbanisation encadrée – lotissement de La Roche



Cette typologie urbaine se retrouve à Saint Laurent où le bâti ancien côtoie le bâti récent.

A La Rutoire et sur le plateau des Quatre Vents, l'habitat qui est présent est un habitat pavillonnaire clair-semé par petits noyaux de construction, consommateurs d'espace.

La forme et la taille des parcelles

Les formes et tailles des parcelles dépendent du contexte topographique, mais également des modes d'utilisation de l'espace. L'urbanisation du bourg s'est réalisée sur un point haut.

Le bâti ancien propose un enchevêtrement du parcellaire. L'espace était structuré de manière à empiéter le moins possible sur la zone agricole.

Petit à petit, des formes urbaines différentes ont été installées : logement locatif, habitat pavillonnaire. Les logiques d'économie d'espace pour la production agricole ont évolué.

Aussi, une opération de lotissement peut consommer l'équivalent, voire plus de la surface du centre bourg.

Cette absence d'économie d'espace a entraîné une simplification des projets, et par conséquent des formes et tailles de parcelles homogènes.



On observe que les tailles de parcelles sont plus réduites dans le cadre d'opérations communales (lotissement de La Roche) que lors d'opérations isolées (VC n°3 – route de Saint Laurent).

Les formes d'habitat

L'habitat qui se développe depuis plusieurs années sur le territoire, est principalement à usage individuel de type pavillonnaire. Il se décline sous différentes formes architecturales (contemporaines, modernes, ...).

L'habitat individuel peut se décliner également sous forme d'habitat mitoyen.



Habitat locatif : chemin de la forge et lotissement de La Roche



Habitat individuel pavillonnaire récent ou dans du bâti ancien.

La gestion des abords des constructions

La perception d'une construction passe à la fois par le bâti en lui-même, mais également par la gestion de l'interface espace privé / espace public, autrement dit la gestion des abords des constructions.

Au bourg, on retrouve une multitude de traitements des abords allant d'un traitement minéral (au centre bourg) au traitement végétal couplé ou non à des éléments bas de type muret, ou en doublage de grillage.

En secteur plus rural, le végétal domine, mais d'une manière générale cette part végétale est aussi présente en site urbain.



Un bourg qui reste végétal entre le traitement des abords et la conservation des éléments boisés aux alentours

Quelques exemples de clôtures



Clôture végétale



Clôture composée de muret et de végétal



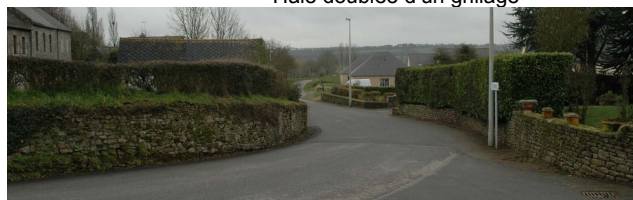
Des clôtures parfois multiples sur une même propriété



Haie doublée d'un grillage



Des clôtures pleines



Des clôtures minérales au bourg

3.3.2 - La gestion des espaces publics

En dehors des espaces privés, les espaces publics participent à l'image d'un lieu. C'est la composition entre espaces privés et espaces publics qui contribue à la qualité d'un bourg ou d'un quartier.

Le bourg de PLEMY a connu un aménagement de la RD35 qui constitue la traversée d'agglomération Est/Ouest. Aussi le long de cet axe, chaque fonction est identifiée et individualisée : cheminement doux, maille plantée, sécurité des usagers.



Aménagement de la RD35

En dehors des voiries, ressortent :

- Les espaces de stationnement



Des espaces de stationnement répartis sur l'agglomération du bourg proche des équipements et au sein des zones d'habitat.

En agglomération de bourg, les stationnements s'effectuent sur des places réservées à cet effet. Un stationnement, non identifié par des marquages au sol autour, de l'église est présent. Il laisse plus de liberté quant au mode de stationnement.

A proximité des équipements, les stationnements sont présents : à proximité du pôle sportif, à proximité de la cantine, école et mairie.

Au sein des zones d'habitat, des poches de stationnement sont réservées.

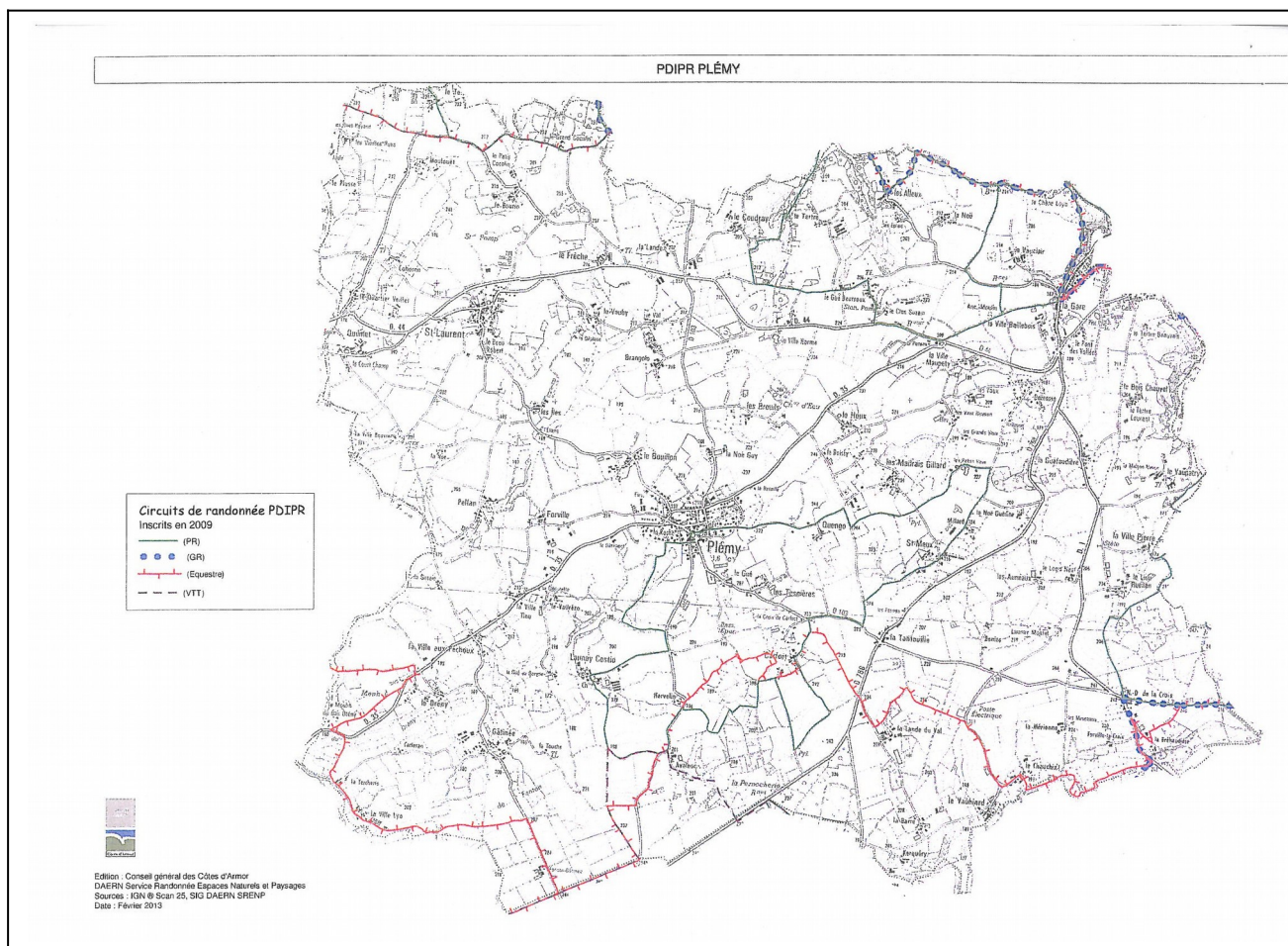
- Les cheminements piétonniers

A l'échelle du bourg, les cheminements piétonniers sont existants par un réseau bien individualisé. Ils permettent de circuler entre les zones d'habitat et en direction des équipements et des services.



Cheminement au sein des quartiers et entre les quartiers

En dehors du bourg, un balisage de cheminement doux est présent. Un guide, à l'initiative de la Communauté de Communes du pays de MONCONTOUR, répertorie ces différents itinéraires dont certains empruntent le réseau de chemins de la commune. Le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre identifie le réseau de cheminement.



3.4 – L'armature urbaine

3.4.1 - La qualification des figures urbaines

Plusieurs entités urbaines sont recensées dans le paysage, mais elles ne disposent pas toutes des mêmes potentialités de développement.

En effet, plusieurs typologies urbaines émergent dans le paysage. Leur dénomination précise est encadrée par des dispositions en particulier au sein du SCoT du Pays de SAINT BRIEUC.

Le SCoT du Pays de SAINT BRIEUC définit au sein de son document d'Orientations Générales (D.O.G) les notions d'agglomération, de village et de hameau.

Dans ce cadre, il s'agit de définir les entités urbaines qui correspondent à ces définitions sur la commune de PLEMY.

- Agglomération :

L'agglomération est un ensemble urbain disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant de l'habitat collectif et du bâti à étage, des commerces, des activités, des services, des équipements administratifs, scolaires, ...

A l'échelle communale, 2 entités ressortent dans le paysage :

- *Le bourg de PLEMY*

Il rassemble un noyau ancien, qui s'est accompagné au fil du temps d'un développement urbain couplé à un développement d'équipements pour répondre aux besoins et attentes des habitants. Du commerce de proximité et des services sont présents dans le tissu urbain dense.



Commerces et espace public



équipement



Ecole

- *La gare de MONCONTOUR et le plateau des Quatre Vents*

En continuité de l'agglomération de MONCONTOUR, soit par le plateau des Quatre Vents, soit par la Route départementale n°768, ces deux espaces bâtis rassemblent commerces (le long de la RD), et équipements, en particulier sur le plateau où se situent le collège des Quatre Vents, la piscine communautaire, le camping de la Tourelle, et les équipements sportifs. A cela s'ajoute l'habitat en frange de ces équipements.



Camping de la Tourelle



piscine



Pont des Vallées – support d'artisanat

- Village :

« Un village est un ensemble d'habitations, organisé autour d'un noyau traditionnel, comportant ou ayant comporté autrefois un ou plusieurs lieux offrant ou ayant offert des services de proximité (administratifs, culturels, commerciaux, de loisirs ou autres...) et qui donnent encore aujourd'hui à cet ensemble d'habitations, une vie propre caractérisée par des traits spécifiques. »

Un seul village est identifié sur le territoire : le village de Saint Laurent. Des espaces publics structurants, fontaine, une chapelle, une densité de bâti qui s'appuie essentiellement sur du bâti ancien, une salle, l'existence d'une ancienne école, d'une mairie annexe, autant d'éléments qui permettent d'appuyer cette notion de village.



Une chapelle au cœur d'un habitat ancien



espace public

- Hameaux :

« Le hameau correspond à un groupe d'habitation qui ne remplit pas les caractéristiques d'un village. »

Une diversité de hameau est présente, aussi trouve-t-on des hameaux agricoles, hameaux non agricoles, des hameaux des années 70, 80. Mais tous n'ont pas la possibilité d'évoluer de la même manière. En effet, des contraintes liées d'une part, à la configuration des lieux, à la présence d'activités agricoles, et d'espaces naturels et d'autre part, à la notion de densité existante, grèvent les possibilités d'évolution de ces entités bâties. En ce qui concerne cette densité, aucun cadrage n'est présent au sein du SCoT du Pays de SAINT BRIEUC. Aussi, il a fallu définir des critères de densité pour faire un choix parmi les hameaux qui ressortaient dans le paysage, à la vue des premiers critères cités précédemment.

Le protocole retenu se base sur un minimum de 10 constructions à usage d'habitation, qui accompagnées des bâtiments annexes permettent de disposer d'un noyau dense. A cela s'ajoute la configuration du quartier, où ont été retenus les quartiers qui ont tendance à se refermer sur eux même, avec la présence d'un cœur ancien.

Suite à ces différents critères, ont été retenus :

- le hameau du Houx (environ une douzaine d'habitations),
- le hameau de la Guéfaudière (environ une dizaine d'habitations),
- le hameau de La Rutoire, où une trentaine d'habitations est présente, opération des années 80 qui a permis de disposer de ce noyau urbain en secteur rural.

La délimitation des hameaux a été réalisée au plus près des constructions existantes en intégrant les parcelles vierges situées entre les constructions.

- Habitat dispersé :

Cet habitat est important en secteur rural. Il correspond à d'anciens bâtis occupés soit par une activité agricole, soit par des tiers à l'activité agricole.

Constats

Développement de l'urbanisation

Le bourg de PLEMY s'est développé de manière concentrique en appui de l'église. La topographie plus accentuée au Sud et l'occupation de l'espace ont entraîné une urbanisation en direction du Nord, Est et Ouest avec une colonne vertébrale représentée par la RD35.

Le réseau viaire en étoile depuis l'église a permis un développement linéaire dans un premier temps, qui s'est estompé suite aux dernières opérations.

Deux noyaux urbains distincts, en dehors de l'agglomération du bourg, émergent de par leur importance en terme de bâtis : le village de Saint Laurent et le quartier de la Gare de MONCONTOUR – plateau des Quatre Vents, car ils se trouvent en appui de la commune de MONCONTOUR.

Plus en retrait, le hameau de La Rutoire émerge, mais il a bénéficié d'opportunités (terrains constructibles) pour se développer.

A ces espaces urbanisés, des hameaux sont perceptibles dans le paysage.

Consommation d'espace

Les surfaces disponibles au document de planification en vigueur permettent d'envisager des réserves pour une dizaine d'années, en considérant le rythme de la consommation urbaine depuis 2004. D'une manière générale, les surfaces moyennes construites restent encore importantes, au-delà de 1 400 m² par logement.

Orientations

Développement de l'urbanisation - Consommation d'espace

Au bourg, le développement doit s'effectuer par un étoffement au Nord.

Ces espaces devront permettre une offre diverse en bâtis et de taille parcellaire variée, vu leur localisation proche du centre bourg.

En limite de MONCONTOUR, des terrains sont encore vierges. L'ensemble des services est présent et ce à proximité immédiate : pôle scolaire, équipements sportifs, commerces...

