

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
1. <b>LE CONTEXTE</b>	<b>6</b>
2. <b>SITUATION ADMINISTRATIVE</b>	<b>10</b>
2.1. Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA)	10
2.2. Le Pays de Saint-Brieuc	12
3. <b>SITUATION GEOGRAPHIQUE</b>	<b>13</b>
4. <b>RAPPELS HISTORIQUES</b>	<b>14</b>
<b>PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>17</b>
1. <b>LA POPULATION</b>	<b>19</b>
1.1. Une croissance démographique en hausse	19
1.2. Une population plutôt vieillissante	23
2. <b>UNE ECONOMIE DYNAMIQUE</b>	<b>25</b>
2.1. Une population active dynamique	25
2.2. Des migrations pendulaires de plus en plus importantes	28
2.3. Profils des secteurs professionnels	29
3. <b>L'HABITAT</b>	<b>39</b>
3.1. Un phénomène de décohabitation important	39
3.2. Un fort taux de résidences principales	39
3.3. Le logement social	42
3.4. Le programme local de l'habitat	44
3.5. la dynamique de construction	45
4. <b>LES INFRASTRUCTURES</b>	<b>47</b>
4.1. Les équipements collectifs	47
4.2. La vie associative	50
4.3. La voirie et les déplacements	52
4.4. Les réseaux divers	60
<b>CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>65</b>
1. <b>LE MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>66</b>
1.1. Le climat	66
1.2. La qualité de l'air	67
1.3. L'hydrologie	73
1.4. Patrimoine naturel et biodiversité	75
1.5. Bocage et boisements	79
1.6. Patrimoine forestier	81
1.7. Flore patrimoniale	83
2. <b>TRAME VERTE ET BLEUE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES</b>	<b>84</b>
2.1. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	84
2.2. Trame verte et bleue (TVB)	88
2.3. Synthèse des zones sensibles	92
3. <b>L'ANALYSE PAYSAGERE</b>	<b>94</b>
4. <b>L'ANALYSE URBAINE</b>	<b>97</b>
4.1. Le centre bourg	97
4.2. Le centre ancien	98
4.3. Les opérations groupées	99
4.4. Les écarts d'urbanisation	100
4.5. Les fermes et hameaux structurés	101
4.6. Les zones d'activités	102
4.7. La consommation d'espace	103
5. <b>LE PATRIMOINE</b>	<b>104</b>
5.1. Le patrimoine archéologique	104
5.2. Le patrimoine architectural	107

<b>6. LES NUISANCES ET LES RISQUES</b>	<b>111</b>
6.1. Les risques naturels	111
6.2. Les risques d'exposition au Radon	113
6.3. Les risques sismiques	113
6.4. Les risques industriel et technologique	113
6.5. Risques liés au transport d'électricité	114
6.6. Sols pollués	114
6.7. Nuisances sonores	114
6.8. Les risques d'exposition au plomb	114
6.9. Installation classée pour stockage de déchets inertes du BTP	114
6.10. Les risques de mouvement de terrain	115
<b>CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, ENJEUX, PRÉVISIONS ET BESOINS REPERTORIÉS</b>	<b>117</b>
1. <b>SYNTHÈSE, ENJEUX</b>	<b>118</b>
2. <b>LES PRÉVISIONS ET BESOINS</b>	<b>123</b>
2.1. les prévisions démographiques	123
2.2. Les prévisions économiques	137
<b>PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS</b>	<b>139</b>
1 <b>COHÉRENCE DES O.A.P. AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D.</b>	<b>140</b>
1.1. Justifications globales au regard du PADD	140
2.3. Justification de chaque OAP	144
2. <b>DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES OAP</b>	<b>171</b>
2.1. La justification de la délimitation des zones	171
2.4. Le règlement	175
2.5. Liaisons douces existantes à conserver	227
<b>PARTIE 3 : CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER</b>	<b>229</b>
1. <b>L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE</b>	<b>230</b>
1.1. Rappel des objectifs du PADD	230
1.2. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD	231
1.3. Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement	233
2. <b>ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMÉNAGEMENT IDENTIFIÉS DANS LE PLU</b>	<b>235</b>
2.1. Zones d'influence du projet	235
2.2. Rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU	237
3. <b>L'ÉLABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC</b>	<b>239</b>
4. <b>LA NOTION D'IMPACTS</b>	<b>239</b>
4.1. Impacts directs	240
4.2. Impacts indirects	240
5. <b>INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THÉMATIQUE</b>	<b>241</b>
5.1. Éléments de méthodologie	241
5.2. Milieux naturels et biodiversité	242
5.3. Ressources naturelles	260
5.4. Paysage et Patrimoine	265
5.5. Nuisances et pollutions	267
5.6. Risques naturels et technologiques	269
6. <b>INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR SECTEUR DE PROJET</b>	<b>271</b>
6.1. Zone de projet à vocation d'habitat	271
6.2. Impacts socio-économiques	284
6.3. Impacts sur l'habitat et la mixité sociale	284
<b>PARTIE 4 : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>287</b>
1. <b>SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL ET DES DISPOSITIFS ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>289</b>

2.	<b>LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>290</b>
3.	<b>LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL</b>	<b>291</b>
<b>PARTIE 5 : RESUME NON TECHNIQUE</b>		<b>293</b>
1.	<b>CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>294</b>
2.	<b>SYNTHESE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES</b>	<b>294</b>
3.	<b>SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>295</b>
4.	<b>JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>299</b>
4.1.	Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation	299
4.2.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et historique	299
4.3.	Soutenir le développement économique et l'activité agricole	299
4.4.	Améliorer le fonctionnement urbain, réduire les déplacements	300
3.	<b>INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES</b>	<b>301</b>
3.1.	Milieus naturels et biodiversité	301
3.2.	Ressources naturelles	302
3.3.	Paysages et Patrimoine	303
3.4.	Risques naturels et technologiques	304
3.5.	Nuisances et Pollutions	305
<b>ANNEXES</b>		<b>307</b>



# INTRODUCTION

---

## 1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 28 juin 2011, le Conseil Municipal de PLEDRAN a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU permettra notamment de prendre en compte les nouvelles dispositions en matière de protection de l'environnement (Loi ALUR, Grenelle de l'Environnement, Loi sur l'eau, Loi Paysage, Loi sur les Déchets,...). De plus, le PLU devra être compatible avec les documents supra communaux en vigueur tels que le SCOT du Pays de Saint Briec approuvé le 27 février 2015, le PLH de Saint Briec Agglomération et le SAGE de la Baie de Saint Briec.

ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

L'élaboration de ce document d'urbanisme devra se faire conformément aux grandes lois d'aménagement et d'organisation de la ville, notamment :

**La loi « Solidarité et renouvellement urbains »** : La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999. Ces réflexions ont fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements **dans une perspective de développement durable**.

La loi SRU cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter — voire contraindre parfois — à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières décennies en fixant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine. La loi comprend trois volets : **urbanisme, habitat et déplacements**. La rénovation des documents d'urbanisme constitue la pierre angulaire du volet urbanisme de la loi SRU en adaptant les outils juridiques au nouveau contexte urbain.

**Le renouveau des documents d'urbanisme** : La loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au schéma directeur et au plan d'occupation des sols (POS) pour leur substituer respectivement le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan local d'urbanisme (PLU) ; elle consacre également les cartes communales en les considérant comme des documents d'urbanisme à part entière.

La loi se caractérise aussi par un élargissement de la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme en généralisant l'obligation d'organiser la concertation avant toute élaboration ou révision d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un plan local d'urbanisme. La loi réforme également la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles. Il faut noter, pour information, que les dispositions de la loi SRU relatives aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) sont entrées en vigueur depuis le 1er avril 2001, suite à la parution du décret d'application n° 2001-260 daté du 27 mars 2001.

### Les principes généraux du droit de l'urbanisme

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme au sein du Code de l'Urbanisme; ces principes sont inscrits aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L. 110 n'a pas été modifié par la loi SRU et ses principes s'imposent toujours aux collectivités publiques (harmonisation des prévisions et décisions d'utilisation de l'espace ; protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacements...).

**Le développement durable et le PLU** : ces principes ne sont pas nouveaux puisqu'existait déjà le principe **d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires** (ancien art. L. 121-10 du Code de l'Urbanisme). La loi SRU l'a cependant complété par deux nouveaux objectifs : le principe de **mixité sociale et urbaine** et le **principe d'utilisation économe de l'espace**.

Ces principes sont regroupés sous le nouvel article L. 121-1 qui définit la notion de **développement durable** pour les documents d'urbanisme.

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

Principe d'équilibre dans le respect du développement durable, entre le renouvellement urbain, un développement urbain

maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.

**Le principe d'équilibre entre aménagement et protection** consiste à trouver, comme son nom l'indique, un équilibre entre le besoin pour les communes de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles, mais aussi la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels. Le principe d'équilibre vise donc à concilier ces deux données (besoin de se développer et nécessité de protéger), qui ne sont cependant pas contradictoires. Certes, la croissance urbaine se fait de façon inéluctable au détriment des espaces naturels. La mutation de ces espaces lorsqu'elle est rendue nécessaire, doit répondre aux besoins de la commune.

**Le principe de mixité sociale et urbaine :** Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

Le principe de mixité urbaine doit aboutir à mettre un terme à la conception fonctionnaliste des villes qui a prédominé durant ces dernières décennies. Le Corbusier écrivait en 1957 dans La Charte d'Athènes que "par son essence, l'urbanisme est d'ordre fonctionnel. Les trois fonctions fondamentales à l'accomplissement desquelles l'urbanisme doit veiller sont « habiter, travailler et se recréer ».

Cette conception de l'urbanisme doit être aujourd'hui dépassée. La fonctionnalisation de la ville et son découpage en zonage ont abouti aux problèmes récurrents que connaissent aujourd'hui certaines villes cités-dortoirs ici, bureaux là, commerces ailleurs. Les répercussions en termes de circulation automobile et d'engorgements à l'entrée des villes sont connues de tous. Le principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition. Le principe de mixité sociale a pour objet, quant à lui, d'éviter les phénomènes de ghettoïsation et de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux. Si le PLU doit être l'instrument d'une politique locale d'aménagement, il lui revient aussi de devenir un document de politique sociale.

**Le principe d'une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources naturelles.**

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

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

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme un bien rare, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. Sans inciter à la réalisation de tours et de barres, les SCOT et les PLU devront gérer l'espace de façon équilibré et harmonieux, c'est-à-dire, faire en sorte que la ville puisse être un lieu d'épanouissement pour ses habitants en leur offrant un cadre de vie satisfaisant, sans toutefois hypothéquer l'avenir des générations futures. C'est le principe même du développement durable.

Certes, ces principes s'imposent aux documents d'urbanisme, mais se pose nécessairement la question de leur force juridique et de leur degré de contrainte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le principe d'équilibre, cité plus haut, revêtait déjà une portée normative puisqu'un POS devait lui être compatible, sous peine d'annulation. On peut donc imaginer qu'un PLU tourné vers le "tout automobile" ou qui aboutirait au développement périphérique d'une commune sans engager de réflexions sur le devenir de ses friches serait entaché d'illégalité.

Le respect de ces principes dans les documents d'urbanisme est évidemment source de contraintes pour les autorités devant les mettre en œuvre. Toutefois, ils ne doivent pas être appréhendés comme étant des obligations de résultat. Il faut au contraire davantage voir en eux des obligations de moyens en effet, selon le Conseil constitutionnel, il s'agit pour les communes de "faire figurer des mesures touchant à la réalisation des objectifs qu'elles [les dispositions de l'article L. 121-1] énoncent.

### **La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003**

Considérée par l'ensemble des spécialistes comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la Loi de Répartition de Compétences du 7 janvier 1983, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains a connu ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 procède à des assouplissements ayant pour objectif de corriger des effets bloquants — notamment liés à la règle de constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale ou à la participation pour voie et réseaux — ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme. En matière de PLU, la loi Urbanisme et Habitat modifie certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD, clarifie les dispositions applicables aux POS et inverse l'architecture des procédures.

### **Les principales autres lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme**

Plusieurs lois sont venues compléter le dispositif en vigueur depuis 1985 ; il s'agit principalement de :

- la loi « aménagement » du 18 juillet 1985,
- la loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987,
- la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, du décret 95- 21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres,
- la loi « paysage » du 8 janvier 1993,
- la loi sur la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- **la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,**
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1),
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (2),
- **la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,**
- **la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.**

### **Les Documents supra-communaux**

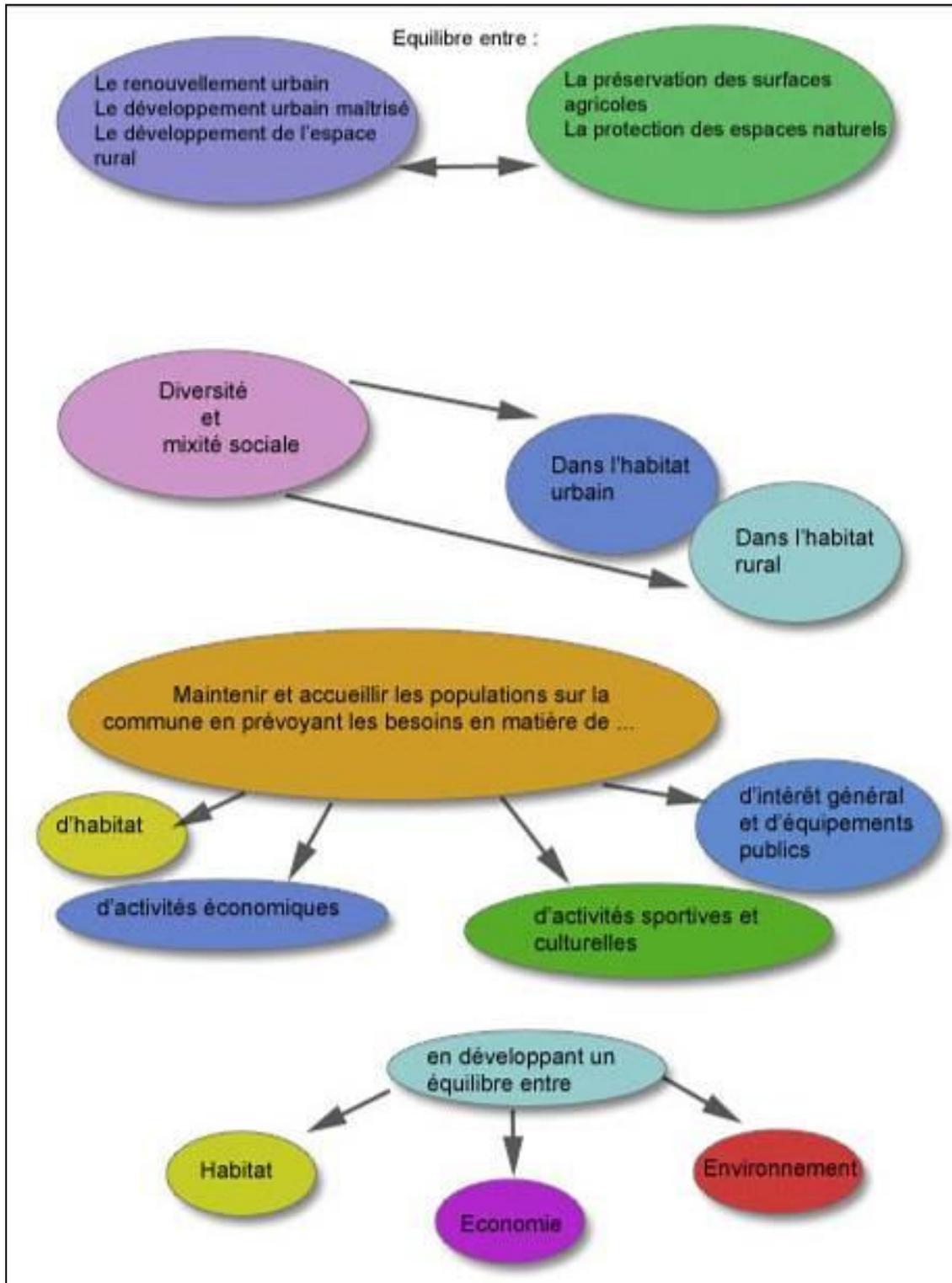
Les articles L. 111-1-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux :

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du :

- schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- plan de déplacements urbains (PDU),
- programme local de l'habitat (PLH),
- schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant un délai de trois ans (art. L. 123-1).

### Les objectifs du PLU :



## 2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Plédran se situe à environ 8 kilomètres au Sud de Saint-Brieuc. Située au Nord du département, elle connaît aujourd'hui une forte attractivité. Elle fait partie de l'arrondissement de Saint-Brieuc et du canton de Ploufragan.

### 2.1. SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION (SBAA)

Plédran est une composante principale de Saint Brieuc Agglomération créée le 29 octobre 1999, prenant la succession du District du Pays de Saint-Brieuc, créé le 27 décembre 1991. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, une nouvelle intercommunalité Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) est formée et réunit quatre intercommunalités et une commune sur 601 km<sup>2</sup> :

- Centre Armor Puissance 4 (3 communes)
- Quintin Communauté (10 communes)
- Saint-Brieuc Agglomération (13 communes)
- Sud Goëlo (5 communes)
- et Saint-Carreuc

Aujourd'hui, la communauté d'agglomération de Saint Brieuc est composée de 32 communes :

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Binic - Etables sur Mer | - Ploufragan           |
| - Hillion                 | - Plourhan             |
| - La Harmoye              | - Pordic               |
| - La Méaugon              | - Quintin              |
| - Lanfais                 | - Saint-Bihy           |
| - Langueux                | - Saint-Brandan        |
| - Lantic                  | - Saint-Brieuc         |
| - Le Bodéo                | - Saint-Carreuc        |
| - Le Foeil                | - Saint-Donan          |
| - Le Leslay               | - Saint-Gildas         |
| - Le Vieux Bourg          | - Saint-Julien         |
| - Plainte-Haute           | - Saint-Quay Portrieux |
| - Plaintel                | - Trégueux             |
| - Plédran                 | - Trémuson             |
| - Plérin                  | - Tréveneuc            |
| - Ploeuc - l'Hermitage    | - Yffiniac             |

En 2017, Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 151 246 habitants, alors que Saint-Brieuc Agglomération en comptait 119 393 en 2015.

## PÉRIMÈTRE DE SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION



Source : [www.saintbrieuc-armor-agglo.fr](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)

Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBA) exerce, en lieu et place des communes membres, des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives. Un choix arrêté par décision des conseils municipaux des communes membres.

Les communes peuvent décider librement de transférer à l'Agglomération d'autres compétences que celles dont le transfert est imposé par la loi. Ce sont les compétences facultatives ou supplémentaires.

#### Les compétences obligatoires :

- Développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire; actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- Aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains ; élaboration et mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbains.
- Equilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; actions en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- Politique de la ville : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

#### Les compétences optionnelles

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire, aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie, collecte, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Politique sportive d'intérêt communautaire :
  - Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
  - Soutien à l'événementiel sportif de rayonnement intercommunal, en accord avec la commune siège de l'événement,
  - Soutien à la formation sportive des jeunes du territoire communautaire. Cette compétence communautaire n'empêche pas l'accompagnement des clubs sportifs par les communes, sur d'autres volets que la formation,
  - Aide individuelle aux sportifs de haut niveau.
- Développement culturel d'intérêt communautaire :
  - Enseignement et éducation artistique : mener des actions collectives et de médiation à rayonnement intercommunal pour les publics amateurs ou scolaires ; mettre en oeuvre des projets intercommunaux : spectacles d'élèves, actions pédagogiques ou artistiques.
  - Lecture publique : développer la médiation par la mise en place d'offre d'animations intercommunales.
  - Spectacles vivants et arts visuels : initier des projets artistiques d'intérêt communautaire dans les domaines du spectacle vivant et des arts visuels (expositions, spectacles, événements, constitution et gestion d'un parc de matériel scénique) ; soutenir et mettre en oeuvre des projets d'intérêt communautaire autour de la création contemporaine pour accentuer la présence artistique sur le territoire (résidences d'artistes, lieux de travail, de vie ou de répétition).
- Eau potable
- Assainissement collectif
- Eaux pluviales d'intérêt communautaire
- Solidarité internationale limitée aux villes de Cienfuegos pour Cuba et de Bonbon pour Haïti ainsi qu'aux autres domaines de Saint-Brieuc Agglomération.

#### **Les compétences supplémentaires :**

- Actions touristiques : accueil des touristes, information des touristes, promotion et communication touristique, observation de l'activité touristique, développement de l'offre touristique.
- Aménagement de sentiers ouverts aux randonnées et création des équipements nécessaires.
- Valorisation des sites uniques d'intérêt communautaire.
- Gestion complète de la Réserve naturelle de la baie de Saint-Brieuc.
- Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication dans l'agglomération.
- Gestion du service public d'assainissement non collectif :
  - Missions de contrôle technique pour les installations neuves ou réhabilitées, ainsi que pour les installations existantes (contrôle de conformité, de bon fonctionnement des installations...).
  - Mission d'information, de communication et de conseil aux particuliers.
- Elaboration, mise en œuvre et suivi du schéma de gestion et d'aménagement des eaux de la Baie de Saint-Brieuc.
- Gens du voyage : création et gestion des aires d'accueil et de passages des gens du voyage.
- Animation, élaboration, mise en œuvre et suivi d'actions de restauration et d'entretien des cours d'eau et des zones humides, ainsi que la participation à l'aménagement et à la gestion de certains espaces ruraux qui ont un impact sur la circulation de l'eau.
- Enseignement supérieur - Recherche et innovation : Création d'un conseil de site ; actions de coordination et d'accompagnement des projets du réseau d'enseignement post-bac ; participation au fonctionnement du pôle universitaire briochin par substitution de la ville de Saint-Brieuc au sein des instances du syndicat de gestion du pôle universitaire (SGPU).
- Réseau de chaleur d'intérêt communautaire
- Création, gestion et développement d'un Relais Parents Assistants Maternels à compter du 1er janvier 2013.
- Création, gestion et développement d'un groupement de coopération sociale et médicosociale de moyens à compter du 1er janvier 2013.

## **2.2. LE PAYS DE SAINT-BRIEUC**

Plédran est intégrée dans le Pays de Saint-Brieuc qui regroupe 63 communes au sein de 7 EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale).

Le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) correspond au bassin versant de la baie de Saint-Brieuc, et possède pratiquement les mêmes limites que le territoire du SCOT.

Outre l'intérêt que représente la mutualisation des moyens engendrée par cette organisation, les élus ont choisi de garantir une cohérence d'ensemble en matière d'aménagement et de développement du pays de Saint-Brieuc.

Le SCOT du Pays de Saint Brieuc a été approuvé par le Comité syndical du 27 février 2015 et rendu exécutoire.

#### PÉRIMÈTRE DU PAYS DE SAINT BRIEUC

Source : [www.pays-de-saintbrieuc.org](http://www.pays-de-saintbrieuc.org)



### 3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 34,71 km<sup>2</sup>, Plédran se situe au Nord du département des Côtes d'Armor, à environ 8 kilomètres au Sud de Saint-Brieuc.

La commune de Plédran est limitrophe :

- de la commune de Trégueux au Nord,
- de la commune de Ploufragan au Nord-Ouest,
- de la commune d'Yffiniac au Nord-Est,
- de la commune de Quesoy à l'Est,
- de la commune de Hénon au Sud-Est,
- de la commune de Saint Carreuc au Sud,
- de la commune de Plaintel au Sud-Ouest,
- de la commune de Saint Julien à l'Ouest.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE PLÉDRAN - IGN



Son territoire est irrigué par trois routes départementales : la RD 700, la RD 27 et la RD 1. L'axe principal, la RD 700, traverse l'Ouest du territoire et permet de relier Plédran aux communes de Saint Brieuc, Plaintel... La RD 27 irrigue le territoire sur un axe Nord-Sud en passant par le centre-ville. Celui-ci permet de rejoindre la commune de Tréguieux au Nord et la commune de Saint Carreuc au Sud. La RD 1 permet de relier Plédran aux communes d'Yffiniac, de Quessoy...

Le relief de la commune se situe entre 41 m et 198 m d'altitude. Le paysage de Plédran est structuré par une forte couverture boisée. Le bois de Plédran, surnommé « le poumon vert de l'agglomération » est présent au Nord-Est du centre-ville sur une superficie de 130 hectares. Le bois de Craffault, quant à lui, se localise à l'Ouest du territoire.

Plédran est concerné par le bassin versant de la Baie de Saint Brieuc. L'Urne est le cours d'eau principal de la commune, le ruisseau du Moulin de l'Hôpital quant à lui, s'écoule en limite Est du territoire.

## 4. RAPPELS HISTORIQUES

**Plédran** vient du breton « ploe » (paroisse) et de saint Audren ou saint Auchen, moine anachorète quasiment inconnu.

Plédran est une ancienne paroisse primitive qui englobait jadis, outre le territoire actuel de Plédran, ceux de Saint-Carreuc et d'Yffiniac.

Plédran est mentionné en 1233 : un mandement de l'archevêque de Tours fait état de la concession par Guillaume, évêque de Saint-Brieuc, au chapitre de la cathédrale, de l'église de *Ploidran*. Plédran (*Pludran*) a le titre de paroisse dès 1304 lors d'un achat de terres dans les environs de Couélan et de Gervilly par Henri de Plédran (Anc. év. VI, 211).

Certains lieux-dits tels que Le Temple (nom d'une ferme aujourd'hui disparue) semblent témoigner de la présence des templiers et des hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem. Les Hospitaliers étaient jadis possessionnés au Rochay, village près duquel existe un Pré-du-Temple.

Plédran était vicomté et passa des maisons de ce nom, du Louet et de Montmorency, dans celles de Poitiers-Gesvres, par le mariage de Léon Louis Poitiers de Luxembourg, duc de Gesvres, avec Eléonore Marie de Montmorency-Luxembourg. Le 23 décembre 1614, Saint-Carreuc est érigée et détachée de la paroisse de Plédran dont elle demeure une succursale jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. A noter que la terre de Plédran porte le titre de vicomté dès 1687 (archives des Côtes d'Armor, 2Bs).

L'ancienne paroisse de Plédran dépendait de l'évêché de Saint-Brieuc, de la subdélégation de Moncontour et du ressort de Rennes. Durant la Révolution, la paroisse de Plédran dépendait du doyenné de Saint-Etienne. La première municipalité est élue les 22 et 23 mars 1790 et la commune de Plédran devient chef-lieu d'un canton jusqu'en 1801.

On rencontre les appellations suivantes : Eccl. de Ploidran (en 1233), Par. de Pludran (en 1304), Pledran (en 1307), Pleudrain (en 1311), Eccl. de Pledran (vers 1330, en 1353), Pledren et Ploedran (en 1371). L'orthographe Plédran est officialisée par le décret du 31 octobre 1871.

**Sources : site internet Info Bretagne**

# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---



# **CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE**



## 1. LA POPULATION

Les analyses statistiques sur la socio-démographie s'appuient sur les données disponibles en 2015, c'est-à-dire sur le recensement général de population de 2012. Les données de l'EPCI Saint-Brieuc Agglomération sont celles disponibles à cette date avant la fusion et le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération établi au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### 1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN HAUSSE

Lors du recensement de la population en 2012, la commune comptait 6212 habitants, soit une augmentation de 173 personnes par rapport à 2010. Sur une superficie de 34,71 km<sup>2</sup>, la commune de Plédran approche une densité moyenne de 179 habitants par km<sup>2</sup>.

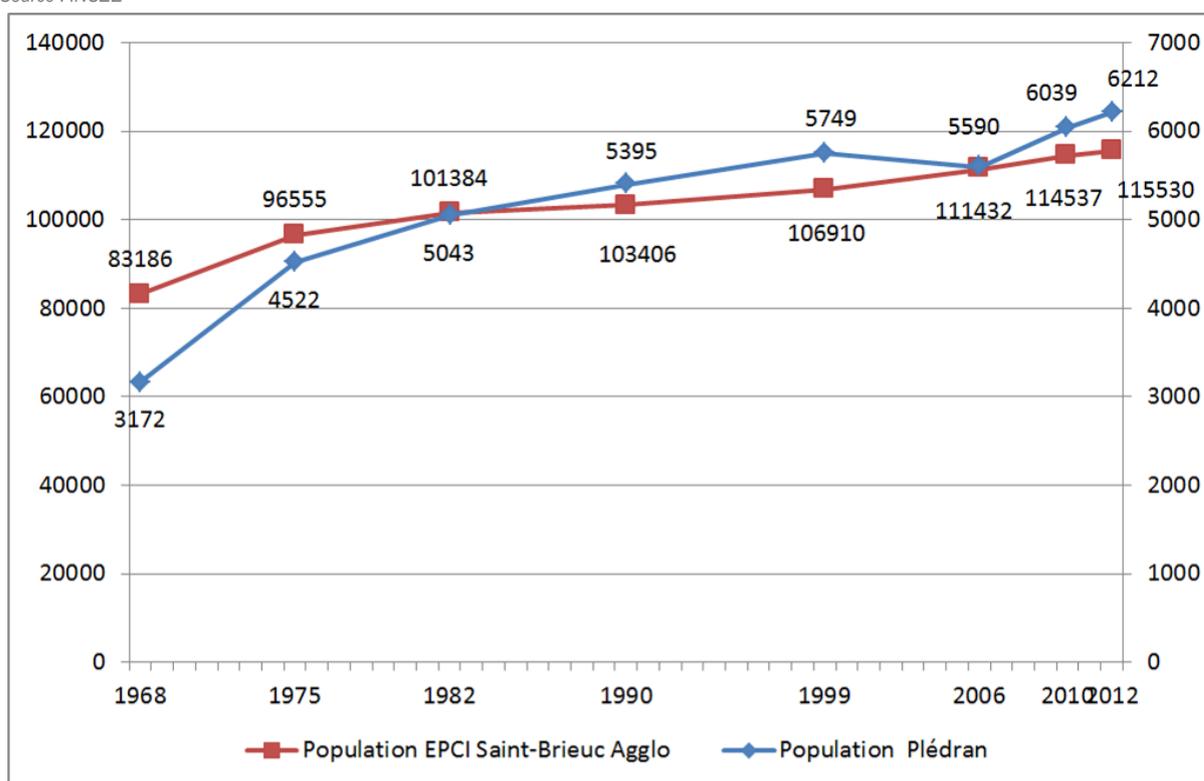
POPULATION ET DENSITE ENTRE 1968 ET 2012, SOURCES : INSEE

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010	2012
Population	3172	4522	5043	5395	5749	5590	6039	6212
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	91.4	130.3	145.3	155.4	165.6	161	174.0	179

EVOLUTION DE LA POPULATION DE PLEDRAN ET DE LA CA DE SAINT BRIEUC ENTRE 1968 ET 2012

Source : INSEE



Depuis 1968, la commune connaît une croissance démographique positive, une augmentation importante brute de 3040 personnes est à noter.

La croissance démographique a été faible sur la période 1999-2010 avec un taux d'évolution annuel de 0,46 %. En revanche, la période 1968-1975 a connu l'augmentation la plus importante avec 42,56 % d'habitants en plus (6,08 % d'augmentation annuelle). Et enfin la période 2006-2012 a eu un taux annuel de 1,77% alors que pendant la période 1999-2006 le taux annuel moyen était de -0,40%.

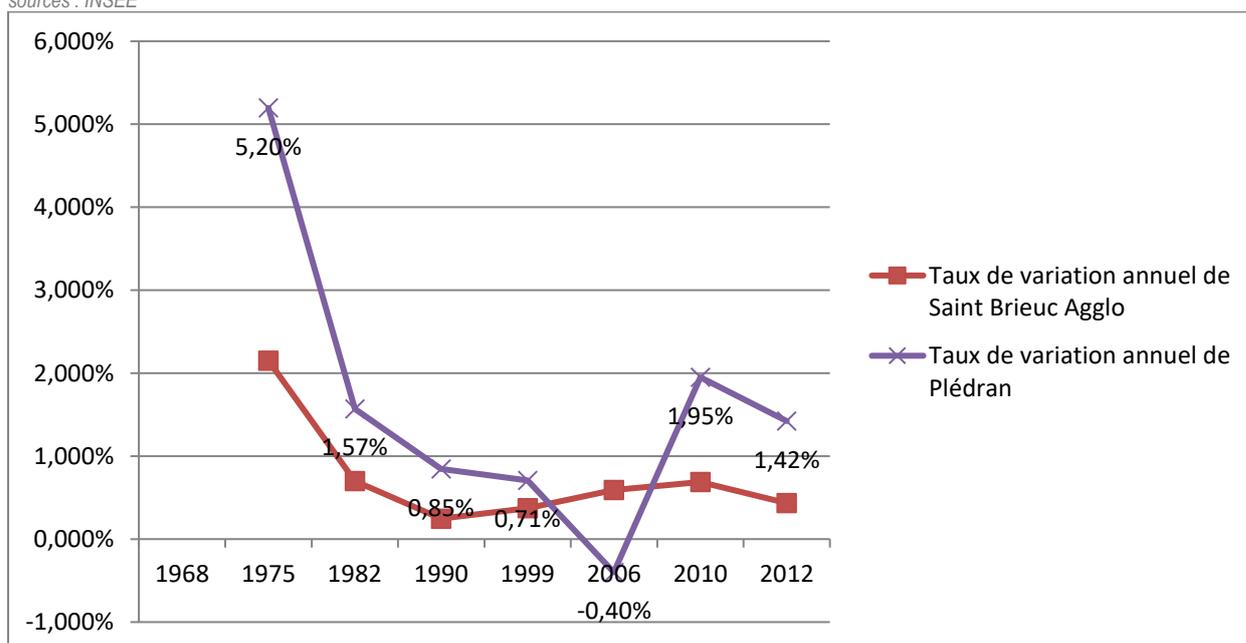
## POPULATION TOTALE ET TAUX D'ÉVOLUTION COMPARÉ DE LA CA DE SAINT BRIEUC ET DE PLÉDRAN -

Source : INSEE

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010	2012
Population de Saint Briec Agglomération	83186	96555	101384	103406	106910	111432	114537	115530
Taux de variation annuel		2,15%	0,70%	0,25%	0,37%	0,59%	0,69%	0,43%
Population de Plédran	3172	4522	5043	5395	5749	5590	6039	6212
Taux de variation annuel		5,20%	1,57%	0,85%	0,71%	-0,40%	1,95%	1,42%

## TAUX D'ÉVOLUTION COMPARÉS DE LA COMMUNE ET DE SAINT BRIEUC AGGLOMÉRATION,

sources : INSEE



La commune de Plédran a suivi, à son échelle, entre 1975 et 1990, les mêmes tendances démographiques que Saint Briec Agglomération.

En effet, la commune présente une démographie en hausse depuis 1968. Cependant, entre 1975 et 1982, le rythme de croissance diminue passant de 5,20% entre 1975 et 1982 à 1,57 % de 1982 à 1990. Ce taux sera en baisse jusqu'en 1999 puis négatif sur la période 1999-2006 avant d'amorcer une reprise de la croissance démographique depuis 2006. En 2012, le taux de croissance démographique de la commune s'établissait à hauteur de 1,42 % par an soit environ 1 point de plus que Saint-Brieuc Agglomération.

La Communauté d'Agglomération de Saint Briec, quant à elle, voit son taux d'évolution en forte baisse entre 1975 et 1990 passant de 2,3 % à 0,25 %. Cependant, depuis 1990, son taux de croissance démographique était en hausse jusqu'en 2010 avec 0,69 % par an mais en 2012 il retombe à 0,43%.

Plus globalement, la population de la Communauté d'Agglomération de Saint Briec est passée de 83 186 habitants en 1968 à 115 530 habitants en 2012, soit un taux de variation global de 38,8 % sur la période 1968-2012.

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

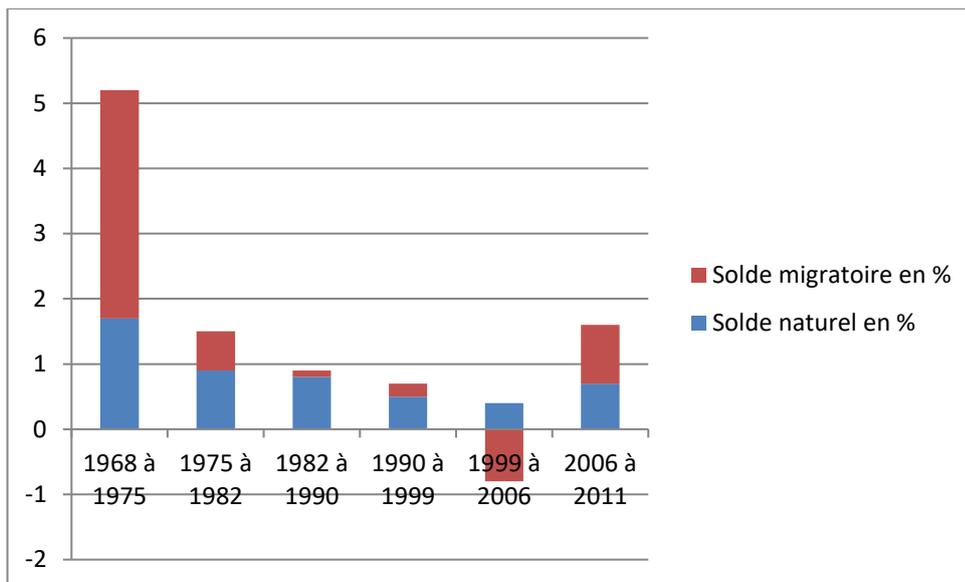
## EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2011 À PLÉDRAN

Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,2	1,6	0,8	0,7	-0,4	1,6
Solde naturel en %	1,7	0,9	0,8	0,5	0,4	0,7
Solde migratoire en %	3,5	0,6	0,1	0,2	-0,8	0,9

## EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2011 À PLÉDRAN

Source : INSEE



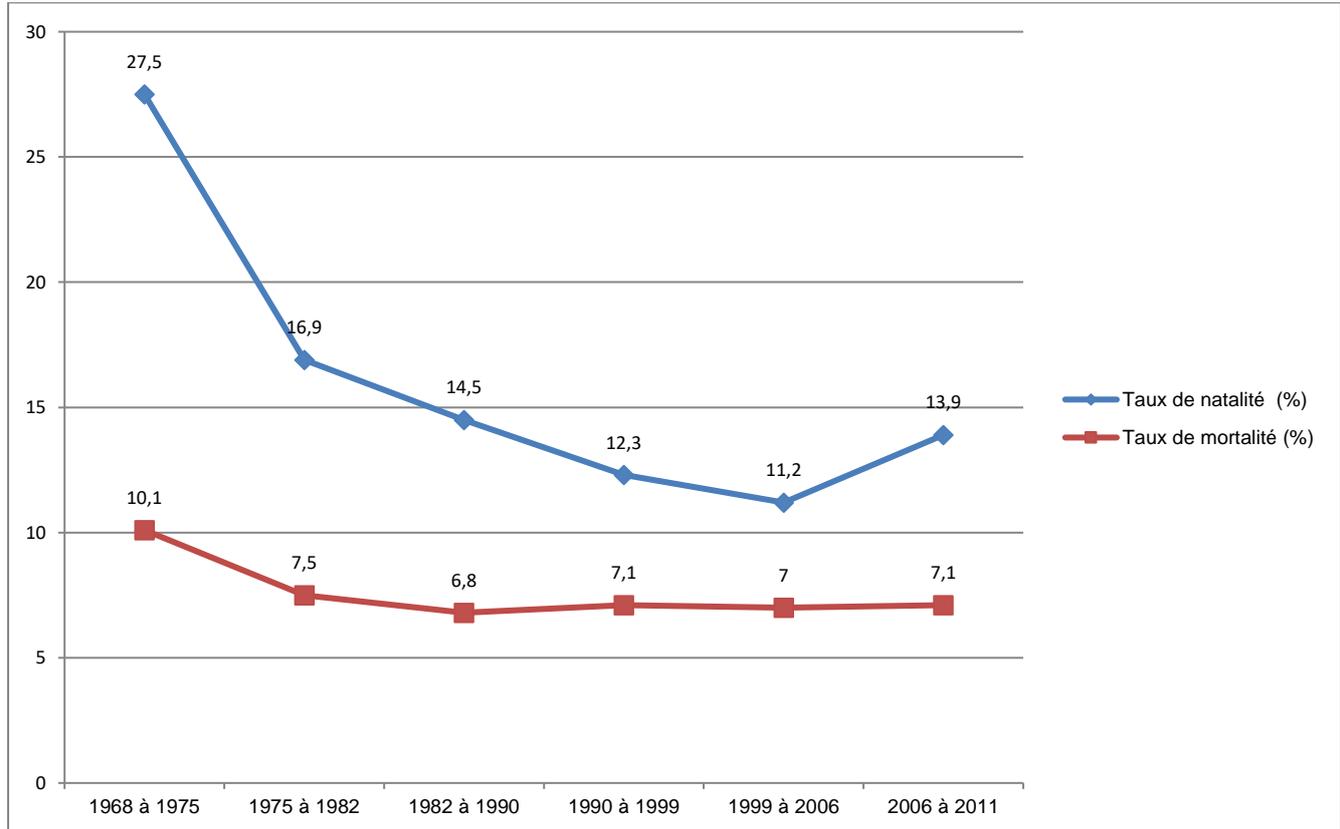
Le solde naturel a vu son taux d'évolution en baisse de 1968 jusqu'en 2006 puis il a progressé jusqu'à 0,7. Néanmoins, il est positif sur la toute la période. Le nombre de naissances sur la commune est donc toujours plus important que le nombre de décès.

Le solde migratoire connaît une très forte baisse entre 1968 et 1982 avec un taux d'évolution passant de 3,5 % à 0,6 %. Entre 1982 et 1999, le solde migratoire se maintient légèrement au-dessus de 0%. Il devient négatif entre 1999 et 2006 puis redevient positif entre 2006 et 2011 pour atteindre 0,9%.

Ainsi de 2006 à 2011, la croissance de la commune est assurée essentiellement par le solde migratoire. Néanmoins, le solde naturel retrouve un niveau assez élevé, lié à l'arrivée de jeunes ménages sur la commune.

## EVOLUTION DES TAUX DE NATALITÉ ET DE MORTALITÉ ENTRE 1968 ET 2011

Source : INSEE



Entre 1968 et 1975, le taux de mortalité baisse fortement passant de 10,1 à 7,5 pour 1000. Depuis 1975, celui-ci est en cours de stabilisation oscillant autour de 7 pour 1000.

Le taux de natalité connaît une forte baisse entre 1968 et 1975 passant de 27,5 pour 1000 à 16,9 pour 1000. Depuis 1975, il est en baisse jusqu'en 2006 date à laquelle il atteint 11,2 pour 1000.

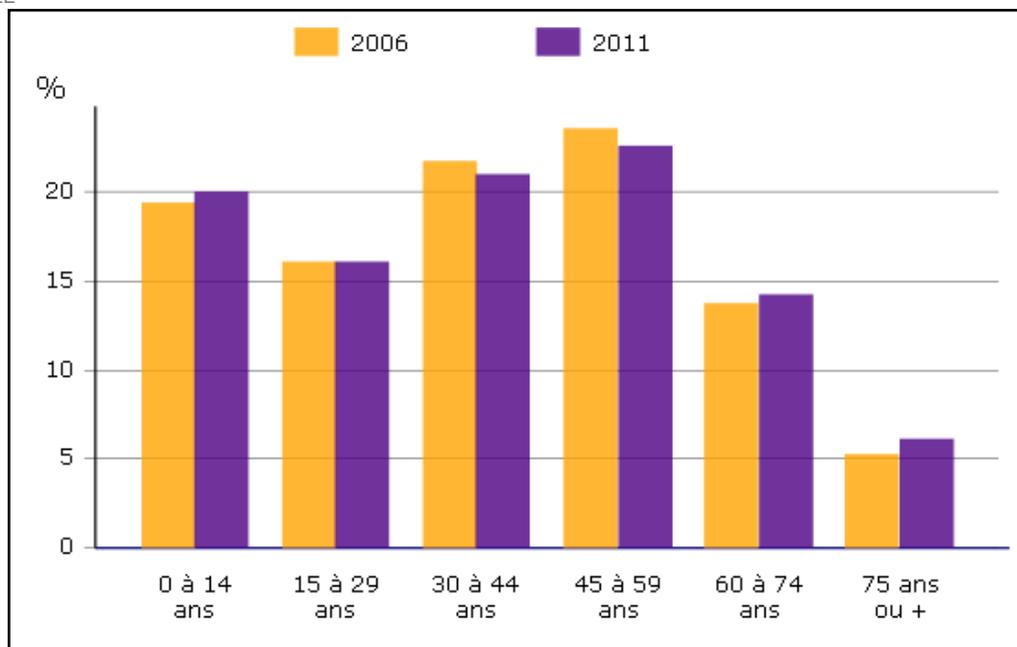
Globalement, les naissances sont toujours plus nombreuses que les décès.

Sur la dernière période 2006 – 2011, le taux de natalité est reparti à la hausse en atteignant 13,9 pour 1000.

## 1.2. UNE POPULATION PLUTOT VIEILLISSANTE

EVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR ÂGE ENTRE 2006 ET 2011

Source : INSEE



La structure de population a évolué entre 2006 et 2011 :

- Les effectifs des plus jeunes compris entre 0 et 14 ans connaissent une légère hausse entre 2006 et 2011. Ils représentent, en 2011, 20 % de la population communale.
- La classe d'âge des 15-29 ans est restée stable à 16.1%.
- Les effectifs des 30-44 ans sont en baisse. Ceux-ci représentent 21% de la population totale.
- La classe d'âge des 45-59 ans a également diminué entre 2006 et 2011 avec une proportion d'environ 22,6 % de la population totale en 2011.
- Les effectifs des 60-74 ans sont en hausse sur la période 2006-2011. Ils représentent 14,2 % de la population totale.
- La classe des 75 ans et plus a également augmenté entre 2006 et 2011. Ils représentent 6,1 % de la population globale.

Globalement, les parts des classes jeunes (-29 ans) sont en progression ou en stabilisation alors que celles des classes des 30-59 ans diminuent. Les classes d'âge des plus de 60 ans sont en hausse dans la population totale.

L'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

TABLEAU N° 4 : INDICE DE JEUNESSE EN 2008 ET 2011

Source : INSEE

Indice de jeunesse moins de 20 par rapport aux + 60 ans	2008	2011
<b>Plédran</b>	<b>1,34</b>	<b>1.26</b>
Saint-Brieuc	0,88	0.89
Ploufragan	1,15	1.04
Saint Julien	1,34	1.35
Communauté d'Agglomération	1,02	0.96
Département	0,84	0.79

L'analyse de l'indice de jeunesse confirme un relatif vieillissement de la population de Plédran entre 2008 et 2011. En 1999, la commune présentait un indice de jeunesse assez fort à hauteur de 1,84 donc ce phénomène est plutôt ancien. En 2011, l'indice de Jeunesse de Plédran est descendu à 1.26.

En comparaison, la situation de Saint Briec Agglomération présente un indice de jeunesse plus faible à hauteur de 0.96, lui aussi en baisse puisqu'en 2008 il était de 1.02.

L'indice de jeunesse de Plédran est plus élevé que l'indice de jeunesse du Département des Côtes d'Armor en 2011 qui était de 0.79 (0.84 en 2008). De même, l'indice de jeunesse de Saint Briec Agglomération est plus élevé que l'indice de jeunesse du Département.

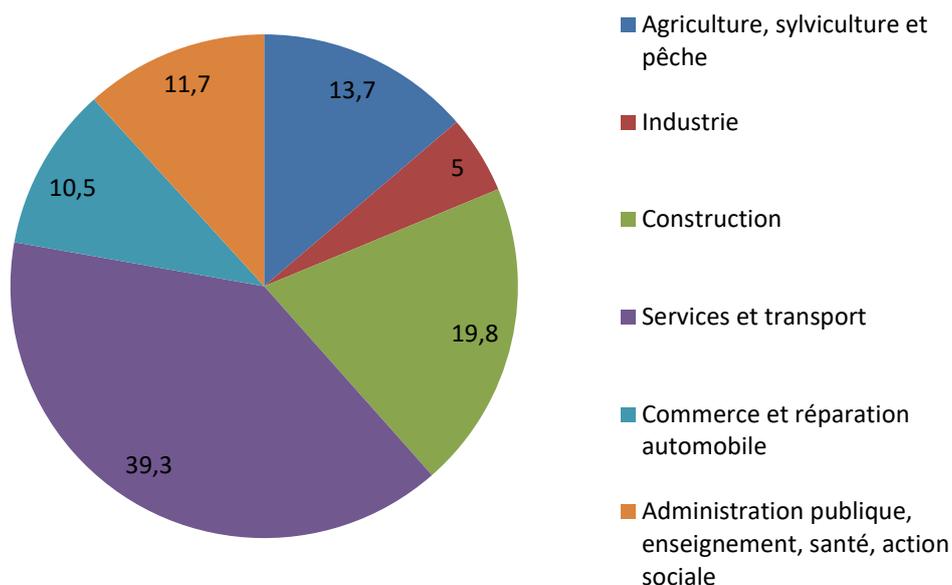
## 2. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

Les analyses statistiques sur l'économie s'appuient sur les données disponibles en 2013, c'est-à-dire sur le recensement général de 2011 et détaillé de 2012. Les données de l'EPCI Saint-Brieuc Agglomération sont celles disponibles à cette date avant la fusion et le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération établi au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Plédran compte sur son territoire un important nombre d'entreprises, selon les derniers chiffres de l'INSEE. Il existe 343 établissements actifs au 31 décembre 2012 (256 en 2009) composant les secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012 EN POURCENTAGE

Source : INSEE



Les commerces et services sont très présents sur le territoire communal. Ils représentent la moitié du tissu économique global.

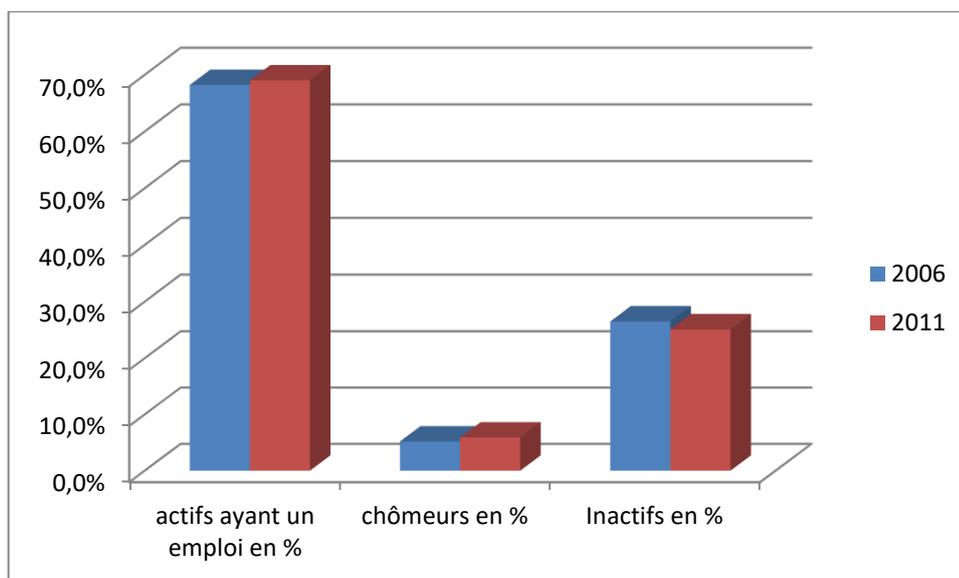
La construction occupe le second rang avec une proportion beaucoup plus faible à hauteur de 19,8 %. L'industrie, l'agriculture et l'administration composent le reste du tissu économique (environ 30 % du tissu économique global).

### 2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE

La proportion d'actifs sur la commune en 2011 était de 74,9 %. Les inactifs, représentant 25,1 % de la population totale, se répartissent de la suivante : 7,6 % d'étudiants, 11,4 % de retraités et 5,7 % d'autres inactifs. La part d'actifs a progressé depuis 2006 passant de 72,6% à 73,5% tandis que la part des chômeurs augmentait également.

## EVOLUTION DES STATUTS DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2011

Source : INSEE



**La part de la population active ayant un emploi a augmenté entre 2006 et 2011. Elle représente 75,1 % de la population des 15-64 ans en 2011, correspondant à environ 2 986 personnes.**

**A l'inverse, le taux d'inactifs a diminué entre 2006 et 2011 passant de 26,5 % à 25,1 %, correspondant à environ 1000 personnes.**

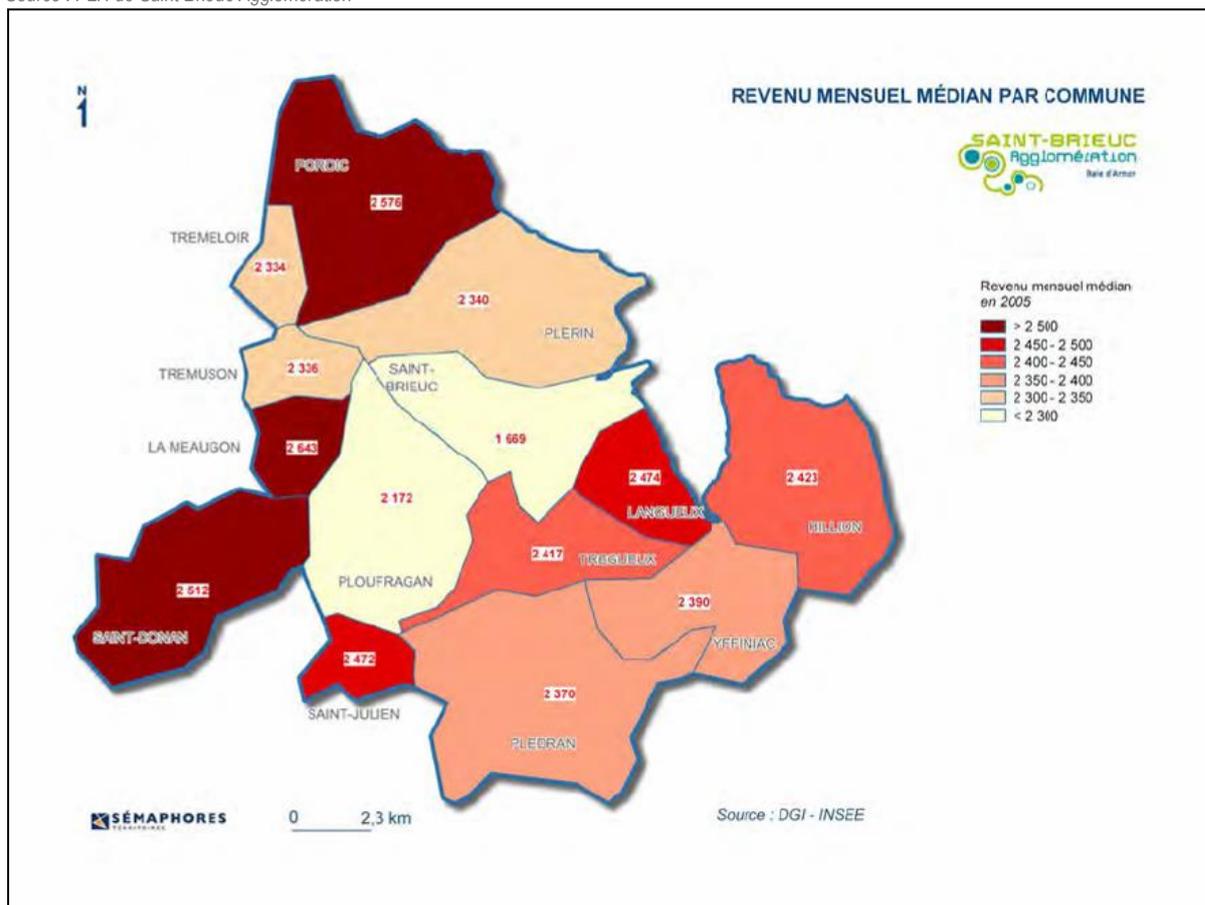
Le nombre d'actifs sans emploi subit quelques variations. Le taux de chômage tend à augmenter. En effet, en 2006, il s'élevait à 5,2 % de la population active, alors qu'en 2011, ce taux était de 5,9 % correspondant à environ 235 personnes.

En 2008, le revenu net imposable moyen sur la commune était de 21 980 € dont 58,4 % de Foyers Fiscaux Imposables (FFI), celui-ci est passé en 2011 à 31 710€ avec 62,6% de Foyer Fiscaux Imposables. Ce chiffre est légèrement inférieur à celui de l'EPCI qui est de 34 592€ en 2011 dont 58 % de FFI.

Le revenu mensuel médian sur Plédran en 2005 est de 2 370 €. A l'échelle de Saint Brieuc Agglomération, les communes dont le revenu médian est le plus élevé sont majoritairement localisées sur le littoral. Celles-ci possèdent des revenus à hauteur de 2 500 € et plus. (Voir carte ci-après)

## REVENU MENSUEL MÉDIAN SUR LA COMMUNE, ÉCHELLE GRAPHIQUE -

Source : PLH de Saint Brieuc Agglomération

**Salaires net horaire moyen total (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2012**

Source : INSEE

	Ensemble		Femmes		Hommes	
	Plédran	EPCI	Plédran	EPCI	Plédran	EPCI
<b>Ensemble</b>	12,2	11,6	11,1	10,7	12,9	12,2
<b>Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés</b>	21,7	20,2	18,4	17,3	23,3	21,5
<b>Professions intermédiaires</b>	13,6	13,8	12,8	12,7	14,2	14,5
<b>Employés</b>	10	10	9,9	9,8	10,5	10,7
<b>Ouvriers</b>	10,3	10,4	9,1	9,3	10,5	10,6

A Plédran en 2012, le salaire net horaire moyen des actifs ayant un travail est de 12,2€, plus élevé que la moyenne de Saint Brieuc Agglomération qui est à 11,6€.

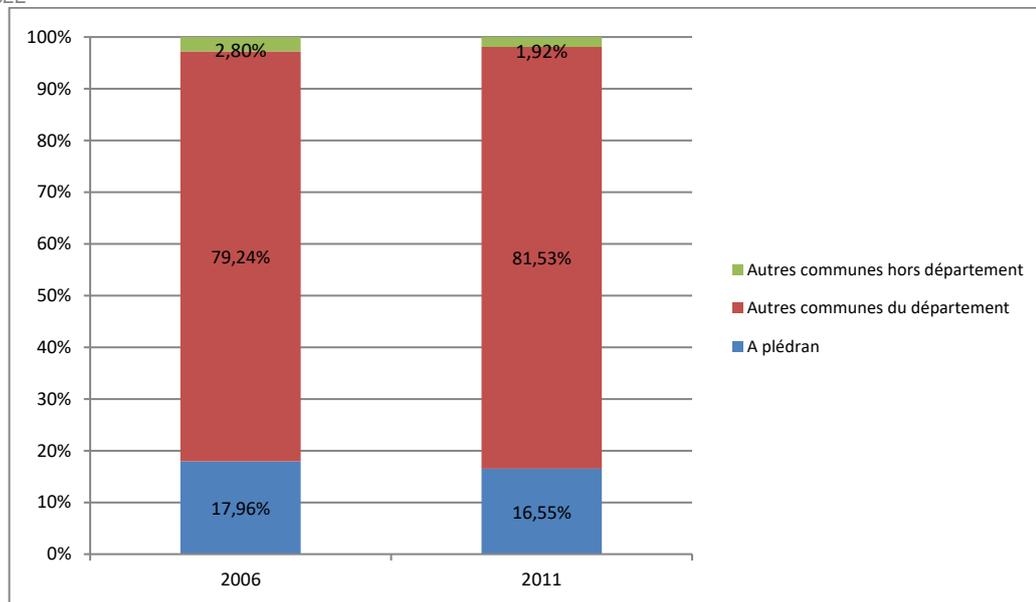
La catégorie socioprofessionnelle qui a le salaire net horaire moyen le plus élevé est la catégorie des Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés, avec sur l'ensemble 21,7€ (contre 20,2€ pour Saint Brieuc Agglomération). Au contraire les catégories gagnant le moins sont les employés et les ouvriers avec respectivement 10€ et 10,3 € (10,4€ pour Saint Brieuc Agglomération).

Autre constat, pour chacune de ces catégories, les femmes gagnent moins que les hommes, puisqu'elles gagnent en moyenne 11,1€/h contre 12,9€ pour les hommes. Le plus gros écart étant de 4,9€/h pour la catégorie des cadres et professions intellectuelles (23,3€ pour les hommes contre 18,4€ pour les femmes).

## 2.2. DES MIGRATIONS PENDULAIRES DE PLUS EN PLUS IMPORTANTES

GRAPHIQUE N°8 : LIEU DE TRAVAIL DES HABITANTS EN 2006 ET EN 2011

Source : INSEE



En 2006, 17,96% des actifs Plédranais exerçaient une activité professionnelle dans la Commune. En 2011, ce taux a légèrement diminué à 16,55 % d'actifs qui travaillent et habitent à Plédran.

Les migrations pendulaires que connaît la commune peuvent s'expliquer par plusieurs facteurs. Tout d'abord, de plus en plus de jeunes suivent des études supérieures les menant à des emplois plus spécialisés et peu représentés dans les communes telles que Plédran.

De plus, le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué ces dernières années, ce qui n'a pas engendré de reprise ou de création d'activités pour les plus jeunes. Les jeunes actifs ne reprennent plus systématiquement les exploitations agricoles parentales.

De même, le développement des infrastructures de transports permet de se déplacer rapidement vers les bassins d'emplois environnants.

## 2.3. PROFILS DES SECTEURS PROFESSIONNELS

### 2.3.1. UN SECTEUR PRIMAIRE ENCORE PRESENT MAIS QUI A FORTEMENT DIMINUE

EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS, DE LEUR TAILLE ET DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISÉE RECENSEMENT AGRICOLE DE 1988, 2000 ET 2010  
Source : AGRESTE - PAC

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
<b>Exploitation agricole</b>	<i>nombre</i>	153	61	40
<b>Travail</b>	<i>unité de travail annuel</i>	153	100	62
<b>Superficie agricole utilisée</b>	<i>hectare</i>	1 976	1 999	2 001
<b>Cheptel</b>	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	7 707	9 480	7 606
<b>Orientation technico-économique de la commune</b>			Granivores mixtes	Granivores mixtes
<b>Superficie en terres labourables</b>	<i>hectare</i>	1 725	1 791	1 825
<b>Superficie en cultures permanentes</b>	<i>hectare</i>	7	6	5
<b>Superficie toujours en herbe</b>	<i>hectare</i>	236	200	171

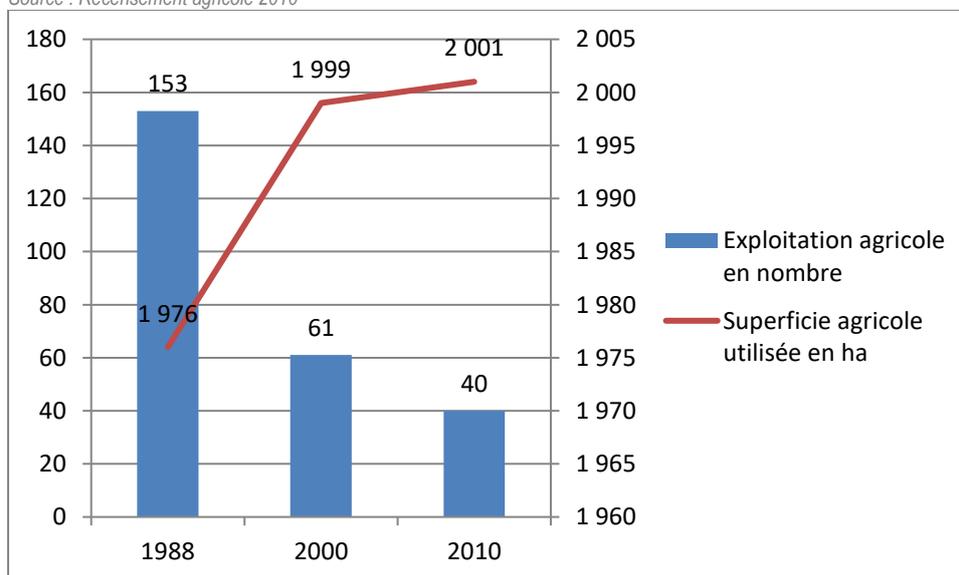
Le nombre d'exploitations agricoles sur Plédran a considérablement baissé depuis 1988, en effet leur nombre est passé de 153 à 61 en 2000 puis 40 en 2010.

En 2010, sur les 3 471 ha de la commune, 2001 ha sont répertoriés en Surface Agricole Utile (sont complétées les exploitations ayant leur siège sur la commune et dont les parcelles n'y sont pas forcément).

La Surface Agricole Utile de la commune a augmenté depuis 1988 en passant de 1976 ha à 2001 ha en 2010. La commune de Plédran connaît elle aussi un phénomène observé sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire une diminution du nombre d'exploitations agricoles qui deviennent de plus en plus grandes. Le graphique montre bien cet effet avec d'une part la diminution du nombre d'exploitations et l'augmentation de la SAU.

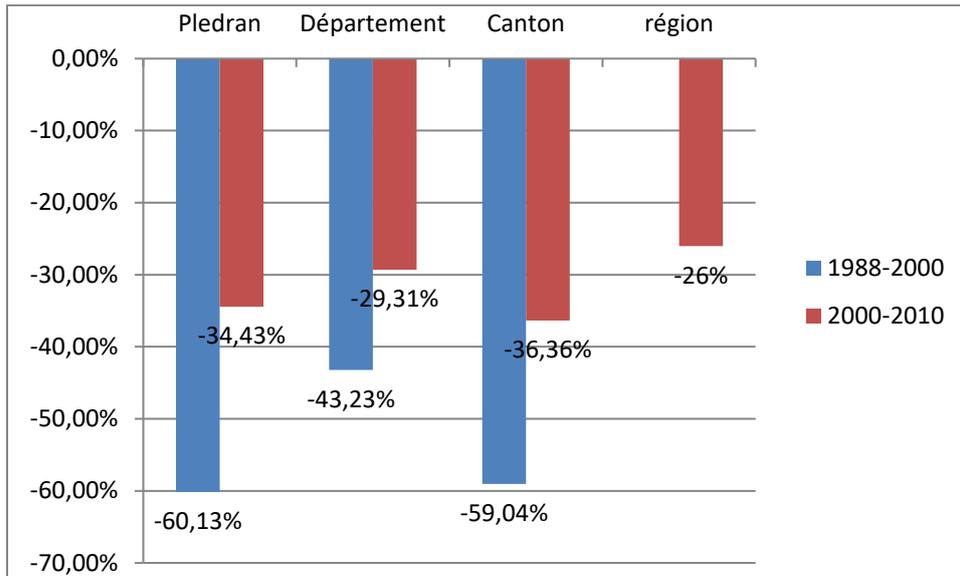
EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET DE SAU.

Source : Recensement agricole 2010



EVOLUTION EN POURCENTAGE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS SUR PLÉDRAN, LES CÔTES D'ARMOR, LE CANTON DE PLOUFRAGAN ET LA BRETAGNE.

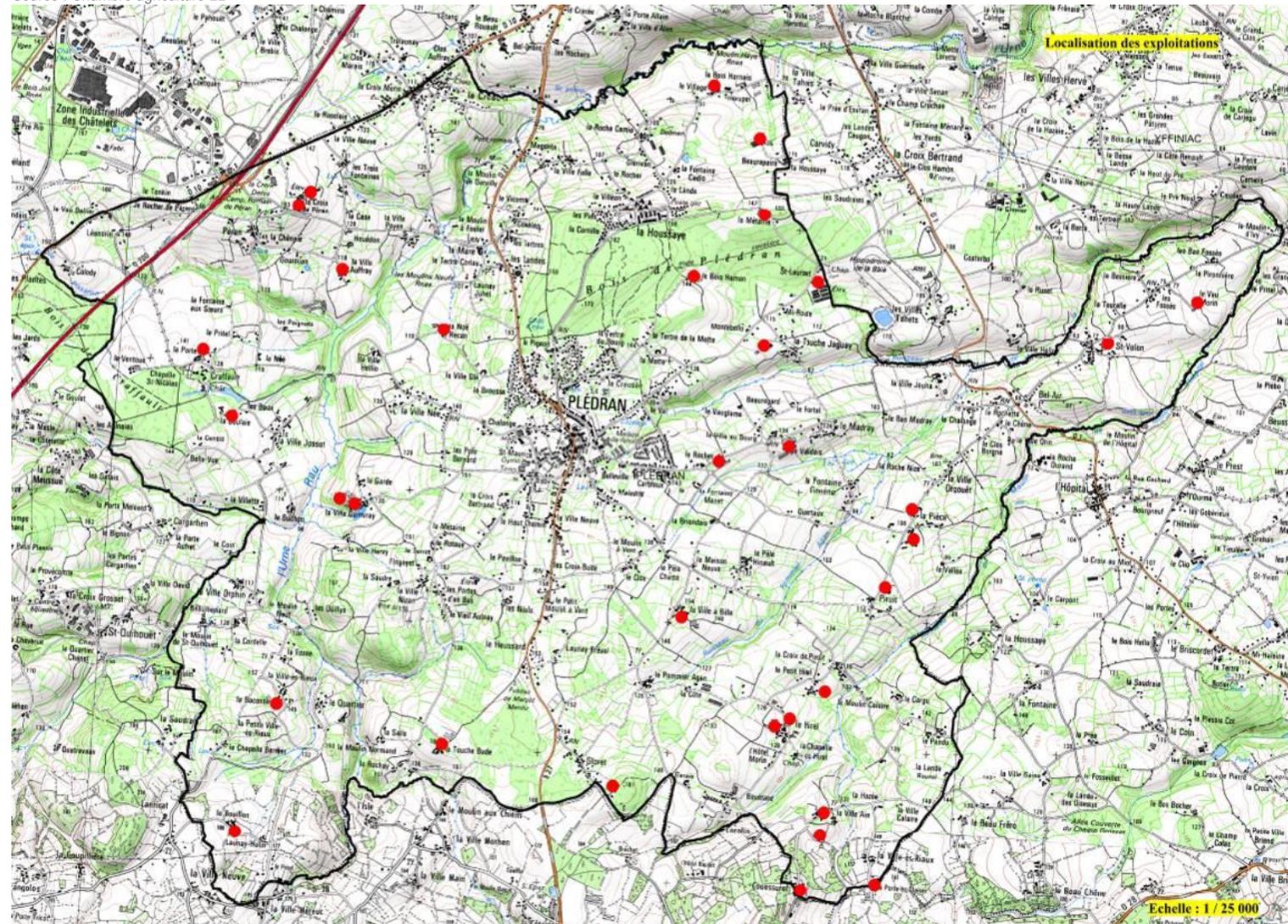
Source : Recensement agricole 2010



L'évolution du nombre d'exploitations agricoles de la commune suit sensiblement la même évolution que celle du canton mais la diminution est proportionnellement supérieure à la moyenne départementale et régionale.

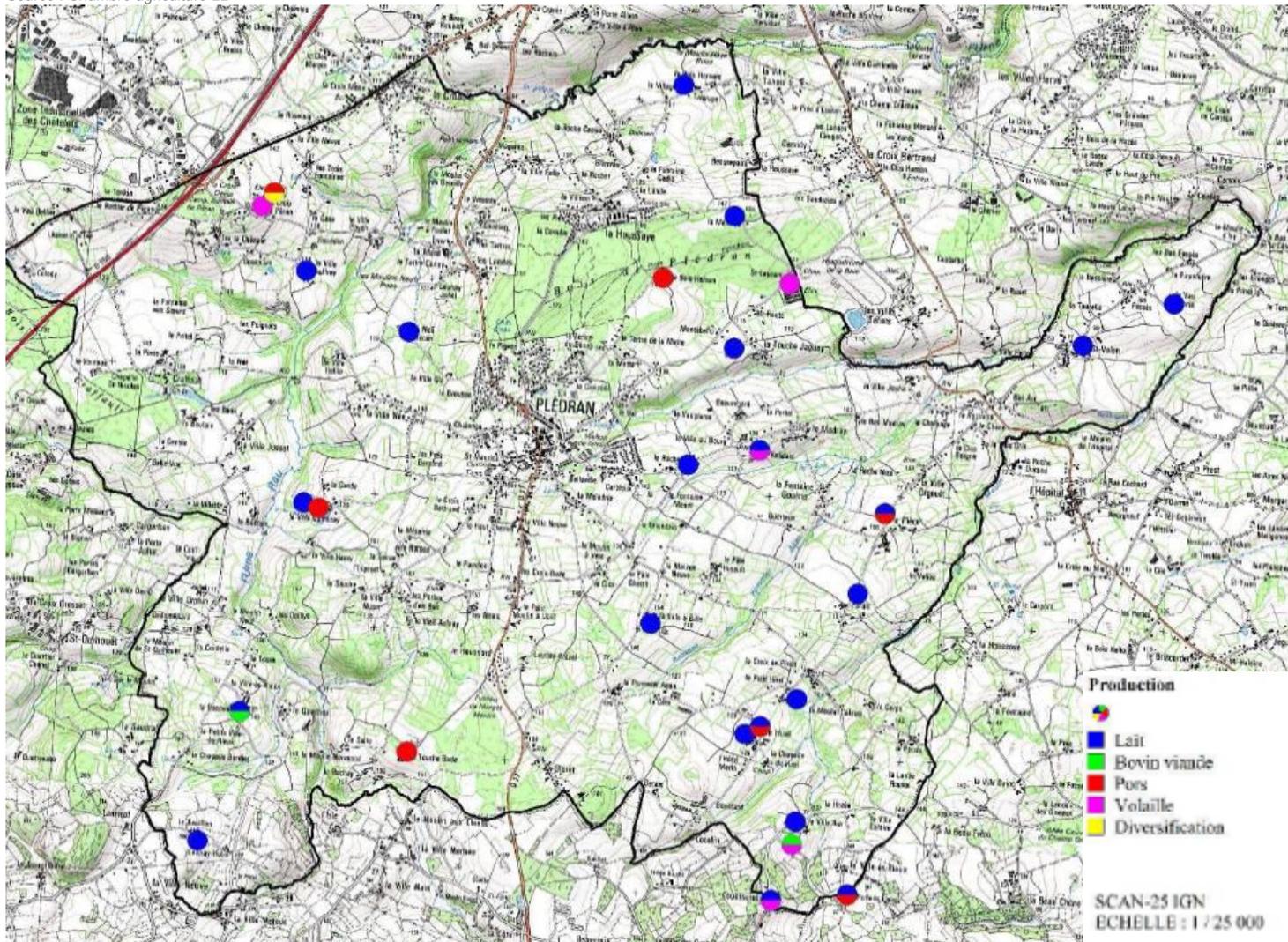
LOCALISATION DES SIÈGES D'EXPLOITATION SUR LA COMMUNE EN 2012, SANS ÉCHELLE

Source : Chambre agriculture 22



PRINCIPALES ACTIVITÉS AGRICOLES EN 2012

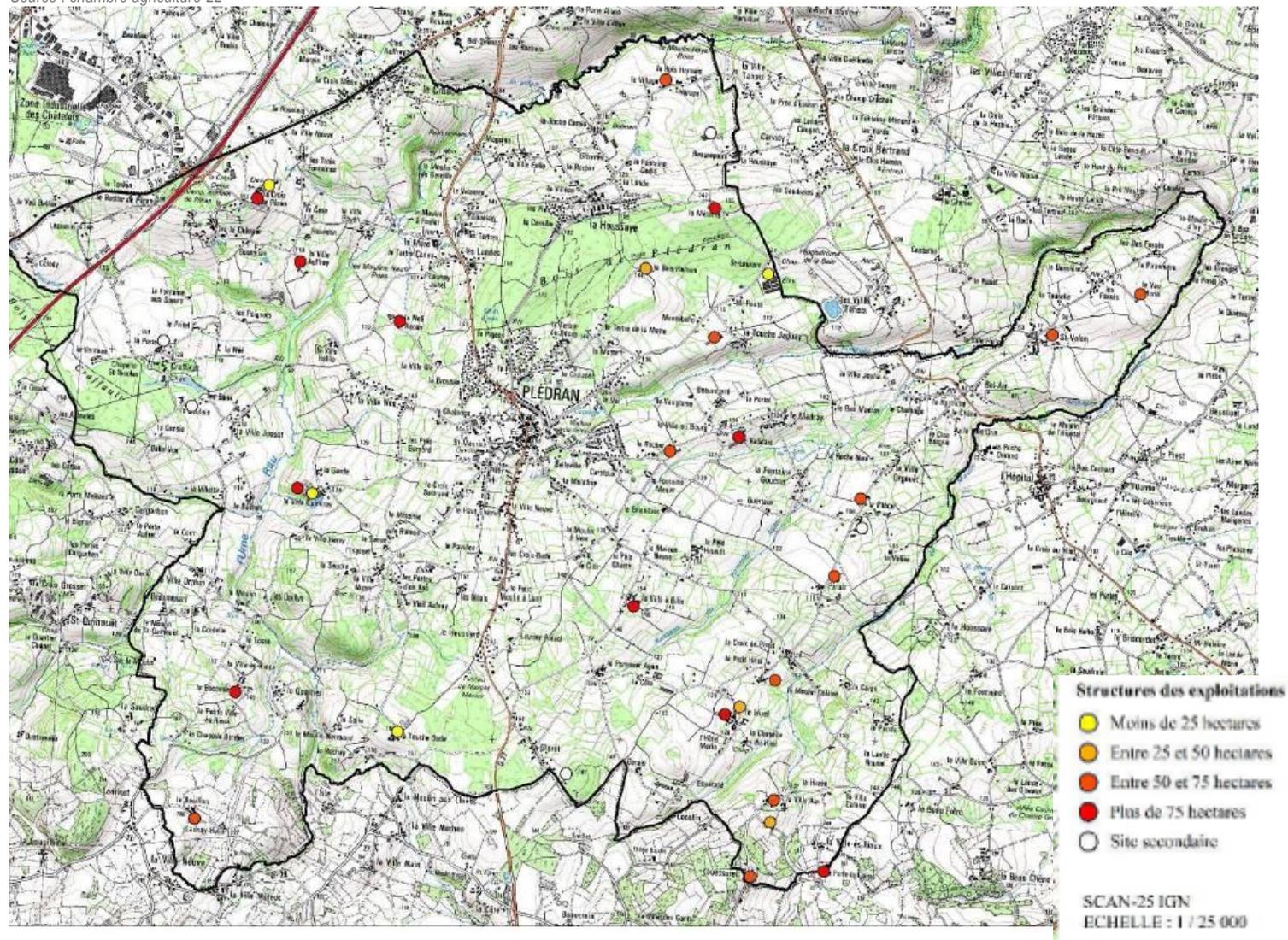
Source : Chambre agriculture 22



Production	Nbr. d'exploitations
Lait	15
Volaille	2
Porc	4
Lait/bovins viande	1
Lait/porc	3
Lait/volaille	1
bovins viande/volaille	1

STRUCTURES EN HECTARES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN 2012

Source : chambre agriculture 22

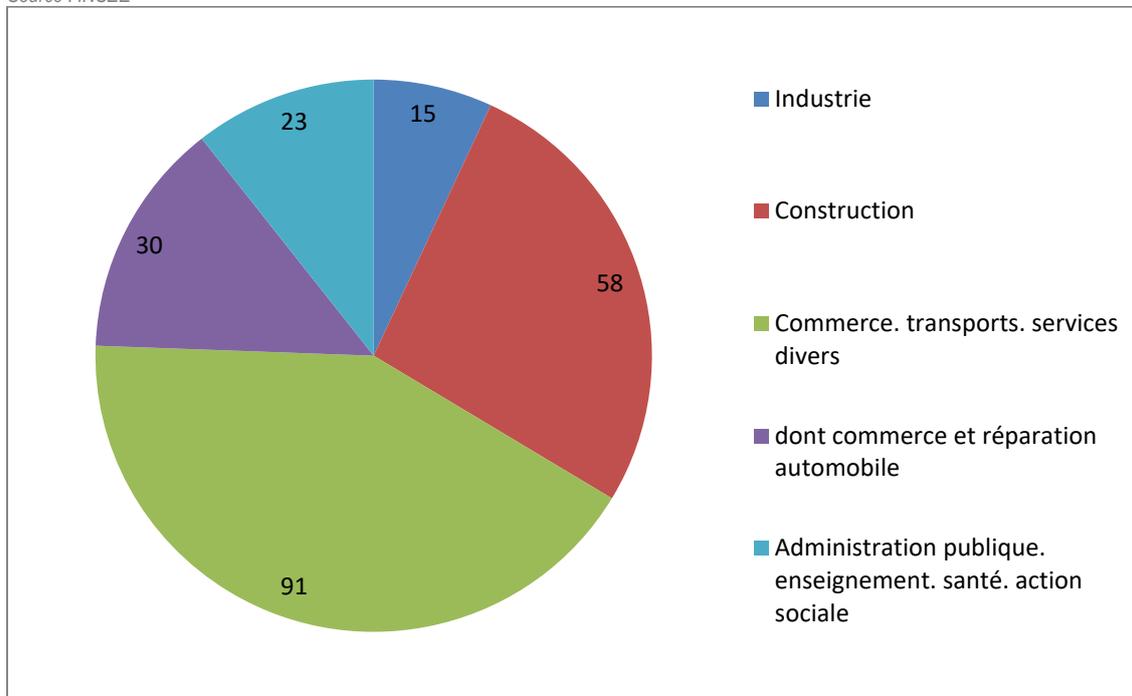


### 2.3.2. LE SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE

Il existe 187 entreprises (au 01/01/2013) sur les secteurs secondaires et tertiaires de la commune.

TYPE D'ENTREPRISES PRÉSENTES SUR LA COMMUNE EN NOMBRE

Source : INSEE

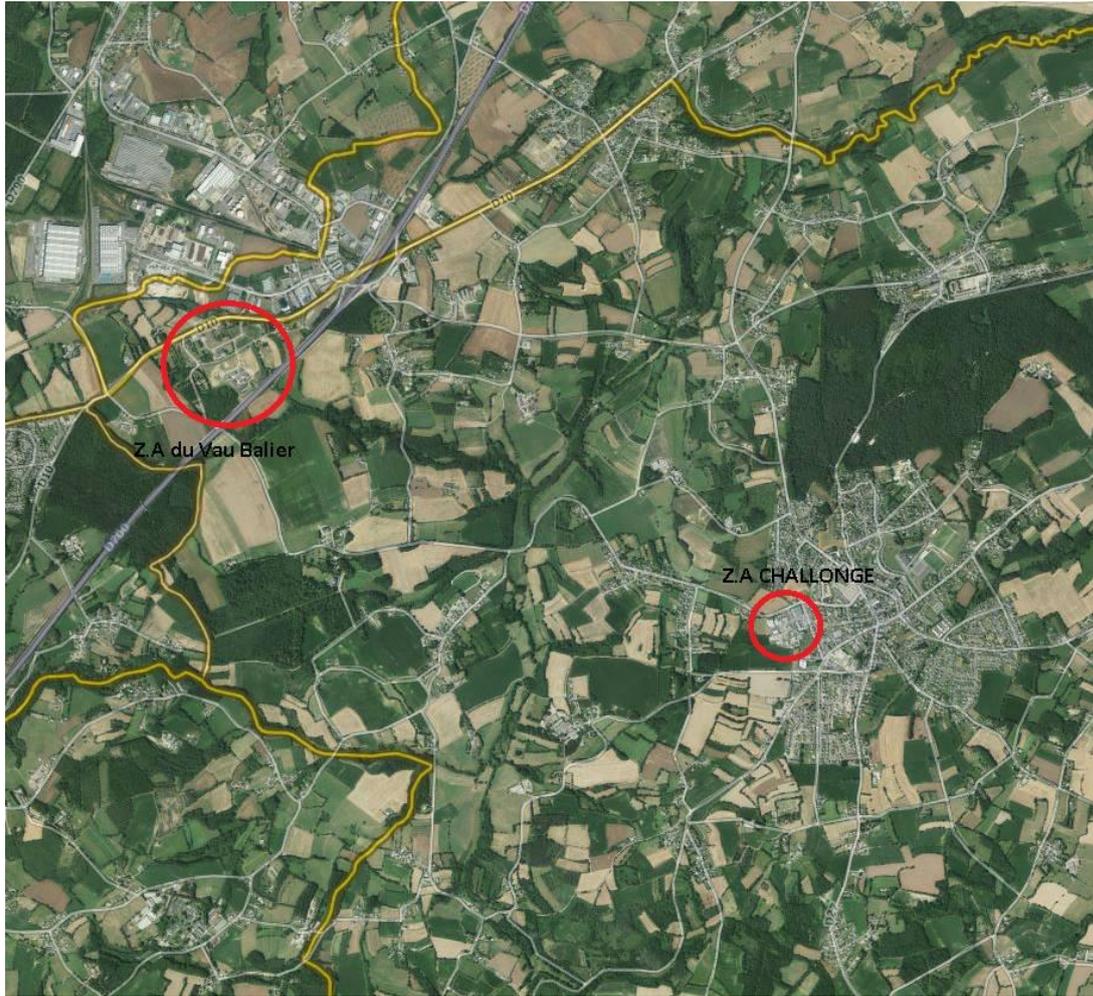


### 2.3.3. SECTEUR SECONDAIRE

Le secteur secondaire est un secteur assez important sur la commune lié à la présence de plusieurs parcs d'activités. Situé à l'Ouest du centre-ville, le parc d'activités du **Challonge**, d'une superficie de 6,4 hectares, a été réalisé dès 1984. Cette zone accueille actuellement 10 entreprises à vocation artisanale dans le domaine de l'électricité, maçonnerie, ravalement, automobile (garage et carrosserie)... Aujourd'hui, il reste encore 2 terrains disponibles.

