

7.2 - ELEMENTS DE CONCERTATION



Cabinet NATHALIE DECAMPS, Géomètre-Expert, Urbanisme et Paysage

35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE – 21, rue du Mal de Lattre de Tassigny

TEL : 02.99.96.22.15 – FAX : 02.99.96.11.06

35410 CHATEAUGIRON – Mail de la Manufacture – TEL / FAX : 02.99.37.67.04

E-mail : metreurs-geometres@orange.fr

DMEAU

35150 JANZÉ – PA de la Chauvelière – La Ferme

TEL : 02.99.47.65.63 – FAX : 02.99.47.24.95

E-mail : m.lea@dmeau.fr



Claire GALLAIS
Architectures

CLAIRE GALLAIS ARCHITECTURES

35200 RENNES – 10, Avenue Henri Fréville

TEL : 02.23.35.45.87 – FAX : 09.70.32.70.68

E-mail : claire.gallais@orange.fr

Panneaux de concertation affichés en mairie lors de l'élaboration du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Léry



La procédure du PLU

✓ Un PLU : Qu'est-ce que c'est ?

Le PLU est le principal document de planification pour les communes. Son rôle est de :

- déterminer l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire communal,
- préciser les règles qui s'appliqueront à chaque parcelle concernant l'utilisation du sol, la construction ou l'extension de bâtiment...

Il sera ainsi le cadre de référence pour l'instruction des permis de construire.

La mise en place du PLU est aussi le moment de la construction du projet de développement de la commune pour les dix années à venir.

L'élaboration du PLU est un travail collectif associant la commune, les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (Conseil Général, DDTM, Chambre de l'Agriculture, Communauté de Communes de Maunon en Brocéliande...) ainsi que les habitants.

Aussi, une phase de concertation vous permettra de participer à la mise en place de ce projet.

A Saint Léry, elle se traduit par différentes actions :

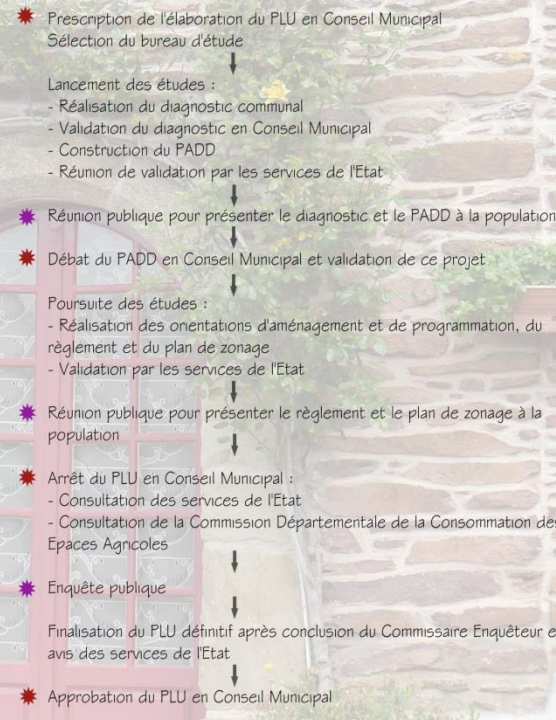
- la réalisation d'une exposition publique qui sera complétée à chaque étape d'avancement du PLU,
- la mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir vos avis, remarques, suggestions sur le projet...
- la tenue de réunions publiques pour vous présenter le projet, répondre à vos questions...

✓ Un PLU : Qu'est-ce que ça contient ?

Le PLU est composé des pièces suivantes :

- un rapport de présentation établissant le diagnostic de la commune sur les thèmes de la démographie, du logement, de l'environnement, de l'organisation du territoire (...) et exposant les atouts et faiblesses du territoire.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) construit à partir des enjeux issus du diagnostic. Il expose les grands objectifs de la commune en termes d'urbanisation, de logement, de préservation des espaces naturels et agricoles...
- des orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur certains secteurs à urbaniser en décrivant les principes d'aménagement.
- un plan de zonage déterminant la nature des différents secteurs identifiés sur la commune : zone urbaine, zone agricole, zone naturelle, zone à urbaniser...
- un règlement précisant, en fonction du zonage des différentes parcelles, les règles applicables à chaque terrain.
- des annexes présentant les servitudes d'utilité publique, les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement...

✓ Les différentes étapes du PLU



- Prescription de l'élaboration du PLU en Conseil Municipal
Sélection du bureau d'étude
- Lancement des études :
 - Réalisation du diagnostic communal
 - Validation du diagnostic en Conseil Municipal
 - Construction du PADD
 - Réunion de validation par les services de l'Etat
- Réunion publique pour présenter le diagnostic et le PADD à la population
- Débat du PADD en Conseil Municipal et validation de ce projet
- Poursuite des études :
 - Réalisation des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du plan de zonage
 - Validation par les services de l'Etat
- Réunion publique pour présenter le règlement et le plan de zonage à la population
- Arrêt du PLU en Conseil Municipal :
 - Consultation des services de l'Etat
 - Consultation de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles
- Enquête publique
- Finalisation du PLU définitif après conclusion du Commissaire Enquêteur et avis des services de l'Etat
- Approbation du PLU en Conseil Municipal










Nathalie DECAMPS
Géomètre-Expert-Foncier DPLG - Urbaniste PRIMURA
35130 La Guerche de Bretagne - Tel : 02.99.96.22.15 - Fax : 02.99.96.11.06
35410 Châteaugiron - Tel/Fax : 02.99.37.67.04
e-mail : nathaliedecamps@orange.fr



DM EAU
35150 Janzé
Tel : 02.99.47.65.63
Fax : 02.99.47.24.95
e-mail : m.lea@dmeau.fr

Claire GALLAIS
Architectures
35200 Rennes
Tel : 02.23.35.45.87
Fax : 09.70.32.70.68
e-mail : claire.gallais@orange.fr



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Léry



Population - Logements - Économie

✓ La population

En 2012, la population municipale officielle est de 179 habitants.

