Département des Côtes d'Armor

Commune de Plaintel

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12 .
Fax 02 99 30 40 22

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : 28/11/2019 et 06/02/2020

Modification n°1 approuvée le 10 Mars 2022

Sommaire

INTRODUCTION 5
1. LE CONTEXTE 6
2. POSITIONNEMENT 7
2.1. Situation géographique 7
2.2. L'intercommunalité 8
2.3. Le SCoT du Pays de Saint Brieuc 9
2.4. Le PLH De Saint-Brieuc Armor Agglomeration 12

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET VIE LOCALE 17
1. PROFIL DEMOGRAPHIQUE 19
1.1. Une croissance démographique qui s'accélère depuis 1999 19
1.2. Une évolution démographique essentiellement imputable au solde migratoire mais se reposant sur un solde naturel assez stable et toujours positif 20
2. LA STRUCTURE DE LA POPULATION ET LE PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE EN 2015 21
2.1. Une bonne représentation des familles avec enfants au détriments des 15 à 29 ans et des plus de 60 ans 21
2.2. Un phénomène de décohabitation 22
3. HABITAT 24
3.1. Le parc de logements 24
3.2. Le parc de résidences principales 27
3.3. Analyse de l'évolution du parc de logements : le point-mort de 2010 à 2015 32
4. LA VIE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI 35
4.1. Le contexte économique 35
4.2. La population active 36
4.3. Les emplois 39
4.4. Les activités économiques 42
4.5. L'activité agricole 45
5. EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE 52
5.1. Les équipements administratifs et de services publics 53
5.2. Les équipements liés à la petite enfance 54
5.3. Les équipements scolaires 55
5.4. Les équipements culturels 58
5.5. Les équipements sportifs et de loisirs 59
5.6. La vie associative 60

CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 63
1. HISTOIRE DE L'EVOLUTION URBAINE 64
2. LE PATRIMOINE 65
2.1. Rappels historiques 65
2.2. Les zones de protections au titre de l'archeologie 65
2.3. Le Patrimoine bâti 67
2.4. L'inventaire du patrimoine 70
3. GRAND PAYSAGE 72
3.1. Les grandes entités paysagères 72
3.2. L'occupation du sol et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 85
4. STRUCTURE URBAINE 95
4.1. Le tissu traditionnel 96
4.2. Les opérations groupées 99
4.3. Les « lots à bâtir » 101
4.4. Les constructions ponctuelles implantées au coup par coup 103
4.5. Les grands équipements et les zones d'activités 105
5. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET RESEAUX DIVERS 107
5.1. L'offre de transport routier 107
5.2. Les aires de stationnements 109
5.3. Les circulations douces 109
5.4. L'offre de transports en commun 111
5.5. Les réseaux divers 112
5.6. AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION 112
6. LES ESPACES PUBLICS 114
6.1. Les voiries 114
6.2. Les places 115
6.3. Les parcs et jardins 116
6.4. Les entrées de ville 117

CHAPITRE 3 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 122
1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL 123
1.1. Climatologie 123
1.2. Géologie 124
1.3. Topographie 125
1.4. Pentes 127
1.5. Hydrographie 128
1.6. Risques naturels et technologiques 133
1.7. Pollution et nuisances 138
1.8. Potentiel énergétique 139

1.9. Biodiversité 141
1.10. Espaces naturels protégés 142
1.11. Zones humides 145
1.12. Bocage et boisements 147
1.13. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 149
1.14. Trame verte et bleue (TVB) 153
2. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE 157
3. SPATIALISATION DES ENJEUX DU TERRITOIRE 158
1. ENJEUX 164
2. ESTIMATION DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS 169
2.1. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc 169
2.2. Estimation du point mort de 2015 à 2028 170
2.3. Estimation de la population EN janvier 2018 170
2.4. Prévisions de croissance à l'horizon 2028 170
2.5. Estimation des besoins en logements et foncier 182
3. PREVISIONS ECONOMIQUES 183

PARTIE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DES REGLES ET DES OAP 186
1. LES ORIENTATIONS DU PADD 187
2. COHERENCE DES O.A.P. AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D. 189
2.1. Justifications globales au regard du PADD 189
2.2. Justification de chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 194
3. DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLEMENTARITES AVEC LES OAP 244
3.1. Délimitation des zones 244
3.2. L'Evolution des zones 245
3.3. Règlement 247
3.4. Emplacements réservés 297
3.5. Protection du patrimoine naturel 299
3.6. Patrimoine culturel et bâti 304
3.7. Liaisons douces existantes à conserver 307
3.8. Risques, nuisances et protection des ressources 308

PARTIE 3 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER 316
1 L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE 317
1.1 Rappel des objectifs du PADD 317
1.2 Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD 318
1.3 Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement 320
2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU 321
2.1 Zones d'influence du projet 321
2.2 Rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU 322
3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC 323
3.1 La notion d'impacts 324
3.2 Impacts directs 324
3.3 Impacts indirects 324
4 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE 325
4.1 Eléments de méthodologie 325
4.2 Milieux naturels, agronaturels et biodiversité 325
4.3 Ressources naturelles 345
4.4 Paysage et Patrimoine 349
4.5 Nuisances et pollutions 350
4.6 Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances 352
4.7 Risques naturels et technologiques 353
5 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR SECTEUR DE PROJET 359
5.1 Prise en compte de l'environnement dans les projet de développement urbains 359
5.2 Zones de projet à vocation d'habitat 359
5.3 Impacts socio-économiques 374
5.4 Impacts sur l'habitat et la mixité sociale 374

PARTIE 4 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 376
1 SUIVI DE L'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL ET DES DISPOSITIFS ENVIRONNEMENTAUX 377
Le cadre de vie et l'environnement 378
2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL 379

PARTIE 5 : RESUME NON TECHNIQUE 380
1 CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION 381
2 SYNTHESE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 382
3 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 383

4. JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX 386

5. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES 388

5.1. Milieux naturels et biodiversité 388
5.2. Ressources naturelles 389
5.3. Paysages et Patrimoine 391
5.4. Risques naturels et technologiques 392
5.5. Nuisances et Pollutions 393

INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 20 mars 2015 le Conseil Municipal de Plaintel a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU permettra de prendre en compte les nouvelles dispositions en matière de protection de l'environnement (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-Brieuc, le SDAGE Loire-Bretagne et le PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération en cours de réalisation.

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Prendre en compte les grands enjeux sociaux et environnementaux de notre époque, et participer aux efforts nationaux et internationaux destinés à les résoudre,
- Prendre en compte l'évolution législative et notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir agricole du 13 octobre 2014,
- Mettre en compatibilité ce document avec le *Schéma de Cohérence Territoriale* du Pays de ST-BRIEUC approuvé le 27 février 2015,
- Mettre en compatibilité ce document avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le novembre 2009 et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de ST-BRIEUC.

Au niveau communal, la Révision du PLU va permettre de :

- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local,
- Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Lutter contre l'artificialisation des terres,
- Développer les services et activités économiques,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune,
- Accentuer les pratiques de circulation douces afin de favoriser la mobilité durable,
- Préserver les sites, les milieux, les paysages naturels et les espaces remarquables,
- Identifier et protéger la trame de continuité écologique verte et bleue,
- Identifier et préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
- Ouvrir un large débat avec les habitants et acteurs socioprofessionnels de la commune afin de faire ressortir les grands enjeux et de choisir pour chacun d'eux les réponses adaptées.

2. POSITIONNEMENT

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 26,76 km², Plaintel se situe au cœur du département des Côtes d'Armor et au Sud-Ouest de Saint-Brieuc (15km). Plaintel se trouve également à la jonction des routes départementales reliant Saint Brieuc à Loudéac (30 km) et à Rostrenen (45 km). La commune fait partie de l'arrondissement de Saint Brieuc (troisième couronne) et est le chef lieu du canton de Plaintel.

La commune de Plaintel est limitrophe de :

- de la commune de Saint Julien au Nord,
- de la commune de Plédran à l'Est
- de la commune de Saint Carreuc à l'Est
- de la commune à l'Hermitage de Lorge au Sud,
- de la commune de Saint Brandan à l'Ouest
- de la commune de Plaine Haute au Nord-Ouest.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE PLAINTEL

Source : IGN

Son territoire est traversé par la route départementale 700 (Saint Brieuc à Loudéac) qui parcourt le territoire communal selon un axe Nord-Sud, en passant à l'Ouest du Bourg, et la route départementale RD790 (Saint Brieuc à Rostrenen) qui traverse le territoire communal sur un axe Nord-Est – Sud-Ouest.

TERRITOIRE COMMUNAL

Source : IGN

2.2. L'INTERCOMMUNALITE

Au 1er janvier 2017, Centre Armor Puissance 4 a fusionné avec Quintin Communauté, Sud Goëlo et Saint-Brieuc Agglomération pour devenir Saint Brieuc Armor Agglomération, un territoire de 32 communes pour plus de 150 000 habitants. Plaintel fait partie de Saint Brieuc Armor Agglomération.

2.3. LE SCOT DU PAYS DE SAINT BRIEUC

Approuvé, le 27 février 2015, le SCOT s'impose aux 63 communes du pays. Ce document de planification appuie la stratégie d'aménagement et de développement du territoire sur 4 axes stratégiques dont les orientations et objectifs visent prioritairement à :

- maîtriser l'étalement urbain par l'habitat et les activités économiques
- répondre aux besoins en logements
- organiser les implantations commerciales
- préserver la biodiversité et les ressources naturelles
- favoriser un développement durable et équilibré du territoire

Le PADD fixe 4 axes que le Documents d'Orientations et d'Objectifs décline en objectifs et orientations :

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

- Proposer une offre de logements équilibrés
- Limiter l'extension urbaine
- Construire plus dense
- Réorganiser les mobilités

-

Axe 2 : Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire

- Revitaliser la fonction économique des centralités
- Accueillir les entreprises sur des zones de qualité
- Orienter les implantations commerciales
- Assurer le maintien de la fonction productive agricole

Axe 3 : Respecter les équilibres environnementaux du territoire

- Préserver les richesses écologiques
- Promouvoir une exploitation durable des ressources
- Protéger et valoriser l'espace littoral

-

Axe 4 : Mettre en œuvre le SCOT

- Accompagner les collectivités à la mise en compatibilité
- Suivre l'évolution du territoire pour être en capacité de mesurer les effets du SCOT
- Mettre en place des outils communs nécessaires à la mise en œuvre du SCOT

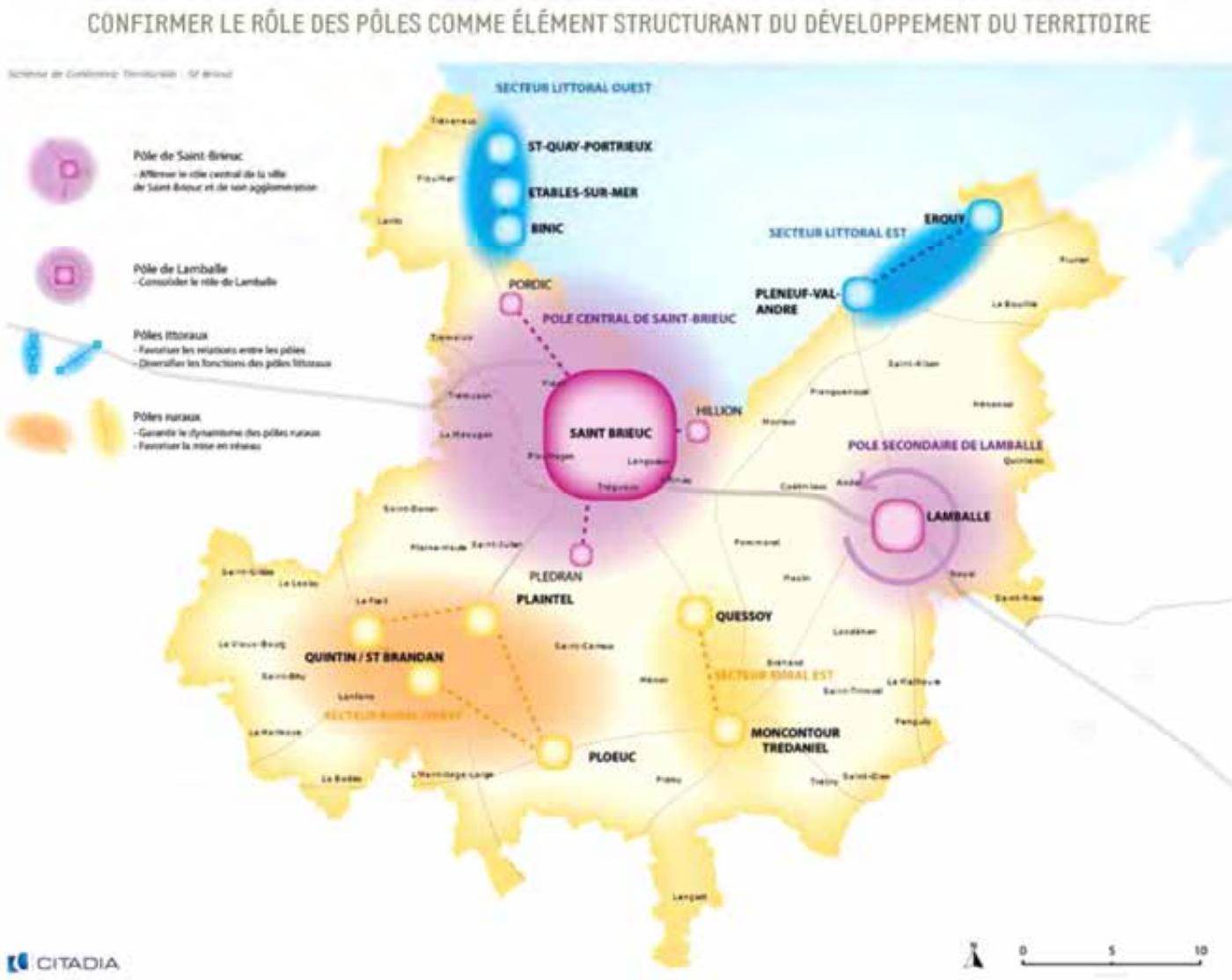
-

PERIMETRE DU PAYS DE SAINT BRIEUC

Source : site internet du Pays de Saint Brieuc

LOCALISATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE DESSERTE VIAIRE

Source : SCoT du Pays de Saint Brieuc



Le SCoT du pays de Saint Brieuc identifie Plaintel comme **pôle rural** en connexion avec Quintin et St Brandan :

Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent. Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité.

En outre le SCoT prévoit de développer l'offre de transport en commun dans ces pôles :
« Promouvoir des systèmes de rabattement adaptés autour des pôles ruraux : Quintin / Saint-Brandan, Plaintel, Plœuc-sur-Lié, Quessoy, Moncontour / Trédaniel ; »

La SCoT prévoit également une densité minimale moyenne de **18 logements à l'hectare**. La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU. Il s'agit d'une densité brute c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention…
Sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare.
Dans les zones U, la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m² non bâti, est, au minimum, de 15 logements par hectare sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux.

Le SCoT définit enfin des orientations d'extensions des zones d'activités :
Pour 2030 le SCoT prévoyait 39,5 ha d'extension sur les 3 zones d'activités (du Grand Plessis, des Près Guyomard et de Raussan) de Plaintel, et 2,8 ha sur la ZACOM de Malakoff.
Les 14,5ha d'extension dans la ZA du Grand Plessis ont déjà été urbanisés dès 2015. Il reste donc 25 ha d'extension urbaine à vocation économique sur les zones d'activités du Près Guyomard et celle du Raussan.

	ZAC	2018-2030	2030-2040	ZACOM	extension	total
C.D.C. CAP 4	ZAE du Grand Plessix à Plaintel	14,5		Malakoff à Plaintel	2,8	
	ZA des Près Guyomard à Plaintel		22	Espace du Lié à Ploeuc-sur-Lié	1,6	
	ZA de Raussan à Plaintel		3			
	ZA Espace du Lié à Ploeuc-sur-Lié	2,3				
		16,8	**25**		**4,4**	**46,2**

2.4. LE PLH DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

Saint–Brieuc Armor Agglomération est en cours de réalisation d'un Progamme Local de l'Habitat à l'échelle des 32 communes de l'agglomération. Ce document supra-communal fixe notamment les objectifs de production de logements par commune.

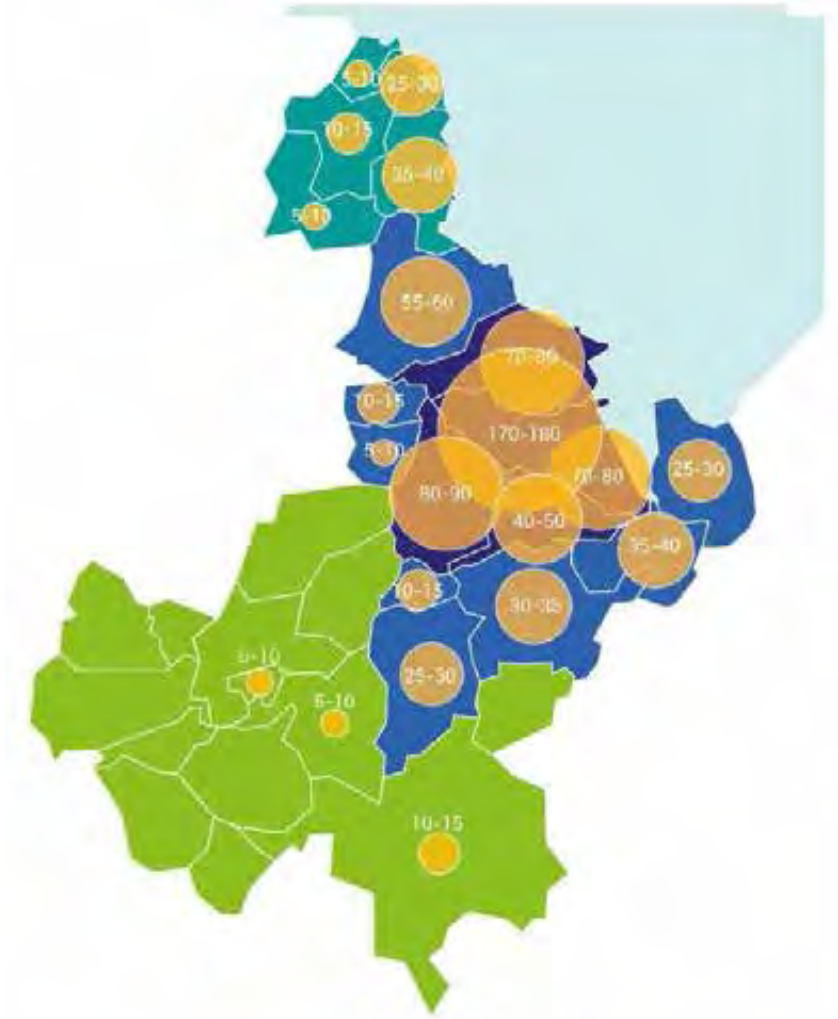
A l'échelle de l'agglomération, 4 secteurs ont été définis :

- Le secteur urbain composé des communes de Saint-Brieuc, Plerin, Langueux, Trégueux et Ploufragan
- Le secteur de 1ère couronne composé des communes de Pordic, Trémuson, La Méaugon, Saint-Julien, Plédran, Yfinniac, Hillion et **Plaintel**
- Le secteur littoral et éto-littoral, composé des communes de Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Plourhan, Binic-Etables sur Mer et Lantic
- Le secteur sud avec deux pôles ruraux identifiés (Saint-Gildas, Le Vieux Bourg, Le Leslay, Quintin, Le Foeil, Saint-Donan, Plaine Haute, Saint-Brandan, Lanfains, Saint-Bihy, La Harmoye, Le Bodéo, Saint-Carreuc et Ploeuc-L'hermitage

Légende :

Répartion des secteurs
Source : PLH de Saint Brieuc Armor Agglomération

Le PLH prévoit la réalisation de 850 logements par an à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération. La déclinaison de cet objectif a été réalisé à l'échelle de chaque commune de l'agglomération et répartit comme tel :



Objectif de production de logement par commune
Source : PLH de Saint Brieuc Armor Agglomération

Binic-Étables-sur-Mer	35-40
Hillion	25-30
La Harmoye	
La Méaugon	5-10
Lanfains	
Langueux	70-80
Lantic	5-10
Le Bodéo	
Le Foeil	
Le Leslay	
Le Vieux-Bourg	
Plaine-Haute	
Plaintel	25-30
Plédran	30-35
Plérin	70-80
Ploeuc-L'Hermitage	10-15
Ploufragan	80-90
Plourhan	10-15
Pordic	55-60
Quintin	5-10
Saint-Bihy	
Saint-Brandan	5-10
Saint-Brieuc	170-180
Saint-Carreuc	
Saint-Donan	
Saint-Gildas	
Saint-Julien	10-15
Saint-Quay-Portrieux	25-30
Tregueux	40-50
Trémuson	10-15
Tréveneuc	5-10
Yffiniac	35-40

A l'échelle de la commune de Plaintel, l'objectif de production de logements annuel est estimé entre 25 et 30 unités. Des objectifs de production de logements sociaux ont également été définis pour certaines communes. Plaintel est concernée par cet objectif. Elle devra produire 7 logements sociaux par an soit 25% de logements sociaux.

PARTIE 1 :
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET VIE LOCALE

1. PROFIL DEMOGRAPHIQUE

Le diagnostic est élaboré à partir des données INSEE disponibles au 01/01/2018. (population légale 2015).
La loi NOTRE impliquant une évolution des intercommunalités, l'analyse compare les données avec Saint Brieuc Armor Agglomération.

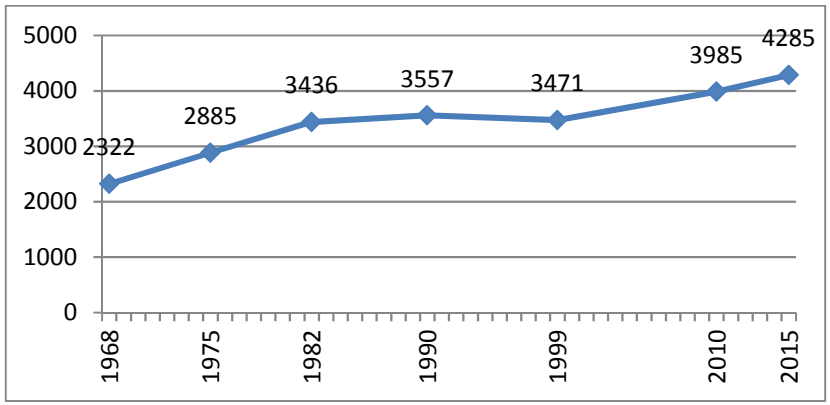
1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI S'ACCELERE DEPUIS 1999

POPULATION ET DENSITE ENTRE 1968 ET 2015
Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	2322	2885	3436	3557	3471	3985	4285
Densité moyenne (hab/km²)	86,8	107,8	128,4	132,9	129,7	148.9	160.1

Au dernier recensement de la population parut au 1er janvier 2018 et correspondant au poids de population au 1er janvier 2015, la commune comptabilisait 4285 habitants.

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE DE 1968 A 2015
Source : INSEE



VARIATION ANNUELLE MOYEN DE LA POPULATION EN %
Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Plaintel	3,2	2,5	0,4	-0,3	1,3	1,5
Saint Brieuc Agglomération	1.7	0,7	0,3	0,4	0,8	0,3
Côtes d'Armor	0,5	0,4	0	0,1	0,8	0,2
France	0,8	0,5	0,5	0,4	0,7	0,5

Entre 1968 et 2015 la population de Plaintel a augmenté de 1963 habitants. La commune a connu différentes périodes d'évolution, tout d'abord, une période de forte augmentation avec une variation annuelle entre 2,5% et 3,2% par an entre 1968 et 1982. Cette augmentation s'est ralentie pour atteindre 0,4%/an entre 1982 et 1990. Au cours de la période suivante entre 1990 et 1999, la population a diminué de 0,3%/an. Enfin, la population de Plaintel a renoué avec la croissance entre 1999 et 2010 enregistrant une variation annuelle de 1,3%. Cette croissance s'est poursuivie sur la période récente pour atteindre une croissance de +1.5% / an entre 2010 et 2015.

Depuis 1999, la commune de Plaintel connait une croissance démographique très supérieures à l'ensemble des autres territoires de comparaison. A l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération on observe une croissance démographique modérée mais stable avec un léger pic de croissance entre 1999 et 2010.

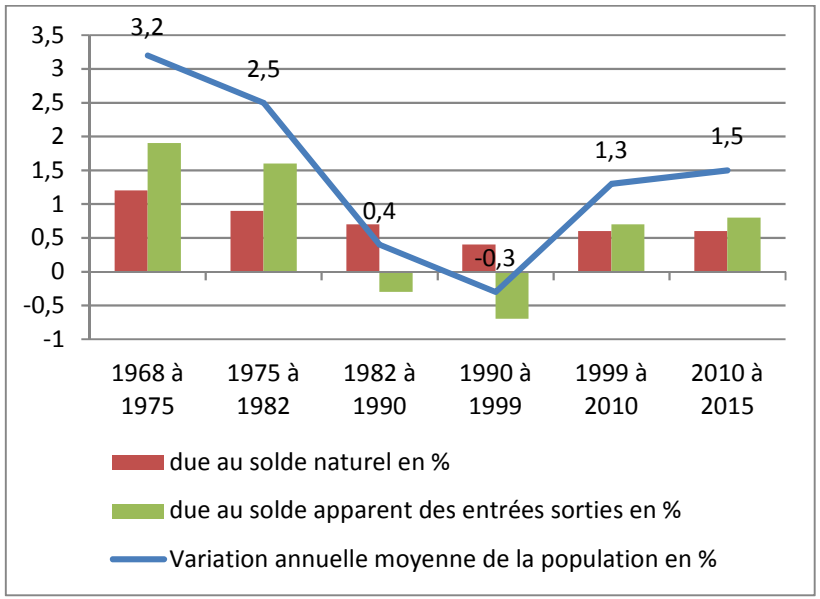
1.2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT IMPUTABLE AU SOLDE MIGRATOIRE MAIS SE REPOSANT SUR UN SOLDE NATUREL ASSEZ STABLE ET TOUJOURS POSITIF

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 de population sur la commune et le nombre de départs.

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2012 A PLAINTEL
Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,2	2,5	0,4	-0,3	1,3	1,5
due au solde naturel en %	1,2	0,9	0,7	0,4	0,6	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	1,6	-0,3	-0,7	0,7	0,8

PARTICIPATION DU SOLDE MIGRATOIRE DANS LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN
Source : INSEE



Sur l'ensemble de la période, le solde migratoire joue un rôle prépondérant même si le solde naturel reste toujours positif. En effet, si pendant la période 1968-1982, les deux soldes sont positifs, le solde migratoire est plus élevé et permet d'avoir une croissance démographique élevée.
Entre 1982 et 1999, c'est le solde naturel qui permet de limiter la diminution de la population alors que le solde migratoire a été pendant cette période négatif. Depuis1999 les soldes migratoires et naturels ont été positifs permettant d'alimenter la croissance démographique (+814 habitants).

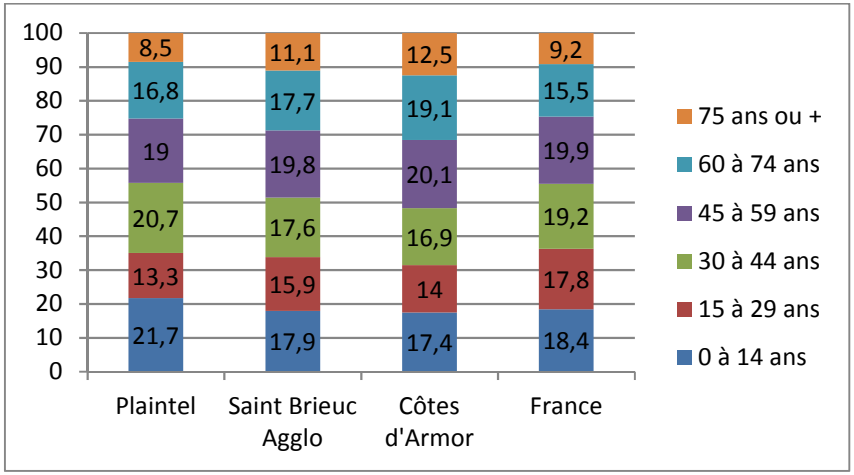
2. LA STRUCTURE DE LA POPULATION ET LE PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE EN 2015

2.1. UNE BONNE REPRESENTATION DES FAMILLES AVEC ENFANTS AU DETRIMENTS DES 15 A 29 ANS ET DES PLUS DE 60 ANS

En comparaison avec la pyramide des âges de la population française métropolitaine, celle de Plaintel offre une plus forte représentation des ménages avec jeunes enfants avec 20,7% de la population âgée de 30 à 44 ans et 21,7% des 0 à 14 ans (la génération inférieure).
En revanche la structure de la population montre une plus faible part des 15 à 29 ans qui ne représentent que 13,3% de la population, taux semblable à celui des Côtes d'Armor (14% de la population). Les personnes âgées de + de 75 ans sont très minoritaires sur le territoire communal (8.5%) par rapport aux territoires de comparaisons (11.1 % pour Saint-Brieuc Armor Agglomération, 12.5% pour le département des Côtes d'Armor et 9.2% en France métropolitaine.

REPARTITION DE LA POPULATION SELON CHAQUE TRANCHE D'AGES EN 2015

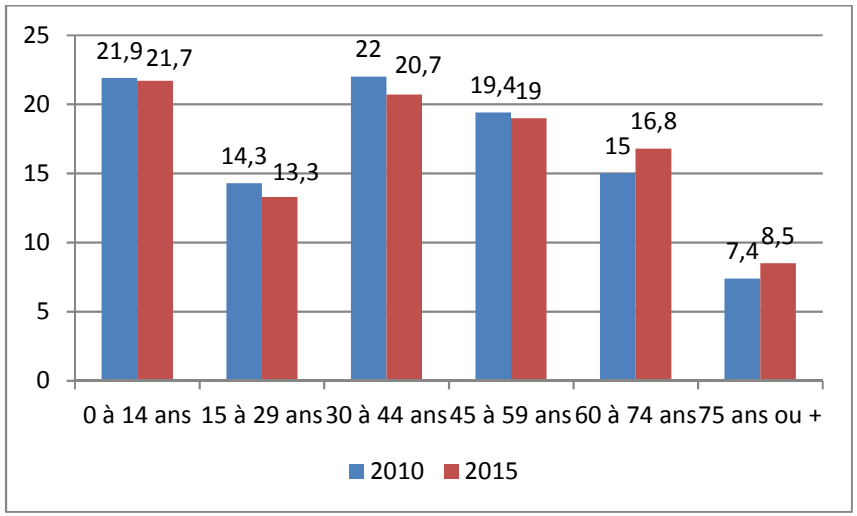
Source : INSEE



Ainsi, la commune accueille essentiellement des familles avec enfants et préadolescents alors que les jeunes ménages (15-29 ans) et les personnes âgées sont moins représentés. Une tendance au vieillissement de la population s'observe avec une hausse des 60 ans et plus.

STRUCTURATION DE LA POPULATION ENTRE 2010 ET 2015

Source : INSEE



Malgré une augmentation des tranches d'âges les plus âgées sur la commune, leur part est plus importante au niveau de Saint-Brieuc Armor Agglomération. On observe une diminution de la part des 30-44 ans ainsi que des 45 – 59 ans.

La structure de la population et son évolution peuvent expliquer la forte croissance démographique de la dernière décennie et notamment l'arrivée récentes de familles avec enfants. Cependant, sur la période 2010-2015, seules les classes âgées de + de 60 ont augmenté leur représentativité.

2.2. UN PHENOMENE DE DECOHABITATION

Le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution du nombre de personnes par logement, est due à différents facteurs :

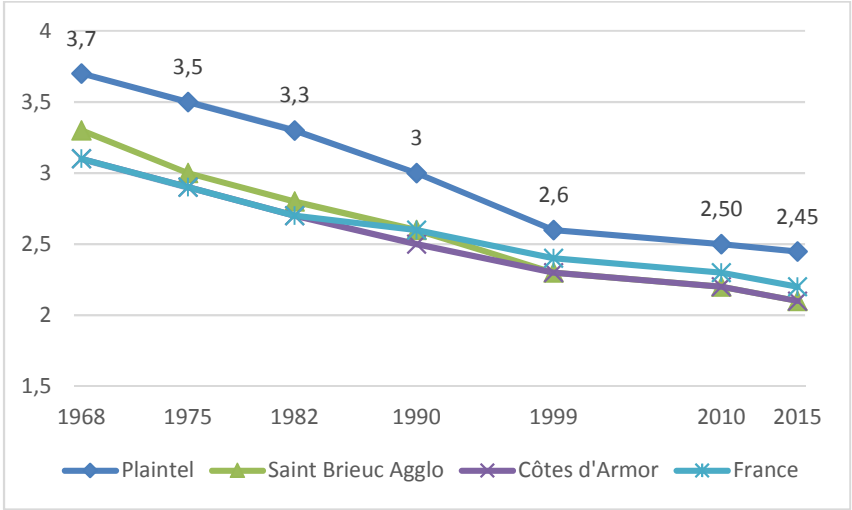
- Evolution de la cellule familiale (décohabitation des jeunes, augmentation des divorces…)
- Allongement de la durée de vie.

Conformément à la tendance nationale, on observe depuis 1968 une **diminution de la taille moyenne des ménages** sur la commune de Plaintel passant de 3,7 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,45 en 2015.
La taille moyenne des ménages reste toutefois supérieure à celles observées sur les territoires de comparaison.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES
Source : INSEE-RP 2015

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Plaintel	3,7	3,5	3,3	3	2,6	2,50	2,45
Saint-Brieuc Agglomération	3,3	3	2,8	2,6	2,3	2,2	2,1
Côtes d'Armor	3,1	2,9	2,7	2,5	2,3	2,2	2,1
France	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES
Source : INSEE-RP 2015



Le nombre de personnes par ménage à tendance à diminuer sur la comune. Ce phénomène est notamment très marqué entre 1990 et 1999 ou la taille des ménages est passée de 3 personnes par ménage à 2.6 personnes par ménage. Sur la période récente la baisse de la taille moyenne des ménages est restée modérée. Cela s'explique en partie par l'arrivée de familles avec enfants sur la commune.

Une évolution démographique essentiellement imputable au solde migratoire mais qui se repose sur un solde naturel qui a toujours su rester positif.
Une arrivée de ménages avec enfants de moins de 14 ans depuis 1999.
Un phénomène de desserrement des ménages freiné par l'arrivée de ménages avec de jeunes enfants observée sur le territoire à partir de 1999.
Une tendance au vieillissement de la population depuis 2010, malgré une faible part des personnes âgée de 75 ans et +.

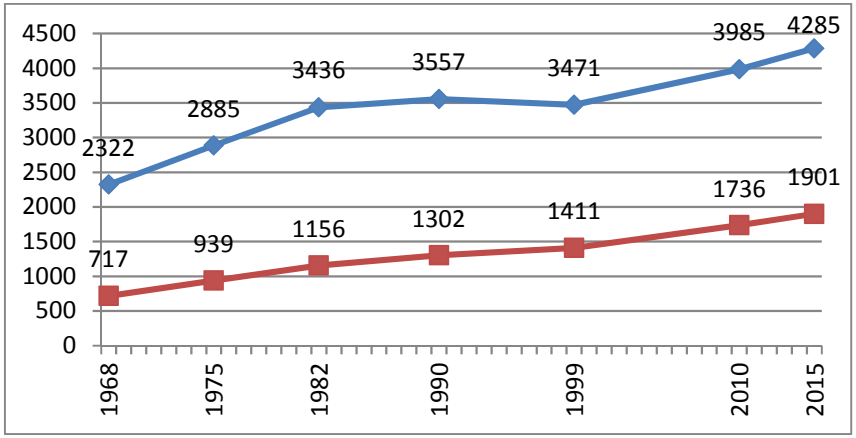
3. HABITAT

3.1. LE PARC DE LOGEMENTS

3.1.1. Une accélération de la croissance du parc de logements depuis 1999

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE D'HABITANTS DE 1968 A 2015

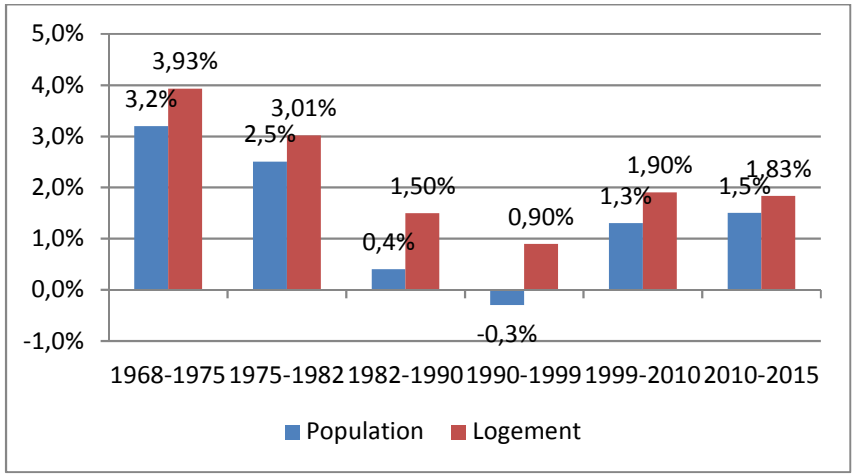
Source : INSEE 2015



De 1968 à 1975, le parc de logements a augmenté de +3,93% par an générant une augmentation de la population de 3,2%. De 1975 à 1990, la production de logements s'est ralentie, passant de 3%/an entre 1975 et 1982 à 1,5%/an de 1982 à 1990. L'augmentation de la population a suivi cette tendance atteignant 0,4%/an de 1982 à 1990. Entre 1990 et 1999, la croissance démographique a été négative (-0.3%) malgré une augmentation du nombre de logement sur la période (+0.9%). Depuis 1999, le nombre de logement créés est en forte augmentation sur la commune avec respectivement +1.9% de croissance annuelle entre 1999 et 2010 et +1.8% entre 2010 et 2015. Cette progression a généré une hausse de la croissance démographique (+1.33% de croissance annuelle en moyenne entre 1999 et 2015).

EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION

Source : INSEE 2015



Depuis 1968, la croissance du parc de logements a toujours été positive permettant d'alimenter la croissance démographique de la commune.
Toutefois on observe des pics de croissance important entre 1968 et 1999. En effet, entre 1968 et 1982, la croissance du parc de logements a été très importante avent de diminuer de moitié entre 1982 et 1990 pour atteindre +0.9% de croissance entre 1990 et 1999.
Depuis 1999, la production de logements est plus régulière permettant à la commune d'anticiper les développements. La croissance démographique est ainsi plus linéaire avec une moyenne de +1.33% de croissance annuelle depuis 1999.

Une forte proportion de résidences principales

Nota : L'INSEE répartit les logements en quatre catégories :

- *Les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ;*
- *Les logements occasionnels : logements ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;*
- *Les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;*
- *Les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :*
  - proposé à la vente, à la location ;
  - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
  - en attente de règlement de succession ;
  - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
  - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

En 2015, le parc de logements de Plaintel comptait 1901 logements au total. Entre 1968 et 2015, le parc immobilier a augmenté de 1184 logements.

EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION
Source : INSEE 2015

	2015	%	2010	%
Ensemble	1901	100	1736	100
Résidences principales	1748	91.9	1601	922
Résidences secondaires et logements occasionnels	47	2,5	42	2.4
Logements vacants	107	5.6	94	5.4

Les résidences principales représentent 91,9 % du parc immobilier total en 2015 et est en légère baisse depuis 2010.

La part des résidences secondaires est peu élevée sur la commune (2,4%) et en légère hausse (+5 logements) entre 2010 et 2015.

La part du logement vacant est restée assez faible sur la commune puisqu'elle a toujours avoisiné les 5% du parc de logements de 1968 à 2015. La part de logements vacants est assez faible en 2015 puisqu'elle atteint 5,62%, malgré une hausse depuis 2010 (5,41%).

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. Toutefois, le taux de vacance observé en 2015 est légèrement au dessus des 5%, et peut refléter un marché du logement assez tendu.