Une nouvelle zone économique a été créée dans la **zone du Vau Ballier**, en prolongement de la zone d'activité des Châtelets. Sa surface totale de 11 ha est composée de 21 lots. Une vitrine le long de la RD700 et une proximité avec la future rocade sont des atouts indéniables. Cet espace a été réalisé dans le cadre du dispositif Bretagne Qualiparc dont l'objectif est de concilier cadre de vie, développement économique et respect de l'environnement. La ZA du Vau Ballier dispose encore de 15 lots non commercialisés.

LOCALISATION DES PARCS D'ACTIVITÉS



VUE SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DU CHALLONGE



Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, de nombreuses zones d'activités dédiées au secteur secondaire et aux industries sont présentes. Actuellement, on dénombre 88 espaces d'activités sur ce secteur géographique pour une superficie totale de 1104,21 ha :

Site	Surface totale en ha	Surface disponible en ha
Binic - Etables-sur-Mer - ZA Villes Robert	8,19	0
Binic - Etables-sur-Mer - ZA Beaufeuillage	5	0
Binic - Etables-sur-Mer - ZA Prés Calans	5,1	0
Binic-Etables-sur-Mer - ZA Les Islandais	10,69	0
Binic-Etables-sur-Mer - ZA Fontaines Gicquel	5,65	0
Hillion - Zone commerciale Le Clos	0,89	0
Hillion - PAE Beausoleil	27,8	0
Hillion - Zone Mytilicole Bon Abri	2,6	0
Hillion - PAE Les Grands Champs	8	0
La Harmoye - ZA Garatoué	1,8	1,36
La Méaugon - ZA La Croix Herlot	4,2	0
Lanfains - ZA Milhartz	8,55	0
Lanfains - ZA Cruguel	3,7	1,74
Langueux - ZA Bois de la Clôture	2	0
Langueux - ZA La Perrière	2,15	0
Langueux - ZA Espace Commercial l'Escale	65	1
Lantic - ZA Devant de la Lande (partie communale)	1,8	0
Lantic - ZA Devant de la Lande (partie intercommunale)	3,53	2,86
Plaine-Haute - ZA La Croix Cadio	3,68	1,5
Plaine-Haute - ZA de la Fontaine	2,6	0,6
Plaine-Haute - ZA La Ville Bée	17,5	12,5
Plaine-Haute - ZA Les Landes	8	2,8
Plaintel - ZI Gare	17	0
Plaintel - ZA Raussan	9,76	0,4
Plaintel - ZA Prés Guyomards	3,7	0
Plaintel - ZA Commerciale	1,6	0
Plaintel - ZA Grand Plessix	36	1,5
Plaintel - ZA des Tinnières	4,95	2,59
Plaintel - ZC de Malakoff	1,8	0
<b>Plédran - PAE du Chalonge</b>	<b>5,9</b>	<b>0</b>
Plérin - Europarc	3,56	0,16
Plérin - ZA Le Chêne Vert	12	0,95
Plérin - Centre d'Affaires Eleusis	9	0
Plérin - ZA les Rampes	3	0
Plérin - Parc d'Activités L'Arrivée	11	0
Plérin - PAE Sainte Croix	47,6	0
Plérin - Espace Rosengard - La Petite Grange	31,8	0
Plérin - PAE Les Longs Réages	12,7	0

Site	Surface totale en ha	Surface disponible en ha
Plérin - Espace portuaire du Légué	2	2
Plœuc-L'Hermitage - ZA Chantepie	9,3	2,74
Plœuc-L'Hermitage - ZA des Forges	3,5	0
Plœuc-L'Hermitage - ZA Le Paly	3,92	0
Plœuc-L'Hermitage - Parc d'Activités de l'Espace du Lié	3,58	2,36
Ploufragan - ZA Le Carpont	7,37	0
Ploufragan - Technopole Saint-Brieuc Armor - ZA Zoopôle / Beaucemaine	59	8
Ploufragan - PAE Le Sabot	4,1	0
Ploufragan - PAE des Châtelets - Bretagne Qualiparc	202	9
Plourhan - ZA Le Carrefour	0,6	0
Pordic - PAE La Ville Auvray	23,2	0
Pordic - ZA Espace Pordicom	2,06	1,5
Pordic - Parc commercial de Kéribet	7,5	5
Quintin - ZA Les Volozen	4,3	0
Saint-Brandan - ZA de la Ville Neuve	4,07	0,35
Saint-Brandan - ZA Launay	7,3	0
Saint-Brandan - ZA Le Pont Camet	8,9	1,3 dont 0,9 bâtis
Saint-Brandan - ZA Castello	6,7	0
Saint-Brandan - La Ville Neuve	4,6	2,1
Saint-Brandan - ZA Commerciale	4,4	0
Saint-Brandan - ZA de Tournemine	1,7	0
Saint-Brieuc - PAE La Beauchée	12,5	0
Saint-Brieuc - ZA Beaufeuillage	70	0
Saint-Brieuc - ZA Ferdinand de Lesseps	5,85	0
Saint-Brieuc - ZA Anatole France	4,59	0
Saint-Brieuc - ZA La Ville Hellio	1,29	0
Saint-Carreuc - ZA La Gare	1,33	0,3
Saint-Carreuc - ZA Communautaire La Gare	0,9	0
Saint-Donan - ZA Artisanale	3,3	0
Saint-Julien - ZA Le Centre	1,2	0,1
Saint-Quay-Portrieux - ZA Kertugal (partie communale)	3,76	0
Saint-Quay-Portrieux - ZA Nouveau Port	7,76	0
Saint-Quay-Portrieux - ZA Kertugal (partie intercommunale)	5,33	4,73
Trégueux - ZA La Hazaie 1	23	0
Trégueux - PAE La Hazaie 2	8,3	0
Trégueux - ZA La Hazaie	4,78	0
Trégueux - ZA La Ville Grohan	11,8	0,5
Trégueux - Bois Blanc	21,02	9
Trégueux - ZAC de Brézillet	17	2

Site	Surface totale en ha	Surface disponible en ha
Trégueux - PAE du Mitan	9	9
Trémuson - PAE du Pont Rouge	2,1	0
Trémuson - PAE Les Hautières - Bretagne Qualiparc	17,4	2,8
Trémuson - ZA Saint-Brieuc Armor	9,7	5,2
Trémuson - PAE La Colignère	1,5	1,5
Tréveneuc - ZA Les Dallots	2,3	1,24
Yffiniac - ZA Commerciale	4,5	0
Yffiniac - PAE l'Ecluse	14	0
Yffiniac - PAE Moulin à Vent	24,7	0
Yffiniac - PAE La Bourdinière	21,5	1
Yffiniac - PAE La Ferrère	13,9	0

Source ArmorStat 2017

Actuellement, 101,68 hectares sont encore disponibles sur l'ensemble de la CA de St-Brieuc.

#### 2.3.4. SECTEUR TERTIAIRE

La commune de Plédran possède une offre commerciale relativement bien développée. Plus d'une trentaine de commerces de détail est présente sur la commune. De plus, la présence du Carrefour Market réduit les déplacements vers les grands centres commerciaux des communes avoisinantes.

VUES SUR LES COMMERCES DU CENTRE VILLE



Les services à la personne accessibles à la population sont présents sur la commune. Plusieurs cabinets médicaux, infirmiers et dentaires sont localisés dans le centre-ville. De même, il convient de relever certains services types tels qu'une Poste, une auto-école, un notaire...

#### 2.3.5. UNE CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE PEU DEVELOPPEE

La commune possède un atout par sa position à proximité du littoral breton.

En revanche, même si la commune développe un fort potentiel touristique, seulement deux gîtes ruraux sont présents. Un gîte est recensé par gîte de France, classé trois épis, il se localise à proximité du bois de Plédran proposant trois chambres pour une capacité de 6 personnes. Le deuxième, situé au Tertre de la Motte, le « Gîte Guillet » dispose d'une capacité de 7 personnes. Un appartement T1 bis est également en location pour la saison estivale. Il peut accueillir 2 personnes.

De plus, en plein centre-ville, il est possible d'être hébergé à La maison Gallèse, qui propose des chambres d'hôtes.

L'offre en structure d'hébergement est relativement bien développée sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération et à plus grande échelle à celle du Pays. L'Office de Tourisme de la Baie de Saint Brieuc est situé à Saint Brieuc.

### 3. L'HABITAT

Les analyses statistiques sur l'habitat s'appuient sur les données disponibles en 2013, c'est-à-dire sur le recensement général de population de 2011. Les données de l'EPCI Saint-Brieuc Agglomération sont celles disponibles à cette date avant la fusion et le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération établi au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### 3.1. UN PHENOMENE DE DECOHABITATION IMPORTANT

Conformément à la tendance nationale, on observe depuis 1982 une **diminution de la taille moyenne des ménages** : ceci est dû à l'accroissement important du nombre de petits ménages s'installant à Plédran (en 2011, 56,5 % des ménages sont composés d'1 ou 2 personnes).

EVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT A PLÉDRAN

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2011
<b>Plédran</b>	<b>3,8</b>	<b>3,63</b>	<b>3,37</b>	<b>3,18</b>	<b>2,83</b>	<b>2,530</b>	<b>2,51</b>	<b>2,4515</b>
Département Côtes d'Armor	3,2	3,02	2,8	2,58	2,36	2.212	2,26	2.175

Le desserrement des ménages est dû à différents facteurs :

- Augmentation du nombre de personnes âgées,
- Augmentation du nombre de familles monoparentales,
- Augmentation de la décohabitation des plus jeunes,
- Diminution du nombre de familles nombreuses.

Le taux d'occupation moyen des résidences principales ne cesse de chuter : en 1968, Plédran comptait environ 3,8 personnes / résidence principale, contre seulement **2,45 personnes en 2011**.

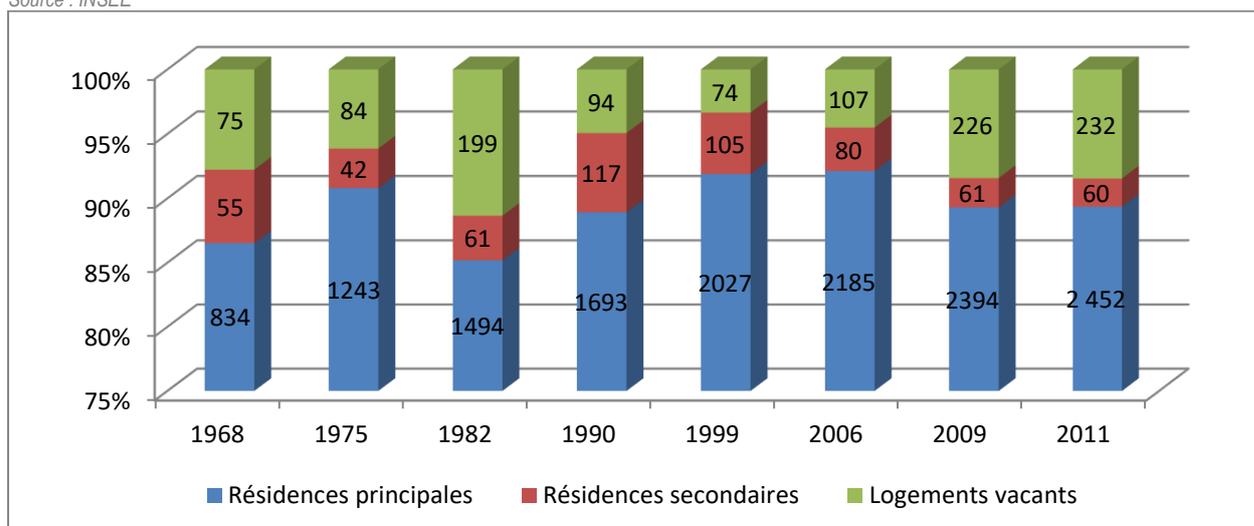
La situation de Plédran se situe dans la même tendance que celle du département des Côtes d'Armor, avec une diminution moins marquée. Les chiffres de Plédran restent légèrement supérieurs, avec 2,45 personnes / ménage) contre 2,17 (personnes / ménage) pour le Département en 2011. La moyenne nationale est de 2,26 personnes par logement (données INSEE 2011). Globalement, la taille des ménages reste relativement importante à Plédran malgré une baisse.

#### 3.2. UN FORT TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES

En 2011, le parc de logements de Plédran comptait 2 744 logements au total.

GRAPHIQUE N°12 : EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS DE 1968 À 2011

Source : INSEE



**Les résidences principales** représentent un effectif de 89,3 % du parc immobilier total en 2011.

Le nombre de résidences principales augmente progressivement depuis 1968, bien que sa part dans le parc total fluctue.

Sur la période 1968-1975, le taux d'évolution est le plus soutenu à hauteur de 7 %. Le volume des résidences principales augmente de 409 unités.

Entre 1982 et 1990, le taux d'évolution est le plus faible à hauteur de 1,66 % soit une augmentation brute de 199 résidences principales.

Depuis 1990, le volume des résidences principales augmente de façon continue avec un taux d'évolution s'établissant autour de 2,13% /an en 2011. Entre 1999 et 2011, il y a eu une augmentation de 425 résidences principales pour une augmentation brute de 303 habitants.

**Les résidences secondaires** représentent 2,18 % du parc immobilier en 2011. Après une légère baisse entre 1968 et 1975, le volume des résidences secondaires est en hausse entre 1982 et 1990. Depuis 1990, leur effectif est en baisse constante. En 2011, il se stabilise à hauteur de 60 unités.

**Les logements vacants** ont connu de nombreuses variations depuis 1968. Entre 1968 et 1982, le nombre de logements vacants connaît une très forte augmentation pour atteindre 199 unités en 1982. Entre 1982 et 1999, le nombre de logements vacants est en baisse et s'établit autour de 74 unités en 1999. En revanche depuis 2006, le volume des logements vacants est en forte hausse, puisque qu'il passe de 107 logements vacants en 2006 à 232 en 2011. Pendant cette même période le taux de logements vacants est donc passé de 4,51% à 8,45%.

On considère qu'un marché immobilier a besoin de logements vacants pour fonctionner et accueillir de nouveaux arrivants, il s'agit donc de pouvoir équilibrer ce parc en fonction des besoins. En 2011, Plédran présente un taux de logements vacants assez important et en augmentation depuis 1999. Cette situation est à mettre en relation avec les opérations de renouvellement urbain sur les secteurs des Coteaux qui ont généré une vacance temporaire.

Toutefois, les derniers chiffres témoignent d'une tendance de la baisse de la vacance qui s'élève à 167 logements soit 5,9 % du parc en 2014.

#### TAUX DE LOGEMENTS VACANTS SUR PLÉDRAN ENTRE 1968 ET 2011

Source : INSEE

Années	% de logements vacants
1968	7,7 %
1975	6,1 %
1982	11,3 %
1990	4,9 %
1999	3,3 %
2006	4,51%
2009	8,4 %
2011	8,45%

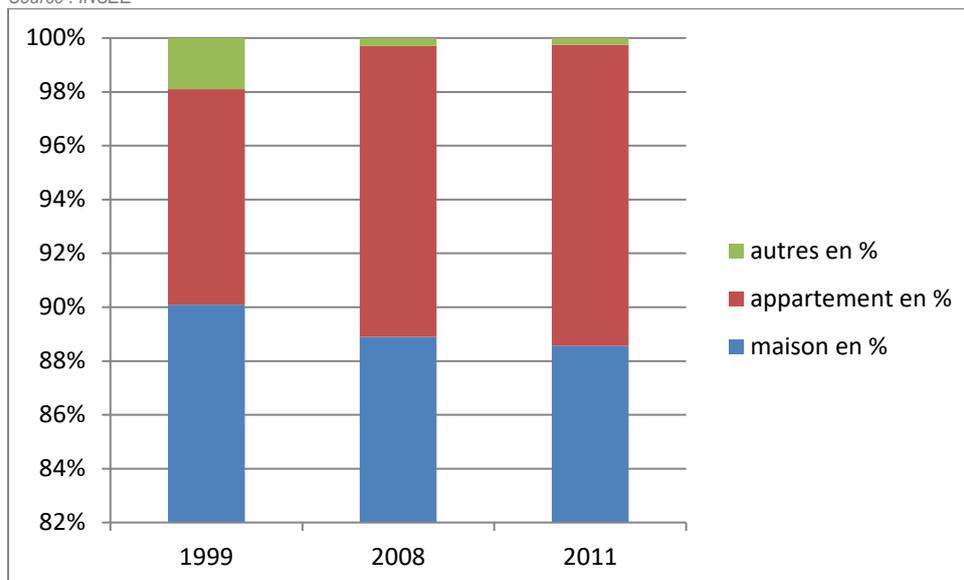
#### COMPARAISON DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN 2011

Source : INSEE

Echelle géographique	Part de maisons individuelles	Part de logements collectifs	Part de logements autres
<b>Plédran</b>	<b>88,56%</b>	<b>11,19%</b>	<b>0,25%</b>
<b>St Brieuc Agglomération</b>	<b>64,3%</b>	<b>35,24%</b>	<b>0,46%</b>
<b>Département des Côtes d'Armor</b>	<b>82,02%</b>	<b>17,20%</b>	<b>0,78%</b>

## COMPARAISON DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Source : INSEE



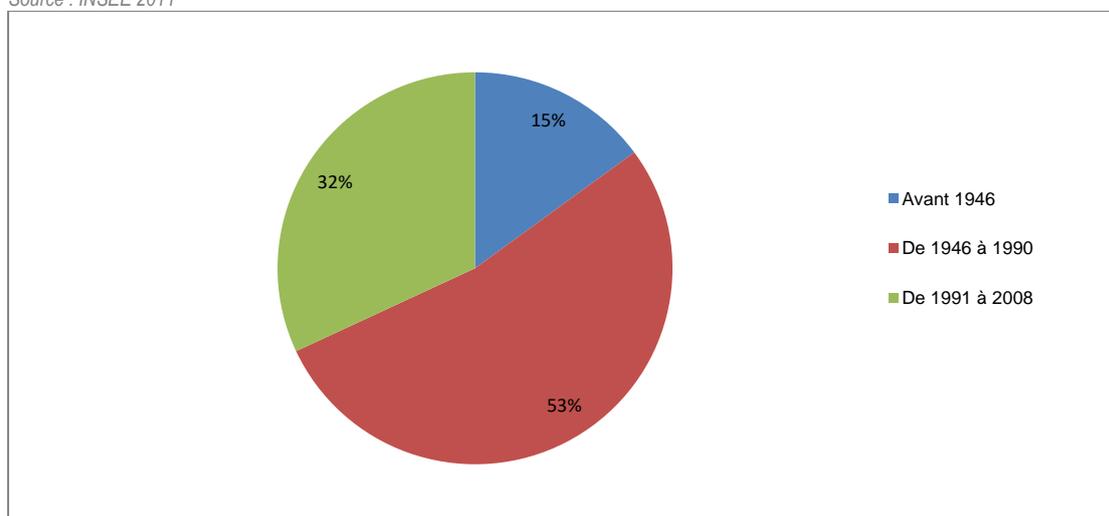
Les résidences principales sont aujourd'hui représentées à près de 88,6 % sous forme de maisons individuelles.

Le poids des logements collectifs semble relativement faible. Celui-ci ne représente que 11,2 % du total des résidences principales mais il est en constante augmentation. Cette évolution est à rapprocher de la situation attractive de Plédran qui est en deuxième couronne périurbaine par rapport à Saint Briec.

En 2011, 15% des logements datent d'avant 1946, mais une partie de ces bâtiments ont été restaurés au vu de leur diminution (474 logements construits avant 1946 en 2006 contre 364 logements construits avant 1946 en 2011). La majorité des résidences principales a été construite entre 1946 et 1990. Enfin 32% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2008.

## AGE DU PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

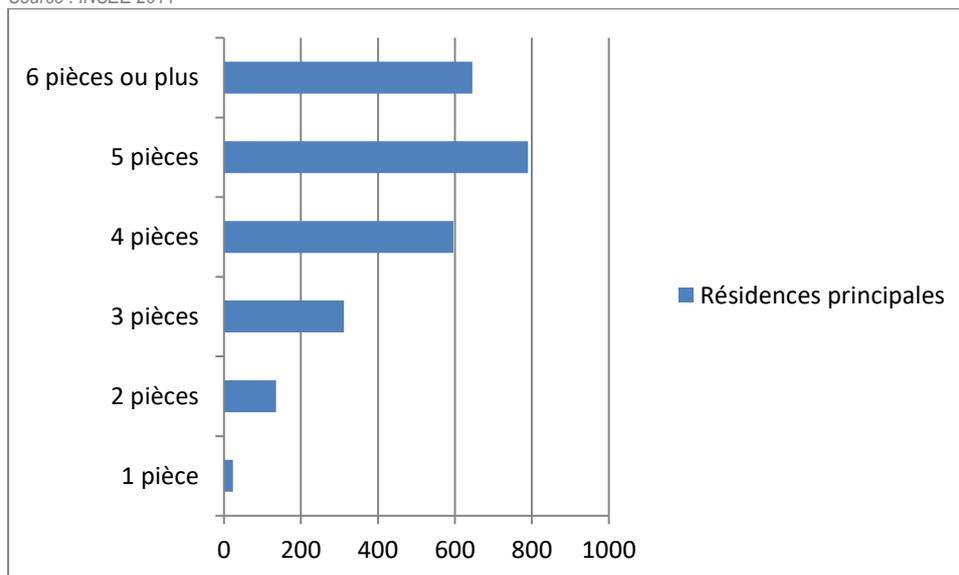
Source : INSEE 2011



Le parc de résidences principales est composé en majorité par des maisons individuelles de surface importante : 55,71 % des logements sont constitués de 5 pièces et plus en 2011.

## TAILLE DES LOGEMENTS

Source : INSEE 2011



Les logements de petites tailles sont en revanche sous-représentés bien qu'en hausse depuis 2008 : 7,26% des résidences sont composées de 1 ou 2 pièces en 2011 (contre 6,9% en 2008).

## NOMBRE ET POURCENTAGE DE LOGEMENT PAR STATUT DE L'OCCUPANT DE PLÉDRAN

Source : INSEE 2011 et 2006

	2011		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	2006	
	Nombre	%			Nombre	%
<b>Ensemble</b>	2 452	100	6 003	17,4	2 185	100
<b>Propriétaire</b>	1 858	75,8	4 708	21	1 668	76,3
<b>Locataire</b>	578	23,6	1 260	5,7	501	22,9
<b>dont d'un logement HLM loué vide</b>	189	7,7	405	8,3	228	10,4
<b>Logé gratuitement</b>	15	0,6	35	20	16	0,7

La majorité des occupants sont propriétaires de leur logement à hauteur de **75,8 % en 2011** (76% en 2006 et 70,6% à l'échelle du département).

Les logements locatifs représentent environ 23,56% des résidences principales en 2011 (soit 578 logements).

### 3.3. LE LOGEMENT SOCIAL

En 2006, la part de logements sociaux sur Plédran était de 10,4%.

Depuis le 28 décembre 2017, la commune de Plédran est exemptée de l'application de l'article 55 de la loi SRU pour 2018 et 2019 imposant la disposition d'au moins 20% de logements sociaux sur son territoire.

En 2009, la commune comptait un déficit de 91 logements sociaux. (Source DDTM). Sur le bilan triennal de 2008-2010 la commune a produit 80 logements sociaux. Dans ce cadre la commune est soumise à des objectifs de productions triennaux. Sur la période 2011-2013, la commune a connu un déficit de 21 logements sociaux par rapport à l'objectif triennal. Cependant, une opération de rénovation urbaine a eu lieu sur la commune depuis 2004 (hors ANRU) avec 194 démolitions/reconstructions. En 2014, la commune présentait un déficit de 187 logements sociaux, puisqu'elle disposait de 293 logements sociaux. En effet avec 2 659 résidences principales, la commune doit disposer de 531 locatifs sociaux correspondants à 20% des résidences principales.

TABLEAUX DE L'ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT SOCIAL  
Source communale

Année de référence	2013	2014
Nombre de résidences principales (a)	2634	2659
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/N (b)	339	293
Taux de logements locatifs sociaux (b / a)	12,87 %	11,01 %
Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales	526	531
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20 %	187	238
Montant du prélèvement par logement manquant 20 % du PFH = (b) (potentiel fiscal par habitant)	90,04	92,73
Montant brut du prélèvement (a) x (b) = (c)	16 837,48 €	22 069,74 €

Chiffres inventaire des logements	Constructions	Démolitions	Différence
Période 2008-2010	NC	NC	44
Période 2011-2013	34	95	- 61
Période 2013-2014	40	86	-46
Reste à réaliser dans le cadre de la	51	12	39

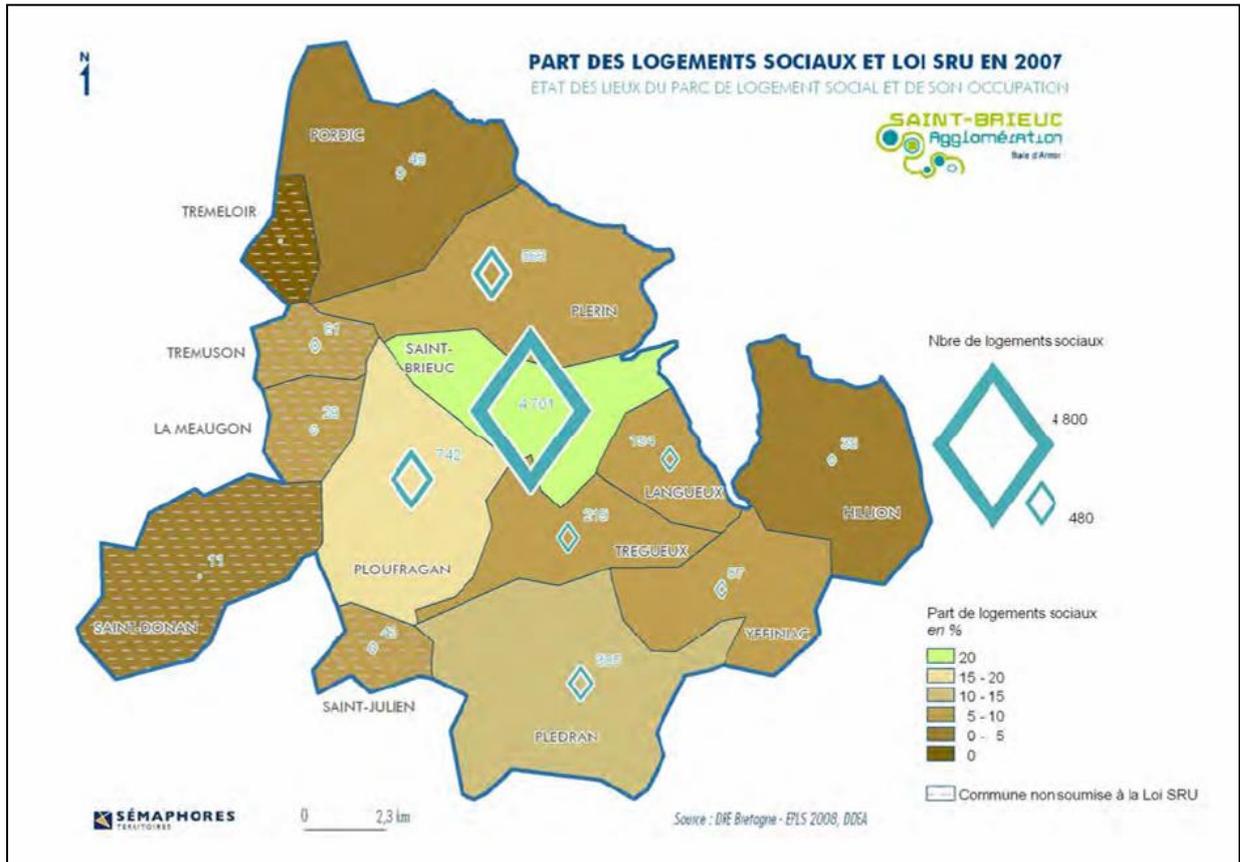
Période triennale	Déficit de logements locatifs sociaux	Objectif triennal	Bilan triennal	% de réalisation
2008 - 2010	98	15	80	533 %
2011 - 2013	99	15	-21	-140 %
2014 - 2016	187	46		

### 3.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH affiche les objectifs à atteindre par commune en termes de production de logements et notamment les logements sociaux. La commune de Plédran devrait donc produire 105 logements sociaux (dont 70 % de PLUS et 30 % de PLAI) sur la période 2012-2017. A l'échelle de Saint Brieuc Agglomération, ce sont 1 350 logements sociaux qui devraient être produits entre 2012 et 2017.

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2007

Source : PLH



### 3.5. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Un marché tendu est un marché sur lequel les demandes en logements sont fortes et parallèlement, l'offre disponible trop faible. Le taux de vacance observé sera de ce fait peu élevé. L'offre peut être insuffisante d'une façon générale ou seulement sur un segment du marché (locatif privé, accession en neuf...). La tension exercée sur le marché ou le segment du marché a pour effet de faire augmenter les loyers ou les prix.

Un marché détendu est un marché sur lequel la demande en logements est faible, soit pour des raisons de baisse démographique, soit pour des raisons de forte construction, la demande existante ne parvenant pas à absorber l'offre nouvelle en logements. Le taux de vacance sera alors plutôt élevé.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS ENTRE 2001 ET 2014 A PLÉDRAN

Sources : Données de la commune et de Sit@del

Année	Nombre de permis de construire délivrés par la commune
1999	20
2000	16
2001	23
2002	6
2003	32
2004	39
2005	77
2006	56
2007	80
2008	46
2009	61
2010	39
2011	20
2012	43
2013	63
2014	49
Total	670

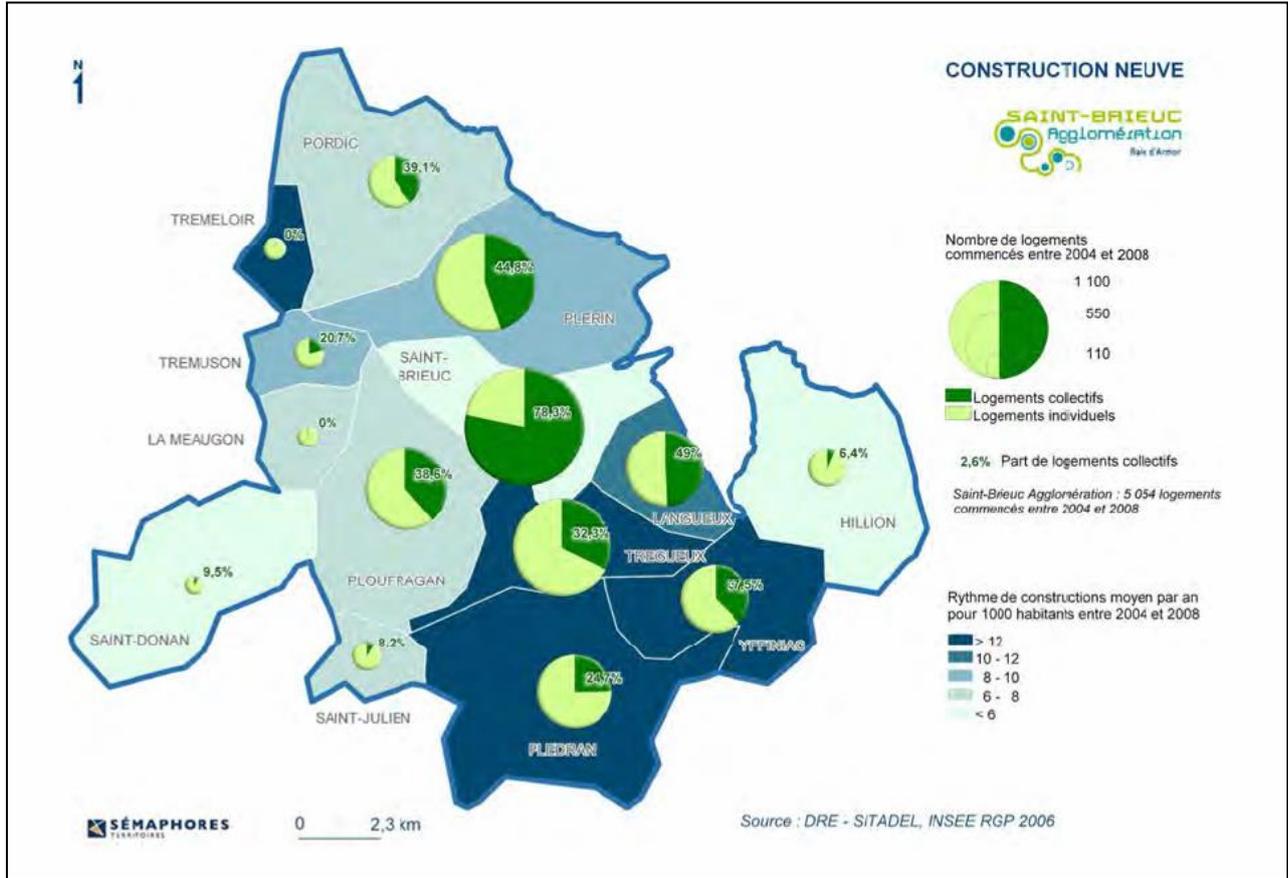
Entre 1999 et début 2014, ce sont 670 permis de construire qui ont été délivrés soit une moyenne de 42 permis par an. Cependant, il existe des variations importantes au fil du temps. En effet, on observe des pics de constructions en 2005, 2007 et 2009 (respectivement : 77, 80, 61 permis de construire accordés/an), alors qu'en 2002, seulement 6 logements ont été accordés.

Globalement, la commune de Plédran connaît un rythme de construction élevé.

A l'échelle de Saint Briec Agglomération, Plédran fait partie des communes ayant un rythme de construction neuve très soutenu. (Voir carte ci-après)

CONSTRUCTION NEUVE SUR SAINT-BRIEUC AGGLOMÉRATION, ÉCHELLE GRAPHIQUE

Source : PLH



## 4. LES INFRASTRUCTURES

### 4.1. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

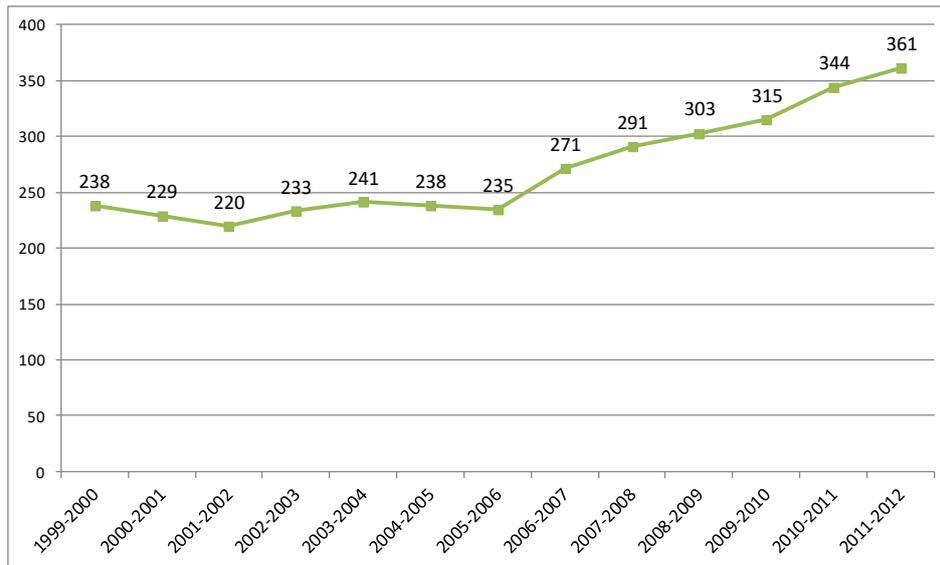
#### Les administrations

La commune dispose actuellement d'une mairie, d'une salle municipale, d'ateliers communaux, de deux salles associatives à la mairie occupées par le secours populaire, l'autre étant disponible pour les associations.

#### L'enseignement

La commune de Plédran est équipée en structures pédagogiques avec trois écoles maternelles et primaires :

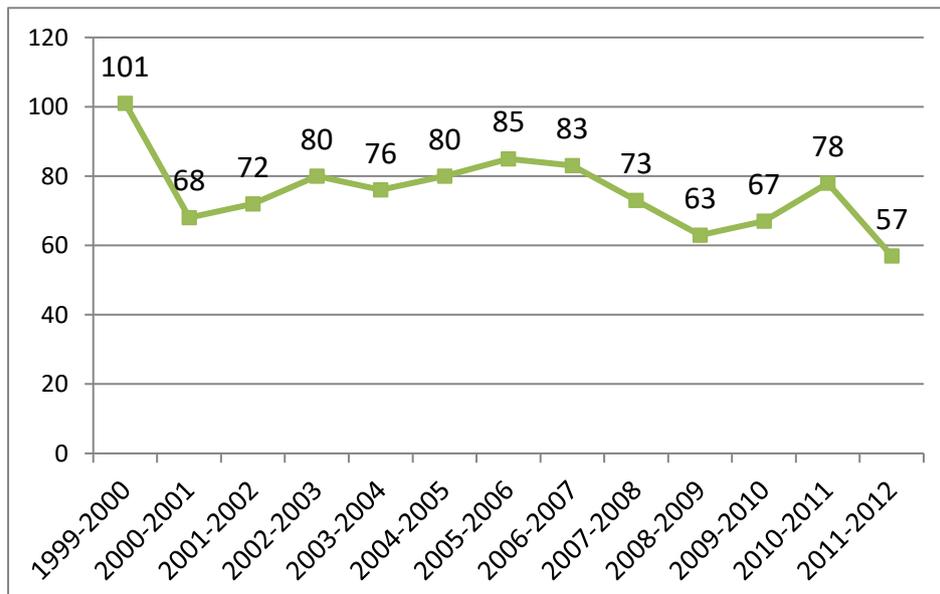
RÉPARTITION DES EFFECTIFS SCOLAIRES DEPUIS 1999 - MAIRIE



Le groupe scolaire public Maurice et Maria Letonturier est situé Allée des Ecoliers. Celui-ci accueille, sur la période 2011-2012, 361 élèves dont 154 élèves en maternelle et 207 élèves en primaire.

Depuis 2005, ces effectifs sont en constante augmentation.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS SCOLAIRES DEPUIS 1999 - MAIRIE



L'école publique des Coteaux est située rue Roger Vercelet.

Elle accueille, sur la période 2011-2012, 57 élèves dont 35 élèves en maternelle et 22 élèves en primaire.

Une baisse de ses effectifs est à noter sur la période 2011-2012.

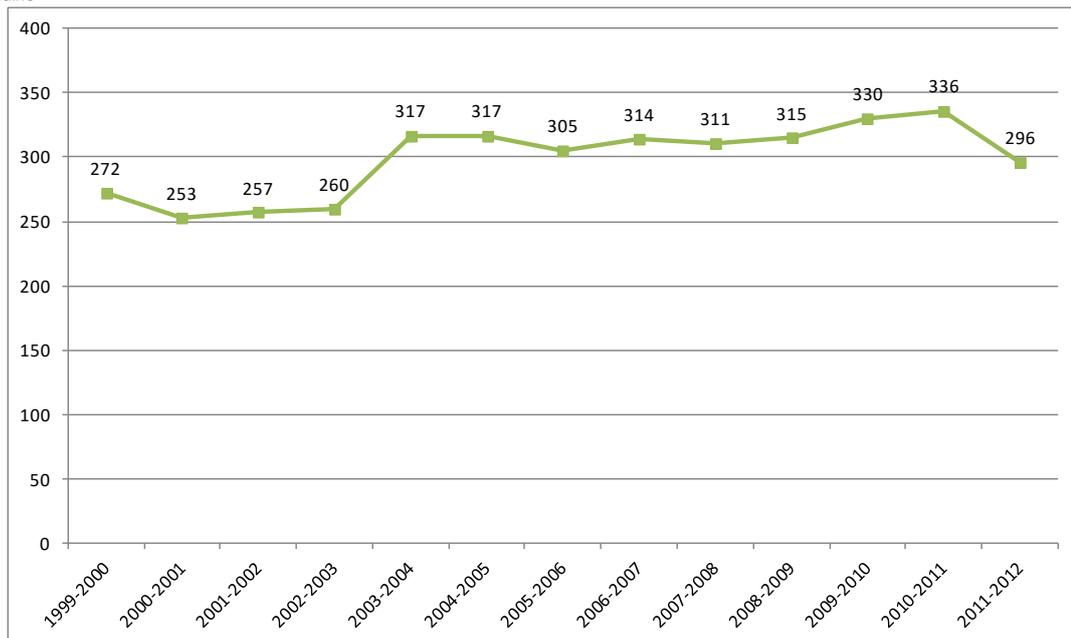
VUE SUR LE GROUPE SCOLAIRE MAURICE ET MARIA LETONTURIER ET L'ÉCOLE DES COTEAUX



L'école privée Saint Maurice est située rue des Ecoles. Cette structure accueille 296 élèves dont 110 élèves en maternelle et 186 élèves en primaire. Entre 2005 et 2011, l'école a vu ses effectifs scolaires en augmentation, cependant, une baisse du nombre d'élèves est à noter sur la période 2011-2012.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS SCOLAIRES DEPUIS 1999

Source : Mairie



Les repas sont assurés au restaurant scolaire de Plédran qui accueille toutes les écoles. Les jeunes vont généralement au collège et au lycée à Saint Brieuc.

### **Les équipements pour la petite enfance, les accueils de loisirs et périscolaires :**

Le service Enfance – Jeunesse – Vie scolaire est relativement bien développé sur la commune.

On note la présence de trois accueils périscolaires fonctionnant le matin et le soir sur le site de l'école des Coteaux et du groupe scolaire Maurice-et-Maria Letonturier et au Pôle Enfance et Familles.

De plus, 3 accueils de loisirs, agréés par la DDCS, sont localisés sur Plédran et fonctionnent le mercredi, les petites et grandes vacances :

- « la ribambelle », pour les 3-6 ans où l'accueil se fait à l'école Maurice-et-Maria Letonturier
- « les troubadours », pour les 6-12 ans, situé au Pôle Enfance et Familles, 6 rue des écoles
- « l'espace-jeunes », permettant l'accueil des 12-17 ans, également situé au Pôle Enfance et Familles, 6 rue des écoles.

Pour les 0-3 ans, le service « Relais Parents Assistants Maternels » de Saint-Brieuc Agglomération assure des permanences administratives au Pôle Enfance et Familles, 6 rue des écoles. Un espace d'éveil et jeux destiné aux jeunes enfants et aux adultes qui les accompagnent est animé 1 fois par semaine soit par l'animatrice de Saint-Brieuc Agglomération soit par l'animatrice de la Ville de Plédran à la bibliothèque des coteaux, allée Angela Duval.

Le Pôle Enfance et Familles est également le lieu où se tiennent les consultations infantiles pour les 0-6 ans par le service de la PMI du conseil départemental.

### **Les équipements socioculturels**

Une médiathèque est présente sur la place de la Mairie. Elle offre un choix de plus de 15 000 livres, revues, supports audio et vidéo.

Le site multifonction « Horizon » dispose de plusieurs salles de spectacles ainsi que de salles équipées pour les associations et pour de la location au public.

Un centre social est également présent sur la commune.

VUE SUR LA MÉDIATHÈQUE ET L'ESPACE HORIZON



### **Les équipements pour personnes âgées**

La résidence Bel-Orient est un établissement de type EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Celle-ci possède une capacité d'accueil de 50 places.

### **Les équipements pour l'accueil de population**

Une aire d'accueil des gens du voyage est située au Crésion. Celle-ci comprend 8 emplacements pouvant accueillir chacun 2 caravanes soit 16 places au total. Chaque emplacement est aménagé en eau, électricité avec compteur individuel et espace douche + WC.

VUE SUR L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE



### Les équipements sportifs

La commune de Plédran est dotée d'équipements diversifiés répartis sur deux sites majeurs :

#### VUE SUR LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

##### Sur le site Horizon :

Trois terrains de football sont présents dont un terrain d'honneur et deux terrains d'entraînement (dont un synthétique).

##### Rue du Challenge :

- Une salle omnisports avec gradins (pour le tennis de table, basket, gym...),
- un studio de danse,
- un dojo,
- une salle de tennis avec deux terrains couverts,
- plusieurs terrains de boules localisés notamment aux abords du bois de Plédran
- un pumptrack.



### Les équipements intercommunaux

A plus grande échelle, la Communauté d'Agglomération propose :

- la piscine Aquabaie,
- la piscine Aquaval,
- la Maison de la Baie,
- la Briqueterie,
- la patinoire,
- l'hippodrome,
- le vélodrome,
- le complexe culturel Le Cap,
- la salle de spectacle La Citrouille,
- la salle de spectacle l'Hermione,
- l'espace culturel le Grand Pré,
- l'espace culturel Bleu Pluriel,
- le pôle culturel Victor Hugo.

## 4.2. LA VIE ASSOCIATIVE

Aujourd'hui, environ 69 associations sont présentes sur la commune dans divers domaines :

##### Associations sportives :

- Ass Basket Ball Loisirs,
- Ass Modern'Jazz Plédranaise,
- Ass Plédranaise Viet Tai Chi,
- Association Horizon Buggy,
- Back in Clash,
- Buggy Racing Club Trégueux,
- Canicrossbreizh,
- Chasse,
- Club Sportif Plédranais Gym Enfants,

- Club Sportif Plédranais Football,
- Club Sportif Plédranais Tennis,
- Club Sportif Plédranais Football Entreprise,
- Cyclo Sport Plédranais,
- E.P.P.M. Gym Féminine & Stretching,
- Judo Club Plédranais,
- Karaté Club Plédranais,
- Les Bébé dans l'Eau,
- Les Ecureuils de la Baie,
- Pléd'rando, Pousse – Cailloux,
- Union Bouliste,
- Union Pongiste Plédranaise,
- Yoga.

**Associations culturelles :**

- Association Musicale de Plédran (et danses bretonnes),
- Association des Amis du Camp de Péran,
- Ateliers d'Arts Plastiques de Plédran,
- Ateliers Patchwork,
- Club pyramide Plédran'ide,
- Comité de Jumelage de Plédran,
- La Récré Câline (Eveil, socialisation du jeune enfant),
- Les Mini-Navigateurs,
- Les Vieilles Canailles (Musique traditionnelles),
- Loisirs voyages culture,
- Pléd'r en scène (théâtre).

**Associations de quartiers :**

- Ass. Chapelle de Créac'h,
- Ass. Chapelle du Hirel,
- Ass. du Grand Hirel,
- Ass. La Vallée de l'Urne,
- Ass. La Ville Jossot,

- Ass. rue du Val,
- Ass. rue J.L. Collin,
- Ass. Ville Glé,
- Comité d'animation du Créac'h,
- Mosaïk (association d'habitants),
- Quartier des Brégeons,
- Quartier des Landes,
- Quartier St Maurice,
- Quartier St Volon.

**Autres associations :**

- A.D.M.R.,
- A.P.E.L.,
- ACPG et Comité d'entente,
- Amicale Camping caristes de Plédran et St-Carreuc,
- Amicale Laïque,
- Ass d'eau de St Volon,
- Club du 3ème Age,
- Cols Bleus,
- Comité des Fêtes,
- Comité du 1er R.I.M. des Côtes d'Armor,
- Don du Sang,
- Employés Communaux,
- F.N.A.C.A.,
- Impulsion 2014,
- O.G.E.C.,
- Paille en queue,
- Parents d'élèves du Créac'h,
- Parents d'élèves de l'école de l'Hôpital-Quessoy,
- Plédran Association Solidarité (Téléthon),
- Secours populaire (antenne),
- Terre du Soleil,
- UNC/UNC AFN.

## 4.3. LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS

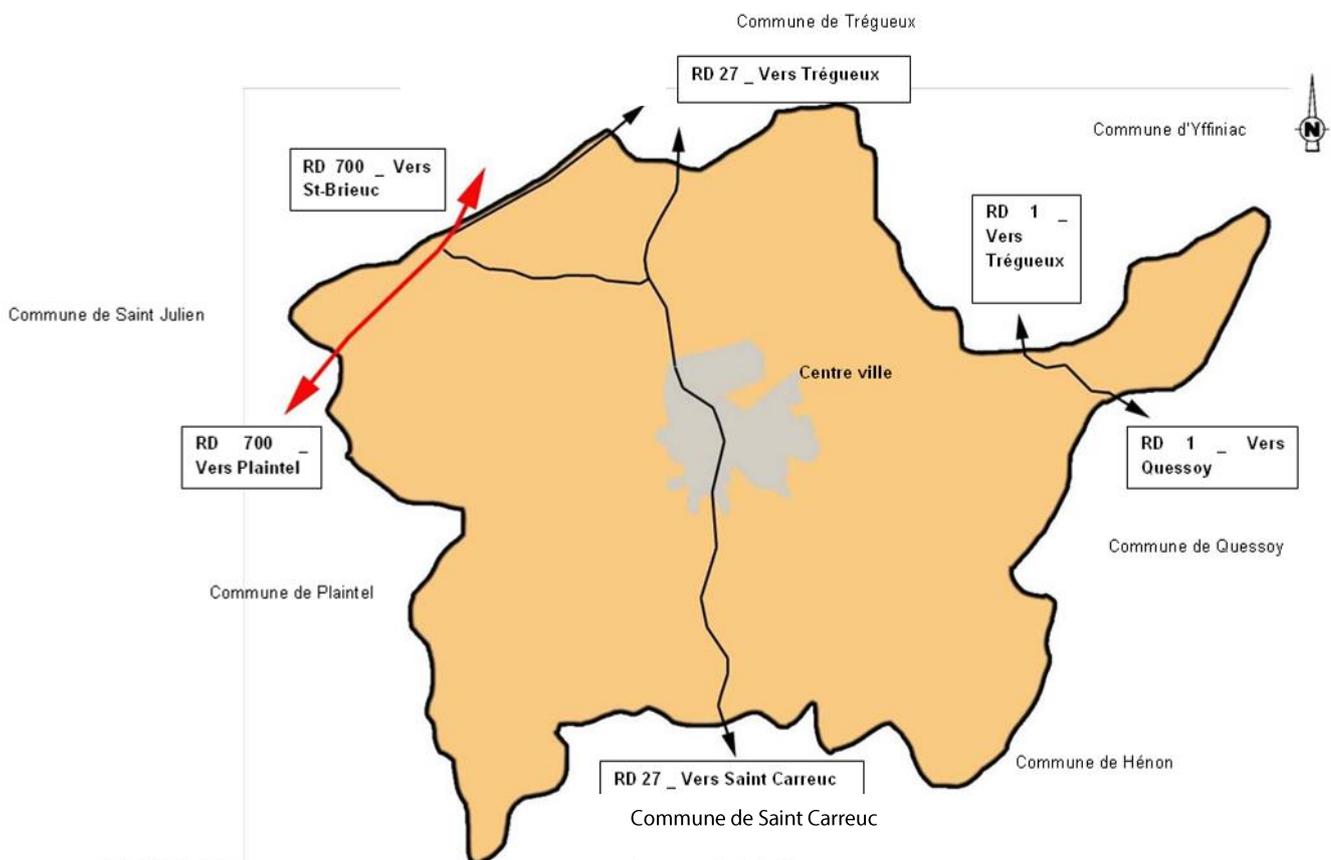
### 4.3.1. LA CHARTE URBANISME ET DEPLACEMENTS

Le 2 juillet 2015, le Conseil d'Agglomération a adopté la charte urbanisme et déplacements ainsi que le guide des prescriptions de voirie. La charte est une déclinaison des dispositions du SCoT sur le périmètre de Saint-Brieuc Agglomération qui pose les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

### 4.3.2. LES ROUTES

Située à environ 8 km au Sud de Saint-Brieuc, la commune de Plédran s'étend sur 3500 hectares. Elle est limitrophe des communes de Yffiniac et Quessoy à l'Est, Saint-Carreuc et Plaintel au Sud-Ouest, Hénon au Sud-Est, Saint-Julien et Ploufragan à l'Ouest et Trégueux au Nord.

RÉSEAU ROUTIER DE PLÉDRAN, SANS ÉCHELLE

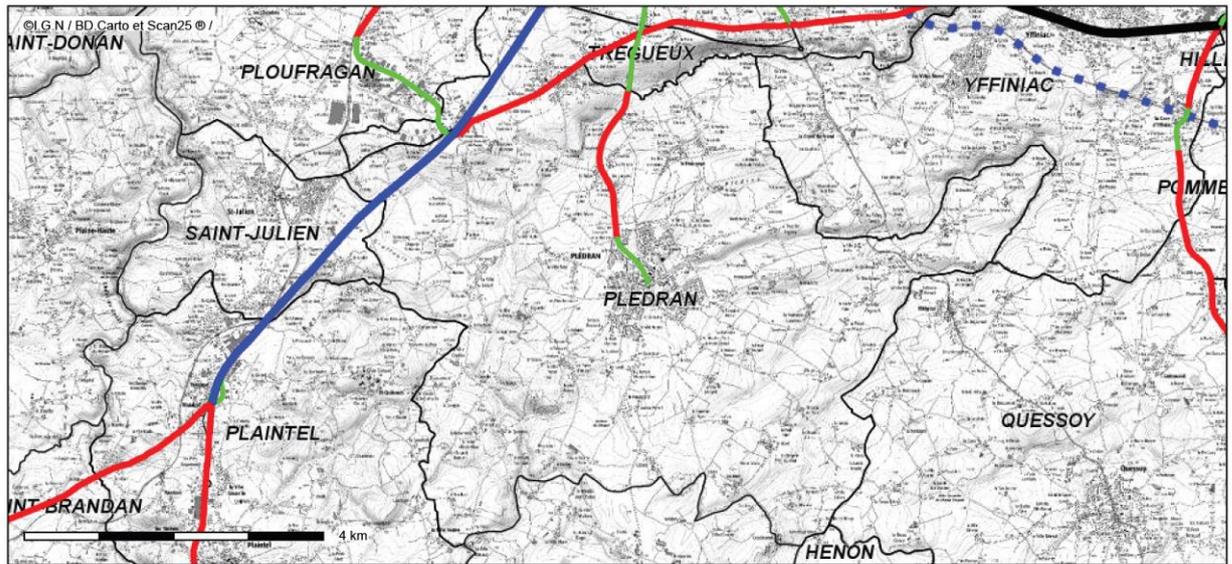


La commune de Plédran est desservie par trois routes départementales, plusieurs voies communales et des chemins ruraux bien entretenus :

- **La Route Départementale n° 27** traverse le territoire sur un axe Nord-Sud en passant par le bourg. Cette voie permet de rejoindre Trégueux au Nord et Saint Carreuc au Sud. De même, elle permet de rejoindre l'échangeur de la RD 700 situé à l'Ouest du territoire.  
Cette voie départementale permet de desservir plusieurs lieux-dits tels que les Heussard, les Landes, Gloret...  
Le trafic était important en 2008. D'après les données du Conseil Départemental, entre 5 000 et 10 000 véhicules empruntent cet axe chaque jour.  
L'importance de cette voie impose un recul non aedificandi de 35 m de part et d'autre pour les usages d'habitation et de 25 m pour les autres usages.
- **La Route Départementale n° 1** est présente sur l'Est du territoire. La RD 1 se situe à l'Est du territoire communal, elle permet de rejoindre Trégueux au Nord et Quessoy au Sud-Est. Cette voie départementale permet de desservir le lieu-dit de Bel-Air. Le trafic est assez important en 2008. D'après les données du Conseil Départemental entre 2 000 et 5 000 véhicules empruntent cet axe chaque jour. L'importance de cette voie impose un recul non aedificandi de 35 m de part et d'autre pour les usages d'habitation et de 25 m pour les autres usages.
- **La Route Départementale n° 700**, en 2 x 2 voies, traverse le territoire de la commune au Nord-Ouest ; l'échangeur de la Croix Denis situé sur la commune permet notamment l'accès à la ZI des Châtelets. Elle constitue une infrastructure routière très attractive pour la commune. En effet, cet axe de communication rapide permet de rejoindre Trégueux, Ploufragan et Saint Briec au Nord. Celle-ci est présente sur l'Ouest du territoire et le traverse sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest.  
Le trafic est important en 2008, avec un nombre moyen journalier de 19 725 véhicules. De même, le trafic poids lourd représente 8,8 % du flux total de circulation. L'importance de cette voie impose un recul non aedificandi de 100 m de part et d'autre.

La rocade d'agglomération facilite l'accès à la commune à partir du rond-point de la Crarée situé sur la commune de Trégueux. Le territoire communal est par ailleurs sillonné par un réseau de voies communales assurant essentiellement les liaisons avec le bourg et les hameaux, les villages...

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES



Description :

La largeur du secteur affecté par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure définie comme suit:

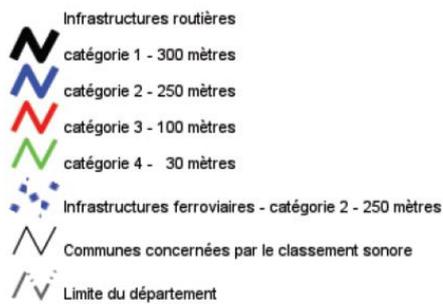
- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord extérieur le plus proche.

Carte publiée par l'application CARTELIE  
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
 SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)



Conception : DDTM 22

Date d'impression : 31-05-2017



Bien que passée dans le domaine communal, la RD10 est toujours concernée par le classement sonore.

### 4.3.3. LE STATIONNEMENT

La commune dispose de parkings dans le centre-bourg et ses franges. Au total 803 places accessibles au public ont été identifiées.

#### **Emplacement et nombres de places des parkings**



Un imposant parking offre 238 places dans le centre-bourg en lien avec la salle Horizon et les équipements sportifs. De même le parking pour l'école offre 84 places

La parking du carrefour market bien que privé propose 130 places pour la moyenne surface commerciale ainsi que pour les autres commerces alentours.

Le centre-bourg dispose quant à lui de plusieurs petits parkings de 8 à 40 places, qui permettent de se stationner à proximité immédiate des commerces du centre.

La commune possède de nombreux espaces de stationnement disposés sur l'ensemble du centre-ville et principalement autour de l'église et des équipements (mairie, cimetière, écoles...).

Deux places de stationnement sont dédiées aux véhicules électriques (place Julien Tanguy) et une station vélo a été aménagée rue du centre.

ESPACES DE STATIONNEMENTS SUR LE CENTRE VILLE DE PLÉDRAN



De même, des espaces de stationnements sont présents au sein des quartiers d'habitation. En revanche, plusieurs stationnements ventouses se font sur l'espace dédié aux piétons notamment dans les quartiers les plus anciens.

LE STATIONNEMENT DANS DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



Globalement, la commune de Plédran possède de nombreux parkings disposant d'une bonne capacité d'accueil ; les stationnements se faisant principalement sur ces espaces ou de façon longitudinale le long des voies et dédiés à cet usage. En revanche, des stationnements sauvages sont visibles sur certains endroits (ex : rue jacques Prévert).



#### 4.3.4. RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

Le centre-ville développe des cheminements doux. Les déplacements piétons se font principalement sur des accotements appropriés le long des voies. Cependant, certains accotements mériteraient d'être reconfigurés afin d'offrir plus de sécurité aux piétons et de favoriser les conditions de déplacements notamment des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Les derniers quartiers aménagés sont, aujourd'hui, équipés de trottoirs d'emprise importante permettant une circulation appropriée et sécurisée pour les piétons.

Il n'existe pas de piste cyclable sur la commune.

La commune possède aujourd'hui un sentier de cheminements doux très important, celui-ci fait partie du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (**P.D.I.P.R.**).

De même, la commune possède de nombreux chemins de randonnées localisés sur l'ensemble de son territoire et visibles notamment autour du bois de Plédran.

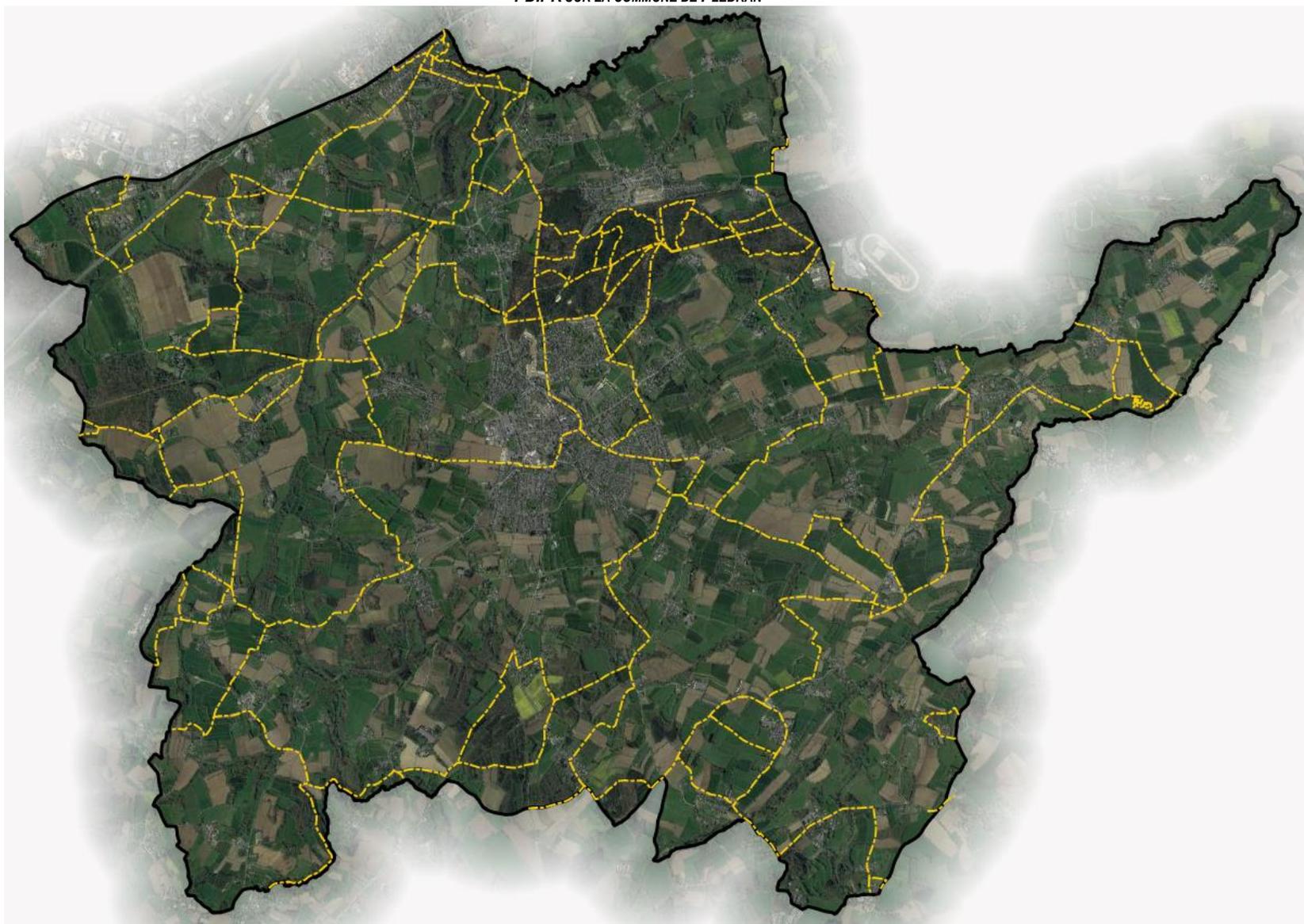
VUE SUR UN QUARTIER RÉCEMMENT AMÉNAGÉ

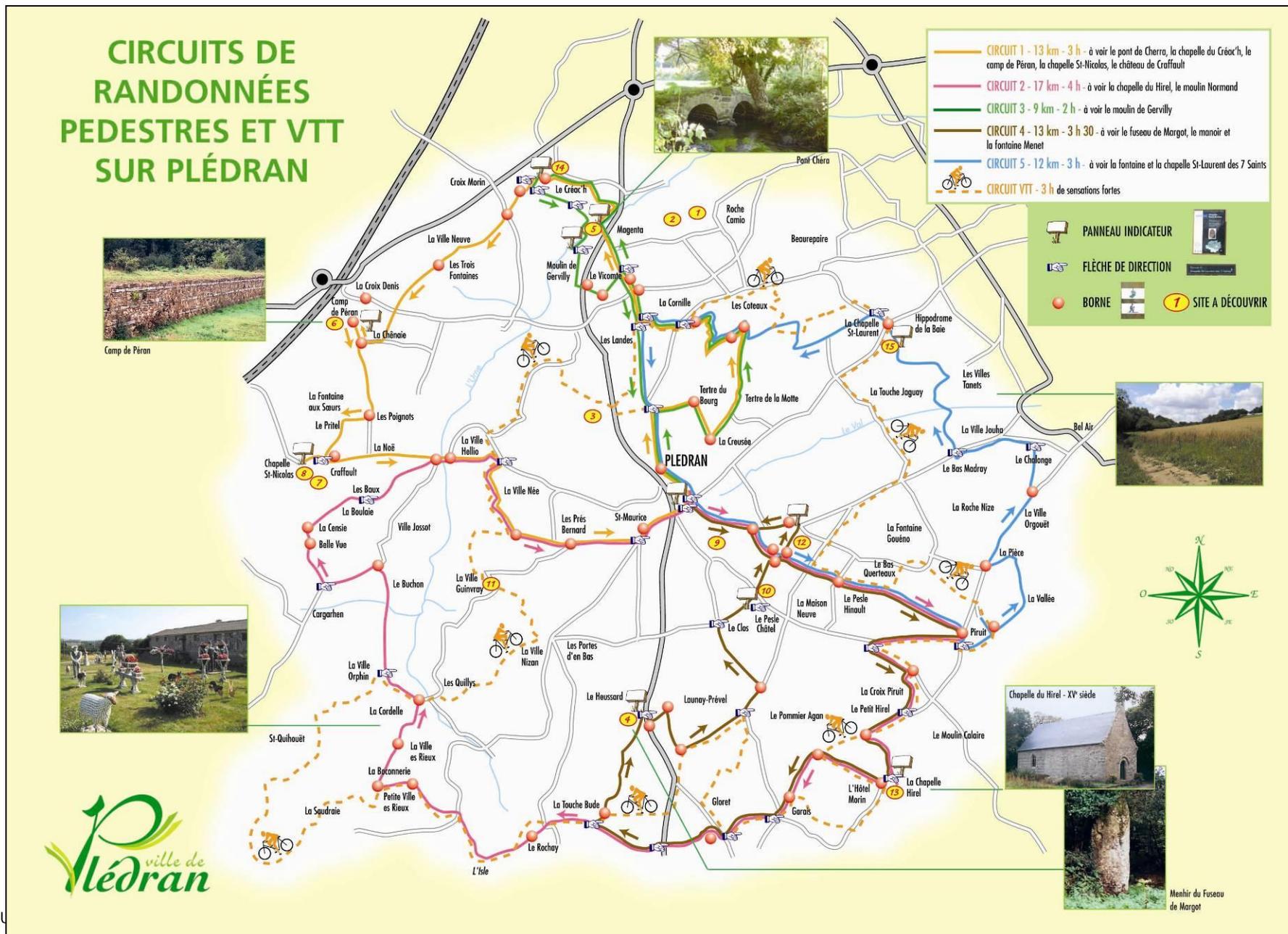


SENTIER DE RANDONNÉES DANS LE BOIS DE PLÉDRAN



**PDIPR SUR LA COMMUNE DE PLEDRAN**





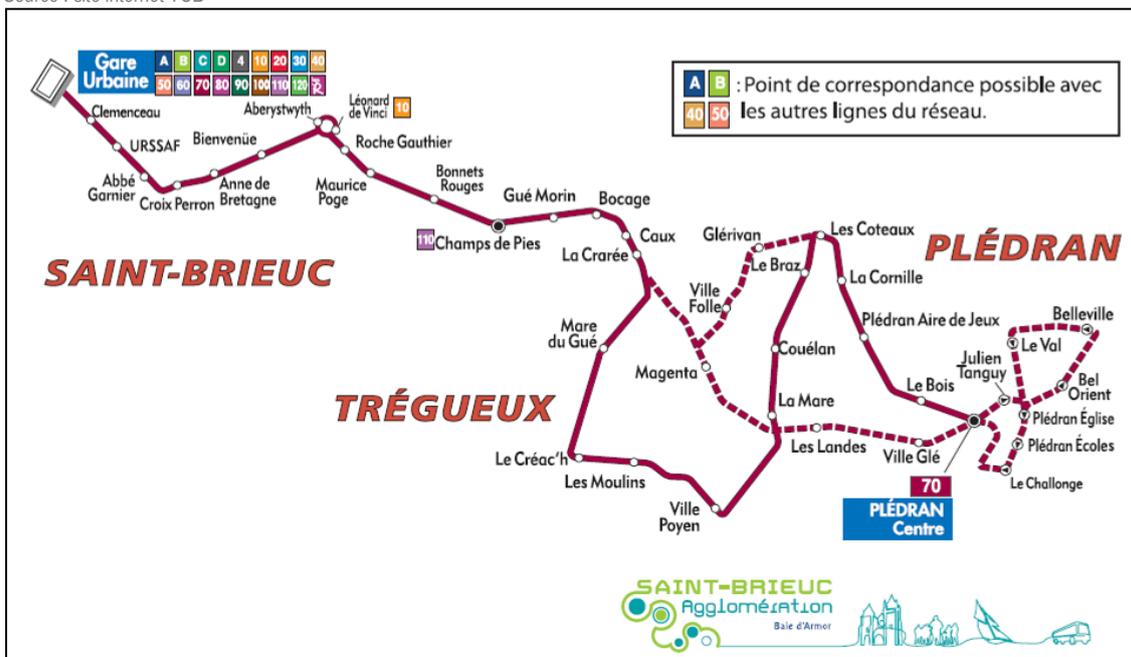
#### 4.3.5. RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

La commune est desservie par la ligne 70 du réseau TUB (transport urbain bus) de Saint Brieuc Agglomération.

Cette ligne présente des dessertes régulières entre Plédran et Saint Brieuc (arrêt à la gare urbaine). Il existe environ 20 arrêts sur la commune.

RÉSEAU DE TRANSPORT URBAIN SUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Source : site internet TUB



De plus, la Communauté d'Agglomération de Saint Brieuc a mis en place un service de transport à la demande : le TAXITUB.

### 4.4. LES RESEAUX DIVERS

#### 4.4.1. LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la compétence en matière d'eau potable revient à Saint Brieuc Agglomération qui assure la distribution.

Le service est exploité en affermage. Véolia Eau est le délégataire en vertu d'un contrat en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour une durée de 10 ans.

En 2016, 2 008 712 m<sup>3</sup> d'eau étaient distribués aux 15 408 abonnés du secteur « Hilion, Tréguieux, Plédran, Langueux, Yffiniac.

#### 4.4.2. PROTECTION DU CAPTAGE DE MAGENTA SUR L'URNE

La déclaration d'utilité publique du captage de Magenta à Tréguieux impacte la commune de Plédran conformément à l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1998 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement et déterminant les périmètres de protection sur les communes de PLAINTEL, PLEDAN et TREGUEUX.

#### 4.4.3. LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les études relatives au Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDEP) sont en cours. Ce dernier devrait être adopté d'ici à 2020.

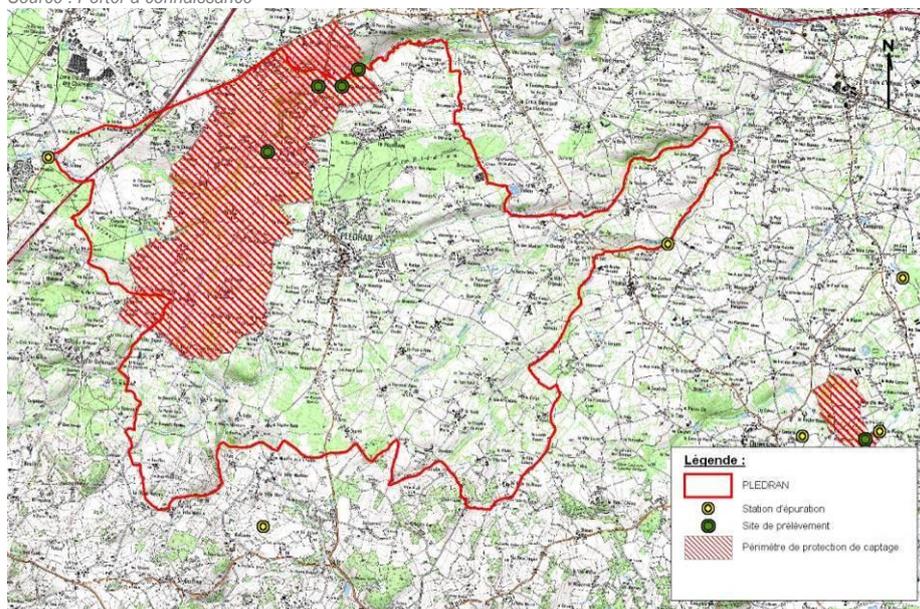
#### 4.4.4. L'ASSAINISSEMENT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la gestion de l'assainissement est assurée par Saint Brieuc Agglomération dans le cadre d'une délégation de compétence. L'agglomération de Saint-Brieuc dispose de deux stations d'épuration principales, au Port du Légué à Saint-Brieuc et au lieu-dit du Moulin Héry à Langueux. La commune de Plédran ne possède pas de STEP (Station d'Épuration des eaux usées) sur son territoire. Les différents rejets sont redirigés vers la station de Langueux. Celle-ci possède une capacité de 84 000 EQ/Hab (équivalent habitant) et traite les effluents de 68 445 habitants (2015), ce qui reste largement

à la capacité nominale de la station.

#### SITE DE PRÉLÈVEMENT SUR LA COMMUNE

Source : Porter à connaissance

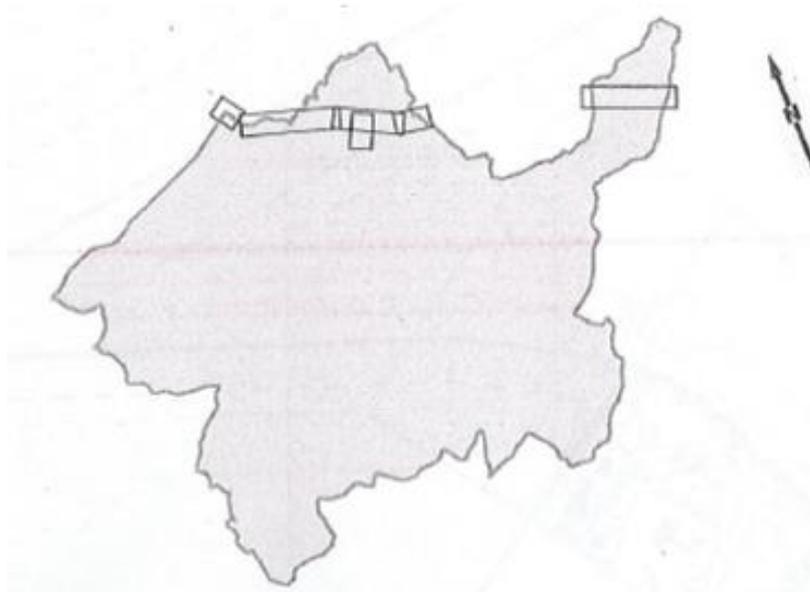


#### 4.4.5. LE RESEAU DE GAZ

Il existe un réseau de gaz qui assure la desserte du centre-ville. (Voir Annexes). Il existe des canalisations de gaz sur le territoire, relevant de la servitude I3.

#### RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Source : Porter à connaissance



#### 4.4.6. LE RESEAU TELEPHONIQUE

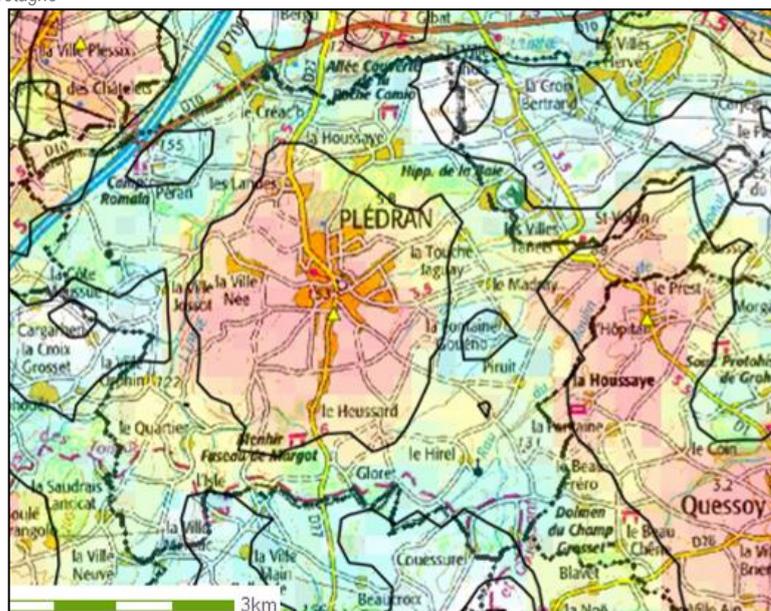
Il existe un réseau téléphonique qui sert entièrement la commune.

#### 4.4.7. AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION

**ADSL – Internet :** La commune est actuellement bien desservie par le réseau ADSL. En revanche, quelques zones blanches sont toujours visibles notamment au Nord-Est du territoire.

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ DU RÉSEAU HAUT DÉBIT

Source : Préfecture Région Bretagne

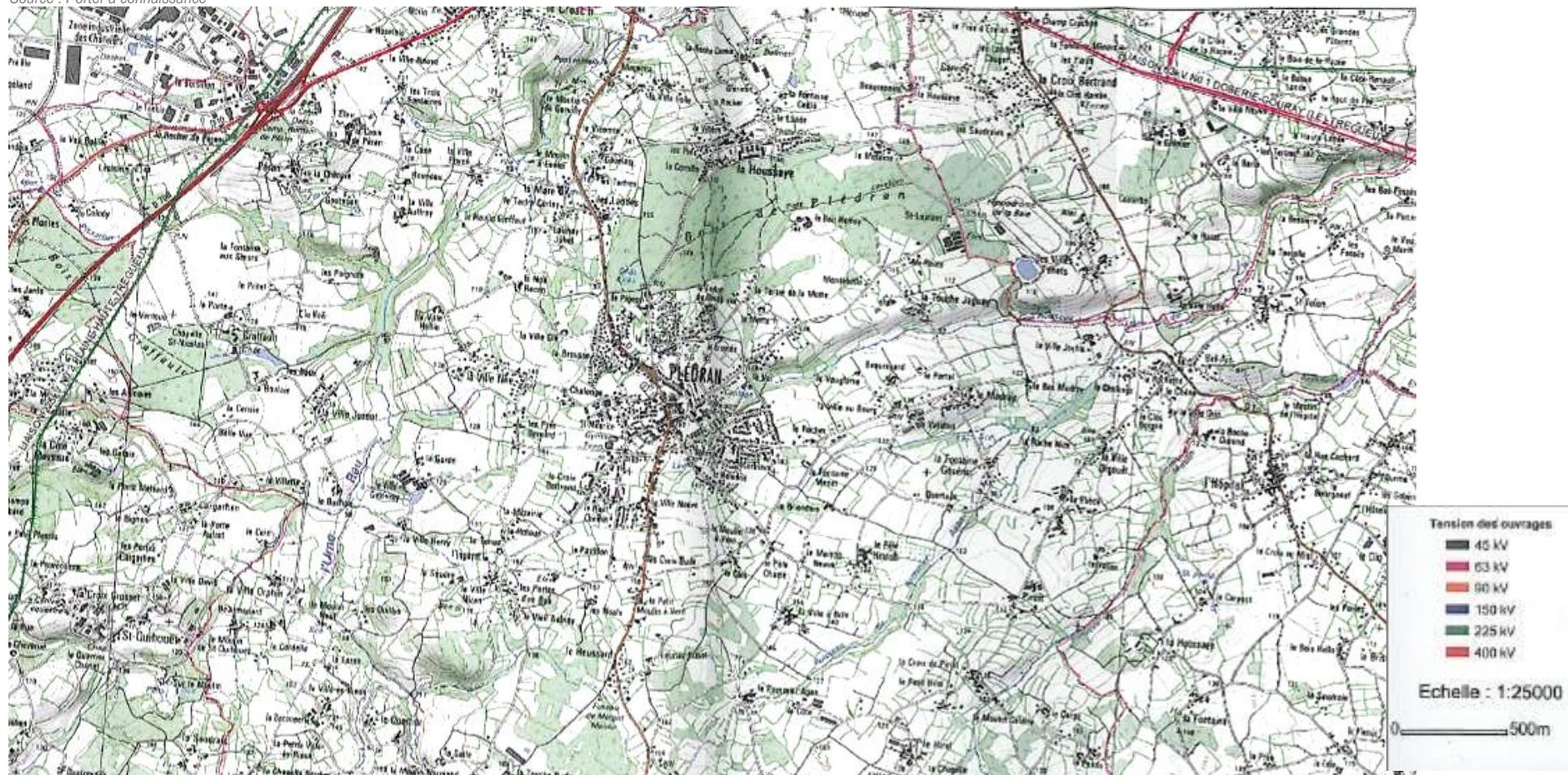


#### 4.4.8. LE RESEAU D'ELECTRITE

Il existe un réseau d'électricité qui sert entièrement la commune. Quatre lignes hautes tension et une ligne basse tension traversent le territoire. De même, un réseau RTE est présent. Ceux-ci relèvent de la servitude I4.

##### RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Source : Porter à connaissance



#### 4.4.9. DECHETS

Depuis 2003, la Communauté d'Agglomération de Saint Brieuc est en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés. Depuis 1996, la Communauté d'Agglomération exerce la compétence de traitement des déchets qu'elle a déléguée au SMICTOM des Châtelets (Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères).

Sept déchèteries sont gérées par le SMICTOM des Châtelets. Le SMICTOM est également adhérent au SMETTRAL (Syndicat Mixte d'Etudes, de Tri et de Traitement des déchets ménagers sur la zone centrale des Côtes d'Armor)

Le SMETTRAL, est un syndicat Intercommunal qui a pour compétences :

- les études,
- le traitement des déchets ménagers.