La commune a connu une variation négative de sa population entre 1968 et 1982. En revanche, depuis 1982, celle-ci est en constante augmentation, notamment grâce à l'arrivée de nouveaux habitants et à un solde naturel positif ces dernières années.

Entre 1999 et 2009, la croissance démographique moyenne annuelle est d'environ 1%, croissance supérieure à celle de la Communauté de Communes.

La population de Saint Léry est jeune avec 27,2% de personnes dans la tranche d'âge 0-14 ans et 41,6% de 30-59 ans.

La classe d'âge des 60 ans et plus, quant à elle, tend à diminuer représentant 28% de la population totale en 1990 contre 20,3% aujourd'hui.

La taille des ménages est importante à Saint Léry : 2,67 personnes par ménage, contrairement à la tendance nationale qui affiche un taux d'occupation de 2,33 personnes par ménage. Cela s'explique par la forte représentation de la classe d'âge des 0-14 ans et 30-44 ans (ménages avec enfants).

✓ Les logements

La commune présente un rythme de construction plutôt régulier avec un ou deux permis de construire accordés par an.

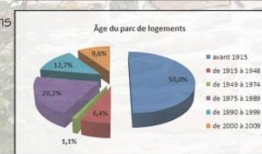
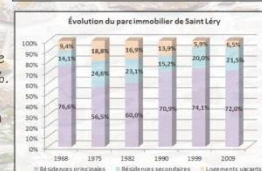
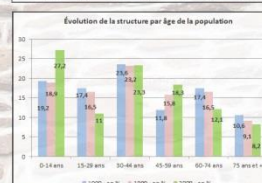
La vocation résidentielle est largement marquée : 71,2% des logements sont répertoriés comme résidences principales. On note également une forte proportion de résidences secondaires : 21,2%, tandis que le taux de logements vacants reste faible : 6,4%.

La maison individuelle est le type de logement dominant sur la commune. La présence d'un petit collectif au sein de l'éco-hameau a favorisé la diversité du parc de logement.

Les locations représentent 19,1% du parc immobilier. La part de logements locatifs permet l'accueil de ménages qui n'ont pas la vocation ou les ressources nécessaires pour accéder à la propriété et/ou qui pourraient potentiellement accéder à la propriété dans la commune plus tard.

Sur la commune, on dénombre 4 logements sociaux et 3 logements conventionnés.

La part de bâti ancien est très importante : la moitié des logements ont été construits avant 1915. Cette proportion souligne l'ancienneté du développement communal.



✓ Les activités économiques et les emplois

La population active représente 78,8% de la population totale dont 74% ayant un emploi. La proportion d'actifs est en hausse, ce qui s'explique notamment par la baisse du nombre de personnes de plus de 60 ans.

On recense 443 emplois offerts par les entreprises implantées à Saint Léry. En revanche, seulement 10 habitants travaillent sur la commune. La majorité des actifs de la commune se déplacent à Maunon ou sur la Communauté de Communes de Maunon en Brocéliande.

8 entreprises sont établies sur le territoire composant les secteurs secondaires et tertiaires. Deux activités sont présentes sur le bourg, les autres étant localisées sur le parc d'activités des Pierres Blanches.

3 exploitations agricoles composent le secteur primaire de la commune, chiffre en baisse par rapport à 1988 où 6 exploitations étaient présentes. Les principales activités sont la production de viande bovine, de volailles, de lait et la culture des terres (maïs, blé...). Un des exploitants travaille également pour Pasteur Sanofi.

Saint Léry possède une situation géographique et un potentiel propice au développement du tourisme : un riche patrimoine bâti et naturel, des cheminements doux de qualité, un circuit touristique... À plus grande échelle, elle bénéficie de la proximité de la forêt de Brocéliande et de la Voie Verte n°3, voie douce reliant Saint Malo à la Presqu'île de Rhys. La V3 a été aménagée pour rejoindre cette Voie Verte.

En termes de capacité d'hébergement, on recense : les chambres et tables d'hôtes "An Héol" et un camping municipal.



Nathalie DECAMPS
Géomètre-Expert-Foncier DPLG - Urbaniste PRIMURA
35130 La Guerche de Bretagne - Tel : 02.99.96.22.15 - Fax : 02.99.96.11.06
35410 Châteaugiron - Tel/Fax : 02.99.37.67.04
e-mail : nathaliedecamps@orange.fr



DM EAU
35150 Janzé
Tel : 02.99.47.65.63
Fax : 02.99.47.24.95
e-mail : m.lea@dmEAU.fr

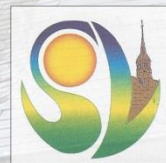
Claire GALLAIS
Architectures

Claire GALLAIS Architectures
35200 Rennes
Tel : 02.23.35.45.87
Fax : 09.70.32.70.68
e-mail : claire.gallais@orange.fr



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Léry



Urbanisme - Architecture - Patrimoine

✓ L'urbanisation de Saint Léry

Au début du 19^{ème} siècle, le bourg de Saint Léry est relativement bien ancré sur son territoire. En 1891, la population communale s'élevait à 279 habitants, soit 100 habitants de plus qu'en 1999. Le centre bourg s'est tout d'abord construit autour de l'église, formant ainsi le noyau historique de Saint Léry. Puis, celui-ci s'est étendu vers l'Ouest et le Nord en accrochant des voies structurantes.