Même si le pôle principal urbain de PLEMY ne bénéficiait pas directement de cette nouvelle population, des économies d'échelle en terme de déplacement notamment, pourraient être réalisées. Il convient de ne pas s'affranchir de cette opportunité. L'enjeu est intercommunal.

En secteur rural, l'activité agricole est présente. Certains quartiers ont été définis comme des hameaux : il s'agit des hameaux du Houx, de La Rutoire et de la Guéfaudière. Ces hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, la collectivité souhaite cadrer ces possibilités en définissant des schémas d'organisation au sein de ces zones constructibles, afin d'optimiser au mieux les terrains vierges inscrits à la constructibilité.

Par cette offre foncière, la collectivité vise à attirer une population variée.

Espace public

Les espaces publics sont représentés essentiellement par la voirie. Ils sont pour la plupart aménagés et respectent le caractère rural de la commune.

En terme de déplacements doux, la topographie de PLEMY et les faibles distances entre les zones constructibles du bourg permettent d'envisager des cheminements sécurisés. Ils existent déjà, mais ils seront complétés dans le cadre de la mise en œuvre des futures zones urbaines.

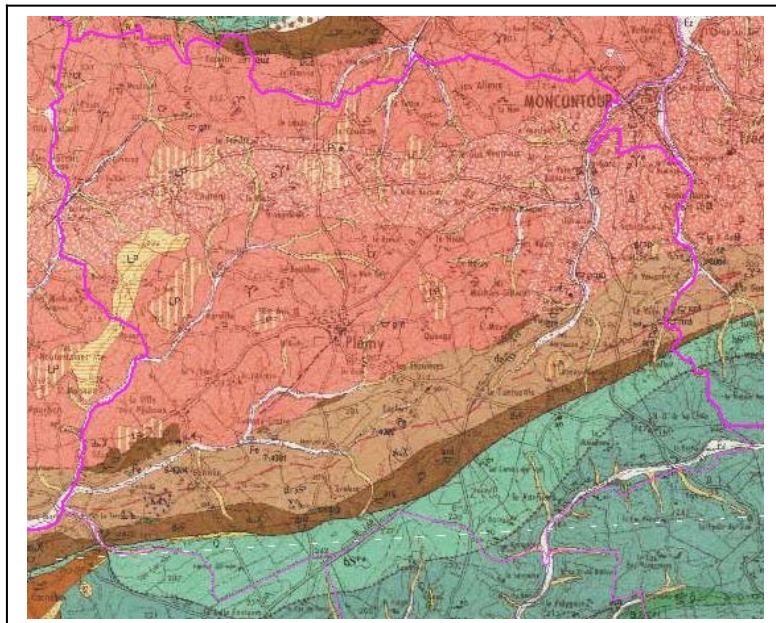
4 - Le diagnostic territorial

L'état initial de l'environnement, des sites et des paysages

4.1 - Les caractéristiques de la géographie locale

La commune de PLEMY s'inscrit dans le contexte géographique, social, humain et économique du centre des Côtes d'Armor.

4.1.1 - La géologie



Le territoire est divisé en deux unités géologiques :

- au Nord, présence de granite porphyroïde ;
- au Sud, les sols sont composés de différentes couches : quartzite micacé très cristallin, schiste, grès, briovérien moyen.

Une faille perpendiculaire perturbe l'agencement de ces dernières couches à l'Est de la Tantouille. Au Sud-Ouest du bourg, un filon de Quartz est présent.

Les vallées des ruisseaux sont recouvertes d'alluvions modernes.

4.1.2 - Le relief et le réseau hydrographique

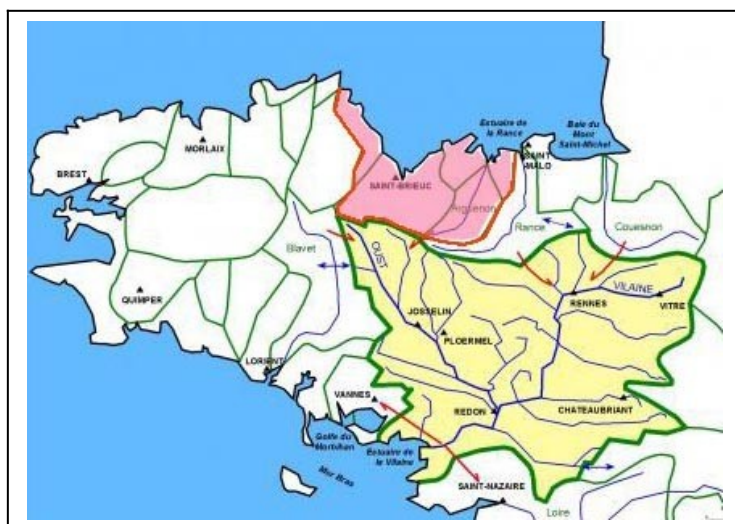
Le réseau hydrographique

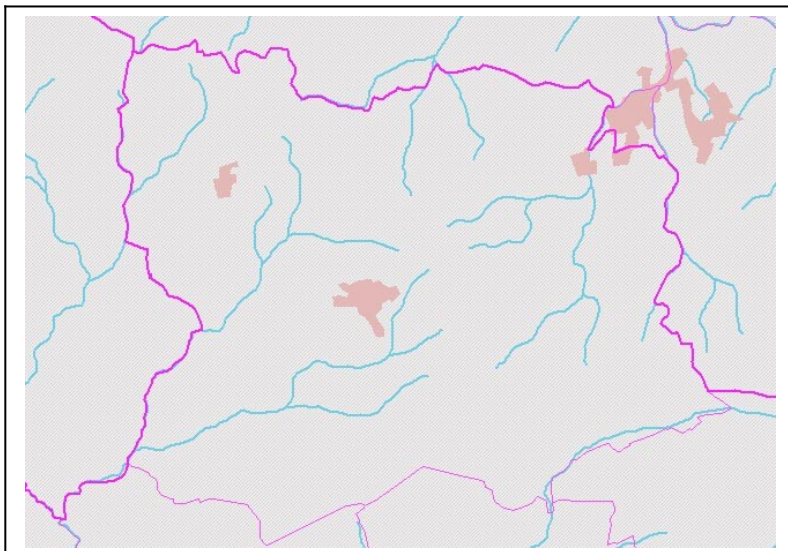
La commune de PLEMY est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2009.

Elle se situe sur deux bassins versants majeurs :

- le bassin versant du Lié appartenant au SAGE de la Vilaine, actif depuis l'arrêté préfectoral du 01 avril 2003.
- le bassin versant du Guessant intégrant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Baie de SAINT BRIEUC en cours d'élaboration.

La conséquence directe est la présence de la commune sur deux territoires de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : SAGE de la Vilaine et le SAGE de la Baie de SAINT BRIEUC.





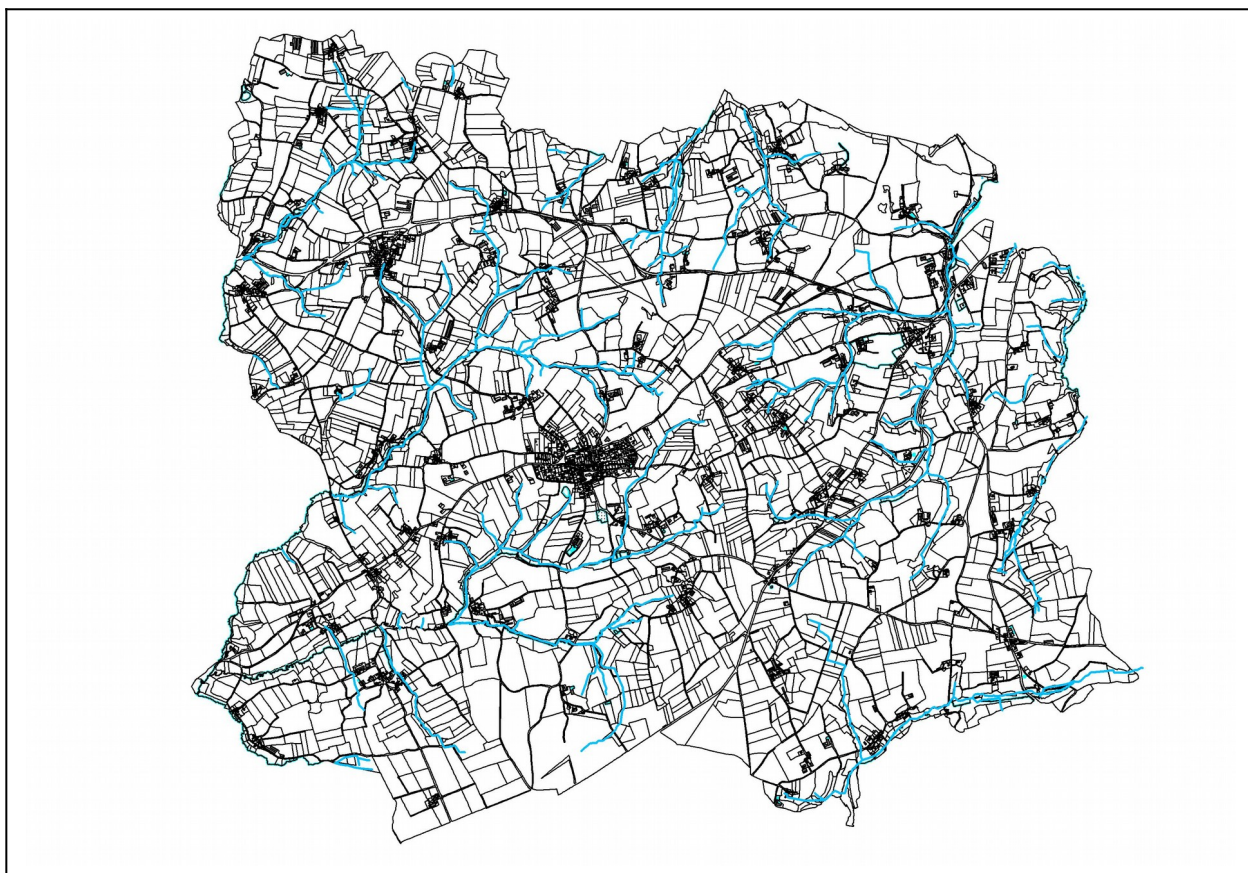
Plusieurs cours d'eau circulent. Les principaux sont :

- le Lié ;
- les ruisseaux du Moulin de Cohorno, du Bas Dreny, du Moulin Nef, du Breil et du Dreny qui appartiennent au bassin versant du Lié ;
- l'Evron, affluent du Gouessant ;
- les ruisseaux de l'Etang Prioux, du Gué Beurroux et du Moulin Launay qui font partie du bassin de l'Evron.

Le recensement des cours d'eau de la commune a été fait selon la même méthodologie, et s'est appuyé sur les critères définis par le SAGE Vilaine. Pour conclure à la présence d'un cours d'eau, le segment doit répondre à au moins 3 des 4 critères suivants :

- la présence d'un écoulement indépendant des pluies (écoulement après 8 jours de pluviométrie inférieure à 10 mm)
- l'existence d'une berge (plus de 10 cm entre le fond et le niveau du sol)
- l'existence d'un substrat différencié (sable, gravier, vase...), notablement distinct du sol de la parcelle voisine
- la présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques (ou de leurs traces) comme les invertébrés benthiques (insectes, crustacés, mollusques, vers...) et les végétaux aquatiques.

Cette étude a été menée parallèlement à l'identification des zones humides.



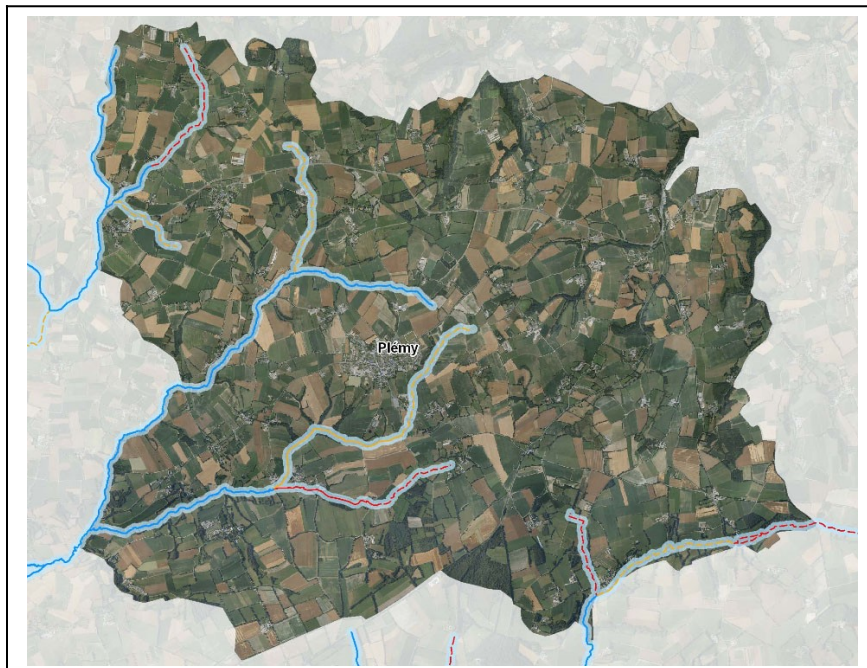
En bleu : les cours d'eau identifiés suivant les critères cités ci-dessus.

Un inventaire plus précis sur la qualité et le caractère des cours d'eau a été réalisé par le Symeol mais il ne concerne que la partie du bassin versant du Lié, bassin auquel est rattaché cette structure.