Il regroupe 3 structures intercommunales, soit 152 communes adhérentes sur la zone centrale des Côtes d'Armor :

- SMITOM de Launay Lantic,
- SMICTOM des Châtelets,
- SMICTOM de Penthièvre Mené.

Cette cohésion a permis de créer le centre de tri GENERIS, en octobre 2001, capable d'accueillir et de traiter 20 000 tonnes de déchets par an. Ces déchets sont issus des collectes sélectives du territoire du SMETTRAL 22.

## **CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# 1. LE MILIEU PHYSIQUE

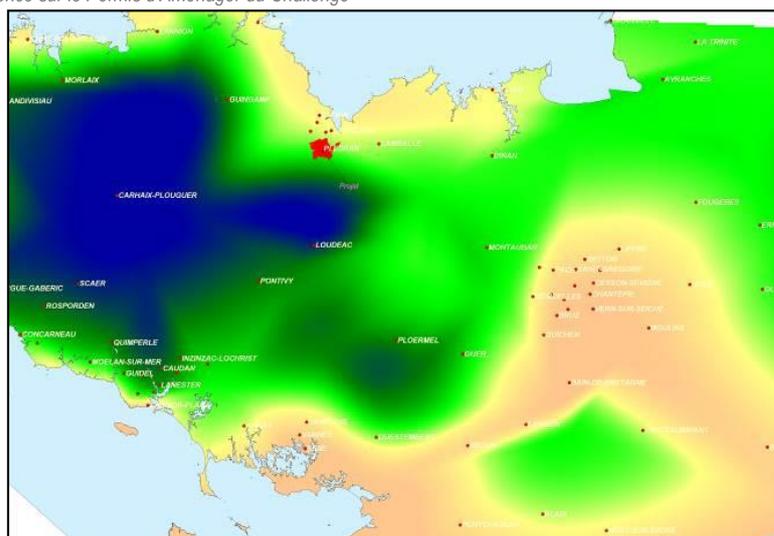
## 1.1. LE CLIMAT

### 1.1.1. LE CONTEXTE CLIMATIQUE

Le secteur de Saint Briec est soumis au climat qui peut être assimilé à celui de la cote septentrionale bretonne – climat "tempéré breton". On le caractérise à partir du suivi réalisé sur la station météorologique de Trémuson. Ce climat "tempéré breton" est une variante locale du climat océanique. Il est caractérisé par des amplitudes thermiques plus faibles et des hivers doux et humides.

#### CONTEXTE MÉTÉOROLOGIQUE.

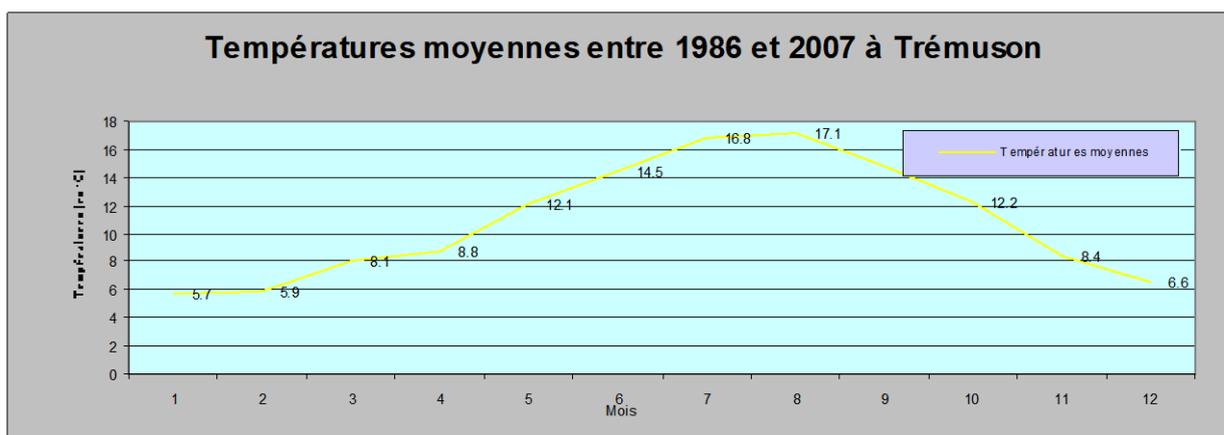
Source : Document d'incidence sur le Permis d'Aménager du Challonge



### 1.1.2. LES TEMPERATURES

Les températures sont fournies par la station météo de Trémuson. La température moyenne sur la période 1986 à 2007 est de 10,9°C avec une moyenne des maximales de 17,1°C enregistrée au mois d'août et un minimum de 5,7°C au mois de Janvier.

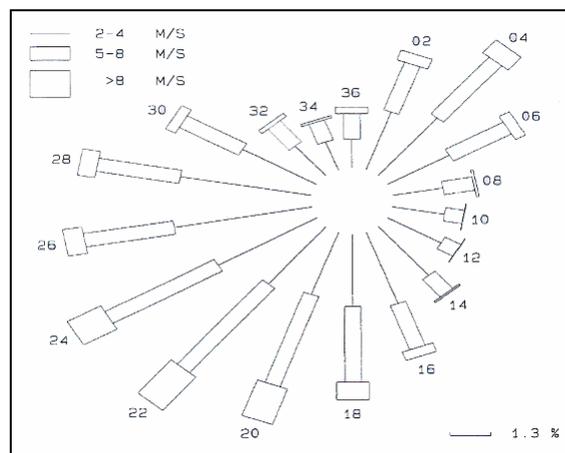
#### TEMPÉRATURE MOYENNE – STATION MÉTÉOROLOGIQUE DE TRÉMUSON



### 1.1.3. LES VENTS

Les vents prédominants sont les vents de Sud-Ouest (secteur 240 à 300). Ils peuvent cependant présenter de légères variations saisonnières :

- en hiver, les vents faibles proviennent principalement du secteur Sud alors que les plus forts viennent de l'Ouest.
- au printemps, on observe une prédominance des vents de Sud/Sud-Ouest avec cependant des vents assez faibles en provenance du Nord-Ouest.
- en été les vents sont observés principalement au Sud-Ouest
- en automne, on observe principalement des vents d'Est et de Sud-Ouest avec parfois des vents plus faibles au Sud-Est.

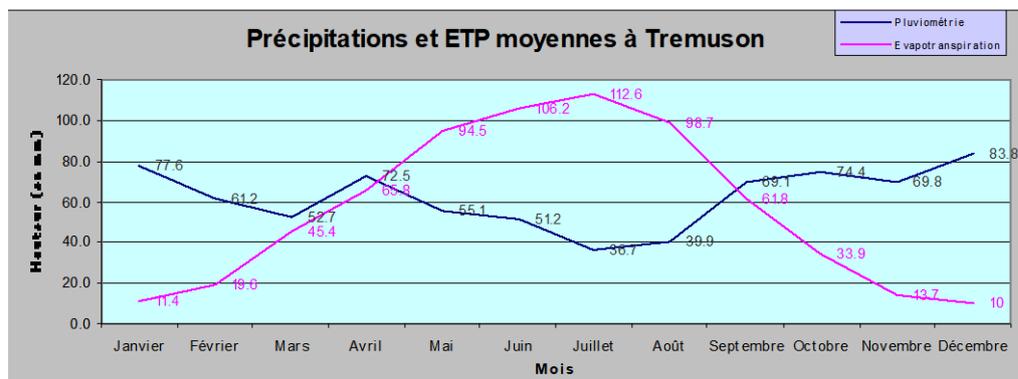


### 1.1.4. LA PLUVIOMETRIE

Le régime pluviométrique général peut être décrit grâce aux valeurs moyennes mensuelles de précipitations observées à la station météorologique de Trémuson. Les données de pluie et d'évapotranspiration présentent des hauteurs moyennes de précipitations plutôt faibles avec 750 mm mais restent typiques de la situation du pays de Saint Brieuç.

Elles sont faiblement marquées sur le plan topographique et réparties de manière homogène sur l'ensemble de l'année. Les mois de Novembre à Janvier sont les plus arrosés. La période la plus sèche concerne les mois de Juillet et Août. L'évapotranspiration moyenne présente un déficit total de l'ordre de 220 mm; elle est maximale au mois de Juillet. L'ETP moyenne cumulée atteint 675 mm.

PRÉCIPITATION MOYENNE  
station météorologique de Trémuson



En matière de pluviométrie de référence, le suivi statistique de cette station donne les hauteurs de pluies suivantes :

INTENSITÉ FRÉQUENCE/PLUIE.  
Source : Document d'incidence sur le Permis d'Aménager du Challengé

Durée (mn)	Fréquence de retour		
	100 ans	10 ans	1 an
24 h	78 mm	57.7	42

## 1.2. LA QUALITE DE L'AIR

En Bretagne, la qualité de l'air est suivie par le réseau d'associations Airbreizh. La station de suivi la plus proche de la commune de Plédran se situe à Saint-Brieuc (station « Balzac »). Les données recueillies indiquent que la qualité de l'air est bonne. Cette situation s'explique notamment par la proximité du littoral qui favorise la circulation des masses d'air.

Sur la commune de Plédran la proximité d'un réseau routier départemental peut cependant contribuer à la dégradation

ponctuelle de la qualité de l'air notamment au regard de la pollution aux oxydes d'azote (NOx). Le trafic routier est responsable de plus de la moitié des émissions de NOx. Le monoxyde d'azote (NO) n'est pas toxique pour l'homme aux concentrations auxquelles on le rencontre dans l'environnement mais le dioxyde d'azote (NO2) est irritant pour les bronches. Cependant, l'absence d'un tissu industriel dense permet de limiter les risques de dégradation de la qualité de l'air.

Le relief, la géologie et la nature des sols

**1.2.1. LE RELIEF**

La topographie de la commune est très variable.

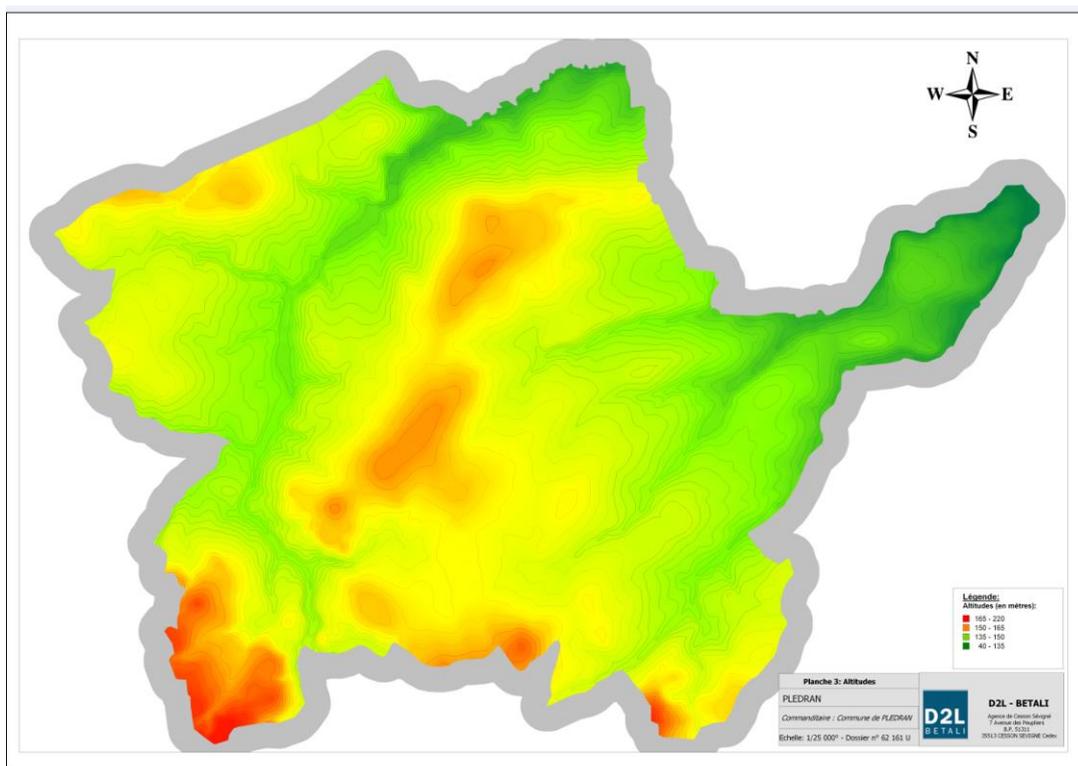
Les points les plus bas se trouvent sur la partie Nord-Est du territoire au niveau du ruisseau du Moulin de l'Hôpital en limite de la commune avec Yffiniac, avec des points culminant jusqu'à 40 mètres d'altitude.

Les points les plus hauts se situent au Sud-Ouest de la commune au niveau de la Ville Mereuc (carrefour entre Plédran, Plaintel et Saint Carreuc) avec des points culminant jusqu'à 195 mètres d'altitude.

RELIEF DE LA COMMUNE

Légende en mètres NGF

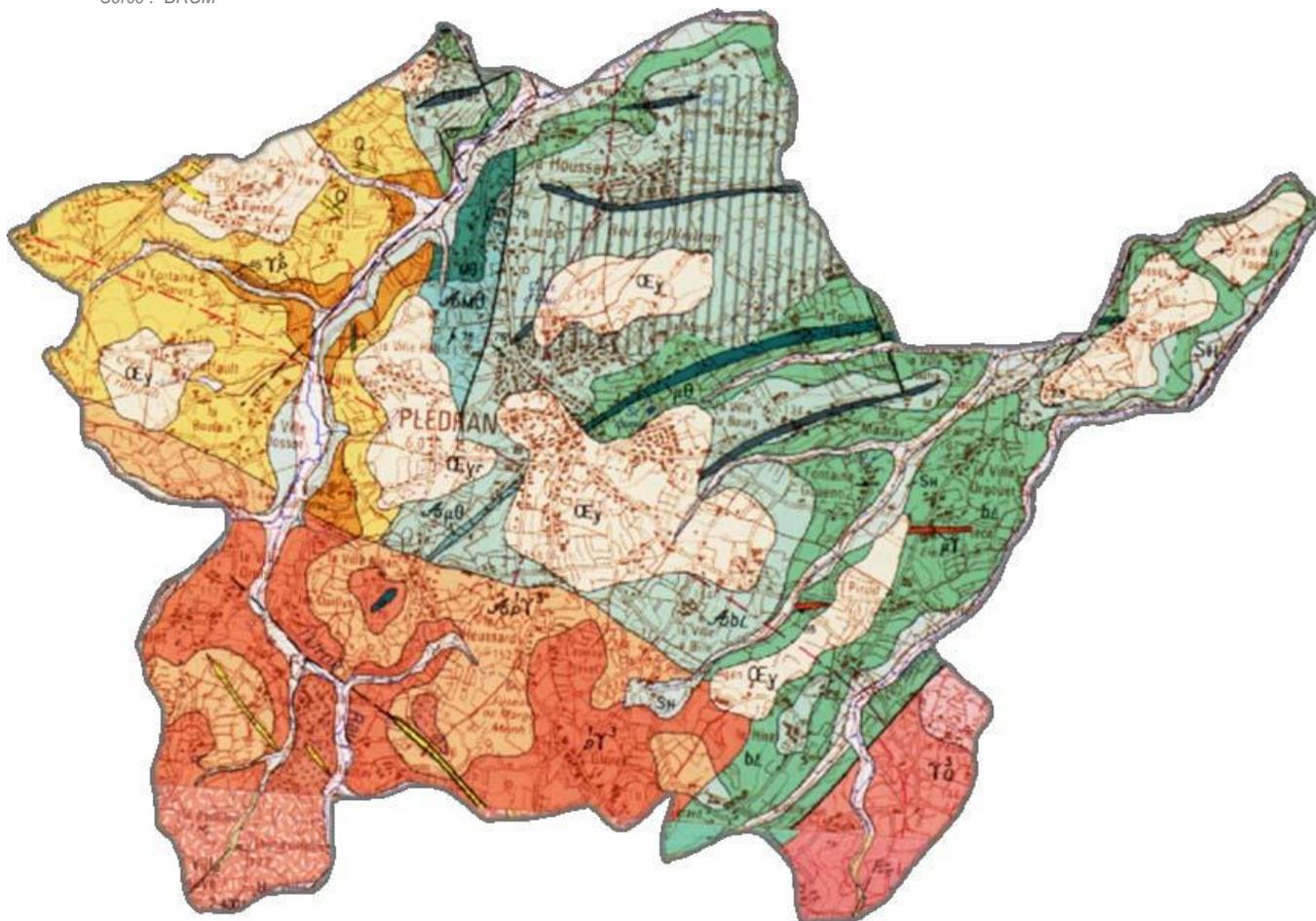
- 350
- 325
- 300
- 275
- 250
- 225
- 200
- 175
- 150
- 125
- 100
- 75
- 50
- 25
- 1
- 0



Plusieurs formations sont observées sur la commune. Au Nord-Est du territoire, les sols sont principalement constitués de schistes briovériens. Cette formation sédimentaire est recoupée par de nombreux filons de phtanite (roche sédimentaire métamorphique) orientés approximativement Est-Ouest et par une bande de schistes d'Erquy (étage du briovérien).

Le reste du territoire se localise sur des sols présentant des formations granitiques et gneissiques. Au Nord-Ouest, des gneiss granulitiques et quelques massifs de granulite sont présents. Au Sud-Ouest, les sols sont principalement composés de granite prophyroïde appartenant au massif de Quintin. Au Sud-Est, des granites gneissiques sont représentés. Les fonds de vallées, quant à eux, sont recouverts d'alluvions et de colluvions.

GÉOLOGIE DE LA COMMUNE  
Source : - BRGM



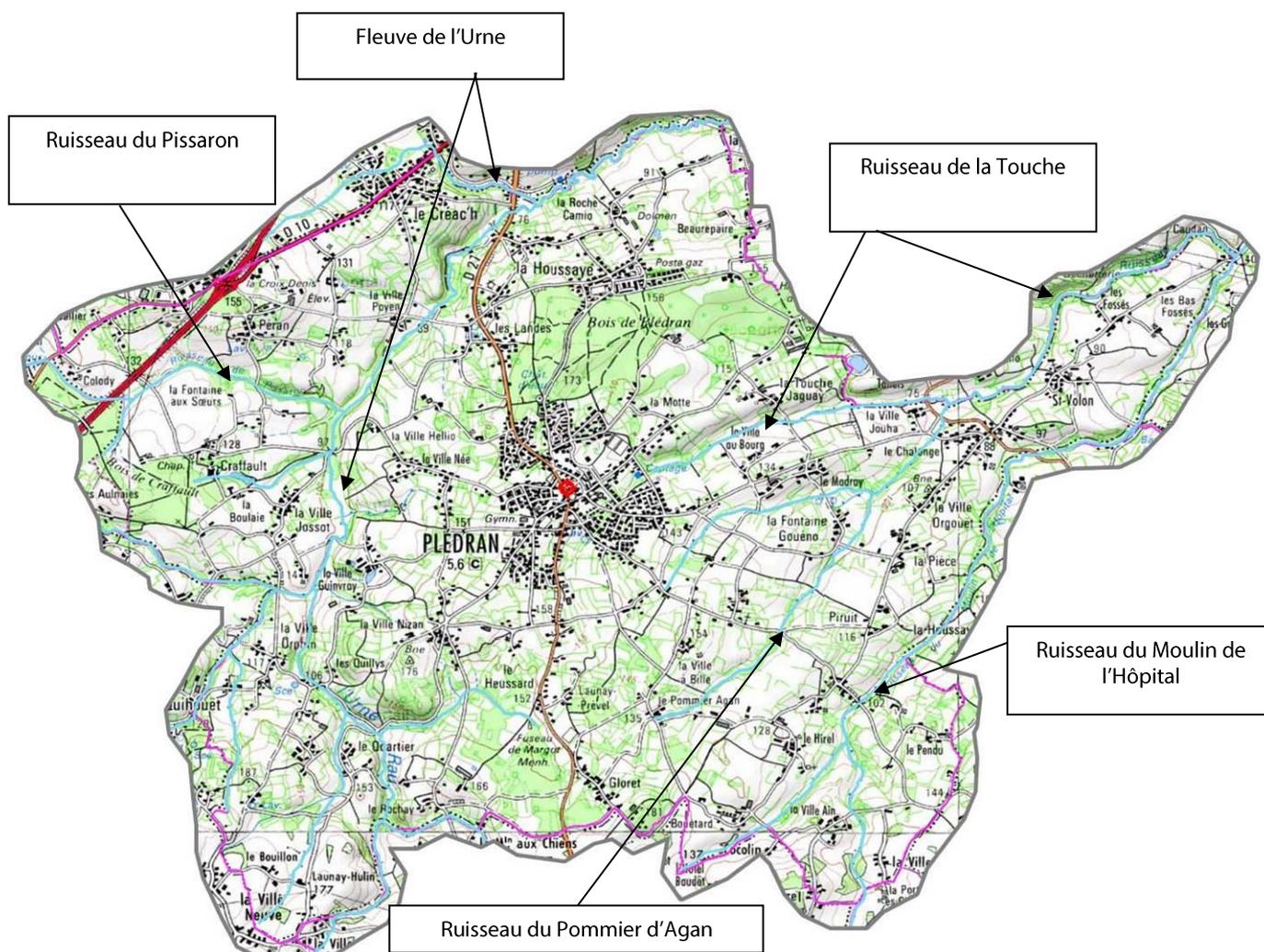
	Formations superficielles cénozoïques. Dépôts éoliens. Formations limoneuses loessiques. Loess de couverture remaniés (Weichsélien à Actuel)
	Formations superficielles cénozoïques. Dépôts éoliens. Formations limoneuses loessiques. Loess de couverture (Weichsélien supérieur)
	Formations superficielles cénozoïques. Dépôts fluviatiles et lacustres. Alluvions récentes (Holocène à Actuel)
	Formations superficielles cénozoïques. Dépôts fluviatiles et lacustres. Colluvions de fond de vallon (Holocène à Actuel)
	Formations superficielles cénozoïques. Dépôts de versants. Dépôts de pentes variés, arènes litées, "heads" (Weichsélien à Actuel)
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Saint-Malo. Formation de Lamballe : grès et pélites, tufs interstratifiés (Briovérien)
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Saint-Malo. Formation de Lamballe : altérite des grès et pélites, tufs interstratifiés (Briovérien)
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Saint-Malo. Formation de Lamballe : altérite des grès et pélites, tufs interstratifiés (Briovérien) recouvert d'altérites remaniées
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Saint-Malo. Microgabbros (filon de Plédran)
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Guingamp. Ensemble intrusif de Saint-Brieuc - Ploufragan. Granitoïdes de Ploufragan
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Guingamp. Ensemble intrusif de Saint-Brieuc - Ploufragan. Altérite des Granitoïdes de Ploufragan
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité d'Yffignac - Belle-Isle-en-Terre. Métagabbros (602 ± 8 Ma)
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité d'Yffignac - Belle-Isle-en-Terre. Altérite des métagabbros (602 ± 8 Ma)
	Paléozoïque post-Cambrien. Roches plutoniques : massif granitique de Quintin (291 ± 9 Ma). Monzoránites porphyroïdes à biotite
	Paléozoïque post-Cambrien. Roches plutoniques : massif granitique de Quintin (291 ± 9 Ma). Altérite des monzoránites porphyroïdes à biotite
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Saint-Malo. Granite de Quessoy - Lamballe
	Néoprotérozoïque et Paléozoïque basal (Cambrien). Unités cadomiennes. Unité de Saint-Malo. Altérite du Granite de Quessoy - Lamballe

## 1.3. L'HYDROLOGIE

### 1.3.1. PRESENTATION

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé entre 2012 et 2013 par la commune avec le concours de Saint-Brieuc agglomération. Cet inventaire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 février 2016 et par la commission locale de l'eau le 11 juillet 2014.

- Le **fleuve de l'Urne** prend sa source au lieu-dit « Le Gourley » sur la commune de Saint Carreuc. Celle-ci est présente sur l'Ouest du territoire et la traverse selon un axe Nord-Sud. De même, elle borde toute la limite communale au Nord,
- Le **ruisseau de la Touche** prend sa source au lieu-dit « La Ville Neuve » sur Plédran. Celui-ci est présent sur l'Est du territoire,
- Le **ruisseau du Pommier d'Agan** prend sa source au lieu-dit du même nom sur Plédran. Il est également un affluent du ruisseau de la Touche,
- Le **ruisseau de la Briandais** prend sa source au lieu-dit du même nom sur Plédran. Il est également un affluent du ruisseau du Pommier Agan,
- Le **ruisseau du Moulin de l'Hôpital** présent sur la limite Sud-Est du territoire. Celui-ci prend sa source au lieu-dit « La Ville Ain » sur Plédran. Il est également un affluent du ruisseau de la Touche,
- Le **ruisseau du Pissaron** prend sa source sur la commune de Saint Julien. Celui-ci est un affluent de l'Urne.



Hydrologie à Plédran, sans échelle - IGN



Brieuc, la commune de Plédran a ainsi une responsabilité vis-à-vis des problématiques de qualité de l'eau de la baie, et notamment celles liées à la problématique des algues vertes.

La problématique des algues vertes, caractérisée par des blooms phytoplanctoniques, et directement liée à la dégradation de la qualité des eaux de surface des bassins amont notamment au regard de leur concentration élevée en nitrates liée aux usages agricoles et à l'assainissement.

La région Bretagne est ainsi classée en « zone vulnérable » vis-à-vis du paramètre nitrate depuis 1994 (directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dite « Directive Nitrate »).

Depuis le début de l'année 2010, la France s'est engagée dans une vaste réforme de son dispositif réglementaire relatif à la lutte contre les pollutions par les nitrates. Cette réforme, qui est intervenue suite à la mise en demeure le 20 novembre 2009 de la Commission Européenne, a remplacé les anciens programmes d'actions départementaux par un programme national qui fixe le socle commun applicable sur l'ensemble des zones vulnérables françaises complété par des programmes d'actions régionaux.

C'est en ce sens que le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc a identifié des secteurs prioritaires pour répondre à l'enjeu « bactériologique et satisfaction des usages littoraux » dont la commune de Plédran fait partie. Un certain nombre de dispositions sont ainsi à respecter sur ces zones :

- Identifier les sources de pollution,
- Améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales,
- Mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement,
- Réduire les sources de contamination agricoles.

### **1.3.2. USAGES ET ENJEUX**

Sur la commune les usages sont principalement liés à l'alimentation en eau potable (prise d'eau de Magenta).

Les enjeux sont ainsi prioritairement liés à la qualité des eaux, notamment les pollutions d'origine agricole responsables des épisodes de bloom phytoplanctoniques dans la baie de Saint-Brieuc (marées vertes liées à la prolifération des algues vertes).

## **1.4. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE**

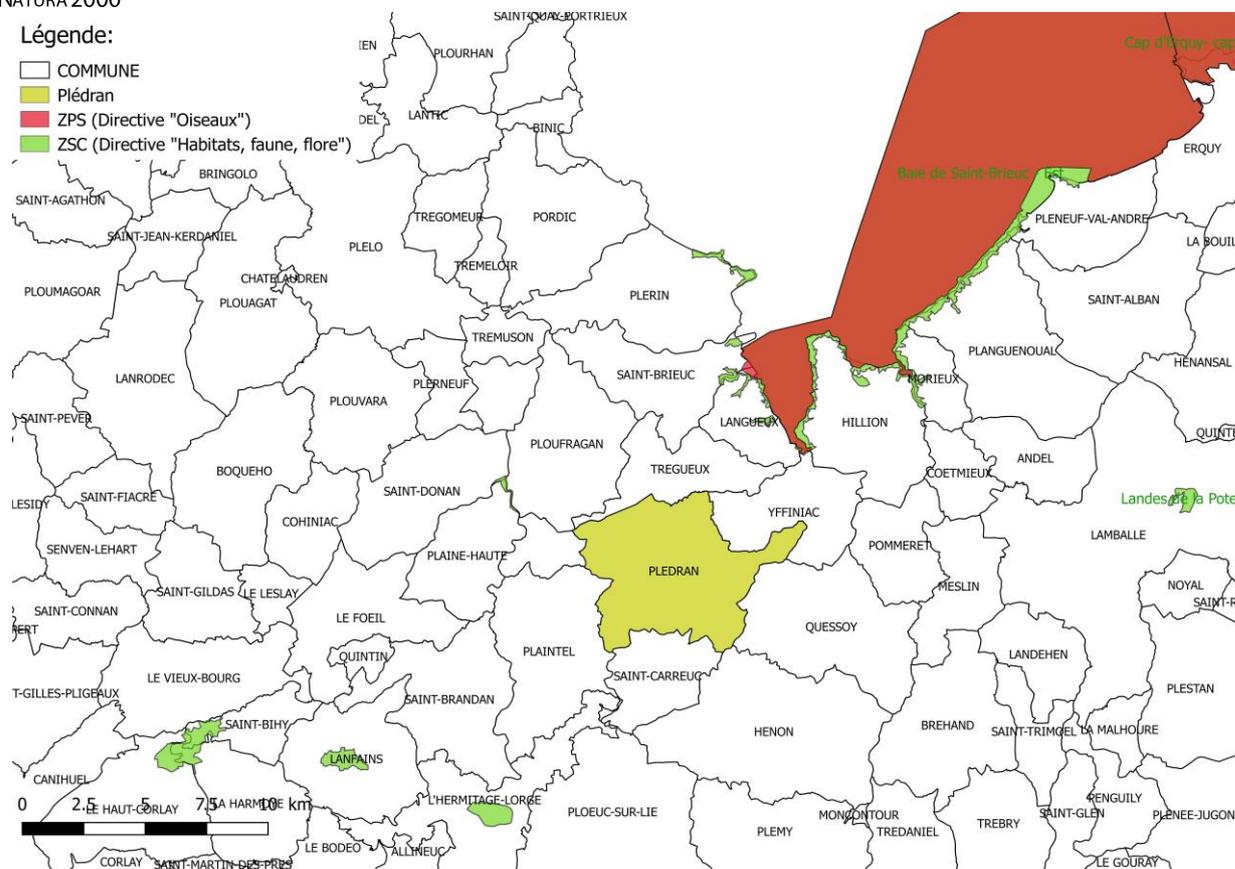
### **1.4.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES**

La DREAL Bretagne ne recense aucun inventaire scientifique ou de protection foncière environnementale sur cette commune. Elle n'est concernée par aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), aucun site Natura 2000 et aucun site naturel au titre de la loi de 1930. Le site Natura 2000 le plus proche se situe sur les communes de Languieux et Plaine-Haute. Il s'agit du site Baie de Saint-Brieuc-Est (n° FR5300066).

## NATURA 2000

## Légende:

- COMMUNE
- Plédran
- ZPS (Directive "Oiseaux")
- ZSC (Directive "Habitats, faune, flore")



Concernant l'application de la trame verte et bleue, il s'avère nécessaire de maintenir les corridors écologiques entre les vallées, en fonction de l'état d'urbanisation du bourg de Plédran.

Les boisements, les haies, les talus, les chemins, les mares et tout autre espace naturel qui peuvent avoir un rôle écologique (rétention de l'érosion et de l'eau, corridors pour la faune et notamment les batraciens) seront conservés. Une attention particulière sera à porter aux ouvrages d'art (ponts...) et bâtiments anciens en tant que sites potentiels d'accueil des chiroptères : ces éléments sont à prendre en compte dans la mesure du possible au moment de la restauration des ouvrages et bâtiments.

#### 1.4.2. LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU

**Rappel :** Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement situé à proximité immédiate d'une zone humide, le maître d'ouvrage devra affiner les limites des zones humides effectivement présentes, et démontrer l'absence d'impact sur ces zones.

Un inventaire de zones humides ne conditionne pas l'exercice de la police de l'eau qui s'applique sur toutes les zones qui correspondent à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, qu'elles soient inventoriées ou non.

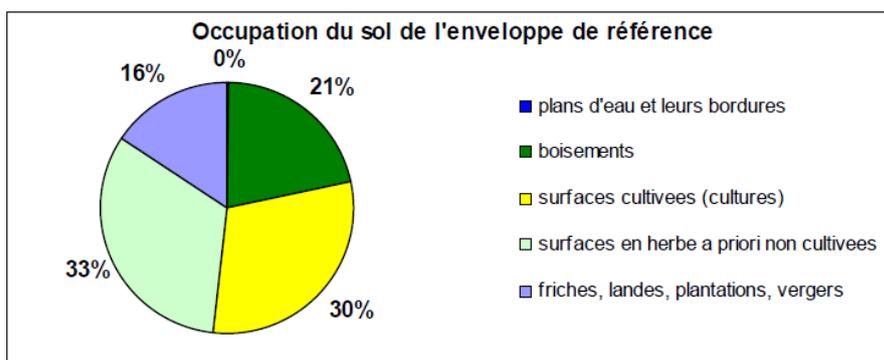
L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur la commune entre 2012 et 2013. Afin de garantir l'homogénéité des méthodes de travail pour la réalisation d'inventaires sur l'ensemble du territoire du SAGE de la baie de Saint-Brieuc, la conduite du projet d'inventaire a été réalisé selon les critères décrits dans le guide d'inventaire de terrain des zones humides et des cours d'eau, validé par la CLE du SAGE Baie de Saint-Brieuc.

Cet inventaire a été validé par le conseil municipal le 23 février 2016 et par la commission locale de l'eau le 11 juillet 2014.

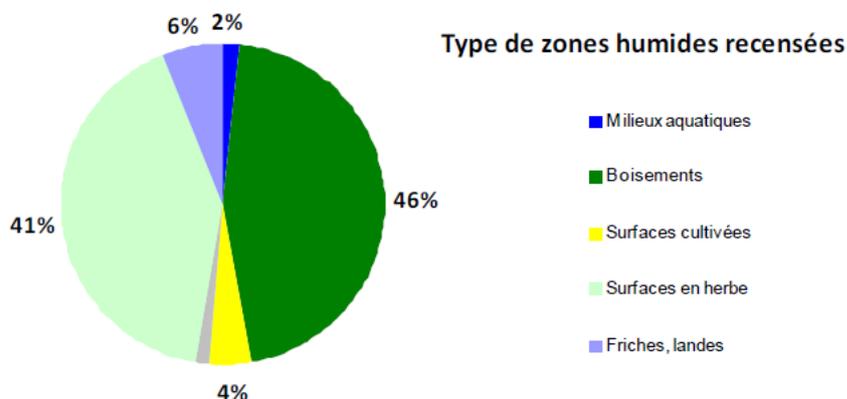
#### Les zones humides

L'enveloppe de référence couvre une superficie de 15 % de la surface communale. A l'issue de l'inventaire de terrain et à la validation communale (retours terrain), 312 ha de zones humides ont été recensées, soit 9 % du territoire communal. Les zones humides recensées représentent 78 % de la surface de l'enveloppe de référence. 22 % seulement des zones humides ont été relevées à l'extérieur de celle-ci.

	ha	%
Surface du site	3 470	100%
Surface de l'Enveloppe de Référence	522	15%
Surface de zones humides	312	9%
Surface de ZH dans l'Enveloppe de Référence	242	78%
Surface de ZH à l'extérieur de l'Enveloppe de Référence	70	22%



Les 312 ha de zones humides recensées sur le territoire communal se répartissent de la façon suivante :

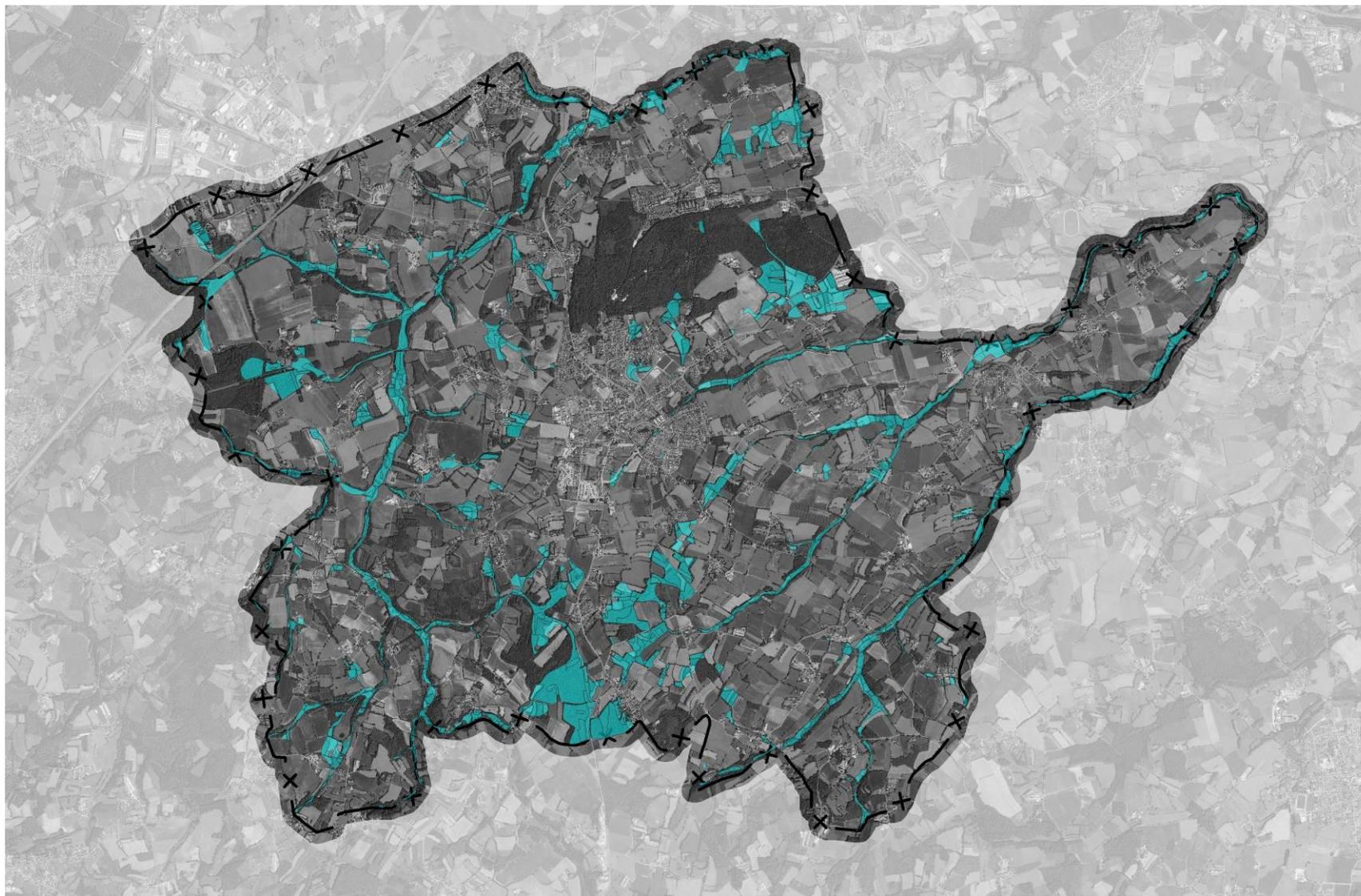


### 1.4.3. LES COURS D'EAU

	Territoire communal	
Linéaire de cours d'eau recensé	94 282	100%
Linéaire IGN	62 780	67%

Rappelons que la destruction des zones humides est proscrite par la loi (2014-1 du Code de l'environnement) sauf exception. Cette réglementation est reprise dans l'article n°4 du SAGE (voir chapitre consacré).

ZONES HUMIDES



## **1.5. BOCAGE ET BOISEMENTS**

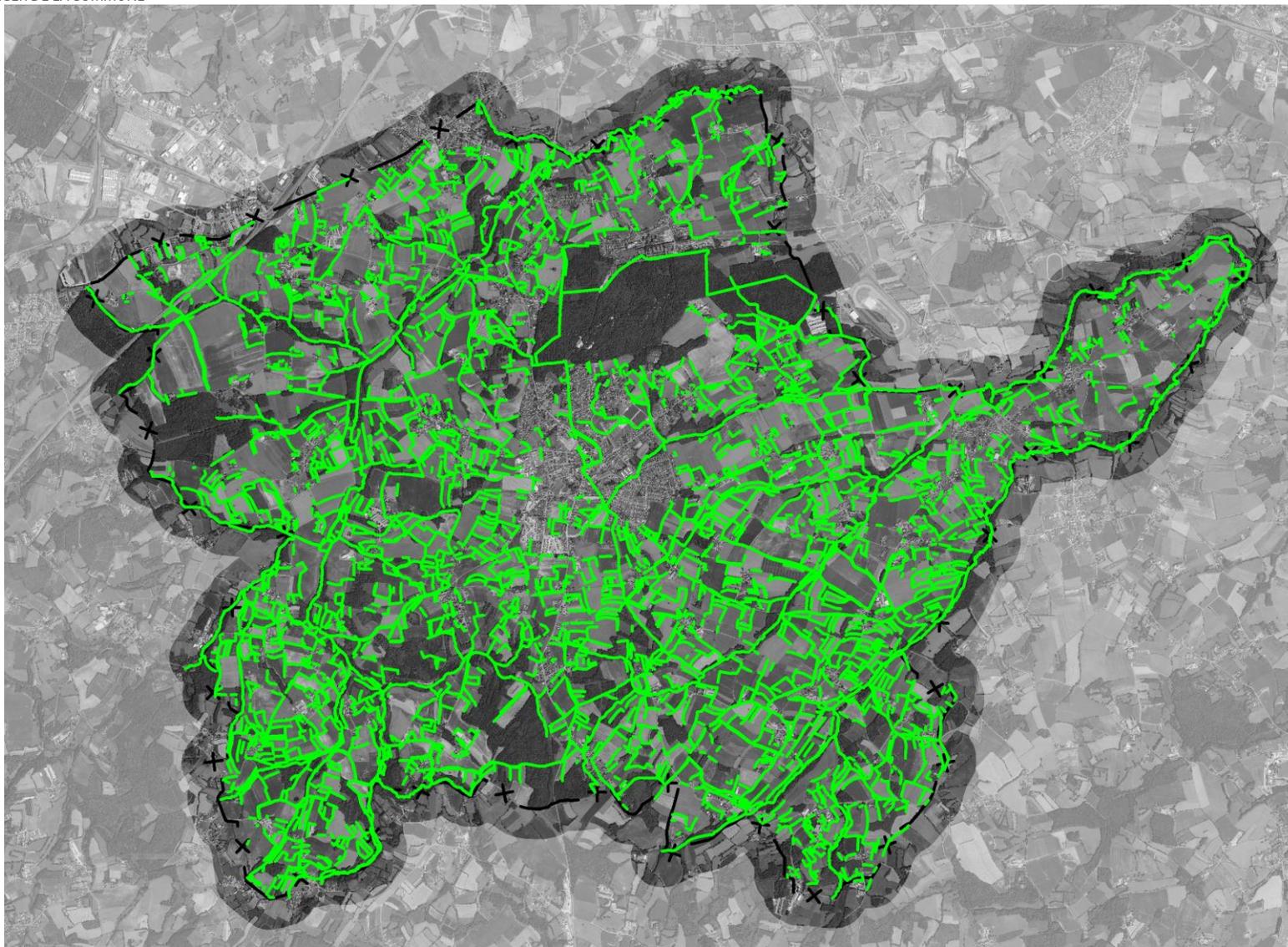
### **1.5.1. PATRIMOINE BOCAGER**

L'inventaire du bocage a été validé par délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2017. Il fait état d'un linéaire de 386.5 Kml de haies soit près de 111.7 ml/ha contre 54,5 ml/ha en Bretagne.

Le patrimoine bocager est réparti de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire.

Le bocage joue un rôle important contre l'érosion (éolienne et par ruissellement), paysager (brise vue), acoustique (écran végétal). Les haies sont également d'excellents supports de biodiversité, en plus d'en être les vecteurs.

RÉSEAU BOCAGER DE LA COMMUNE



## 1.6. PATRIMOINE FORESTIER

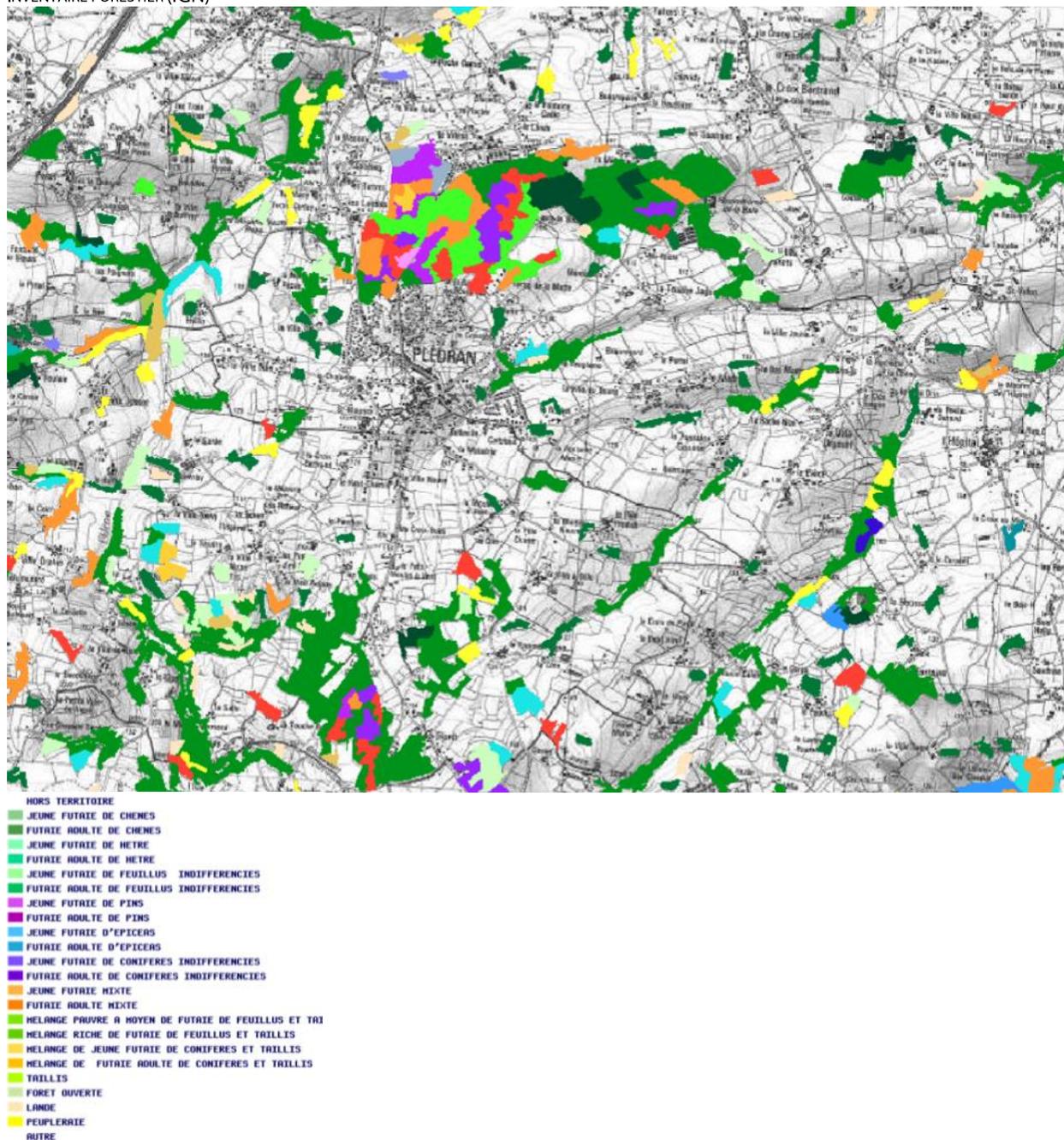
L'inventaire des boisements a été validé par délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2017.

Les surfaces boisées s'étendent sur 845 ha, soit près de 18 % du territoire communal. Cela correspond au contexte régional (14%) mais inférieur aux données nationales (29%).

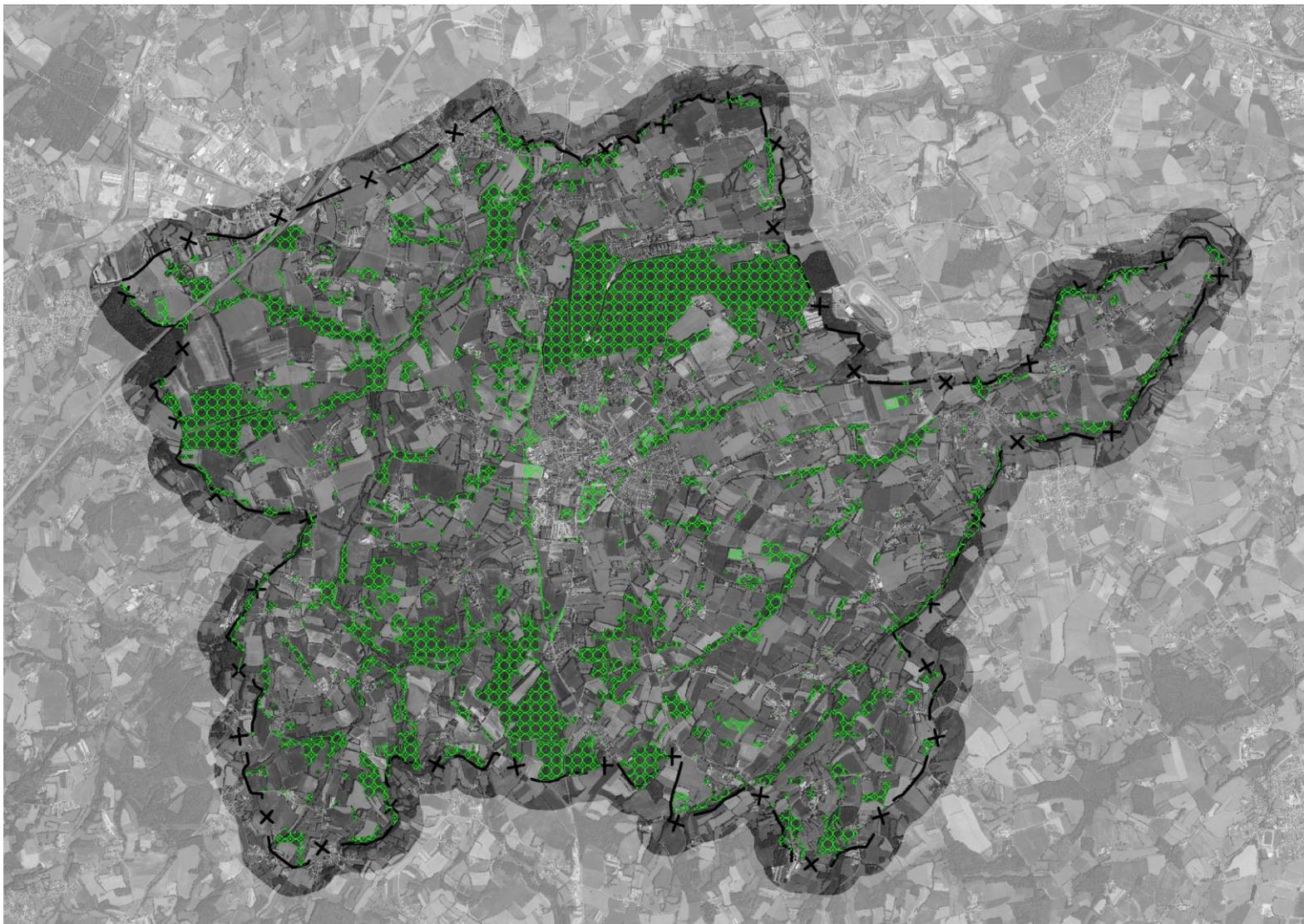
Ces boisements sont répartis de manière relativement homogène sur le territoire. Les principaux massifs boisés sont : le bois de Plédran, le bois de Craffault, le bois de la Touche Bude.

L'inventaire forestier réalisé par l'IGN indique que les boisements sont relativement diversifiés (mélange de feuillus, conifères, châtaigniers,...). On recense également quelques plantations de peupliers.

INVENTAIRE FORESTIER (IGN)



BOISEMENTS PLÉDRAN



## 1.7. FLORE PATRIMONIALE

L'INPN recense les espèces bénéficiant d'un statut de protection particulier :

- *Dactylorhiza maculata* Orchis Maculé inscrite à l'annexe B du règlement (CE) N° 338/97 du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce (modifié par le Règlement UE n° 101/2012 du 6 février 2012 et le Règlement UE n° 750/2013 du 29 juillet 2013).

- *Drosera rotundifolia* Rossolis à feuilles rondes inscrite à l'article 2 et 3 de l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire, modifié par les arrêtés du 15 septembre 1982.

- *Ilex aquifolium* Houx inscrit l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992

## **2. TRAME VERTE ET BLEUE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES**

### **2.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

Le contenu des SRCE est fixé par le code de l'environnement aux articles L. 371-3 et R. 371-25 à 31 et précisé dans les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Les SRCE comprennent :

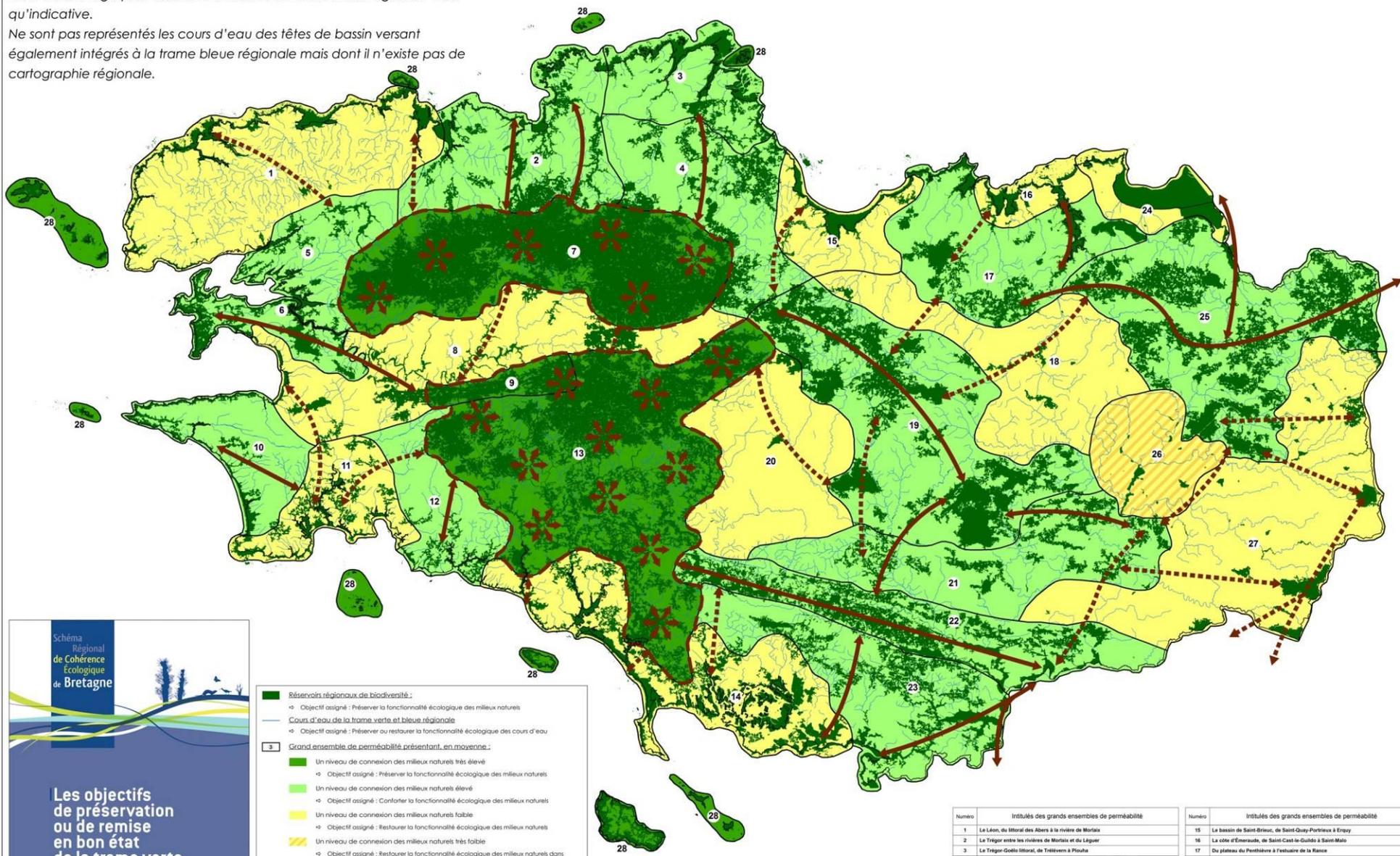
- Un diagnostic du territoire régional portant sur la biodiversité et ses interactions avec les activités humaines et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale,
- Un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la TVB régionale et qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les constituent ainsi que les objectifs de préservation/remise en bon état associés,
- Un plan d'action stratégique, qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise des actions prioritaires et hiérarchisées,
- Un atlas cartographique, qui identifie notamment les éléments de TVB retenus et leurs objectifs associés,
- Un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du schéma et des résultats obtenus, sur les éléments de la TVB, la fragmentation,
- Un résumé non technique, pour faciliter l'appropriation du document par les territoires.

Le schéma régional de cohérence écologique étant soumis à évaluation environnementale, il est également accompagné d'un rapport environnemental. Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

Sur les différents documents qui le composent, la commune de Plédran dispose de nombreux espaces au sein desquels les milieux sont fortement connectés. Cependant, à une échelle plus large la commune appartient à une entité dans laquelle le niveau de connexion des milieux naturels est faible.



Note : La cartographie des cours d'eau de la trame bleue régionale n'est qu'indicative.  
 Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.



**Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne**

**Les objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale**

- Réservoirs régionaux de biodiversité :**
- ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- Cours d'eau de la trame verte et bleue régionale**
- ↳ Objectif assigné : Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- Grand ensemble de perméabilité présentant, en moyenne :**
- Un niveau de connexion des milieux naturels très élevé
    - ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - Un niveau de connexion des milieux naturels élevé
    - ↳ Objectif assigné : Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - Un niveau de connexion des milieux naturels faible
    - ↳ Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - Un niveau de connexion des milieux naturels très faible
    - ↳ Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels dans un contexte de forte pression urbaine
- Corridors écologiques régionaux :**
- Corridor - territoire
    - ↳ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - Corridor linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels
  - Corridor assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - Corridor linéaire associé à une faible connexion des milieux naturels



Numero	Intitulés des grands ensembles de perméabilité
1	Le Léon, du littoral des Abers à la rivière de Morlaix
2	Le Trégor entre les rivières de Morlaix et du Léguer
3	Le Trégor-Golfe Morlaix, de Tregor à Plouha
4	Le Trégor-Dolce Intérieur, de la rivière du Léguer à la forêt de Lorge
5	Entre Léon et Cornouaille, de Plougastel-Daoulas à Landivisau
6	La presqu'île de Crozon de la pointe de Pen-Hir à l'Aulne
7	Les Monts d'Arrée et le massif de Quinson
8	Les plaines du Porzay et du Puhet, de la baie de Douarnenez au bassin de Cortley
9	La ligne de crête occidentale des Montagnes noires
10	Du Cap Sizun à la baie d'Audierne
11	Le littoral des pays ligonnais et de l'Arven, de la pointe de Penmarc'h à Consmareau
12	Du littoral de l'Arven à l'Odé
13	De l'Île au Révé

Numero	Intitulés des grands ensembles de perméabilité
15	Le bassin de Saint-Brieuc, de Saint-Quay-Portrieux à Erpuy
16	La côte d'Emeraude, de Saint-Cast-le-Guildo à Saint-Malo
17	Du plateau de Penhobec à l'estuaire de la Rance
18	De Rennes à Saint-Brieuc
19	De la forêt de Lorge à la forêt de Brocéliande
20	Les bassins de Luedec et de Pontivy
21	Du plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Lallé
22	Les landes de Larvaux, de Camors à la Vitraine
23	Des crêtes de Saint-Noff à l'estuaire de la Vitraine
24	La baie du Mont-Saint-Michel
25	De la Rance au Croisic et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chervé
26	Le bassin de Rennes
27	Les Marais de Restapon, de Fouassier à Telleux

Les actions stratégiques associées au diagnostic réalisé dans le cadre de l'identification de la TVB régionale sur le territoire du «grand ensemble de perméabilité» auquel est rattachée la commune de Plédran concernent, en fonction des secteurs :

Actions du PAS prioritaires	
<p><b>Trame bleue C 9.1</b> Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.</p>	<p><b>Action Gestion C 12.6</b> Identifier et préserver les secteurs d'estran portant un enjeu régional vis-à-vis de la biodiversité et des continuités écologiques.</p>
<p><b>Trame bleue C 9.2</b> Préserver et restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones humides ;</li> <li>• les connexions entre cours d'eau et zones humides ;</li> <li>• les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ;</li> </ul> <p>et leurs fonctionnalités écologiques.</p>	<p><b>Action Urbanisation D 13.1</b> Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.</p>
<p><b>Action Agriculture C 10.1</b> Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les haies et les talus ;</li> <li>• les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ;</li> </ul> <p>qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.</p>	<p><b>Action Urbanisation D 13.2</b> Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.</p>
<p><b>Action Agriculture C 10.3</b> Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue.</p>	<p><b>Action Urbanisation D 14.2</b> Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.</p>
<p><b>Action Gestion C 12.3</b> Poursuivre et élargir les actions de protection et de restauration des landes et pelouses littorales.</p>	<p><b>Action Infrastructures D 15.1</b> Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.</p>
<p><b>Action Gestion C 12.5</b> Établir un diagnostic des dunes et des cordons de galets ou coquilliers, et élaborer un plan d'action spécifique pour leur préservation.</p>	<p><b>Action Infrastructures D 15.2</b> Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aéroports et des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.</p>
<p><b>Action de priorité de niveau 1</b></p>	<p><b>Action de priorité de niveau 2</b></p>

## 2.2. TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

### 2.2.1. DEFINITION

La loi Grenelle I n°2009-967 (03/08/2009) et Grenelle II n°2010-788 (12/07/2010) instaurent dans le droit français la création de la trame verte et bleue comme outil d'aménagement durable du territoire.

*« La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.*

*La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.*

*Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient » (source : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).*

Le maintien d'une continuité entre les différents écosystèmes est donc nécessaire pour le maintien des espèces et des habitats associés. Cette continuité permet, en effet, d'assurer la survie des espèces (alimentation, reproduction, refuge...), de garantir un brassage génétique entre les populations d'une même espèce...

Pour pouvoir préserver les continuités existantes, et de proposer d'éventuels plans de restauration, il est nécessaire d'identifier les grands corridors existants ainsi que tous les habitats nécessaires au maintien des espèces en place.

### 2.2.2. CONSTAT

L'apparition et la disparition des espèces correspondent à un processus naturel qui a jalonné les milliards d'années de l'histoire de la terre et qui a façonné les peuplements animaux et végétaux. Néanmoins, des signaux alarmants indiquent que l'action de l'homme induit, sur un pas de temps très court, un déclin important de la biodiversité. Les principales causes de ce déclin sont la destruction des habitats naturels, les prélèvements excessifs des ressources naturelles, les pollutions, ou encore le développement des espèces invasives.

Face à ce constat, il est apparu essentiel d'avoir une nouvelle approche en faveur de la biodiversité. Il s'agit maintenant de prendre en compte, au même titre :

- La biodiversité remarquable,
- La biodiversité ordinaire,
- Les déplacements des espèces animales et végétales, qui leur permettent de

réaliser leur cycle de vie.

La trame verte et bleue est ainsi un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes dont l'objectif est :

De freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines, D'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

La trame verte et bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

### 2.2.3. ELEMENTS DE DETERMINATION

A l'échelle de la commune et de son environnement, plusieurs éléments de la trame verte et bleue sont identifiables : zones humides, boisements, cours d'eau, ripisylve...

Cette trame a été intégrée au SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

Afin de travailler à une échelle plus adaptée, une carte de la TVB a été réalisée sur le territoire communal de Plédran.

L'analyse de cette TVB permet de mettre en évidence la forte densité des réservoirs biologiques (zones humides et boisements notamment).

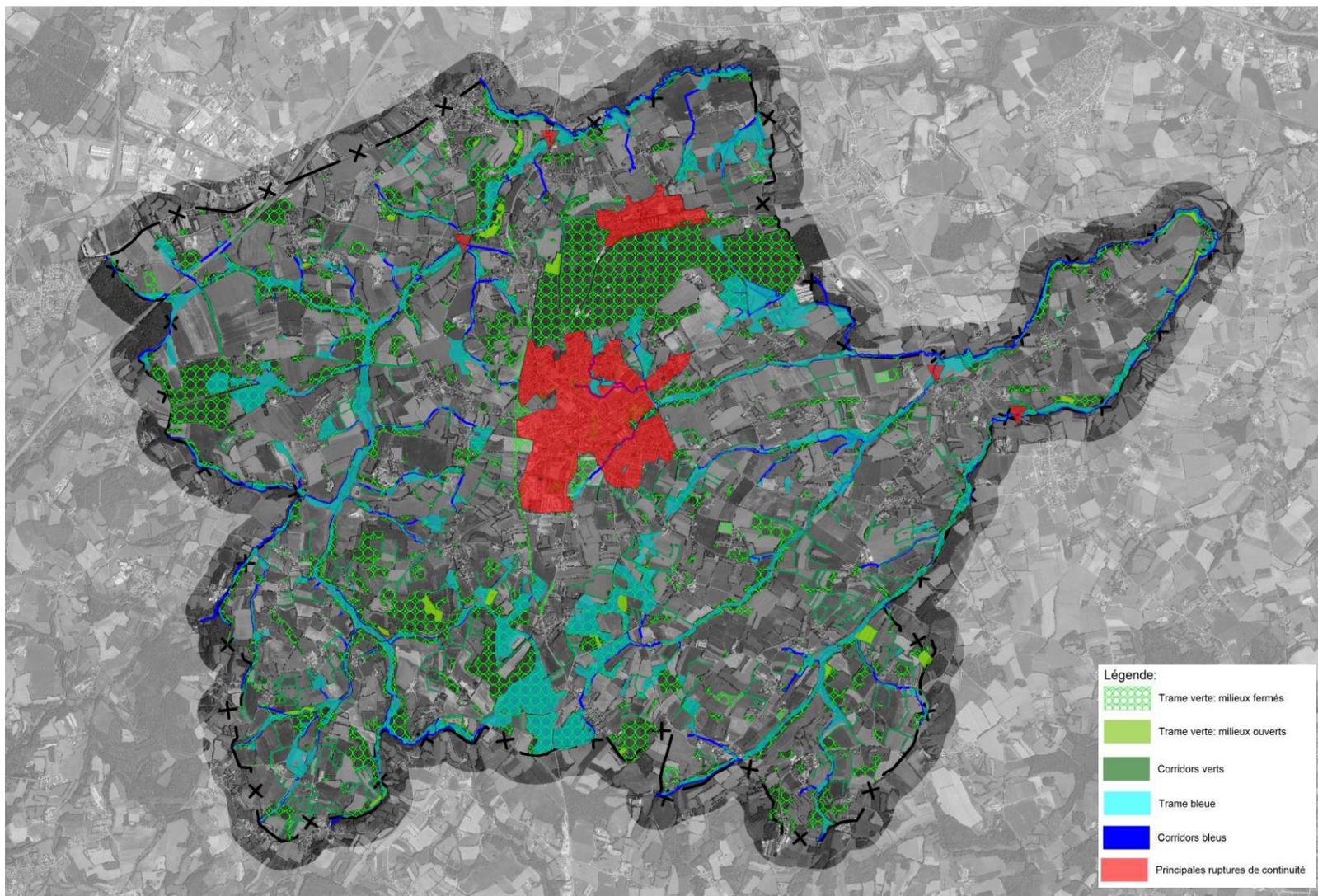
De grands corridors irriguent la commune de manière relativement homogène.

Ce patrimoine (réservoirs et corridors) doit nécessairement être intégré dans le projet de développement urbain que porte la commune.

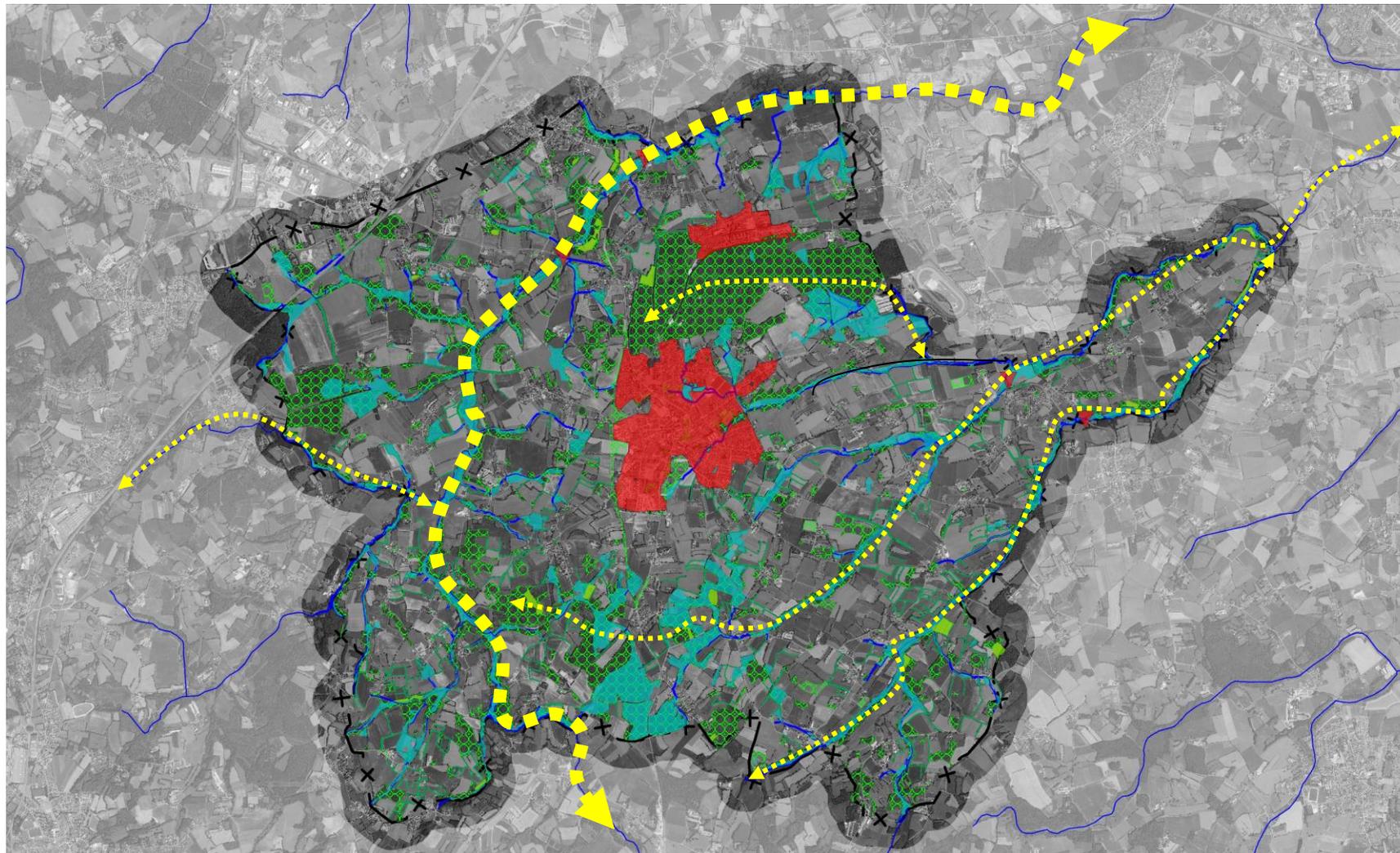
L'identification de la trame et bleue repose sur :

- Les données d'études annexes (inventaire des zones humides),
- L'identification des éléments constitutifs de la TVB sur photo-aérienne et vérification sur le terrain,
- Le traitement géomatique des données de terrain.

TVB COMMUNE DE PLÉDRAN



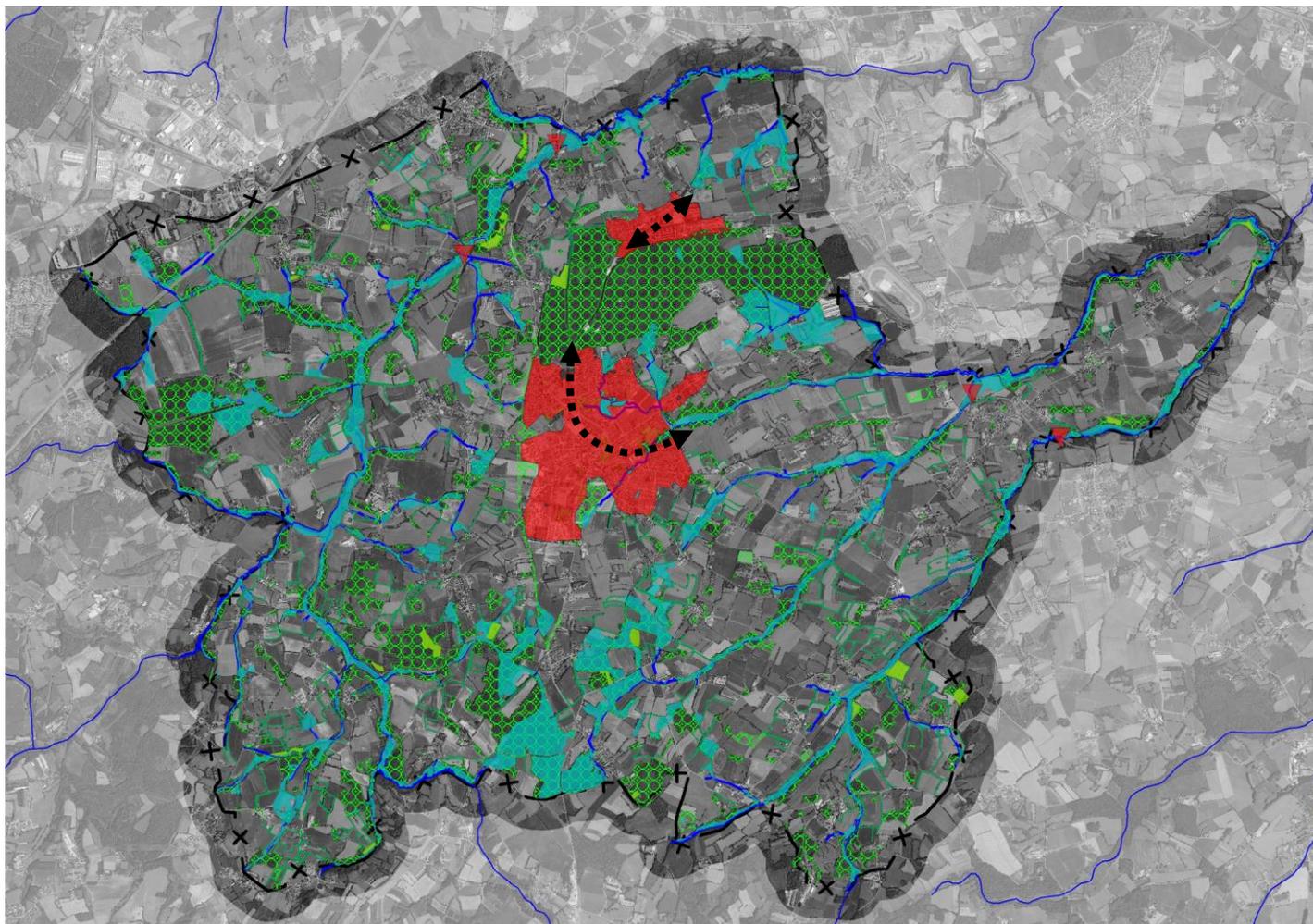
TVB COMMUNE DE PLÉDRAN : PRINCIPAUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



#### 2.2.4. ENJEUX DE RESTAURATION

L'identification de la TVB permet de mettre en lumière certains secteurs à enjeux de conservation voire de restauration. Cette identification permet, par ailleurs, de mettre en lumière des zones stratégiques où des mesures compensatoires pourraient être mises en œuvre pour restaurer cette continuité.

TVB COMMUNE DE PLÉDRAN: PROPOSITIONS DE RESTAURATION



### 2.3. SYNTHESE DES ZONES SENSIBLES

A la lumière du diagnostic qui vient d'être établi, plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme sensibles, soit du point de vue de leur qualité, de leur rareté, des espèces qu'ils abritent, des services qu'ils rendent...Les opérations d'urbanisation sur ces zones, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être limitées et/ou intégrer la spécificité du site sur lesquelles elles reposent.

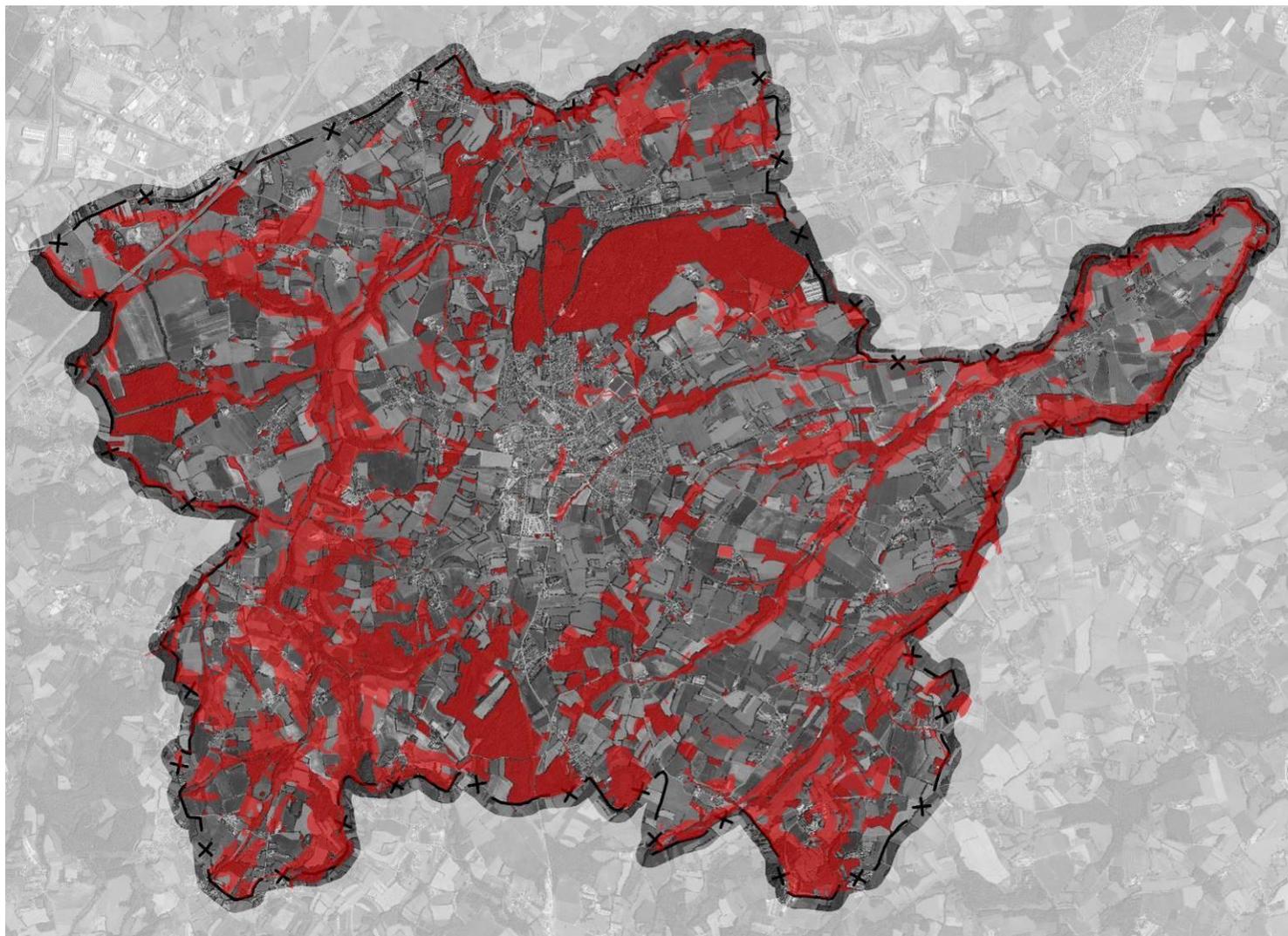
L'identification de ces zones sensibles a servi de base de réflexion pour l'intégration des contraintes environnementales lors de la phase de réalisation du zonage.

On remarque que la périphérie immédiate de la zone agglomérée de Plédran est relativement contrainte.

ZONES SENSIBLES, ZOOM

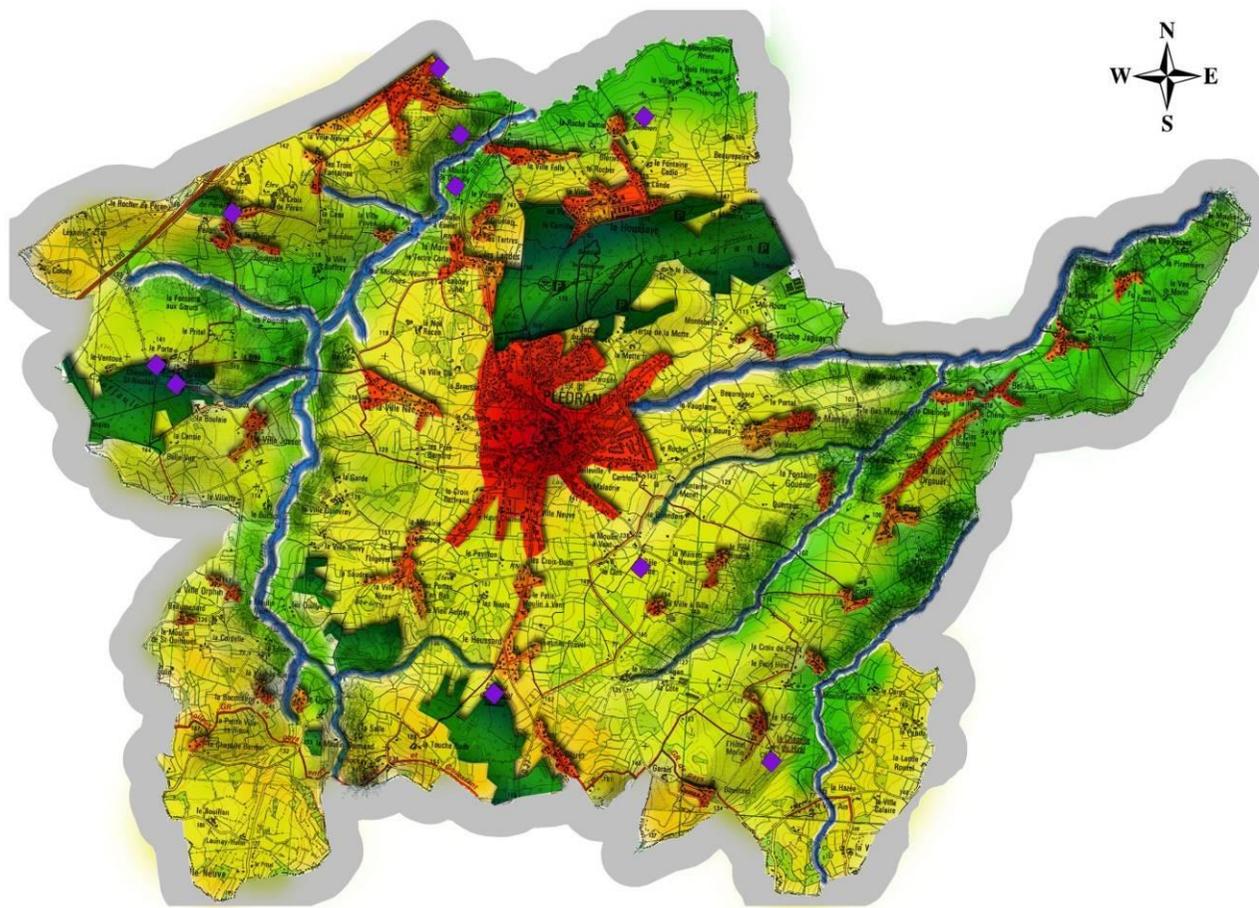


ZONES SENSIBLES



### 3. L'ANALYSE PAYSAGERE

LES UNITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE



#### Commune de PLEDRAN Cartographie des entités paysagères

##### Les espaces urbanisés

- Le bourg et ses extensions
- Le tissu urbain dispersé : principaux hameaux de structure majoritairement linéaire ou agglomérée

##### L'espace agricole : Cultures et prairies établies sur un socle vallonné, Ondulations accentuées à proximité des vallées

- Paysage de plateau ouvert séquencé par une trame bocagère relativement distendue, offrant parfois de larges vues depuis les points culminants du territoire
- Paysage de coteau rythmé par le maillage bocager et des bosquets épars qui ferment le paysage

##### Les vallées, le tracé de l'eau

- Territoire irrigué de nombreux cours d'eau sillonnant en fond de vallée  
Cours d'eau accompagnés de prairies humides, ripisylves, tendant à fermer les fonds de vallée

##### Les massifs boisés

- Massifs boisés à dominance de feuillus, participant à l'identité paysagère de la commune (Bois communal en position de belvédère)

- ◆ Principaux éléments de patrimoine bâti et culturel

La Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.

