

→ COMMUNE DE SAINT REMY DU PLAIN

CARTE COMMUNALE



Révision n°1 : Notice explicative

Dossier d'approbation

Carte Communale	Prescrit	Approbation
Elaboration	13/07/2004	19/01/2007
Révision n°1	12/06/2009	12/05/2010



Sommaire

I. OBJET DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	3
1 Intégration d'une parcelle dans le zonage constructible.....	3
1.1 Zonage de la carte communale en cours.....	3
1.2 Proposition de nouveau zonage	4
1.3 Modification du tableau des surfaces	5
1.3.1 Tableau de surface avant révision.....	5
1.3.2 Tableau de surface après révision	6
2 Correction d'une erreur matérielle	7
2.1 Zonage de la carte communale en cours.....	7
2.2 Proposition de nouveau zonage	7

I. OBJET DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Saint Rémy du Plain est dotée d'une carte communale approuvée le 19 janvier 2007, ce document d'urbanisme permet de déterminer les secteurs constructibles et identifie les secteurs qui recevront de l'urbanisation à terme.

Par délibération en date du 12 juin 2009, le Conseil Municipal de Saint Rémy du Plain a engagé une révision de sa carte communale.

La révision de la carte communale a pour objet :

- l'intégration dans la zone C d'une parcelle actuellement classée en zone NC.
- la rectification d'une erreur matérielle de tracé du DPU

1 Intégration d'une parcelle dans le zonage constructible

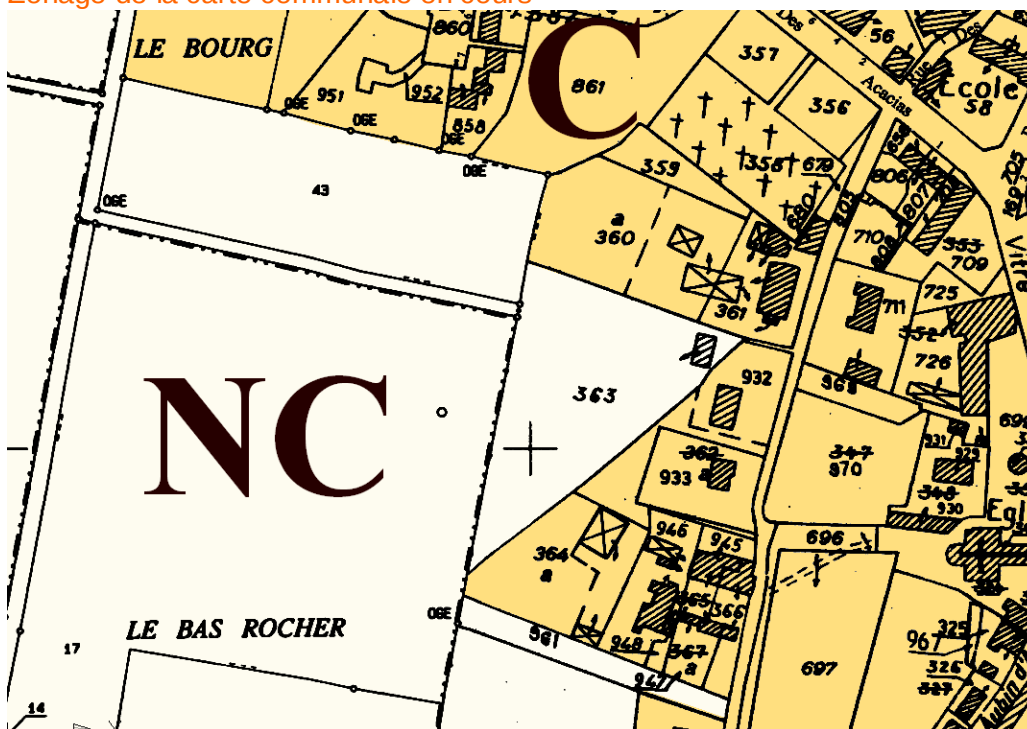
Par la délibération en date du 12 septembre 2008, le Conseil Municipal de Saint Rémy du Plain a acheté la parcelle 363 pour créer un lotissement communal.

L'achat de cette parcelle était justifié par sa situation géographique et sa proximité avec le centre bourg, mais aussi par le manque de terrains communaux disponibles pour la création future d'un lotissement communal.

Dans la carte communale actuelle, la parcelle 363 est classée en zone NC, elle est donc inconstructible.

Du fait de la propriété communale, les élus souhaitent que cette parcelle 363 soit intégrée dans la zone constructible C de la carte communale afin d'y créer par la suite une opération d'habitat communale.

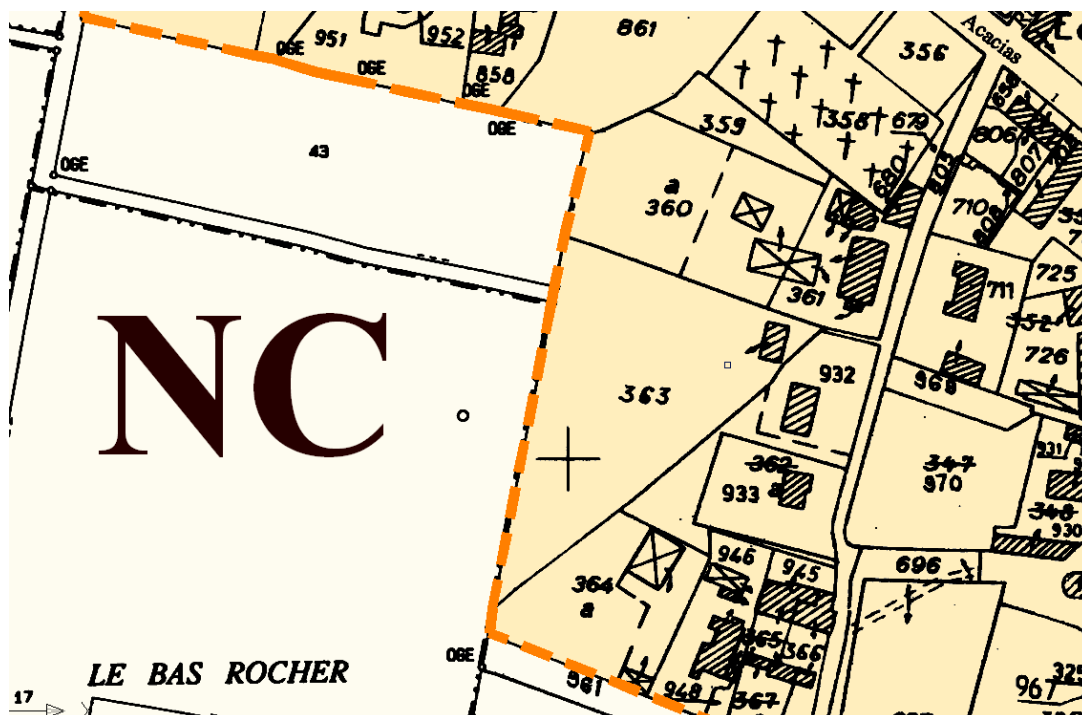
1.1 Zonage de la carte communale en cours



1.2 Proposition de nouveau zonage

Intégration de la parcelle 363 dans la zone C. La superficie totale de la zone C est donc augmentée de 5378 m².

La zone NC est quant à elle réduite de 5378 m².



1.3 Modification du tableau des surfaces

1.3.1 Tableau de surface avant révision

TABLEAU DE SURFACES	SUPERFICIE
Zones constructibles	
Zone C (Le bourg)	33,56 ha
Zones d'extension dont :	9,13 ha
<i>Zone E La Lande de Saint-Rémy</i>	<i>4,33 ha</i>
<i>Zone E Le Bourg (Est)</i>	<i>1,85 ha</i>
<i>Zone E La Croix</i>	<i>1,17 ha</i>
<i>Zone E cimetière</i>	<i>0,357 ha</i>
<i>Zone E Le Bourg (Ouest)</i>	<i>1,43</i>
Zone Constructible de Hameaux dont :	3,85 ha
- <i>La Baronna is (Dont dent creuse: 0,22ha)</i>	<i>1,61 ha</i>
- <i>La Renardière (Dont dent creuse: 0,14 ha)</i>	<i>1,04 ha</i>
- <i>Hidouze (Dont dent creuse: 0,21 ha)</i>	<i>1,20 ha</i>
<i>Nota: superficie des dents creuses</i>	<i>0,57 ha</i>
Zone Constructible pour l'Activité	
Zone CA Construite pour l'Activité	0,78 ha
Zone CA d'Extension pour l'Activité	1,65 ha
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	48,97 ha
Zones naturelles et non constructibles	
Zone inondable	3,62 ha
Zones humides	4,56 ha
Zone naturelle non constructible NC	1430 ha
TOTAL DES ZONES NATURELLES ET NON CONSTRUCTIBLES	1438,03 ha
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1487 ha

1.3.2 Tableau de surface après révision

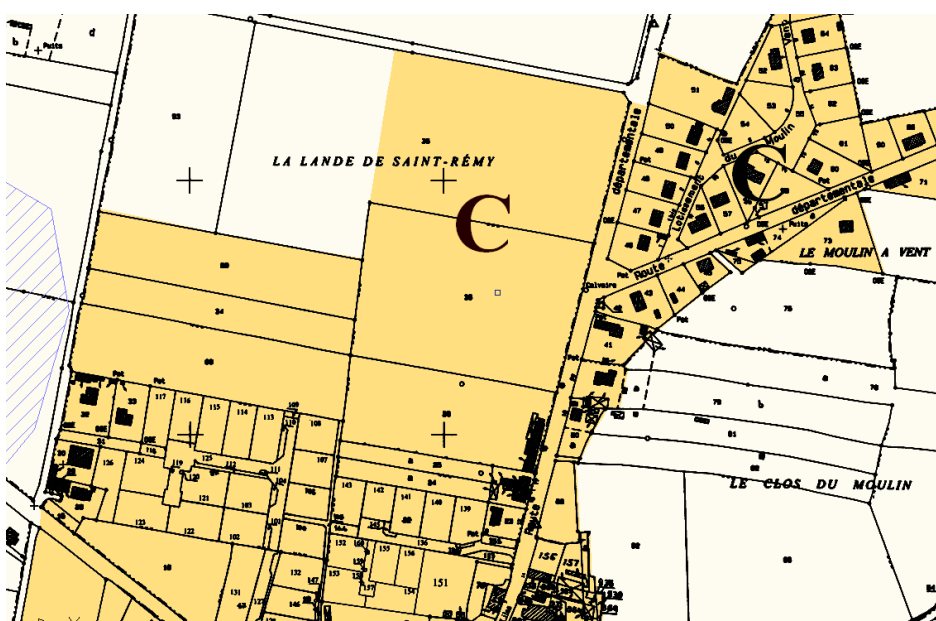
TABLEAU DE SURFACES	SUPERFICIE
Zones constructibles	
Zone C (Le bourg)	34.09 ha
Zones d'extension dont :	9,13 ha
Zone Constructible de Hameaux dont :	3,85 ha
Zone Constructible pour l'Activité	
Zone CA Construite pour l'Activité	0,78 ha
Zone CA d'Extension pour l'Activité	1,65 ha
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	49.50 ha
Zones naturelles et non constructibles	
Zone naturelle non constructible NC	1429.47 ha
TOTAL DES ZONES NATURELLES ET NON CONSTRUCTIBLES	1437.50 ha
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1487 ha

2 Correction d'une erreur matérielle

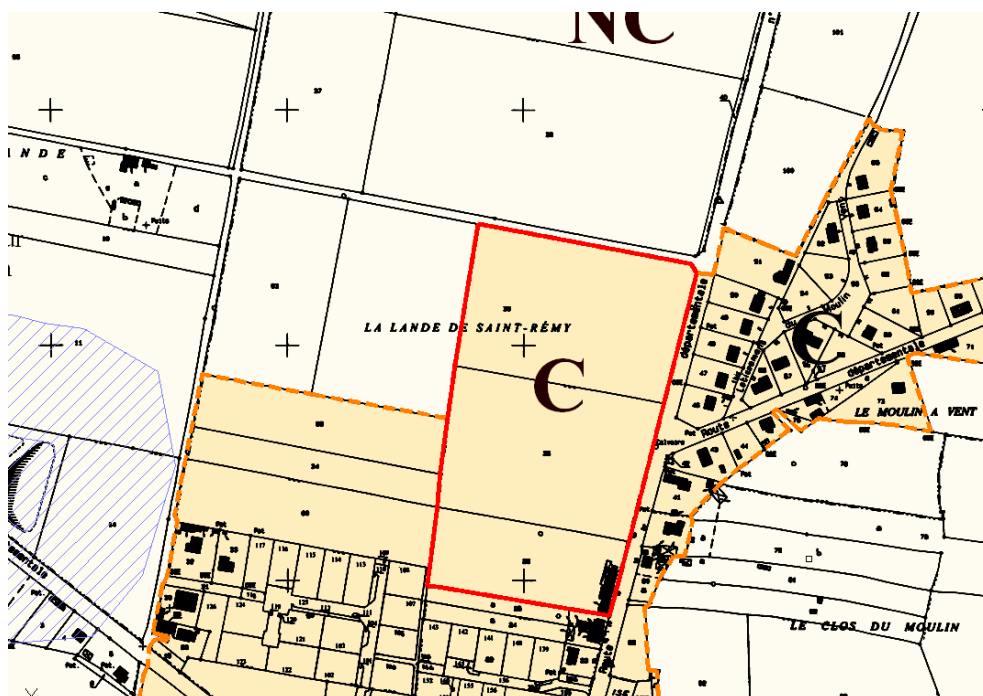
Par la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2007, la commune de Saint Rémy du Plain a institué un Droit de Préemption Urbain ou DPU sur les parcelles 35, 36 et 26.