EVOLUTION DE LA VACANCE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE 1968 A 2015
Source : INSEE2015

	Nombre de logements vacants	Pourcentage de logements vacants dans le parc
1968	39	5,44%
1975	53	5,64%
1982	49	4,24%
1990	68	5,22%
1999	70	4,96%
2010	94	5.41%
2015	107	5,62%

3.1.2. Une forte proportion de maisons

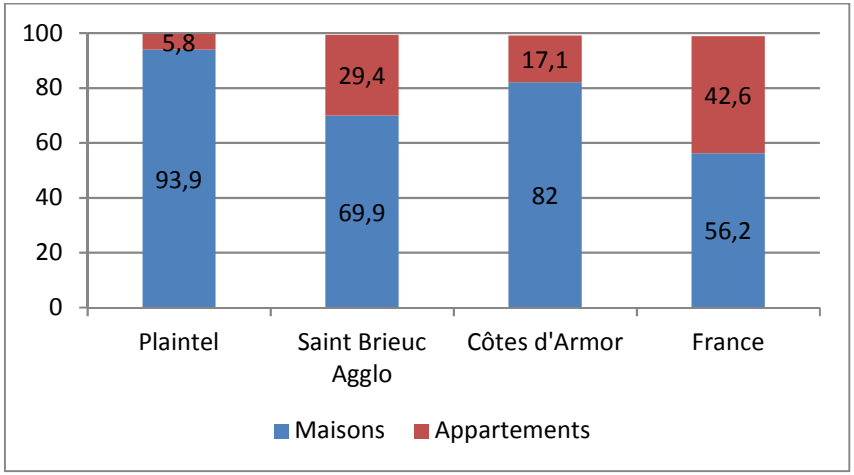
EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

Source : INSEE

	2015	%	2010	%
Maisons	1786	93.9	1637	94.3
Appartements	110	5.8	99	5.7

TYPOLOGIE COMPAREE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2015

Source : INSEE

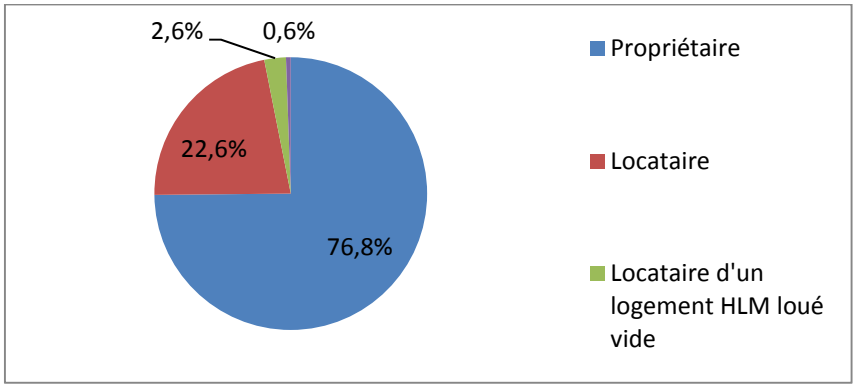


La maison individuelle représente la quasi-totalité du parc de logements de la commune de Plaintel (93,9%), part en baisse depuis 2010 (94,3%).
Cette proportion est nettement plus importante que celle des autres territoires de comparaison et notamment au niveau de Saint Brieuc Armor Agglomération (69.9%) et de la France (56.2%).
Néanmoins, le nombre d'appartements a augmenté entre 2010 et 2015 passant de 99 à 110 logements.

3.2. LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

3.2.1. Une part significative de logements locatifs

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2015 EN (%)
Source : INSEE, RP2015 exploitations principales et commune



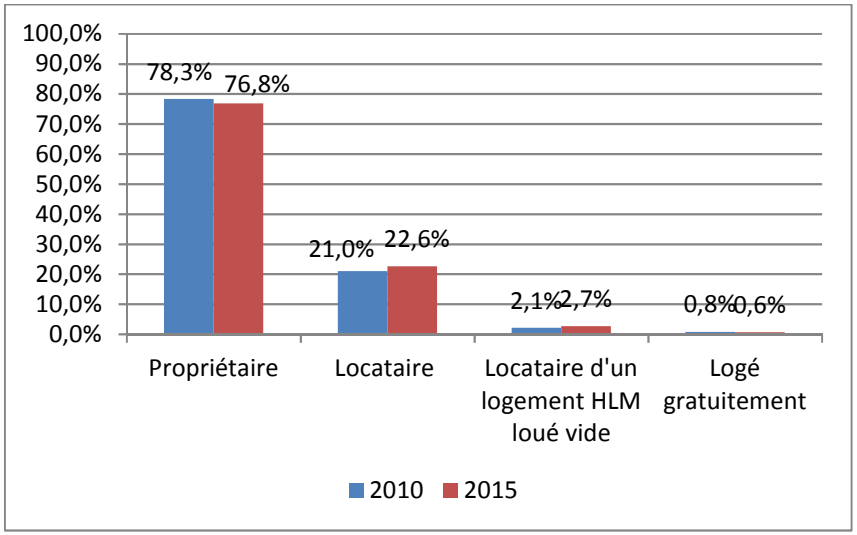
EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales et commune

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1748	100	4220	18	1601	100
Propriétaire	1343	76,8	3348	21,9	1253	78,3
Locataire	395	22,6	847	5,1	336	21
dont d'un logement HLM loué vide	46	2,7	106	4,7	34	2,1
Logé gratuitement	10	0,6	26	9,8	12	0,8

Pour un pôle rural, le parc de résidences principales de Plaintel est assez diversifié sur le plan des modes d'occupation : 76,8% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 22.6% par des locataires (dont 2,7% sont locataires d'un logement HLM).

EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DE 2010 A 2015

Source : INSEE



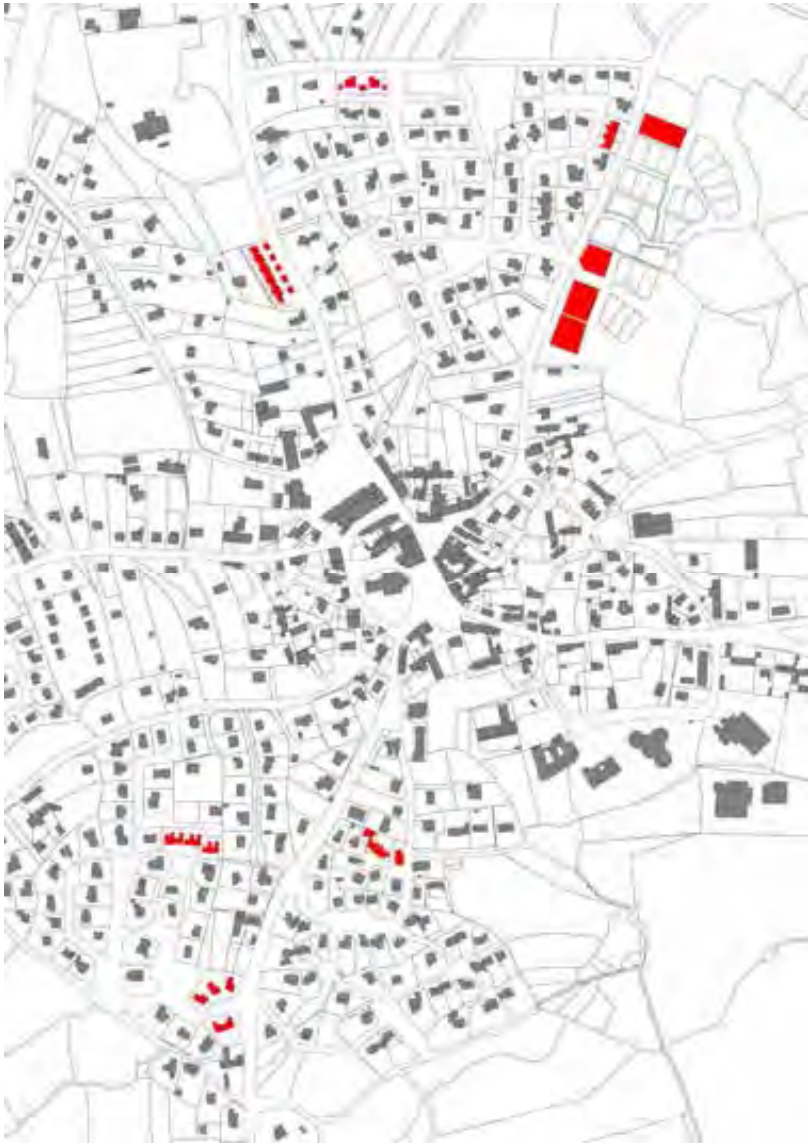
Une légère diminution de la représentation des propriétaires occupants de 2010 à 2015 est observée (de 78,3% en 2010 à 76,8% en 2015).
A l'inverse, la part des locataires est en légère hausse passant de 21% à 22,6% en 2015. La part de locataire d'un logement HLM a augmenté passant de 2.1% à 2,7% ce qui représente une hausse de 12 logements.

En moyenne, les ménages propriétaires de leur logement sont composés de davantage de personnes (2,49 personnes par logement) que les logements locatifs (2,14 personnes par logement).

Les logements locatifs sociaux, sont relativement dispersés, les effets de regroupement sur un même site ayant pu être évités. Ils se situent essentiellement en périphérie du centre-bourg dans les lotissements au Nord et au Sud. Les logements sociaux sont essentiellement sous la même forme urbaine, en maison individuelles groupées (ou maisons jumelles).
En 2017, il existe au total 71 logements sociaux. Parmi ces logements, 30 sont gérés par des particuliers et 41 par des organismes (Cotes d'Armor Habitat, Bâtiments et Styles de Bretagne, MOA SPLS).

LOCALISATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LA COMMUNE

SOURCE : MAIRIE



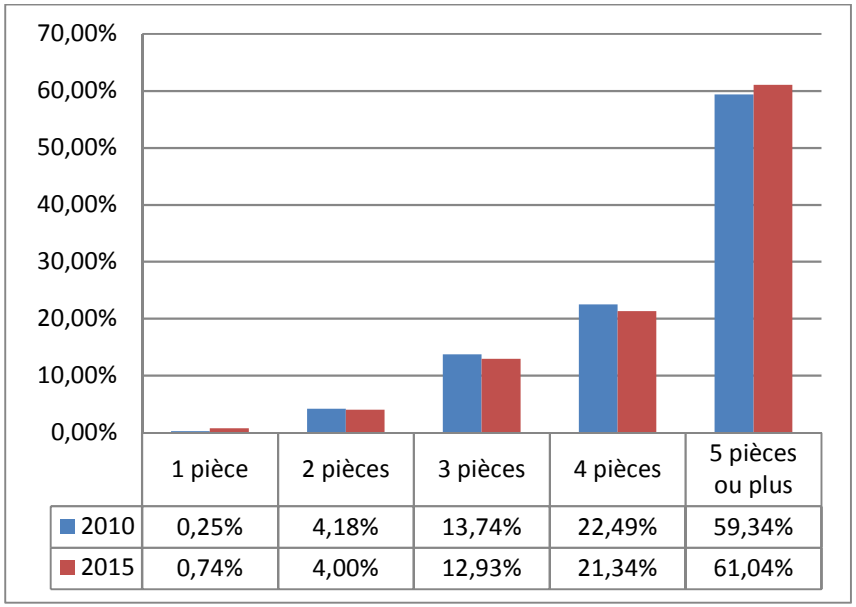
3.2.2. De grands logements

La taille moyenne des résidences principales (4,9) à Plaintel ainsi que le nombre moyen de pièces à l'intérieur des Maisons (5 pièces) et des appartements (2.9 pièces) est resté stable entre 2010 et 2015. Le nombre de pièces moyen des résidences principales est supérieur à celui des autres territoires de comparaison. Cette situation est en cohérence avec une taille moyenne des ménages importante sur la commune.

NOMBRE MOYEN DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES
Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales

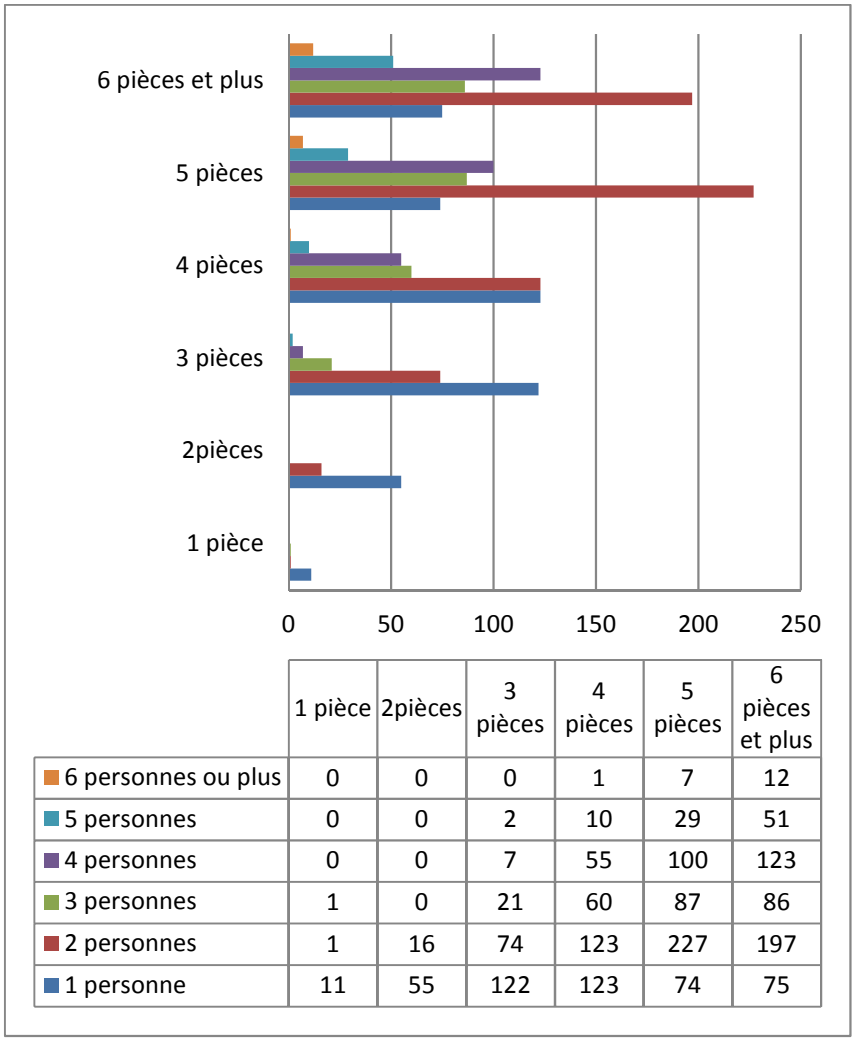
	Plaintel		SBAA	Côtes d'Armor	France
	2010	2015	2015		
Ensemble des résidences principales	4,8	4,9	4,4	4,5	4
maison	4,9	5.0	5	4,9	4,8
appartement	3.0	2.9	2,8	2,8	2,9

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES EN %
Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales



La majorité des résidences principales (61%) se compose de 5 pièces ou plus en 2015, ce qui représente une hausse par rapport à 2010 (59.34%).
Ainsi les parts des logements de 2, 3 et 4 pièces ont légèrement diminué.
On note, a contrario, une diminution de la part des résidences principales se composant de 1 pièce. En outre, la taille des logements continue lentement à progresser.

NOMBRE DE PERSONNES PAR GRANDEUR DE LOGEMENTS
Source : INSEE, RP2010 et RP2015 tableaux détaillés



	1 pièce	2pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
6 personnes ou plus	0	0	0	1	7	12
5 personnes	0	0	2	10	29	51
4 personnes	0	0	7	55	100	123
3 personnes	1	0	21	60	87	86
2 personnes	1	16	74	123	227	197
1 personne	11	55	122	123	74	75

La majorité (53.65%) des grands logements constitués de 5 pièces et plus est occupée par une ou deux personnes soit 573 logements.

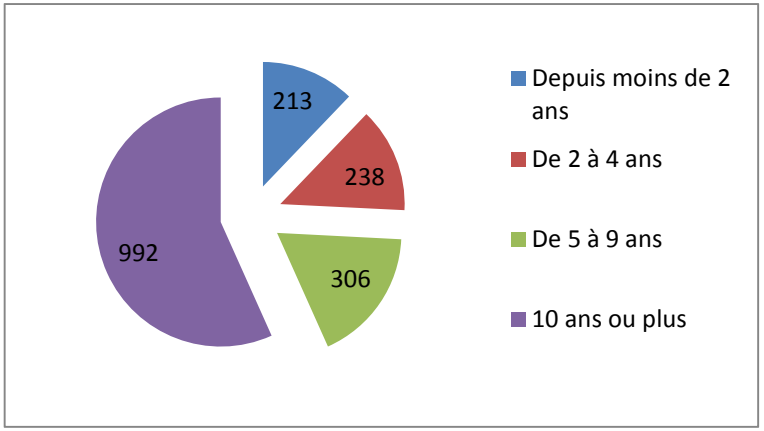
3.2.3. Une faible rotation des ménages

A Plaintel, 26,70% des ménages habitent sur la commune depuis 30 ans et plus et 56,80% depuis plus de 10 ans. Ce taux est supérieur aux autres territoires de comparaison (50.9% pour SBAA, 54.30% à l'échelle départementale et 49.80% en France). Ces chiffres attestent d'un attachement des ménages sur la commune.

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES COMPAREE
Source : INSEE, RP2015 exploitation principale

	Plaintel	SBAA	Côtes d'Armor	France
Depuis moins de 2 ans	12,20	13.20	11,50	13,00
De 2 ans à 4 ans	13,60	19,20	17.30	20,10
De 5 ans à 9 ans	17,50	16,80	16,90	17,20
De 10 ans à 19 ans	19,90	19.00	20,10	20,10
De 20 ans à 29 ans	10,20	11.10	11,70	11,40
30 ans et +	26,70	20.80	22,50	18,30

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES SUR LA COMMUNE EN 2015
Source : INSEE, RP2015 exploitation principale



3.2.4. La construction neuve des 10 dernières années

Au regard des données de la construction neuve, 351 logements ont été commencés entre 2006 à 2016, soit un rythme moyen de construction de 32 logements par an. En considérant une durée de 2 ans depuis le début de la construction d'un logement jusqu'à sa livraison, ce chiffre correspond au nombre de logements livrés de 2008 à 2018. Le rythme de construction s'est ralenti depuis 2010 avant de connaitre une forte hausse en 2015 et en 2016.

Parmi ces 351 logements, 270 sont des maisons individuelles (soit 76,92% des nouvelles constructions), 33 sont des logements individuels en opérations groupées (9,42%), 18 sont des logements en collectifs (5,12%) et 30 en résidences (8,54%).
La taille moyenne des nouveaux logements est assez élevée (aux alentours de 130 m² pour les logements individuels, de 88 m² pour les logements individuels groupés et 71 m² pour les appartements). La taille moyenne des logements tous types confondus est de 113 m².

LOGEMENTS COMMENCES DE 2006 A 2016 PAR TYPE

Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements
270	33	18	30	351

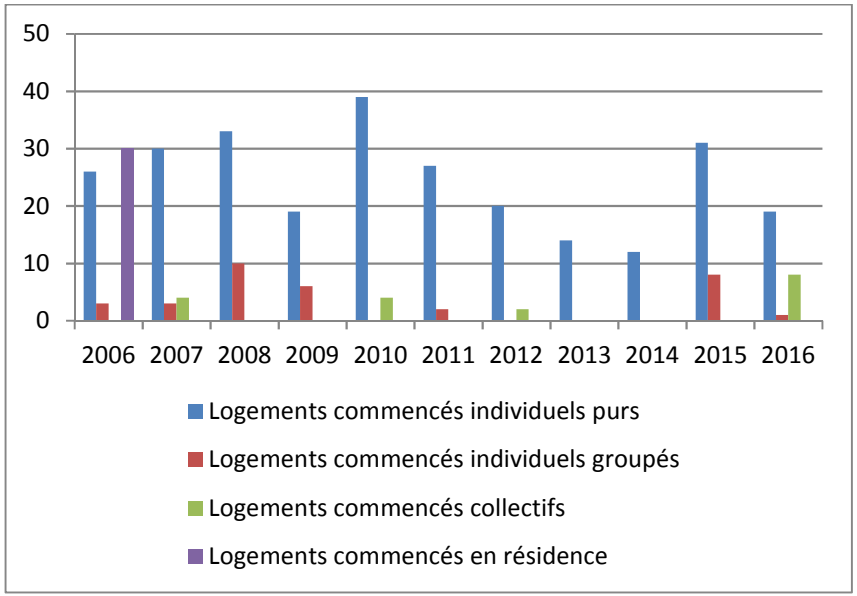
SURFACE DES NOUVEAUX LOGEMENTS DE 2006 A 2016 PAR TYPE

Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

	Logements commencés individuels purs	Logements commencés individuels groupés	Logements commencés collectifs	Logements commencés en résidence	Total
Total en surface	34 217	2 915	1 286	1 195	39 613
Nombre de logement	270	33	18	30	351
m² par logement	127	88	71	40	113

LOGEMENTS COMMENCES ENTRE 2006 ET 2016 PAR TYPE

Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.



3.3. ANALYSE DE L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : LE POINT-MORT DE 2010 A 2015

L'analyse de l'évolution endogène du parc de logements et de son évolution permet de mesurer son impact sur la croissance démographique communale. Les écarts entre l'évolution de la population et du parc de logements indiquent que l'accroissement du parc n'induit pas systématiquement une hausse de la population. Ce sont ces phénomènes que le calcul de « point mort » vise à mettre en exergue. Ils témoignent de l'existence d'autres phénomènes influant sur l'évolution de la population.
Le point mort correspond au nombre de logements à créer pour maintenir le poids de la population
Le calcul du « point mort » permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- du renouvellement du parc
- de la compensation du desserrement familial
- de l'évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés, regroupés (chiffre positif) ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation (chiffre négatif).
Le calcul est le suivant :

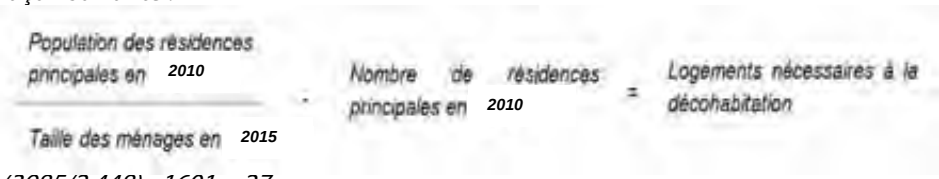
Parc de logements total en 2015
- Parc de logements total en 2010
= Variation du parc
Soit : 1748 – 1601 = 147

Nombre de logements construits entre 2010 et 2015 (commencés entre 2008 et 2013)
- Variation du parc de logements entre 2010 et 2015
= Logements nouveaux créés en renouvellement du parc
Soit : 176 – 147 = 29

29 logements ont été créés par le renouvellement, soit la création de 5,8 logements par an (sur 5 ans).

Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaire si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2015 avait été atteint dès 2010.
Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).
Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :



(3985/2,448) - 1601 = 27

La création de 27 logements a été nécessaire entre 2010 et 2015 pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages, soit 5,37 logements en moyenne par an.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

	2010	2015	Evolution 2010 -2015
Ensemble	1601	1748	
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	47	+5
Logements vacants	94	107	13
Total	136	154	18

Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 5 unités alors que le nombre de logements vacants a augmenté de 13 unités.

Au total, le parc de logements secondaires et de logements vacants a augmenté de 18 logements entre 2010 et 2015.

Le point mort

Le point mort est estimé à 56 logements sur la période 2010-2015, c'est-à-dire que, au cours de cette période, la commune a eu besoin de construire plus de 11 logements par an pour maintenir le poids de population.

LE CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE 2010-2015

Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales

	2010	2015	2010-2015	rythme annuel
population sans double compte	3985	4285	300	
taille des ménages	2,50	2,45	0,0514	-0,01
population des résidences principales	3985	4285	300	
résidences principales	1601	1748	147	
résidences secondaires et logements occasionnels	42	47	5	1,00
logements vacants	94	107	13	2,60
parc total	1737	1902	165	33,00
logements construits (commencés de 2008 à 2013)			176	
renouvellement			11,00	2,20
desserrement			26,48	5,30
variation RS, LO et LV			18,00	3,60
point mort			**55,48**	
point mort annuel			**11,10**	
Effet démographique			120,52	

Sur les 176 logements construits, 120 logements ont permis une croissance démographique.

Depuis 1999, une croissance démographique soutenue engendrée par une hausse du parc de résidences principales accueillant principalement des familles
Un parc de résidences principales peu diversifié dans la forme (5,8% d'appartements) mais relativement bien réparti sur les modes d'occupation.
Une certaine diversification du parc de logements
Des logements de plus en plus grands en incohérence avec la baisse de la taille des ménages sur la commune
Une faible vacance témoignant d'un marché immobilier assez « tendu ».
Un point mort de 11 logements/an traduisant un besoin de construire de nouveaux logements pour maintenir le poids de la population.

4. LA VIE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

4.1. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

4.1.1. Le contexte communal

Possédant plusieurs zones d'activités, la commune de Plaintel s'intègre dans le développement économique de Saint-Brieuc Armor Agglomération et plus globalement à l'échelle du pays de Saint Brieuc. Des zones d'activités existent sur la commune de Plaintel. Elles profitent de la proximité d'axes importants (RD700 et RD790) permettant de relier facilement Saint Brieuc et la RN 12 et bénéficient d'une bonne visibilité commerciale.

LOCALISATION ZONES D'ACTIVITES

Source : IGN – CC Centre Armor Puissance 4

4.2. LA POPULATION ACTIVE

4.2.1. Une hausse de la part des actifs

Rappel des définitions selon l'INSEE :

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. (Définition INSEE)
Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Au sens du recensement, est chômeur toute personne de 15 ans ou plus qui s'est déclarée "chômeur" (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès du Pôle emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.

On définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi (au sens du BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler,...

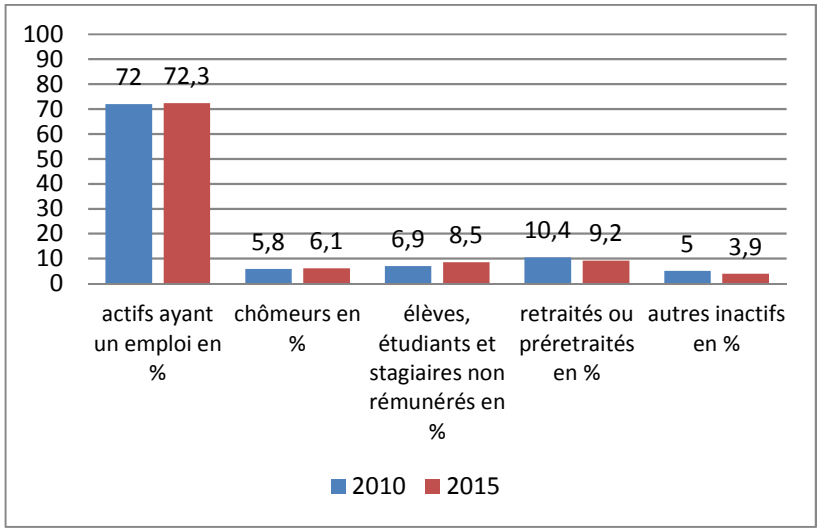
La commune de Plaintel présente un taux d'activité plus élevé que sur les autres territoires de comparaison malgré une baisse depuis 2010.

TAUX D'ACTIVITE SUR LES TERRITOIRES DE COMPARAISON DE 2010 A 2015
Source : INSEE 2015

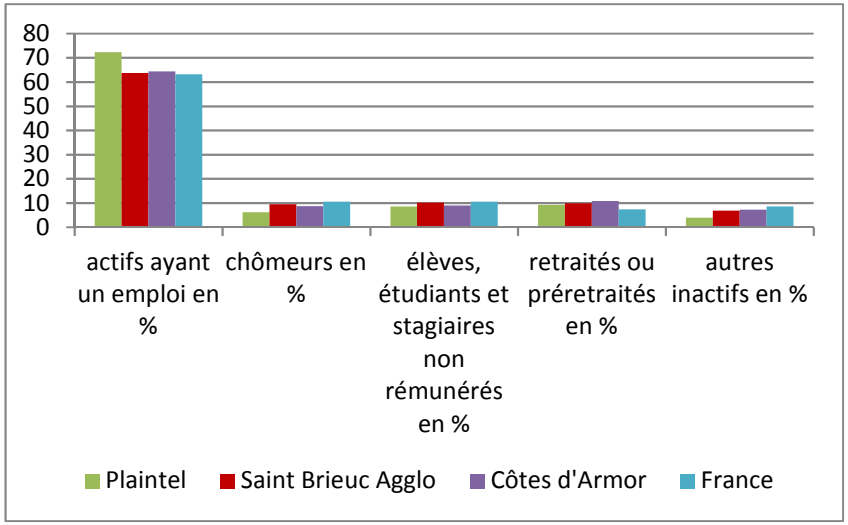
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	2010	2015
Plaintel	61,8	59,6
Saint Brieuc Armor Agglomération	-	54,1
Côtes d'Armor	52,6	52,2
France	57,6	57,6

Les actifs ayant un emploi regroupent 72,3% de la population active de 15 ans ou + en 2015. Leur part est en légère augmentation entre 2010 et 2015 passants de 72,0% à 72,3%. La part des retraités ou préretraités et des autres inactifs est en baisse sur la même période. La part des chômeurs a, elle, augmenté passant de 5,8% en 2010 à 6,1% en 2015.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE DE 15 ANS OU PLUS SELON LE STATUT (EN %) A PLAINTEL
Source : INSEE RP2010-RP2015



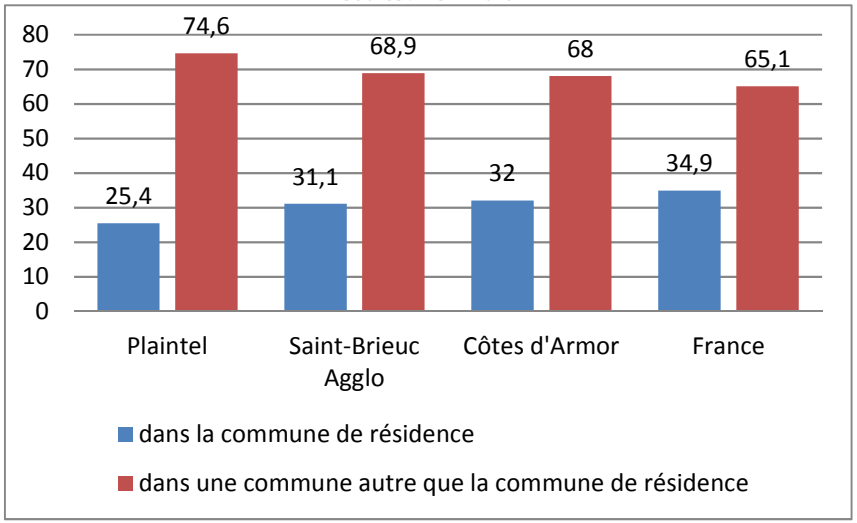
REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE DE 15 ANS OU PLUS SELON LE STATUT (EN %) SUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES DE COMPARAISON
Source : INSEE 2015



4.2.2. Le lieu de travail des actifs

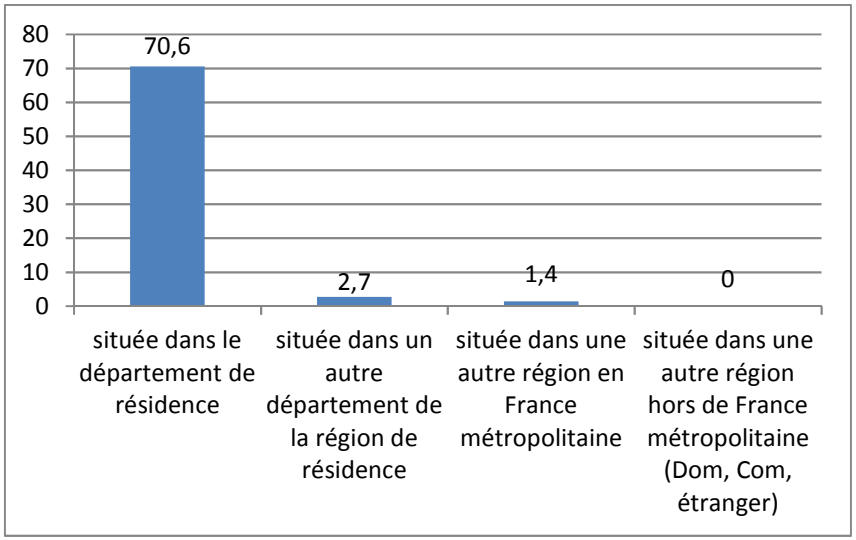
LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

Source : INSEE 2015



LIEU DE TRAVAIL DES PLAINTELAIS NE TRAVAILLANT PAS SUR LA COMMUNE DE RESIDENCE

Source : INSEE 2015

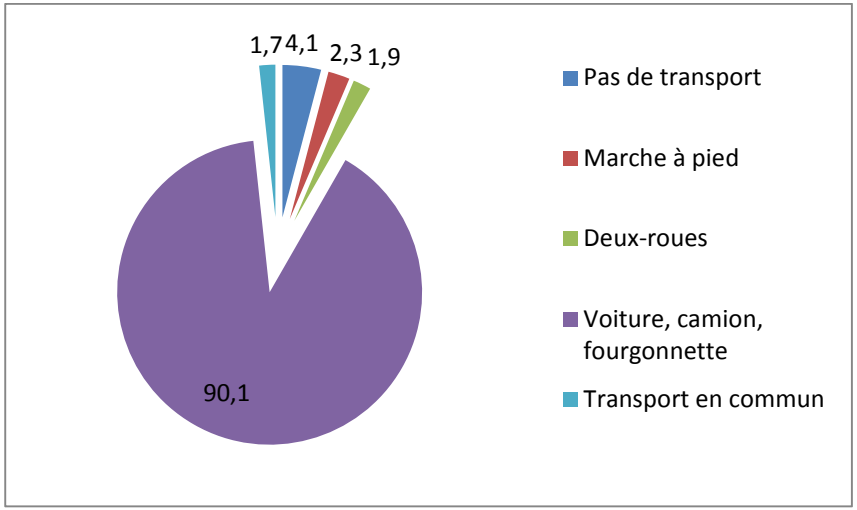


Seulement 25% de la population Plaintelaise qui a un emploi travaille sur la commune. Cette part est plus faible que la situation observée sur l'ensemble des territoires de comparaison.

Les habitants ne travaillant pas sur la commune de Plaintel travaillent le plus souvent dans les Côtes d'Armor (70,6%). Les migrations pendulaires sont donc très observées sur la commune.

PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

Source : INSEE 2015



Le moyen de transport privilégié pour se rendre au travail est la voiture à 90,1%. L'usage des transports en commun et des mobilités douces est faible sur la commune avec respectivement 1,7% et 2,3%. Ceci s'explique en grande partie par la part importante de la population qui travaille sur une autre commune que Plaintel (3/4 des actifs).

Les données Armor Stat issues de l'INSEE permettent de préciser les déplacements domicile/travail.

PROVENANCES DES ACTIFS TRAVAILLANT SUR PLAINTEL

Source : INSEE - Armor stat 2012

ORIGINES DES ENTREES D'ACTIFS	2012	2012
Total des entrées d'actifs	**1286**	**100%**
dont EPCI de rattachement de la commune	65	5,1%
Pays de Saint-Brieuc	1056	82,1%
Pays de Dinan	4	0,3%
Pays de Guingamp	86	6,7%
Pays du Trégor-Goëlo	9	0,7%
Pays du Centre Bretagne	65	5,1%
Pays du Centre Ouest Bretagne (portion 22)	28	2,2%
Pays de Saint-Malo (portion 22)	0	0,0%
Autres communes costarmoricaines	0	0,0%
Hors Côtes d'Armor	38	3,0%
dont hors Bretagne	0	0,0%

La grande majorité des actifs entrant sur la commune de Plaintel, est issue du Pays de Saint Brieuc à 82,1%, dont seulement 5,1% à l'intérieur même de la Communauté de Communes Centre Armor Puissance 4.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS PLAINTELAIS TRAVAILLANT DANS UNE AUTRE COMMUNE

Source : INSEE - Armor stat 2012

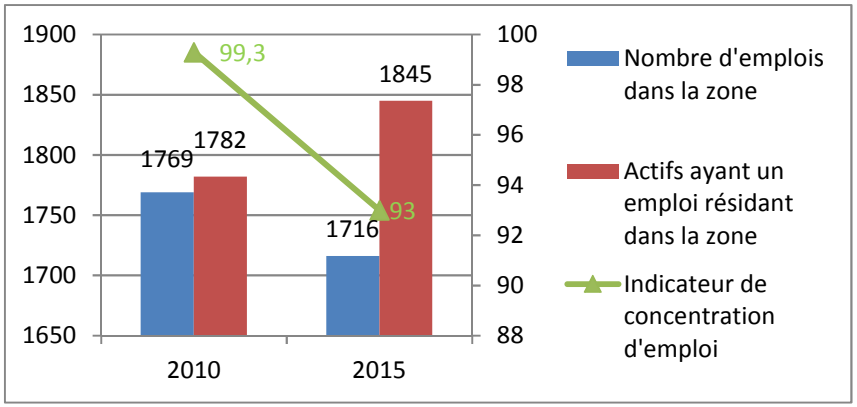
DESTINATIONS DES SORTIES D'ACTIFS	2012	2012
Total des sorties d'actifs	**1380**	**100%**
dont EPCI de rattachement de la commune	28	2,0%
Pays de Saint-Brieuc	1164	84,3%
Pays de Dinan	4	0,3%
Pays de Guingamp	52	3,8%
Pays du Trégor-Goëlo	0	0,0%
Pays du Centre Bretagne	100	7,2%
Pays du Centre Ouest Bretagne (portion 22)	8	0,6%
Pays de Saint-Malo (portion 22)	0	0,0%
Autres communes costarmoricaines	16	1,2%
Hors Côtes d'Armor	36	2,6%
dont hors Bretagne	20	1,4%

Parmi les actifs Plaintelais travaillant en dehors de la commune, 84,3% travaillent dans le Pays de Saint Brieuc, dont seulement 2 % à l'intérieur même de la Communauté de Communes Centre Armor Puissance 4.

4.3. LES EMPLOIS

4.3.1. Un déséquilibre habitat/emploi en augmentation

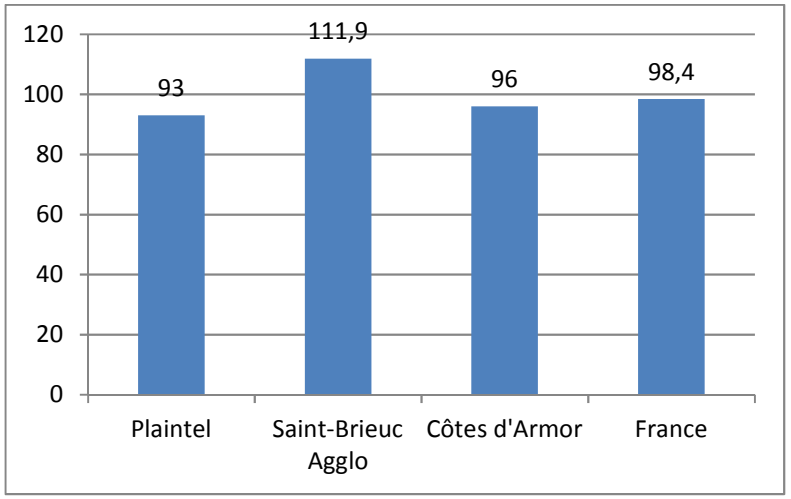
COMPARAISON EMPLOIS/ACTIFS
Source : INSEE 2015



La commune de Plaintel offre, en 2015, 1716 emplois sur son territoire.
Ce chiffre a baissé depuis 2010 de 3%, soit 53 emplois en moins sur la commune.
Cette évolution est à relier au départ de l'entreprise Système U en 2010. Les locaux ont été repris par d'autres activités, mais seulement en partie.

Parallèlement le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Plaintel a augmenté passant de 1782 à 1845 soit une augmentation de 3,54%.
L'indicateur de la concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) s'élève à 93% sur la commune. C'est-à-dire que 93 emplois sont offerts sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi. Cet indicateur est moins bon que sur les territoires de comparaison et en forte diminution entre 2010 et 2015 passant de 99,3% à 93%.

INDICATEUR DE LA CONCENTRATION D'EMPLOIS
Source : INSEE 2015

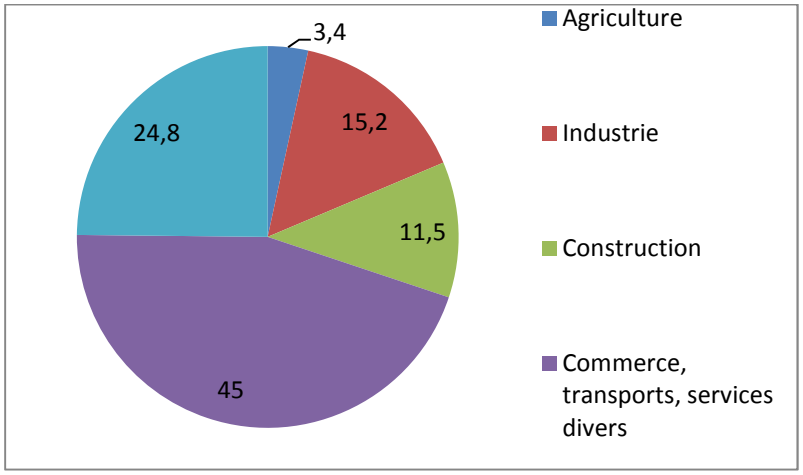


4.3.2. Répartition des emplois selon le secteur d'activités

La répartition des emplois selon le secteur d'activités de la commune de Plaintel se distingue de celles observées à l'échelle Saint Brieuc Armor Agglomération et du département. La commune se démarque notamment par la part importante du secteur industriel qui représente 15,2% des emplois alors qu'elle représente 10% des emplois à Saint-Brieuc Armor Agglomération et 14% à l'échelle départementale. Le commerce et l'administration sont également bien représentés avec 24.8% des emplois pour l'Administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale et 45% pour le commerce, transports et services divers. Cependant, la bonne représentation de ces secteurs se fait au détriment de l'agriculture qui ne représente que 3.4% des emplois contre 8% pour le département. Cette part reste toutefois supérieure à celle affichée sur le territoire de SBAA. Enfin, le secteur de la construction qui représente 11,5% des emplois est supérieur à la part observée sur les autres territoires de comparaison.