Le paysage de Plédran est caractérisé par trois entités :

- les paysages urbains
- les paysages agricoles
- les espaces naturels

Plusieurs éléments composent les paysages urbains de la commune. Les éléments principaux sont bien évidemment les constructions, qu'elles soient à usage d'activités ou d'habitation. La topographie de la commune conditionne le développement de l'urbanisation. Il est ainsi possible d'avoir des points de vue intéressants sur les secteurs urbanisés depuis plusieurs endroits : à partir des lignes de crêtes ou sur les versants.

#### ZONES URBAINES



La commune se caractérise par un relief vallonné qui a conditionné l'implantation des exploitations agricoles sur le territoire communal. En effet, le paysage est ponctué par la présence de grands bâtiments d'élevage. La commune a conservé par endroits un maillage bocager, particulièrement dans les secteurs marqués par une pente. D'autres secteurs, destinés aux cultures fourragères le plus souvent, présentent une plus grande ouverture.

#### PAYSAGES DE COTEAUX



La commune est marquée par de nombreuses vallées. La principale est la vallée de l'Urne qui entaille le Nord et l'Ouest de la commune et présente un intérêt écologique particulier. Dans la partie orientale de Plédran, les affluents de l'Urne : les ruisseaux

de la touche, du Moulin de l'hôpital, des Jards... ont formé des vallons dont les fonds et versants se distinguent également par la richesse de leur milieu naturel.

D'autre part les paysages naturels à Plédran sont représentés par des espaces boisés étendus. Le bois de Plédran est le massif boisé le plus important en superficie. Il est soumis au régime forestier et constitue un espace d'agrément pratiqué par un grand nombre de briochins et costarmoricains. Le bois de Craffault et le bois situé entre le Gloret et le Heussard forment des espaces boisés secondaires.

#### MASSIFS BOISÉS



Mis à part les nombreuses vallées et les espaces naturels boisés précédemment cités, on trouve également des secteurs de landes dans la partie Sud du territoire correspondant aux points hauts de la commune (Gloret, Le Heussard, Le vieil Aulnay et Les Quillis). Le camp de Péran, situé sur un mamelon dominant la vallée de l'Urne, constitue également un élément intéressant du paysage.

Pour résumer, Plédran bénéficie de sites et milieux naturels variés dus à l'hydrographie, au relief et à la végétation.

## 4. L'ANALYSE URBAINE

La commune de Plédran a la particularité de se situer dans la deuxième couronne de l'agglomération briochine même si le centre bourg est situé à seulement 9 Km environ de Saint Briec.

L'urbanisation s'est développée sous diverses formes :

- Le premier pôle d'urbanisation est constitué par le centre bourg ;
- Deux pôles secondaires se sont développés : le Créac'h (limitrophe de la commune de Trégueux qui se situe dans la première couronne de Saint Briec) et les Coteaux (quartier situé sur le versant Sud de l'Urne).
- Et enfin les hameaux regroupant un habitat généralement peu dense et plus ou moins étendu où se juxtaposent un bâti ancien hérité de l'activité agricole et des habitations plus récentes.

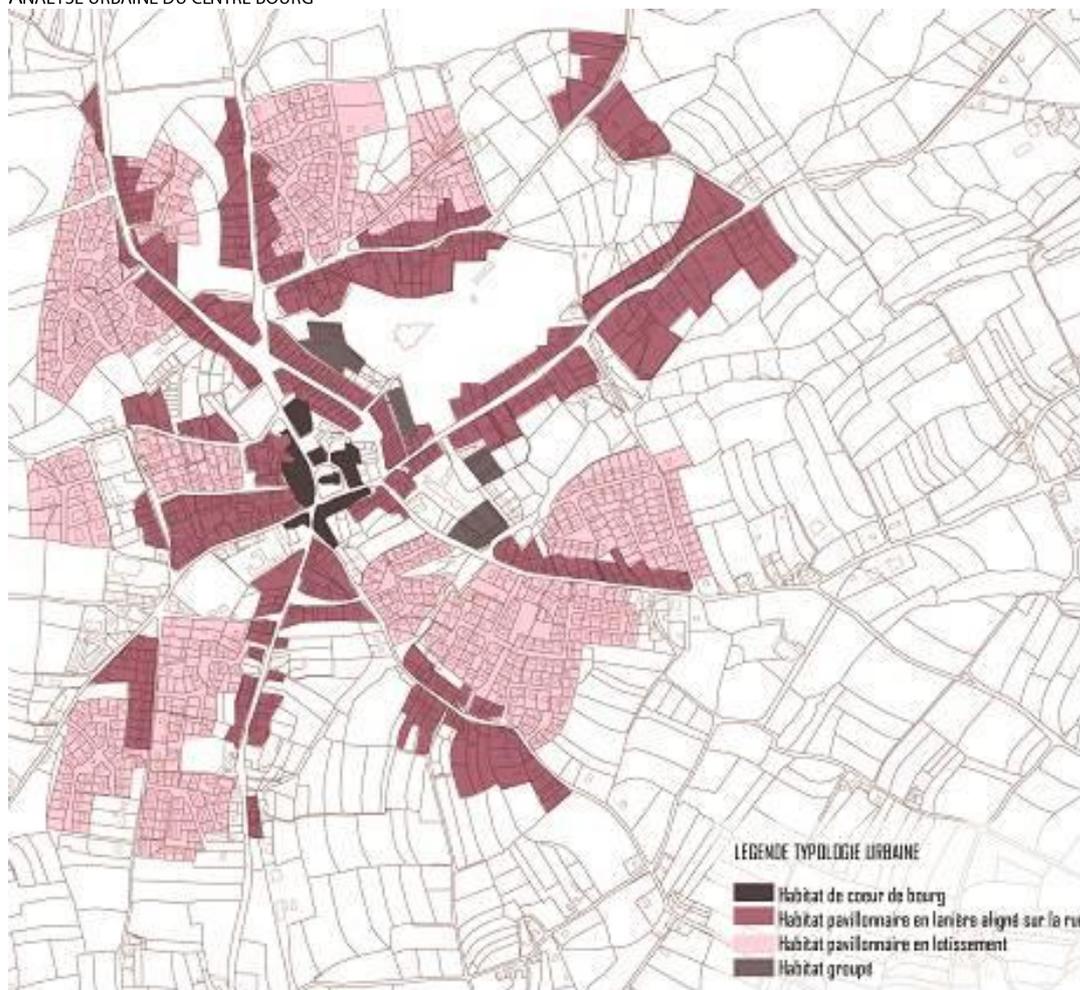
### 4.1. LE CENTRE BOURG

Le centre bourg du Plédran se compose de différentes unités urbaines.

Le centre ancien se retrouve comme élément structurant des évolutions ultérieures au sein du centre bourg. Il s'appuie dans un premier temps sur une structure concentrique et très dense qui se base autour de l'église puis dans un deuxième temps au sud du centre ancien sur l'alignement de la RD 27.

Les urbanisations successives appelées aussi des habitats pavillonnaires en lotissement se développent de façon déséquilibrée autour du centre ancien. Des espaces non bâtis sont visibles au sein du centre bourg, ils créent des ruptures dans la continuité urbaine du bourg.

ANALYSE URBAINE DU CENTRE BOURG



## 4.2. LE CENTRE ANCIEN

L'évolution du centre ancien de Plédran s'appuie sur une structure plutôt concentrique et dense autour de l'église.

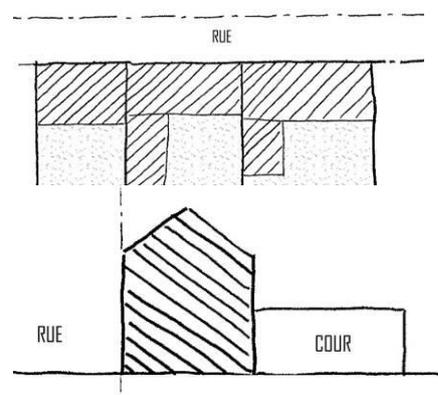
ANCIEN CADASTRE 1813 ET EXTRAIT CADASTRAL DU CENTRE ANCIEN



Le cœur de bourg est très resserré et se caractérise par un bâti dense à l'alignement ainsi qu'un profil dissymétrique de part et d'autre de la voie : alignement sur rue d'un côté face à un élargissement de l'espace public de l'autre côté se transformant parfois en place. Cette urbanisation marque notamment la rue du centre où sont présents habitats et activités commerciales en rez-de-chaussée. Cette zone urbaine présente un bâti de caractère intéressant sur certains éléments.

Les hauteurs des bâtis sont importantes et développent des volumes de type R+1+combles. Les parements sont bien souvent en pierre locale et ardoise développant un aspect très minéral sur l'ensemble de la zone dense. Pour la plupart, les bâtis possèdent des fenêtres plus hautes que larges, de type gerbière et lucarne passante, des toitures à deux pans, un faitage parallèle à la voie...

Les constructions sont principalement édifiées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ce qui développe des jardins en arrière des habitations sur certains îlots.



Dans ce même cœur, il est à noter la présence de longères organisées en cœur d'îlot perpendiculairement aux voies principales et desservies par des venelles ou impasses. Les cœurs d'îlots ne sont pas visibles dans la composition historique. Une tendance qui a évolué avec les modifications plus récentes du paysage urbain. Les repères collectifs jalonnent le parcours offrant un séquençage du bourg.

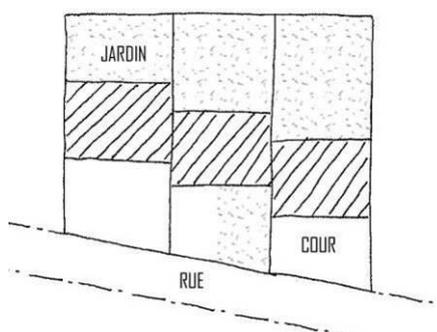
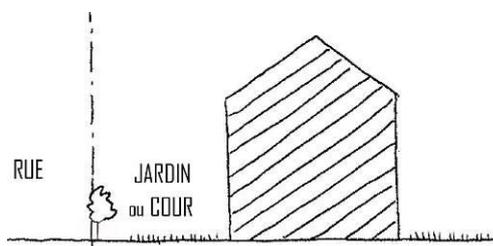
VUES SUR LE CENTRE ANCIEN



### Parcellaire pavillonnaire en lanière

Cette typologie correspond aux premières formes d'extension urbaine où l'habitat est implanté en retrait sur des parcelles en lanières le long de la voie d'accès au centre bourg. En fonction de la largeur des parcelles et du contexte urbain, les maisons sont isolées ou mitoyennes à l'image de lotissement de maisons de ville (répétitivité des volumes).

Généralement, côté rue se développe une cour ou un jardin de vue tandis qu'en partie arrière se développe le jardin intime, parfois potager. Le muret bas est récurrent dans le traitement des limites avec l'espace public. Il est parfois surmonté d'une haie plus ou moins épaisse et plus ou moins haute, ou bien d'une barrière, qui peut être en PVC, en bois, en béton ou en métal.



Les hauteurs des bâtis sont importantes et développent des volumes de type R+1+combles.

### 4.3. LES OPERATIONS GROUPEES

#### Habitat pavillonnaire en lotissement

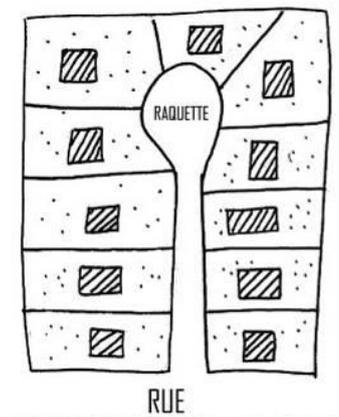
Cette typologie se présente avec des formes urbaines et des tailles de lots diversifiées. Des maisons individuelles récentes sont présentes sur des parcelles rectilignes ou arrondies contrastant avec la forme du centre ancien. Les maisons ont des volumétries simples avec des hauteurs de bâti de type R+C. L'architecture des pavillons est tout à fait semblable aux quartiers récents avec des enduits teintés de couleur claire, des volumétries simples ainsi que des pentes de toiture traditionnelle.



Le quartier est caractérisé par ses voiries en raquette servant uniquement à la desserte des logements. Ces voiries sont la plupart du temps sans issues et équipées d'une placette de retournement. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle et en retrait par rapport à la voie.

Les parcelles sont de taille moyenne. Le traitement des limites est très hétérogène en fonction des contextes. Les pavillons récents ont souvent des limites peu marquées : clôtures translucides ou petits arbustes. Le plastique, le métal ou la pierre sont aussi utilisés pour signifier la limite entre espace privé et espace public.

#### Habitat groupé et collectif



L'habitat groupé est le fruit d'une opération immobilière globale à l'échelle d'une parcelle de taille importante. Cette catégorie est composée de maisons intermédiaires et de petits collectifs de type R+C à R+2. Ces habitats ont une densité plus élevée que les autres zones du bourg. L'architecture est répétitive au sein d'une même opération. Les limites de ces habitats sont essentiellement végétales composées de petites haies.

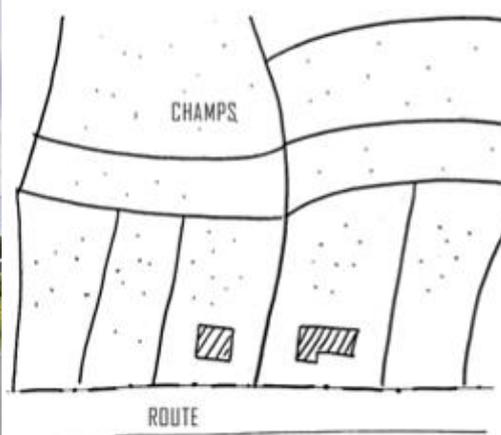
VUES SUR DES HABITATS GROUPÉS



#### 4.4. LES ECARTS D'URBANISATION

La dernière entité qui occupe l'espace et compose l'urbanisation de la commune est l'urbanisation diffuse, c'est-à-dire les écarts d'urbanisation composés d'habitat isolé. Cette dispersion est tout à fait homogène sur l'ensemble de la commune. Cette catégorie est caractérisée par un mitage ancien des terrains agricoles qu'elle consomme pour son implantation.

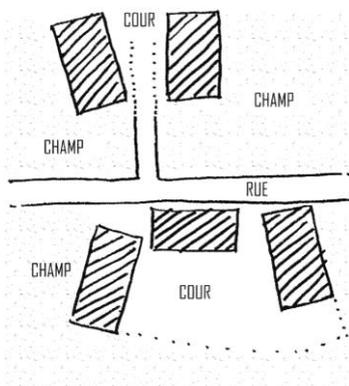
En dehors du bourg aggloméré de Plédran, ces habitats situés le long des routes sont en majorité composés d'anciennes longères agricoles. Cependant, des maisons d'habitations récentes sont également visibles sur ces espaces. De même, plusieurs exploitations agricoles viennent pastiller le paysage. Ces derniers sont plus ou moins bien intégrés dans l'environnement par le biais du bocage. Globalement, les habitations ont été largement rénovées et sont entretenues.



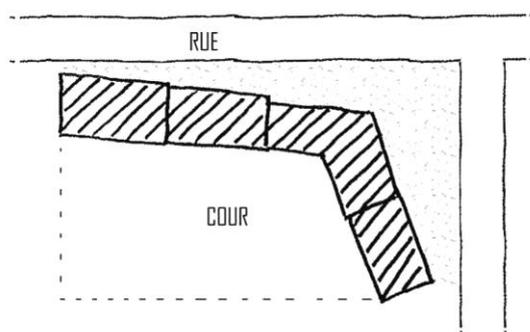
Les limites de ces pavillons sont hétérogènes. Certaines s'apparentent à une barricade végétale : haies travaillées ou talus naturels. D'autres sont quasiment absentes ou très minérales.

#### 4.5. LES FERMES ET HAMEAUX STRUCTURES

Cette catégorie représente l'ensemble de fermes, en fonctionnement ou non, parfois constituées en hameaux, dispersées sur tout le territoire communal. Il convient de faire la différence entre les fermes et les logements isolés sans fonction agricole. Le bâti est souvent implanté le long de la voirie, avec plus ou moins d'ouverture sur celle-ci.



On trouve à l'extrémité des chemins, des continuités importantes entre l'espace public et certaines cours. Les bâtiments (habitats et bâtiments agricoles) s'organisent autour d'une cour centrale et sont entourés d'espaces agricoles. Ils sont la plupart du temps constitués de deux ou trois corps de bâti désaxés, offrant des ouvertures sur le paysage avoisinant. L'activité agricole nécessitait souvent la mise en place de bâtiments de qualité et situés à proximité les uns des autres, afin de pouvoir en avoir la meilleure utilisation. Il existe aussi des linéaires de bâtis importants. Ces corps de ferme ont conservé leur caractère patrimonial avec des bâtiments en pierre de volumes importants.

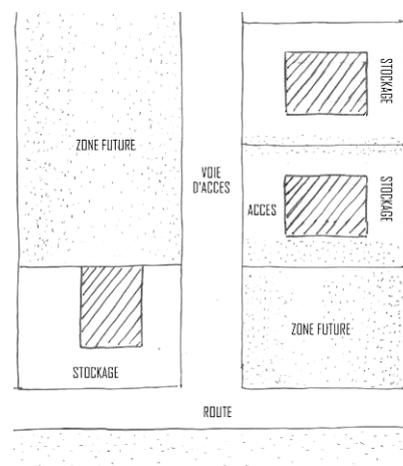


### 4.6. LES ZONES D'ACTIVITES

Cette typologie a pour vocation les activités commerciales. La zone d'activités commerciales et artisanales proche du centre bourg est déjà occupée.

Ces bâtiments commerciaux côtoient un tissu résidentiel plus dense avec une volumétrie plus réduite. Dans cette zone, la place de la voiture est très importante.

Le bâti a un caractère industriel marqué, avec une volumétrie plus importante et l'utilisation de matériaux bien différenciés. Les bâtiments s'implantent en milieu de parcelle. Le stockage de matériel peut se faire ainsi sur les côtés et derrière le bâtiment. On peut remarquer un traitement architectural des bâtiments, notamment au niveau de l'accès.

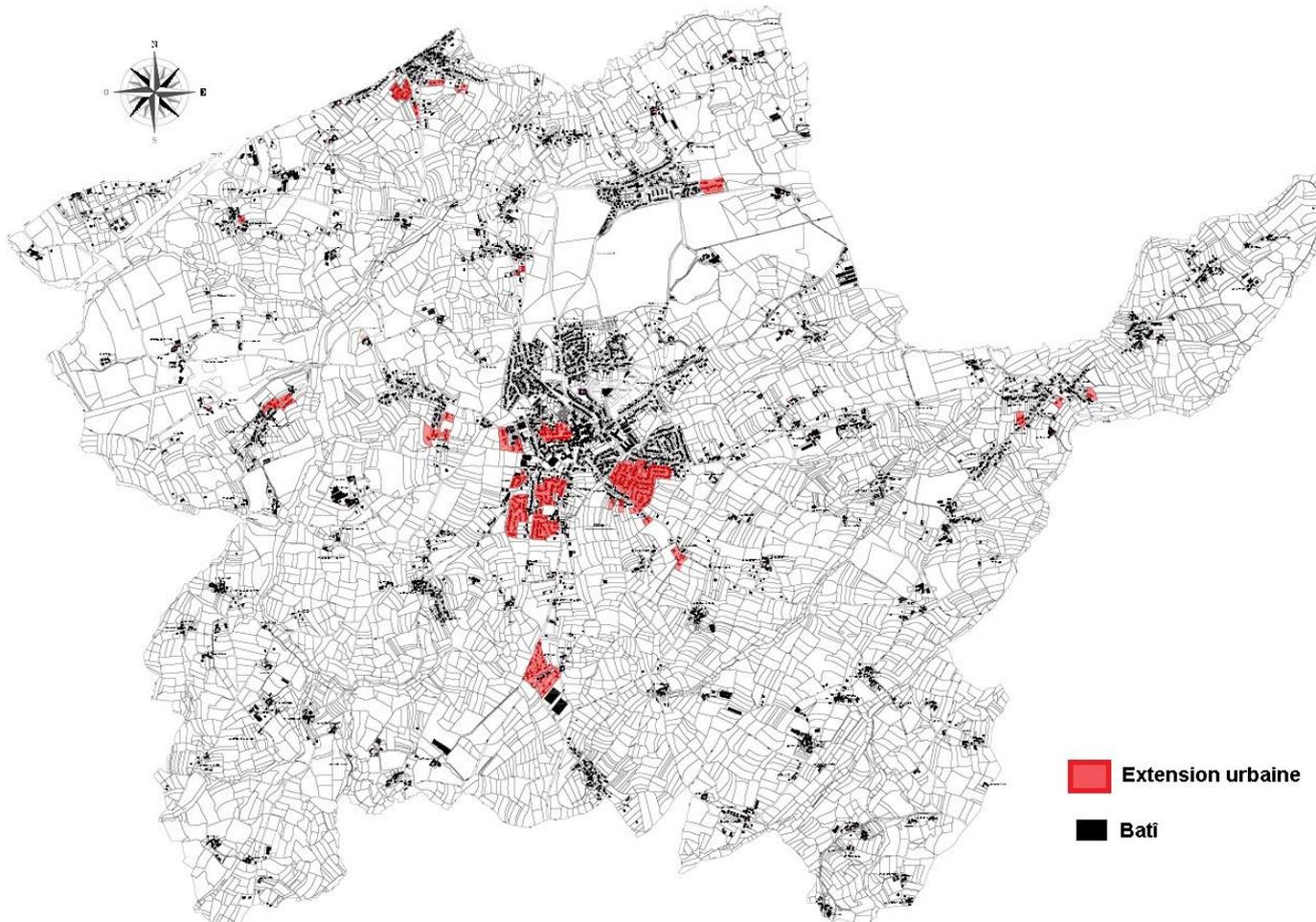


## 4.7. LA CONSOMMATION D'ESPACE

Entre 2005 et 2015, plus de 37,4 hectares de foncier ont été consommés sur la commune pour les besoins en urbanisation essentiellement dédiés à l'habitat. La carte ci-dessous indique l'emplacement et l'emprise de ces secteurs

EXTENSION URBAINE OBSERVÉES DE 2005 A 2015 (COMPARAISON DE BASES CADASTRALES)

Le rythme de consommation d'espaces essentiellement agricoles est de 3,74ha/an en moyenne, avec en moyenne une densité de 17 logements/ha. (638 permis de construire accordés entre 2002 et 2015).



## 5. LE PATRIMOINE

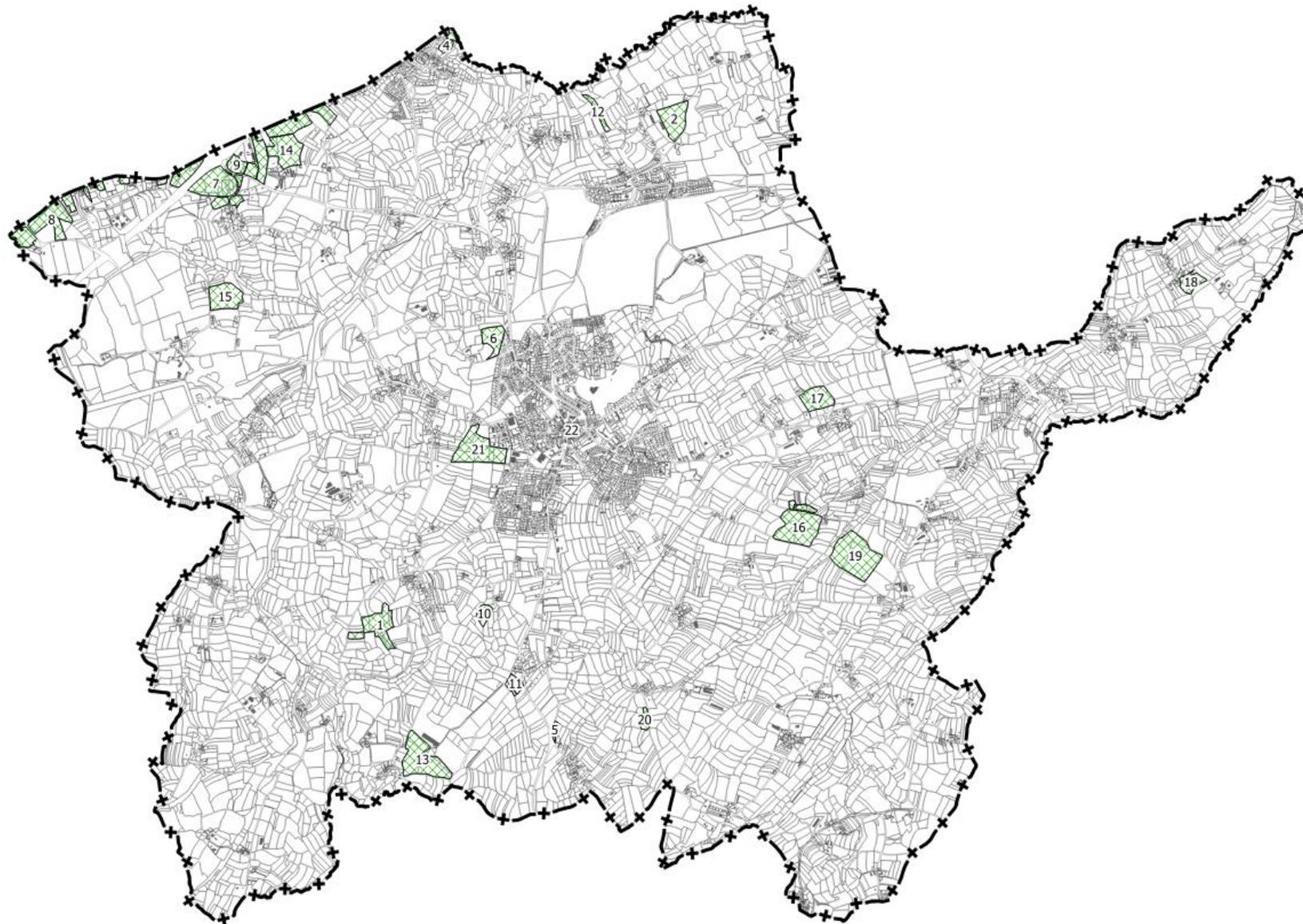
### 5.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune de Plédran possède de nombreux sites archéologiques de différents niveaux de protection recensés sur son territoire par le service régional de l'archéologie de la DRAC :

Objet de la protection	Mode de protection	Parcelles	Identification de l'EA
1	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.896à899;E.912à915;E.919	21032 / 22 176 0012 / PLEDAN / LE VIEIL AULNAY / LE VIEIL AULNAY / Epoque indéterminée / fossés (réseau de)
2	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : A.103	333 / 22 176 0001 / PLEDAN / LA ROCHE-CADIO / LA ROCHE CAMIO / allée couverte / Néolithique
3	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : E.235	334 / 22 176 0002 / PLEDAN / FUSEAU DE MARGOT / LE HEUSSARD / menhir / Néolithique
4	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : A.2290;A.477	20238 / 22 176 0011 / PLEDAN / CHAPELLE DE CREACH / LE CREA'CH / chapelle / Moyen-âge - Période récente
5	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.298	335 / 22 176 0003 / PLEDAN / LA CROIX DE GLORET / GLORET / menhir / Néolithique
6	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : H.1025	424 / 22 176 0008 / PLEDAN / LA VILLE GLE / LA VILLE GLE / allée couverte / Néolithique
7	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : G.1004;G.363à369;G.998	13465 / 22 176 0009 / PLEDAN / CAMP DE PERAN / PERAN / forteresse / Age du fer - Moyen-âge
8	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : A.1334;A.1336;A.487-488;G.1001;G.1003;G.1006;G.1058;G.1070;G.1072;G.1074;G.1143-1144;G.1154;G.1283;G.1322;G.361;G.718;G.840;G.844;G.848;G.858;G.864;G.866;G.886;G.999	7216 / 22 176 0004 / PLEDAN / LE PRE PISSANON/LA PLESSE / COLODY / occupation / Gallo-romain
8	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : A.1334;A.1336;A.487-488;G.1001;G.1003;G.1006;G.1058;G.1070;G.1072;G.1074;G.1143-1144;G.1154;G.1283;G.1322;G.361;G.718;G.840;G.844;G.848;G.858;G.864;G.866;G.886;G.999	19603 / 22 176 0023 / PLEDAN / VOIE CARHAIX/CORSEUL / section unique du Colody au Clos-Auffray / route / Age du fer - Epoque indéterminée
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.1087;G.1125;G.1130-1131;G.1133;G.1361;G.376;G.378;G.380;G.384-385;G.420-421	425 / 22 176 0005 / PLEDAN / LA CROIX DENIS 1 / LA CROIX DENIS / Age du fer ? / fossés (réseau de)
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.1087;G.1125;G.1130-1131;G.1133;G.1361;G.376;G.378;G.380;G.384-385;G.420-421	7217 / 22 176 0013 / PLEDAN / LA CROIX DENIS 2 / LA CROIX DENIS / occupation / Gallo-romain ?
10	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.577;E.578	483 / 22 176 0010 / PLEDAN / LES NOALS / LES NOALS / occupation / Gallo-romain
11	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.1388	15724 / 22 176 0014 / PLEDAN / LE HEUSSARD / LE HEUSSARD / occupation / Mésolithique - Néolithique
12	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : A.333	16354 / 22 176 0015 / PLEDAN / LE PETIT CHENE / LA ROCHE CAMIO / allée couverte / Néolithique - Age du bronze

Objet de la protection	Mode de protection	Parcelles	Identification de l'EA
13	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2011 : E.652; 655; 1033; 1034	17188 / 22 176 0016 / PLEDAN / LA TOUCHE BUDE / LA TOUCHE BUDE / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
14	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.1282;G.1284	18669 / 22 176 0017 / PLEDAN / CROIX DE PERAN / CROIX DE PERAN / Epoque indéterminée / enclos
15	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.13	18671 / 22 176 0018 / PLEDAN / FONTAINE AUX SOEURS / FONTAINE AUX SOEURS / Gallo-romain / enclos, fossé
16	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.819-820;C.834;C.836;C.891à895	18672 / 22 176 0019 / PLEDAN / QUARTAX 1 / QUARTAX / exploitation agricole / Epoque indéterminée
16	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.819-820;C.834;C.836;C.891à895	18673 / 22 176 0020 / PLEDAN / QUARTAX 2 / QUARTAX / exploitation agricole / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : B.259;B.859	18792 / 22 176 0021 / PLEDAN / LE PORTAL / LE PORTAL / Gallo-romain ? / enclos
18	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.141;C.1411;C.165;C.1876	18793 / 22 176 0022 / PLEDAN / LES FOSSES / LES FOSSES / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
19	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.1232;C.1233	20094 / 22 176 0024 / PLEDAN / / PIRUIT / Epoque indéterminée / enclos
20	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.378	23126 / 22 176 0025 / PLEDAN / LE POMMIER AGAN / LE POMMIER AGAN / chemin / Epoque indéterminée
21	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : H.100;H.101;H.1198;H.2179;H.2522;H.2523;H.2524;H.99	23127 / 22 176 0026 / PLEDAN / OUEST BOURG / OUEST BOURG / exploitation agricole / parcellaire / Gallo-romain
22	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : AB.41	24450 / 22 176 0028 / PLEDAN / EGLISE SAINT PIERRE SAINT PAUL / EGLISE SAINT PIERRE SAINT PAUL / église / cimetière / Moyen-âge - Période récente

LES SITES ARCHÉOLOGIQUES



## 5.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La loi de 1913 organise deux degrés de protection du patrimoine. Le premier rassemble « les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public », et qui peuvent être classés parmi les monuments historiques, en totalité ou en partie, par le ministre de la culture (article 1er de la loi).

Le second correspond aux « immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation », et qui peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).

### 5.2.1. LE PATRIMOINE INSCRIT

La commune possède un patrimoine architectural très riche. En effet, celle-ci possède sur son territoire **six bâtiments** protégés **au titre de la loi de décembre 1913 sur les Monuments Historiques** :

- Le **Château de Craffault** (logis, douves et soubassement du châtelet d'entrée), édifice construit à partir du 15<sup>ème</sup> siècle jusqu'en 1902 avec la construction d'une galerie, d'un pavillon et d'une aile au Nord par l'architecte rennais Martenot Jean-Baptiste. Il est situé à proximité de la Chapelle Saint Nicolas et il a été inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques le 9 mai 1990,



- Le **menhir dit de la Touche-Bude**, ou fuseau de Margot au lieu dit le Pateux. Il date de la période néolithique et a été classé aux Monuments Historiques, le 29 juin 1965,



- La **Chapelle Saint Nicolas de Craffault** construite en 1572 et a été inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, le 10 juin 1964,



- La **Chapelle du Créac'h** datant approximativement du 12<sup>ème</sup> siècle (commanderie des Templiers au XII<sup>ème</sup> siècle). Elle a été inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques, le 17 décembre 1926,



- Le **camp de Péran**, anciennement propriété de l'Etat, il a été transféré en partie au conseil général par convention signée le 1er février 2008, la partie centrale est la propriété communale. Celui-ci a fait l'objet d'un classement à l'Inventaire des Monuments Historiques en 1875,



- **L'allée couverte dite La Roche Camio**, située au lieu-dit « le Devant de la Roche » date du néolithique. Elle fut classée au titre des Monuments Historiques le 22 juillet 1964.



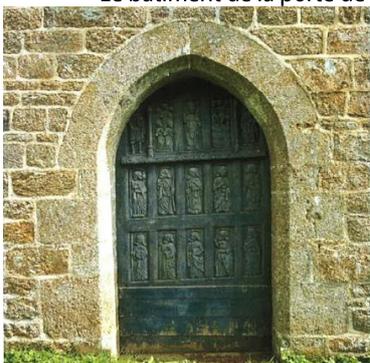
### 5.2.2. LE PATRIMOINE BATI NON PROTEGE A CONSERVER

La révision du PLU est l'occasion, conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, d'identifier un certain nombre de bâtiments qui se distinguent par un patrimoine architectural de grande qualité, non protégés au titre des Monuments Historiques, qui méritent d'être conservés.

Par le pastillage de ces monuments sur le document graphique du PLU, la commune affiche la volonté de réglementer la rénovation, l'extension, et le changement d'affectation en soumettant toute modification de ces bâtiments à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

La plupart de ces bâtiments sont constitués par des châteaux, manoirs, longères et autres maisons nobles datant de plusieurs siècles caractérisant le patrimoine bâti de la commune de Plédran.

- Le bâtiment de la porte de Craffault,



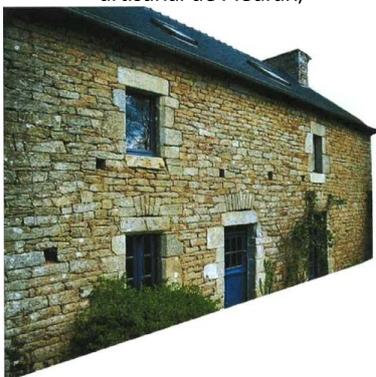
- La maison de la Noé de Craffault,
- Les deux maisons des Trois Fontaines,
- Le Moulin à Fouler,
- La maison de la Ville Glé,
- Le Toit de Plédran, au lieu-dit la Ville-Guinvray, datant du 17ème siècle. Il fait partie du patrimoine de la vie quotidienne de la commune.



- Le Pont Chéra au lieu-dit Magenta. Ce pont date de l'époque gallo-romaine. Sa présence est l'indice d'une grande colonisation de la région à l'époque gallo-romaine,



- Le Moulin Calaire datant du 18ème siècle est également un élément remarquable du patrimoine industriel et artisanal de Plédran,



- La maison de Saint-Volon : plusieurs maisons forment le hameau, mais sur une des maisons on peut lire sur le linteau de la porte la date où s'établit le maréchal-ferrant Mathurin Pincemin (1716) ainsi que ses initiales et un fer à cheval emblème de sa profession,



- Le manoir de la Ville-Hervy datant du 16ème siècle, surprenant par sa taille et par sa construction en pierre, il se distingue de l'habitat rural de l'époque. Il est un symbole de la noblesse,



- Le manoir de la Fontaine-Menet date du 17ème siècle. Il illustre le classicisme architectural de l'époque.



- La maison de l'angle de la rue Van Gogh et rue des Lilas,
- La ferme de la Ville Hervy,
- La ferme de la Ville Guinvray,
- La maison de Couessurel,
- Le petit Hirel,
- Le manoir du Pesle Chatel



- Le manoir de Belleville
- La ferme de la Ville Jouha
- Le Moulin Normand.

## 6. LES NUISANCES ET LES RISQUES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), document d'information sur la géographie des risques dans le département, approuvé par arrêté préfectoral du 12/06/2015, a recensé trois risques naturels dans les Côtes d'Armor, à savoir les tempêtes, les inondations et les mouvements de terrains. Il a recensé les communes soumises à des risques naturels ou technologiques.

La commune de Plédran est répertoriée au DDRM.

### 6.1. LES RISQUES NATURELS

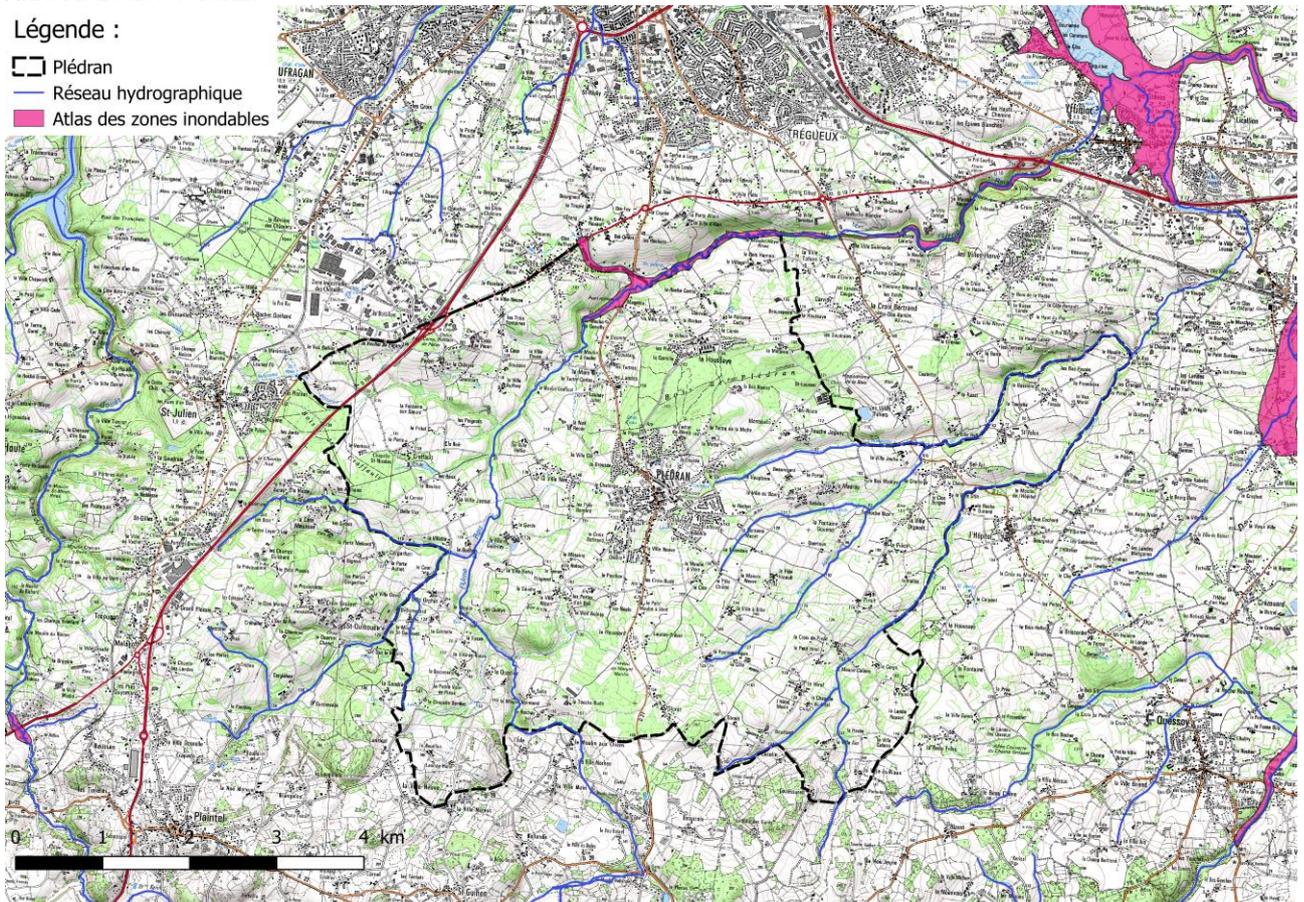
#### 6.1.1. LE RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le risque inondation au titre de la rivière l'Urne, identifiée à l'Atlas des Zones inondables (inondations de plaines).

ATLAS DES ZONES INONDABLES

Légende :

-  Plédran
-  Réseau hydrographique
-  Atlas des zones inondables



#### 6.1.2. LE RISQUE CLIMATIQUE

La commune a fait l'objet d'au moins 3 arrêtés Cat-Nat :

- inondation et coulée de boues : du 19/05/1986 au 20/05/1986 (arrêté du 30/07/1986),
- inondation et coulée de boues : du 05/08/1995 au 05/08/1995 (arrêté du 24/10/1995),
- inondation et coulée de boues : du 28/02/2010 au 28/02/2010 (arrêté du 10/05/2010).

A noter que l'ensemble du département a été concerné par les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour :

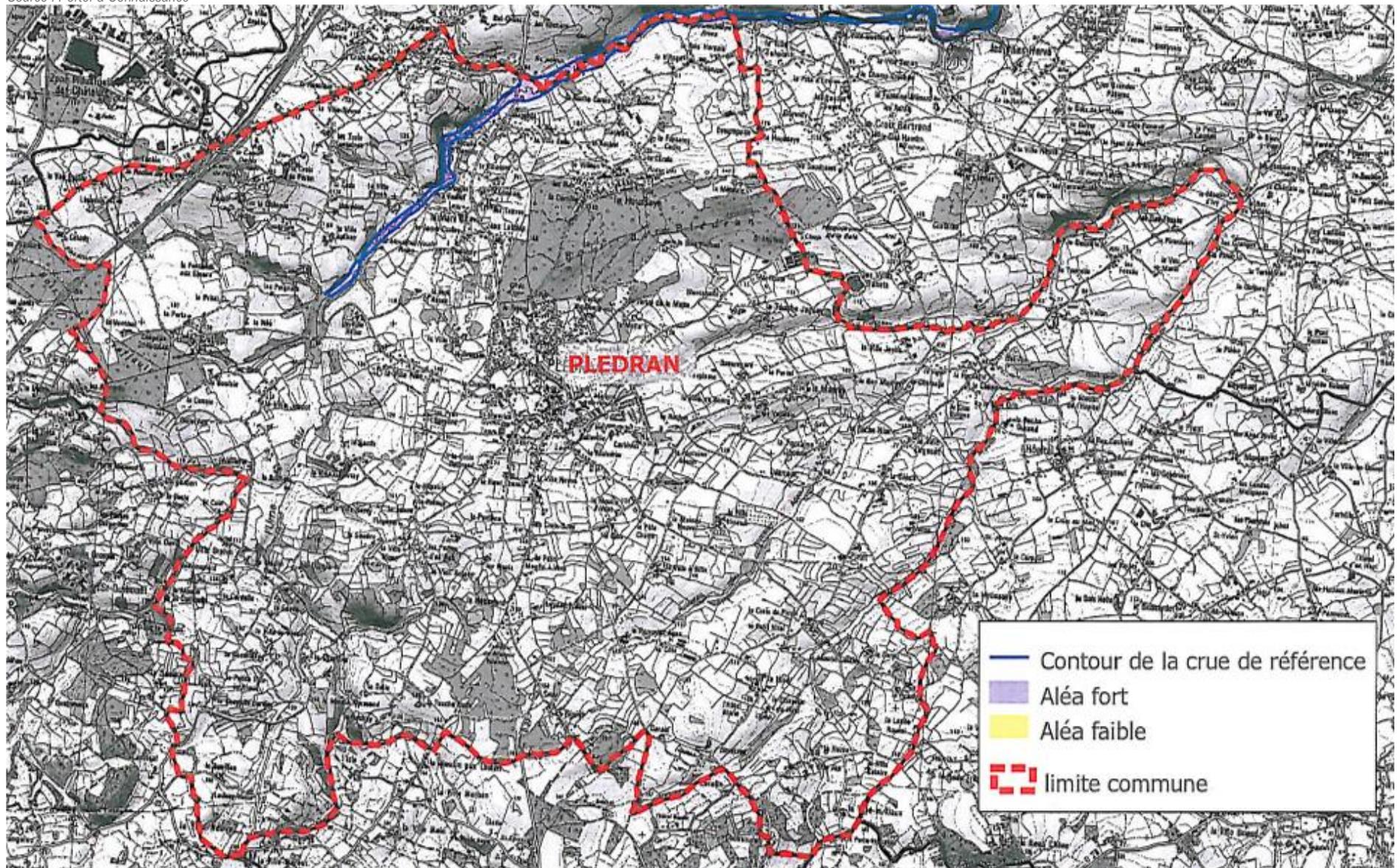
- tempête du 15 au 16/10/1987 (arrêté du 22/10/1987) – ensemble du département
- inondation : du 25 au 29/12/1999 (arrêté du 29/12/1999) – ensemble du département.

#### 6.1.1. LE RISQUE INCENDIE

La commune de Plédran est concernée par cet aléa au titre du Bois de Plédran

LOCALISATION DE LA CRUE DE RÉFÉRENCE -

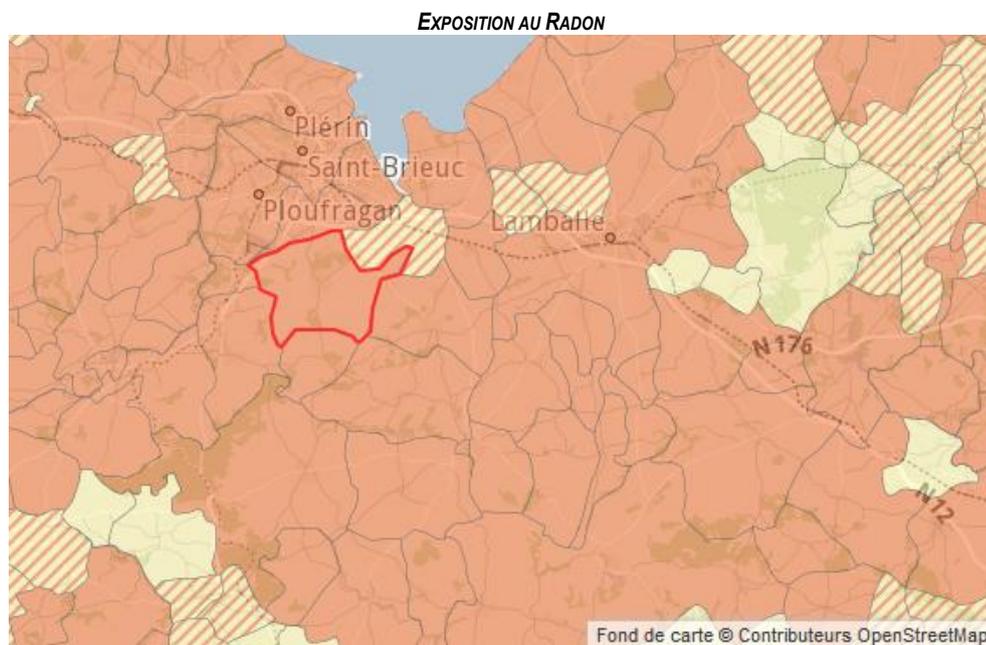
Source : Porter à Connaissance



## 6.2. LES RISQUES D'EXPOSITION AU RADON

Le potentiel d'exposition au Radon sur la commune de Plédran reste élevé. Il s'agit en effet d'un territoire implanté sur des formations géologiques favorable au dégagement de Radon.

Dans les communes à potentiel radon moyen ou élevé, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.



Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans chacune des habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Afin de réduire l'exposition au radon, plusieurs solutions existent :

- l'étanchéité entre le sol et l'habitation. Si elle est défaillante, l'entrée du radon sera facilitée ;
- la ventilation du logement. Si elle n'assure pas un renouvellement suffisant de l'air et un balayage efficace de chacune des pièces, le radon pourra s'accumuler ;
- le système de chauffage. S'il s'agit d'un dispositif de combustion (poêle à bois, cheminée) dépourvu d'entrée d'air frais, il peut contribuer à mettre le logement en dépression et à aspirer le radon présent dans le sol.

Le Code la Santé Publique impose aux propriétaires d'établissements sanitaires et sociaux, d'établissements d'enseignement et d'établissements pénitentiaires situés dans les départements exposés à ce risque de faire procéder à des mesures du radon dans leurs locaux. En Ille-et-Vilaine, la réalisation de mesures n'est pour pas obligatoire jusqu'à présent.

Actuellement, seules certaines zones sont potentiellement exposées au radon sur le territoire communal. La mise en application d'un protocole national devrait prochainement permettre de délimiter précisément ces secteurs. Les établissements accueillant du public situés dans ces zones devront dès lors procéder à ces campagnes de mesures.

## 6.3. LES RISQUES SISMIQUES

Les décrets n°2010-1254 relatifs à la prévention du risque sismique et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Dans les zones de sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » (article R 563-5 I du code de l'environnement).

## 6.4. LES RISQUES INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE TECHNOLOGIQUES

### 6.4.1. RISQUE INDUSTRIEL

La base de données Basias recense 11 sites industriels sur la commune dont 3 encore en activité :

- Garage TREVEUR,

- Garage BELLEOIL,
- Livraison de fioul CAMARD.

#### 6.4.2. RISQUE DE TRANSPORT DE MANTIERES DANGEUREUSES

La commune de Plédran est concernée par le risque « Transport de matière dangereuses » au titre de ses infrastructures routières (RD700) et du passage de trois canalisation de gaz :

- Canalisation « Caulnes- Ploufragan coupures » DN200
- Canalisation « doublement Meslin-Ploufragan » DN300
- Canalisation « branchement Plédran DP » DN100

#### 6.5. RISQUES LIES AU TRANSPORT D'ELECTRICITE

Plusieurs lignes électriques sont recensées sur la commune de Plédran (identifiée au plan de servitudes). L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisation à proximité des lignes de transport d'électricité, faisant référence au rapport de l'Office Parlementaire d'Evaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) reprend les recommandations de formalisation d'une zone de prudence où l'urbanisation serait dissuadée (habitat et structure recevant de jeunes enfants, femmes enceintes, malades,... dans un rayon où le champ magnétique est supérieur en moyenne sur 24h à 4  $\mu$ T.

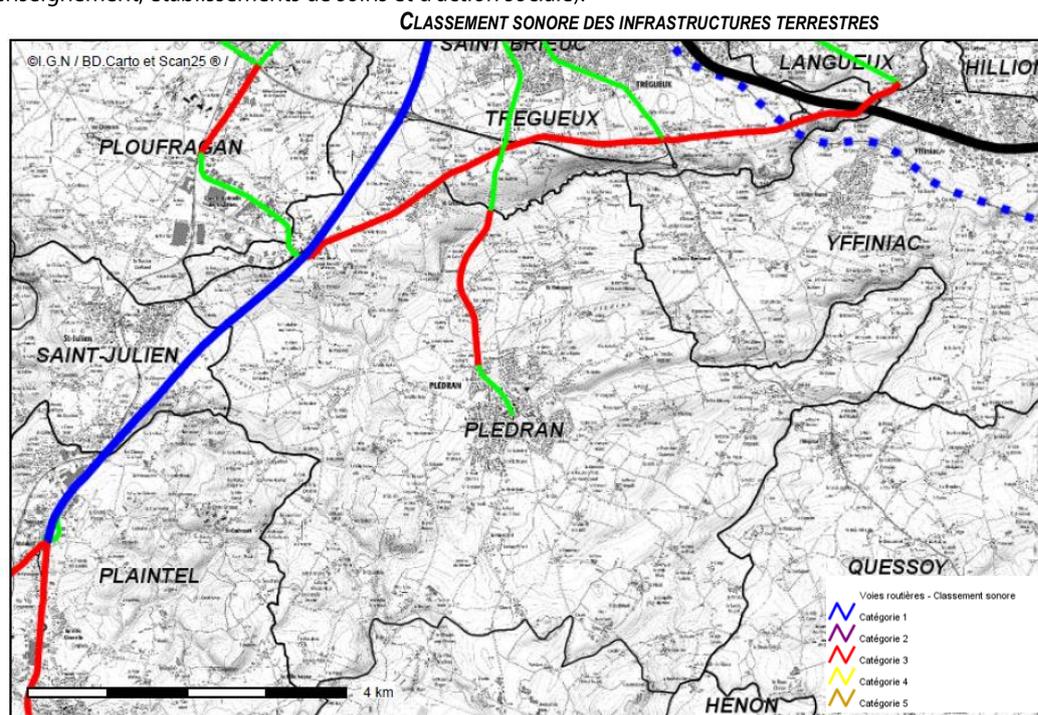
#### 6.6. SOLS POLLUES

Aucun site à sol pollué n'est recensés dans la base données Basol.

#### 6.7. NUISANCES SONORES

Au regard du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la RD700 est classée en catégorie 2, la RD10 en catégorie 3 et la RD27 en catégorie 3 et 4.

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitations, enseignement, établissements de soins et d'action sociale).



#### 6.8. LES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

La commune est concernée par le décret n° 2006-474 du 25/04/2006 relatif à la lutte contre le saturnisme (modifiant les articles R1334-1 à R1334-13 du code de la santé publique) en vigueur sur l'ensemble du territoire national en matière de repérage des revêtements contenant du plomb dans les bâtiments affectés à l'habitation construits avant le 01/01/1949.

#### 6.9. INSTALLATION CLASSEE POUR STOCKAGE DE DECHETS INERTES DU BTP

BTP : (bâtiment et des travaux publics)

La commune de Plédran n'est pas concernée par une installation de stockage de déchets inertes autorisée (ISDI).

### **6.10. LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Dans le cadre de l'étude « cartographie de l'aléa retrait – gonflement des sols argileux dans le département des Côtes d'Armor » effectuée par le BRGM en septembre 2010, une zone de susceptibilité moyenne au retrait-gonflement des argiles a été identifiée sur le territoire communal. En effet, 66.29% de la surface communale est couverte par une zone classée en aléa faible en raison du retrait – gonflement des sols argileux.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) retrait-gonflement, il n'y a pas d'obligation concernant le document d'urbanisme. Mais il est important de signaler la présence de ce risque sur le territoire communal.

ALÉA AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : BRGM

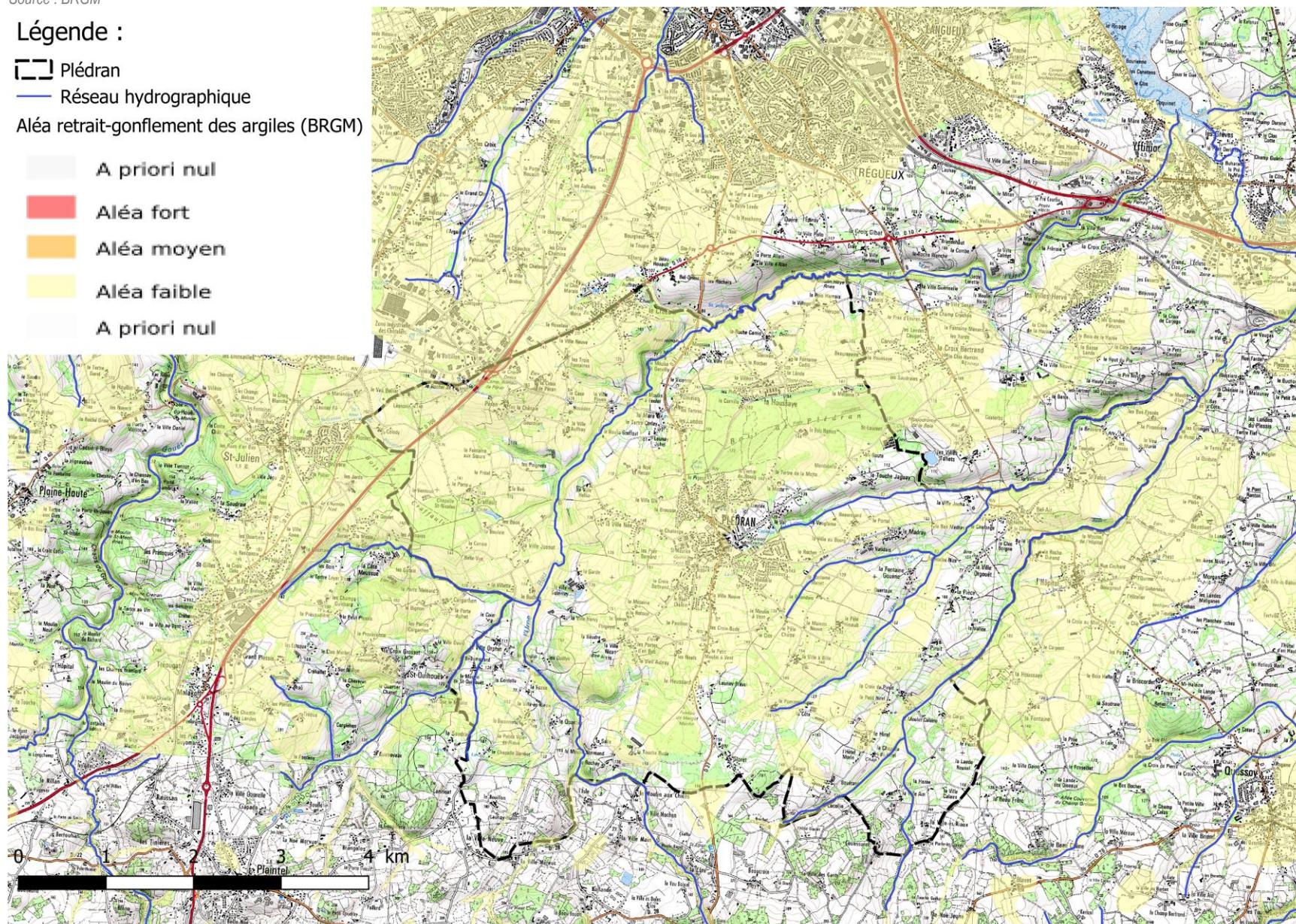
Légende :

Plédran

Réseau hydrographique

Aléa retrait-gonflement des argiles (BRGM)

-  A priori nul
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  A priori nul



# **CHAPITRE 3 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, ENJEUX, PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES**

## 1. SYNTHÈSE, ENJEUX

	Diagnostic	ENJEUX
<b>1. La population et le logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis 1968, la commune connaît une croissance démographique positive : une augmentation brute de 3040 personnes de 1968 à 2012. Après une baisse démographique de 1999 à 2006, Plédran renoue avec la croissance (+1,6% de 2006 à 2011).</li> <li>• Le solde naturel voit son taux d'évolution en baisse depuis 1968, mais reste tout de même positif. Il y a toujours plus de naissances que de décès, et durant la dernière période il est passé de 11,2% (1999-2006) à 13,9% (2006-2011).</li> <li>• Le solde migratoire qui était déficitaire est redevenu positif pendant la période 2006-2011.</li> <li>• Les populations jeunes et âgées sont en hausse dans la population totale. La part des 30-59 ans est en baisse, bien que toujours majoritaire dans la population totale.</li> <li>• Une population qui tend à un léger vieillissement mais qui reste tout de même plus jeune que l'agglomération de Saint-Brieuc : indice de jeunesse de 1.26 pour Plédran, contre 0,96 pour l'agglomération en 2011.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maîtriser la croissance de la population</b></li> <li>• <b>Adapter l'offre des équipements aux évolutions de la population</b></li> <li>• <b>Permettre le parcours résidentiel sur la commune</b></li> <li>• <b>Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</b></li> </ul>

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX
<b>1 La population et le logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les résidences principales représentent 89,3 % du parc de logements en 2011. Le nombre de résidences principales augmente progressivement depuis 1968.</li> <li>• Plédran connaît un rythme de construction assez élevé avec en moyenne 42 permis accordés par an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformément à la tendance nationale, on observe depuis 1968 une diminution de la taille moyenne des ménages. En 2011, le nombre moyen de personnes par logement est de 2,45.</li> <li>• Depuis 1990, l'effectif des résidences secondaires est en baisse constante. En 2011, il se stabilise à 60 unités, soit un taux d'évolution de -48,7 % entre 1990 et 2011.</li> <li>• Le parc de logements vacants est en forte hausse depuis 2006, il atteint 232 logements en 2011 soit 8,45% du parc.</li> <li>• Les appartements sont peu représentés : 88,56 % du parc de résidences principales correspond à des maisons individuelles.</li> <li>• La commune soumise à la loi SRU imposant au moins 20% de logements sociaux a été exemptée pour 2018 et 2019 (décret du 28 décembre 2017). Selon le PLH, la commune devrait produire 105 logements sociaux (dont 70 % de PLUS et 30 % de PLAI) sur la période 2012-2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Compléter l'offre de logements sociaux et de logements locatifs en cohérence avec le PLH.</b></li> <li>• <b>Encourager les rénovations du patrimoine existant et résorber la vacance.</b></li> <li>• <b>Diversifier l'offre de logements en termes de formes urbaines, de typologie, pour permettre de mieux répondre à la demande.</b></li> </ul>

	<b>ATOUTS</b>	<b>POINTS FAIBLES</b>	<b>ENJEUX</b>
<b>2. L'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune possède une couverture boisée importante. Le bois de Plédran situé à proximité du centre-ville est le plus grand espace boisé de la commune.</li> <li>• La commune dispose d'un patrimoine naturel important.</li> <li>• Un patrimoine bâti riche (16 sites archéologiques et 6 monuments historiques sont comptabilisés sur la commune)</li> <li>• Un réseau hydrographique marquant le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un habitat dispersé sur le territoire communal, notamment le long des voies, source de consommation des espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver et pérenniser la richesse naturelle communale (eau, boisement...)</b></li> <li>• <b>Créer un réseau des cheminements doux sécurisés permettant la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural</b></li> <li>• <b>Densifier le centre bourg et sa périphérie afin de limiter le mitage et la consommation de terres agricoles</b></li> <li>• <b>Favoriser une meilleure transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles</b></li> </ul>

	<b>ATOUTS</b>	<b>POINTS FAIBLES</b>	<b>ENJEUX</b>
<b>3. Le développement économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il existe 343 établissements actifs au 31 décembre 2012 composant les secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</li> <li>• Une population active dynamique (74,9% d'actifs sur la commune en 2011.)</li> <li>• En 2012, le salaire net horaire moyen est de 12,2€/h et est supérieur à celui de Saint Briec Agglomération (11,6€/h)</li> <li>• la commune propose une offre commerciale bien développée</li> <li>• la commune s'inscrit dans un bassin d'emplois important à l'échelle de l'agglomération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malgré une volonté de la commune de garder des emplois, seulement 16,55 % des actifs travaillent et habitent à Plédran en 2011.</li> <li>• Malgré sa proximité avec le littoral breton, la commune possède une activité touristique peu développée (peu d'offres d'hébergement touristique)</li> <li>• Le nombre d'exploitations agricoles est en diminution régulière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir et développer les activités sur la commune, en lien avec l'intercommunalité.</b></li> <li>• <b>Pérenniser l'offre commerciale de proximité déjà présente sur la commune.</b></li> <li>• <b>Renforcer l'offre touristique en développant les structures d'hébergement.</b></li> <li>• <b>Maintenir les activités agricoles de la commune.</b></li> </ul>

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX
<b>4. Les déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune est desservie par trois routes départementales et plusieurs voies communales et chemins ruraux bien entretenus</li> <li>• La commune possède de nombreux espaces de stationnement disposés sur l'ensemble du centre-ville et principalement autour de l'église et des équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un habitat dispersé sur le territoire communal, notamment le long des voies, source d'émission de gaz à effet de serre....</li> <li>• Des règles de stationnement pas toujours respectées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limiter les déplacements pendulaires majoritairement automobiles</b></li> <li>• <b>Assurer une meilleure gestion de l'automobile (stationnement, circulation) permettant une meilleure cohabitation des usagers et une sécurité accrue.</b></li> </ul>

## 2. LES PREVISIONS ET BESOINS

### 2.1. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

#### 2.1.1. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES SUPRA-COMMUNALES

##### Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015

Extrait du PADD du SCOT (page 12) :

« Le PADD retient l'hypothèse d'accroissement de population de 30 000 habitants d'ici 2030 soit une augmentation de 14% par rapport à 2008. La croissance démographique, garante de l'existence d'un niveau de service à la population, est affirmée dans chaque commune du Pays de Saint-Brieuc.

Pour accueillir ces habitants supplémentaires entre 2014 et 2030, le SCOT prévoit la production (construction, réhabilitation, changement de destination...) de 1 800 logements par an (30 600 sur la période).

Poursuivant l'objectif d'une structuration des pôles identifiés ci-dessus, 80% des logements produits sur le territoire devront être situés sur les pôles (contre 76% entre 2000 et 2010). Le détail de la répartition présentée ci-dessous par communauté de communes ou d'agglomération figurera dans le Document d'Orientations et d'Objectifs » [du SCOT].

##### Le PLH de Saint-Brieuc Agglomération 2012-2017

La commune de Plédran doit créer 500 logements sur la durée du PLH (six années), soit 83 logements en moyenne par an. Parmi ces 500 logements, 105 seront des logements locatifs sociaux.

Face à ces objectifs ambitieux au regard de la situation du marché du logement en 2015 et de la production de logements au cours des dernières années, la DDTM précise « il est raisonnable que le PLU soit calé sur des ambitions plus modestes que le PLH car il s'inscrit ainsi dans une gestion progressive et plus économe de la consommation d'espace. Il faut considérer que, tant que le PLU conserve une capacité suffisante d'accueil et qu'ainsi il n'est pas susceptible de compromettre à moyen terme les objectifs du PLH, il reste compatible avec celui-ci. Par contre, si le PLU venait à présenter une capacité d'accueil significativement insuffisante pour répondre aux objectifs d'évolution prévue par le PLH sur les 2 ou 3 prochaines années, il conviendrait d'engager une révision du document ».

#### 2.1.2. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES COMMUNALES

##### Évaluation des tendances d'évolution du parc de logements à l'horizon 2025

Sur la base des calculs effectués sur la période intercensitaire précédente (2006-2011), les besoins en logements à l'horizon 2025 ont été évalués.

RAPPEL DU CALCUL DU POINT-MORT SUR LA PÉRIODE 2006-2011

Source : INSEE, SITADEL

	2006	2011	2006-2011	rythme annuel
population sans double compte	5590	6053	463	
taille des ménages	2,53	2,45	-0,081	
population des résidences principales	5530	6011	481	
résidences principales	2185	2 452	267	
résidences secondaires et logements occasionnels	80	62	-18	
logements vacants	107	232	125	
parc total	2372	2746	374	
logements construits (commencés de 2004 à 2009)			359	
renouvellement			-15	-3,00
desserrement			73	14,53
variation RS, LO et LV			107	21,40
<b>point mort</b>			<b>165</b>	
<b>point mort annuel</b>			<b>33</b>	
Effet démographique			194	

Ainsi, sur la période 2006-2011, 33 logements par an ont été nécessaires pour assurer le maintien du poids de population.

- **Le renouvellement du parc de logements**

Au cours de la période 2006-2011, 15 logements ont été produits par le renouvellement du parc de logements (transformation d'un local en logement, division de logements...), soit 3 logements par an.

Pour la période 2011-2025, ce phénomène est difficilement quantifiable. **Compte tenu de son faible impact sur le point mort au cours de la période précédente, il a été estimé comme nul pour la période à venir.**

- **Le desserrement des ménages**

Le desserrement qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus) a nécessité 73 logements de 2006 à 2011, soit 15 logements en moyenne par an.

Pour la période 2011-2025, le desserrement des ménages devrait se poursuivre. Son rythme de diminution reste difficile à évaluer. Pour rappel, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et le PLH 2012-2017 estiment que le nombre d'habitants par ménage qui s'élevait à 2,35 personnes en 1999, atteindra 1,84 personne en 2020 à l'échelle du territoire du SCOT.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES SUR LA COMMUNE DE PLÉDRAN

Source : INSEE

Année	Nombre de personne par ménage	Taux d'évolution annuel moyen intercensitaire
1968	3,800	
1975	3,600	-0,77%
1982	3,400	-0,81%
1990	3,200	-0,75%
1999	2,830	-1,36%
2009	2,493	-1,26%
<b>2006</b>	<b>2,5309</b>	
<b>2011</b>	<b>2,4515</b>	<b>-0,64%</b>

Pour la commune de Plédran, l'hypothèse retenue à l'horizon 2025 est une poursuite de la baisse au rythme observé de 2006 à 2011 (-0,64 % en moyenne par an). La taille des ménages serait de **2,2 personnes par ménage en 2025**.

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation en 2025 se calcule de la façon suivante :

$$\frac{\text{population des ménages en 2011}}{\text{taille des ménages en 2025}} - \frac{\text{population des ménages en 2011}}{\text{taille des ménages en 2011}} = \text{logements nécessaires à la décohabitation}$$

Le besoin en logements pour absorber ce desserrement s'élèverait à **278 logements de 2011 à 2025, soit 20 logements par an**.

- **La variation des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants**

De 2006 à 2011, les résidences secondaires et les logements occasionnels ont diminué de 18 logements, pour ne représenter plus que 2,3 % du parc de logements.

Au regard de cette part déjà très faible, il est supposé que **le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels stagne de 2011 à 2025**.

De 2006 à 2011, le nombre de logements vacants a augmenté de 125 logements pour représenter 8,4 % du parc de logements selon l'INSEE. Une partie de cette vacance est probablement liée aux opérations de renouvellement non habitées en totalité lors du recensement de la population.

Selon FILOCOM, le nombre de logements vacants s'élèverait à 132 logements en 2013 soit 4,6 % du parc contre 218 en 2011 (7,7%) et 242 en 2009 (8,7 %). Les sources Filocom et Insee ne sont pas les mêmes pour la vacance. Le plus fiable est Filocom même s'il surestime puisqu'il prend en compte la non-application de la taxe d'habitation. L'Insee n'est que le fruit du recensement.

La base des impôts des logements vacants en 2013 indique quant à elle plus de 300 logements vacants dont 190 en collectif contre 30 sur FILOCOM. Ce décalage s'explique sans doute par l'opération de renouvellement urbain des Coteaux (logements vacants car pas de taxe d'habitation alors qu'ils sont détruits, mais le service des impôts n'intègre pas cette donnée), La réalité doit se rapprocher des 130 logements vacants. Cette donnée est confirmée par le repérage cartographique identifiant les logements vacants en collectifs essentiellement sur les rues suivantes : rue Bel orient, rue Henri Queffelec, rue Ernest Renan, rue Jacques Prévert, Rue Châteaubriant.

**Ainsi, en se basant sur les données FILOCOM estimant un taux de vacance autour de 5 % et correspondant à une fluidité « classique » du parc de logements, il est supposé que la vacance se stabilise dans les années à venir.**

- **Hypothèse d'évolution du parc de logements de 2011 à 2025 : le point mort**

	2011	2025	2011-2025
population sans double compte	6053		
taille des ménages	2,45	2,20	-0,249
population des résidences principales	6011		
résidences principales	2 452		
résidences secondaires et logements occasionnels	62	62	0
logements vacants	130	130	0
parc total	2746	2746	
<hr/>			
renouvellement			0
desserrement			278
variation RS, LO et LV			0
<b>point mort</b>			<b>278</b>
<b>point mort annuel</b>			<b>20</b>

Ainsi, selon les hypothèses de desserrement des ménages, 278 logements seraient nécessaires de 2011 à 2025 pour assurer le maintien du poids de population sur la commune, soit **20 logements par an**.

### 2.1.3. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS DE 2015 A 2025

- **Estimation de la population en 2015**

Le dernier recensement INSEE de 2017 comptabilise 6 480 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014 sur la commune.

logements commencés		Logements achevés		point mort	logements produisant de la croissance	population supplémentaire
2013	63	2014	63	20	43	95

Selon les données de la commune, 63 logements ont été livrés à Plédran en 2014.

Leur impact sur la croissance se répartit de la façon suivante :

- 20 logements ont permis le maintien de la population (point-mort)
- 43 logements ont assuré la croissance démographique (logements construits – logements consommés par le point-mort).

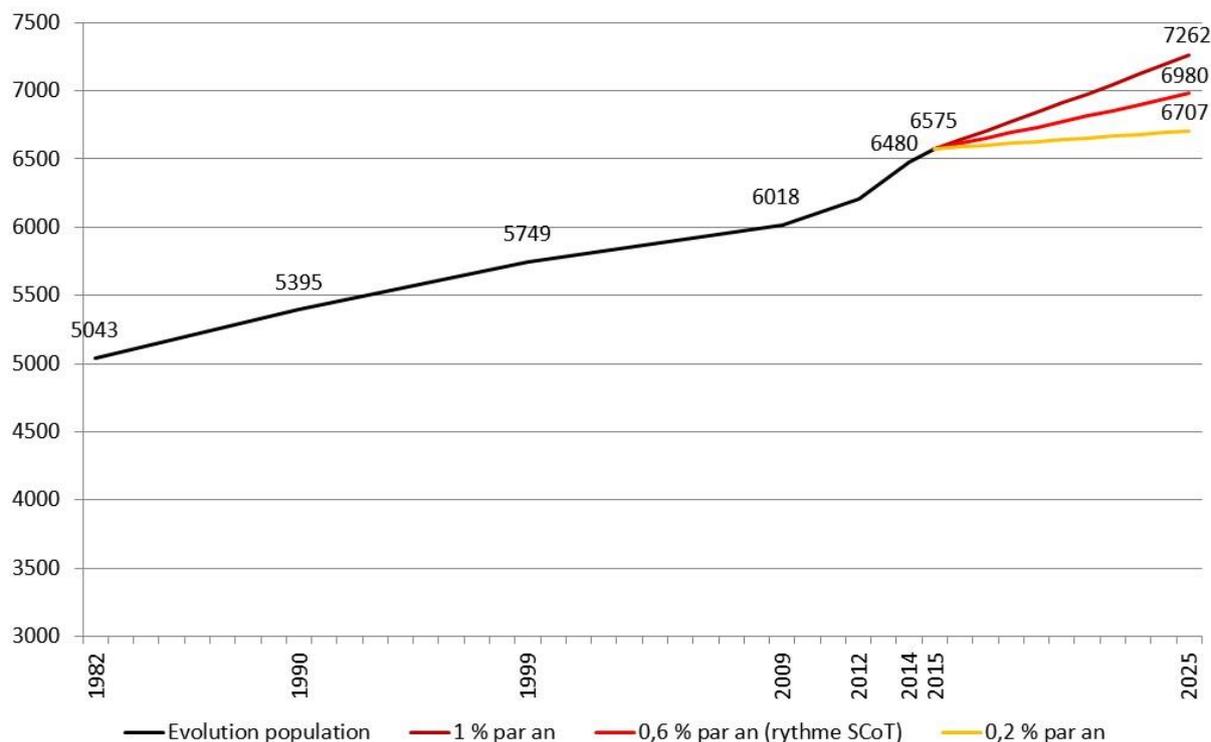
Considérant une taille moyenne des ménages de 2,2 personnes, la construction neuve générerait un apport de population de 95 habitants supplémentaires.

**Aussi, Plédran compterait 6 575 habitants début 2015 (6 480 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014 + 95 habitants supplémentaires).**

- **Hypothèses d'évolution démographiques de 2015 à 2025 et estimation des besoins en logements**

Trois hypothèses de croissance démographique ont été réalisées à partir du poids de population estimé début 2015.

## HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE 2015 À 2025



Les élus ont fait le choix de l'hypothèse de croissance de **0,6 % par an**, soit environ **6 980 habitants** à l'horizon 2025.

- **Estimation des besoins en logements**

Population 2025	Taux de croissance annuelle moyenne	population supplémentaire 2015-2025	besoins en logements à l'horizon 2025			Besoin en foncier
			point mort	croissance	Total	
7262	1,00%	688	200	287	487	19,5
<b>6980</b>	<b>0,60%</b>	<b>405</b>	200	<b>169</b>	<b>369</b>	<b>14,8</b>
6707	0,20%	133	200	55	255	10,2

Le nombre de logements à créer s'élève à **369** (dont **200** pour compenser le point-mort), correspondant à un besoin global en foncier de **14,8 ha** avec une densité moyenne globale de 25 logements par ha.

#### 2.1.4. ESTIMATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés par la méthode d'analyse suivante :

##### 1. Analyse cartographique pour une pré-sélection des bâtiments potentiels croisant différentes données :

- Les potentiels bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :
  - o L'ensemble des bâtiments agricoles, les bâtiments patrimoniaux, les sièges d'exploitation et les périmètres de protection sanitaires identifiés dans le cadre du diagnostic agricole
  - o les bâtiments patrimoniaux déjà identifiés au PLU en vigueur
  - o les bâtiments inventoriés à l'inventaire du patrimoine de Bretagne
- Les contraintes agricoles :
  - o les sièges d'exploitation et les périmètres de protection sanitaires identifiés dans le cadre du diagnostic agricole

##### 2. Vérification des données

A partir du recensement proposé à l'issue de l'analyse cartographique, le repérage sur photo-aérienne a été analysé en réunion en fonction des connaissances de chacun, puis vérifié sur le terrain.

**BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION**



Numéro	Références cadastrales	Surface en m <sup>2</sup>
1	C2172, C2171	149
2	C2197, C2198	108
3	C1350, C2161	107
4	D290, D291	162
5	D729, D1480	84
6	D1103, D1102	249
7	F694, F1404	115
8	F1340, F355	112
9	A1594, A1409	176
10	A2735	66
11	B1683, B1684	86
12	H1460, H493	102
13	A718	72
14	G1181, G1184	75
15	D1370, D1011	101
16	G156	126
17	A352	98
18	G386	114
19	G1051	199
20	G1270	63
21	A2457	137
22	B2191	99
23	A2583	97
24	A2583	119
25	E196	88
26	E468	81
27	E456	45
28	E1231	62
29	D1207	92
30	D1479	85
31	D328	69
32	D266	34
33	D300	75
34	D223	108
35	D488	132
36	D489	121
37	D846	78
38	D1066	61
39	D1067	98
40	C520	109
41	C1656	115
42	C1657	90
43	H479	294
44	H695	102
45	D1214	110
46	D77	100
47	D1110	80
48	G1173	192
49	G1253	202

50	G1253	100
51	G532	95
52	F1694	243
53	F1890	44
54	F1160	73
55	F1740, F1227	119
56	F1736	60
57	F1736	126
58	F1737	53
59	F1710	128
60	F826	116
61	F1710	126
62	F821	69
63	F1237	226
64	F358	108
65	F356	75
66	F1309	82
67	F422	87
68	F422	76
69	F413	69
70	E955	136
71	E722	137
72	E741	65
73	H1693	60
74	C523, C521, C522	105
75	C1120	362
76	G583	54
77	D213, D214	178
78	E1031	226
79	H173, H939	62
80	B2040	40
81	F278	603
82	D921	56
83	A145, A2526	170
84	A85	390
85	B156, B157	115
86	D1370, D1011	66
87	A25, A1399	86
88	G166	341
89	H430	172
90	G1258	379
91	A303,304	71

Ainsi, les capacités de création de logements par les changements de destination en dehors des espaces urbanisés ont été prises en compte: il est estimé que la moitié des bâtiments sur lesquels un changement de destination est autorisé au PLU feront véritablement l'objet d'un changement de destination dans les 10 ans. Ainsi, sur les **91 bâtiments ou groupe de bâtiments recensés, il est estimé que 45 logements pourraient être créés dans les 10 ans.**

## 2.1.5. ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION, RENOUVELLEMENT ET EXTENSION URBAINE

- **Définition des secteurs densifiables**

Les espaces urbanisés de Plédran sont de multiples typologies :

- le bourg au cœur géographique de la commune
- 2 villages regroupant un nombre important de logements ainsi que des équipements, commerces et services. : le Créac'h et les Coteaux
- une multitude de hameaux.

Une analyse comparative multicritères de l'ensemble des hameaux de la commune a été menée pour définir la possibilité d'y combler les dents creuses. Elle vise à faire tenir compte de leurs atouts et contraintes et de la comparer par une méthode de notation.