Plusieurs informations sont disponibles :

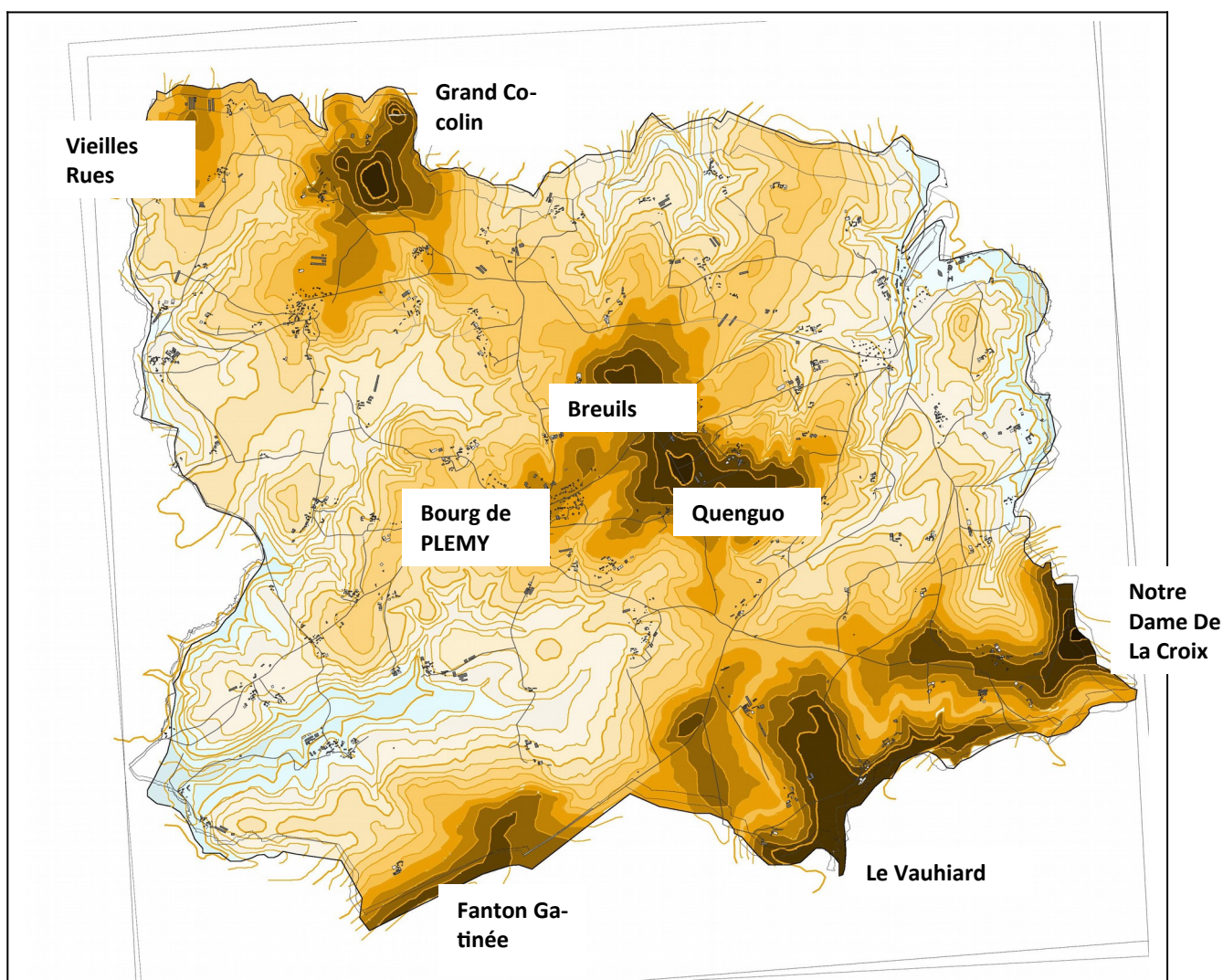
- l'état écologique et morphologique des cours d'eau,
- l'état des cours d'eau pas compartiment (état du lit mineur, état des berges, état des débits, état de la continuité, état des annexes, état de la ligne d'eau).

Toutes ces données sont disponibles sur le site internet du Symeol à l'adresse - <http://www.symeol.fr>.



La topographie

Le territoire de PLEMY est un territoire vallonné. Plusieurs points hauts émergent : les vieilles rues à 238 mètres, 255 mètres et 251 mètres au Grand Cocolin, 246 mètres au Breuils, 251 mètres à Quenguo, 248 mètres à Notre Dame de la Croix, Le Vauhiard, Fanton Gatinée, ...



Le bourg s'est implanté sur la ligne de crête.

Les vallées échancrées sont orientées Nord Est / Sud Ouest, fonction du bassin versant.

4.2 - L'environnement urbain - le paysage urbain en secteur rural

4.2.1 - L'armature urbaine en secteur rural

Le territoire de la commune de PLEMY est composé d'une centralité urbaine caractérisée par le bourg qui accueille l'ensemble des commerces et équipements. Le bourg possède une image forte grâce à un tissu historique bien structuré avec des bâtiments du 19^{ème}, des rues historiques et leurs monuments.

Le reste du tissu urbain est composé d'un village, de hameaux ou d'habitats dispersés.

Le bourg

Il contient l'ensemble des services, commerces, équipements. Une description plus précise est réalisée dans le chapitre 3 du rapport de présentation.

Pont des vallées – plateau des Quatre Vents

Pont des vallées

Cet espace constitue la continuité de l'urbanisation linéaire le long de la RD, en prolongement de la cité médiévale de MONCONTOUR.



Pont des vallées, le long de la RD un espace à requalifier

Plateau des Quatre Vents

Aux portes de MONCONTOUR, cet espace constitue le potentiel de développement de la partie Est du territoire. Aujourd'hui, des équipements dominent : piscine, camping, terrains de sport, collège F. Lorant. Aucun bâti ancien n'est présent.



Piscine



Camping de la Tourelle



Terrain des sports

Les villages, hameaux et habitats dispersés.

Saint Laurent – village historique

Il s'agit d'un village ancien (cf. chapitre 3.4). L'urbanisation ancienne est très représentée.

Peu de nouvelles constructions au sein de ce quartier qui concentre également encore une activité agricole, notamment en partie Sud, mais aussi une coulée verte.

Une cinquantaine de constructions est présente.

Autour d'un îlot central et d'espace commun, l'urbanisation s'est installée et s'est étirée avec les axes de communication.

Le village de Saint Laurent constitue le plus gros village en secteur rural.



Saint Laurent – coulée verte



Saint Laurent – cœur de village



place centrale de Saint Laurent

A côté de cela, des noyaux bâtis plus ou moins récents se sont installés : La Rutoire, La Ville au Pêchoux, Notre Dame de Croix.... Ils rassemblent au sein de leur enveloppe entre quinze et vingt constructions.

L'habitat dispersé

Cet habitat dispersé fonctionne par petites unités bâties et bien souvent résulte d'anciennes fermes, qui aujourd'hui ont été réhabilitées et occupées par des tiers à l'activité agricole. Le bâti en place est de caractère (Le Coudray, La Lande, Gué Beurroux,...).

L'activité agricole participe à cette urbanisation. Aussi, bon nombre de lieux-dits ne sont composés que de bâtiments ou constructions en lien avec l'activité agricole (Maison Neuve,...), ou en mixité (Les Aïeux, ...).

Parmi cet habitat dispersé, on retrouve également des constructions isolées (le Bonite, Carleran), mais cet habitat unique est très rare.

4.2.2 – Les paysages bâtis en dehors des constructions

Parc éolien

Un parc éolien de 6 unités est en cours de réalisation au Sud-Est de la commune, au sein des Monts du Méné, à l'Ouest de la RD768.

Six parcelles sont concernées (section YB40, YE21, YE27, YH31, YH24 et YI57). Elles accueilleront les éoliennes et le poste de livraison.

4.2.3 - Le patrimoine historique (site archéologique, petit patrimoine, bâti inscrit et classé)

Le patrimoine historique concerne les bâtiments, le petit patrimoine ou les sites qui présentent des caractéristiques historiques, architecturales ou esthétiques.

Les sites archéologiques

29 sites archéologiques sont présents sur le territoire communal. Tout projet d'aménagement portant atteinte aux vestiges archéologiques, se voit soumis à un coût financier et des délais d'intervention (lois n° 2001-44 du 17 janvier 2001, n° 2003-707 du 1^{er} avril 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004, relatives à l'archéologie préventive et son financement).

N° de zone	Section - Parcelles concernées	Lieu - dit	Identification	Protection
1	ZB 30, 31 et 32	La frêche	Souterrain Premier Age du fer	2
2	YM 134 a	Le Dreny	Menhir Néolithique	2
3	YO 2, 3, 73	Le Dreny	Souterrain Age du fer	1
4	ZB 33	La petite clôture	Bâtiment, mur Gallo-romain	1
5	Non localisée	Le Houx	Urne Second Age de fer	Pour information
6	ZW 63	Notre Dame de La	Enclos	2

N° de zone	Section - Parcelles concernées	Croix Lieu - dit	Epoque indéterminée Identification	Protection
7	YI 66,667, 68	La Touche	Enclos Epoque indéterminée	2
8	YN 01, 33	Launay Costio	Système d'enclos Epoque indéterminée	2
9	YN 38, 39, 40a, 98	Hervelin	Fossé Epoque indéterminée	1
10	YD : 56, 57, 58, 61	Hervelin	Enclos, fossé Epoque indéterminée	1
11	YP 32b	Le bâtiment	Enclos, Entrée aménagée Epoque indéterminée	1
12	ZE 30, 49, 56, 57	Château d'eau	Système d'enclos Epoque indéterminée	1
13	ZP 01, 90	La Noé Guy	Système d'enclos Epoque indéterminée	2
14	ZP1.191a	Les Breuils	Enclos, Entrée aménagée Epoque indéterminée	1
15	ZP1. 41, 61, 62, ZE 1	Les Breuils	Enclos Epoque indéterminée	1
16	YR 28c	Bouillon	Enclos Epoque indéterminée	Pour information
17	ZD 118a, 120a, 120b, 141a, 141d	Brangolo	Enclos Epoque indéterminée	1
18	ZP 50b, 51, 52, 53b, 54	Le Boissy	Voie Epoque indéterminée	1
19	ZL 45	La Ville Baillebois	Enclos Entrée aménagée Epoque indéterminée	1
20	YS 65, 66, 67	Pellan	Système d'enclos Epoque indéterminée	1
21	YO 57	La Ville aux Pechoux	Enclos Epoque indéterminée	1
22	YL 56, 57	La Ville Lyo	Enclos Epoque indéterminée	1
23	YT 10, 11b, 7, 8, 32a	Saint Laurent	Enclos Epoque indéterminée	1
24	ZV 104	La Tantouille	Enclos Epoque indéterminée	1
25	ZV 41, ZV 90a	Launay Montel	Enclos Epoque indéterminée	1
26	ZV 45	Launay Montel	Enclos, trace agraire Epoque indéterminée	1
27	YS 2, 3a, 4, 5, 6, 7, 22, 127	La Ville Bouvier	Gisement de surface, tuiles, céramiques Gallo-romain	1
28	YP 66, 103	Forville	Enclos Epoque indéterminée	1
29	YR 97, 155	Forville	Enclos Epoque indéterminée	1
30	2012 : OC1.54 à 56,65, 1269, 1390, 1393, 1394, 1398, 1401, OF5.1152, 1155 à 1557, 1269, 1270, 1343, 1344, 1474, 1525, 1545, 1547, 1548, 1931, 1392, 1953,	La Gare au Moulin du Bas Dreny	Voie Gallo Romaine	1

	1967, 1968, 19, 73 à 1976, 1979, 1980, OH2.567,926, 946 à 948,961, 964 à 966, 968, 977 à 982, 1067 YM1.15, 17 à 19, 21, 25, 32,43, 44, 76, 79, 81, 93, 95 à 99, 100 à 103, 105, 107, 110 à 113, 115 à 117, 119, 120, 124, 126, 128 à 133, YN1.3, 72, 73, 74, 76, 84, 85, 87, 106, 107, 119, 120, 123, 127, 128, 132 à 135, YO1.6, 7, 9, 10, 32, 44 à 49, 54, 55, 71, 74, 76 à 82, 85, 90, 91 YP1.1, 8 à 10, 53, 54, 57, 65, 66, 73, 75, 77, 79, 81, 87, 88, 95, 99, 103, YR1.57, 60, 62, 73, 120, 128, 129, 132, 133, 134, 158, 159, 163, 164, 165 ZE1.31, 32, 48, 49, 57, ZL1.44 à 47, 60, 62, 64, 75, 76, 81 à 85, 95, 96, 108, 140 à 142, 144 à 146, 148, 149, 151 à 156, 158, 174, 182, 183, ZO1.1, ZP1.9, 10, 101, 126, 151, 167, 168, 170, 173 à 176, 178 à 180, 201, 204, 71 à 76, 78, 86 à 90.			
31	2012 : ZA1.3, 4, 22 à 24, 34 à 37, 40 à 44, 50, 51, 53, 95, 96 à 99, 126, 130 à 132, 134 ZB1 30 à 42, 48, 51, 52, 57, 60 ZC1.14, 30, 31, 48, 77, 79, 81, 105, 123, 125, 142, 144, 147, 148, 149, 152 à 154, 157, 158, 163, 164 ZD1.47, 49, 54, 162 à 164, 166, 168, 170, 172 à 174, ZE1.10, 27 à 30, 34, 37, 47, 51, 52, 58, 63, 73, 90	Vieilles rues au Frêche	Voie Age de Fer	1
32	2012 : ZP1.12, 13, 14, 49 à 54, 125, 145 à 147, ZR1.123 à 125, 53 à 61, 75 à 77, ZS1.75 à 77, 1, 82 à 84, 86, 87, 94, ZV1.1, 76, 106, 114, 116	La Frêche à La Tantouille	Voie Age de Fer	1
33	2012 : YC1.6 à 8, 11, 12, 14, 62, 65, 82, ZV1.41 à 44, 53 à 56, 58, 59, 64 à 66, 68, 80, 81, 84, 85, 90 ZW1.100, 101, 63 à 67, 69, 79 à 84, 89, 96, 97, ZX1.8 à 11, 15, 16, 46, 47, 57, 59, 73, ZY1.1, 2, 6 à 9, 10 à 12, 60, 63 à 65.	La Tantouille à Notre Dame de la Croix	Voie Age de Fer	1
34	2012 : YC1.6, 8, 9, 11, 12, 14, 18, 20 à 24, 26, 29, 30, 82	Nord de la Tantouille	Voie Age de Fer	1
35	2012 : YB1.41 à 44, 46, YC1.31, 32, 34, 35, 37, 38, 87, 89, YE1.18, 20, 21, 24, 28, 30, 49, YH1.15,16, 18, 19, 20, 31, 4, YK1.17, 19	La lande du val à Fanton Gatinée	Voie Age de Fer	1
36	YC 86 et 88	Carfort	Enclos	1

Les bâtiments inscrits ou classés

La commune de PLEMY possède sur son territoire des monuments historiques protégés au titre de la loi de décembre 1913 sur les monuments historiques :

- la Croix de Pierre du XV^{ème} siècle, dite « Croix de la Belle Place », située à l'intersection du chemin rural de PLEMY et de la RD 35 : I.S.M.H du 17 juin 1964 ;
- le manoir du Vauclerc : porte – édifice des 16^{ème} et 17^{ème} siècles : I.S.M.H du 26 mai 1926.