Plusieurs petits îlots façonnent le bourg où sont implantés les volumes bâtis. Leur parcellaire est caractérisé par des parcelles de petite taille et de forme non géométrique.

Les bâtis sont imposants et s'implantent à l'alignement de la voie ou en léger retrait permettant la mise en place d'un front bâti continu et conférant une ambiance de rue, caractéristique des centres anciens.

Actuellement, la morphologie du bourg a su être conservée. Cependant, la réalisation de la voie ferrée, en 1883, a quelque peu modifié l'aspect original du bourg. On retrouve autour de l'église, des édifices de qualité qui ont été préservés. Les différentes ruelles sont toujours visibles et desservent les nombreux petits îlots encore présents.



De nouvelles formes urbaines se sont dessinées plus récemment sur le bourg de Saint Léry : des urbanisations dites "à la parcelle", des lotissements et un éco hameau. Ces types d'urbanisations et les formes architecturales employées rompent avec l'aspect traditionnel du centre ancien : les constructions, par leur implantation, leur volumétrie et les matériaux employés; le parcellaire, par son découpage, la forme et la taille données aux parcelles.

✓ Le patrimoine

L'église Saint Léry a été érigée entre le 14^{ème} et le 15^{ème} siècles. Elle est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 15 juin 1925. Celle-ci est un lieu rempli de symboles :

- cinq statues veillent à l'entrée de l'église, dont Saint Léry,
- les portes sont ornées de motifs décoratifs et de scènes de l'Écarter Sainte.

La conservation de cet édifice majestueux participe à la réputation de Saint Léry.



Le château de Loü est une construction du 17^{ème}. Celui-ci est placé entre deux plans d'eau qui auraient été creusés soit par les Gaulois, soit par les Romains pour en extraire du minerai de fer.



Cette demeure noble date du 15^{ème}. Cet héritage est le témoin d'une technique architecturale ancienne avec notamment des lucarnes en pierre finement sculptées.



Puits, fours, lucarnes (...) constituent le petit patrimoine d'une commune. Si beaucoup ont perdu leur fonction utilitaire, ils contribuent à la mémoire collective et sont des marqueurs forts dans le paysage. Saint Léry conserve encore ces détails architecturaux qui participent au charme et à l'identité du bourg.

✓ Regard sur l'architecture du bourg

Saint Léry exprime une particularité constructive locale qui est le schiste rouge. On retrouve cette pierre sur la majorité du bourg qui est essentiellement composé de maisons individuelles et de quelques fermes. Cette identité marquée ancre le bourg dans une ambiance de village traditionnel. Ce traditionalisme se diversifie aujourd'hui au travers des constructions nouvelles, des extensions de bâti, mais également des menuiseries.



Les traces spatiales et temporelles :

Différentes traces témoignent du passé : anciennes ouvertures, anciens pignons, surfaces abîmées... Une part d'histoire et de vécu se ressent au sein du bourg et transpose le passant dans le souvenir d'une vie antérieure. Certaines traces différencient les maisons et permettent de comprendre leur volume. La démarcation peut être la marque d'une extension qui témoigne de l'évolution du rythme de vie des habitants et d'une volonté de s'agrandir.

Les ouvertures :

Les linteaux sont le plus souvent apparents et affirmés tout en présentant une finesse dans le dessin. Plusieurs portes anciennes présentent un linteau en forme d'ogive ou cintré.



Le pignon :

Il est rythmé par des percées uniques ou multiples qui le dynamisent. De même, la forme triangulaire du pignon se déforme, s'étire et apporte une certaine irrégularité au bâti. La différence de matière joue également un rôle attrayant. Elle rompt avec l'uniformité et la monotonie.



La couleur rouge :

Cette couleur se diffuse ponctuellement dans tout le bourg. Elle apporte ainsi une unité malgré la mixité des maisons et leur époque. Qu'elle soit apportée par la végétation ou les menuiseries, la couleur rouge devient le fil conducteur du village.



L'intégration :

On retrouve cette couleur rouge au niveau de l'éco hameau. Cette touche de couleur permet l'intégration des nouveaux bâtiments au bourg ancien et assure une continuité du récent avec l'ancien qui renouvelle discrètement l'image de Saint Léry.



Nathalie DECAMPS
Géomètre-Expert-Foncier DPLG - Urbaniste PRIMURA
35130 La Guerche de Bretagne - Tel : 02.99.96.22.15 - Fax : 02.99.96.11.06
35410 Châteaugiron - Tel/Fax : 02.99.37.67.04
e-mail : nathaliedecamps@orange.fr



DM EAU
35150 Janzé
Tel : 02.99.47.65.63
Fax : 02.99.47.24.95
e-mail : m.lea@dmeau.fr



Claire GALLAIS Architectures
35200 Rennes
Tel : 02.23.35.45.87
Fax : 09.70.32.70.66
e-mail : claire.gallais@orange.fr



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Léry



Paysage - Environnement

✓ Le paysage

D'un point de vue fonctionnel, le territoire communal est divisé en 3 parties par la RD 766 et la voie ferrée, parties fermées les unes par rapport aux autres au niveau visuel et physique.

D'un point de vue paysager, la commune se découpe en 6 unités ayant des caractéristiques propres :

La propriété du Château du Loû : elle représente environ 13 % de la superficie de la commune et est composée de 13 hectares de boisements (soit 1/3 des boisements de la commune). L'ensemble des limites sont boisées, visibles depuis les axes routiers, le château, quant à lui est peu perceptible.

Le plateau agricole : paysage ouvert sur les ondulations légères du relief qui offre une grande profondeur de champ de vision depuis les différents axes routiers.

La petite plaine : paysage de cultures et prairies de pâturage au relief légèrement plus vallonné que le plateau, ouvrant et fermant les vues.