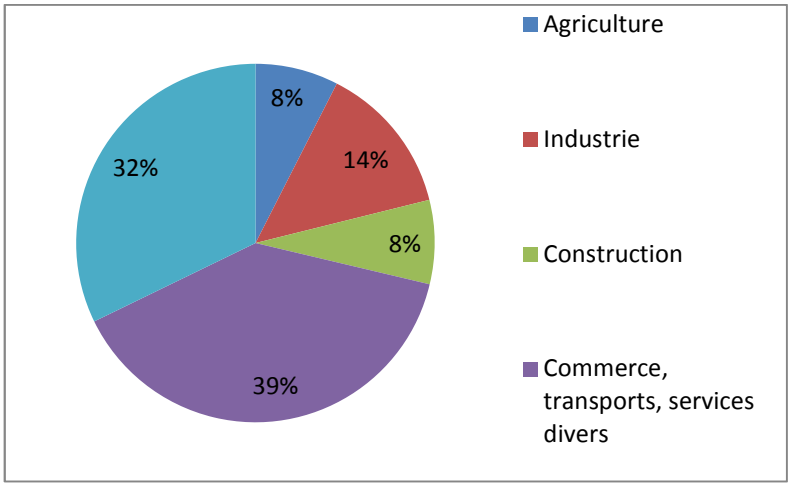
REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES EN % A PLAINTEL

Source : INSEE 2015



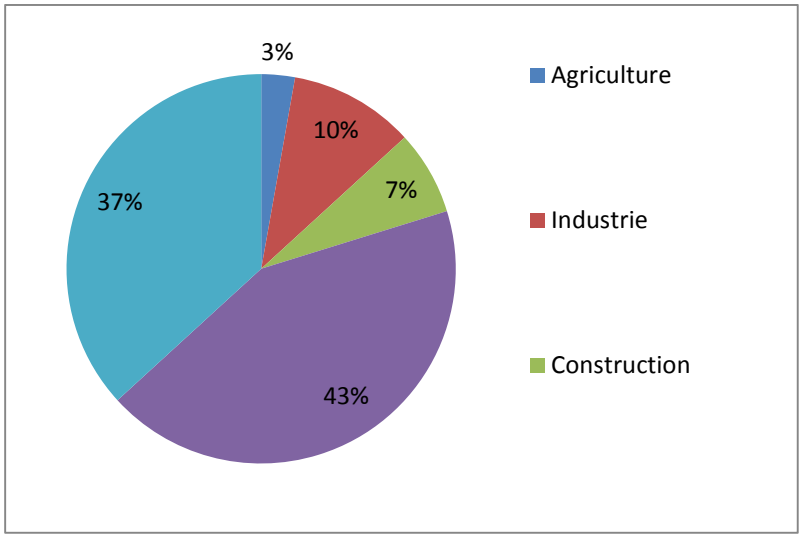
REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES EN % DANS LES COTES D'ARMOR

Source : INSEE 2015



REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES EN % A SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

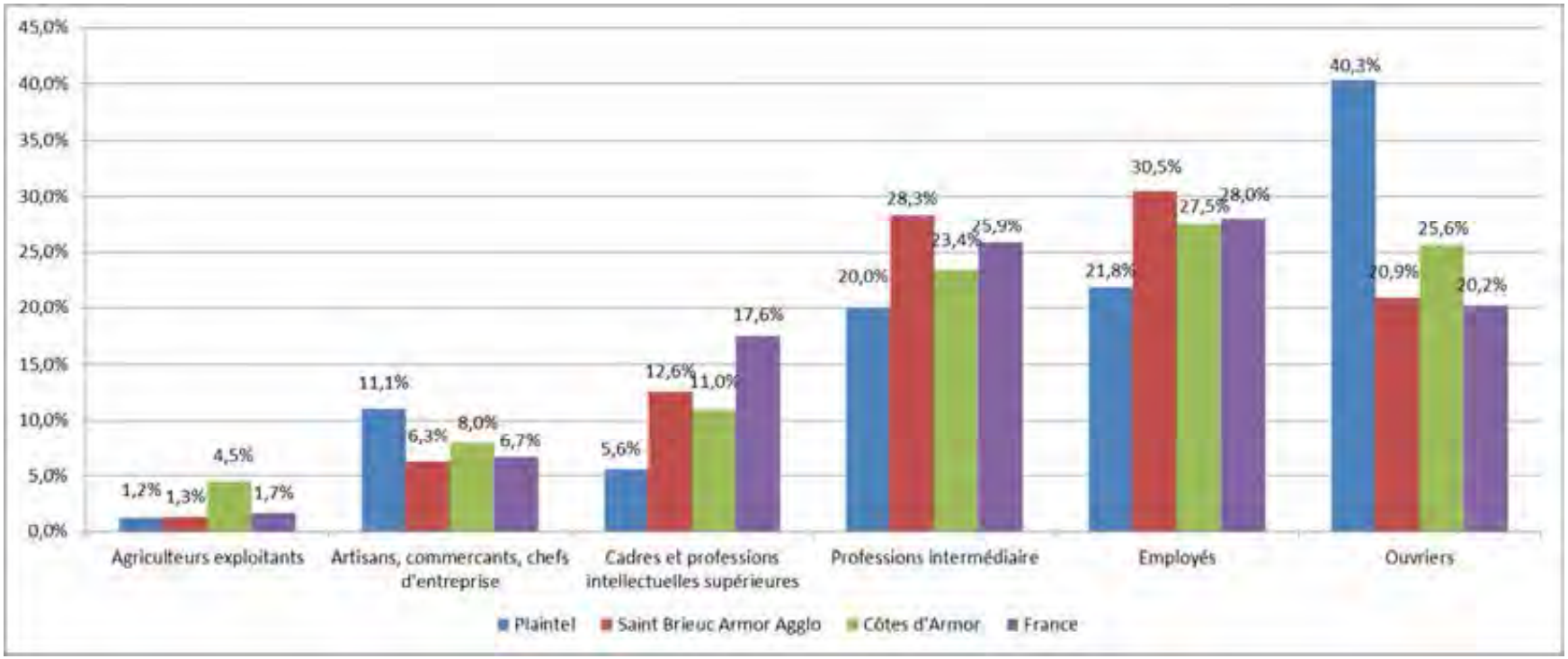
Source : INSEE 2015



4.3.3. Répartition des emplois selon la CSP

La commune accueille une part importante d'ouvriers, part très supérieure à l'ensemble des territoires de comparaison. En effet, leur part s'élève à 40,3% sur la commune tandis que sur les territoires de comparaison tels que Saint-Brieuc Armor Agglomération ou encore le département elle représente respectivement 20,9% et 25,6% des emplois. La commune est également constituée d'une part importante d'artisans de commerçants et de chefs d'entreprise. Cette catégorie socioprofessionnelle représente 11,1% des emplois sur la commune. Cette part est en augmentation sur la période récente puisqu'elle représentait 8,2% des emplois en 2010. A l'inverse, les autres catégories socio-professionnelles à l'exception de l'agriculture sont beaucoup moins représentées que dans les autres territoires de comparaison. Toutefois, on constate que leur part reste stable sur la période 2010 - 2015 malgré une diminution du nombre d'emplois chez les professions intermédiaires (21,5% en 2010 contre 20% en 2015) et les employés (23,1% en 2010 contre 21,8% en 2015).

REPARTITION DES EMPLOIS SELON LA CTAEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE
*Source : INSEE 2012*5



4.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1. Les employeurs sur la commune

ÉTABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015
Source : INSEE 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	355	100	233	94	12	7	9
Agriculture, sylviculture et pêche	31	8,7	23	8	0	0	0
Industrie	21	5,9	7	7	3	3	1
Construction	49	13,8	27	19	2	1	0
Commerce, transports, services divers	211	59,4	144	56	4	3	4
dont commerce et réparation automobile	69	19,4	41	21	1	3	3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	43	12,1	32	4	3	0	4

355 établissements sont recensés sur la commune au 31 décembre 2015.
La majeure partie est regroupée dans le secteur du commerce, transports et services divers. Les autres secteurs se répartissent de façon quasi équivalente (21 à 49 établissements).

SALARIES SELON LA TAILLE DE L'ETABLISSEMENT ET LE SECTEUR D'ACTIVITE *au 31 décembre 2015*
Source : INSEE 2015

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	1404	100	265	161	167	370	441
Agriculture, sylviculture et pêche	15	1,1	15	0	0	0	0
Industrie	209	14,9	31	46	73	59	0
Construction	124	8,8	71	32	21	0	0
Commerce, transports, services divers	657	46,8	137	46	73	204	197
dont commerce et réparation automobile	461	32,8	48	11	73	132	197
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	399	28,4	11	37	0	107	244

Le secteur qui emploie le plus de salariés est celui du commerce, transports, services divers avec 657 emplois. L'administration publique, l'enseignement et l'action sociale est le deuxième secteur pourvoyeur d'emplois sur la commune ; il regroupe 399 emplois ; tandis que le secteur de l'industrie emploie 209 personnes.

4.4.2. L'offre touristique

La commune n'a pas développé beaucoup de structures d'hébergements touristiques, puisque 22 logements touristiques (meublés labélisés et classés) sont recensés avec aucunes structures hôtelières. Néanmoins l'offre d'hébergement touristique est complétée par les 190 résidences secondaires recensées en 2015 (Source ArmorStat).

4.4.3. L'organisation des activités économiques sur le territoire

Les activités économiques de la commune sont localisées sur différents secteurs de la commune. Les industries et centres commerciaux se trouvent généralement dans les zones d'activités.

La commune dispose de 6 zones d'activités :

- Zone Industrielle de La Gare,
- Zone Artisanale de Raussan,
- Zone Artisanale des Prés Guyomard,
- Parc d'Activités du Grand Plessis, qui est géré par aint-Brieuc Armor Agglomération,
- Village Commercial de Malakoff,
- Parc d'Activités des Tinnières (privé).

Ainsi la commune accueille plus d'une quarantaine d'artisans ainsi qu'une quarantaines de petites et moyennes entreprises. S'y ajoute un réseau de commerces important composé de plus d'une cinquantaine de commerçants proposant des produits alimentaires courants, des meubles en passant par le prêt à porter.

Dans le domaine des services, Plaintel est également très bien fournie avec notamment un bon réseau de service à la santé.

COMMERCES ET SERVICES A PLAINTEL

REALISATION : QUARTA

VILLAGE MALAKOFF

Légende :

Types de commerces et de services à Plaintel			
Agence immobilière	(2)	Commerce Meuble maison	(6)
Assurance	(2)	Commerce vetement	(4)
Automobile	(3)	La poste	(1)
banque	(2)	Service (autre)	(6)
Bar restaurant	(9)	Service beauté	(5)
Bricolage jardinerie	(2)	Service santé	(2)
Commerce alimentaire	(5)	Supermarché	(2)
Commerce de proximité (Autre)	(2)	Vide	(2)

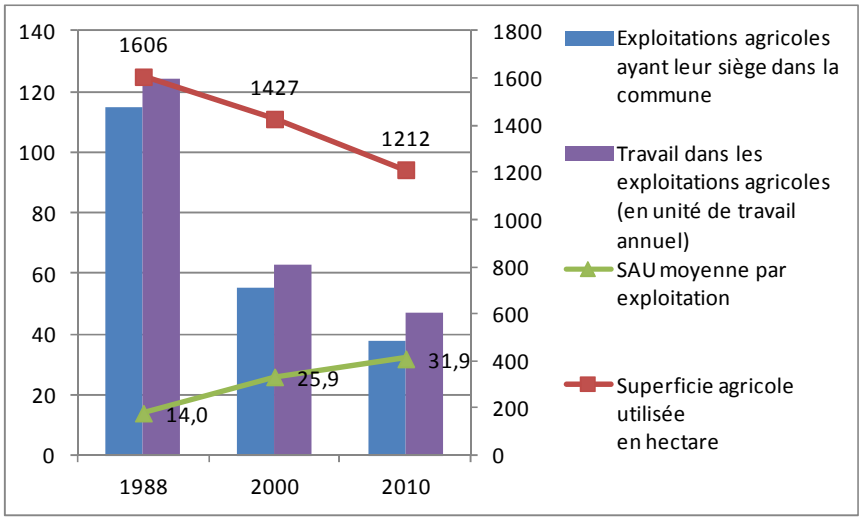
CENTRE-BOURG

4.5. L'ACTIVITE AGRICOLE

4.5.1. Les recensements agricoles

Le recensement agricole de 2010 :

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	115	55	38
Superficie agricole utilisée *en hectare*	1606	1427	1212
SAU moyenne par exploitation	14,0	25,9	31,9
Travail dans les exploitations agricoles (*en unité de travail annuel)*	124	63	47



L'activité agricole à Plaintel est en baisse depuis 1988 avec notamment une baisse de la SAU totale en (2010 une SAU de 1606 ha soit 406 ha en moins par rapport à 1988) et une baisse significative du nombre d'exploitations agricoles sur la commune depuis 1988 (divisé par 3).

D'après ce recensement, il y aurait une importante diminution du nombre d'exploitations agricoles qui seraient de plus en plus grandes (hausse de la SAU moyenne par exploitations), comme la tendance nationale.

Le recensement communal

La surface agricole utile (SAU) est de 1288 ha, soit environ la moitié de la surface communale (2676 ha). Depuis 15 ans, la surface agricole départementale a diminué de 4 %. 25 exploitations sur Plaintel sont déclarées à la MSA avec des productions diverses et spécialisées dont : 7 producteurs de lait dont la spécialisation reste dominante, élevages de porcs, 1 élevage de veaux, exploitations liées à la volaille ou aux œufs (production ou reproduction), Quelques exploitants de terres de productions végétales (céréales, fourrage...)

Les exploitants en société sont de plus en plus nombreux. Cette évolution est confortée par l'installation des jeunes qui choisissent à 75 % ces statuts.
Plusieurs entreprises agricoles ou para-agricoles sont implantées sur la commune, ayant pour vocation la valorisation des productions locales, l'approvisionnement et les services (Ovoteam, Hervé Motoculture, Bio Armor, Triskalia, Alphatech, Pluma'tech, les entreprises de travaux agricoles…).

Des projets ont été réalisés récemment, sont en cours ou à venir :

- Inauguration en 2010 de la 1ère nurserie porcine à haute performance énergétique permettant de réaliser 90 % d'économie pour le chauffage et 75 % pour la ventilation. Ce système permet une économie d'électricité et un meilleur état sanitaire des animaux.
- En 2016, une unité de méthanisation va permettre la valorisation des déchets agricoles en production d'énergie réinjectée dans le réseau électrique. Quant au sous-produit transformé de la méthanisation, il sera utilisé comme fertilisant, tout comme les boues de la station d'épuration épandues sur une partie des terres agricoles.
- Un projet d'agriculture biologique avec valorisation fermière en circuits courts verra le jour également en 2016.

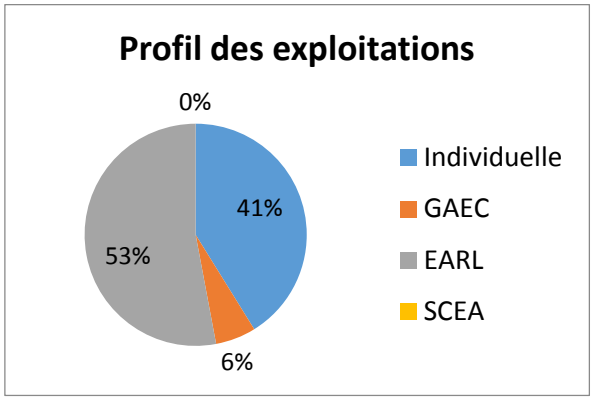
Enfin, la commune est concernée par trois indications géographique protégées (IGP) : Cidre de Bretagne ou Cidre breton, Farine de blé noir de Bretagne , Volailles de Bretagne .

4.5.2. L'enquête auprès des agriculteurs

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Plaintel, la concertation avec les agriculteurs permet d'affiner le diagnostic.
60 agriculteurs ayant des terrains sur la commune ont été contactés pour participer au diagnostic agricole de la commune et **19** ont participé, en répondant notamment au questionnaire et en faisant part de leurs projets ou de leurs contraintes. Il est à noter qu'en 2016, 23 exploitants agricoles ont leur siège sur la commune. Une majorité des exploitants de Plaintel ont participé à cette enquête.

4 agriculteurs ayant leurs sièges exploitations en dehors de la commune sont venus renseigner la carte thématique des parcelles et des bâtiments agricoles.

Le profil des exploitations
Des exploitations à dimension familiale.



Légende :
GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
EARL : Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée

Les EARL représentent 53 % des exploitations agricoles de Plaintel, alors que les exploitations individuelles représentent 41%. La forme sociétale est donc plus représentée sur Plaintel, car en plus des EARL, les GAEC sont présentes (6% des exploitations).

Les exploitations avec un seul chef d'exploitation représentent la majorité des exploitations recensées avec 53% contre 47 % pour les exploitations à 2-3 associés. En moyenne on compte **1.62** associé par exploitation.
La moyenne d'âge des chefs d'exploitations/ associés est de 52 ans, ce qui montre un certain vieillissement des exploitants sur le territoire.
Les exploitants agricoles de Plaintel embauchent peu de main-d'œuvre puisque seulement une seule exploitation déclare avoir un salarié.

L'activité agricole du territoire
La Surface Agricole Utile :
Les exploitations qui ont participé à cette enquête représentent 516 ha de Surface Agricole Utile sur les 1212 ha de SAU de la commune d'après le recensement agricole de 2010. Chaque exploitation dispose en moyenne de 49 ha de SAU. Ces exploitations sont de tailles variées puisque leur SAU varie de 4,5 ha à 92 ha mais aucune grande exploitation[1] n'est présente sur le territoire.

[1] Sont considérées comme grandes exploitations celles de plus de 100 hectares.

Les caractéristiques de terres exploitées :

La majorité des exploitants considère que leurs parcelles sont morcelées. Avec respectivement 41% et 18% qui déclarent que leurs parcelles sont morcelées ou très éclatées. A l'inverse, 35 % des exploitations déclarent avoir des parcelles groupées.

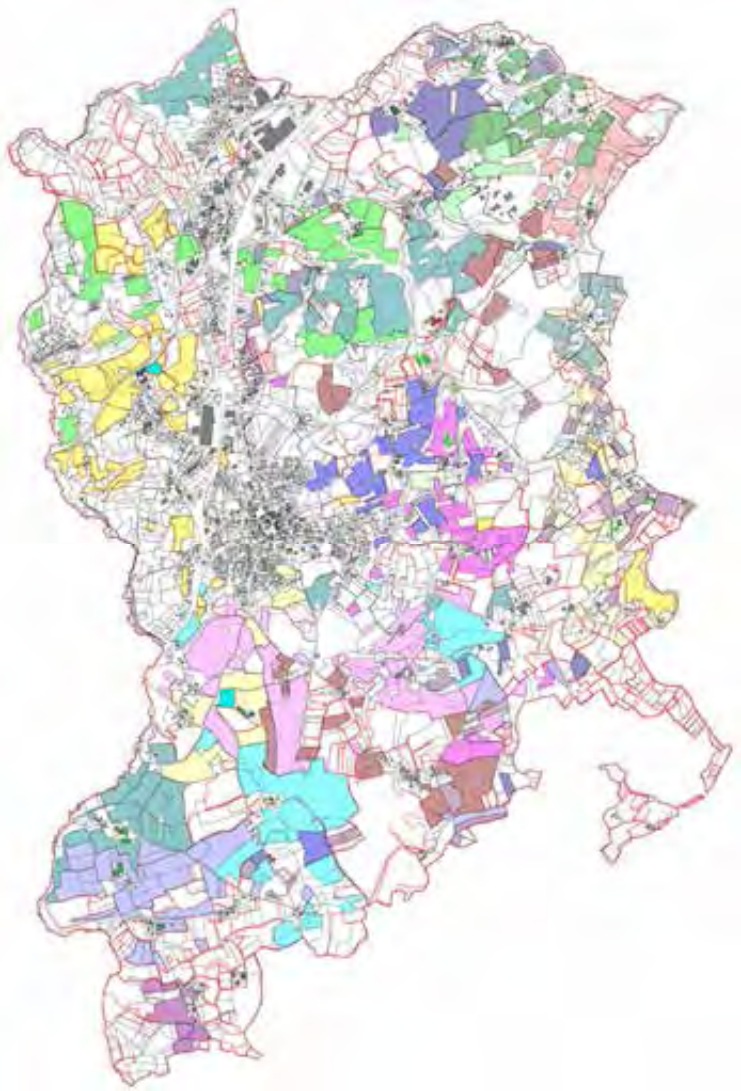
3 exploitants font part de gènes liées à des traversées de routes, de cheminements des animaux. Cependant, 79 % des exploitants estiment ne pas avoir de problèmes

Légende :

0	(266)	12	(13)
1	(21)	13	(6)
2	(14)	14	(20)
3	(22)	15	(28)
4	(45)	16	(9)
5	(22)	17	(1)
6	(23)	20	(11)
7	(13)	21	(27)
8	(14)	23	(6)
9	(7)	40	(25)
10	(3)	49	(4)
11	(25)	60	(1)

REPARTITION DES ILOTS PARCELLAIRE PAR EXPLOITANTS

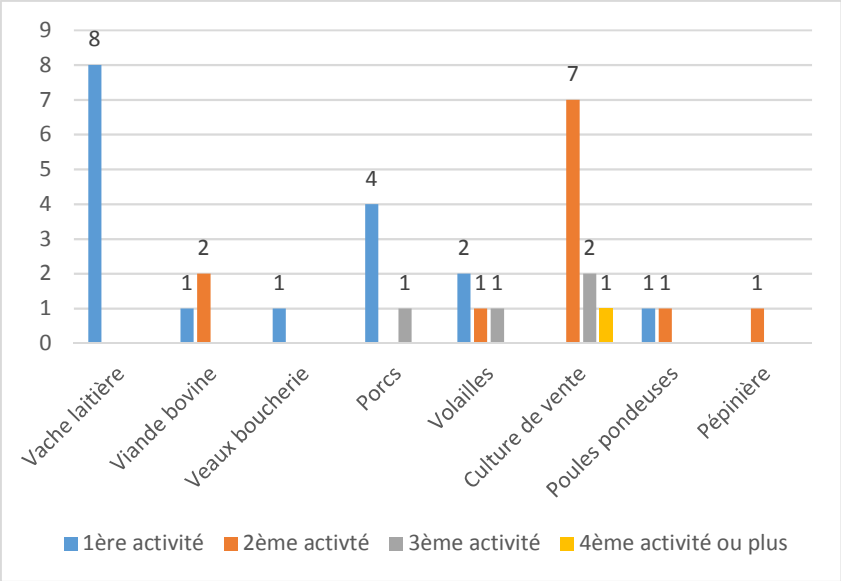
Source : enquête agricole



Les activités agricoles

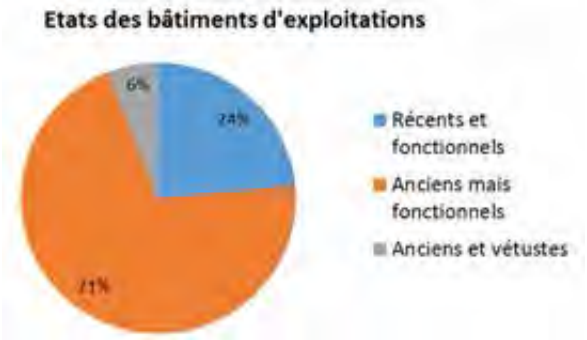
REPARTITION ET IMPORTANCE DES TYPES DE PRODUCTIONS

Source : enquête agricole

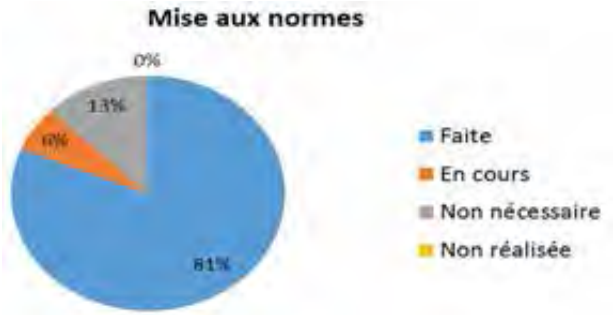


Bien que de nombreuses exploitations fassent de la culture de vente, cette activité ne représente en réalité qu'une activité secondaire, les principales activités étant l'élevage. En effet, pour 17 exploitations, l'élevage constitue une activité première avec notamment la production laitière qui représente presque la moitié de la finalité de l'élevage. Ensuite les activités sont assez variées avec des élevages de viande bovine, viande de veau, volailles, porc, etc…

Les bâtiments agricoles



La grande majorité (71%) des exploitants interrogés possède des bâtiments dits anciens mais fonctionnels, 24% ont des bâtiments récents et fonctionnels et seuls 6% considèrent disposer de bâtiments anciens et vétustes. Le besoin de rénovation des bâtiments n'est pas très important puisque 81% des mises aux normes ont été réalisées, 13% ne sont pas nécessaires, 6% sont en cours et seulement 6 % ne sont pas encore réalisées.



3 exploitants ont des projets liés à la diversification de l'activité, 5 exploitants ont des projets de nouveaux bâtiments et une seule exploitation a des projets de production d'énergie avec du solaire, en sachant qu'une usine de méthanisation a déjà été installée sur la commune.
Enfin 2 exploitations ont des activités complémentaires notomment une entreprise de terrassement .

CARTE DES BATIMENTS DES EXPLOITANTS AGRICOLES

Source : enquête agricole

Légende :

Agricole	(77)
Démoli	(1)
Installation-non bati- serres	(5)
Logement de fonction	(23)

La carte ci-contre permet de visualiser la localisation des bâtiments agricoles selon leurs catégories. Ainsi, les sièges agricoles sont situés en dehors du bourg de Plaintel, au Sud, au Nord et à l'Est principalement.

Cette carte permet également de localiser les Périmètres de Protection Sanitaire (PPS) des exploitations ayant participé au diagnostic (Contour Rouge).
Un seul PPS se trouve à proximité du bourg, à l'entrée Nord Ouest à proximité de Raussan.

23 logements de fonctions ont été recensés sur la commune. Ce sont les logements d'habitations des exploitants se trouvant sur le siège d'exploitations. Elles correspondent le plus souvent à une vieille ferme mais peuvent également être un nouveau bâtiment d'habitation moderne. Cependant tous les sièges d'exploitations ne disposent pas de logements de fonctions.

La proximité avec les tiers

Au total, **11** exploitations agricoles sont concernées par des tiers implantés dans le périmètre des 100m.

Il n'existe pas de distances règlementaires à respecter pour l'implantation d'une maison à proximité d'une exploitation à orientation de productions végétales. Cependant, celle-ci, en tant qu'activité économique, est susceptible de générer des nuisances (ou pourra être amenée à en générer si elle se développe) : silos échalotes, trieuses, réfrigérateurs, tracteurs en action tôt le matin ou tard le soir, camions d'approvisionnement. Il s'agit donc d'éviter d'exposer de nouveaux habitants à ces contraintes et d'éviter les conflits de voisinage.

Dans le cas des bâtiments d'une exploitation d'élevage, que ces bâtiments abritent ou non des animaux, les distances règlementaires de construction par rapport aux tiers s'imposent : 50 mètres si l'exploitation est soumise au Règlement sanitaire Départemental (RSD), 100 mètres si l'exploitation est soumise à la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

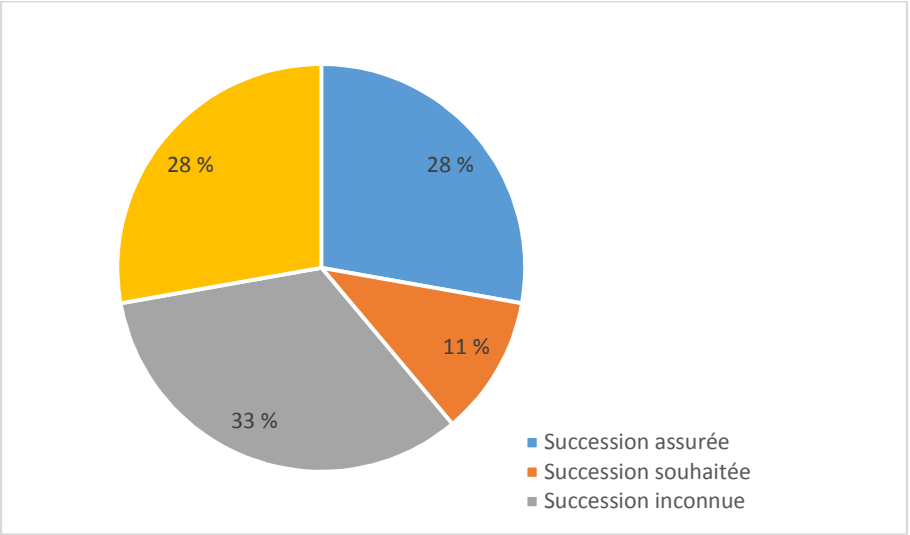
Par contre, sauf exception, les exploitations tournées vers l'élevage bénéficient d'un voisinage où les tiers sont peu nombreux, appartenant souvent à la famille de l'exploitant. La structure d'habitat en villages, généralement modestes dans la zone la plus rurale, a été préservée. De ce fait, peu de nouvelles constructions ont été admises à proximité des exploitations.

Ce constat ne peut être reporté pour les exploitations à orientations végétales. Elles ont généralement plus de cinq tiers à proximité, occasionnant des contraintes mutuelles. Les relations de bon voisinage dépendent alors des individus. En tout état de cause, seuls 30 % des élevages ont pu se maintenir avec la présence de plus de quatre tiers.
L'enquête a révélé 36 bâtiments concernés par un Périmètre de Protection Sanitaire (PPS) correspondant à dizaines exploitants.

La succession

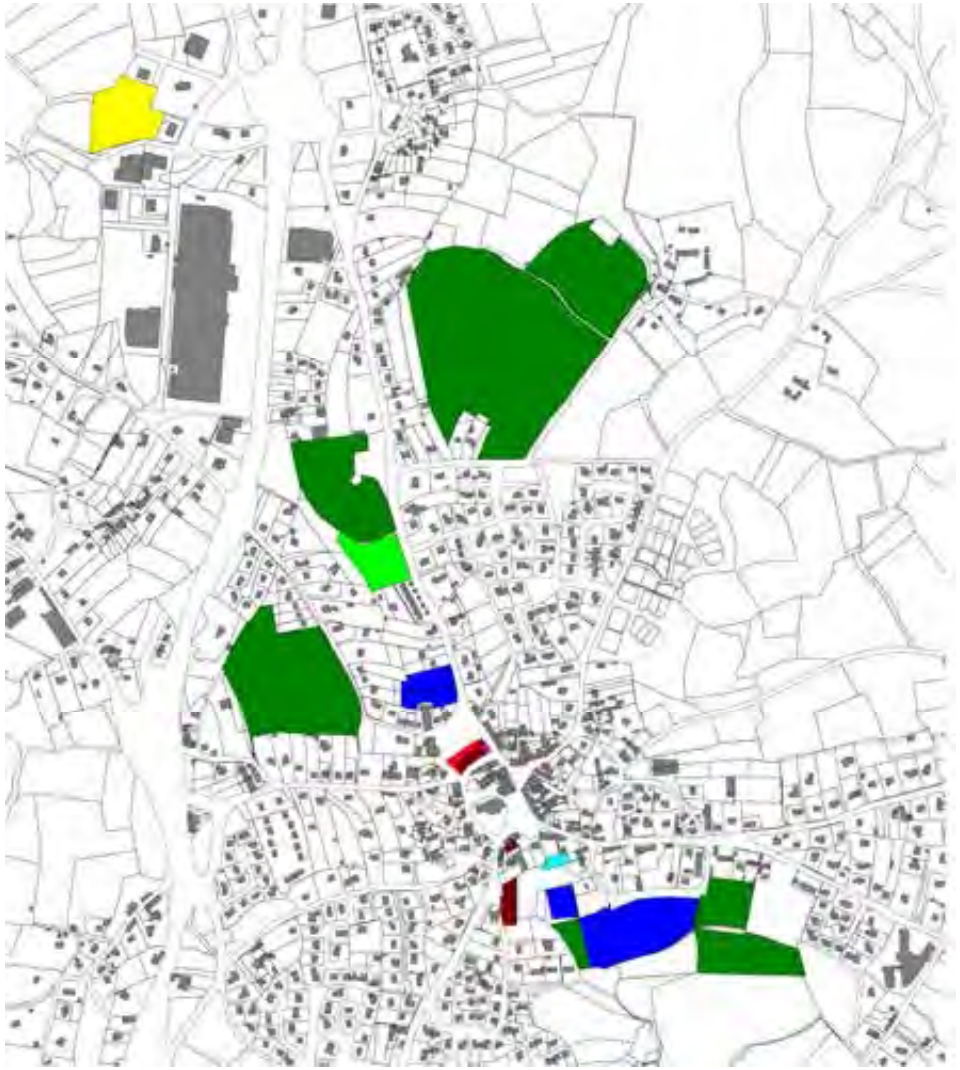
La succession et l'avenir de l'exploitation a été la partie la moins complétée dans les questionnaires (15 réponses).
L'avenir de ces exploitations est encore vague pour la plupart des répondants.

SUCCESSION DES EXPLOITANTS AGRICOLE
Source : enquête agricole



Un déséquilibre habitat/emploi (74,6% de la population ayant un emploi travaille sur une autre commune) malgré un rapport emploi/actif élevé (93 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi).
Une part non négligeable d'employeurs reflétant un tissu économique dynamique.
Une agriculture dynamique qui complète les activités économiques de la commune

5. EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE



Type d'équipements à Plaintel	
Administratif	(2)
Cimetière	(1)
Ecole	(4)
Ecole de musique	(1)
Service Technique communal	(1)
Social	(1)
Socio culturel	(6)
Sportif	(6)

Les équipements sont répartis dans le centre bourg ou à proximité.
Le nouveau complexe sportif de Crapado est en cours de finalisation.
Ce complexe va accueillir les nouveaux terrains de football, les terrains de tennis ainsi qu'un espace culturel, un terrain d'entrainement et un parc.

Les équipements sont en bon état, excepté la garderie qui pourrait être réhabilitée voire agrandie.

5.1. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

La Mairie de Plaintel

En 1972, la mairie actuelle devient la nouvelle mairie. Elle se situe dans le centre bourg sur la Place Général de Gaulle. L'agence postale se trouve actuellement à coté de la Mairie, mais elle devrait venir s'installer dans les locaux de la Mairie afin de fusionner les services et élargir la plage d'horaire d'ouverture.

PHOTOGRAPHIE DE LA MAIRIE

Source : QUARTA

Les services techniques

Le centre des services techniques communal se trouve au nord de la commune, dans la Zone d'Activités des Prés Guyomard.

Le cimetière

Le cimetière est situé à proximité du centre bourg et juste à côté d'un complexe sportif. Il dispose d'un parking permettant un stationnement facile (40 places).

LOCALISATION DU CIMETIERE

Source : QUARTA

5.2. LES EQUIPEMENTS LIES A LA PETITE ENFANCE

La commune dispose de plusieurs équipements liés à la petite enfance, de la crèche, à la garderie extra scolaire au centre de loisirs.

Garderie municipale le jardin de l'esquirol

La garderie accueille les enfants scolarisés à Plaintel de 7h15 à 8h45 et de 16h15 à 19h00.

Maison de l'enfance le Pré calin

La Maison de l'enfance accueille les enfants de 10 semaines à 4 ans. La structure est ouverte du lundi au vendredi, de 7h30 à 18h30. Les enfants peuvent être accueillis de façon :
régulière : à temps complet ou partiel sous signature d'un contrat.
occasionnelle : accueil à la carte sous réserve de places disponibles.
d'urgence (reprise d'emploi, stage, arrêt maladie d'une assistante maternelle, ...).

La participation horaire des familles est calculée en fonction des revenus de la famille et du nombre d'enfants à charge selon la prestation de service unique de la CAF.

PHOTOGRAPHIE DE LA MAISON DE L'ENFANCE LE PRE CALIN
Source : mairie

Relais assistantes maternelles

Le service intercommunal informe et conseille les assistantes maternelles ainsi que les parents en leur proposant une aide administrative et technique.

Le Relais Assistantes Maternelles propose chaque mois, à Plaintel, des espaces jeux et des ateliers pour les enfants de moins de 3 ans accompagnés d'adultes (dates annoncées dans le Plaintel Infos).

Une permanence à la maison de l'enfance "Le Pré Câlin" est organisée chaque semaine.

Centres de loisirs

Le centre de loisir intercommunal accueille les enfants de façon permanente les mercredis (les mercredynamics) et pendant les vacances scolaires : pendant les vacances de la Toussaint, Février et Pâques pour les enfants de 3 à 11 ans, à la journée ou la demi-journée, avec restauration le midi et service de garderie le matin et le soir.

Accueil de loisirs 3-11 ans

Il est ouvert chaque été aux enfants de 3 à 11 ans pendant 7 semaines (activités manuelles, artistiques, sportives, plage, piscine, mini-camps...).

Accueil jeunes 11-17

Le centre de loisirs intercommunal pour les jeunes de 13 à 17 ans est ouvert 4 semaines en Juillet (activités manuelles, artistiques, sportives, plage, piscine, mini-camps...).

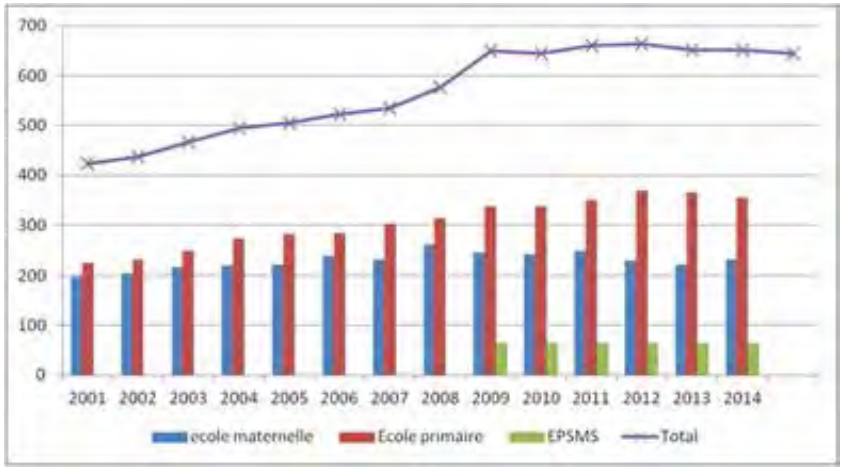
5.3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

5.3.1. L'enseignement maternel et primaire

Plaintel dispose de trois écoles, deux écoles publiques et une école privée. Elle dispose aussi d'un Etablissement Public Social et Medico Social (EPSMS) qui accueille depuis 2009, 65 personnes.
L'école publique accueille plus d'élèves que l'école privée, avec un total de 361 contre 219 en 2015.

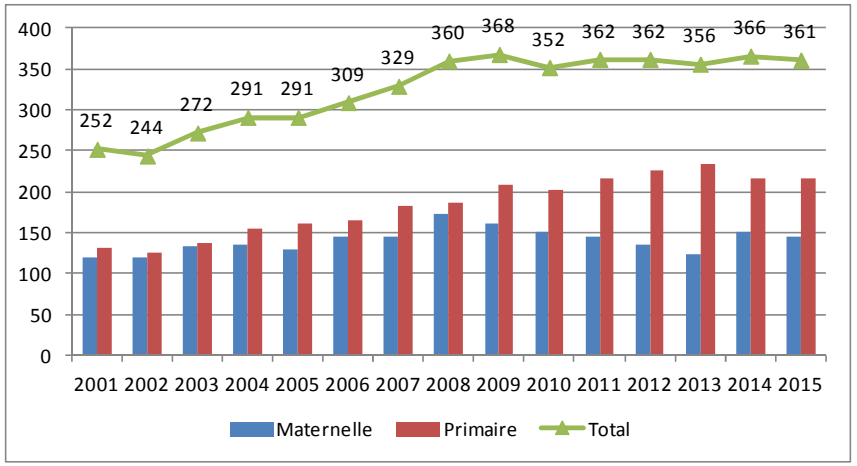
EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE, TOUTES ECOLES CONFONDUES

Source communale, 2015



EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE PUBLIQUE POUR LES CLASSES DE MATERNELLES ET PRIMAIRES SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE.

Source communale, 2015



Les effectifs de la rentrée 2009 ont été les plus importants de la période avec 368 enfants scolarisés. Les effectifs de l'école se stabilisent autour de 360 enfants en 2008. Depuis 2009, les effectifs de primaires sont bien supérieurs aux effectifs de maternelles. Depuis 2014 cet écart a diminué.

L'école publique a la possibilité d'accueillir une classe supplémentaire.

EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE

Source communale, 2015

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

	Rentrée 2001	Rentrée 2002	Rentrée 2003	Rentrée 2004	Rentrée 2005	Rentré e 2006	Rentrée 2007	Rentrée 2008	Rentrée 2009	Rentrée 2010	Rentrée 2011	Rentrée 2012	Rentrée 2013	Rentrée 2014	Rentrée 2015
Public															
Maternelles / Plaintel	111	108	122	120	118	129	136	157	145	138	136	125	114	141	142
Maternelles / Hors Plaintel	9	11	12	16	12	16	10	16	15	12	10	11	9	9	3
TOTAL Maternelles	**120**	**119**	**134**	**136**	**130**	**145**	**146**	**173**	**160**	**150**	**146**	**136**	**123**	**150**	**145**
Primaire / Plaintel	120	108	120	137	147	153	162	165	188	180	197	213	219	200	202
Primaires / Hors Plaintel	12	17	18	18	14	11	21	22	20	22	19	13	14	16	14
TOTAL Primaires	**132**	**125**	**138**	**155**	**161**	**164**	**183**	**187**	**208**	**202**	**216**	**226**	**233**	**216**	**216**
Total / Plaintel	231	216	242	257	265	282	298	322	333	318	333	338	333	341	344
Total / Hors Plaintel	21	28	30	34	26	27	31	38	35	34	29	24	23	25	17
TOTAL Public	**252**	**244**	**272**	**291**	**291**	**309**	**329**	**360**	**368**	**352**	**362**	**362**	**356**	**366**	**361**
Privé															
Maternelles / Plaintel	67	73	66	67	74	78	69	71	67	77	85	78	82	67	75
Maternelles / Hors Plaintel	11	13	17	18	18	17	18	19	19	16	19	17	17	16	16
TOTAL Maternelles	**78**	**86**	**83**	**85**	**92**	**95**	**87**	**90**	**86**	**93**	**104**	**95**	**99**	**83**	**91**
Primaire / Plaintel	79	88	94	98	101	94	97	103	105	110	112	118	109	118	109
Primaires / Hors Plaintel	14	19	18	20	20	25	22	23	25	25	22	24	23	20	19
TOTAL Primaires	**93**	**107**	**112**	**118**	**121**	**119**	**119**	**126**	**130**	**135**	**134**	**142**	**132**	**138**	**128**
Total / Plaintel	146	161	160	165	175	172	166	174	172	187	197	196	191	185	184
Total / Hors Plaintel	25	32	35	38	38	42	40	42	44	41	41	41	40	36	35
TOTAL Privé	**171**	**193**	**195**	**203**	**213**	**214**	**206**	**216**	**216**	**228**	**238**	**237**	**231**	**221**	**219**
S/TOTAL	***423***	***437***	***467***	***494***	***504***	***523***	***535***	***576***	***584***	***580***	***600***	***599***	***587***	***587***	***580***
TOTAL EPSMS									**65**	**65**	**60**	**65**	**65**	**65**	**65**
TOTAL	***423***	***437***	***467***	***494***	***504***	***523***	***535***	***576***	***649***	***645***	***660***	***664***	***652***	***652***	***645***

✓ Le restaurant scolaire

Plus de 500 repas sont préparés et servis aux élèves des écoles de Plaintel, en liaison chaude pour l'école maternelle Pauline Kergomard et l'école privée St-Joseph.

PHOTOS DU RESTAURANT SCOLAIRE

Source : mairie

L'école St-Joseph (située place du Général de Gaulle) dispose d'une cantine.

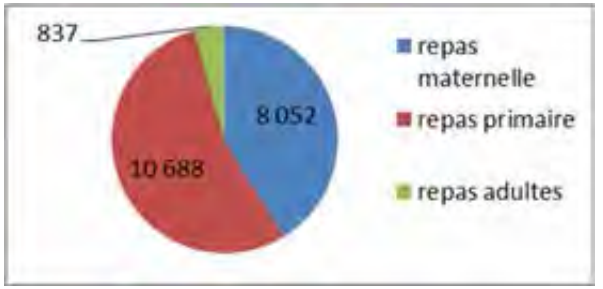
PHOTOS DE LA CANTINE ST LOSEPH

Source : mairie

Le restaurant scolaire a la capacité d'absorber la classe supplémentaire de l'école publique (capacité supplémentaire).

NOMBRE DE REPAS FOURNIS EN 2014

Source communale



- L'enseignement secondaire

La commune ne dispose pas d'établissement d'enseignement supérieur sur son territoire communal.

Concernant l'enseignement secondaire, les élèves se rendent aux collèges situés à Quintin, à Ploeuc sur Lié ou même à Saint Brieuc. Pour les lycées ils vont au lycée professionnel de Quintin et aux lycées de Saint Brieuc.

5.4. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

- La médiathèque Brin de Culture

La médiathèque « Brin de Culture » a ouvert ses portes le 20 septembre 2006 dans les locaux rénovés de l'ancienne école.
22000 livres et revues sont à la disposition du public, dans un vaste espace de 350 m2. Près de 1850 CD et DVD sont disponibles, en tous genres et pour tous les âges.
Depuis l'ouverture de la médiathèque, et plus particulièrement depuis que le service est gratuit pour les habitants de la commune, le nombre d'utilisateurs est en constante progression. Le nombre de prêts a augmenté de manière significative.

PHOTOS DE LA MEDIATHEQUE BRIN DE CULTURE
Source : mairie

Horaires d'ouverture :
Mercredi de 9 h.30 à 12 h. et de 14 h. à 18 h.
Vendredi de 15 h.30 à 18 h.
Samedi de 10 h. à 12h.30 et de 13h.30 à 16 h.

Des cours d'informatiques sont délivrés tous les mercredis.

- La Ludothèque

La ludothèque est un espace ouvert à tous, qui reprend le principe d'une bibliothèque mais avec des jouets au lieu des livres. Les enfants y viennent pour y jouer au sein même de la ludothèque mais ils peuvent également emprunter des jouets.

Horaires d'ouverture

En période scolaire :
le jeudi et le vendredi de 16 h à 18 h
le samedi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Pendant les vacances :
- le jeudi et le vendredi de 14 h à 18 h.

5.5. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

- Parc des sports du tertre Rohan (Rue du parc des sports) avec deux terrains de football en herbe

Espace sportif rue des granitiers (salle omnisports du petit bois et terrain de football)

– Salle omnisports du beau chemin

– Boulodrome sur le site des genêts d'or

– Le nouveau complexe Sportif de Crapado

La réalisation de cet équipement sportif permettra à terme de libérer les terrains de football situés dans le bourg.

5.6. LA VIE ASSOCIATIVE

Près de 60 associations œuvrent à Plaintel, réparties dans les domaines des loisirs et de la culture, de l'entraide, du scolaire et des sports. Toutes ces associations se regroupent durant un temps fort de l'année : le forum des associations au mois de septembre.

SPORTS

Il existe plus d'une vingtaine d'associations sportives permettant aux Plaintelais d'accéder aux activités les plus diverses. Cinq complexes sportifs sont mis à disposition de la population (salle de tennis de Crapado, complexe sportif des Genêts d'or, salle omnisports rue du Beau Chemin, parc des Sports du Tertre Rohan, espace sportif du Petit Bois).
Par ailleurs, la campagne locale et ses nombreux chemins aménagés rendent très agréable la pratique de l'équitation, de la course à pied, du VTT, de la marche…

Plaintel Sport Football	Plaintel Badminton Club
Plaintel Sport Basket	Aïkido Club Plaintel
Tennis Club Plaintelais	Gym'douce
Yoga	Plaintel Vélo Star
Plaintel Aventure	Plaintel Rando
Plaintel Vélo Loisirs	Organisation Plaintel
Team Breiz Supermotard	Union Bouliste
La Pétanque Plaintelaise	Comité de Bretagne de Raffa Volo
Le Triskell Pool Plaintel (Billard)	Amis et Cavaliers du Centre Équestre de St-Quihouët
Culture Loisirs Adaptés	

CULTURE

Ainsidanse (Modern Jazz)	Ciné Passion 22
Extravadanse (danse de salon)	Les Z'arts à Plaintel
Les Châoupilous	Des Rires et Délire
Cercle Celtique des Guédennes	Multi-Musique d'Armor
Cercle Plaintelais (théâtre)	Scrap'n Co

SCOLAIRE

Plusieurs associations participent à l'animation des trois établissements scolaires de la commune.

Association Sportive de l'école St-Joseph	Association des Parents d'Elèves de l'école St-Joseph
Organisme de Gestion de l'école St-Joseph	Union Sportive des Ecoles Publiques
Association des parents d'élèves et amis des écoles publiques	

SOCIAL ET HUMANITAIRE

Les associations à caractère social sont bien entendu présentes sur la commune. Elles s'activent, notamment pour venir en aide aux personnes.

Comité d'entraide aux personnes âgées	A.D.M.R. du Gouët et du Lié
Fraternité des Malades	Les Amis de Constanta
Association Camille et Lucas	

DIVERSES ASSOCIATIONS

Enfin d'autres associations viennent renforcer le tissu associatif :

Association Familiale Rurale	Union des Commerçants
Association du Village Commercial de Malakoff	Association pour l'animation de la Foire aux poulains
Amicale des Employés Communaux	Club des Aînés
Union Nationale des Combattants (UNC)	Fédération Nationale des Anciens Combattants en Algérie (FNACA)
Au fond du courtil (jardinage)	Société de Chasse « La St-Hubert »
Association Catholique des Chefs de Famille	Association du lotissement de la Ville Gourelle

Une offre d'équipements très bien développée et diversifiée sur le territoire
Une proximité des équipements dans le centre-bourg
De nombreuses associations dynamiques sur la commune
Des équipements sportifs nombreux et de qualité
Une mutualisation des équipements intercommunaux

CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

1. HISTOIRE DE L'EVOLUTION URBAINE

A la fin du 19ème siècle, l'urbanisation était concentrée essentiellement dans le bourg et dispersée dans de nombreux hameaux.

TERITOIRE COMMUNAL
Source : Géobretagne

CADASTRE ANCIEN DU CENTRE BOURG 1848
Source : archives Côtes d'Armor

Ensuite, l'urbanisation s'est développée en « doigts de gant » en extension de la trame urbaine le long des voies historiques.
De 1960 à 1980 elle s'est effectuée d'une part sous la forme d'une urbanisation « au coup par coup » sur de grandes parcelles, le plus souvent le long des grandes voies historiques et d'autre part, sous la forme d'opération groupée.
L'urbanisation importante autour de l'axe de la RD700 a généré un étalement urbain entre les deux secteurs, de la gare et du centre bourg.
Enfin, à partir des années 2000, l'urbanisation se développa entre des ensembles déjà urbanisés favorisant un mode de développement moins consommateur d'espace et augmentant ainsi la densité de logements à proximité des commerces, services et des équipements.

2. LE PATRIMOINE

2.1. RAPPELS HISTORIQUES[2]

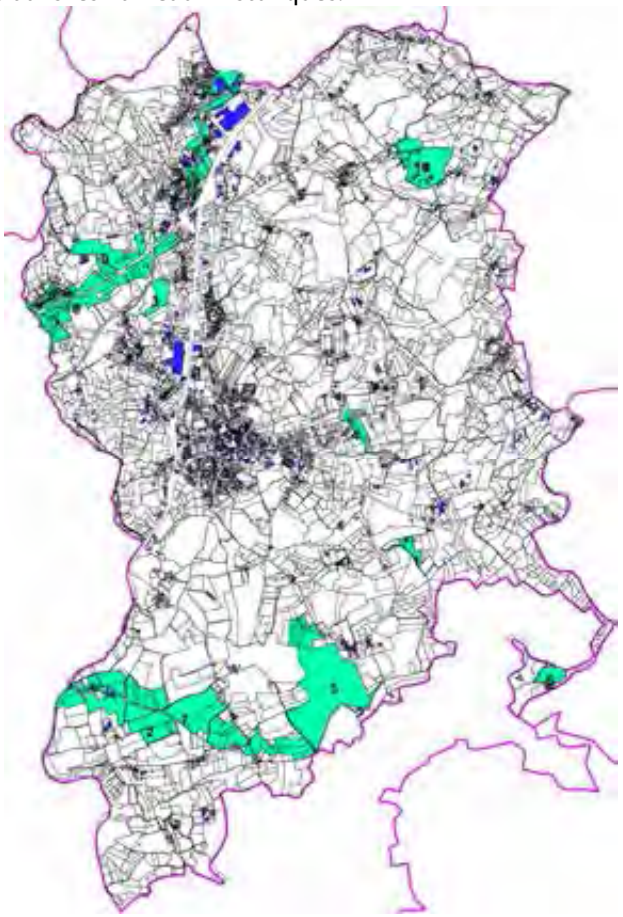
Plaintel vient du breton « ploe » (paroisse) et de Numenter, un saint breton du haut Moyen Age (saint Néventer ou Névinter, semble-t-il).
Plaintel est une ancienne paroisse primitive qui englobait jadis outre le territoire actuel de Plaintel, ceux de Saint-Brandan, Saint-Julien, Quintin, Plaine-Haute, Le Foeil et Lanfains.
Plaintel (Plenevenitre) apparaît en 1202 (lors d'une donation par le vicomte Suhart) et en 1220 (confirmation de la donation par le fils de Suhart) dans des actes de l'abbaye de Beauport.

Paroisse dès 1311, Plaintel, qui appartient au diocèse de Saint-Brieuc, est appelée Plantel en 1330 et en 1369 (Procès de canonisation de Charles de Blois). Plaintel avait jadis pour succursale la paroisse de Saint-Brandan (jusqu'en 1790) et la paroisse de Saint-Julien de la Coste (jusqu'en 1732).
L'ancienne paroisse de Plaintel dépendait du ressort de Saint-Brieuc et avait pour subdélégation Quintin. La cure était à l'alternative. Durant la Révolution, la paroisse de Plaintel dépendait du doyenné de Plouec.
Au moment de la Révolution, Plaintel était vicomté, et cette seigneurie appartenait au duc de Lorge. Plaintel élit sa première municipalité au début de 1790, puis cède à celle de Ploeuc par l'ordonnance du 3 janvier 1839 deux enclaves : l'une formée des villages de Caribet et du Petit-Saint-Brieuc et l'enclave des Près-Paillard. En 1821 et 1822, il y a contestation entre les communes de Plaintel et de Saint-Julien au sujet de la chapelle Saint-Gilles (Archives des Côtes d'Armor, V 2071).

On rencontre les appellations suivantes : Plenevenitre (en 1202), Pleneveniter (en 1220), Pleentel (en 1311), Plantel (vers 1330, en 1369, en 1371), Plentel (en 1468, en 1480, en 1514, en 1543, en 1569) et Plaintel dès 1580 (archives des Côtes d'Armor, 1E 2359).

2.2. LES ZONES DE PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Plusieurs zones de protections au titre de l'archéologie ont été identifiées. Elles se situent essentiellement le long de deux anciennes voies, l'une entre la gare et le Rilan, le long de l'actuel RD n°790, et la deuxième au Sud de la commune sur l'axe Ravilly – La Ville es Rio. Les autres sites se situent en campagne dans les hameaux historiques.



[2] Sources Infobretagne.fr

LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Source : DRAC

N°	Mode de protection	Référence	Lieu	Type d'élément	Epoque
1	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	316 / 22 171 0001	LE VAURIDEL	MENHIR DU PETIT VAURIDEL	Néolithique
2	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	11108 / 22 171 0004	LA VILLES ES RIO	exploitation agricole	Age du fer - Gallo-romain
3	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	11109 / 22 171 0005	LES PRES GUYOMARD	enclos	Epoque indéterminée
4	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	15719 / 22 171 0013	LE PETIT COUDRAY	occupation	Néolithique - Age du fer
5	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	15720 / 22 171 0014	LA VILLE MENGUY	enclos, fossé, talus	Epoque indéterminée
5	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	18668 / 22 171 0016	VILLE-BRESSET	exploitation agricole	Age du fer - Gallo-romain
6	Zone N du PLU au titre de l'archéologie	15728 / 22 171 0015	LE GOURLAY	motte castrale	Moyen-âge
7	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	19597 / 22 171 0017	VOIE SAINT-BRANDAN/RENNES via ST-MEEN / section unique de Ravilly au Champ-Clos	route	Age du fer - Epoque indéterminée
8	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	11056 / 22 171 0003	LES AIRES DU RILLAN	secteur d'agglomération ? / domus ?	Gallo-romain
8	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	11115 / 22 171 0011	LE RILLAN	enclos funéraire	Age du fer
8	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	19598 / 22 171 0018	VOIE CARHAIX/CORSEUL / Section de Rillan	route	
9	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	19599 / 22 171 0019	VOIE CARHAIX/CORSEUL / section Nord de la Ville-Madio à Saint-Gilles	route	Age du fer - Epoque indéterminée
10	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	20092 / 22 171 0022	LA CROIX GROSSET	exploitation agricole	Age du fer - Gallo-romain

10 sites archéologiques sont recensés sur la commune dont un pour lequel une protection en zone N est demandée (Motte Castrale au Gourlay).

2.3. LE PATRIMOINE BATI

La commune compte un monument historique classé à l'inventaire. Il s'agit du Menhir du Petit Vauridel. Son périmètre de protection de 500 mètres n'impacte pas le bourg. La commune est également impactée par les périmètres de protection de la Croix de Saint-Guéhen à Saint-Carreuc et du Menhir dit Le Fuseau à Plaine-Haute inscrits aux Monuments Historiques.

PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES A PLAINTEL

Source : Périmètre des Monuments Historiques

2.3.1. L'église et autres ensembles bâtis et monuments remarquables[3]

- **L'église Saint-Pierre (1759-1761)**

C'est une œuvre de l'architecte Vaulagé (ou Vaulogé) qui a été restaurée en 1846. L'architecte Vaulogé n'était pas Picot de Vaulogé, mais Jean-François Gerbier de Vaulogé de Rennes (1699- 1767). Cette église était primitivement dédiée à saint Numenter ou Néventer, un saint breton. Elle comprend une nef étroite, puis un double transept et un chœur cantonné de 2 chapelles dans le prolongement des ailes de transept. En réalité le chœur et le transept forment trois nefs parallèles de trois travées avec toits parallèles à celui de la nef, ainsi qu'à Saint-Guen. Le chevet est peu proéminent, le chœur est très surélevé. A l'exception de la partie haute du clocher, l'édifice date du XVIIIème siècle. Après procès-verbal du 3 mai 1756, la reconstruction de l'église est autorisée par arrêt du Conseil d'Etat du 9 août 1757. Les plans sont dressés par le sieur de Vaulogé (Picot de Vaulogé) et légèrement modifiés par le sieur Béchet Deshourmeaux. Le bas de la tour porte la date de 1759 et l'église est bénite le 28 octobre 1761. La construction est très soignée et le haut des murs couronné d'une corniche bien établie. La partie haute de la tour est refaite suivant les plans dressés par M. Guépin le 28 mai 1844. Les travaux, adjugés à Mathurin Joubaud, entrepreneur de La Méaugon, le 1er juillet 1845, sont terminés en 1846. L'aspect en est lourd. Au bas de l'église, au nord, ossuaire du XVIIIème siècle (R. Couffon). Le haut du clocher date de 1845-1846. On y trouve un ossuaire du XVIIIème siècle. Autels latéraux et chaire du XVIIIème siècle. Parmi les statues modernes : saint Brieuc et saint Guillaume. L'huile sur toile, en hommage à l'abbé Cormeaux (1756-1794) mort durant la Terreur, est l'oeuvre de Xavier de Langlais et date de 1966 ;

PHOTOS DE L'EGLISE SAINT-PIERRE

Source : Commune

- **La chapelle Saint-Gilles (XVI-XVIIème siècle)**

Cette chapelle au plan rectangulaire aurait été totalement reconstruite au XVII[e] siècle. Elle est vendue comme bien national le 21 frimaire de l'an IX. Le 18 juin 1815, jour de la bataille de Waterloo, a lieu le combat de Saint-Gilles, qui oppose, autour de la chapelle, une colonne républicaine aux chouans de Garnier de Kérigant. L'église est consacrée à saint Gilles dont le pardon a lieu le premier dimanche de septembre. Ce saint était imploré contre la peur, appelée « mal de saint Gilles ».

[3] Sources : http://fr.topic-topos.com/patrimoine-Plaintel
Et Infobretagne.fr

- **La chapelle Notre-Dame du Beau-Chemin (1877).**

Cet édifice rectangulaire est reconstruit au XIX^e siècle, en même temps que la croix de mission. Elle comporte à l'intérieur quelques statues anciennes de Notre-Dame, sainte Anne, saint Joseph et saint Jean-Baptiste.

- **Le château de Saint-Quihouët (XVIIème siècle),**

Institut médical d'éducation depuis 1971, cette demeure appartient au XVIII^e siècle à la famille de La Rivière, seigneurs de Pl'uc. Le marquis de La Fayette en hérite en 1781. En raison de la fuite de ses propriétaires pendant la Révolution, elle est vendue à un riche marchand épicier de Quintin, Toussaint Duval. Elle est restaurée par sa fille, Louise Digaultray. Le 10 octobre 1835, cette dernière fait don de sa maison aux pauvres de Plaintel, de Quintin et du F'il pour y fonder un orphelinat. Tenue par les Filles de la Sagesse de Saint-Laurent-sur-Sèvre, cette institution ouvre ses portes en 1836.

- **Four à pain, les Barrières**

Ce four privé est l'un des derniers avec celui de Launay que possède la commune. Avant la Révolution, les paysans sont tenus d'utiliser le four banal du seigneur, probablement celui de Créhenny. Au XIX^e siècle, les fours individuels ou de village se multiplient.

PHOTOS DU FOUR A PAIN

Source : Commune

- **La chapelle Saint Jean**

Au XIX^e siècle, lors de la restauration du château par Louise Digaultray, la chapelle est reconstruite et déplacée. Elle servait de lieu de culte aux Filles de la Sagesse, chargées de s'occuper de l'orphelinat de Saint-Quihouët. Les tombes de deux moniales et d'une dizaine d'enfants se trouvent dans le cimetière situé à proximité de la chapelle. Le tombeau de la famille Digaultray y figure également, réalisé avec des pierres qui servaient à lester les navires malouins envoyés en Angleterre.

- **Manoir du Bois-Faucheur**

Ce manoir appartient dans un premier temps aux Pellouezel, seigneurs de Plurien et de Trébry. Il est caractérisé par une tour d'escalier hors-d'œuvre, un des attributs essentiels du manoir breton.

PHOTOS DU MANOIR DE BOIS FAUCHEUR

Source : Manoir

- **Menhir du Vauridel**

En raison de sa petite taille, la nature de ce bloc de granit a fait l'objet de discussions. Mais aujourd'hui, les spécialistes s'accordent pour identifier un menhir. La présence, non loin de là, du tumulus du Gourlay, le dolmen tombé des Champs-Blancs, du rocher de Margot au Quartier-Chanet et de la roche Gourmelle à Raussan, auxquels on associe des récits légendaires, renforce cette hypothèse.

2.4. L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE

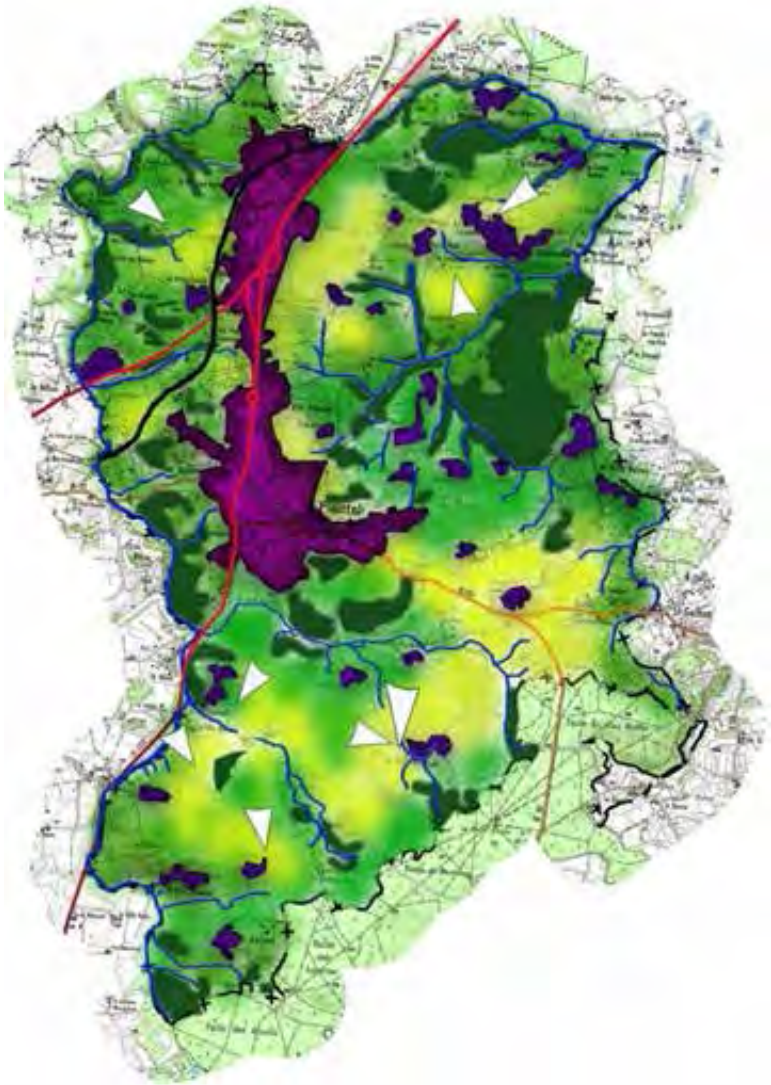
10 bâtiments présentent des caractèristiques architecturales intéressantes (constructions ancienne en pierres, alignementetc.) et peuvent être identifiés au titre de l'article l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

Secteur	*Emprise au sol du bâtiment en m²*
Carglehen – Quatrevaux	67
Le Provecomte	98
La ville Es Bret	29
Carnel	368
Les Perrières	122
Brangolo	88
La Goupillère	130
Le Petit Coudray	85
La Noé Morvue	78
La Noé Morvue	86

Un monument historique inscrit n'impactant pas les zones urbanisées du centre bourg.
Un patrimoine bâti diversifié et un patrimoine vernaculaire préservé
Des vestiges de l'occupation humaine à différentes périodes (néolithique, époque gallo-romaine, moyen-âge, époque moderne) très présents sur l'ensemble du territoire
Un patrimoine bâti en lien avec l'identité rurale de la commune
Un potentiel de développement touristique rural à développer.
10 sites archéologiques, dont un site à protéger de l'urbanisation

3. GRAND PAYSAGE

3.1. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES



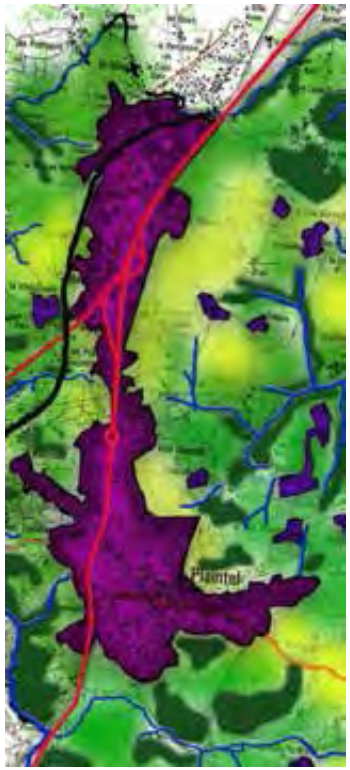
Le territoire de Plaintel est composé d'entités paysagères diversifiées :

- un paysage urbain constitué du cordon urbain entre le centre bourg et la gare et les hameaux ;
- un paysage rural et agricole ;
- les boisements ;
- le chevelu hydrographique ;
- les perspectives sur le grand paysage ;
- les axes de communication

3.1.1. Le paysage urbain

Le cordon urbain

CARTOGRAPHIE DU CORDON URBAIN



Le cordon urbain entre le centre bourg et la gare constitue la majeure partie de l'urbanisation à Plaintel.

Cette urbanisation s'est développée le long des grands axes soit par des constructions ponctuelles soit par des opérations d'ensemble.

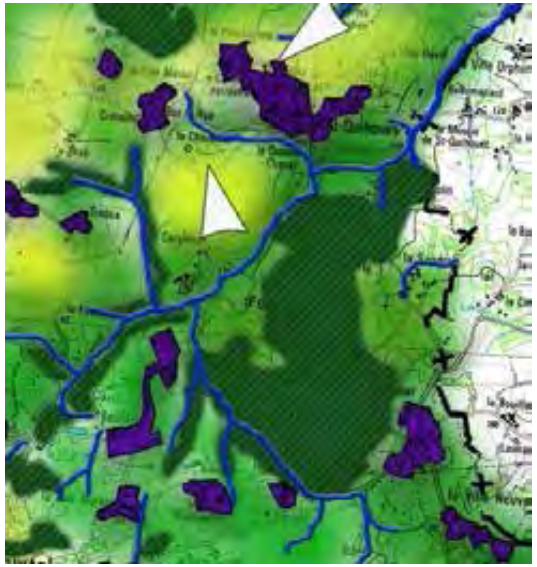
Ce tissu urbain linéaire et mixte, développé de part et d'autre de la RD700, mêle quartiers d'habitat et espaces d'activités économiques.

Les grands axes permettent à la commune de disposer d'une « vitrine » depuis la RD700 et RD790. De nombreuses activités économiques profitent de cette lisibilité ainsi que de la desserte.

Ce tissu est composé d'ambiances urbaines et architecturales hétérogènes, du fait notamment de la pluralité des types d'occupations (activité économique et habitat) et des époques de constructions.

Le cœur de bourg est ancré au sud de ce cordon, en position de belvédère, qui se laisse difficilement deviner depuis la RD700 et qui est visible facilement depuis la campagne.

Les hameaux et habitats dispersés



La commune est composée de nombreux hameaux habités dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

Cette dynamique est entretenue par les nombreuses rénovations et quelques constructions contemporaines.

Les hameaux sont valorisés par les rénovations du bâti et des corps de ferme. Une grande partie de ces bâtis a déjà été rénovée.

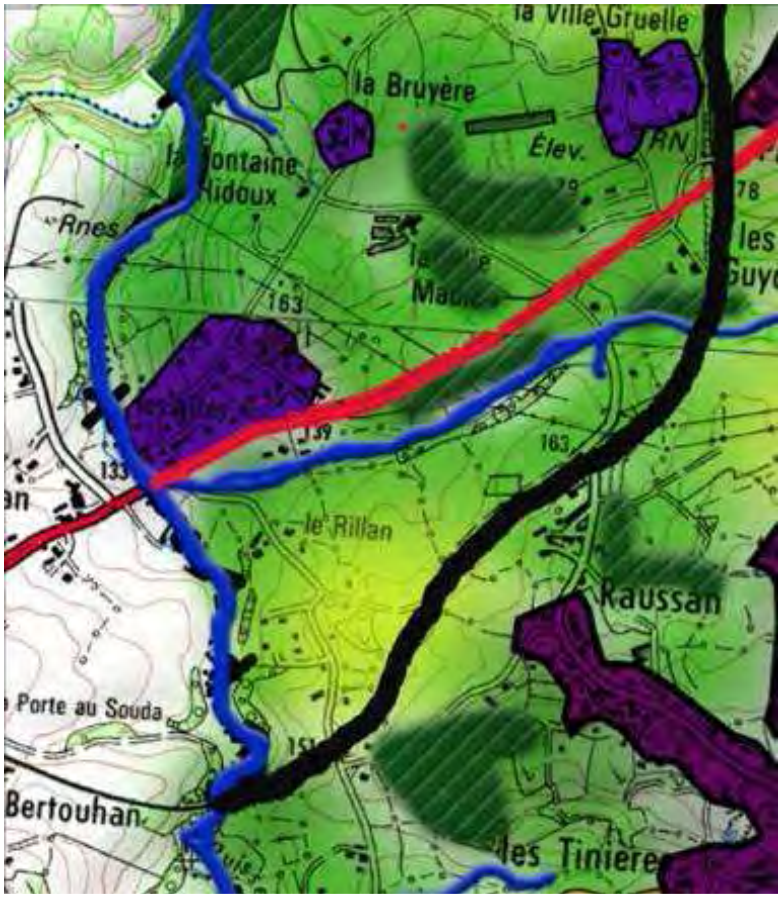
Le petit patrimoine a notamment été mis en valeur par le réseau de sentiers de randonnée.

3.1.2. Le paysage rural et agricole

Les vallons agricoles

C'est un paysage rural champêtre et bucolique très arboré, établi sur un socle onduleux.

CARTOGRAPHIE DES VALLONS AGRICOLES



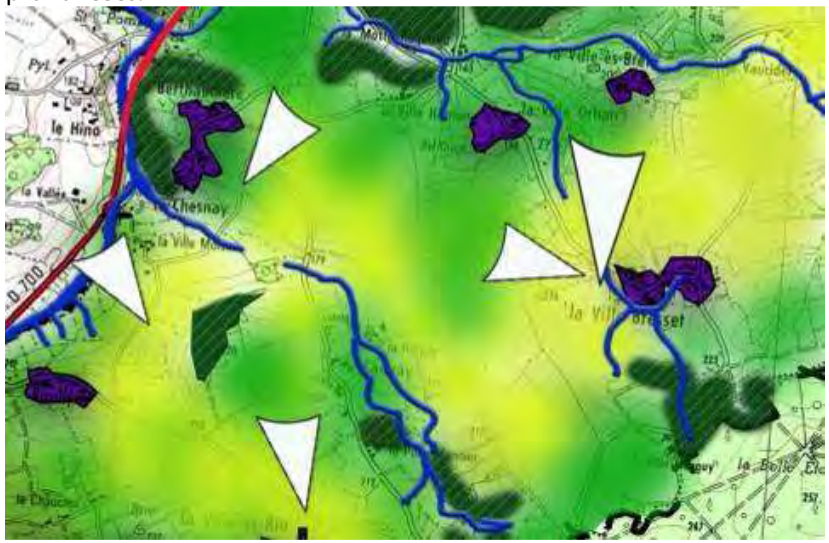
Les affleurements granitiques et une végétation spécifique (pins, ajoncs) confèrent un caractère pittoresque aux prairies occupant les vallons de Plaintel.

Les espaces agricoles se caractérisent par une ambiance confinée, rythmée par l'ondulation de la topographie, la sinuosité des routes, la présence de boisements épars et une trame bocagère relativement bien préservée.

A certains endroits les corridors écologiques sont fragilisés par des ruptures que forment les voies de circulation ou l'urbanisation.

Le paysage agraire ouvert

Des espaces ouverts sont répartis sur les tertres, les plateaux et les vallées peu prononcées.



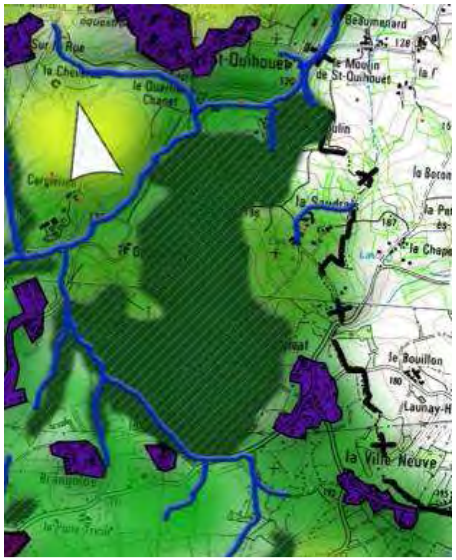
Ce paysage est caractérisé par un maillage bocager discontinu, parfois disparate qui permet de profiter d'ouvertures visuelles sur le grand paysage, de perceptions lointaines.

Dans ce paysage agraire ouvert, le parcellaire est voué aux grandes cultures et aux prairies.

3.1.3. Les boisements

Des massifs mixtes (feuillus et résineux) majoritairement établis sur les tertres, confèrent au paysage rural de Plaintel une ambiance générale boisée (le relief offrant des vues lointaines sur ces boisements constituant des masses végétales significatives).

CARTOGRAPHIE DES BOISEMENTS



Le boisement principal est établi à l'est du territoire communal (Bois des Mauriers).

Le territoire communal prend également appui au Sud sur la Forêt de Lorge.

Des ripisylves, relativement éclatées, soulignent par séquences le tracé du réseau hydrographique.

3.1.4. Le chevelu hydrographique

Le territoire communal est morcelé et délimité naturellement par deux cours d'eau : la vallée du Gouët à l'ouest et les affluents de l'Urne au nord-est.

CARTOGRAPHIE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Les vallées sont dans l'ensemble entretenues et exploitées avec des pâturages et des jeunes plantations boisées.

Le chevelu hydrographique est composé d'ambiances paysagères plurielles aux abords des cours d'eau, qui confèrent une dynamique au paysage : alternance de prairies ouvertes et pâturées / boisements fermés / zones humides.

Enfin les vallées sont valorisées par les nombreux sentiers de randonnées qui parcourent la commune.

3.1.5. Les perspectives du grand paysage

La topographie et les paysages ouverts de Plaintel permettent au visiteur de profiter de perspectives lointaines sur le grand paysage.

Ici une perspective se dégage vers la commune de Plaine Haute.

PERSPECTIVE VERS PLEINE HAUTE.

Au nord Est une pespective permet de profiter d'un large panoramique vers le Bourg de Plaintel et la campagne.

PERSPECTIVE A L'EST VERS PLEDRAN.

PERSPECTIVE VERS LE BOURG DE PLAINTEL DEPUIS LE SUD DU TERRITOIRE.

PERSPECTIVE VERS L'OUEST, VERS ST BRANDAN

Le clocher reste un repère visible depuis de nombreux endroits ;

DEPUIS LE CENTRE BOURG

DEPUIS LA RD700

DEPUIS LA CAMPAGNE AU SUD DU CENTRE BOURG

3.1.6. Les lignes de rupture physiques

La lecture du paysage communal est freinée par deux infrastructures de transport importantes composant des lignes de rupture physiques sur le plateau :

- La RD700, axe traversant Nord-Sud ayant contribué au mode d'urbanisation du territoire (cordon linéaire axé Nord-Sud)
- La voie SNCF, traversant le secteur Nord Ouest du territoire, également sur un axe Nord/Sud.

PHOTOS DE LA VOIE FERREE

3.2. L'OCCUPATION DU SOL ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

3.2.1. La consommation d'espace liée à l'habitat et aux equipements

Selon les fichiers Majics, **ce sont 21,98 ha d'espace agricole, naturels et forestiers qui ont été consommés pour de l'habitat entre 2006 et 2014**, soit 2,40 ha par an. Ces surfaces ont permis la réalisation de 212 logements.
Ces développements sont principalement intervenus en extension de l'agglomération Plaintelaise principalement sous forme de lotissement. En outre, 90 logements ont été réalisés sous forme de lotissements pour une superficie totale de 6.10 hectares soit une densité de 14.75 logements / ha. On constate que les parcelles construites en dehors de l'agglomération Plaintelaise ont une superficie relativement importante. Ainsi, la densité moyenne est de 10,4 logements par hectare.