Le patrimoine autre et non protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques

Plusieurs éléments présentant un caractère architectural riche et préservé, sont inventoriés.

Patrimoine religieux

- L'église paroissiale Saint-Pierre et Saint-Paul ;
- la chapelle Saint-Laurent ;
- la chapelle du Vauclair, du début du 16^{ème} siècle ;
- la chapelle Notre Dame de la Croix ;
- la chapelle Saint-Gilles ;
- les deux croix de Saint-Laurent ;

- les croix de Saint-Meux (moyen âge), de Boissy (18^{ème} siècle), du Bas Drény, de la Ville aux Péchoux (17^{ème} siècle), de la Ville Pierre (18^{ème} siècle) de la Tantouille (1798) ;
- la Croix du Vauclair.

Patrimoine civil

- La maison dite du Pasteur située à la Ville Pierre ;
- les maisons du Clos Neuf (17^{ème} siècle), du Val (17^{ème} siècle), des Tesnières (1661), du Vauby (1645), de la Ville aux Péchoux (17^{ème} – 19^{ème} siècle) ;
- la ferme de la Ville Norme (16^{ème} siècle) ;
- le manoir de Quilmet (18^{ème} siècle) ;
- le manoir de Vaupatry (16^{ème} et 18^{ème} siècle) ;
- le manoir des Aulneaux (17^{ème} siècle) ;
- le manoir de Launay Costio (16^{ème} siècle) ;

Patrimoine rural

- Le moulin à farine du Bas Dreny ;
- le moulin à vent du Vauclair ;
- le moulin à vent des Terres Renard ;
- les moulins à eau de Cohorno, de Lannay, du Vau Patry, de la Forêt, le Moulin Neuf, de Pisse Oison, de Bouillon ;
- les fontaines des Fonts situées à la Ville Bouvier ;
- la fontaine lavoir de Saint-Laurent (16^{ème} siècle).

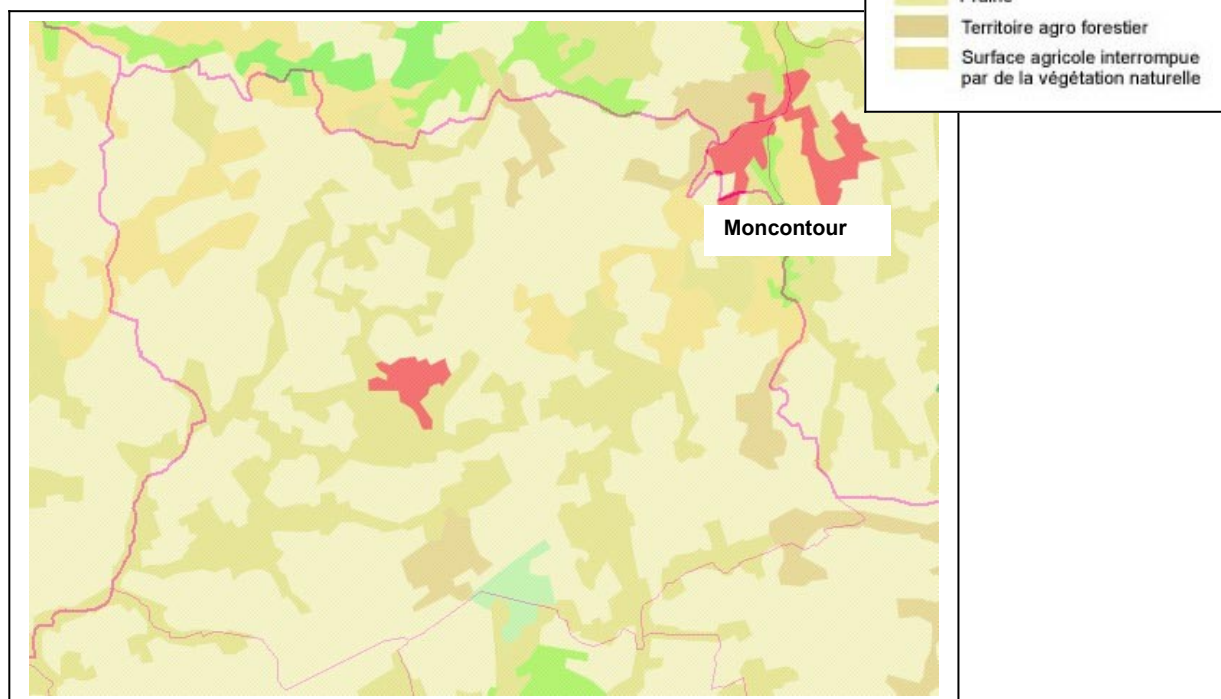
4.3 – L'environnement naturel et les paysages

4.3.1 - Les milieux naturels

A - Les grandes entités – l'occupation des sols

La commune de PLEMY présente une diversité de paysage, héritage de sa géologie, de son relief, de son climat et de l'activité de l'homme.

Plusieurs milieux naturels sont présents. L'occupation du sol issue de la cartographie Corinne Land Cover fait ressortir 6 grandes classes (cf. légende).



Les fonds et coteaux de vallons sont occupés majoritairement par des prairies. Les bas fonds de vallées se conjuguent avec des milieux humides.

La topographie la plus favorable favorise l'installation de terre arable.

Des éléments boisés par bande s'implantent ponctuellement notamment le long des vallées les plus escarpées (Les Alleux, ruisseau de l'Etang en limite avec Trédaniel,...). Quelques massifs spontanés ou anthropiques sont présents, en particulier à la Pernocherie.

L'occupation des sols qui en découle de manière parcellaire permet de percevoir l'utilisation des sols (ilot de culture en 2010).

Entre agriculture et prairie, l'espace est fortement occupé.

Jaune pâle : blé

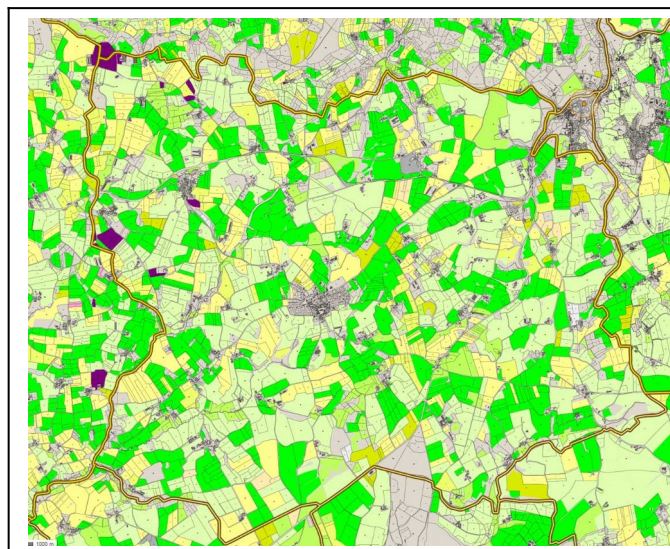
Vert : maïs grain et ensilage

Vert pâle : prairies temporaires

Vert clair : prairie permanente

Violet : divers

Sans couleurs : boisement ou urbanisation



B – Les entités ponctuelles

Les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat Mixte Environnement de l'Oust et du Lié (SyMEOL) – Cf. 4.4.1. L'objectif de cet inventaire est de réaliser une cartographie détaillée des zones humides de la commune (délimitation et caractérisation) qui intègre le document d'urbanisme et qui permettra la mise en place d'un plan de gestion des zones humides à l'échelle du bassin versant du SAGE.

L'inventaire suit une démarche participative avec constitution d'un comité de suivi comprenant élus, agriculteurs, représentants d'usagers (pêcheurs, chasseurs, randonneurs, ...), associations de protection de l'environnement, administration...



L'inventaire s'appuie sur ***l'arrêté de juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.***

Un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivant :

- *des espèces de communauté végétale,*
- *des espèces indicatrices de zones humides,*
- *un sol caractéristique des zones humides.*

Il convient de rappeler par ailleurs que dans le cadre de la rubrique 4.1.0 annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993, les opérations relatives à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais, relèvent du régime de la déclaration pour une zone asséchée ou mise en eau supérieure à 1 000 m², ou du régime de l'autorisation si cette zone est égale ou supérieure à 1 ha.

L'aboutissement favorable d'une telle demande sera une règle d'exception réservée à un projet motivé par un caractère d'intérêt général, justifié par un argumentaire technique - notamment l'absence de solution alternative et assorti de mesures compensatoires.

Le rapport de synthèse concernant les zones humides est annexé au présent rapport de présentation

Les cultures et prairies

L'ensemble du territoire est majoritairement occupé par des cultures et prairies. Cette activité agricole est délimitée par des unités de paysages caractéristiques.

Le réseau bocager

La commune se caractérise par un réseau bocager dense. Ce bocage présente une richesse de végétation de feuillus au volume et à la taille importantes. Le chêne domine dans ce bocage. Parfois, il s'agit d'alignements réguliers qui permettent de créer des écrans végétaux, parfois des ruptures sont présentes et ouvrent le paysage. La majorité des sujets est ancien. Il arrive également de rencontrer des talus surmontés de quelques éléments paysagers.



Le bourg de PLEMY à « l'abri » de la végétation



Un réseau bocager délimitant le parcellaire culturel



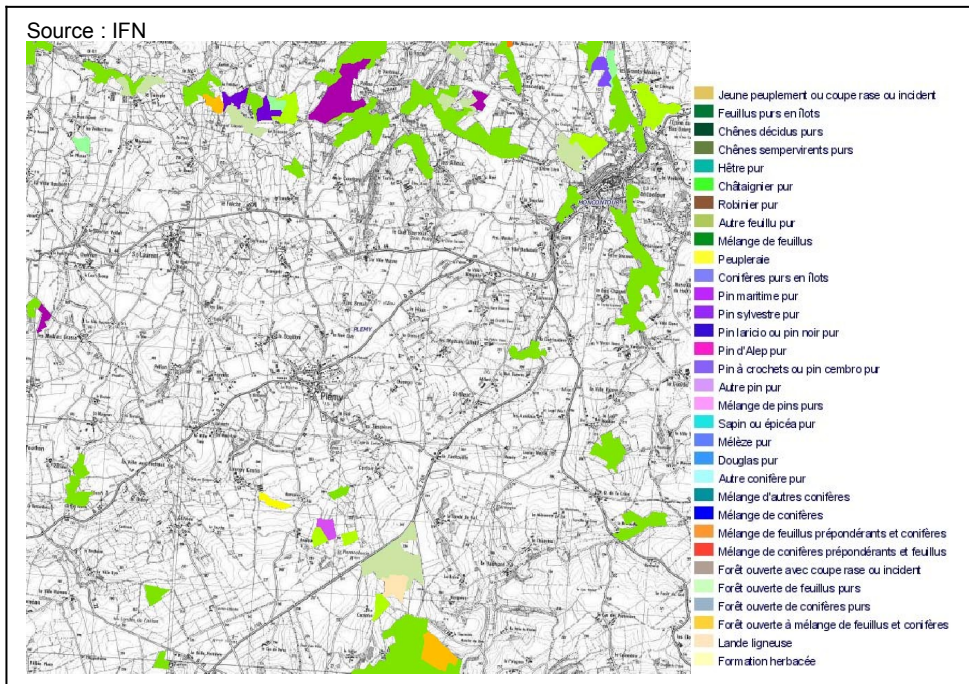
Des sujets de qualité



Une haie de bord de voie

Les massifs boisés

Aux éléments linéaires du bocage, de petits massifs viennent compléter le paysage. Certains de ces éléments sont dus à la fonction d'exploitation, agricole du territoire (la Pernocherie par exemple plantation de résineux, ou plantation de peupliers à Launay Costio), d'autres sont le résultat du délaissement de ces espaces par l'agriculture. En effet, le long des pentes escarpées, là où l'agriculture n'est plus présente, les milieux se ferment et laissent place à une végétation spontanée, qui au cours du temps, donne des boisements. Il est observé que ces boisements sont le résultat de l'enfrichement des zones humides.



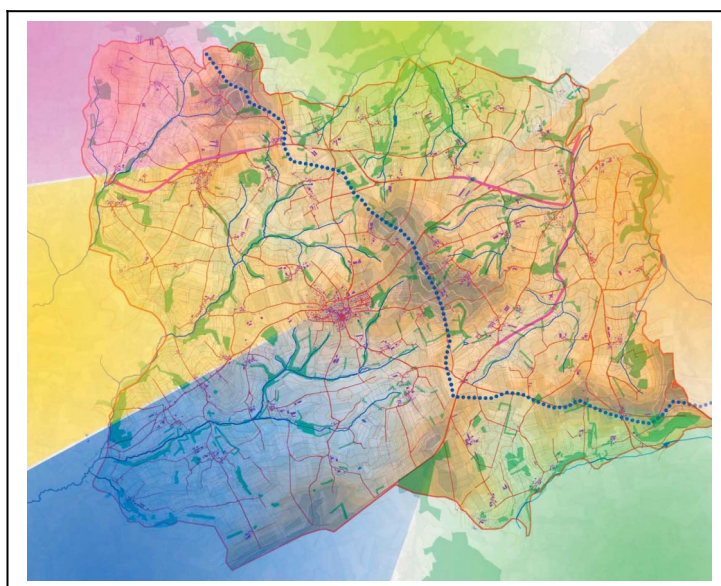
Au final, très peu de *boisements de qualité se détachent dans le paysage. L'aspect boisé est plus lié à la succession de linéaire boisé (le bocage) qu'aux massifs boisés (cf photos précédentes).*

Quelques massifs sont identifiés comme étant de qualité dans les paysages ou dans leur contenu (Le Tertre, Le Vauclair, La Noé Guénite, Le Lieu Ruelland, La Bréhaudière, La Lande du Val, Le grand Cogolin,....).