Les critères suivants ont été analysés :

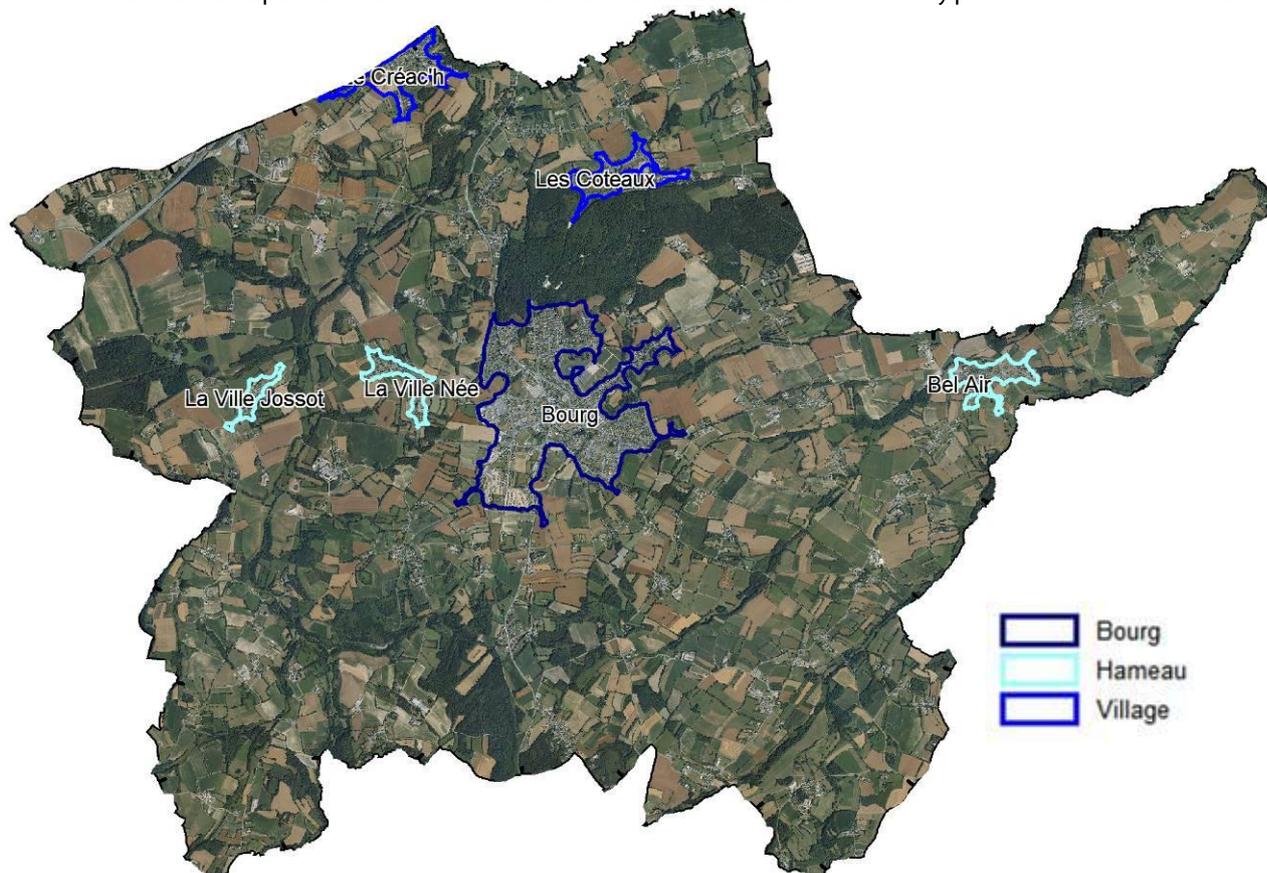
- Structuration : il s'agit de vérifier si l'organisation des constructions crée des continuités bâties encadrant un espace public (place, voie...) et générant de l'urbanité
- Taille : calcul du nombre de parcelles bâties sur les hameaux
- Proximité avec un Pôle urbain/ emploi/ de vie : situation du hameau par rapport au bourg de Plédran et des pôles de vie et/ou d'emploi de la commune et des communes voisines
- Potentiel en dents creuses : estimation du nombre de terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés et des capacités de densification sur des grands terrains (division de parcelle)
- Réseaux : desserte par les réseaux d'assainissement collectif en eaux usées
- Enjeu agricole : situation du hameau par rapport à une exploitation agricole en activité et intégration d'un périmètre de protection sanitaire
- Enjeu environnemental : proximité d'une connexion écologique identifiée ou de contraintes naturelles (zone humide, pente...)
- Axe / Sécurité : facilité de desserte du hameau de façon sécurisée en fonction de la fréquentation de la voie et de la possibilité d'y apporter des véhicules supplémentaires
- Equipement/ Commerce : existence d'équipements ou de commerces (actuels ou futurs) au sein du hameau

Communes / Critères	Note max	Bel Air		Saint-Volon		Gloret		Le Heussard		La Ville Jossot		Péran		Couëlan/Le Vicomte		La Ville Née/Les Prés Bernard		La Landelle		La Ville Nizan/Les Portes d'en Bas/Le Vieil Aulnay		Les Landes/La Mare		La Ville Folle			
<b>Structuration</b>	2	Pas structuré	0	Structuré	2	Structuré mais linéaire	1	Pas structuré	0	Structuré en linéaire	1	pas de placette, ancien, bâti à l'alignement	1	Peu structuré	1	Structuré mais linéaire	1	Pas structuré	0	Peu structuré	1	Peu structuré	1	Pas structuré	1	Pas structuré	0
<b>Taille</b>	2	+ 100 parcelles bâties	2	80-100	1	-80	0	-80	0	80-100	1	-80	0	-80	0	+ 100 parcelles bâties	2	-80	0	-80	0	-80	0	-80	0	-80	0
<b>Proximité avec un pôle urbain/ emploi/ de vie</b>	1	Près de Quessoy et des pôles d'emplois	1		0	Eloigné des pôles urbains	0	Eloigné des pôles urbains	0	Eloigné	0	Proximité des pôles d'emplois, des axes de circulation	1	A proximité du bourg	1	A proximité du bourg	1	A proximité du bourg	1	A proximité du bourg	1	Près du bourg et vers les pôles d'emplois	1	Entre le bourg et les pôles d'emplois	1		
<b>Potentiel en dents creuses</b>	e2	Potentiel	2	Pas de potentiel	0	Très peu de potentiel	0	Pas de potentiel	0	Potentiel	1	Pas de potentiel	0	Pas de potentiel	0	Potentiel	2	Pas de potentiel	0	Pas de potentiel	0	Potentiel en densification	1	Peu de potentiel	1		
<b>Réseaux</b>	1	Assainissement Collectif	1	Assainissement non collectif	0	Assainissement non collectif	0	Assainissement non collectif	0	Assainissement Collectif	1	Assainissement non collectif	0	Assainissement collectif	1	Assainissement Collectif	1	Assainissement collectif	1	Assainissement non collectif	0	Assainissement Collectif	1	Assainissement collectif	1		
<b>Enjeu agricole</b>	1	Pas d'enjeu agricole	1	Exploitation à proximité	0	Exploitation à proximité (site secondaire)	1	Pas d'enjeu agricole	1	Pas d'enjeu agricole	1	Exploitation à proximité	0	Pas d'enjeu agricole	1	Pas d'enjeu agricole	1	Pas d'enjeu agricole	1	Pas d'enjeu agricole	1	Enjeu agricole	1	Enjeu agricole	1		
<b>Enjeu environnemental</b>	1	Pas d'enjeu	1	Pas d'enjeu	1		0		0		0	Pas d'enjeu	1	Périmètre de protection de l'urne	0		0	Pas d'enjeu	1	Pas d'enjeu	1	Pas d'enjeu	0	Pas d'enjeu	0		
<b>Axe / Sécurité</b>	1	RD	0		1		1	RD	0		1		1	pas d'accès direct	1		1		1		1	Proche de la RD	0		1		
<b>Equipement/ Commerce</b>	1	Ancien café	1	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0	Aucun	0
<b>Total</b>	<b>12</b>		<b>9</b>		<b>5</b>		<b>3</b>		<b>1</b>		<b>6</b>		<b>4</b>		<b>5</b>		<b>9</b>		<b>5</b>		<b>5</b>		<b>5</b>		<b>5</b>		

A l'issue de cette analyse, 3 hameaux ressortent :

- Bel Air
- La Ville Jossot
- La Ville Née/Les Prés Bernard

La commune a décidé de permettre le comblement des dents creuses sur ces 3 secteurs sans y prévoir d'extension urbaine.



- **Réceptivité des dents creuses**

Méthode d'évaluation :

1. Délimitation de « l'enveloppe urbaine » correspondant aux limites de ce qui est déjà construit
2. Délimitation des « dents creuses » correspondant aux terrains libres situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :
  - En rose clair : les possibilités de densification sur des grandes parcelles déjà en partie bâties
  - En rose : les terrains de petite taille (15 logements par ha pour les unités foncières de plus de 4000 m<sup>2</sup>)
  - En violet : les grands terrains ou site stratégique que la commune souhaite maîtriser avec une OAP
  - En hachuré bleu : les projets en cours de réalisation

LE BOURG



LE CREAC'H

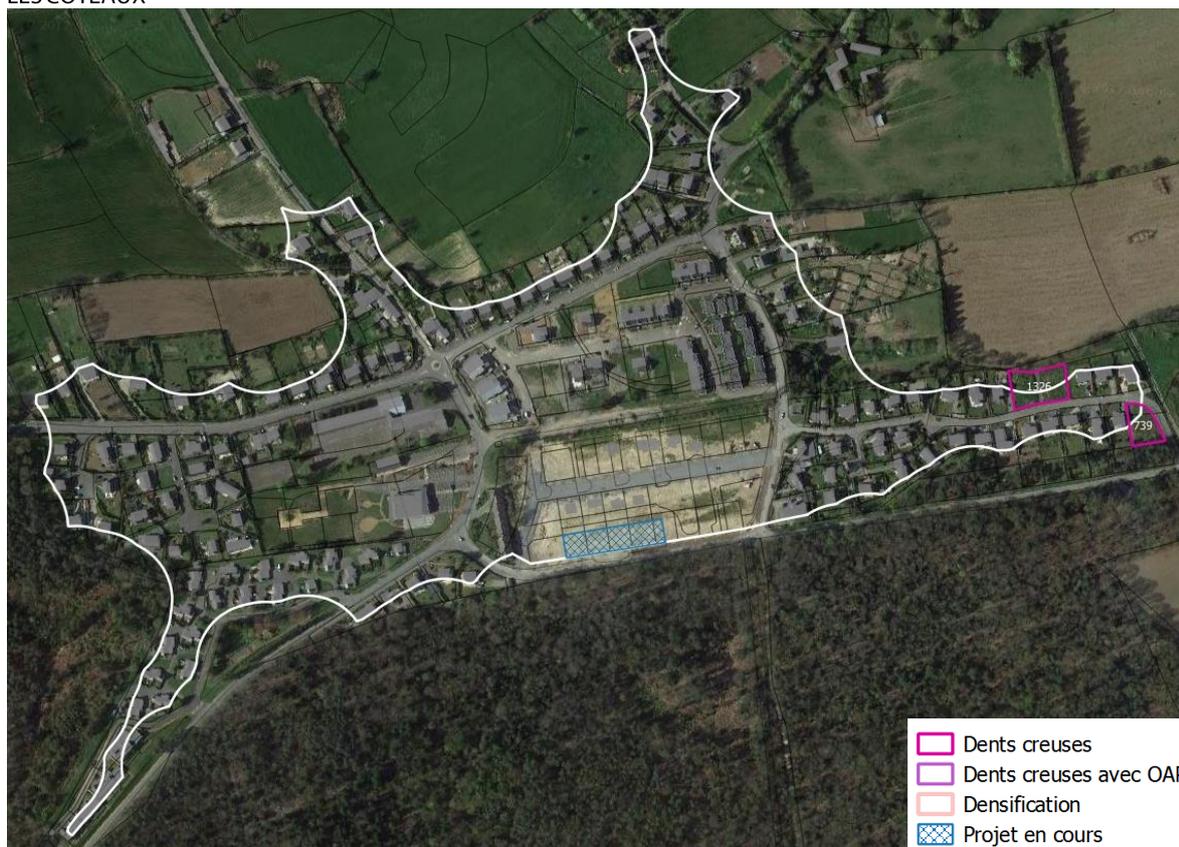


Un permis d'aménager a été délivré le 14 juin 2016 sur le secteur de 5 366 m<sup>2</sup> au nord des nouveaux lotissements. Il a toutefois été maintenu dans la comptabilisation des dents creuses du PLU et accompagné d'une OAP.

LA VILLE JOSSOT ET LA VILLE NEE



LES COTEAUX



BEL AIR



## REPARTITION DES CAPACITES DE DENSIFICATION (EN HA)

Type	Temporalité 1 : échéance PLU		Temporalité 2 : au-delà du PLU		TOTAL	
	Ha	Nombre de logements	Ha	Nombre de logements	Ha	Nombre de logements
Densification hameaux	0,78	8	0,23	3	1,01	11
Dents creuses sans OAP	2,83	41	0,25	5	3,09	46
Dents creuses avec OAP	2,37	59	2,25	63	4,63	122
<b>Total général</b>	<b>5,99</b>	<b>108</b>	<b>2,74</b>	<b>71</b>	<b>8,73</b>	<b>179</b>

Au total, **8,73 ha de dents creuses** sont identifiés sur la commune, dont **5,99 ha estimés comme mobilisables dans les 10 années** de l'application du PLU.

**3,61 ha de terrains sont identifiés en densification dans les hameaux et en dents creuses dans les 10 ans** sans avoir d'orientation d'aménagement et de programmation au PLU. Sur ces terrains dont la surface est inférieure à 4 000 m<sup>2</sup>, une densité de **15 logements par ha** a été appliquée au règlement du PLU soit une réceptivité de **46 logements, en évaluant la réceptivité sur chaque terrain**.

**Sur les grands terrains en dents creuses recouvrant 4,63 ha, 2,37 ha ont estimés être urbanisables dans les 10 ans du PLU.** En effet, une partie de ces secteurs est complexe à urbaniser puisqu'elle englobe des fonds de parcelles privées ou une multitude de parcelles, ou font l'objet de rétention foncière. Une densité plus forte a été envisagée et inscrite au PLU sur ces terrains. Elle a été estimée au cas par cas. Ainsi, leur réceptivité globale est évaluée à **122 logements, soit 27 logements par ha, dont 59 logements dans les 10 ans** (soit 24 logements par ha), en compatibilité avec le SCoT.

## ESTIMATION DE LA RÉCEPTIVITÉ DES SECTEURS DE DENTS CREUSES (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)





- **Estimation des besoins en foncier en extension**

Au regard des capacités du site à se renouveler (changement de destination) et à se densifier, les besoins en extension urbaine sont évalués entre **6 ha** (en tenant compte de l'ensemble des surfaces de projet) **et 8,7 ha** (en tenant compte des capacités d'urbanisation dans les 10 ans) **et entre 192 à 264 logements, pour atteindre une densité moyenne globale de 25 logements / ha.**

	surface constructible en ha	réceptivité en logements	Densité
<b>changement de destination</b>		91	
<b>changement de destination dans les 10 ans (50 %)</b>		<b>45</b>	
<b>densification et dents creuses sans OAP</b>	4,1	57	14
<b>dents creuses sans OAP dans les 10 ans</b>	3,6	49	14
<b>densification et dents creuses avec OAP</b>	4,6	120	26
<b>Dents creuses avec OAP dans les 10 ans</b>	2,5	56	23
<b>Rappel du besoin global</b>	<b>14,8</b>	<b>369</b>	<b>25</b>
<b>Besoin en extension</b>	6,0	192	32
<b>Besoin en extension dans les 10 ans</b>	8,7	264	30

- **Evaluation de la typologie de logements à prévoir**

La loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié les règles d'urbanisme afin de promouvoir la mixité sociale dans l'habitat. Cette loi fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants qui font partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer d'au minimum 20 % de logements sociaux. Toutefois, la commune a été exemptée de l'application de l'article 55 de la loi SRU pour les années 2018-2019 par décret du 28 décembre 2017.

Depuis le 1er janvier 2014, la commune de Plédran était soumise à la réalisation d'objectifs triennaux en raison d'un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 20 % du nombre de résidences principales.

Ainsi, par courrier en date du 14 février 2014, M. le Préfet des Côtes d'Armor notifiait à la commune de Plédran un déficit de 187 logements. Par ailleurs, dans un courrier en date du 12 juin 2014, M. le Préfet notifiait à la commune de Plédran un nouvel objectif triennal de construction de **46 logements locatifs sociaux pour la période 2014 - 2016**.

Année de référence	2013	2014
Nombre de résidences principales (a)	2634	2659
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/N (b)	339	293
Taux de logements locatifs sociaux (b / a)	12,87 %	11,01 %
Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales	526	531

#### Niveau d'atteinte des objectifs

L'opération de requalification du quartier des Coteaux a pris du retard du fait de la demande de report des permis déposés par Côtes d'Armor Habitat. Il y a eu plus de démolitions que de constructions sur la période 2011-2014, d'où l'impact négatif sur le bilan triennal et sur l'inventaire annuel.

Chiffres inventaire des logements sociaux	Constructions	Démolitions	Différence	
Période 2008-2010	NC	NC	44	
Période 2011-2013	34	95	-61	187
Période 2013-2014	40	86	-46	90,04
Reste à réaliser dans le cadre de la requalification	51	12	39	837,48

Période triennale	Déficit de logements locatifs sociaux	Objectif triennal	Bilan triennal	% de réalisation
2008 - 2010	98	15	80	533 %
2011 - 2013	99	15	-21	-140 %
2014 - 2016	187	46		

L'ensemble du programme de requalification urbaine des Coteaux étant déjà pris en compte pour l'objectif triennal 2011-2013 et dans l'optique de répondre à l'objectif triennal 2014 - 2016, il convient d'identifier de nouvelles opérations.

**L'objectif triennal correspond à un rythme de construction de 15 logements locatifs sociaux par an, soit 150 logements sur la période 2015-2025, représentant 40 % des 365 logements à créer.**

## 2.2. LES PREVISIONS ECONOMIQUES

Le SCoT prévoit une enveloppe de **1,3 ha** pour les développements économiques de Plédran en extension du PAE Le Challonge. Le PLU vise à répondre à ces objectifs



## PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS

---

# 1 COHERENCE DES O.A.P. AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D.

## 1.1. JUSTIFICATIONS GLOBALES AU REGARD DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont des outils permettant de définir des principes d'aménagement complémentaires au règlement afin d'accompagner la mise en œuvre du projet de développement urbain. Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Les OAP sont établies conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de ces secteurs.

Les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-bourg. Ainsi, une partie des zones urbaines intègre des secteurs d'OAP pour permettre la réalisation de projets en densification sur des terrains déjà partiellement bâtis ou sur des terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine :

- Bois
- Maladrie
- Rue des Lilas
- Rue Joseph Hervé
- Place Julien Tanguy
- Sud Eglise
- Créac'h Sud
- Créac'h Nord

Les OAP restantes s'intègrent quant à elles dans un processus d'extension urbaine :

- Maladrie
- Val
- Terrain Lidl

**Ainsi, les OAP encadrent la réalisation de 302 logements sur une surface constructible de 11,76 ha.**

61 % des besoins en logements sont trouvés en dent creuse ou en renouvellement urbain conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

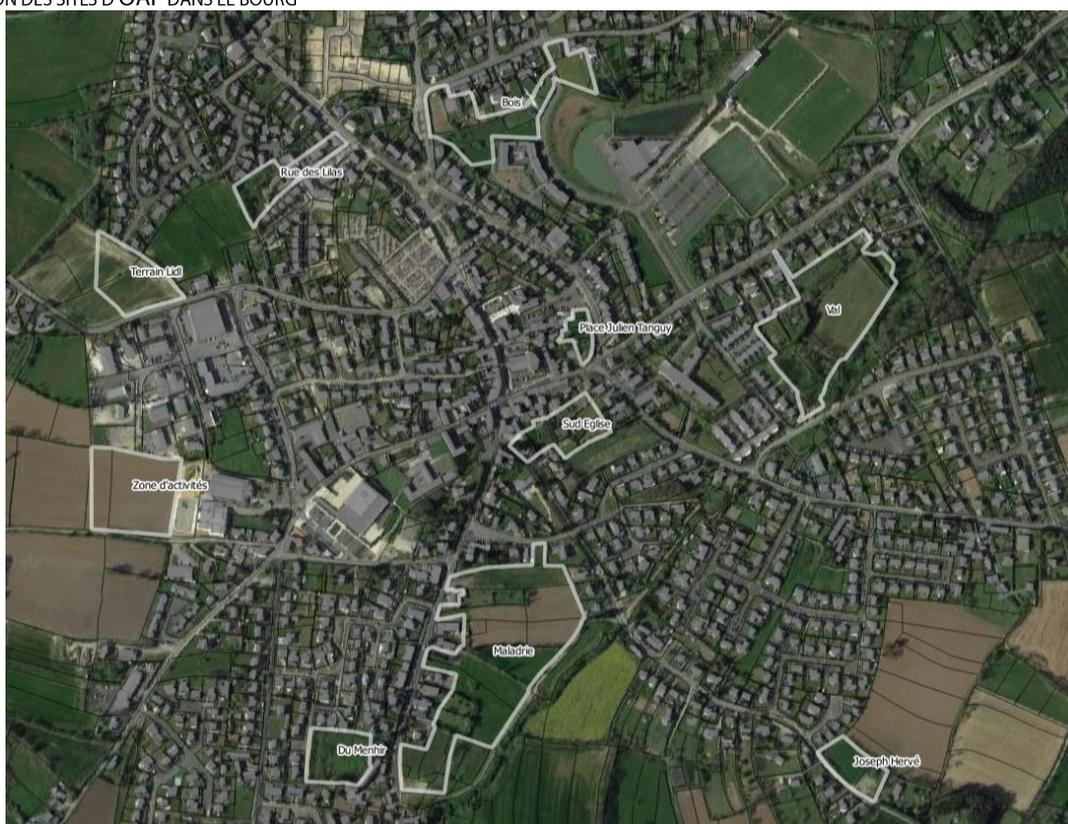
	Superficie espace constructible	%	Réceptivité en logements	%	Densité logt/ha
<b>total extension à court terme (zone 1AU)</b>	3,15	27%	82	27%	26
<b>total extension à long terme (zone 2AU)</b>	3,97	34%	100	33%	25
<b>total dents creuses avec OAP</b>	4,64	39%	120	40%	26
<b>dont total dents creuses avec OAP à court terme</b>	2,49	21%	56	19%	23
	<b>11,76</b>	<b>100%</b>	<b>302</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OAP

Nom	Superficie OAP	Superficie espace constructible	Réceptivité en logements	Densité logt/ha	Nombre de logements locatifs sociaux	% de logements locatifs sociaux	Temporalité	zonage	Type de projet	Temporalité
Bois	1,33	1,12	45	40	9	20%	2	UB	densification	2
Maladrie	3,97	3,97	100	25	21	21%	3	2AU	extension urbaine	2
Val	2,46	2,46	62	25	15	24%	1	1AU	extension urbaine	1
Le Menhir	0,62	0,57	14	25	3	20%	1	UB	densification	1
Rue des Lilas	0,59	0,59	12	21	0	0%	2	UB	densification	1
Rue Joseph Hervé	0,44	0,44	9	20	2	22%	1	1AU	densification	1
Place Julien Tanguy	0,21	0,21	9	43	4	40%	1	UA	densification	1
Sud Eglise	0,66	0,66	15	23	4	25%	1	UA	densification	1
Créac'h Sud	0,44	0,44	7	16	0	0%	2	UC	densification	2
Créac'h Nord	0,61	0,61	9	15	2	20%	1	1AU	densification	1
Terrain Lidl	0,81	0,69	20	29	4	20%	1	1AU	extension urbaine	1
<b>Total habitat</b>	<b>12,14</b>	<b>11,76</b>	<b>302</b>	<b>26</b>	<b>63</b>	<b>21%</b>				

Challonge	1,33	1,33
<b>Total économie</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>

LOCALISATION DES SITES D'OAP DANS LE BOURG



LOCALISATION DES SITES D'OAP AU CREACH



## RÉPARTITION DES SURFACES ET DES LOGEMENTS GLOBAUX

	Surface en ha	%	Logement	%
<b>changement de destination</b>	0,0	0%	45	11%
<b>dents creuses sans OAP</b>	4,1	26%	57	14%
<b>Dents creuses avec OAP</b>	4,6	29%	120	30%
<b>extension urbaine à court et moyen terme (1AU)</b>	3,1	20%	82	20%
<b>extension urbaine à long terme (2AU)</b>	4,0	25%	100	25%
<b>TOTAL</b>	<b>15,9</b>	<b>100%</b>	<b>404</b>	<b>100%</b>

## RÉPARTITION DES SURFACES ET DES LOGEMENTS A L'ÉCHEANCE PLU (10 ANS ENVIRON)

	Surface en ha	%	Logement	%
<b>changement de destination</b>	0,0	0%	45	14%
<b>dents creuses sans OAP</b>	3,6	27%	49	15%
<b>Dents creuses avec OAP</b>	2,5	19%	56	17%
<b>extension urbaine à court et moyen terme (1AU)</b>	3,1	24%	82	25%
<b>extension urbaine à long terme (2AU)</b>	4,0	30%	100	30%
<b>TOTAL</b>	<b>13,2</b>	<b>100%</b>	<b>332</b>	<b>100%</b>

En considérant les terrains mobilisables dans les 10 ans, environ les  $\frac{3}{4}$  des besoins en foncier et en logements sont trouvés en densification et renouvellement du parc.

En tenant compte de l'ensemble des dents creuses mobilisables à court, moyen ou long terme, la part des logements trouvés en densification et renouvellement du parc s'élève à 55 %.

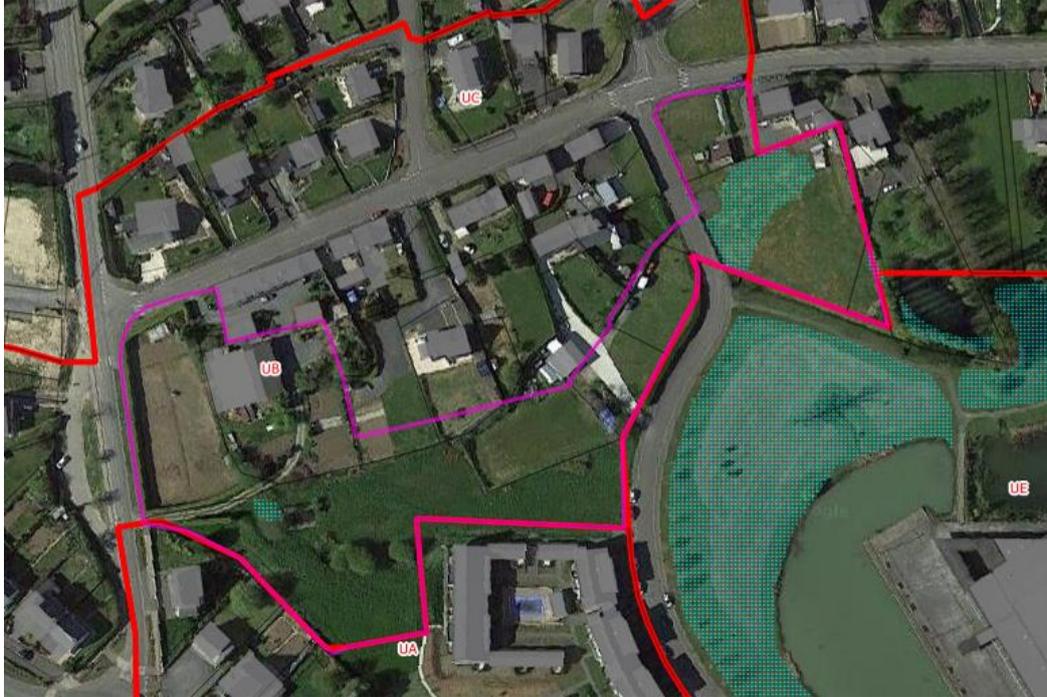
Ainsi, le PLU répond à l'objectif de densification affiché dans le PADD.

En plus de ces OAP essentiellement destinées à l'habitat, une OAP a été définie pour prévoir l'extension de la zone d'activités du Challenge sur 1,3 ha en extension urbaine.

## 2.3. JUSTIFICATION DE CHAQUE OAP

### 2.3.1. BOIS

*Photographie aérienne du site et zonage*

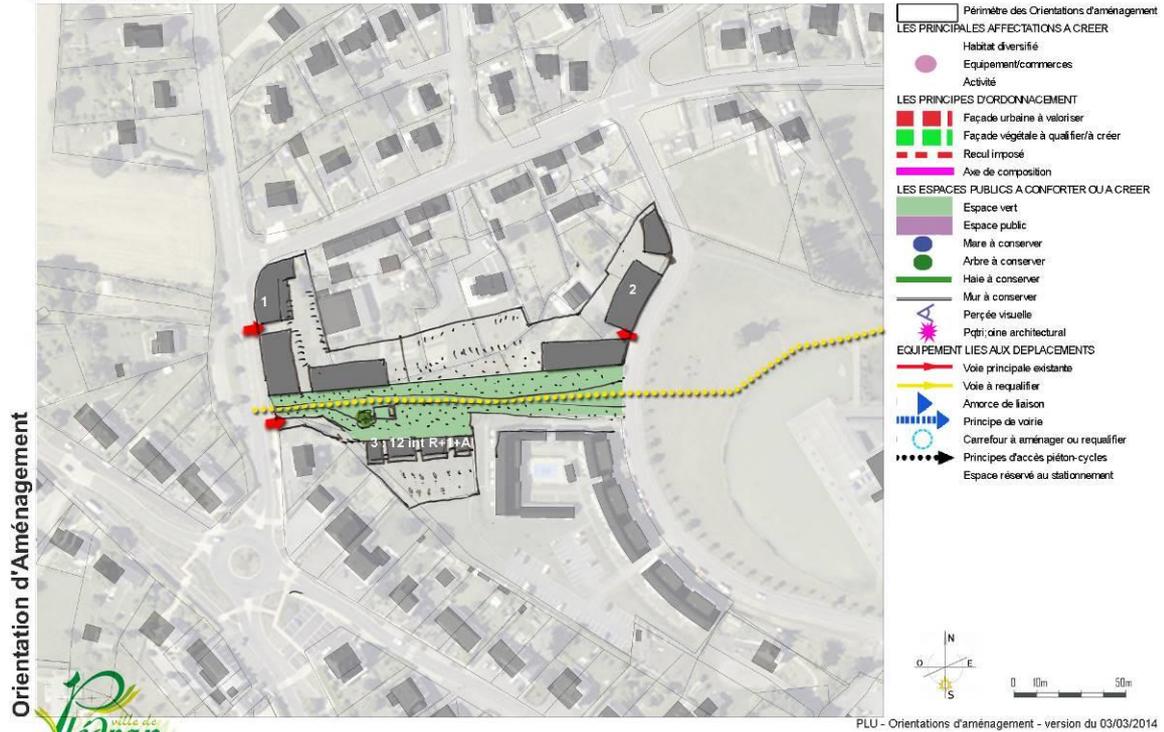


*Photographie du site d'étude*



**Esquisse de projet donnée à titre indicatif**

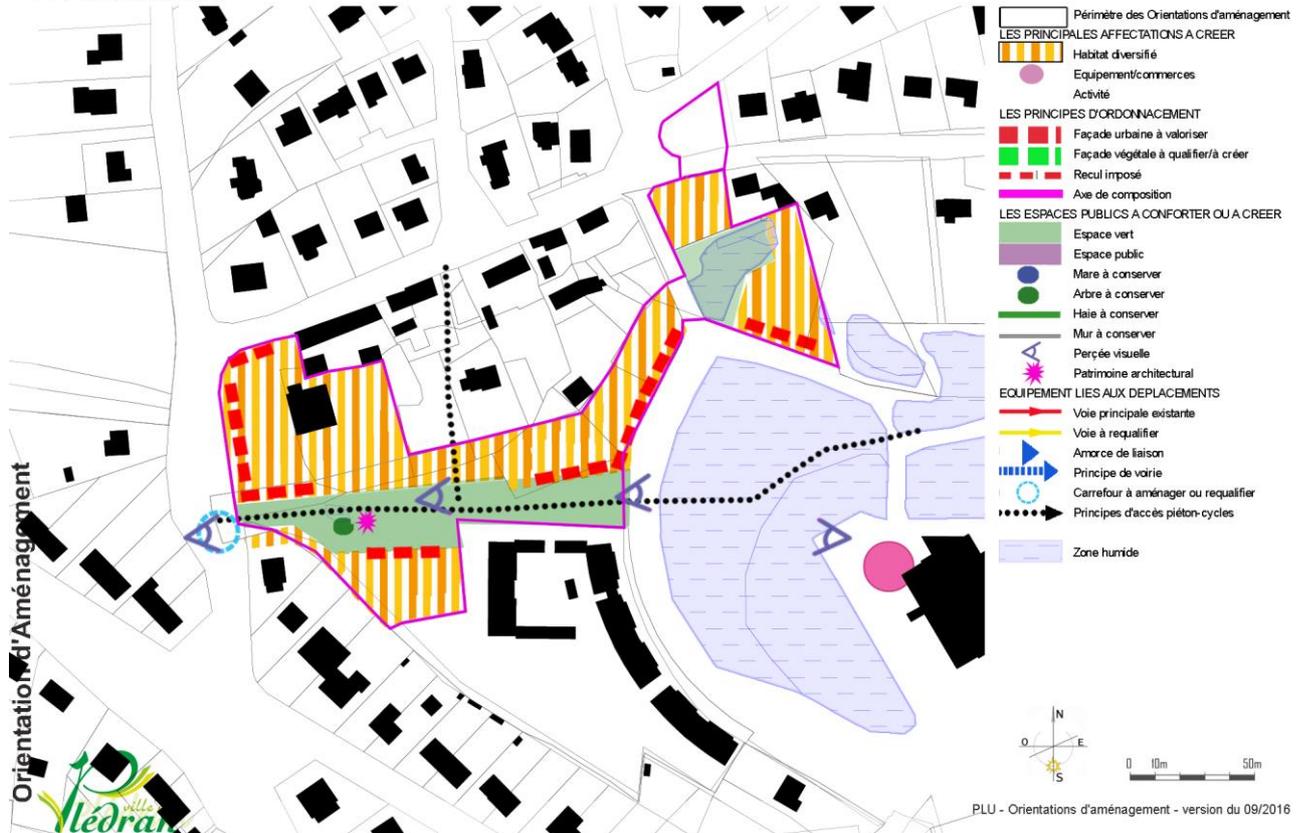
PLEDRAN / Bois



PLU - Orientations d'aménagement - version du 03/03/2014

**Schéma de l'OAP**

PLEDRAN / Bois



PLU - Orientations d'aménagement - version du 09/2016

CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur de l'agglomération, le site de projet correspond à des terrains non bâtis ou partiellement bâtis (fonds de jardins) composés d'espaces libres végétalisés, d'un chemin, d'un lavoir et d'un arbre à préserver. Il rejoint la rue du Bois à la Salle Horizon puis intègre les espaces non bâtis au nord de l'étang du site Horizon. Il est bordé sur ses autres franges par des secteurs à vocation essentiellement résidentielle composés d'un tissu pavillonnaire au nord et de logements collectifs au sud.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouveaux logements entre ces espaces urbanisés aux vocations et aux formes multiples. Il s'agit également de créer une ouverture paysagère de l'entrée de bourg vers l'espace Horizon, peu perceptible actuellement malgré sa proximité. Cette connexion passe par l'aménagement d'une liaison douce paysagée.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue du Bois et de la rue Jacques Prévert (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 40 logements par ha sur la surface constructible, soit 45 logements minimum, dont 20 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'une liaison douce est-ouest vers l'espace horizon et vers les espaces pavillonnaires au nord. Les accès viaires sont prévus par les voies existantes.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il prévoit la création de façades urbaines dans le prolongement des immeubles voisins pour poursuivre la structuration de l'espace public. Il vise également à faire entrer les éléments végétalisés dans la ville depuis les espaces paysagers d'Horizon pour créer une coulée verte vers le cœur de bourg.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse en cœur de bourg. Le projet prévoit en outre des transitions paysagères avec l'urbanisation voisine.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UB sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.3.2. MALADRIE

Photographie aérienne du site et zonage



**Photographie du site d'étude**



**Esquisse de projet donnée à titre indicatif**

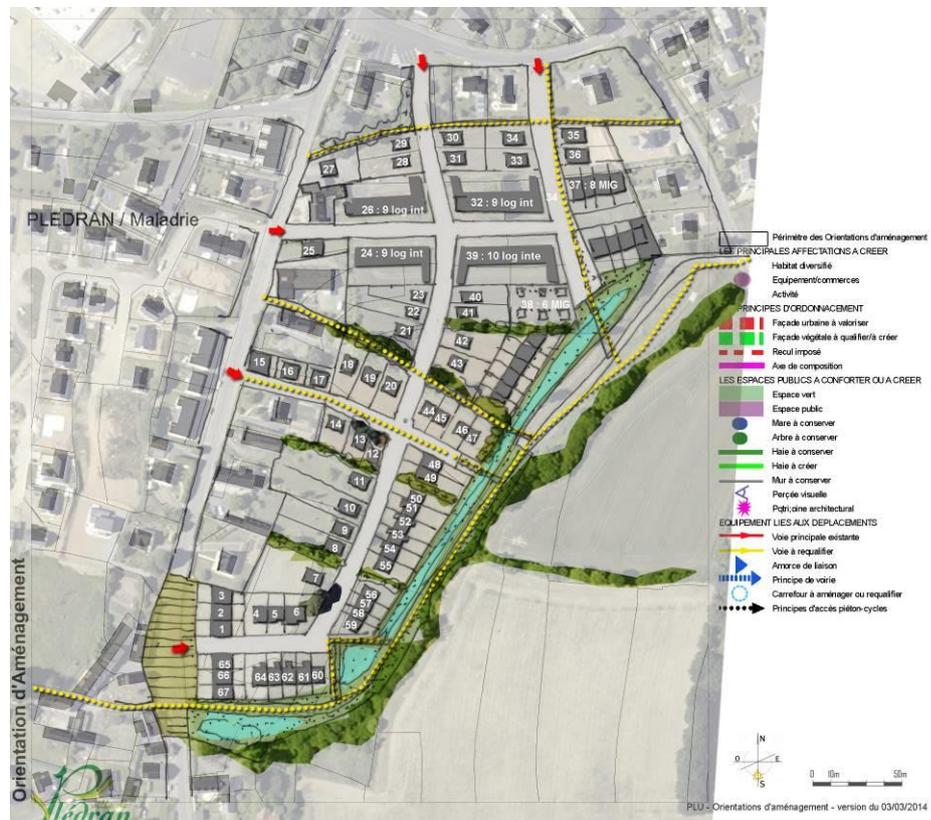
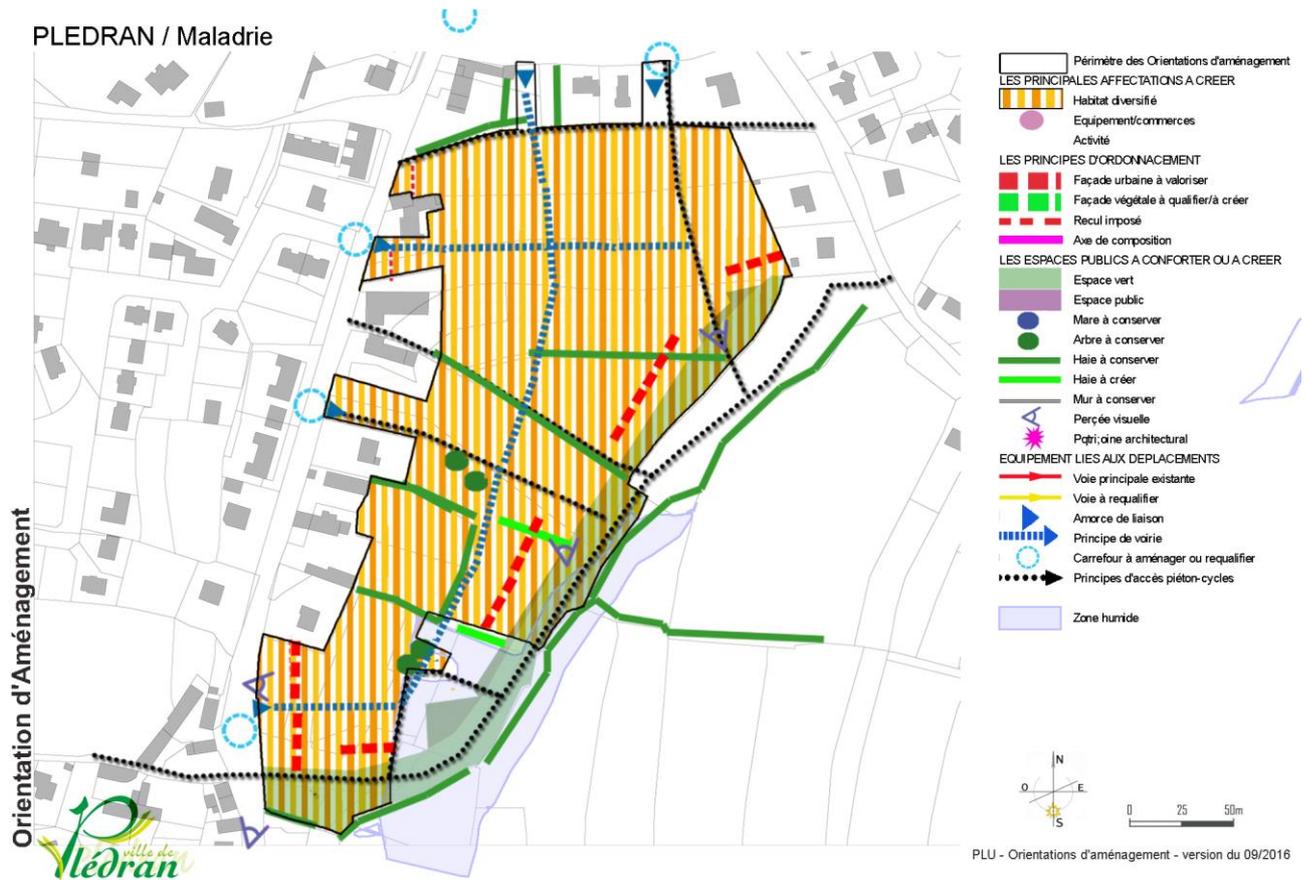


Schéma de l'OAP

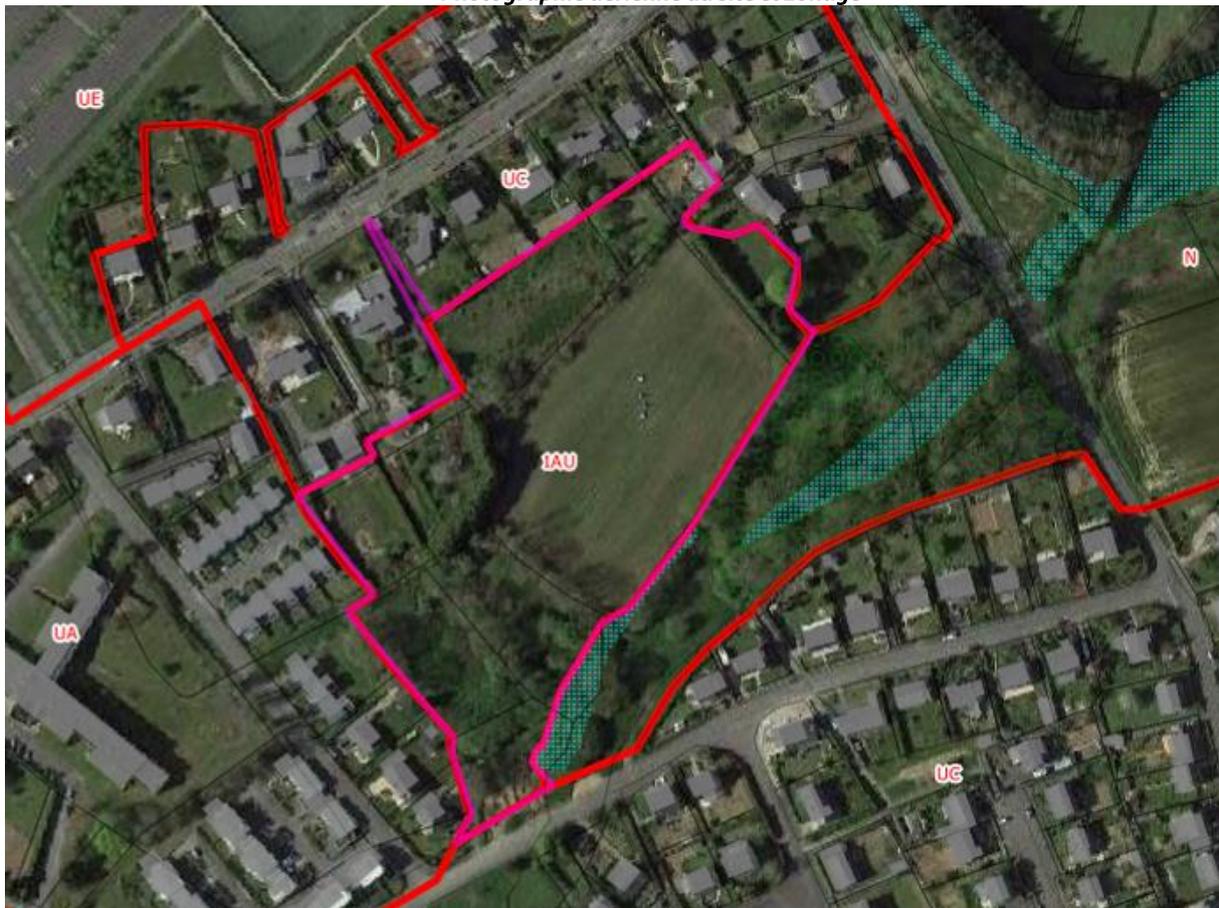


CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> <li>- Encadrer les extensions urbaines</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au sud de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains non bâtis composés d'espaces agricoles. Ses franges est et sud sont bordées par la coulée verte, chemin de promenade parcourant l'ensemble du bourg de Plédran. Le site se localise en arrière des constructions implantées le long de la rue du Menhir qui constitue l'une des voies d'accès au centre-bourg, et le long de la rue de la Maladrie.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'accueillir de nouveaux logements sur ce site en développant une diversité de typologies de logements. Il s'agit également de valoriser les vues sur l'église de Plédran ainsi que la vallée, les zones humides et la promenade qui les accompagne.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue du Menhir et de la rue de la Maladrie (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 25 logements par ha sur la surface constructible, soit 100 logements, dont 21 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation de connexions viaries et des liaisons douces vers la rue du Menhir à l'ouest et la rue de la Maladrie au nord. Des liaisons douces seront également prévues pour relier la coulée verte au sud.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il prévoit la création de façades urbaines le long de la rue du Menhir pour structurer le paysage d'entrée de ville et le long de la coulée verte pour créer

	des façades principales vers cet espace public.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en retrait d'espaces déjà construits en linéaire le long des voies historiques. Le projet vise en outre à structurer l'entrée de ville et à valoriser la coulée verte et les zones humides.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est en partie cultivé en blé tendre et en céréales au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 2AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.3.3. VAL

*Photographie aérienne du site et zonage*

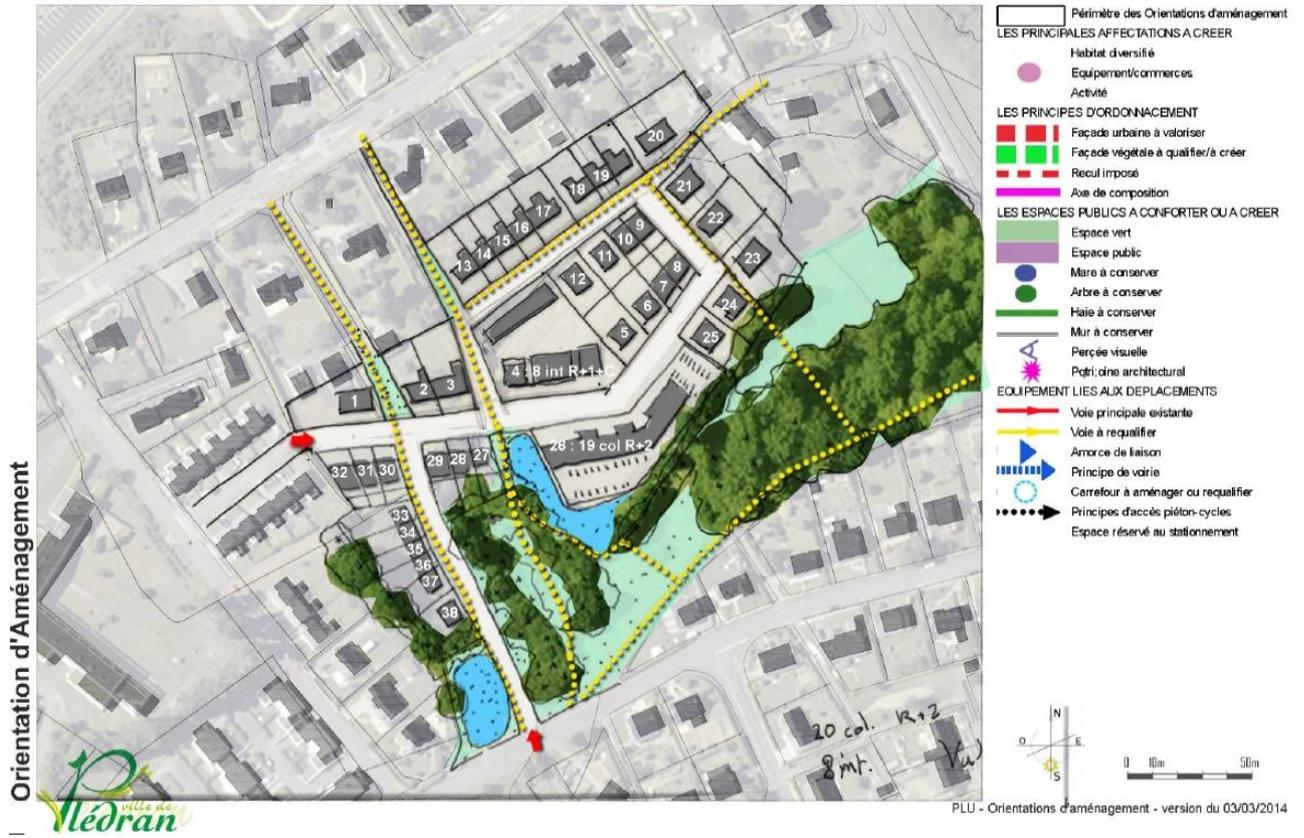


**Photographie du site d'étude**



**Esquisse de projet donnée à titre indicatif**

PLEDRAN / Val



## Schéma de l'OAP

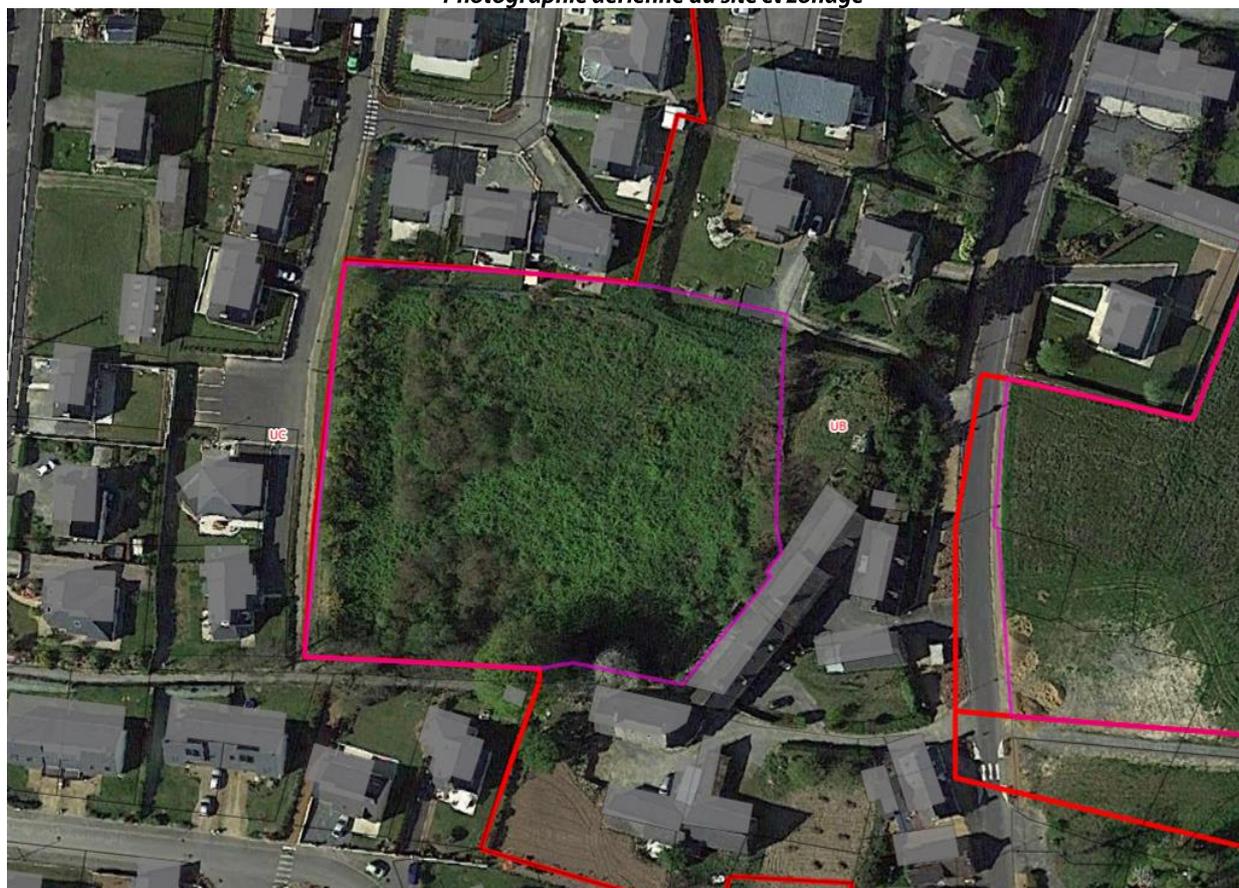


CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé à l'est de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains non bâtis composés d'espaces agricoles en prairies et d'espaces naturels. Ses franges est et sud sont bordées par une vallée boisée dans laquelle est aménagée une coulée verte, chemin de promenade parcourant l'ensemble du bourg de Plédran. Il s'agit d'un grand terrain entouré d'espaces urbanisés bordant les voies qui entourent le site : la rue des Chênes à l'ouest, la rue du Val au nord, la rue du 19 mars 1962 à l'est et la rue du 8 mai 1945 au sud.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'accueillir de nouveaux logements en proposant une diversité de typologies. Il s'agit également de valoriser les liens sur la vallée, les zones humides et la promenade qui les accompagne.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue des Chênes, la rue du Val, la rue du 19 mars 1962 et la rue du 8 mai 1945 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 25 logements par ha sur la surface constructible, soit 62 logements environ, dont 24 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'accès viaires depuis la rue des Ormes (voie reliée à la rue des Chênes) et la rue du 8 mai 1945. Des liaisons douces seront également prévues pour relier la coulée verte au sud et les

	quartiers environnants, et ainsi boucler la coulée verte qui parcourt le bourg, notamment en créant une liaison vers l'espace Horizon.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en retrait d'espaces déjà construits en linéaire le long des voies. Le projet vise en outre à valoriser la coulée verte et les zones humides.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est en partie cultivé en prairies temporaires au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

#### 2.3.4. LE MENHIR

*Photographie aérienne du site et zonage*

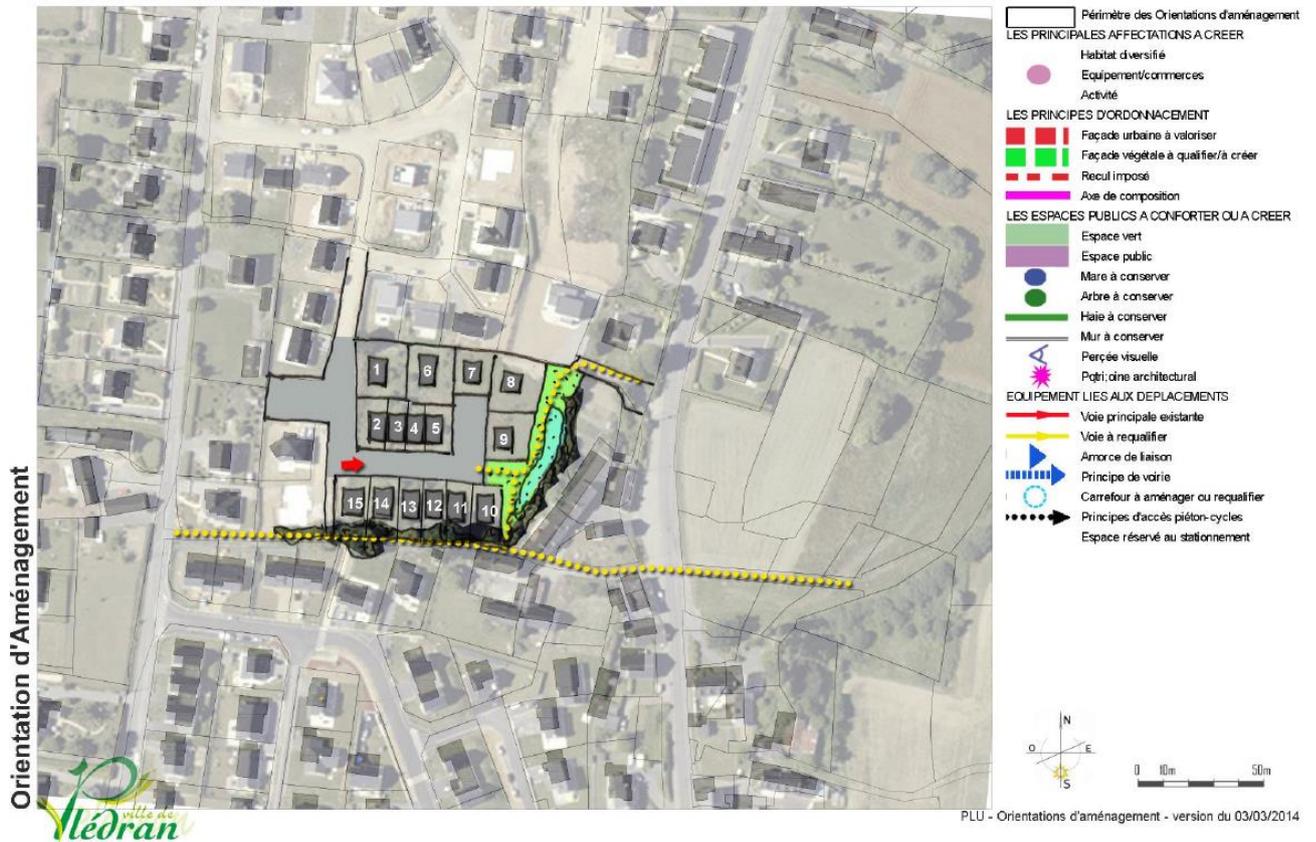


**Photographie du site d'étude**



**Esquisse de projet donnée à titre indicatif**

PLEDRAN / Du menhir



## Schéma de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au sud de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains non bâtis en friche. Il se situe au cœur d'espaces urbanisés sous forme de lotissement au nord, à l'ouest et au sud, et par du bâti ancien à l'est. Il est bordé par l'impasse d'Artois à l'ouest et, au sud, par un chemin de promenade constitutif de la coulée verte circulant autour du bourg.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouveaux logements. Il s'agit également de valoriser les constructions issues du hameau historique à l'est et de tenir compte de la forte déclivité du site dans sa partie est.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de l'impasse d'Artois (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site tout en tenant compte de la complexité de son aménagement et de son contexte urbain, la densité moyenne est fixée à 25 logements par ha sur la surface constructible, soit 14 logements, dont 20 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par l'impasse d'Artois et la création de liaisons douces vers la coulée verte au sud.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.

<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en retrait d'espaces déjà construits en linéaire le long des voies. Le projet vise en outre à valoriser la coulée verte.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UB sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.3.5. SUD EGLISE

Photographie aérienne du site et zonage



Schéma de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains non bâtis en friche. Il se situe au cœur d'espaces urbanisés sous forme de lotissement au sud (un lotissement est en cours de finalisation au sud du site), à l'ouest et à l'est, ainsi que par du bâti ancien au nord dans le prolongement du centre-bourg. Il est bordé par la rue Joseph Hervé à l'ouest et au sud par la nouvelle rue du lotissement en cours de réalisation.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouveaux logements et de créer des liaisons pour désenclaver le secteur.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue Joseph Hervé (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 23 logements par ha sur la surface constructible, soit 15 logements minimum, dont 25 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue Joseph Hervé tout en maintenant l'accès aux constructions situées au nord du site et la création de liaisons douces reliant le nouveau lotissement au sud au centre-bourg au nord.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en retrait d'espaces déjà construits en linéaire le long des voies.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UA sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.3.6. RUE DES LILAS

*Photographie aérienne du site et zonage*



Schéma de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> <li>- Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au nord de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains en partie bâtis occupés par des habitations ainsi que par des locaux et espaces de stockage de matériaux et de véhicules. Il se situe au cœur d'espaces urbanisés sous forme de lotissement au nord, à l'est et au sud et par un projet d'aménagement en cours à l'ouest dédié à des logements pour personnes âgées. Il est bordé par la rue des Lilas à l'est qui constitue l'une des entrées de ville principale de Plédran et au sud par la rue Eric Tabarly qui dessert le lotissement récemment construit.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'y permettre le renouvellement urbain pour y accueillir de nouveaux logements. Il s'agit également d'assurer les transitions paysagères avec l'urbanisation environnante.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue des Lilas (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 21 logements par ha sur la surface constructible, soit 13 logements (y compris le logement existant).
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue des Lilas et la création d'une liaison douce vers la rue Eric Tabarly au sud.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.

<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en retrait d'espaces déjà construits en linéaire le long des voies. Le projet vise en outre à permettre le renouvellement du site et assurer sa requalification.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UB sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

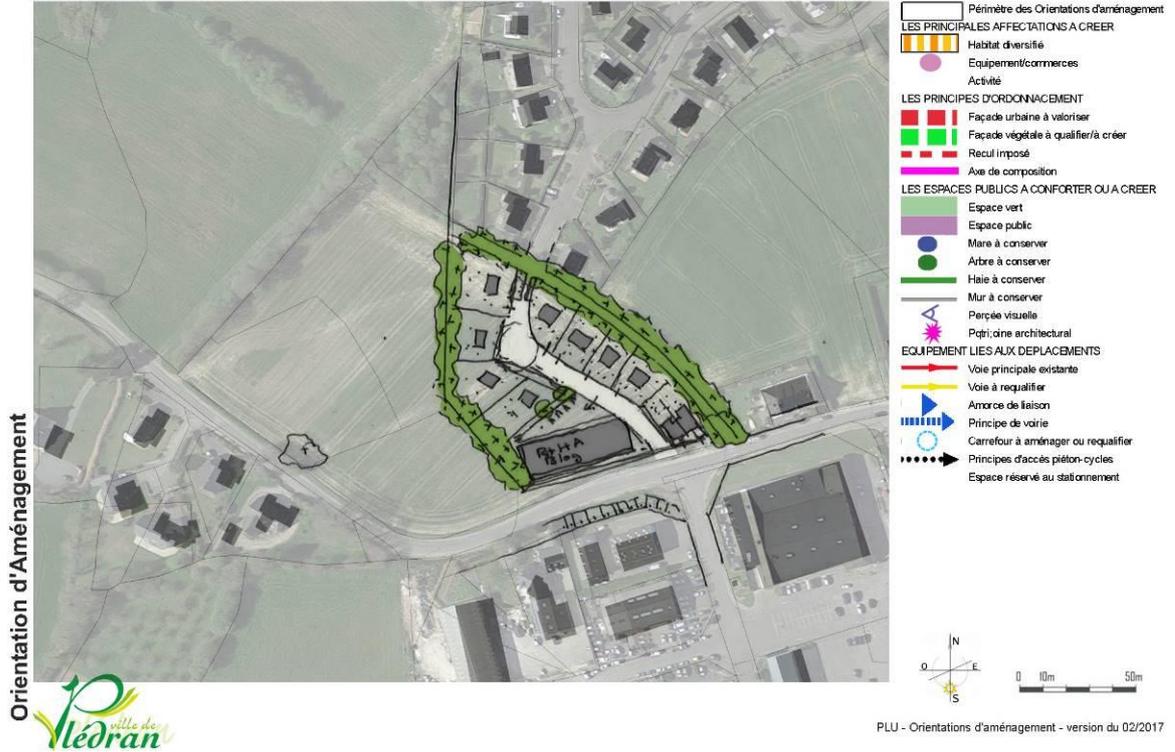
### 2.3.7. TERRAIN « LIDL »

#### *Photographie aérienne du site et zonage*



**Esquisse de projet donnée à titre indicatif**

PLEDRAN / Terrain Lidl



**Schéma de l'OAP**

PLEDRAN / Terrain Lidl



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> <li>- Encadrer les extensions urbaines</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé en frange de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains exploités (colza en 2013). Il se situe en bordure d'espaces urbanisés sous forme de lotissement au nord, d'un projet de logements pour personnes âgées à l'est (en cours de réalisation) et d'un espace commercial et artisanal au sud. Il est desservi au sud par la rue Saint-Nicolas et par la rue des Acacias au nord. Il est bordé par un chemin arboré à l'est. Enfin, sur sa frange ouest composée d'espaces agricoles, un emplacement réservé a été fixé à destination du Conseil Départemental pour la réalisation d'une voie de contournement de l'agglomération.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouveaux logements et d'anticiper la réalisation de la voie de contournement par un recul paysager afin de limiter les nuisances à venir pour les futurs habitants.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue Saint-Nicolas et de la rue des Acacias (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 29 logements par ha sur la surface constructible, soit 20 logements, dont 20 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue Saint-Nicolas et la création d'une connexion douce vers le lotissement au nord. Il prévoit également le maintien du cheminement à l'est du site.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site entre des espaces urbanisés et un projet de voie de contournement. En outre, le projet prévoit un espace de transition paysagère en frange ouest du site.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est déclaré comme cultivé en colza au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.3.8. LE CREAC'H SUD

*Photographie aérienne du site et zonage*



## Schéma de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur des espaces urbanisés sur le village du Créac'h, le site de projet constitue une enclave agricole issue d'un reliquat foncier des lotissements voisins. Il se situe en bordure d'espaces urbanisés sous forme de lotissements, dont un récent à l'ouest. Il est desservi au nord-ouest par la rue des Trois Fontaines et à l'ouest par la rue du nouveau lotissement (rue de l'Orchidée).
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Sa configuration en « lanière » complexifie son aménagement. L'enjeu d'aménagement est de combler une dent creuse pour y accueillir de nouveaux logements.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue des Trois Fontaines et de la rue de l'Orchidée (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation du site sur le village du Créac'h et de la complexité d'aménagement liée à l'étroitesse du terrain, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha sur la surface constructible, soit 7 logements.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue des Trois Fontaines et/ou du nouveau lotissement.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site au sein des espaces urbanisés.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est déclaré comme cultivé en autres céréales au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.3.9. CREAC'H NORD

Photographie aérienne du site et zonage

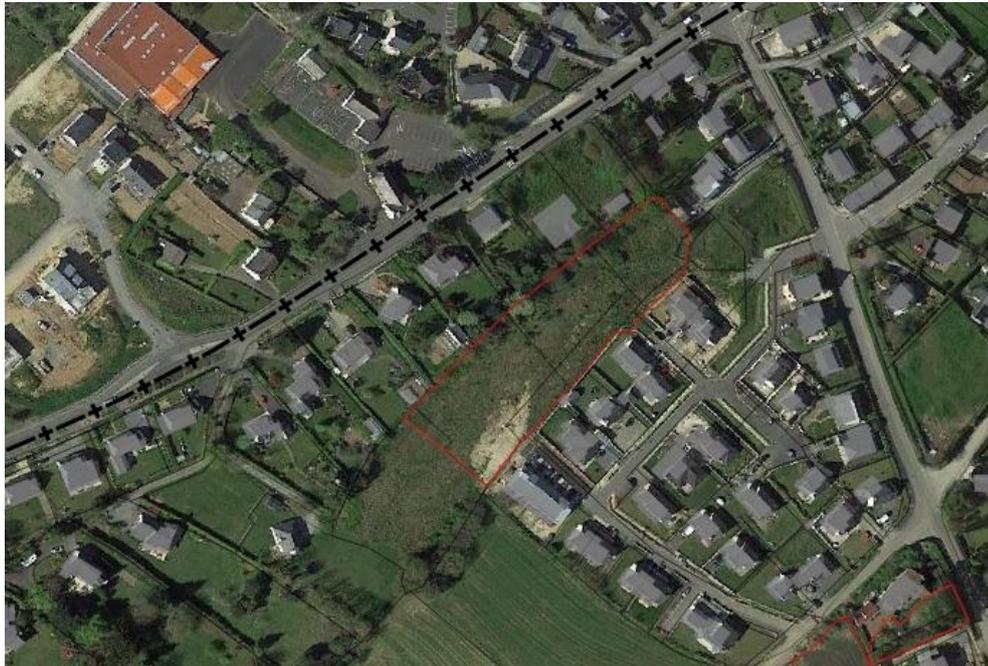


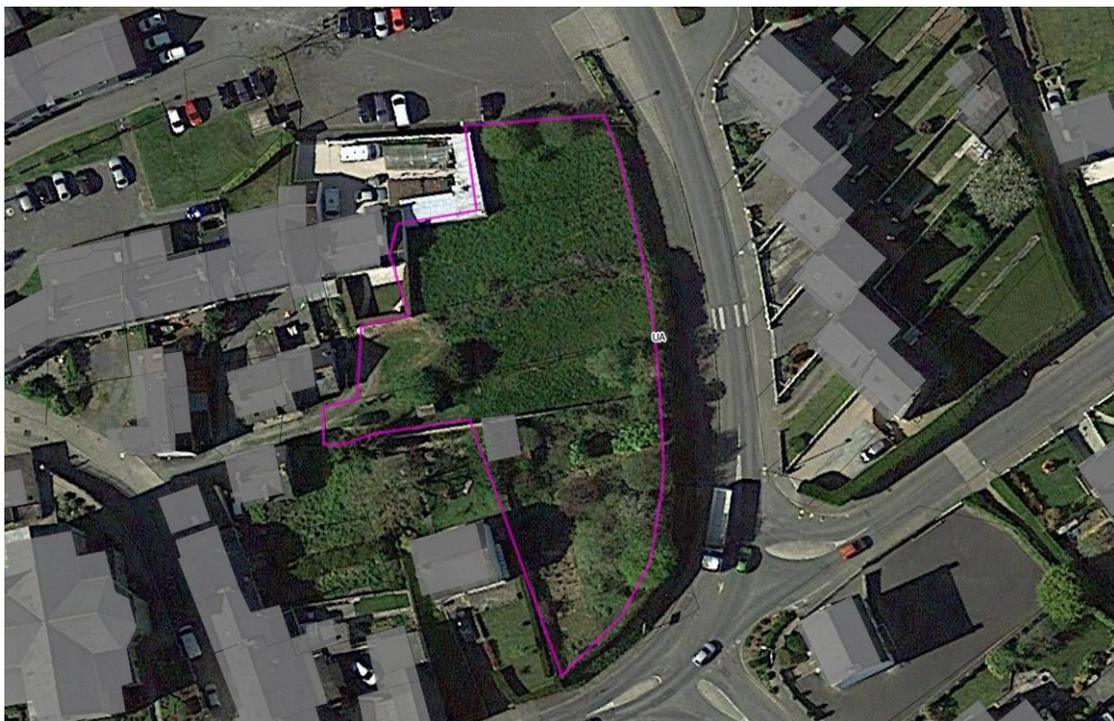
Schéma de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> <li>- Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur des espaces urbanisés sur le village du Créac'h, le site de projet constitue une enclave issue d'un reliquat foncier des lotissements voisins. Il se situe en bordure d'espaces urbanisés sous forme de lotissements au sud et de constructions implantées au coup par coup le long des voies au nord et à l'est. Il borde un ouvrage de rétention des eaux pluviales à l'est et des espaces agricoles à l'ouest.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Sa configuration en « lanière » complexifie son aménagement. L'enjeu d'aménagement est de combler une dent creuse pour y accueillir de nouveaux logements tout en assurant l'insertion du projet dans l'environnement et en minimisant les impacts sur les habitants voisins.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue de la Vallée (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation du site sur le village du Créac'h et de la complexité d'aménagement, la densité moyenne est fixée à 15 logements par ha sur la surface constructible, soit 9 logements minimum dont 20 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par l'allée des Violettes et la rue des Coquelicots en sens unique pour limiter l'emprise de la voirie et encadrer les circulations générées sur le lotissement au sud.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site au sein des espaces urbanisés.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas déclaré comme cultivé au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.3.10. JULIEN TANGUY

#### *Photographie aérienne du site et zonage*



**Photographies du site d'étude**



**Esquisse de projet donnée à titre indicatif**

PLEDRAN / Place Julien Tanguy



Schéma de l'OAP

PLEDRAN / Place Julien Tanguy



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> <li>- Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des fonds de jardins non bâtis. Il se situe au cœur d'espaces urbanisés composés d'un tissu traditionnel du centre-ville à l'ouest et au sud, et d'un tissu pavillonnaire à l'est et au nord. Il est bordé par la place Julien Tanguy au nord qui a essentiellement une vocation de parking, à l'est par la rue Charles de Gaulle et au sud par la rue du Val. Ainsi, il jouxte le carrefour croisant ces 2 voies ainsi que la rue Bel Orient. La circulation y est complexe du fait du manque de visibilité.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouveaux logements à proximité des commerces et services et de créer des liaisons douces pour désenclaver le secteur.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue Charles de Gaulle et de la rue du Val (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 43 logements par ha sur la surface constructible, soit 9 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la place Julien Tanguy au nord et la création de liaisons douces vers la place de l'église et ses commerces.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il prévoit un retrait paysager au sud du site pour permettre à terme l'aménagement du carrefour et éviter l'effet de surplomb des constructions au regard de la topographie.

<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation au cœur des espaces urbanisés. Toutefois, compte tenu de la situation en surplomb du site, une attention sera accordée sur les hauteurs des bâtiments.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UA sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.3.11. JOSEPH HERVE

#### *Photographie aérienne du site et zonage*



## Schéma de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le parcours résidentiel sur la commune</li> <li>- Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> <li>- Encadrer les extensions urbaines</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé en frange de l'agglomération à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de projet correspond à des terrains non bâtis en friche et non exploités. Il se localise en bordure d'espaces urbanisés sous forme de lotissement au nord, et de constructions réalisées au coup par coup le long de la rue Joseph Hervé à l'ouest. Au nord-est et au sud, il borde des espaces agricoles exploitées et au sud-est une construction isolée. Il est desservi à l'ouest par la rue Joseph Hervé.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur se situe dans le prolongement de l'agglomération. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouveaux logements tout en anticipant les éventuels développements urbains futurs vers le nord-est.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue Joseph Hervé (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation du site en frange du bourg, la densité moyenne est fixée à 20 logements par ha sur la surface constructible, soit 9 logements, dont 22 % de logements locatifs sociaux.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'une voie mixte accessible depuis la rue Joseph Hervé et la possibilité de préserver un accès vers le nord-est. et la création d'une connexion douce vers le lotissement au nord.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il prévoit des aménagements paysagers sur ses franges pour assurer l'insertion dans le paysage agricole ouvert.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités par la mise en œuvre d'aménagements paysagers.

<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est déclaré comme cultivé au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.3.12. ZONE D'ACTIVITES

Photographie aérienne du site et zonage

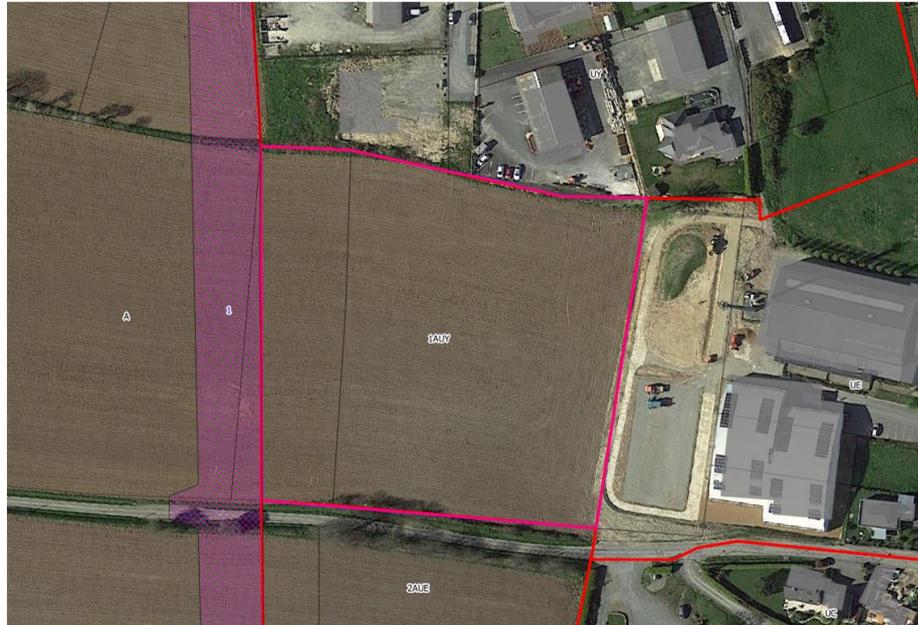
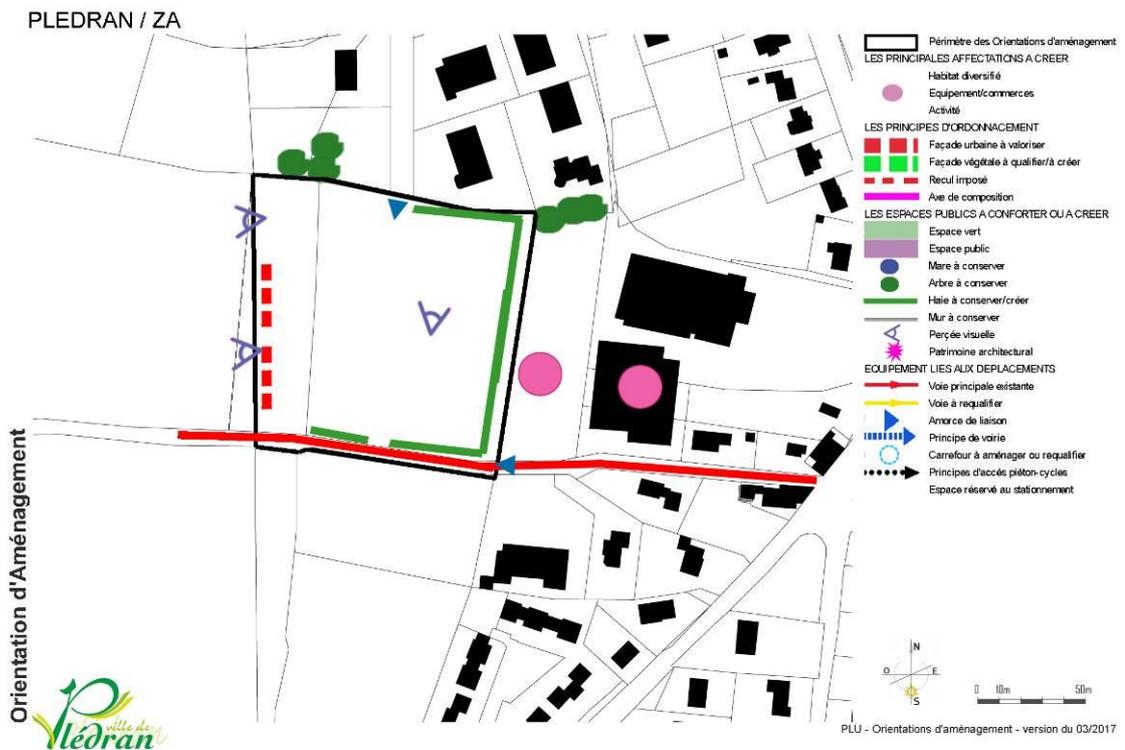


Schéma de l'OAP



<b>CRITERES</b>	<b>JUSTIFICATIONS</b>
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer les extensions urbaines</li> <li>- Poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat / emploi</li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé en frange de l'agglomération à proximité immédiate de la zone d'activités du Challenge, le site de projet correspond à des terres agricoles exploitées. Il se localise en bordure d'espaces urbanisés composés d'un tissu économique au nord, d'équipements au sud. A l'ouest et au sud du site, les franges sont occupées par des terres agricoles. Le projet de déviation (emplacement réservé) borde la limite ouest du site. Le site est desservi au nord par la rue Fulgence Bienvenue qui dessert la zone artisanale et au sud par la rue de la ville Guinvray.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur s'inscrit dans le prolongement de l'agglomération et des secteurs économiques et d'équipements. L'enjeu d'aménagement est d'y accueillir de nouvelles activités économiques tout en tenant compte des perspectives paysagères sur les espaces ruraux et du projet de voie de contournement.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue Fulgence Bienvenue (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Le site est destiné à accueillir des activités économiques.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'une voie mixte accessible depuis la ZA existante reliant la rue de la ville Guinvray.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il prévoit des aménagements paysagers sur ses franges pour assurer l'insertion dans le paysage. Il vise également à préserver des perspectives paysagères sur les espaces ruraux et à apporter une attention particulière à l'intégration des bâtiments dans le grand paysage.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du site entre des espaces urbanisés et un projet de voie de contournement. En outre, le projet prévoit des aménagements paysagers pour assurer l'intégration dans l'environnement.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est déclaré comme cultivé en blé tendre au RPG 2013.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUY sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

## **2. DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLEMENTARITES AVEC LES OAP**

### **2.1. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES**

Depuis le début du projet de révision du PLU, les zonages envisagés ont évolué au fur et à mesure de la prise de connaissance des enjeux (environnementaux, sociaux...), des contraintes (topographiques, inventaire zones humides,...), des ambitions communales et intercommunales...

La proposition de zonage du nouveau PLU est davantage en adéquation avec la physionomie et l'évolution démographique de la commune. Elle est également plus en accord avec la volonté de proposer un projet peu consommateur en espaces agricoles et naturels, dans un objectif de développement durable.

La traduction des orientations du PADD a défini la délimitation des zones urbaines « zone U ». Ainsi, le cœur de l'agglomération de Plédran a été classé en secteurs UA. Les terrains bâtis entourant le cœur de bourg ainsi que ceux des villages du Créac'h et des Coteaux ont été classés en zones UB, UC. Une zone spécifique UE a été définie dans le bourg et sur le terrain d'accueil des gens du voyage à l'est du bourg pour accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif spécifiques.

Des zones urbaines UH ont également été définies sur les hameaux densifiables par le comblement des dents creuses (Ville Née, Ville Jossot, Bel Air).

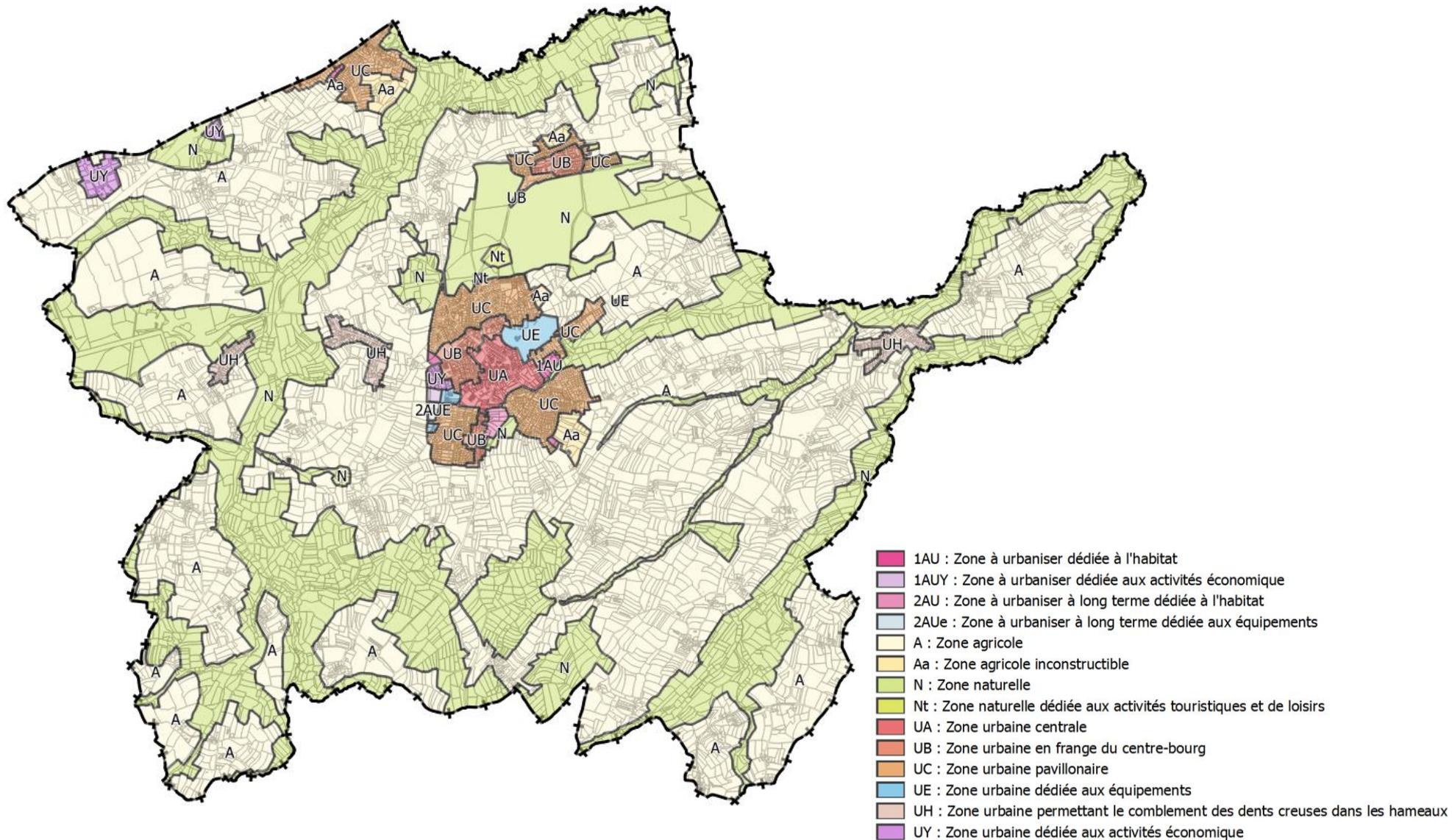
Enfin, une zone UY a été définie sur la ZA du Vau Ballier en cours de commercialisation.