Liste des parcelles construites entre 2006 et 2014 :

N° parcelle	Nb_lots	Annee	Surf m²
ZB0080	2	2006	372
B3084	1	2006	485
B3083	1	2006	574
B3074	1	2006	583
B3075	1	2006	589
B3073	1	2006	611
B3066	1	2006	616
B3065	1	2006	625
B3052	1	2006	640
B3087	1	2006	658
B3064	1	2006	688
B3080	1	2006	706
B3081	1	2006	767
B3088	1	2006	778
B3079	1	2006	786
E2207	1	2006	792
E2206	1	2006	806
A3185	1	2006	822
B3070	1	2006	830
E2205	1	2006	845
B3063	1	2006	1008
A3179	1	2006	1125
A3158	2	2006	1314
A3110	1	2006	1340
C2215	1	2006	1509
C0603	1	2006	3210
ZW0075	1	2006	5142
ZI0049	1	2006	5605
B3127	1	2007	227
B3061	1	2007	280
B3059	1	2007	287
B3060	1	2007	293
B3055	1	2007	304
B3085	1	2007	523
B3086	1	2007	567
B3068	1	2007	726
B3072	1	2007	810
A3195	1	2007	836
B3067	1	2007	854
B3057	1	2007	913
B3077	1	2007	972
B3082	1	2007	998
B3069	1	2007	1018
B3078	1	2007	1133
A3178	1	2007	1214
A1038	1	2007	1301
A3176	1	2007	1416
B3053	1	2008	325

B3062	1	2008	528
E2323	1	2008	546
E2312	1	2008	574
E2325	1	2008	597
E2326	1	2008	605
E2311	1	2008	612
E2332	1	2008	695
YC0007	1	2008	695
B3056	1	2008	696
E2328	1	2008	705
E2329	1	2008	714
E2330	1	2008	750
B3071	1	2008	758
E2317	1	2008	845
A3260	1	2008	875
E2327	1	2008	934
E2331	1	2008	981
ZA0028	1	2008	1031
A0235	1	2008	1651
ZI0245	1	2008	3093
ZX0166	1	2008	3990
E2324	1	2009	582
E2314	1	2009	663
B3076	1	2009	671
E2322	1	2009	701
ZX0183	1	2009	739
E2333	1	2009	826
E2320	1	2009	828
E2316	1	2009	862
ZH0203	1	2009	872
E2319	1	2009	889
A3241	1	2009	944
ZX0178	1	2009	952
ZY0074	1	2009	978
ZX0069	1	2009	978
ZX0175	1	2009	1160
A3177	1	2009	1240
ZI0264	1	2009	1262
ZH0060	1	2009	1384
ZP0180	1	2009	1614
ZH0056	1	2009	1641
ZI0166	2	2009	1767
ZX0176	1	2009	1875
ZN0031	1	2009	1943
ZI0041	1	2009	1972
A3214	3	2009	2170
ZH0172	1	2009	6574
ZL0186	1	2009	6826
A3340	1	2010	433
A3338	1	2010	440
D1832	1	2010	452
D1833	1	2010	485
D1836	1	2010	492
A3325	1	2010	586
B3137	1	2010	593
E2315	1	2010	659
B3089	1	2010	718
YC0131	1	2010	765
B3138	1	2010	773
E2334	1	2010	805
D1844	1	2010	918
B3058	1	2010	932
A3245	1	2010	1042
E2318	1	2010	1047

B3126	1	2010	1057
YC0126	1	2010	1081
A3351	1	2010	1121
ZH0202	1	2010	1122
ZX0191	1	2010	1283
ZH0152	1	2010	1499
E2335	6	2010	1719
YA0198	1	2010	2415
A2786	2	2010	4801
A3327	1	2011	142
A3336	1	2011	384
D1838	1	2011	407
D1831	1	2011	413
D1837	1	2011	429
A3341	1	2011	437
A3356	1	2011	458
D1834	1	2011	487
A3339	1	2011	506
E2354	1	2011	531
A3350	1	2011	579
A3337	1	2011	582
A3352	1	2011	596
ZX0194	1	2011	609
A3367	1	2011	658
A3366	1	2011	661
A3368	1	2011	707
A3354	1	2011	726
A3326	1	2011	734
B3154	1	2011	756
D1835	1	2011	768
A3332	1	2011	775
E2313	1	2011	779
ZL0223	1	2011	783
B3157	1	2011	799
A3357	1	2011	808
A3364	1	2011	853
A3331	1	2011	885
A3333	1	2011	1013
B3139	1	2011	1091
A3289	1	2011	1137
YC0032	1	2011	1259
ZK0111	1	2011	1350
ZY0174	1	2011	2422
A3343	1	2012	438
A3355	1	2012	510
A3379	1	2012	536
ZL0230	1	2012	561
A3324	1	2012	569
ZX0197	1	2012	594
ZX0195	1	2012	639
ZH0059	1	2012	670
E2384	1	2012	674
E2385	1	2012	715
E2383	1	2012	898
A3342	1	2012	914
ZL0222	1	2012	1003
A3392	1	2012	1180
C2319	1	2012	1510
C2329	1	2012	1552
C2328	1	2012	1556
A3159	5	2012	1592
A2269	1	2012	1866
A3175	1	2012	1904
ZX0209	1	2012	1909

ZV0109	1	2012	1938
YC0127	1	2012	2327
ZI0202	1	2012	3634
A3347	1	2013	305
ZX0193	1	2013	626
A3365	1	2013	703
B3151	1	2013	839
D1842	1	2013	1033
E2382	1	2013	1165
A2353	1	2013	1899
B3140	1	2013	2469
ZX0062	1	2013	3862
A3313	1	2014	563
A3452	1	2014	615
ZX0196	1	2014	631
E2321	1	2014	799
ZX0187	1	2014	893
C2332	1	2014	998
ZO0116	1	2014	1327
YC0132	1	2014	1493
A3437	1	2014	3560
	212		21,98

CONSOMMATION FONCIERE LIEE A L'HABITAT A PLAINTEL - BOURG

Source : Quarta – fichiers MAJIC

CONSOMMATION FONCIERE LIEE A L'HABITAT A PLAINTEL

Source : Quarta – fichiers MAJIC

CONSOMMATION FONCIERE LIEE A L'HABITAT A PLAINTEL

Source : Quarta – fichiers MAJIC

CONSOMMATION FONCIERE LIEE A L'HABITAT A PLAINTEL - DIFFUS

Source : Quarta – fichiers MAJIC

CONSOMMATION FONCIERE LIEE A L'HABITAT A PLAINTEL- DIFFUS

Source : Quarta – fichiers MAJIC

3.2.2. La consommation d'espace dedié aux activités économiques

Au cours de la dernière décennie, **la consommation des espaces dédiés aux activités économiques s'est élévée à 22.87 hectares** (source : fichiers MAJIC 2016). Ces développements intègre notamment la zone d'activié économique du Grand Plessix sur une superficie de 14.15 hectares.

N° parcelle	Année	Type	Surface m²
B 3011	2006	activité	3622
B 3012	2008	activité	6574,7
B 3015	2009	activité	5052,3
B 3016	2009	activité	9946,4
B 3017	2011	activité	3450,5
B 3018	2006	activité	4043,5
B 3020	2010	activité	3414,7
A 3198	2007	activité	1287,3
A 3219	2009	activité	5081,9
A 3220	2013	activité	1611,9
B 2833	2011	Stationnement	12722
E 254 – 255 – 256 – A 3456	2010	activité	23703
ZC 0035	2007	activité	5004,8
ZC 165	2013	activité	1634,5
ZC 186 - 188 -190 - 192 - 194 - 197 - 200 - 202 - 204 -	2015	ZAE du Grand Plessix	141558
TOTAL			22,87 ha

CONSOMMATION FONCIERE LIEE AUX DEVELOPPEMENTS ECONOMIQUES A PLAINTEL

Source : Quarta – fichiers MAJIC

PA du Grand Plessix

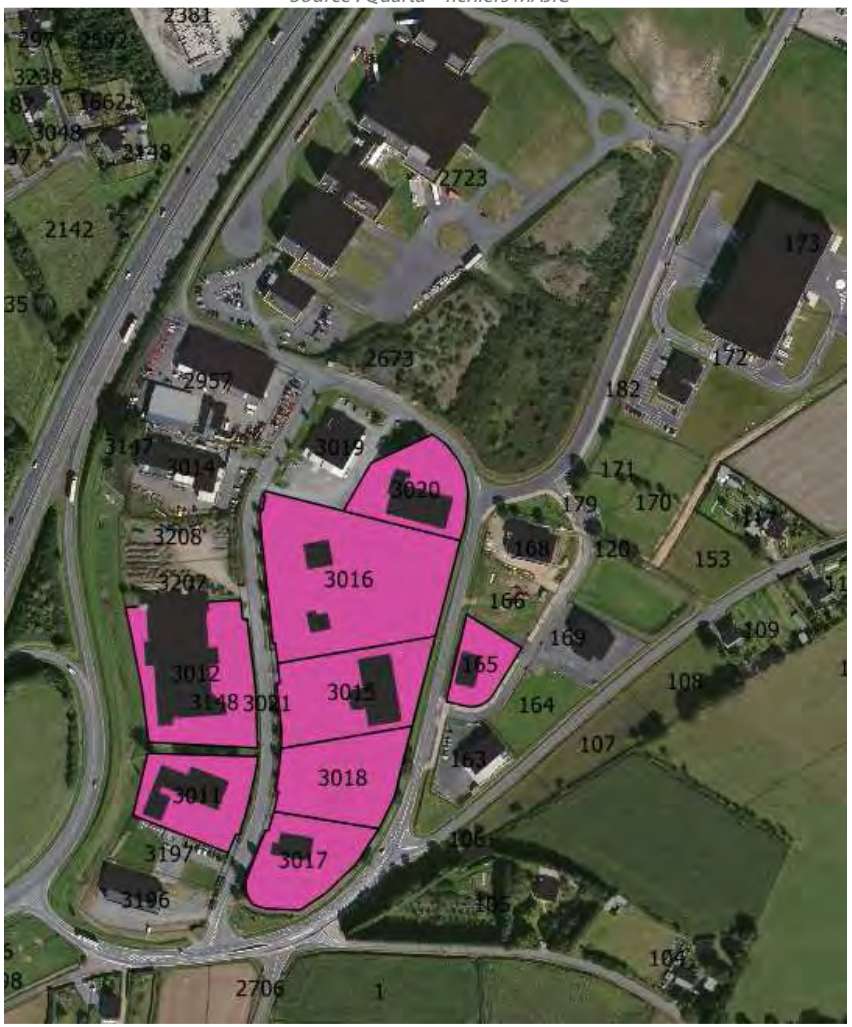
Source : Quarta – fichiers MAJIC

Developpements economiques a plaintel

Source : Quarta – fichiers MAJIC

DEVELOPPEMENTS ECONOMIQUES A PLAINTEL

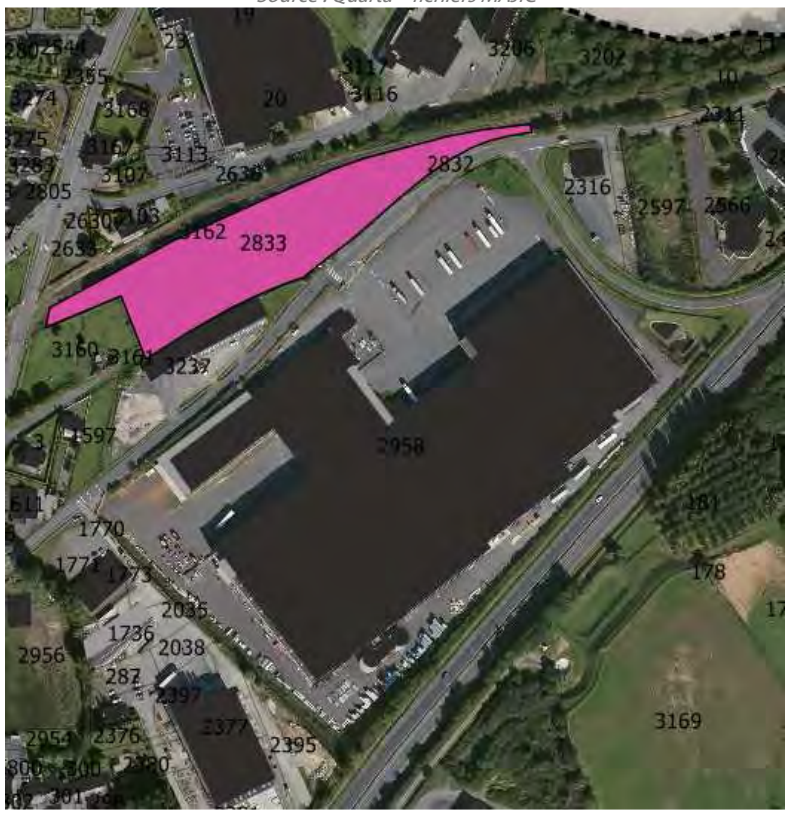
Source : Quarta – fichiers MAJIC



DEVELOPPEMENTS ECONOMIQUES A PLAINTEL

STATIONNEMENT

Source : Quarta – fichiers MAJIC



Un paysage rural pluriel offrant de larges perspectives sur le grand paysage
Des composantes paysagères riches et diversifiées : le paysage rural et agricole, les boisements, les vallées, le bourg traditionnel, les hameaux
Des vallées valorisées
Un étalement urbain, le long de la RD700
Des entrées de villes à affirmer
Une identité communale à préserver et à mettre en valeur à travers ses paysages.

4. STRUCTURE URBAINE

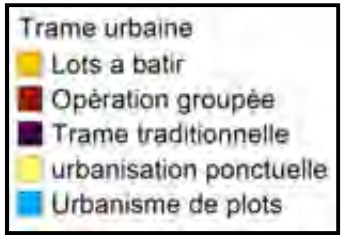
Les espaces urbanisés de Plaintel sont marqués par un important étalement urbain le long de la RD700. Le bourg et le secteur de la gare -Malakoff se rejoignent et forment une enveloppe urbaine de plus de 4 km de long. De plus l'urbanisation a également rejoint la route de Raussan à l'Ouest du centre bourg et à l'Est vers Plédran par la route des Champs Rio.

Le centre bourg traditionnel regroupe une mixité fonctionnelle avec de l'habitat, des commerces et des équipements. On peut observer une certaine mixité fonctionnelle dans les secteurs de Malakoff et de la gare où des secteurs d'habitats côtoient des secteurs d'activités économiques.

Les extensions urbaines qui se sont opérées à partir de la seconde moitié du 20ème siècle se sont développées dans le cadre de lots à bâtir ou d'opérations groupées, et majoritairement par des constructions ponctuelles au coup par coup, souvent au gré des opportunités foncières le long ou à proximité des axes routiers.

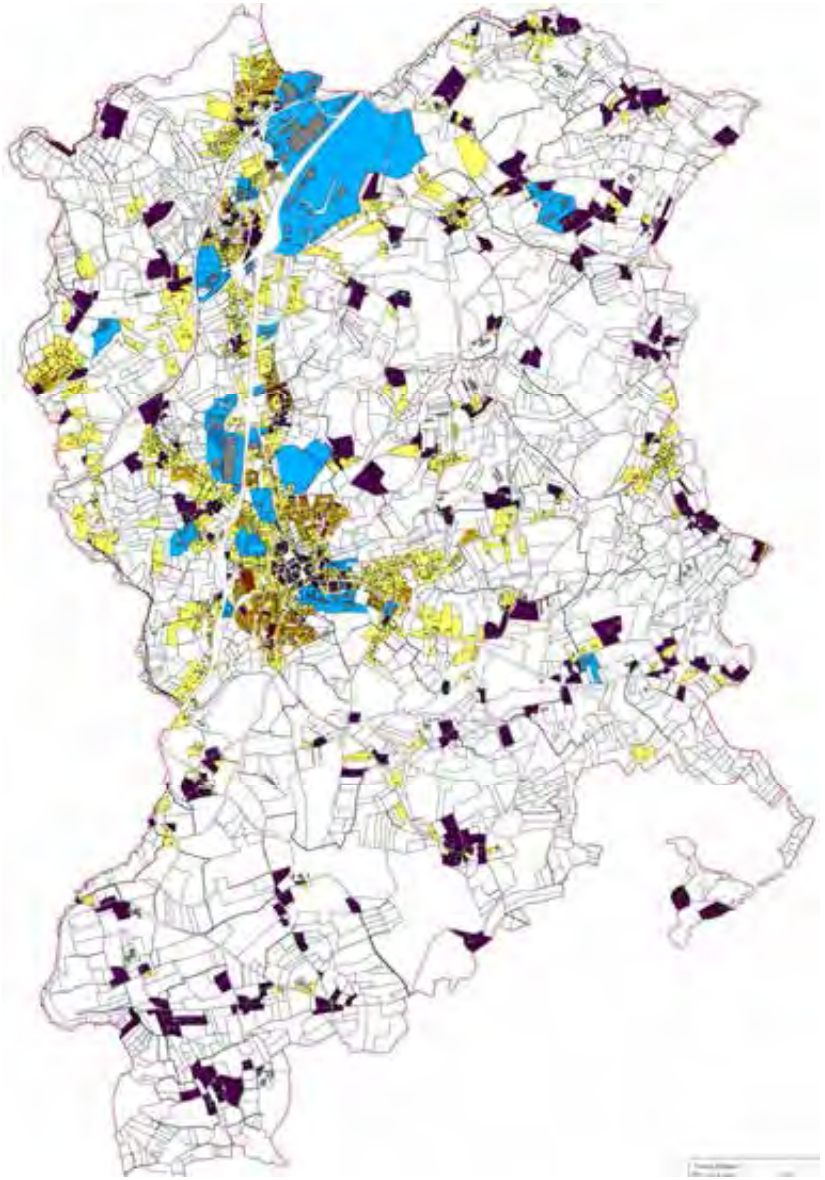
Ainsi, le tissu urbain de Plaintel peut être regroupé en cinq catégories :
- Le tissu urbain traditionnel ;
- Les opérations groupées ;
- Les « lots à bâtir » ;
- Les constructions ponctuelles au coup par coup ;
- Les équipements et activités ou urbanisme de « plots ».

Légende :



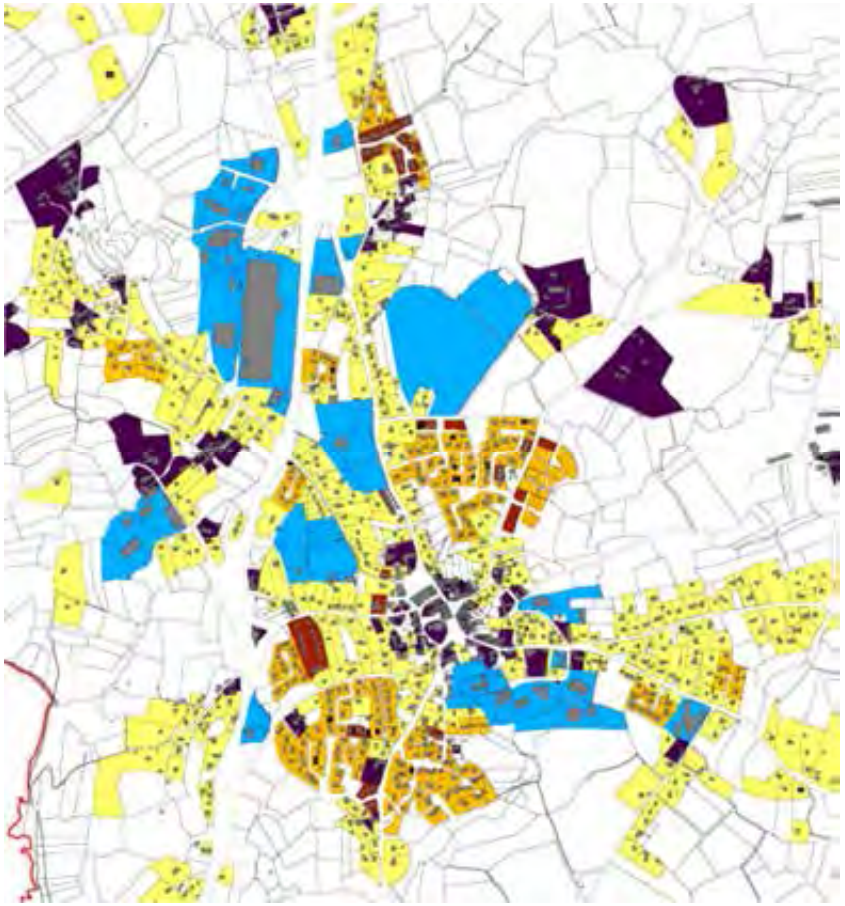
TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES A PLAINTEL

Source : Quarta



TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES DANS LE CENTRE BOURG DE PLAINTEL ET SES FRANGES

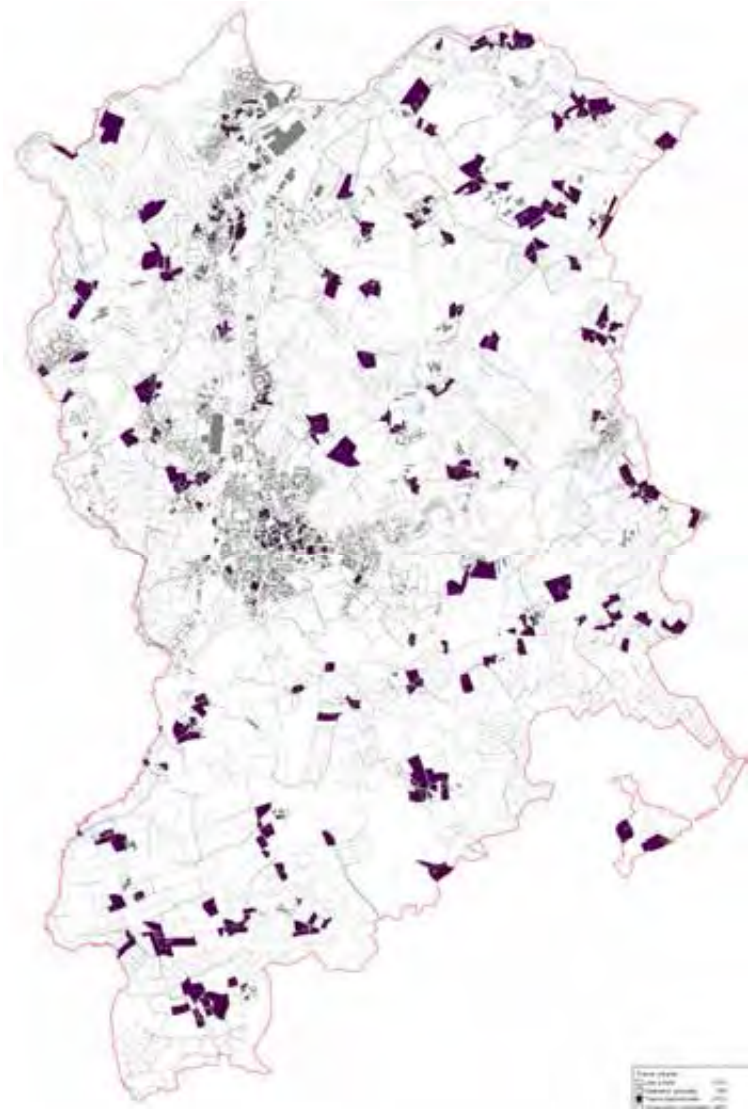
Source : Quarta



4.1. LE TISSU TRADITIONNEL

TISSU TRADITIONNEL A PLAINTEL

Source : Quarta



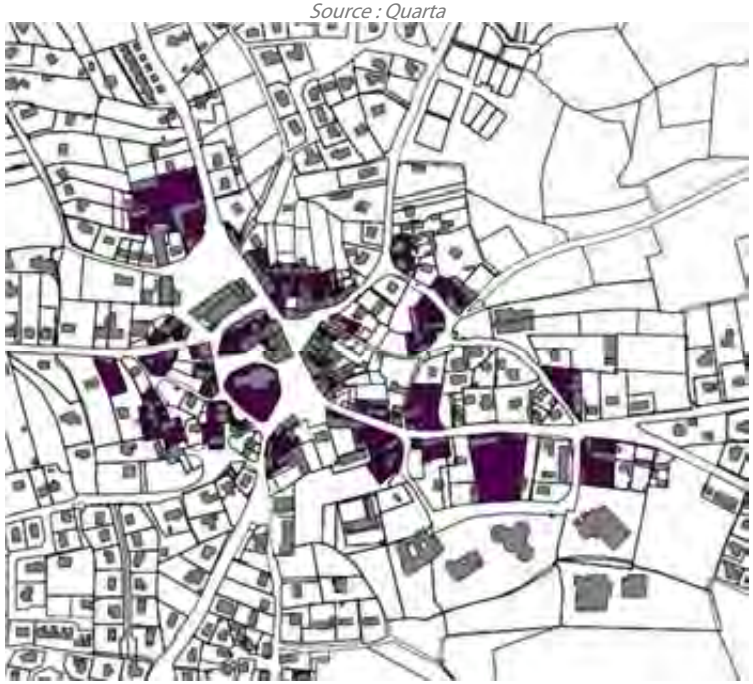
4.1.1. Le centre bourg

Situation et généralités

Le tissu traditionnel est localisé dans le centre bourg de Plaintel autour de l'église ainsi qu'au cœur des hameaux historiques de la commune. A l'origine essentiellement liés à l'activité agricole, ces hameaux sont dispersés sur le territoire communal. Se distinguent les hameaux structurés par plusieurs constructions des corps de ferme implantés de façon isolée au cœur des espaces naturels et agricoles.

TISSU TRADITIONNEL DANS LE CENTRE-BOURG A PLAINTEL

Source : Quarta



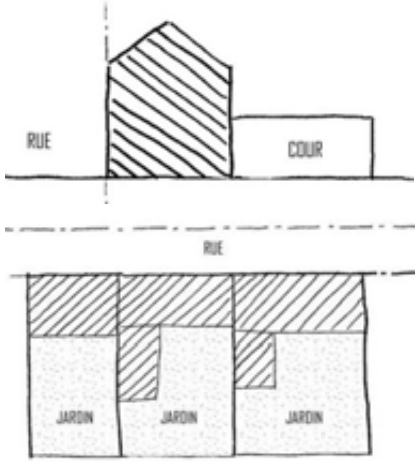
Composition urbaine

Le tissu urbain traditionnel se caractérise par des constructions implantées en ordre continu à l'alignement des rues, qu'il s'agisse d'anciens corps de ferme qui ouvrent sur des cours intérieures ou de constructions rurales généralement implantées sur des parcelles étroites et longues s'ouvrant sur des jardins à l'arrière.

Quand les parcelles sont plus larges ou constituent de grandes propriétés, les jardins peuvent être clos par un mur qui structure l'alignement.

C'est un tissu urbain assez dense caractéristique de la composition urbaine traditionnelle villageoise.

En outre, cette forme urbaine s'accompagne, notamment dans le centre bourg, d'une mixité fonctionnelle mêlant logements, commerces, artisanat, activités (à l'origine essentiellement agricoles) et équipements (mairie, école, église,…).



PHOTOS DU TISSU TRADITIONNEL DANS LE CENTRE-BOURG

Source : Quarta

4.1.2. Le tissu traditionnel des hameaux

Situation et généralités

Les hameaux sont caractérisés par leur diversité architecturale liée notamment à l'histoire du lieu, la fonction : hameau agricole, manoir etc.

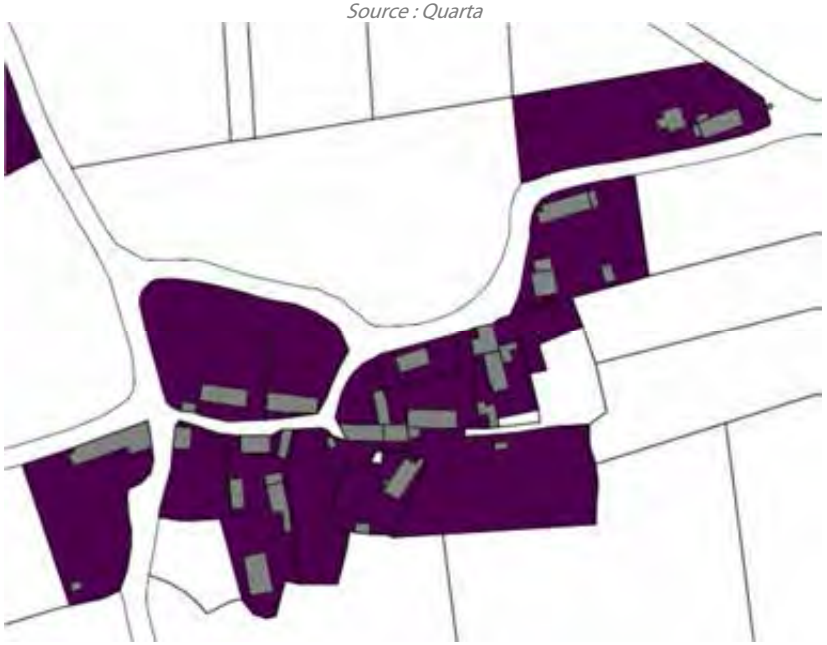
Dans les hameaux historiques à dominante agricole, apparaissent, à l'extrémité des chemins, des continuités importantes entre l'espace public et certaines cours. Les bâtiments (habitats et bâtiments agricoles) s'organisent, le plus souvent, autour d'une cour centrale et sont entourés d'espaces agricoles. 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.

LES HAMEAUX INSCRITS DANS L'ESPACE AGRICOLE

Source : Quarta

HAMEAU DE LA VILLE ES RIO

Source : Quarta



Caractéristiques architecturales

La qualité des ensembles urbains du tissu traditionnel réside dans la diversité et l'imbrication des volumes bâtis :

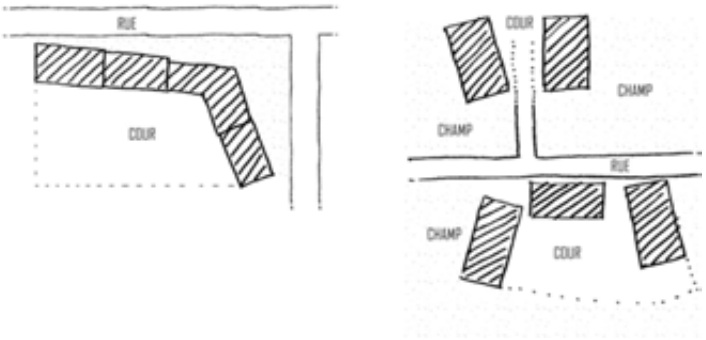
- Les constructions de niveau R+combles, R+1+combles voire ponctuellement R+2+combles, de volume simple, parfois flanquées d'une extension dans l'alignement de la construction principale ;
- Les percées d'ouvertures irrégulières en façade généralement surmontées d'un linteau (de bois ou pierre) ;
- Les toitures à deux pentes de 35 à 45 °;
- Les ouvertures verticales des fenêtres.

Cette qualité est renforcée par le choix et l'harmonie des matériaux locaux :

- En façade : pierres / enduit à la chaux ;
- En couverture : ardoise ;
- Sur les menuiseries : bois, fer.

Composition paysagère

Derrière le front bâti quasiment continu à l'alignement des voies (constructions, murs…), le végétal est bien perceptible au sein du tissu traditionnel. Il s'agit de jardins dépassant derrière les murs de clôtures, de plantations bordant les éléments bâtis le long de l'alignement de la voie ou encore d' « ouvertures » sur les espaces agricoles et naturels entre deux constructions ou à l'issue d'une rue ou d'une cour.



4.2. LES OPERATIONS GROUPEES

Situation et généralités

Les opérations groupées reprennent certaines caractéristiques de la trame urbaine traditionnelle.

Les opérations denses sont situées en frange du centre-bourg à proximité des équipements, des commerces et des services. La qualité de ces opérations tient essentiellement à leur unité d'ensemble tant urbaine que paysagère et architecturale. Des nouvelles opérations groupées apparaissent systématiquement dans les nouveaux lotissements.

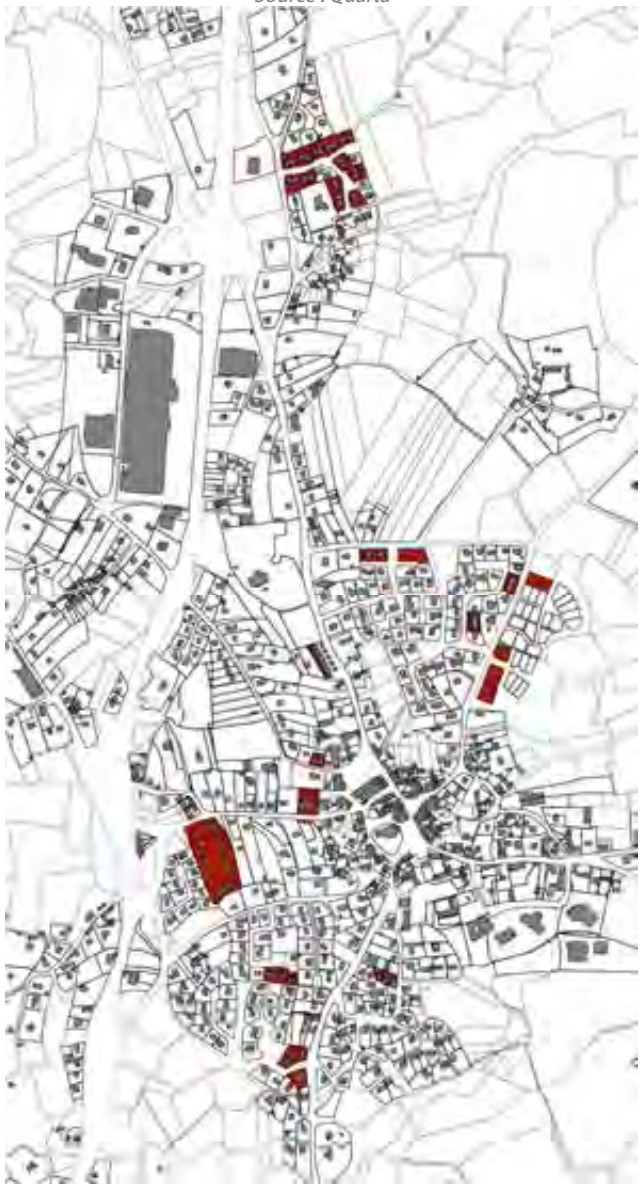
Composition urbaine

Les opérations groupées à Plaintel se composent de maisons individuelles accolées deux à deux ou en bande mais également dans certaines opérations de logements, en logement intermédiaire.

Les opérations sont desservies par des voies reliées de part et d'autre ou, plus souvent, en impasses. Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées soit sur une des limites soit sur les deux limites séparatives.

LES OPERATIONS GROUPEES DENSES DANS LE BOURG DE PLAINTEL

Source : Quarta



Caractéristiques architecturales

Les constructions individuelles se composent d'un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau et/ou de combles.
Les formes architecturales varient en fonction des époques de constructions.

PLACE DE LA COTE PELLAN

RUE DE L'ORGE

ALLEE DE LA GARENNE

LOTISSEMENT DE LA VILLE GOURELLE

Composition paysagère

Les constructions généralement implantées en retrait des voies offrent un jardin de devant, souvent doublé d'un jardin arrière. A l'origine, ce jardin de devant constituait un espace majoritairement végétalisé ouvert laissant la construction perceptible depuis la rue. Il joue un rôle essentiel de transition entre l'espace public et l'espace privatif. Cette fonction est parfois atténuée avec les aménagements de clôtures, d'aires de stationnement sur cet espace. La préservation de cette caractéristique constitue un enjeu pour l'avenir de ces quartiers, au même titre que le maintien d'une certaine unité architecturale, urbaine et paysagère de chacune des opérations.

4.3. LES « LOTS A BATIR »

Situation et généralités

Les secteurs « lots à bâtir » et les petites opérations de divisions foncières sont situés autour du centre bourg. Les qualités architecturales et paysagères sont inégales selon les opérations.

LES SECTEURS DE « LOTS A BATIR » DANS LE BOURG

Source : Quarta

LES SECTEURS DE « LOTS A BATIR » A LA GARE

Source : Quarta

Composition urbaine

Les « lots à bâtir » se composent de terrains découpés et viabilisés sur lesquels chacun est venu implanter une construction individuelle.
Cette trame urbaine s'est développée grâce à des opérations de lotissements en frange du centre bourg. Plusieurs lotissements ont été réalisés au fur et à mesure au gré des opportunités foncières.

Ces opérations se sont développées au gré des opportunités foncières dans les « dents creuses » ou en frange des espaces urbanisés sur des emprises foncière plus ou moins importantes.
Se distinguent les petites opérations disposant de peu d'aménagements d'espace publics, des grandes opérations composées autour d'espaces publics aménagés.

Le premier type d'opération a développé un tissu hétérogène lié à la diversité des modes d'implantation, de l'architecture des constructions, et des types de clôtures. En outre, l'implantation des constructions en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une limite séparative favorise l'apparition d'un tissu urbain discontinu.

Cette hétérogénéité est atténuée dans les opérations composées où les retraits continus par rapport à l'alignement ou les implantations à l'alignement, le traitement des espaces publics apportent une certaine cohérence.

VUE AERIENNE DU LOTISSEMENT DES BOUILLONS

Source : Géoportail

Le lotissement des bouillons se distingue notamment par sa qualité tant urbaine que paysagère. Lorsque les maisons sont implantées en recul de l'alignement de la rue, un espace en avant des constructions plus ou moins végétalisé se dégage. La marge de retrait est souvent clôturée à l'alignement de la voie ou dans la prolongation de la construction.
Les parcelles de taille moyenne et de forme carrée contrastent avec celles du centre ancien. 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.

Les quartiers sont desservis par des voiries bouclées ou « en raquette » parfois autour d'une placette structurée par le bâti (lotissement des bouillons). Ces voiries sont la plupart du temps sans issue et équipées d'une aire de retournement.

Ce mode d'urbanisation relativement peu dense est consommateur d'espace.

Caractéristiques architecturales

L'architecture des constructions se caractérise par des volumétries simples ainsi que des pentes de toiture traditionnelle et des enduits teintés de couleur claire. Toutefois, les constructions d'inspirations contemporaine apparaissent dans les nouveaux quartiers avec des toitures terrasses ou à faible pente.

LOTISSEMENT DES BOUILLONS

Source : Quarta

LOTISSEMENT DE LA BELLE NOE

Source : Quarta

Composition paysagère

La composition paysagère varie en fonction des quartiers. Les espaces publics sont paysagés dans certaines grandes opérations qui possèdent parfois des espaces végétalisés communs. Malgré une attention de paysagement des espaces publics, elle reste souvent limitée et c'est essentiellement un paysage minéralisé et bitumé qui s'offre à la vue du visiteur. Néanmoins, les jardins privés autour des pavillons apportent des éléments végétaux dans le paysage et accompagnent les aménagements des voies et emprises publiques.
Dans les petites opérations, la présence végétale est à la merci de l'initiative privée de chaque propriétaire sur sa parcelle générant des qualités paysagères diversifiées en fonction des quartiers.
Certains quartiers possèdent des caractéristiques paysagères qualitatives telles que des cœurs d'îlots végétalisés (continuité de jardins accolés) ou un cadre végétal de qualité bien perceptible depuis l'espace public (clôtures végétales, jardins arborés, trames bocagères préservées…).

4.4. LES CONSTRUCTIONS PONCTUELLES IMPLANTEES AU COUP PAR COUP

Situation et généralités

Les constructions ponctuelles regroupent les constructions de logements individuels réalisées au gré des opportunités foncières.

Elles se situent pour une grande partie le long des voies de communication autour du centre bourg ainsi qu'autour des hameaux historiques et en mitage des terres agricoles.

La majeure partie de l'urbanisation du « cordon » urbain du centre bourg au secteur de la gare est composé de ces constructions au coup par coup.

Composition urbaine

Il s'agit de terrains divisés en 2 ou 3 parcelles ou des terrains situés en « second-rang » qui sont distribués par une impasse ou un appendice d'accès avec un seul accès depuis une voirie principale.

N'intégrant pas de stationnement et ne générant aucun lien avec le tissu existant, ce type d'urbanisation renforce les dysfonctionnements observés sur la commune.

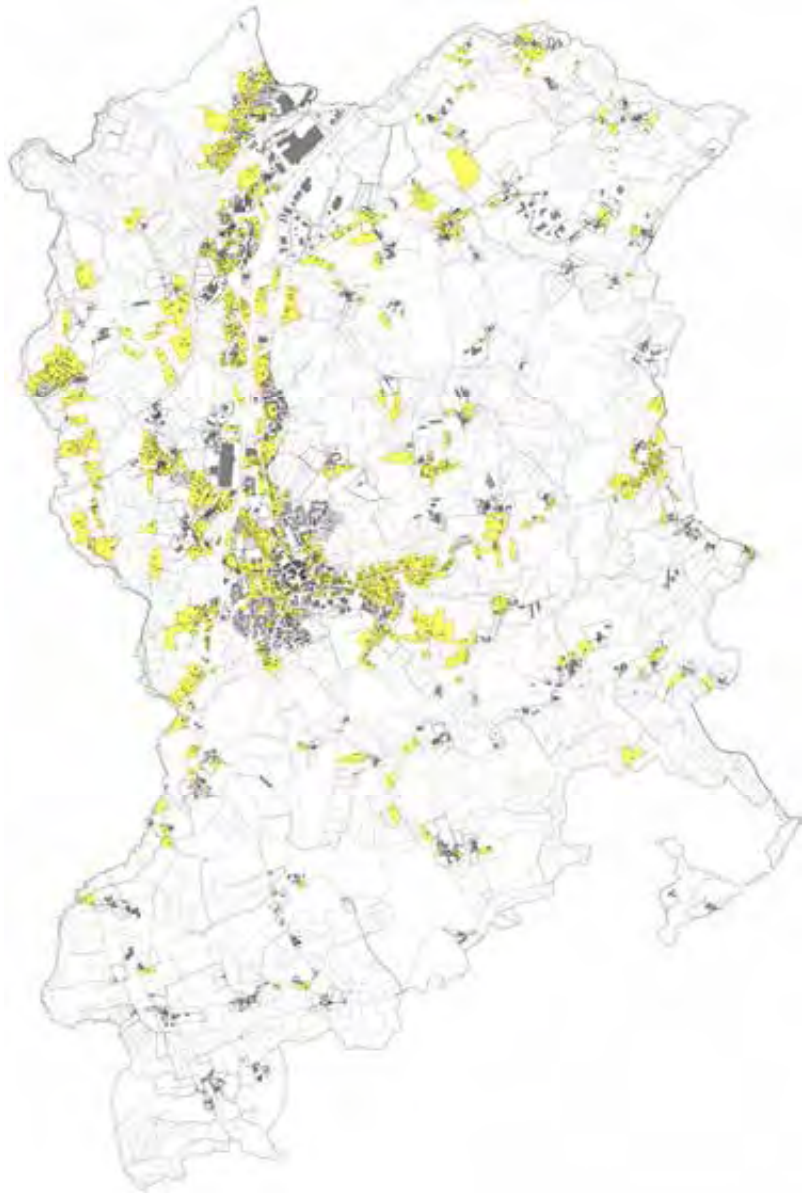
Ce tissu se développe de façon diffuse sur les franges des espaces urbanisés de Plaintel en « grignotant » peu à peu les espaces agricoles et naturels.

Cette urbanisation génère un tissu hétérogène, de faible qualité urbaine et paysagère due notamment à la diversité des modes d'implantation des constructions et des clôtures...

Les constructions sont implantées en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une limite séparative, favorisant l'apparition d'un tissu urbain discontinu.

LES SECTEURS D'URBANISATION PONCTUELLE

Source : Quarta



LES SECTEURS D'URBANISATION PONCTUELLE DANS LE BOURG

Source : Quarta

Caractéristiques architecturales

Il s'agit généralement de pavillons composés d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'une toiture. De plus, plusieurs constructions liées aux exploitations agricoles viennent pastiller le paysage (logement de l'agriculteur, bâtiments d'exploitation…).

Les styles architecturaux varient selon les époques de constructions de la maison bourgeoise ou de villégiature au pavillon « banal ». Il s'agit souvent de maisons de « constructeurs », et plus rarement de constructions d'architecture contemporaine.

Les matériaux employés sont les murs enduits et, en toiture, les ardoises.

Les matériaux sont diversifiés (brique, pierres de parement, enduit…) en fonction des époques de constructions. Les clôtures reçoivent des traitements disparates s'individualisant par rapport aux parements des constructions.

