

Plurtuit

Au cœur de la Côte d'Émeraude

PLAN LOCAL D'URBANISME

07/02/2023 – Modification simplifiée n°1 – SDU
05/07/2022 – Modification simplifiée n°2 – Parcelle AC1
13/12/2021 – Mise à jour n°3 par arrêté – Modification SPPL
24/06/2021 – Mise à jour par arrêté – Abrogation PT1 et PT2
10/09/2019 – Mise à jour n°1 par arrêté – Secteurs d'information sur les sols
20/07/2018 – Révision générale du PLU



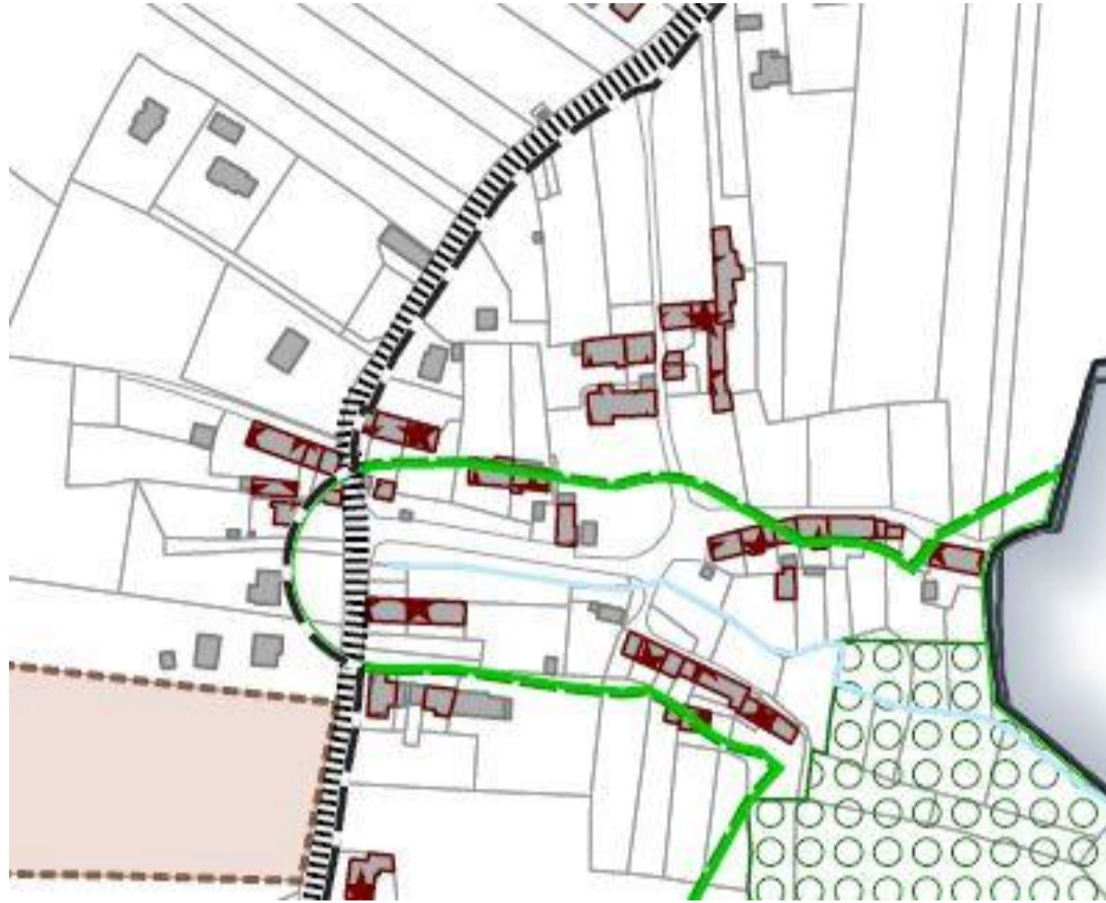
Annexe du rapport de présentation

Descriptif des Secteurs Déjà Urbanisés

❖ Secteur n°1 : La Mervennais

La Mervennais se situe au sud-est de la commune de Pleurtuit. Elle est traversée par la voie communale n°35 (rue Jess Hahn) dans le sens nord / sud, puis s'étend vers l'est en direction de l'impasse du Paradis et de l'impasse de la petite Hautière. Il est structuré autour du Placis des Fontaines qui fait la jonction entre les voies précédemment énumérées.