Les zones à urbaniser « zone AU » ont uniquement été définies en densification au sein des espaces urbanisés du bourg et du village du Créac'h et en extension de l'agglomération du bourg.

La zone naturelle « zone N » a été définie sur les espaces naturels sensibles (vallées, boisements...) et sur les connexions écologiques identifiées. Elle se compose d'un Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) pour permettre le maintien et la mise en valeur d'activités touristiques et de loisirs dans le bois de Plédran et les jardins familiaux des Coteaux (secteur Nt).

Le reste du territoire, à vocation agricole, est classé en zone agricole « zone A ». Elle se compose d'un secteur Aa où la constructibilité est limitée pour anticiper les développements futurs de l'agglomération.

LES ZONES DU PLU



## RÉPARTITION DES SURFACES DES ZONES DU PLU DE 2005

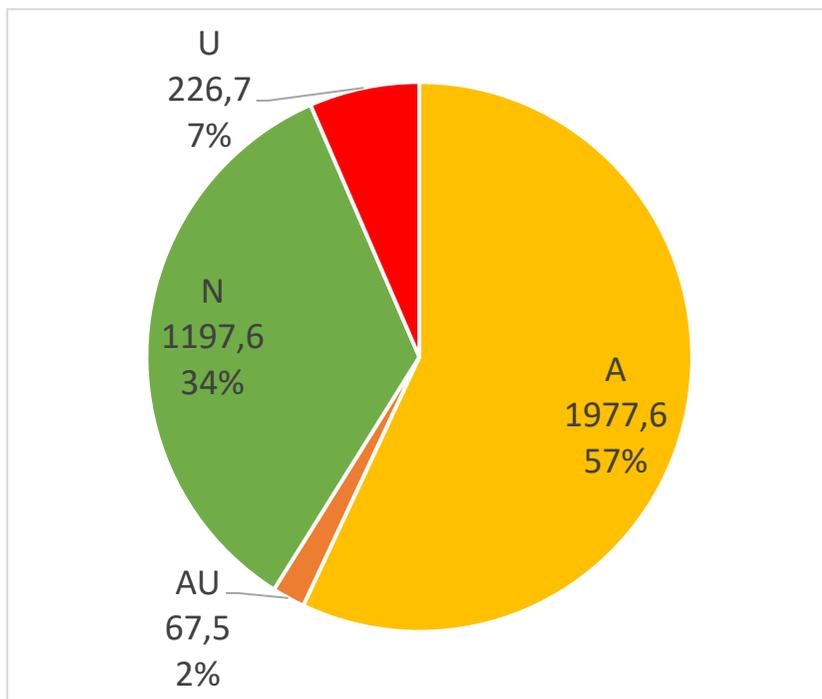
Zones	Surface en ha	%
<b>A</b>	<b>1977,6</b>	57,0%
A	1946,4	56,1%
Aa	31,2	0,9%
<b>AU</b>	<b>67,5</b>	1,9%
10AUr	1,5	0,0%
11AUr	3,0	0,1%
12AUr	1,2	0,0%
13AUr	1,6	0,0%
13AUs	1,6	0,0%
14AUr	1,6	0,0%
15AUr	3,5	0,1%
16AUs	1,4	0,0%
17AUs	1,1	0,0%
18AUs	2,9	0,1%
19AUs	1,6	0,0%
1AUs	0,2	0,0%
1AUys	1,3	0,0%
2AUr	1,6	0,0%
3AUs-a-	0,4	0,0%
3AUs-b-	0,5	0,0%
4AUr	3,6	0,1%
4AUyr	11,3	0,3%
5AUr	4,4	0,1%
5AUs-b-	0,3	0,0%
6AUr-a-	1,2	0,0%
6AUr-b-	1,5	0,0%
6AUr-c-	0,6	0,0%
6AUs-c-	0,6	0,0%
7AUr	8,7	0,3%
7AUrbis	3,0	0,1%
8AUs	2,5	0,1%
9AUr	1,4	0,0%
AUs	0,3	0,0%
AUTs	2,0	0,1%
AUYs	1,2	0,0%
<b>N</b>	<b>1197,6</b>	34,5%
N	1127,1	32,5%
Nh	66,0	1,9%
Nt	4,4	0,1%

Zones	Surface en ha	%
<b>U</b>	<b>226,7</b>	6,5%
UB	13,6	0,4%
UBa	5,7	0,2%
UC	113,8	3,3%
UD	74,7	2,2%
UT	10,4	0,3%
UY	6,6	0,2%
UYa	2,0	0,1%
<b>Total général</b>	<b>3469,4</b>	100,0%

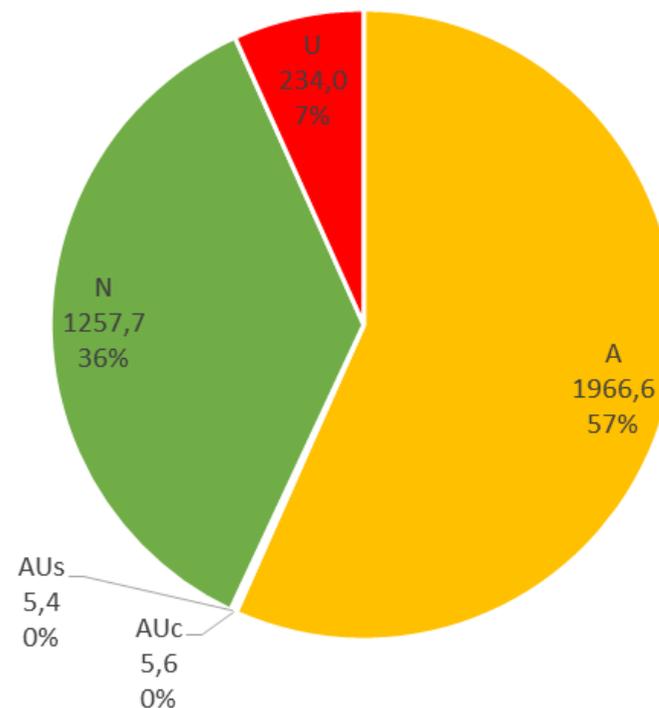
## RÉPARTITION DES SURFACES DES ZONES DU PROJET DE PLU

Zones	Surface en ha	%
<b>A</b>	<b>1966,6</b>	<b>56,7%</b>
A	1943,9	56,0%
Aa	22,7	0,7%
<b>AUc</b>	<b>5,6</b>	<b>0,2%</b>
1AU	4,3	0,1%
1AUy	1,3	0,0%
<b>AUs</b>	<b>5,4</b>	<b>0,2%</b>
2AU	4,1	0,1%
2AUe	1,4	0,0%
<b>N</b>	<b>1257,7</b>	<b>36,3%</b>
N	1253,4	36,1%
Nt	4,2	0,1%
<b>U</b>	<b>234,0</b>	<b>6,7%</b>
UA	25,5	0,7%
UB	28,5	0,8%
UC	122,8	3,5%
UE	13,3	0,4%
UH	28,8	0,8%
UY	15,2	0,4%
<b>Total général</b>	<b>3469,3</b>	<b>100,0%</b>

RÉPARTITION DES SURFACES DES ZONES DU PLU DE 2005



RÉPARTITION DES SURFACES DES ZONES DU PROJET DE PLU



Globalement, la répartition des zones du PLU est restée dans les mêmes proportions. Les zones AU ont été réduites au profit des zones N et des zones U qui englobent les zones AU construites. La zone agricole a été réduite de 10 ha. L'agrandissement de la zone N est notamment lié à une plus grande prise en compte de la trame verte et bleue.

## 2.4. LE REGLEMENT

Le règlement permet de fixer le cadre général du projet de développement urbain en déterminant l'affectation attribuée à chaque type de zone et en fixant un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (hauteur, matériaux,...). Le règlement est donc une opportunité pour la commune de répondre aux obligations qu'il lui incombe mais également de proposer un projet de territoire en harmonie avec son environnement.

**Le PLU ne prend pas en compte le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 soit applicable au PLU.**

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

### 2.4.1. LES REGLES COMMUNES

#### **Quatorze articles pouvant être réglementés**

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

En effet, depuis la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Loi ALUR), le règlement ne peut plus fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) ni un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise (article 14).

En outre depuis les lois LAAAF et Macron, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones Agricole et Naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article L151-11 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

Dans ces mêmes zones, le règlement peut également désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L151-12 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

#### **Neuf catégories de destination des constructions**

Les règles édictées « peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'**habitation**, à l'**hébergement hôtelier**, aux **bureaux**, au **commerce**, à l'**artisanat**, à l'**industrie**, à l'**exploitation agricole ou forestière** ou

à la **fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** » (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

### **Des règles communes**

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

- **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble des zones du PLU, sont rappelées les limitations des droits à construire dans les zones humides, ainsi que les dispositions du SAGE du Pays de Saint-Brieuc et du SDAGE (rappelées en dispositions générales du règlement).

- **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à condition**

Dans l'ensemble des zones du PLU concernées sont exposées les aménagements et constructions autorisées dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage. La protection est adaptée en fonction des types de zones. Dans les zones UA, UB, UC, UH et AU sont autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes détachées de la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

Dans les zones A, N, UE et UY sont uniquement autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

Le règlement rappelle dans les zones du PLU concernées l'application des périmètres de protection du captage de Magenta sur L'Urne. Le décret est annexé au règlement.

- **Article 3 : accès et voirie**

L'article 3 est commun aux zones U et AU. Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose à l'article 3 les conditions d'accès et de voiries. Seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés sont constructibles. En outre, il précise que les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers. Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et à assurer une circulation en toute sécurité.

Dans les zones A et N, les règles de l'article 3 sont moins contraignantes puisqu'elles visent essentiellement les constructions agricoles. Elles rappellent que le terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

- **Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Dans toutes les zones, pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose une desserte par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. Il interdit tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Pour limiter les impacts environnementaux concernant l'assainissement, le règlement rappelle les prescriptions des schémas d'assainissement.

Dans les zones U et AU, il stipule le raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales, le règlement impose de ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Pour limiter les impacts dans le paysage urbain, agricole ou naturel, concernant la desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz, le règlement encourage l'enfouissement des réseaux ou leur intégration au bâti, sans l'imposer conformément à l'avis du Conseil d'Etat qui a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édités par le POS (Commune de La Boissière - 20/12/1996).

Dans les zones U destinées à l'habitation et aux équipements (UA, UB, EC) pour encourager le tri collectif et limiter l'encombrement des espaces publics pour des raisons de qualité du cadre de vie, de sécurité et de circulation douces, le règlement impose, dans les nouvelles constructions composées de plus de 2 logements, l'aménagement d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets dans les constructions.

Dans les zones A et N, les prescriptions sont plus souples. Elles imposent l'évacuation des eaux usées par des canalisations

souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement et admettent les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur à condition d'être adaptées à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Concernant la desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz, le règlement interdit tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

- **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il a été décidé de ne pas règlementer cet article afin de ne pas contraindre les possibilités de densification dans les zones urbanisées et d'encourager la réalisation d'opérations denses dans les zones à urbaniser. Considérant les hauteurs des bâtiments assez réduites sur la commune, l'absence de réglementation ne nuira pas à la qualité de vie.

- **Article 9 : emprise au sol des constructions**

Il a été décidé de ne pas règlementer cet article afin de ne pas contraindre les possibilités de densification dans les zones urbanisées et d'encourager la réalisation d'opérations denses dans les zones à urbaniser.

- **Article 12 : stationnement**

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose a minima que les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, et être assuré en dehors des voies publiques.

Des normes de nombres de places de stationnements sont définies pour les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UY, UH) ,1AU et 1AUY. Leur définition s'appuie sur la base des éléments de la charte urbanisme et déplacements de l'intercommunalité. La desserte de la commune de Plédran, via la ligne TUB 70 et le service de transport à la demande PROX ITUB est considérée comme moyenne dans le centre bourg et faible sur le reste du territoire communal.

Aussi, le nombre de places par logements a été fixé à 1 dans la zone centrale pour faciliter la densification urbaine (zones UA et UB) et à 2 places pour les zones UC et UH.

Concernant les commerces et bureaux, afin notamment de favoriser l'implantation de commerces sur la base du nombre de places publiques actuelles de stationnement. Le nombre de place a été fixé à 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface dans la zone centrale (zones UA et UB) et 1 place pour 30m<sup>2</sup> dans les autres zones.

- **Article 13 : réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Le règlement rappelle dans les zones concernées les dispositions inhérentes au bocage et aux espaces protégés au titre de la loi Paysage. Les espaces paysagers protégés au titre de la loi paysage devront en outre être maintenus en pleine terre.

En outre, dans les zones U et AU, afin d'introduire la nature en ville et de préserver des espaces de respiration, il impose :

- Le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, sauf contrainte technique spécifique.
- La végétalisation d'au moins 70 % des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs.

- **Article 15 : performances énergétiques et environnementales**

L'article 15 est règlementé pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Sa réglementation vise à intégrer aux projets des principes de développement durable et de préservation de l'environnement (emploi de matériaux et d'énergies renouvelables, isolation thermique, dispositifs de récupération des eaux de pluie, etc.).

- **Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'article 16 est règlementé pour l'ensemble des zones. Sa réglementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit.

## 2.4.2. LES ZONES A ET N

### Les zones agricoles

- **Délimitation**

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« **Les zones agricoles sont dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

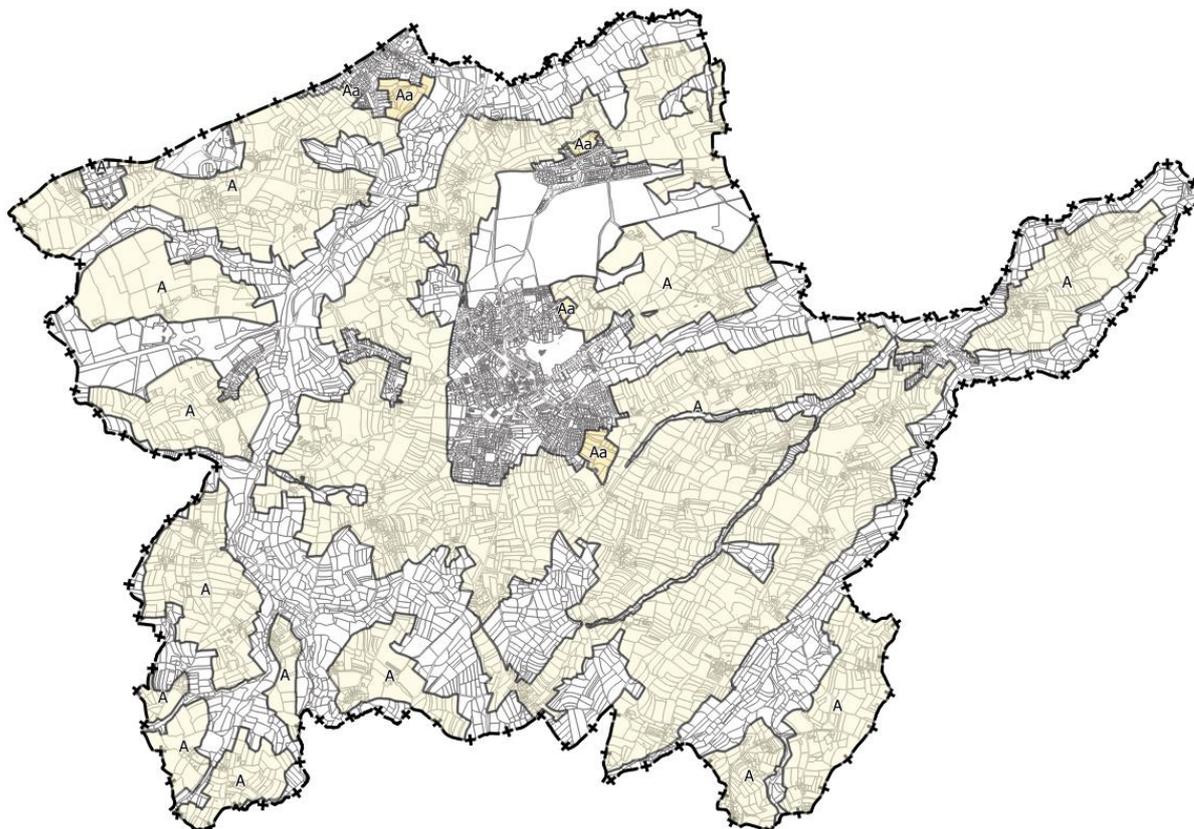
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La zone agricole a été définie à partir de l'identification des terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur AA correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour assurer une protection des zones urbanisées.

#### **La zone A**



**Secteur Aa autour de l'agglomération**



**Secteur Aa autour des villages**



• **Justification des règles**

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<p>A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· non destiné à l'exploitation agricole et hors conditions fixées à l'article A2</li> <li>· dépôts de véhicules</li> <li>· garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> <li>· stationnement de caravanes, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>· HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>· terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs</li> <li>· aires d'accueil des gens du voyage</li> </ul> <p>AA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole, du sol ou du sous-sol.</li> <li>· toile de tente, HLL groupées ou isolées et RML groupées ou isolées sauf dans le cadre d'un camping à la ferme.</li> <li>· construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.</li> <li>· construction et tout changement de destination pour créer des garages pour du stockage de caravanes, autocaravanes ou pour l'hivernage de bateaux ou tout autre type de véhicules.</li> <li>· piscine enterrée ou hors sol, fixe ou démontable.</li> <li>· implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.</li> <li>· exhaussements et affouillements sauf nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.</li> </ul>	> Préserver les espaces agricoles
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<p>A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· constructions et extensions d'habitation, si : logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, au sein du siège d'exploitation, liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone, justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille, insertion de façon harmonieuse dans l'environnement.</li> <li>· installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation si : accessoires par rapport à l'activité agricole et intégrées au site.</li> <li>· réhabilitation des constructions existantes si l'essentiel des murs porteurs existe, ne pas compromettre l'activité agricole et respect des distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles, ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site, assainissement réalisable sur l'unité foncière</li> <li>· changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement si : pas compromettre l'activité agricole, respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles, ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site, l'essentiel des murs porteurs existe, assainissement réalisable sur l'unité foncière.</li> <li>· extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU non liés à l'activité agricole sous réserves cumulatives si : ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles, ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée par l'extension &lt; 50 m<sup>2</sup>, ne pas créer de logement supplémentaire, assainissement réalisable sur l'unité foncière.</li> <li>· annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole (non compris les piscines non couvertes) sous réserves cumulatives si : ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ; ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, ne pas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; affirmer la vocation agricole</li> <li>&gt; éviter la consommation de terres agricoles et la dispersion du bâti</li> <li>&gt; encadrer précisément les autres occupations du sol</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<p>dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes, s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• piscines non couvertes si : ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ; ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL, RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire, un maximum d'une caravane, HLL ou RML par siège d'exploitation.</li> <li>• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.</li> <li>• éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages.</li> <li>• bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• Les abris à animaux si : &lt; 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; ne pas être situés sur une unité foncière occupée par un bâtiment d'habitation existant ; bonne intégration dans le site ; ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles.</li> </ul> <p>Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</li> <li>• dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.</li> <li>• affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.</li> </ul>	
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	<p>Habitation : alignement ou retrait de 3 m. minimum  Autres constructions : retrait &gt; 3 m  Ouvrages techniques : alignement ou retrait &gt; 1 m  Aménagement, transformation, changement de destination ou extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques</li> <li>&gt; règle souple pour les constructions agricoles pour ne pas contraindre leurs implantations</li> <li>&gt; définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé</li> </ul>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	<p>Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou retrait &gt; 3 m.  Ouvrages techniques : alignement ou retrait &gt; 1 m  Aménagement, transformation, changement de destination ou extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : sur limite ou en retrait &gt; 1 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques</li> <li>&gt; Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé</li> </ul>
Hauteur maximale des constructions	10	<p>exploitation agricole &lt; 14 m  habitation : 8 m. au faîtage et 3 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente &lt; 35°  Annexes : 4.5 m. au faîtage et 3.5 m. pour les toitures terrasses</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Pas règle pour : aménagement, transformation, changement de destination ou extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.	> Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Simplicité des volumes Couleur foncée ou bois des bâtiments imposants Dispositions spécifiques pour les bâtiments remarquables</p> <p><b>CLOTURES</b> prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine</p> <p><b>Habitation</b> Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies</p> <p><u>Voies et espaces publics</u> : &lt; 1.5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.</li> <li>- mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.</li> <li>- dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).</li> <li>- dispositif à claire-voie.</li> </ul> <p><u>Limite séparative</u> : &lt; 1.8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur en pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;</li> <li>- panneaux grillagés de couleur foncée ;</li> <li>- parois ou dispositifs à claire voie.</li> </ul> <p><b>non destinées à l'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- talus planté d'essences locales en mélange,</li> <li>- haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.</li> </ul>	<p>&gt; Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel</p> <p>&gt; Préserver le bâti remarquable</p>
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	espaces libres non nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules aménagés en espaces végétalisés. aires de stockage et bâtiments imposants masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel et participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

### Les zones naturelles et forestières

- **Délimitation**

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone naturelle et forestière a été délimitée en tenant compte des espaces remarquables, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Elle est instituée pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique, écologique et/ou paysager.

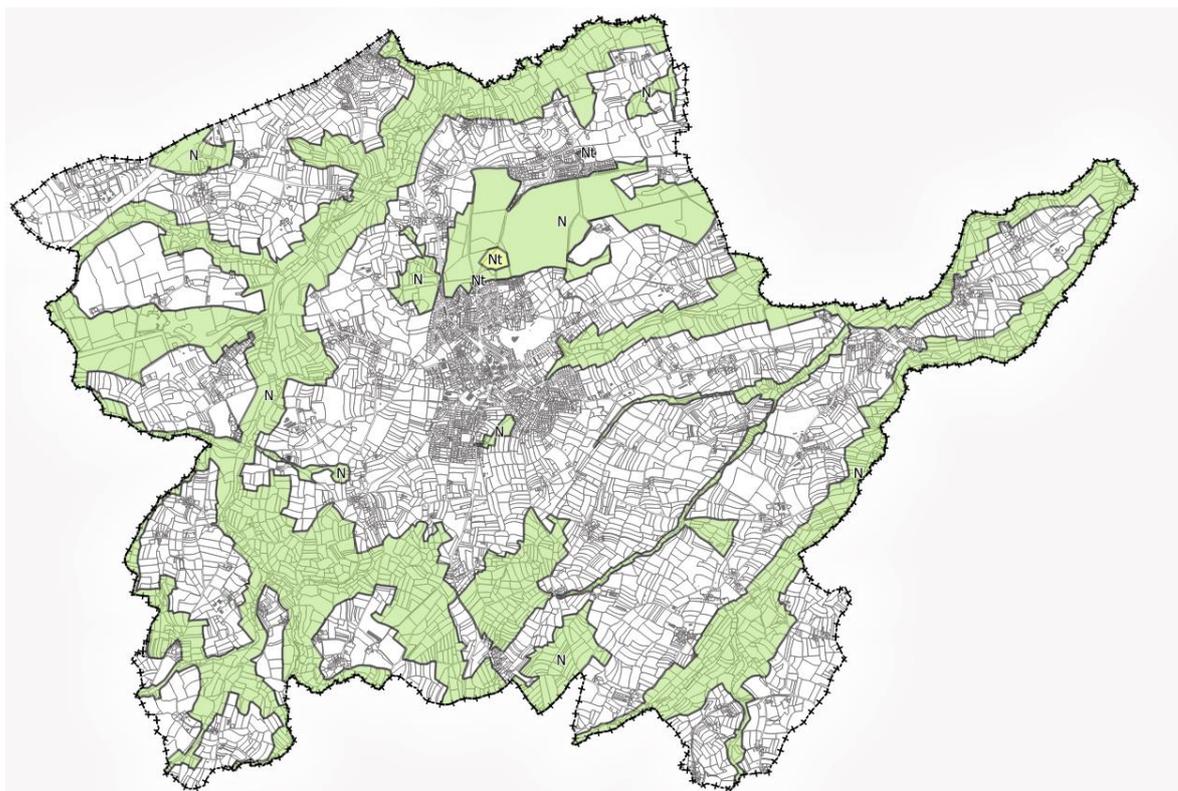
La zone N regroupe :

- les espaces naturels sensibles : les vallées et les abords des cours d'eau
- les éléments de la trame verte et bleue, support des connexions écologiques : les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés
- les sites archéologiques pour lesquels la DRAC demande un classement en zone N : La Roche-Camio, Le Heussard, La Ville Glé, Le camp de Péran, La chapelle de Creac'h

Elle se compose d'une zone N générale et de 1 secteur :

- d'une zone N générale recouvrant notamment les sites archéologiques de degré 2, les espaces naturels sensibles (proximité des cours d'eau, de boisements autour du bourg).
- d'un secteur Nt regroupant les espaces affectés aux différentes activités légères liées aux loisirs et ne nécessitant que des constructions légères (dans le bois de Plédran et les jardins familiaux des Coteaux).

**La zone N**



**Les secteurs Nt**



• **Justification des règles**

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions de toute nature sauf liées à l'activité forestière et celles admises sous condition à l'article N2.</li> <li>• terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> <li>• ouverture et l'exploitation des carrières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Préserver les espaces naturels</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<p>N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux si : ne dénature pas le caractère des lieux et indispensable par des nécessités techniques.</li> <li>• réhabilitation des constructions existantes si l'essentiel des murs porteurs existe, ne pas compromettre l'activité agricole et respect des distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles, ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site, assainissement réalisable sur l'unité foncière</li> <li>• changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement si : pas compromettre l'activité agricole, respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles, ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site, l'essentiel des murs porteurs existe, assainissement réalisable sur l'unité foncière.</li> <li>• extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU non liés à l'activité agricole sous réserves cumulatives si : ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles, ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée par l'extension &lt; 50 m<sup>2</sup>, ne pas créer de logement supplémentaire, assainissement réalisable sur l'unité foncière.</li> <li>• annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole (non compris les piscines non couvertes) sous réserves cumulatives si : ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ; ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes, s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.</li> <li>• piscines non couvertes si : ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ; ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.</li> <li>• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.</li> <li>• bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• abris à animaux si : &lt; 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; ne pas être situés sur une unité foncière occupée par un bâtiment d'habitation existant ; bonne intégration dans le site ; ne pas compromettre l'activité agricole et respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles.</li> </ul> <p>Nt :</p> <p>Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de constructions et de structures légères :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; affirmer la vocation naturelle et forestière</li> <li>&gt; encadrer précisément les autres occupations du sol</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> <li>· constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,</li> <li>· aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,</li> <li>· terrains cultivés ainsi que les constructions et installations qui leur sont strictement liées et nécessaires.</li> </ul>	
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Habitation : alignement ou retrait de 3 m. minimum Autres constructions : retrait > 3 m Ouvrages techniques : alignement ou retrait > 1 m Aménagement, transformation, changement de destination ou extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques</li> <li>&gt; définir des règles souples pour les constructions d'éventuels équipements afin de ne pas contraindre leurs implantations et tenir compte de la configuration des parcelles agricoles</li> <li>&gt; définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé</li> </ul>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou retrait >3 m. Ouvrages techniques : alignement ou retrait > 1 m Aménagement, transformation, changement de destination ou extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : sur limite ou en retrait > 1m	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques</li> <li>&gt; Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé</li> </ul>
Hauteur maximale des constructions	10	exploitation forestière < 14 m habitation : 8 m. au faitage et 3 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente < 35° Annexes : 4.5 m. au faitage et 3.5 m. pour les toitures terrasses Pas règle pour : aménagement, transformation, changement de destination ou extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques</li> <li>&gt; Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux</li> </ul>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Simplicité des volumes Couleur foncée ou bois des bâtiments imposant Dispositions spécifiques pour les bâtiments remarquables <b>CLOTURES</b> prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine <b>Habitation</b> Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies <u>Voies et espaces publics</u> : < 1.5 m <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.</li> <li>- mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.</li> <li>- dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel</li> <li>&gt; Préserver le bâti remarquable</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositif à claire-voie.</li> </ul> <b>Limite séparative : &lt; 1.8 m.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur en pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;</li> <li>- panneaux grillagés de couleur foncée ;</li> <li>- parois ou dispositifs à claire voie.</li> </ul> <b>non destinées à l'habitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- talus planté d'essences locales en mélange,</li> <li>- haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.</li> </ul>	
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	espaces libres non nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules aménagés en espaces végétalisés.	> participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

### Changements de destination

#### Article L151-11 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

1° Autoriser les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés et numérotés au règlement graphique et listés au règlement écrit. Des fiches identifiant chaque bâtiment sont annexées au présent rapport de présentation.

#### LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Numéro	Références cadastrales	Surface en m <sup>2</sup>
1	C2172, C2171	149
2	C2197, C2198	108
3	C1350, C2161	107
4	D290, D291	162
5	D729, D1480	84
6	D1103, D1102	249
7	F694, F1404	115
8	F1340, F355	112
9	A1594, A1409	176
10	A2735	66
11	B1683, B1684	86
12	H1460, H493	102
13	A718	72
14	G1181, G1184	75
15	D1370, D1011	101
16	G156	126
17	A352	98
18	G386	114
19	G1051	199
20	G1270	63
21	A2457	137
22	B2191	99
23	A2583	97

24	A2583	119
25	E196	88
26	E468	81
27	E456	45
28	E1231	62
29	D1207	92
30	D1479	85
31	D328	69
32	D266	34
33	D300	75
34	D223	71
35	D488	132
36	D489	121
37	D846	78
38	D1066	61
39	D1067	98
40	C520	109
41	C1656	115
42	C1657	90
43	H479	294
44	H695	102
45	D1214	110
46	D77	100
47	D1110	80

48	G1173	192
49	G1253	202
50	G1253	100
51	G532	95
52	F1694	243
53	F1890	44
54	F1160	73
55	F1740, F1227	119
56	F1736	60
57	F1736	126
58	F1737	53
59	F1710	128
60	F826	116
61	F1710	126
62	F821	69
63	F1237	226
64	F358	108
65	F356	75
66	F1309	82
67	F422	87
68	F422	76
69	F413	69
70	E955	136

71	E722	137
72	E741	65
73	H1693	60
74	C523, C521, C522	105
75	C1120	362
76	G583	54
77	D213, D214	178
78	E1031	226
79	H173, H939	62
80	B2040	40
81	F278	603
82	D921	56
83	A145, A2526	170
84	A85	390
85	B156, B157	115
86	D1370, D1011	66
87	A25, A1399	86
88	G166	341
89	H430	172
90	G1258	379
91	A303,304	71

Les changements de destination sont soumis à des conditions spécifiques à l'article 2 des zones A et N conformément à la législation :

« Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site,
- que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

### Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants

#### Article L. 151-12 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les réglementant aux articles 2 et 10 du règlement :

#### Extrait article 2 :

L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU non liés à l'activité agricole sous réserves cumulatives :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

Les annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole (non compris les piscines non couvertes) sous réserves cumulatives :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
- de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.

**Extrait article 10 :**

Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole :

- 8 mètres au faitage en cas de toiture à pente supérieure à 35°
- 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faitage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

**Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

**Article L151-13 :**

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

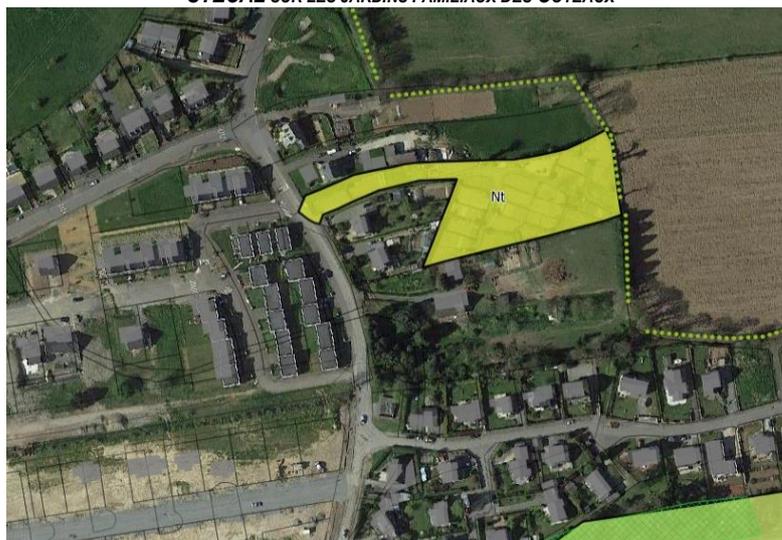
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Deux STECAL ont été définis au PLU sur le secteur du Bois de Plédran et sur les jardins familiaux des Coteaux. Ils ont été classés en secteurs Nt pour permettre des constructions légères et des installations nécessaires telles qu'un parking, équipements légers de type signalisation pédagogique ou agrès de parcours sportifs, abris de jardins.

**STECAL SUR LE BOIS DE PLEDRAN**



Sur le Bois de Plédran, la commune travaille en collaboration avec l'ONF et l'agglomération sur la mise en valeur et la gestion des flux de fréquentation du bois de Plédran qui constitue un espace de respiration sportif et de loisirs à l'échelle de la ville et de l'agglomération. C'est dans cette logique que le périmètre du STECAL a été défini, en compatibilité avec le PADD.

**STECAL SUR LES JARDINS FAMILIAUX DES COTEAUX**

Sur les Coteaux, il s'agit d'assurer le maintien des jardins familiaux en y permettant des aménagements légers du type abris de jardins, local de stockage... Cette démarche s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier pour offrir des espaces de jardins aux habitants des Coteaux.

**2.4.3. LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle et de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine :*

- *Les secteurs déjà urbanisés ;*
- *Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le territoire urbanisé de Plédran est découpé en **six zones urbaines** aux documents graphiques du règlement. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

**La zone UA**

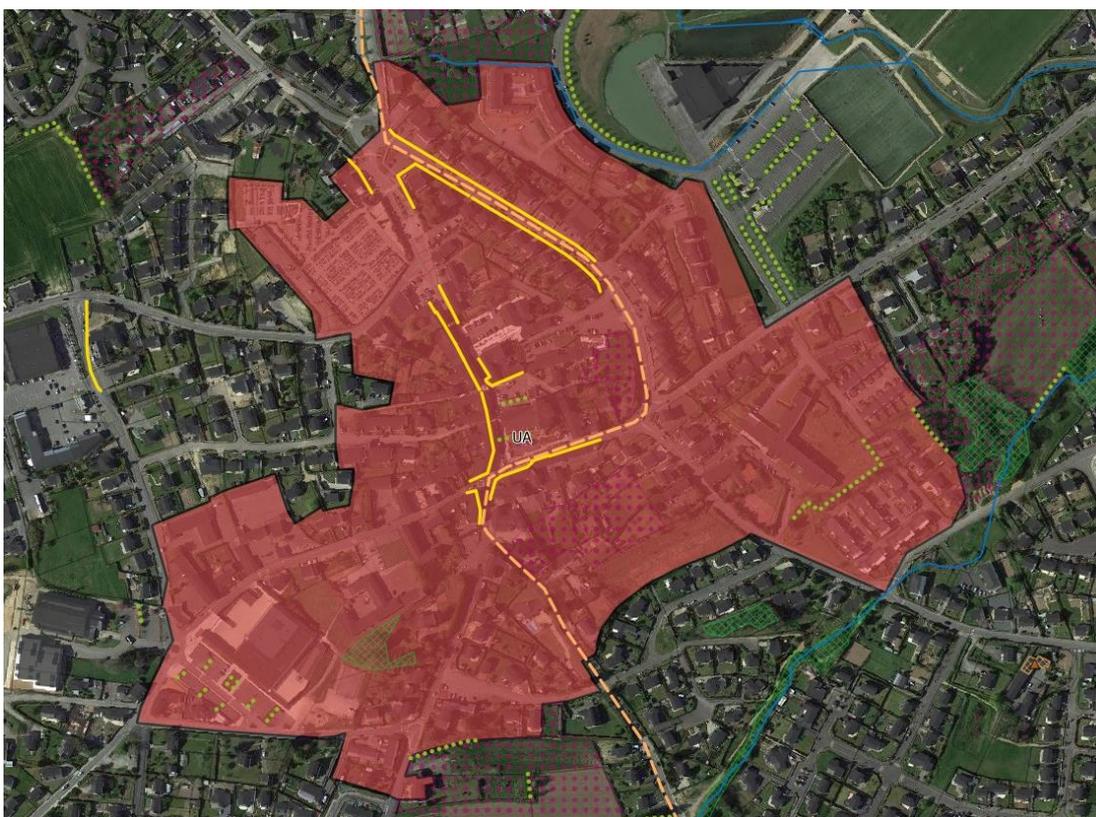
La zone UA correspond au secteur de centralité élargie de Plédran regroupant une mixité de fonctions.

Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

La zone UA contient des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat.

**La zone UA**



• **Justification des règles**

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances</li> <li>• industrie</li> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• fonction d'entrepôt</li> <li>• ICPE soumises à autorisation</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>• carrières et mines</li> </ul> linéaires de protection du commerce et de l'artisanat : changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, sauf locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune, tout en préservant la qualité du cadre de vie.</li> <li>&gt; Assurer le maintien de l'armature de commerces de proximité dans le secteur de centralité.</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programmation de l'OAP</li> <li>• unités foncières &gt; 4 000 m<sup>2</sup> : habitation si densité minimale de 15 logements par ha</li> <li>• habitation dans une opération de 10 logements ou plus : si &gt; 20 % de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Assurer la pérennité des activités existantes</li> <li>&gt; Concentrer les commerces et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans le périmètre de centralité pour conforter l'appareil commercial du centre-ville et éviter de « diluer » les commerces sur la commune. Il s'agit de</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• commerce et à l'artisanat si : ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.</li> <li>• ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.</li> <li>• aménagement et l'extension des ICPE existantes si : travaux de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL et RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire.</li> </ul>	<p>favoriser leur regroupement pour favoriser les effets d'interactions et limiter les déplacements motorisés</p> <p>&gt; Répondre aux orientations du SCoT et du PLH sur la mixité de logements et la densité</p>
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	<p>Alignement</p> <p>Angle de 2 voies ou terrain bordé de plusieurs voies : alignement que sur 1 voie</p> <p>Autres implantation selon : configuration de la parcelle, topographie du terrain, pour prolonger les conditions d'implantation d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou des groupes de constructions existants, répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement..., assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant, si une construction significative constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.</p> <p>extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante</p> <p>Annexes : alignement ou retrait &gt; 1 m</p>	<p>&gt; Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement des constructions sur rue (en tout ou partie) et/ou constitué par un mur de clôture.</p> <p>&gt; Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	<p>limites séparatives latérales : sur une des limites. si retrait &gt;3 m.</p> <p>Autres limites : sur la limite ou retrait &gt; 1 m</p> <p>extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : prolongement</p> <p>Annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : sur limite ou retrait &gt; 1 m</p> <p>Dans les marges : sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur &gt; 50 cm de profondeur</p>	<p>&gt; Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.</p> <p>&gt; Prévoir les évolutions des constructions et la mise en œuvre de dispositifs thermiques et énergétiques</p>
Hauteur maximale des constructions	10	<p>12 m. au faitage pour toiture à pente &gt; 35 °</p> <p>10 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente &lt; 35°</p> <p>Annexes : 4.5 m. au faitage et 3.5 m. pour les toitures terrasses</p> <p>Pas règle pour : CINASPIC, extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous</p>	<p>&gt; permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles</p> <p>&gt; gérer la hauteur de façade en différenciant les hauteurs en fonction du type de toiture</p> <p>&gt; permettre l'évolution des constructions existantes</p>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.	
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée</p> <p><b>Toiture</b> Réhabilitation dans le respect de la qualité architecturale Extension et annexes en harmonie avec les bâtiments existants Pentes &gt; 35° : ardoise</p> <p><b>Façades</b> : Intégration dans le paysage. Proche des matériaux traditionnels</p> <p><b>Percements</b> : volets roulants non visibles du domaine public</p> <p><b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine</p> <p><u>Voies et espaces publics</u> : &lt; 1.5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.</li> <li>- mur bahut &lt; 1 m en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.</li> <li>- dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).</li> <li>- dispositif à claire-voie.</li> </ul> <p><u>Limite séparative</u> : &lt; 1.8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur en pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;</li> <li>- panneaux grillagés de couleur foncée ;</li> <li>- parois ou dispositifs à claire voie.</li> </ul> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques.</li> <li>&gt; assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.</li> <li>&gt; assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines</li> <li>&gt; préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.</li> </ul>
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	<p>arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques</li> </ul>

### **La zone UB**

La zone UB regroupe les espaces d'interface entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires. Ils englobent des fonctions de centralité. Ils se caractérisent par des formes urbaines mixtes.

Le PLU vise à y :

- permettre la densification urbaine
- assurer une transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires
- structurer le paysage, notamment en entrée de ville.

#### ***La zone UB autour de l'agglomération***



#### ***La zone UB aux Coteaux***



TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances</li> <li>• industrie</li> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• fonction d'entrepôt</li> <li>• ICPE soumises à autorisation</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>• carrières et mines</li> <li>• linéaires de protection du commerce et de l'artisanat : changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, sauf locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Favoriser la mixité des fonctions urbaines tout en préservant la qualité du cadre de vie.</li> <li>&gt; Assurer le maintien de l'armature de commerces de proximité dans le secteur de centralité.</li> <li>&gt; Concentrer les commerces et l'artisanat compatible avec l'habitat dans le périmètre de centralité pour conforter l'appareil commercial du centre-ville et éviter de « diluer » les commerces sur la commune. Il s'agit de favoriser leur regroupement pour favoriser les effets d'interactions et limiter les déplacements motorisés</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programmation de l'OAP</li> <li>• unités foncières &gt; 4 000 m<sup>2</sup> : habitation si densité minimale de 15 logements par ha</li> <li>• habitation dans une opération de 10 logements ou plus : si &gt; 20 % de logements locatifs sociaux.</li> <li>• commerce et à l'artisanat si : ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.</li> <li>• ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.</li> <li>• aménagement et l'extension des ICPE existantes si : travaux de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL et RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Assurer la pérennité des activités existantes</li> <li>&gt; Répondre aux orientations du SCoT et du PLH sur la mixité de logements et la densité</li> </ul>
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou retrait > 5 m Autres implantation selon : configuration de la parcelle, topographie du terrain, pour prolonger les conditions d'implantation d'une construction voisine significative (de plus de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol) de qualité et en bon état, ou des groupes de constructions existants, répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement... , assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant, si une construction significative constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière. extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante Annexes et CINASPIC : alignement ou retrait > 1 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville</li> <li>&gt; Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin en avant de la construction, un espace de stationnement</li> </ul>
Implantation des constructions par	7	limites séparatives latérales : sur une des limites, si retrait >3 m.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin)</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
rapport aux limites séparatives		Autres limites : sur la limite ou retrait > 1 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : prolongement Annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : sur limite ou retrait > 1 m Dans les marges : sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur > 50 cm de profondeur	sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.
Hauteur maximale des constructions	10	12 m. au faitage pour toiture à pente > 35 ° 10 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente < 35° Annexes : 4.5 m. au faitage et 3.5 m. pour les toitures terrasses Pas règle pour : CINASPIC, extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; permettre la densification dans le respect du cadre urbain</li> <li>&gt; gérer la hauteur de façade en différenciant les hauteurs en fonction du type de toiture</li> <li>&gt; permettre l'évolution des constructions existantes</li> </ul>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée</p> <p><b>Toiture</b> Réhabilitation dans le respect de la qualité architecturale Extension et annexes en harmonie avec les bâtiments existants</p> <p><b>Façades</b>: Intégration dans le paysage. Proche des matériaux traditionnels</p> <p><b>Percements</b>: volets roulants non visibles du domaine public</p> <p><b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine</p> <p><b>Voies et espaces publics</b>: &lt; 1.5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.</li> <li>- mur bahut &lt; 1 m en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.</li> <li>- dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).</li> <li>- dispositif à claire-voie.</li> </ul> <p><b>Limite séparative</b>: &lt; 1.8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur en pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;</li> <li>- panneaux grillagés de couleur foncée ;</li> <li>- parois ou dispositifs à claire voie.</li> </ul> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères tout en permettant des écritures contemporaines.</li> <li>&gt; préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.</li> </ul>
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et	13	arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au	> participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
plantations		moins équivalents Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.	

### **La zone UC**

La zone UC correspond aux opérations groupées d'habitat individuel pavillonnaire autour du centre-bourg, aux Coteaux et au Créac'h.

Le PLU vise à :

- Préserver les qualités paysagères des quartiers
- Valoriser les principes d'aménagement et l'unité d'ensemble de chaque opération
- Permettre une densification et une évolution des espaces urbanisés dans le respect de la qualité du cadre de vie.

#### **Zone UC dans le bourg**



#### **Zone UC aux Coteaux**



**Zone UC au Créac'h**

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances</li> <li>• commerces sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• industrie</li> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• fonction d'entrepôt</li> <li>• ICPE soumises à autorisation</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>• carrières et mines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Favoriser la mixité des fonctions urbaines, tout en préservant la qualité du cadre de vie.</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programmation de l'OAP</li> <li>• unités foncières &gt; 4 000 m<sup>2</sup> : habitation si densité minimale de 15 logements par ha</li> <li>• habitation dans une opération de 10 logements ou plus : si &gt; 20 % de logements locatifs sociaux.</li> <li>• Aménagement et extension du commerce et à de l'artisanat si : ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.</li> <li>• ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.</li> <li>• aménagement et l'extension des ICPE existantes si : travaux de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL et RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Assurer la pérennité des activités existantes</li> <li>&gt; Répondre aux orientations du SCoT et du PLH sur la mixité de logements et la densité</li> <li>&gt; Permettre le maintien des commerces et de l'artisanat existants</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire.	
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou retrait > 5 m Autres implantation selon : configuration de la parcelle, topographie du terrain, pour prolonger les conditions d'implantation d'une construction voisine significative (de plus de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol) de qualité et en bon état, ou des groupes de constructions existants, répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement..., assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant, si une construction significative constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière. extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante Annexes et CINASPIC : alignement ou retrait > 1 m	> Permettre la densification des quartiers pavillonnaires tout en répondant aux attentes des habitants
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites ou retrait > 3 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : prolongement Annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : sur limite ou retrait > 1 m Dans les marges : sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur > 50 cm de profondeur	> Encourager l'implantation en limite séparative pour optimiser le foncier > Permettre la réalisation de maisons accolées pour limiter la consommation de foncier et permettre la densification (extension des constructions) > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être appropriable ou bâti dans l'avenir
Hauteur maximale des constructions	10	9 m. au faîtage pour toiture à pente > 35 ° 7 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente < 35 ° Annexes : 4.5 m. au faîtage et 3.5 m. pour les toitures terrasses Pas règle pour : CINASPIC, extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.	> permettre la densification dans le respect du contexte urbain > gérer la hauteur de façade en différenciant les hauteurs en fonction du type de toiture > permettre l'évolution des constructions existantes
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée <b>Toiture</b> Réhabilitation dans le respect de la qualité architecturale Extension et annexes en harmonie avec les bâtiments existants <b>Façades</b> : Intégration dans le paysage. Proche des matériaux traditionnels <b>Percements</b> : volets roulants non visibles du domaine public <b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine <b>Voies et espaces publics</b> : < 1.5 m - mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade. - mur bahut < 1 m en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales. - dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre,	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères tout en permettant des écritures contemporaines. > préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		ardoise...). - dispositif à claire-voie. <u>Limite séparative</u> : < 1.8 m. - mur en pierre apparente ou enduit ; - haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ; - panneaux grillagés de couleur foncée ; - parois ou dispositifs à claire voie. <b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture	
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.	> participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

### La zone UE

La zone UE correspond aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (équipements sportifs, salle des fêtes, aire d'accueil des gens du voyage...).

Le PLU vise à permettre l'aménagement d'équipements en réponse aux besoins de la population et à l'entretien des infrastructures.

#### Zone UE



TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• industrie</li> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• commerce</li> <li>• fonction d'entrepôt</li> <li>• ICPE soumises à autorisation</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> </ul>	> Définir une zone dédiée aux équipements et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CINASPIC si : insertion dans l'environnement</li> <li>• Habitation et bureaux si : destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL et RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire.</li> </ul>	
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou retrait > 1 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante	> Assouplir les règles pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites ou retrait > 1 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : prolongement	> Assouplir les règles pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
Hauteur maximale des constructions	10	14 m. Extension en harmonie avec le paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Répondre aux besoins spécifiques des équipements</li> <li>&gt; permettre l'évolution des constructions existantes</li> </ul>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée bâtiments de volume imposant : couleurs foncées ou d'aspect bois privilégiées.</p> <p><b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteur &lt; 2 m Hauteurs + importantes pour raison de sécurité</p> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Encourager les dispositifs énergétiques innovants (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées,...)</li> <li>&gt; Intégrer les dispositifs annexes dans le paysage (boîte aux lettres, capteurs solaires...)</li> <li>&gt; Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement</li> </ul>
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.	> participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

### La zone UH

La zone UH correspond aux hameaux de la Ville Jossot, de la Ville Née et de Bel Air dans lesquels le comblement des dents creuses est autorisé.

Le PLU vise à :

- Préserver les qualités urbaines et paysagères des hameaux,
- Permettre le comblement des dents creuses et l'évolution des espaces urbanisés dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'intégration dans l'environnement et le paysage naturel et agricole.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• commerces</li> <li>• industrie</li> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• fonction d'entrepôt</li> <li>• ICPE soumises à autorisation</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>• carrières et mines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; permettre la réalisation de nouveaux logements en comblement des dents creuses</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nouvelles constructions d'habitation si : l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ; l'intégration à l'environnement est respectée ; l'emprise au sol totale des constructions &lt; 40 % de la superficie totale de l'unité foncière ; l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiat ; la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ; sur les unités foncières &gt; 4 000 m<sup>2</sup> densité &gt; 15 logements par ha ; opération &gt; 10 logements au moins 20 % de logements locatifs sociaux.</li> <li>• changements de destination à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier si : l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ; l'intégration à l'environnement est respectée ; l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ; la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.</li> <li>• Aménagement et extension du commerce et de l'artisanat si : ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ne pas compromettre l'activité agricole et ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.</li> <li>• CINASPIC et exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.</li> <li>• aménagement et l'extension des ICPE existantes si : travaux de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL et RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Assurer la pérennité des activités existantes</li> <li>&gt; Répondre aux orientations du SCoT et du PLH sur la mixité de logements et la densité</li> <li>&gt; Encadrer les changements de destination</li> </ul>
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par	6	Alignement ou retrait > 5 m Autres implantation selon : configuration de la parcelle,	> Permettre la densification des hameaux tout en répondant

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
rapport aux voies et emprises publiques		topographie du terrain, pour prolonger les conditions d'implantation d'une construction voisine significative (de plus de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol) de qualité et en bon état, ou des groupes de constructions existants, répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement..., assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant, si une construction significative constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière. extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante Annexes et CINASPIC : alignement ou retrait > 1 m	aux attentes des habitants
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites ou retrait > 3 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : prolongement Annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : sur limite ou retrait > 1 m Dans les marges : sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur > 50 cm de profondeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Encourager l'implantation en limite séparative pour optimiser le terrain</li> <li>&gt; Permettre la réalisation de maisons accolées pour limiter la consommation de foncier et permettre la densification (extension des constructions)</li> <li>&gt; Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être appropriable ou bâti dans l'avenir</li> </ul>
Emprise au sol des constructions	9	40 %	> Préserver des espaces de respiration
Hauteur maximale des constructions	10	9 m. au faîtage pour toiture à pente > 35 ° 7 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente < 35 ° Annexes : 4.5 m. au faîtage et 3.5 m. pour les toitures terrasses Pas règle pour : CINASPIC, extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; permettre la densification dans le respect du contexte urbain</li> <li>&gt; gérer la hauteur de façade en différenciant les hauteurs en fonction du type de toiture</li> <li>&gt; permettre l'évolution des constructions existantes</li> </ul>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée</p> <p><b>Toiture</b> Réhabilitation dans le respect de la qualité architecturale Extension et annexes en harmonie avec les bâtiments existants</p> <p><b>Façades</b> : Intégration dans le paysage. Proche des matériaux traditionnels</p> <p><b>Percements</b> : volets roulants non visibles du domaine public</p> <p><b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine <u>Voies et espaces publics</u> : &lt; 1.5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.</li> <li>- mur bahut &lt; 1 m en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.</li> <li>- dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).</li> <li>- dispositif à claire-voie.</li> </ul> <p><u>Limite séparative</u> : &lt; 1.8 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères tout en permettant des écritures contemporaines.</li> <li>&gt; préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- mur en pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;</li> <li>- panneaux grillagés de couleur foncée ;</li> <li>- parois ou dispositifs à claire voie.</li> </ul> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture</p>	
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	<p>arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.</p>	> participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

### La zone UY

La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

Le PLU vise à y permettre le développement économique tout en assurant la qualité paysagère du cadre de travail.

Elle se compose d'une zone UY générale destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services.

#### **La zone UY dans le bourg**



#### **La zone UY à Vau Ballier et à la Croix Denis**



TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• annexe à l'habitation</li> <li>• carrières et mines</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat</li> <li>&gt; Permettre le développement de dispositifs énergétiques innovants dans les parcs d'activités</li> <li>&gt; Encadrer les logements pour éviter la création de nouveaux logements sans lien avec les activités économiques</li> <li>&gt; Encadrer les commerces pour éviter des surfaces uniquement commerciales non prévues au SCOT</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation si : destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises ; intégration aux bâtiments d'activités et surface de plancher &lt; 35 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Aménagement des habitations si : pas d'augmentation de la surface de plancher, ni de l'emprise au sol</li> <li>• ICPE si : pas de création ou aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage.</li> <li>• Les installations photovoltaïques si : sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings couverts.</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• Commerces si : liés à une activité autorisée et/ou aménagement ou extension</li> </ul>	
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	retrait > 5 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prévoir un retrait par rapport à la voirie pour gérer le paysage de la rue et intégrer des constructions imposantes, et prévoir des aménagements en avant des constructions (parkings notamment)</li> <li>&gt; Intégrer les dispositions du permis d'aménager de Vau Ballier</li> </ul>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites ou retrait > 3 m extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : prolongement	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre la densification, éviter de créer des espaces non appropriables, et limiter la consommation foncière</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Hauteur maximale des constructions	10	14 m. Pas de règle pour : extension des constructions dépassant la règle si pas de dépassement de la hauteur maximale actuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Répondre aux besoins spécifiques des équipements</li> <li>&gt; permettre l'évolution des constructions existantes</li> </ul>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée bâtiments de volume imposant : couleurs foncées ou d'aspect bois privilégiées. <b>Façades</b> : couleurs permettront l'intégration dans le paysage <b>Percements</b> : volets roulants non visibles <b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteur &lt; 2 m Hauteurs + importantes pour raison de sécurité <b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Encourager les dispositifs énergétiques innovants (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées,...)</li> <li>&gt; Intégrer les dispositifs annexes dans le paysage (boîte aux lettres, capteurs solaires...)</li> <li>&gt; Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement</li> </ul>
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	<p>arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques</li> </ul>

#### 2.4.4. LES ZONES A URBANISER

##### **Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones **AU** sont divisées en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation et leur desserte par les équipements et les réseaux. La commune a souhaité planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en privilégiant tout d'abord les zones 1AU à proximité du centre-bourg. En effet, ces zones disposent des réseaux nécessaires et jouissent d'une proximité immédiate avec les services et les commerces. Elles ont donc été identifiées comme zones à urbaniser à court ou moyen terme.

Les zones d'extension urbaine au sud et au sud-ouest de l'agglomération (Maladrie et extension à vocation d'équipements au sud de la ZA du Challonge) ont été classées en zones 2AU, c'est-à-dire une zone à urbaniser sur le long terme en raison de leur éloignement par rapport au centre-ville.

Les zones AU sont réparties comme suit :

- La zone 1AU urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnelle immédiatement. Elle est à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics. 3 zones ont été définies dans le bourg et 1 au Créac'h.
- La zone 2AU urbanisable à long terme. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU. 2 zones d'extension urbaine à long terme ont été définies.

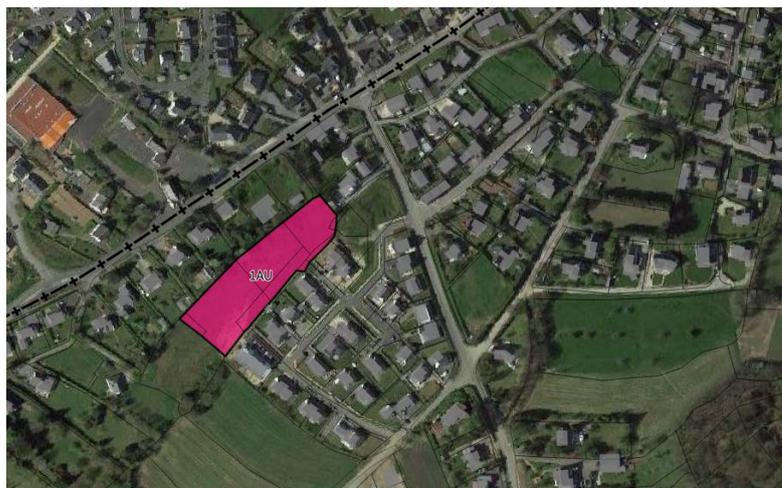
##### **La zone 1AU**

La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir une mixité de fonctions et à répondre aux besoins en logements. Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Poursuivre les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles tout en y encourageant l'architecture contemporaine et les technologies environnementales innovantes ;
- Encourager la densité bâtie pour limiter la consommation d'espace agricoles et naturels, tout en y assurant la qualité du cadre de vie ;
- Limiter l'usage de l'automobile et privilégier les modes de déplacements doux.

##### **Les zones 1AU dans le bourg**



**La zone 1AU au Créac'h**

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances</li> <li>• commerces</li> <li>• industrie</li> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• fonction d'entrepôt</li> <li>• ICPE soumises à autorisation</li> <li>• dépôts de véhicules</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• HLL et RML sauf cas prévus à l'article 2</li> <li>• aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>• carrières et mines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Favoriser la mixité des fonctions urbaines, tout en préservant la qualité du cadre de vie.</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération d'aménagement d'ensemble</li> <li>• programmation de l'OAP</li> <li>• artisanat si : ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.</li> <li>• ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.</li> <li>• stationnement de caravanes, HLL et RML pour une durée inférieure à 2 ans si : sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux, lié à un permis de construire en cours, ne pas excéder 2 ans à compter de l'autorisation de construire. bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Répondre aux orientations du SCoT et du PLH sur la mixité de logements et la densité traduites dans les OAP</li> </ul>
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	<p>Alignement ou retrait &gt; 5 m</p> <p>Autres implantation selon : configuration de la parcelle, topographie du terrain, pour prolonger les conditions d'implantation d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) de qualité et en bon état, ou des groupes de constructions existants, répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement... assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant.</p> <p>extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus : dans la continuité de la construction existante</p> <p>Annexes et CINASPIC : alignement ou retrait &gt; 1 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville</li> <li>&gt; Permettre des retraits des constructions pour aménager un jardin en avant des constructions, un espace de stationnement</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Limites latérales : au moins sur l'une des limites. Si retrait : > 3 m Autre limites : > 1 m Annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : sur limite ou retrait > 1 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Encourager l'implantation en limite séparative pour optimiser le terrain</li> <li>&gt; Permettre la réalisation de maisons accolées pour limiter la consommation de foncier et permettre la densification (extension des constructions)</li> <li>&gt; Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être appropriable ou bâti dans l'avenir</li> </ul>
Hauteur maximale des constructions	10	12 m. au faitage pour toiture à pente > 35 ° 10 m. pour les toitures terrasses et toitures à pente < 35 ° Annexes : 4.5 m. au faitage et 3.5 m. pour les toitures terrasses Pas règle pour : CINASPIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; permettre la densification dans le respect du contexte urbain</li> <li>&gt; permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées : petits collectifs, logements intermédiaires...</li> <li>&gt; gérer la hauteur de façade en différenciant les hauteurs en fonction du type de toiture</li> <li>&gt; permettre l'évolution des constructions existantes</li> </ul>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée</p> <p><b>Façades :</b> Intégration dans le paysage. Proche des matériaux traditionnels</p> <p><b>Percements :</b> volets roulants non visibles du domaine public</p> <p><b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteurs + importantes pour raison de sécurité, le long de voies bruyantes, chemin piétonnier et fond de parcelles si parcelle entre 2 voies prolongement et réfection des clôtures existantes pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine</p> <p><u>Voies et espaces publics :</u> &lt; 1.5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.</li> <li>- mur bahut &lt; 1 m en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.</li> <li>- dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).</li> <li>- dispositif à claire-voie.</li> </ul> <p><u>Limite séparative :</u> &lt; 1.8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mur en pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;</li> <li>- panneaux grillagés de couleur foncée ;</li> <li>- parois ou dispositifs à claire voie.</li> </ul> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères tout en permettant des écritures contemporaines.</li> <li>&gt; préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.</li> </ul>
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.	

### La zone 1AUY

La zone 1AUY correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques. Il s'agit de l'extension de la zone d'activités du Challenge.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Modes d'occupation des sols</b>			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation agricole ou forestière</li> <li>• annexe à l'habitation</li> <li>• carrières et mines</li> <li>• ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas prévus à l'article 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définir une zone d'extension urbaine dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat</li> <li>&gt; Permettre le développement de dispositifs énergétiques innovants dans les parcs d'activités</li> <li>&gt; Encadrer les logements pour éviter la création de nouveaux logements sans lien avec les activités économiques</li> <li>&gt; Encadrer les commerces pour éviter des surfaces uniquement commerciales non prévues au SCOT</li> </ul>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération d'aménagement d'ensemble</li> <li>• Habitation si : destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises ; intégration aux bâtiments d'activités et surface de plancher &lt; 35 m<sup>2</sup>.</li> <li>• ICPE si : pas de création ou aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage.</li> <li>• Les installations photovoltaïques si : sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings couverts.</li> <li>• bande de 10 mètres des cours d'eau : constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.</li> <li>• Commerces si : liés à une activité autorisée</li> </ul>	
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	retrait > 3 m	> Prévoir un retrait par rapport à la voirie pour gérer le paysage de la rue et intégrer des constructions imposantes, et prévoir des aménagements en avant des constructions (parkings notamment)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites ou retrait > 3 m et 5 m pour ICPE	> Permettre la densification, éviter de créer des espaces non appropriables, et limiter la consommation foncière
Hauteur maximale des constructions	10	14 m.	> Répondre aux besoins spécifiques des équipements
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Dispositions spécifiques pour : projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée bâtiments de volume imposant : couleurs foncées ou d'aspect bois privilégiées. <b>Façades</b> : couleur permettront l'intégration dans le paysage <b>Percements</b> : volets roulants non visibles <b>CLOTURES</b> Coffrets et boîtes aux lettres intégrés Plaque béton, végétaux artificiels et parpaings non enduits interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Encourager les dispositifs énergétiques innovants (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées,...)</li> <li>&gt; Intégrer les dispositifs annexes dans le paysage (boîte aux lettres, capteurs solaires...)</li> <li>&gt; Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Style simple, bonne qualité, intégré au paysage Portails intégrés dans la clôture Hauteur < 2 m Hauteurs + importantes pour raison de sécurité <b>DISPOSITIONS DIVERSES</b> Capteurs solaires de teinte sombre uniforme, intégrés sur la toiture	
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	arbres de haute tige existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs : végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.	> participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

### La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme à vocation d'habitat. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

#### La zone 2AU dans le bourg sur le secteur de Maladrie



Le règlement de la zone 2AU est peu développé dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou révision du PLU. Il conviendra lors de cette procédure de mieux définir les enjeux de la zone et de la réglementer en fonction.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou retrait > 5 m	> Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville > Permettre des retraits des constructions pour aménager un jardin en avant des constructions, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Limites latérales : au moins sur l'une des limites. Si retrait : > 3 m Autre limites : > 1 m	> Encourager l'implantation en limite séparative pour optimiser le terrain > Permettre la réalisation de maisons accolées pour limiter la consommation de foncier et permettre la densification (extension des constructions) > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			(cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être appropriable ou bâti dans l'avenir

### **La zone 2AUE**

La zone 2AUE correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à moyen ou long terme. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

Cette zone vise à permettre à long terme l'aménagement d'une aire de loisirs, de jeux, de sports pour les enfants des écoles.

#### **La zone 2AUE à l'ouest du bourg**



Le règlement de la zone 2AUE est peu développé dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou révision du PLU. Il conviendra lors de cette procédure de mieux définir les enjeux de la zone et de la réglementer en fonction.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Paysage urbain et la densité</b>			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou retrait > 5 m	> Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Limites latérales : au moins sur l'une des limites. Si retrait : > 3 m Autre limites : > 1 m	> Encourager l'implantation en limite séparative pour optimiser le terrain > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif suffisamment généreux pour être appropriable ou bâti dans l'avenir

## 2.4.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

### Article L151-41 :

*Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

Dans ces emplacements réservés, toute occupation ou utilisation du sol de nature à rendre le terrain impropre à la destination projetée est interdite. Des constructions peuvent néanmoins être autorisées à titre précaire, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Le ou les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.

**6 emplacements réservés** sont définis au PLU en vue de l'élargissement, création de cheminement et de voirie, d'aménagement de carrefour et d'aire de stationnement :

Emplacement réservé n°	Situation	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Ouest du bourg	Création d'une voie de déviation de l'agglomération	44 495 m <sup>2</sup>	Conseil Départemental
ER 2	Nord du bourg	Création d'une voie	1 502 m <sup>2</sup>	Commune
ER 3	Ouest du bourg	Maintien du chemin piéton	308 m <sup>2</sup>	Commune
ER 4	Bois	Aménagement d'une aire de camping-car	2 858 m <sup>2</sup>	Commune
ER 5	Les Landes	Aménagement d'un giratoire	11 632 m <sup>2</sup>	Commune
ER 6	Le Heussard	Elargissement de la RD27	6 816 m <sup>2</sup>	Commune

L'emplacement réservé n°4 du Bois vise à permettre la réalisation d'une aire de camping-car pour la commune de Plédran. Sa situation est stratégique en frange du Bois, espace naturel et de loisirs d'attractivité supra-communale, tout en étant à proximité du bourg, de ses commerces, services et équipements, dans une logique de centralité.

**Emplacements réservés dans le bourg et aux Landes**



## 2.4.6. LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

### Les espaces boisés classés

#### Article L113-1:

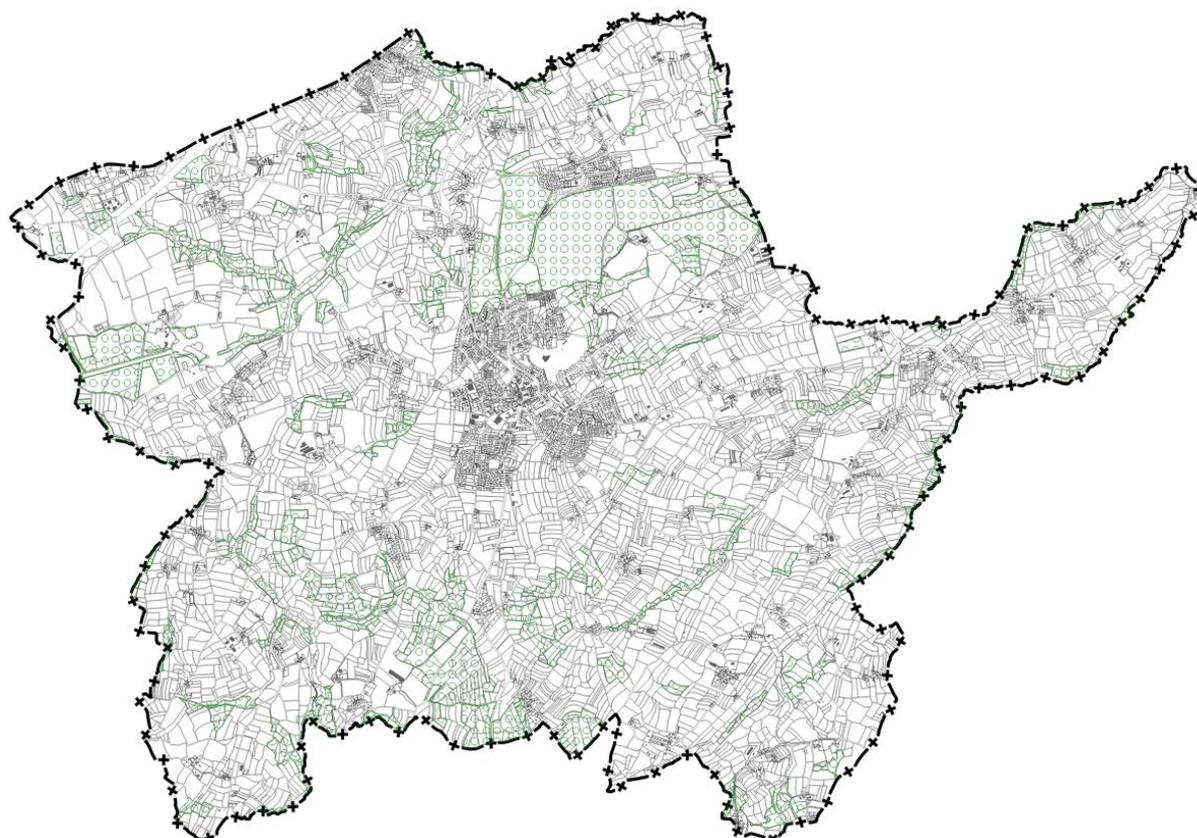
*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

Le PLU en vigueur classait 355 ha d'espaces en EBC. Le projet de PLU en classe 454 ha représentant 13 % du territoire communal, soit 100 ha de plus.

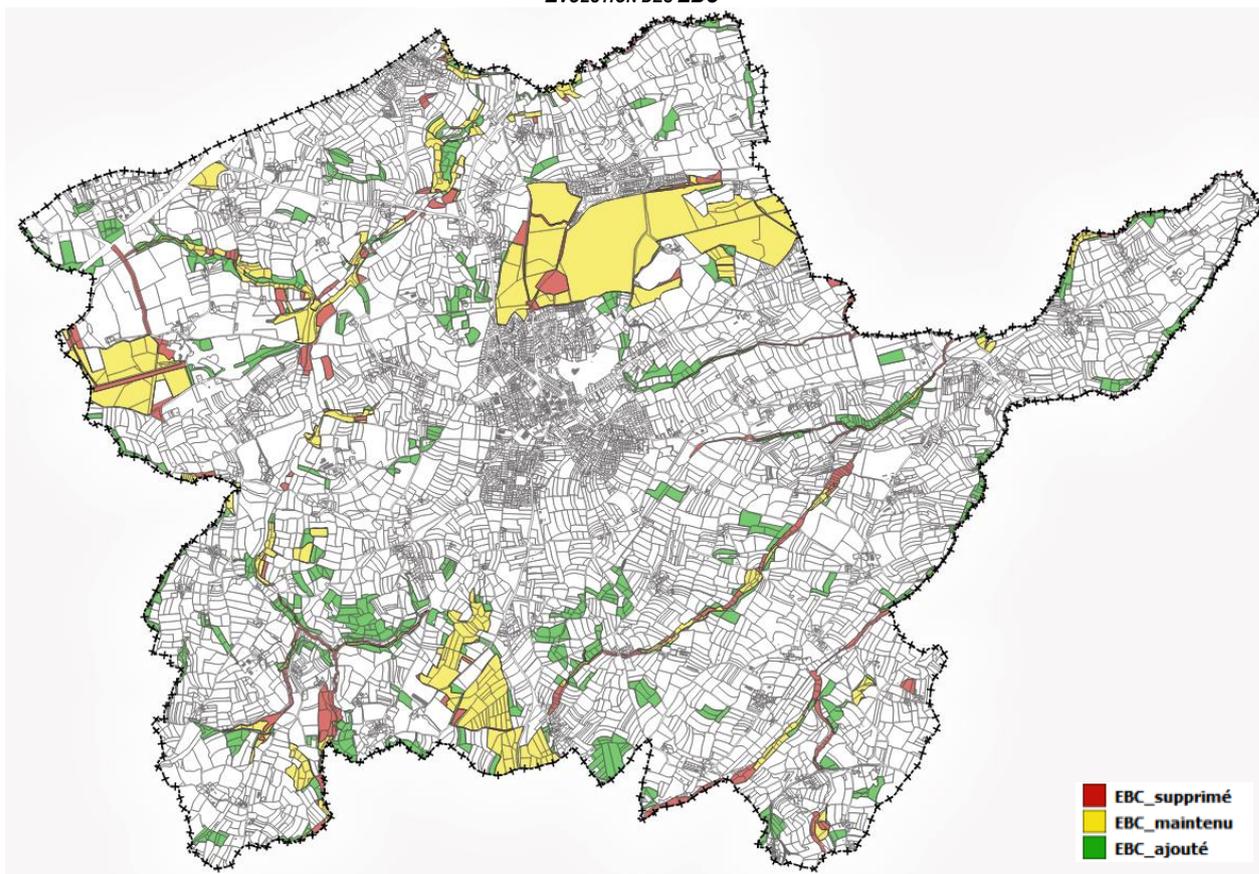
Il en maintient la grande majorité (268 ha), et en supprime 87 ha compensés par l'ajout de 186 ha.

	ha	% de la superficie communale
EBC au PLU en vigueur	355,03	10,23%
EBC au projet de PLU	454,99	13,11%
<i>Evolution</i>	<i>99,96</i>	<i>2,88%</i>
EBC supprimés	82,48	2,38%
EBC ajoutés	182,44	5,26%
EBC maintenus	272,55	7,86%

CARTES DES EBC



## EVOLUTION DES EBC



Les EBC ont été supprimés pour assurer une cohérence avec la réalité du terrain. Ainsi, les EBC supprimés (en rouge sur la carte) ne correspondent pas à des boisements mais souvent à des espaces agricoles pour lesquels un reboisement n'est pas envisagé ou bien à des chemins ou voiries. Il s'agit pour la plupart de corrections d'erreurs matérielles. Certains EBC déclassés correspondent à des éléments bocagers désormais protégés au titre de la Loi Paysage.

Les EBC ajoutés (en vert sur la carte) correspondent à de boisements non identifiés autour de grands boisements ou sur des boisements épars.

### **Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

#### **Article L. 151-23:**

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Trois types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- **Les espaces paysagers protégés**

Il s'agit de boisements identifiés s'étendant sur moins de 1 ha.

Les dispositions générales du règlement rappellent pour ces éléments :

#### **ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

*Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.*

*Il importe que la composition générale, l'ordonnement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.*

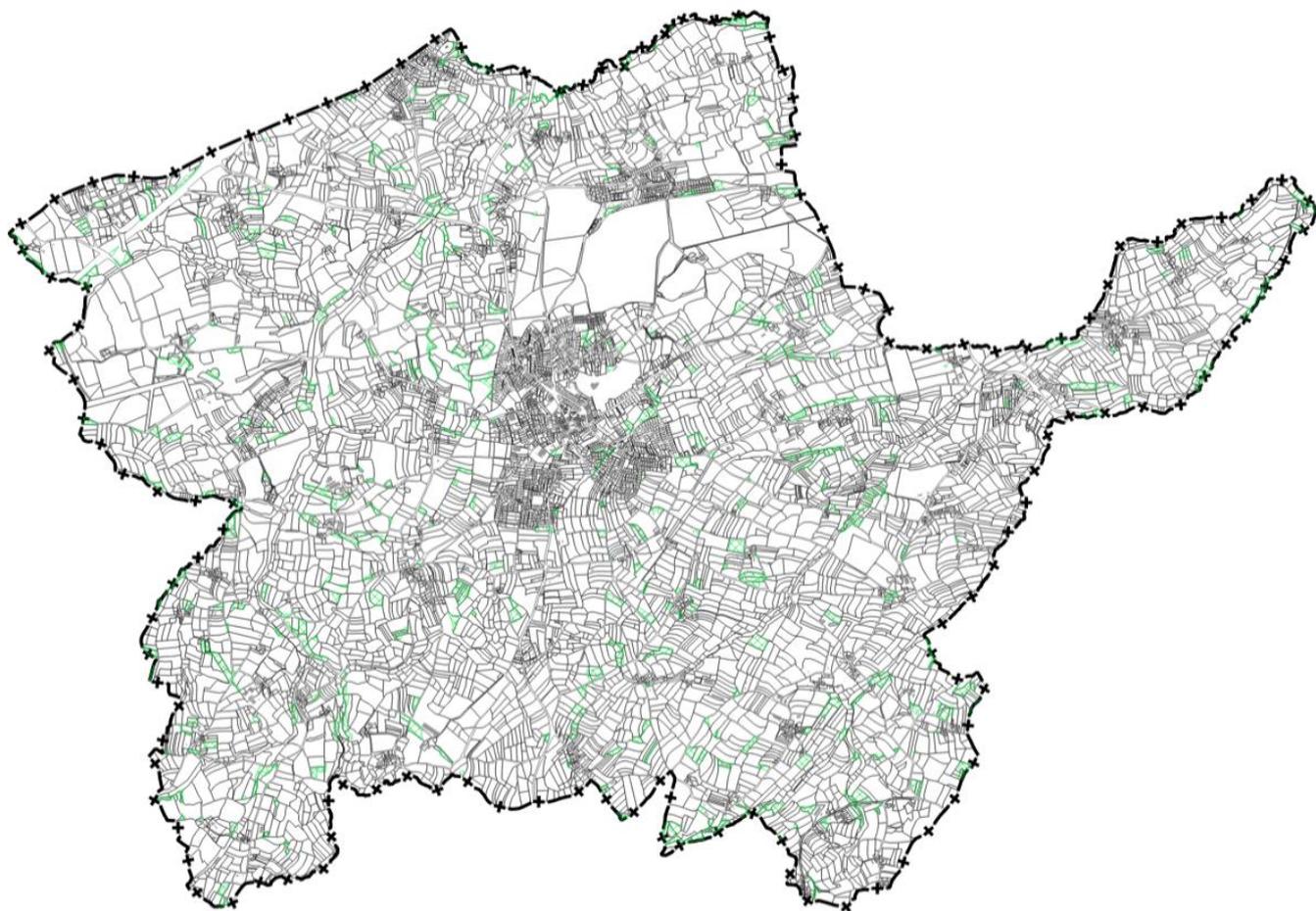
*L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation). Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.*

*Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Elles seront établies en fonction de la réalité du terrain et avec la validation de la commission communale locale.*

*Au sein des éléments paysagers, sont autorisées les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.*

En outre, le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 2 et 13.

***Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

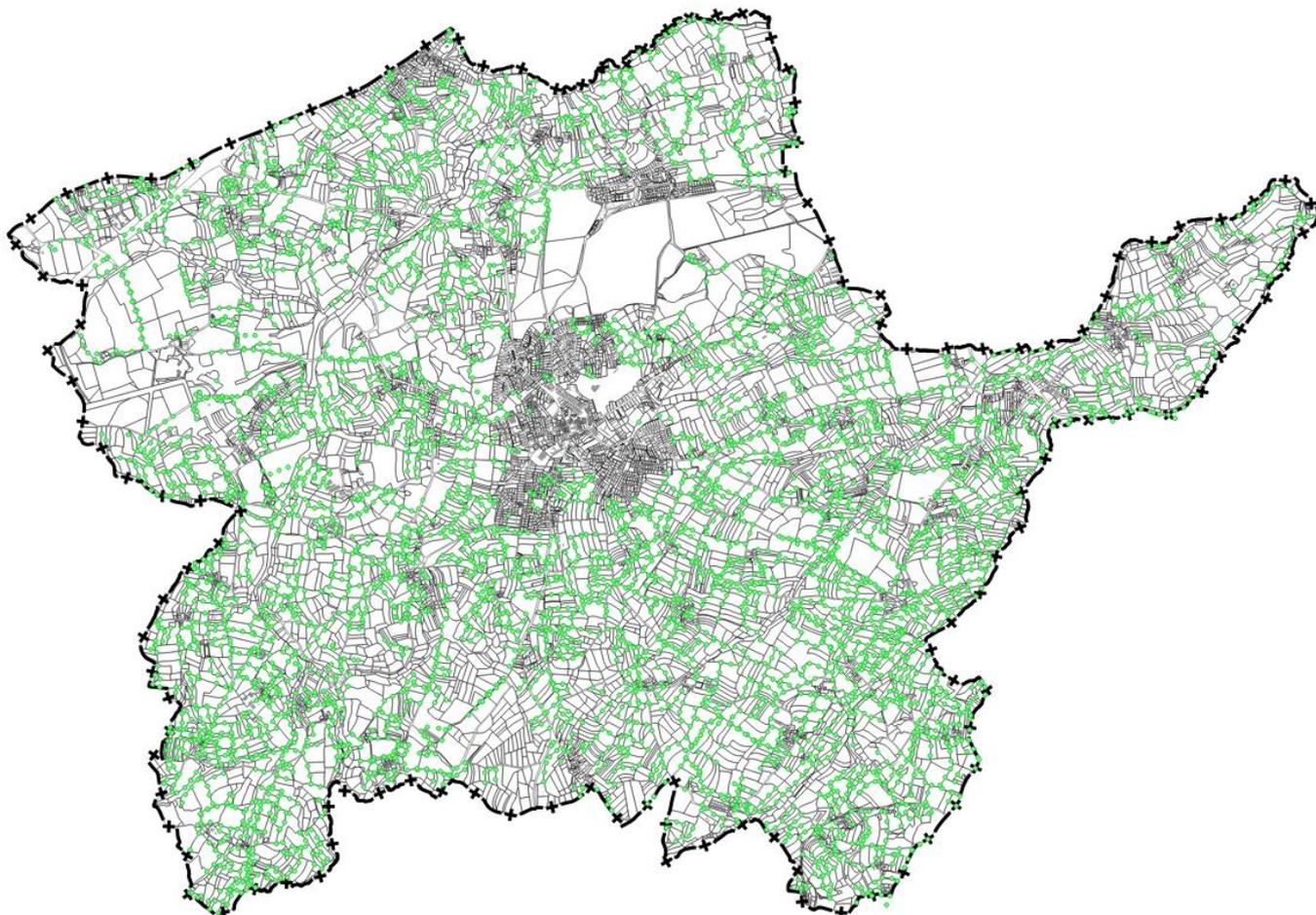


- **La trame bocagère**

Il s'agit de haies identifiées dans le cadre de l'inventaire communal.

Pour les éléments bocagers, les prescriptions du règlement sont identiques à celles rappelées en dispositions générales pour les éléments paysagers.