URBANISATION PONCTUELLE DANS LA RUE DES CHAMPS RIO ET SUR LA RD 22

Source : Géoportail

Composition paysagère

Les constructions souvent implantées en milieu de parcelles permettent de dégager des espaces jardins visibles depuis la rue. La qualité paysagère de ces espaces est plutôt ainsi liée à l'ambiance végétale développée.

Le traitement des limites parcellaires 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 GRANDS EQUIPEMENTS ET LES ZONES D'ACTIVITES

Situation et généralités

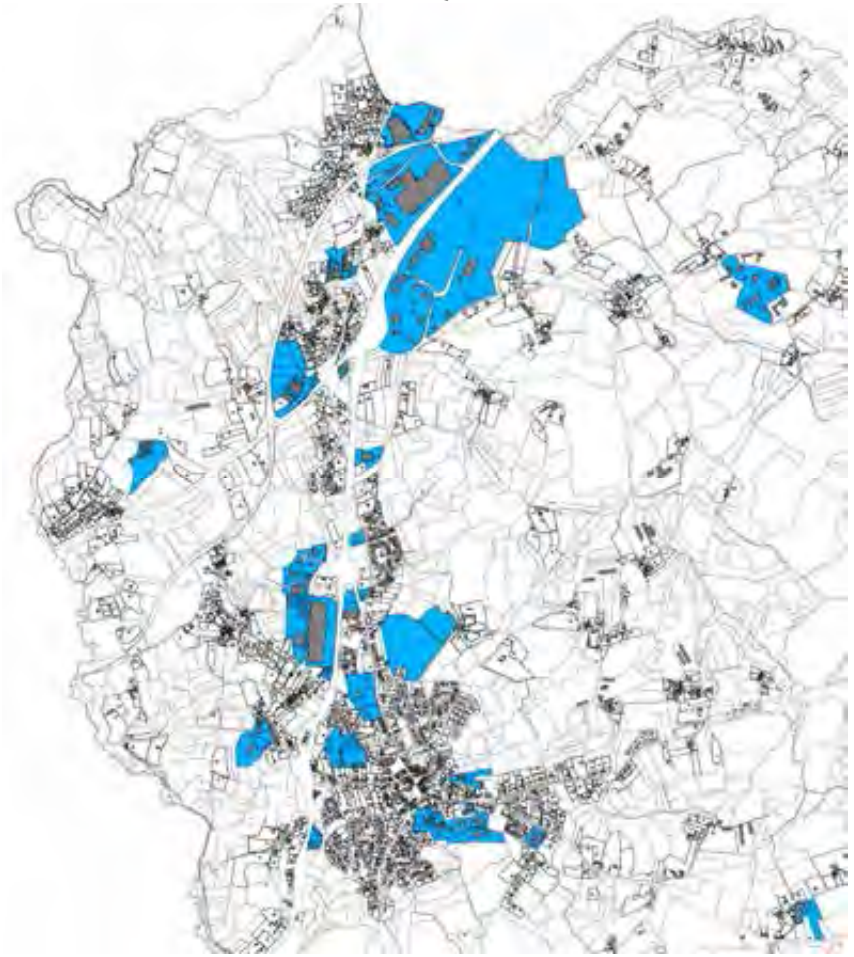
Les grands équipements et activités économiques sont nombreux à Plaintel et implantés dans divers secteurs sur la commune.
Un secteur d'équipements de petite enfance sur trouve au sud du centre bourg. Les équipements sportifs se trouvent dans la frange Nord et Sud du bourg, et plus récemment au Nord Est du Bourg avec le Complexe sportif de Crapado.

Les secteurs d'activités économiques sont plus dispersés autour de l'axe de la RD700, dans des zones d'activités intercommunales ou sur des terrains isolés.

Composition urbaine et paysagère

L'implantation des constructions souvent en milieu de parcelle, ne présente pas de lien avec la voie et le parcellaire. Les constructions forment des « plots » au cœur de parcelles plus ou moins végétalisées et arborées, en fonction de la qualité du site et de la vocation du bâtiment. Les bâtiments s'implantent en milieu de parcelle voire en limite de fond de parcelle afin de conserver un espace de stockage, de démonstration et de stationnement sur la parcelle.
La qualité de ces espaces est essentiellement liée au traitement des abords des constructions, des clôtures et des espaces publics.
Par exemple dans la zone d'activités du Grand Plessis labellisé « Qualiparc », la transition entre espace public et espace privé est travaillée. Des haies végétales et murets d'entrées sont aménagés sur l'ensemble du secteur assurant une cohérence d'ensemble, une qualité paysagère et une lisibilité de la zone d'activité.

LES GRANDS EQUIPEMENTS ET LES ZONES D'ACTIVITES
Source : Quarta



Caractéristiques architecturales

Sur le plan architectural, les constructions sont diversifiées. La création architecturale est plus ou moins développée et témoigne des époques des constructions. Le bâti présente une volumétrie importante et l'utilisation de matériaux bien différenciée.

LES GRANDS EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Source : Quarta

LES ZONES D'ACTIVITES SUR LA COMMUNE

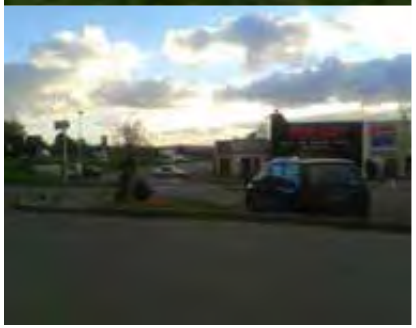
Source : Quarta

LES ZONES D'ACTIVITES SUR LA COMMUNE

Source : Quarta

LA ZONE COMMERCIALE DE MALAKOFF

Source : Quarta



5. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET RESEAUX DIVERS

5.1. L'OFFRE DE TRANSPORT ROUTIER

5.1.1. Une bonne accessibilité routière

La commune dispose d'une très bonne accessibilité routière avec la RD 790 et la RD 700 pour rejoindre rapidement l'agglomération de Saint Brieuc ainsi que vers le centre Bretagne vers les communes de Loudéac et de Pontivy.
La RD 700 est en 2x2 voies de Saint Brieuc jusqu'à Plaintel au niveau de la bretelle vers la RD 790.
Ensuite le réseau viaire est constitué de nombreuses voies intercommunales permettant de rejoindre les communes limitrophes. Des voies communales assurent la connexion entre les axes principaux et les différents hameaux entre eux.

Légende :
- Liaison départementale
- Liaison intercommunale
- Liaison interquartier
- Impasse
- Sente piétonne

ORGANISATION VIAIRE DE PLAINTEL
Source : Quarta

5.1.2. L'organisation de la trame viaire communale

Liaisons communales

A l'échelle de la commune, les nombreuses voies de communication assurent une fluidité du trafic, les liaisons intercommunales et inter-quartiers formant un réseau structurant desservant l'ensemble du territoire urbanisé. Ces voies structurantes reprennent le tracé des axes historiques et relient le centre-bourg aux hameaux.

La trame viaire du centre-bourg

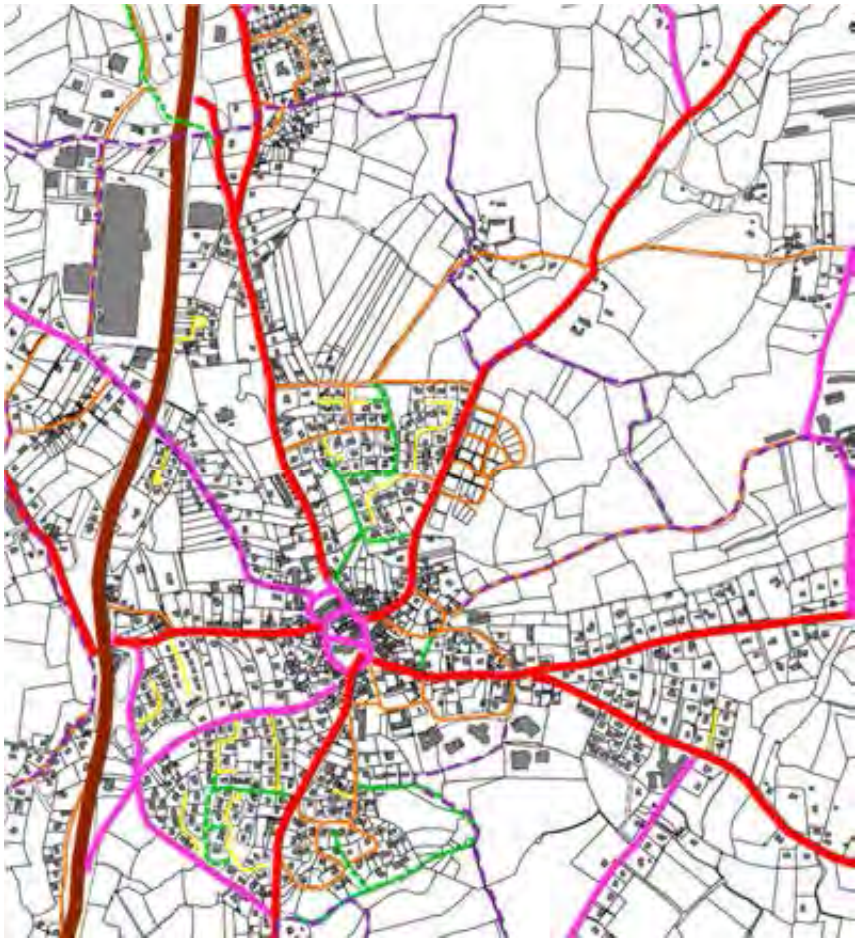
Le bourg bénéficie d'une organisation de la trame viaire hiérarchisée à partir de liaisons interquartiers ayant accompagné les développements urbains successifs et la création de voies de desserte. De nombreuses impasses sont reliées directement à des voies structurantes, ce qui ne facilite pas les connexions entre les différents secteurs de la commune, allonge les distances de déplacement.

Légende :

- Liaison départementale
- Liaison intercommunale
- Liaison interquartier
- Impasse
- Sente piétonne

ORGANISATION VIAIRE DE PLAINTEL

Source : Quarta

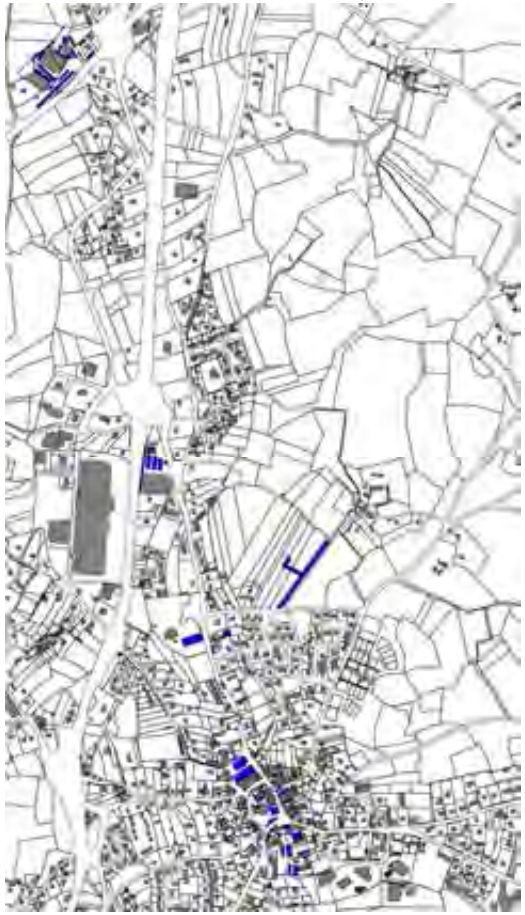


5.2. LES AIRES DE STATIONNEMENTS

L'offre en stationnements est en cohérence avec les besoins et les usages des lieux. Environ 1 020 places sont recensées sur la commune dont 396 places sont recensées dans le centre bourg et à proximité. 250 places ont été réalisées au complexe sportif de Crapado.

AIRES DE STATIONNEMENT AUTOUR DU CENTRE-BOURG

Source : Mairie. Réalisation : Quarta



5.3. LES CIRCULATIONS DOUCES

5.3.1. Le réseau fonctionnel

Des sentes irriguent certains quartiers notamment les opérations récentes et permettent de relier certains quartiers entre eux.

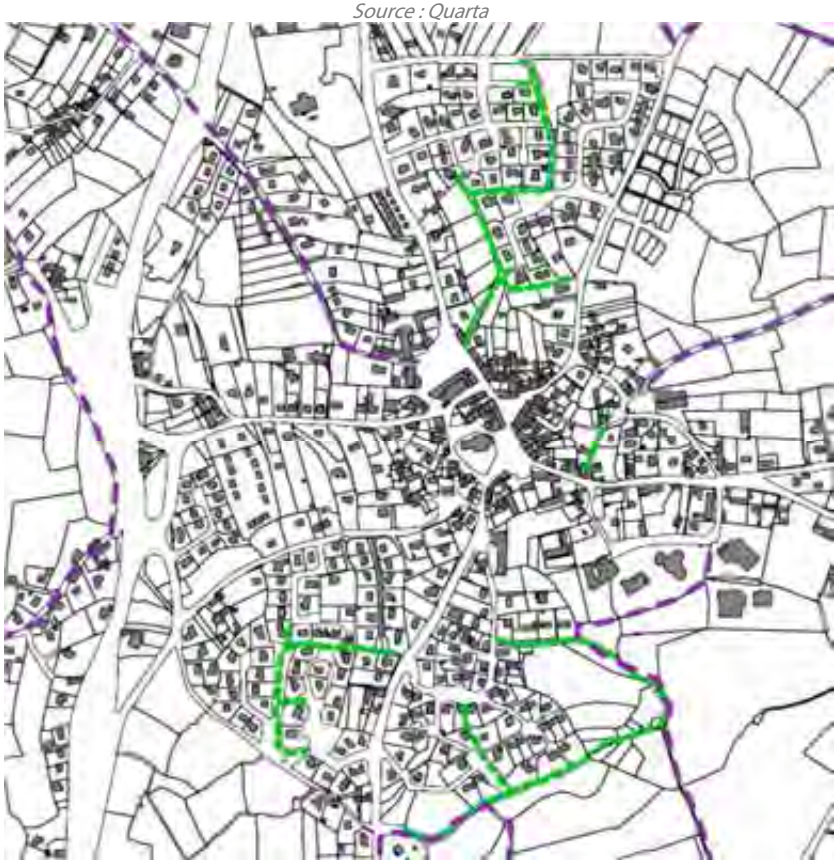
PHOTOS DE CHEMINEMENTS DOUX

Source : Quarta

De nombreuses sentes font également la liaison entre les opérations récentes et les chemins ruraux.

RESEAUX DE CHEMINEMENTS DOUX

Source : Quarta



5.3.2. Le réseau de randonnée

Les chemins de randonnées de la commune s'inscrivent dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée.
De nombreux circuits de randonnées ont été réalisés, permettant aux randonneurs de découvrir les paysages ainsi que les sites naturels tels que la vallée du Gouët patrimoine rural de Plaintel. Le tracé de ce circuit figure en annexe du PLU.

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEES

Source : Département

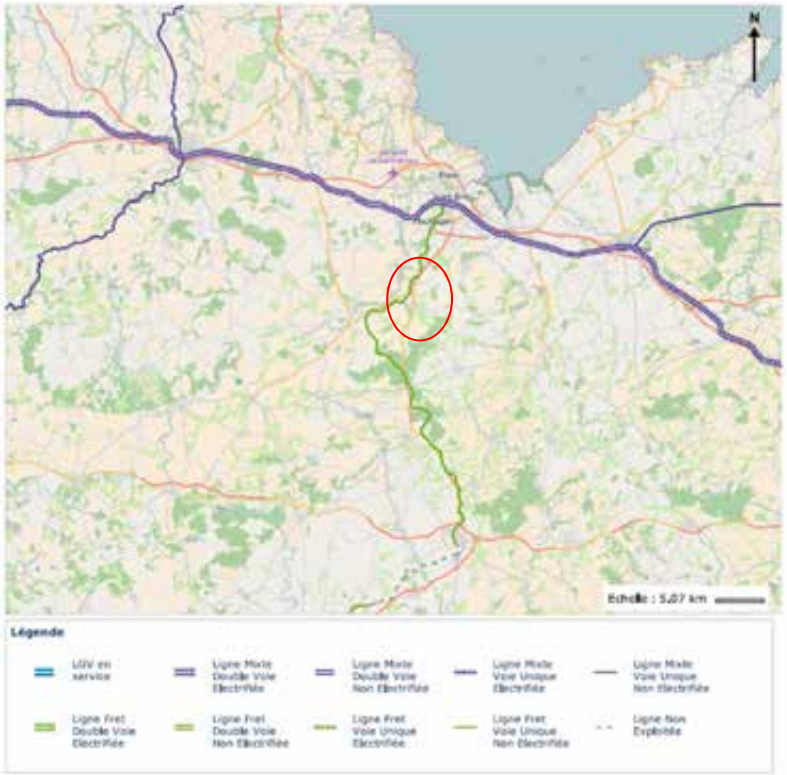
5.4. L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN

Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de transport et déplacements. Un Plan de Déplacement Urbain est d'ailleurs en cours de réalisation sur le territoire.

5.4.1. Le réseau ferre

La commune n'est plus desservie directement par une gare ferroviaire, puisque l'ancienne gare n'est plus en service. Cependant elle se trouve à proximité immédiate de la gare de Saint Brieuc qui doit bientôt accueillir un pôle multimodal.

RESEAU FERRE



5.4.2. Le réseau de bus

Plaintel est desservi par le réseau Tibus et notamment par deux lignes s'arrêtant sur le territoire communal. Il s'agit de la ligne 5 du réseau BREIZHGO et de la ligne routière régionale Saint-Brieuc- Vannes /Lorient. La commune est également desservie par le TER qui permet de rejoindre Pontivy et Loudéac.

Depuis le 4 septembre 2017, l'agglomération a mis en place « Proxitub », un service de transport public sur réservation par la biais d'une plateforme (inscription par Internet ou par téléphone). Ce service est conçu pour desservir des quartiers moins denses, où la demande ne justifie pas le passage régulier d'une ligne de transport collectif.

L'agglomération a également mis en place le service de transport collectif Mobitub, pour personne en situation de handicap.

Dans le cadre de son Plan de Déplacements Urbains, l'agglomération va engager un travail de requalification de l'offre de la ligne N° 5 en lien avec le conseil régional afin d'atteindre un niveau de desserte convenable.

5.4.3. Les aires de covoiturage

Une aire de covoiturage est actuellement en cours de réalisation à proximité de la RD N° 700 et de la zone d'activités du Grand Plessis.

Dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain, la création d'une aire de covoiturage et des services associés est prévu au croisement de la Rue de Sébastopol et de la Route Départementale N° 700.

5.4.4. Usage du vélos

Dans le cadre de son Plan des Déplacements Urbains, l'agglomération souhaite étendre le Schéma Directeur Cyclable à l'ensemble de son territoire afin de promouvoir les déplacements utilitaires à vélo.

5.5. LES RESEAUX DIVERS

5.5.1. Le réseau d'adduction d'eau potable

La commune de Plaintel gère en affermage la la distribution d'eau potable sur son territoire. Elle est adhérente au Syndicat Départemental d'alimentation en eau potable qui assure le transfert depuis les principales sources du département (prise d'eau du Gouët pour le secteur de Plaintel).
Le délégataire est la Lyonnaise des eaux en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2010. Celle-ci a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Toutefois, cette compétence sera transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération au 1er janvier 2019. Sur la commune l'eau est distribuée à 1 964 abonnés domestiques et un non domestique en 2014. L'eau mise en distribution en 2014 était de 310 480 m^3 (+5.8% par rapport à 2013). Les pertes au niveau du réseau représentaient 41 675 m3 en 2014 (soit -1.35% par rapport à 2013), soit la consommation d'environ 760 personnes.

5.5.2. L'assainissement

La commune de Plaintel dispose d'une installation de traitement de ses eaux usées. La station de Plaintel a été mise en service le 1er juin 1983.
Depuis le 1er janvier 2019, Saint-Brieuc Armor Agglomération a récupéré la compétence « assainissement – eaux usées ».
A Plaintel, il s'agit d'une station de traitement par boues activées. Dotée d'une capacité de 2 500 EH (équivalent habitant), elle traite actuellement les effluents de 2 156 habitants soit environ 1 800 EH.
Les équipement actuels permettent d'envisager le raccordement d'environ 700 EH (soit environ 875 habitants supplémentaires ou 230 nouveaux logements).

5.5.3. Le réseau d'eaux pluviales

Un réseau d'assainissement des eaux pluviales est présent sur la commune (réseaux et fossés). La commune dispose par ailleurs d'un schéma directeur d'assainissement de ses eaux pluviales. A compter du 1er janvier 2019, la gestion des réseaux structurants sera transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

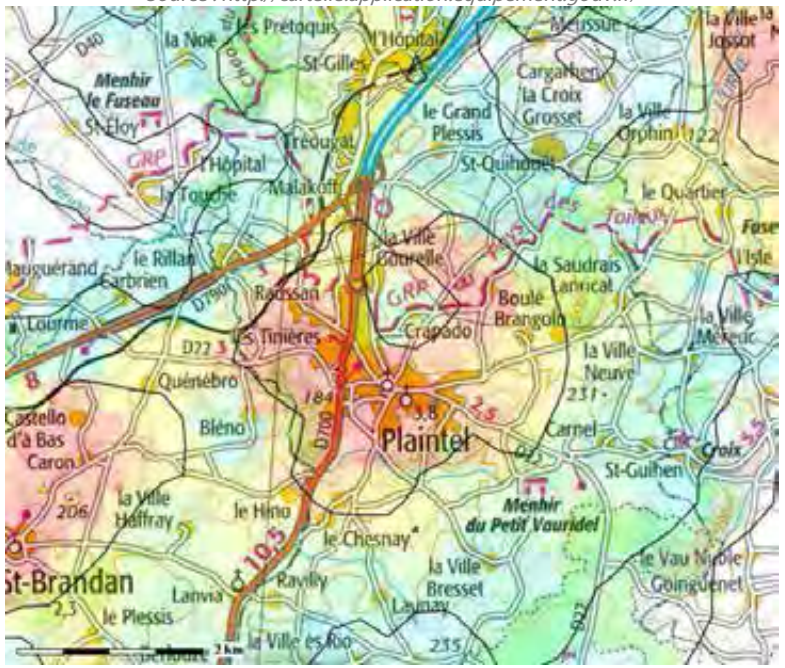
5.6. AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION

5.6.1. ADSL – Internet

La commune est actuellement en partie desservie par le réseau ADSL. Globalement les secteurs urbanisés de la commune sont couverts par le réseau internet.

DESSERTE RESEAUX NUMERIQUES

Source : http://cartelie.application.equipement.gouv.fr/



5.6.2. DECHETS

Le service de collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers et assimilés est assuré par Saint-Brieuc Armor Agglomération. La compétence traitement sera déléguée au syndicat de valorisation des déchets KERVAL CENTRE ARMOR. Les habitants de la commune disposent des déchetteries de l'agglomération et en particulier de celle située sur la zone des Châtelets à Ploufragan et celle de Ploeuc- l'hermitage.

Une bonne accessibilité routière vers le grand pôle d'emplois de Saint Brieuc et les pôles de Loudéac et de Pontivy.
Une commune de troisième couronne de l'agglomération de Saint-Brieuc relativement bien desservie par les transports en commun.
Des cheminements doux essentiellement dans les quartiers récents autour du centre bourg.
Des grandes aires de stationnement dans le centre bourg.
Des équipements de traitement de eaux usées d'une capacité restante de 900 habitants supplémentaires environ

6. LES ESPACES PUBLICS

6.1. LES VOIRIES

Les voies structurantes (RD700 et RD790) traversant le territoire communal s'avèrent parfois difficilement franchissables et créent des effets de « barrière »
Le traitement de la voirie est assez variable sur l'ensemble du territoire communal selon les opérations et les époques
Dans certains secteurs, et notamment dans les nouveaux quartiers, les voies sont étroites, limitant la vitesse de circulation.

PHOTOS DE VOIRIES
Source : Quarta

Quelques rues sinueuses et étroites parcourent le centre bourg historique autour de l'église ainsi que dans les hameaux historiques, dégageant des ambiances pittoresques et rurales. Plusieurs rues sont structurées par des murs implantés à l'alignement de la voie qui assurent des continuités bâties et structurent le paysage urbain.

Alors que certaines voies ont été aménagées, d'autres ne prévoient ni le stationnement des véhicules, ni les circulations douces. En général, les circulations douces sont peu intégrées, notamment celles des cycles, alors que l'espace public est souvent dédié à la voiture.

PHOTOS DE VOIRIES DEDIES A LA VOITURE
Source : Quarta

6.2. LES PLACES

La place d'Armes et la place François Gicquel forment la place centrale du centre bourg de Plaintel autour de l'Eglise. Elle est constituée de parkings assurant le fonctionnement des commerces et services du centre bourg, se situant tout autour de l'Eglise.
L'espace piéton est limité à des espaces de circulations et aux espaces engazonnés au pied de l'Eglise.

PHOTOS DES PLACES
Source : Quarta

Des espaces publics ont été créés à proximité du centre bourg. Ils sont structurés par le bâti et essentiellement à vocation de parkings. Ces places permettent néanmoins de libérer les parkings autour de l'église afin d'accéder aux commerces et services de proximités.

6.3. LES PARCS ET JARDINS

La commune de Plaintel dispose de quelques jardins publics. Ils sont souvent localisés à l'intérieur d'un lotissement ou en frange des espaces ruraux et connectés entre eux par des sentes piétonnes.

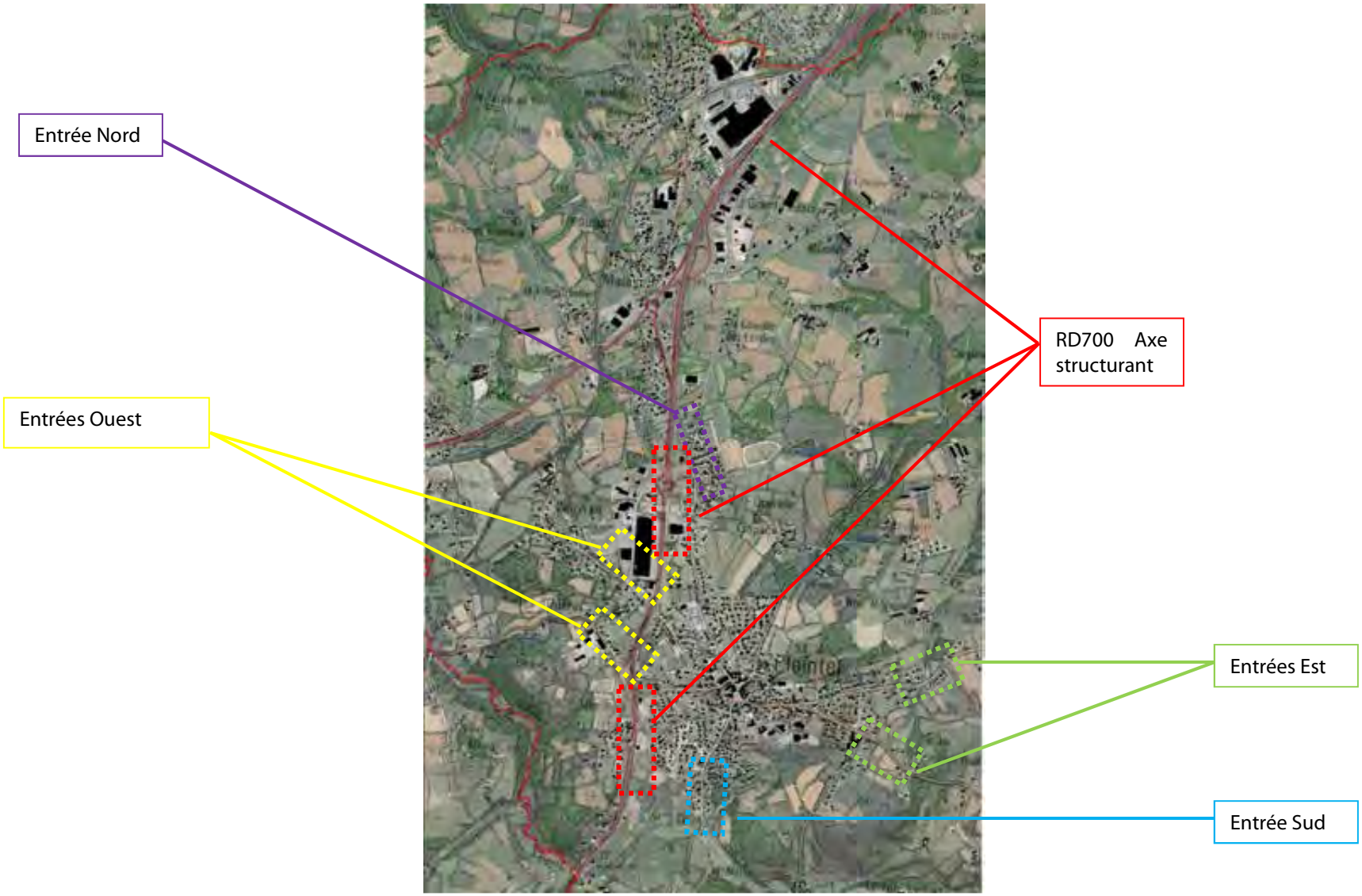
PHOTOS DES PARCS ET JARDINS

Source : Quarta

LOCALISATION DES PARCS, JARDINS ET SENTES PIETONNES EN CENTRE BOURG

Source : Quarta

6.4. LES ENTREES DE VILLE



6.4.1. La Route Départementale N°700, axe structurant traversant le territoire

ENTREE NORD DE LA COMMUNE PAR LA 2X2 VOIES

Source : Quarta

L'entrée Nord par Saint Brieuc se fait par la partie 4 voies de la RD700.
La zone d'activité de la gare et du Grand Plessis forment donc la toute première vitrine de la commune et témoignent ainsi de l'attractivité économique de Plaintel.

L'ENTREE NORD DU BOURG PAR LA RD700

Source : Quarta

C'est un paysage routier cerné d'un tissu urbain mixte avec une prédominance de bâtiments commerciaux. Malgré la proximité avec le centre bourg, celui-ci est peu perceptible.

L'ENTREE PAR LE SUD SUR LA RD700

Source : Quarta

L'entrée Sud permet une belle visibilité vers le cœur de bourg et son agglomération, compte tenu du contexte topographique.

6.4.2. L'entrée Nord

SUPERMARCHE DE PLAINTEL

Source : Quarta

L'entrée nord, notamment par la rue des granitiers, est caractérisée par un tissu péri-urbain pavillonnaire relativement lâche, ponctué de commerces et d'équipements qui rythment la progression vers le centre-bourg.

6.4.3. Les entrées Est

L'ENTREE PAR LA RD N°22

Source : Quarta

Les entrées Est s'inscrivent dans un contexte de densification progressive de l'habitat soulignant la progression vers le centre-bourg.
La trame urbaine est assez lâche avec des constructions en milieu de parcelle.
Le paysage est néanmoins structuré par des clôtures (murs d'enceintes ou murets doublé de haie) délimitant l'espace public de l'espace privé.

6.4.4. L'entrée Sud

L'ENTREE PAR LE SUD DE LA COMMUNE

Source : Quarta

L'entrée Sud est définitivement une « porte » qualitative du bourg avec une belle perspective vers le centre - bourg et le clocher. Le caractère champêtre du bourg est renforcé par une topographie offrant une belle visibilité du centre bourg mais aussi avec un environnement très verdoyant.
Cette entrée représente une très jolie transition douce entre le paysage rural et le bourg, accentuée par la sinuosité du relief et les ondulations de la route.

6.4.5. Les entrées Ouest

L'ENTREE PAR LA ROUTE DE RAUSSAN

Source : Quarta

L'ENTREE PAR LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 22

Source : Quarta

Les entrées Ouest du Bourg sont des « portes » qualitatives malgré une traversée de la RD N° 700 difficile. Elles profitent en effet de belles perspectives vers le centre bourg et le clocher. Une transition douce entre le paysage rural et le bourg est créée par une densification progressive de l'habitat et un traitement de la voirie différenciée.

Un espace public bien traité dans les nouvelles opérations
Une place du piéton à conforter dans le centre bourg
Des espaces verts et jardins publics ponctuels dans certaines opérations
Des entrées de villes aux qualités inégales, aux abords de la RD
Des transitions ville/campagne et habitat/zones d'activités parfois peu lisibles

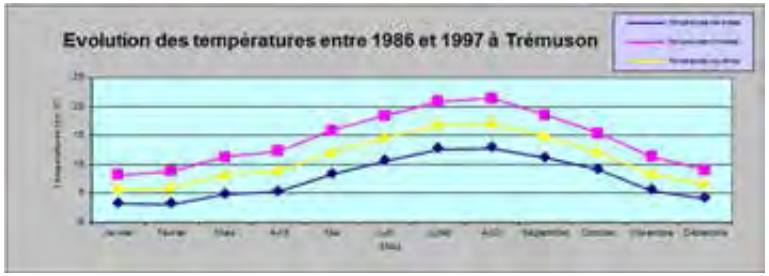
CHAPITRE 3 :
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1.1. CLIMATOLOGIE

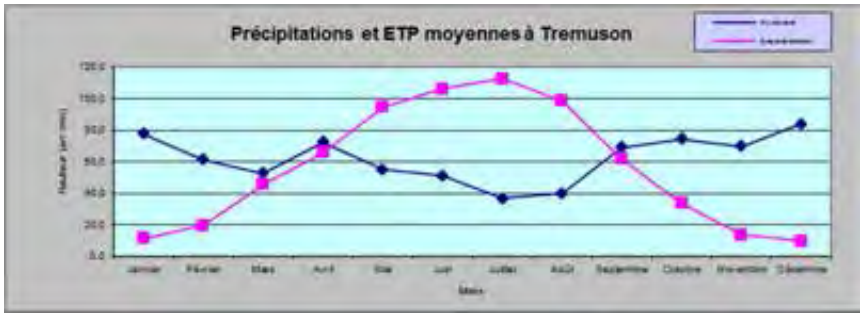
La commune de Plaintel bénéficie d'un climat océanique de type « intérieur » qui se caractérise par des étés frais et des hivers doux.

1.1.1. Températures



Les températures fournies par la station météo de Trémuson donnent les informations suivantes : Température moyenne sur la période 1986 à 1997 est de 10.9°C avec une moyenne des maximales de 16.8°C et moyenne des minimales de 5.7°C.

1.1.2. Précipitations



Les précipitations relevées par la station météo de Trémuson donnent les informations suivantes : Précipitations annuelle : 744 mm dont 83.8 mm pour les maximales en décembre et 36.7 mm en juillet pour les minimales.

1.1.3. Vents

La relative proximité avec le littoral implique que ce secteur soit particulièrement exposé aux vents marins, notamment ceux de secteur Ouest Sud-Ouest (Statistique des vents à Saint-Brieuc, source : Windfinder)

1.2. GEOLOGIE

D'un point de vue géologique, la région Bretagne repose essentiellement composé de granites et schistes.

La commune de Plaintel repose sur un substrat principalement composé de granites. La perméabilité est plutôt favorable aux ruissellement mais elle va être largement déterminée par le degré de fracturation de la roche mère.
La carte géologique du BRGM détaille ces informations et fait clairement apparaitre deux ensembles majeurs :

- Un secteur constitué de granodiorites qui occupent la mjeur partie du teritoire communal (rouge et orangé à l'illustration) : ces roches très minérales se fracturent naturellement augmentant la porosité de la roche mère et facilitant l'infiltration et le soutien d'étiage.
- Un quart Sud dominé par les Schistes Briovériens (zone verte au Sud), roches moins perméables s'altérant en « sols lourds » à tendance argileuse.

En conclusion, le contexte géologique du territoire peut traduire plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Au niveau agricole :
    - o les secteurs concernés par les granites présentent des sols souvent d'assez bonne valeur agronomique, cependant le parcellaire agricole peut être impacté par des pentes nettement plus marquées et la présence de résurgences importantes,
    - o les secteurs concernés par les schistes présentent des sols à valeur agronomique moindre, à dominante argileuse.
- Au niveau de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :
    - o Les secteurs à dominante granitique peuvent présentent une bonne capacité à la mise en œuvre des filières de traitement classique en ANC,
    - o A l'inverse, les secteurs dominés par les schistes sont généralement peu favorables à l'implantation de filières assainissement non collectif classiques.
- Sur le plan topographique, les socles granitiques donnent généralement lieu à une topographie marquée et des vallées plus encaissées.

CARTE GEOLOGIQUE
Source : BRGM

1.3. TOPOGRAPHIE

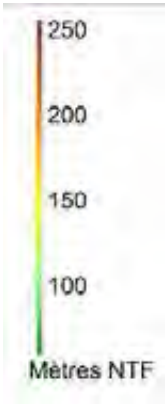
1.3.1. Altitudes

La commune de Plaintel présente une topographie reltaviement marquée. Les altitudes varient ainsi entre 100 m NGF au Nord-Est et 250 m NGF au Sud.

La topographie de la commune se caractérise par deux vallées encaissées au Nord-Est (Urne) et au Nord-Ouest (Gouët) et la présence d'une ligne de crête selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est.

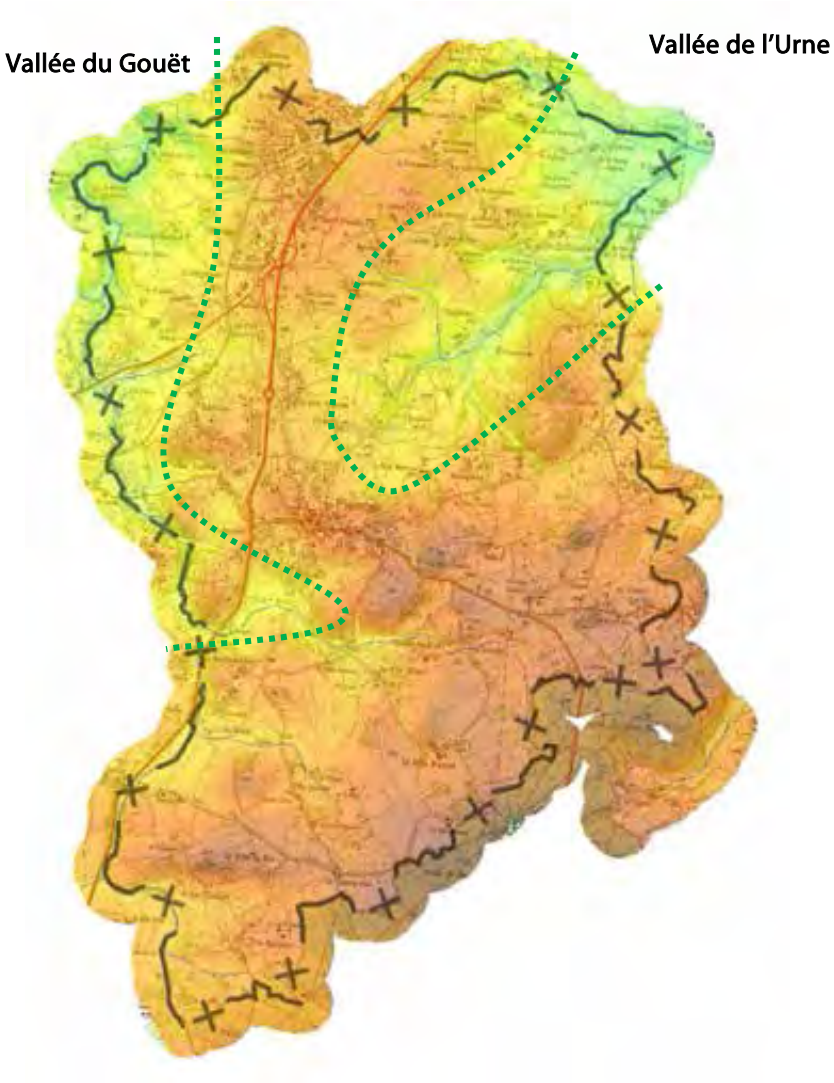
La zone agglomérée de Plaintel se développe sur le coteau du plateau Sud.