L'altitude décline vers le ruisseau de la Houssaye, situé à l'est, dans le sens nord / sud et dont une partie s'étend vers l'ouest, au centre du hameau. Une trame verte et bleue encadre ce ruisseau ainsi que les espaces boisés classés situés plus à l'est, en dehors de la zone urbanisée. La Mervennais est scindée en deux zonages : zone agricole à l'ouest de la rue Jess Hahn, zone naturelle à l'est.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

L'habitat est l'unique fonction du hameau. Celui-ci s'est développé en toile d'araignée et est organisé autour du point central historique : le Placis des Fontaines, qui représente également le cœur de l'espace public. Les parcelles sont de taille variable. Les constructions les plus anciennes sont mitoyennes et forment des « bandes » orientées ouest / est parallèles aux voies. En ce qui concerne l'impasse du Paradis et l'impasse de la petite Hautière, les constructions se situent en limite du domaine public. Les constructions récentes se situent en bordure du Hameau, au centre des parcelles.

Le faitage des constructions est essentiellement orienté ouest / est et celui des constructions récentes de préférence nord / sud.

L'habitat est majoritairement ancien, constitué de pierre de pays. Une grande partie des constructions est référencé comme bâtiment à caractère patrimonial au PLU actuel.

Les bâtiments anciens, pourtant souvent mitoyens, sont marqués par des volumes plus ou moins hauts.

Les constructions récentes, beaucoup moins nombreuses, sont hétérogènes (bardage bois contemporain, Néo-Breton ou encore pavillonnaire plus classique).

Les clôtures y sont variées et constituées de haies libres doublées ou non d'un grillage ou encore de murets en pierre.



❖ Secteur n°2 : La Lande

La Lande se situe au sud-est de la commune de Pleurtuit. Le hameau longe la communale n°35, également appelée « rue Jess Hahn ». La voie suit le sens nord / sud, puis forme un coude vers l'ouest.

La topographie est relativement plane. Les bâtiments anciens sont parallèles aux courbes de niveau (contrairement aux constructions récentes).

Le hameau est scindé en deux zonages : agricole à l'ouest et au nord de la voie, naturel à l'est et au sud de la voie.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

L'utilisation et l'occupation du sol y est strictement monofonctionnelle (habitat).

La Lande est un hameau qui s'est clairement développé sur le mode linéaire – le long de la voie communale. Les constructions anciennes sont implantées côté route, contrairement aux constructions récentes, minoritaires, situées en bordure du hameau et au centre des parcelles. Certaines sont peu visibles depuis la route, puisque issues de la division en drapeau d'un terrain perpendiculaire à la voie communale et caché par la végétation.

Le faitage des constructions anciennes est orienté parallèlement à la voie. Celles-ci sont souvent organisées par groupement de 3 ou 4 unités mitoyennes. Le hameau est marqué par une architecture ancienne faite de pierre de pays (majorité de constructions répertoriées bâtiment à caractère patrimonial au PLU), mêlant rénovations de qualité et constructions en l'état.

Le traitement des clôtures est varié au nord du Hameau (zone la plus récente, dont les clôtures sont constituées de murs enduits, haies végétales, claustras...) et se minéralise vers le sud-ouest (partie la plus ancienne) pour laisser place à des murs en pierre et murets en pierre parfois doublés de haies.



❖ Secteur n°3 et 4 : La Ville Auvais / La Ville au Monnier

La Ville au Monnier et La Ville Auvais sont des hameaux situés à l'ouest de la commune de Pleurtuit. Ils sont traversés par la départementale n°168 dans le sens sud-ouest / nord-est.

L'altitude est déclinante en direction du sud-ouest. La trame verte et bleue orientée nord / sud, et regroupant des réservoirs de biodiversité identifiés, marque une rupture entre les deux hameaux. Celle-ci s'articule autour d'un cours d'eau situé en son centre, toujours orienté nord / sud, ainsi qu'une zone humide et un espace boisé classé principalement constitué de chênes, le long de celui-ci.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

Quelques exploitations agricoles se situent en retrait de la route et sont organisées autour d'une cour. L'utilisation y est cependant monofonctionnelle : l'habitat est largement dominant. Notons la présence de quelques gîtes.

Ces hameaux s'inscrivent dans un mode de développement dit « linéaire ». Les parcelles sont de taille variables (allant de 300 à 1500m²). Les constructions présentes en limite de la départementale (ainsi qu'en limite de parcelle) fréquemment mitoyennes sont le plus souvent antérieures au XX^{ème} siècle. Les quelques constructions récentes sont situées en second rideau et de préférence en milieu de parcelle.

Le faïtage des constructions anciennes, de manière générale, est parallèle à la voie principale avec une orientation sud-ouest / nord-est. Celui des constructions récentes y est plus aléatoire.