4.3.2 - Les paysages naturels

Le paysage de PLEMY est marqué par sa vocation rurale et par un relief prononcé. Ainsi, de cette topographie découlent les paysages :

Territoire "homogène" par la répétition du motif plateau-vallon, mais offrant un paysage très animé par cette alternance ; cette force d'organisation des vallons permet d'individualiser des entités qu'un certain effet de coupure de certaines voies de liaison vient renforcer. Il s'ensuit des distinctions entre deux grands ensembles de part et d'autre de la ligne de partage des eaux, puis des sous-ensembles centrés sur les bassins de chacun des ruisseaux. Dans ce cadre, les anciennes sections cadastrales traduisent chacune une certaine entité paysagère, mais les limites et les différences de nature entre ces entités sont moins opérantes que le dialogue vallon-plateaux.



Se superposant à cette différenciation, les ensembles urbains s'identifient clairement:

- le bourg,
- le village de Saint Laurent,

- la frange d'interface avec MONCONTOUR,
- les hameaux souvent entre voies et vallons.

4.3.3. - Des continuités écologiques qui se dessinent naturellement

Les continuités écologiques dans le paysage

Ces grandes unités de paysages naturels permettent d'affirmer à l'échelle communale des continuités écologiques assurées par des vallons, vallées. Ces espaces s'imbriquent les uns dans les autres, composent des compléments pour aboutir à des unités continues soit au sein de vallons, soit entre vallons ou entre grandes unités naturels (vallon/boisement). Le réseau bocager ayant une importance pour le maintien des transversalités entres grands espaces naturels.

A l'échelon intercommunal, ces continuités sont assurées car bien souvent elles font la « frontière » entre les territoires administratifs : entre PLEMY et PLOEC SUR LIE (Ouest), MONCONTOUR, TREDANIEL, PLESSALA, LANGAST (Est, Sud/Est).

Les altérations au sein des continuités écologiques

L'urbanisation au sein de ce réseau naturel reste ponctuelle. Il s'agit de l'implantation de construction isolée. L'agglomération du bourg s'est installée sur la ligne de crêtes. Au bourg, l'urbanisation s'est étirée le long des axes de circulation puis s'est renforcée mais n'a pas basculé en direction des espaces sensibles tels que les boisements ou zones humides. A la gare de MONCONTOUR, l'urbanisation s'est étirée dans la vallée le long de la RD768 et ce depuis MONCONTOUR. Cet espace naturel n'a pas été dégradé.

L'action de l'homme se résume sur les espaces naturels par quelques plantations au sein des zones humides. Ces peupleraies ferment ces milieux et apportent une végétation mono spécifique.

Les espaces naturels sur le territoire sont préservés dans leur globalité. Il n'existe pas de dégradation majeure.

La sensibilité des continuités écologiques

A l'échelon communal, cette sensibilité se révèle à plusieurs niveaux :

- d'un point de vue urbanisation et fréquentation par les usagers :
 - * l'urbanisation doit être contenue et doit éviter de descendre en direction des vallées,
 - * la fréquentation des espaces naturels qui deviennent des espaces de loisirs, doit être canalisée afin d'éviter des dégradations d'espaces sensibles.
- d'un point de vue environnemental et biodiversité :
 - * quelques parcelles humides ont été plantées de peupleraie. Ce type d'occupation des sols ne doit pas être reproduit sur les zones identifiées humides. L'objectif est de conserver ces zones humides, de les préserver et de les restaurer si elles sont dégradées.
 - * au sein des plantations, il faut privilégier les espèces locales.

Constat :

La commune dispose d'un environnement naturel riche, peu ou pas dégradé. Ces paysages sont multiples entre espaces naturels agricoles utilisés par l'homme et espaces naturels préservés qui parfois ont tendance à s'enfricher.

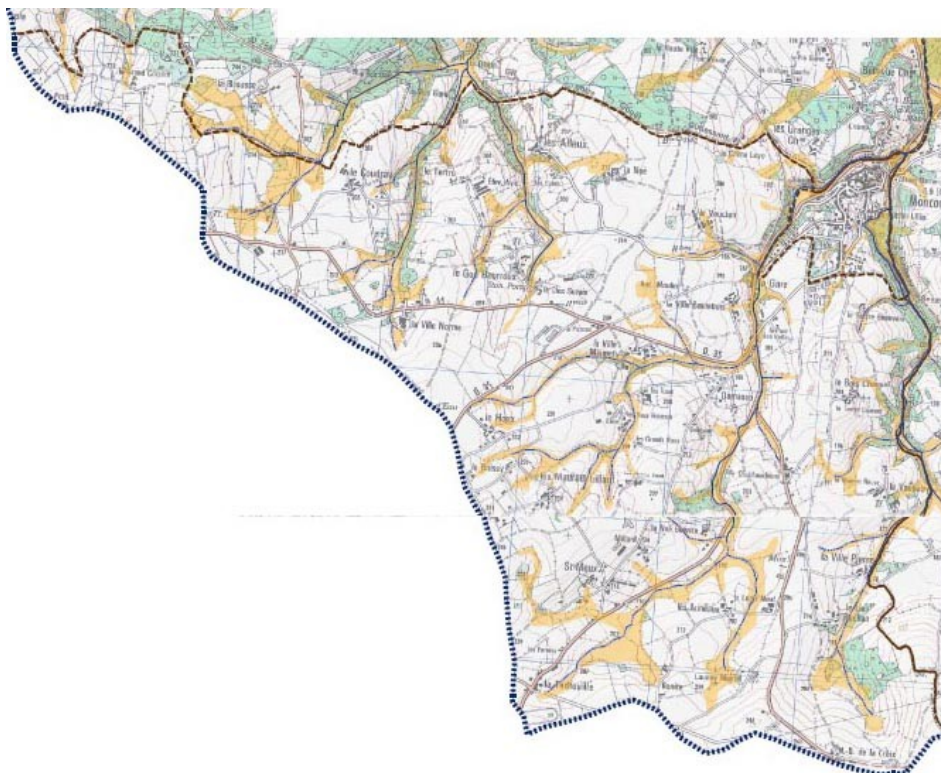
La pression humaine ne doit pas être accentuée sur ces espaces naturels forts tels que les zones humides ou le réseau bocager.

La réalisation d'inventaires (zones humides, ...) permet de disposer d'un support cartographique pour parer à des évolutions négatives de ces espaces. Dans ce sens, le document d'urbanisme doit, dans la mesure de ses possibilités, affirmer cette position communale de préservation et de restauration.

c) Inventaire des zones humides à l'échelle du département – les enveloppes de référence

L'enveloppe de référence des zones humides constitue **la référence commune au périmètre du SAGE en matière de zones humides. Elle délimite sur le territoire « les secteurs de très forte probabilité de présence » de zones humides. Il ne s'agit en aucun cas d'un inventaire ou d'une cartographie des zones humides, et ne peut être présentée comme tel.**

L'enveloppe de référence est un outil destiné aux communes et aux maîtres d'ouvrage permettant d'identifier rapidement et précisément sur leur territoire, les secteurs à fort enjeu « eau » : **à l'intérieur de l'enveloppe, tout projet induisant une modification de l'état des sols, doit s'envisager avec de grandes précautions et devra au préalable, s'assurer que les conditions de protection des zones humides sont présentes.** Cette enveloppe de référence est présentée sur le terrain.



Enveloppe de référence sur le bassin versant du Gouessant.

Commune de PLEMY

c) Inventaire des zones humides à l'échelle de PLEMY

Cf. chapitre précédent 4.3.1.

Une étude spécifique a été réalisée à l'échelle du territoire par le SYMEOL. Elle a permis d'identifier les zones humides suivant les protocoles d'identification en vigueur.

Un rapport d'inventaire a été réalisé. Il est annexé au présent rapport de présentation.

L'inventaire des zones humides a été réalisé suivant *l'arrêté de juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009*.

Il y a eu une phase de concertation (mise à disposition des documents, réunion publique, concertation avec les principaux acteurs) et visite terrain sur les secteurs « contestés ».

4.5 - Des contraintes d'environnement : risques et nuisances

4.5.1 - La gestion du bruit

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit instaure notamment des mesures de prévention des émissions sonores, réglemente certaines activités bruyantes et fixe de nouvelles normes pour l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

La RD768 a été classée en catégorie 4. Aussi, la largeur de la bande impactée par la zone de bruit généré par l'infrastructure routière est de 30 mètres, au niveau de l'agglomération de la Gare de Moncontour.

4.5.2 - Les risques naturels et technologiques

La commune n'est pas répertoriée au dossier Départemental des Risques Majeurs, à « l'Atlas des zones inondables », et n'est pas concernée par les risques technologiques.

Elle a fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles concernant l'ensemble du département et de trois arrêtés intéressant le territoire communal, suite à des inondations et coulées de boues en 1986, 1988 et 2010.

D'un point de vue sismique, elle fait partie des zones de sismicité faible.

Constats et orientations

Un environnement de qualité est présent sur le territoire, même si il n'existe pas de protections réglementaires. Au cours du temps, le territoire a évolué sans dégradations majeures.

Il convient de le préserver, de le faire évoluer sans le détériorer, à la fois dans son ensemble, mais aussi par quartier. Une unité d'ensemble doit être conservée. Le bâti et l'élément végétal doivent se lier ensemble pour conserver la richesse de l'environnement rural.

Environnement naturel

Le réseau bocager est très présent, il s'infiltré jusqu'au bourg. Par ailleurs, même si la commune ne dispose pas de massifs boisés, l'accumulation des boisements linéaires entraîne des lignes d'horizon interrompues par la végétation. Le bourg, malgré sa situation sur un point haut, se fond dans le paysage et est englobé par la végétation.

Environnement urbain

Le bâti à caractère architectural et patrimonial, se disperse sur la commune.

Ce patrimoine concerne aussi bien le petit patrimoine (four, lavoir, ...) que du patrimoine bâti (moulin, manoir, ...). Souvent au sein d'entité agricole, son maintien et sa restauration s'en trouvent réduits.

5 - Le P.A.D.D – les choix d'aménagement retenus

Les documents graphiques : traduction cartographique du PADD

5.1 - Le P.A.D.D - les choix retenus

5.1.1 - Justification des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un territoire qui doit évoluer mais modestement

La commune de PLEMY vise à disposer d'un projet à l'échelle de son territoire, qui prenne en compte la qualité de son environnement, de son cadre de vie, de sa structure de population, des activités économiques. Il ne s'agit pas de remettre en cause le territoire mais de composer avec ce dernier, sans apporter de dégradations, d'altérations à cet espace et à sa population.

Aussi, la collectivité a fait le choix :

- d'un développement raisonné
 - o dans son enveloppe,
 - o dans la gestion des ressources (foncier, eau, déplacement, ...),
- d'un développement hiérarchisé,
- d'une évolution de son document de planification qui s'appuie sur les pôles urbains les plus significatifs (agglomérations, village et hameaux).

Un territoire – support d'équipement intercommunal

La commune a souhaité réfléchir à l'échelon intercommunal, afin d'intégrer dans ses réflexions l'évolution de ses espaces de vie que représentent l'agglomération du bourg, le village de Saint Laurent et les hameaux. Le territoire présente déjà des équipements communautaires. Il convient d'en assurer l'évolutivité, ainsi que le développement, en particulier sur le site de la Tourelle en continuité de l'agglomération de MONCONTOUR.

Une économie – partie intégrante du territoire

Territoire majoritairement agricole, il s'agit de préserver cette économie.

Bourg rural, la vie de bourg s'appuie sur les services, les commerces de proximité, les équipements. Toute cette économie permet de disposer d'une vie de village et sert de support, de lien et de liant social. Cette activité doit pouvoir évoluer et se pérenniser.

Dans une moindre mesure, l'activité touristique tire profit des paysages et notamment des chemins de randonnée.

Un territoire rural à l'environnement riche

La diversité des paysages, leur richesse et faible altération permettent de disposer d'un environnement de qualité.

Même si très peu ou pas d'outils de gestion et de protections réglementaires, d'inventaires de connaissance ne sont présents, le territoire n'est pas pour autant dénué de qualité et reste protégé.

Un réseau d'espace naturel support de la trame verte et bleu se dessine dans le paysage, il doit pouvoir être maintenu, voire étoffé dans certains cas, mais sans en exclure l'activité humaine, présente par du bâti existant ou une activité agricole, une activité de loisirs (randonnée, pêche chasse, ...).

Parfois support récréatif (chemin de randonnée, pêche, chasse, ...), le territoire peut aussi être appréhendé par ses paysages. Les vues lointaines constituent un atout du territoire.

Autant d'éléments qu'il convient de préserver.

5.1.2 – Le projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe plusieurs objectifs, qui pour les atteindre conduit à la mise en place d'orientations.

Objectif 1 – ACCUEILLIR PROGRESSIVEMENT UNE NOUVELLE POPULATION AU SEIN D'UNE URBANISATION ECONOMIQUE DE LA RESSOURCE

Orientation 1 : Assurer une croissance démographique modérée.

Orientation 2 : La mise en place d'une hiérarchisation des futures zones d'urbanisation.

Objectif 2 - MAITRISER L'URBANISATION DANS SON ENVELOPPE ET SA FORME

- Orientation 1 - Une urbanisation centralisée autour des pôles urbains principaux.
- Orientation 2 - Une urbanisation économe des ressources.

Objectif 3 – CONFORTER LES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Orientation 1 - Préserver la vocation et la capacité de développement de l'espace agricole.
- Orientation 2 - Garantir un maintien de l'offre pour l'activité industrielle, artisanale et commerciale.
- Orientation 3 - Une activité touristique basée sur les paysages et le patrimoine.
- Orientation 4 - Une activité de loisirs structurante sur le site de la Tourelle.

Objectif 4 –PRESERVER LA BIODIVERSITE, LES MILIEUX ET LES RESSOURCES NATURELLES

- Orientation 1 - La préservation des espaces naturels.
- Orientation 2 - La préservation des zones humides.
- Orientation 3 - Gérer la ressource en eau.
- Orientation 4 - La préservation des paysages.

