

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## SAINT- LORMEL

### Rapport de présentation

**ARIA**

**Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement**

Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex

**URBA2C**

**Conseil aux collectivités**

6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



**urba2c**  
conseil aux collectivités

**Arrêté le : 15 mai 2009**

**Approuvé le : 22 janvier 2010**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE .....	4
LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION .....	5
LES EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	6
PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	7
LA LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.....	8
LE CONTEXTE HISTORIQUE.....	9
L'ÉTYMOLOGIE ET L'HISTOIRE .....	9
LE PATRIMOINE MONUMENTAL.....	9
LE PATRIMOINE MOBILIER .....	12
LES DONNEES COMMUNALES.....	15
LA STRUCTURE ADMINISTRATIVE .....	15
LA POPULATION .....	19
LE LOGEMENT.....	23
L'ARCHITECTURE ET L'URBANISATION.....	25
L'ARMATURE URBAINE .....	25
LA MORPHOLOGIE URBAINE .....	26
L'ESPACE BATI ANCIEN .....	27
L'ESPACE BATI MIXTE.....	30
L'ESPACE BATI RECENT .....	31
LE BOURG.....	33
LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIFS.....	37
LA VOIRIE.....	37
LES ENTREES DE BOURG .....	40
LES BATIMENTS PUBLICS .....	42
LES RESEAUX .....	43
LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	44
LES ZONES D'ACTIVITES.....	44
LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX .....	47
LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS .....	48
LE TOURISME.....	49
L'AGRICULTURE .....	51
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	68
LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE .....	69
LE CLIMAT.....	69
LA TOPOGRAPHIE .....	71
L'HYDROGRAPHIE .....	75
LA COUVERTURE VEGETALE .....	80
LES ENTITES PAYSAGERES .....	83
LE PATRIMOINE NATUREL .....	85
LA DELIMITATION DES ESPACES REMARQUABLES.....	89

<b>PROJET DE LA COMMUNE.....</b>	<b>102</b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>104</b>
1 - Développer l'urbanisation à proximité du centre bourg :.....	104
2 - Confirmer le centre bourg en tant que pôle dynamique de St Lormel :.....	104
3 - Redéfinir les zones d'activités : .....	104
4 - Permettre un développement mesuré des villages : .....	104
5 - Assurer la pérennité des hameaux et habitats isolés :.....	104
6 - Protéger les exploitations agricoles et leur potentiel de développement : .....	105
7 - Valoriser les entrées de l'agglomération : .....	105
8 - Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages : .....	105
9 - Conforter les activités touristiques axées sur la découverte du patrimoine et des espaces naturels remarquables :.....	105
10 -Inscrire au PLU le projet de déviation de Plancoët sur la partie Sud du territoire communal.....	105
11 - Faire le choix d'un développement durable : .....	105
<b>LES DISPOSITIONS DU PLU AU TRAVERS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....</b>	<b>107</b>
LA ZONE NATURELLE .....	108
LA ZONE AGRICOLE .....	110
LA ZONE A URBANISER .....	111
LA ZONE URBAINE.....	113
LES SURFACES DES ZONES.....	115
LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....	117
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	121
<b>LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>122</b>
<b>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>124</b>
LES EXIGENCES REGLEMENTAIRES .....	124
LA DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 .....	125
LE TERRITOIRE CONCERNE PAR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	127
LE PROJET DE PLU .....	127
LES INCIDENCES DU PROJET DE PLU .....	129
LES MESURES COMPENSATOIRES .....	131
CONCLUSION .....	132
<b>COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....</b>	<b>133</b>
<b>LE SCOT .....</b>	<b>134</b>
<b>LES PRINCIPES GENERAUX DE LA LOI SRU .....</b>	<b>135</b>
Un développement urbain maîtrisé .....	135
La protection du milieu naturel.....	135
La préservation de l'activité agricole.....	136
La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.....	136
La maîtrise des déplacements et aspects sécuritaires pour les différents usagers .....	136
<b>LES LEGISLATIONS OPPOSABLES .....</b>	<b>138</b>
La Loi Littoral.....	138
La Loi Paysage .....	138
Le SDAGE (Loi sur l'Eau) .....	139
La législation sur l'archéologie préventive .....	139
Les risques naturels.....	139
La Loi Barnier.....	139
La directive européenne « Habitat » .....	140

# **PREAMBULE**



La commune de Saint Lormel est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 janvier 1998 et depuis cette date, il a subi trois modifications : le 20 décembre 2003, le 2 décembre 2005 et le 13 juillet 2006.

Les préconisations du POS ont été majoritairement réalisées. La future déviation de Plancoët et le classement en commune estuarienne ne permettent plus de réaliser ce qui reste.

Afin de maîtriser au mieux le développement urbain de la commune, de faire émerger un projet pour les quinze ans à venir et de répondre aux obligations réglementaires, la municipalité a décidé par délibération du 20 janvier 2006 de réviser son POS et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et conformément à la Loi Littoral, appliquée aux communes estuariennes.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, une concertation a été mise en place pendant toute l'élaboration du projet.

Ce nouveau document visera à renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale. Il sera également réalisé dans un souci de développement durable et respectueux de l'environnement.

Le bureau d'études d'urbanisme ARIA a été retenu pour assurer la maîtrise d'œuvre du PLU, en collaboration avec les services de la DDE 22 / SUH / EU, assistant maître d'ouvrage de la commune.

## **LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- le règlement,
- les documents graphiques,
- les annexes,
- les orientations d'aménagement pour les zones AU (facultatif).

Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L. 123-5 du même code.

## **LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation est un document important du Plan Local d'Urbanisme qui :

- expose le diagnostic de la commune ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le PADD ;
- expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L 123-2;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

## LES EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L. 123-5 du même code.

Cet article dispose que « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Les modifications d'un plan approuvé sont-elles mêmes opposables dès qu'elles sont approuvées par le Conseil Municipal et qu'elles ont fait l'objet des publicités obligatoires.

Dans les Emplacements Réservés par le PLU pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, la construction est interdite lorsque le plan est approuvé (sauf octroi d'un permis précaire, en application de l'article L 423-1 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire du terrain peut alors, en application de l'article L 123-17 du même code, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à l'acquisition du terrain.

## **PRESENTATION DE LA COMMUNE**

## LA LOCALISATION GEOGRAPHIQUE



D'une superficie de 977 hectares, la commune de Saint Lormel est située au Nord-Est du département des Côtes d'Armor, à 49 kilomètres de St Brieuc et à 20 km de Dinan, à proximité immédiate (3,5 km) de son chef-lieu de canton, Plancoët qui se situe au Sud du territoire communal.

Les communes limitrophes sont St Cast le Guidon au-delà de la vallée du Guébriand au Nord, Créhen au-delà de la vallée de l'Arguenon à l'Est, St Potan et Pluduno à l'Ouest et Plancoët au Sud.

## LE CONTEXTE HISTORIQUE

### L'ÉTYMOLOGIE ET L'HISTOIRE

(✠ Sant-Lohenvel en breton) :

Saint Lormel vient semble-t-il de Saint Lunaire (encore appelé Leonor ou Lourmel). Saint Lunaire est le fils de Hoël le Grand et de sainte Pompée. Sa naissance, en 509, a eu lieu outre-mer, car la famille royale de Bretagne avait été obligée de chercher un asile au Pays de Galles. A 5 ans, Lunaire est confié à Saint Iltud. A 15 ans, il est ordonné par saint Oubrice, et plus tard il devient évêque. Il s'embarque avec 73 disciples et accoste à 6 km de Saint-Malo. Il meurt à l'âge de 51 ans.

Saint Lormel est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Pluduno. L'église primitive de Saint Lormel remonte certainement à l'époque gallo-romaine (source druidique). Le territoire aurait été christianisé par saint Lormel, que beaucoup identifient à saint Lunaire. Au 12<sup>ème</sup> siècle, l'église actuelle du Vieux Bourg est construite, semble-t-il, par les templiers.

Saint Lormel est cité comme paroisse dès 1443 (archives de Craffault, n° 7) et appartient, sous l'Ancien Régime, au diocèse de Saint-Brieuc. Elle existe sans doute déjà vers 1330, époque à laquelle son église (Eccl. de S. Lormello) figure dans un compte des bénéfices du diocèse de Saint-Brieuc. L'ancienne paroisse de Saint Lormel avait pour subdélégation Lamballe et pour ressort Jugon. La cure était à l'alternative. La paroisse de Lormel devient commune en 1790 et se voit en 1792 rattachée pour le culte à celle de Plancoët, ne recouvrant son autonomie qu'en 1820 (ordonnance du 16 mars 1820).

Le chef-lieu de la commune, aujourd'hui à l'Est du village de Dohéneuc, est situé au Vieux Bourg jusqu'en 1865. C'est là que se trouve l'ancienne église.

Le territoire de la commune de Saint Lormel subit deux modifications au 19<sup>ème</sup> siècle :

- par la Loi du 18 mars 1841, elle cède à Plancoët, le village de la Gâterie et une extension récente du bourg de Plancoët ;

- par la Loi du 15 février 1864, elle reçoit de Pluduno toute la section du Val, contenant 27 villages ;

On rencontre les appellations suivantes : Eccl. de S. Lormello (vers 1330), Saint Lormel (en 1443, en 1505), Lourmel (en 1427), Saint-Lourmel (en 1480), Saint-L'Ormel (en 1514), Saint-Lourmel (en 1536).

### LE PATRIMOINE MONUMENTAL

La base Mérimée du ministère de la Culture recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité et est mise à jour périodiquement.

Pour St Lormel, elle recense en tant que monument historique :

- l'ancienne église Saint-Lunaire située au Vieux Bourg ; les éléments protégés MH étant la porte du 12<sup>ème</sup> siècle et l'élévation de la façade Ouest (cadastré. B 163), inscrits par arrêté du 19 février 1964, propriété de la commune.





L'église Saint Lormel qui fut église paroissiale avant le transfert du bourg. Il semble que l'édifice actuel soit bâti sur un temple celtique, et sur des ruines gallo-romaines. L'église est restaurée entre le 18ème et le 20ème siècle. Le portail roman date du 12ème siècle. Le pignon date de 1495. La longère Sud date de 1753. La longère Nord date de 1788. Les fonts baptismaux datent du 16ème siècle. L'église comprend, dans un enclos muré, un calvaire et des bénitiers creusés dans des colonnes romaines. Un puits dans la nef fournit une eau censée guérir les maux d'yeux (ancienne source druidique, semble-t-il). Un écusson templier, retrouvé lors des restaurations, a été placé dans un mur au haut de la nef. L'église abrite une statue en bois polychrome de la Vierge à l'Enfant (16ème siècle). A signaler qu'une bulle du pape Alexandre VII, donnée le 14 novembre 1665, concédait l'indulgence plénière "à tous fidèles Chrétiens qui visiteront dévotement tous les ans au premier jour de juillet, l'église paroissiale de Saint Lormel

L'église Saint-Lunaire possède son enclos paroissial, symbole de la vie et de la mort en Bretagne.

- le château de l'Argentaye du 19ème siècle ; les éléments protégés MH étant : le parc ; portail ; enclos ; communs ; chapelle ; colombier ; ferme ; pavillon ; salon ; salle à manger ; escalier dans l'ensemble formé par le château, le parc, le portail, le mur d'enceinte, les dépendances, la chapelle, le colombier, les pavillons et la ferme (cadastré. B 64, 104 à 120), inscrits par arrêté du 24/12/1993, propriété d'une personne privée



Le château de Largentaye ou L'Argentaye (1835-1851), édifié par l'architecte Hamon (de Saint-Servan) pour Frédéric Rioust de Largentaye.

La chapelle privée, due à l'architecte Alfred Frangeul, date de 1854.



Elle recense également à l'inventaire général du patrimoine culturel :

- le jardin d'agrément du château de l'Argentaye, du 2ème quart du 19ème siècle, pour l'allée irrégulière, l'orangerie, le jardin potager, la terrasse en terre-plein, l'allée régulière, inscrits par arrêté du 24/12/1993, propriété d'une personne privée



Une borne milliaire (époque gallo-romaine) est recensée dans le parc de L'Argentaye en 1852.



## LE PATRIMOINE MOBILIER

La base Palissy recense le patrimoine mobilier français dans toute sa diversité : meubles et objets religieux, domestiques, scientifiques et industriels.

Pour St Lormel, elle recense des sculptures :

- le bénitier du 16ème siècle en granite de l'église, classé au titre objet le 03/12/1965, propriété de la commune ;

- la statue en bois polychrome du 16ème siècle de la Vierge à l'Enfant dans l'église, classé au titre objet le 03/12/1965, propriété de la commune ;

- le groupe sculpté de sainte Anne enseignant, bois polychrome du 18ème siècle, dans l'église ancienne, classé au titre objet le 03/12/1965, propriété de la commune.

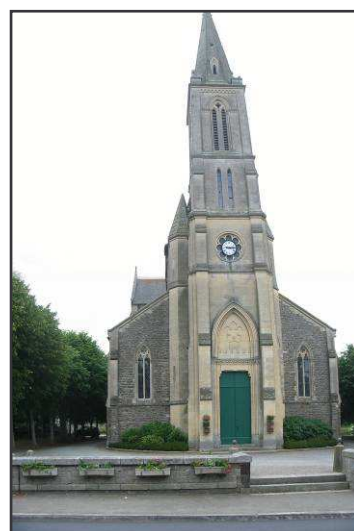
Elle recense également des pièces d'orfèvrerie :

- une boîte à hosties en cuivre argenté du 18ème siècle dans l'église neuve, classé au titre objet le 03/12/1965, propriété de la commune ;

- un calice, patène en argent doré du 1er quart 18ème siècle dans l'église neuve, classé au titre objet le 15/04/1966, propriété de la commune.

Hors les monuments historiques recensés, la commune possède un riche patrimoine bâti et culturel.

L'église Saint-Lunaire (1864), située dans le nouveau bourg. La première pierre de l'église est posée le 10 juillet 1864. L'église est consacrée le 8 octobre 1866.

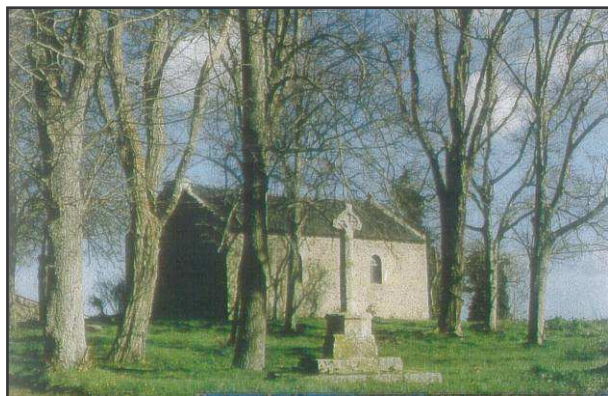


La chapelle de Bellenray (Chapelle de la Ferté), 14ème siècle, restaurée au 18ème et 19ème siècle. Il s'agit d'une ancienne possession de l'abbaye de Saint Jacut. Elle présente une fenêtre du 14ème siècle.



La chapelle de la Ville Robert (18ème siècle). Cette chapelle privée est de forme rectangulaire avec chevet à pans coupés. Elle est construite à l'initiative de la famille de Saint Méloir.

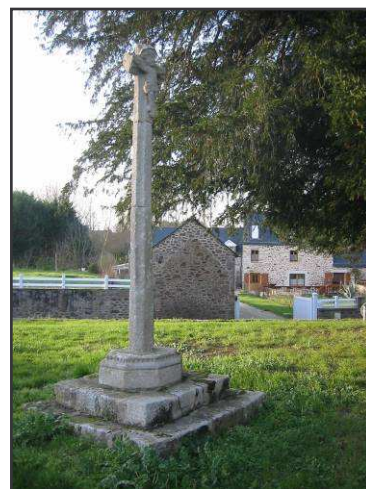
La chapelle Saint-Pierre (14ème siècle), édifiée, semble-t-il, pour desservir le hameau de Saint-Pierre qui est rattaché en 1864 à Saint Lormel. Son chevet possède une fenêtre ogivale du 14ème siècle. La chapelle abrite les statues en pierre de Saint-Pierre (vers le 14ème siècle) et de la Vierge à l'Enfant (14ème siècle).



La croix de Saint-Pierre (16ème siècle).



Les deux croix du Vieux Bourg (17ème siècle).





Le manoir de Ville Méneuc (19ème siècle), situé autrefois en Pluduno. Ce manoir est édifié sur le site d'un ancien château ayant appartenu à la famille des Lesquen. Il est garni d'une grille en fer forgé datant des années 1900.



Le manoir de la Ville Robert (18ème siècle), situé autrefois en Pluduno.



Le moulin à marée (18ème siècle) de Bellenray, ancienne possession de l'abbaye de Saint Jacut.

L'ancien port de la Nouette  
La ruine du refuge des douaniers  
Le moulin à vent de Dieudy  
Le moulin à eau de Dieudy



Les maisons anciennes de caractère, repérées au cadastre napoléonien  
A protéger au titre de l'article L123-1 (7°). Elles sont repérées sur les documents graphiques.

Le petit patrimoine porteur d'identité

Four, lavoir (ferme de l'Argentaye), croix, murs, clôtures, portail sont listés et repérées sur les documents graphiques.

Le patrimoine, très présent sur le territoire communal, doit faire l'objet d'une attention particulière afin de le conserver. Il s'agira par exemple de le recenser sur les plans et de les protéger en tant qu'Eléments Identifiés du Paysage.

## LES DONNEES COMMUNALES

### LA STRUCTURE ADMINISTRATIVE

#### La communauté de communes Plancoët Val d'Arguenon

Saint Lormel fait partie de la communauté de communes Plancoët Val d'Arguenon.

La communauté de communes a été constituée par arrêté préfectoral du 29 décembre 1993.

Elle est issue de différents syndicats à vocation intercommunale. Elle est constituée des communes du canton de Plancoët, auxquelles s'ajoutent les communes de Plorec sur Arguenon et St Jacut de la Mer.

Elle regroupe, en l'état actuel des recensements, près de 14 000 habitants.



CDC DE PLANCOET VAL D ARGUENON		
Commune	Sous-Préfecture	Population
BOURSEUL	DINAN	921 habitants
CORSEUL	DINAN	1977 habitants
CREHEN	DINAN	1479 habitants
LANDEBIA	DINAN	427 habitants
LANGUENAN	DINAN	805 habitants
PLANCOET	DINAN	2589 habitants
PLEVEN	DINAN	565 habitants
PLOREC SUR ARGUENON	DINAN	398 habitants
PLUDUNO	DINAN	1681 habitants
ST JACUT DE LA MER	DINAN	871 habitants
ST LORMEL	DINAN	777 habitants

#### Compétences

La communauté de communes exerce des compétences obligatoires :

L'aménagement de l'espace, dont les SCOT, chartes de développement, schéma d'itinéraires cyclables et de randonnée

Le développement économique, avec les zones d'activités intercommunales et le tourisme

Mais elle s'est également dotée de compétences optionnelles :

Protection et mise en valeur de l'environnement, en matière d'écologie, de déchets, de contrôle de l'assainissement non collectif

Politique du logement et du cadre de vie avec l'amélioration de l'habitat, la préservation du patrimoine bâti, le logement social

Actions sportives, culturelles, scolaires

Elle s'est également dotée d'autres éléments statutaires :

Mutualisation de moyens (voirie, urbanisme, marchés publics)

Représentation substitution des communes dans les EPCI existants ou futurs

#### Fiscalité

La communauté de communes est dotée d'une fiscalité propre.

A ce titre, elle applique une fiscalité additionnelle et une taxe professionnelle de zone et vote ses propres taux concernant la taxe d'habitation, les taxes foncières, la taxe professionnelle, et perçoit les produits correspondants.

## Le Pays de Dinan



Le pays de Dinan s'étend sur 1 300 km<sup>2</sup>, une superficie dans la moyenne des pays de la région. Situé au cœur du triangle Rennes - Saint-Malo - Saint-Brieuc, il possède au Nord une petite façade maritime d'un peu plus de 65 km.

Le pays est traversé par deux lignes SNCF : Dol - Saint-Brieuc au Nord et Rennes - Saint-Brieuc au Sud, mais les gares en activité ne permettent que l'accès aux TER. Le pays bénéficie d'une bonne desserte routière d'Est en Ouest, notamment grâce à la présence de la voie express RN 176 ainsi que dans la partie Sud avec la RN 12 en provenance de Rennes.

Les principaux atouts du pays sont sa façade maritime, sa situation privilégiée auprès des grands pôles industriels et tertiaires, et surtout son patrimoine naturel et culturel, dont la valorisation doit favoriser un nouveau développement.

Ses caractéristiques socio-économiques :

Un profil de peuplement plutôt rural ;

Une population qui, globalement, diminue, bien que les chiffres soient très hétérogènes entre le Sud rural et le Nord côtier ;

Un pays âgé au sein des pays bretons ;

Un solde migratoire faiblement positif ;

Légère augmentation de la population ;

Le chômage encore élevé ;

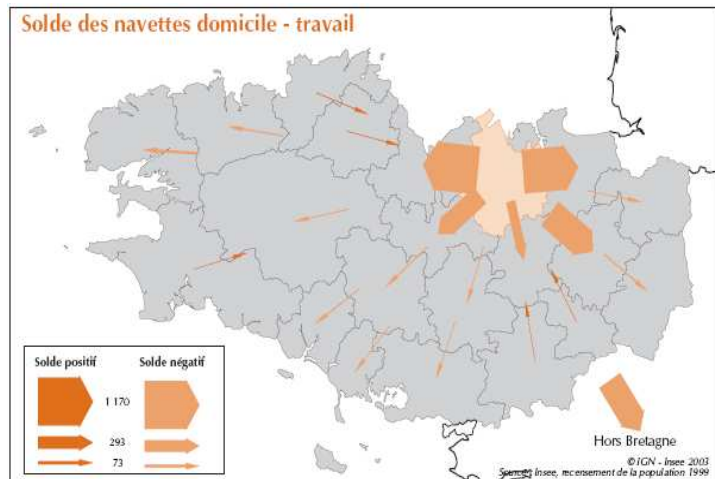
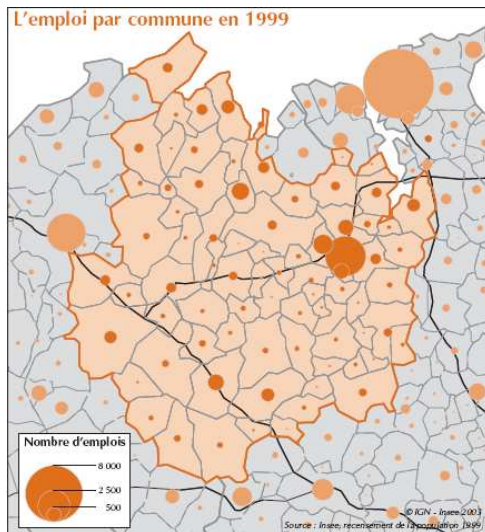
Un actif sur quatre travaille hors du pays ;

Deux principaux pôles d'emploi sur le Pays de Dinan : Dinan et Plancoët, bien que St Malo et Lamballe soient également des pôles d'emploi important pour la population ;

Le nombre d'emplois diminue ;



Des niveaux de revenus relativement faibles.



**Lecture :** 2 384 actifs quittent le pays de Dinan pour aller travailler dans le pays de Saint-Brieuc, 1 220 font le chemin inverse : le solde d'actifs est de - 1 164.



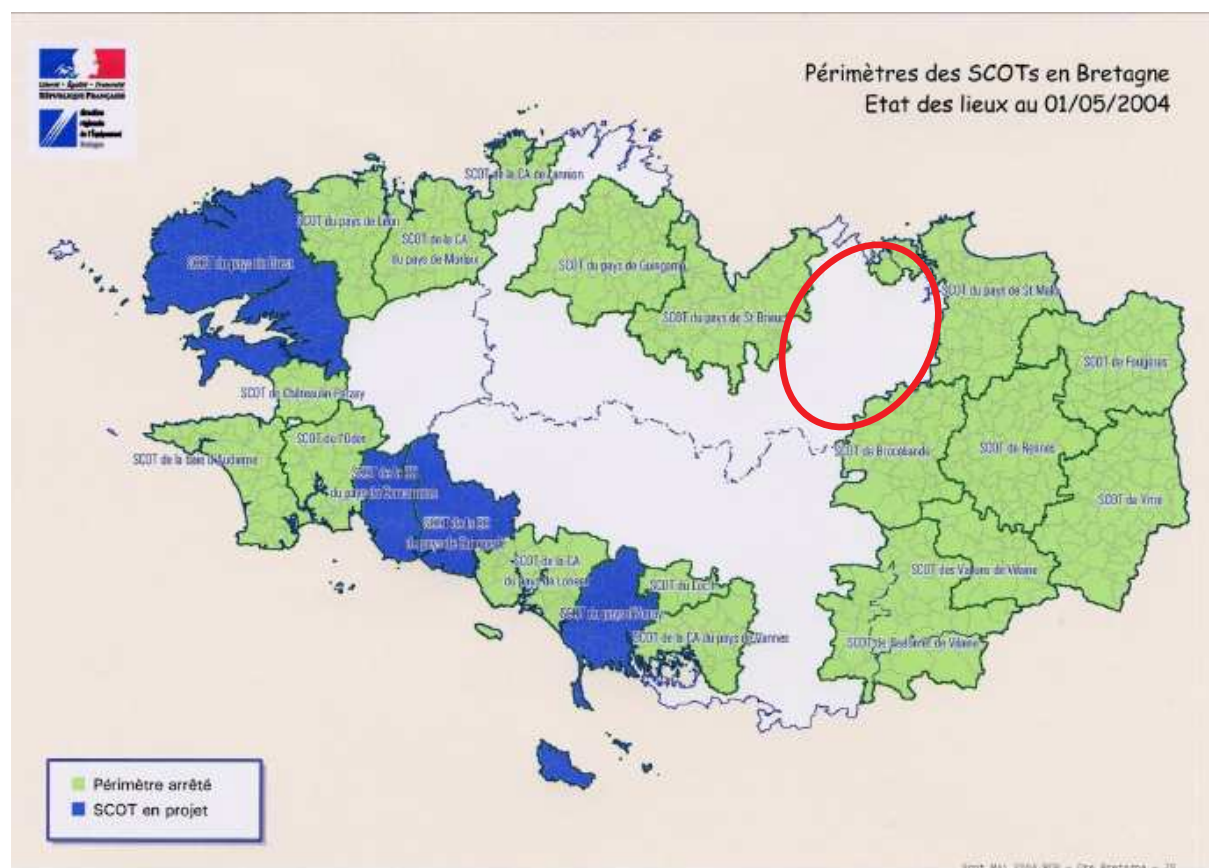
## Le SCOT

Le Pays de Dinan n'a pas encore initié de procédure pour élaborer un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), mais la réflexion est entamée dans le sens d'un SCOT de Pays s'appuyant sur 3 Schéma de secteurs (le secteur Nord, le secteur Dinannais, le secteur Sud)

Créé par la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), loi qui a profondément modifié le Code de l'Urbanisme pour le 21ème siècle, le Schéma de Cohérence Territoriale, SCoT, se substitue aux anciens schémas directeurs.

C'est un document de planification globale, à l'échelle d'un bassin de vie, conçu sur fond de développement durable et dans une perspective à long terme de 15 à 20 ans (même s'il doit faire l'objet d'une réévaluation tous les 10 ans).

Il va servir de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'habitat, de déplacements, de commerces, d'environnement et plus généralement en termes d'organisation de l'espace. Il devra également assurer la cohérence de toutes ces politiques et des documents d'urbanisme des communes (PLU).



Les structures supra communales sont présentes.  
Elles sont associées au PLU au travers de la démarche de concertation.

## LA POPULATION

### L'évolution démographique

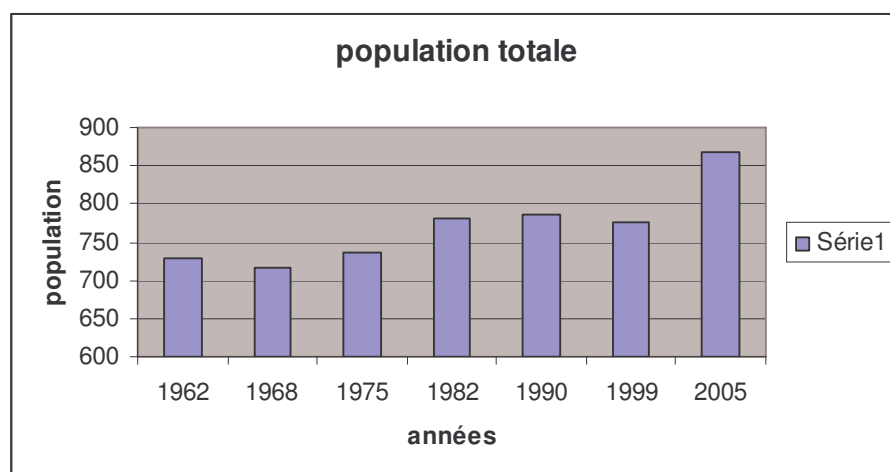
Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les 8 ou 9 ans. Le recensement général de la population de 1999 aura été le dernier recensement concernant toute la population en même temps.

Le recensement a été effectué sur la commune en 2005.

St Lormel compte désormais 867 habitants, dont 443 hommes et 424 femmes, soit une densité de 90 habitants/km<sup>2</sup>. La densité devient donc supérieure à celle du département (80 habitants/km<sup>2</sup>).

Depuis 1999, la population a augmenté de 91 habitants, soit une progression de 11,7%. C'est donc une nette progression après une période de stagnation démographique (1982-1999)

La légère perte entre 1990 et 1999 correspond au changement de mode de comptage des étudiants.



Années	Population totale	Variation
1962	729	
1968	716	-1.8%
1975	736	+2.8%
1982	780	+6%
1990	787	+0.9%
1999	777	-1.4%
2005	867	+11.7%

## L'origine de la population

L'évolution de la population puise sa source dans celles de l'accroissement naturel (solde des naissances et des décès) et du solde migratoire (différence entre les départs et les sorties).

Population			
	1999	1990	1982
PSDC	777	787	780

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	80	77	53
Décès	52	54	59
Variation abs pop	-10	+7	+44

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	11,35	12,28	9,98
Taux de mortalité ‰	7,38	8,61	11,11
Tx ann - solde nat ‰	+0,40	+0,37	-0,11
Tx ann - solde mig ‰	-0,54	-0,26	+0,94
Taux var ann total ‰	-0,14	+0,11	+0,83

Le recensement intermédiaire de 2005 ne fournit pas les chiffres du solde naturel et du solde migratoire, mais les registres municipaux tenus en mairie permettent d'en observer l'évolution.

De 1999 à 2004, avec 52 naissances pour 44 décès, on observe un solde naturel de 12 habitants pour une variation absolue positive de population de 90 habitants.

Le solde migratoire est largement positif et en forte augmentation par rapport aux tendances observées lors des derniers recensements.

L'image positive que possède la commune explique pour une grande part cet accroissement de population.

Cette tendance est confirmée par les chiffres du tableau précisant, en 2005, le lieu de résidence des personnes de 5 ans ou plus : 27% viennent d'une autre commune.

### Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2005
<b>Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :</b>	<b>806</b>
la même région (%)	92,9
la même commune (%)	73,0
le même logement (%)	68,0
une autre région ou à l'étranger (%)	7,1

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005



## La structure par âge

Le recensement intermédiaire de 2005 ne permet pas d'affiner les chiffres de 1999. On trouve une légère majorité d'hommes dans les premières tranches, de 0 à 59 ans, chiffre qui logiquement s'inverse par la suite.

âge en 5 tranches	sexe		
	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	98	83	181
20 à 39 ans	96	89	185
40 à 59 ans	97	92	189
60 à 74 ans	75	87	162
75 ans ou plus	26	33	59
Total	392	384	776

## L'emploi

Les chiffres de 2005 précisent les taux d'occupation de la population. 38,3% de la population est en activité, 4% au chômage, 57,7% est inactive en terme d'emploi.

Parmi les nouveaux arrivants, la population active a augmenté de 37 personnes, mais 1/3 est sans emploi.

Le nombre de retraités est également en progression.

Type d'activité	Population active	
	2005	1999
Population	867	776
Actifs	368	330
Actifs occupés (%)	38,3	39,4
Chômeurs (%)	4,2	3,1
Inactifs	499	446
Retraités ou pré-retraités (%)	25,7	22,9
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	5,1	7,1
Autres inactifs (%)	26,8	27,4

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005  
RP99 - Exploitation principale

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005  
RP99 - Exploitation principale

## Les catégories socio-professionnelles :

Le recensement intermédiaire de 2005 ne permet pas d'affiner les chiffres de 1999. On peut néanmoins penser que les chiffres de l'agriculture ont diminué.

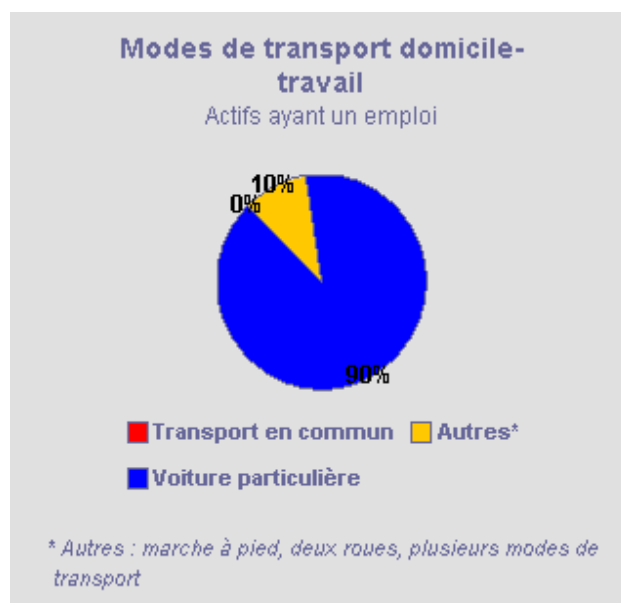
activité économique	catégorie socioprofessionnelle					
	Agriculteurs	Artisans, commerc	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers
ES - AGRICULTURE	44	0	0	0	0	8
ET - INDUSTRIE	0	4	4	20	8	36
EU - CONSTRUCTION	0	12	0	0	4	16
EV - TERTIAIRE	0	16	16	36	56	40
Total	44	32	20	56	68	100

## Les migrations pendulaires :

En 1999, 21% des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune et 79% dans une autre commune

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>305</b>	<b>4,8 %</b>
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	64	-30,4 %
%	21,0 %	-10,6 points
* dans 2 communes différentes :	241	21,1 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	209	16,1 %
- de départements différents	32	68,4 %

Neuf personnes sur dix utilisent leur véhicule pour se rendre à leur emploi.



Au vu de ces différents éléments démographiques, on peut considérer que St Lormel s'inscrit ainsi dans une logique de développement.

## LE LOGEMENT

### La composition des ménages

#### Composition des ménages

	2005	1999
Nombre de ménages	354	311
Part des ménages d'une personne (%)	27,4	23,5
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	54,0	53,7
Nombre moyen de personnes par ménage	2,4	2,5

Depuis 1999, la commune compte 43 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 13,8%.

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

Depuis 1999 la commune compte 43 ménages supplémentaires.

Avec 2.4 habitants par ménage, la constante diminution du nombre moyen de personnes par ménage se confirme.

### Le nombre de logements

#### Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	230	254	317	353	384
Résidences principales	202	212	251	277	311
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,5	3,5	3,1	2,8	2,5
Résidences secondaires*	19	28	42	58	60
Logements vacants	9	14	24	18	13

\* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Source :

Recensements de la population (dénombrements)

#### Nombre moyen d'occupants des résidences principales



Depuis le recensement de 1999, l'INSEE dénombre 52 logements de plus en 2005. 80% sont des résidences principales.

#### Catégories de logements

	2005	1999
Ensemble des logements	436	384
Résidences principales	354	311
Part dans l'ensemble des logements (%)	81,2	81,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	72	60
Logements vacants	10	13

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005  
RP99 - Exploitation principale

#### Parc des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	354	311
dont		
- part des maisons (%)	96,0	93,6
- part des appartements (%)	4,0	2,3

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005  
RP99 - Exploitation principale

Parmi les résidences principales, 20% sont occupées par des locataires

### Caractéristiques des résidences principales

	2005	1999
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>354</b>	<b>311</b>
Part des propriétaires (%)	76,6	70,7
Part des locataires (%)	20,3	23,5
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	34,7	20,6
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	13,8	///

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### L'ancienneté des logements

catégorie logement	époque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Résid principales	53	11	25	63	71	46	42	311
Log. occasionnels	0	1	0	0	1	0	0	2
Résid secondaires	16	4	5	15	12	3	3	58
Logements vacants	2	3	1	2	4	0	1	13
Total	71	19	31	80	88	49	46	384

Le recensement intermédiaire de 2005 ne permet pas d'affiner les chiffres de 1999.

En 1999, le parc de logements était déjà considéré comme plutôt récent, avec plus de 75% des logements ayant moins de 50 ans.

Les permis délivrés depuis 1999, améliore encore ce nombre.

Parallèlement, 71 maisons datent d'avant 1915. C'est dans l'ensemble un bâti patrimonial de qualité, qu'il conviendra de protéger au titre de l'article L 123-1 (7°), en instituant un permis de démolir.

## L'ARCHITECTURE ET L'URBANISATION

### L'ARMATURE URBAINE

A l'image du cours de l'Arguenon, la commune est structurée du Sud au Nord sur près de 5 kilomètres et de 1 à 1,5 km de l'Est à l'Ouest (un peu plus large dans la partie Nord).

Soit 977 Ha

L'habitat est du fait géographique, mais aussi du fait historique, très dispersé.

Deux pôles de centralité, d'inégale importance se détachent :

le centre bourg actuel, créé dans la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, en partie centrale ;

la partie agglomérée à Plancoët au Sud du territoire, aux lieux-dits La Maison Neuve et Les Roseraies. Ce secteur se trouve de ce fait dissocié de St Lormel et pourrait apparaître comme faisant partie de Plancoët.

L'ancien pôle de centralité qu'était le Vieux Bourg, sur les berges de l'Arguenon est désormais assimilable à un village de la commune.

De nombreuses zones bâties, hameaux, habitations ou fermes isolées parsèment l'ensemble du plateau de St Lormel. Ils forment des îlots verts, dus aux jardins, après la disparition du bocage.

Tous ces secteurs sont anciennement bâti, certains ont conservés leur aspect architectural ancien, d'autres ont évolué au cours des ans et se sont développés avec l'arrivée de nouvelles constructions, qui comme partout, ont suivi les styles et pratiques architecturales de leur époque et ont donc modifié la perception et l'aspect urbain

On identifie trois types de hameaux :

- les hameaux à dominante agricole ;
- les hameaux à caractère résidentiel ;
- les hameaux à caractère mixte.

On peut s'attacher à analyser les secteurs de bâti ancien et les secteurs de bâti récent.



## LA MORPHOLOGIE URBAINE

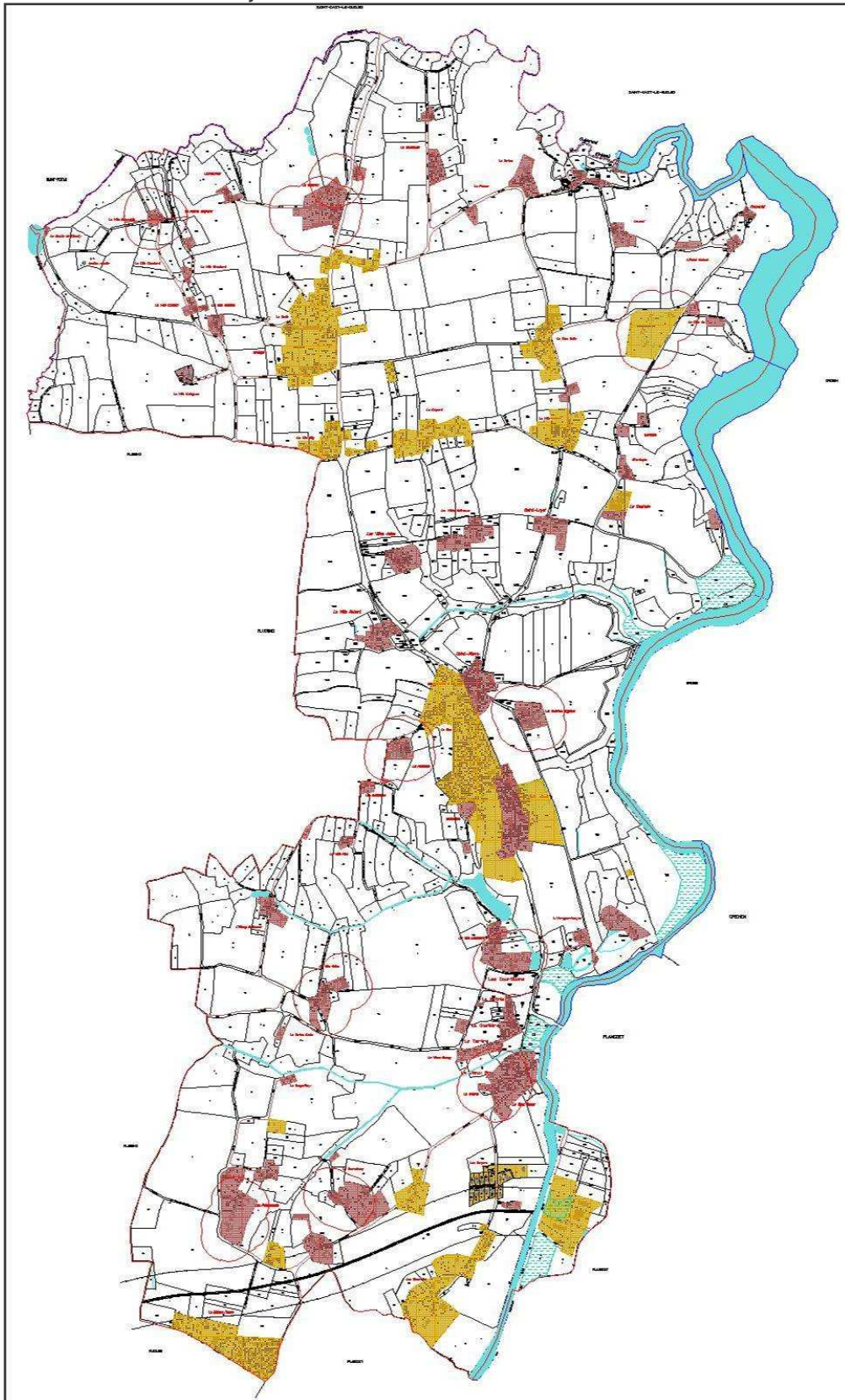
## Localisation du bâti sur l'ensemble du territoire communal

76 zones bâties ont été identifiées sur la commune.

Elles représentent une surface totale d'environ 110ha, soit 11% du territoire communal.

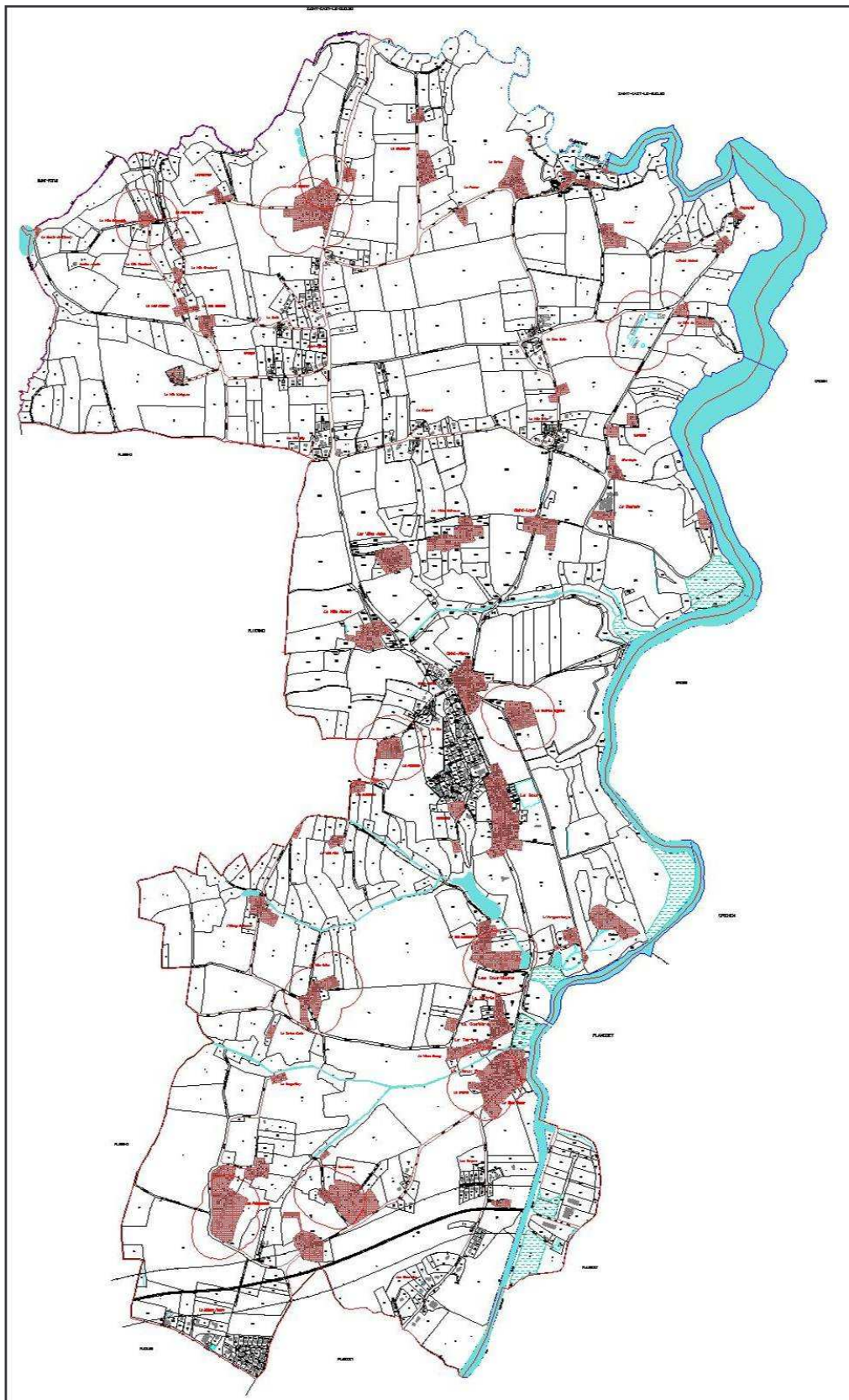
Les zones de bâti ancien préservé apparaissent en brun.

Les zones de bâti mixte sont en jaune.



## L'ESPACE BATI ANCIEN

Les zones de bâti ancien préservé apparaissent en brun.





Le bâti s'est à l'origine développé autour de l'ancienne église St Lunaire au « Vieux Bourg » au Sud de la commune et autour de la chapelle St Pierre, plus au Nord.



Il s'est également développé sous forme de nombreux petits hameaux, correspondant initialement à des fermes, disséminées sur l'ensemble du territoire communal.





En 1865, le bourg a été officiellement transféré à environ 500m de St Pierre et 1000m du Vieux Bourg à l'Est du village de Dohéneuc. Il s'est constitué de constructions relativement importantes (R+1+combles), implantées pour la plupart à l'alignement de la route départementale.

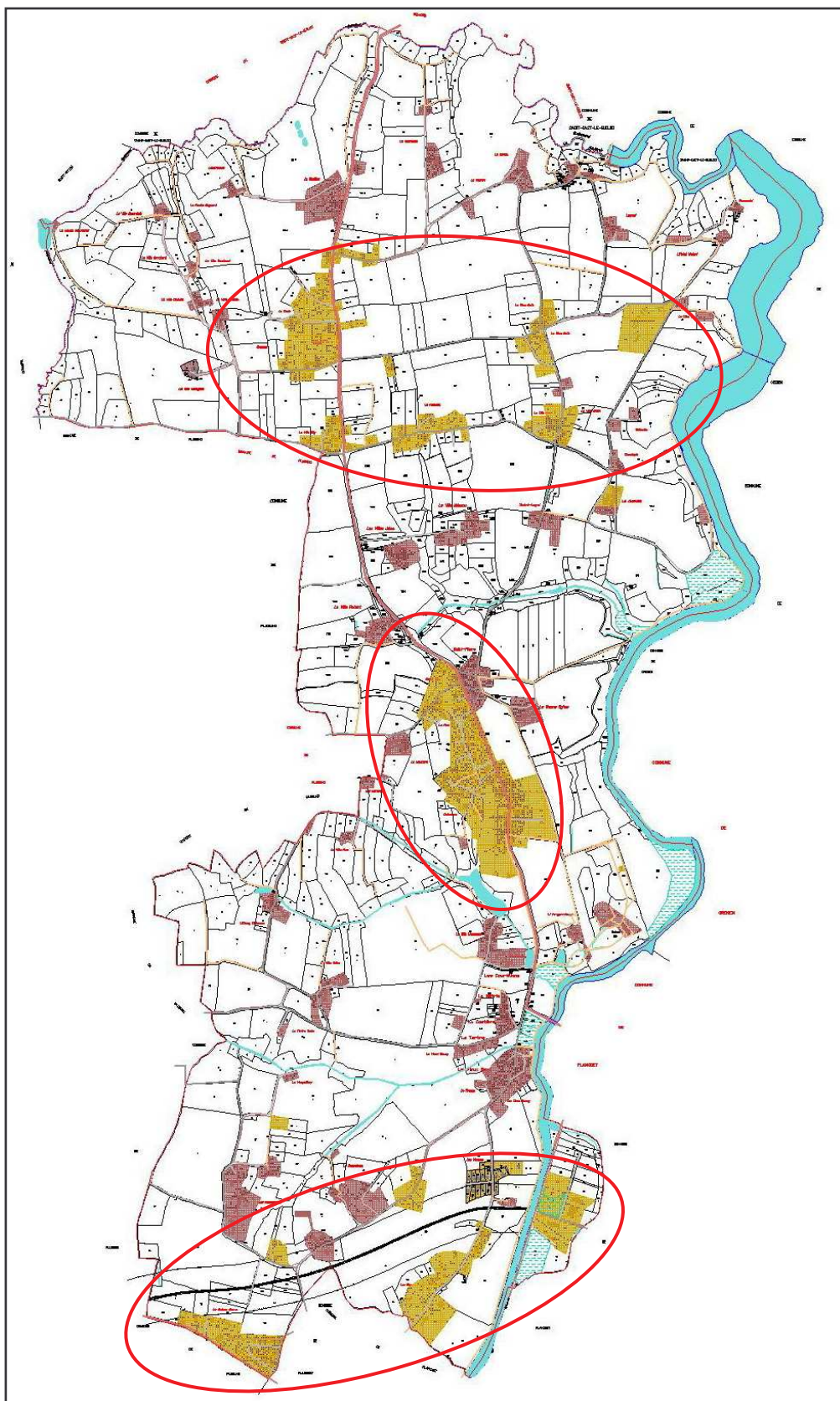


De manière générale, le bâti ancien est bien entretenu (nombreuses restaurations) qu'il s'agisse des exploitations agricoles ou des utilisations comme résidences principales ou secondaires (au Nord de la commune).



## L'ESPACE BATI MIXTE

Le bâti récent s'est développé principalement sur 3 secteurs distincts de la commune.





## L'ESPACE BATI RECENT

**Au Sud**, aux abords immédiats de la commune de Plancoët, dans les secteurs de La Maison Neuve et des Roseraies, puis en continuant vers St Lormel, dans les secteurs du Verger et du Guénébosq.

Cette urbanisation s'est faite sous forme de lotissement à La Maison Neuve et au Verger et au coup par coup ailleurs.

Le bâti récent est constitué principalement de pavillons, isolés sur leur parcelle, le long des voies avec un recul par rapport à la voie, rupture avec la forme du bâti ancien.

Les clôtures ne sont pas unitaires. Les pavillons sont à R+C ou R+1 avec parfois une construction sur sous sol rehaussant la maison.



En plus du bâti d'habitation, c'est aussi en continuité de Plancoët que se sont développées les zones artisanales et commerciales.



**Au centre**, dans le bourg, le bâti récent s'est développé principalement à l'Ouest de la RD 19, en bordure de celle-ci et en retrait, et a permis d'assurer une continuité urbaine entre les noyaux historiques du bourg 19<sup>ème</sup> siècle et des hameaux de St Pierre et Dohéneuc.

C'est le secteur de la commune où l'on rencontre le plus de constructions récentes. Il est amené à continuer à se développer.



**Au Nord**, le bâti récent s'est développé au coup par coup dans les hameaux qui ne comportaient pas d'exploitations agricoles. Ce sont les hameaux de St Hylaïre, La Croix, La Ville Bily, Le Kerpont, La Ville Brien, Le Clos Colin.





## LE BOURG

### LES DERNIERS PERMIS DE CONSTRUIRE :

Sur 43 permis de construire des logements, entre 2000 et 2006, 28 permis ont été déposés pour le bourg, soit 65% des constructions.

Dans le bourg, les constructions se sont faites le long des voies existantes pour 1/4 (rue de la tourelle, allée du stade, rue de la vallée d'enfer...) et regroupées le long de nouvelles voies internes pour 3/4 (lotissement de Dohéneuc).

Année	Maison individuelle	Bâtiment d'activités
2000	7	
2001	5	
2002	12	
2003	5	1
2004	8	
2005	5	2
2006	1	5
Total	43	8

Un lotissement de 25 lots (le Domaine des Eucalyptus) est en cours de bornage et d'aménagement dans la partie Sud-Ouest du bourg, entre la rue des Tilleuls (RD 19) et la rue de Dohéneuc.

Un permis groupé pour 20 maisons a été déposé sur la zone 4 NAr au lieu-dit La Costière.

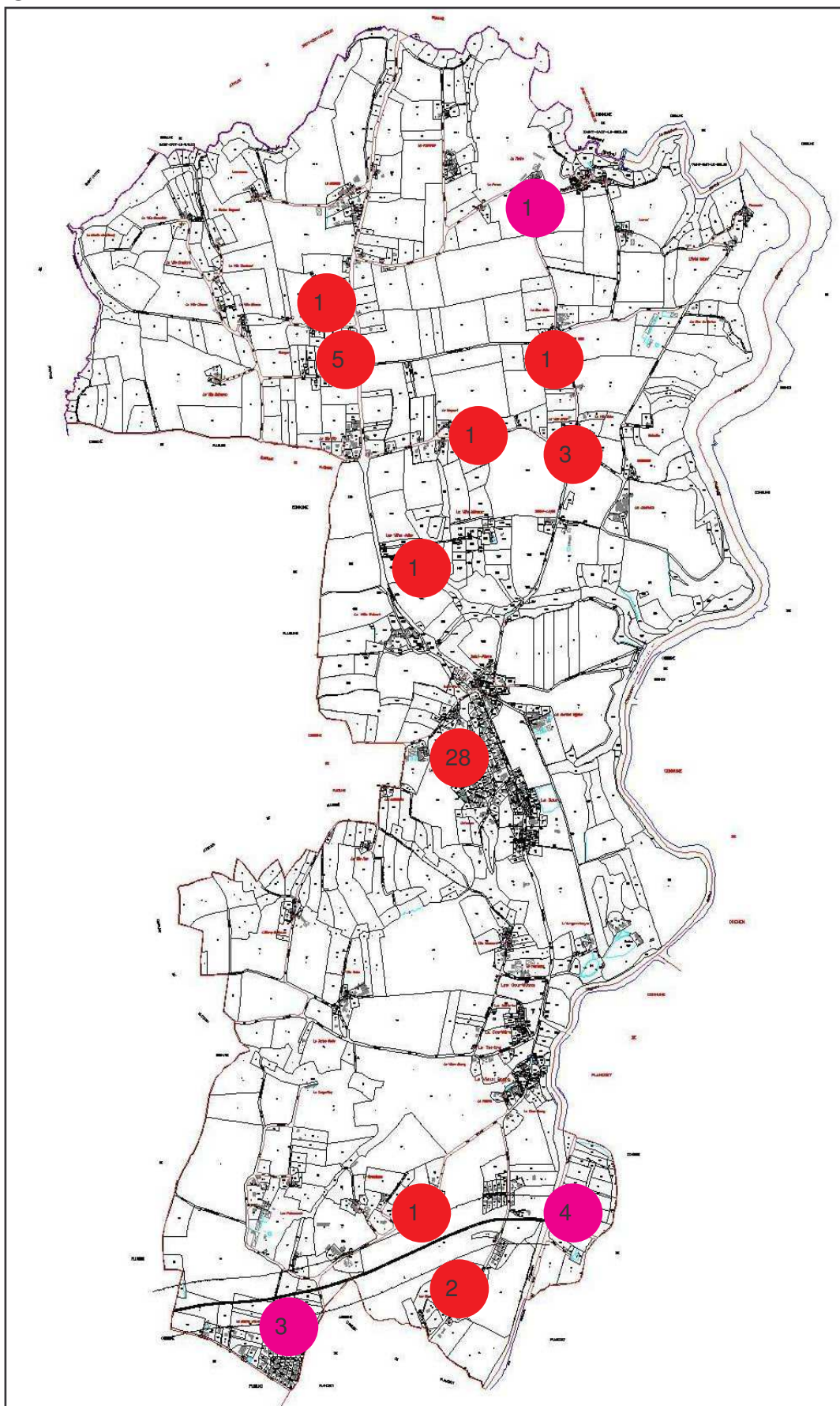


### LES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE BOURG :

On trouve un ensemble de huit logements locatifs sociaux dans le bourg, appartenant à l'Office HLM.

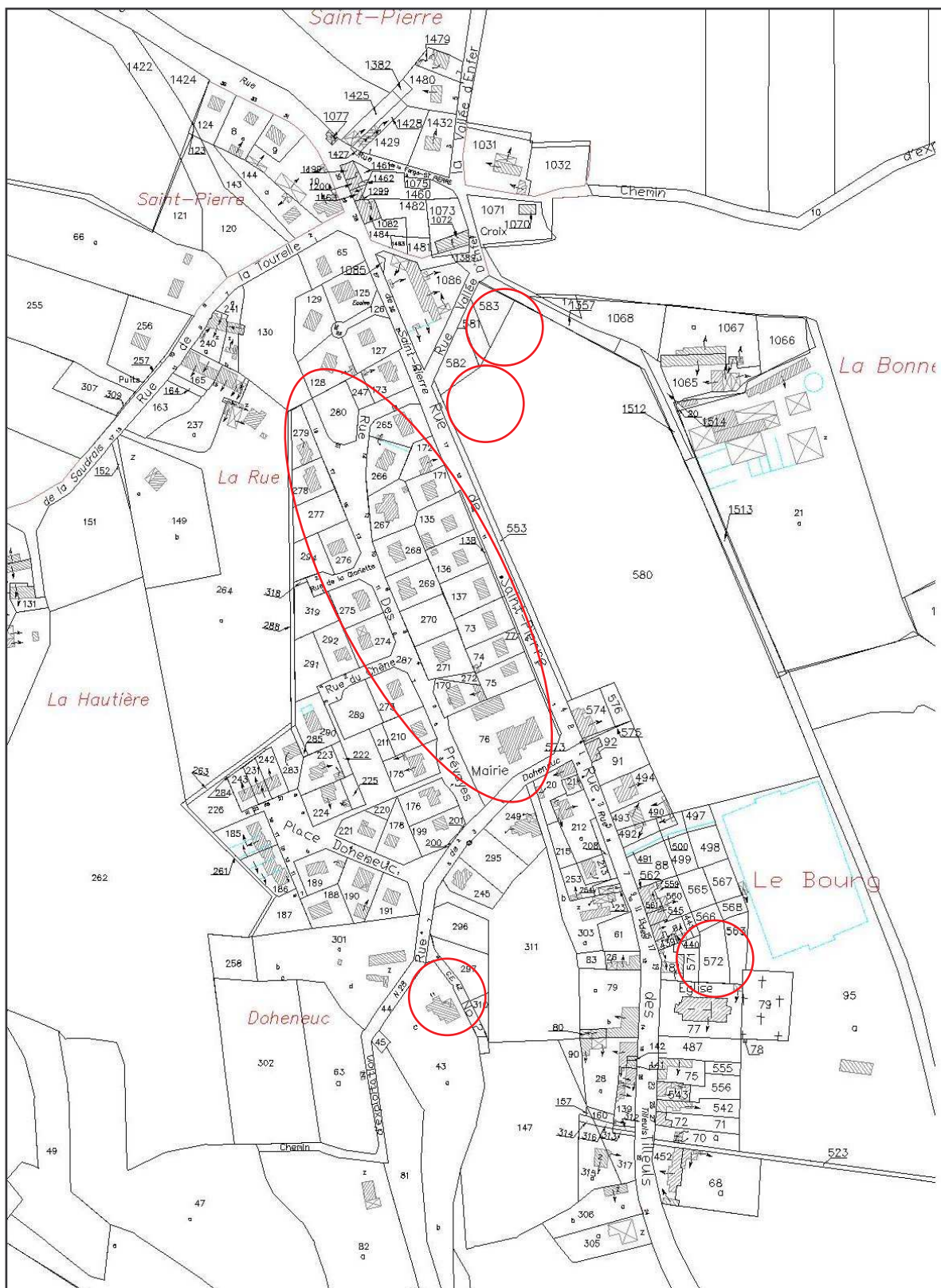


## LOCALISATION DES DERNIERS PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :





## LOCALISATION DES DERNIERS PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LE BOURG :



## LES HAMEAUX ET L'HABITAT ISOLE

Les hameaux à vocation exclusivement agricole sont relativement présents. Ils sont répartis de manière assez homogène sur le territoire communal : Les Poissonnais, La Ville Orien, La Hautière, La Bonne Eglise, Le Clos du Tertre.

Au regard de la taille des dépendances agricoles et compte tenu de leur impact visuel, ils témoignent encore de l'importance des exploitations agricoles. Pour autant ils sont rarement isolés et se juxtaposent au contraire avec des secteurs résidentiels.



Les hameaux à caractère exclusivement résidentiel sont les plus nombreux. Ils sont présents sur l'ensemble du territoire communal, mais de taille inégale. Les regroupements les plus importants sont au Sud (Le Verger, Les Roseraies) et au Nord (St Hylaïre, La Croix, La Ville Bily, Le Kerpont, La Ville Brien, Le Clos Colin). On peut y retrouver des espaces interstitiels (dents creuses).