L'architecture y est très hétérogène. L'habitat ancien en pierre de pays, situé le long de la départementale offre des volumes R+1.

Les constructions plus récentes, en retrait de la route principale se caractérisent par une diversité architecturale allant du néo-breton au pavillonnaire plus classique.

Le traitement des limites et des clôtures est disparate sur l'ensemble du hameau (grillage, lames PVC, matériaux de récupération, haies...).

L'espace public est très largement caractérisé par la présence de la départementale. Hormis les quelques trottoirs présents d'une manière irrégulière et la présence d'un abri de bus, l'espace public est exclusivement dédié à la voiture.



❖ Secteur n°5 : La Ville es Bray

Le Hameau se situe au sud-est de la commune de Pleurtuit. Il se trouve au croisement des voies communales n°37 et 23.

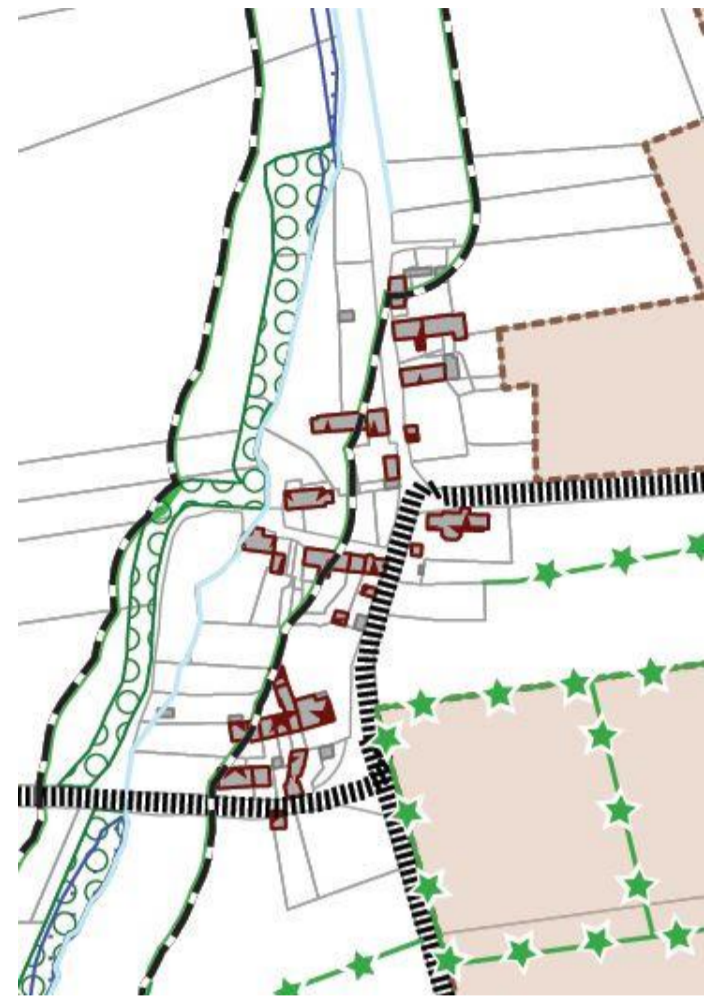
La topographie est peu marquée. Le hameau se trouve à l'est d'un ruisseau orienté nord / sud. La Ville es Bray est concerné par plusieurs prescriptions écologiques et paysagères inscrites dans les pièces réglementaires du PLU. Il est traversé sur sa partie ouest par une trame verte et bleue et un espace boisé classé (correspondants à une zone naturelle). A l'est se trouve une zone agricole.

L'utilisation et l'occupation du sol sont exclusivement liées à l'habitat.

Le hameau s'est constitué autour de la voie communale n°37 (orienté nord / sud). Les parcelles, de formes variables, sont organisées d'une manière aléatoire. Les constructions sont implantées perpendiculairement à la voie (pignon à l'alignement ou en léger retrait), et sont en général mitoyennes, et forment des « bandes ». Celles-ci, organisées en quinconce de part et d'autre de la voie, permettent des respirations. L'ambiance du secteur est marquée par le patrimoine bâti (répertorié au PLU, qui représente la quasi-totalité des bâtiments du hameau). Aucune construction récente n'est présente (hormis une rénovation composée de divers matériaux de type bois et enduit située à l'extrémité sud).