Ces objectifs et orientations sont développés dans le document Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

5.2 - Du projet d'aménagement au règlement : Le contenu du règlement - partie graphique Les motifs de la délimitation des zones et des règles

Le projet qui sous-tend le PLU est aujourd'hui exprimé dans un document à part : « le projet d'aménagement et de développement durables ». Ce projet d'Aménagement et de Développement Durables trouve sa traduction concrète au sein des pièces que représentent le document graphique et le règlement écrit du document graphique.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- **en zone urbaine dite zone U ;**
- **en zone à urbaniser dite zone AU (1AU, 2AU) ;**
- **en zone agricole dite zone A ;**
- **en zone naturelle et forestière dite zone N.**

5.2.1 - La délimitation des zones urbaines (zones U)

Motif et principes de délimitation

D'un point de vue réglementaire : « Les zones urbaines sont dites « zones U » peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Art R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

D'un point de vue pratique, la délimitation des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse de la forme urbaine. C'est une approche clairement basée sur la reconnaissance des formes urbaines en présence, complétée par les fonctions existantes ou souhaitée dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut entendre la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines. A cela s'ajoute un deuxième aspect qui consiste à savoir ce que peut devenir l'urbanisation existante. Doit-elle être confortée dans ses règles, doit-elle évoluer ? Ces différentes visions sont appréhendées et ont permis de faire ressortir deux grandes zones : les zones urbaines à vocation d'habitat et zones urbaines à vocation d'équipement.

Les zones urbaines à vocation d'habitat

La zone UA :

Il s'agit du cœur historique du bourg, bâti en appui de l'église. C'est un tissu urbain dense. Tissu qu'il convient de conserver. Aussi, les règles mises en place concourent à garantir le caractère existant notamment par le maintien de règles d'implantation en limite des voies et des limites séparatives.

Il est rappelé que toutefois des règles particulières existent, pour tenir compte du bâti qui serait implanté différemment de la règle édictée.

La zone UC :

Cette zone est le résultat de l'urbanisation des dernières années où l'habitat individuel en lot libre prédomine. Parfois, l'habitat individuel groupé est présent dans ces nouveaux quartiers, afin de garantir une mixité d'usagers, mais aussi une mixité d'habitat. Cette urbanisation a consommé modérément de l'espace car les opérations ont été cadrées par la collectivité.

Aussi, les règles d'implantation ne remettent pas en cause les fondamentaux qui ont permis l'installation des constructions existantes. A contrario, elles poussent à densifier les espaces construits en permettant de s'approcher des voies et des limites séparatives. Ainsi, toutes formes urbaines, habitat individuel « isolé », comme habitat mitoyen, peuvent être mis en œuvre.

Les constructions principales doivent respecter une implantation par rapport aux voies entre 0 et 7 m maximum et peuvent s'implanter à 0 ou 3 m minimum des limites séparatives. Une règle est inscrite pour permettre d'implanter les dépendances au-delà de la bande de 7 m.

Il est rappelé que toutefois des règles particulières existent pour tenir compte du bâti qui serait implanté différemment de la règle édictée.

La zone UH :

Elle reprend les mêmes dispositions réglementaires que la zone UC. La différence relève de la présence de principe d'aménagement et de la notion de hameau.

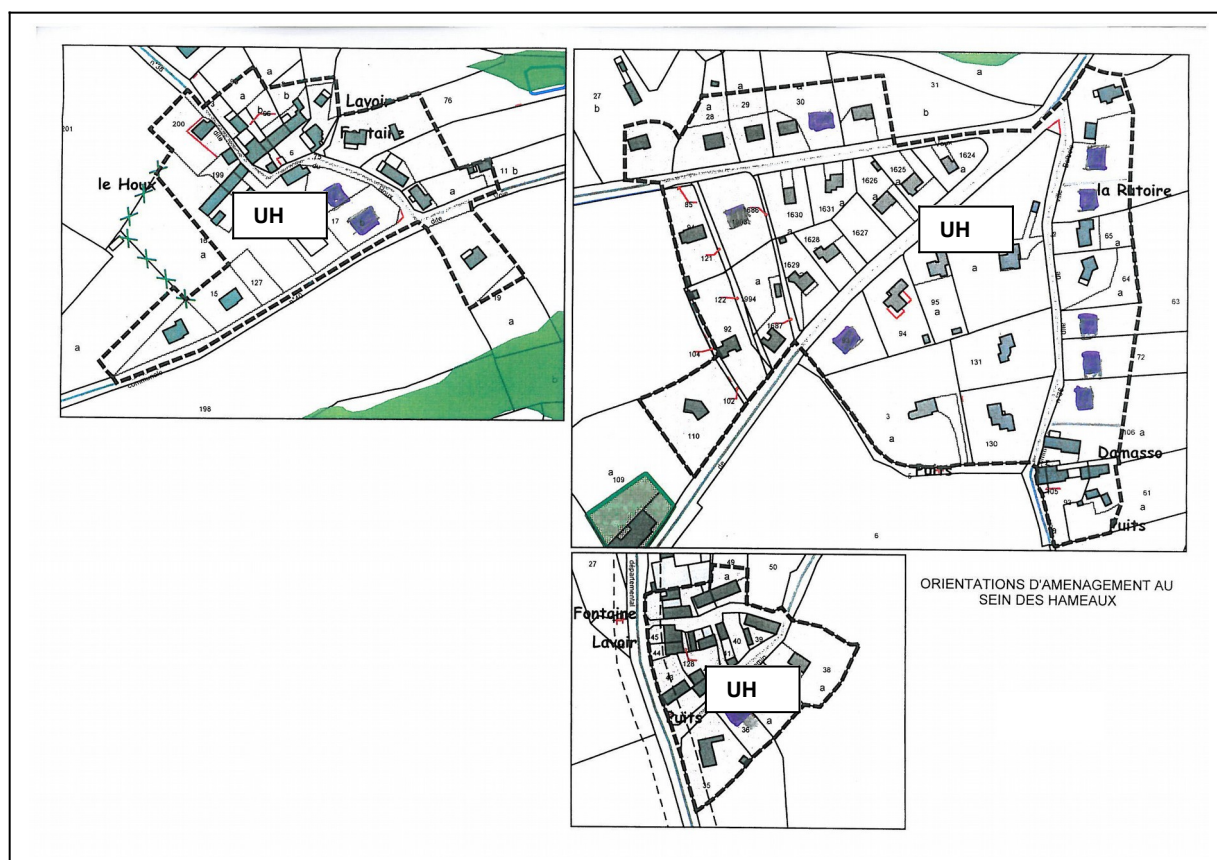
Cette zone concerne les hameaux constructibles en secteur rural. Au sein de ces hameaux, des principes d'aménagements des parcelles vierges ont été inscrits afin d'optimiser les surfaces vierges identifiées comme constructibles.

Ces zones UH concernent les hameaux de la Guéfaudière, du Houx et de La Rutoire, qui possède du foncier disponible à distance de toute activité agricole.

Le tracé des constructions indique non pas l'implantation des constructions, celle-ci devra se conformer aux dispositions du règlement, mais plutôt le positionnement spatiale des constructions afin d'assurer une densification.

Les principes d'urbanisation des zones UH

Les limites des zones UH intègrent les constructions existantes et relient ces mêmes constructions en « bouchant les dents creuses ». Ces hameaux offrent l'opportunité de densifier des parcelles pour partie, en ne conservant que le bord de voie et ce sur une distance maximale de 25 m de profondeur. Ce principe est appliqué sur la Rutoire, le Houx et la Guéfaudière.



Les zones urbaines à vocation d'équipement

La zone UE :

Sous l'intitulé **UE**, la zone regroupe l'ensemble des équipements structurants à vocation éducative, de loisirs et de sport. Il s'agit d'offrir des opportunités de développement pour ses équipements, supérieures à celles que peut proposer la zone UB, dans la mesure où ces bâtis proposent des gabarits plus imposants notamment en termes de volume et de hauteur. Plusieurs zones UE sont présentes. Elles se localisent au bourg de PLEMY avec la salle polyvalente et l'espace sportif, ainsi que sur le plateau des Quatre Vents qui rassemble collège, camping de la Tourelle, piscine et terrain de sports en limite de MONCONTOUR.

Les zones urbaines à vocation d'activités économiques

La zone UY :

Ces secteurs peuvent accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

3 zones sont présentes :

- Deux sont localisées aux lieux dits du Quartier Veillet et du Boissy, là où existe une activité économique. Il s'agit par ce zonage de ne pas limiter les possibilités d'évolution des activités en place.
- Une à la gare de MONCONTOUR. Il s'agit de valoriser cet espace le long de la RD par d'une part, la requalification du vaste espace présent et d'autre part, en permettant l'évolution des bâtiments existants.

5.2.2. - La délimitation des zones d'extension urbaine (Zones AU)

Motif et principes de délimitation

D'un point de vue réglementaire : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU" (art R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

D'un point de vue pratique, les zones ont été délimitées dans leur enveloppe par rapport à leur proximité à l'agglomération du bourg, de manière à affecter dans une moindre mesure les terres agricoles. Ensuite une hiérarchisation, pouvant tenir d'échéancier prévisionnel, a été instaurée en fonction de la capacité des réseaux et des objectifs communaux et a permis de distinguer les urbanisations futures à court, moyen (zones 1AU) ou les urbanisations futures à long terme (2AU).

L'urbanisation des zones 1AU

Zone d'extension à vocation d'habitat

Zones 1AUc :

Plusieurs zones 1AUc sont présentes à la fois au bourg, au village de Saint Laurent et au plateau des Quatre Vents. Cette typologie de zone s'appuie sur le modèle de la zone UC.

Ces espaces doivent assurer l'accueil de nouvelles constructions. Ils doivent s'appuyer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zone d'extension à vocation d'activité économique

Zone 1AUya :

Dédiée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, cette zone d'environ 9000 m² accueille déjà en son sein du bâti. Il s'agit de renforcer l'existant et de permettre l'implantation d'activité de proximité

Cet espace en frange du bourg doit être conservé pour assurer la mixité d'usage des bourgs.

Zone d'extension à vocation d'équipement

Zone 1AUe :

Sur des terrains, propriété de la Communauté de Communes du Pays de MONCONTOUR, une zone 1AUe doit permettre de développer le pôle d'équipement qui s'est implanté sur le plateau des Quatre Vents. Les règles inscrites permettent à la fois d'accueillir des constructions à caractère de sports, de loisirs, culturel, scolaire, périscolaire, de camping caravanning et de parc résidentiel de loisirs.

L'urbanisation des zones 2AU

En ce qui concerne le développement des zones 2AU, les possibilités d'urbanisation de ces secteurs seront étudiées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, et suivant les réglementations, évolutions de réglementation qui seront en vigueur au moment de l'ouverture à l'urbanisation

5.2.3. - La délimitation des zones agricoles (Zones A)

Motif et principes de délimitation

La zone A correspond aux espaces de développement agricole. Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations agricoles.

D'un point de vue réglementaire, les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A ce titre, l'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit d'espaces à préserver de l'urbanisation. (Art R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

D'un point de vue pratique, un diagnostic agricole, basé sur le recensement agricole, mené par la collectivité a permis d'identifier à un « instant t » (en 2011) l'ensemble des bâtiments, constructions participant à l'activité agricole. Ces éléments ont été régulièrement resitués dans le cas d'évolution de structure agricole. Sur la partie bâtie, il s'agit d'une image figée.

Quant aux usages des terrains, le PLU n'a pas identifié l'ensemble des parcelles cultivées ou utilisées par l'activité agricole en zone A, car sont venues se superposer des problématiques liées aux paysages, aux espaces naturels et à la topographie.

La zone agricole : zone A

Le zonage agricole se traduit ainsi par un zonage A. La zone A est destinée aux activités agricoles, et sont seuls autorisés les constructions et équipements liés et nécessaires à cette activité. A ce titre, l'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit d'espaces de l'urbanisation à préserver.

Le règlement permet les logements de fonction de l'agriculteur, ainsi que la diversification de l'outil de travail : camping à la ferme, vente de produits à la ferme, ...

La zone Ah

Ce secteur rassemble les constructions de tiers à l'activité agricole en secteur agricole. Il dispose de règles identiques à la zone NH. C'est leur statut de construction de tiers qui prime avant leur localisation dans le paysage. Les règles visent à permettre l'évolutivité des constructions existantes et ce de manière limitée.

La zone Ap

Elle correspond au captage d'eau du Gué Beurroux. Des indices i, a ou b complètent le zonage. Ils permettent de savoir si le parcellaire se situe au sein du périmètre immédiat, rapproché ou éloigné. Le règlement qui s'applique est celui de l'arrêté préfectoral.

5.2.4 - La délimitation des zones naturelles et forestières (Zones N)

Motif et principes de délimitation

D'un point de vue réglementaire, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

D'un point de vue pratique, les espaces classés en zone N demeurent des espaces naturels ou des espaces agricoles qu'il convient de préserver de par leurs aspects paysager et environnemental. Cette définition de zone naturelle est également utilisée en ce qui concerne des milieux anthropisés en secteur rural tels que les constructions ou les occupations des sols non liées à l'activité agricole.

Le travail a ainsi consisté à délimiter ces ensembles.

La zone naturelle d'un point de vue environnemental

Elle correspond à un négatif de ce qui n'est pas considéré comme agricole, urbanisé ou en réserve d'urbanisation. Parmi cette zone N, se trouve :

La zone N :

Elle contient les espaces présentant un caractère intéressant d'un point de vue occupation des sols : cela peut être des zones de boisement, ainsi que des zones de transition, tampon entre l'activité agricole, l'habitat et des secteurs de zones humides.

La zone Nzh

Cette zone rassemble les zones humides du territoire. Le repérage de ces espaces humides a été réalisé dans le cadre du SAGE de la Vilaine et suivant une méthodologie précise. Sur ces espaces, le changement de destination du sol et toute affectation altérant l'intégrité des zones humides sont proscrits. Sont admis dans les zones humides sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique, les équipements d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liés (équipements liés aux routes, réseaux divers,...).

Une zone humide se trouve au sein du périmètre de protection de captage d'eau du Gué Beurroux. Elle intègre un zonage Nzhpa.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

La zone naturelle utilisée par l'activité humaine

Elle correspond à des espaces en secteur rural qui ont été ou sont affectés ou utilisés par l'homme.

Aussi trouve-t-on :

La zone NE :

Elle permet l'implantation d'équipements collectifs liés à l'activité de traitement des eaux usées, équipements qui relèvent de la lagune et du traitement des eaux usées. Seuls des équipements en lien avec cette occupation des sols sont autorisés (bâtiment de contrôle des lagunes par exemple).