Les hameaux à caractère mixte (Le Guénébosq, Le Vieux Bourg, Les Courtilions, la Ville Mauvoisin, Le Bouillon) recouvrent à la fois des activités agricoles et des tiers résidents.



**La part des nouvelles constructions en lotissements a nettement augmenté. L'accession à la propriété, notamment sous la forme de maisons individuelles, fait l'objet d'une demande importante.**



## LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIFS

### LA VOIRIE

La route départementale RD 19 est l'axe structurant du réseau viaire de la commune. C'est à partir de celle-ci que les lieux-dits de la commune sont desservis par un réseau de voies communales principalement orientées Est-Ouest.

La RD 19 traverse la commune suivant une orientation Sud Nord, depuis Plancoët et la RD 768 au Sud jusqu'à St Jacut de la Mer et la RD 786 au Nord. Cette RD 19 prend la dénomination de rue St Pierre de part et d'autre du bourg et rue des Tilleuls lorsqu'elle le traverse. Elle suit le tracé traditionnel de la route départementale de St Méen à St Cast, du Nord du territoire jusqu'à la hauteur du Vieux Bourg, où elle le quitte pour traverser l'Arguenon pour rejoindre la RD 768, route départementale de Ploubalay à Lamballe et axe principal, en termes de trafic, de desserte de la commune.



#### Le trafic routier :

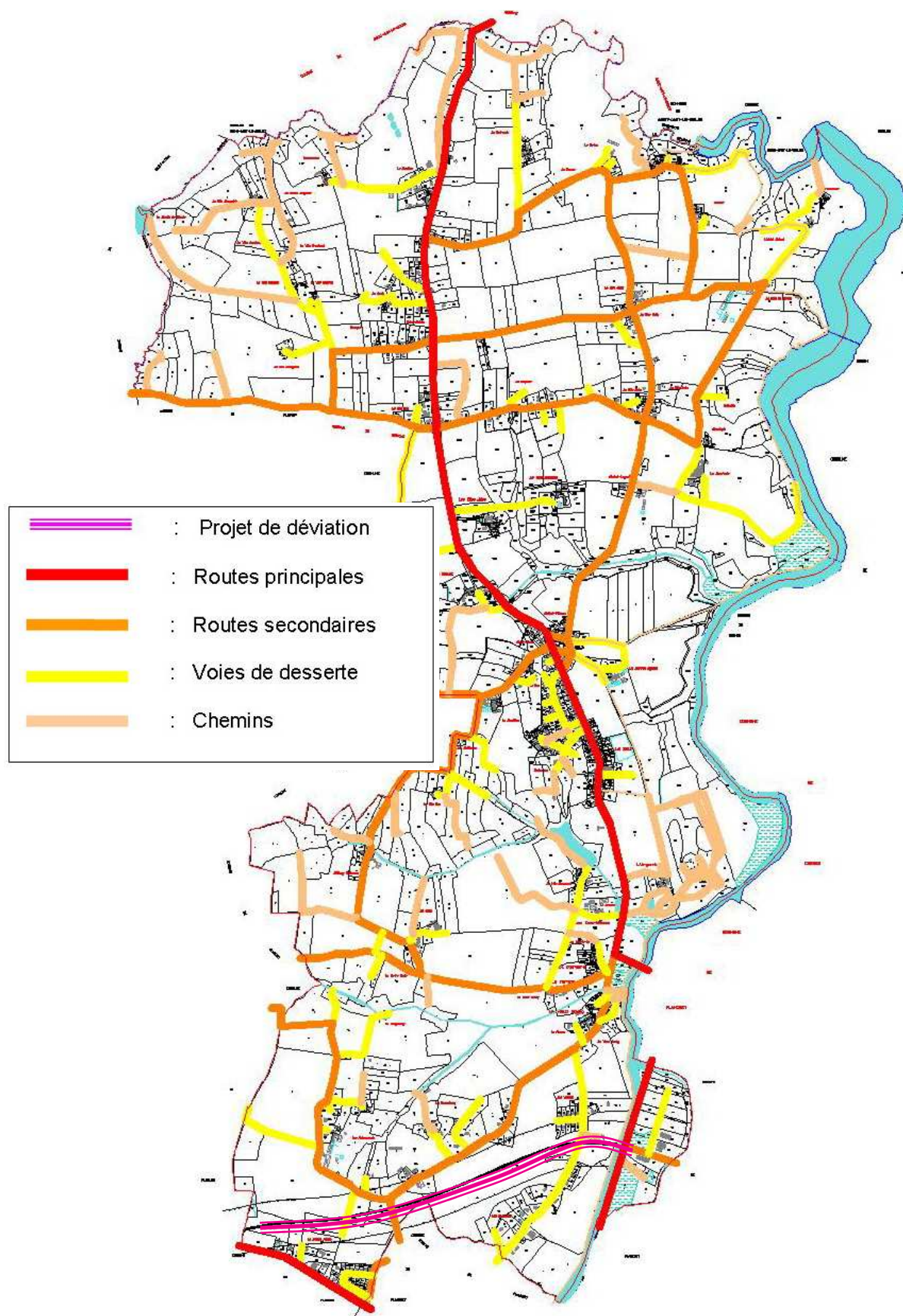
Sur la RD 19, au niveau du bourg on a compté :

En 1997 :	1183 véhicules allant vers St Cast au Nord ;
	1277 véhicules allant vers Plancoët au Sud ;
En 1999 :	1333 véhicules allant vers St Cast au Nord ;
	1264 véhicules allant vers Plancoët au Sud.

#### Vitesses observées :

- 15% des véhicules respectent la limitation à 50 km/h ;
- 70% des véhicules roulent entre 50 et 70 km/h ;
- 70% des véhicules roulent à plus de 70 km/h.

## **La localisation de la voirie sur le territoire de St Lormel :**



## **Les projets routiers**

L'extrémité Sud de la commune est traversée par la RD 768, voie classée à grande circulation. Il y a un projet de déviation de cette voie qui concerne toute la partie Sud de la commune et remet en cause les possibilités de développement de l'urbanisation de ce secteur. De plus cette nouvelle voie traduira physiquement et définitivement la perception de la limite Sud de la commune.



## **La desserte**

Outre les voies routières décrites précédemment, la commune de St Lormel peut être desservie :

- par voie aérienne (aéroports de Dinard à 16 km ou de Rennes St Jacques à 97 km),

- par voie ferroviaire, à partir de la gare de Plancoët sur la ligne Lamballe Dol de Bretagne, qui permet l'interconnexion avec les lignes TGV Brest Paris et St Malo Paris et le réseau national et international.

Par le train, Plancoët est à 15mn de Dinan, 20mn de Lamballe, 40mn de St Brieuc, 1h20mn de Rennes, 2h20mn de Brest, 4h30 de Paris...

- par navette de bus : TIBUS, le réseau de transports interurbains des Costarmoricains assure la desserte de 2 arrêts sur la commune (St Lormel école et St Lormel Église). Ces arrêts desservent la ligne régulière Tibus n°13 Dinan St Cast et permettent d'accéder directement aux communes de St Potan, Matignon et St Cast vers le Nord et aux communes de Crehen, Plancoët, Corseul, Auceleuc, Quévert et Dinan vers le Sud.

Cette ligne se connecte avec la ligne Tibus n°1 Lamballe St Cast et SNCF Lamballe Dinan à Plancoët.

Un service à la demande est également disponible, aux mêmes tarifs, avec réservation jusqu'à la veille 17h00.

Les transports scolaires sont assurés par le Syndicat Intercommunal Transport Scolaire. Le circuit D/E2 desservant le Bourg à 08h10.





## LES ENTREES DE BOURG

De part sa configuration, le bourg présente deux accès principaux, au Nord et au Sud par la RD 19 et un accès secondaire à l'Ouest, par le VC 2 et la rue de la tourelle, en provenance de Pluduno et des hameaux du Sud Ouest du territoire (La Hautière, Les Malferons, La Ville Hue, L'Etang Quihois).

### L'entrée Sud - RD 19 – en venant de Plancoët



L'entrée de ville est bien signalée, tout d'abord avec le panneau totem de la communauté de communes, puis par le panneau réglementaire d'entrée d'agglomération.

La perception du bourg est soulignée par la vue directe sur l'église, et cela dès la sortie du vallon du Quihois, plusieurs centaines de mètres avant l'agglomération.

L'entrée de bourg est également marquée par un traitement paysager soigné : alignement de tilleuls et jardinière fleurie, de part et d'autre de la route.

Des travaux de voirie effectués par la commune (séparation physique des voies) ont permis d'améliorer le traitement sécuritaire de l'entrée de bourg.

Une fois passés les tilleuls, l'aspect champêtre laisse la place à un traitement plus urbain, avec larges trottoirs de part et d'autre et espace de stationnement longitudinal, unilatéral.

### La sortie Sud - RD 19 – en allant vers Plancoët





### **L'entrée Nord - RD 19 – en venant de St Cast**



L'entrée Nord Est traitée sensiblement de la même façon que l'entrée Sud.

Sur la rive Ouest une contre allée, séparée de la route par une bande arborée, permet un cheminement sécurisé des piétons et des cycles, une sortie protégée des maisons riveraines, ou un espace d'arrêt ou de stationnement temporaire, en dehors de la chaussée.

### **La sortie Nord - RD 19 – en allant vers St Cast**



### **La rue St Pierre – en allant vers Le Sud**



Un soin similaire se retrouve en traversée de bourg :

- voie mixte piétons et cycles, en rives Est de la rue, nettement séparée de la voirie par une haie arbustive et arborée
- large trottoir en rive Ouest, mais également utilisé pour le stationnement automobile

## LES BATIMENTS PUBLICS

La commune dispose :

- d'une mairie et d'une salle polyvalente équipée d'une cuisine et d'une salle pour les jeunes,
- d'une école primaire en regroupement pédagogique avec l'école de Crehen, totalisant 70 élèves, dont 52 à St Lormel. Il y a deux classes à St Lormel : classe enfantine et CP-CE1,
- d'un réfectoire, la préparation des repas étant assuré par la cuisine centrale de Plancoët,
- de jeux de boules couverts et non couverts,
- d'un terrain de football,
- d'un terrain de camping, actuellement fermé et dont le devenir sera à étudier,
- de 13 logements sociaux (5 communaux et 8 Côtes d'Armor Habitat)





## LES RESEAUX

L'ensemble de la commune est correctement desservi en eau potable et électricité.

### L'eau potable

L'alimentation en eau potable se fait à partir des installations du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du Frémur. La distribution et la gestion sont assurées par la SAUR, par contrat d'affermage du 02/04/1993 entre le syndicat et la SAUR.

### Les eaux usées

La commune dispose d'une étude sur le zonage d'assainissement.

Le 21 février 1997, le Conseil municipal a approuvé à l'unanimité les conclusions de cette étude prônant un assainissement collectif sur le Bourg et St Pierre et un assainissement individuel sur tous les autres secteurs.

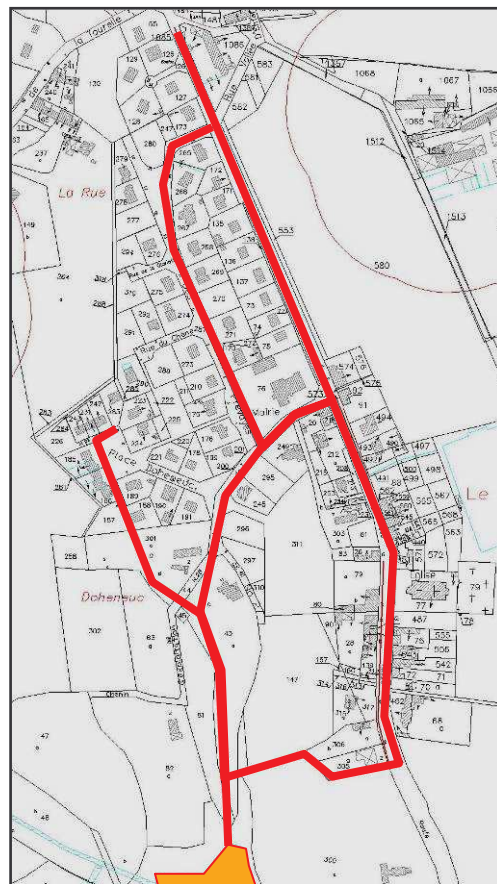
Le service d'assainissement collectif est assuré en régie par la commune.

Les secteurs de Maison Neuve et de la ZA du Verger sont assainis collectivement, mais reliés au réseau d'assainissement de Plancoët.

La communauté de communes détient la compétence pour se qui relève du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), chargé du contrôle des installations. Elle procède actuellement au contrôle des installations.

Le bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui collecte les eaux usées provenant de 100 habitations ou immeubles (9040 m3).

Les eaux usées sont traitées biologiquement par lagunage naturel au Sud Ouest du bourg, au lieu-dit « les Prés du lotissement », le milieu récepteur étant le ruisseau du Quihouas qui rejoint l'Arguenon au pied de l'Argentaye.



La capacité nominale de la lagune est de 400 Equivalent habitant et la population actuellement raccordée (chiffres 2005) est d'environ 250 habitants.

On peut directement en déduire que le bourg a une capacité d'accueil (en termes d'assainissement) d'environ 60 logements nouveaux.

S'il était envisagé d'accueillir plus de logements nouveaux, il faudra programmer une augmentation de la capacité épuratoire de la lagune, ou envisager un nouveau système d'épuration.

**Les perspectives d'accueil de nouvelles populations sont déterminantes pour adapter la capacité de l'assainissement collectif aux nouveaux besoins**

## LES ACTIVITES ECONOMIQUES

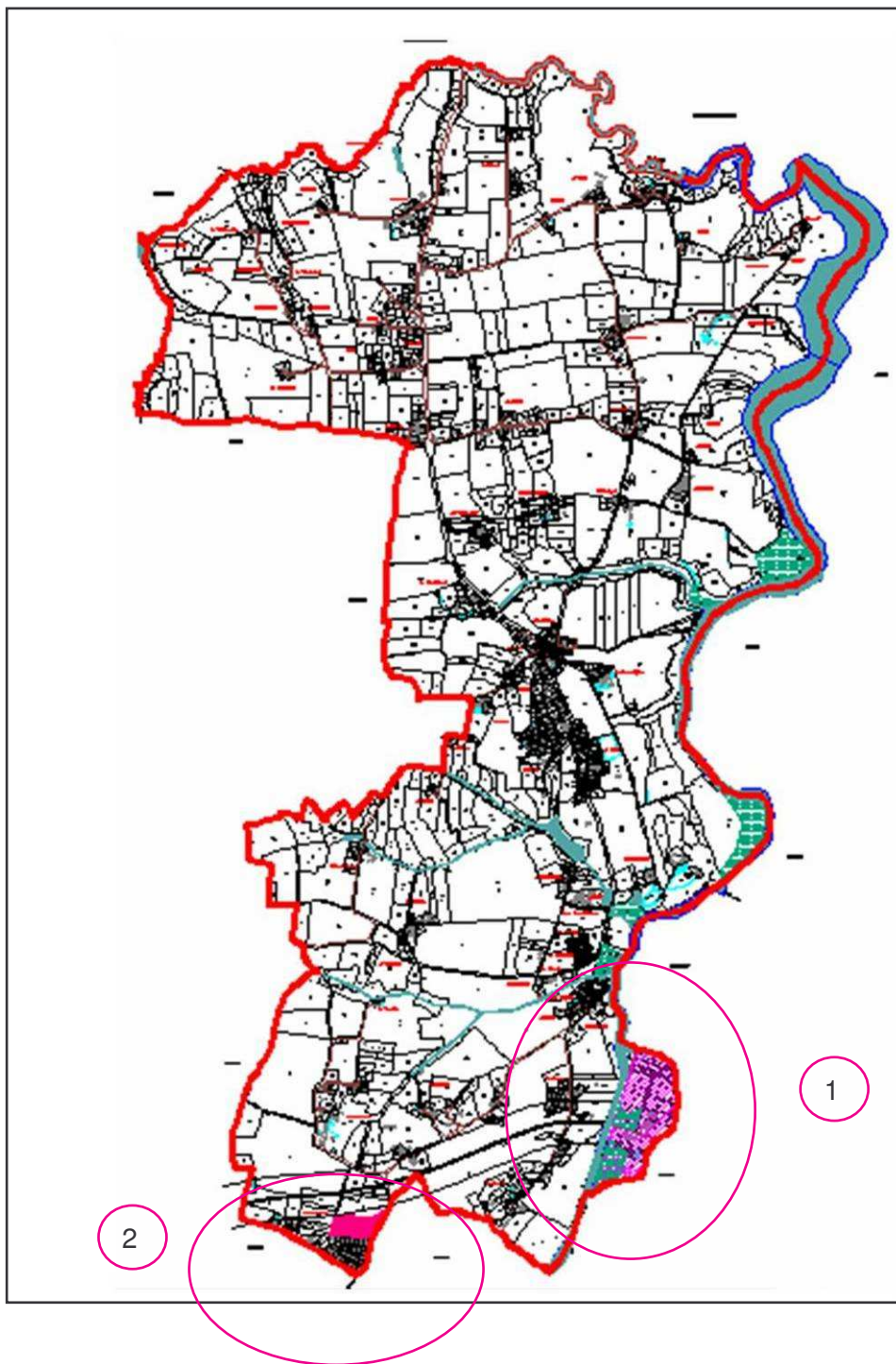
### LES ZONES D'ACTIVITES

Il existe deux zones d'activités sur la commune située tout au Sud du territoire communal.

La zone d'activités artisanale du Verger

La zone commerciale liée au Super U

En lisière immédiate du centre ville de Plancoët, elles souffrent d'un défaut d'identification à la commune de St Lormel





## La zone d'activités artisanales du Verger

C'est une zone d'activité de compétence communale.

La communauté de communes n'envisage pas de création de zones intercommunale sur le territoire de St Lormel, bien que, sous certaines conditions, ses compétences le lui permettent.

Elle est située le long de la RD 768, dans une zone inondable comblée formée par l'ancien cours de l'Arguenon

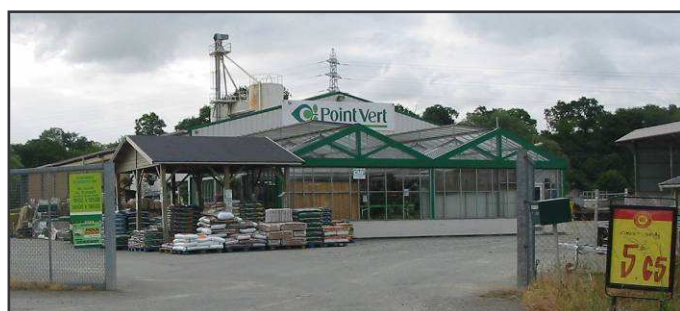
Elle est presque entièrement occupée et sera complète en 2008.



On y trouve :

- Emeraude Pneus : garage spécialisé en pneumatiques,
- Point Vert : jardinerie,
- Entreprise Christian Outil : couverture bardage,
- Ardoisière de Galice : négoce d'ardoises,
- Entreprise Briand : carrelage maçonnerie,
- Entreprise Argwen : ébénisterie.
- Garage automobile Littoral Occasions,
- M. Dagorne : charpentier.

On y trouve également la station d'épuration de Plancoët.



## **La zone commerciale liée au Super U**

Le supermarché est situé sur la commune de Plancoët, en lisière du territoire de St Lormel.



L'extension de cette zone commerciale se fait sur la commune de St Lormel.

Elle consiste en un bâtiment qui recevra diverses grandes surfaces spécialisés dans l'équipement de la personne et de la maison. L'ouverture de ces enseignes est prévue en avril 2007.





## LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

En plus des activités regroupées dans les zones dédiées, d'autres activités commerciales et artisanales sont présentes sur la commune.

Dans le bourg, on trouve :

Un bar tabac « Le cormoran », rue des Tilleuls

Un salon de coiffure, rue des Prévayes

Une boulangerie qui doit ouvrir dans de nouveaux locaux, rue des Tilleuls



Dans les hameaux, quelques artisans sont installés.

A St Hylaïre, M. Séguin, couvreur ; à La Croix, M. Bérarnis, électricien ; à St Pierre, M. Perrin, plombier.

Dans le hameau de La Ville Bily, on trouve un antiquaire.



Dans le hameau du Bouillon, au Nord du territoire communal et le long de la RD 19 qui mène à St Jacut de la Mer, on trouve un horticulteur.



Dans le secteur de La Maison Neuve, au Sud de la commune, en limite de Plancoët et de Pluduno, sur la RD 798, une ancienne station service accueille :

Evasion Motos : vente et réparation de motos,  
Garage Neute : électricité automobile.

Dans le lotissement de La Maison Neuve est installé :

Entreprise Montfort : plomberie.



## LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Au Sud du territoire, en relation directe avec Plancoët, outre la station d'épuration déjà évoquée lors de la description de la zone d'activité du Verger, on note au Sud Est des Roseraies, la présence d'un centre EDF de transformation et distribution d'électricité.



**Il est nécessaire de mener une réflexion sur l'accueil de nouvelles activités. La présence de la RD 768 constitue en effet un atout majeur. Par ailleurs, le maintien des commerces de proximité est assuré par l'amélioration du cadre de vie qui permet d'attirer les populations.**



## LE TOURISME

« La campagne au fil de l'eau à deux pas de la mer » est le slogan d'accueil de la commune

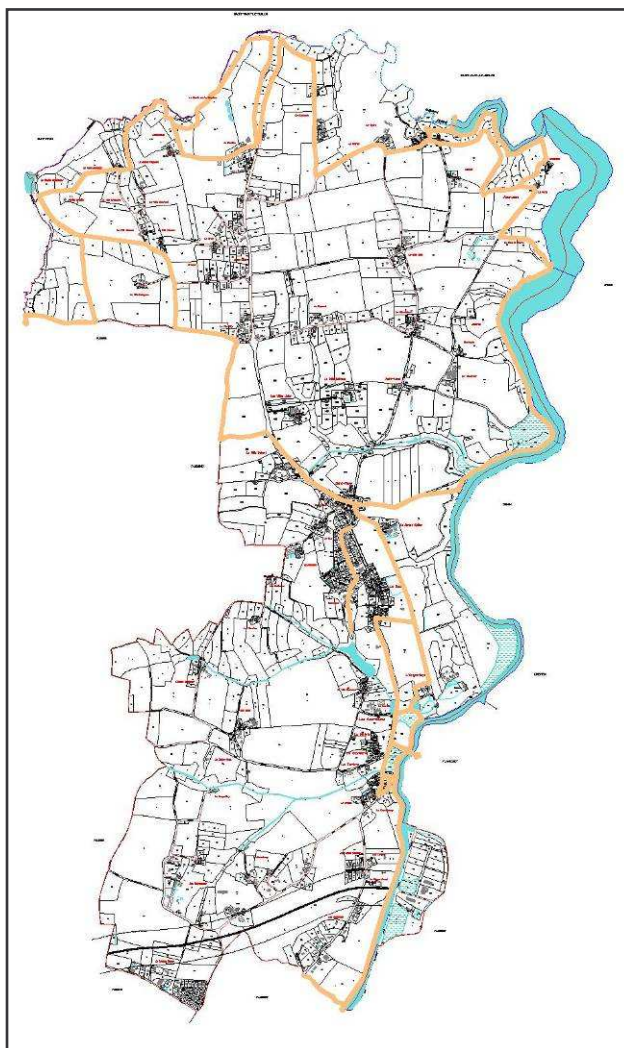
St Lormel dispose d'atouts porteurs en termes de tourisme : chemins de randonnées, écotourisme, commune rétro littorale, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...

La communauté de communes détient les compétences en termes de tourisme :

- animation et promotion,
- création et participation à un Office du Tourisme,
- taxe de séjour,
- aménagement et entretien de chemins de randonnées classés intercommunaux.



Les principaux attraits touristiques de St Lormel sont le patrimoine, les paysages, les chemins de randonnée et la capacité d'accueil.





L'attrait touristique de St Lormel tient aussi dans sa capacité d'accueil.



Par ailleurs, la commune projette de réorganiser son camping municipal, en l'aménageant pour accueillir une trentaine de mobil homes.



## L'AGRICULTURE

Au Recensement Général Agricole de 1988, elle était 43, mais 15 seulement constituaient une activité à plein temps.

En 1995, on comptait 14 exploitations.

Le POS a, à cette époque, classé environ 650ha en zone agricole, sachant que des terres classées naturelles peuvent également supporter une activité agricole.

Au Recensement Général Agricole de 2000, on comptait toujours 14 exploitations.

A l'image des chiffres départementaux, la superficie agricole utilisée est en diminution :

- 760 ha en 1979

- 580 ha en 2000

Cette réduction du nombre d'agriculteurs et par conséquent de la population vivant de l'agriculture s'accompagne d'une moindre diversité des cultures et des élevages.

Les cultures sont dominées par le maïs fourrage et ensilage (143 ha en 2000) et le blé tendre (129 ha en 2000).

L'élevage est majoritairement orienté vers la production laitière et de viande bovine.



En 2007, il existe 13 exploitations agricoles sur la commune, mais on peut penser que d'ici 10 ans ce chiffre sera divisé par 4.

Cela se traduira sans doute par un agrandissement des exploitations, mais aussi par un certain abandon de terres actuellement agricoles et une nécessité de changement de destination des bâtiments.





Malgré cette tendance à la régression, l'agriculture demeure une activité économique très importante que le PLU, tant au niveau du zonage que du règlement doit s'efforcer de préserver.



Les exploitations devront être différenciées en fonction de leur sensibilité au voisinage de tiers et à l'extension de l'urbanisation.

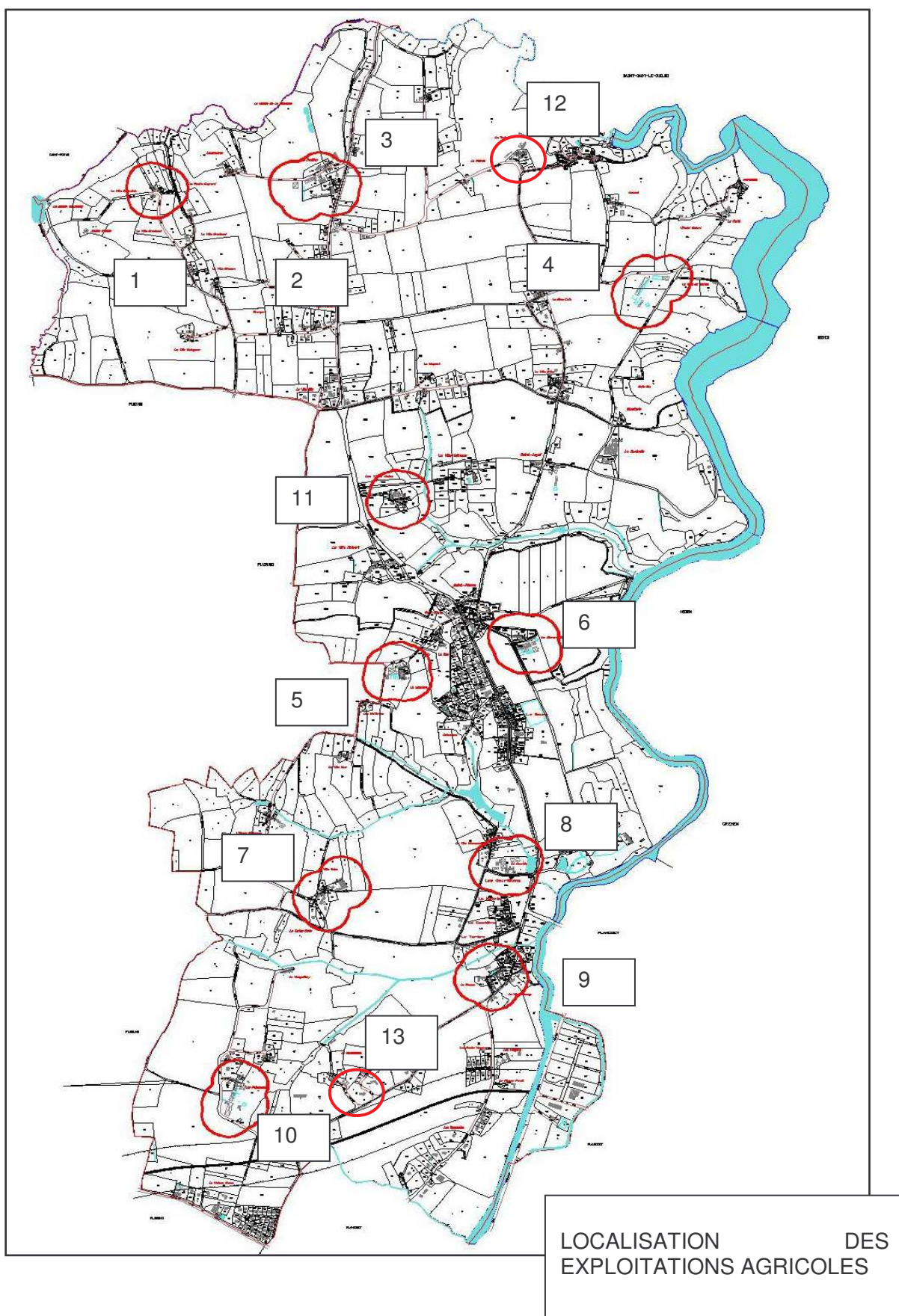
Les exploitations situées dans les hameaux à vocation exclusivement agricole sont réparties de manière assez homogène sur le territoire communal : Les Poissonnais, La Ville Orien, , Le Clos du Tertre.

Au regard de la taille des dépendances agricoles et compte tenu de leur impact visuel, ils témoignent encore de l'importance des exploitations agricoles.

D'autres exploitations ont des contraintes de voisinage car elles se situent dans des hameaux à caractère mixte (La Hautière, La Bonne Eglise, Le Guénébosq, Le Vieux Bourg, Les Courtilons, la Ville Mauvoisin, Le Bouillon) recouvrent à la fois des activités agricoles et des tiers résidents.

D'éventuelles extensions urbaines pourraient être problématiques pour les exploitations d'élevage notamment en termes de relation avec le voisinage.