Vallon et vallée : on ne devine la présence des cours d'eau dans le paysage que grâce à la végétation spontanée de bord d'eau ou aux peupleraies.

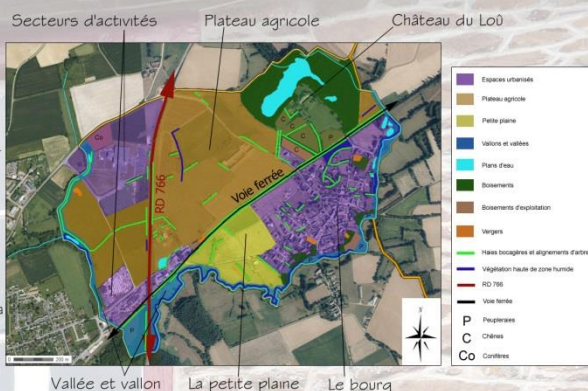
Excepté, dans la partie, Sud du bourg où des cheminements piétons et un espace public ont été aménagés aux abords du Douff.

Les secteurs d'activités : ils sont détachés géographiquement et visuellement du bourg.

La partie Nord du parc d'activités, s'intègre bien dans un paysage de grandes cultures, son parcellaire est large, les bâtiments sont de taille importante et bas. Il n'y a pas de covisibilité avec le bourg. La partie Sud a un impact plus fort dans l'environnement car elle est située, pour les premiers bâtiments, le long de la RD 167, première porte d'entrée bâtie sur le territoire depuis Mauron.

Le bourg : il dégage une impression d'îlot de verdure : la végétation arborescente y est très présente (vues proches et plus lointaines). Les vues sont fermées à très fermées par des chaussées en creux par rapport aux terrains limitrophes et une végétation abondante.

La particularité du bourg de Saint Léry est de posséder de nombreux talus, trottoirs et bords de rues végétalisés. Ces bordures enherbées accueillent une faune et une flore commune mais diversifiée.

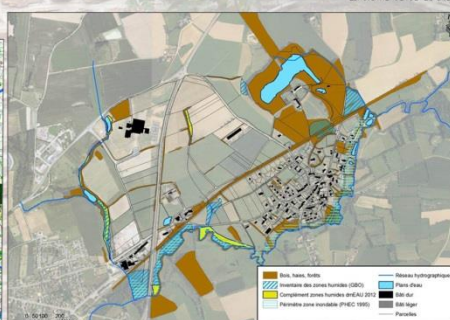


✓ L'environnement

La trame verte et bleue à l'échelle supra communale



La trame verte et bleue à l'échelle communale



Dans le cadre de la Loi Grenelle, une attention particulière est portée à la prise en compte de l'environnement au sein des projets communaux. Elle vise à identifier les éléments de la trame verte et bleue et assurer leurs connexions pour contribuer à la qualité biologique des milieux.

Les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, les plans d'eau (...) sont les composantes de la trame bleue. La trame verte est, quant à elle, composée de boisements, prairies, haies bocagères, bandes enherbées, pelouses... Un espace boisé peut également être humide et jouer un double rôle.

Il est important d'observer la trame verte et bleue de la commune dans un contexte plus large, le territoire n'étant pas cloisonné. Aussi, on remarque que le Douff joue un rôle majeur dans le maintien des continuités entre la forêt de Brocéliande et le bois de la Basse Haie.

Les zones humides sont des milieux de vie remarquables par leur biodiversité : espèces végétales remarquables ou menacées, oiseaux, poissons, amphibiens... Elles jouent un rôle dans la régulation des débits des cours d'eau et contribuent ainsi à limiter le risque d'inondation. Sur Saint Léry, elles sont majoritairement composées de prairies.

Sur la commune, la trame verte est constituée essentiellement par les boisements du château du Loû, les haies bocagères, bosquets et éléments boisés des zones urbaines. Le bocage tient un rôle important dans les échanges biologiques (circulation des espèces) au travers du territoire.



Nathalie DECAMPS
Géomètre-Expert-Foncier DPLG - Urbaniste PRIMURA
35130 La Guerche de Bretagne - Tel : 02.99.96.22.15 - Fax : 02.99.96.11.06
35410 Châteaugiron - Tel/Fax : 02.99.37.67.04
e-mail : nathaliedecamps@orange.fr



DM EAU
35150 Janzé
Tel : 02.99.47.65.63
Fax : 02.99.47.24.95
e-mail : m.lea@dmEAU.fr

Claire GALLAIS
Architectures

Claire GALLAIS Architectures
35200 Rennes
Tel : 02.23.35.45.87
Fax : 09.70.32.70.66
e-mail : claire.gallais@orange.fr



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Léry



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

✓ Qu'est-ce que le PADD ?

Ce document définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour Saint Léry en s'articulant autour d'une dynamique de développement durable. Il organise le projet de développement urbain de la commune pour les 10 années à venir au regard du dynamisme démographique, économique et social du territoire communal tout en mettant l'accent sur la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PADD est le document fondateur du PLU de Saint Léry car il présente la stratégie d'aménagement de l'équipe municipale. Le règlement d'urbanisme qui s'appliquera sur la commune devra être cohérent avec ce projet. Les permis de construire devront être compatibles avec ces principes.

✓ Les orientations de Saint Léry

• Accueillir de nouveaux habitants en encourageant la mixité sociale et inter-générationnelle

Pour soutenir le dynamisme communal et accueillir tout type de population, les élus souhaitent encourager la diversification du parc immobilier de la commune. Il s'agit de répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel en maintenant une offre locative, en mettant en place différentes tailles de terrains à bâtir...

De plus, pour offrir un cadre de vie de qualité, la municipalité a fait le choix de maintenir et de pérenniser les équipements publics existants tout en s'adaptant aux futurs besoins de la population, et de soutenir le développement d'associations.

• Conforter le développement du bourg tout en conservant les traits de caractère de Saint Léry

Les futures zones d'urbanisation se développeront uniquement sur le bourg, les espaces non bâtis étant suffisants pour répondre à la demande. L'objectif des élus est de préserver les bâtis anciens et leurs caractéristiques architecturales qui font le charme et la réputation de Saint Léry, et d'encourager leur réhabilitation.

La municipalité encourage les habitants et futurs arrivants à utiliser les traits de caractères du bourg, telle que la couleur rouge au niveau des menuiseries, revêtements de sols (...) et l'utilisation de matériaux locaux (schiste...).

Les élus souhaitent également soutenir les démarches en faveur de l'environnement, notamment en termes d'habitat économe en énergie.

• Conserver l'identité de Saint Léry comme 'petit village rural' en protégeant et en valorisant son patrimoine

Différentes caractéristiques paysagères animent le bourg et mettent en valeur son cadre rural. Celles-ci sont à maintenir pour conforter l'image de la commune et la qualité de vie offerte aux habitants.

Il s'agit de :

- préserver les principes de talus plantés, de haies, de bandes et trottoirs enherbés...
- préserver les cheminements doux au sein du bourg et autour du Douëff,
- identifier le petit patrimoine (fours, puits, fontaines, calvaires...) et encourager sa réhabilitation et sa mise en valeur.

En dehors du bourg, la trame bocagère est à préserver et renforcer pour améliorer la lisibilité du territoire.

• Préserver les continuités écologiques en protégeant les zones humides, les zones inondables ainsi que la trame bocagère et boisée

La commune possède un patrimoine naturel (faune et flore) qu'il convient de protéger.

Les élus ont soulevé plusieurs objectifs :

- préserver les boisements (notamment le parc boisé du château du Lou et les bandes boisées situées le long du Douëff), les haies bocagères, les talus et bandes enherbés,
- protéger les zones humides, les cours d'eau et leurs abords,
- renforcer les corridors écologiques présents sur le territoire et ainsi contribuer à la qualité biologique des milieux.

• Soutenir, développer et diversifier le tissu économique

Les élus souhaitent exploiter au mieux les potentialités du parc d'activités des Pierres Blanches, site dont l'intérêt est intercommunal et dont le projet de développement est porté à l'initiative de la Communauté de Communes.

La municipalité vise ainsi à maintenir les entreprises déjà présentes pour conserver des emplois locaux et soutenir l'installation de nouvelles activités.

Un projet de réouverture de la ligne ferroviaire a été mis en œuvre. Les élus souhaitent anticiper sur la réouverture de cette voie qui nécessitera la mise en place d'un faisceau d'échanges afin de faciliter les manœuvres des trains.

La municipalité désire préserver les pratiques agricoles sur le territoire. Elle entend ainsi protéger l'espace dédié à l'agriculture.

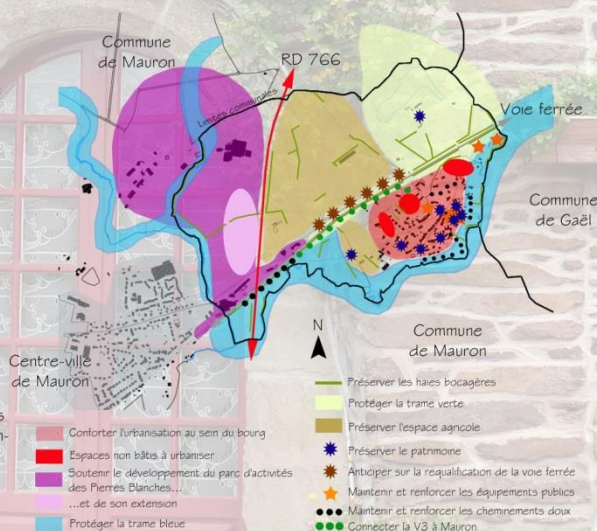
Les élus souhaitent favoriser le tourisme sur Saint Léry en maintenant tous les éléments nécessaires à ce type d'activité (hébergement, qualité des cheminements, mise en valeur du patrimoine...).

• Renforcer l'accessibilité et la mobilité sur le territoire

La municipalité souhaite que soit améliorée la signalétique (Conseil Général) et que soient aménagées les voies utiles à la desserte du parc d'activités (Communauté de Communes), notamment pour limiter le passage de poids lourds dans le bourg.

Pour favoriser les déplacements doux, les élus désirent préserver le circuit de randonnées et les cheminements piétons du bourg et contribuer à la mise en place d'une connexion entre la V3 et Mauron.

Schéma de synthèse des orientations de Saint Léry



Nathalie DECAMPS
Géomètre-Expert Foncier DPLG - Urbaniste PRIMURA
35130 La Guernerie de Bretagne - Tel : 02.99.36.22.15 - Fax : 02.99.96.11.06
35410 Châteauneuf - Tel/Fax : 02.99.37.67.04
e-mail : nathaliedecamps@orange.fr



DM EAU
35150 Janzé
Tel : 02.99.47.65.63
Fax : 02.99.47.24.95
e-mail : m.lea@dm-eau.fr

Claire GALLAIS
Architectures

Claire GALLAIS Architectures
35200 Rennes
Tel : 02.23.35.45.87
Fax : 09.70.32.70.68
e-mail : claire.gallais@orange.fr



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Léry



Le Règlement et le Plan de Zonage

✓ Que dit le règlement ?

Le règlement du PLU édicte les règles d'occupation et d'utilisation du sol applicables à chaque zone du PLU. Tout permis de construire devra donc respecter les règles écrites dans ce document. Pour chaque zone, il y a un règlement particulier se déclinant en 16 articles. Ces différents articles précisent les occupations et utilisations interdites ou admises, les conditions d'implantation des constructions sur la parcelle, l'emprise au sol des constructions, les hauteurs à respecter...

✓ Quels sont les espaces identifiés à Saint Léry ?

✱ Les secteurs urbanisés à vocation d'habitat : Ua et Ub

La zone Ua couvre la partie ancienne du bourg dont le caractère et la qualité architecturale méritent d'être sauvegardés.
La zone Ub correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont développées tout autour du centre ancien et bénéficiant de l'accès aux réseaux publics.
La construction de logements, le changement de destination, la rénovation et l'extension d'habitations existantes, l'implantation d'activités sans nuisances pour les riverains (commerces, exercice libéral...) sont autorisés dans ces zones.

✱ Les secteurs à urbaniser : IAUb

Les zones IAUb correspondent aux zones de projets identifiées dans le PADD. Des orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement de ces secteurs qui devraient accueillir un nombre de logements cohérent avec le développement durable et nécessaire de la commune.

Le règlement de la zone IAUb reprend celui de la zone Ub pour maintenir une cohérence sur l'ensemble du bourg.

✱ Les secteurs urbanisés à vocation économique : Ui

Le parc d'activités des Pierres Blanches et son projet d'extension ont été classés en zone Ui (maîtrise foncière et projet en cours) avec des règles adaptées pour permettre la pérennisation et le développement de l'activité économique et de l'emploi sur la commune.

Dans ce secteur, les constructions à vocation d'habitat sont interdites. Seules les extensions d'habitations existantes sont autorisées sous certaines limites.

✱ Les secteurs d'habitat en milieu naturel : Nli et Nr

Le secteur Nli correspond à des propriétés bâties situées en milieu rural, n'ayant pas de vocation agricole et dont le caractère naturel est prédominant. Cette zone ne peut accueillir de nouvelles constructions pour ne pas encourager le mitage de l'espace. Seules sont autorisées des extensions et restaurations des bâtis existants, la construction d'une dépendance et de structures légères pour permettre une amélioration de l'habitat existant.

Le secteur Nr correspond à un secteur identifié pour son nœud patrimonial bâti présentant un intérêt tant patrimonial qu'architectural : il s'agit de la propriété du château du Loû. Pour maintenir les bâtis de cet espace dont l'intérêt patrimonial est indéniable, sont autorisés : le changement de destination, la restauration, l'extension des constructions. Au sein de ce secteur, la réalisation de bâtiments nouveaux est autorisée pour la mise en valeur du site, ou, pour développer des activités touristiques au vu de la qualité du parc (plans d'eau, parc boisé...), mais reste limitée afin de ne pas dénaturer le site original.

✱ Les secteurs d'équipements : Nel et Nes

La zone Nes est destinée aux équipements d'épuration des eaux usées. Seules les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'épuration des eaux usées sont admis dans ce secteur.

La zone Nel est réservée aux activités légères de loisirs afin de ne pas dénaturer le caractère naturel du secteur. Seules les constructions nécessaires aux activités sportives de plein air, les aires naturelles de camping, caravanage, aire de jeux, aire de stationnement naturelle et autres équipements d'intérêt collectif sont autorisés dans la zone.

✱ Les secteurs agricoles : Aa et Ab

Les zones Aa délimitent les sites d'exploitations à l'intérieur desquels les constructions nouvelles sont autorisées pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La zone Ab correspond aux espaces affectés à l'activité agricole où toute nouvelle construction est interdite. Il s'agit de préserver au maximum les terres agricoles de toute construction pour maintenir l'utilisation agricole des sols proches des exploitations, pérenniser l'activité et limiter les déplacements des engins agricoles par la proximité de leurs terres.

✱ Les secteurs naturels à caractère humide : Azh et Nzh

Les zones Azh et Nzh correspondent aux zones humides localisées sur le territoire où toute nouvelle construction, installation, comblement, affoulement, imperméabilisation, exhaussement est interdit. Il s'agit de préserver la biodiversité de ces espaces, de diminuer le risque d'inondation et de pollution des eaux des cours d'eau existants...

✱ Les secteurs naturels : Na

La zone Na couvre les espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger tant pour leur valeur paysagère qu'écologique.

Dans cette zone, ont été intégrés le fond de la vallée de la rivière du Douéff et le vallon du ruisseau de Brambilly pour maintenir une bande de protection autour des cours d'eau et des champs d'expansions des crues ainsi que l'ensemble du parc boisé de la propriété du Loû.

Le règlement de la zone ne permet aucune nouvelle construction, extension ou changement de destination de constructions existantes.

Les activités agricoles y sont autorisées.



DMEAU
35150 Janzé
Tel : 02.99.47.65.63
Fax : 02.99.47.24.95
e-mail : m.lea@dmeau.fr

Claire GALLAIS

Architectures

Claire GALLAIS Architectures
35200 Rennes
Tel : 02.23.35.45.87
Fax : 09.70.32.70.68
e-mail : claire.gallais@orange.fr



Nathalie DECAMPS
Géomètre-Expert-DPLG - Urbaniste PRIMURA
35130 La Guerche de Bretagne - Tel : 02.99.96.22.15 - Fax : 02.99.96.11.06
35410 Châteaugiron - Tel/Fax : 02.99.37.67.04
e-mail : nathaliedecamps@orange.fr

Informations parues dans la presse locale

Article Le Ploërmelais du 14 septembre 2012

Saint-Léry

PLU > Enquête publique

Mener une réflexion globale



« La réflexion sur le PLU doit être menée sans préjugés » a précisé Annick Homo, maire.

Une trentaine de résidents de la commune a assisté à la présentation faite par Béatrix Audran, membre de la Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan sur le PLU.

Annick Homo, maire, a ouvert la réunion en rappelant la nécessité pour la commune d'établir un plan local d'urbanisme (PLU) « en raison de la présence du parc d'activités des pierres blanches sur les deux tiers de son territoire. »

Une nouvelle étape

Le positionnement d'une activité économique en évolution à proximité de la D766 conduit la commune à franchir une nouvelle

étape. Réviser sa carte communale et débiter la réalisation d'un PLU. « La commune doit se mettre en adéquation avec le parc d'activités » précise l'élue.

Un projet global

En présence de responsables des cabinets Descamps, Béatrix Audran a tout d'abord rappelé la nécessité, depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, de « trouver un équilibre entre la diversité des fonctions urbaines et les principes de développement durable ».

Concertation

Le PLU fait l'objet d'une enquête publique. Selon le cabinet Descamps, l'étude sera menée « dans le cadre d'un groupe de travail incluant les agriculteurs, les associations locales, le conseil municipal et les entreprises ». Le projet communal doit prendre en compte les paramètres environnemental, urbain, économique et agricole. « La réflexion globale doit être menée sans préjugés » a conclu Annick Homo.



Ouest-France / Bretagne / Ploërmel / Saint-Léry / Archives du mercredi 02-01-2013

Madame le maire annonce les chantiers de 2013 - Saint-Léry

mercredi 02 janvier 2013



Annick Homo, à droite, a présenté ses vœux à la population, vendredi.

Vendredi, Annick Homo, maire, s'est pliée à l'exercice des traditionnels vœux de début d'année. Un exercice qui permet à la municipalité, dit-elle, « de manifester notre volonté de faire avancer les choses, de nous mobiliser pour un avenir collectif meilleur, garant de bonheur individuel ». Avant d'évoquer l'avenir, la maire est revenue sur les temps forts de l'année 2012.

Le Plan local d'urbanisme finalisé

Après avoir financé l'extension de la mairie, les dépenses ont été freinées l'an passé. Toutefois, la commune a investi dans un columbarium, dans de nouvelles illuminations de Noël, et un défibrillateur a été installé. L'éclairage de la rue du lotissement des Courtieux de la porte est en phase de réalisation. « Bientôt les lapins et les renards ne pourront plus circuler sans être vus », s'est amusé la maire. Elle a ajouté que « les constructions dans ce lotissement se poursuivent, il nous faut continuer l'éclairage des allées et des placettes ».

En 2013, l'un des grands chantiers sera l'entretien des bâtiments communaux du lotissement du Doueff et du presbytère. Les travaux devaient avoir lieu avant la fin 2012, mais les artisans ont pris du retard. La mise aux normes de l'électricité de l'église, est notamment prioritaire. L'habillage en bois est également prévu.

Annick Homo est également revenue sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme (Plu). « Le conseil municipal a approuvé le rapport de présentation du diagnostic socio-économique le 29 novembre. Les plans seront exposés en mairie et la population sera consultée et pourra faire des remarques », a précisé madame le maire au sujet du Plu.

Réunion publique du 14 mars 2013

➤ Publicité



> Toute l'actualité du grand ouest > Saint-Léry - vendredi 22 février 2013

**Réunion publique Plu Réunion publique
jeudi 14 mars, 19 h 30, salle du puits
Botrel,... - Saint-Léry**

vendredi 22 février 2013

Réunion publique Plu

Réunion publique jeudi 14 mars, 19 h 30, salle du puits Botrel., organisée par la mairie. Dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme, présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.



Plan local d'urbanisme

Nous vous informons que la Réunion Publique du PLU aura lieu :

Le jeudi 14 mars 2013 à 19H30

A la salle du Puits Botrel de St LÉRY

Mairie de SAINT LÉRY
MORILLON
Code Postal : 36450
Tél et fax : 02.37.21.68.16
Mairie de Léry 07.44.00.00.00

Invitation distribuée à l'ensemble des habitants

[Toute l'actualité du grand ouest](#) > [Saint-Léry - lundi 18 mars 2013](#)

Urbanisme : sauvegarder le caractère rural du village - Saint-Léry

lundi 18 mars 2013



Les habitants de la commune ont été conviés jeudi dernier à la réunion publique organisée dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (Plu). Ce plan est basé sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui présente la stratégie d'aménagement de la commune pour les dix années à venir. Il prend en compte le développement démographique, social, économique du territoire en préservant des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, les élus souhaitent accueillir de nouveaux habitants en leur offrant un large choix d'habitat. L'urbanisation se fera seulement dans le bourg pour préserver le caractère de petit village rural. Le respect de la nature a été également inclus dans le PADD : préservation des zones humides, boisées.

Retour en zone agricole

La vocation touristique de la commune est également conservée. Un projet de raccordement de la voie verte de Mauron à la voie verte de Saint-Léry est prévu. La municipalité demande au conseil général de mettre en place les voies de desserte des Pierres Blanches pour « **limiter le passage de poids lourds** ». Ce parc d'activités, placé sous les compétences de la communauté de communes, se trouve au bord de la D766.

Le projet de réouverture de la voie ferrée qui est située à proximité de ce parc est en cours.

Lors de la dernière révision de la carte communale, une zone agricole, située entre la départementale et le chemin de fer a été classée en zone d'activité industrielle (projet de cross-docking). Après les protestations d'une partie des élus et des habitants, puis une nouvelle concertation, cette zone redevient zone agricole.