La zone NH :

Elle rassemble les constructions qui sont situées en secteur rural, mais qui ne participent pas à l'activité agricole. Aussi trouve-t-on des constructions utilisées par l'habitat, comme des constructions utilisées par des artisans (dépôt par exemple).

La zone NT :

Cette zone en partie Sud/Est du bourg doit permettre une mise en valeur de la zone humide, mais également la mise en place d'équipements légers de loisirs.

La zone NN :

Cette zone est relative aux sites archéologiques de type 2 (cf. tableau chapitre 4.2.3) recensés par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie. De fait, ces sites de par leur importance sont classés en zones N. Les secteurs concernés sont Le Frêche, Le Dreny, La Touche, Launay-Costio, et La Noé Guy.

5.2.5. – Les autres éléments du document graphique

Au zonage du Plan Local d'Urbanisme, s'ajoutent plusieurs éléments qui permettent d'apporter une plus-value au territoire, déjà bien préservé.

Parmi ces éléments, on retrouve :

Espace boisé classé

La commune dispose de boisements importants sur son territoire. Toutefois, leur caractère est divers et varié et le résultat d'actions diverses : boisements spontanés, plantations.

En effet, beaucoup de ces boisements relèvent soit de boisements en lien avec les zones humides (saules), soit de boisements qui permettaient de cultiver ces zones humides (peupleraie, sapinière).

Parmi ces nombreux boisements, le Plan Local d'Urbanisme a cherché à délimiter les espaces les plus significatifs et en particulier :

- Le Tertre Laurent
- Le Tertre Beauvais,
- ...

Ainsi, à ce titre, environ 50 hectares ont été identifiés.

En application des dispositions du L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à ses exceptions près, les coupes et abattages des éléments repérés au règlement graphique sont soumis à déclaration préalable de plein droit. De plus, cette mesure interdit également leur changement d'affectation ou de vocation.

Recul lié à la voirie départementale

Ces reculs sont issus du règlement départemental de voirie du Conseil Général des Côtes d'Armor.

Sont concernées :

- la RD768, un recul de 35 m est inscrit,
- les RD1, RD35, RD44 et RD103 ; un recul de 15 m est inscrit.

Les emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est inscrit.

Les sites archéologiques de type 1

Ces sites, issus d'un inventaire des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie (Cf. tableau chapitre 4.2.3), sont identifiés par une trame sur le document graphique.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les plus importants ont été repérés.

- Vaupatry,
- Moulin de la Forêt.

S'applique sur ces éléments, une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme en ce qui concerne les démolitions.

Les éléments de paysages repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Une étude réalisée par l'association « terres et bocages » par le biais de la SCOP-SARL Avant-Premières, dans le cadre de Breizh Bocage, a été intégrée au projet. Le document est joint en annexe du rapport de présentation.

Le repérage de ces éléments constitue un inventaire. Il permet de gérer ces linéaires boisés en y interdisant leur destruction lorsque des enjeux vis-à-vis du paysage, des écoulements sont mis en cause, ou en autorisant certaines évolutions du réseau bocager avec ou sans mesure compensatoire en fonction des effets impactant le territoire.

5.3 - Du projet de planification aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la collectivité a ainsi réservé plusieurs zones d'urbanisation future. Une réflexion d'aménagement a été menée. Elle vise à encadrer l'urbanisation future.

5.3.1 - Les orientations générales – la philosophie générale

Ressortent au sein des orientations d'aménagement et de programmation, la trame viaire, l'environnement paysager et les formes urbaines à mettre en place. La philosophie générale a été de conserver au travers de ces orientations l'âme et l'esprit que représente le bourg de PLEMY, en urbanisant, certes suivant les prescriptions règlementaires, mais en évitant d'aller à l'encontre de ce qu'est un bourg rural : aéré et composant avec son environnement.

La trame viaire

Les secteurs d'aménagement comportent des indications relatives à la trame viaire projetée. Il s'agit de donner aux futures opérations et aux habitants une idée des besoins et des conditions de desserte minimale des futures opérations d'urbanisation.

Cette trame minimale peut être complétée par des voies d'intérêt plus local au sein des opérations, pour leurs besoins de desserte propre.

Le réseau viaire propose un réseau majeur et un réseau de déplacement doux.

L'environnement paysager

Les futures opérations doivent composer avec l'environnement. Il ne s'agit pas de faire abstraction du terrain mais de composer avec celui-ci aussi bien avec les éléments naturels, talus, boisements, haie qu'avec la topographie.

Cette topographie doit être prise en compte pour garantir une intégration de la construction.

Des espaces naturels peuvent être conservés et devenir le support de déplacement ou jouer le rôle de récupération des eaux pluviales.

Le réseau bocager existant doit être conservé et renforcé sur certains secteurs, afin de créer une délimitation physique et faisant la transition entre espace urbain, espace agricole et rural.

Structure urbaine

Les orientations d'aménagement applicables aux secteurs AU se sont intéressées aux densités et à leur principe de répartition dans les secteurs d'urbanisation future. En effet, des espaces peuvent être des supports d'une densité plus forte, en particulier en tenant compte de la proximité au cœur de bourg, ou en préservant un caractère de rue, un caractère urbain.

5.3.2 – Application des orientations au sein des futures zones urbaines ou constructibles

Le potentiel d'urbanisation se situe au sein des zones AU, à la fois au sein des entités définies comme agglomération ou village, mais aussi au sein des hameaux qui disposent de terrains constructibles aux tailles mesurées.

Aussi, afin d'optimiser ces réserves d'urbanisation en zone U ou AU, les différentes zones à vocation d'habitat ont été analysées. Le document d'orientations d'aménagement reprend ces dispositions (Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Ces dispositions ne doivent pas être traitées strictement. Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

5.4 – Bilan des surfaces du P.L.U.

PLU approbation

secteur	surface en ha
UA	4,65
UC	43,49
UE	12,69
UH	9,95
UY	2,98
Sous total	73,76
1AUc	5,48
1AUe	2,43
2AUc	6,28
1AUya	0,76
Sous total	14,95
A	2 731,04
Api, Apa, Apb	52,75
AH	27,01
NH	48,40
N	604,48
NN	32,69
NE	1,29
NTzh	3,12
Nzh et NZhpa	414,51
sous total	3 915,29
Total	4004,00
Espace Boisé Classé	50,46

5.5 – L'évolution du document de planification

La commune de PLEMY disposait d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elle avait à l'époque appuyé le développement de l'urbanisation sur le bourg, le plateau des Quatre Vents et le village de Saint Laurent.

Les dispositions du présent PLU se distinguent du précédent par :

Dans le cas des zones constructibles

- une tendance à réduire le développement de l'urbanisation en particulier au village de Saint Laurent, qui avait tendance à s'étirer le long de la RD44. Le village est également considéré comme un espace urbanisé, aussi le recul inconstructible de 15 m à partir de l'axe de la route départementale ne s'applique plus. Cette opportunité permet de libérer du foncier en cœur de village et en légère extension, sans empiéter sur des parcelles cultivées.
L'objectif est de recentrer l'urbanisation autour du centre du village. Aussi, le zonage constructible ne rejoint plus le quartier de la Porte Briend.
Il intègre également les constructions qui ne participent plus à l'activité agricole, soit pour permettre leur évolution, rénovation, soit pour offrir une possibilité de renouvellement urbain en ce qui concerne les hangars agricoles, aujourd'hui inexploités.
Cette urbanisation s'accompagne de la préservation d'un espace naturel en cœur de village sur lequel s'appuie la fontaine.
- une urbanisation qu'il convient de conforter autour du bourg en s'appuyant sur les réserves existantes au P.L.U, mais également en proposant des zones nouvelles, et ce modestement en appui du bourg (route de Lennon par exemple).
- la réduction de la zone à vocation d'activité économique. Ne sont pris en compte que les bâtiments et les espaces riverains permettant de faire vivre l'activité en place. Toute évolution majeure devra se faire au sein d'une zone spécifique gérée par la Communauté de Communes qui dispose de la compétence économique.
- la réalisation d'une zone de loisirs, équipements légers, permettant de mettre en valeur une partie de la zone humide en partie Sud-Est. L'aspect récréatif est associé au développement urbain.
- le développement du plateau des Quatre Vents, qui constitue l'espace majoritaire d'accueil d'habitat, d'équipements et services en appui de l'existant. Prévoir sur cet espace une réflexion globale afin d'intégrer différentes formes urbaines, équipements, services à proximité immédiate de l'agglomération de MONCONTOUR et de la RD768. Les espaces réservés auparavant en partie Sud/Est sont délaissés car leur caractère agricole, leur difficulté d'accès, l'absence de réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation efficiente.
- En complément le projet, dans le quartier de la gare de MONCONTOUR, qui prend le parti de valoriser l'espace de stationnement le long de la RD. Le covoiturage pourrait y prendre une place importante en relation avec les zones d'habitat existantes et à venir.
Assurer en complément du plateau, une zone spécifique pour les équipements en continuité du camping de la Tourelle.
- La proposition d'une densification des hameaux les plus denses, en encadrant l'urbanisation par la mise en place de zones constructibles circonscrites autour du bâti existant, en favorisant la densification et en instaurant des orientations d'implantation dans l'espace des constructions neuves de manière à optimiser l'espace constructible.
- L'encadrement de ces nouvelles possibilités urbaines, avec la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas des zones naturelles

- L'identification des zones humides avec une étude spécifique réalisée par le Symeol.
- Une adaptation des espaces boisés classés, qui pour certains se trouvent en zone humide. Le caractère humide est privilégié par rapport au caractère boisé.
- Le repérage des éléments de paysage naturel significatif.
- L'évolution des zones naturelles.
- L'évolution des zones NH, qui recensent les constructions non liées à l'activité agricole, évolution dans la taille de leur zonage pour certaines ou par la création d'un nouveau zonage. En effet, depuis le PLU exécutoire, des bâtis anciennement agricoles ont pu être acquis par des tiers à l'activité agricole. Il s'agit de mettre à jour ces éléments.
- La création d'un zonage AH qui identifie les tiers à l'activité agricole en secteur agricole (en complément du NH qui identifie les tiers à l'activité agricole en secteur naturel)

5.6 – Les objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain

La justification

Les indicateurs permettant d'analyser ces objectifs

5.6.1 - Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions communales

- * *Une urbanisation centrée sur les pôles urbains les plus denses*
A l'échelle de la commune, trois pôles plus denses ont été identifiés : l'agglomération du bourg, le plateau des Quatre Vents en continuité de l'agglomération de MONCONTOUR et le village de Saint Laurent. L'urbanisation à vocation d'habitat se centre sur ces espaces. Sur le plateau des Quatre Vents, l'offre d'habitat se couplera avec une offre en équipements, mixité sociale et mixité d'usage.
- * *Le choix de proposer les hameaux les plus denses à la constructibilité pour éviter une dispersion des zones constructibles en secteur rural*
La constructibilité, qui reste limitée, sur ces hameaux a été clairement réfléchi suivant plusieurs critères. Ce qui a permis de faire une sélection parmi les nombreux hameaux présents sur le territoire.
- * *La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation*
 - Sur les réserves d'urbanisation dite zone 1AU
Les réserves ainsi inscrites au PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de percevoir le développement que pourrait connaître le territoire.
 - Sur les parcelles vierges des hameaux et le village inscrit en zone constructible
Afin d'optimiser les surfaces constructibles en zone U, des principes de découpage parcellaire, de représentation dans l'espace du bâti complètent les orientations d'aménagement. Il s'agit d'orienter le pétitionnaire dans la localisation la plus favorable de sa construction, afin de conserver des potentialités de construction sur les parties de terrain non bâties.
- * *Les hameaux les plus denses qui s'étoffent pour éviter une consommation d'espace agricole*
Une offre supplémentaire dans les cœurs de hameaux les plus denses permet de proposer la mise en place de nouvelles constructions, dans un tissu urbain existant, sans empiéter sur les terrains agricoles exploités.

5.6.2 – Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions du SCOT du Pays de SAINT BRIEUC

A l'échelle du Pays de SAINT BRIEUC, le S.C.O.T, approuvé en 2008 et devenu exécutoire, a émis des prescriptions que le projet s'entend respecter :

Les dispositions du SCoT	Les actions dans le PLU
<i>Organiser le développement urbain :</i>	
- <i>Renforcer l'urbanisation des bourgs.</i> - <i>Maîtriser le développement urbain des hameaux et des villages.</i>	- Renforcement du bourg et du plateau des Quatre Vents. - Urbanisation en densification du village et des hameaux.
<i>Economiser l'espace.</i>	- Mise en adéquation des objectifs de population et des réserves d'urbanisation mises à disposition. - Des orientations d'aménagement. - Suppression des étirements linéaires à Saint Laurent.

	- Des règles d'urbanisme notamment d'implantation qui autorisent des opportunités de densité appropriées en fonction des espaces d'implantation.
<i>Accorder des priorités dans les secteurs</i>	Des orientations d'aménagement et de programmation.
<i>Assurer le maintien des équipements et des services de proximité</i>	Renforcement de l'armature commerciale de proximité par un règlement autorisant l'évolution de l'existant et de nouvelles implantations.
<i>Préserver l'activité agricole</i>	- Une zone agricole adaptée. - Pas de développement de l'urbanisation en direction de structure agricole. - Une diversification de l'activité agricole.

5.6.3 – Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U

L'article L 123-12-1 impose l'organisation d'un débat au sein du conseil municipal 3 ans au plus tard après l'approbation du PLU (élaboration ou révision). Ce débat doit porter sur les résultats de l'application du document de planification locale au regard **de la satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, sur le respect de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. A la suite de cette discussion, le conseil délibère sur l'opportunité d'une mise en révision du PLU. Ce débat doit être renouvelé tous les 3 ans.

Une grille d'analyse s'appuyant sur plusieurs indicateurs permettra de répondre à cette obligation :
Les indicateurs de suivi seront les suivants :

Problématique à suivre	indicateurs	support
Construit-on au bon endroit et au bon rythme ?	Localisation des constructions. Cette localisation correspond-elle avec les objectifs ?	Hiérarchisation des zones AU cohérente.
Construit-on au bon rythme ?	Taux annuel de construction.	Rythme inscrit dans le chapitre 2.2.
Construit-on un habitat suffisamment dense ?	Densité de logements à l'hectare.	
Construit-on un habitat suffisamment diversifié ?	Part des différentes formes urbaines. Le règlement mis en œuvre atteint-il ces objectifs ?	Règlement 1AUc.
Quelle mixité sociale ?	Part de la mixité sociale dans les logements réalisés.	