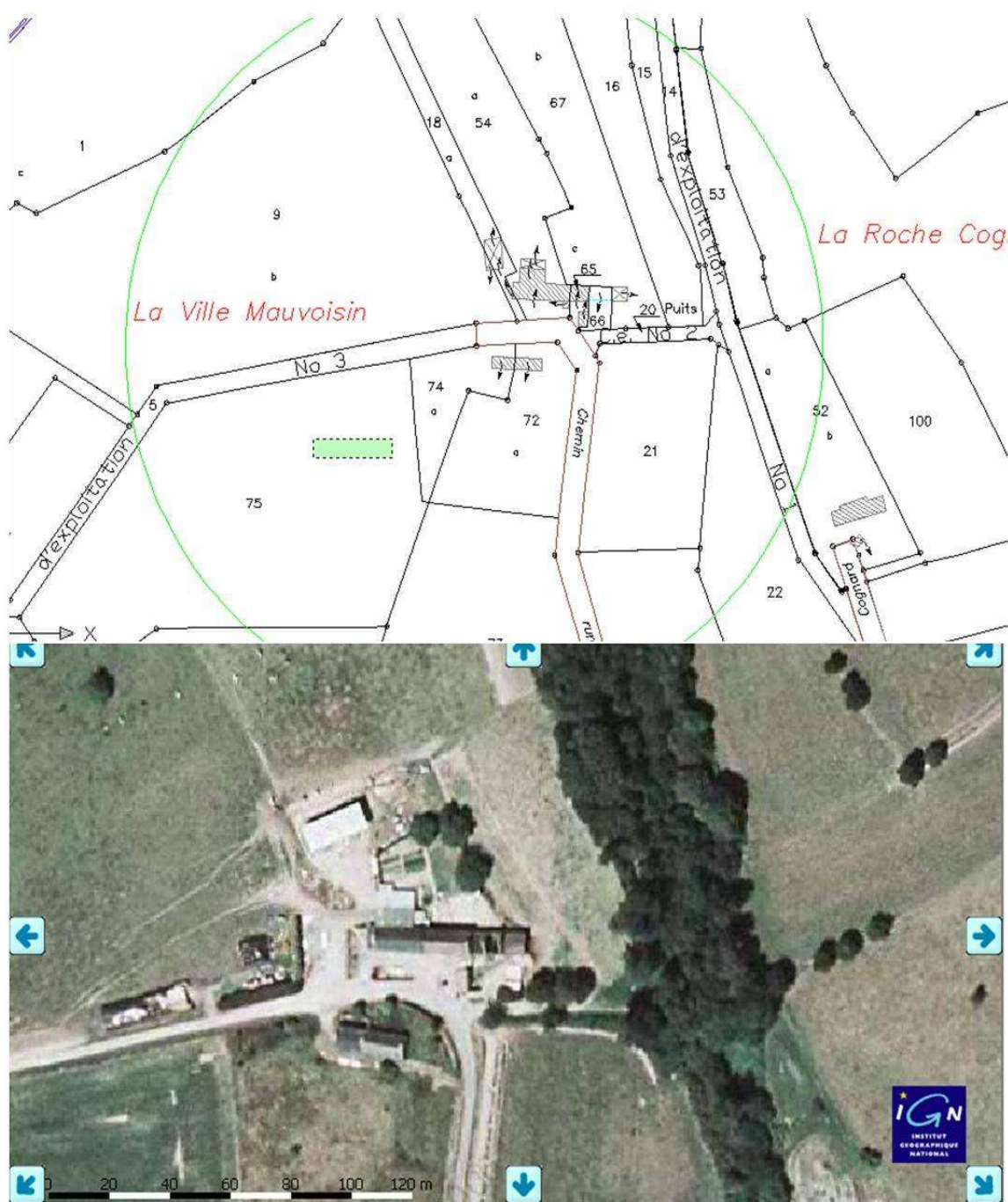






1

Exploitation Ville Mauvoisin  
M. RENOUARD  
La Ville Mauvoisin



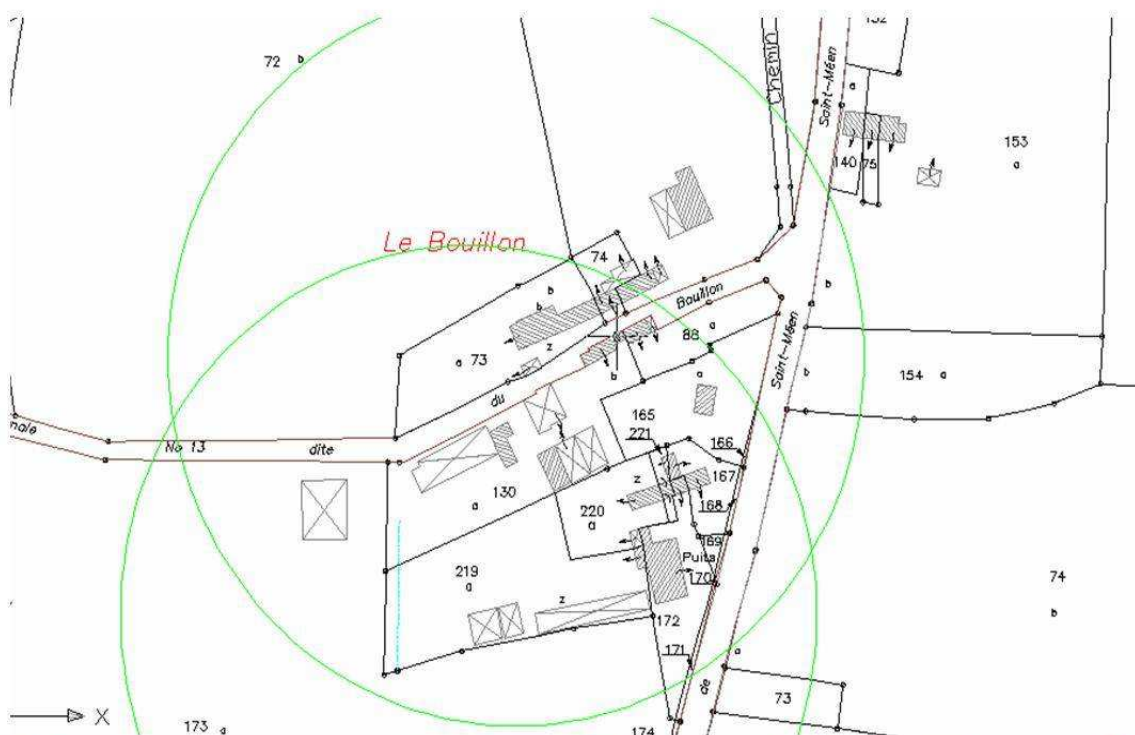


2

Jardinerie Plestan

Le Bouillon

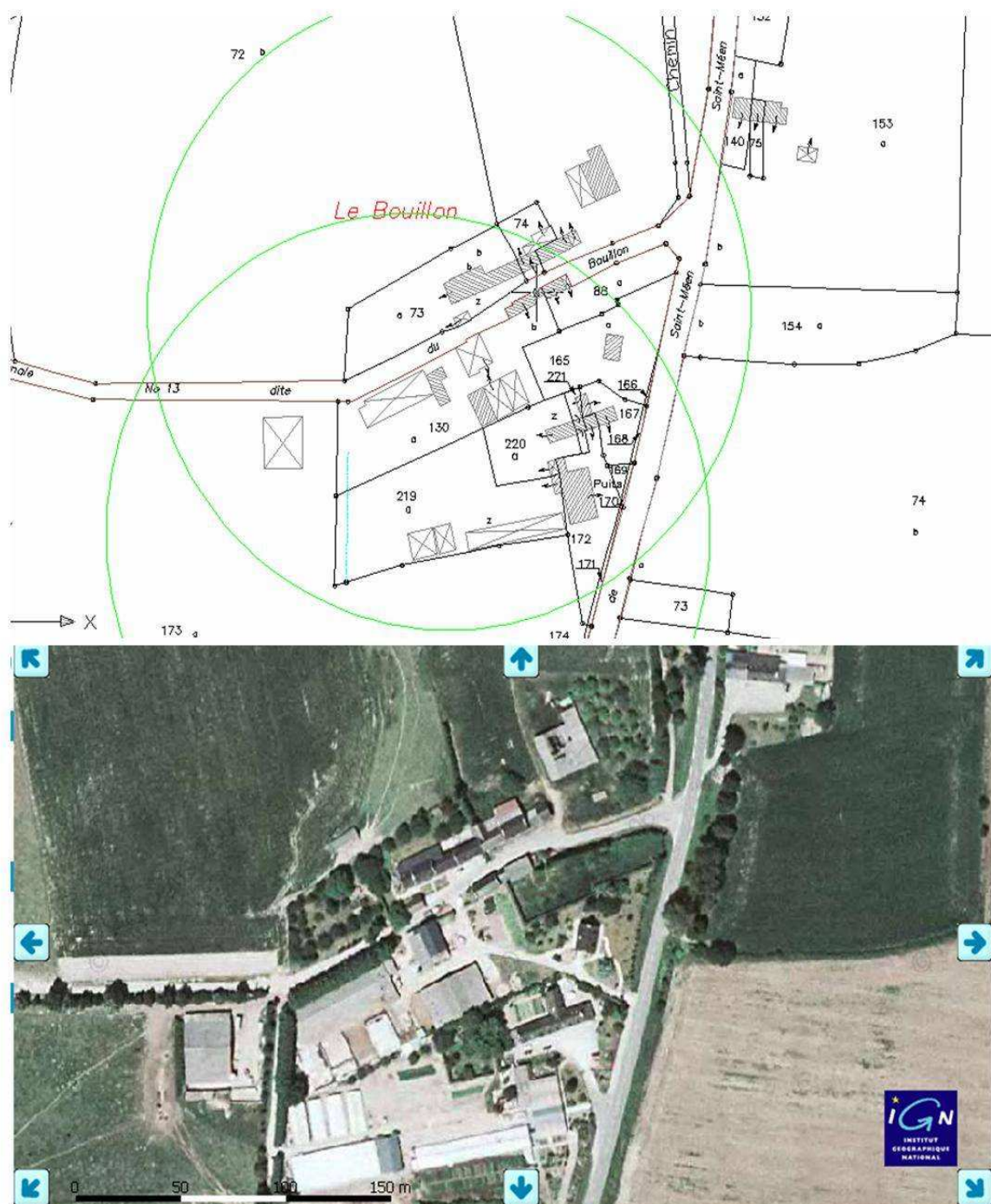
Élevage de chiens (12) déclarés



3

Exploitation du Bouillon

Le Bouillon

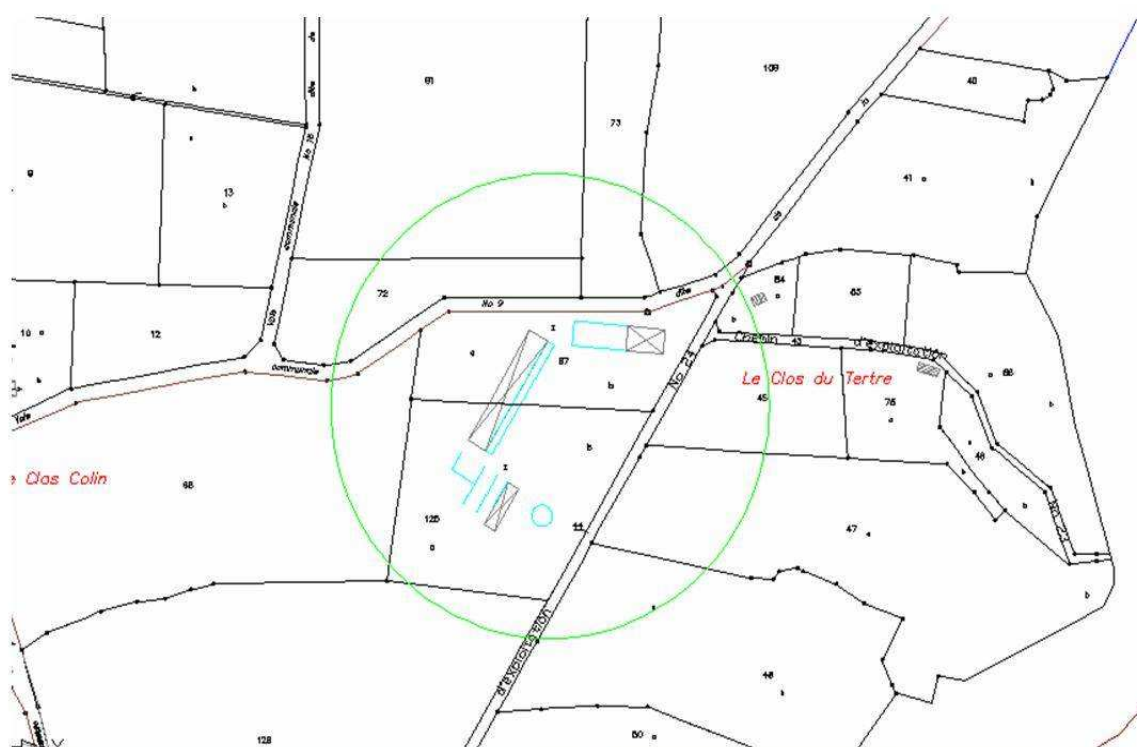




4

GAEC de l'Estuaire

La Ferté

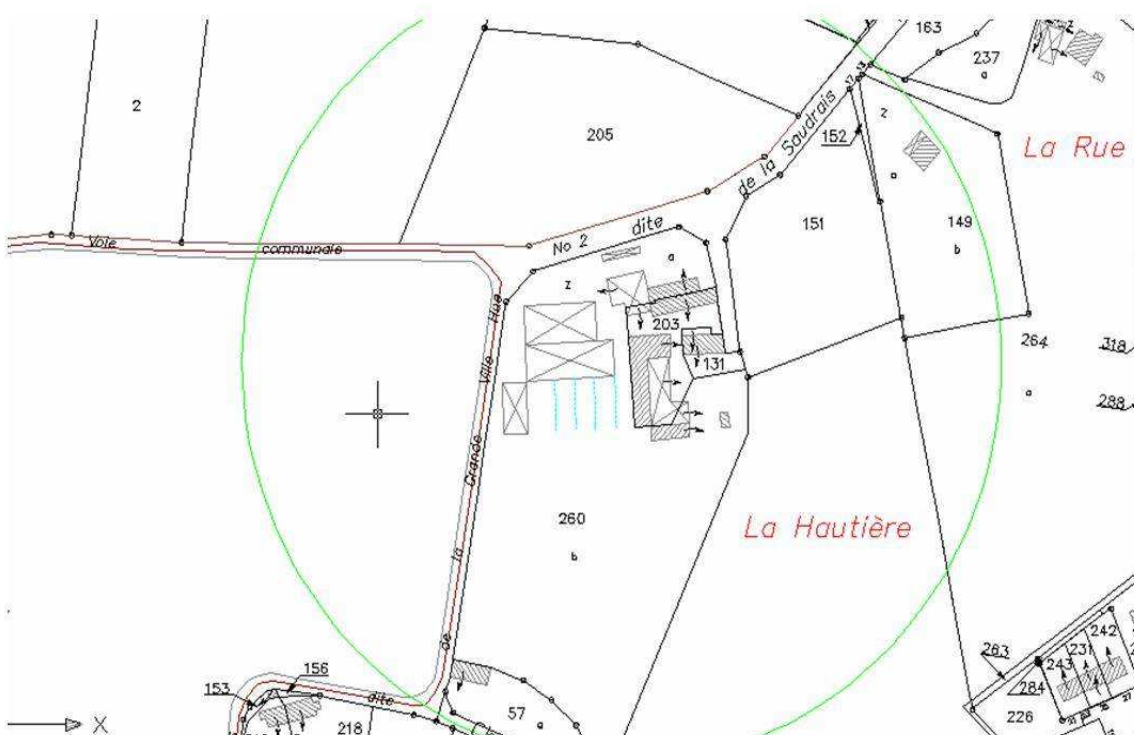




5

GAEC de la Hautière

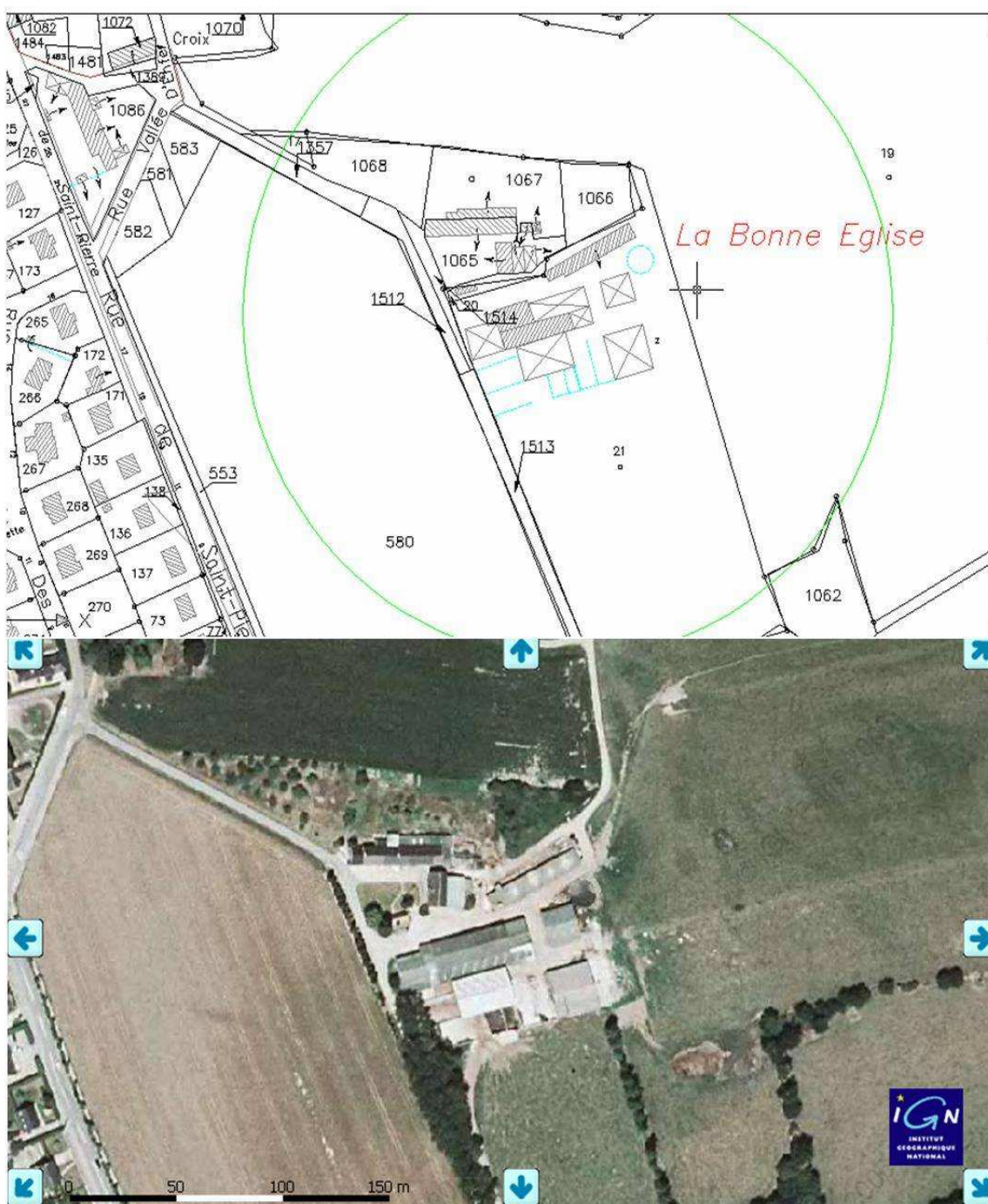
La Hautière



6

EURL les Mèzières

La Bonne Eglise



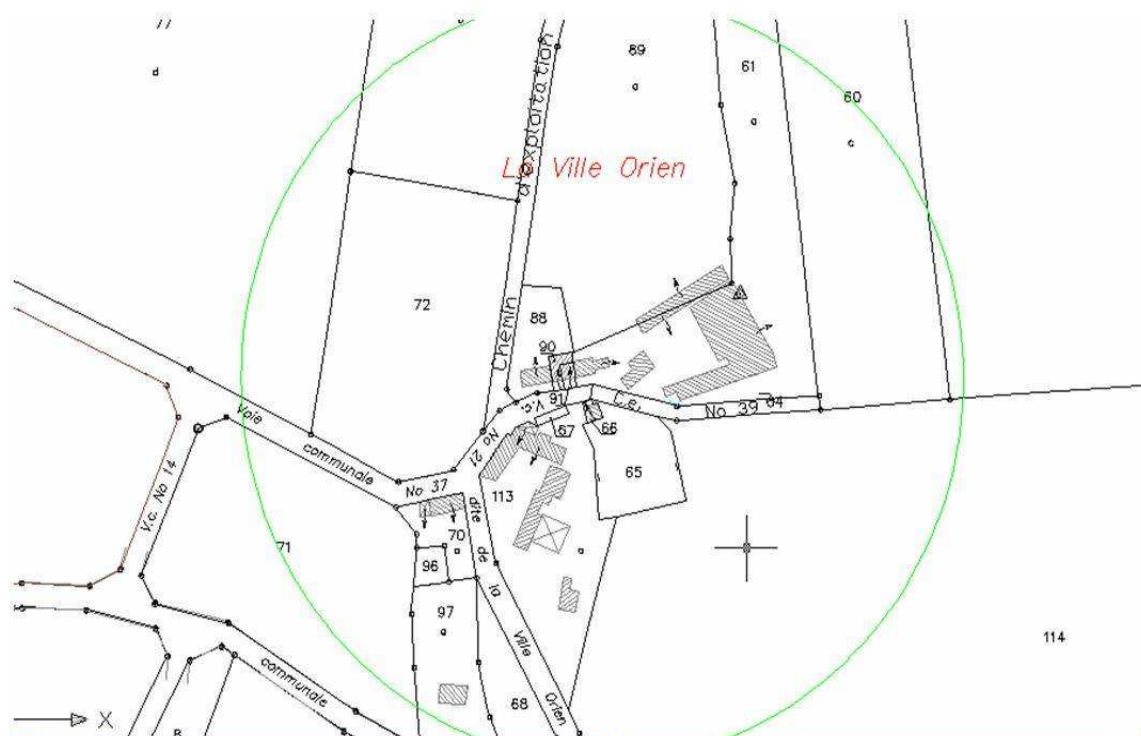


7

Exploitation Ville Orien

La Ville Orien

Porcs ICPE

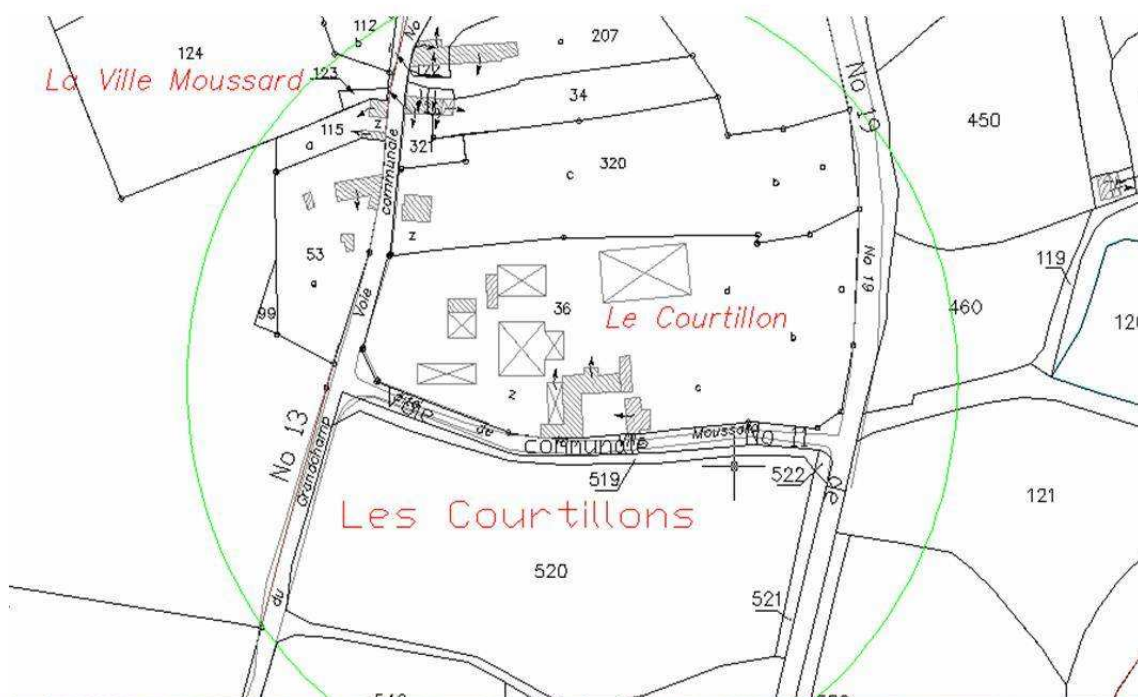




8

Exploitation les Courtilions

Les Courtilions

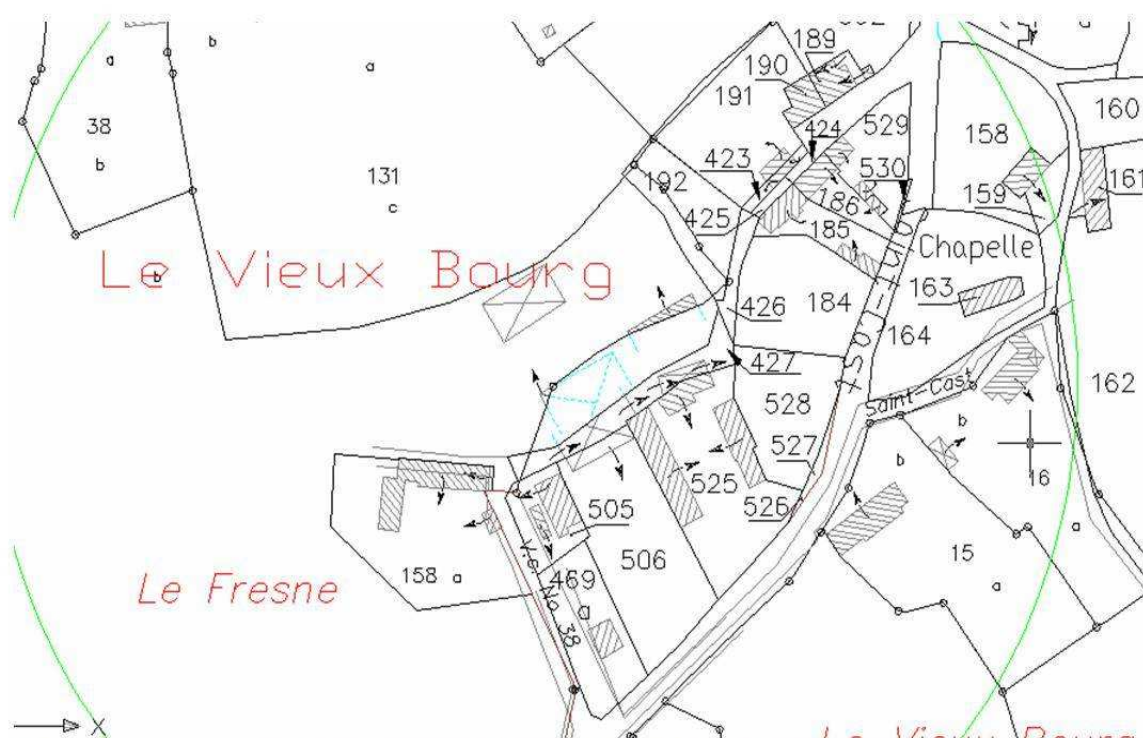


9

La Motte

Le Vieux Bourg

Pas de siège social ici mais possède bâtiments avec élevage vaches

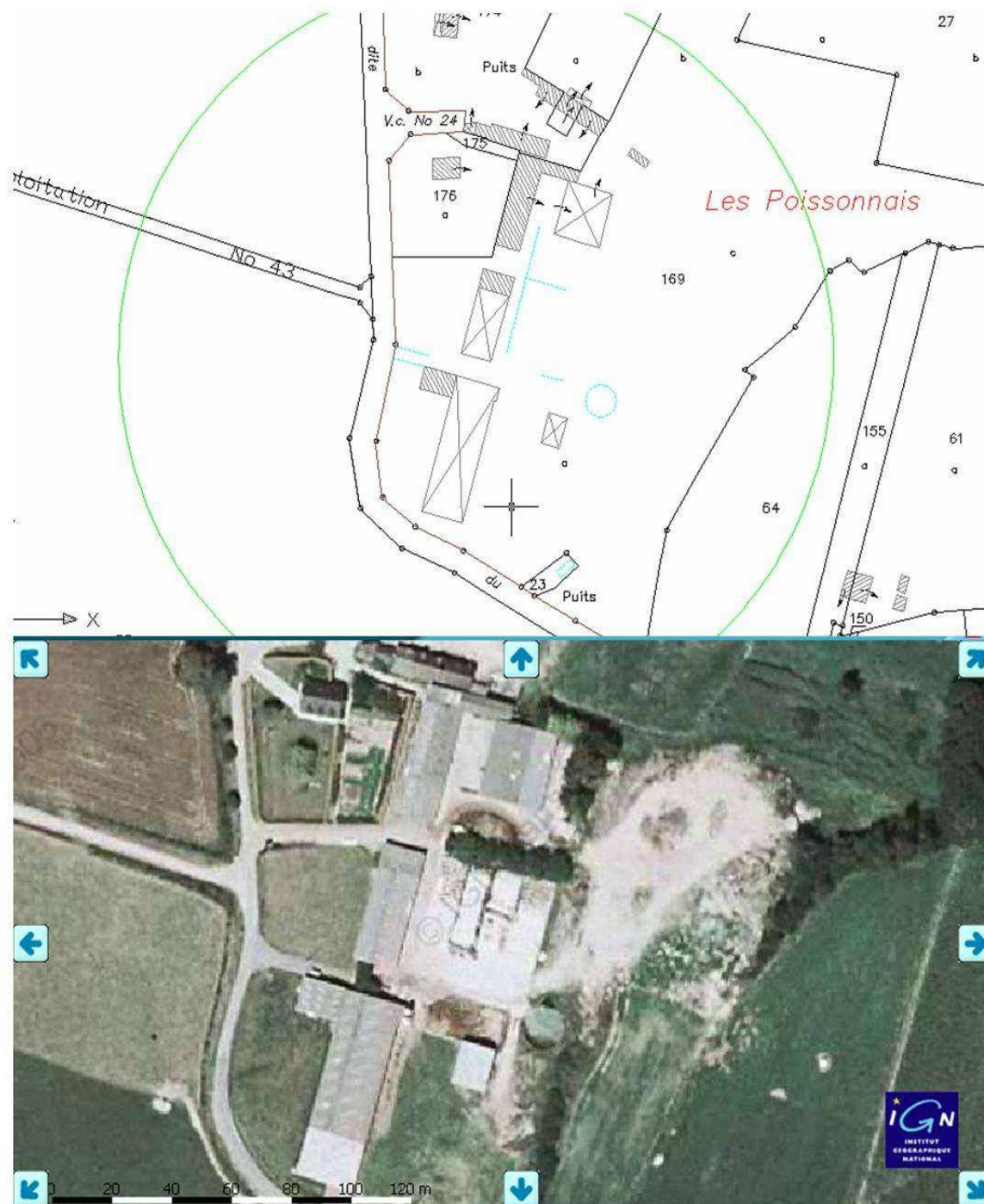




10

GAEC des Poissonnais

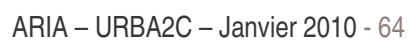
Les Poissonnais





## Les Ville Joies

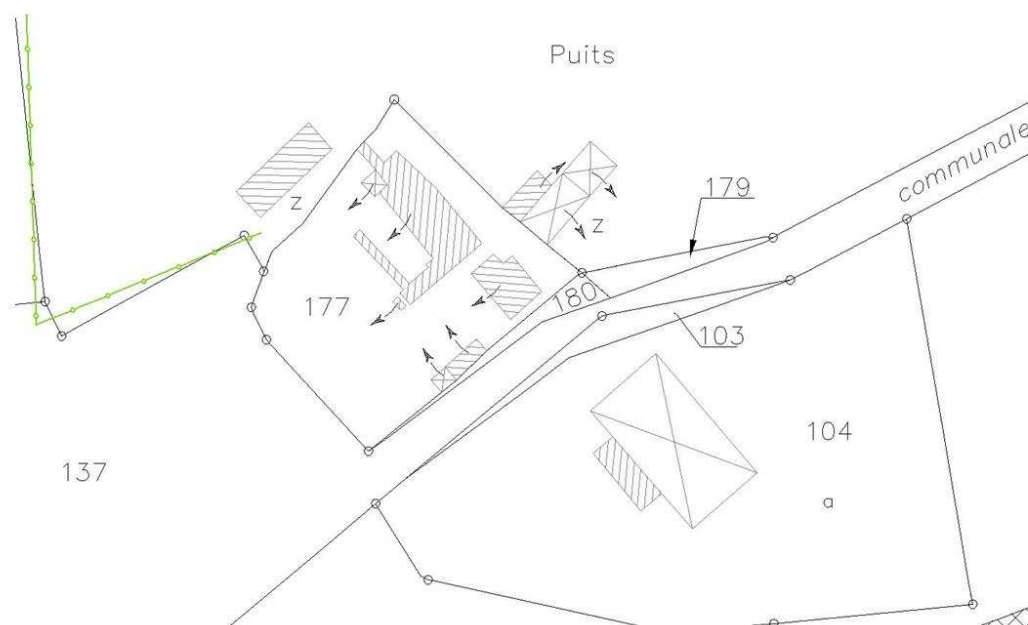
Centre d'équitation



12

M.  
Le Tertre

Pas de siège social ici mais bâtiments loués

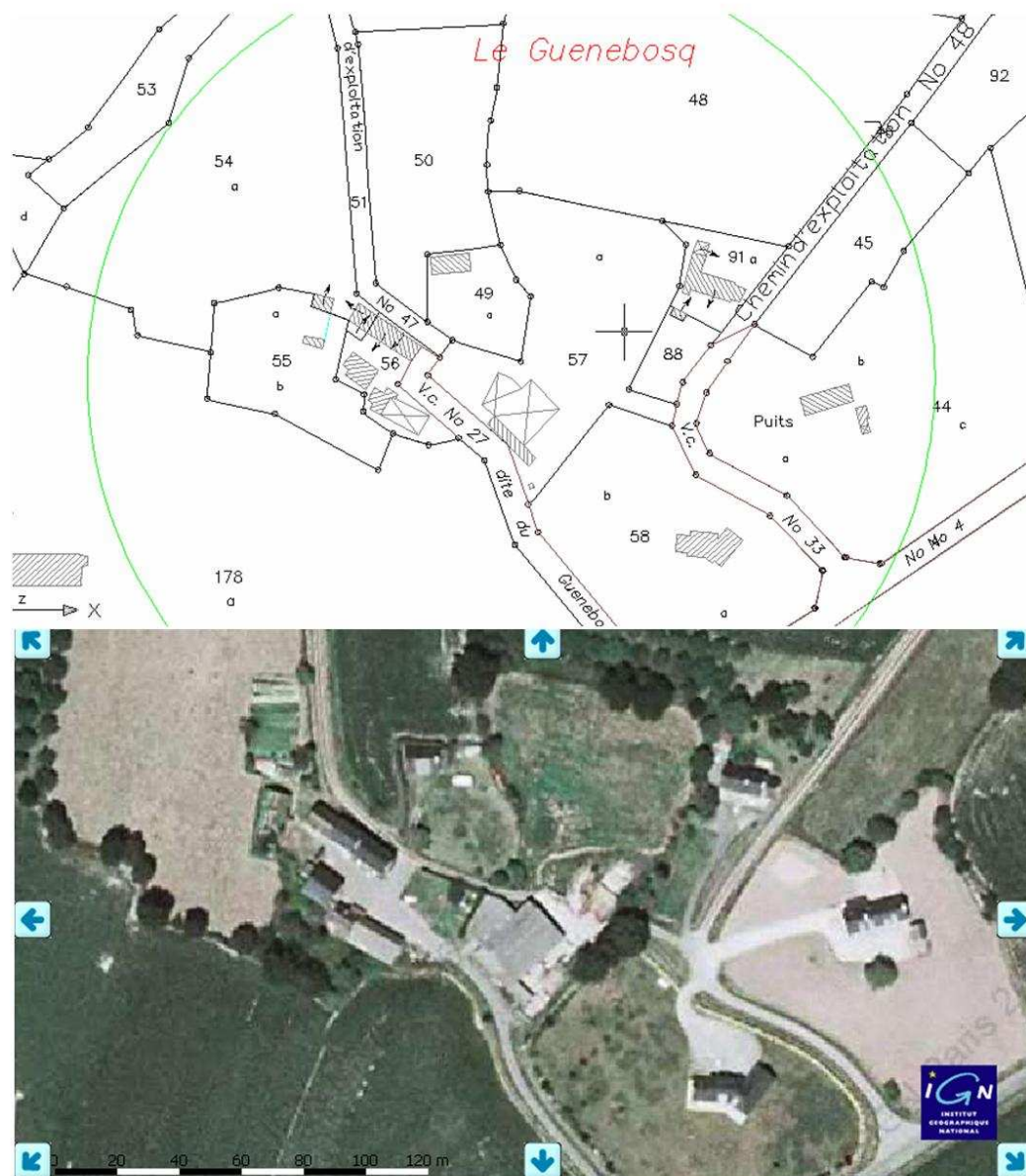




13

ex GAEC Coupé  
M. CHESNAIS  
Le Guénébosq

Pas de siège social ici mais loue bâtiments pour élevage porcs





Selon les connaissances de la commission, quelques appréciations peuvent être amenées concernant les exploitations agricoles.

- N°1, La Ville Mauvoisin : avenir incertain, mise aux normes non effectuée,
- N°2, Le Bouillon : jardinerie, serres,
- N°3, Le Bouillon : projets d'accueil touristique dans le bâti ancien,
- N°4, La Ferté : mise aux normes effectuée,
- N°5, La Hautière : avenir incertain, réflexion en cours,
- N°6, La Bonne Eglise : le siège devrait être abandonné, GAEC sur Pluduno devant « absorber » les exploitations n°5 et 6,
- N°7, La Ville Orien, avenir incertain, élevage de porcs,
- N°8, Les Courtilons, avenir indécis, reprise familiale éventuelle ou changement de site,
- N°9, Le Vieux Bourg, avenir incertain
- N°10, Les Poissonnais,
- N°11, Les Villes Joies, centre d'équitation.

## **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 et analyse l'état initial de l'environnement.

Dans le cadre des études préalables à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, une étude particulière à la prise en compte du paysage et de l'environnement en général doit être menée.

A ce titre, une étude paysagère et environnementale a été réalisée.

SAINT LORMEL, commune rurale des Côtes d'Armor est située au Nord de Plancoët, proche du bord de mer dont les caractéristiques sont les suivantes :

Dimension : près de 5 km du Sud au Nord et de 1 à 1,5 km de l'Est à l'Ouest (un peu plus large dans la partie Nord), soit 977 ha.

## LE CLIMAT

L'ensemble du département connaît un climat maritime océanique, de part son ouverture sur la Manche et sa proximité avec l'Atlantique.

Ce climat se caractérise par de fréquentes perturbations, circulant principalement d'Ouest en Est.

Celles venant d'Ouest et de Nord Ouest s'observent en toutes saisons et balayent le département en donnant des cumuls à peu près homogènes.

Celles venant du Sud Ouest se produisent davantage au printemps ou en été et prennent souvent un caractère instable, d'où des précipitations très disparates d'un secteur à l'autre.

Les précipitations d'Est à Nord Est, beaucoup plus rares, peuvent être à l'origine de neige en hiver.



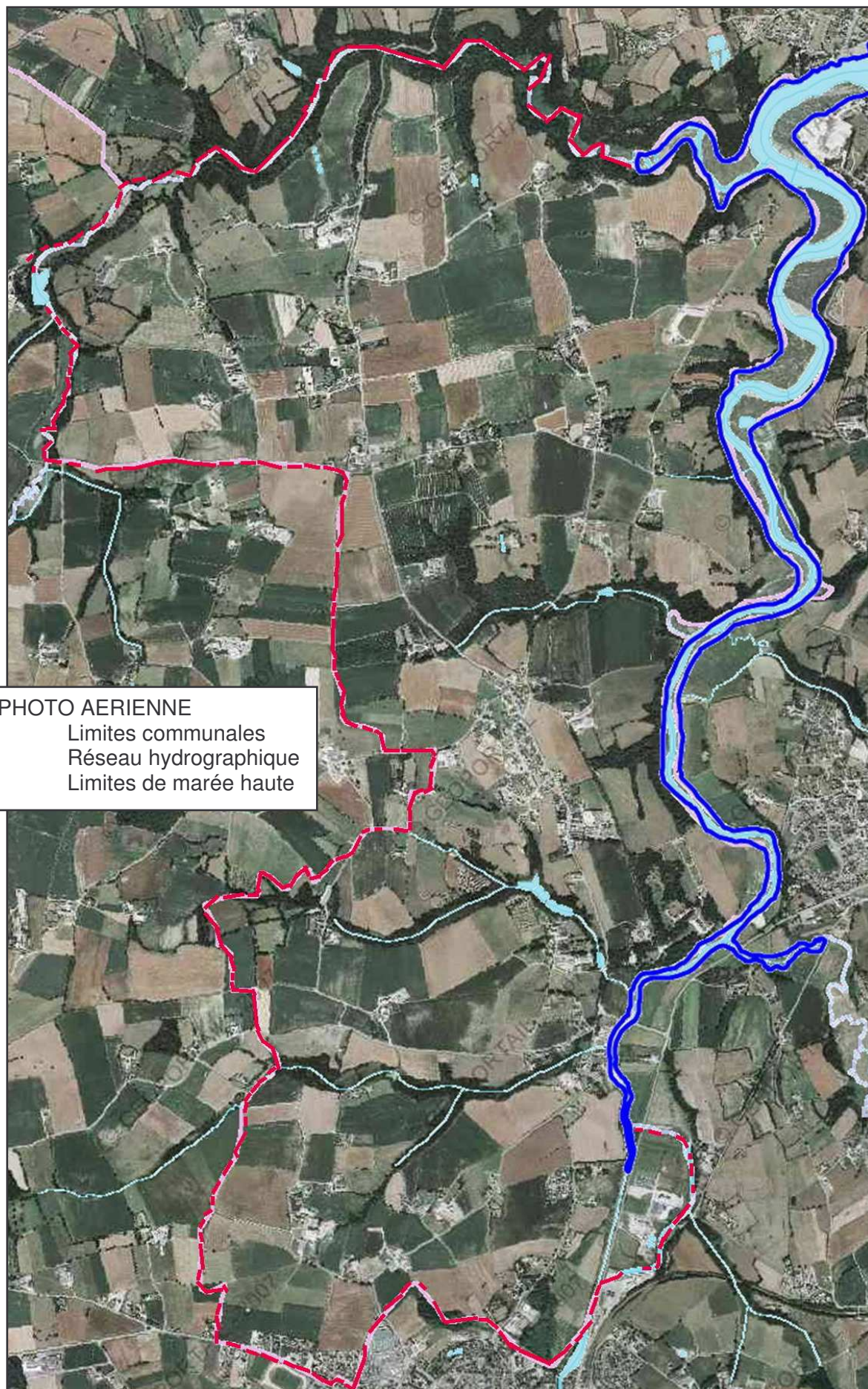


PHOTO AERIENNE  
Limites communales  
Réseau hydrographique  
Limites de marée haute



## LA TOPOGRAPHIE

### Le plateau agricole

La commune se présente sous la forme d'un plateau agricole d'altitude moyenne 40m NGF sur l'ensemble du territoire.



La majeure partie (80%) de ce plateau est utilisée par des activités agricoles, vastes parcelles dont les terres sont occupées par les cultures céréalières ou quelques prairies, présence d'exploitations dotées de bâtiments d'élevage hors sol et vergers résiduels.



La présence des nombreux hameaux disséminés sur tout le territoire et le réseau relativement dense des routes et des voies d'exploitation évitent la monotonie dans un paysage ouvert fortement marqué par le remembrement de 1972.



Il faut également noter le fort impact paysager des lignes électriques partant du centre de distribution EDF situé au Sud du territoire.



Les altitudes varient du niveau 0 m (confluent de l'Arguenon et du Guébriand) à 56 m (hameau de la Ville Bily).

### **Les vallées**

Deux vallées marquent les limites Est et Nord de la commune :

- A l'Est, l'Arguenon aux rives en méandres escarpées et boisées dans sa partie Nord et centre, et plus douces au Sud où la rivière a été canalisée.
- Au Nord le Guébriand aux rives très boisées.



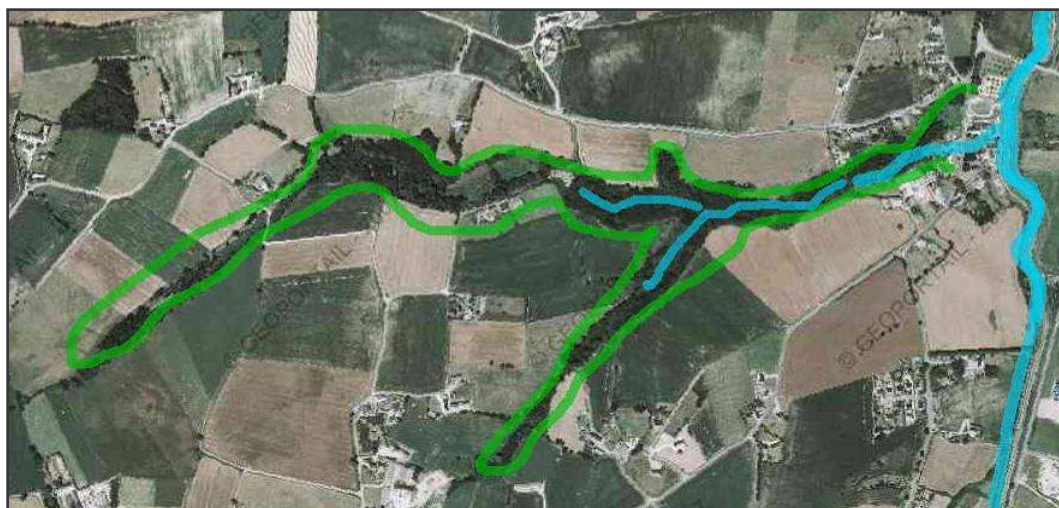


## **Les vallons transversaux**

Trois vallons transversaux traversent le territoire d'Ouest en Est :

- le vallon de La Ville Robert, au Nord de St Pierre et du bourg ;
- le vallon de l'Etang Quihouas débouchant au Sud Ouest de l'Argentaye ;
- le vallon du Vieux Bourg.

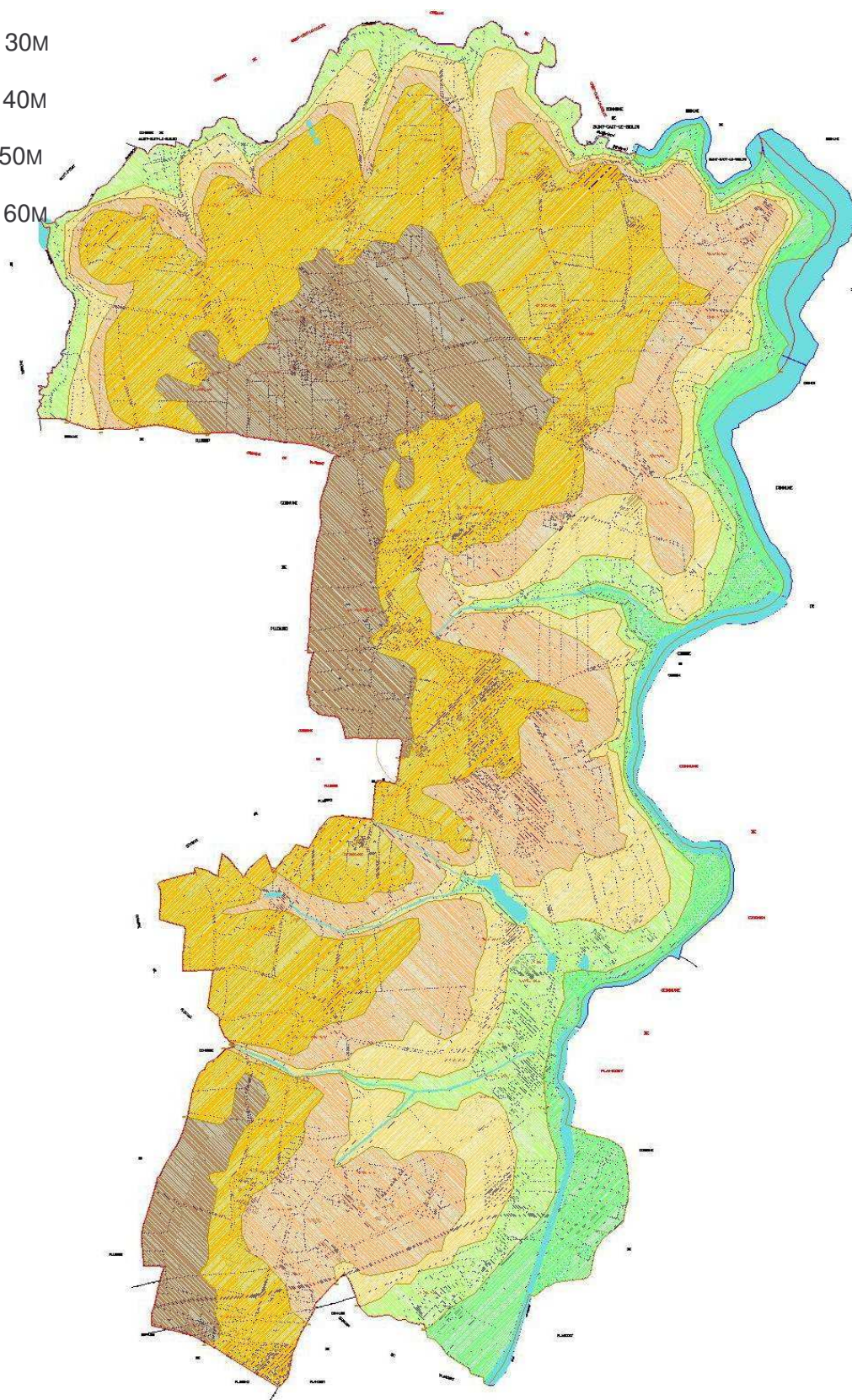
Chacun de ces vallons est drainé de petits ruisseaux aux rives boisées formant des coulées vertes dans le paysage des grandes parcelles agricoles.







RELIEF





## L'HYDROGRAPHIE

La commune de St Lormel est limitrophe de l'estuaire de l'Arguenon qui structure le réseau hydrographique en recevant les eaux des rivières, ruisseaux et rus drainant les sous-bassins versants en s'écoulant d'Ouest en Est.

L'ensemble du territoire communal s'inscrit dans le seul bassin versant de l'Arguenon.