La révision de la carte communale est l'occasion de rectifier ce point et d'intégrer le contour du DPU sur ces 3 parcelles conformément à la délibération.

2.1 Zonage de la carte communale en cours



2.2 Proposition de nouveau zonage



COMMUNE DE SAINT REMY DU

CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Carte communale	Prescrit	Approbation	Modifications
Elaboration	13/07/2004	19/01/2007	
Révision n°1			



Artefacto

S.A.S au capital de 150 000 €
11 rue André Meynier
Le Ponthus-hall B
3 5 0 0 0 Rennes
tél. 33 (0)2.23.46.46.60
fax 33 (0)2.23.46.46.61
artefacto@artefacto.fr
www.artefacto.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	5
1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »	5
1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires	
1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine	
1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles	
1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	7
1.3 Autres lois à prendre en compte	7
1.4 Les documents supra communaux	8
1.5 Les autres documents à prendre en compte	7
1.5.1 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	
1.5.2 Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine (SAGE)	
1.5.3 L'étude de zonage d'assainissement	
1.6 La procédure de la Carte Communale	8
2 LA CARTE COMMUNALE	10
2.1 Le rapport de présentation	10
2.2 Les documents graphiques ou zonage	11
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY DU PLAIN	12
CHAP 1 ANALYSE DU PORTER A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE	13
1 LES SERVITUDES	14
2 LES AUTRES REMARQUES	15
2.1 Zones d'assainissement et de distribution de l'eau	15
2.2 Protection de l'environnement	15
2.2.1 Le risque naturel d'inondation	
2.2.2 La Loi sur l'Eau	
2.2.3 Eau potable	
2.3 Les sites archéologiques	17

CHAP 2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, ET DES PAYSAGES.....18

1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....19	
1.1 Situation géographique et principales voies de desserte.....19	
1.2 Le climat.....22	
1.3 Topographie.....22	
1.4 Géologie.....25	
1.5 Le réseau hydrographique.....25	
2 LES PAYSAGES.....26	
2.1 Le paysage de la commune.....26	
2.2.1 Le secteur Sud	
2.2.3 Le secteur Est	
2.2.2 Le secteur Nord	
2.2 Les boisements.....28	
2.3 Les haies bocagères.....28	
2.4 Les entrées de bourg.....29	
2.4.1 L'entrée Nord	
2.4.2 L'entrée Ouest	
2.4.3 L'entrée Est	
2.4.4 L'entrée Sud	

CHAP 3 ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE.....33

1 DONNEES DEMOGRAPHIQUES.....34	
1.1 La commune dans son environnement.....34	
1.2 Evolution de la population.....34	
1.2.1 Généralités	
1.2.2 Les mouvements naturels	
2 DONNEES ECONOMIQUES.....37	
2.1 Statistiques.....37	
2.2 Activités économiques.....38	
3 L'HABITAT.....38	
3.1 L'occupation du sol par l'habitat.....38	
3.1.1 Généralités	
3.1.2 Les lotissements	
3.1.3 Les types de construction	
3.1.4 Evolution des logements sur la commune	
3.2 Le logement social.....41	
4 L'AGRICULTURE.....42	
4.1 Caractéristiques de l'agriculture remoise.....42	
4.2 Les exploitants agricoles.....42	

5 DIVERS EQUIPEMENTS COMMUNAUX	43
5.1 Assainissement	43
5.1.1 Généralités	
5.1.2 Evacuation des eaux pluviales	
5.1.3 Assainissement collectif	
5.1.4 Assainissement autonome	
5.2 Les autres équipements communaux	44
6 LES TRANSPORTS	46
CHAP 4 CONCLUSION	48
DEUXIEME PARTIE : LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY DU PLAIN	49
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DECISION PRISES PAR SAINT-REMY DU PLAIN	52
CHAP 1 TRADUCTION DES OBJECTIFS DANS LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE ET JUSTIFICATION DES CHOIX	53
1 LES ZONES CONSTRUCTIBLE, C	
1.1 la zone constructible du bourg	54
1.2 Les zones d’extensions destinées à l’habitat ou aux équipements communaux	54
1.2.1 La Lande de Saint-Rémy	
1.2.2 La zone du Bourg-La Sigandais	
1.2.3 La zone de La Croix	
1.2.4 La zone du cimetière	
1.2.5 La zone du Bourg – La Lande	
1.3 La zone constructible dans les hameaux	58
4.1 Le hameau de La Baron nais	
4.2 Le hameau de Hidouze	
4.3 La Renardi ère	
2 LA ZONE CONSTRUCTIBLE POUR L’ACTIVITE CA	61
3 PRISE EN COMPTE DES RISQUES D’INONDATION AU TRAVERS DE LA CARTE COMMUNALE	61
4 PERIMETRE DE CAPTAGE	61
5 MARGES DE REcul ET SERVITUDES	64
6 TABLEAU DE SURFACE	66

PREAMBULE

1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »

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

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

La Loi comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements

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

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

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

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

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la Loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme : le code de l'urbanisme a été sensiblement modifié et complété. Il énonce les principes fondamentaux en matière de développement durable qui s'imposent à tout document d'urbanisme. Ces principes sont inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

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

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires a été repris par la Loi SRU, qui y a ajouté deux nouveaux principes : le principe de mixité

sociale et urbaine et le principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.

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

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

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

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

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

1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine

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

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

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

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

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

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

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

1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

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

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

En matière de Carte Communale, la Loi urbanisme et habitat modifie certaines règles :

- Le Préfet dispose de deux mois pour approuver la Carte Communale
- Le transfert des compétences pour la délivrance des Permis de Construire doit faire l'objet d'un acte de volonté, sinon, c'est l'Etat qui continuera à les délivrer.
- L'extension du droit de préemption.

1.3 Autres lois à prendre en compte :

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

- la Loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI)
- la Loi aménagement du 18 juillet 1985
- la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la Loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- la Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- la Loi sur l'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991
- la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres
- la Loi paysages du 08 janvier 1993
- la Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la Loi sur la protection de l'environnement du 02 février 1995
- la Loi n° 95-115 du 04 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la Loi n° 92-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- la Loi n°99-533 du 25 juin 1999 orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 04 février 1995)
- la Loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- la Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité

- la Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat

1.4 Les documents supra communaux

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

Ainsi, la Carte Communale doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- du Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

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

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

1.5 Les autres documents à prendre en compte :

1.5.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a édicté de nouveaux principes et dispositions, lesquels ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau, dont le SDAGE a pour but d'appliquer les principes énoncés par cette loi.

La Carte Communale doit prendre en compte les orientations du SDAGE. Sur les thèmes de l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, la Carte Communale doit être établie de manière cohérente avec le SDAGE.

1.5.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine et du Couesnon (SAGE)

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

Actuellement, la commune doit être compatible avec le SAGE Vilaine.

Le SAGE Couesnon est lui en cours d'élaboration.

La Carte Communale de Saint Rémy du Plain devra prendre en compte ces deux documents afin d'entrer en compatibilité avec eux.

1.5.3 L'étude de zonage d'assainissement

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

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

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

1.6 La procédure de la carte communale

La Carte Communale est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité du Maire (ou du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent).

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

Le Conseil Général, le Conseil Régional, les Chambres Consulaires, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le Syndicat Mixte chargé du SCOT... sont également associés à l'élaboration.

Leur consultation s'effectue à leur demande ou à l'initiative du Maire.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les servitudes d'utilité publique ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il fournit également les études techniques dont dispose l'état en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à l'élaboration du document. (Art R 124-4 du code de l'urbanisme)

Il n'y a pas de procédure formalisée de la concertation dans une carte communale. A Saint-Rémy du Plain, une délibération prescrivant l'élaboration de la Carte Communale précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant la phase d'élaboration du projet.

Une fois les études réalisées, la Carte Communale est approuvée par le conseil municipal par une délibération. Cette dernière détermine également si la commune prend ou pas la compétence ADS (Autorisation du Droit du Sol).

Le dossier est alors transmis en Préfecture et aux différents services de l'Etat pour approbation. Dès lors, le Préfet dispose de deux mois pour se prononcer sur la Carte Communale.

Afin de favoriser la concertation avec les services de l'Etat, la commune de Saint-Rémy du Plain a décidé de transmettre le dossier aux services d'état et de présenter le dossier en réunion, avant l'enquête publique afin d'éviter un éventuel refus par la suite de ces services.

2 LA CARTE COMMUNALE

La loi du 13 décembre 2000, dite Loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) a créé Cartes Communales (CC), en tant que document de planification opposable au tiers, en lieu et place de la Modalité d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU).

La Carte Communale précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du Code de l'Urbanisme. C'est un document simple d'urbanisme plutôt destiné aux petites communes rurales à faible développement.

Elle doit respecter les principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme :

- **Le principe d'équilibre,**
- **Le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale**
- **Le principe du respect de l'environnement.**

Les Cartes Communales ont pour objectifs de délimiter les secteurs constructibles des secteurs inconstructibles mis à part quelques exceptions.

Elles sont constituées de :

- Un rapport de présentation
- Les documents graphiques (les plans de zonage)

Les documents graphiques sont les seuls documents opposables aux tiers.
Il n'y a ni annexe ni règlement dans une Carte Communale.

2.1 Le rapport de présentation

Il explique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement.

Il doit être conçu de façon synthétique et doit permettre à chacun de comprendre les choix effectués.

Il comprend:

- Une analyse de l'état initial de l'environnement: topographie, forme urbaine, analyse paysagère, caractéristiques des espaces naturels et agricoles, ressources en eau, risques ...
- Les prévisions de développement économique et démographique.
- L'explication des choix retenus, notamment au regard des objectifs et principes définis aux articles L110 et L121.1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, pour les zones d'activités...
- Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement. Les mesures prises pour préserver l'environnement ou le mettre en valeur, et diminuer les risques de nuisance devront être exposées.

2.2 Les documents graphiques

Ils ont **un caractère réglementaire et délimitent le territoire en différentes zones : zone constructible ou non**. Ce sont les seuls documents opposables au tiers.

Ils constituent l'objet même de la Carte Communale.

PARTIE 1

LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

CHAPITRE 1

ANALYSE DU PORTER À LA CONNAISSANCE

1 SERVITUDES D' UTILITE PUBLIQUE

2 DIVERSES REMARQUES

1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le porter à connaissance est un document remis par les services de l'Etat aux communes qui réalisent un document d'urbanisme. Il fait état des lieux de différentes servitudes et réglementations en vigueur sur le territoire communal.

A4 ➔ Servitude relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux

Cette servitude du 25 mars 1907 s'applique à tout le département, elle a pour principaux effets :

- L'instauration de servitudes pour tous les travaux de curage, redressement...
- L'utilisation du sol est soumise à l'accord du Préfet.

A5 ➔ Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées en priorité, par accord amiable. En cas, de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées sur la Carte Communale, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.

I4 ➔ Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, et d'abattage d'arbre : à défaut d'un accord amiable, elles sont appliquées par un arrêt préfectoral).

Ces servitudes concernent le réseau électrique basse et moyenne tension de distribution de la ligne. Les propriétaires d'immeuble grevés de servitudes d'appui qui souhaitent effectuer des travaux, doivent en prévenir l'entreprise exploitante, au moins un mois avant d'entreprendre les travaux. D'ailleurs tout projet de construction à proximité de ligne et/ou d'ouvrages électriques est soumis à accord préalable à la société exploitante.

EL7 ➔ Servitudes d'alignement

Cette servitude concerne les routes départementales 211, 12, 90, 794.

A8 ➔ Servitudes résultant des travaux de boisement et de reboisement exécutés par l'administration.

Ces servitudes concernent le Sud de la commune qui bénéficie de contrats FFN. Ce boisement doit être classé ce qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

T7 ➔ Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

Ces servitudes concernent le balisage diurne et nocturne des obstacles dont la hauteur en un point quelconque au dessus du niveau du sol ou de l'eau selon, est supérieure à 80 m en dehors des agglomérations, 130 m dans les agglomérations, 50 m dans certaines zones (notamment les zones d'évolution liées aux aérodromes, les zones montagneuses, les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisées).