Légende :



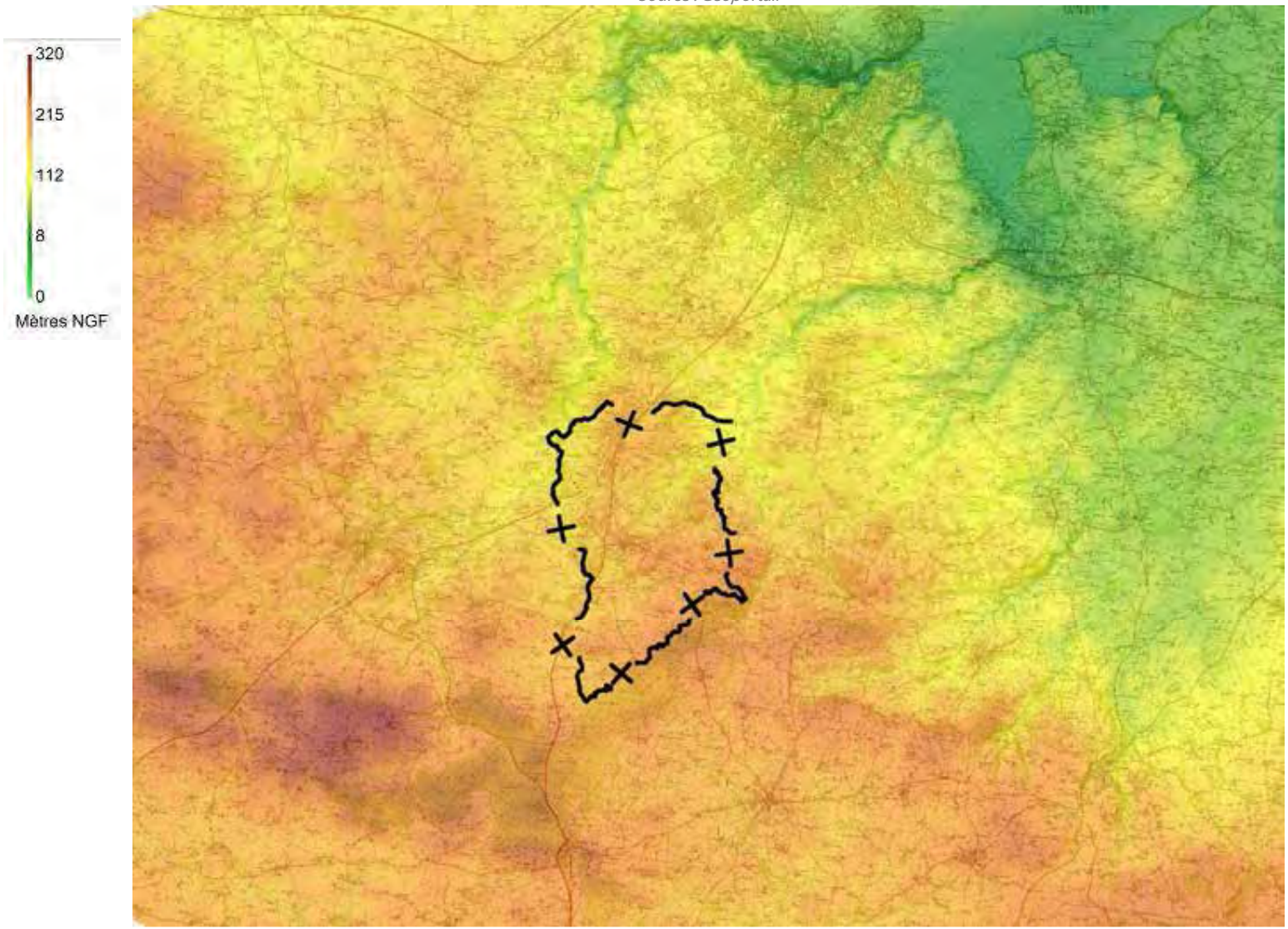
TOPOGRAPHIE DE LA COMMUNE

Source : Geoportail



TOPOGRAPHIE DE LA COMMUNE

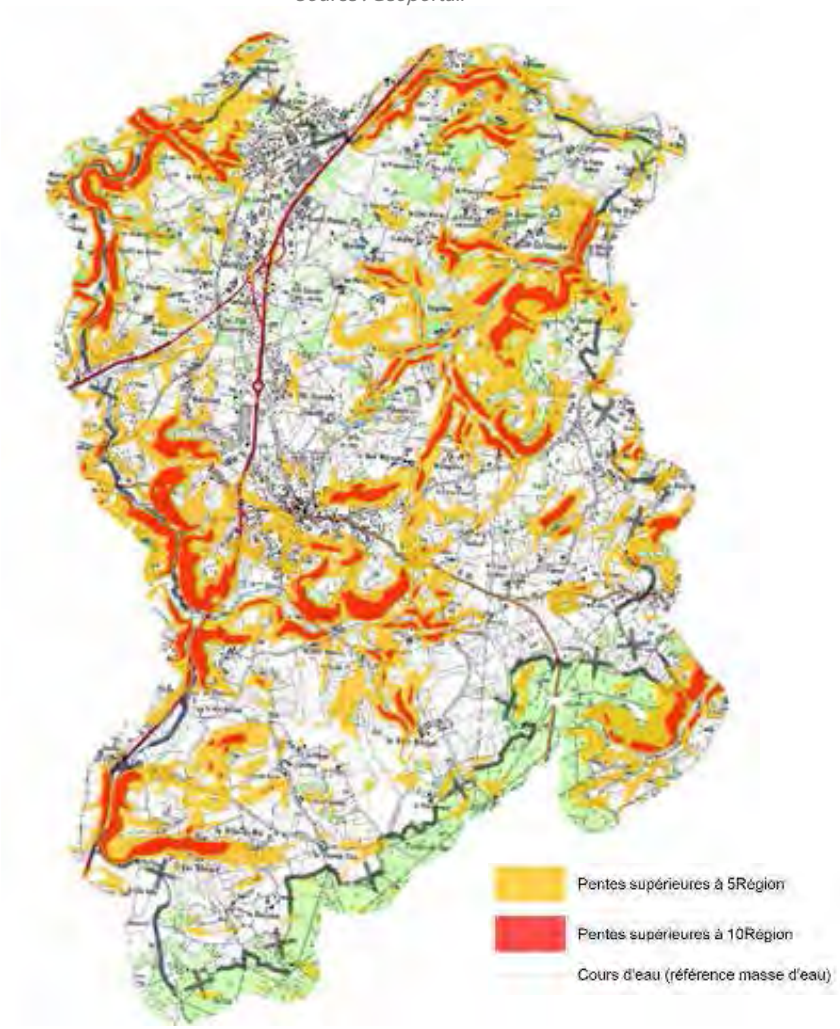
Source : Geoportail



1.4. PENTES

CARTE DES PENTES
Source : Geoportail

CARTE DES PENTES
Source : Geoportail



Les pentes sont marquées sur la commune, ce qui offre ainsi depuis le Sud du territoire des perspectives lointaines sur les vallées de l'Urne et du Gouët. Les pentes les plus marquées s'observent le long du réseau hydrographique du fait de l'érosion fluviatile en lien avec le socle géologique (granite).

1.5. HYDROGRAPHIE

1.5.1. Masses d'eau et bassin versants

La commune de Plaintel est drainée par de nombreux cours d'eau ce qui participe largement à la morphologie du territoire avec la présence de vallées encaissées.

Le territoire communal est partagé entre deux bassins versants (référence masse d'eau de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne) :

- « Le Gouët et ses affluents depuis Saint-Bihy jusqu'à la retenue du Gouët », référence masse d'eau n°FRGR0041a. Ce bassin occupe 56% du territoire communal et draine de nombreux cours d'eau : le Gouët, le ruisseau du Vaudel, le ruisseau du Launay,…

- « L'Urne et ses affluents depuis Saint-Carreuc jusqu'à la mer », référence masse d'eau n°FRGR0040. Ce bassin occupe 44% du territoire de la commune. Il est drainé par plusieurs affluents de l'Urne : le ruisseau de Gourelle, le ruisseau de la Côte Meussue,…

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur la commune.
Celui-ci est complet et a étré validé par la commune et la Commission Locale de l'Eau. L'inventaire est disponible sur le site internet des services de l'Etat :

http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement

Certains de ces cours d'eau sont classés au regard de la continuité écologique par les arrêtés du 10 juillet 2012 portant sur la liste 1 et la liste 2 des cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement du bassin Loire Bretagne.

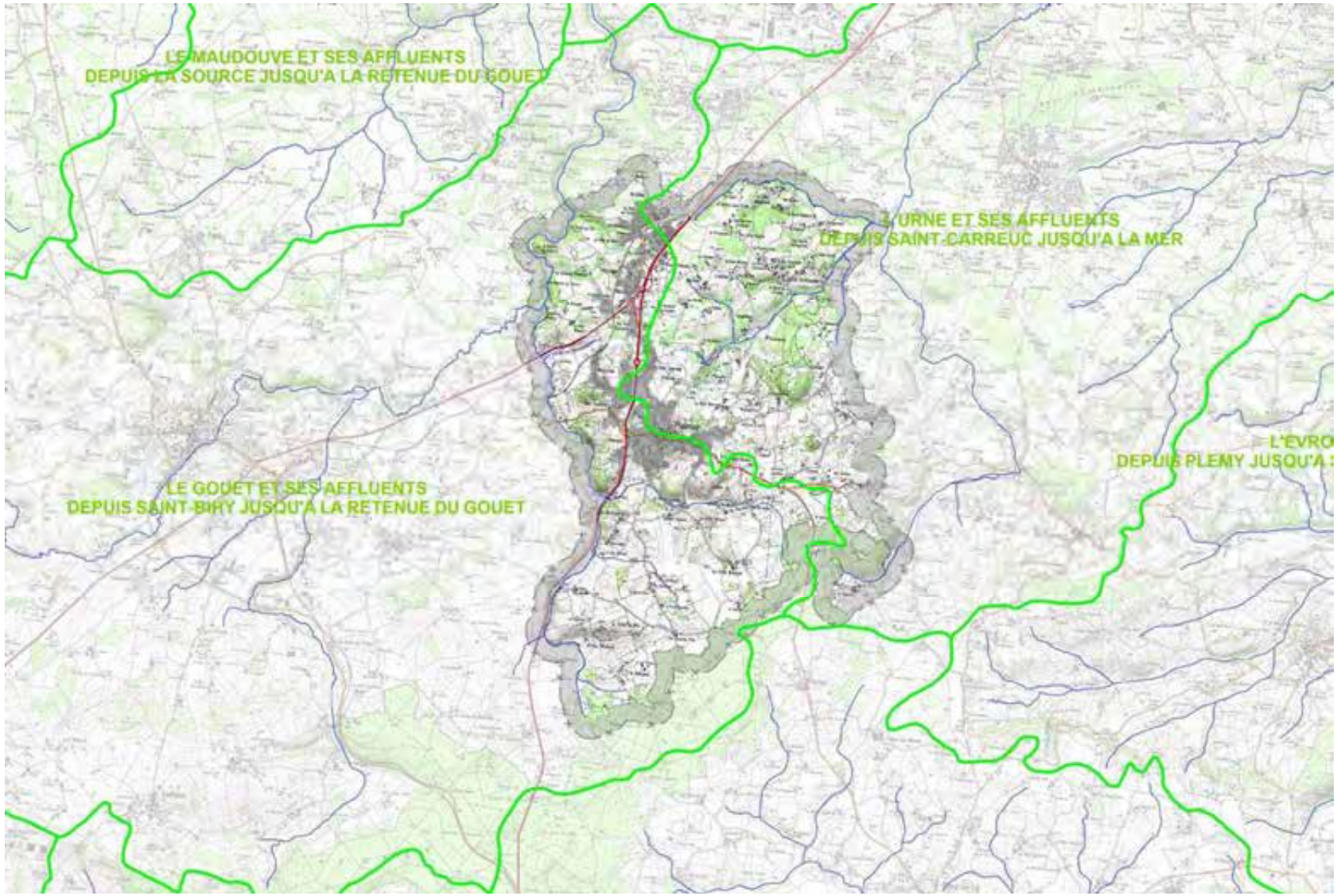
Le classement en liste 1 impose une interdiction de tout nouvel obstacle à la continuité écologique ainsi que la restauration de la continuité écologique piscicole pour l'anguille, la truite de mer et la truite fario, ainsi que les sédiments.

Le classement en liste 2 impose une interdiction de tout nouvel obstacle à la continuité écologique.

Le cours d'eau du Gouët est classé en liste 1 et liste 2 et les autres cours d'eau sont classés en liste 1 (Le Gouët et ses affluents).

INVENTAIRE DES COURS D'EAU DE LA COMMUNE

RESEAU HYDROGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



1.5.2. Documents de planification

La commune Plaintel appartient au territoire du SDAGE Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la baie de Saint-Brieuc.

- **Le SDAGE** :

Le SDAGE est un outil de planification qui permet de fixer les objectifs et les règles de bonnes conduites concernant la gestion quantitative et qualitative de l'eau. Il est ensuite décliné, à l'échelle locale, au travers des SAGE.
Le SDAGE actuellement en application fixe les grandes orientations pour la période 2016-2021. Ce document a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015.
Le nouveau SDAGE Loire-Bretagne fixe douze enjeux vitaux pour le bassin pour la période 2016/2021 à savoir :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

- **Le SAGE** :

Le territoire communal appartient au SAGE de la baie de Saint-Brieuc, il a été approuvé le 30/01/2014.
Il identifie 6 grands enjeux:

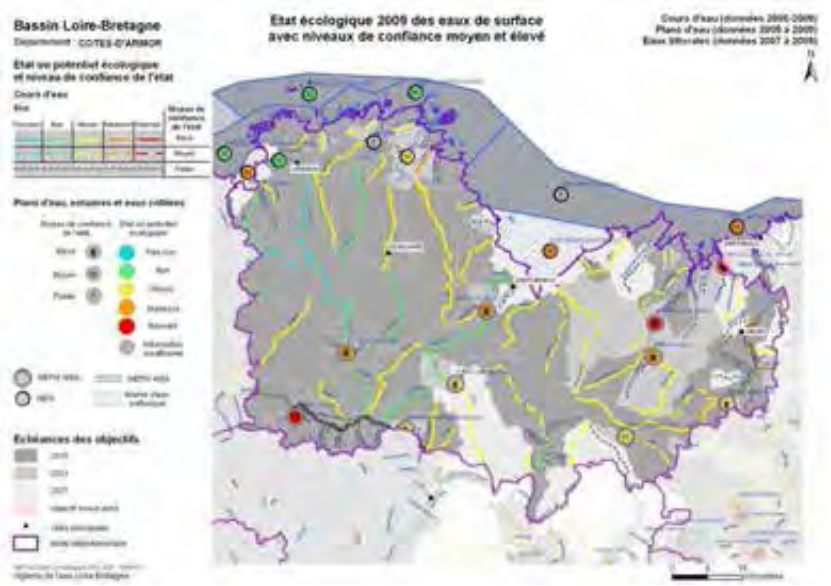
- Mieux s'organiser sur le bassin : mettre en œuvre les principes de solidarité amont- aval, agir de façon coordonnée et ciblée, construire les références communes, réaliser les inventaires des cours d'eau et des zones humides, connaître précisément le chemin de l'eau depuis les sources jusqu'à la mer.
- Améliorer et préserver la qualité des eaux : dminuer de 30 %, puis de 60 % à terme, les flux d'azote parvenant à la baie et alimentant les proliférations d'algues vertes, réduire l'eutrophisation des cours d'eau et plans d'eau en diminuant les flux de phosphore liés à l'assainissement ou l'érosion des sols, réduire la contamination des cours d'eau par les pesticide.
- Améliorer et préserver la qualité des milieux: aménager les obstacles à la remontée et à la dévalaison le long de nos cours d'eau,préserver, mieux gérer et reconquérir les fonctionnalités des zones humides du territoire, préserver les têtes de bassins versants, les secteurs de sources fragiles et leurs liens entre eux
- Satisfaire les besoins en eau potable : préserver/reconquérir la qualité des ressources, maintenir une diversité d'approvisionnement
- Satisfaire les usages du littoral : améliorer la qualité sanitaire des eaux pour préserver l'activité mytilicole et les sites de baignade
- Lutter contre les inondations : par l'aménagement des bassins, la lutte contre le ruissellement et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

1.5.3. Qualité de la ressource

L'évaluation de l'état des cours d'eau réalisée par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne indique qu'en 2009 les eaux du Gouët et de l'Urne étaient considérées comme respectivement de qualité bonne et moyenne.

OBJECTIFS QUALITE DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

Source : Agence de l'Eau Loire Bretagne



L'état écologique des eaux de surface est déterminé par l'état de chacun des éléments biologiques, physico-chimiques et hydro-morphologiques décrit dans l'arrêté du 25 janvier 2010, en application des articles R.212-10, R212-11 et R. 212-18 du Code de l'environnement. Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs paramètres sont analysés : Température, pH, oxygène dissous, phytoplancton, diatomées, poissons...

La règle d'agrégation des éléments de qualité dans la classification de l'état écologique, est celle du principe de l'élément de qualité déclassant.

Paramètres	Suivi 2003/2005	Suivi 2006/2008
Matières organiques oxydables	P	B
Matières azotées	B	B
Nitrates	M	M
Matières Phosphorées	P	B
Prolifération végétale	B	TB
Pesticides	P	B
Etat écologique (IBGN)	TB	TB
Etat écologique (IBD)	B	B
Etat écologique (IPR)	-	-
TB Très Bonne, B bonne, P Passable, M Mauvaise, TM Très Mauvaise.		

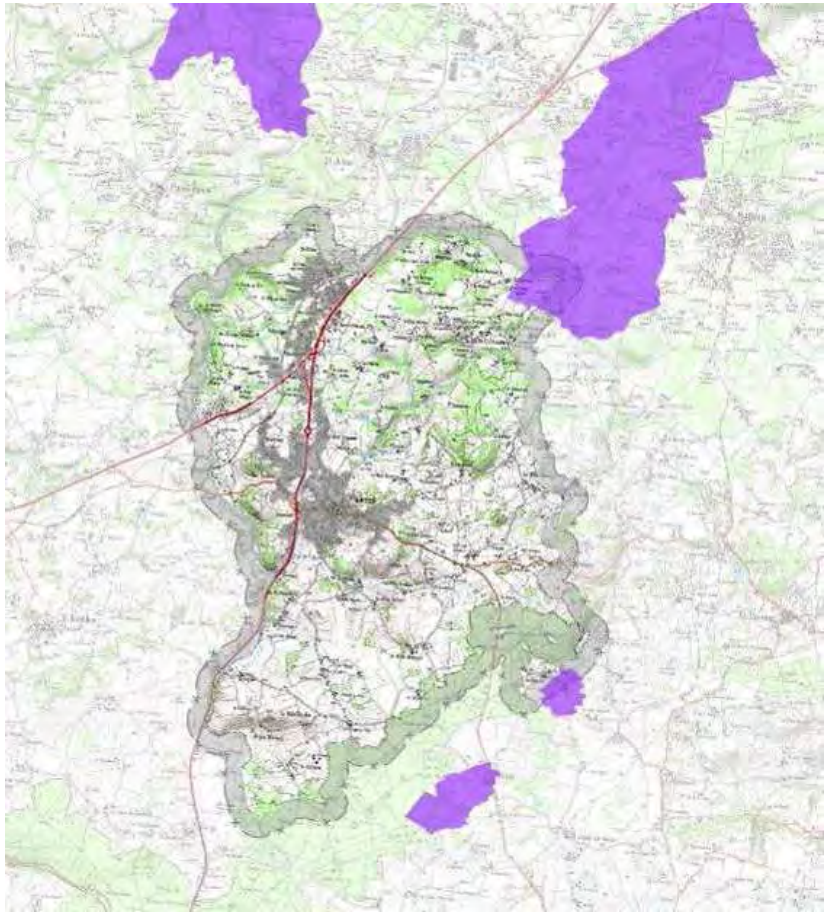
Le suivi qualité présenté dans ce tableau traite des résultats du Gouët pour les périodes 2003/2005 et 2006/2008. On remarque que, conformément au diagnostic de l'Agence de l'Eau, la qualité de l'eau dans ce secteur est plutôt bonne. Ce suivi nous informe que les principaux facteurs déclassant sont les nitrates en lien avec notamment avec l'activité agricole (phénomène de marées vertes sur la côte).

1.5.4. Alimentation en eau potable

Une petite partie du territoire de Plaintel se situe sur le périmètre de protection de captage de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne (commune de Trégueux).

PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE

Source : DDTM



Un seconde prise d'eau est également présente en aval de la commune, sur la rivière du Gouët. Il s'agit de la retenue de Saint-Barthélémy.
Le projet de développement urbain de Plaintel devra respecter l'ensemble des dispositions relatives à ces périmètres de protection.
En termes d'alimentation en eau potable la commune de Plaintel gère par affermage la distribution d'eau potable. Cette compétence sera transférée à SBAA à compter du 1er janvier 2019.
Parallèlement, la commune est adhérante au syndicat départementale qui assure la livraison en AEP depuis les principales ressources du département (ressource principale sur le secteur: le Gouët).

1.5.5. Catégorie piscicole

Compte tenu de leurs caractéristiques morphologiques et de leur situation sur le bassin versant, les cours d'eau de ce secteur sont classés en première catégorie piscicole (espèces repères : salmonidae).

Le Gouët constitue l'un des fleurons de la pêche de la truite sur le département. Cette rivière classée « poissons migrateurs » (saumon et aloses), elle offre des profils très variés tout au long de son cours.

1.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le dossier départemental des risques majeurs, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015, recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes d'Armor. Il a notamment recensé les risques pour la commune de Plaintel qui sont présentés ci-après.

1.6.1. Risques naturels

Risque inondation par débordement de cours d'eau

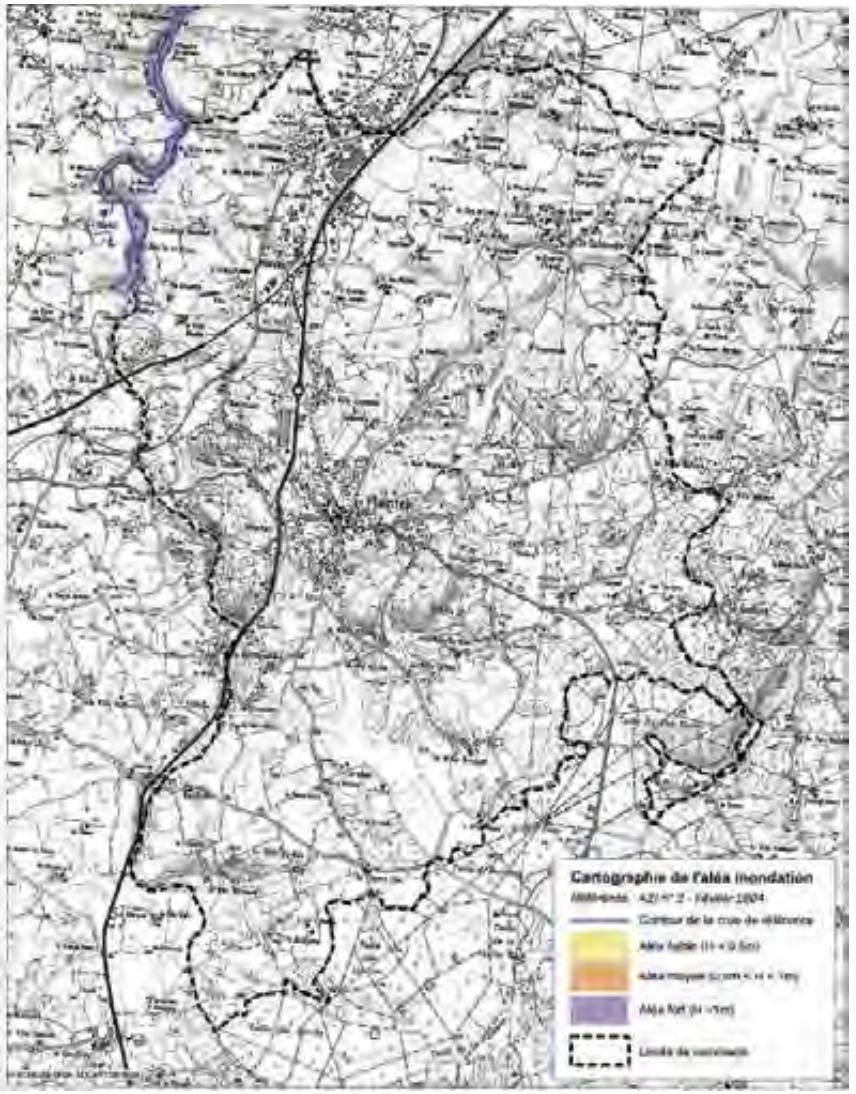
La commune de Plaintel est faiblement concernée par cet aléa. En effet, seul le Gouët au niveau de la RD N°790 fait l'objet d'une identification par le ministère dans l'Atlas des zones inondables.

ATLAS DES ZONES INONDABLES –ZOOM RD N°790

Source : DDTM

ATLAS DES ZONES INONDABLES

Source : DDTM



Risque sismique

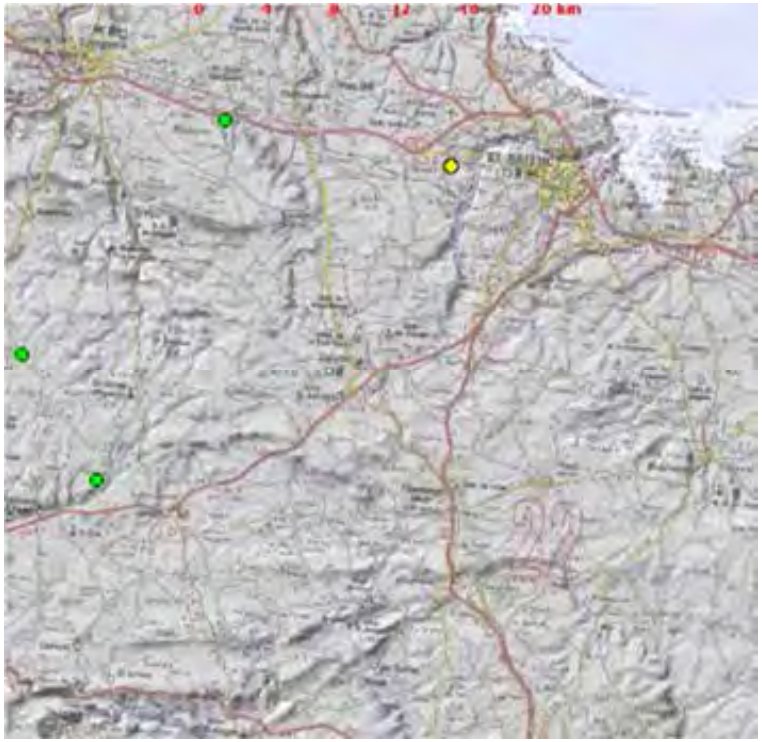
La commune est identifié en zone de sismicité de niveau 2, c'est-à-dire de niveau faible. L'épicentre du séisme le plus proche de la commune se situe à proximité de Saint-Brieuc (14 juin 1896, intensité : 5).

Légende :

- 4 et 4.5 séisme modéré
- 5 et 5.5 séisme fort
- 6 et 6.5 dommages légers
- 7 et 7.5 dommages prononcés
- 8 et 8.5 dégats massifs
- 9 et 9.5 destructions nombreuses

RISQUES SISMIQUES

Source : BRGM

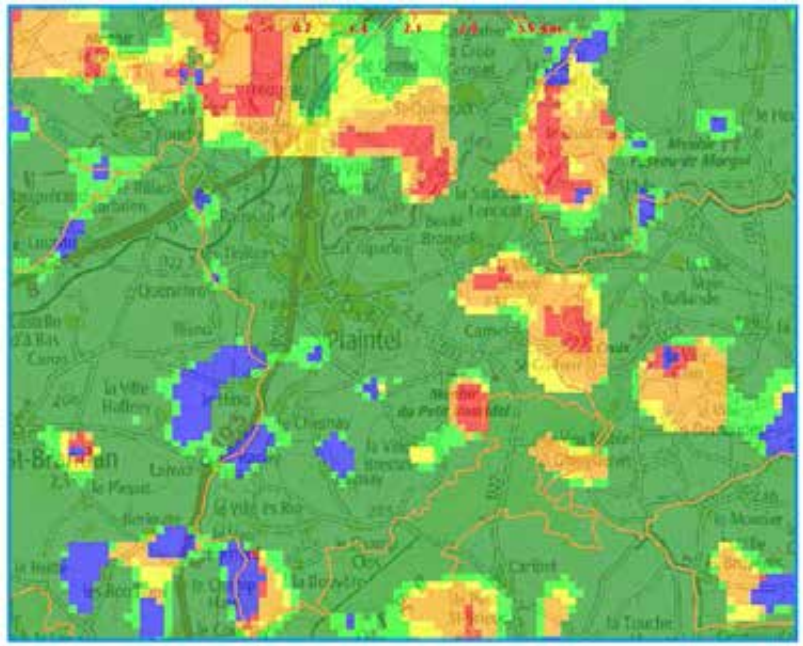


Risque remontées de nappes

On appelle zone sensible aux remontées de nappes, les secteurs dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée et d'amplitude de battement de la nappe, permettent un phénomène d'émergence de la nappe au niveau du sol ou un engorgement des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Source : BRGM



Légende de la carte

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

On remarque que la commune est globalement faiblement touchée par ce phénomène, à l'exception d'un quart Nord-Ouest.

Risques liés au retrait et gonflement d'argiles

L'étude relatve au retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières en février 2011 dans les Côtes d'Armor montre que la commune de Plaintel est impactée par ce phénomène. La commune est classée en aléa faible. Le territoire est concerné par ce risque à hauteur de 24.75 % de sa superficie.

Les variations de la quantité d'eau présente dans les sols argileux entraînent une alternance de phase de gonflement de l'argile (sol saturé en eau) et de rétractation (en période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur la stabilité des bâtiments à fondations superficielles.

La commune de Plaintel est inégalement touchée par ce phénomène.
Ce dernier variant d'un aléa à priori nul, à faible au Nord et en accompagnement du réseau hydrographique. La zone agglomérée est assez peu concernée par ce risque.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT ARGILES

Source :BRGM

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT ARGILES

Source : BRGM

Risque incendie

La faible densité de boisement n'expose pas particulièrement la commune à ce type de risque.

Risques climatiques

Plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune.

Type de catastrophe	Date de l'arrêté
Tempête	22/10/1987
Inondations et coulées de boue	02/08/1988
Inondations et coulées de boue	06/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	09/04/2010

Exposition au radon

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français identifie des zones à potentiel radon à l'échelle communale. La commune de Plaintel est répertoriée à potentiel radon de catégorie 3 qui, sur au moins une partie de sa superficie, présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Il s'agit en effet d'un territoire implanté sur des formations géologiques favorable au dégagement de Radon.

D'après l'article L.125-5 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie règlementaire sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.
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.
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.

EXPOSITION AU RADON

Source : BRGM

1.6.2. Risques technologiques

Transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque « transport de matières dangereuses » au titre du transport routier (passage de la RD22, RD700 et RD790) et du transport ferroviaire.

Risques industriels et technologiques

La base de données BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) du Ministère identifie 13 sites industriels, dont 3 sont encore, d'après la base de données, en activité et identifiés en rouge sur l'illustration suivante.

Sites en activité :
Décharge de Plaintel,
Garage station-service Lecoq Le Guillou,
Garage Boschat.

SITES BASIAS

Source : BRGM

LISTE DES SITES BASIAS

Source : BRGM

Raison sociale	Etat occupation	Libellé activité
BOSCHAT Pierre, garage auto et cycles, machines agricole et station service	En activité	Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation,Commerce et réparation de motocycles et de bicyclettes,Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure
LE GUILLOUX Pierre, GLAMA René, garage et station service	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure
GICQUEL Pierre et Roger, garage et forge	Activité terminée	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres,Garages, ateliers, mécanique et soudure
SHELL Sté, JARRY Fils, station service	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
MASSUET Bernard, BRAIND Vve, station service	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
PLAINTEL Commune de, décharge brute	En activité	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
PLAINTEL Commune de, décharge brute	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
FONTAINE Gilbert, garage	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure
GAREL Paul, réparations autos et agricoles	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation
AUBAIN Ets, Scierie et traitement du bois	Activité terminée	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...
GIFFARD SA, transformateur PCB	Ne sait pas	Transformateur (PCB, pyralène, ...)
EPMS, transformateur PCB	Ne sait pas	Transformateur (PCB, pyralène, ...)
LE COQ Martine, LE GUILLOU Pierre, garage et station service	En activité	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure

Risques rupture de barrage et digues

La commune de Plaintel n'est pas concernée par ce type de risque.

1.7. POLLUTION ET NUISANCES

1.7.1. Qualité de l'air

Ce territoire :

- N'est pas sous l'influence d'une source ponctuelle de pollution,
- Est cependant proche d'axes de circulation importants (RD700, RD790),
- La densité du bâti reste assez faible, les émissions de particules fines sont donc assez limitées.

Ainsi, le territoire présente peu d'enjeu sur la qualité de l'air.

1.7.2. Pollution sonore

La commune de Plaintel est concernée par l'arrêté préfectoral du 21 avril 2017. Les infrastructures suivantes sont notamment concernées :

A – Infrastructures empruntant le territoire communal

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu (en « U » ou en tissu ouvert	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)
		débutant	finissant			
RD700	Route Départementale	RD700 SAINT-BRANDAN (Lanvia)	RD790	Tissu ouvert	3	100 mètres
RD700	Route Départementale	RD790	Limite communale de SAINT-JULIEN	Tissu ouvert	2	250 mètres
RD790	Route Départementale	Limite communale de SAINT-BRANDAN	RD700	Tissu ouvert	3	100 mètres
Echangeur RD790/RD700 Entrée RD700	Echangeur de Malakoff	RD790	RD700	Tissu ouvert	4	30 mètres
Echangeur RD700/RD790 Sortie RD700	Echangeur de Malakoff	RD 700	RD790	Tissu ouvert	4	30 mètres

(1) *La largeur du secteur affecté par le bruit correspond à la distance mentionnée à l'article 1, 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.

B – Infrastructures n'empruntant pas le territoire communal mais dont les secteurs affectés par le bruit concernent la commune

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu (en « U » ou en tissu ouvert	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)
		débutant	finissant			
RD700	Route Départementale	PLEDRAN (Les Aulnais)	Limite communale de SAINT-JULIEN	Tissu ouvert	2	250 mètres
RD700	Route Départementale	Limite communale de PLAINTEL	SAINT-BRANDAN croisement route de Lanvia + 600ml	Tissu ouvert	3	100 mètres

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

Source : DDTM 22

1.8. POTENTIEL ENERGETIQUE

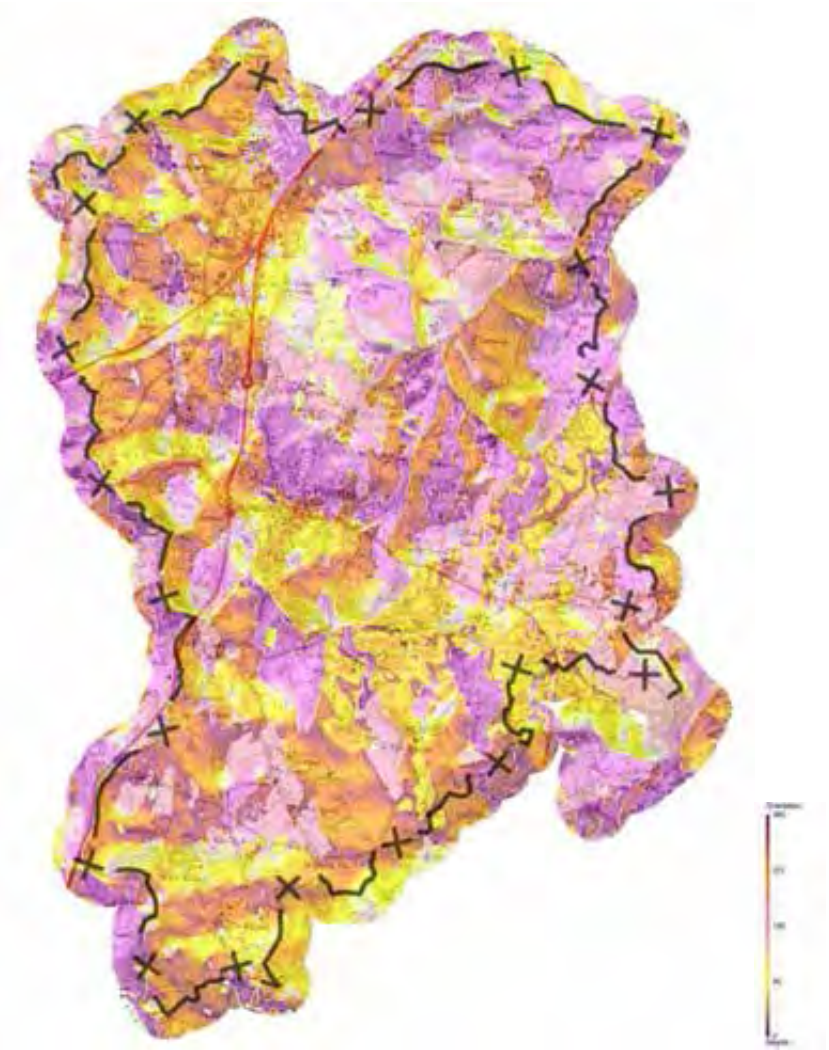
Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles, et la mise en œuvre des « lois Grenelle », l'accès aux énergies renouvelables est devenu un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.
Que ce soit l'énergie solaire, géothermique, éolienne... les gisements ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire national, offrant ainsi d'opportunités variables d'une région à une autre. Les différentes figures présentées ci-dessous illustrent le potentiel éolien, géothermique et solaire de l'ensemble du territoire.

1.8.1. Energie solaire

Le potentiel photovoltaïque de la région Bretagne est considéré comme moyen à l'échelle de la métropole.
En effet, avec un ensoleillement annuel moyen d'environ 1500 à 1600h/an, le gisement permet d'envisager une production d'environ 1 300 à 1 450kWh/m² de module. Cette productivité varie néanmoins à l'échelle du territoire en fonction de l'orientation de des pentes, des bâtiments et de la présence ou non de masques.

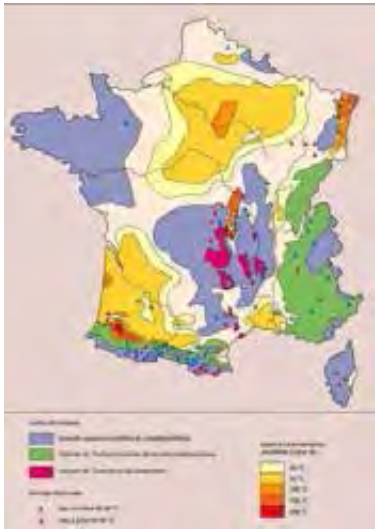
La carte de l'orienation des pentes, réalisée à l'échelle de la commune, montre que Plaintel dispose globalement d'orientations favorables à la valorisation de l'énergie solaire (jaune et orange). Au niveau de la zone agglomérée le secteur situé au Sud de la D22 est plus propice au développement d'installations solaires (photovoltaïques ou thermqiues).

ORIENTATION DE LA COMMUNE
Source : BRGM



ORIENTATION DE LA COMMUNE - BOURG

1.8.2. Energie eolienne



Le potentiel éolien du territoire est particulièrement intéressant sur l'ensemble de la Bretagne du fait de son exposition aux vents marins. Sur ce secteur, les vents moyens atteignent des vitesses de 20 à 40 Km/h.
Au schéma régional de développement éolien, la commune est située dans les zones favorables de développement de l'éolien. Aucune zone développement éolien n'est cependant définie sur le territoire.

Source : BRGM

1.8.3. Géothermie

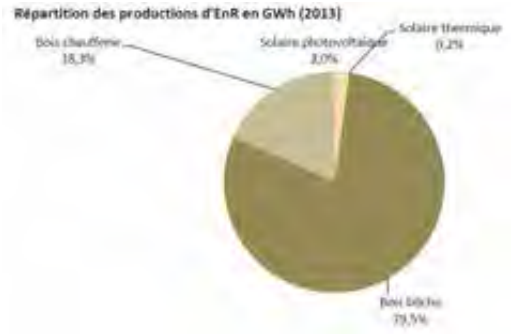
La Bretagne reposant sur un socle cristallin, le potentiel géothermique de cette région s'oriente principalement sur la géothermie « très basse énergie » (nappe à moins de 35°C et forage à moins de 100m). Ce type d'énergie est de plus en plus utilisée pour chauffer/rafraîchir les locaux.

1.8.4. La production d'énergies renouvelables

Le potentiel énergétique de Plaintel reste à ce jour sous-exploité dans la mesure où les énergies renouvelables sont essentiellement dirigées vers le « bois bûche » qui représente près de 79.5% de la production d'ENR.
Le solaire Photovoltaïque et thermique sont également développés sur la commune mais ne représentent qu'une faible part de la production avec 2% pour le premier et 0.2% pour le second.

La production d'Energie renouvelable en 2013 :

Type	Filière	Electricité Nombre	Electricité Puissance (MW)	Electricité Production (GWh)	Chaleur Nombre	Chaleur Puissance (MW)	Chaleur Production (GWh)	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-	-	-				-
	Hydraulique fluviale	-	-	-				-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-				-
	Solaire photovoltaïque	27,0	0,1	0,1				0,1
	Sous-total	*27,0*	*0,1*	*0,1*	-	-	-	*0,1*
ENR thermique	UIOM		-	-		nd	-	-
	Solaire thermique		-	-	7,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz		-	-		nd	-	-
	Bois bûche		-	-		nd	4,5	4,5
	Bois chaufferie		-	-	3,0	nd	1,1	1,1
	Liqueur noire		-	-		nd	-	-
	Sous-total	-	-	-	*8,0*	*nd*	*6,0*	*6,0*
TOTAL		27,0	0,1	0,1	8,0	nd	6,0	6,1



Source : Bretagne-envrionnement.org

1.9. BIODIVERSITE

1.9.1. Faune / Flore

La base de données de l'INPN (Institut National du Patrimoine Naturel) recense un certain nombre d'espèces sur la commune de Plaintel, dont certaines sont protégées à différents échelons : national, communautaire...