### L'estuaire

L'Arguenon présente des rives en méandres escarpées et boisées dans ses parties Nord et centre, et des rives plus douces au Sud où la rivière a été canalisée.



### Les ruisseaux



Du Nord au Sud, on distingue :

- le ruisseau du Guébriand qui prend sa source dans la forêt de la Hunaudaye, sur la commune de Plédéliac, 15 km en amont. Il présente des rives encaissées et très boisées qui forment la limite Nord Ouest et Nord de la commune ;
- le ru de Chantepie qui descend à partir du hameau jusqu'à l'Arguenon sur 300m ;
- le ruisseau de la Ville Robert, qui reçoit lui-même le ruisseau qui descend du hameau du Kerpont ;
- le ruisseau de l'Etang Quihouas qui se forme dans la zone humide à l'Ouest de l'étang et est alimenté par le ru qui descend de La Ville Hue ; il traverse les lagunes d'épuration et l'étang des Courtillons avant de relier l'Arguenon par un fossé bordant la zone humide située au pied de l'Argentaye ;
- le ruisseau du Vieux Bourg qui prend sa source sur la commune de Pluduno, 4 km en amont et qui est alimenté par le ru qui vient des Poissonnais ;
- enfin le ru courant dans le talweg marquant la limite Sud de la commune avec Plancoët.



## **Les étangs et pièces d'eau**

On rencontre quelques petits étangs, qui sont des retenues d'eau liés aux ruisseaux transversaux et des pièces d'eau d'usage ou d'agrément :

- l'étang du Moulin de Dieudy, au Nord Ouest du territoire communal (pour partie sur la commune de St Potan) ;
- les lagunes du Bouillon ;
- la pièce d'eau de La Ville Méneuc ;
- l'étang Quihouas ;
- les lagunes d'épuration de La Ville Moussard ;
- l'étang des Courtilons ;
- l'étang de l'Argentaye ;
- le bras mort résiduel de l'Arguenon (suite à sa canalisation), qui encercle la zone d'activités des Vergers et forme un étang longiligne, entouré d'une zone humide.



## **Les zones humides**

Les zones humides repérées sont rares et le plus souvent liées aux rives de l'Arguenon et aux confluences des ruisseaux transversaux.

Définition des zones humides : Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.

« On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Arguenon est en phase de pré élaboration : le périmètre a été approuvé par le Comité de bassin.

Le SAGE planifie la gestion de l'eau pour dix ou quinze ans. Ils distinguent 8 catégories de zones humides :

- les mares,
- les plans d'eau, étangs et leurs bordures,
- les zones humides artificielles (carrières gravières),
- les prairies inondables,
- les bandes boisées des rives,
- les tourbières et étangs tourbeux,
- les marais et landes humides de plaines,
- les prairies humides de bas fonds à sol hydromorphe.

Pour l'inventaire on doit tenir compte de 3 paramètres :

- l'eau ;
- la végétation ;
- le sol (hydromorphie).

Les deux premiers, l'eau et la végétation sont faciles à identifier, mais le troisième, le sol nécessite des sondages après un repérage qui n'est pas évident.

Pour identifier les prairies humides de bas fonds à sol hydromorphique, le bureau d'études a fait appel à l'expertise de son consultant habituel pour l'analyse paysagère et environnementale du territoire étudié.

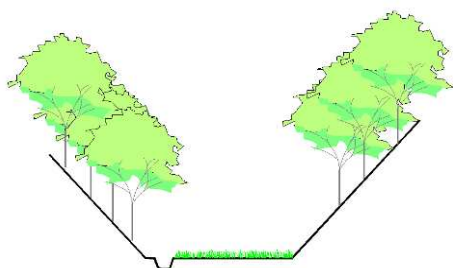
Ce consultant, M. Claude Guinaudeau est Ingénieur Horticole, Expert des Techniques du Paysage et de l'Environnement depuis 38 ans.

Un repérage cadastral de préparation pour les relevés sur le terrain a tout d'abord été effectué, en collaboration avec deux membres de commission, agriculteurs et chasseurs, bon connaisseurs du territoire.

Dans un second temps, une vérification complète des terrains accessibles a été menée, complétée par un reportage photographique.

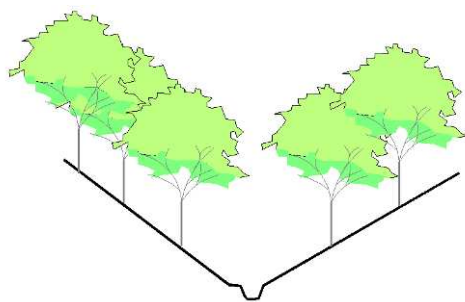
Cette vérification a pu être menée plusieurs fois, à différentes saisons, tout au long des quatre années d'élaboration du PLU.

Les zones humides liées aux ruisseaux sont liées à leur débit en général faible et à la topographie des vallées souvent étroites et encaissées entre des pentes parfois fortes.

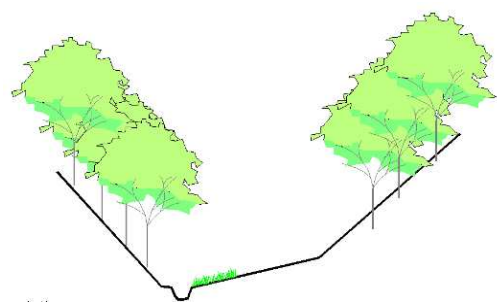


Seules les berges et les prairies à niveau sont humides





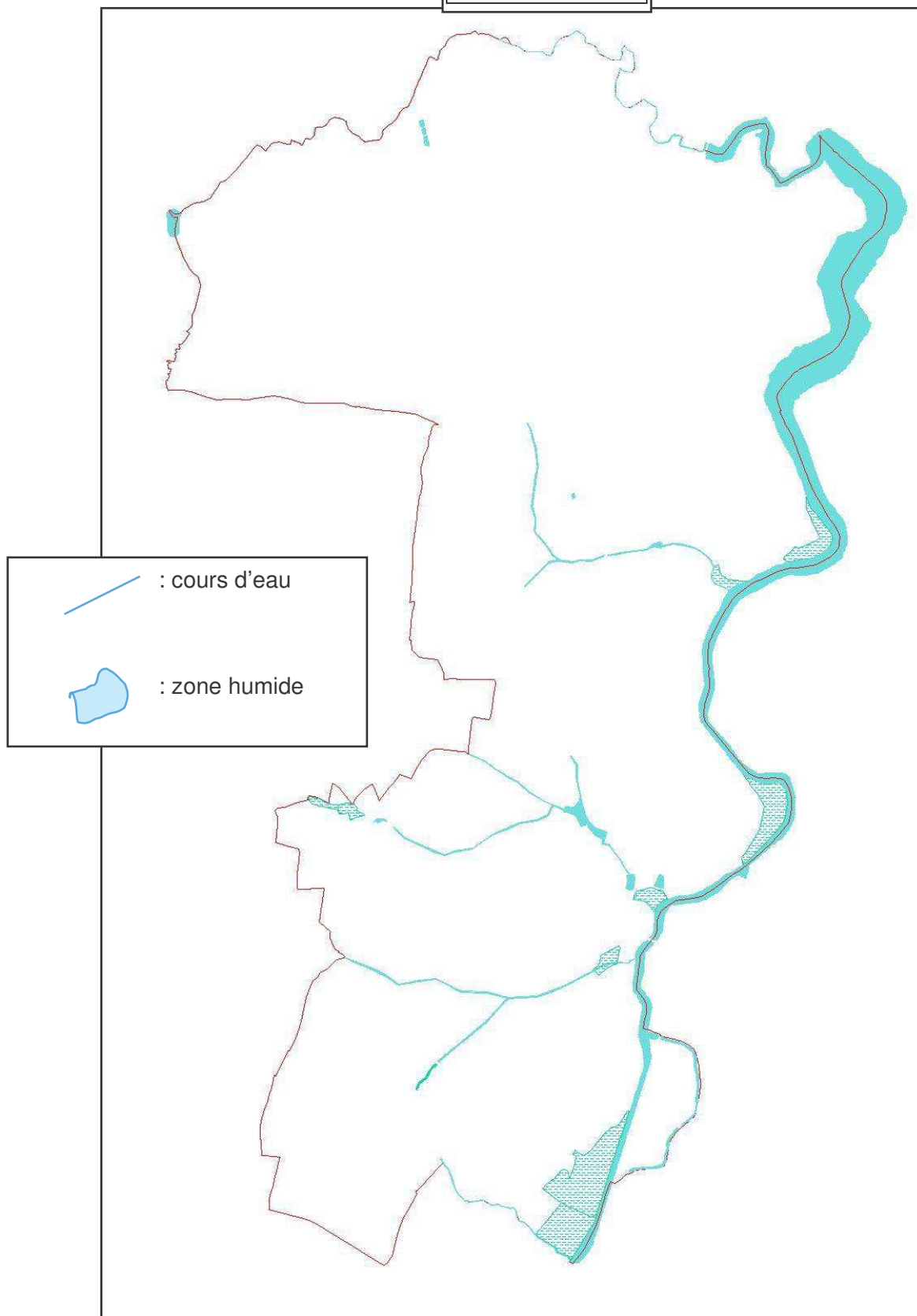
Seule les berges sont humides



Seules les berges et une faible largeur  
de la prairie en pente sont humides



## HYDROGRAPHIE





## LA COUVERTURE VEGETALE

Deux éléments principaux forment la couverture végétale : les plaines agricoles et les boisements.



### Les plaines agricoles

Elles sont à dominante de vastes parcelles cultivées, dont les terres sont occupées par les cultures céréalières.



Quelques prairies et vergers résiduels complètent la couverture végétale agricole.





## Les boisements

Les espaces boisés les plus significatifs sont :

- les bois situés sur les coteaux et dans les vallées de l'Arguenon et du Guébriand ;
- les vallons des ruisseaux transversaux ;
- les plantations de châtaigniers situées au Nord des hameaux des Villes Joies et de La Ville Méneuc.
- les linéaires de haies reliant le bourg au château de l'Argentaye.

Il s'agit de boisements de type forestiers plus ou moins hétérogènes à large dominante feuillus, plurispécifique sous forme de futaies, taillis sous futaies, taillis.



De plus quelques haies résiduelles, dégradées et incomplètes évoquent le bocage antérieur au remembrement.

Quelques éléments épars et arbres remarquables rythment néanmoins le parcellaire agricole.

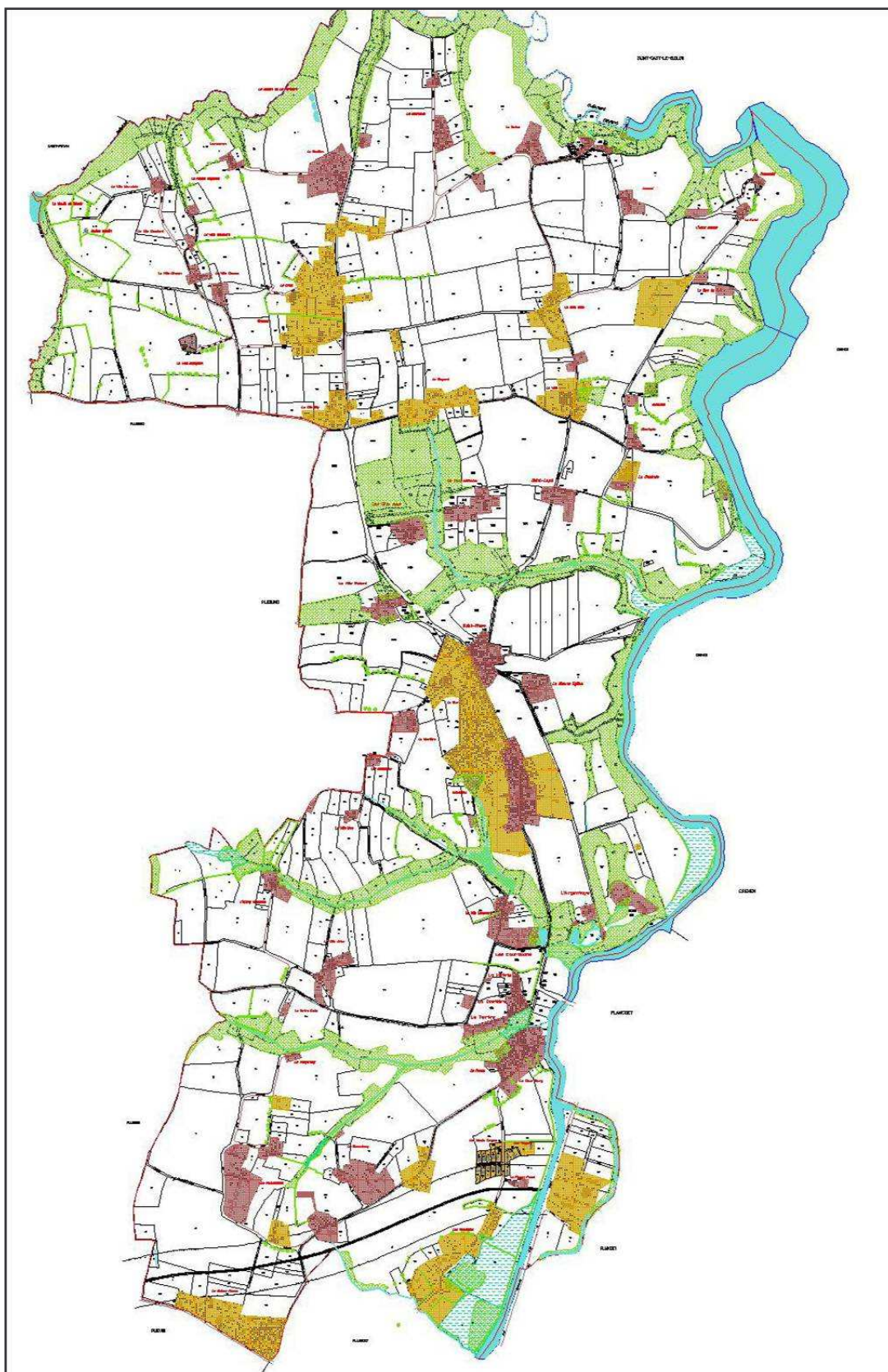


Les autres boisements significatifs, bien que morcelés correspondent :

- aux parcs et jardins du château de l'Argentaye ;
- aux parcs et jardins du Vieux Bourg ;
- aux hameaux, fermes et habitat dispersé.