A l'issue de cette analyse, la collectivité devra évaluer les opportunités de modification ou de révision.

6 - Les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement

6.1 – Les incidences du P.L.U sur les ressources naturelles

6.1.1 - La gestion de la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau, à la fois dans la qualité et la quantité, passe par plusieurs actions qui se déclinent à plusieurs échelles.

A l'échelle du territoire

- * Sont repérées les zones humides afin de les préserver.
- * Les zones constructibles sont prévues dans les secteurs desservis en eau potable.
- * Les zones constructibles sont prévues dans les secteurs raccordables en assainissement collectif. L'ensemble du bourg et de ses extensions pourront être raccordés gravitairement à la station de traitement.
Sur les terrains où est mis en œuvre un assainissement autonome, une étude d'aptitude des sols a démontré le caractère moyen et bon des terrains en proposant des solutions techniques, dans le cas d'aptitude moyenne.
- * La prise en compte du captage d'eau du Gué Beurroux.

A l'échelle parcellaire

- * La gestion des eaux pluviales est également prise en compte :
 - en prévoyant des systèmes de récupération de l'eau de pluie (citerne, puisard), ou des éléments techniques (toiture végétalisée, ...) ;
 - en conservant les éléments de paysage (talus, boisement) permettant de réduire les écoulements d'eau pluviale.

A l'échelle de la construction

- * Le règlement mis en œuvre, et ce quel que soit la zone, incite les pétitionnaires à engager des économies en eau potable par l'adaptation de techniques adaptées pour réduire la consommation en eau : mitigeur, mousseur,

6.1.2 - La gestion de la ressource en terre agricole

La commune de PLEMY est une commune qui reste très agricole.
Elle souhaite privilégier au sein de son document d'urbanisme la préservation des terres agricoles. Aussi pour se faire, elle réserve dans son projet des terrains en appui ou au sein des agglomérations et du village, mais aussi au sein des hameaux les plus denses. Ces réserves affectent dans une moindre mesure des terres utilisées par l'activité agricole.

En complément plusieurs actions participent à la gestion de la ressource en terre agricole :

- La programmation dans le temps

Une programmation est réalisée sur ces futures zones urbaines. Sont classées en zone 1AU les zones sur lesquelles des opportunités d'action pour une urbanisation efficace sont effectives. Ces réserves sont en continuité directe du centre bourg.

Sont classés en zone 2AU, les terrains qui sont encore exploités ou les terrains sur lesquels des réflexions non seulement sont liées à l'habitat, mais aussi l'implantation d'équipements. Le bourg est favorisé dans un premier temps.

- La densification des espaces urbains existants et futurs

Le centre urbain (UA) structuré autour de l'église doit conserver cette image dense. Aussi, des règles strictes en terme d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sont instaurées.

En extension urbaine, le règlement mis en œuvre encadre les implantations des constructions :

- par rapport à la voie en inscrivant pour la zone UB une implantation : entre 0 et 7 m,
- par rapport aux limites séparatives : soit à 0 m, soit à 3 m minimum.

Il s'agit à l'aide de ces dispositions d'éviter des constructions trop éloignées de la voie, des limites séparatives, mais également d'offrir des opportunités de densification. Cette densification peut ainsi agir au sein des parcelles déjà construites, et peut permettre d'optimiser au maximum les espaces voués à la constructibilité en laissant peu de vides et en facilitant l'installation des constructions pour tenir compte des problématiques d'économie d'énergie (maison mitoyenne, orientation bioclimatique, ...). Ainsi des images urbaines, délaissées aujourd'hui, pourront être générées : rues ou places. Egalement, ces possibilités d'implantation permettront d'offrir de multiples opportunités de type de bâti tout en respectant une densité. L'objectif est également d'offrir des règles adaptées pour conserver ou créer une image urbaine en lien avec l'image de PLEMY.

- *Des orientations d'aménagement – support de réflexion à l'urbanisation*
Des orientations d'aménagement ont été inscrites dans le projet de P.L.U. Elles constituent un guide dans l'aménagement des futures zones urbaines pouvant être construites à court terme.
- *Des initiatives qui permettent d'apporter des compensations en terres agricoles*
Ces initiatives sont portées par les particuliers (propriétaires et/ou exploitants) qui anticipent l'urbanisation de terres agricoles.
En ce qui concerne la zone 2AUC de Moncontour, qui constitue une réserve foncière pour l'urbanisation d'environ 6,3 ha, l'exploitant a récupéré plus de 7ha.
En effet, dans le cadre d'une redistribution de terres suite à cessation d'activité, l'exploitant dispose de plus de 7ha supplémentaires. Ce potentiel compensera ainsi les terrains qui seront ouverts à l'urbanisation sur le plateau.
Son urbanisation future n'apportera pas d'impact dans la structure foncière de l'exploitation.
- *Une zone agricole renforcée*
Le P.L.U insiste sur la dimension économique, de production et d'entretien des paysages. Le P.L.U doit permettre aux agriculteurs de faire évoluer leur outil de travail (logement de fonction, bâtiment d'exploitation, diversification de l'activité...). Une zone A est prévue à cet effet.

En secteur rural, en dehors des hameaux constructibles, il convient de faire évoluer le bâti en place et ce modestement. Un zonage NH et AH encadre l'évolution des bâtis appartenant à des tiers à l'activité agricole en secteur rural. Cette zone est encadrée à la fois par un règlement spécifique pour les extensions, les dépendances aux habitations existantes, et par une taille des zones NH et AH qui est adaptée de manière à ne pas empiéter sur l'espace agricole.

6.1.3 - La gestion de la ressource énergétique

La gestion de la ressource énergétique s'applique à deux niveaux dans le cadre du document de planification :

- au niveau des déplacements
Les habitants de PLEMY ne peuvent fonctionner sans l'utilisation de la voiture dans leur déplacement quotidien dans la mesure où les pôles d'emplois sont à distance. Toutefois, des actions plus ponctuelles sur le territoire sont envisagées pour « délaissier » la voiture au détriment des déplacements doux, en se situant dans le contexte géographique et développement urbain. Des cheminements piétonniers seront envisagés dans la mesure du possible dans les nouveaux quartiers en essayant de raccorder ces linéaires nouveaux à des cheminements existants.
- au niveau des constructions
Pour les constructions neuves, celles-ci devront également disposer de performances énergétiques en relation avec les lois mises en place au niveau national (RT 2012). Le P.L.U n'interdit pas les solutions techniques, et va dans le sens des lois nationales.

Le règlement ne va pas à l'encontre des possibilités d'utiliser des éléments participant à la production d'énergie dite durable (pompe à chaleur, poêle à bois, panneau solaires...), ni des matériaux pouvant participer à cette démarche : construction bois,

Les orientations d'aménagement visent à intégrer dans la démarche de la construction la notion d'implantation des bâtiments vis-à-vis de l'ensoleillement. La notion bioclimatique doit être prise en compte, notamment vue l'exposition favorable de la majeure partie des zones AU, orientées Sud.

Dans la même logique, le P.L.U n'interdit pas l'installation d'éolienne, quelle que soit la taille de celle-ci. Au-delà de 12 m, celle(s)-ci doit(nt) être encadrée(s) et inscrite(s) au sein d'une Zone de Développement Eolien).

6.1.4 – La gestion des espaces naturels pour une mise en place de la trame verte et bleue

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 rappelle les objectifs de la trame verte et bleue dont le but est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.

La commune a procédé à l'identification des zones humides (étude spécifique), des boisements (pour les plus significatifs classés en Espace Boisé Classé), des éléments du paysage naturel au titre du L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

La chambre d'agriculture, la profession agricole, les différents acteurs du territoire ont participé à la mise en œuvre de ces différents documents.

L'ensemble de ces milieux est retranscrit sur le plan règlementaire par des trames spécifiques.

Les zones N ont été inscrites de manière homogène, car elles correspondent à des vallées, vallons, boisement, zones humides, unités qui s'imbriquent fortement.

Il existe quelques morcellements de zones naturelles. Morcellements dus à l'activité humaine, plusieurs boisements de taille modeste émergent dans le paysage également.

En dehors de ces épiphénomènes, les entités naturelles assurent des continuités à l'échelle du territoire, mais également entre territoires.

Une continuité Sud/Nord, Est/Ouest est assurée par les vallons A cela s'ajoute un réseau bocager qui complète les continuités naturelles.

Ainsi, d'une manière générale, les fonctionnements écologiques ne seront pas rompus dès lors que ces éléments restent préservés.

6.2 – les incidences du P.L.U sur l'environnement bâti et urbain

6.2.1 – Un centre bourg à préserver

Le P.L.U propose plusieurs zonages qui respectent les sites dans lesquels doivent s'inscrire les futures constructions. En centre bourg (zones UA), le tissu urbain sera maintenu avec les règles mises en œuvre.

En appui des agglomérations ou village (zones UC) ou dans les hameaux (UH), le règlement offre des opportunités de densifier le tissu existant, en permettant des implantations à proximité des voies et en limite séparative, tout en assurant pour ceux qui le souhaitent, de disposer d'implantations plus souples sur le parcellaire, règlement complété par les orientations d'aménagement.

Le caractère rural est à préserver.

Cette identité doit être également perçue dans les futures opérations d'urbanisation en dehors du cœur de bourg. Il est ainsi inscrit des règles similaires pour les zones AU.

6.2.2 – Un développement organisé de l'urbanisation future autour des pôles urbains

Les dispositions du P.L.U. conduisent à une organisation et une gestion des futures zones à urbaniser (zones AU).

Des choix communaux ont permis d'établir des priorités, quant aux axes de développement urbain, en fonction des problématiques liées aux réseaux (assainissement, eau potable...) et aux opportunités d'urbanisation.

A cela s'ajoute une réflexion portant sur l'organisation de ces zones à urbaniser. Des orientations d'aménagement devront guider l'évolution urbaine sur ces secteurs, quant au nombre de lots, aux espaces publics (notamment espaces verts), au réseau viaire et au respect de l'environnement naturel existant. Ces orientations d'aménagements sont regroupées au sein du document du même nom.

Parallèlement, le règlement mis en œuvre permet de disposer d'une offre en implantation plus cadrée, notamment vis-à-vis des implantations par rapport à la voirie, la tendance était à l'éloignement des voies. Mais cela ne se répercute pas forcément sur le paysage du fait d'un parcellaire réduit.

En limite séparative sont conservées les possibilités d'implantation en limite ou à une distance minimale. Ainsi, pourront être possibles, divers types de constructions : à la fois mitoyennes, isolées. L'espace sera également géré de manière modérée par ces dispositions, comme il l'a été lors des dernières opérations d'aménagement qui ont consommé peu d'espace.

6.2.3 – Un secteur rural qui peut évoluer mais modestement

Des évolutions limitées du bâti, extensions ou dépendances doivent permettre une évolution du bâti en relation avec l'évolution des familles.

Le règlement limite les possibilités d'évolution du bâti dans le cas d'extension ou de dépendance. Une surface maximale totale de 40 m² d'emprise au sol des dépendances est inscrite, ainsi qu'une surface maximale des extensions de 40 m². Ces tailles maximales permettent toutefois au bâtiment d'évoluer se-reinement. Une fois ces surfaces consommées, le pétitionnaire ne pourra plus faire évoluer son bâti dans le cadre du présent P.L.U.

Il faut également garder à l'idée que ces extensions ou dépendances doivent constituer une évolution raisonnée en lien avec l'évolution des structures familiales et non pas permettre d'introduire des tiers à l'activité agricole.

A ce titre, tout changement de destination pour la réalisation d'un nouveau logement est proscrit. Il s'agit de préserver l'impact sur le monde agricole, mais également sur les milieux naturels.

Cette logique d'évolution du bâti est également appliquée pour l'activité économique qui se disperse sur le secteur rural. Les surfaces de 40 m² d'emprise au sol pour les dépendances et extensions sont recon-duites dans ce cadre.

6.3 – Les incidences du P.L.U. sur le paysage et la biodiversité des milieux

Le P.L.U. met en place les dispositions assurant l'intégration, la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend aussi en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique.

Un des enjeux du projet traduit au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur la conservation d'un environnement naturel riche préservé.

Il s'appuie au travers des différentes pièces du P.L.U. :

* sur la **préservation** des *entités paysagères naturelles* qui présentent une certaines richesses en particulier :

- les zones humides,
- au sein des vallées, vallons,
- les boisements les plus significatifs,
- les linéaires boisés du bocage ;

Classement en zone N, EBC ou repérés au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, trame pour les zones humides.

* sur la **conservation** du paysage urbain du centre bourg ;

* sur la **continuité** des pôles urbains de manière à éviter le développement de nouvelles zones urbaines, souvent la conséquence de fragmentation des milieux ;

* sur le **respect de l'identité des sites** dans la composition urbaines des zones AU en tenant compte de la structure paysagère (haies, boisements, mares...), de la topographie, des espaces et du patrimoine urbain environnant.

Le P.L.U évite ainsi :

- la fragmentation des milieux par le développement urbain ou par l'utilisation des sols,
- la suppression des éléments pouvant servir de support aux continuités écologiques, coupe et abattage d'arbre, talus, assèchement de zones humides.

Les dispositions du P.L.U appelle à respecter le potentiel écologique, pour autant, cela n'est pas garant d'efficacité. La démarche va au-delà du document de planification.

Il s'agit par la suite de définir une démarche et politique de gestion des espaces naturels sensibles qui va au-delà des compétences d'un document de planification

7 - Conclusion

Le présent Plan Local d'Urbanisme, par un parti d'aménagement équilibré, indique la volonté de préserver un cadre de vie de qualité. Celle-ci se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements, ...), que naturelles (paysages, qualité de l'eau,...).

Il met en place les dispositions assurant l'intégration, la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend ainsi en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

ANNEXE

**ETUDE BOCAGE par l'Association « terres et bocages »
Cartographie
Synthèse**

RECENSEMENT DES ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU.