



# Eléments de cadrage

1

## > LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : POURQUOI ? COMMENT ?

### LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE

- Intégrer les dernières évolutions réglementaires
- Intégrer la nouvelle politique communale et l'évolution du contexte global
- Maîtriser le développement urbain
- Adapter le règlement littéral
- Préserver l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles

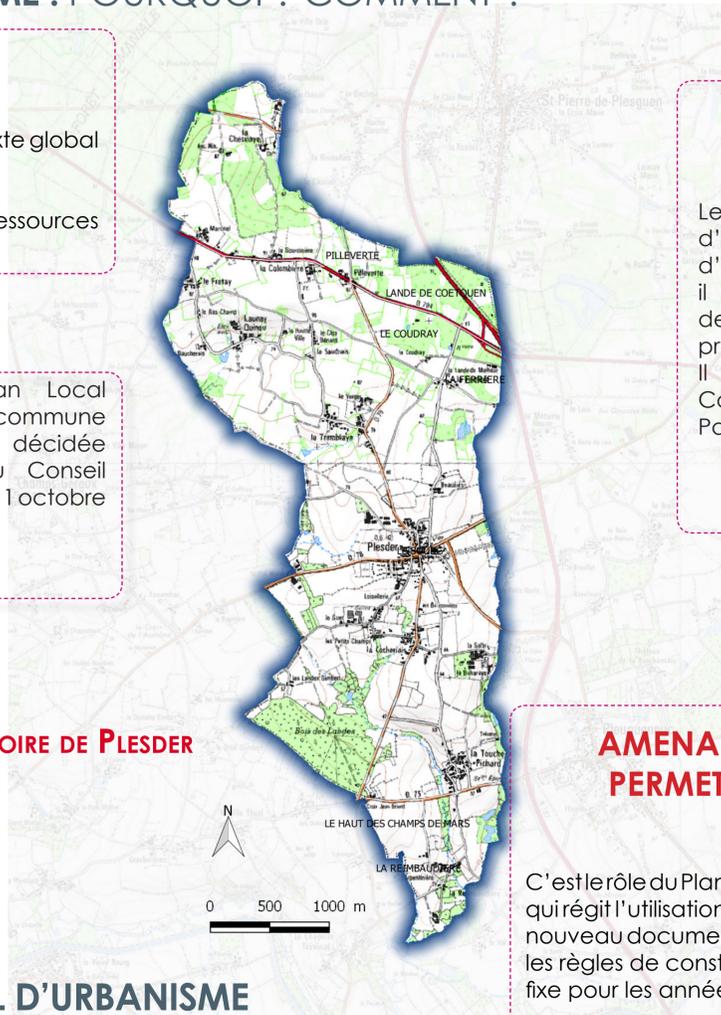


La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plesder a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2016.



### LES EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...) mais il s'inscrit lui-même dans une hiérarchie de normes supra-communales, qu'il doit prendre en compte et respecter. Il s'agit notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du Pays du Pays de Saint-Malo ou du SAGE LINON

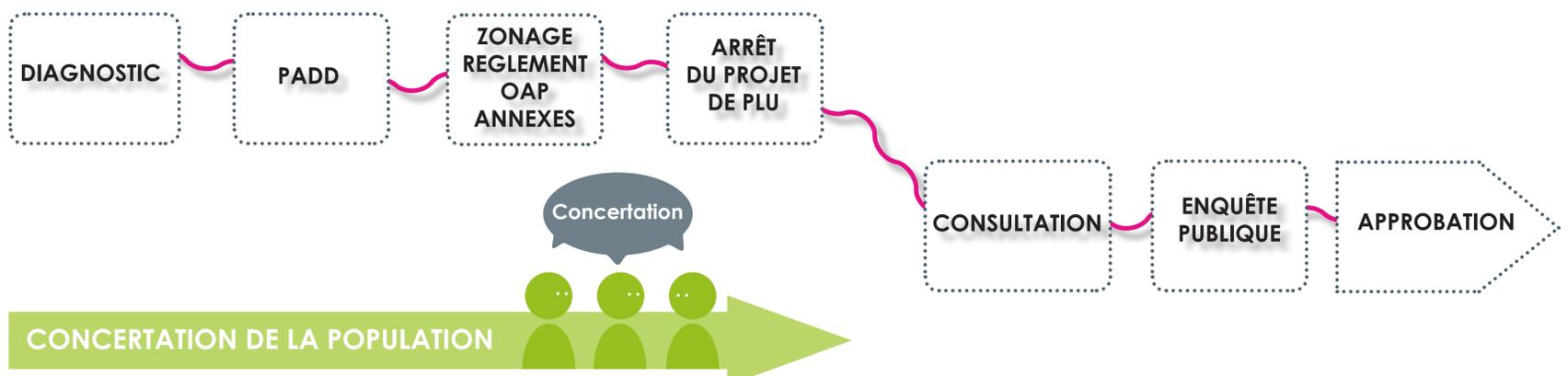


LE TERRITOIRE DE PLESDER

### AMENAGER LA COMMUNE POUR PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

C'est le rôle du Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme qui régit l'utilisation des sols et qui va réviser le PLU de Plesder. Le nouveau document d'urbanisme de la commune déterminera les règles de construction applicables à toute la commune et fixe pour les années à venir des objectifs pour tous.

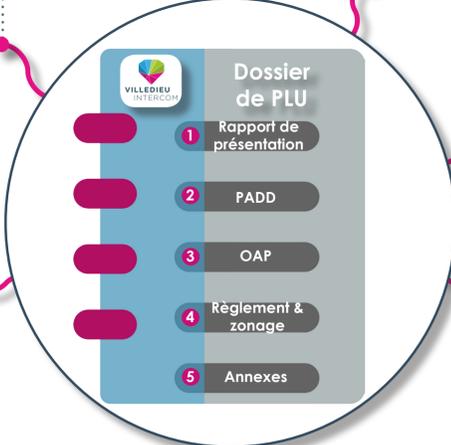
## > LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIÈCE 1 :**  
Un **rapport de présentation** qui expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers, explique les choix retenus dans le PADD et la délimitation des zones.

**PIÈCE 3 :**  
Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui prévoient les **actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre** par secteurs.

**PIÈCE 2 :**  
Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les **orientations générales des politiques d'aménagement**, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



**PIÈCE 4 :**  
Un **règlement littéral** qui détaille **ce qu'il est possible ou non de réaliser** à l'intérieur des différentes zones.  
Un **règlement graphique** qui **délimite les différents types de zones**, sur l'ensemble du territoire communal (U, AU, A, N), ainsi que ses diverses dispositions (emplacements réservés...)

**PIÈCE 5 :**  
Des **annexes** qui contiennent des informations diverses (Servitudes d'Utilité Publique, Assainissement,...).

### MODALITÉS DE CONCERTATION



La mise à disposition du public d'un cahier en mairie destiné à recueillir les avis des habitants



La mise à disposition du public d'une boîte à idée

Une réunion publique  
Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune  
Exposition en mairie de panneaux pédagogiques détaillant les différentes étapes de la révision du PLU

Renseignements sur la  
révision du PLU :  
Service urbanisme -  
02.99.69.44.76  
mairieplesder@wanadoo.fr

CONCERTATION



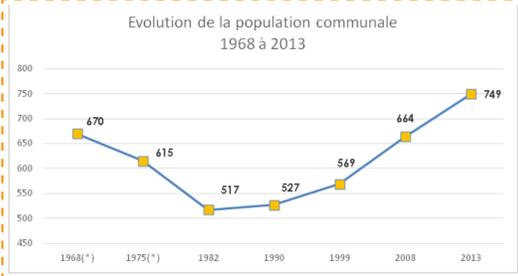
# Diagnostic

Une photographie du territoire à un instant « t »

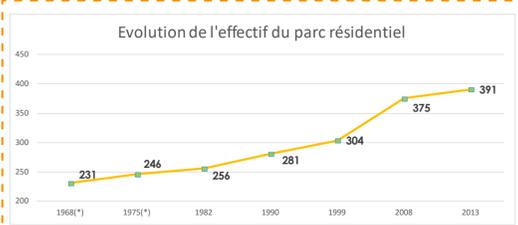
## Les chiffres clés

### DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT

- > Une démographie dynamique +2,4%/an
- > Un rajeunissement de la population
- > 776 habitants au recensement de 2016
- > Un parc de logements en augmentation (+ 3 logts/an)
- > Prédominance des logements individuels (91% des logements sont des maisons)



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

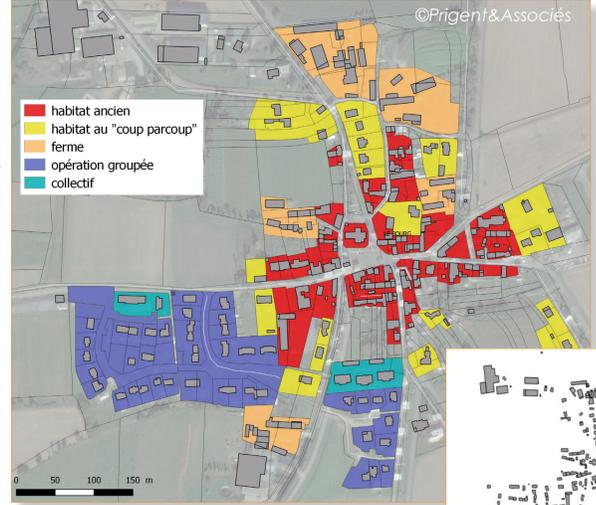
Le centre bourg de Plesder s'est construit autour d'une place/carrefour.

Un important enclos et la présence du cimetière au Sud créaient ainsi un immense espace autour de l'église ceinturée par 4 voies. Les voies d'Ouest et d'Est étaient marquées par la présence de deux habitations.

Le reste du bourg présentait une structure en hameaux.

Le bourg aujourd'hui n'a pas connu un développement important et il a conservé son caractère rural.

L'évolution la plus notable est celle de son espace public avec le déplacement du cimetière qui a permis la réalisation d'une place et la démolition des bâtiments de ferme au Nord de l'église qui aujourd'hui est un espace en devenir.



## LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- > Un tryptique : des espaces fermés (forêts et haies bocagères), des coteaux ouverts et le plateau ouvert
- > L'omniprésence de l'eau sur la commune
- > Une Trame Verte et Bleue à préserver



### > les maisons de maître



### > les équipements historiques



### > les lotissements



### > les collectifs



## LE PATRIMOINE BÂTI

- > Un patrimoine bâti à préserver en centre bourg
- > Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines
- > Des constructions de type rural à valoriser

ENTITÉ URBAINE	PARCELLAIRE	PHOTO	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR	RECUIL ALIGNEMENT	LIMITES SEPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)	PLU EN VIGEUR
Habitat ancien			Petit parcellaire et bâti dense en milieux anciens. Localisé plutôt autour de l'église.	R+2+C	à l'alignement	mitoyen	30 à 40 log/ha.	Uc
habitat au coup par coup - habitat diffus			maison catalogues peu qualitatif-grande parcelle (800 à 1000 m²)	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.	Ue/Uc
ferme			Construction implantée selon l'orientation solaire. Correspond à une fonction agricole passée.	R+1+C/ R+C	en retrait	pas de	10 à 12 log/ha.	Ue
opération groupée (lotissement)			parcelle (500/700m²) - maison type constructeur	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 15 log/ha.	Ue
collectif			grande parcelle / correspond à du logement social	R+2+C	en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	15 à 30 log/ha.	Ue



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet stratégique et politique des élus concernant l'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir

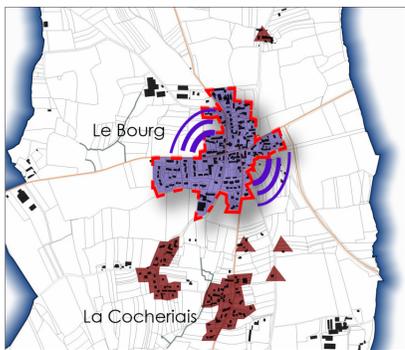


**LE PADD**

Le Projet de Territoire est issu du diagnostic mené et des perspectives de développement de la commune. Il établit les grandes orientations des politiques d'aménagement et affiche des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

- Un développement urbain adapté au territoire communal
- Un projet de territoire respectueux des enjeux du développement durable
- Déplacements, transports et communication numérique
- Maintenir et développer l'économie locale
- Valoriser le paysage bâti et naturel

## AXE 1 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AU TERRITOIRE



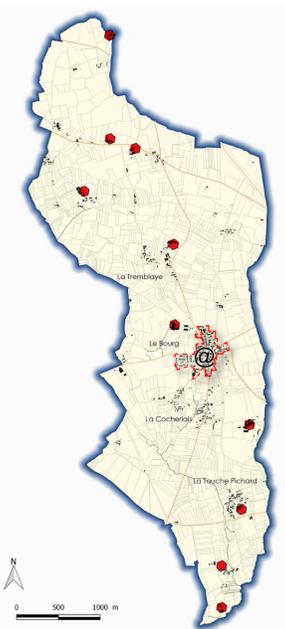
- UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE**
- Définir les limites de l'agglomération en fonction de l'enveloppe urbaine existante
  - Favoriser le réinvestissement du logement vacant sur la centralité
  - Permettre la réhabilitation des hameaux tout en limitant les constructions nouvelles
  - Proscrire l'habitat isolé et le mitage de l'espace rural
  - Favoriser le développement résidentiel au plus proche de la centralité et des commerces qu'elle propose

### LES ORIENTATIONS

- > Optimiser le développement urbain dans une logique de consommation mesurée de l'espace
- > Poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants
- > Affirmer l'identité locale et le caractère rural
- > Maintenir les équipements en place pour perpétuer la qualité du cadre de vie sur la commune



## AXE 3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE



- MAINTENIR L'ECONOMIE LOCALE**
- Permettre le maintien des commerces existants et valoriser les abords
  - Maintenir les sièges d'exploitation et permettre leur évolution, s'assurer de la compatibilité de leur maintien avec le projet de développement urbain de la commune
  - Permettre la diversification de l'activité agricole, favoriser les circuits courts, la vente directe et l'accueil à la ferme
  - Permettre le maintien des activités artisanales sur le territoire communal
  - Accompagner le développement de l'économie numérique

### LES ORIENTATIONS

- > Assurer la coexistence des différentes fonctions qui préexistent au sein de la zone rurale
- > Maintenir l'économie en place
- > Vers de nouveaux modes économiques



Renseignements sur la révision du PLU :  
Service urbanisme - 02.99.69.44.76  
mairieplesder@wanadoo.fr

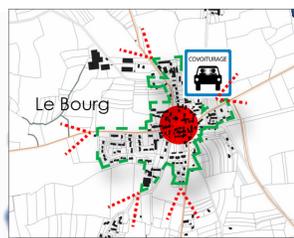
## AXE 2 : UN PROJET DE TERRITOIRE RESPECTUEUX DES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### LES ORIENTATIONS

- > Assurer une gestion économe de l'énergie et des ressources
- > Limiter les effets du changement climatique



## AXE 4 : DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES



- DEPLACEMENTS TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**
- Favoriser les circulations apaisées au sein du bourg
  - Développer les modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle sur le territoire communal
  - Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et assurer le stationnement en dehors des cheminements piétons
  - Sécuriser et aménager les entrées/sorties de bourg
  - Intégrer les infrastructures de transport dans le paysage communal

### LES ORIENTATIONS

- > Intégrer les infrastructures de transport dans le paysage communal
- > Améliorer la cohabitation véhicules/déplacements doux
- > Vers de nouveaux modes économiques

## AXE 5 : VALORISER LE PAYSAGE BÂTI ET NATUREL

- Préserver les réservoirs de biodiversité : boisements
- Préserver les réservoirs de biodiversité : zones humides
- Maintenir voire renforcer les linéaires bocagers
- Protéger les cours d'eau
- Renforcer les continuités naturelles : milieux terrestres
- Renforcer les continuités naturelles : milieux humides
- Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages, traitement qualitatif des franges bâties
- Limitier l'impact visuel et structurel des voiries dans le paysage
- Limitier la fermeture des fonds de vallées, soigner l'occupation des coteaux, anticiper les délaissés agricoles

### LES ORIENTATIONS

- > Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages de Plesder
- > Préserver les valeurs patrimoniales de la commune
- > Dessiner le bocage de demain
- > Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles
- > Préserver le patrimoine hydrique et valoriser le patrimoine boisé