Elles sont relatives aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

2 AUTRES REMARQUES

2.1 Zones d'assainissement et de distribution de l'eau

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

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

Les communes ont l'obligation de délimiter :

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

Le zonage d'assainissement doit figurer dans le Rapport de Présentation de la Carte Communale. Les délimitations de ce zonage spécifique devront conduire à s'interroger sur :

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

L'identification des sites et de toutes zones humides qui doivent être protégées doit conduire à exclure ces zones des futures zones constructibles.

2.2 Protection de l'environnement

2.2.1 Le risque naturel d'inondation :

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

A ce titre, la commune de Saint-Rémy du Plain est intéressée par les crues du ruisseau du Val et du ruisseau du Tamout sur la limite communale Nord.

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

2.2.2 La Loi sur l'eau :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 26 juillet 1996. En application de la Loi du 21 avril 2004, la Carte Communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

De même, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine) a été approuvé par arrêté préfectoral le 1 avril 2003. La Carte Communale de Saint-Rémy Du Plain devra en tenir compte, notamment pour tout ce qui a trait à la gestion de l'eau et des zones humides. La Carte Communale devra obligatoirement prendre en compte les grandes zones humides listées dans le SAGE et devra également identifier et protéger les zones humides locales qui doivent être transmises à la Commission Locale de l'Eau avant le 1 avril 2008. Il en est de même pour l'inventaire des cours d'eau.

En application de la Loi du 21 avril 2004, la Carte Communale doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE et du SDAGE.

Le SAGE Couesnon, qui couvre très largement la commune s'appliquera également sur la commune. Au moment de l'élaboration de la Carte Communale, les études du SAGE Couesnon sont à peine engagées.

2.2.3 Eau Potable

Il est important de noter l'existence d'un captage d'eau potable aux lieux dits « La Touche ». Un périmètre de protection rapproché est défini, visant à garantir la qualité de l'eau.

2.3 Sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a repéré 7 sites qui constituent un patrimoine archéologique potentiel pour lesquels il demande un repérage sur les plans de zonage de la Carte Communale et de soumettre tout projet sur ces parcelles à l'avis de la circonscription.

Il demande aussi d'indiquer dans le Rapport de Présentation les textes de lois suivants:

- La législation sur les découvertes fortuites, validée le 27 septembre 1941, qui demande le signalement de toute découverte aux services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opération ».

Lieu-dit	Chronologie	Vestiges	Parcelles	Protection
La Vallérie	Moyen-Age	Occupation	C2 444	1
La Dodelinais	Gallo-Romain	Occupation	D2.301, D2.304	1
La Haie d'Irée	Gallo-Romain	Atelier de terre cuite architecturale	198 ; DI 196	1
La Haie d'Irée-La Croix Guérin	Gallo-Romain	Economie	1988 : AY.224	1
Le Landier	Epoque indéterminée	Enclos	A1.46 ; A1.677; A1.680	1
La Cheronais	Moyen-Age	Motte castrale	C1.193	2
La Cheronais	Moyen-Age	Motte castrale	C1.193	Pour information

CHAPITRE 2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES.

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

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

1- ENVIRONNEMENT NATUREL

1.1 Situation géographique et principales voies de desserte

La commune de Saint-Rémy du Plain est située au Nord du département entre Saint Aubin d'Aubigné et Antrain, à l'écart des grands axes de circulation (RD 175). Saint Rémy est distante de 35 km de Rennes, 15.5 km d'Antrain, 16 km de Saint Aubin d'Aubigné et 14 km de Combourg. La commune s'est développée le long de la RD 794 reliant Vitré à Dinan, via Combourg.

Malgré tout, la modernisation du réseau départemental (avec la déviation de Saint-Aubin d'Aubigné, future déviation de Betton...) réduit considérablement les temps de déplacements, facteur déterminant dans les choix des ménages qui désirent construire leur maison. La commune est ainsi à moins d'une demie heure de Rennes et de son bassin d'emploi.

La commune s'étend sur 1487 hectares.

Les limites communales de Saint Rémy du Plain sont en partie constituées par des cours d'eau : au nord, on trouve notamment le ruisseau du Val et la rivière du Tamout et au Sud-Est, on a les ruisseaux de Bréguigneul et de la Lande Huart.

Les autres limites communales sont constituées par des routes ou des chemins.

Saint-Rémy du Plain fait partie du canton d'Antrain, de la communauté de communes d'Antrain Communauté, adhère au Pays de Fougères et appartient au périmètre du SCoT.

Le réseau viaire de la commune est constitué en étoile et est relativement bien structuré pour une commune de cette dimension.

Trois routes départementales traversent ou arrivent à Saint-Rémy du Plain :

- la D 794 qui relie Vitré à Dinan
- la D 90 qui relie Andouillé-Neuville à Bazouges-la-Pérouse
- la D 211 qui relie Saint-Rémy du Plain à Romazy
- la D 12 qui rejoint la D 90 au sud de la commune, en provenance de Feins



Carte de localisation de Saint-Rémy du Plain



1.2 Le climat

Le climat dans le secteur de Saint-Rémy du Plain est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures douces tout au long de l'année et une faible amplitude thermique. Bien arrosée elle reçoit 800 à 900 mm de pluie par an. Ces précipitations sont réparties tout au long de l'année, ce qui permet au paysage de ne pas souffrir de la sécheresse, sauf années exceptionnelles, et de conserver son aspect verdoyant tout au long de l'année. Les vents dominants sont orientés au Sud/Ouest.

1.3 La topographie

La commune de Saint Rémy du Plain présente une topographie relativement marquée. Le relief orienté Nord-Sud offre de larges panoramas sur Bazouges-La-Pérouse, Marcillé-Raoul et les environs. Il donne beaucoup de cachet à ces paysages, allant de 26m au lieu-dit La Grève à 106 d'altitude dans le centre bourg, cependant, la majorité du territoire se situe à 60m.

Ce paysage vallonné est entaillé par de petites dépressions qui abritent des ruisseaux (ruisseaux du Val, du Laurier, de La Vallérie et de Bréquigneul). Ces reliefs plus accentués se trouvent essentiellement à l'est et au sud de la commune.

Le bourg est situé à l'ouest et au centre d'un territoire de forme rectangulaire. Il est construit sur un petit promontoire à environ 100m d'altitude. Cette position surélevée en fait un élément de repère dans le paysage, perceptible depuis les environs et à l'inverse, il permet ainsi de voir au loin tout autour du bourg en direction des communes de Marcillé–Raoul à l'Ouest, de Bazouges-La-Perouse au Nord, de Rimou au Nord-Est et de Sens de Bretagne au Sud.

Mais l'implantation du bourg sur un point culminant rend les limites urbaines particulièrement sensibles. Des extensions urbaines, le long de la RD 221 (hameaux du Moulin à vent, La Lande, La Croix du Trésor) ont été effectuées, en contre bas du centre bourg.

Vues prises à partir du bourg en direction de :



L'Ouest



L'Ouest

L'EAU ET LE RELIEF

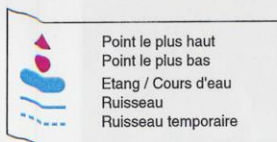


Commune
de Rimou

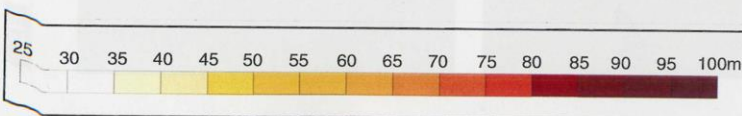
Commune
de Bazouges la
Perouse

1. Un relief marqué
2. Situation du bourg en promontoire
3. De nombreux ruisseaux
4. Des limites urbaines sensibles

Commune
de Marcillé-Raoul



Echelle 1/16 000e
0 200 m 600 m



Carte de la topographie de Saint Rémy du Plain

La partie Est est plus basse mais aussi plus la plus accidentée, la vue est par conséquent moins dégagée de ce côté de la commune. Cependant à partir de certains points légèrement plus hauts, on distingue bien le bourg, comme sur la photo ci-dessous.

La commune de Saint-Rémy n'a pas vu sur la vallée du Couesnon, malgré la proximité de celle-ci.



Vue sur le bourg à partir du Bois Etienne

La partie centrale de la commune est située à une altitude comprise entre 50 et 75m et descend en pente douce vers le ruisseau du Tamout qui longe la commune, sur le territoire Marcillé-Raoul.



*À partir du Chemin
de la Lande de Perneuf, vers le Nord Ouest*

Le Nord de la commune est marqué par une faible altitude entre 40 et 50m, allant jusqu'à descendre aux environs de 25m.

1.4 Géologie

La commune de Saint Rémy du Plain est localisée sur deux substrats géologiques différents :

- depuis le Nord de la commune jusqu'à l'agglomération, les terrains reposent sur des formations protérozoïques constituées par des schistes tachetés à biotite verte et cordiérite
- toute la partie Sud de la commune repose sur des roches plutoniques : granodiorites à biotites et cordiérite

Les sols sont plus fertiles et plus profonds dans la partie Nord de la commune où les schistes sont revêtus de limons quaternaires qu'au Sud où le granit affleure.

Aucune nappe à fort débit n'est actuellement exploitée sur la commune de Saint-Rémy du Plain. Le nombre important de puits privés témoigne de l'existence de petites sources à faible profondeur (7-10m).

A la demande du Syndicat des Eaux du bassin du Couesnon, un forage d'exploitation a été réalisé dans le secteur de la Touche en 1995-1996. Effectué dans un contexte granitique, sa profondeur est de 100 m.

1.5 Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est important. La carte IGN permet de recenser 6 ruisseaux qui parcourent le territoire de la commune de Saint-Rémy du Plain. Tous sont des affluents du Couesnon. Le bassin versant du Couesnon possède une superficie de 1080 km². Le Couesnon prend sa source dans le département de la Mayenne à une altitude de 260 m.

Ce fleuve coule dans une large vallée dans le haut bassin schisteux. La vallée est plate et inondable en amont du franchissement d'une bordure granitique mais elle devient ensuite encaissée, boisée et très pittoresque entre Mézières sur Couesnon et Romazy.

On trouve à Saint-Rémy du Plain :

- Le ruisseau du Bréguigneul qui fait la limite communale Sud entre Sens de Bretagne et Saint-Rémy.
- Il a également un petit affluent qui passe par le hameau de La Lande Poche.
- Le ruisseau de la Vallerie à l'Est qui longe le hameau de La Vallérie, son écoulement se fait selon la direction Sud-Nord.
- Le ruisseau du Laurier au Nord-Est de direction Sud-Ouest Nord-Est qui traverse le hameau de La Barronnais et un de ses affluents qui n'est pas nommé sur la carte.
- Un ruisseau temporaire au Nord qui traverse La Renardière et La Grève.
- Le ruisseau du Val, en limite communale Nord-Ouest.

L'ensemble de ces rivières et ruisseaux représente une longueur de 10,5 km sur la commune.

Ils marquent fortement une partie du paysage en renforçant les limites territoriales et en apportant des ambiances paysagères spécifiques au milieux humides.

Ils sont accompagnés de petits boisements (Aulnes, saules, frênes, chênes, peupliers...) qui soulignent leur tracé et facilite leur perception. Cette structure forme un élément important du paysage qui doit être protégée et valorisée.

Quelques petits étangs ponctuent le territoire. Le plus souvent, des haies de Thuyas ou de Lauriers ont été plantées en limites de propriétés.

L'étang communal du centre bourg forme un atout non négligeable dans la valorisation du cadre de vie.

2- LES PAYSAGES

2.1 Le paysage de la commune

Saint-Rémy du Plain est une commune rurale à vocation agricole. La qualité de ses paysages constitue un atout pour elle et offre un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Globalement, la campagne offre un paysage de champs ouverts avec des reliques de bocage (haies discontinues). La trame bocagère reste fortement présente sur la commune. L'élevage laisse une place importante aux cultures fourragères et aux prairies. Et enfin, le nombre de village est peu important, l'habitat est dispersé.

La partie Nord présente de vastes champs ouverts et donnent l'image d'une agriculture prospère. Alors que dans les secteurs Sud et Est, sont formés de vallées plus humides, le sol y est moins fertile et les parcelles sont plus petites.

On trouve des prairies naturelles dans le fond des vallées affluentes du Couesnon, à proximité des ruisseaux et des fossés humides. Le bas de la vallée du Laurier en est particulièrement pourvu. Ces prairies induisent une structure bocagère plus dense, des haies souvent de bonne qualité. Ces paysages fermés contrastent avec des versants plus ouverts.

Les zones incultes, les prairies humides, peupleraies, bois et landes sont mineures et les friches agricoles inexistantes.

2.1.1 Le secteur Sud

La partie Sud de la commune, en direction et jusqu'au bourg présente un paysage en pente douce vers le bourg. Ce secteur est coupé par la D 794 qui par de sens en direction de St Rémy puis de Combourg.

Les ruisseaux du Bréguigneul et de la Vallerie, se sont intégrés au paysage en creusant des vallons.

2.1.2 Le secteur Est

Dans la partie Est, la Vallerie a creusé un vallon relativement marqué. Les hameaux de la Gabillonnais et La Cheronnais sont nichés au fond de ce vallon et n'ont qu'une vue limitée sur le bourg.