## BOISEMENTS ET ZONES BATIES





## **LES ENTITES PAYSAGERES**

Trois entités paysagères ont été identifiées.

### **Les plaines agricoles**

Elles sont au nombre de 4 (1a, 1b, 1c, 1d).

On est en présence d'un paysage ouvert

Les plaines agricoles sont limitées par les coulées vertes des rivières et ruisseaux sur une grande partie de leur périmètre.

Elles sont ponctuées d'éléments épars :

- bâti ;
- hameaux ;
- fermes ;
- lotissements ;
- végétal ;
- bocage résiduel, arbres épars.

Le classement préservant les éléments boisés, le contrôle de l'urbanisation dans ces espaces devraient assurer le maintien de leur qualité paysagère.

### **Le bourg récent et ses abords**

On est en présence d'un paysage fermé

Cet espace est un mélange de différents éléments de bâti et de couvert végétal avec comme seule ligne directrice la RD19 qui traverse le bourg. Cette diversité disparate manque de cohérence sur le plan paysager. Un projet global dans ce domaine mériterait d'être élaboré.

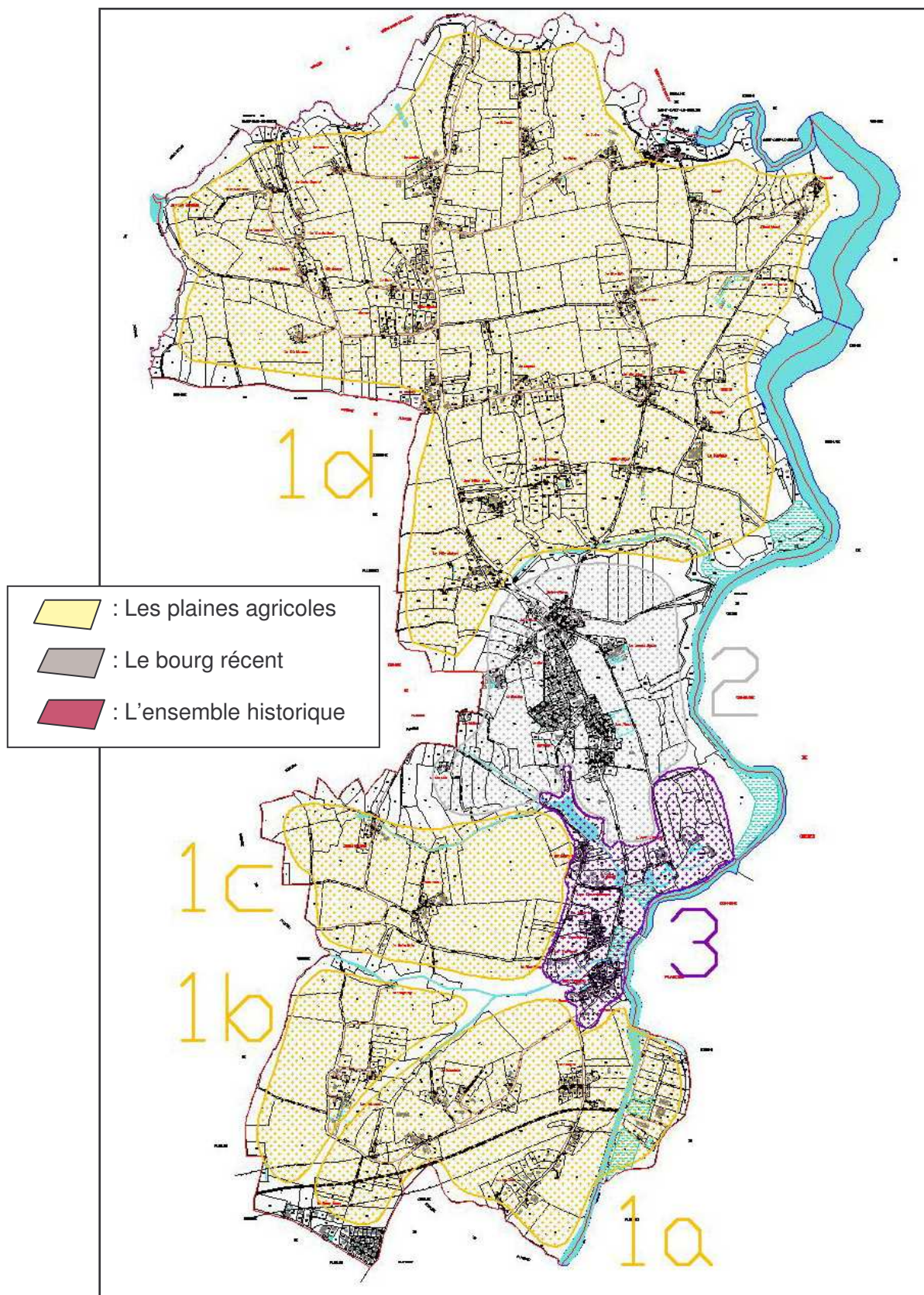
### **L'ensemble historique**

Cet ensemble comprend le château de l'Argentaye et le vieux bourg.

On est en présence d'un paysage fermé

Il est bien structuré sur le plan architectural et paysager. Les protections au titre des monuments historiques et des boisements devraient maintenir et pérenniser cette qualité.

**BOISEMENTS ET ZONES BATIES**





## LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de St Lormel bénéficie d'un patrimoine naturel de qualité, notamment avec l'ensemble exceptionnel constitué par la vallée de l'Arguenon.

A côté de cet élément majeur, de nombreux éléments géographiquement plus petits présentent également un grand intérêt écologique ou paysager et bénéficient à ce titre de protections réglementaires.

En particulier, le Conservatoire Botanique National de Brest signale la présence d'une espèce végétale d'intérêt remarquable en bordure du chemin, à l'entrée du bois bordant l'Arguenon, en venant par le chemin de St Loyal. Il s'agit du *Grémil officinale* (*Lithospermum officinale*), espèce calcicole de terrain assez sec, qui figure sur la liste Rouge des espèces rares et menacées du Massif Armoricaïn, en danger, très rare en Côtes d'Armor où elle est en forte régression.



La commune compte plus de 149 ha d'Espaces Remarquables d'intérêt paysager, botanique, écologique et historique.

### La ZNIEFF

La commune de St Lormel est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 :

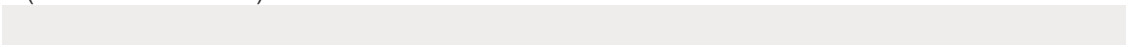
#### les vases salées de l'Arguenon.

Ces vasières et prés salés disséminés le long de l'estuaire présentent un intérêt botanique les classant en ZNIEFF de type 1. Ils couvrent une superficie de 25ha, repartis sur les communes de Créhen, St Cast le Guildo et St Lormel.

La ZNIEFF est représentée par une trame spécifique sur les documents graphiques.



D'une altitude maximale de 7 mètres, ces prés salés disséminés le long de l'estuaire de l'Arguenon ont un intérêt botanique marqué (33 espèces recensées), notamment au niveau du château de l'Argentaye. On observe de nombreux contacts entre milieux de natures différentes : vases salées / falaises, vases salées / végétation algale. Le niveau de valeur est régional (J.M. GEHU 1984).





## **La zone NATURA 2000**

La commune de St Lormel est concernée par la zone NATURA 2000 (FR5300012) :

### Baie de Lancieux, de l'Arguenon, archipel de St Malo et Dinard.

Cette zone couvre une surface de 5207 ha, dont 75% est sur le Domaine Public Maritime. La zone s'étend sur 12 communes des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine.

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale (FR5310052) Iles de la Colombière, de la Nellière et des Haches.

Cette zone NATURA 2000, constituée principalement de récifs marins ou découverts à marée basse, dont la frange littorale rocheuse comporte de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses : l'Arguenon, prolongé par son estuaire, et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.



Les récifs marins ou découverts à marée basse accueillent une flore algale ainsi que des colonies animales d'une grande richesse. Site remarquable par la diversité et la qualité des dunes fixées avec, en particulier, trois types prioritaire de pelouses dunaires, dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France. A noter par ailleurs la présence d'herbiers de *Zostera noltii* à l'Ouest de la pointe du Chevet et de *Zostera marina* à l'Ouest de l'île des Hebihens. L'archipel des Hebihens et l'îlot de la Colombière accueillent une importante colonie d'oiseaux marins dont les sternes caugek, pierregarin et, exceptionnellement, de dougall (espèce d'intérêt communautaire). Une population sédentaire de grand dauphin (espèce d'intérêt communautaire) évolue dans la baie. Le grand rinolope, la barbastelle et le grand murin (espèce d'intérêt communautaire) sont présents en hivernage (La Garde Guérin, le château du Guildo). La reproduction du grand rinolope a été démontré au château du Guildo, en limite de site, utilisé par ailleurs par l'espèce comme territoire de chasse.

Le DOCOB (document d'objectifs) n'est pas initié sur ce site.

A ce jour, seuls le périmètre du site et la cartographie des habitats naturels ont été réalisés.

Dans le cadre des propositions à la Communauté Européenne de classement de sites « Natura 2000 », le Conseil municipal de St Lormel a eu à se prononcer le 1<sup>er</sup> février 2002, à la demande de la préfecture des Côtes d'Armor, sur le site n°12 – baie de Lancieux, Arguenon, qui concerne la commune de St Lormel.

Après en avoir délibéré, et en l'absence d'éléments précis concernant :

- la limite géographique communale,
- les espèces et les habitats à protéger concernant la commune,
- les activités susceptibles d'apporter des perturbations,
- les conditions de financement des mesures arrêtées,
- compte tenu également de la protection qui existe déjà sur cette zone,

le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, de donner un avis défavorable au classement du site n°12.

Même si aucun enjeu et objectifs n'a encore été défini, la règle générale à appliquer est la non destruction et la non dégradation des habitats naturels d'intérêt communautaire.



## LA DELIMITATION DES ESPACES REMARQUABLES

L'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme a institué un mode de protection spécifique des milieux ou espaces, terrestres et marins, remarquables, caractéristiques ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Cette délimitation est intervenue à l'issue d'un examen des protections existantes du cadre géomorphologique, des milieux naturels marins et terrestres, du paysage, du patrimoine culturel et des espaces de covisibilité avec l'Arguenon.

Il a été réalisé par un chargé d'étude écologue, à partir de données scientifiques recueillis auprès des services de l'Etat et de validations et observations sur le terrain, puis validé par un groupe inter administratif (Sous-préfète arrondissement de Dinan, Sous préfecture de Dinan - Service Urbanisme Environnement, DIREN, DDE 22 - Service Urbanisme et Habitat - Planification (SUH/P), SDAP, DDAF - Cellule forêt, commission municipale).

L'identification des espaces remarquables a conduit à retenir les espaces suivant sur le territoire communal :

- L'estuaire de l'Arguenon, en lisière Est du territoire communal, depuis la confluence avec le Guébriand, au Nord, jusqu'à la limite du territoire de la commune de Plancoët au Sud, en excluant les parcelles bâties du Domaine de l'Argentaye, du Vieux Bourg, des secteurs du Verger et des Roseraies, ainsi que les terrains prévus pour la construction de la déviation de Plancoët ;
- La zone humide des Roseraies ;
- L'estuaire du Guébriand, au Nord du territoire communal, depuis la RD 19 à l'Ouest jusqu'à la confluence avec l'Arguenon à l'Est ;
- La basse vallée du Guébriand ;
- Le domaine de l'Argentaye.

## **L'estuaire de l'Arguenon**

### **CARACTÉRISTIQUES**

- **Description :**

Cet estuaire, reconnu d'intérêt départemental à l'inventaire des milieux naturels remarquables du département marque la limite est de la commune de Saint-Lormel. Cet estuaire, de faible longueur (environ 6 km) reste relativement étroit. Il devient toutefois plus important au niveau de sa confluence avec le Guébriand, permettant ainsi le développement de belles banquettes vaseuses intéressantes autant d'un point de vue floristique, qu'ornithologique.

Les rives de l'estuaire sont en contact direct avec les boisements de versant et les fronts rocheux, ce qui permet la présence de zones de contact intéressantes: vases salées / falaises boisées.

Les territoires agricoles descendent localement jusqu'à l'estuaire (prairies de la Duchais et de Largentaye), mais ce dernier reste globalement peu accessible côté St Lormel, ce qui garantit le maintien d'une certaine tranquillité dans les zones basses (tout du moins dans la partie aval de l'estuaire).

Le caractère sauvage et préservé confère à ce site une grande valeur biologique et paysagère.

- **Milieux en contact :**

Les zones boisées, bordant l'estuaire, marquent la transition avec les espaces agricoles du plateau voué aux grandes cultures céréalières. Les petits vallons transversaux constituent toutefois des pénétrantes menant aux espaces agricoles intérieurs.

- **Lien avec l'estuaire :**

Les milieux présentés ici sont directement riverains de l'estuaire et sont intimement liés aux composantes biologiques et paysagères de ce dernier.

L'influence maritime se fait sentir approximativement jusqu'à Saint-Loyal (versants boisés à ormes, falaises, bancs de vases et prés salés), mais la végétation halophile reste présente jusqu'au pont du Tertre.

A l'amont, l'Arguenon prend l'allure d'une rivière intérieure, la présence d'un mince bourrelet vaseux rappelle toutefois l'influence estuarienne.

- **Intérêt biologique :**

#### **Habitats / formations végétales / flore :**

Cet estuaire présente de belles banquettes vaseuses au sein desquelles se développe un ensemble de prés salés caractéristique des schorres de fond de baie.

La diversité floristique est ici relativement importante pour ce type de milieu (33 espèces recensées) avec présence de Puccinellie fasciculée (*Puccinellie fasciculata*, espèce rare à

l'échelon départemental ainsi que la laîche ponctuée (*Carax punctata*) espèce inscrite sur la liste rouge armoricaine, Cette diversité donne à ce site une valeur régionale vis-à-vis de la flore (Gehu, 1984).

Les falaises boisées descendent fréquemment jusqu'à la limite des plus hautes eaux constituant ainsi une frange intéressante d'un point de vue floristique (zone de contact entre la flore sylvicole et les prés salés). Notons par ailleurs, la présence de quelques espèces habituellement plus calcicoles comme le grémil officinal (*Lithospermum officinale*) espèce rare au niveau départemental indiqué par Prelli R., 2003 du côté de Saint-Loyal ainsi que la garance voyageuse (*Rubia peregrina*).

#### Intérêt ornithologique :

L'intérêt vis-à-vis de l'avifaune s'exprime principalement au niveau des replats vaseux de l'embouchure de l'estuaire. Ces habitats constituent des sites d'alimentation et des zones de repos pour les anatidés, les laridés et les ardéidés (dont l'aigrette garzette, espèce reconnue d'intérêt communautaire).

L'embouchure avec le Guébriand constitue très certainement un des secteurs les plus fréquentés tout du moins pour la partie intérieure de l'estuaire, car elle offre des replats vaseux et des herbous relativement conséquents. En remontant l'estuaire, les berges vaseuses deviennent rapidement moins attractives.

Il est également très probable que quelques couples de tadornes nichent sur les rives de cet estuaire (nicheur habituel des baies et estuaires dans nos régions) ainsi que le pipit farlouse (bien présent au printemps sur les herbous bordant 'Arguenon).

Les versants boisés abritent par ailleurs une avifaune diversifiée sans toutefois présenter d'espèces de grand intérêt (en l'état actuel des connaissances). Ces versants pourraient pourtant être favorables à l'installation de colonies d'aigrettes (complémentarité zone boisée / estuaire) ainsi qu'aux rapaces.

#### Intérêt mammalogique :

Nous ne disposons pas d'éléments particuliers concernant l'utilisation du site par des mammifères d'intérêt. La loutre d'Europe est considérée comme visiteuse occasionnelle (données ponctuelles entre 2001 et 2004).

Certains secteurs pourraient notamment constituer des zones refuges intéressantes (petites anses de St Loyal et Chantepie) mais l'estuaire reste globalement peu favorable à son cantonnement (falaises abruptes à l'aval, terres agricoles à l'amont).

Les versants boisés sont en revanche intéressants pour les chauves-souris. Plusieurs secteurs présentent notamment des arbres âgés susceptibles d'accueillir des espèces arboricoles d'intérêt patrimonial.

#### Intérêt piscicole :

L'Arguenon offre de bonnes potentialités pour la migration des poissons dans sa partie aval. Toutefois, la présence d'un obstacle infranchissable à l'amont (barrage de la Ville Hatte) limite son intérêt pour les grands migrateurs. Le saumon est notamment considéré comme disparu de ce bassin depuis la fin du XIXe siècle. Ce fleuve reste cependant considéré comme rivière à saumons par les services du CSP.

#### Rôle fonctionnel :

L'estuaire de l'Arguenon présente une continuité « naturelle » depuis la mer jusqu'aux portes de Plancoët. Même si cela reste difficile à évaluer, il est très probable que cette vallée constitue un point d'entrée intéressant pour des espèces en migration.

De nombreuses espèces peuvent ainsi transiter par cet estuaire pour coloniser les petits vallons transversaux qui sillonnent les territoires agricoles périphériques.



En outre, les milieux estuariens offrent des habitats complémentaires aux espaces littoraux:

- zones d'alimentation,
- espace refuge en cas de tempête ou de vague de froid,
- halte migratoire,
- rôle essentiel de nourricerie pour les invertébrés et les poissons marins.

Ce site, resté naturel et préservé, constitue par ailleurs une zone de quiétude pour l'avifaune.

- Intérêt géologique :

Le fleuve a taillé quelques beaux fronts rocheux qui laissent apparaître les falaises de gneiss, caractéristiques de ce secteur.

- Usages - Sensibilités :

L'estuaire reste peu accessible dans sa partie aval, ce qui garantit une certaine tranquillité, d'autant que ce fleuve ne présente pas de trafic maritime.

La partie amont est en revanche endiguée et accessible à l'homme sur une bonne partie.

L'estuaire de l'Arguenon est également soumis, de façon régulière, aux marées vertes, ce qui traduit une pollution azotée relativement élevée de son bassin versant.

## INVENTAIRES, PROTECTIONS ET OUTILS DE GESTION

L'estuaire de l'Arguenon est en partie inclus dans le périmètre de la Zone Naturelle d'intérêts Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEEF) de type 1 et inclus dans sa totalité dans le périmètre du Site Natura 2000 (directive « Habitats »).

## CORRESPONDANCE AVEC LES ARTICLES L146-6 ET R 146-1 DU CODE DE L'URBANISME (LOI LITTORALE)

L'estuaire de l'Arguenon présente un intérêt principal en tant que :

- site et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de l'estuaire ;
- milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;
- milieu présentant un intérêt écologique ;

caractérisés à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.

L'estuaire de l'Arguenon présente un intérêt principal en tant que :

- forêts et zones boisées proches du rivage ;
- parties naturelles des estuaires ;
- marais, vasières..., plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés ;

et un intérêt secondaire ou partiel en tant que :

- milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales (herbiers, frayères, nourriceries ...), espaces délimités pour conserver les espèces et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive Oiseaux ;

caractérisés à l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme.

## La zone humide des Roseraies

### CARACTERISTIQUES

- Description :

Il s'agit d'un petit délaissé humide enclavé entre le lit de l'Arguenon et les zones urbanisées de Plancoët. Les milieux sont composés d'une petite roselière ceinturée de saules et de prairies inondables dont une partie a été plantée de peupliers.

La présence de cette roselière et le caractère humide du site sont favorables à diverses espèces (notamment oiseaux). Ce type de milieu reste rare au sein de ces espaces agricoles périurbains.

- Environnement en contact :

A l'est, le site est riverain de l'Arguenon, à l'amont de la partie estuarienne. A l'ouest et au sud, il jouxte les zones urbaines (poste électrique et bâti pavillonnaire de Plancoët).

- Lien avec l'estuaire :

La zone est en contact direct avec l'Arguenon dont elle subit très probablement les débordements. L'influence estuarienne n'est en revanche plus du tout marqué au niveau de ce secteur très intérieur.

- Intérêt biologique :

#### Habitats / formations végétales / flore :

L'intérêt du site réside dans la présence d'une petite roselière bordée de saules. Le caractère relativement sec du substrat favorise l'extension des ronciers par les marges, ce qui limite l'intérêt floristique.

Aucune espèce végétale d'intérêt n'a été recensée sur ce site.

#### Faune :

Cette petite zone humide constitue un espace intéressant pour divers oiseaux des roselières et des fourrés proches des zones humides comme la rousserolle effarvate ou la bouscarle de Cetti, tous deux présents sur le site en période printanière (en 2006). Le canard colvert «sauvage» exploite également cette zone en période de reproduction (présence d'un nid). Les sites de nidification de ces oiseaux communs restent localisés.

#### Rôle fonctionnel :

Espace refuge pour la faune au cœur des territoires agricoles et urbanisés.

Petite zone humide pouvant jouer un rôle hydraulique (expansion des crues).

- Usages - Sensibilités :

Les prairies bordant l'Arguenon sont entretenues par pâturage. La roselière est en revanche totalement à l'abandon et tend à évoluer vers les ronciers et/ou les fourrés de saules.

## INVENTAIRES, PROTECTIONS ET OUTILS DE GESTION

La zone humide des Roseraies n'est incluse dans aucun périmètre d'inventaires, de protections ou d'outils de gestion.

## CORRESPONDANCE AVEC LES ARTICLES L146-6 ET R 146-1 DU CODE DE L'URBANISME (LOI LITTORALE)

La zone humide des Roseraies présente un intérêt secondaire ou partiel en tant que :

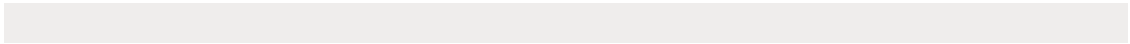
- milieu présentant un intérêt écologique ;

caractérisés à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.

La zone humide des Roseraies présente un intérêt principal en tant que :

- marais, vasières..., plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés ;

caractérisés à l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme.





## L'estuaire du Guébriand

### CARACTERISTIQUES

- Description :

L'estuaire du Guébriand constitue une vallée profonde et encaissée qui s'ouvre progressivement sur l'Arguenon par l'est. Cette rivière vient grossir l'Arguenon pratiquement au niveau de son point d'entrée sur la baie maritime.

La morphologie particulière de cette vallée permet la mise en place d'une zonation très progressive des milieux depuis les habitats estuariens caractéristiques (vasières, schorres) vers les habitats d'eau douce (prairies humides, boisements marécageux) en passant par toute une mosaïque de milieux intermédiaires (prairies sub-halophiles, roselières, mégaphorbiaies).

L'intérêt de ce site est renforcé par le caractère très isolé et peu accessible des bas-fonds ainsi que par la présence de massifs boisés denses et diversifiés (saulaie, frênaie de pente, chênaie-châtaigneraie et hêtraie de belle facture).

Notons que la partie estuarienne du Guébriand a été reconnue d'intérêt départemental lors de l'inventaire des milieux naturels remarquables du département.

- Milieux en contact :

Les boisements occupent la totalité des versants de l'estuaire et des vallées transversales. Les grandes cultures céréalières prennent le relais sur le plateau dès la rupture de pente.

On note la présence d'un ancien moulin et d'une maison d'habitation en fond de vallée, au niveau de la Bellenray.

- Lien avec l'estuaire :

Le lien avec l'estuaire est particulièrement fort notamment au niveau de l'embouchure du Guébriand. L'influence halophile reste marqué au-delà de l'ancien moulin et régresse progressivement au fur et à mesure que l'on pénètre dans la vallée et que les bas-fonds deviennent plus encaissés.

Au niveau de la RD 19, la vallée ne présente plus qu'un caractère de vallon boisé intérieur.

- Intérêt biologique :

#### Habitats / formations végétales / flore :

La situation abritée de cette vallée associée à un climat parmi les moins arrosé de Bretagne (environ 600 mm/an) entraînent des conditions locales particulières favorables au maintien d'espèces habituellement plus méditerranéennes comme la garance voyageuse (*Rubia peregrina*), le laurier des bois (*Daphné laureola*) voire localement le chêne vert (*Quercus ilex*).

La partie amont de l'estuaire est par ailleurs occupée par une belle hêtraie de pente, habitat relativement rare en situation rétro littorale.

En outre, le gradient de salinité très progressif le long de la rivière se traduit par une zonation particulièrement intéressante de la végétation. Cette zonation végétale est considérée comme une des plus intéressantes des Côtes d'Armor (Philippon D., com. pers.).

### Faune :

Nous ne disposons que de peu d'éléments sur l'intérêt faunistique de ce secteur. Toutefois, l'importance du massif boisé laisse présager un bon potentiel pour la faune forestière, y compris pour des espèces considérées sensibles à l'échelon régional tels que les chauves-souris ou certains oiseaux (pics, rapaces ...). Les prairies de bas-fonds constituent également des sites de chasse intéressants pour ces espèces.

Les roselières et les prairies saumâtres de fond de baies présentent également des caractéristiques intéressantes pour la nidification et/ou le stationnement migratoire de divers oiseaux d'intérêt (bruant des roseaux, rousserolle phragmite, pipit farlouse, bergeronnette flavéole, ou vanneau huppé.). Ce type de milieu reste relativement rare le long des estuaires costarmoricains.

La loutre d'Europe n'est actuellement pas répertoriée sur cette rivière. Les milieux restent toutefois très favorables à l'accueil d'une petite population (habitats recherchés par cette espèce, grande tranquillité, lien avec les milieux estuariens ...). Il est possible que sa présence soit attestée d'ici quelques années (espèce. en expansion sur les rivières bretonnes).

### Rôle fonctionnel :

Importance des zones de contacts:

- vases salées / végétation d'eau douce,
- vases salées / falaises boisées.

Corridor boisé en contact avec l'estuaire de 'Arguenon. Ce site constitue certainement un point d'entrée vers les espaces intérieurs (lien fonctionnel entre le milieu marin et les milieux intérieurs).

Espace refuge pour la faune forestière au sein de ces territoires très agricoles.

### • Usages - Sensibilités :

Le site est difficilement accessible à l'homme en raison du caractère marécageux des bas-fonds. La présence de boisements sur les versants encaissés rend par ailleurs difficilement pénétrable les parties les plus amont de l'estuaire. Deux accès transversaux permettent toutefois de traverser la vallée en suivant La RD 19 ou en prenant le GR de pays qui emprunte un gué au niveau de la Bellenray. En dehors de ces deux points, le site bénéficie d'une grande tranquillité.

## INVENTAIRES, PROTECTIONS ET OUTILS DE GESTION

L'estuaire du Guébriand est inclus dans sa totalité dans le périmètre du Site Natura 2000 (directive « Habitats »).

### CORRESPONDANCE AVEC LES ARTICLES L146-6 ET R 146-1 DU CODE DE L'URBANISME (LOI LITTORALE)

L'estuaire du Guébriand présente un intérêt principal en tant que :

- site et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de l'estuaire ;
- milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;
- milieu présentant un intérêt écologique ;

caractérisés à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.

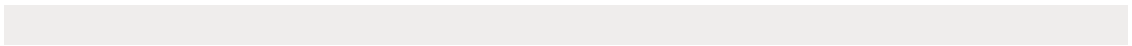
L'estuaire du Guébriand présente un intérêt principal en tant que :

- forêts et zones boisées proches du rivage ;
- parties naturelles des estuaires ;
- marais, vasières..., plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés ;

et un intérêt secondaire ou partiel en tant que :

- milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales (herbiers, frayères, nourriceries ...), espaces délimités pour conserver les espèces et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive Oiseaux ;

caractérisés à l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme.





## La basse vallée du Guébriand

### CARACTERISTIQUES

- Description :

Vallon boisé assez large et encaissé s'atténuant progressivement vers l'amont. Les bas-fonds ont partiellement été plantés de peupliers par le passé et évoluent naturellement vers les fourrés humides à saules actuellement.

Les versants sont principalement occupés par des chênaies-hêtraies de pente évoluant localement en châtaigneraie sur les hauteurs.

A l'amont, la vallée devient plus évasée ce qui permet aux cultures de s'approcher du cours d'eau.

- Environnement en contact :

Ces boisements sont en contact direct avec les espaces agricoles des hauts de plateau. Les cultures et prairies descendent parfois jusqu'à la rivière, notamment dans la partie amont de la vallée.

- Lien avec l'estuaire :

Le lien avec l'estuaire est principalement lié à la continuité hydraulique de la rivière. Les boisements sont également en continuité mais ne présentent plus ici d'influence littorale.

- Intérêt biologique :

#### Habitats / formations végétale / flore :

Les versants montrent une zonation caractéristique des boisements de vallon, allant des formations sèches à châtaigniers sur les hauts des versants aux boisements humides à saules dans les bas-fonds.

Les berges de la rivière accueillent une petite plante peu commune, caractéristique des zones sourceuses et abords des rivières de fond de vallées boisées : la dorme à feuilles opposées (*Chrysosplenium opposifolium*).

#### Faune :

Au sein de ces espaces agricoles ouverts, cette forêt galerie constitue indéniablement un espace refuge ainsi qu'un corridor biologique pour la faune bocagère et forestière. Toutefois, seules des espèces communes à très communes ont été relevées lors de nos prospections. Nous avons cependant relevé une diversité assez importante (près d'une quarantaine d'espèces recensées en période de nidification).

#### Rôle fonctionnel :

A l'instar de l'ensemble des vallons boisés présents sur ce territoire, la basse vallée du Guébriand participe au maintien d'une « armature naturelle » sur cette commune très

agricole. Cet habitat boisé joue donc un rôle biologique important en tant que corridor biologique favorisant la dispersion des espèces.