**Les éléments bocagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**



- **Les zones humides et les cours d'eau**

Il s'agit des espaces et linéaires recensés lors de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2012-2013. Il a été validé par le conseil municipal le 23 février 2016 et par la commission locale de l'eau le 11 juillet 2014.

Les dispositions générales du règlement appellent :

*Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Toutes constructions, installations ou extensions de construction existantes sont interdites à l'exception des :*

- Installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Travaux d'intérêt collectif,
- Mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- Mesures de conservation ou de protection de ces milieux humides,
- Cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

*Toute occupation ou utilisation du sol et tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment :*

- Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,

- Travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

#### Rappel du SDAGE Loire Bretagne

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Toute destruction de zone humide est interdite sauf exceptions mentionnées au règlement du SAGE du Pays de Saint-Brieuc (Cf. extrait ci-dessous) :



**Article n°4 :** La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD.

*Nota Bene :* La CLE entend par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R 211-108 du code de l'environnement. À contrario, le nettoyage des fossés drainants est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de l'accumulation des matières dans le fossé. Un diagnostic au cas par cas des projets de réfection de drainage et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues par la disposition QM-6 du PAGD.

Un 7ème alinéa a été ajouté à l'article 4 du Règlement du SAGE approuvé le 30 janvier 2014 ainsi rédigé (délibération n°

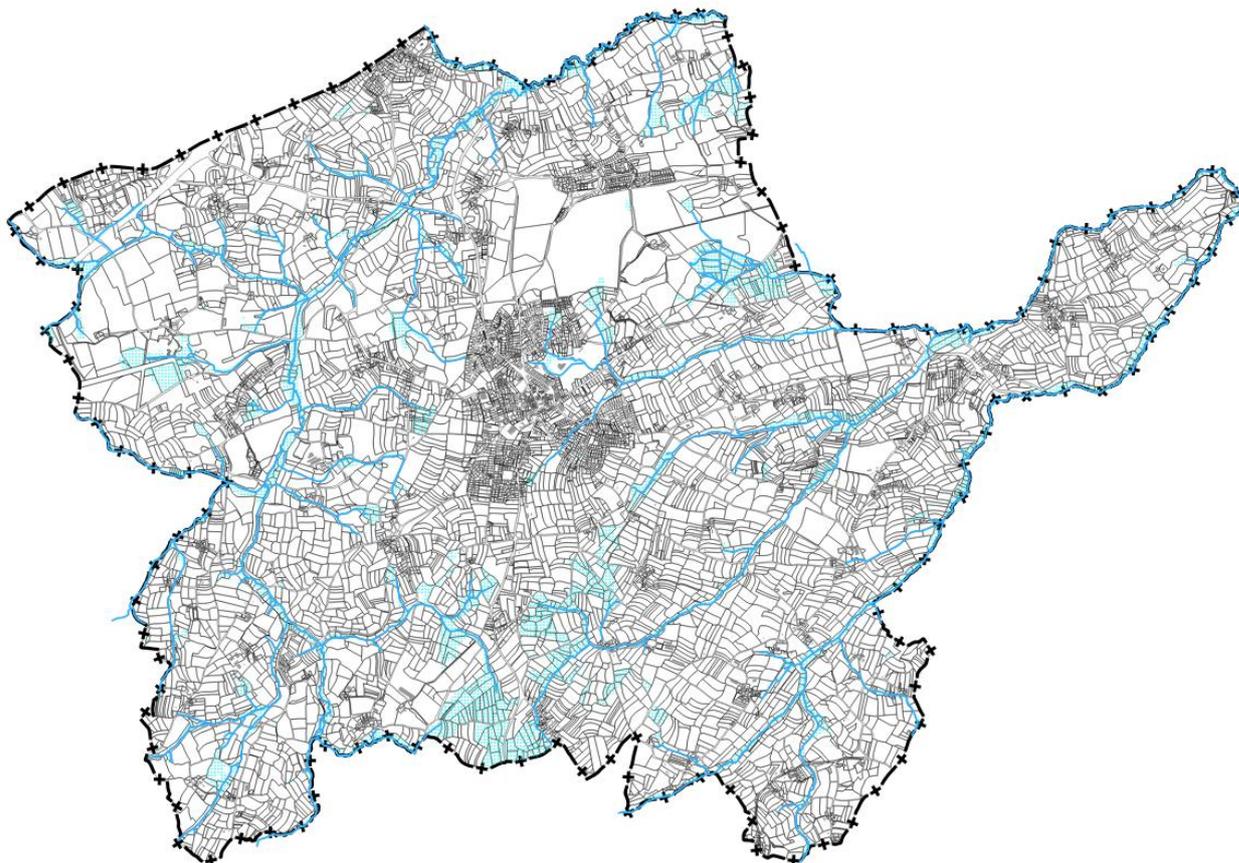
019/2016 de la CLE) :

*- s'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

En outre, le règlement rappelle aux articles 1 des zones du PLU :

*Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages... à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales).*

#### **Zones humides et cours d'eau protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU**



## 2.4.7. LE PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

### Le patrimoine bâti classé ou inscrit au titre des monuments historiques

6 édifices sont protégés en tant que monuments historiques :

- Le **Château de Craffault** (logis, douves et soubassement du châlelet d'entrée), édifice construit à partir du 15ème siècle jusqu'en 1902 avec la construction d'une galerie, d'un pavillon et d'une aile au Nord par l'architecte rennais Martenot Jean-Baptiste. Il est situé à proximité de la Chapelle Saint Nicolas et il a été inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques le 9 mai 1990,
- Le **menhir dit de la Touche-Bude**, ou fuseau de Margot au lieu-dit le Pateux. Il date de la période néolithique et a été classé aux Monuments Historiques, le 29 juin 1965,
- La **Chapelle Saint Nicolas de Craffault** construite en 1572 et a été inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, le 10 juin 1964,
- La **Chapelle du Créac'h** datant approximativement du 12ème siècle (commanderie des Templiers au XIIème siècle). Elle a été inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques, le 17 décembre 1926,
- Le **camp de Péran**, anciennement propriété de l'Etat, il a été transféré en partie au conseil général par convention signée le 1er février 2008, la partie centrale est la propriété communale. Celui-ci a fait l'objet d'un classement à l'Inventaire des Monuments Historiques en 1875,
- **L'allée couverte dite La Roche Camio**, située au lieu-dit « le Devant de la Roche » date du néolithique. Elle fut classée au titre des Monuments Historiques le 22 juillet 1964.

Un périmètre de protection (servitude d'utilité publique) de 500 mètres s'applique autour de chacun de ces éléments.

### Les éléments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

#### Article L. 151-19:

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

*Les éléments de patrimoine identifiés, dont la liste annexée au règlement est ci-après reproduite (étoile et aplat rouge)  
Les ensembles bâtis à protéger (hachure rouge)*

Les éléments du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural ont été identifiés sur la commune, sont indiqués sur les documents graphiques du règlement puis listés en annexe du règlement :

Il s'agit des bâtiments ou ensemble de bâtiments, dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont représentatifs du patrimoine de la commune ou qui possèdent des caractéristiques locales. Il s'agit de bâtiments s'intégrant dans le paysage urbain, naturel et/ou agricole.

Situation	Surface en m <sup>2</sup>
La Ville Jouha	406
Le Moulin Calaire	133
Le Petit Hirel	222
La Noë	539
Le Pesle Chatel	256
Le Moulin Normand	174
Bellevue	199
La Ville Guinvray	196
Le Moulin Graffaut	98
La Fontaine Menet	567
Le Frêche	228
La Ville Glé	407
Le Moulin à Fouler	365
Les Trois Fontaines	720
La Porte	292

La Ville Hervy	324
Couëssurel	237
Craffault	1918

### ***Le bâti remarquable***



Pour ces bâtiments protégés, les dispositions générales du règlement rappellent :

#### ***ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME***

*Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

*Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement*

En outre, le règlement du PLU protège ces éléments aux articles 11 des zones.

#### **2.4.8. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

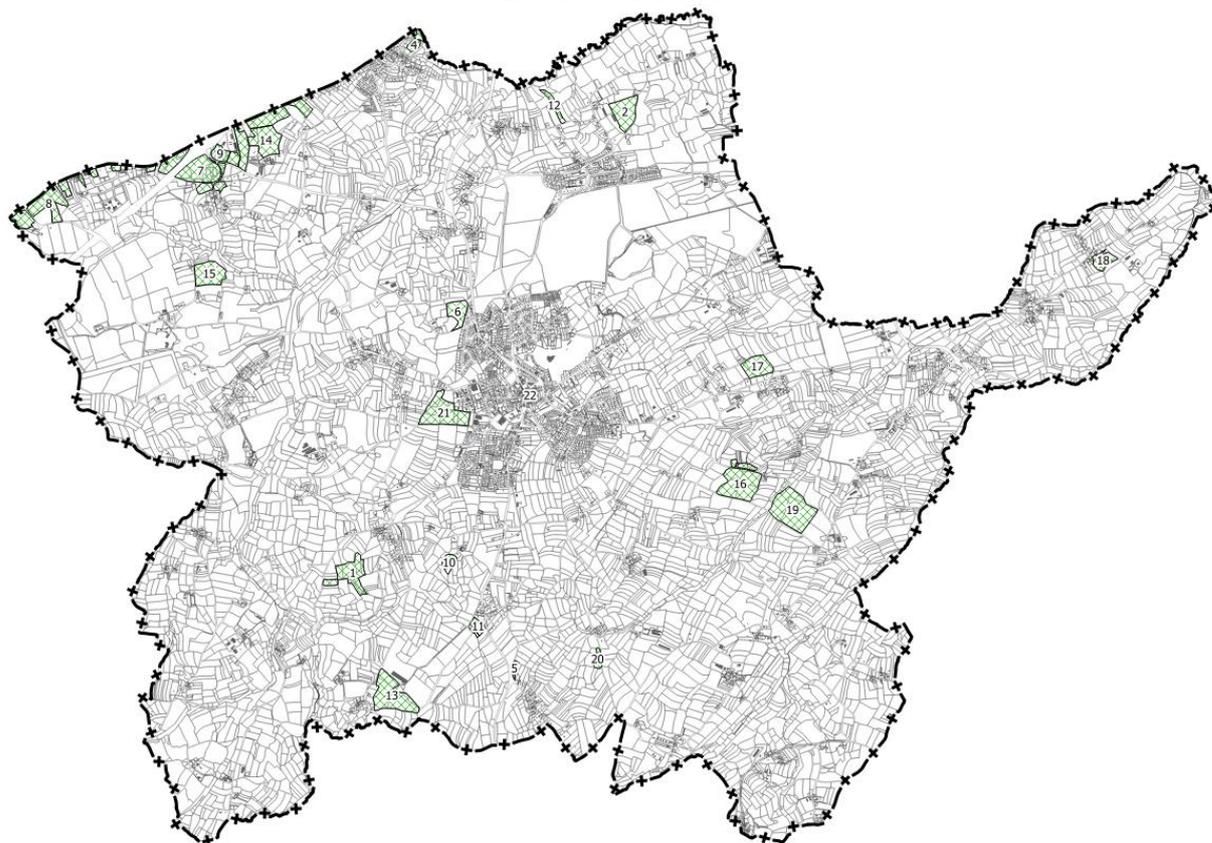
Les dispositions relatives au recensement et à la protection du patrimoine archéologique sont codifiées aux articles L.510-1 et suivants et R.522-1 et suivants du code du patrimoine.

Pour l'application du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, compte-tenu de la sensibilité archéologique présumée des sites, le service régional de l'archéologie de la DRAC Bretagne identifie les sites dans lesquels le classement en zone naturelle (N) est demandé.

Objet de la protection	Mode de protection	Parcelles	Identification de l'EA
1	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.896à899;E.912à915;E.919	21032 / 22 176 0012 / PLEDAN / LE VIEIL AULNAY / LE VIEIL AULNAY / Epoque indéterminée / fossés (réseau de)
2	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : A.103	333 / 22 176 0001 / PLEDAN / LA ROCHE-CADIO / LA ROCHE CAMIO / allée couverte / Néolithique
3	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : E.235	334 / 22 176 0002 / PLEDAN / FUSEAU DE MARGOT / LE HEUSSARD / menhir / Néolithique
4	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : A.2290;A.477	20238 / 22 176 0011 / PLEDAN / CHAPELLE DE CREAC'H / LE CREA'CH / chapelle / Moyen-âge - Période récente
5	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.298	335 / 22 176 0003 / PLEDAN / LA CROIX DE GLORET / GLORET / menhir / Néolithique
6	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : H.1025	424 / 22 176 0008 / PLEDAN / LA VILLE GLE / LA VILLE GLE / allée couverte / Néolithique
7	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : G.1004;G.363à369;G.998	13465 / 22 176 0009 / PLEDAN / CAMP DE PERAN / PERAN / forteresse / Age du fer - Moyen-âge
8	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : A.1334;A.1336;A.487-488;G.1001;G.1003;G.1006;G.1058;G.1070;G.1072;G.1074;G.1143-1144;G.1154;G.1283;G.1322;G.361;G.718;G.840;G.844;G.848;G.858;G.864;G.866;G.886;G.999	7216 / 22 176 0004 / PLEDAN / LE PRE PISSANON/LA PLESSE / COLODY / occupation / Gallo-romain
8	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : A.1334;A.1336;A.487-488;G.1001;G.1003;G.1006;G.1058;G.1070;G.1072;G.1074;G.1143-1144;G.1154;G.1283;G.1322;G.361;G.718;G.840;G.844;G.848;G.858;G.864;G.866;G.886;G.999	19603 / 22 176 0023 / PLEDAN / VOIE CARHAIX/CORSEUL / section unique du COLody au CLOS-Auffray / route / Age du fer - Epoque indéterminée
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.1087;G.1125;G.1130-1131;G.1133;G.1361;G.376;G.378;G.380;G.384-385;G.420-421	425 / 22 176 0005 / PLEDAN / LA CROIX DENIS 1 / LA CROIX DENIS / Age du fer ? / fossés (réseau de)
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.1087;G.1125;G.1130-1131;G.1133;G.1361;G.376;G.378;G.380;G.384-385;G.420-421	7217 / 22 176 0013 / PLEDAN / LA CROIX DENIS 2 / LA CROIX DENIS / occupation / Gallo-romain ?
10	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.577;E.578	483 / 22 176 0010 / PLEDAN / LES NOALS / LES NOALS / occupation / Gallo-romain
11	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.1388	15724 / 22 176 0014 / PLEDAN / LE HEUSSARD / LE HEUSSARD / occupation / Mésolithique - Néolithique
12	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2016 : A.333	16354 / 22 176 0015 / PLEDAN / LE PETIT CHENE / LA ROCHE CAMIO / allée couverte / Néolithique - Age du bronze
13	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2011 : E.652; 655; 1033; 1034	17188 / 22 176 0016 / PLEDAN / LA TOUCHE BUDE / LA TOUCHE BUDE / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
14	prescription archéologique dans	2016 : G.1282;G.1284	18669 / 22 176 0017 / PLEDAN / CROIX DE PERAN / CROIX DE PERAN / Epoque indéterminée / enclos

<b>Objet de la protection</b>	<b>Mode de protection</b>	<b>Parcelles</b>	<b>Identification de l'EA</b>
	une zone autre que N du PLU		
15	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : G.13	18671 / 22 176 0018 / PLEDRAN / FONTAINE AUX SOEURS / FONTAINE AUX SOEURS / Gallo-romain / enclos, fossé
16	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.819-820;C.834;C.836;C.891à895	18672 / 22 176 0019 / PLEDRAN / QUARTAux 1 / QUARTAux / exploitation agricole / Epoque indéterminée
16	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.819-820;C.834;C.836;C.891à895	18673 / 22 176 0020 / PLEDRAN / QUARTAux 2 / QUARTAux / exploitation agricole / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : B.259;B.859	18792 / 22 176 0021 / PLEDRAN / LE PORTAL / LE PORTAL / Gallo-romain ? / enclos
18	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.141;C.1411;C.165;C.1876	18793 / 22 176 0022 / PLEDRAN / LES FOSSES / LES FOSSES / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
19	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : C.1232;C.1233	20094 / 22 176 0024 / PLEDRAN / / PIRUIT / Epoque indéterminée / enclos
20	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : E.378	23126 / 22 176 0025 / PLEDRAN / LE POMMIER AGAN / LE POMMIER AGAN / chemin / Epoque indéterminée
21	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : H.100;H.101;H.1198;H.2179;H.2522;H.2523;H.2524;H.99	23127 / 22 176 0026 / PLEDRAN / OUEST BOURG / OUEST BOURG / exploitation agricole / parcellaire / Gallo-romain
22	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2016 : AB.41	24450 / 22 176 0028 / PLEDRAN / EGLISE SAINT PIERRE SAINT PAUL / EGLISE SAINT PIERRE SAINT PAUL / église / cimetière / Moyen-âge - Période récente

**LES SITES ARCHEOLOGIQUES**



## 2.5. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

### Article L151-38

*Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.*

### Article R151-48

*Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :*

*1° En application du premier alinéa de l'article L. 151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;*

Le PLU vise la protection des cheminements identifiés sur la commune au titre du PDIPR. Elles sont identifiées sur les documents graphiques du règlement.

**LIAISONS DOUCES A CONSERVER**



Pour ces éléments protégés, les dispositions générales du règlement rappellent :

*Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.*

*L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.*

## PARTIE 3 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

---

# 1. L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

## 1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

### 1. Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation

- 1.1 Maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace
- 1.2 Permettre le parcours résidentiel sur la commune
- 1.3 Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population
- 1.4 Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial
- 1.5 Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier
- 1.6 Encadrer les extensions urbaines
- 1.7 Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux

### 2. Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et historique

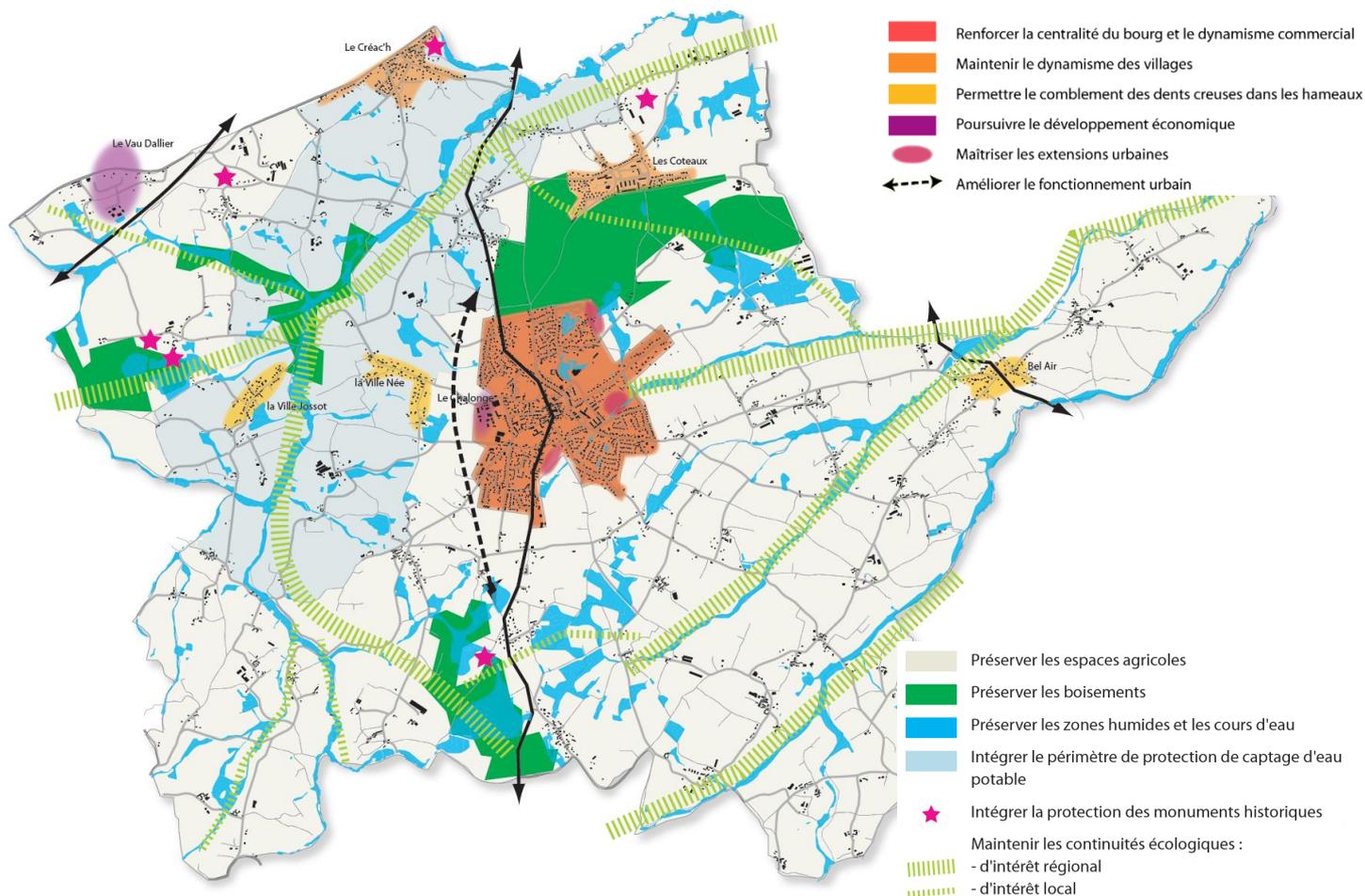
- 2.1 Préserver les espaces naturels et agricoles
- 2.2 Mettre en valeur les paysages et l'identité de Plédran
- 2.3 Conserver le patrimoine culturel et cultuel
- 2.4 Développer les activités touristiques et de loisirs

### 3. Soutenir le développement économique et l'activité agricole

- 3.1 Maintenir l'activité agricole
- 3.2 Poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat / emploi
- 3.3 Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique

### 4. Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés

- 4.1 Améliorer la fluidité des déplacements
- 4.2 Valoriser les aires de stationnements tous modes



## 1.2. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD

Enjeux environnementaux	Objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et pérenniser les richesses naturelles communales (eau, boisement...)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Milieus naturels et biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les espaces naturels et agricoles               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Protéger le patrimoine écologique (boisements, fonds de vallées, zones humides, abords des cours d'eau, bocage...)</li> <li>✓ Assurer le maintien de la trame verte et bleue, voire le renforcement des corridors écologiques</li> <li>✓ Préserver les espaces végétalisés remarquables situés au cœur du tissu urbanisé</li> </ul> </li> <li>Développer les activités touristiques et de loisirs               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Promouvoir le Bois de Plédran comme « poumon vert » dont le rayonnement dépasse les limites communales</li> </ul> </li> <li>Encadrer les extensions urbaines               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Limiter l'utilisation d'intrants et favoriser les plantations d'espèces locales dans un souci d'économie d'énergie, de limitation des dépenses publiques et de préservation de l'environnement</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Densifier le centre bourg et sa périphérie afin de limiter le mitage et la consommation de terres agricoles</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Ressources Naturelles (sol, énergie)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer la croissance démographique en permettant la construction de 350 à 400 logements, soit une enveloppe globale en foncier de 14-16ha, dont 30% en « dents creuses »</li> <li>✓ Réduire la consommation d'espace de plus de la moitié par rapport aux 10 dernières années (37,4ha consommés de 2005 à 2015)</li> </ul> </li> <li>Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Promouvoir une démarche BIMBY</li> <li>✓ Encourager l'occupation des logements vacants</li> <li>✓ Favoriser et encadrer l'évolution des espaces urbanisés en permettant les changements de destination, les extensions des constructions, le comblement des « dents creuses »</li> </ul> </li> <li>Encadrer les extensions urbaines               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Limiter la consommation du foncier en respectant une densité moyenne de 25 log/ha sur l'ensemble des zones U et AU non bâties (avec un minimum de 15log/ha)</li> <li>✓ Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul> </li> <li>Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre l'urbanisation des « dents creuses » dans les villages et les hameaux</li> </ul> </li> <li>Préserver les espaces naturels et agricoles               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contrer l'étalement urbain et les extensions urbaines au « coup par coup »</li> <li>✓ Intégrer le périmètre de protection du captage d'eau potable</li> </ul> </li> <li>Maintenir l'activité agricole               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maintenir les terres agricoles en limitant la consommation des terres agricoles et notamment les plus qualitatives sur le plan agronomique afin de ne pas compromettre l'activité</li> </ul> </li> <li>Poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat/emploi               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants pour encourager le développement des énergies renouvelables</li> <li>✓ Favoriser les mutualisations pour limiter la consommation du foncier</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Paysage et patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Poursuivre les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du bourg et des cœurs de village</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une meilleure transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles</li> <li>• Encourager les rénovations du patrimoine existant et résorber la vacance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver les qualités paysagères et urbaines des quartiers</li> <li>✓ Favoriser et encadrer l'évolution des espaces urbanisés en assurant une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement architectural, urbain et paysager</li> <li>- Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre la rénovation du bâti ancien</li> </ul> </li> <li>- Mettre en valeur les paysages et l'identité de Plédran             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maintenir les coupures paysagères et les cônes visuels</li> <li>✓ Mettre en valeur la topographie dans les projets d'aménagement</li> <li>✓ Profiter de la proximité du Bois de Plédran</li> <li>✓ Préserver la trame bocagère, les talus, les haies, les alignements d'arbres en cohérence avec l'activité agricole</li> </ul> </li> <li>- Conserver le patrimoine culturel et cultuel             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Conserver les sites archéologiques et mettre en valeur les éléments remarquables</li> <li>✓ Préserver les constructions remarquables et le petit patrimoine et encadrer leurs évolutions</li> </ul> </li> <li>- Développer les activités touristiques et de loisirs             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Valoriser les itinéraires de promenades autour des espaces identitaires et améliorer leur lisibilité</li> </ul> </li> <li>- Maintenir l'activité agricole             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver le paysage agricole et maîtriser le développement des activités de loisirs agricoles</li> <li>✓ Permettre l'adaptation du bâti agricole, la diversification des activités et la transformation de bâtiments remarquables vers des activités complémentaires</li> </ul> </li> </ul>
Risques technologiques	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés</li> </ul> </li> </ul>
Nuisances et pollutions	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les déplacements pendulaires majoritairement automobiles</li> <li>• Créer un réseau des cheminements doux sécurisés permettant la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer les extensions urbaines</li> <li>- Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Encourager le raccordement au réseau numérique pour répondre aux besoins de communication des entreprises et permettre le développement du travail à distance</li> </ul> </li> <li>- Améliorer la fluidité des déplacements             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Renforcer les liaisons inter-quartiers pour maîtriser les flux et éviter la saturation des artères centrales</li> <li>✓ Encourager l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés</li> <li>✓ Mettre en réseau les liaisons douces existantes et poursuivre la « coulée verte »</li> </ul> </li> <li>- Valoriser les aires de stationnements tous modes             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adapter les aires de stationnement à tous les modes de déplacements et d'usagers et assurer leur intégration dans le paysage</li> <li>✓ Anticiper les besoins d'aires de covoiturage</li> </ul> </li> </ul>

### 1.3. LEVIERS CONDITIONNANT LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'évolution démographique

Il est indéniable qu'une population qui augmente génère des incidences sur son territoire ; notamment en terme d'accroissement de la consommation des ressources : eau, énergie, sol, mais elle génère aussi une augmentation de la production de déchets, de rejets des eaux usées et une pression accrue sur les milieux.

> Hier : Sur le territoire Plédranais, entre 2006 et 2012, la croissance annuelle moyenne de la population était de 1,7 %, contre -0,4 % entre 1999–2006.

> Aujourd'hui : La commune de Plédran abrite environ 6 212 habitants selon les données du recensement de 2012.

> Evolution fil de l'eau : La commune continue sa progression démographique au rythme de la période 2006-2012, soit +1,7%/an, et devra subvenir aux besoins d'environ 1 520 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, atteignant une population d'environ 7 730 habitants.

> Evolution prospective : la commune affiche une volonté de croissance modérée de 0,6% en moyenne par an souhaitant ainsi privilégier la qualité à la quantité. La population Plédranaise serait alors d'environ 6 700 habitants à l'horizon 2025.

- La consommation foncière

La consommation foncière est en partie liée à l'évolution démographique, le développement économique et touristique. Elle engendre une destruction irréversible des espaces agricoles ou agro-naturels par la construction des zones urbanisées (habitat, activités, infrastructures, équipements...)

La consommation trop importante de cette ressource productive selon la valeur agronomique des sols ou de biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maîtrisée, elle provoque également la fragmentation des territoires.

> Hier : En 1990, l'artificialisation du territoire est d'environ 136 ha et le territoire accueille environ 5 395 habitants. Les terres artificialisées représentent 3,9% de la superficie communale et donc 1 habitant «consomme» 252 m<sup>2</sup> de terre.

> Aujourd'hui : En 2012, l'artificialisation du territoire est d'environ 198 ha et la population de 6 212 habitants. Les terres artificialisées représentent 5,7 % de la superficie communale et donc 1 habitant «consomme» 319 m<sup>2</sup> de terre. Entre 2005 et 2015, la consommation d'espace a été de 3,74ha/an en moyenne.

> Evolution fil de l'eau : La commune choisit d'accueillir les 500 nouveaux habitants prévus avec la même consommation foncière qu'aujourd'hui. Dans 10 ans, l'artificialisation supplémentaire sera de 37,4ha et représentera au total 6,7% du territoire communal.

> Evolution prospective : La commune choisit d'accueillir 500 habitants tout en limitant et maîtrisant l'urbanisation, via notamment le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses ; elle devrait de ce fait réduire sa consommation nouvelle de foncier à 10,97 ha, soit près de 4 fois moins que dans le scénario fil de l'eau.

- Les formes d'habitat

Les formes d'habitat sont un des leviers permettant la réduction de la consommation d'espace face à l'augmentation de la population. Elles permettent également d'agir indirectement sur l'impact carbone et énergétique du territoire.

>Hier: Le centre ancien s'est développé de manière concentrique et dense autour de l'église.

> Aujourd'hui : Les urbanisations successives caractérisées par l'habitat pavillonnaire en lotissement se développent de façon déséquilibrée autour du centre ancien. Des espaces non bâtis sont visibles au sein du centre bourg, ils créent des ruptures dans la continuité urbaine du bourg.

De plus, l'urbanisation diffuse a également participé au mitage du territoire avec notamment les écarts d'urbanisation composés d'habitat isolé parfois récent.

> Evolution fil de l'eau : La commune poursuit ce mode de construction de type lotissement, les limites de l'enveloppe urbaine continuent de s'étendre sur les terres agricoles. En parallèle, l'urbanisation des hameaux et écarts se poursuit. Ainsi, la

commune fait face à une détérioration du paysage et de son identité, et impacte les continuités écologiques. Par ailleurs, cela implique des coûts importants à la collectivité en matière de desserte en réseau.

> Evolution prospective : La commune choisit de densifier ces futures zones d'extension, maîtrise l'urbanisation diffuse en prescrivant les nouvelles constructions et favorise le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses. Ces orientations permettent de réduire les coûts de desserte pour la collectivité et préservent le paysage et les continuités écologiques du territoire.

- Le développement économique

La commune en choisissant le type d'activité économique qu'elle installe sur son territoire fait varier les incidences sur son environnement.

> Hier : L'activité agricole est le secteur prédominant et permet d'entretenir le territoire.

> Aujourd'hui : L'agriculture est en déclin et suit un modèle plutôt intensif. La déprise agricole et son modèle intensif sont défavorables à la biodiversité, la qualité paysagère notamment.

Les commerces et services prédominent le tissu économique du territoire et les zones d'activités continuent de s'étendre. Ce zonage fonctionnel induit de nombreux déplacements motorisés.

> Evolution fil de l'eau : L'agriculture disparaît progressivement et les éléments importants de préservation de l'environnement et du paysage qui y sont liés aussi. Le développement des zones d'activités se poursuit de manière déconnectée des zones d'habitat.

> Evolution prospective : La commune soutient l'activité agricole et l'accompagne afin de favoriser les pratiques agricoles durables. La mixité fonctionnelle développée dans les zones urbanisées réduit les flux motorisés.

- Les déplacements

Selon les modes de transport, les incidences varient considérablement sur l'environnement. La voiture est aujourd'hui le mode de déplacement prédominant : elle génère à la fois des pollutions atmosphériques et des Gaz à Effet de Serre. L'évolution des déplacements vers des alternatives au « tout voiture » permet d'influer sur les paramètres énergétiques et de la santé (pollution de l'air, bruit...).

> Hier : La voiture est devenue le mode de transport dominant et est source d'importantes nuisances (bruit, qualité de l'air, impact énergétique).

> Aujourd'hui : Les axes routiers sont saturés aux heures de pointes. Les modes de déplacements doux se développent progressivement.

> Evolution fil de l'eau : La commune choisit de maintenir l'offre de transport actuelle et ne contient pas l'usage de la voiture. Les réseaux sont de plus en plus encombrés, la qualité de l'air se détériore surtout l'été et les nuisances sonores s'accroissent.

> Evolution prospective : La commune développe considérablement les modes de déplacements doux et aménage des aires de covoiturage. Elle améliore ainsi la fluidité des déplacements, la qualité de l'air et réduit les nuisances sonores.

Globalement les enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, ont bien été intégrés dans le projet de territoire que porte la commune de Plédran.

On note une prise en compte structurante des milieux naturels, agricoles et de l'aspect paysager, qui vont donc servir de cadre au développement du territoire.

Les problématiques liées aux nuisances et pollutions transparaissent principalement dans la volonté de conforter les centralités existantes (urbanisation, transport) et de développer les transports alternatifs à la voiture.

Les thématiques telles que la gestion de l'eau et des déchets sont peu développées à la fois dans le projet, mais également dans l'EIE<sup>1</sup>. Toutefois, les annexes sanitaires viennent compléter ces documents. Les capacités des équipements (station d'épuration, réserve d'eau potable, traitement des déchets, etc.), ne semblent pas bloquants pour le projet mais nécessitent d'être étudiée de manière plus approfondie (Capacité de la STEP et capacité de stockage d'eau potable notamment).

---

<sup>1</sup> EIE : Etat Initial de l'Environnement

## **2. ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU**

### **2.1. ZONES D'INFLUENCE DU PROJET**

La mise en œuvre du projet porté par la commune de Plédran est susceptible d'impacter le territoire qui le porte. Cet impact s'étend, dans la majorité des cas, au-delà des frontières administratives du projet.

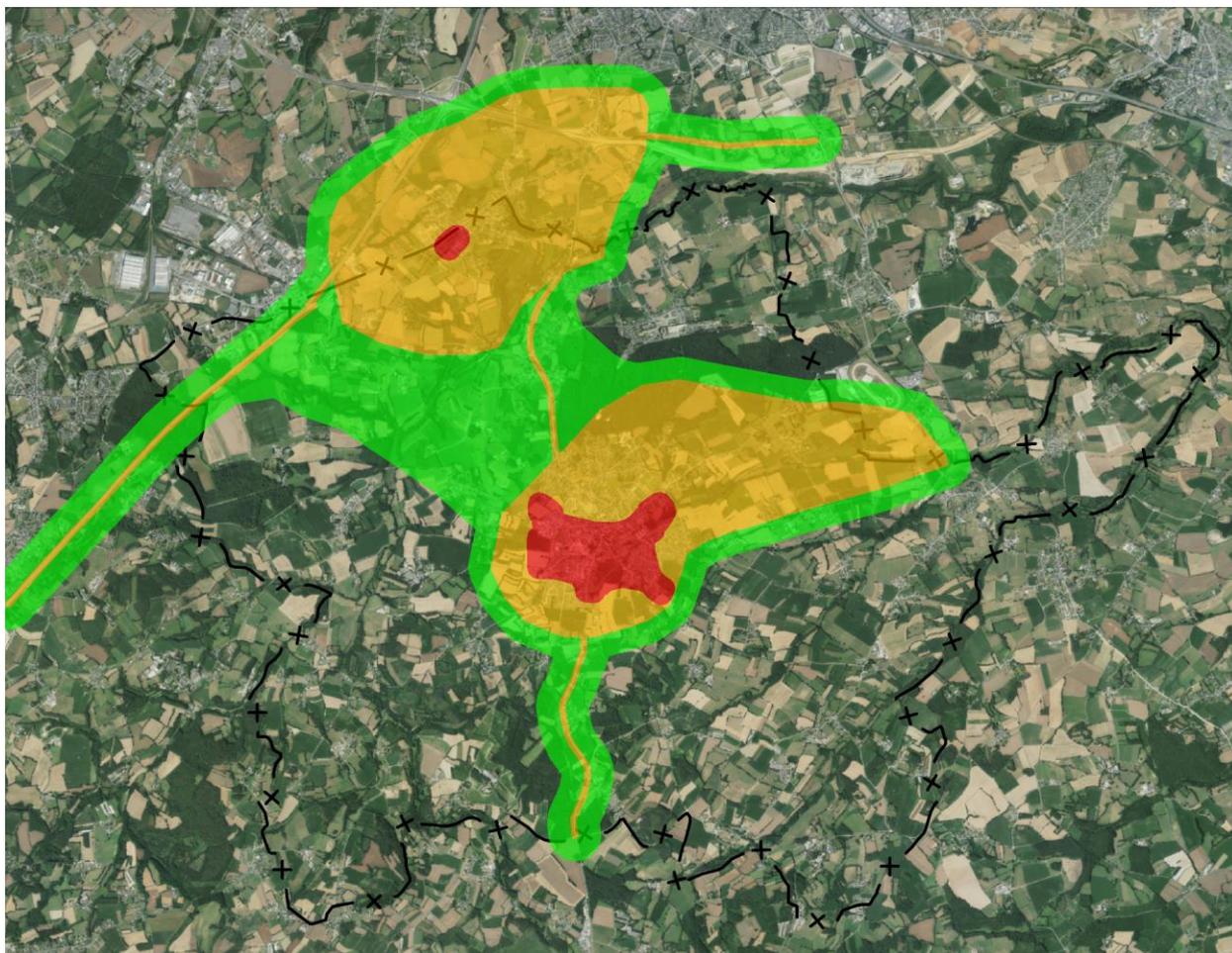
Le diagnostic est le préalable et doit permettre d'identifier les secteurs à enjeux afin d'anticiper et de minimiser les impacts négatifs du projet.

La zone d'influence du projet de développement communal, c'est-à-dire la surface réellement impactée par celui-ci, peut s'appliquer sur une surface plus ou moins étendue en fonction de nombreux paramètres : caractéristiques du projet, consommation d'espaces agricoles et naturels, topographie, sensibilité du milieu, hydrographie...

La planche suivante s'attache à illustrer l'aire dans laquelle le projet de développement communal de Plédran est susceptible d'impacter plus ou moins fortement son environnement.

La détermination des différentes aires d'influence de la mise en œuvre du PLU repose sur une analyse de la topographie (talwegs, aspect paysager,...), du réseau routier (axes majeurs plus fortement impactés que le réseau secondaire), la sensibilité des milieux (milieux sensibles plus vulnérables), l'analyse des photo-aériennes.

**Zone d'influence du projet**



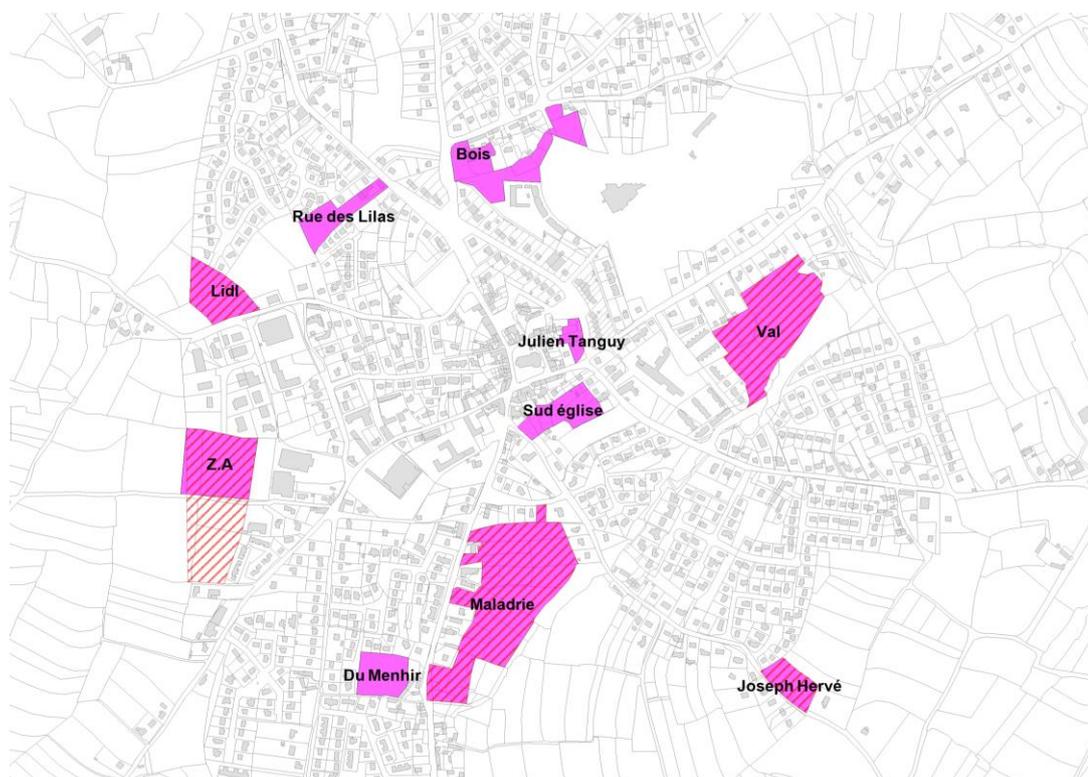
- Faible influence
- Influence modérée
- Influence forte

## 2.2. RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement mettent en avant plusieurs zones de développement sur le territoire communal pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement :

1. Le Bois
2. Maladrie
3. Val => Extension urbaine
4. Le Menhir
5. Sud église
6. Rue des Lilas
7. Terrain de « Lidl »
8. Creac'h Sud (Nord de la commune)
9. Creac'h Nord (Nord de la commune)
10. Julien Tanguy
11. Joseph Hervé
12. Zone d'activités

### *Projet urbain centre-bourg*



**Projet urbain Nord**



### 3. L'ÉLABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC

Dans le cadre de l'élaboration du programme de développement urbain de la commune de Plédran, nous appliquons le principe « Evitement - Réduction - Compensation » (E-R-C). Ce principe s'applique à tous les programmes, plans et projets susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect, permanent ou temporaire sur l'environnement, sur l'économie, la démographie,...

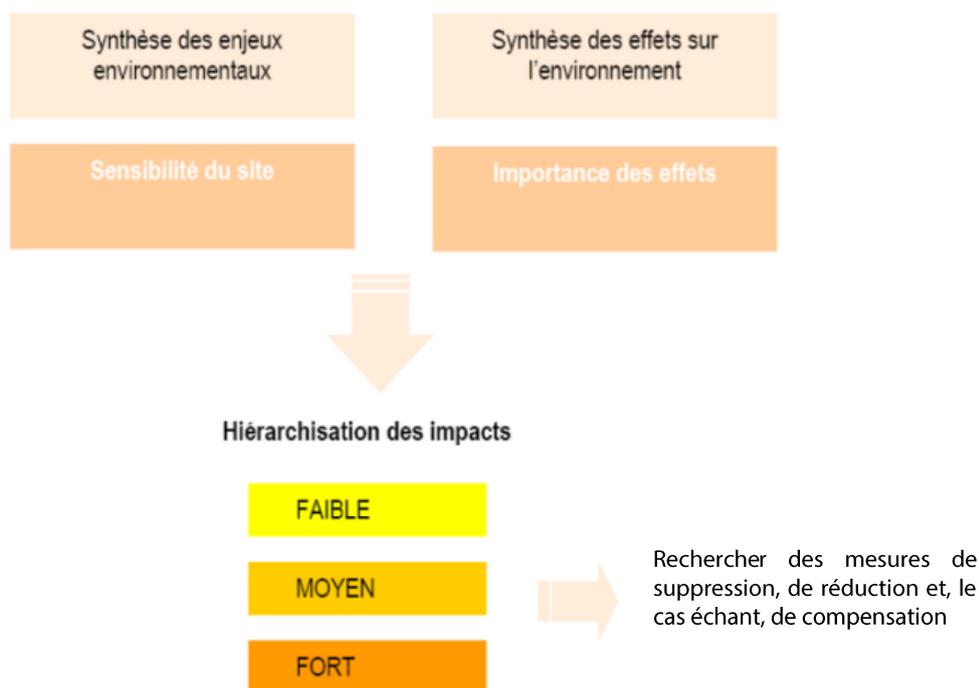
Il repose sur l'élaboration d'un diagnostic approfondi permettant d'établir, de manière relativement fine, le profil environnemental du territoire. Les objectifs des élus sont ainsi confrontés à l'état initial de l'environnement et le projet est ainsi construit de manière itérative pour éviter les impacts négatifs des différentes options proposées et envisagées.

Si, à l'issue de cette construction, des incidences résiduelles sont prévisibles, des mesures d'accompagnement sont proposées afin de réduire l'impact du projet sur son environnement.

Enfin, si et seulement si, ces impacts résiduels n'ont pu être suffisamment réduits, des mesures compensatoires peuvent être prescrites afin de garantir l'équilibre général du programme.

### 4. LA NOTION D'IMPACTS

L'impact d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur son environnement est défini, d'une part par les effets du projet sur son environnement, c'est-à-dire ses conséquences objectives, et d'autre part par la sensibilité des sites ou du territoire évaluée face aux différentes thématiques identifiées lors du diagnostic (hydrologie, milieux naturels, géologie...). En croisant ainsi effets et sensibilités on peut définir « l'impact », c'est-à-dire la transposition de cette conséquence au site propre, comme l'illustre le schéma proposé par l'ADEME.



#### **4.1. IMPACTS DIRECTS**

La construction progressive du programme réalisée en tenant compte de l'état initial de l'environnement a permis d'adapter le projet afin d'éviter les incidences directes du plan en ajustant les objectifs des élus aux contraintes territoriales.

La mise en place de ce processus itératif et évolutif permet de réinterroger systématiquement les choix et orientations au regard de leurs impacts. Les enjeux et les objectifs sont affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus permet de faire évoluer le projet depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement et le zonage.

#### **4.2. IMPACTS INDIRECTS**

Les impacts indirects sont ceux induits lors de la mise en œuvre du plan.

Ils touchent différentes thématiques: augmentation de la consommation en eau, augmentation du trafic, perturbation du régime hydraulique, détérioration de la qualité de l'air, soutien à l'économie locale, gestion des finances publiques, etc.

C'est également en tenant compte de la transversalité des thématiques que le projet a été construit. Les thématiques environnementales sont étroitement liées et ne peuvent être dissociées les unes des autres. Par exemple, les objectifs de densité sont en lien avec la préservation des espaces naturels/agricoles et avec l'optimisation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. L'imperméabilisation des sols et la meilleure gestion des eaux pluviales vont avoir un impact sur la limitation du risque d'inondation, etc.

## 5. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE

### 5.1. ELEMENTS DE METHODOLOGIE

Il s'agit ici d'évaluer les incidences des objectifs affirmés par le PADD mais surtout, d'évaluer les incidences des prescriptions apportées par le règlement et les projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'évaluation des incidences est réalisée via l'appréciation de différents paramètres :

- Etendue : locale, régionale, globale ;
- Réversibilité : réversible, irréversible ;
- Fréquence/durée : ponctuel, continu, long terme ;
- Incidence directe ou indirecte.

Le tableau suivant présente les critères définissant l'intensité de l'incidence :

Objectif/projet dédié à la protection ou à la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes.	
Objectif/projet non dédié à la protection de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	
Objectif/projet dont certains effets pourraient être favorables à l'environnement et d'autres effets défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives.	
Objectif/projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement et localisés ; ou objectif ayant une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	
Objectif/projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	

## 5.2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

### 5.2.1. LES ESPACES AGRICOLES

L'espace agricole selon les pratiques culturales et la mosaïque de milieux en présence peuvent offrir une biodiversité riche. D'une manière globale, le projet communal de la ville de Plédran préserve les espaces agricoles.

Le PADD dédie un chapitre à l'activité agricole et son intérêt pour le territoire d'un point de vue économique. Afin de pérenniser les exploitations, le projet limite la consommation de ces espaces et porte une attention particulière sur les terres agricoles les plus qualitatives, sans pour autant que ces dernières soient identifiées dans le diagnostic. L'activité agricole indissociable de ces milieux est confortée avec la possibilité offerte de diversifier l'activité vers des activités complémentaires.

La préservation des espaces agricoles intègre également le chapitre dédié à la protection du patrimoine naturel, paysager et historique. Dans cette partie, la collectivité affiche la préservation de l'espace agricole vis-à-vis de l'étalement urbain. Le projet cherche aussi à protéger la trame bocagère (haies, talus, alignements d'arbres) sans compromettre l'activité agricole dont elle est une composante. Cette dernière orientation renforce par ailleurs, la contribution de l'espace agricole à la trame verte du territoire.

L'espace agricole est également préservé en raison de sa valeur paysagère.

A travers le zonage A, la commune reconnaît et identifie clairement les grands espaces agricoles à potentiel agronomique et économique.

Les secteurs agricoles plus sensibles sur le plan environnemental et/ou qui participent à la définition d'une trame verte continue ont été classés en zone N.

Aucune différenciation n'est apportée concernant les secteurs agricoles situés dans le périmètre de protection de captage d'eau potable de Magenta.

Les espaces agricoles sont complétés avec un zonage AA qui correspond à un secteur agricole proche d'une zone urbanisée et qui a vocation, à très long terme, de faire bénéficier à la commune de terrains en continuité du tissu urbain sur lesquels pouvoir développer un urbanisme de projet afin de répondre aux besoins futurs (nécessitant une révision de PLU).

Globalement le règlement interdit dans les zones A toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et à l'inverse, il autorise les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Dans le détail, en zone A sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et extensions à destination d'habitation (logement de fonction nécessaire à l'activité agricole) ;
- Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (l'activité nouvelle doit rester accessoire) ;
- La réhabilitation des constructions existantes ;
- Le changement de destination des secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux ainsi que des bâtiments désignés sur les documents graphiques (changement soumis à l'avis de la CDPENAF) ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ;
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain d'une résidence en construction ou travaux (durée inférieure à 2 ans) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements de terre ;
- les éoliennes ;
- dans une bande de 10m depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité d'un cours d'eau et l'aménagement et l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone ;
- Les abris à animaux (<30m<sup>2</sup>).

Quasi systématiquement, les conditions font référence :

- à la préservation de l'activité agricole et de son développement et/ou diversification ;
- au respect des réglementations en vigueur ;
- au respect de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site et de son environnement ;
- à la réalisation sur l'unité foncière de l'assainissement ;
- à des notions d'emprise et de distance maximales.

Dans la zone AA, toutes constructions, de quelque nature qu'elles soient y sont interdites. Trois exceptions à cette disposition sous réserve d'une bonne intégration dans leur site et environnement.

- Les constructions et installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêts général ;
- les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone.

Le règlement limite fortement les possibilités d'installations et de constructions dans les secteurs agricoles, limitant ainsi l'impact sur ces milieux.

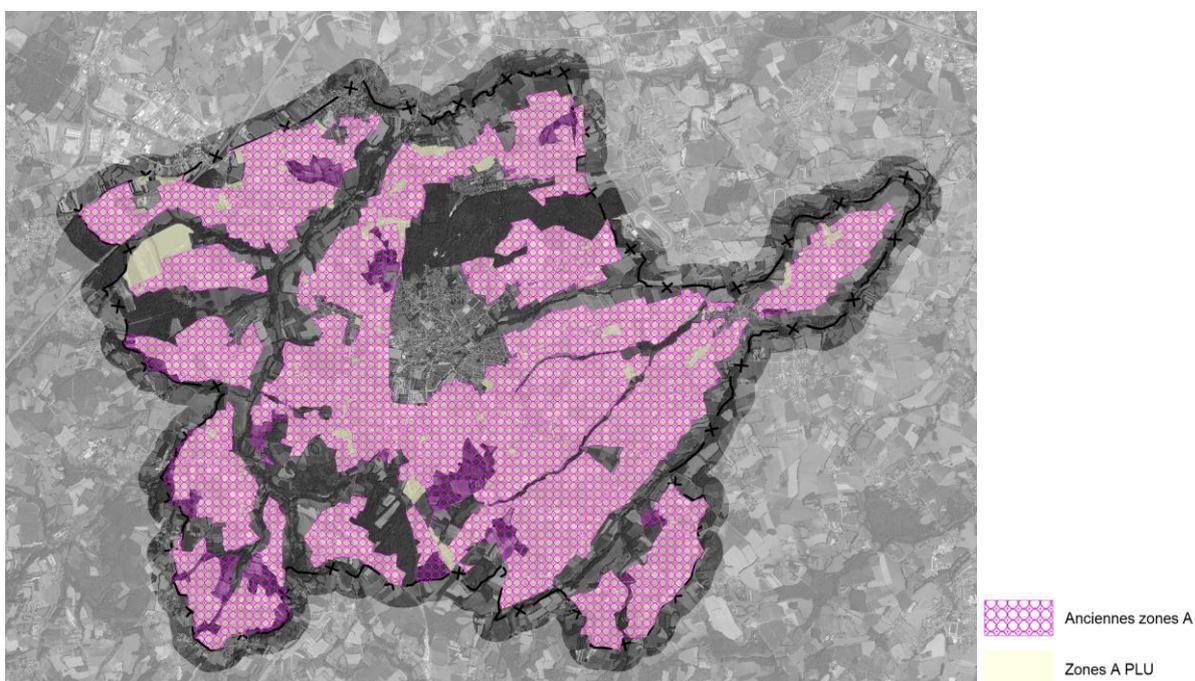
Les occupations autorisées sous conditions restent raisonnées et motivées pour l'intérêt général ou pour l'amélioration du cadre de vie de l'exploitant et de l'habitant. Toutefois, elles restent encadrées par des considérations environnementales et paysagères.

Comparativement à l'ancien zonage, la surface des zones agricoles a baissé, au profit des zones naturelles et urbaines. En effet, le PLU classe 1962 hectares de surfaces agricoles (-10 ha par rapport à l'ancien PLU) et 1254 hectares de surfaces naturelles et forestières (+26 ha par rapport à l'ancien document d'urbanisme).

Les projets urbains s'appuient sur des espaces de production agricole identifiés dans l'ancien document comme zone agricole, zone naturelle ou zone à urbaniser.

Pour autant, d'une manière générale, les projets se trouvent dans des espaces cultivés, rudéralisés ou entretenus. Ces derniers sont fortement contraints par la proximité immédiate avec des habitations.

#### Zones A ancien PLU/nouveau PLU



## EVOLUTION DES ZONES DU PLU

PLU 2017		PLU 2005		Evolution
Zones	Surface en ha	Zones	Surface en ha	
<b>A</b>	<b>1966,6</b>	<b>A</b>	<b>1977,56</b>	<b>-10,96</b>
A	1943,9	A	1946,36	-2,46
Aa	22,7	Aa	31,2	-8,5
<b>AU</b>	<b>11,1</b>	<b>AU</b>	<b>67,53</b>	<b>-56,43</b>
1AU	4,3	AUc	49,65	-45,35
1AUy	1,3			1,3
2AU	4,1	AUs	17,89	-13,79
2AUE	1,4			1,4
<b>N</b>	<b>1257,7</b>	<b>N</b>	<b>1131,52</b>	<b>126,18</b>
N	1253,4	N	1127,14	126,26
Nt	4,2	Nt	4,39	-0,19
		Nh	66,05	-66,05
<b>U</b>	<b>234</b>	<b>U</b>	<b>226,71</b>	<b>7,29</b>
UA	25,5	UB	13,6	11,9
UB	28,5	UBa	5,65	22,85
UC	122,8	UC	113,8	9
		UD	74,69	-74,69
UE	13,3			13,3
UH	28,8			28,8
UY	15,2	UY	6,56	8,64
		UYa	2,01	-2,01
		UT	10,4	-10,4

## IMPACTS AGRICOLES

Zone	2AU			1AUE	1AU	UC	1AUY	2AUE
Nom du site de projet	Maladrie			Val	Terrain LIDL	Créac'h Sud	zone d'activités	
Superficie du site en ha	3,97			2,46	0,81	0,44	1,33	1,38
Exploitant	GAEC Landin	GAEC du Clos Sec	Sébastien Le Gal	GAEC des Petites Mares	GAEC Porte Esclerc	Michelet EARL	GAEC Porte Esclerc	GAEC Porte Esclerc
Siège	Le Grand Hirel - Plédran	Le Valodais - Plédran	La Ville à la Bille - Plédran	NC	Porte Esclerc	Croix de Péran	Porte Esclerc	Porte Esclerc
SAU globale	104	78,4	77	NC	100	79	100	100
SAU sur la commune	102	78,4	67,68	NC	40		40	40
Superficie en ha sur le site de projet	1,32	1,32	1,32	0,98	0,75	0,44	1,33	1,22
Type de culture (RPG 2013 ou déclaration de l'exploitant)	Blé tendre et autres céréales			Prairies temporaires	Colza	Autres céréales	Blé tendre	Blé tendre
Impact sur la SAU globale	1,27%	1,69%	1,72%	NC	0,75%	0,56%	1,33%	1,22%

Les impacts agricoles restent limités pour la majeure partie des exploitants qui sont impactés de moins de 1,7 % de leur SAU globale.

Toutefois, un exploitant est concerné par trois sites de projets. Au total, les projets impactent 3,3 % de la SAU de l'exploitant. Ces terres, dont l'exploitant est bailleur et qui sont déjà à la propriété des porteurs de projet, sont situées sur des terrains en frange du bourg, entre les espaces urbanisés et le projet de déviation. Ainsi, à long terme, l'exploitation de ces terres agricoles sera compromise. En outre, un secteur est classé en zone 2AUE impliquant une urbanisation à long terme, c'est-à-dire que l'exploitation agricole pourra encore se poursuivre à court ou moyen terme. De plus, l'extension de la zone d'activités n'est pas programmée à court terme au regard des disponibilités de terrains non bâtis dans les zones d'activités existantes (Vau Ballier notamment). Ainsi, les impacts agricoles restent importants pour cet exploitant mais s'étaleront dans la durée pour permettre à l'exploitant de compenser ses pertes.

**CARTE DES TERRAINS AGRICOLES IMPACTES DANS LE BOURG**



**CARTE DES TERRAINS AGRICOLES IMPACTES AU CREAC'H**



### 5.2.2. LE COMPLEXE BOCAGER ET BOISE

Le bocage est un paysage typique constitué de prairies, de haies, de talus et de zones humides.

Le territoire de Plédran possède un maillage bocager encore dense et de bonne qualité dans une grande partie de son territoire.

Il est accompagné de massifs forestiers importants (bois de Plédran, bois de Crafault, bois de la Touche-Bude) et d'une multitude de bosquets et espaces arborés.

De plus cette trame verte est accompagnée de nombreuses zones humides en lien avec le réseau hydrographique.

Le PADD affiche la volonté de protéger ce patrimoine écologique dans son titre « Préserver les espaces naturels et agricoles ».

En effet, il développe la protection du patrimoine écologique : bocage, boisements, fonds de vallées, zones humides, abords de cours d'eau.

Ces éléments naturels sont classés en zone N leur conférant une protection forte.

Les secteurs boisés intégrant des activités légères liées aux loisirs sont classés NT.

Le règlement du zonage N précise que les constructions de toute nature sont interdites sauf celles liées à l'exploitation forestière.

Toutefois, sont admises sous conditions,

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements de terre.
- dans une bande de 10m depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité d'un cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone ;
- la réhabilitation des constructions existantes sous réserves cumulatives
- Le changement de destination des secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux ainsi que des bâtiments désignés sur les documents graphiques (changement soumis à l'avis de la CDNPS);
- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ;
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes ;
- Les abris à animaux (<30m<sup>2</sup>).

Quasi systématiquement, les conditions font référence :

- à la préservation de l'activité agricole et de son développement ;
- au respect des réglementations en vigueur ;
- au respect de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site et de son environnement ;
- à la réalisation sur l'unité foncière de l'assainissement ;
- à des notions d'emprise et de distance maximales.

Concernant le secteur NT, le règlement prescrit les mêmes dispositions complétées par, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de construction et de structures légères :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement ;
- Les terrains cultivés ainsi que les constructions et installations qui leur sont strictement liées et nécessaires.

Le règlement limite fortement les possibilités d'installations et de constructions dans les secteurs boisés, limitant ainsi l'impact sur ces milieux. Les occupations autorisées sous conditions restent raisonnées et motivées pour l'intérêt général ou pour l'amélioration du cadre de vie de l'exploitant et de l'habitant et restent encadrées par des considérations environnementales et paysagères.

Cependant le plan prévoit la possibilité d'aménager des structures légères, au sein du bois de Plédran notamment, pouvant induire une augmentation de la fréquentation sur ces milieux qui lorsqu'elle est mal maîtrisée peut impacter fortement le milieu.

Plus largement, les boisements les plus importants sont identifiés Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (excepté les installations nécessaires à l'activité forestière). Les défrichements sont interdits et les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Enfin, en limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les défrichements dans les boisements non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

Les linéaires bocagers sont identifiés au titre de la loi Paysage pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable de travaux qui sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité. Dans le cas de non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées.

Comparativement à l'ancien zonage, la surface des zones naturelles a augmenté. En effet, le PLU classe 1254 hectares de surfaces naturelles et forestières (+26 ha par rapport à l'ancien PLU). Cette augmentation s'explique par le passage en zone Naturelle de parcelles agricoles localisées sur les zones humides du territoire.

Les projets urbains s'appuient sur des espaces de production agricole identifiés dans l'ancien document comme zone agricole, zone naturelle ou zone à urbaniser mais qui présentent, du fait de la proximité avec le centre-bourg ou le village du Créac'h, des contraintes pour l'agriculture (vis-à-vis de l'épandage notamment).

### 5.2.3. LES VALLEES ET LEUR MILIEUX ANNEXES

Sur le territoire de Plédran, les vallées et vallons concernent essentiellement 4 grands axes et leur chevelu :

- Vallée de l'Urne ;
- Vallée du ruisseau du Pommier Agan ;
- Vallée du ruisseau du Moulin de l'Hôpital ;
- Vallée du ruisseau de la Touche.

Dans le PADD, la préservation des vallées et de leurs milieux annexes est présentée dans le volet « Préserver les espaces naturels et agricoles ». Dans le détail il vise à protéger le patrimoine écologique dont les fonds de vallée, les zones humides et les abords des cours d'eau.

Par ailleurs, ces axes font partie intégrante de la trame bleue du territoire et le projet recherche à assurer le maintien de la trame verte et bleue, voire le renforcement des corridors écologiques.

Dans un souci de préservation des milieux aquatiques et humides, le PADD affiche pour encadrer les extensions urbaines, une gestion alternative des eaux pluviales et une limitation de l'imperméabilisation des sols. Il s'agit également de limiter l'utilisation d'intrants et de favoriser la plantation d'espèces locales.

Les cours d'eau et leurs abords (ripisylves, parcelles et boisements attenants) sont classés en zone N leur conférant une protection forte.

Le règlement du zonage N précise que les constructions de toute nature sont interdites sauf celles liées à l'exploitation forestière.

Toutefois, sont admises sous conditions,

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements de terre.
- dans une bande de 10m depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité d'un cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone ;
- la réhabilitation des constructions existantes sous réserves cumulatives
- Le changement de destination des secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux ainsi que des bâtiments désignés sur les documents graphiques (changement soumis à l'avis de la CDNPS);
- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ;
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes ;
- Les abris à animaux (<30m<sup>2</sup>).

Quasi systématiquement, les conditions font référence :

- à la préservation de l'activité agricole et de son développement ;
- au respect des réglementations en vigueur ;
- au respect de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site et de son environnement ;
- à la réalisation sur l'unité foncière de l'assainissement ;
- à des notions d'emprise et de distance maximales.

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur le document graphique par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes en application de l'article L151-1 et suivants du CU, de l'article L212-3 du CE ainsi que du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.

Tous les projets d'habitats peuvent potentiellement avoir des incidences indirectes sur ces milieux via les rejets d'eaux usées et les prélèvements directs dans l'Urne pour l'alimentation en eau potable.

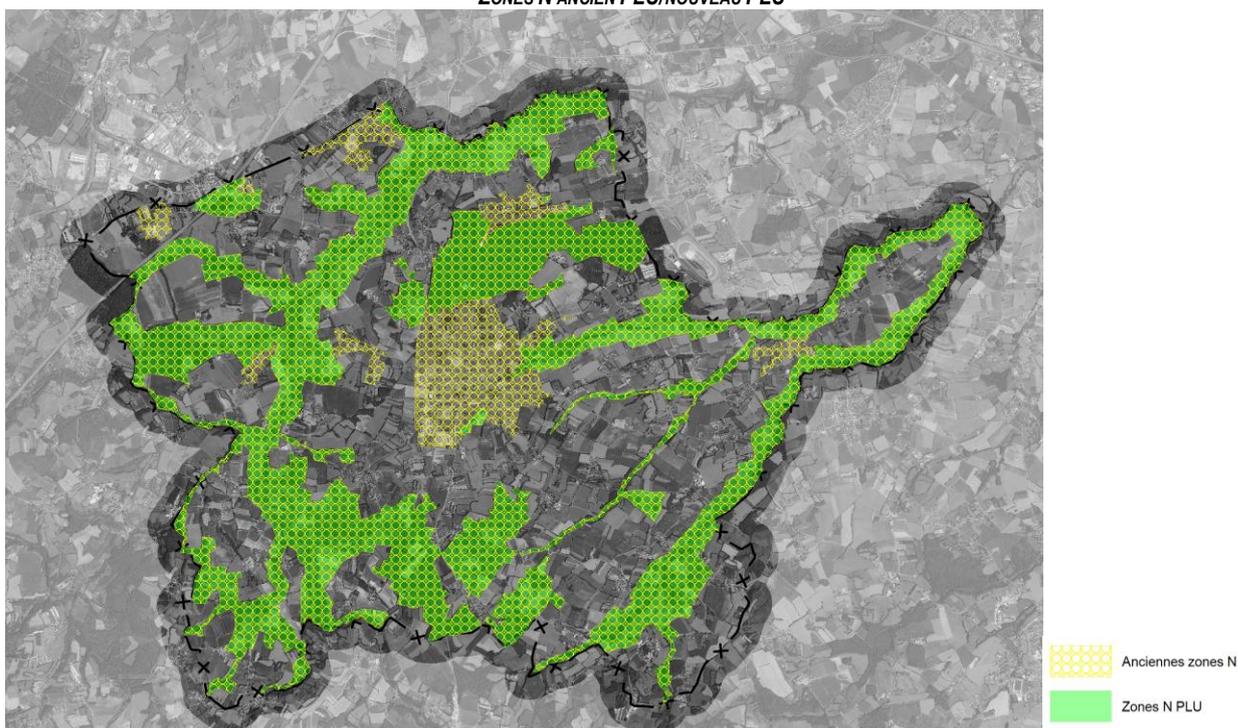
Toutefois, la station d'épuration de Langueux sur laquelle sont renvoyées les eaux usées, d'après les annexes sanitaires, a la capacité d'accueillir la population future et les quantités d'eau actuellement autorisées pour l'alimentation en eau potable de Plédran sont suffisantes à l'échéance du PLU.

De même, l'augmentation de l'artificialisation des sols réduit l'infiltration des eaux pluviales et augmente le risque de débordement des cours d'eau. Des prescriptions ont néanmoins été faites à travers le règlement ou les OAP afin de limiter les débits en sortie (ouvrages de temporisation des eaux pluviales).

De manière générale, les zones ouvertes à l'urbanisation se localisent en continuité du tissu urbain et à distance des cours d'eau.

Néanmoins, la zone 1AU Le Val est proche de l'émergence du ruisseau de la Touche. Même si les alentours du site sont fortement artificialisés, ce site reste sensible vis-à-vis de la source située à proximité. Le règlement de la zone oblige le respect des prescriptions du schéma d'assainissement de la commune, le raccordement au réseau d'assainissement pour les eaux usées. Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

ZONES N ANCIEN PLU/NOUVEAU PLU



#### 5.2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Prise en compte du SRCE**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bretagne a été adopté par arrêté du préfet de région le 2 novembre 2015. Au niveau régional, le SRCE définit des objectifs pour chacun des trois grands types de constituants de la trame verte et bleue bretonne (grands ensembles de perméabilité, réservoirs régionaux de biodiversité, corridors écologiques régionaux).

Ils reposent sur deux grands principes :

- une approche qualitative ;
- une approche globale et régionale.

Ces objectifs renvoient à la notion de fonctionnalité écologique des milieux naturels, qui représente la capacité de ces derniers :

- ✓ à répondre aux besoins biologiques des espèces animales et végétales :
  - à travers une qualité suffisante ;
  - à travers une présence suffisante en nombre et/ou en surface
  - à travers une organisation spatiale et des liens avec les autres milieux ou occupations du sol qui satisfassent aux besoins de mobilité des espèces animales et végétales
- ✓ à fournir les services écologiques bénéfiques aux populations humaines

Ces objectifs se déclinent ensuite en plan d'actions stratégiques. Pour chaque orientation, le SRCE détaille les actions qui y sont rattachées en précisant notamment les acteurs concernés et les outils mobilisables.

La majorité de la commune de Plédran s'inscrit au sud du grand ensemble de perméabilité N°15 « le Bassin de Saint-Brieuc, de Saint-Quay-Portrieux à Erquy ».

La partie sud-ouest du territoire intègre le grand ensemble de perméabilité N°4 « Le Trégor-Goëlo intérieur, de la rivière du Léguer à la forêt de Lorge ».

La partie sud-est du territoire intègre le grand ensemble de perméabilité N°18 « De Rennes à Saint-Brieuc ».

<b>Action du plan d'action stratégique du SRCE concerné par l'outil PLU ou l'implication de la commune (Selon le détail des actions dans le plan d'actions stratégique)</b>	<b>Prise en compte dans le PLU</b>
<b>ORIENTATION 9 : PRÉSERVER OU RESTAURER LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE DES COURS D'EAU ET LES FONCTIONNALITÉS LIÉES AUX INTERFACES ENTRE TRAME VERTE ET TRAME BLEUE</b>	

*Trame bleue C 9.2 Préserver et restaurer :*

- les zones humides ;
- les connexions entre cours d'eau et zones humides ;
- les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.

Le PADD prend bien en compte la trame bleue dans les objectifs définis et dans leur représentation cartographique (carte de synthèse).

Le PLU préserve les vallons des cours d'eau par un classement en zone N.

Les zones humides sont également identifiées sur les documents graphiques par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes (en application de l'art.L151-1 et suivants du CU, de l'art.L212-3 du CE, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc)

*Trame bleue C 9.3 Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant*

S'ajoutant aux éléments cités ci-dessus, le PADD protège le patrimoine écologique dont le bocage et les boisements. Ces éléments participent au fonctionnement écologique des têtes de bassin versant. Ces éléments sont soit classés en zone N, soit identifiés au titre de la loi Paysage, soit inscrits en EBC, impliquant des mesures de protection

<b>ORIENTATION 12 : PRÉSERVER ET RESTAURER LES LANDES, PELOUSES, TOURBIÈRES ET LES MILIEUX NATURELS LITTORAUX CONTRIBUTIFS DES CONNEXIONS TERRE-MER</b>	
---	--

Action Gestion C 12.3 Poursuivre et élargir les actions de protection et de restauration des landes et pelouses littorales.

Aucune mesure spécifique vis-à-vis de la thématique a été définie au regard de l'éloignement de la commune de Plédran avec le littoral

*Action Gestion C 12.5 Établir un diagnostic des dunes et des cordons de galets ou coquilliers, et élaborer un plan d'action spécifique pour leur préservation.*

Aucune mesure spécifique vis-à-vis de la thématique a été définie au regard de l'éloignement de la commune de Plédran avec le littoral

Action Gestion C 12.6 Identifier et préserver les secteurs d'estran portant un enjeu régional vis-à-vis de la biodiversité et des continuités écologiques.

Aucune mesure spécifique vis-à-vis de la thématique a été définie au regard de l'éloignement de la commune de Plédran avec le littoral

ORIENTATION 13 : PRÉSERVER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À TRAVERS LES DOCUMENTS ET OPÉRATIONS D'URBANISME, À TOUTES LES ÉCHELLES DE TERRITOIRE

*Action Urbanisation D 13.1 Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.*

L'état initial de l'environnement définit les éléments composant la TVB, et le diagnostic dresse un état des lieux des consommations foncières.

Le PADD aborde la trame verte et bleue dans les objectifs définis (titre 2.1) et dans leurs représentations cartographiques (carte de synthèse).

Du point de vue de la consommation foncière, la commune affiche la volonté d'être économe en favorisant le renouvellement et le comblement de « dents creuses » et en fixant une densité moyenne de 25log/ha (titre 1.1, 1.5, 1.6, 2.1, 3.1 et 3.2). Les surfaces de foncier consommées sont fortement réduites par rapport aux décennies précédentes.

Le zonage inscrit la TVB en zone N, certains éléments sont identifiés au titre de la loi Paysage (espaces paysagers, éléments bocagers). Ces dispositions impliquent des mesures de protection et de préservation.

*Action Urbanisation D 13.2 Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.*

Le diagnostic environnemental qui a accompagné l'élaboration du PLU a permis d'orienter les choix de parcelle à aménager en dehors des axes écologiques majeurs et en continuité du tissu urbain.

De plus, les parcelles destinées à être urbanisées sont encadrées par des OAP en faveur de la préservation des éléments naturels structurants pouvant préexister (haie, arbre isolé remarquable, mare, etc.) et participant à leur échelle à intégrer la biodiversité en milieu urbain.

ORIENTATION 14 : CONFORTER ET DÉVELOPPER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE ET DANS LES BOURGS

*Action Urbanisation D 14.2 Mettre en oeuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.*

Le PADD souhaite préserver les qualités paysagères et urbaines des quartiers avec notamment la présence du végétal. Il préserve également les espaces végétalisés remarquables situés au cœur du tissu urbanisé. Il préconise pour les extensions urbaines de limiter l'utilisation d'intrants et de favoriser la plantation d'espèces locales. Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols est limitée et la gestion alternative des eaux pluviales est favorisée. Des dispositions en faveur de la biodiversité (protection des haies, zones humides,...). De plus, les parcelles destinées à être urbanisées sont encadrées par des OAP en faveur de la préservation des éléments naturels structurants pouvant préexister (haie, arbre isolé remarquable, mare, etc.) et participant à leur échelle à intégrer la biodiversité en milieu urbain.

---

ORIENTATION 15 : RÉDUIRE LA FRAGMENTATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES LIÉE AUX INFRASTRUCTURES LINÉAIRES EXISTANTES

---

*Action Infrastructures D 15.2 Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.*

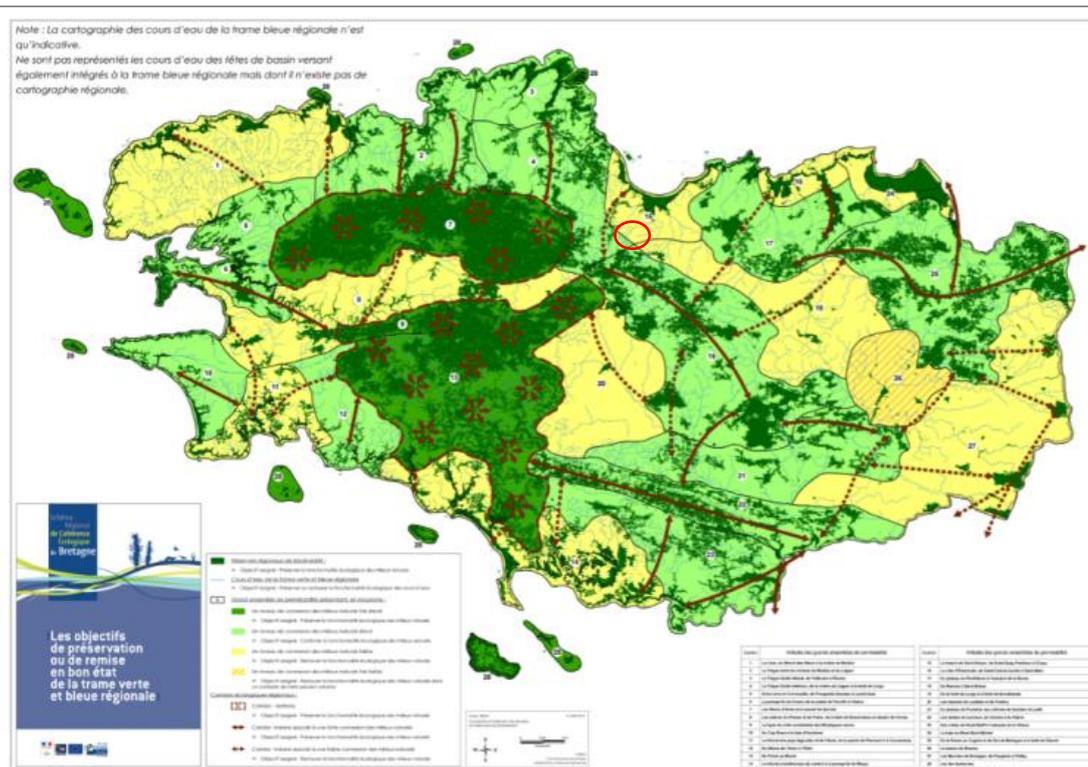
Le PLU n'a pas vocation à encadrer les pratiques de gestion des espaces verts. Toutefois, à de nombreux points, il préconise des usages respectueux de l'environnement (règlement, OAP)

• **Protection des Réservoirs de biodiversité et prise en compte des Corridors écologiques**

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent vivre et/ou à partir desquels elles se dispersent.

Ces réservoirs sont identifiés en cumulant :

- Les apports des zonages d’inventaires ou réglementaires (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, forêts, etc.)
- Les apports de la mosaïque verte (espace de 400ha d’un seul tenant caractérisé par une forte naturalité)
- Les apports du réseau hydrographique et zones humides
- L’intégralité de l’estran



Les corridors écologiques sont les voies de déplacement, de dispersion ou de migration.

Deux grands types de corridors écologiques régionaux sont identifiés :

- des corridors-territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexions préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional ;
- des corridors linéaires, représentés sous forme de flèches qui visualisent le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.

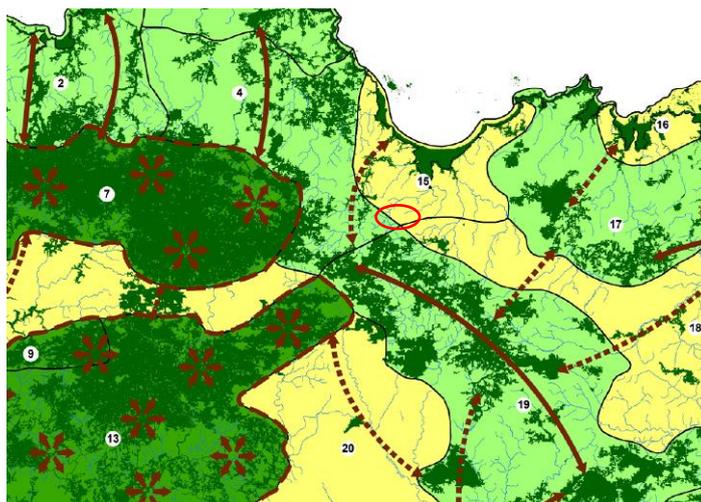
Au niveau régional, le schéma de cohérence écologique propose la carte ci-dessus.

La commune de Plédran se situe dans un secteur au niveau de connexion des milieux naturels faible mais est également couvert pour sa partie sud-ouest par un secteur au niveau de connexion des milieux naturels élevé.

Les réservoirs de biodiversité identifiés dans le secteur de Plédran sont la vallée du Gouët et ses versants boisés à l'ouest de la commune et le secteur bocager du massif du Menée et Colline d'Uzel au sud.

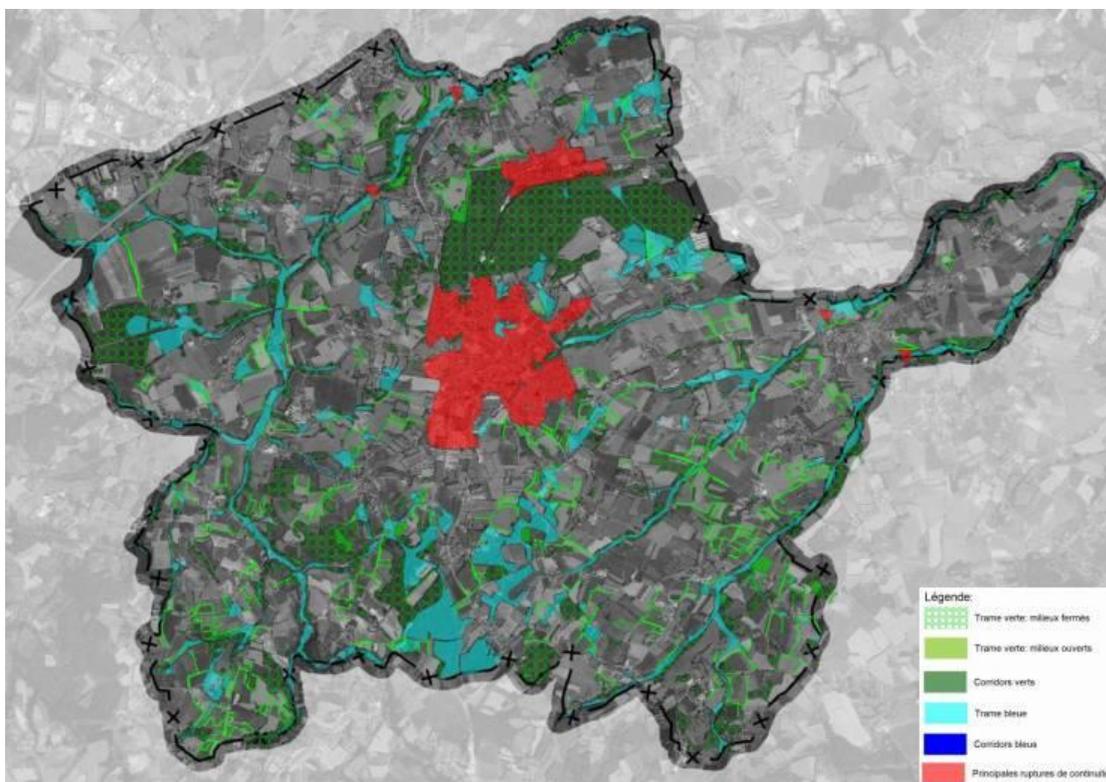
La partie sud-ouest de la commune s'insère dans deux corridors. Le premier associé à une faible connectivité des milieux représente la connexion entre le littoral du Goëlo et l'ensemble massif du Méné/collines d'Uzel.

Le second représente la connexion est-ouest Massif forestier de Brocéliande/Massif forestier de Lorge.



Déclinée et précisée à l'échelle communale, grâce aux apports de l'état initial de l'environnement, la trame verte et bleue est beaucoup plus détaillée, complétée par, entre autres, le maillage bocager, les espaces boisés et les zones humides. Les éléments composant la trame verte et bleue sont nombreux, répartis sur l'ensemble du territoire et ont tendance à dessiner les axes aquatiques (vallées de l'Urne, du ruisseau Pommier Agan, du Moulin de l'Hôpital, de la Touche) et marquent également les grands ensembles boisés (bois de Plédran notamment). Les ensembles urbanisés du centre-ville de Plédran, et des quartiers des Coteaux et du Créac'h fragmentent les continuités écologiques du territoire.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de Plédran (bois, cours d'eau, zones humides, bocage,...) ont été pris en compte dans le zonage de PLU. L'intégralité est classée en zone N, parfois classée EBC ou identifiée au titre de la loi Paysage, impliquant dans tous les cas des mesures de protection et de préservation présentées dans les paragraphes précédents.