Vue à partir de la RD 794, en direction du bourg de St Rémy.



On y trouve un paysage plus ouvert qu'au nord du territoire communal mais conserve ses haies.

Les hameaux sont relativement proches les uns des autres. Le hameau de La Haie d'Irée est particulièrement remarquable avec son château et sa verrerie royale.

On y trouve plusieurs mares dont l'étang de la Haie d'Irée, qui est la plus grande pièce d'eau de la commune.

Secteur de La Touche



2.1.3 Le secteur Nord

Le secteur Nord de la commune, présente un paysage qui descend en pente douce vers le ruisseau du Tamout qui se trouve sur la commune de Bazouges-La-Pérouse.

La trame bocagère y est particulièrement présente et dense.

Les ruisseaux de Laurier du Val ainsi que le ruisseau temporaire de La Grève s'écoulent dans cette partie du territoire.

Les hameaux sont moins rapprochés que dans le secteur Sud.

2.2 Les boisements

Les espaces boisés sont peu nombreux et très morcelés. Les surfaces boisées sont peu importantes et sont disséminées sur le territoire sous forme de petits bois ou de bosquets, et ne constituent pas un ensemble cohérent en terme de réseau.

Ils se situent essentiellement au Nord-Est et au Sud de Saint-Rémy du Plain. Les plus importants sont situés aux abords du domaine de la Haie d'Irée et au niveau de la Lande du Perneuf.

Ce sont des boqueteaux de feuillus plantés de chênes et châtaigniers voir de conifères avec des pins. Ils définissent des ambiances de sous-bois qui contraste avec le paysage bocager ouvert que l'on rencontre sur le reste du territoire communal. Ces boisements se trouvent sur le domaine privé.

Les rares connections entre ces taillis et futaie-taillis proviennent d'un maillage des haies bocagères, dont la trame présente encore un niveau de densité assez élevé.

Au Nord-Est, les espaces boisés se situent essentiellement à proximité de la vallée du Laurier. Au sud, où le granit affleure, quelques pins apparaissent.

Autrefois, des vergers constituaient des éléments importants du paysage. Aujourd'hui, ils sont réduits à quelques parcelles disséminées.

Les masses boisées sont peu importantes sur le territoire communal. Cela confère à la commune un taux de boisement relativement modeste.

2.3 Les haies bocagères

Les haies bocagères participent à l'identité des paysages régionaux. Ce sont des structures construites et gérées par l'Homme. Elles répondaient à certaines réalités agricoles et remplissaient leur rôle en matière de : limite de propriété, brise vent, bois de chauffage...

L'évolution et la modernisation des pratiques culturelles tendent à faire disparaître les plus petites de ces structures, les plus étroites. Il est important de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire, la qualité paysagère et l'identité de la région.

Il est possible d'observer trois cas différents sur la commune :

- une grande partie du territoire est occupé par un paysage bocager ouvert et peu dense, avec certains secteurs, parfois très faible en haies (comme les secteurs de la Renardière au Nord et celui de la Gabillonnois au Sud).
- Dans les fonds de vallons, notamment pour le ruisseau du Laurier et de la Vallérie, la trame bocagère est encore assez dense même si elle se dégrade en vieillissant. Il est important de préserver cette trame de haie car elle valorise le paysage communal et tient également un grand rôle écologique en constituant des réserves pour la faune et la flore ainsi qu'un rôle hydraulique en maintenant la stabilité des berges.

- Suite à l'aménagement foncier effectué en 2001, un important programme de plantation a été entrepris et permettra de compléter une partie de la trame originelle.

Les haies sont en général constituées de Chênes et parfois de Châtaigniers.

2.4 Les entrées de bourg

Du fait du positionnement du bourg sur un promontoire, les limites sont particulièrement exposées au regard des personnes qui arrivent sur le bourg.

Le tissu urbain s'étire le long des voies principales, du Nord au Sud en particulier le long de la RD 211. Les perceptions lointaines du centre bourg sont nombreuses. Le clocher de l'église, élément de repère symbolique du bourg est également très visible.

2.4.1 L'entrée Nord

Cette entrée est particulièrement visible mais son urbanisation en long ne permet pas de marquer l'entrée du bourg.

En effet, l'implantation en long dans le secteur du Moulin à Vent et la Lande en particulier), l'étirement du tissu urbain le long des voies et le morcellement des limites construites ainsi que l'architecture récente moins bien intégrée que les secteurs anciens (formes architecturales, coloris, matériaux, végétation ...) ne contribuent pas à la formation d'un tissu urbain marqué.

Cette arrivée sur le bourg se fait par une longue ligne droite en pente en provenance de Bazouges-la-Pérouse (RD 90). Il y a cependant le repère symbolique du clocher de l'église en point de mire annonçant le bourg. Bien que l'on aperçoive de loin le lotissement du Moulin à Vent, cette ligne droite incite fortement à la vitesse ce qui crée des risques pour la sécurité routière.

Le tissu urbain créé par le lotissement du Moulin à Vent tourne le dos à la Rue des Lilas et il n'est implanté que sur la gauche de cette rue. Le côté droit étant à ce jour vierge de toute construction.

La rue se constitue lorsque le bâti se trouve de chaque côté de la voie. L'automobiliste ou le piéton ne se trouve dans une rue qu'une fois arrivé à hauteur des anciennes maisons du bourg. Là, les maisons sont implantées à l'alignement de l'espace public.



L'entrée Nord du Bourg.

2.4.2 L'entrée Ouest

L'entrée dans la commune se fait à partir des étangs de lagunage.

L'arrivée dans le bourg, par le Rue des Acacias, se fait de manière relativement douce avec une implantation des habitations légèrement plus proche de la route que pour la Rue des Lilas. Ces dernières sont plus visibles grâce à une végétation plus basse.

Cependant, l'organisation et l'implantation du bâti sont assez hétérogènes ce qui donne une image déstructurée.

La présence de l'espace de dépôt de divers matériaux contribue à ce sentiment de manque de structure du tissu urbain de ce secteur.

L'arrivée dans le bourg se fait comme pour l'entrée Nord par une ligne droite en pente. Le clocher a là encore un rôle de point de repère visuel.

Cette longue ligne droite qui abouti sur un virage relativement serré sur la droite situé juste devant les écoles, présente un risque majeur pour la sécurité routière risque accru par la vitesse importante des véhicules entrant dans le bourg et cela, malgré la création d'une chicane devant les écoles pour la sécurité des passants et des écoliers.



L'entrée Ouest

2.4.3 L'entrée Est

Les limites Est du bourg sont bien intégrées aux paysages. Un équilibre s'est instauré entre le bâti et l'environnement végétal. Les transitions entre le bourg et le paysage agricole se font de manière douce par l'intermédiaire des arrières de jardins et la présence de quelques haies bocagères.

2.4.4 L'entrée Sud

C'est l'entrée principale de la commune de Saint-Rémy du Plain.

L'entrée est marquée par la présence d'une peupleraie à l'entrée du bourg. Celle-ci atténue l'impact de l'imposant hangar de l'entreprise de construction métallique.

L'aménagement routier (les haricots) qui a été réalisé permet notamment de réduire la vitesse ce qui n'est pas le cas pour les trois autres entrées. Il est cependant très aisé de constater qu'une fois cet obstacle franchi, la vitesse des véhicules augmente de nouveau.

Cependant, l'aspect plus dense du bâti, la visibilité importante du clocher de l'église, la mise en place des haricots ainsi que les luminaires public, rouges, particulièrement visibles donnent davantage l'impression d'entrer dans un bourg.



L'entrée Sud du bourg, par la rue des Hortensias

CHAPITRE 3

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

1.1 La commune dans son environnement

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

La commune de Saint Rémy du Plain appartient à l'arrondissement dont Fougères est la sous-préfecture. L'arrondissement regroupe 75 380 habitants en 1999, soit une densité de 75 habitants au km². La population de la commune représente moins d'un pourcent de la population de l'arrondissement. Cette dernière est pratiquement stable entre 1990 et 1999, l'arrondissement a perdu 2 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 798 718 habitants en 1990 à 857 533 habitants en 1999, soit un gain de 68 815 habitants.

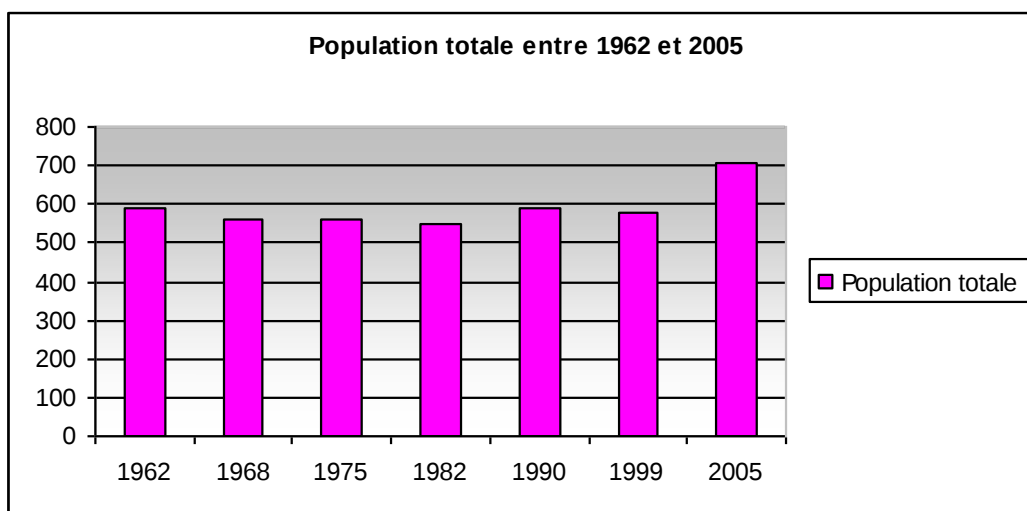
1.2 Evolution de la population

1.2.1 Généralités

Les données de l'INSEE depuis 1962 permettent d'étudier l'évolution de la population de Saint-Rémy du Plain. La commune a eu un recensement complémentaire en 2005.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Population totale	590	561	561	548	590	580	705

* estimation communale



La population de Saint-Rémy a connu une croissance démographique relativement stable entre 1962 et 1999, oscillant entre 500 et 600 habitants.

Il est possible de constater qu'entre 1962 et 1982, la population a diminué de 7,1 %, entre 1982 et 1990, lorsque la population retrouve son niveau de 1962, la population a cru de 7,6 %.

Entre 1990 et 1999, la population a de nouveau légèrement chuté perdant 1,7%.

L'évènement le plus marquant de la démographie de Saint-Rémy du Plain est la très forte hausse que connaît la commune depuis 1999, plus de 21,5 % d'augmentation !

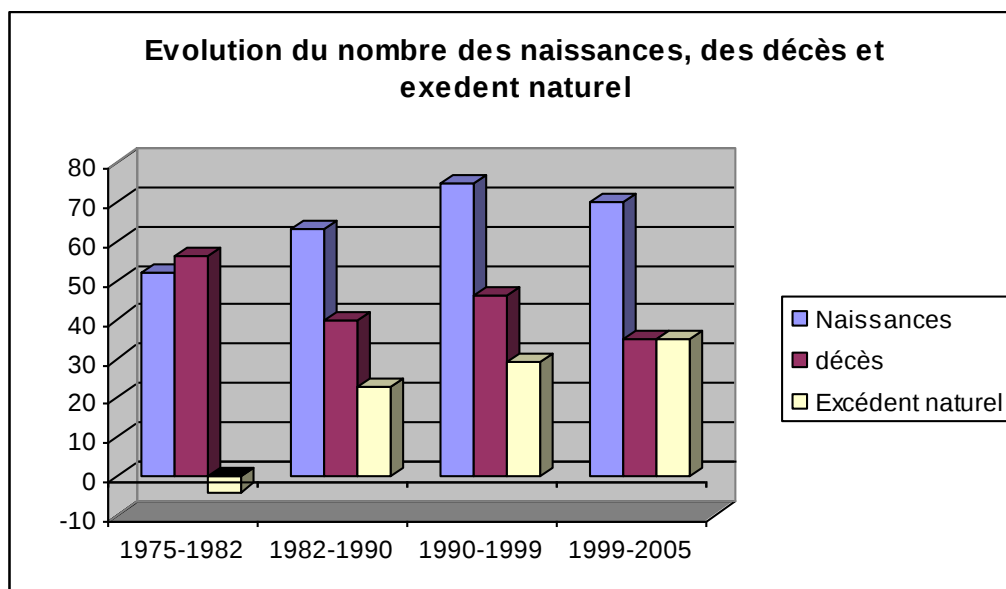
Cette forte augmentation s'explique notamment par la création de plusieurs lotissements sur cette période.

1.2.2 Les mouvements naturels :

a) L'excédent naturel

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

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Naissances	52	63	75	70
décès	56	40	46	35
Excédent naturel	-4	23	29	35



L'excédent naturel de Saint-Rémy du Plain est en constante progression depuis 1975.