Le faîtage est majoritairement perpendiculaire à la voie (orientation ouest / est). L'architecture est relativement homogène : Le matériau exclusif est la pierre de pays, les pignons sont souvent aveugles ou avec peu d'ouvertures, les ouvertures sous toiture sont constituées de fenêtres de toit et de lucarnes Capucines. Notons la présence de quelques longères plus massives et plus hautes.

Les clôtures sont traitées par des haies végétales et plus rarement par des dispositifs en bois.



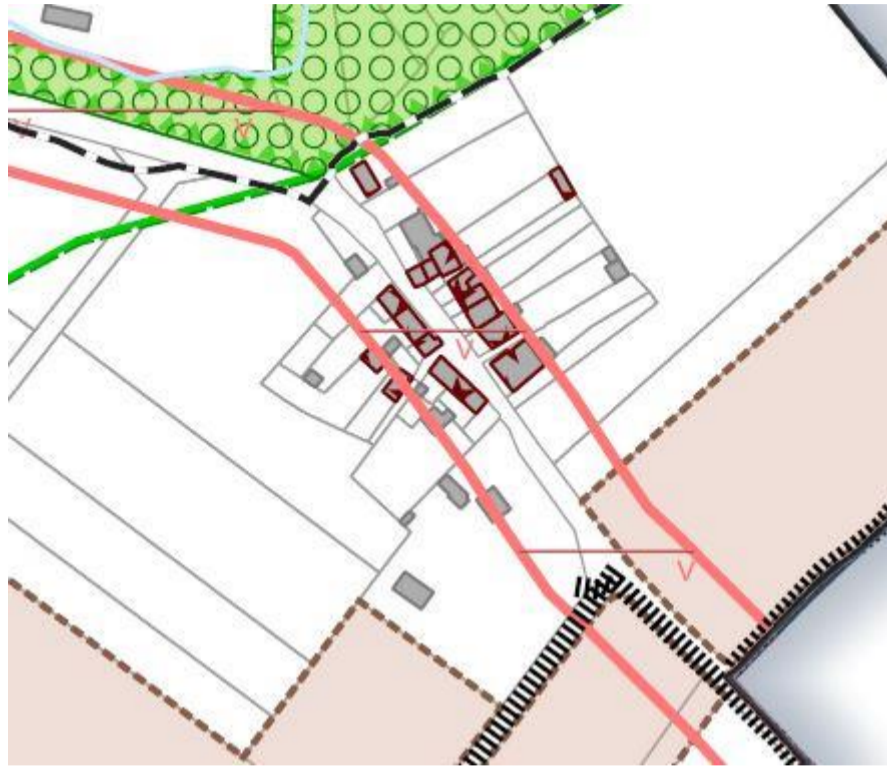
Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du PLU



❖ Secteur n°6 : La Ville es Huriaux

La Ville es Huriaux est un hameau situé au sud-est de la commune de Pleurtuit. Il est traversé par la départementale n°64 dans le sens nord-ouest / sud-est, reliant Pleurtuit à la route des Bords de Rance. Celle-ci n'accueille pas de Traffic dense.

Le hameau se situe en haut d'une vallée située au nord-ouest de celui-ci, accueillant un cours d'eau. Celle-ci accueille un cours d'eau en son centre ainsi qu'une zone humide et un espace boisé classé relativement dense. Cette zone boisée s'ouvre au sud-est sur le hameau de La Ville es Huriaux pour laisser place à un espace largement agricole.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

L'utilisation du sol est majoritairement monofonctionnelle – dominée par l'habitation. Une exploitation – ou ancienne exploitation agricole est présente au sud du hameau (présence d'un hangar puis de parcelles cultivées)

Le hameau s'est clairement développé d'une manière linéaire, le long de la voie. Les parcelles sont parallèles aux courbes de niveau, avec une orientation sud-ouest / nord-est. Les constructions sont positionnées proches de la voie et sont pour la plupart mitoyennes. Les bâtiments offrent un léger retrait permettant des respirations (stationnement véhicules, courettes mais peu de végétation)

La Ville es Huriaux est presque exclusivement constituée de bâtiments antérieurs au XXème siècle – le bâti, constitué de pierre de pays, est majoritairement répertorié au patrimoine de la commune. Celui-ci correspond aux bâtiments présents à l'époque sur le cadastre Napoléonien. Les constructions plus récentes se situent aux extrémités du hameau.

Le faîtage des constructions est majoritairement parallèle à la voie, avec une orientation nord-ouest / sud-est. Notons la présence de volumes massifs et hauts, de type R+1+combles

Quelques bâtiments en léger retrait sont clôturés sans typologie dominante particulière (alternance de haies / muret en pierre / mur bahut et dispositif PVC).