En l'absence d'obstacles majeurs, cette rivière présente également un intérêt non négligeable pour diverses espèces de poissons migrateurs (anguille, truite).

- Usages - Sensibilités :

La partie aval de ce site reste peu accessible à l'homme en raison de la fermeture importante des milieux. L'amont est en revanche nettement plus agricole.

## INVENTAIRES, PROTECTIONS ET OUTILS DE GESTION

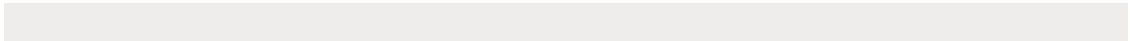
La basse vallée du Guébriand n'est incluse dans aucun périmètre d'inventaires, de protections ou d'outils de gestion.

## CORRESPONDANCE AVEC LES ARTICLES L146-6 ET R 146-1 DU CODE DE L'URBANISME (LOI LITTORALE)

La basse vallée du Guébriand présente un intérêt principal en tant que :

- milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;

caractérisés à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.



## Le domaine de l'Argentaye

### CARACTERISTIQUES

- Description :

Parc boisé du château de l'Argentaye se prolongeant sur le versant de l'estuaire, présentant une belle diversité arborée d'arbres âgés (hêtres, pins, marronniers).

- Lien avec l'estuaire :

L'écrin arboré du château a un impact paysager important. Il marque la porte d'entrée sur la partie estuarienne de l'Arguenon.

- Intérêt biologique :

Le parc boisé du château est un espace de refuge et un site de nidification en lien avec l'estuaire.

Les arbres âgés sont favorables à toute une faune sensible (chauves-souris, oiseaux cavernicoles, rapaces, insectes saproxylophages).

- Usages - Sensibilités :

Le domaine de l'Argentaye est une propriété privée, habitée.

### INVENTAIRES, PROTECTIONS ET OUTILS DE GESTION

Le domaine de l'Argentaye n'est inclus dans aucun périmètre d'inventaires, de protections ou d'outils de gestion.

Il est par contre entièrement inscrit monument Historique.

### CORRESPONDANCE AVEC LES ARTICLES L146-6 ET R 146-1 DU CODE DE L'URBANISME (LOI LITTORALE)

Le domaine de l'Argentaye présente un intérêt principal en tant que :

- site et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de l'estuaire ;
- milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;
- milieu présentant un intérêt écologique ;

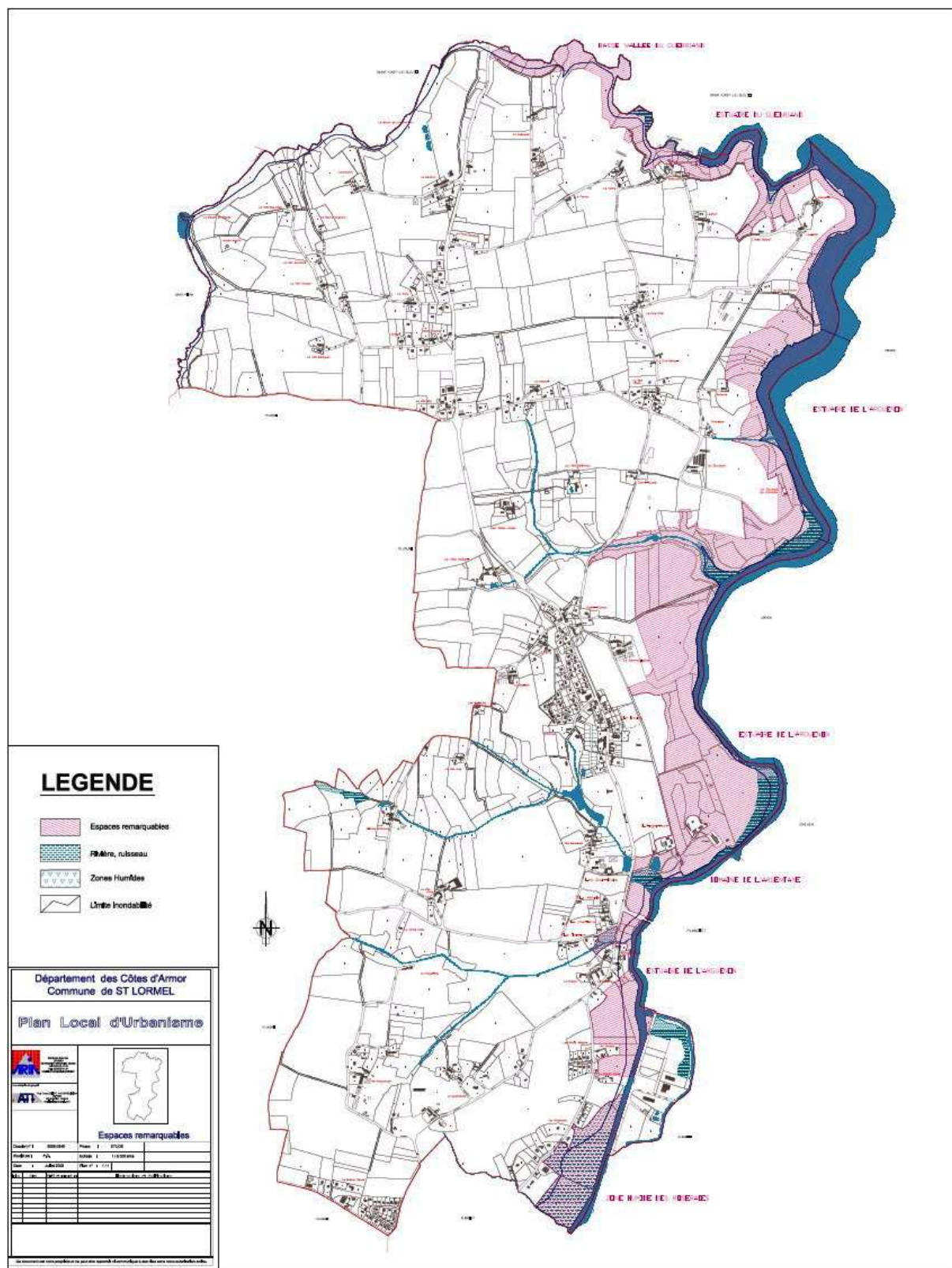
caractérisés à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.

L'estuaire du Guébriand présente un intérêt principal en tant que :

- forêts et zones boisées proches du rivage ;
- parties naturelles des estuaires ;

caractérisés à l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme.





## **PROJET DE LA COMMUNE**

Conformément à la réglementation en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme comporte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Ce document issu de la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune.

Clé de voûte du PLU, le PADD constitue le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations, détaillées ci après, répondent aux thèmes suivants :

- Démographie
- Logements
- Equipements
- Activité économique
- Patrimoine
- Espaces naturels et sensibles
- Tourisme
- Développement durable



## **LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

### **1 - Développer l'urbanisation à proximité du centre bourg :**

Permettre 6 à 7 nouveaux logements par an pour les 15 ans à venir, en prévoyant environ 16 hectares de zones urbanisables.

Urbaniser en épaisseur en s'appuyant sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire et de mitage.

Ouvrir au Nord, à l'Est et à l'Ouest de l'agglomération de nouveaux espaces à l'urbanisation de façon échelonnée pour réguler le développement et avoir une gestion équilibrée des équipements et services.

Proposer une offre diversifiée au niveau de l'habitat (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, logements adaptés aux personnes âgées).

Tenir compte des paysages naturels et agricoles dans le cadre l'extension du centre bourg.

### **2 - Confirmer le centre bourg en tant que pôle dynamique de St Lormel :**

Equiper la commune afin de répondre aux besoins de la population en :

- Créant des voiries structurantes, parallèles à la RD 19, destinées à desservir les nouveaux quartiers ;

- Reliant les quartiers aux équipements du centre bourg (écoles, commerces, mairie, complexe sportif et associatif) par des liaisons piétonnes, elle-même connectées aux chemins de randonnée.

- Revoyant les capacités d'assainissement collectif des lagunes d'épuration ou en proposant des solutions novatrices.

### **3 - Redéfinir les zones d'activités :**

Permettre l'extension de la zone d'activités commerciales de La Maison Neuve (Super U), selon les possibilités résultantes de la déviation de Plancoët.

Créer une zone d'urbanisation future à vocation artisanale de façon à relayer la zone d'activité artisanale communale du Verger.

### **4 - Permettre un développement mesuré des villages :**

Comblent les dents creuses dans les villages de :

- La Métrie du Vieux Bourg ;
- St Hylaïre / Granger / La Croix.

### **5 - Assurer la pérennité des hameaux et habitats isolés :**

Laisser la possibilité au bâti des hameaux de s'étendre de manière limitée.

Autoriser les changements de destination du bâti de caractère lorsqu'il se situe en dehors des périmètres de protection agricole dans le respect de l'exploitation.

Protéger les hameaux de caractère en identifiant le bâti patrimonial et en édictant des mesures de protection notamment pour les rénovations.

## **6 - Protéger les exploitations agricoles et leur potentiel de développement :**

Conserver de larges parcelles agricoles permettant de pérenniser cette activité.  
Intégrer l'ensemble des exploitations et les bâtiments agricoles dans des zonages adaptés garantissant leur préservation et leur développement.

## **7 - Valoriser les entrées de l'agglomération :**

Préserver l'entrée Sud de St Lormel, porteuse d'identité.  
Proposer un aménagement routier et paysager permettant le ralentissement des automobilistes et marquant visuellement et qualitativement l'entrée principale Nord de St Lormel tout en desservant de nouveaux quartiers Nord.

## **8 - Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages :**

Protéger les espaces remarquables de l'estuaire de l'Arguenon.  
Préserver les vallées boisées transversales et les cours d'eau.  
Protéger les haies d'intérêt en les classant au titre de la Loi Paysage de 1993 comme « Eléments Identifiés du Paysage ».  
Inciter les privés à planter des haies bocagères et champêtres sur leur terrain.

## **9 - Conforter les activités touristiques axées sur la découverte du patrimoine et des espaces naturels remarquables :**

Maintenir, conforter les chemins de randonnée et créer, si nécessaire, de nouvelles liaisons piétonnes et/ou cyclables.  
Recenser et protéger les éléments du patrimoine naturel et bâti.  
Proposer de l'hébergement touristique de type camping écologique.

## **10 -Inscrire au PLU le projet de déviation de Plancoët sur la partie Sud du territoire communal**

- Permettre l'installation d'un giratoire au croisement de cette déviation et de la voie communale n°4.
- Permettre un passage supérieur du chemin départemental au niveau du Verger.

## **11 - Faire le choix d'un développement durable :**

- Contrôler le développement urbain en gérant les limites entre les zones urbaines et les milieux naturels afin de maintenir une agriculture viable.
- Prendre en compte le SAGE Arguenon Penthièvre, notamment en recensant et préservant les zones humides.

Le projet communal de St Lormel s'inscrit donc dans le long terme. Le développement urbain sera concentré essentiellement sur l'agglomération, en cohérence avec l'existant et dans un souci de densification.

Le volet « environnement et protection du paysage » est également pris en compte avec des espaces naturels et coupures d'urbanisation conservés et ajustés aux réalités du terrain.

En outre, la protection du patrimoine traditionnel rural et de l'activité agricole participe au maintien d'un cadre de vie de qualité.

L'équilibre trouvé entre les zones urbaines et les zones naturelles, agricoles inscrit donc St Lormel dans une logique de développement durable, indispensable à la pérennité du Plan Local d'Urbanisme.

- 1 - Développer l'urbanisation à proximité du centre bourg
- 2 - Confirmer le centre bourg en tant que pôle dynamique de St Lormel
- 3 - Redéfinir les zones d'activités
- 4 - Permettre un développement mesuré des villages
- 5 - Assurer la pérennité des hameaux et habitats isolés
- 6 - Protéger les exploitations agricoles et leur potentiel de développement
- 7 - Valoriser les entrées de l'agglomération
- 8 - Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages
- 9 - Conforter les activités touristiques axées sur la découverte du patrimoine et des espaces naturels remarquables
- 10 - Inscrire au PLU le projet de déviation de Plancoët sur la partie Sud du territoire communal
- 11 - Faire le choix d'un développement durable



## LES DISPOSITIONS DU PLU AU TRAVERS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Le zonage permet de diviser le territoire de la commune couvert par le PLU en différents secteurs dans lesquels l'occupation du sol est soumise à une réglementation spécifique. Il permet donc d'organiser l'utilisation future de l'espace en attribuant à chaque zone une affectation bien précise.

Le zonage dépend avant tout des contraintes du territoire, à savoir les limites parcellaires, la situation de l'agglomération et les secteurs déjà urbanisés sous forme de villages ou de hameaux. Ces contraintes peuvent également découler des réalités géographiques, géologiques et hydrologiques du terrain. De même, la végétation (bois, forêt, trames bocagères, arbres remarquables), nécessite une protection particulière qui suscite un zonage adapté en conséquence.

De même, le zonage doit prendre en compte les besoins de la commune identifiés dans le diagnostic et répondre d'une manière générale aux différents axes qui ont été fixés par le PADD.

Le zonage comportait autrefois 2 types de zones : urbaines et naturelles. Désormais les PLU en comportent 4 : urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles ou forestières (N) et agricole (5A).

Tableau de correspondance POS/PLU	
POS	PLU
U	U
NA	AU
NC	A
ND	N

## **LA ZONE NATURELLE**

Elle concerne les secteurs naturels de la commune. Les secteurs naturels correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages, de la fragilité des milieux écologiques qui la composent, de l'existence d'exploitations forestières ainsi qu'en raison des risques et des nuisances (inondations..).

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle couvre une surface de 280 ha répartis pour 90 ha en zone N, 155 ha en zone NL, dont 36 ha compris dans le Domaine Public Maritime et 35 ha en zone NH.

### **Le secteur NL**

La zone NL est une zone de protection des sites naturels remarquables ou des paysages caractéristiques des littoraux ou estuaires ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application.

En cela elle inclut les Espaces Remarquables justifiés plus haut.

La zone NL permet, sous certaines conditions, des implantations liées et nécessaires aux activités ponctuelles de loisir non pérennes (cf. dispositions du décret du 29 mars 2004 qui précise les limitations des aménagements autorisés.)

### **Le secteur N**

Les zones N sont des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, espaces, milieux naturels ou paysages et des éléments naturels qui le composent.

Le but est de protéger l'environnement au sens large tout en préservant l'activité agricole existante.

Toute urbanisation, toute construction est exclue. Ne peuvent y être admis que les constructions, installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces. Par contre peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets mobiliers (bancs, panneaux d'information, parcours sportifs...) nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public des ces espaces.

La pratique des activités agricoles existantes y est possible à condition de s'intégrer à l'environnement naturel.

Les zones humides sont intégrées aux zones naturelles et pour ces dernières il est interdit de les dénaturer en y pratiquant affouillement, exhaussement, drainage ou assèchement.

Les zones N correspondent aux espaces non considérés comme espaces remarquables.

Les zones N correspondent donc :

- aux vallons boisés des ruisseaux transversaux du territoire communal ;
- à la vallée du Guébriand, en amont de la zone NL ;

- au l'ancien bras de l'Arguenon, avant sa canalisation, autour de la zone d'activités des Vergers ;
- aux espaces boisés au Nord du bourg.

### **Le secteur NH**

Il s'agit de zones naturelles construites sous forme de hameaux, écart ou d'habitat dispersé repéré sur la commune, n'ayant pas une vocation agricole et qui ne font l'objet d'aucune protection particulière en raison de site, de paysage ou d'environnement.

Sur la commune, 62 secteurs NH ont été identifiés. Ils se trouvent soit au cœur de la zone A, soit en limite des secteurs NL et N.

Ils ont été tracés sur les plans de zonage selon les parcelles jardinées observées. Néanmoins, certains de ces secteurs ont été rétrécis de façon à ne pas permettre la dissémination de bâtiments annexes ou agrandis de façon à permettre les extensions mesurées des bâtiments principaux.

Afin de préserver ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite.

Néanmoins sont autorisées sous réserve de respecter le caractère architectural originel et de ne pas se trouver dans les périmètres de protection agricole :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale sans toutefois, excéder 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les annexes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la restauration des constructions existantes.

L'objectif est de préserver le caractère naturel et l'intérêt parfois patrimonial de ces espaces.

### **Le secteur NLh**

Il s'agit des secteurs bâtis exclus des espaces remarquables. Peu nombreux à St Lormel, il s'agit des bâtiments du domaine de l'Argentaye, de la maison d'habitation située à la Duchais au Cavalier, en rive de l'Arguenon et de l'ancien moulin de Bellenray sur le Guébriand. Ce sont donc 6 secteurs qui se détachent, sur les documents graphiques, de la zone NL.

Ils ont été tracés sur les plans de zonage selon les parcelles d'assiette cadastrale.

Afin de préserver ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite.

Néanmoins sont autorisées sous réserve de respecter le caractère architectural origine, de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages et de ne pas se trouver dans les périmètres de protection agricole :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHOB n'excède pas 25m<sup>2</sup>,
- l'aménagement, la rénovation, le changement d'affectation des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension, à condition que la SHOB n'excède pas 25m<sup>2</sup>.

L'objectif est de préserver le caractère naturel et l'intérêt patrimonial de ces espaces.



## **LA ZONE AGRICOLE**

Cette zone porte sur la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

L'agriculture poursuit sa mutation. On ne dénombre plus que 13 exploitations agricoles sur la commune, dont un centre équestre et une pépinière. Mais la profession agricole pense que d'ici 10 ans ce chiffre sera divisé par 4.

Afin de prendre en compte ses éléments le PLU veut permettre d'assurer la sauvegarde et le développement de ces secteurs, en maîtrisant l'urbanisation afin de ne pas entamer les espaces agricoles ;

- en évitant toute urbanisation à proximité des exploitations, ce qui à terme peut constituer un frein à leur développement.

La zone agricole couvre une surface de 646 ha répartis pour 613 ha en zone A et 33 ha en zone Aa.

### **Le secteur A**

Afin de conforter le potentiel économique de la zone, toute construction n'étant pas liée à l'activité agricole est interdite. Seuls les bâtiments d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire et prouvée pour le fonctionnement des exploitations agricoles sont autorisés.

Le but est d'éviter toute intrusion de tiers dans ce secteur, susceptible d'entraver, voire de remettre en cause, la pérennité de l'activité.

### **Le secteur Aa**

Pour éviter toute confrontation entre l'urbanisation et l'agriculture, un secteur Aa a été créé. Ces zones se retrouvent en périphérie de l'agglomération.

La construction de nouveaux bâtiments agricoles y est interdite afin d'éviter l'addition de nouvelles nuisances à proximité des zones urbanisées.

Parallèlement, la zone Aa permet le maintien de l'activité agricole en périphérie des secteurs habités.

## **LA ZONE A URBANISER**

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, compte tenu de la capacité des réseaux existants en périphérie immédiate de la zone.

Ces secteurs peuvent également se décliner en sous catégories, en fonction de la nature des nouvelles constructions qui y seront autorisées.

En outre, les zones à urbaniser peuvent être différenciées, par un indice ou un préfixe, compte tenu de la présence ou non des équipements nécessaires pour desservir les nouvelles constructions, et donc en fonction de leur caractère prioritaire ou non dans le processus d'urbanisation.

Les zones AU couvrent une surface de 20 ha, répartis pour 6,5 ha en secteur 1AUB, 3,5 ha en secteur 1AUY et 10 ha en zone 2AU.

### **Le secteur 1AUB**

Les réseaux existants ont une capacité suffisante desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future destinés principalement à l'habitat, mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

Trois secteurs 1AUB1, 1AUB2 et 1AUB3 ont été créés, sans qu'ils soient destinés à être réalisés dans cet ordre.

Ils se trouvent en périphérie immédiate du bourg et ont été pensés dans un souci de donner de l'épaisseur au bourg traditionnel longiligne et aussi de façon à initier des voiries de dessertes plus sécurisées, parallèles à la RD 19, qui n'assurera plus qu'un rôle de transit.

L'urbanisation des zones 1AUB devra correspondre aux orientations d'aménagement dessinées.

### **Le secteur 1AUY**

Les réseaux existants ont une capacité suffisante desservir les constructions à venir.

Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation commerciale, en extension de la zone commerciale du Super U de Plancoët.

Cette zone nécessitera du futur aménageur de justifier et de motiver au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) la modification du recul de 100 à 45m.

### **Le secteur 2AU**

Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future destinés principalement à l'habitat, mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

Le but de cette zone est la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Quatre secteurs 2AU1 à 2AU4 ont été créés :

- à l'Ouest du bourg, dans un souci d'épaississement de la trame urbaine, mais en préservant des espaces agricoles à l'exploitation de La Hautière ;
- en entrée Sud du bourg, pour optimiser la nouvelle voirie créée pour accéder au lotissement des Eucalyptus ;
- dans le secteur de La Métairie, en extension du village traditionnel du Vieux Bourg ;
- en extension du secteur des Roseraies, continuité du secteur aggloméré urbain de la commune limitrophe de Plancoët.

Une zone 2AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues le cas échéant ; les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.



## **LA ZONE URBAINE**

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend des sous catégories indicées en fonction de la typologie bâtie, de la morphologie urbaine qui constituent toujours des secteurs urbanisés de la commune, ou ayant une vocation plus spécifique.

Les zones U couvrent une surface de 68 ha, répartis pour 7 ha en secteur UA, 26 ha en secteur UB, 4 ha en secteur UE, 17 ha en zone UH et 14 ha en secteur UY.

### **Le secteur UA**

Il correspond au centre bourg construit au XIX<sup>ème</sup> siècle, destiné principalement à l'habitat mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

Les constructions sont généralement groupées avec densité, édifiées en ordre continu à l'alignement ou en recul de l'alignement.

La volonté de ce secteur est de conserver la densité qu'il connaît.

### **Le secteur UB**

Il correspond aux secteurs urbains récents liés aux extensions des agglomérations construits en densité moyenne, en ordre discontinu, en retrait des voies.

Il est à vocation essentielle d'habitat.

### **Le secteur UE**

Ce secteur est destiné à l'accueil équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, doivent se distinguer des zones d'habitation (installations sportives ou culturelles, constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel communal...).

L'objectif est d'interdire toutes constructions n'ayant aucun rapport avec ces activités.

### **Le secteur UH**

La zone UH est un secteur d'habitat extérieur à l'agglomération principale. Ce secteur pourra recevoir des constructions de façon limitée, à la condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles il s'insère et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité..).

Une analyse fine des hameaux et écarts de la commune a permis de sélectionner un seul secteur répondant aux critères posés :

- préserver l'activité agricole et son potentiel de développement ;
- dépendre d'une structure urbaine préexistante ;

- avoir des terrains desservis par les réseaux se trouvant dans des interstices du bâti existant;
- avoir un impact maîtrisé sur le paysage et l'environnement.

Le secteur UH correspond, dans la partie Nord du territoire communal au regroupement des lieux-dits traditionnels de St Hilayre, Granger et La Croix.

Ce secteur était constructible au POS précédent. Le zonage a été circonscrit au plus près du bâti existant et permet seulement le comblement des interstices. Ceci évite toute possibilité d'extension périphérique qui, par voie de conséquence, ne se réaliserait pas en continuité avec un village ou une agglomération existante.

### **Le secteur UY**

Ces zones ont une vocation commerciale, industrielle ou artisanale.

L'implantation des constructions liées à ces activités doit se faire à l'extérieur des quartiers d'habitation compte tenu des dangers et des nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

La zone UY est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

## LES SURFACES DES ZONES

Surfaces de zone PLU approuvé					
Zonage	Localisation	Zonage	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
U	Le Bourg	UA	6,78	6,78	58,78
	Le Bourg	UB	10,29	26,37	
	Le Bourg	UB	0,42		
	Le Bourg	UB	0,18		
	Le Tertre	UB	3,17		
	Le Vieux Bourg	UB	2,83		
	Le Vieux Bourg	UBi	0,64		
	Les Roseaies	UB	3,53		
	La Maison Neuve	UB	5,31		
	Le Bourg	UE	3,88	3,88	
	St Hylaie - La Croix	UH	7,77	7,77	
	La Maison Neuve	UY	1,96	13,98	
	Les Roseaies	UY	1,78		
	ZA Les Vergers	Uyi	10,24		
AU	Entrée Nord du Bourg	1AUB1	2,71	6,17	18,44
	Le Bourg Est	1AUB2	1,70		
	Dohéneuc	1AUB3	1,76		
	La Maison Neuve	1AUy	3,39	3,39	
	La Hautière	2AU1	2,70	8,88	
	Entrée Sud du Bourg	2AU2	0,68		
	Les Roseaies	2AU3	5,50		
A		A	620,32	620,32	657,85
	Nord du Bourg	Aa	14,07	37,53	
	Est du Bourg	Aa	5,36		
	Ouest du Bourg	Aa	7,77		
	Sud du Bourg	Aa	10,33		
N	Les vallées	N	86,26	86,26	278,22
	L'estuaire	NL	113,75	150,04	
	DPM	NL	36,29		
	65 hameaux	NH	40,76		
	6 exclus	NLh	1,16	1,16	
Territoire communal			1013,29	1013,29	1013,29

Territoire communal réel	1013,29
Domaine public maritime (limite marée haute)	36,29
Territoire communal retenu	977,00



## Comparatif des surfaces de zones POS - PLU

Surfaces de zone POS			Surfaces de zone PLU approuvé					
Zonage	Surface (ha)	Surface (ha)	Zonage	Localisation	Zonage	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
UB	9,40	51,00	U	Le Bourg	UA	6,78	6,78	58,78
UC	39,00			Le Bourg	UB	10,29	26,37	
				Le Bourg	UB	0,42		
				Le Bourg	UB	0,18		
				Le Tertre	UB	3,17		
				Le Vieux Bourg	UB	2,83		
				Le Vieux Bourg	UBi	0,64		
				Les Roseaies	UB	3,53		
				La Maison Neuve	UB	5,31		
UCc	2,60			Le Bourg	UE	3,88	3,88	
		St Hylaie - La Croix	UH	7,77	7,77			
		La Maison Neuve	UY	1,96	13,98			
		Les Roseaies	UY	1,78				
		ZA Les Vergers	Uyi	10,24				
Nas	18,80	33,30	AU	Entrée Nord du Bourg	1AUB1	2,71	6,17	18,44
				Le Bourg Est	1AUB2	1,70		
				Dohéneuc	1AUB3	1,76		
Nayr	12,70			La Maison Neuve	1AUy	3,39	3,39	
Nar	1,80			La Hautière	2AU1	2,70	8,88	
		Entrée Sud du Bourg	2AU2	0,68				
		Les Roseaies	2AU3	5,50				
NC	606,20	650,70	A	Espace agricole	A	620,32	620,32	657,85
				Nord du Bourg	Aa	14,07	37,53	
NCa	44,50			Est du Bourg	Aa	5,36		
				Ouest du Bourg	Aa	7,77		
				Sud du Bourg	Aa	10,33		
		ND	242,00	278,29	N	Les vallées	N	86,26
		L'estuaire	NL			113,75	150,04	
		DPM	NL			36,29		
		65 hameaux	NH			40,76	40,76	
ND (dpm)	36,29	6 exclus	NLh			1,16	1,16	
Territoire communal		1013,29	Territoire communal			1013,29	1013,29	1013,29

Territoire communal réel	1013,29
Domaine public maritime (limite marée haute)	36,29
Territoire communal retenu	977,00

## **LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES**

Il faut mentionner diverses dispositions graphiques qui se superposent aux précédents zonages et, notamment :

### **Les Emplacements Réservés**

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons noirs répertoriés par un numéro de référence.

Les Emplacements Réservés pour les équipements publics définis autorisent les propriétaires, en contrepartie de l'interdiction de construire, à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés.

Onze Emplacements Réservés ont été définis sur l'ensemble du territoire. Ils sont prévus pour les aménagements suivants :

- aménagement d'accès aux zones AU,
- aménagement de carrefours et de voies,
- aménagement et extension d'espaces publics,
- création de cheminements doux (piétons, cyclistes et équestres).

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **Les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage vert semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier.

Afin de pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages et dans le cadre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite préserver ses paysages et son environnement. C'est l'un des principes du P.A.D.D. : « conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages »

La commune sera ainsi vigilante quant à la préservation :

- du milieu rural avec une possibilité très limitée d'extension des hameaux ;
- des boisements les plus significatifs ;
- des boisements des vallées de l'Arguenon et du Guébriand ;

- des sites caractérisés par leur intérêt environnemental ou paysager (des zones boisées ou humides de qualité) ;
- des zones humides.

Ces Espaces Boisés Classés comprennent :

- les espaces boisés les plus significatifs de la commune (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces boisés de plus de 2,5 hectares ;
- des linéaires de haies.

La protection des talus plantés permet de préserver la faune et la flore qu'abritent ces derniers, le rôle hydraulique mais également le cadre des chemins de randonnées.

Les espaces boisés les plus significatifs sont :

- les bois situés sur les coteaux et dans les vallées de l'Arguenon et du Guébriand ;
- les vallons des ruisseaux transversaux, de façon à assurer les continuités écologiques des boisements qui les bordent ;
- les parcs et jardins du château de l'Argentaye.

Les espaces boisés de plus de 2,5 hectares correspondent aux plantations de châtaigniers situées au Nord des hameaux des Villes Joies et de La Ville Méneuc.

- les linéaires de haies correspondent aux chemins reliant le bourg au château de l'Argentaye.

Ces EBC ont été retenus comme significatifs car ils répondent aux trois critères définis en introduction :

- ils présentent une importance et une qualité (marqueurs de la tradition d'une époque) vis-à-vis des autres boisements de la commune ;
- ils ont aussi une importance quantitative et qualitative (superficie conséquente de ces bois et essences variées) ;
- la configuration des lieux et la proximité du tissu urbain.

Leur superficie est de 125 hectares.

Une parcelle d'environ 3800 m<sup>2</sup>, portion terminale du vallon du ruisseau du Vieux Bourg dans le secteur des Poissonnais, classé EBC au POS précédent, a été comblée et n'est matériellement plus un espace boisé ou pouvant le redevenir. Cette parcelle sert d'aire de manœuvre pour les engins agricoles de l'exploitation voisine et a donc dû être déclassée.

Une autre parcelle d'environ 3000m<sup>2</sup> a été déclassée. Elle se situe sur la partie Nord de l'EBC situé sur le vallon limitrophe de Plancoët. Elle est constituée de peupliers et ne mérite pas un classement EBC.

Les ensembles boisés les plus significatifs ont été présentés à la réunion inter administrative du 15 novembre 2007. Elle a émis un avis favorable.

## **Les zones humides**

Les zones humides à protéger le sont au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le drainage, remblaiement ou comblement des zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame triangulaire bleue, sont interdits.



Les zones humides sont également protégées par le zonage N et NL qui viennent conforter les prescriptions propres à ces entités. Ces zones humides correspondent essentiellement à des points d'eau et des prairies.

Le PLU, bien que le SAGE Arguenon Penthièvre, dont le périmètre n'est pas arrêté, ne soit pas encore approuvé, prend en compte la problématique des zones humides. Lors du diagnostic territorial, un inventaire de ces zones a été réalisé en concertation avec le monde agricole.