« Cette présentation montre globalement un projet de Plu respectueux de notre commune et de ses habitants. On peut mesurer le chemin qui a été parcouru depuis la présentation du projet du parc d'activités économiques fin juillet 2010 », a commenté l'association Bien-Vivre à Saint-Léry à l'issue de la réunion. L'association a été créée en 2010 pour **« conserver et améliorer la qualité de vie des habitants »**, et s'était opposée au projet de cross-docking.

Un prochain rendez-vous, pour expliquer les zonages et le règlement du futur Plu, est prévu mi-juillet. Cinq panneaux présentant les objectifs et la démarche entreprise pour valider le Plu seront visibles à la mairie les prochaines semaines.

Réunion publique du 29 juillet 2013

➤ Publicité

ouest france .fr

Pratique Réunion publique

➤ Toutes les informations à Concoret

Le lundi 29 juillet 2013

**Plan local d'urbanisme :
réunion publique**

Réunion publique
Saint-Léry, Salle du Puits-Botrel

À 19h30

Dans le cadre du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme, ce rassemblement aura pour objet la présentation du règlement et du plan de zonage.

Localisation approximative
Zoom

ouest france .fr

Pratique Réunion publique

➤ Toutes les informations à Gaël

Le lundi 29 juillet 2013

**Plan local d'urbanisme :
réunion publique**

Réunion publique
Saint-Léry, Salle du Puits-Botrel

À 19h30

Dans le cadre du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme, ce rassemblement aura pour objet la présentation du règlement et du plan de zonage.

Localisation approximative
Zoom

SAINT-LÉRY

■ **Réunion publique - PLU**
Lundi 29 juillet, à 19h30, réunion publique à la salle du puits Botrel dans le cadre du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme. Objet : présentation du règlement et du plan de zonage.

LE PLOËRMELAIS

Le Ploërmelais, paru le 19/07/2013

SAINT-LÉRY

■ **Réunion publique - PLU**
Lundi 29 juillet, à 19h30, réunion publique à la salle du puits Botrel dans le cadre du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

LE PLOËRMELAIS

Le Ploërmelais, paru le 26/07/2013

ST LÉRY

Réunion publique PLU

Lundi 29 juillet à 19h30, salle du Puits Botrel est organisé une réunion publique PLU.

Dans le cadre du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, ce rassemblement aura pour objet la présentation du règlement et du plan de zonage.

L'Hebdomadaire d'Armor, paru le 26/07/2013

Saint-Léry

■ **Plan local d'urbanisme :
réunion publique**

Réunion publique lundi 29 juillet, 19 h 30, salle du Puits-Botrel. Organisateur : mairie. Dans le cadre du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme, ce rassemblement aura pour objet la présentation du règlement et du plan de zonage.

Ouest France, paru le 19/07/2013

Saint-Léry

Le plan local d'urbanisme en cours de finalisation

La commune est engagée dans l'élaboration du plan local d'urbanisme (Plu), un document qui sera élaboré pour les dix ans à venir. Cette tâche a été confiée à Claire Gallais, architecte, et Nathalie Decamps, géomètre. Des experts qui s'appuient sur les conclusions du groupe de travail composé des élus et d'autres représentants de la vie locale, dont l'association Bien vivre à Saint-Léry.

« Structurer l'urbanisation »

Plusieurs réunions de présentation du diagnostic, d'avancement du projet d'aménagement et de développement durable ont eu lieu. Le dernier rendez-vous organisé par Annick Homo, maire, et son conseil, où les habitants ont été conviés, s'est déroulé ce lundi. Cette réunion publique a eu pour objectif d'exposer le règlement et le plan de zonage.

Les secteurs à urbaniser pour d'habitat ont été déterminés « **en continuité des quartiers pavillonnaires, desservis par les réseaux publics et à proximité des équipements publics** ».

Les élus ont mis en évidence un potentiel foncier mobilisable d'environ 27 000 m², sur quatre sites,

situés à moins de 300 m du cœur du bourg. Une densité de douze logements par hectare sera à respecter pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement. Pour le conseil il s'agit de « **structurer l'urbanisation au sein du bourg pour préserver les espaces agricoles et naturels de la commune** ».

La réglementation de cette zone a été précisée : la hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 15 m au faitage, les habitations 9 m et les dépendances 5 m. Les bâtiments et installations agricoles seront accompagnés d'une haie bocagère s'intégrant à la trame végétale existante ou des bosquets.

Protéger le milieu naturel

Plusieurs zones de protection du milieu naturel ont été déterminées : l'ensemble du parc boisé de la propriété du Loû et le fond de la vallée de la rivière Le Douëff, ainsi que du vallon du ruisseau de Brambily, et cela « **pour maintenir une bande de protection autour des cours d'eau et des champs d'expansions des crues** ».

Les zones naturelles sont associées aux zones humides au caractère



Annick Homo, maire (au premier plan), et les habitants lors de la réunion publique, lundi, organisée pour présenter le règlement et le plan de zonage.

naturel prédominant. Le règlement spécifié pour ces zones interdit notamment : l'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières, l'installation des éoliennes, panneaux photovoltaïques, le stockage des déchets inertes.

Les élus ont aussi déterminé le secteur naturel à vocation d'habitat, il s'agit du château du Loû. L'ensemble bâti fait partie intégrante du patrimoine local de la commune. Aujourd'hui, celui-ci n'est soumis à aucune

mesure de protection. Le choix des élus est de « **préserver le château et son moulin** ».

Ainsi, le projet est quasiment finalisé, il sera arrêté en conseil municipal ce jeudi. Ensuite, il sera consulté par les services de l'État et la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles. À l'automne, de nouveau, les habitants vont pouvoir venir donner leur avis dans ce dossier à l'occasion de l'enquête publique.

PML09

Ouest France, paru le 31/07/2013