Entre 1975 et 1982, cet excédent était négatif avec un résultat de - 4, il y avait alors dans la commune plus de décès que de naissances, la population était vieillissante.

A partir de 1982, et jusqu'à nos jours, l'excédent est devenu positif avec 23 en 1982 et 35 en 2005.

Ce revirement de situation correspond à une augmentation significative du nombre de naissance avec plus 21,15% entre 1982 et 1990, plus 19,05% entre 1990 et 1999. On peut cependant remarquer qu'entre 1999 et 2005, le nombre de naissances a baissé de 6,67 % mais reste bien supérieur aux chiffres des années 70.

En parallèle, il faut constater que le nombre de décès a, lui, globalement diminué entre 1975 et 2005, passant de 56 cas à 35 seulement soit une baisse globale de 37,5%.

En regardant dans le détail, le nombre de décès est fluctuant. En effet, entre 1982 et 1990, il a baissé de 28,57% mais entre 1990 et 1999 il a de nouveau augmenté de 15%. Enfin, depuis 1999, nous pouvons constater une nouvelle baisse de 23,9 % du nombre de décès.

Globalement, la population de Saint-Rémy du Plain rajeunit puisque le nombre de naissance est supérieur au nombre de décès. Cela s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, essentiellement de jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants ou avec de jeunes enfants.

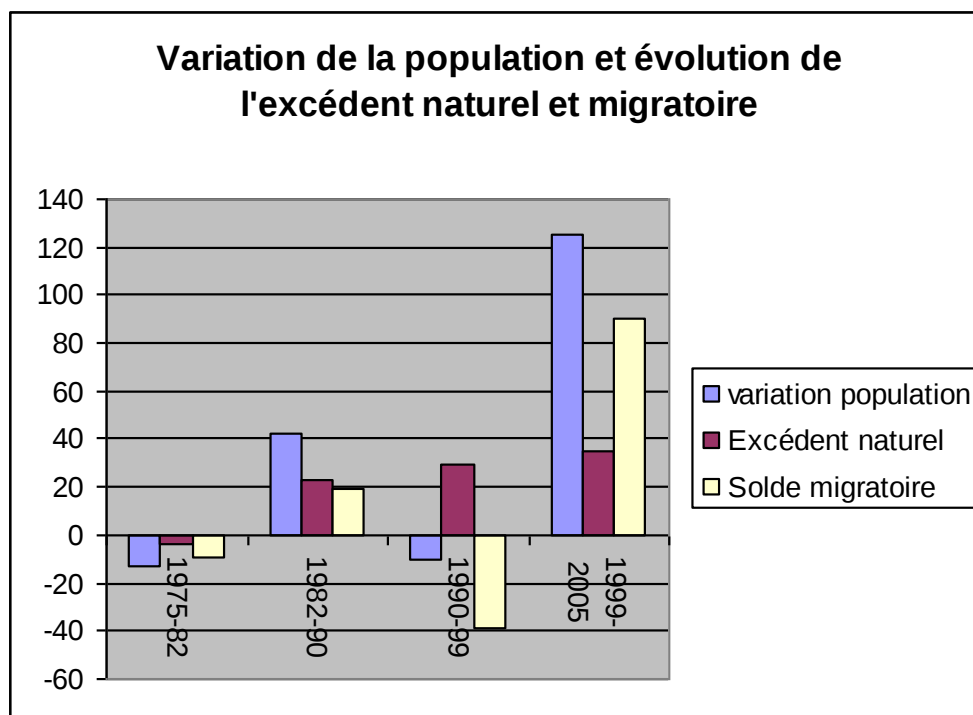
Pour conserver cet excédent naturel positif, la commune doit donc attirer en priorité de jeunes ménages et doit donc ouvrir des terrains à la construction.

b) Le solde migratoire

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

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

	1962-1968	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2005
variation population	-29	0	-13	42	-10	125
Excédent naturel			-4	23	29	35
Solde migratoire			-9	19	-39	90



Le solde migratoire de Saint-Rémy du Plain est très fluctuant depuis 1975. En effet, entre 1975 et 82, la commune a perdu 9 habitant. Ce qui est une baisse relativement modeste.

Par contre entre 1982 et 1990, elle a gagné 19 habitants venus de l'extérieur. Ce chiffre ajouté à un excédent naturel positif a permis à Saint-Rémy de voir sa population augmenter durant cette période.

Entre 1990 et 1999, on a un excédent migratoire négatif et assez important puisqu'il atteint -39 ! L'excédent naturel, pourtant positif n'a pas permis à Saint-Rémy d'éviter une perte de population de 10 habitants.

Depuis 1999 et jusqu'en 2005, la situation démographique de Saint-Rémy s'est bien améliorée. L'excédent naturel est largement positif avec un taux de 35, l'excédent migratoire est lui aussi largement positif avec 90 habitants supplémentaires. Par conséquent, la population a largement augmenté avec plus 125 habitants au total sur 6 ans.

Concrètement, cet excédent migratoire s'explique par la création de lotissements au début des années 2000 avec : Le Moulin à Vent en 2001, Les Bruyères entre 2001 et 2004, Le Clos Joli en 2001.

Il est clair que depuis quelques années, Saint-Rémy du Plain connaît une attractivité plus forte que dans les années 90. L'explication se trouve en partie dans le fait que l'agglomération rennaise se développe fortement, que la pression foncière devenue très forte repousse notamment les jeunes ménages dans la seconde couronne de l'agglomération.

2 DONNEES ECONOMIQUES

2.1 Statistiques

Parmi les 580 habitants que comptait la commune en 1999, 265 personnes étaient actives : 145 homes et 120 femmes. Le taux d'activité était alors de 45,68% de la population. En comparaison, celui de la Communauté de Communes d'Antrain était de 40,7 %, ce qui fait que Saint-Rémy a un taux d'activités supérieur à celui de la communauté de communes.

De même si la répartition femmes/hommes dans cette population est la suivante, 45,28% d'une part et 54,72 % d'autre part, la répartition est plus favorable aux femmes de Saint-Rémy que pour les femmes de la Communauté de Communes d'Antrain (43,9% et 56,1%)

Le taux d'activité féminin est donc plus important à Saint-Rémy.

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

2.2 Activités économiques

La commune de Saint-Rémy du Plain compte quelques commerces et artisans. On trouve en commerces :

- une boucherie charcuterie
- un magasin de vente de meubles
- un bar-tabac-restaurant-épicerie

En ce qui concerne l'artisanat, on dénombre :

- un ébéniste
- un électricien industriel
- un électricien
- une entreprise de ravalement
- un garage spécialisé en mécanique agricole
- un garage automobile

3 HABITAT

3.1 L'occupation du sol par l'habitat

3.1.1 Généralités

Le bourg s'est construit sur un promontoire, ce qui permet d'avoir une visibilité dégagée sur l'ensemble de son territoire.

Il se trouve au carrefour de deux axes secondaires du département : la route Vitré, Combourg, Dinan (RD 794) et la route reliant Bazouges-la-Pérouse à Saint-Aubin d'Aubigné (RD90).

Depuis quelques années, on constate une urbanisation vers le Nord-Ouest avec la création de lotissement derrière l'école : Les Bruyères et le Clos Joli.

La commune est aussi constituée d'une vingtaine de hameaux plus ou moins importants. Ils sont répartis au Sud, à l'Est et au Nord du territoire communal.

Les 5 villages les plus importants sont : Guette, La Dodelinière, Le Bois Gautier, La Baronuais, La Bouesnotière.

L'habitat dispersé est également assez présent sur le territoire. Le patrimoine rural est ancien et d'assez bonne qualité architecturale.

Les hameaux sont caractéristiques de la région Nord du département d'Ille et Vilaine et plus particulièrement du secteur d'Antrain. Ils sont le reflet des modes d'occupation du territoire par l'homme, autrefois en relation directe avec la nature, le paysage. Les habitations s'organisent en se regroupant pour former des villages.

3.1.2 Les lotissements

Depuis plus de 20 ans, l'urbanisation de la commune s'est faite sous forme de lotissements avec :

- Lotissement Les Jonquilles, en 1986, 16 logements HLM de type 2 et 3
- Lotissement Les Jonquilles, en 1993, 4 lots pavillonnaires
- Lotissement du Moulin à Vent, en 2001, 16 lots pavillonnaires
- Lotissement Les Bruyères, en 2001-2004, 14 lots pavillonnaires et 6 logements HLM
- Lotissement du Clos Joli, en 2001-2004, 10 lots pavillonnaires
- Lotissement Les Glycines, en 2005 et toujours en cours avec 26 lots pavillonnaires et 6 logements HLM

Le lotissement du Clos Joli



3.1.3 Les types de construction

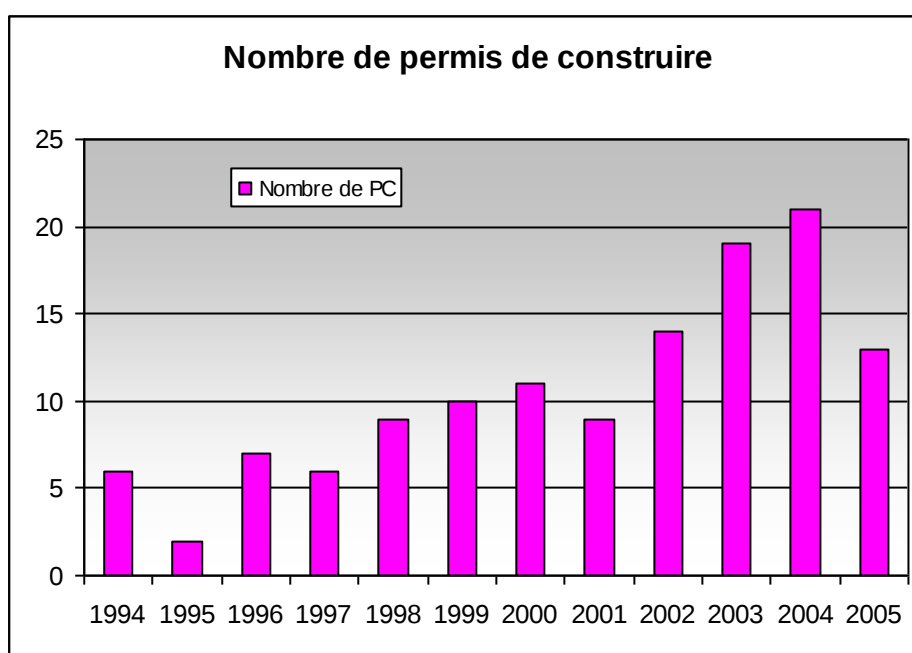
Le nombre de logements total comptabilisé en 2006 est de 319. Ces logements se répartissent de la manière suivante :

- 274 résidences principales
- 25 résidences secondaires
- 19 logements vacants
- 1 logement libre occasionnellement

La répartition entre propriétaires et locataires se faisait ainsi en 1999 : 67,4 % de propriétaires 26,6 % de locataires.

Depuis 1994, ce sont 127 permis de construire qui ont été accordés.

Année	Nombre de PC
1994	6
1995	2
1996	7
1997	6
1998	9
1999	10
2000	11
2001	9
2002	14
2003	19
2004	21
2005	13



Compte tenu de l'évolution démographique assez instable de la commune de Saint Rémy, une analyse plus précise nous permet de voir la progression du nombre de Permis de Construire qui est assez inégale sur cette période.

En effet, entre 1994 et 1999, on a une moyenne de 6 / 7 permis de construire par an, alors qu'entre 2000 et 2005, la moyenne est de 14 / 15 permis par an.

Manifestement, Saint-Rémy du Plain connaît depuis le début des années 2000 une pression foncière beaucoup plus forte. Elle a plus que doublée en 10 ans !

3.1.4 Evolution des logements sur la commune

En 1999, sur 274 logements au total, 111 avaient été construits après la seconde Guerre Mondiale, soit une proportion de seulement 40,5 %.

Actuellement, avec les nouveaux lotissements créés ont certainement rééquilibré cette proportion mais la mairie ne dispose pas de données précises à ce sujet.

3.2 Le logement social

La commune dispose en 2005 de 19 logements sociaux dans le lotissement des Jonquilles, de 6 dans celui des Bruyères ainsi que 2 appartements gérés par le CCAS.

Soit un total de 27 logements sociaux sur 319, soit 8,46 %.

4 L'AGRICULTURE

Source le Recensement agricole de 2000.

La commune de Saint-Rémy du Plain s'étend sur 1487 hectares.

La surface agricole utilisée communale est de 1225 hectares, soit plus de 82 %. Un tel taux permet de dire que Saint-Rémy du Plain est une commune rurale à vocation agricole.

4.1 Caractéristiques de l'agriculture Rémoise

	1979	1988	2000
nombre d'exploitations	76	55	38
dont exploitations de 35 Ha et plus	8	12	14
Surface Agricole Moyenne	19	23	32

Depuis 1979, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de moitié. Par contre, les exploitations sont de plus en plus grandes en superficie. En effet, la SAU augmente régulièrement et le nombre d'exploitations de plus de 35 hectares également.