Les zones humides sont protégées par le biais d'une prescription adéquate dans le règlement qui interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones, notamment les déblais, les remblais, le drainage, et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

### **Les sites archéologiques**

Sept sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan de zonage. Ils sont repérés par une trame triangulaire ocre jaune et numérotés selon la nomenclature que l'on peut retrouver dans l'annexe Servitudes d'Utilité Publique.

Aucun de ces sites ne relève d'une protection de degré 2, exigeant son inscription en zone naturelle.

Ces sites sont inclus dans les zones UB, UBi, UYi, A, Aa, N, NH et NL.

Aucun secteur AU ne recouvre ces zones.

### **Les Éléments Identifiés du Paysage**

Les Éléments Identifiés du Paysage sont à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

Cette protection s'applique sur différents types d'éléments:

#### **- les Éléments Identifiés du Paysage - patrimoine bâti**

L'inventaire du bâti traditionnel, établi selon leur présence au Cadastre Napoléonien de la commune, relevé en 1826, a permis d'identifier et de repérer sur les plans de zonage le bâti traditionnel de qualité patrimoniale.

Afin de préserver ce bâti des démolitions ou bien de transformations venant le dénaturer, il a été identifié au titre de l'article L.123-1-7. Ainsi le PLU donne un cadre strict aux rénovations et extensions qui pourraient être effectuées.

De façon plus ponctuelle, certains éléments de petit patrimoine bâti a été identifié et repéré sur les plans de zonage.

Dans ce cas, la démolition totale ou partielle en est interdite. La remise en état et la valorisation de ce petit patrimoine de croix, four, fontaines... est au contraire préconisée. Elle pourra être d'initiative privée ou communale.

### - les Eléments Identifiés du Paysage - patrimoine naturel

L'inventaire des espaces boisés a conduit à classer Espaces Boisés Classés les espaces boisés les plus significatifs de la commune.

Néanmoins de nombreux autres boisements, haies bocagères, haies résiduelles, haies de jardin et arbres remarquables méritent protection.

Afin de préserver ce patrimoine naturel d'abattages ou bien de transformations venant le dénaturer, il a été identifié au titre de l'article L.123-1-7 et repéré sur le plan de zonage

### **Le Droit de Préemption Urbain**

Il permet à la commune d'acheter avant toute autre personne intéressée un immeuble venant à être mis en vente. Il a pour but de mettre en œuvre des opérations d'aménagement, mais aussi de contrôler les mutations immobilières effectuées dans la commune.

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Les orientations d'aménagement concernant les zones U et AU. Elles font l'objet d'un dossier particulier.



## **LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le projet de la commune vise à faire évoluer la commune dans le sens d'un développement conscient des dimensions environnementales (qualité géographique, paysagères et urbaines à valoriser, équilibres sociaux et démographiques à préserver, risques naturels à maîtriser, enjeux du développement durable...) mais aussi qui s'appuie sur une nouvelle approche de l'environnement comme valeur ajoutée pour le développement urbain, notamment au regard de l'attractivité du cadre de vie.

Les orientations du P.L.U. résultent pour beaucoup d'entre elles de l'adaptation et de l'amélioration des dispositions du P.O.S. antérieur dans le sens :

- d'une meilleure prise en compte des spécificités géographiques, paysagères et urbaines des différents quartiers dans les modalités d'encadrement de leurs évolutions ;
- de la valorisation du potentiel paysager et écologique de la commune comme point d'appui pour la structuration du territoire communal.

Le principe directeur du P.L.U. est de concentrer l'urbanisation dans un premier temps de part et d'autre du bourg, en l'épaississant et en confortant le réseau de voirie en parallèle de la RD 19, et dans un deuxième temps en permettant d'étendre le village des Roserais, en continuité de l'agglomération de Plancoët et le village du Vieux Bourg, centre historique de la commune.

Ce principe répond à la volonté de structurer le tissu urbain, en limitant sa dispersion, ce qui permet de ne pas porter atteinte aux milieux et paysages, notamment ceux des Espaces remarquables liés à l'estuaire de l'Arguenon.

Concernant les hameaux et villages, la tendance observée antérieurement était une extension de l'urbanisation le long des voies. Cette évolution a eu pour conséquence un amoindrissement de l'identité du territoire, et un impact important sur le paysage.

Pour corriger cette tendance, le projet communal propose de stopper l'extension de ces villages, et donc l'urbanisation le long des voies, en ne tolérant que sur trois secteurs, l'urbanisation dans les espaces interstitiels.

En tenant compte des principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, en particulier le principe de diversité permettant de faire coexister les différents types d'habitat et d'activités, le P.L.U. de St Lormel intègre le principe de diversité dans sa partie agglomérée en permettant, outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services.

Il délimite également les zones à urbaniser (1AU - 2AU), pour notamment prendre en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures de la commune.

Leur localisation dans le bourg ou en continuité de l'agglomération de Plancoët répond aux objectifs de la commune de densifier les parties agglomérées, et de minimiser aussi les besoins en équipements de viabilisation des zones que nécessite leur ouverture à l'urbanisation. Leur intégration dans le tissu urbain a également été réfléchi. L'urbanisation des zones 1AU devra correspondre aux Orientations d'Aménagement.

L'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement vise à garantir le respect de ces exigences de préservation et de mise valeur de l'environnement, et à en expliciter les modalités de prise en compte par le document.

Les impacts du P.L.U. sur l'environnement, et les mesures concrètement mises en œuvre par le document pour les prendre en compte, sont évalués et présentés ci-après

## ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### LES EXIGENCES REGLEMENTAIRES

La commune de St Lormel est concernée par la zone NATURA 2000 (FR5300012).

D'une manière générale, la présence d'un site Natura 2000 sur une commune doit amener l'ensemble des plans et programmes à comporter une évaluation environnementale, ne serait-ce que pour satisfaire le souci de sécurité juridique des documents.

La question de l'évaluation environnementale se pose à ce titre.

Dans un premier temps, elle est uniquement focalisée sur les éventuelles incidences du projet communal sur le site Natura 2000, en s'appuyant sur les enjeux du site dans le rapport de présentation.

Si le projet de PLU n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000, cette première évaluation est suffisante.

Elle apparaîtra telle quelle dans le rapport de présentation.

Si cette première évaluation fait au contraire apparaître des incidences sur le site, il faudra procéder à l'évaluation environnementale complète du projet de PLU, en s'assurant que le projet s'attache à supprimer les incidences incompatibles avec la préservation du site. Il s'agit dans ce cas d'une véritable étude d'impact traduit dans un document distinct du PLU.

Le projet de PLU fera alors l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale, à savoir le Préfet, sur la base du rapport de la DIREN.



## LA DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000

La commune de St Lormel est concernée par la zone NATURA 2000 (FR5300012) :

### Baie de Lancieux, de l'Arguenon, archipel de St Malo et Dinard.

Cette zone couvre une surface de 5207 ha, dont 75% est sur le Domaine Public Maritime. La zone s'étend sur 12 communes des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine.

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale (FR5310052) Iles de la Colombière, de la Nellière et des Haches.

Cette zone NATURA 2000, constituée principalement de récifs marins ou découverts à marée basse, dont la frange littorale rocheuse comporte de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo vaseuses : l'Arguenon, prolongé par son estuaire, et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.



Les récifs marins ou découverts à marée basse accueillent une flore algale ainsi que des colonies animales d'une grande richesse. Site remarquable par la diversité et la qualité des dunes fixées avec, en particulier, trois types prioritaire de pelouses dunaires, dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France. A noter par ailleurs la présence d'herbiers de *Zostera noltii* à l'Ouest de la pointe du Chevet et de *Zostera marina* à l'Ouest de l'île des Hebihens. L'archipel des Hebihens et l'îlot de la Colombière accueillent une importante colonie d'oiseaux marins dont les sternes caugek, pierregarin et, exceptionnellement, de dougall (espèce d'intérêt communautaire). Une population sédentaire de grand dauphin (espèce d'intérêt communautaire) évolue dans la baie. Le grand rinolope, la barbastelle et le grand murin (espèce d'intérêt communautaire) sont présents en hivernage (La Garde Guérin, le château du Guildo). La reproduction du grand rinolope a été démontré au château du Guildo, en limite de site, utilisé par ailleurs par l'espèce comme territoire de chasse.

Le DOCOB (document d'objectifs) n'est pas initié sur ce site.  
A ce jour, seuls le périmètre du site et la cartographie des habitats naturels ont été réalisés.

Le périmètre de la zone Natura 2000 inclut la ZNIEFF de type 1 :

Les vases salées de l'Arguenon.

Ces vasières et prés salés disséminés le long de l'estuaire présentent un intérêt botanique les classant en ZNIEFF de type 1. Ils couvrent une superficie de 25ha, repartis sur les communes de Créhen, St Cast le Guildo et St Lormel.



D'une altitude maximale de 7 mètres, ces prés salés disséminés le long de l'estuaire de l'Arguenon ont un intérêt botanique marqué (33 espèces recensées), notamment au niveau du château de l'Argentaye. On observe de nombreux contacts entre milieux de natures différentes : vases salées / falaises, vases salées / végétation algale. Le niveau de valeur est régional (J.M. GEHU 1984).

Même si aucun enjeu et objectifs n'a encore été défini, la règle générale à appliquer est la non destruction et la non dégradation des habitats naturels d'intérêt communautaire.

## **LE TERRITOIRE CONCERNE PAR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'analyse des incidences environnementales ne doit pas se limiter au seul territoire couvert par la zone Natura 2000. En effet, il est fondamental de tenir compte également des zones humides, des cours d'eau, des boisements et du bocage en dehors du site Natura 2000 et présents sur l'ensemble du bassin versant. Ces milieux doivent être préservés car toute dégradation peut indirectement entraîner des effets sur le site Natura 2000 en aval.

La commune de St Lormel étant toute entière comprise dans le bassin versant de l'Arguenon, irrigant la zone Natura 2000, cette évaluation porte sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU, à travers son zonage et son règlement, ne doit pas entraîner la destruction et la dégradation des habitats naturels d'intérêt communautaire, mais également des zones humides, des cours d'eau et des boisements compris dans le territoire communal.

## **LE PROJET DE PLU**

Le projet de la commune vise à faire évoluer la commune dans le sens d'un développement conscient des dimensions environnementales (qualité géographique, paysagères et urbaines à valoriser, équilibres sociaux et démographiques à préserver, risques naturels à maîtriser, enjeux du développement durable...) mais aussi qui s'appuie sur une nouvelle approche de l'environnement comme valeur ajoutée pour le développement urbain, notamment au regard de l'attractivité du cadre de vie.

Les orientations du P.L.U. résultent pour beaucoup d'entre elles de l'adaptation et de l'amélioration des dispositions du P.O.S. antérieur dans le sens :

- d'une meilleure prise en compte des spécificités géographiques, paysagères et urbaines des différents quartiers dans les modalités d'encadrement de leurs évolutions ;
- de la valorisation du potentiel paysager et écologique de la commune comme point d'appui pour la structuration du territoire communal.

Le principe directeur du P.L.U. est de concentrer l'urbanisation dans un premier temps de part et d'autre du bourg, en l'épaississant et en confortant le réseau de voirie en parallèle de la RD 19, et dans un deuxième temps en permettant d'étendre le village des Roserais, en continuité de l'agglomération de Plancoët et le village du Vieux Bourg, centre historique de la commune.

Ce principe répond à la volonté de structurer le tissu urbain, en limitant sa dispersion, ce qui permet de ne pas porter atteinte aux milieux et paysages, notamment ceux des Espaces remarquables liés à l'estuaire de l'Arguenon.

Concernant les hameaux et villages, la tendance observée antérieurement était une extension de l'urbanisation le long des voies. Cette évolution a eu pour conséquence un amoindrissement de l'identité du territoire, et un impact important sur le paysage.

Pour corriger cette tendance, le projet communal propose de stopper l'extension de ces villages, et donc l'urbanisation le long des voies, en ne tolérant que sur trois secteurs, l'urbanisation dans les espaces interstitiels.



En tenant compte des principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, en particulier le principe de diversité permettant de faire coexister les différents types d'habitat et d'activités, le P.L.U. de St Lormel intègre le principe de diversité dans sa partie agglomérée en permettant, outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services.

Il délimite également les zones à urbaniser (1AU - 2AU), pour notamment prendre en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures de la commune.

Leur localisation dans le bourg ou en continuité de l'agglomération de Plancoët répond aux objectifs de la commune de densifier les parties agglomérées, et de minimiser aussi les besoins en équipements de viabilisation des zones que nécessite leur ouverture à l'urbanisation. Leur intégration dans le tissu urbain a également été réfléchi. L'urbanisation des zones 1AU devra correspondre aux Orientations d'Aménagement.

L'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement vise à garantir le respect de ces exigences de préservation et de mise valeur de l'environnement, et à en expliciter les modalités de prise en compte par le document.

Les impacts du P.L.U. sur l'environnement, et les mesures concrètement mises en œuvre par le document pour les prendre en compte, sont évalués et présentés ci-après

## LES INCIDENCES DU PROJET DE PLU

### Le bâti situé en zone Natura 2000

Un seul secteur est concerné : c'est l'ancien moulin à marée de Bellenray, au Nord du territoire communal, sur le cours du Guébriand.

Le moulin et son annexe sont actuellement une résidence secondaire.

Le moulin et son annexe ont été classé au PLU en NH, zone naturelle d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être autorisées.

Le secteur n'a pas, en soi, d'incidences sur le fonctionnement de la zone Natura 2000. Seul un risque minime, vu le peu de personnes concernées, existe au niveau de l'assainissement.

### Le développement de l'urbanisation hors zone Natura 2000

Le développement de l'urbanisation engendre incontestablement des incidences sur le territoire communal.

L'augmentation des surfaces à urbaniser aura pour conséquence de réduire les espaces qui avaient une vocation agricole.

Cela aura notamment pour conséquence de modifier l'équilibre des écosystèmes, ainsi que des paysages, d'où la nécessité de protéger ces différentes ressources dans la mesure du possible.

L'accueil de nouvelles populations va engendrer d'autres conséquences, notamment en terme de pollution :

- augmentation du trafic routier (risque de pollution de l'air, sonore, de l'eau...) ;
- pollution sonore ;
- production de déchets...

La création de nouveaux logements nécessitent le développement de l'ensemble des réseaux (assainissement, électricité, gaz...), ainsi que le réseau viaire.

L'urbanisation aura une conséquence sur le plan de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc d'accroître le débit de pointe des ruissellements d'eaux pluviales ainsi que de modifier la composition de ces eaux de ruissellement par un enrichissement en diverses substances polluantes.

Certaines trames bocagères ou petits boisements sont susceptibles d'être réaménagés ou partiellement défrichés lorsqu'ils peuvent gêner le développement urbain. L'aspect sécuritaire restera prioritaire.

Le relief naturel peut être modifié de manière plus ou moins importante par l'ensemble des affouillements et exhaussements du sol permettant l'implantation de nouvelles constructions et installations. Ces aménagements peuvent donc avoir pour conséquence de transformer la topographie naturelle des terrains, et venir modifier l'écoulement des eaux de ruissellement.

### La protection des exploitations agricoles et de leur potentiel de développement

Treize exploitations agricoles sont présentes sur le territoire de St Lormel et de nombreuses terres agricoles sont exploitées par d'autres exploitations dont le siège ne se trouve pas sur le territoire de St Lormel. Ces exploitations sont orientées principalement vers la culture des céréales et l'élevage bovin.

Toutes les exploitations et les terres cultivées sont classées en zone A, zones de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les incidences sur la zone Natura 2000 liées à l'agriculture sont les risques de pollution des sols et de l'eau et le risque de drainage des zones humides

### Le confortement des activités touristiques axées sur la découverte du patrimoine et des espaces naturels remarquables

L'intérêt touristique de la commune réside principalement dans l'attrait de ses espaces naturels pour l'observation et la randonnée. Pratiquement ces activités sont les seules qui s'effectuent dans la zone Natura 2000. Elles sont pratiquées par un public en général très sensibilisé à la préservation des richesses naturelles et de l'environnement.



## LES MESURES COMPENSATOIRES

Les incidences du projet sur l'environnement et le paysage peuvent être analysées de manière négatives. Pour autant, le P.L.U. s'accompagne de mesures compensatoires.

### La conservation de la qualité et de la variété des sites naturels et des paysages

D'une manière générale, le parti d'aménagement a été de limiter l'impact du projet sur l'environnement et de mettre en valeur les ressources naturelles, porteuses d'identité pour le territoire.

Le PLU a pour cela :

- protéger les espaces remarquables de l'estuaire de l'Arguenon,
- préserver les vallées boisées transversales et les cours d'eau,
- protéger les haies d'intérêt en les classant au titre de la Loi Paysage de 1993 comme « Eléments Identifiés du Paysage ».

### La zone NH incluse dans le périmètre de la zone Natura 2000

La communauté de communes détient la compétence pour se qui relève du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), chargé du contrôle des installations. Elle procède actuellement au contrôle des installations.

La mise en place du SPANC conforte la protection de la zone Natura 2000.

### Le développement de l'urbanisation hors zone Natura 2000

D'une manière générale, de façon à éviter tout impact sur la zone Natura 2000, le PLU a prévu de :

- Concentrer l'urbanisation dans « l'aire agglomérée », en limitant l'étalement des hameaux,...
- Prévoir un pourcentage minimum d'espaces verts pour l'imperméabilisation des sols et la qualité du cadre de vie,
- Prescrire la végétalisation (arbres de haute tige...) des parcs de stationnement pour faciliter leur insertion dans l'environnement,
- Imposer la création de haies bocagères dans les futures zones d'urbanisation, notamment en entrée de bourg afin de faciliter la transition entre les zones urbanisées et celles qui ne le sont pas,
- Prescrire l'utilisation de matériaux et de couleurs en adéquation avec chaque secteur d'urbanisation, favorisant l'insertion du bâti,
- Encourager l'utilisation de techniques alternatives respectueuses de l'environnement en matière d'énergie (panneaux solaires...)
- Mettre en valeur les entrées de bourg,
- Procéder au classement de certains boisements qui n'étaient pas protégés comme tels dans la carte communale,
- Procéder à l'identification de certaines haies et boisements en tant qu'éléments de paysage alors qu'ils ne faisaient l'objet d'aucune protection auparavant,
- Protéger les fonds de vallons et les zones naturelles par un règlement spécifique,
- Etablir de véritables prescriptions pour la gestion des zones humides, et en particulier leur conservation,
- Encourager les modes de circulation douce.

La mise en œuvre du PLU permettra d'empêcher tout impact pouvant avoir une incidence sur la zone Natura 2000.

### La protection des exploitations agricoles et de leur potentiel de développement

Cette volonté diminue le risque d'enfrichement lié à la diminution du nombre d'exploitations. En maîtrisant le développement de l'urbanisation, le PLU permet à l'activité agricole de se maintenir et de se développer.

L'article 13 du règlement stipule, conformément à l'article R.421-23 h, que tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Élément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

La réalisation de bâtiments, installations et autres dépôts devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble

Les exploitations agricoles sont soumises, dans leur pratique, aux arrêtés préfectoraux du 20 juillet 2002 et 1<sup>er</sup> août 2002, visant à lutter contre la pollution par les nitrates.

Le repérage des zones humides va permettre désormais leur protection.

La mise en œuvre du PLU conforte les incidences positives de ces différentes réglementations.

### Le confortement des activités touristiques axées sur la découverte du patrimoine et des espaces naturels remarquables

Les chemins de randonnée affectant la zone Natura 2000 sont entièrement situés dans des zones classées NL, ce qui leur garantit une protection stricte.

Seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme :

- travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux de la zone,
- chemins piétonniers, installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.

La mise en œuvre du PLU conforte les incidences positives déjà mises en place par le POS précédent en répertoriant plus de 149 ha d'Espaces Remarquables d'intérêt paysager, botanique, écologique et historique.

## **CONCLUSION**

Après évaluation des incidences de l'élaboration du PLU sur la zone Natura 2000 - Baie de Lancier, de l'Arguenon, archipel de St Malo et Dinard - il apparaît que le PLU de St Lormel a prévu des mesures suffisantes pour limiter l'impact des futurs projets sur le site Natura 2000.

## **COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**



## LE SCOT

Le Pays de Dinan n'a pas encore initié de procédure pour élaborer un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), mais la réflexion est entamée dans le sens d'un SCOT de Pays s'appuyant sur 3 Schéma de secteurs (le secteur Nord, le secteur Dinannais, le secteur Sud).

Lorsque qu'un périmètre de SCOT sera approuvé et que les grandes orientations d'aménagement auront été édictées, le P.L.U. aura éventuellement à se mettre en conformité.

## LES PRINCIPES GENERAUX DE LA LOI SRU

Il s'agit de prendre en compte les grands principes établis aux articles L.110 et L.121.1 du code l'urbanisme

D'une manière générale, les grands équilibres à respecter entre le développement urbain, et la protection des secteurs agricoles et naturels, ont fait partie intégrante de la démarche d'élaboration du plan, et cela dans un souci de gestion économe de l'espace.

Différents objectifs ont donc été poursuivis au sein des différentes thématiques afin de poursuivre le respect de ces différents équilibres :

### Un développement urbain maîtrisé

Au regard du diagnostic qui a été réalisé sur le territoire de la commune de St Lormel, différents besoins ont été recensés, notamment le développement des zones à vocation d'habitat.

Aussi, le projet propose l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, en adéquation avec les nécessités qui ont été recensées dans le diagnostic.

Pour ce qui relève de l'habitat, plusieurs secteurs ont été proposés, dans des proportions en adéquation avec l'échelle rurale du bourg.

Ils ont été proposés au niveau du bourg actuel, mais aussi dans le village des Roseraies, en continuité de l'agglomération de Plancoët et dans le village du Vieux Bourg, qui constitue le centre historique communal.

Ainsi, le développement se concentre autour de ces pôles et reste par contre interdit dans les campagnes où les hameaux doivent être préservés dans leur état.

Aussi, le PLU impose « des opérations d'ensemble » dans les futures zones d'urbanisation AU. Les opérations « au coup par coup », consommatrices d'espaces ne sont pas autorisées dans ces zones.

D'une manière générale, de nombreuses mesures ont été prises sur le plan paysager afin d'intégrer au mieux ces futurs secteurs d'habitat.

### La protection du milieu naturel

Le milieu naturel très riche à St Lormel, marqué par le plateau agricole, l'estuaire de l'Arguenon et les vallons transversaux a mérité un large classement en zones A, N et NL qui comprennent des prescriptions strictes destinées à préserver l'environnement et le paysage dans le long terme.

En zones N et NL, aucune construction n'y est possible, sauf celles d'utilité publique. Aussi, tout affouillement ou exhaussement du sol y est proscrit, sauf lorsqu'il s'agit de réguler les eaux pluviales, ou de conserver, restaurer et créer une zone humide. Ces aménagements sont également autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des secteurs classés en zone inondable.

Les zones humides sont également protégées par la zone naturelle qui vient conforter les prescriptions propres à ces entités.

Les secteurs

Puis l'emprise des boisements et des haies a été adaptée par rapport aux réalités du terrain. Ces ensembles font également l'objet de mesures de protection adaptées, en fonction de leur caractère plus ou moins structurant.

Ainsi, si le paysage est à dominante agricole, les espaces les plus sensibles ont pour autant fait l'objet d'une attention particulière et d'une protection plus contraignante.

## **La préservation de l'activité agricole**

L'activité agricole fait partie intégrante de l'identité locale. Leur gestion permet en effet d'aménager et de préserver le paysage actuel de St Lormel, composés d'espaces ouverts limités par le réseau de boisements et de haies.

L'ensemble des exploitations a été classé en zone agricole (zone A). Les activités agricoles existantes peuvent continuer de se développer dans ces secteurs. L'accueil de nouveaux sièges reste en outre autorisé, sauf à proximité immédiate du bourg. Cette protection des sièges s'est accompagnée d'un souci de conservation des terres agricoles. A cette fin, les tiers à cette activité ont été pris en compte de façon à cantonner les extensions du bâti existant et les annexes.

## **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**

Une certaine diversité a été projetée dans la typologie du bâti afin de permettre l'accueil de populations variées. Il s'agira notamment d'accueillir une typologie d'habitat plus dense, pouvant répondre à la demande de très jeunes ménages, ou de personnes âgées, n'ayant pas forcément les moyens d'accéder à la propriété d'un logement plus important.

Suite à l'examen de divers secteurs sur St Lormel et en fonction des particularités des zones 1AUB, le PLU a retenu d'inscrire un minimum de 14 logements à l'hectare pour ces zones, ce qui correspond à 38 logements pour la zone 1AUB1, 24 logements pour la zone 1AUB2, 25 logements pour la zone 1AUB3.

Dans la mesure où ces secteurs seront disponibles à l'urbanisation, et selon les orientations générales du PADD, la commune assure ainsi ses perspectives d'évolution pour 12 ans à venir.

Concernant le logement social, le PLU a retenu qu'un minimum de 20% de logements sociaux soit réalisé dans chacun de ces secteurs.

Concernant l'accueil des personnes âgées, le PLU a retenu que la zone 1AUB2 puisse trouver la possibilité d'accueillir une structure d'accueil à définir.

Par ailleurs, le PLU prévoit le développement de certains équipements (aménagement et extension du complexe sportif, aménagement d'une aire naturelle de sport et loisir...) et autorise l'implantation de nouveaux commerces et services dans le bourg. La diversité des fonctions urbaines est largement acceptée dès lors qu'elle ne présente aucune incompatibilité pour le maintien de la tranquillité publique.

## **La maîtrise des déplacements et aspects sécuritaires pour les différents usagers**

Le projet intègre des orientations d'aménagement, notamment pour les voies d'accès aux futures zones d'urbanisation. Il s'agit d'anticiper sur l'aspect sécuritaire de ces accès. De même, des aménagements sécuritaires devront être réalisés en entrée de bourg, en



accompagnement du développement urbain pour marquer la transition entre les espaces naturels et l'aire agglomérée.

S'agissant des méthodes de circulation plus douces, les haies d'accompagnement des chemins de randonnées ont été classées, ce qui participera à leur maintien et à leur mise en valeur.

Le projet intègre également les cheminements piétons dans le bourg, dans le but de les rendre cohérents à une échelle plus globale. Ils favoriseront par exemple les échanges inter quartiers, et une bonne accessibilité aux espaces verts de l'étang.

Sur le plan des axes de plus grande taille, l'aménagement de la déviation de Plancoët, au Sud du territoire, a été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme.

## LES LEGISLATIONS OPPOSABLES

### La Loi Littoral

La Loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite Loi littoral a institué une distinction entre les communes riveraines du littoral de la mer et les communes riveraines des estuaires.

La commune de St Lormel est, du fait de la présence de l'estuaire de l'Arguenon, citée dans le décret n°2004-311 du 29 mars 2004 qui fixe la liste des communes riveraines des estuaires.

Si la présence de l'estuaire de l'Arguenon est un atout indéniable en termes d'attractivité touristique et de cadre de vie de la commune, cette proximité nécessite la prise en compte de contraintes juridiques supplémentaires.

Si des dispositions majeures de la Loi Littoral, tel que la définition des Espaces Proches du rivage ou de la bande des 100m ne s'appliquent pas aux communes estuariennes, d'autres dispositions y sont applicables :

- l'extension de l'urbanisation devra se faire soit en continuité des agglomérations et des villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques devront être préservés ;
- des coupures d'urbanisation devront être prévues ;
- les parcs et espaces boisés existant les plus significatifs devront être préservés et protégés.

L'élaboration du projet de P.L.U. a été menée en constante préoccupation de ces dispositions en :

- étendant les zones d'urbanisation uniquement au niveau du bourg actuel, dans le village des Roseraies, en continuité de l'agglomération de Plancoët et dans le village du Vieux Bourg, qui constitue le centre historique communal.
- délimitant les Espaces Remarquables et en les classant en zone NL ;
- en prévoyant et conservant des coupures d'urbanisation entre les différentes zones agglomérées ou habitées de la commune ;
- en incluant de larges espaces boisés dans les Espaces Remarquables, en classant les autres en zone naturelle N ou en E.B.C.

### La Loi Paysage

Le projet prend en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Il a été élaboré dans le souci de préserver la qualité du paysage communal. Tout d'abord, le parti d'aménagement a été de limiter au maximum le développement des hameaux afin de paralyser le mitage des campagnes.

Aussi, les espaces les plus sensibles ont été intégrés dans une zone naturelle littorale (NL) et dans la zone naturelle (N).

Le PLU, par ailleurs, identifie de nombreux boisements à préserver, et cela au travers de différents degrés de protection. Les boisements structurants ont été classés en EBC. Au niveau du bourg, une attention particulière a été portée sur le classement de trames

existantes, dans le but de parfaire l'intégration des futures zones d'urbanisation. Aussi, les boisements de plus de 2,5 ha ont été classés.

S'agissant des haies et boisements d'importance moindre, ils ont été identifiés en tant qu'Eléments Identifiés du Paysage (Loi Paysage) pour lesquels une autorisation au titre des installations et travaux divers est indispensable.

De nombreux arbres isolés rentrent également dans le champ de cette protection.

## **Le SDAGE (Loi sur l'Eau)**

Le PLU prend en compte la problématique des zones humides. Lors du diagnostic territorial, un inventaire de ces zones a été réalisé en concertation avec le monde agricole. Elles figurent sur les documents graphiques. Il s'agit de les protéger par le biais d'une prescription adéquate dans le règlement qui interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones, notamment les déblais, les remblais, le drainage, et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

En outre, leur protection est renforcée puisqu'elles sont intégrées dans les zones N et NL (naturelle stricte) dans les documents graphiques, ce qui les rend strictement inconstructible.

## **La législation sur l'archéologie préventive**

La commune de St Lorme comprend une liste de sites archéologiques : 7 secteurs ont été recensés par la DRAC sur le territoire communal.

Aucun de ces sites n'est classé de type 2, exigeant une protection forte et un classement en zone naturelle. Ils sont donc uniquement soumis à la loi relative à l'archéologie préventive.

Ces sites, conformément à ce même texte, ont été recensés sur une liste figurant en annexe du PLU et sont annotés sur les documents graphiques.

## **Les risques naturels**

La commune de St Lormel comporte des terrains soumis au risque d'inondation. Ils correspondent à la zone d'activité des Vergers qui a été exhaussée dans sa partie aménageable et classée en zone naturelle pour le reste des terrains compris entre le bras mort de l'Arguenon et la RD 19, après aménagement de bassins d'expansion des crues.

## **La Loi Barnier**

La commune de St Lormel est concernée par la Loi Barnier. La RD 19 est classée route à grande circulation, dans sa partie située en rive droite de l'Arguenon et un recul de 75 m est applicable de part et d'autre de son axe, en dehors des espaces urbanisés. Ce recul est mentionné sur les documents graphiques et le règlement fait un rappel de la législation en vigueur dans ce secteur.

Les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes, sont formellement interdites dans cette bande, sauf exception. Cette interdiction ne s'applique pas aux :



- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Ces règles sont toutes rappelées dans le règlement du PLU.

### **La directive européenne « Habitat »**

Initié en 1982 par le Ministère des l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel de France et doit constituer une des bases scientifiques de la politique de protection de la nature de l'État.

Les vasières de l'Arguenon sont concernées par ce type de prescriptions. Afin de rester en cohérence avec la « directive Habitat », ces secteurs ont été zonés en NL.

---