• **Prise en compte du volet environnemental du SCoT**

Fruit d'un long travail riche en débats entre les élus et les partenaires institutionnels et associatifs, le SCOT 2015 - 2030 permet de répondre aux enjeux du Pays de Saint-Brieuc et d'offrir à ses habitants actuels et futurs un cadre et une qualité de vie, propices aux projets sociaux, environnementaux et économiques. Il est approuvé depuis le 27 février 2015.

Objectifs du SCoT en lien avec les thématiques environnementales	Prise en compte dans le PLU
<b>AXE 1 : Accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants du territoire</b>	
<p>1 - Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire</p> <p>a. En affirmant le rôle central de la Ville de Saint-Brieuc et de son agglomération.</p> <p>b. En confirmant le rôle des pôles secondaires :</p> <p>c. En permettant le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire</p>	<p>Le PADD se fixe comme objectif de renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial et encourage le renouvellement urbain.</p>
<p>2 - Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux arrivants</p> <p>a. En proposant une offre de logements équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire</p> <p>b. En favorisant la réalisation de logements adaptés aux besoins</p>	<p>Lors du diagnostic, une étude des dents creuses du territoire a été réalisée.</p> <p>Comme l'affiche l'axe 1 du PADD, le développement urbain de Plédran doit permettre le parcours résidentiel sur la commune tout en limitant les extensions urbaines.</p> <p>Les nouvelles opérations d'aménagement en extension doivent atteindre une densité minimum de 15log/ha et une moyenne de 25 log/ha.</p> <p>Suppression des zones U dans les hameaux pour endiguer le mitage urbain.</p>
<p>3 - Promouvoir des nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace</p> <p>a. En affirmant le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire</p> <p>b. En limitant l'extension urbaine</p> <p>c. En encourageant la densification de l'urbanisation d. En favorisant un urbanisme durable et respectueux du site</p>	<p>Le PADD affiche la volonté de limiter les extensions urbaine et encourage le renouvellement urbain. Cela se traduit dans le règlement graphique par la suppression des zones U dans les hameaux.</p> <p>Le projet communal recherche le renforcement de la centralité du bourg en réorganisant le bourg autour de sa place centrale.</p> <p>Densité de 25 log/ha en moyenne et de 15 log/ha minimum.</p>
<p>4 - Réorganiser les mobilités dans une logique de développement durable</p> <p>a. En organisant déplacements et services selon la logique des pôles identifiés dans le SCOT</p> <p>b. En se basant sur les points de mobilité et en encourageant l'inter modalité</p> <p>c. En recherchant les alternatives au « tout voiture » dans les projets d'aménagement</p> <p>d. En prenant en compte les projets d'infrastructures nécessaires au développement économique du territoire</p>	<p>Le PADD affiche la volonté d'améliorer le fonctionnement urbain et de réduire les déplacements motorisés.</p> <p>Il affiche le renforcement des liaisons inter-quartiers et encourage l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés à travers, notamment, la mise en réseau des liaisons douces existantes.</p> <p>Cela se traduit notamment dans les OAP qui prescrivent de nombreux accès « piétons-cycles ».</p>

---

*e. En s'inscrivant dans les démarches départementale et régionale d'accès au Très Haut Débit*

---

**AXE 2 : Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire**

---

1 - Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, centres villes et centralités de quartier

Le projet communal affiche dans son axe1 la volonté de renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial en favorisant notamment la mixité fonctionnelle.

---

2 - Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace

- a. En optimisant le foncier (bâti / non bâti) dans les zones d'activités existantes*
- b. En se fondant sur une localisation privilégiée des espaces d'activités*
- c. En promouvant une qualité urbaine, paysagère et durable des espaces d'activités*
- d. En apportant un soin particulier aux espaces situés en entrées de ville*
- e. En endiguant le développement des zones d'activités en linéaire le long des axes routiers structurants*

L'axe 3 du PADD se fixe comme objectif de poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat/emploi. Cela se traduit par l'extension de la Z.A du Challonge au règlement graphique du PLU.

Le PLU souhaite également permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants pour faciliter les reprises d'activités, les diversifications et encourager le développement des énergies renouvelables.

Les nouveaux projets devront rechercher au travers des matériaux et de l'orientation du bâti, une performance énergétique optimale (OAP).

---

3 - Assurer le maintien et l'adaptation de la fonction productive agricole du territoire

- a. En protégeant les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation*
- b. En encourageant le développement durable de l'agriculture*
- c. En assurant la fonction productive du littoral*
- d. En permettant la diversification économique au sein des exploitations agricoles*
- e. En préservant le potentiel touristique en lien avec l'espace agricole*

L'axe 3 du PADD affiche la volonté de maintenir l'activité agricole. Cela passe par la préservation des surfaces agricoles et notamment les plus qualitatives sur le plan agronomique afin de ne pas compromettre l'activité. C'est ainsi qu'entre les deux PLU, la surface globale des zones agricoles n'a diminué que de 10 hectares.

Certaines dispositions visant à limiter la consommation de foncier agricole sont présentées à l'axe 1 du PADD : le développement urbain de Plédran favorise le renouvellement urbain, limite les extensions urbaines et conforte la centralité du bourg.

Les nouvelles opérations d'aménagement en extension doivent atteindre une densité minimum de 25 log/ha en moyenne.

### AXE 3 : Respecter les équilibres environnementaux du territoire

	<p>L'axe 2 du PADD affiche la volonté de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et historique de la commune. Cela passe notamment par une limitation des extensions urbaines en favorisant l'urbanisation dans les dents creuses, une limitation de la consommation d'espaces (densité moyenne de 25 log/ha).</p> <p>La préservation des bois et haies par un zonage spécifique (EBC) ou une protection au titre de la loi « Paysage » (règlement littéral et graphique).</p>
<p>1 - Préserver les richesses écologiques du territoire</p> <p><i>a. En affirmant la protection des espaces à forte valeur écologique au regard de la biodiversité (réservoirs de biodiversité)</i></p> <p><i>b. En favorisant les continuités écologiques et en garantissant leur fonctionnalité</i></p> <p><i>c. En garantissant la plurifonctionnalité de la trame verte et bleue tout en préservant sa vocation écologique</i></p>	<p>La conservation des sites archéologiques.</p> <p>Préserver les zones humides (règlement littéral et graphique).</p> <p>La création d'un zonage spécifique pour les zones naturelles : zones « N » (y compris les zones agricoles potentiellement intéressantes sur le plan écologique) et règlement littéral associé garantissant leur pérennité.</p> <p>Le PLU affirme sa volonté d'agir sur l'impact énergétique à travers des formes urbaines plus compactes et le développement d'une mobilité douce. Le règlement autorise, sous conditions, l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les nouveaux projets devront rechercher au travers des matériaux et de l'orientation du bâti, une performance énergétique optimale (OAP).</p> <p>D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, les projets d'aménagement privilégient une gestion alternative : infiltration, noues de stockage, végétalisation...</p>
<p>2 - Respecter l'identité patrimoniale du territoire</p> <p><i>a. En valorisant les paysages du Pays de Saint-Brieuc</i></p> <p><i>b. En préservant le patrimoine bâti :</i></p> <p><i>c. En favorisant la bonne intégration paysagère des projets</i></p>	<p>Le projet communal affiche dans un axe 2la préservation des patrimoines et la valorisation de l'identité rurale de Plédran. Cela passe par la conservation des sites archéologiques et la préservation des constructions remarquables et du petit patrimoine.</p> <p>Le PLU protège au titre de la loi Paysage de nombreuses constructions remarquables. Cette liste est annexée au règlement.</p> <p>Des recommandations paysagères sont également annexées au règlement.</p> <p>Les OAP intègrent des orientations liées à l'insertion paysagère des projets et à la transition ville/campagne.</p>

---

	<p>Le PLU affirme sa volonté d'agir sur l'impact énergétique à travers des formes urbaines plus compactes et le développement d'une mobilité douce.</p>
<p>4 - Promouvoir une exploitation durable des ressources</p> <p><i>a. En limitant les besoins en énergie et les émissions de gaz à effet de serre</i></p> <p><i>b. En maîtrisant l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques (dans le respect des orientations des SAGE)</i></p> <p><i>c. En limitant les impacts de l'exploitation du sous-sol</i></p>	<p>Le règlement autorise, sous conditions, l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable. Les OAP intègrent des orientations liées aux déplacements doux.</p> <p>Les nouveaux projets devront rechercher au travers des matériaux et de l'orientation du bâti, une performance énergétique optimale (OAP).</p> <p>D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, les projets d'aménagement privilégient une gestion alternative : infiltration, noues de stockage, végétalisation...</p> <hr/> <p>Les secteurs les plus sensibles (zones humides, cours d'eau,...) sont préservés (règlement littérale et graphique).</p>
<p>5 - Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques</p> <p><i>a. En limitant l'accentuation des pressions foncières dans les zones à risques</i></p> <p><i>b. En tenant compte des nuisances sonores dans les projets d'aménagement</i></p> <p><i>c. En adaptant la collecte, le traitement, la valorisation et le stockage des déchets ménagers</i></p>	<p>L'état initial de l'environnement dresse la liste et la localisation des risques présents sur le territoire de Plédran. Ces secteurs ont été pris en compte lors de la définition du projet communal.</p>

---

### 5.2.5. SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

A l'échelle globale du territoire, les incidences sur les entités naturelles, support de richesse biologique et écologique du territoire sont synthétisées dans le tableau suivant :

	Projet communal		Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
<b>Les espaces agricoles</b>	Espace agricole zoné en A ou N lorsqu'il existe une sensibilité environnementale		Protection complète des espaces		
	Des zones ouvertes à urbanisation s'appuyant sur des espaces agricoles productifs en continuité du tissu urbain,		Consommation des espaces agricoles pour l'urbanisation	les projets sont encadrés par des OAP	
<b>Le complexe bocager et boisé</b>	Linéaire bocager identifié au titre de la loi Paysage et intégré aux zones N		Protection complète des espaces		
	Boisements classés EBC et intégrés aux zones N		Protection complète des espaces		
	Zones humides identifiées et intégrées aux zones N avec un renvoi aux dispositions réglementaires du SDAGE et du SAGE		Protection complète des espaces		
<b>Trame verte et Bleue</b>	Affirmation de la TVB dans le projet d'aménagement		Reconnaissance de la TVB comme cadre de l'aménagement du territoire		
	Classement des réservoirs de biodiversité en zone N		Protection complète des espaces		
	Continuités écologiques formant des corridors irrigant tout le territoire, espaces classés N		Protection complète des espaces		



## 5.3. RESSOURCES NATURELLES

### 5.3.1. GESTION DE L'EAU

#### • **Alimentation en eau potable**

Si les problématiques liées à l'eau sont déjà fortement encadrées par la loi sur l'eau et les réglementations qui en découlent, la commune se doit à son échelle de maîtriser les consommations d'eau réalisées sur son territoire. Dans le cadre du PLU cela consiste à assurer une quantité et une qualité d'eau suffisante à sa population actuelle et future.

Les objectifs démographiques de la commune vont engendrer une augmentation de la consommation en eau pouvant conduire à des conflits d'usage. En effet, l'augmentation de la population accroît le prélèvement d'eau.

Parallèlement, la densification de l'enveloppe existante permet d'optimiser le réseau d'adduction d'eau potable.

Les besoins globaux et consommations de pointe futures seront chiffrés à partir de l'estimation de population à l'horizon 2025, échéance du Plan Local d'Urbanisme, soit environ 6 980 hab.

Pour cette période, ils seront calculés sur la base approximative :

- D'une consommation moyenne journalière de l'ordre de 120 l/j/hab
- Des débits de pointe journaliers sur la base de 130% du débit moyen, soit 160 l/j/hab.

Ainsi, à l'échéance du PLU, en prenant en compte les populations futures, la consommation d'eau potable estimée en pointe, s'élève à 1047m<sup>3</sup>/j.

Saint Brieuc Agglomération assure la production, le transfert et la distribution de l'eau potable pour la commune de Plédran. L'eau distribuée provient des usines de Saint-Barthélémy et de Magenta.

On peut estimer les besoins en pointe de l'ensemble du territoire, (47 000 abonnés 130l/hab/j) à environ 15 000 m<sup>3</sup>/jour. Au regard des données disponibles, la production d'eau potable supplémentaire nécessaire liée au projet de développement urbain de Plédran ne semble pas problématique compte tenu de la capacité de distribution mobilisable par SBA (nombreuses ressources et interconnexions).

Par ailleurs, le territoire est couvert par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau de Magenta situé dans la commune voisine conformément à l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1998. Ce périmètre est indiqué dans le rapport de présentation, et le PADD prévoit d'intégrer ce périmètre dans les zones A et N. L'arrêté est annexé au règlement et il y est spécifiquement fait référence dans les zones concernées.

#### • **Gestion des eaux pluviales**

L'accroissement des surfaces imperméabilisées va générer une augmentation des volumes ruisselés (augmentation des débits de pointe), une augmentation du risque inondation et accroître la pollution des eaux via le lessivage des zones imperméables.

Plédran prend en compte la gestion des eaux pluviales et inscrit dans son PADD, en objectif 1.6, « Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols ». Dans le règlement il précise notamment que « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. ».

Les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur certaines opérations. L'ensemble des projets urbains devront respecter la législation en vigueur (article 214-1 du Code de l'environnement).

#### • **Traitement des eaux usées**

Le projet de PLU peut avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées liés à l'accroissement de la population sur le territoire.

Néanmoins, la commune s'assure de la capacité de sa station d'épuration à traiter les rejets de sa population future. La station d'épuration d'une capacité nominale de 84 000EH traite les effluents de 68 445EH. A l'échéance du PLU, la station devra traiter 324 EH supplémentaires (base de 0,8EH/habitant).

Toute chose égale par ailleurs, la station de Languieux devrait être en mesure de traiter les effluents de cette nouvelle population.

Le règlement précise que « toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de

caractéristiques appropriées conformément au schéma d'assainissement de la commune.»

Les OAP intégrées au tissu urbain existant sont desservies par le réseau d'assainissement. Les secteurs en extension seront intégrés au zonage d'assainissement collectif et nécessiteront une extension du réseau.

### 5.3.2. L'ENERGIE

L'augmentation de la population du territoire va générer une augmentation de la consommation d'énergie. L'approvisionnement de la commune se fait via le réseau national d'électricité, et permet donc de fournir en énergie la population future de Plédran.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 revoit les objectifs nationaux qui avaient été transcrits dans les lois I et II du Grenelle Environnement, dorénavant le 3x20<sup>2</sup> évolue et la loi vise :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.
- La réduction de la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- La réduction de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012 ;
- L'obtention de la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030.

En parallèle, la mise en place d'un nouvel environnement doit permettre :

- La réduction de la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025 ;
- La réduction de la pollution atmosphérique prévue par le plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- L'obtention d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes " bâtiment basse consommation " (BBC) ou assimilées, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes ;
- La multiplication par cinq de la quantité de chaleur et de froid renouvelables et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030.

#### • **Energie dans les bâtiments**

Le PADD affiche la volonté de favoriser la réhabilitation énergétique des bâtiments d'activité en facilitant l'évolution de ces bâtiments.

A l'article 15 du règlement, il est précisé que « Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. »

Les OAP n'intègrent pas des orientations relatives à un aménagement au service de la performance énergétique.

Par ailleurs, les exigences réglementaires actuelles demandent que les nouveaux logements ou les réhabilitations doivent répondre à des normes de construction plus exigeantes en matière de performance énergétique du bâti.

Par exemple, avec la mise en œuvre de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), les constructions neuves doivent remplir plusieurs critères :

- un bâti bien isolé, étanche, et orienté de façon à bénéficier des apports de chaleur et de lumière du soleil,
- des équipements de chauffage et de production d'eau chaude efficaces permettant de réduire la consommation d'énergie primaire du logement, même si celui-ci est très isolé,
- une part d'énergie renouvelable intégrée pour les maisons individuelles, comme par exemple des panneaux solaires permettant de produire une partie de l'eau chaude,

---

<sup>2</sup> D'ici à **2020**, l'**Union Européenne** fait obligation aux pays membres de réduire de **20% les émissions de GES** (Gaz à Effet de Serre), **d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique** et de porter à **20% la part des énergies renouvelables** dans la consommation finale d'énergie.

- une conception architecturale et des protections solaires visant à limiter les surchauffes estivales, sans recourir à la climatisation.

Ces obligations permettent de réduire sensiblement les besoins et les consommations énergétiques du bâtiment afin d'atteindre l'objectif de 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an en moyenne.

La RT 2020 à venir sera encore plus exigeante et visera des bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

- **Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> dans les transports**

Afin de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, dont la principale source est le transport routier, la commune souhaite agir sur les déplacements. Deux grandes orientations y participent :

- Renforcer la centralité du bourg (titre 1.4)

Le développement d'un modèle urbain plus dense et plus compact, proche des services et équipements, permet de réduire l'impact énergétique lié aux transports et de maintenir une activité économique.

- Améliorer le fonctionnement urbain, réduire les déplacements motorisés (titre 4)

Le développement d'une mobilité douce propose une alternative aux déplacements individuels motorisés et permet d'agir sur le bilan carbone. Covoiturage et liaisons douces sécurisées sont autant d'alternatives affichées dans le projet communal.

Dans la plupart des OAP, des mesures indiquent le principe d'une liaison douce à créer.

Par ailleurs, les dispositions en faveur de la protection des espaces naturels et de l'agriculture ont des rôles indirectement positifs dans la gestion des énergies et de la lutte contre l'effet de serre.

### **5.3.3. ARTIFICIALISATION DES SOLS**

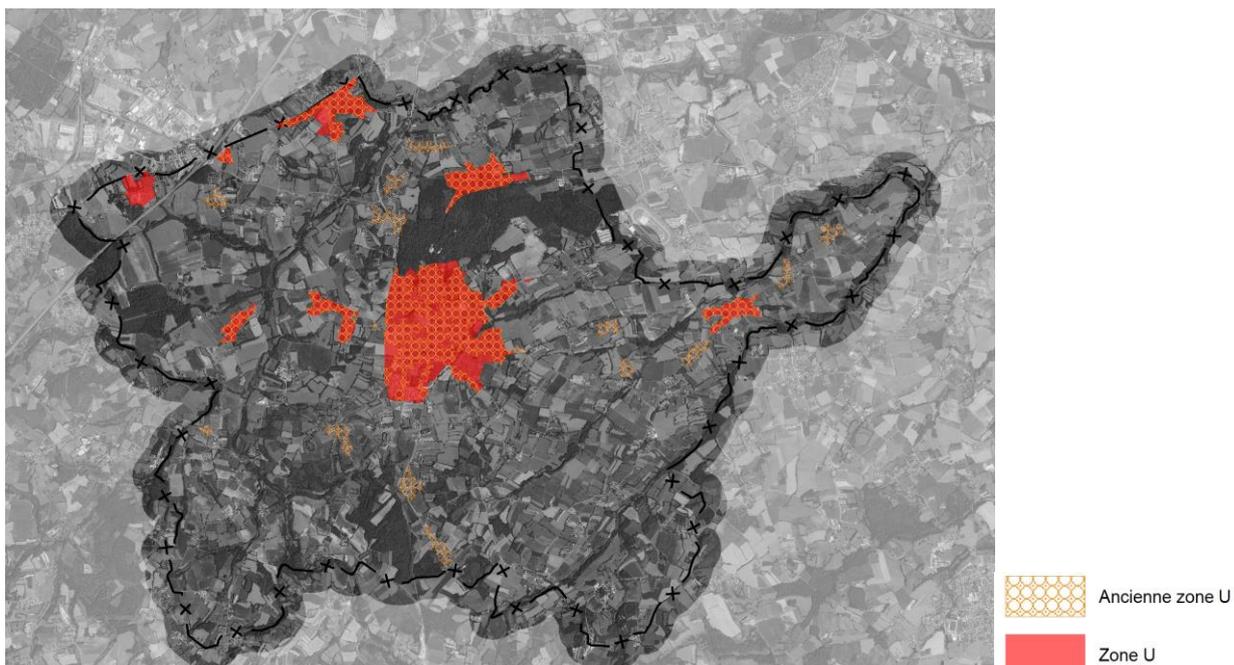
Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Plédran vise à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en concentrant les zones d'urbanisation future au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et en frange du bourg.

Alors que de 2005 à 2015, la consommation d'espace a été estimée à 37,5 ha (Cf. diagnostic), le PLU prévoit une extension urbaine de 10,97 ha (toutes vocations confondues) dont 5,4 ha à long terme (zone 2AU).

Le PLU impose une densité moyenne de 25 logements par hectare afin de limiter la consommation excessive de terres agricoles, naturelles et forestières en milieu rural.

En dehors de l'enveloppe urbaine principale correspondant au centre-ville de Plédran et des zones AU définies dans le document, seules les extensions des bâtiments d'habitation existants et les annexes détachées sont autorisées sous conditions afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestières ainsi que les nuisances engendrées par la présence de tiers dans l'espace agricole.

Avec le projet de PLU révisé, les zones urbaines ont augmenté de 17,6 ha correspondant à une partie des nouvelles surfaces urbanisées. En outre, le projet de PLU vise davantage la protection des espaces naturels en ajoutant 26 ha de zones naturelles et forestières déduits des zones agricoles.



## EVOLUTION DES ZONES DU PLU

PLU 2017		PLU 2005		Evolution
Zones	Surface en ha	Zones	Surface en ha	
<b>A</b>	<b>1966,6</b>	<b>A</b>	<b>1977,56</b>	<b>-10,3</b>
A	1943,9	A	1946,36	-1,8
Aa	22,7	Aa	31,20	-8,5
<b>AU</b>	<b>11,1</b>	<b>AU</b>	<b>67,53</b>	<b>-56,5</b>
1AU	4,3	AUc	49,65	-45,3
1AUy	1,3			1,3
2AU	4,1	AUs	17,89	-13,8
2AUE	1,4			1,4
<b>N</b>	<b>1257,7</b>	<b>N</b>	<b>1131,52</b>	<b>126,3</b>
N	1253,4	N	1127,14	121,5
Nt	4,2	Nt	4,39	4,8
		Nh	66,05	-66,0
<b>U</b>	<b>234,0</b>	<b>U</b>	<b>226,71</b>	<b>6,8</b>
UA	25,5	UB	13,60	11,9
UB	28,5	UBa	5,65	22,9
UC	122,8	UC	113,80	8,7
		UD	74,69	-74,7
UE	13,3			13,5
UH	28,8			28,3
UY	15,2	UY	6,56	8,6
		UYa	2,01	-2,0
		UT	10,40	-10,4

### 5.3.4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

	Projet communal		Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
<b>Eau (eau potable)</b>	Augmentation de la population		Augmentation des besoins en eau potable	Les ressources disponibles et les volumes autorisés sont suffisants. Respect de l'arrêté relatif au périmètre de protection de captage	
<b>Eau (assainissement EU)</b>	Augmentation de la population		Augmentation des rejets en eaux usées	La station d'épuration est compatible avec le projet de développement urbain	
<b>Eau (assainissement EP)</b>	Augmentation des surfaces imperméabilisées et donc lessivées par les eaux de pluie		Augmentation du risque de pollution des eaux Augmentation du risque inondation	Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours aux techniques alternatives	
<b>Energie</b>	Augmentation de la population		Augmentation des consommations énergétiques	Des formes urbaines moins consommatrices Agir sur la performance du bâti Permettre le développement des énergies renouvelables	
			Augmentation des rejets de CO2	Développement de cheminements doux et des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle	
<b>Artificialisation des sols</b>	Développement communal en extension urbaine		Accroissement des superficies artificialisées	Renouvellement urbain en comblement de dents creuses	



## 5.4. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### 5.4.1. LE PAYSAGE

Le développement d'une commune conduit à modifier l'organisation du territoire par la création de nouvelles zones dédiées à l'habitat, aux activités économiques, aux infrastructures et équipements. Ces transformations peuvent avoir des conséquences sur le paysage communal et donc, potentiellement, sur la perception générale d'un site ou d'un ensemble de sites naturels.

Cet impact reste proportionnel à l'ampleur des réaffectations. Concernant la commune de Plédran, le développement urbain s'opère uniquement dans la continuité du bâti existant sur les franges urbaines de la commune, ce qui limite l'impact visuel et ne dénature pas la morphologie urbaine.

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Les règles des articles 10, 11 et 13 participent notamment à assurer la préservation du paysage en :

- limitant les hauteurs des constructions

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site. Le règlement fixe les hauteurs maximales autorisées pour le faitage et l'acrotère des toitures terrasses en fonction des zones. La hauteur des bâtiments destinés à l'exploitation agricole est limitée à 14m.

- réglementant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il est précisé qu'un projet peut être refusé ou accepté sous réserve, dans les cas où les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour favoriser l'insertion harmonieuse dans le paysage des constructions, le règlement impose la simplicité des volumes, et les plus importants doivent être de couleur foncée ou bois naturel. Par ailleurs, les talus boisés, haies végétales et murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les clôtures sont également réglementées. Elles doivent être de style simple, de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

- imposant un aménagement des espaces libres

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les modifications du paysage en raison de l'urbanisation future sont limitées dans la mesure où des OAP sont mises en place afin de maîtriser cette évolution du paysage. Ces dernières prévoient une insertion paysagère des constructions et assurent une maîtrise de l'urbanisation afin de limiter l'impact sur le paysage. Des haies bocagères ou des espaces de transition sont imposés dans les secteurs les plus sensibles, notamment les secteurs de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction ne transformeront donc pas le cadre actuel.

En outre, les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des «Haies repérées au titre de l'article L.151-23 du CU à préserver». Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent en effet à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.

### 5.4.2. LE PATRIMOINE

Le projet de PLU conduit à favoriser la valorisation de l'identité territoriale de Plédran par l'identification et la définition de règles visant à préserver les éléments de patrimoine culturel (sites archéologiques, ensembles bâtis, monuments historiques, etc.).

Les opérations prévues d'extension et de densification de la trame urbaine existante sont encadrées par des dispositions réglementaires en matière d'intégration environnementale et paysagère. (Règlement écrit et graphique, OAP).

Le PLU encourage la réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial puisqu'un repérage fin a été établi à partir de ces critères pour permettre le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles.

La commune préserve également des éléments du patrimoine bâti au titre de la Loi Paysage (L151-19 du CU). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et permet d'avoir une réglementation relevant des Installations et Travaux Divers - ITD - soumis à un accord du maire.

Les sites archéologiques sont pris en compte. Six sites archéologiques ont été recensés comme nécessitant un classement en zone naturelle sur les documents graphiques (décret 86-192 du 5 février 1986). Dix-neuf sites archéologiques ont été recensés et reportés sur les documents graphiques, n'induisant toutefois pas de classement spécifique.

### 5.4.3. SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

	Projet communal		Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
<b>Paysage</b>	Urbanisation en continuité du tissu urbain avec des constructions tenant compte de la trame urbaine existante		La morphologie urbaine historique de la ville est respectée		
	Insertion de nouveaux projets dans le paysage		Modification de la perception du paysage	Les projets sont encadrés par des OAP	
<b>Patrimoine</b>	Identification du patrimoine remarquable		Protection forte		



## 5.5. NUISANCES ET POLLUTIONS

### 5.5.1. L'AIR

L'accroissement démographique et donc l'augmentation des déplacements peut générer une dégradation de la qualité de l'air notamment en secteur urbain et en période estivale où les pics de pollution sont les plus importants.

C'est en effet le trafic routier qui est la première cause de pollution de l'air sur le territoire.

C'est donc par sa politique visant à sédentariser les populations et à développer des alternatives aux modes de déplacements « traditionnels », que Plédran réduira les pollutions de l'air.

Le PLU agit sur la qualité de l'air à travers 2 orientations permettant de réduire les déplacements motorisés et de soutenir l'écomobilité :

- Renforcer la centralité du bourg (titre 1.4)

Le développement d'un modèle urbain plus dense et plus compact, proche des services et équipements, permet de réduire l'impact énergétique lié aux transports ;

- Améliorer le fonctionnement urbain, réduire les déplacements motorisés (titre 4).

Le développement d'une mobilité douce propose une alternative aux déplacements individuels motorisés et permet d'agir sur le bilan carbone. Covoiturage, transport en commun et liaisons douces sécurisées sont autant d'alternatives affichées dans le projet communal.

Dans la plupart des OAP, des mesures indiquent le principe d'une liaison douce à créer.

### 5.5.2. LE BRUIT

Les sources de nuisances sonores sont connues et cartographiées.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'enjeu principal est de limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores, en évitant en particulier, la proximité des aménagements les plus sensibles à ces nuisances et en préservant des zones calmes.

Le classement sonore a été réalisé pour la commune de Plédran avec notamment 3 axes générant des nuisances sonores importantes :

- catégorie 2 (250m) : RD700
- catégorie 3 (100m) : RD10 ; RD27
- catégorie 4 (30m) : RD27 (partie centre-ville de Plédran)

De plus, la RD700 entre dans le champ d'application des cartes de bruit stratégique.

Les secteurs Maladrie, le Menhir, Sud église, rue des Lilas se développent le long de la RD27, dans la bande de 30 m associée aux voies de catégorie 4.

Tous les bâtiments d'habitation et d'hébergement touristique, entre autres, construits dans ces secteurs respecteront un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Aucun établissement sensible (école, hôpital...) n'est prévu dans ces zones.

### 5.5.3. SITES ET SOLS POLLUES

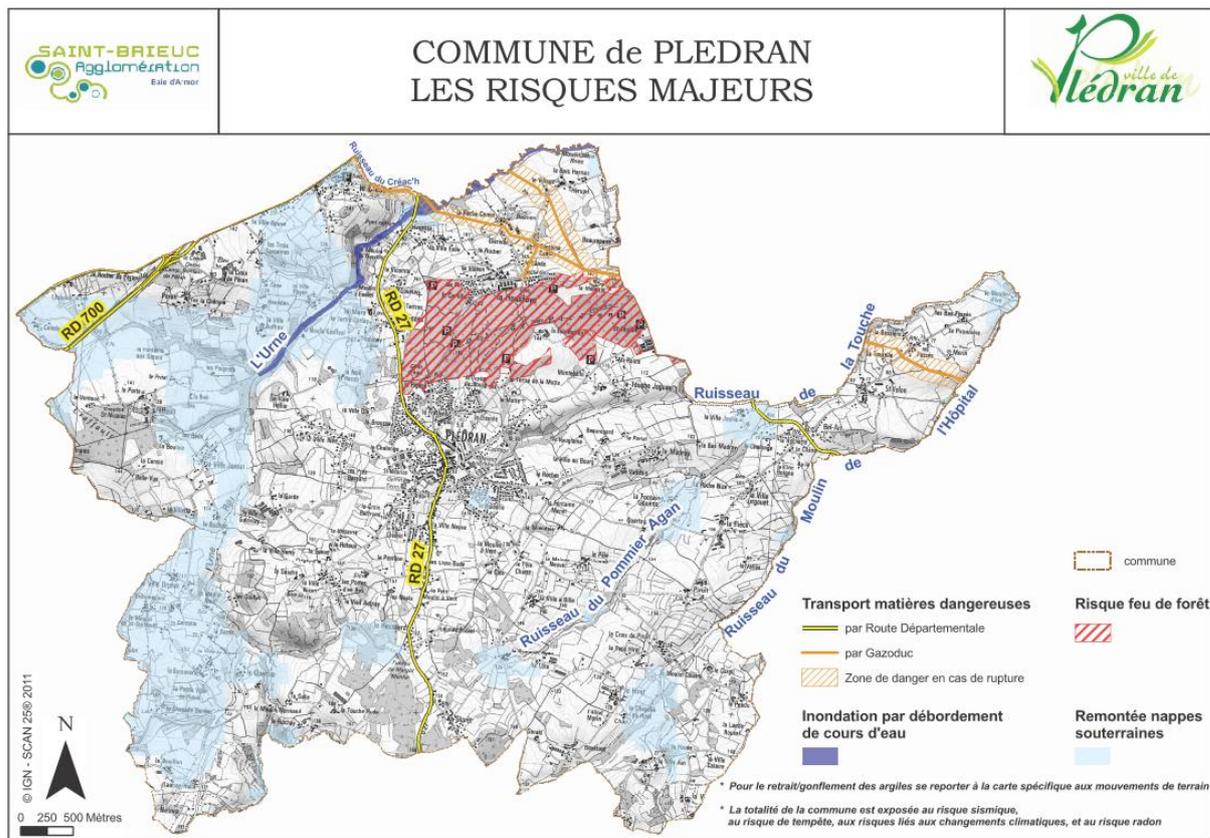
Le projet de PLU n'est pas de nature à entraîner de nouvelles pollutions des sols.

### 5.5.4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES VIS-A-VIS DES POLLUTIONS ET NUISANCES

	Projet communal		Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
<b>Air</b>	Augmentation de la population		Augmentation des déplacements automobiles et des rejets de CO2 et autres gaz polluants	Une centralité confortée Développement de cheminements doux et d'une mobilité alternative à la voiture individuelle	
<b>Bruit</b>	Augmentation de la population		Augmentation du trafic générant du bruit et risque de nuisance sonore pour les riverains	Le PLU développe les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle	
	Site de projet à proximité de la RD27 classée en catégorie 4		Risque de nuisances sonores pour les riverains	Le PLU développe les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle	
<b>Sites et sols pollués</b>	Développement urbain hors sites ou sols pollués		/	/	



## 5.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



### 5.6.1. RISQUE INONDATION

La commune de Plédran est concernée par 2 types de risque inondation :

- Inondation par débordement des cours d'eau : l'Urne
- Inondation par remontée de nappes souterraines : plusieurs secteurs concernés

Les zones dédiées à l'urbanisation future se localisent en dehors des secteurs identifiés à risque inondation.

Les aménagements en faveur de l'infiltration des eaux pluviales et d'une gestion intégrée de la ressource participent à la gestion et à la maîtrise du risque inondation.

### 5.6.2. RISQUE FEU DE FORÊT

L'aménagement d'une base de loisirs au sein du bois de Plédran est sujet à accroître le risque feu de forêt.

### 5.6.3. RISQUE INDUSTRIEL

L'extension de la zone d'activités du Challonge est de nature à accueillir de nouvelles activités susceptibles d'engendrer un risque et des nuisances.

Toutefois, la commune reste vigilante quant à la nature des activités accueillies sur son territoire. Le règlement autorise la création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Le règlement des futures zones à urbaniser à destination d'habitat (1AU et 2AU) interdit l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. Plus précisément, il interdit les installations classées soumises à autorisation, les constructions destinées à l'industrie, et les entrepôts.

#### 5.6.4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES VIS-A-VIS DES RISQUES

	Projet communal		Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
<b>Inondations</b>	Prise en compte du risque inondation dans l'élaboration du projet communal		Toutes les zones destinées à l'urbanisation future se localisent hors secteur à risque	L'infiltration des eaux pluviales et les techniques de gestion alternatives doivent être favorisées	
<b>Risque industriel</b>	Les installations nouvelles pouvant potentiellement apporter des nuisances sont interdites en zone d'habitat et réglementées en zone d'activités		Toutes les zones destinées à l'urbanisation future se localisent hors secteur à risque. Les zones d'habitats ne peuvent se développer à proximité de ces secteurs.		



## 6. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR SECTEUR DE PROJET

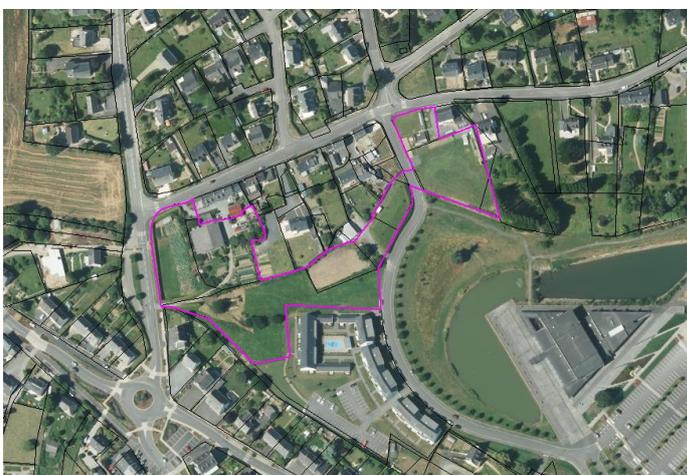
Les mesures mises en place pour pallier les incidences négatives sur l'environnement et liées à la mise en œuvre du PLU ont été développées dans les chapitres précédents. En effet, face aux incidences générées, la commune a systématiquement émis des mesures correctives visant à les atténuer en améliorant la qualité environnementale des projets.

Il est à noter que les incidences communes à tous les projets à savoir l'artificialisation des sols, l'augmentation de la consommation en eau, des rejets, de la production de déchets ne seront pas reprises. Les mesures mises en place pour traiter ces thématiques ont été évoquées dans l'analyse précédente.

Ici, sont donc traitées les incidences et les mesures, par secteur de projet.

### 6.1. ZONE DE PROJET A VOCATION D'HABITAT

#### 6.1.1. ZONE UB : LE BOIS



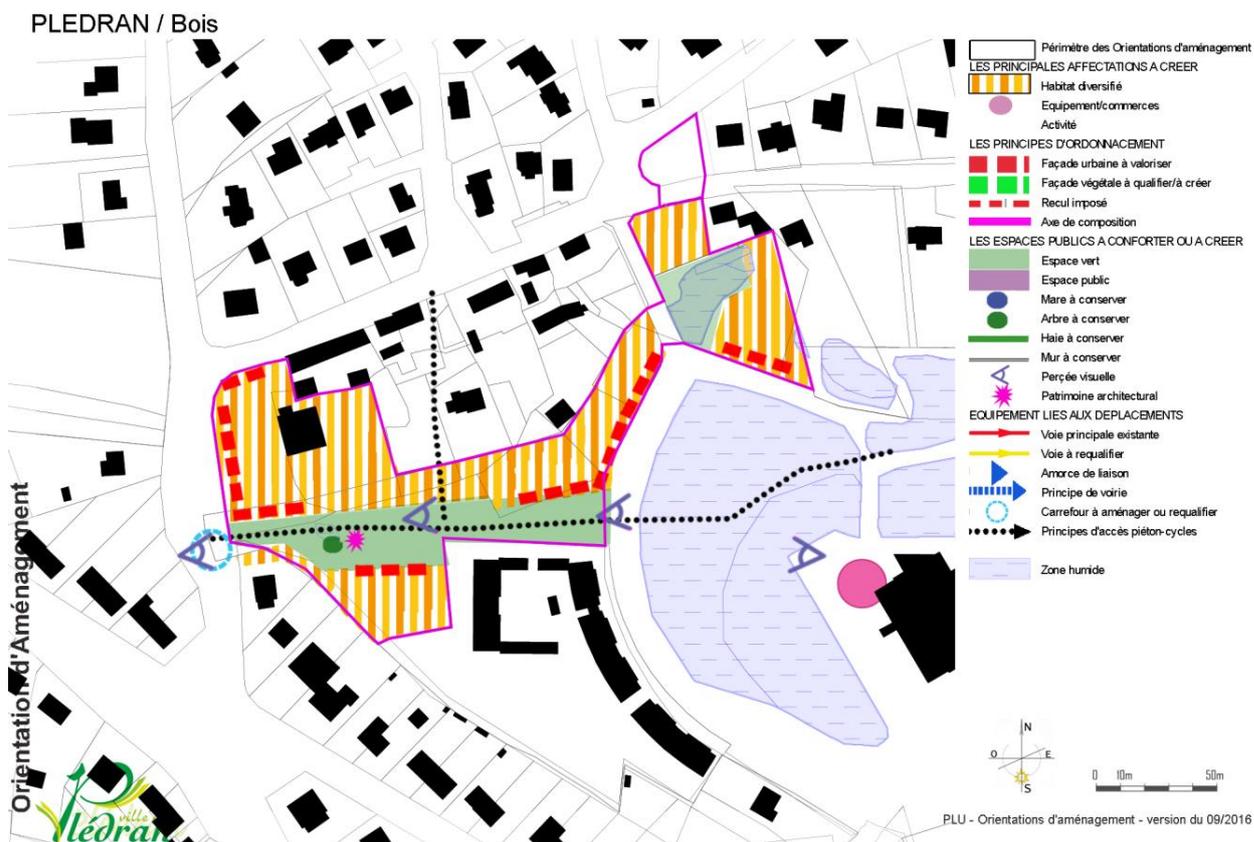
L'OAP « le Bois » s'implante sur des prairies et des fonds de jardins. Elle se situe dans une dent creuse du centre-bourg.

La superficie de l'emprise représente 1.12 ha.

La frange nord est délimitée par de l'habitat individuel.

La frange sud par de l'habitat collectif et des espaces verts aménagés.

Ce milieu est peu contraint sur le plan environnemental.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Création de liaisons douces afin de favoriser les modes de déplacement peu polluants,
- Une coulée verte sera conservée afin de permettre une percée visuelle sur les espaces verts aménagés présents à l'Est et permettre une perméabilité pour les éventuelles espèces.
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 40 log/ha.

### 6.1.2 ZONE UB : MALADRIE

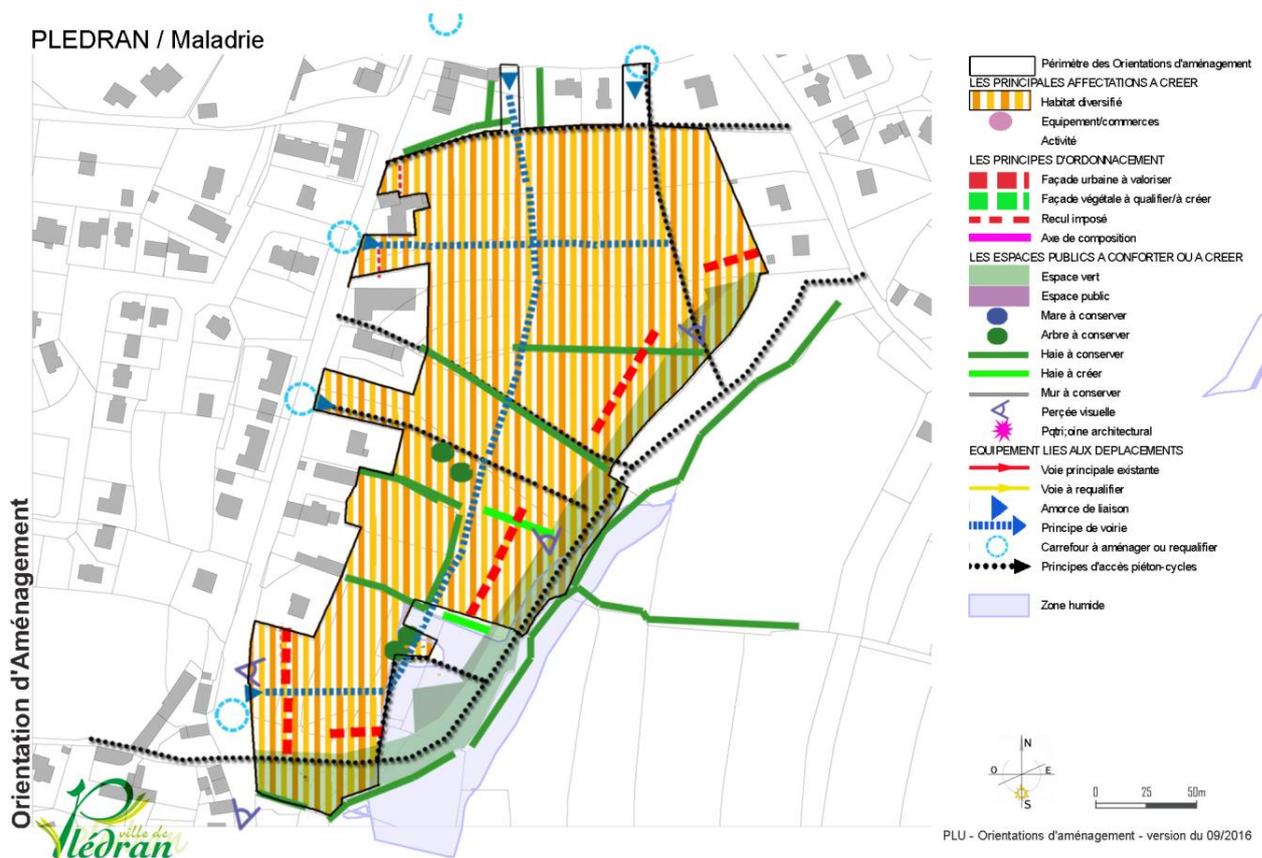


L'OAP « Maladrerie » s'implante sur des prairies et des parcelles agricoles exploitées. Elle se situe dans la continuité de la zone agglomérée.

La superficie de l'emprise représente 3.97 ha.

La frange Ouest correspond à la zone agglomérée de Plédran

La frange Est correspond à des parcelles agricoles.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Conservation d'une zone tampon entre la zone aménagée et l'environnement agricole limitrophe. Cette zone tampon permet d'assurer une transition paysagère mais également de conserver une certaine perméabilité pour les espèces mobiles,
- Création de liaisons douces afin de limiter le recours aux modes de transports polluants,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 25 log/ha.

### 6.1.3 ZONE : VAL



L'OAP « Val » s'implante sur une parcelle agricole exploitée, des fonds de jardin et d'une zone boisée. Elle se situe dans la continuité de la zone agglomérée, en bordure d'un cours d'eau et d'une zone boisée.

La superficie de l'emprise représente 2.42 ha.

Sur le plan environnemental ce secteur est relativement contraint car il se situe à proximité d'un cours d'eau, de zones humides ainsi que sur un petit boisement pour partie. Ce complexe de trame bleue/verte et la présence de corridors en font un secteur

intéressant d'un point de vue écosystémique. La présence de la zone agglomérée au Nord et au Sud de la zone tend néanmoins à nuancer ce constat.

PLEDRAN / Val



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Le programme prévoit la conservation des éléments remarquables sur le plan environnemental : boisements, zones humides,...L'intégration d'un ouvrage de temporisation des eaux pluviales au point bas offre également l'opportunité d'assurer les apports en eau vers la zone humide située en aval.
- Création de liaisons douces afin de limiter le recours au véhicule individuel,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 25 log/ha.

**6.1.4 ZONE : MENHIR**



Cette opération se situe dans une dent creuse de la zone agglomérée de Plédran. Elle correspond à des terres non valorisées. Sur le plan environnemental ce secteur présente peu d'intérêt.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Création de liaisons douces,
- Conservation des haies en limite Sud ce qui permet de préserver son rôle d'écran vis-à-vis des la voirie Sud mais également de préserver ce petit corridor
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 25 log/ha.

### 6.1.5 ZONE : SUD EGLISE



L'OAP «Sud église» s'implante sur des fonds de jardin et des espaces verts d'agrément. Elle se situe dans une dent creuse de la zone agglomérée.

La superficie de l'emprise représente 0.68 ha.

Du fait de son positionnement en dent creuse, ce secteur est peu contraint sur le plan environnemental.

PLEDRAN / Sud Eglise



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Création de liaisons douces afin de permettre un accès facile au centre-bourg,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 23 log/ha.

**6.1.6 ZONE : RUE DES LILAS**



L'OAP «Rue des Lilas » s'implante sur des fonds de jardin et parcelles imperméabilisées. Elle se situe dans une dent creuse de la zone agglomérée.

La superficie de l'emprise représente 0.59 ha.

Du fait de son positionnement en dent creuse et de son exploitation (activités), ce secteur est peu contraint sur le plan

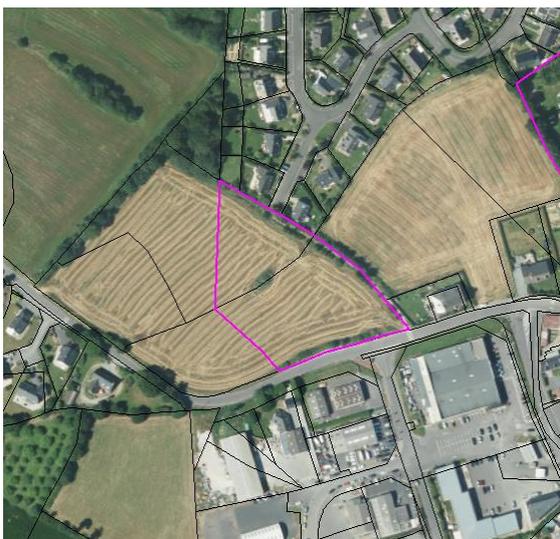
environnemental.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Création de liaisons douces afin de permettre un accès facile au centre-bourg
- Conservation des haies afin, notamment, de préserver une transition paysagères avec la parcelle agricole située en limite Sud-Ouest,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 21 log/ha.

### 6.1.7 ZONE : TERRAIN DU « LIDL »



L'OAP «Lidl» s'implante sur des fonds des parcelles agricoles exploitées. Elle se situe dans la continuité du bâti existant, entre un quartier résidentiel et une zone d'activités.

La superficie de l'emprise représente 0.86 ha.

Un réseau de haies est présent en limite Nord. En plus de son intérêt écologique, ce bocage permet d'assurer un écran visuel

et sonore pour l'habitat individuel Nord.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Le bocage sera préservé et un traitement paysager des espaces verts sera réalisé en limite Ouest afin d'assurer une transitions paysagère.
- Création de liaisons douces,
- Conservation d'une ceinture végétale,

### 6.1.8 ZONE : CREAC'H SUD



L'OAP «Creac'h Sud» s'implante sur une parcelle agricole exploitée. Elle se situe dans la continuité du village du Creac'h. La superficie de l'emprise représente 0.44 ha.

Les enjeux environnementaux sont mineurs sur ce secteur.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 14 log/ha.

### 6.1.9 ZONE : CREAC'H NORD



L'OAP « Créac'h Nord » s'implante sur un ensemble de parcelles agro-naturelles. L'opération possède une superficie de 0,53ha.



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 20 log/ha.

#### 6.1.10 ZONE : PLACE JULIEN TANGUY



L'OAP «Place Julien Tanguy» s'implante sur des fonds de jardin et des prairies permanentes. Elle se situe dans une dent creuse de la zone agglomérée.

La superficie de l'emprise représente 0.21 ha.

Du fait de son positionnement en dent creuse, ce secteur est peu contraint sur le plan environnemental.

PLEDRAN / Place Julien Tanguy



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Création de liaisons douces afin de permettre un accès facile au centre-bourg et
- Conservation d'une frange non construite le long de la voie (espaces verts) afin de garantir une transition visuelle, acoustique,... entre la voie et le futur aménagement,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 40 log/ha.

Afin de limiter la consommation d'espace, une densité de 40 logements/ha sera respectée.

**6.1.11 ZONE : JOSEPHE HERVE**



L'OAP «Joseph Hervé» s'implante sur des parcelles agricoles et des prairies permanentes. Elle se situe dans la continuité du bâti existant.

La superficie de l'emprise représente 0.44 ha.

PLEDRAN / Joseph Hervé



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Création de liaisons douces,
- Conservation d'une ceinture végétale,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 20 log/ha.

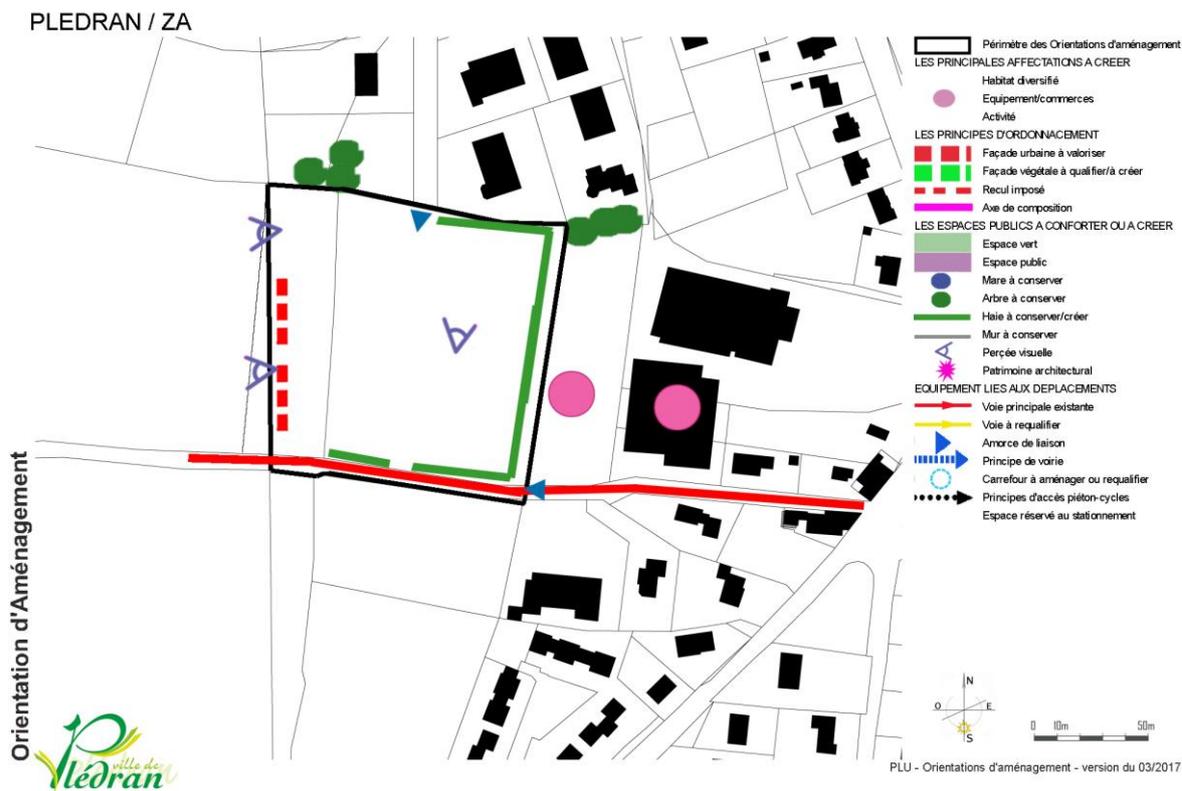
**6.1.12 ZONE : ZONE D'ACTIVITES**



L'OAP «zone d'activités» s'implante sur des parcelles agricoles en extension de la zone d'activités existante.

La superficie de l'emprise représente 1.33 ha.

Du fait de son exploitation agricole et de sa position, en extension de la zone d'activités existante, ce secteur présente peu d'enjeux sur le plan environnemental



Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La conservation du bocage.

## 6.2. IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

L'accueil de nouvelles populations ainsi que de nouvelles activités économiques sur la commune est une opportunité, pour cette dernière, de renforcer son attractivité.

De ce point de vue, l'impact socio-économique du projet de développement urbain communal est positif.

En effet, les différentes activités économiques (commerces, services, industrie, artisanat, etc.) profitent directement d'un territoire où la population augmente et se renouvelle, et, inversement, cette dernière bénéficie de la proximité et de la dynamique de ces activités. Au quotidien, cette situation permet notamment de limiter les déplacements et de favoriser les interactions entre les habitants.

## 6.3. IMPACTS SUR L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

### • **Rappels**

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins.

**L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU)** impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour certaines communes, un seuil de 20% s'applique selon des critères spécifiques. Enfin, certaines communes sont exemptées.

Les articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté ont modifié les dispositions législatives relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L.302-5 à L.302-9-4 du CCH, pour d'une part, redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif et de fixation des niveaux d'obligation dans le sens d'un recentrage sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée et plus forte, et d'autre part, renforcer l'opérationnalité des outils existants pour rendre plus efficace l'action de l'État dans les communes carencées.

Pris pour application de la loi n° 2017-66 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté, le décret n° 2017-835 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, dit "chapeau", modifie les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (R.302-14 à 26), fixant les modalités de détermination du niveau d'obligation SRU applicables aux communes, EPCI ou agglomérations, en se référant à l'indicateur unique de taux de pression sur la demande de logements locatifs sociaux.

Il précise aussi les critères permettant d'exempter les communes d'obligation « SRU », notamment en explicitant la notion de mauvaise desserte des transports en commun ainsi que la procédure afférente (proposition des exemptions sur initiative des EPCI, délai et modalités de saisine de la commission nationale, ...).

Le décret n°2017-840 dit "liste" fixe les valeurs des ratios permettant d'apprécier la tension sur la demande de logement social en vue d'établir les niveaux de taux d'obligation de logements locatifs sociaux, et d'identifier les agglomérations de plus de 30 000 habitants dont les communes pourront bénéficier de la procédure d'exemption d'obligation "SRU". Les listes des EPCI, communes et agglomérations concernées et les ratios afférents figurent en annexes du décret. Ces textes sont en vigueur depuis le 8 mai 2017.

**Depuis le 28 décembre 2017, la commune de Plédran est exemptée de l'application de l'article 55 de la loi SRU pour 2018 et 2019 imposant la disposition d'au moins 20% de logements sociaux sur son territoire.**

### • **Incidences et mesures prises dans le PLU**

La commune de Plédran doit créer 500 logements sur la durée du PLH (six années), soit 83 logements en moyenne par an. Parmi ces 500 logements, 105 seront des logements locatifs sociaux.

Face à ces objectifs ambitieux au regard de la situation du marché du logement en 2015 et de la production de logements au cours des dernières années, la DDTM précise « *il est raisonnable que le PLU soit calé sur des ambitions plus modestes que le PLH car il s'inscrit ainsi dans une gestion progressive et plus économe de la consommation d'espace. Il faut considérer que, tant que le PLU conserve une capacité suffisante d'accueil et qu'ainsi il n'est pas susceptible de compromettre à moyen terme les objectifs du PLH, il reste compatible avec celui-ci. Par contre, si le PLU venait à présenter une capacité d'accueil significativement insuffisante pour répondre aux objectifs d'évolution prévue par le PLH sur les 2 ou 3 prochaines années, il conviendrait d'engager une révision du document* ».

Le PLU répond, à travers ses secteurs de projet, à ces objectifs de production de logement et de diversité de l'habitat. Ainsi, le PLU prévoit d'accueillir 400 habitants supplémentaires. Pour répondre à cet objectif, le besoin a été évalué entre 350 à 400 logements dans les 10 ans.

Le PLU à travers son règlement et ses OAP permet la réalisation de 404 logements dont 332 dans les 10 ans du PLU, soit 33 logements par an. Aussi, il répond au besoin en logements.

	surface constructible en ha	réceptivité en logements	Densité
<b>changement de destination</b>			<b>91</b>
<b>changement de destination dans les 10 ans (50 %)</b>			<b>45</b>
<b>densification et dents creuses sans OAP</b>	4,1	57	14
<b>dents creuses sans OAP dans les 10 ans</b>	3,6	49	14
<b>densification et dents creuses avec OAP</b>	4,6	120	26
<b>Dents creuses avec OAP dans les 10 ans</b>	2,5	56	23
<b>Rappel du besoin global</b>	<b>14,8</b>	<b>369</b>	<b>25</b>
<b>Besoin en extension</b>	6,0	192	32
<b>Besoin en extension dans les 10 ans</b>	8,7	264	30
<b>extension urbaine à court et moyen terme (1AU)</b>	3,1	82	26
<b>extension urbaine à long terme (2AU)</b>	4,0	100	25
<b>TOTAL (densification et extension)</b>	<b>15,9</b>	<b>404</b>	<b>25,4</b>
<b>TOTAL (densification et extension) dans les 10 ans</b>	<b>13,2</b>	<b>332</b>	<b>25</b>
<b>Rappel du besoin global</b>	<b>14,8</b>	<b>369</b>	<b>25</b>
<b>Rapport réponse / besoin</b>	1,1	35	
<b>Rapport réponse / besoin dans les 10 ans</b>	-1,5	-37	

Parmi ces logements, 63 logements aidés sont prévus soit 6 logements par an en moyenne. L'offre en logements aidés représente 21 % de l'ensemble de l'offre prévue sur la commune.

**Ainsi, le PLU poursuit le rythme de production de logements prévu au PLH tant en terme d'offre globale que de logements aidés à un rythme plus modéré comme demandé par la DDTM.**



## PARTIE 4 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

---



## **1. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL ET DES DISPOSITIFS ENVIRONNEMENTAUX**

L'article R\*123-2-1 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU :

*« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »*

Il convient donc naturellement d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du plan dont il faut apprécier les effets des points de vue :

- Quantitatif : en termes de consommation d'espace, d'évolution des densités, de production de logements, de développement économique...
- Qualitatif : en termes d'évolution des formes urbaines, de qualité des aménagements, de mixité sociale, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'articulation entre développement urbain et déplacement...

Les communes se doivent d'assurer un suivi de leur urbanisation et plus globalement de l'évolution de leur territoire en mettant en place des indicateurs de suivi par le biais de leur document d'urbanisme. Ce suivi vise à établir une observation continue du territoire et à s'assurer que le développement de la commune s'inscrit bien dans les grandes orientations définies dans le Plan.

Ainsi, les indicateurs de suivi présentés dans les pages suivantes sont définis selon 2 grands axes :

- Le cadre de vie et l'environnement
- Le développement urbain, économique et social

## 2. LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Indicateur	Donnée	Source
<b>Préservation des espaces naturels et biodiversité</b>	Suivi de la surface des inventaires et protections d'espaces naturels patrimoniaux	Inventaires et protections d'espaces naturels	Commune DREAL Bretagne
	Suivi quantitatif et qualitatif des zones humides	Mise à jour de l'inventaire Zones Humides	Animateur de Bassin Versant Commune DREAL Bretagne
	Suivi du linéaire de haies	Demande d'autorisation d'arrachage Demande de subvention Breizh Bocage	Commune Région Animateur du Bassin Versant
<b>Valorisation Paysagère et Patrimoniale</b>	Suivi des opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre d'opération de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère	Commune EPCI Architecte conseil / CAUE
	Suivi des réhabilitations ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	
<b>Protection des ressources naturelles</b>	Suivi de la part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif	EPCI (SPANC) Délégué
	Performance des STEP	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif	
	Suivi de l'évolution de la qualité des eaux distribuées	Qualité de l'eau distribuée Performance de la distribution	Gestionnaire de la production et de la distribution d'eau potable ARS
	Performance de la distribution	Rendement du réseau	Gestionnaire de la production et de la distribution d'eau potable
<b>Maitrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables</b>	Installation de système d'énergies renouvelables par la collectivité	Nombre d'installations d'énergies renouvelables ayant bénéficié d'une demande de subvention	Commune ADEME Espace Info'Energie
	Installation de système d'énergies renouvelables par les particuliers		
<b>Déplacements, nuisances et pollutions</b>	Suivi du développement des modes de déplacements doux	Longueur totale des cheminements piétons et des voies cyclables sécurisées	Commune EPCI
	Suivi du parc de covoiturage	Nombre d'espace de covoiturage et places de stationnement dédiées	

### 3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL

Thématiques	Indicateur	Donnée	Source
<b>Consommation d'espace par l'urbanisation</b>	Evaluation annuelle des surfaces urbanisées	Permis de construire Recensement de la population	Commune INSEE
	Surface urbanisée par habitant		
<b>Construction des espaces urbanisés</b>	Evolution de la densité nette de logement	Permis de construire Nombre d'habitants	Commune SITADEL
	Evolution de la densité nette des logements neufs		
	Part des logements individuels dans la construction neuve		
<b>Suivi du parc de logement existant</b>	Nombre et destination des changements de destination	Déclarations préalables Permis de construire Déclaration d'Intention d'Aliéner	Commune
	Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants		
	Suivi des mutations		
<b>Suivi de la construction neuve</b>	Nombre de logements produits	Permis de construire Permis d'aménager	Commune
	Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs		
	Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés		
	Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m <sup>2</sup> )		
	Répartition par type de logements (individuel ou collectif)		
	Evolution de la population et de la taille des ménages	Permis de construire Recensement de la population	Commune INSEE

<b>Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés</b>	Part des nouveaux arrivants dans la commune		
	Evolution des distances kilométriques des navettes domicile-travail,		
	Niveau d'équipement de la commune		
	Taille des bâtiments par rapport à la taille des terrains (étude de l'optimisation de l'espace)		
<b>Suivi des effectifs scolaires</b>	Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire	Effectif scolaire	Commune
	Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire		
<b>Activités agricoles et préservation des espaces ruraux</b>	Evolution du nombre d'exploitations	Recensement agricole	Commune Chambre d'agriculture RGA INSEE
	Evolution de la SAU communale	SAU	
	Evolution du nombre d'actifs agricoles	Recensement de la population	
<b>Objectifs économiques et implantation commerciale</b>	Suivi du taux d'activité et du taux de chômage	Recensement de la population	INSEE
	Nombre de commerce de proximité	Fichier SIRENE Fichier CLAP	
	Nombre d'emploi sur la commune	Recensement de la population	
<b>Finances Publiques</b>	Evolution des charges par habitants et par an	Programme d'investissement Budget communal Recensement de la population	Commune INSEE

## PARTIE 5 : RESUME NON TECHNIQUE

---

## 1. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation « 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. » (R.123-2 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme doit faire l'objet d'un examen "au cas par cas" dès lors qu'elle n'est pas soumise à évaluation environnementale d'office. La décision de l'Autorité environnementale de soumettre ou non le document d'urbanisme à une évaluation environnementale est notifiée à la collectivité dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier. Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Ainsi, en date du 11 mai 2016, le préfet des Côtes d'Armor arrête que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plédran n'est pas dispensé d'évaluation environnementale.

Ainsi le rapport environnemental expose :

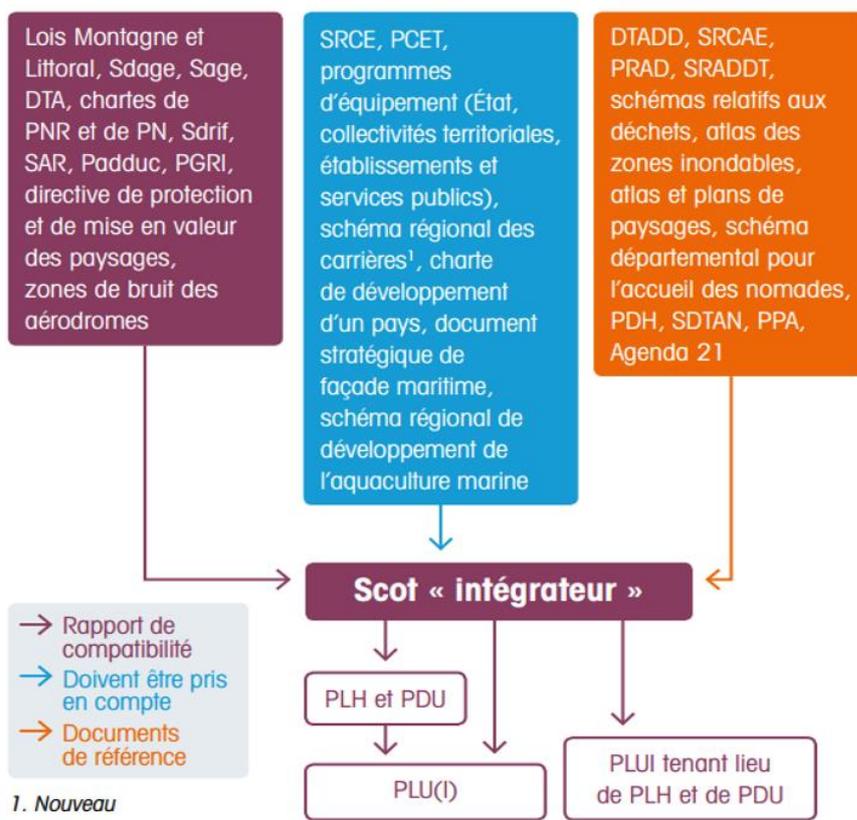
- L'articulation du PLU avec les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution et la définition des enjeux environnementaux
- La justification des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le règlement
- L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse de l'application du plan, permettant notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement
- Un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'objectif est d'élaborer un projet d'aménagement respectant un équilibre entre développement, préservation des ressources naturelles et prise en compte des préoccupations environnementales.

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne l'élaboration du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et les objectifs ont été affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement (les prescriptions et les recommandations) et le zonage.

## 2. SYNTHÈSE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'articulation entre les PLU et les documents supérieurs, plans et programmes est résumée dans le schéma ci-contre. L'objectif est de faire en sorte qu'en un lieu donné il n'existe qu'un seul document d'encadrement des PLU : le SCoT. Celui-ci devient donc l'intermédiaire entre les documents supérieurs et le PLU. Les PLU couverts par un SCoT devront être compatibles avec celui-ci. C'est le SCoT qui devra être compatible ou prendre en compte les documents supérieurs. La compatibilité du PLU avec les autres documents supérieurs est alors assurée par transitivité.



### 3. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'état initial de l'environnement est un document spécifique, qui fait l'objet d'une écriture distincte à l'intérieur du rapport de présentation. Il présente les principales caractéristiques du territoire et ses enjeux en matière d'environnement dans les domaines étudiés en fonction des particularités locales. L'objectif consiste donc à élaborer un état des lieux du territoire qui montre l'environnement tel qu'il est à ce jour, son potentiel et les enjeux principaux liés à sa préservation. L'ensemble de l'analyse est synthétisé dans le tableau pages suivantes :

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
Milieu physique	<b>Climat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Climat océanique</li> <li>• Températures douces</li> <li>• Pluviométrie moyenne</li> <li>• Secteur exposé aux vents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer le climat dans les prochaines opérations urbaines (orientation du bâti)</li> </ul>
	<b>Topographie / Relief</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Topographie marquée par l'érosion fluviale (vallées)</li> <li>• Zone agglomérée de centre-bourg sur un point haut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les futures opérations à la topographie</li> <li>• Positionnement stratégique pour le raccordement aux réseaux humides</li> </ul>
	<b>Géologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Substrat composé en majorité de schiste à l'exception de 2 bandes granitiques aux extrêmes nord et sud</li> <li>• Des sols de valeur agronomique modérée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte de la nature du sol et du sous-sol en particulier pour l'assainissement des eaux pluviales</li> </ul>
	<b>Hydrographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire appartient au bassin versant de l'Urne</li> <li>• Ce réseau hydrographique et les affluents associés créent des écosystèmes de qualité au sein de la commune (vallées, boisements, zones humides ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et conforter les fonctionnalités des cours d'eau et milieux humides</li> </ul>
Milieu naturel	<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de sites naturels remarquables (1 étang inventorié ZNIEFF et proximité d'un deuxième étang inventorié)</li> <li>• Vallée de l'Urne assurant une connexion écologique nord-sud</li> <li>• Inventaire des zones humides (9.4% du territoire)</li> <li>• Milieux agricoles occupant une part importante du territoire avec deux zones d'habitat principale (le bourg, le village du Créac'h et les Coteaux) et quelques hameaux.</li> <li>• Des connexions écologiques relativement continues (TVB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser l'urbanisation à la frange des espaces naturels à forte valeur patrimoniale et de leurs milieux associés (boisements, linéaire bocager, ZH)</li> <li>• Préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité y compris les zones nodales participant à la trame verte et bleue de la commune</li> <li>• Maintenir et étendre la protection des espaces naturels</li> <li>• Eviter le morcellement des milieux</li> </ul>
	<b>Boisements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nombreux boisements sont présents sur la commune, répartis de manière homogène. Un boisement de grande taille (le bois de Plédran)</li> <li>• Le maillage bocager (habitat d'espèces) est dense et plutôt bien préservé sur l'ensemble de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les massifs boisés et leurs milieux connexes</li> </ul>

<b>Paysage et Patrimoine</b>	<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le paysage rural et agricole (densité bocagère)</li> <li>• Les boisements</li> <li>• L'habitat (trois noyaux urbains et hameaux)</li> <li>• Le réseau hydrographique dense (vallée de l'Urne)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurer l'espace urbanisé en cohérence avec l'entité et les caractéristiques paysagères</li> <li>• Préserver et mettre en valeur les motifs identitaires du paysage</li> <li>• Préserver l'activité agricole et ses caractéristiques (bâti traditionnel, bocage,...)</li> <li>• Valoriser les perspectives et points de vue</li> <li>• Maitriser l'étalement urbain</li> <li>• Qualifier les entrées de bourg</li> </ul>
	<b>Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nombreux vestiges archéologiques, notamment le long de la RD</li> <li>• Plusieurs MH sur la commune</li> <li>• Un patrimoine vernaculaire riche et diversifié</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti</li> </ul>
<b>Gestion des ressources</b>	<b>Eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité des cours d'eau jugée bonne</li> <li>• Présence du captage d'eau potable de Magenta</li> <li>• Cours d'eau classés en première catégorie piscicole</li> <li>• Une qualité de l'eau distribuée aux normes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la qualité des cours d'eau</li> <li>• Préserver l'aire d'alimentation du captage d'eau potable</li> <li>• Limiter et traiter les sources de pollutions des cours d'eau</li> <li>• S'assurer des capacités de traitement des eaux usées domestiques</li> <li>• S'assurer de la ressource en eau potable face aux futurs besoins domestiques</li> <li>• Respect des prescriptions de l'arrêté du périmètre de protection de captage</li> </ul>
	<b>Déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une collecte de déchets assurée par SBA</li> <li>• Développement de la filière tri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la production de déchets</li> <li>• Développer le compostage</li> <li>• Favoriser le développement des éco-points permettant d'optimiser la collecte</li> </ul>
	<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensoleillement annuel moyen</li> <li>• Des orientations plutôt favorables à l'ensoleillement dans le bourg</li> <li>• Géothermie très basse énergie à privilégier</li> <li>• Un potentiel EnR sous-exploité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les énergies renouvelables</li> <li>• Produire des formes urbaines plus économes en énergie (volume, matériaux d'isolation, orientation, agencement...)</li> <li>• Favoriser les moyens de transport collectifs (bus, covoiturage...)</li> <li>• Mener des opérations de réhabilitation thermique du bâti ancien</li> </ul>
<b>Les risques et nuisances</b>	<b>Risques sismiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de sismicité 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appliquer les règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismique aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal »</li> </ul>

<b>Aléa retrait-gonflement des sols argileux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aléa nul à faible dans la majorité du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte du risque dans le choix des secteurs à urbaniser</li> </ul>
<b>Risque inondation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune concernée (l'Urne principalement)</li> <li>• Inondation localisée par remontée de nappes pouvant affecter des zones bâties (secteur de fond de vallée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion intégrée de la ressource en eau</li> <li>• Améliorer la gestion des eaux pluviales : proposer des structures de gestion des eaux pluviales adaptées</li> <li>• Réduire la vulnérabilité des biens et population</li> </ul>
<b>Bruit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies font l'objet d'un classement sonore : RD700 : Catégorie 2 ; RD27 : Catégorie 3 ; RD27 : Catégorie 3. La RD700 entre dans le champ d'application des cartes de bruit stratégique</li> <li>• 2 routes départementales au sein de la zone agglomérée (RD700, RD27)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines</li> </ul>
<b>Air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonne qualité de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les opérations en faveur de la lutte contre la pollution de l'air</li> </ul>
<b>Transport de matières dangereuses</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune à vulnérabilité faible</li> </ul>	/
<b>Risque industriel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sites industriels présents sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter les constructions à usage d'habitation à proximité des sites industriels sensibles</li> </ul>

## **4. JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune en respectant son identité rurale.

Le scénario développé est justifié à travers 4 grands axes :

- Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et historique
- Soutenir le développement économique et l'activité agricole
- Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements

### **4.1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION**

Le scénario poursuivi reste en cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH du Pays de Saint-Brieuc. Il projette une croissance démographique de l'ordre de 0.6%/an, soit une population communale 6690 à l'horizon 2025. Appliqué au parc de logement, ce scénario prévoit la nécessité de construire 369 logements sur la durée du PLU.

Dans un souci de limitation de la consommation foncière, la commune de Plédran a engagé un travail d'identification des espaces mobilisables au sein du tissu urbain du bourg. Cette étude a permis de mobiliser 23.85 ha intégrés au tissu urbain et qui feront l'objet d'opérations de renouvellement urbain ou de densification permettant ainsi de conforter l'armature urbaine actuelle et ses caractéristiques. Toutefois la réserve foncière en renouvellement urbain et en densification urbaine au sein des dents creuses ne permet pas de répondre à elle seule aux objectifs de développement communal. Ainsi, la commune a mis en place une stratégie de développement de l'urbanisation en extension qui respecte les principes suivants :

- Un rééquilibrage des espaces urbanisés
- Réduction de la consommation d'espaces par rapport aux 10 dernières années, programmation de près de 10.97 ha dédiés à l'extension urbaine.
- Densité moyenne de 25 log/ha

Le comblement des dents creuses associé au rééquilibrage du bourg permettra de renforcer la centralité du bourg et ainsi de conforter les commerces et services de proximité sources de dynamisme et de lien social.

De plus, la densification urbaine est encouragée dans un souci de préservation des caractéristiques urbaines, patrimoniales, paysagères et architecturales du bourg. Les extensions urbaines sont également encadrées, elles recherchent la réversibilité des formes urbaines et la performance environnementale.

En matière d'habitat, Plédran souhaite diversifier son parc afin de répondre aux besoins et aux modes de vie de chacun. Pour cela, la commune développera des typologies et formes urbaines multiples, produira des logements adaptés, et proposera des critères d'accession diversifiés.

### **4.2. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET HISTORIQUE**

Conscient de la qualité du cadre de vie de Plédran à proximité de l'agglomération briochine, le projet communal a affiché sa volonté de préserver les entités naturelles, paysagères et patrimoniales.

L'identification de la trame verte et bleue à l'échelle communale et sa transcription dans le PLU permet la protection du patrimoine écologique, qu'il soit remarquable ou ordinaire, en milieu rural ou dans le bourg. Le maintien de cette trame et le renforcement des corridors écologiques participent à conforter la ruralité du territoire et la biodiversité associée. Cette ruralité reste indissociable d'un patrimoine bâti et culturel caractéristique. Ainsi, sites archéologiques, patrimoines bâtis et petits patrimoines sont préservés et valorisés.

Le paysage du territoire compose entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces bâtis. Afin de ne pas dénaturer un paysage encore préservé et conforter l'activité agricole, le développement de Plédran vise à maintenir les terres agricoles et les ensembles bocagers qui les parcourent (surfaces agricoles quasi stables entre l'ancien PLU et le nouveau). L'implantation des projets tient compte du potentiel de développement de l'activité agricole et de leur insertion dans le grand paysage.

Enfin, le projet communal invite à découvrir le territoire en développant les activités touristiques. Dans cette optique, développement de l'offre touristique, promotion du tourisme vert et valorisation des itinéraires de promenades sont recherchés.

### **4.3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'ACTIVITE AGRICOLE**

L'agriculture tient une place importante dans l'économie de Plédran et participe à la richesse environnementale du territoire. Afin de conforter la place de l'agriculture, la commune a souhaité définir un réel projet agricole. Ce dernier assure la préservation des sièges d'exploitations, rend possible l'adaptation et la création de nouveaux bâtis agricoles et favorise la

diversification des activités et la transformation de bâtiments remarquables vers des activités complémentaires. En parallèle du soutien à l'agriculture, Plédran souhaite maintenir les activités économiques présentes sur son territoire. Dans les espaces urbanisés, il s'agit d'apporter une mixité fonctionnelle par l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat, de permettre l'extension de la zone d'activités économiques.

#### **4.4 AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN, REDUIRE LES DEPLACEMENTS**

L'axe 4 du projet communal montre l'intérêt des élus pour minimiser l'impact des transports à la fois sur la sécurité des personnes mais aussi sur l'environnement et le cadre de vie.

Dans ce sens, ils encouragent l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés (création de liaisons douces continues et sécurisées) et soutiennent le développement d'alternatives à la voiture individuelle.

Le dynamisme du bourg est tributaire de son accessibilité et de la qualité de ses espaces publics. Ainsi le projet porte une attention particulière sur le cœur de bourg. La volonté est de repenser les espaces publics afin de répondre aux différents enjeux de maintien des commerces et services de proximité, l'utilisation des équipements et de sécurisation du piéton (réduction de la vitesse des automobilistes et adaptation des aires de stationnement à tous les modes de déplacements).

Enfin, en tant que vitrines du bourg et reflets du dynamisme communal, les entrées de bourg possèdent un enjeu fort. Le projet entend qualifier les entrées de ville et les transitions ville/campagne du territoire.

### 3. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

#### 3.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

##### Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire</li> <li>Préserver la trame verte et bleue et compenser les éléments détruits pour renforcer les connexions écologiques</li> <li>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager</li> </ul>	2.1 Préserver les espaces naturels et agricoles 2.2 Mettre en valeur les paysages et l'identité de Plédran

##### Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
<b>Espaces agricoles et naturels</b>	Espaces agricoles zonés en A ou N lorsqu'il existe une sensibilité environnementale		Protection des espaces et de l'activité		
	Développement urbain sur des terres agricoles		Consommation de SAU	Favoriser l'urbanisation dans les dents creuses	
<b>Trame verte et bleue</b>	Affirmation de la trame verte et bleue dans le projet d'aménagement		Prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre du projet de territoire		
	Classement des réservoirs de biodiversité en zone N		Protection des espaces		
	Préservation des grands corridors en zone N		Protection des espaces		
	Préservation des zones humides		Protection des espaces		
	Trame bocagère identifiée au titre de la loi paysage		Protection des espaces		
	Boisements protégés au titre en EBC ou au titre de la loi Paysage		Protection des espaces		

### 3.2. RESSOURCES NATURELLES

#### Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Ressources naturelles	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire (sol, eau, énergie,...)</li> </ul>	1.1 Maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace 1.6 Encadrer les extensions urbaines 3.2.2 Encourager le développement des énergies renouvelables 2.1 Préserver les espaces naturels et agricoles 4 Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés

#### Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
<b>Eau potable</b>	Augmentation de la population		Pression supplémentaire sur la ressource en eau	Favoriser le bouclage du réseau Les ressources disponibles et les volumes autorisés sont suffisants	
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Augmentation de la population		Pression supplémentaire sur les équipements	Station de traitement suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents supplémentaires	
<b>Assainissement des eaux pluviales</b>	Augmentation des surfaces imperméabilisées (troubles hydrauliques)		Risque de dégradation de la qualité de l'eau du milieu récepteur	Gestion intégrée des eaux pluviales. Encourager les modes de gestion alternatifs.	
<b>Energie</b>	Augmentation de la population et développement urbain		Augmentation des consommations énergétiques (trafic, chauffage domestique,...)	Favoriser les formes urbaines les moins énergivores Respecter les normes pour le bâti Encourager le recours aux énergies renouvelables	
			Dégradation de la qualité de l'air	Encourager les modes de déplacement alternatifs	
<b>Artificialisation des sols</b>	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	Encourager le renouvellement urbain. Prioriser l'urbanisation des dents creuses	

### 3.3. PAYSAGES ET PATRIMOINE

#### Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Paysage et patrimoine	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et mettre en valeur l'identité de Plédran à travers ses paysages</li> <li>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager</li> </ul>	1.7 Maintenir le dynamisme des villages et hameaux 2.1 Préserver les espaces naturels et agricoles 2.2 Mettre en valeur les paysages et l'identité de Plédran 3.3 Conserver le patrimoine culturel et cultuel

#### Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
<b>Paysage</b>	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements,...)		
<b>Patrimoine</b>	Développement urbain		Identification et préservation réservation du patrimoine bâti		

### 3.4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

#### Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Risques et nuisances	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</li> </ul>	4.1 Améliorer la fluidité des déplacements

#### Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
<b>Risque naturels</b>	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	Gestion des eaux pluviales	
<b>Risques technologiques</b>	Développement urbain et développement économique		Accueil de nouvelles entreprises	Règlementation des zones UY (pas de développement d'habitat à proximité)	

### 3.5. NUISANCES ET POLLUTIONS

#### Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Nuisances et pollutions	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les nuisances et pollutions présents sur la commune</li> </ul>	Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés

#### Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
<b>Air</b>	Augmentation de la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Affirmer le secteur de centralité et encourager le recours aux modes de déplacements doux	
<b>Bruit</b>	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit, respect des normes acoustiques	
<b>Sites et sols pollués</b>	Développement urbain hors sites pollués				



## ANNEXES

---

*Fiches des changements de destination*