Sur la commune on trouvait notamment en 2000, 1925 bovins, 16 726 volailles et 2245 porcs à l'engraissement. Concernant les superficies agricoles, il y avait environ 750 hectares de surface fourragère sur une superficie agricole totale de 1200 hectares environ.

C'est donc une commune qui comme le reste du canton est dirigée vers la polyculture et l'élevage.

4.2 Les exploitants agricoles

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	14	15	12
de 40 à 55 ans	37	21	31
55 ans et plus	25	21	7
Total	76	57	50

Les exploitants agricoles sur Saint-Rémy du Plain sont relativement jeunes lors du recensement agricole de 2000. On constate notamment un rajeunissement de la population agricole depuis 1979.

5 LES DIVERS EQUIPEMENTS COMMUNAUX

5.1 Assainissement :

5.1.1 Généralités :

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

L'étude de zonage engagée en application de la Loi sur l'eau et réalisée en 1998 par Calligée permet notamment de prendre en compte les aptitudes des sols à recevoir de l'assainissement autonome.

La commune possède déjà un réseau d'assainissement collectif dans le bourg. Les autres secteurs sont desservis par un assainissement autonome. En effet, la zone rurale ne présente pas une densité de logements suffisante pour permettre la mise en place d'un assainissement collectif à des prix raisonnables.

5.1.2 Evacuation des eaux pluviales :

En agglomération, il n'y a pas à proprement parlé de réseaux d'eaux pluviales : toutes les eaux sont dirigées vers le site de traitement par un réseau unique de type unitaire.

Dans les villages, les eaux de pluie sont évacuées soit par des fossés à ciel ouvert, soit par des fossés busés qui sont généralement en bon état.

5.1.3 Assainissement collectif

La commune de Saint-Rémy du Plain est dotée d'un réseau d'assainissement de type unitaire qui dessert la quasi-totalité de l'agglomération.

La commune est dotée d'une station d'épuration localisée à l'ouest de l'agglomération de bordure de la RD 794. C'est un lagunage naturel constitué de trois bassins. Elle est dimensionnée pour 350 équivalents-habitants avec une capacité organique de 21 kg de DBO5/j et une capacité hydraulique de 52,5 m³/j.

Au moment de l'étude, 276 personnes étaient raccordées à la station d'épuration.

Afin d'éviter les surcharges hydrauliques à l'arrivée de la station d'épuration, un déversoir d'orage a été installé en amont du premier bassin.

5.1.4 Assainissement autonome

La solution autonome permet aux communes une gestion et un engagement moindre des finances publiques. Cette solution nécessite une prise de responsabilité des usagers mais engage la commune au contrôle du bon fonctionnement de leurs équipements (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Extrait de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 Article L372-3

« Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique... les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.. »

Toute la zone rurale de Saint Rémy du Plain est desservie par l'assainissement autonome. La contrainte principale sur la commune est la contrainte parcellaire.

Un assainissement autonome est conforme s'il répond aux caractéristiques suivantes :

- un système composé de trois phases : prétraitement, traitement, évacuation
- le respect des distances environnementales :
 - o une situation à plus de 35 m d'un puits
 - o plus de 5 m d'une habitation
 - o plus de 3 m des limites de propriétés et des arbres
- la filière se situe en dehors de toute charge roulante de stationnement

Après enquête, en 1998, aucune des filières en place ne respecte toutes ces conditions. Les limites environnementales ne sont que rarement respectées et beaucoup de filières sont localisées devant l'entrée du garage ou l'accès de la propriété.

Si l'on ne considère que les caractéristiques techniques, les filières conformes représentaient à peine 1/3 des installations en place.

Ce faible taux de conformité explique les nombreuses pollutions domestiques observées dans les fossés lors de la réalisation des enquêtes. Ces pollutions sont essentiellement dues aux rejets des eaux ménagères sans traitement, voire sans prétraitement.

5.2 Les autres équipements communaux

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

- Une Mairie
- Une agence postale
- Une salle polyvalente
- Une salle de réunion sous la Mairie
- Une école avec 4 classes
- Un terrain de football avec ses vestiaires
- Un mini terrain de football
- Un terrain de tennis
- Une bibliothèque municipale



La Mairie et agence postale



La salle polyvalente



L'école

6 TRANSPORTS

Il n'y a une ligne de transports en commun qui passe sur la commune de Saint-Rémy du Plain. Il s'agit de la ligne Pontorson / Rennes. Il y a trois départs par jour en direction de Rennes.

Le transport scolaire est assuré par un ramassage spécial en direction des collèges de Tremblay et d'Antrain, du collège-lycée de Combours, de Fougères.

Il existe en plus un circuit lié au regroupement scolaire de Marcillé-Raoul et de Saint-Rémy du Plain.

Il n'y a pas de pistes cyclables.

Il existe des chemins de randonnées (piétons et équestres) sur le territoire communal.

La commune ne rencontre pas de problème particulier de stationnement.

Le bourg de Saint Rémy est traversé la RD 794 et la RD 90 sur lesquelles circulent de nombreux véhicules tous les jours.

La fréquentation de la RD 794 est relativement importante : *(Données DDE 2005)*

- Entre Sens de Bretagne et Saint-Rémy du Plain, ce sont 2809 véhicules jours qui circulent.
- Entre Saint Rémy du Plain et Marcillé Raoul, ce sont encore 2094 véhicules jour.

La RD 90 est moins importante dans le paysage routier, mais ce sont tout de même 1283 véhicules qui circulent entre Saint-Rémy du Plain et Bazouges-la-Pérouse.

Compte tenu de la fréquentation de ces deux axes, qui passent et se croisent au cœur du bourg, la sécurité routière est un élément important. La commune a élaboré un projet de rénovation du centre bourg qui prend largement en compte la sécurité routière dans le centre bourg.

La description des entrées de bourg a mis en exergue les axes les plus dangereux. L'entrée principale, en provenance de Sens de Bretagne est sécurisée par des aménagements qui ralentissent la vitesse des véhicules.

CHAPITRE 4

CONCLUSION

La commune de Saint-Rémy du Plain met en place son document d'urbanisme.

La Carte communale devra, à partir de ces éléments de diagnostic aboutir à un zonage particulier à la commune qui déterminera les zones inconstructibles d'une part et les zones constructibles d'autre part destinées à l'habitat et à l'activité.

La commune connaît actuellement un phénomène nouveau. Avec le recul de la zone d'attractivité de Rennes, Saint-Rémy appartient désormais à la deuxième couronne rennaise et en subit les conséquences en matière de pression foncière. Le nombre de permis de construire qui a fortement augmenté depuis 1999 en est le premier indicateur.

Les nouvelles zones constructibles devront répondre à plusieurs critères, notamment en matière d'assainissement tout en respectant l'environnement, les paysages ainsi que l'activité agricole.

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

DEUXIEME PARTIE :

**LES OBJECTIFS DE LA
COMMUNE DE SAINT-
REMY DU PLAIN**

Dans sa délibération en date du 13 juillet 2004, le Conseil Municipal de Saint-Rémy du Plain, a indiqué qu'il souhaitait élaborer une Carte Communale car il devenait nécessaire avant que l'avenir ne soit compromis de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune tout en assurant la mixité sociale, en évitant l'étalement urbain afin de protéger l'activité agricole et en protégeant les zones d'intérêt paysager

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

☞ Préserver la ruralité de la commune et permettre son développement, il s'agit de trouver un compromis entre urbanisation nouvelle et activité agricole.

☞ Avoir la maîtrise foncière du bourg et contrôler les extensions urbaines en autorisant la construction entre 12 et 16 logements neufs par an en moyenne et ainsi atteindre 1000 à 1100 habitants environ d'ici une dizaine d'années.

☞ Pour l'habitat, rechercher des terrains susceptibles de convenir à tous les acquéreurs potentiels et ainsi poursuivre la mixité sociale sur la commune.

☞ Prendre en compte les besoins d'assainissement et ainsi offrir un service satisfaisant.

☞ Prendre en compte les activités existantes et permettre leurs extensions voire la venue de nouvelles activités en assurant la mixité urbaine.

☞ Ainsi la commune souhaite agrandir sa zone d'activité à l'entrée du bourg afin de pouvoir répondre aux demandes d'installations des artisans locaux.

☞ Par le biais de l'accroissement et du renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants et prévoir leurs extensions afin d'assurer un niveau d'équipements suffisant par rapport à l'échelle de la commune.

☞ Ainsi la commune souhaite la construction d'une salle des fêtes et l'agrandissement de son cimetière

☞ Ainsi elle souhaite développer les projets de sentiers piétons

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

☞ Protéger l'activité agricole et le potentiel de développement des exploitations en n'autorisant aucune construction dans les hameaux qui ont une exploitation agricole en leur sein.

☞ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural remarquable de Saint-Rémy du Plain en autorisant les changements de destination dans tous les hameaux, afin que ce dernier ne tombe pas en ruine, en respectant le recul de 100 m par rapport aux exploitations agricoles.

- ☞ Préserver l'environnement et les paysages ruraux de la commune afin de les transmettre aux générations futures.
- ☞ Protéger les zones inondables, les zones humides notamment dans les secteurs proches de l'urbanisation.

TROISIEME PARTIE :

**JUSTIFICATIONS DES
DECISIONS PRISES PAR
SAINT-REMY DU PLAIN**

Chapitre 1

Traduction des objectifs dans
le zonage de la Carte Communale
et justification des choix

L'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. »

Dans chaque zone, le Règlement National d'Urbanisme sera appliqué, conformément aux article L 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 La zone Constructible, C

La zone C correspond au bourg de Saint-Rémy du Plain et comprend l'ensemble de la zone déjà urbanisée ainsi qu'aux nouvelles zones constructibles. Il s'agit donc du bourg, des zones d'extension et de certains hameaux.

Traduction dans les documents graphiques :

1.1 La zone constructible du bourg

C'est une zone équipée qui correspond aux limites du bourg de Saint-Rémy du Plain, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies et des places.

La zone C la rend constructible mais il est à noter que très peu de nouvelles constructions pourront voir le jour dans cette zone qui est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

1.2 Les zones d'extensions destinées à l'habitat ou aux équipements communaux.

La zone C est aussi constituée des zones naturelles amenées à être urbanisées.

Ces zones d'extension sont situées dans la continuité des zones bâties. Leur localisation permet d'avoir un développement cohérent notamment dans le respect des exploitations agricoles existantes.

Les choix ont été effectués en prenant principalement en compte le critère d'assainissement, cet élément étant particulièrement difficile à appréhender à Saint-Rémy du Plain en raison de la forme du bourg et de la topographie qu'il présente.

Afin de respecter les préconisations du SAGE, un repérage des zones d'extension prévues a été effectué, elles ne comportent pas de secteurs humides.

Les surfaces dégagées permettent d'obtenir un renouvellement de la population suffisant afin d'atteindre une population communale d'environ 1000 à 1100 habitants d'ici une dizaine d'années environ. Elles permettent aussi de prévoir le développement

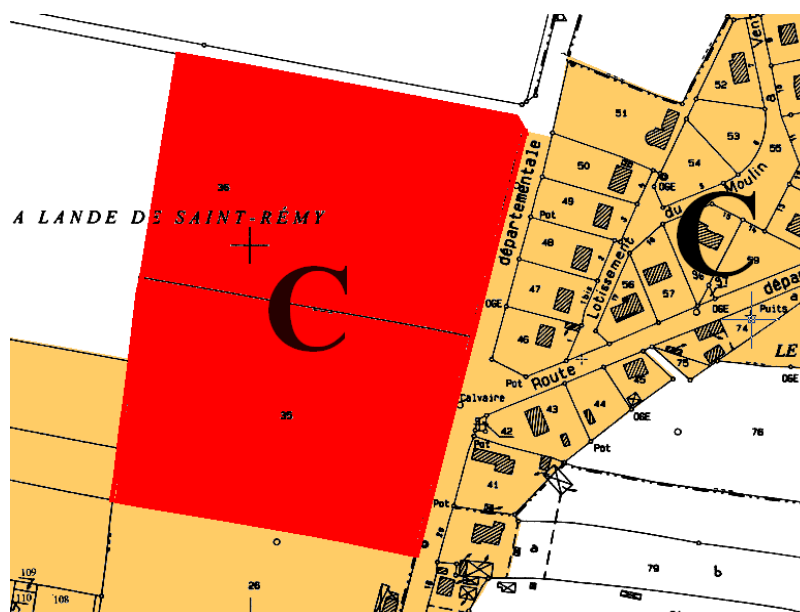
des activités existantes pour le développement économique (commerces, activités artisanales).

Si le rythme de construction actuel de la commune (de l'ordre de 12 à 16 logements neufs par an) est maintenu, la Carte Communale offre un potentiel suffisant pour atteindre les objectifs fixés par la commune, avec les zones identifiées comme pouvant accueillir des logements mais aussi des commerces ou des activités artisanales compatibles avec les zones d'habitat.

Ces zones E seront reliées à l'assainissement collectif.

Elles accueilleront les nouveaux ensembles d'habitat et d'éventuels équipements collectifs.

1.2.1 La Lande de Saint-Rémy



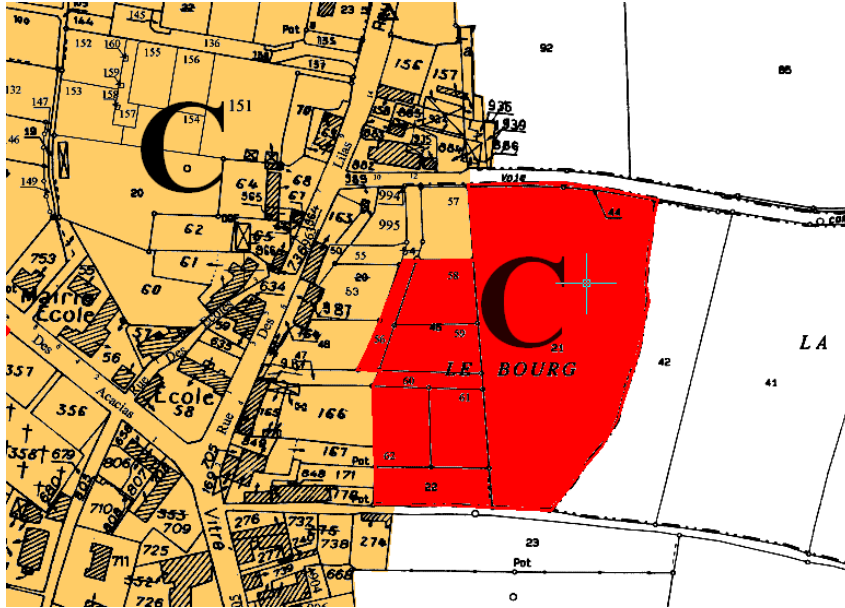
Cette zone de 4,33 hectares accueillera principalement de l'habitat.

Elle se situe à l'entrée du bourg de Saint-Rémy, route de Bazouges-la-Pérouse. Son urbanisation future permettra d'avoir une entrée de bourg cohérente puisqu'elle fait face au lotissement du Moulin à Vent.

L'urbanisation se fera par une opération d'ensemble. La zone est raccordable au réseau collectif.

L'aménagement paysager de cette zone demandera une attention particulière, car cette zone urbanisée à très court terme annonce l'entrée de bourg, il sera donc important de réaliser une entrée de bourg attrayante et qui offre une belle image de la commune.

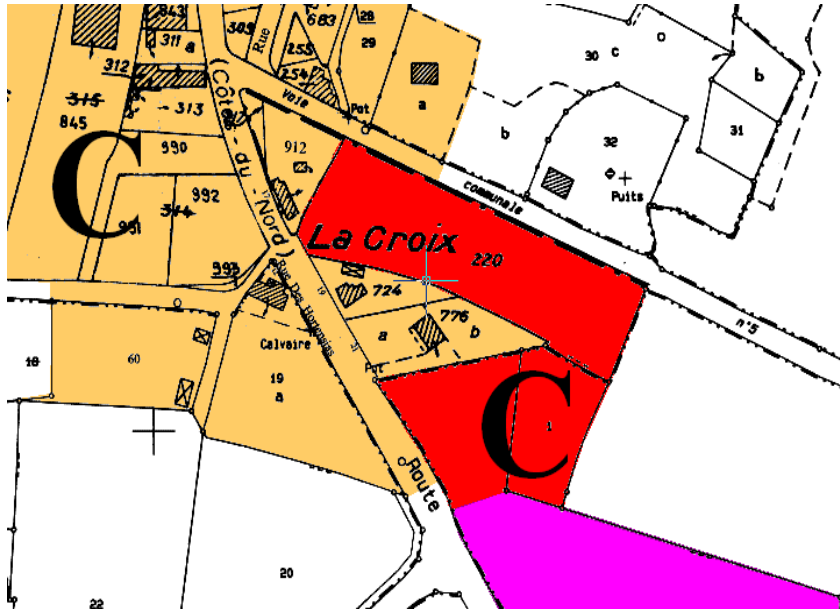
1.2.3 La zone du Bourg-La Sigandais



Cette zone de 1,84 hectares est située à l'Ouest du bourg. Elle sera urbanisée par une opération d'ensemble. Cette zone n'est pas raccordable à l'assainissement collectif.

Sa localisation permet au bourg de s'étoffer et de limiter l'extension très linéaire le long de la route Sens-de-Bretagne / Bazouges-la-Pérouse.

1.2.3 La zone de La Croix

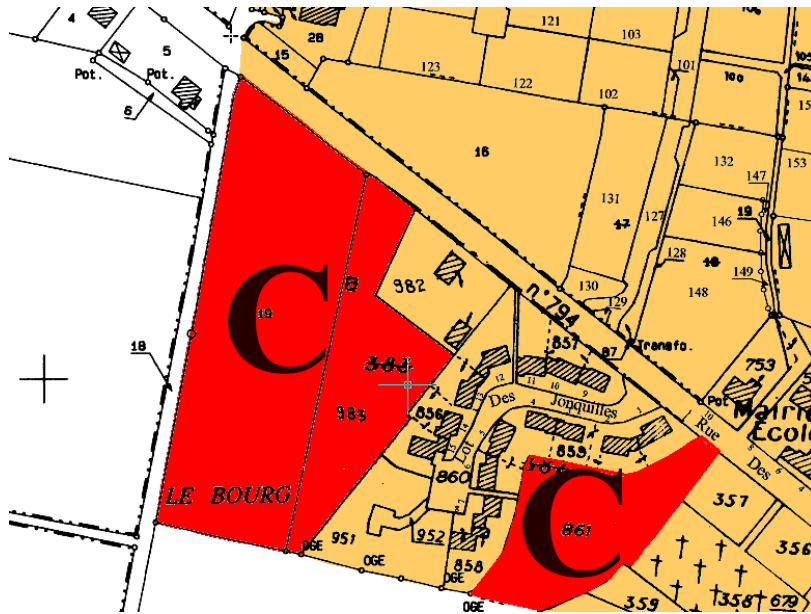


Cette zone de 1,17 hectares se situe à l'entrée principale du bourg, en venant de Sens-de-Bretagne.

Pour harmoniser le bâti à sont environnement, là encore, une opération d'ensemble sera réalisée.

De plus, les sorties de véhicules pourront se faire sur la RD mais également sur la voie communale se qui augmentera la sécurité routière.

1.2.5 La zone du Bourg La Lande



Cette zone de 1,43 hectares est destinée à de l'habitat. Elle est située à la sortie du bourg de Saint-Rémy, le long de la RD 794 et fait face au lotissement des Glycines.

Cette nouvelle zone permettra d'avoir de l'urbanisation de chaque côtés de la RD et de rendre plus harmonieuse cette partie du bourg.

L'arrivée par la RD 794 au bourg se fait par une grande ligne droite ascendante. Cette nouvelle zone sera donc très visible de la route, c'est pourquoi, en plus de la présence sur le site de haies de chênes, un traitement paysager sera nécessaire pour intégrer au mieux les futures constructions.

1.3 La zone constructible dans les hameaux

La zone Constructible comprend également certains hameaux. Ils répondent à des critères mis en place dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale. Ils ont été votés lors du conseil municipal du 15 mai 2006 et sont les suivants :

- 4 habitations existantes dans le hameau
- Pas de sièges d'exploitation agricole
- Le terrain ne doit pas créer d'extension du village et ne pas être situé en zone inondable
- Les réseaux et la voirie doivent être existants

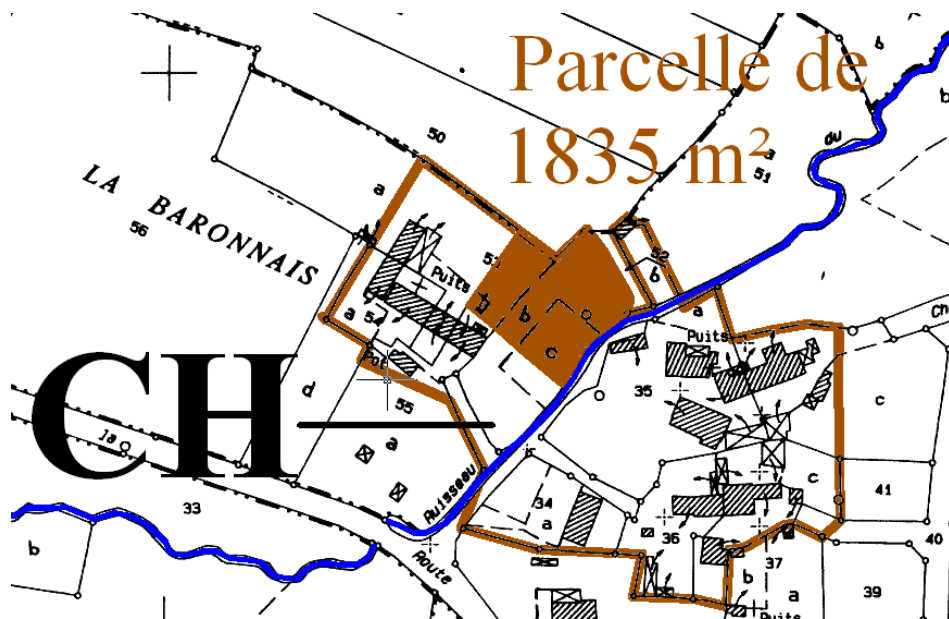
Il a été décidé, en accord avec les Services d'Etat et les Personnes Publiques associées au dossier d'ajouter le critère suivant :

- Présence d'un habitat qui n'est pas remarquable

Ils sont classés en zone Constructible de Hameau, CH.

Dans chacun d'entre eux, il y a une ou deux dents creuses.

1.3.1 Le hameau de La Baronnaï

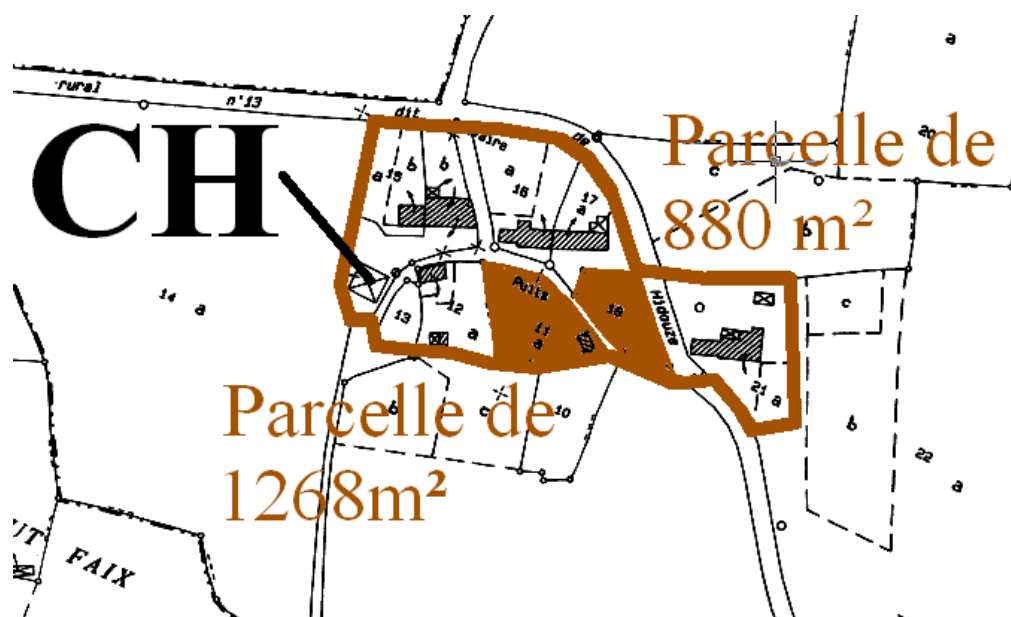


Le hameau de La Baronnaï est situé au Nord-Est de la commune de Saint-Rémy du Plain. Il répond parfaitement aux critères déterminés par la municipalité.

Il existe une dent creuse de 1835 m². La présence du ruisseau du Laurier ne gêne pas la constructibilité de cette parcelle puisqu'elle est située plus de 3 m environ au dessus de ruisseau. Elle ne coure aucun risque d'inondation.

Elle pourra accueillir une à deux constructions nouvelles dont l'assainissement sera en autonome.

1.3.2 Le hameau de Hidouze



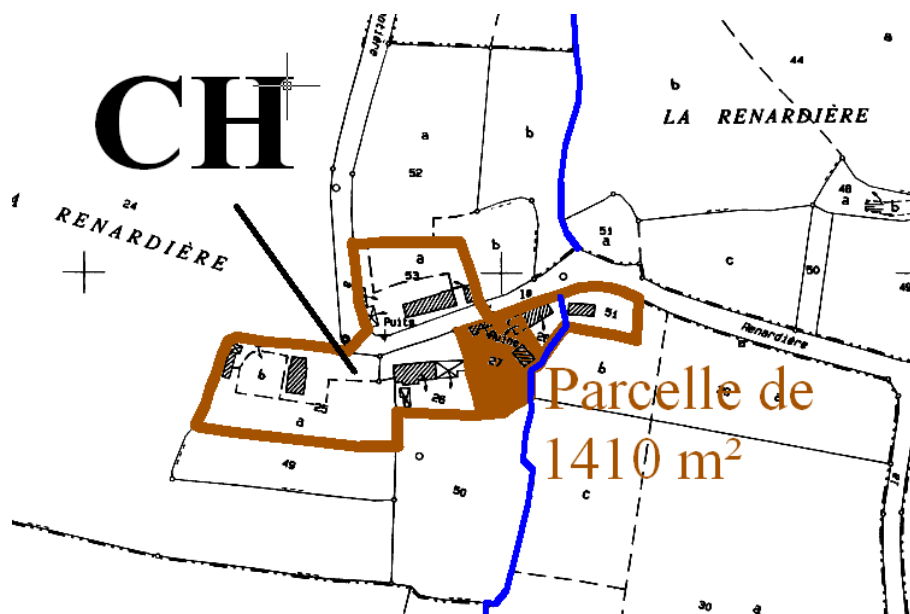
Le hameau de Hidouze est situé au Nord de la commune, à proximité de RD 90 en direction de Bazouges-la-Pérouse.

Il répond à la liste des critères mis en place par la mairie.

Ce hameau présente deux dents creuses : l'une de 1268m², l'autre de 880m² elles sont parfaitement situées au cœur de celui-ci.

Les deux constructions possibles sur ces terrains seront assainies de manière autonome.

1.3.3 La Renardière



Le hameau de La Renardière est situé à Nord-Ouest de la commune. Il présente tous les éléments répondant aux critères de sélection mis en place.

Une dent creuse a été décelée. Il s'agit d'une parcelle sur laquelle il y a actuellement des ruines. Elle mesure 1410 m².

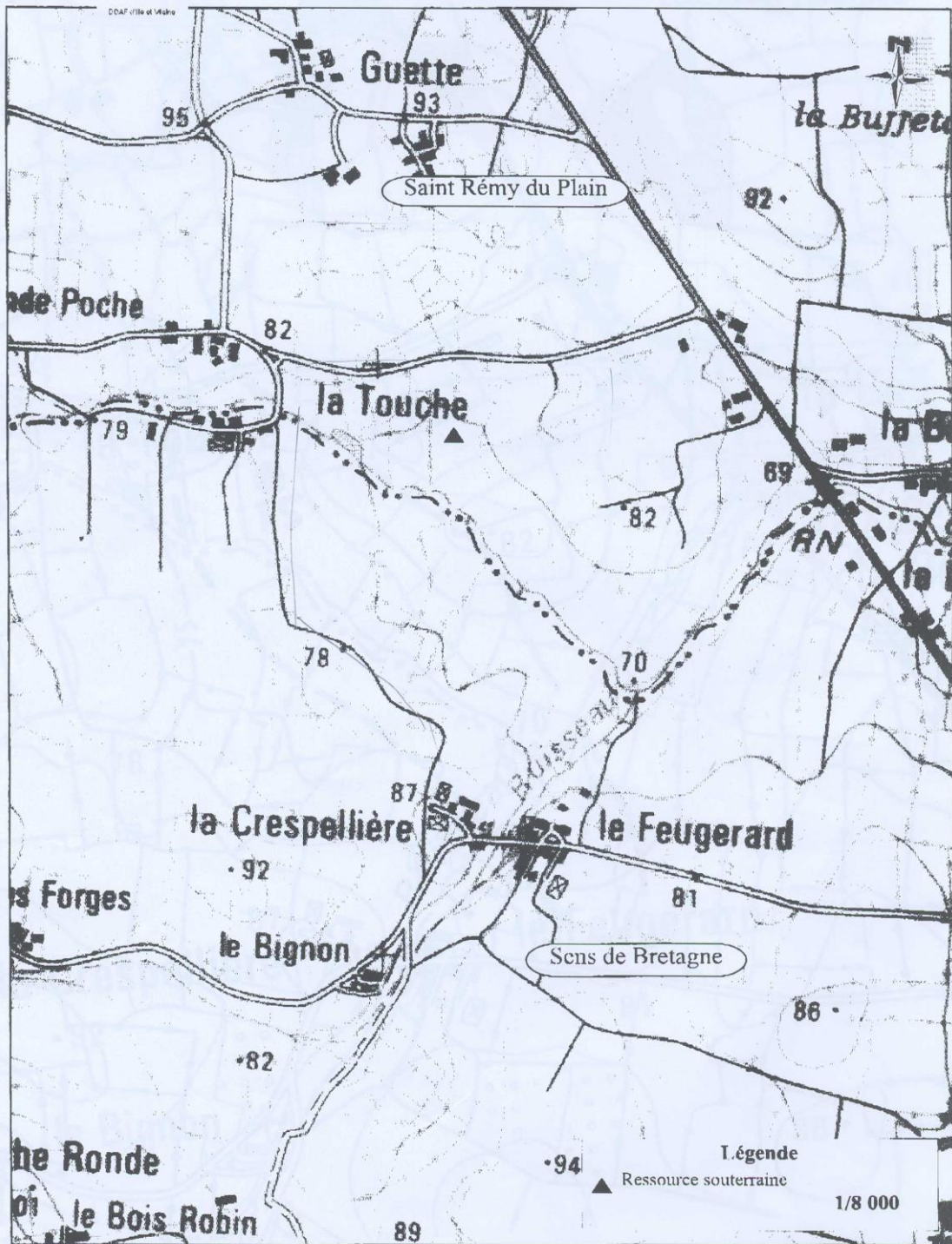
La nouvelle construction sera assainie de manière autonome.



S.I.E de la Vallée du Couesnon

Captage de la Touche

Commune de St Rémy du plain



Source : IGN, Scan 25

19-11-02

Annexe 10

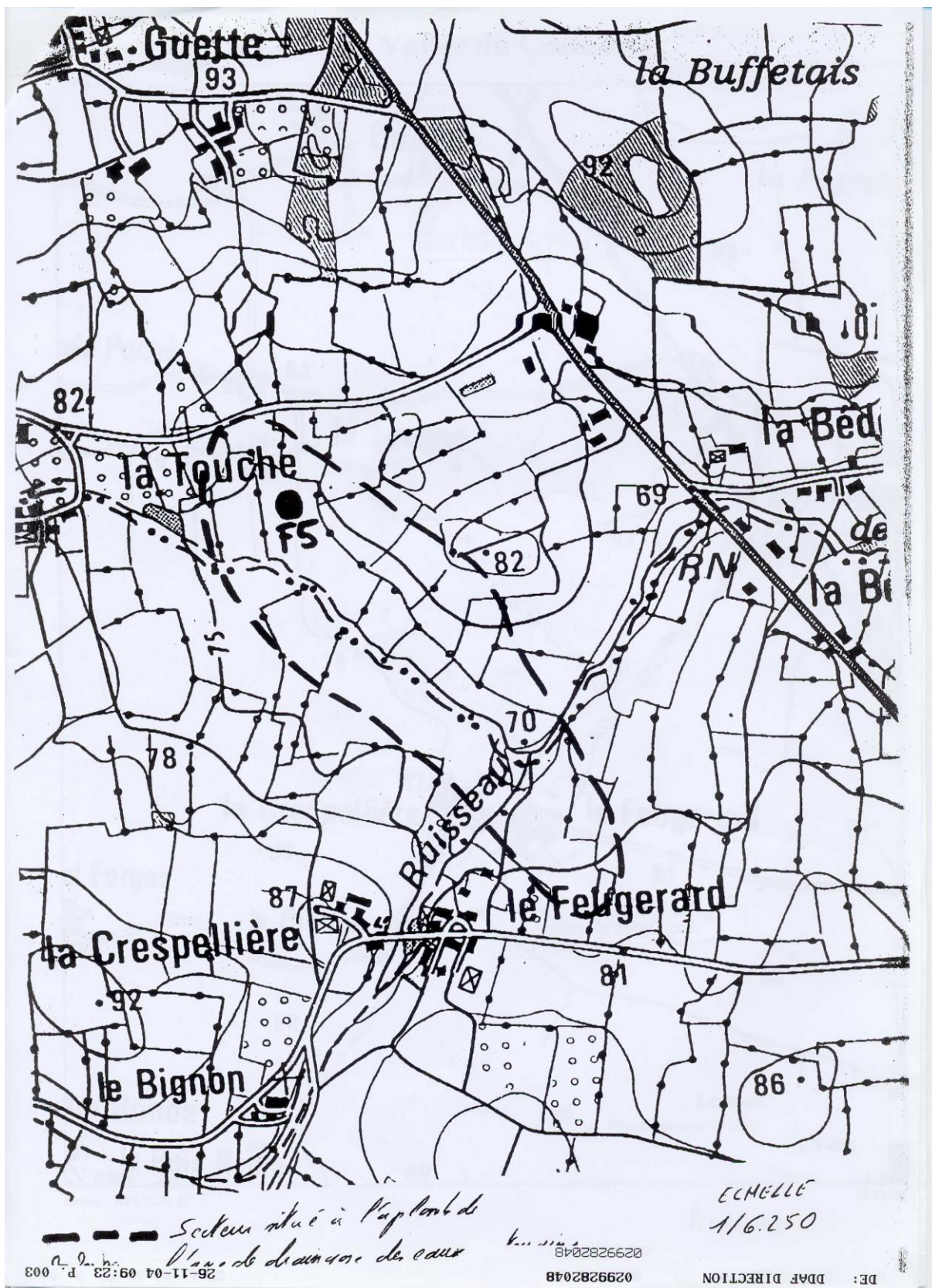
0299282048

0299282048

DDAF DIRECTION

DE :

26-11-04 09:22 P. 002



5 Marges de recul et servitudes

Elles sont indiquées dans le tableau ci dessous :

RD	Catégorie	Marge de recul à usage habitation – hors agglomération	Marge de recul pour les autres usages – hors agglomération
90	3	50	25
211	5	25	25
794	Route à Grande Circulation	100	75

Les servitudes du Porter à la connaissance ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07/02/2005	Arrêté préfectoral du 25/03/1907	Cette servitude s'applique à tout le département	DDAF
A5	Servitude pour la pose des canalisations publique d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 04/08/1962 Décret 64-153 du 15/02/1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorités, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles doivent être reportées au PLU, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.		Commune
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15/06/1906 (modifiée) Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifié.	Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié.	Réseau électrique HTA de distribution	DDE/BCDEE
EL 7	Servitude d'alignement	Edit de 1607 Décret des 06.03.1961 (RD), 20.10.1962 (RN) et 14.03.1964 (VC)	Arrêté du 28.01.1885 Arrêté du 25.01.1880 Arrêté du 14.01.1881 Arrêté du 18.01.1873	RD 211 RD 12 RD 90 RD 794	DDE/ Fougères
A8	Servitude résultant des travaux de boisement et de reboisement exécuté par l'administration	Code forestier	Contrat	Au Sud de la Commune	Gestion ONF (annexe 12 du Porter à la connaissance)
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	DAC Ouest (Annexe 13 du Porter à la Connaissance)

6 TABLEAU DE SURFACE

Il n'est pas possible de comparer les superficies couvertes par chaque zone avec les anciennes superficies puisqu'il n'existait pas auparavant de document d'urbanisme qui réglementait le territoire de la commune.

3 Tableau récapitulatif

TABLEAU DE SURFACES	SUPERFICIE
Zones constructibles	
Zone C (Le bourg)	33,56 ha
Zones d'extension dont :	9,13 ha
<i>Zone E La Lande de Saint-Rémy</i>	<i>4,33 ha</i>
<i>Zone E Le Bourg (Est)</i>	<i>1,85 ha</i>
<i>Zone E La Croix</i>	<i>1,17 ha</i>
<i>Zone E cimetière</i>	<i>0,357 ha</i>
<i>Zone E Le Bourg (Ouest)</i>	<i>1,43</i>
Zone Constructible de Hameaux dont :	3,85 ha
- <i>La Baronnais (Dont dent creuse: 0,22ha)</i>	<i>1,61 ha</i>
- <i>La Renardière (Dont dent creuse: 0,14 ha)</i>	<i>1,04 ha</i>
- <i>Hidouze (Dont dent creuse: 0,21 ha)</i>	<i>1,20 ha</i>
<i>Nota: superficie des dents creuses</i>	<i>0,57 ha</i>
Zone Constructible pour l'Activité	
Zone CA Construite pour l'Activité	0,78 ha
Zone CA d'Extension pour l'Activité	1,65 ha
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	48,97 ha
Zones naturelles et non constructibles	
Zone inondable	3,62 ha
Zones humides	4,56 ha
Zone naturelle non constructible NC	1430 ha
TOTAL DES ZONES NATURELLES ET NON CONSTRUCTIBLES	1438,03 ha
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1487 ha