Faune :

Parmi les différentes espèces identifiées sur le territoire, on dénombre entre autre :

Capreolus capreolus	Chevreuil européen	Convetion de Berne
Sciurus vulgaris	Ecuereil roux	Convention de Berne. Arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés
Lucanus cervus	Cerf-volant	Directive 92/43/CEE Convention de Berne

Flore :

Drosaria rotundifolia	Drosolis à ventre rond	Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 (espèces protégées en France)
Dioscorea communis	Sceau de Notre-Dame	Espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire
Ilex aquifolium	Houx	
Vaccinium myrtillus	Myrtille	

En plus de ces espèces, le Conservatoire Botanique National de Brest signale la présence de :

- Narthecium ossifragum- code relevé 22000460 ; Statut : Liste Rouge armoricaine - Plante vasculaire rare et en régression en Bretagne Observée en 2002

- Papaver argemone - code relevé 22000364 ; Statut: Plante vasculaire rare et en régression en Bretagne - espèce quasi-menacée ; Observée en 2002

- Rhynchospora alba - code relevé 22000135 ; Statut : Liste Rouge armoricaine - Plante vasculaire rare et en régression en Bretagne ; Observée en 1999

⇨ Le maintien d'une telle biodiversité passe nécessairement par la conservation des habitats et la conservation et le renforcement des corridors écologiques permettant un brassage génétique suffisant des espèces.

ESPACES REMARQUABLES

Source : Déprtement 22

1.10. ESPACES NATURELS PROTEGES

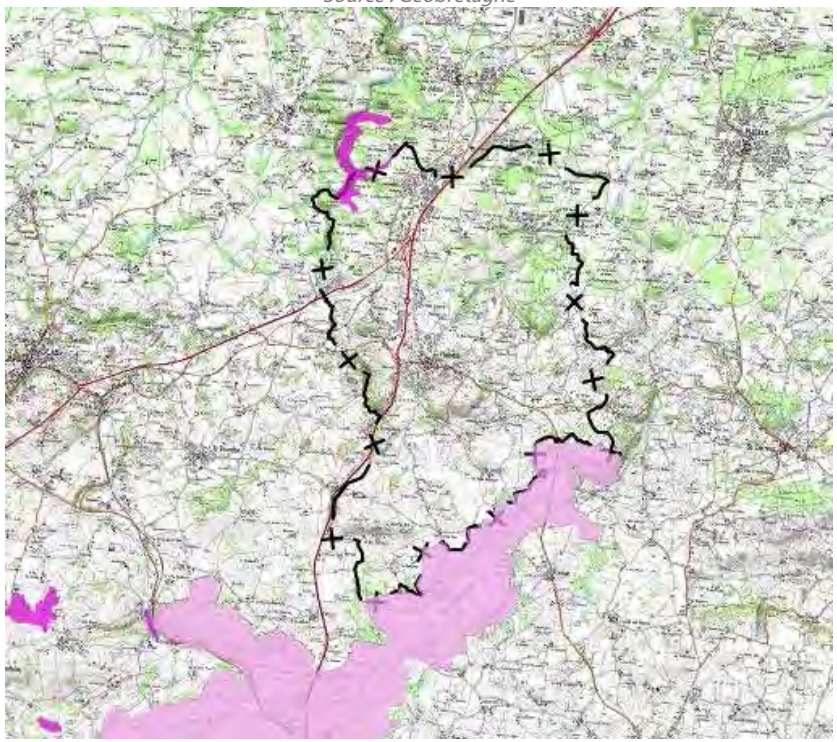
1.10.1. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par acquisition foncière ou signature de convention avec les propriétaires. Ces espaces sont gérés par les Conseils Départementaux et financés par la taxe départementale des espaces naturels sensibles à laquelle sont soumis les projets de développement urbain.
Aucun ENS n'est présent sur la commune de Plaintel.

1.10.2. ZNIEFF

PERIMETRE DES ZNIEFF I ET II

Source : Géobretagne



Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont présentes sur la commune :

- ZNIEFF de type I, c'est-à-dire un espace restreint présentant un fort potentiel écologique : Chaos du Gouët. Il s'agit d'un amas de blocs de granite sur la rivière du Gouët. Ce site est identifié comme ZNIEFF sur 51,9 hectares.

- ZNIEFF de type II : Il s'agit d'un grand ensemble naturel riche, peu ou pas modifié, qui offre des potentialités biologiques importantes, possède un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.
Sur la commune de Plaintel, une ZNIEFF de type II est identifiée. Il s'agit de la forêt de Lorge qui se situe en limite Sud-Est de la commune. Ce site s'étend sur 2 062 hectares.
Ces deux sites sont remarquables au regardes des habitats qui les compensent (lande humide, lande sèche,…) et des espèces qu'ils abritent (triton alpestre, escargot de Quimper,…).

1.10.3. Réseau Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Plaintel.
Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- La forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cîme de Kerchouan, site n°FR5300037 situé à un peu moins de 2km au Sud de la commune.
- La baie de Saint-Brieux Est, site n°FR5300066 situé à environ 2km au Nord de la commune (queue de l'étang de Saint Barthélémy).

Présentation

Ces deux sites sont identifiés au titre de la Directive européenne « habitats, faune, flore » et « Oiseaux » pour la Baie de Saint-Brieuc.
Ces sites ont été intégrés au réseau Natura 2000 le 04/05/2007 pour la forêt de Lorge et le 06/05/2014 pour la baie de Saint-Brieuc.

Description des sites

Baie de Saint-Brieuc :
Ce site, d'une superficie maximale de 14 391 hectares (13 487 ha pour la ZPS et 14 391 ha pour la ZSC) recouvre la baie de Saint-Brieuc, l'anse d'Yffiniac, l'anse de Morieux.

Une extension et modification de périmètre en 2005 a permis d'intégrer les rives du Gouët situées en fond de l'étang du barrage de Saint-Barthélémy. Ces rives abritent en effet l'une des rares localités européennes de coléanthe délicat. En France, cette espèce n'est connue que dans le Massif armoricain dans les départements des Côtes d'Armor, du Morbihan, d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique. L'ensemble de cet étang est soumis au même régime hydraulique marqué par de fortes variations de niveau entre l'été et l'hiver, pour les besoins d'alimentation en eau potable. Le maintien de ce régime est nécessaire pour assurer un bon état de conservation du Coléanthe.
Ce site est composé en majorité de surfaces marines et est dominé par les habitats maritimes (mer, estuaires, marais salants…).

Au titre de son classement en tant que ZPS, ce site accueille également de nombreux oiseaux : Puffin des Baléares, faucon pèlerin,…

Forêt de Lorge :
Le site de la forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cîme de Kerchouan s'étend sur 507 hectares. Il se compose de forêts et landes principalement et abrite de nombreuses espèces animales et végétales remarquables : triton marbré, drosolis à ventre rond,…

Qualité des sites

Baie de Saint-Brieuc :
D'un point de vue ornithologique, le fond de la Baie de Saint-Brieuc est une zone humide littorale d'un grand intérêt, tout particulièrement en période inter-nuptiale tant du point de vue de la diversité spécifique que des effectifs présents. C'est notamment un très important site d'hivernage et une escale migratoire intéressante pour ces oiseaux. Il s'agit également d'un site remarquable au regard de ses habitats côtiers.

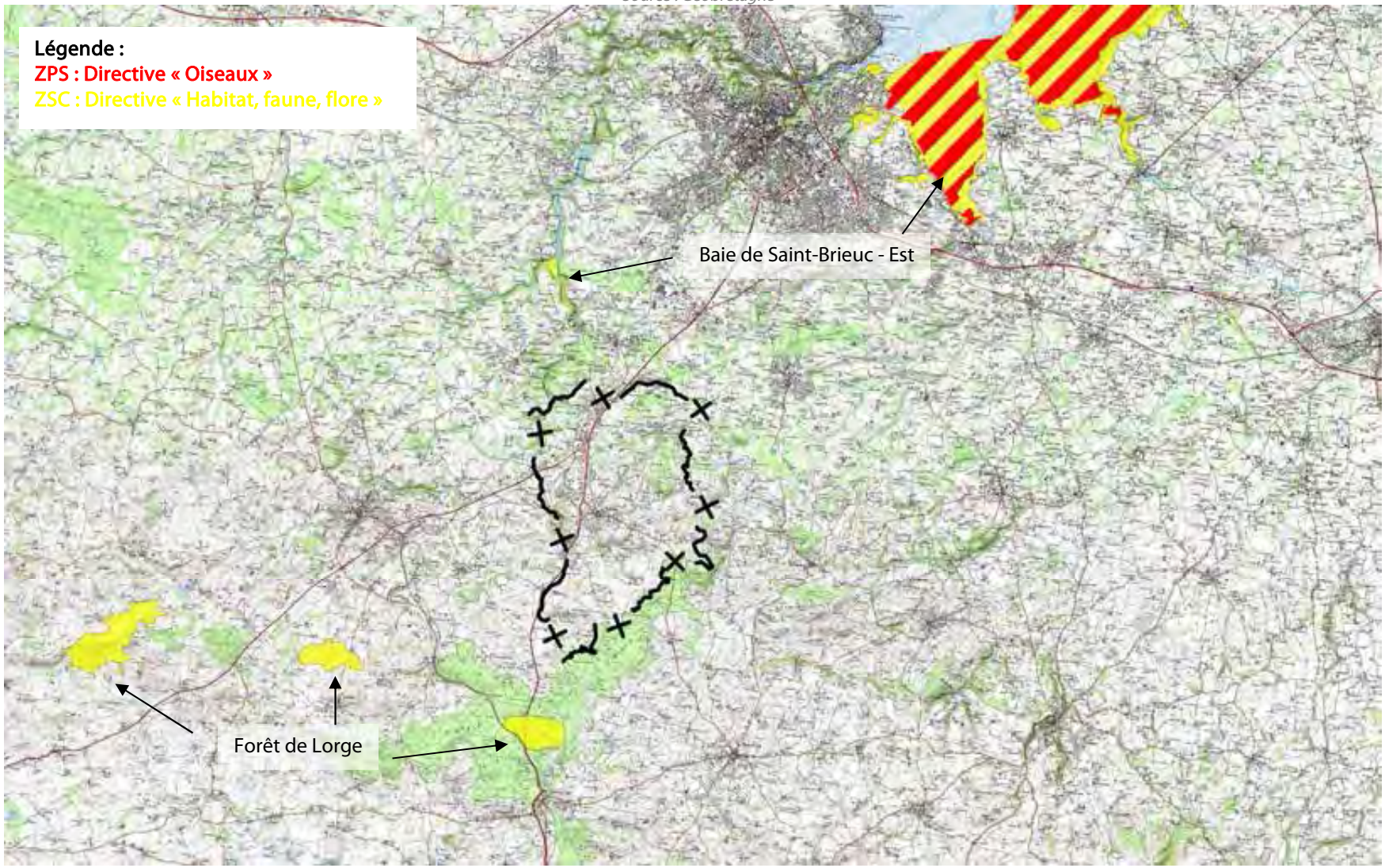
Forêt de Lorge :
Ce site abrite une mozaique d'habitats remarquables qui en font un écosystème riche.

Vulnérabilité des sites

Baie de Saint-Brieuc :
La partie maritime de cette zone est dotée d'un certain nombre de protections réglementaires ; réserve naturelle, zone de protection spéciale, réserve de chasse, espaces remarquables de la loi littorale qui font qu'elle peut être considérée comme peu vulnérable à l'intérieur des limites du site. Concernant l'étang de Saint-Barthélémy, le maintien des niveaux d'eau et des habitats propices au développement du coléanthe.
Forêt de Lorge :
La conservation des habitats d'intérêt communautaire passe en premier lieu par la mise en place d'un entretien (fauche avec exportation) voire d'une restauration des secteurs de lande et par la préservation du fonctionnement hydrologique naturel en amont et au sein des milieux tourbeux. Une progression des boisements naturels, notamment des résineux, est à craindre sur le secteur des cîmes de Kerchouan.

RESEAU NATURA 2000

Source : Géobretagne



1.11. ZONES HUMIDES

1.11.1. Définition

A l'échelle nationale, la définition des zones humide se réfère à l'article L. 211-1 : « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

1.11.2. Législation

Les objectifs de détermination des zones humides peuvent être multiples à l'échelle internationale (Ramsar, convention de Bonn...), communautaire (DCE, Natura 2000...).
A l'échelle nationale, c'est la loi 92-3 du 3 janvier 1992 aujourd'hui codifiée et son décret d'application du 29 mars 1993 qui fait figure de référence, modifié en 1996 puis en 2007.
Cette loi a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau, en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général.
La loi et son décret prévoient des procédures d'autorisation ou de déclaration pour tous ouvrages, installations, travaux… pouvant porter atteinte aux milieux aquatiques, y compris les zones humides situées sur le littoral. Certaines opérations d'assèchement, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides ou de marais sont également soumises à autorisation ou déclaration.
Un arrêté de Juin 2008 modifié par l'arrêté d'Octobre 2009 est venu préciser les critères de détermination des milieux humides.
La loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi fixe une liste des espaces et des milieux littoraux à préserver, parmi lesquels figurent les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et les milieux temporairement immergés.
Dans ces zones, seuls certains aménagements légers peuvent être en principe autorisés. L'action de comblement d'une zone humide ou sa suppression est soumise à contrôle.

La loi 93-24 « Paysages » du 8 janvier 1993 impose aux maires d'identifier et de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) les zones à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique.

1.11.3. Inventaire communal

L'inventaire communal des zones humides a été réalisé et validé par la Commission Locale de l'Eau.
Il faut cependant noter que compte tenu de l'échelle de réalisation cet inventaire, ce dernier conserve plus une **valeur informative** de type « outil de la connaissance » **qui ne peut donc être considéré comme exhaustif.**
La circulaire du 18 janvier 2010 qui stipule que «l'arrêté préfectoral de délimitation des zones humides au titre de l'article L.214-7-1 du Code de l'environnement n'est pas requis dans le cadre des autres dispositions relatives aux zones humides qu'il s'agisse, par exemple : des zones humides d'intérêt environnemental particulier ; des zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau, des zones humides relevant d'un site Natura 2000 ou des zones humides identifiées dans le cadre des SAGE », « la méthode d'identification des zones humides contenue dans cet arrêté n'est pas nécessairement requise pour les inventaires des zones humides à des fins de connaissance ou de localisation pour la planification de l'action ».

Cet inventaire communal ne dispense pas de réaliser une « expertise zones humides », respectant les prescriptions décrites dans l'arrêté d'octobre 2009 sur les parcelles vouées à l'urbanisation.

A l'échelle de Plaintel, les zones humides identifiées représentent 306,2 hectares, soit 11,4 % du territoire.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

1.12. BOCAGE ET BOISEMENTS

1.12.1. Patrimoine bocager

Le réseau du territoire reste relativement dense avec près de 199 kilomètres de linéaire bocager hors lisière des boisements, soit 74.3 ml/ha de haies (moyenne régionale à 54.5 ml/ha).
Ce linéaire est réparti de manière relativement homogène sur le territoire. Les connexions avec les réservoirs biologiques (boisements, zones humides) semblent relativement bonnes. Cela participe à favoriser les échanges entre ces différents réservoirs et ainsi le brassage génétique. Leur proximité des zones humides et cours d'eau permet de jouer un rôle de filtre vis-à-vis des polluants issus des versants. Certains de ces linéaires sont particulièrement importants car sont situés sur des secteurs à fortes pentes et sont implantés perpendiculairement à la pente. Les enjeux sur la thématique du bocage sont donc :

- Le renforcement et le renouvellement du bocage,
- La préservation du bocage à rôle hydrologique,
- La préservation du bocage ayant une fonctionnalité biologique.

RESEAU BOCAGER COMMUNALE

MILIEUX BOCAGERS DENSES

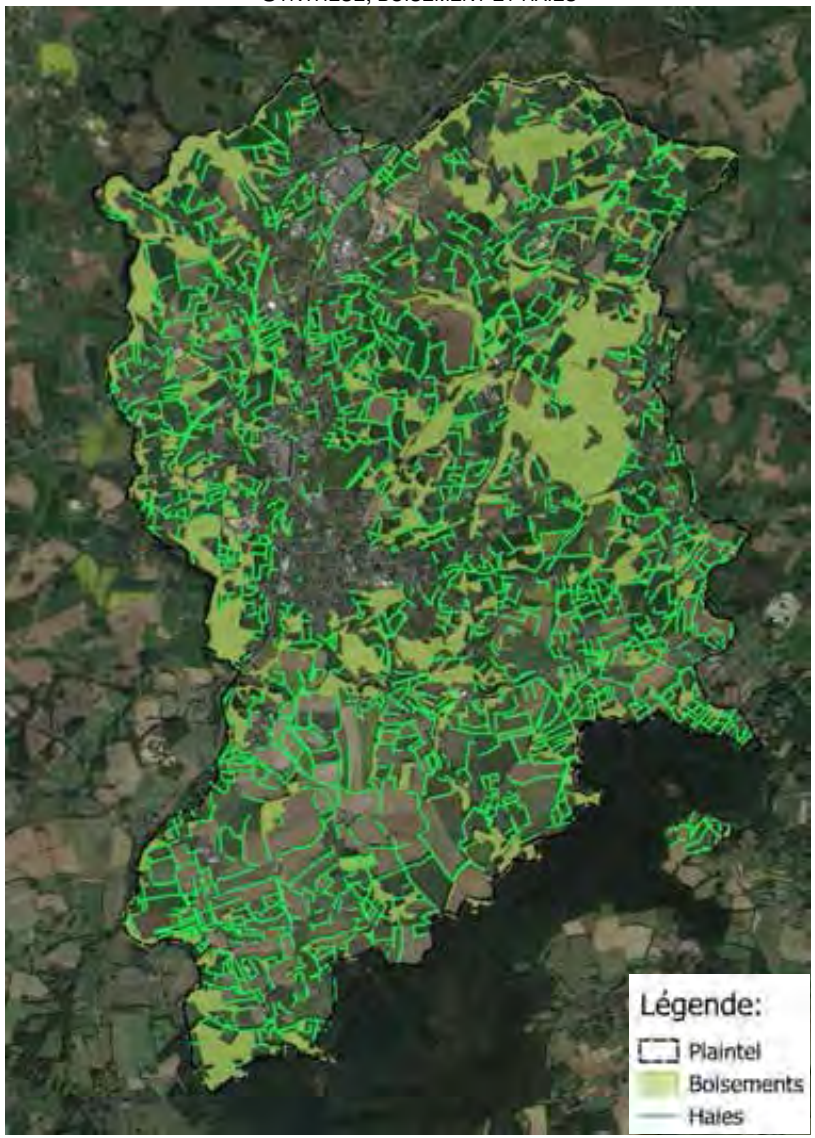
1.12.2. Les boisements

La commune de Plaintel dispose d'un patrimoine forestier relativement dense. En effet, les boisements représentent 17.8% du territoire (environ 477 hectares). Ce qui est supérieur au contexte régional (14%) mais inférieur aux données nationales (29%).

Ces boisements se concentrent principalement en bordure de cours d'eau (fonds de vallées). Ces espaces, souvent fortement accidentés, se prêtent difficilement à une autre exploitation du fait de la mécanisation de l'agriculture. Il s'agit de boisements de petite taille majoritairement composés de feuillus.

INVENTAIRE DES BOISEMENTS – PLAINTEL

SYNTHESE, BOISEMENT ET HAIES



1.13. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

1.13.1. Définition

À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région. 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 le la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE n'est pas une «couche» supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.
Le SRCE de Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation la plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants.
Le code de l'environnement précise que les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés. Ainsi à l'échelle de la Bretagne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique précise que la TVB doit être prise en compte dans le cadre de l'urbanisation et de infrastructures linéaires et s'assurer de :

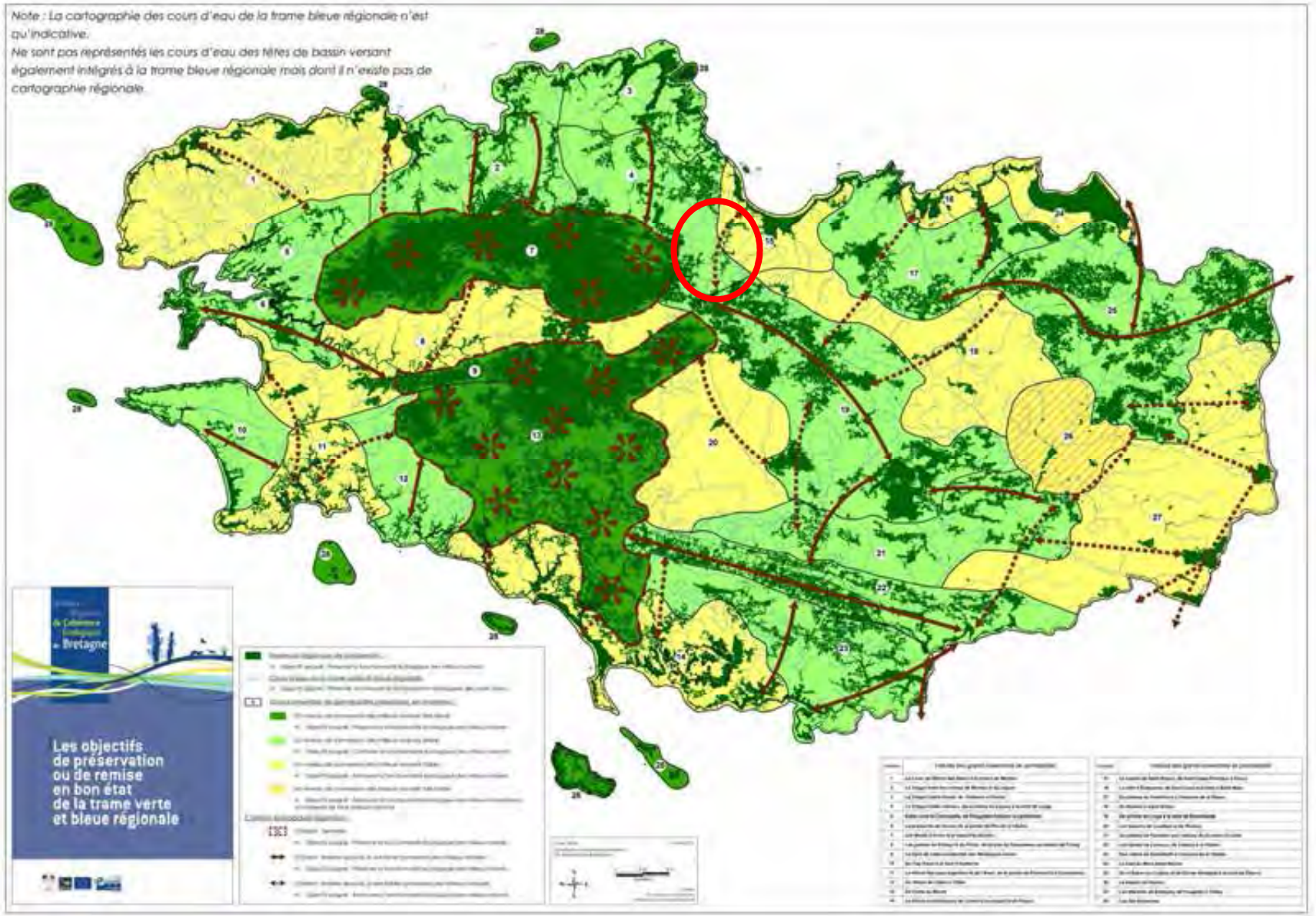
- Préserver et restaurer les continuités écologiques…
- Conforter le développement de la place de la nature en ville
- Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

1.13.2. Analyse du SRCE Bretagne

Sur les différents documents qui le composent, on constate que la commune de Plaintel dispose d'une forte densité d'espaces au sein desquels les espaces naturels sont fortement connectés entre eux. Sur toute la partie Sud du territoire, correspondant à la forêt de Lorge et ses abords, on compte également une forte densité de réservoirs régionaux de biodiversité, ce qui correspond aux territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche.

SRCE BRETAGNE


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

1.13.3. Actions

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 Plaintel concernent, en fonction des secteurs:

GEP N° 4
Action Trame bleue C 9.1
Action Trame bleue C 9.2
Action Trame bleue C 9.3
Action Agriculture C 10.1
Action Agriculture C 10.2
Action Agriculture C 10.3
Action Urbanisation D 13.1
Action Infrastructures D 15.1
Action Infrastructures D 15.2

⇨ Cest actions s'orientent principalement vers la préservation de la trame verte et bleue.

Liste des actions territorialisées			
Action Trame bleue C 9.1	Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.	Action Gestion C 12.3	Poursuivre et élargir les actions de protection et de restauration des landes et pelouses littorales.
Action Trame bleue C 9.2	Préserver et restaurer : - les zones humides, - les cours/veine (entre cours d'eau et zones humides, - les connexions entre cours d'eau et leurs espaces hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.	Action Gestion C 12.4	Respecter le maintien de la mobilité du trait de côte et de la dynamique géomorphologique naturelle.
Action Trame bleue C 9.3	Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.	Action Gestion C 12.5	Établir un diagnostic des dunes et des cordons de galets ou coquillers, et élaborer un plan d'action spécifique pour leur préservation.
Action Agriculture C 10.1	Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : - les haies et les talus, - les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, bosquets, bosquets, bosquets, etc., qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.	Action Gestion C 12.6	Identifier et préserver les secteurs d'enjeux portant un enjeu régional vis-à-vis de la biodiversité et des continuités écologiques.
Action Agriculture C 10.2	Promouvoir, en zone de polycultures - élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides.	Action Urbanisation D 13.1	Élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.
Action Agriculture C 10.3	Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue	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.
Action Sylviculture C 11.1	Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de trames de vieux bois et le développement de stades pionniers.	Action Urbanisation D 14.2	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.
Action Sylviculture C 11.2	Privilégier des gestions forestières orientées vers des peuplements mélangés et intégrant des essences autochtones adaptées aux conditions locales.	Action Infrastructures D 15.1	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.
Action Sylviculture C 11.3	Préserver ou restaurer les habitats forestiers remarquables.	Action Infrastructures D 15.2	Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des canaux, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.
Action Gestion C 12.1	Préserver et restaurer les landes intérieures par la mise en œuvre de pratiques de gestion adaptées au site.	Action Infrastructures D 15.3	Engager un programme de mise en place de frayères au niveau des dépendances des canaux et des voies navigables.
Action Gestion C 12.2	Mettre en œuvre des modalités de gestion des tourbières assurant leur maintien et leur fonctionnalité.	Action Infrastructures D 16.2	Dans le cas de la réalisation d'une infrastructure en site neuf, rechercher les moyens de réduire la fragmentation due à l'infrastructure existante.

1.14. TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

1.14.1. Définition

La loi Grenelle I n°2009-967 (03/08/2009) et Grenelle II n°2010-788 (12/07/2012) 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...), 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 écosystèmes nécessaires au maintien des espèces en place.

1.14.2. 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:

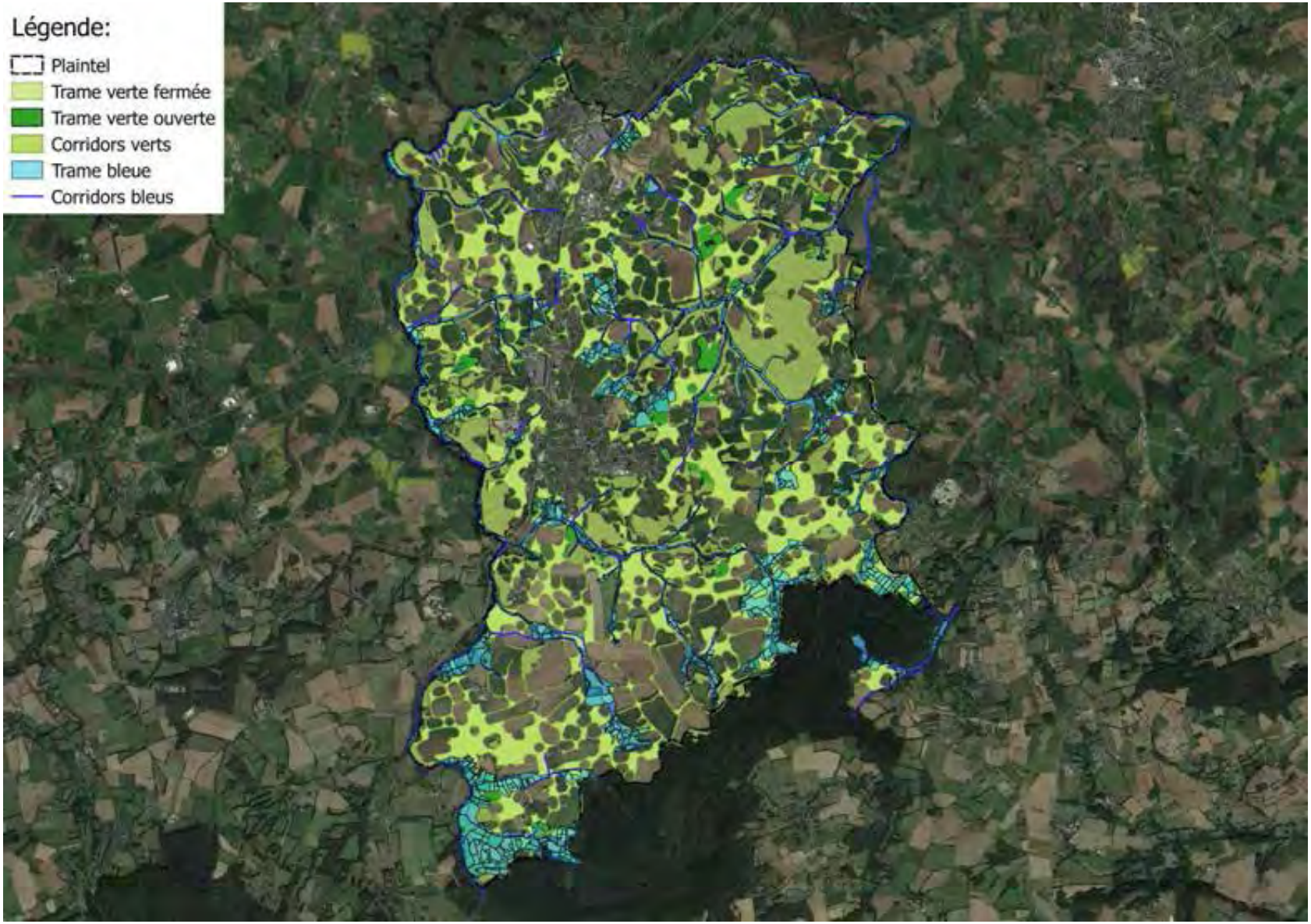
- La biodiversité remarquable,
- La biodiversité ordinaire,
- Les déplacements des espèces animales et végétales, qui leur permettent de réaliser leur cycle de vie.

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

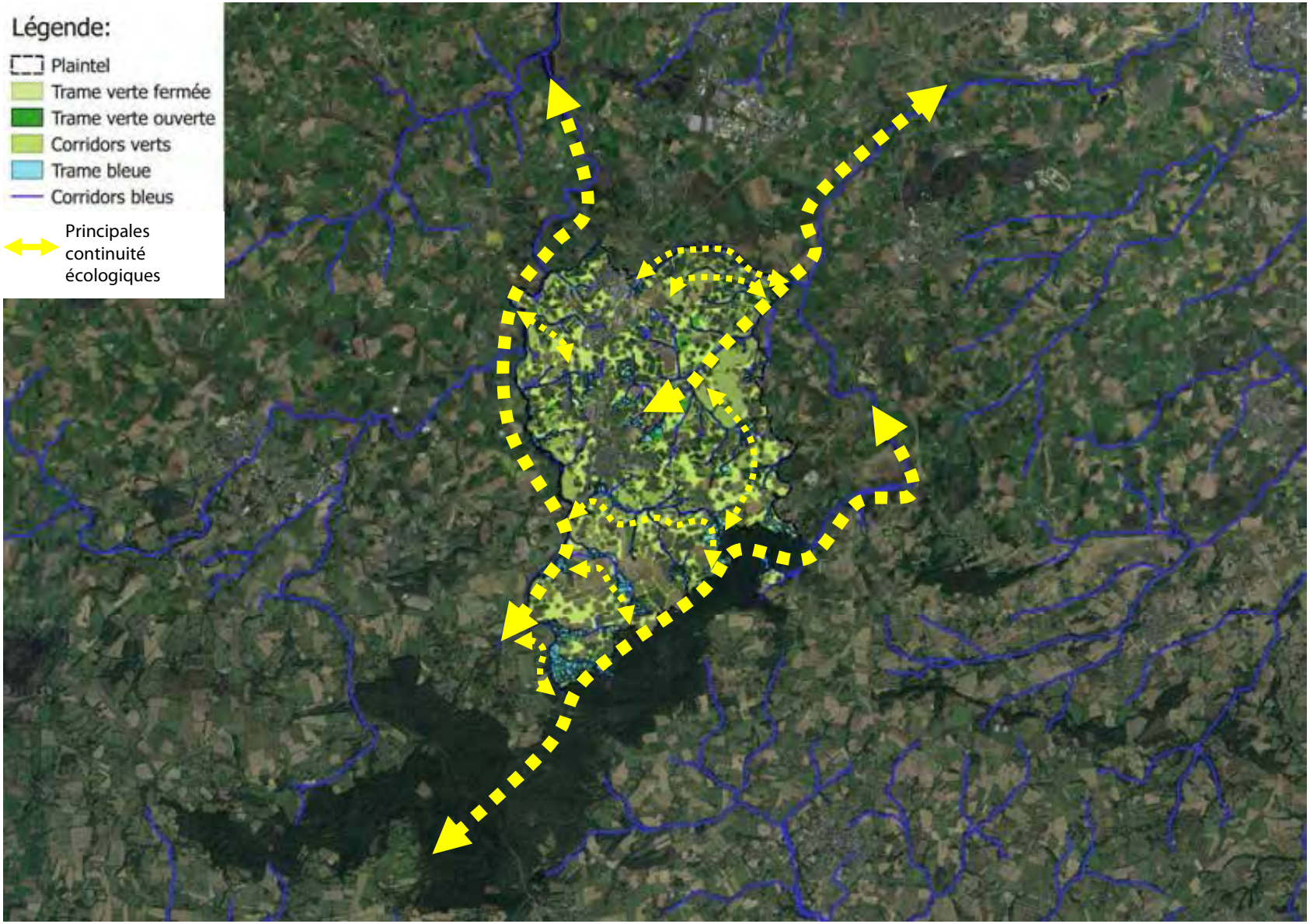
- De freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines,
- D'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

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.

TRAME VERTE ET BLEUE PLAINTEL



GRANDES CONTINUITES ECOLOGIQUES A PLAINTEL



L'analyse de cette TVB de Plaintel permet de mettre en évidence plusieurs éléments:

- Une forte densité de réservoirs biologiques : forte densité des boisements et des zones humides,
- Des réservoirs biologiques bien connectés entre eux grâce à un réseau hydrographique et un réseau de haies denses,
- Une TVB relatviement homogène sur l'ensemble du territoire.

L'ensemble de ces éléments devront être intégrés au projet de développement communal.

Les enjeux vis-à-vis de cette trame verte et bleue convergent vers la conservation du patrimoine existant en réduisant la création de nouvelles ruptures de continuité.
La TVB de Plaintel est principalement impactée par le développement urbain lâche le long de la RD700 qui tend à créer une véritable rupture entre les deux vallées de l'Urne et du Gouët.

1.14.3. Enjeux de préservation/restauration

Parallèlement, la détermination de la Trame Verte et Bleue permet d'identifier les secteurs à enjeux de conservation voire de restauration de cette dernière. A l'échelle Plaintel, les recommandations sont plutôt d'ordre conservatoire, notamment sur le Sud de la zone agglomérée qui recense un réseau de réservoirs biologiques denses et de bonnes connection écologiques. Un travail de reconnexion des deux vallées (Urne et Gouët) peut également être envisagé.

RESTAURATION ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE PLAINTEL

: Principales sources de rupture la la TVB

: Enjeux de restauration de la TVB

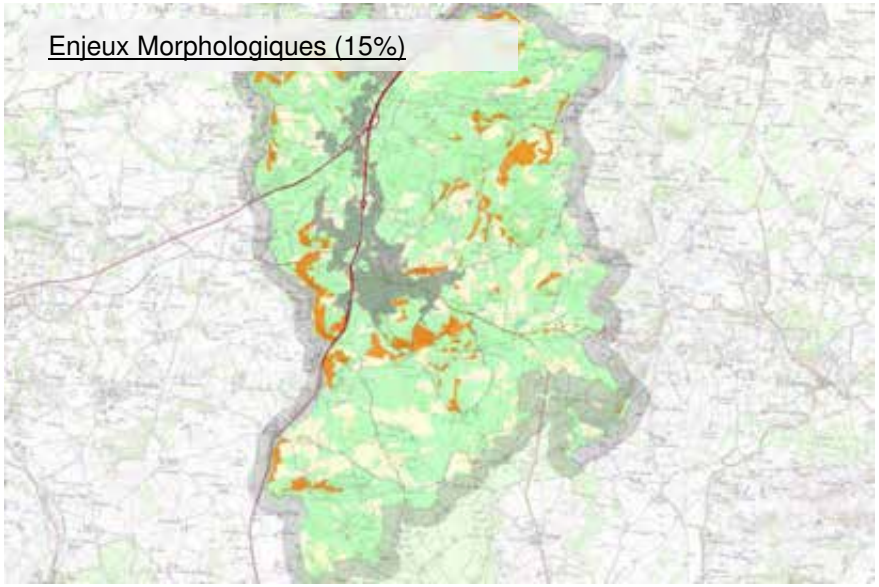
2. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

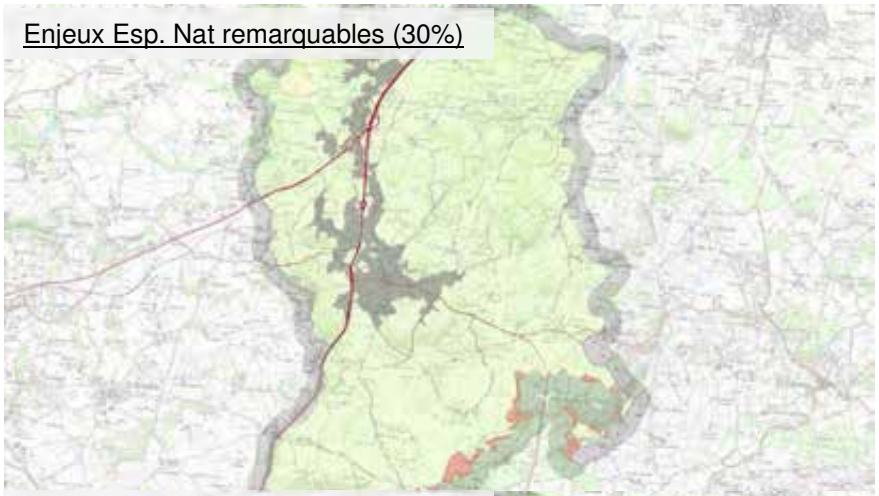
Thèmes	Enjeux	Actions à mettre ne œuvre dans le cadre du document d'urbanisme
Paysage	Intégration paysagère en lien avec le développement de la zone agglomérée sur un coteau	Favoriser un développement urbain harmonieux en travaillant sur son intégration paysagère
Eau	Qualité du milieu récepteur	Maintenir la qualité du milieu récepteur en réduisant le risque de pollution diffuse (action sur les eaux usées et les eaux pluviales notamment).
	AEP	Maintenir les usages. Assurer l'alimentation en eau potable des populations.
	Documents de cadrage	Respecter les orientations définies dans les documents de cadrage (SDAGE/SAGE)
Air	Qualité de l'air	Maintenir une qualité de l'air satisfaisante
Sites naturels remarquables	Natura 2000	Garantir le maintien des habitats remarquables et des espèces patrimoniales en présence
	Autres sites naturels remarquables	Préserver les secteurs remarquables
Biodiversité et continuités écologiques	Habitats	Préserver les milieux humides
		Préserver les espaces boisés remarquables
	Corridors	Préserver le bocage et encourager la plantation de haies.
	TVB/SRCE	Maintenir les réservoirs de biodiversité. Et les continuités écologiques existantes.

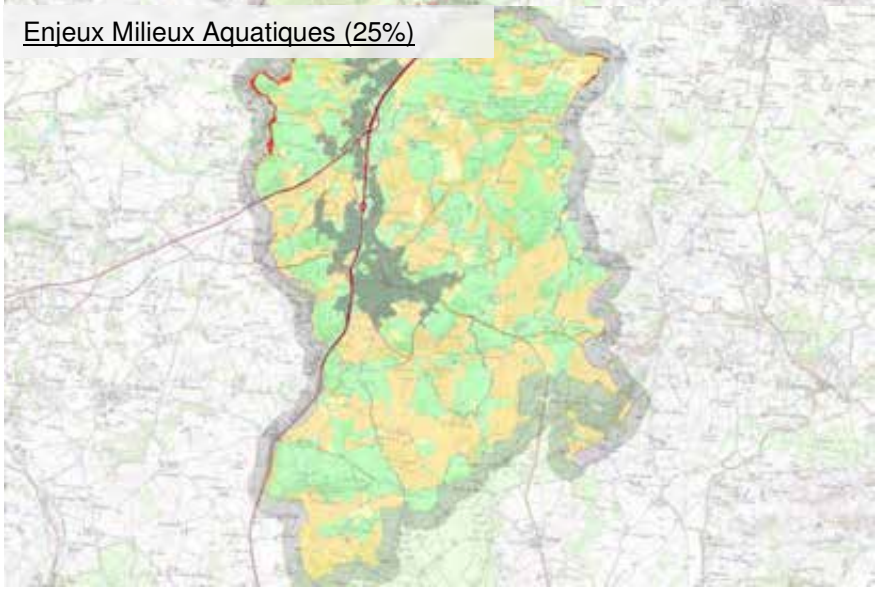
3. SPATIALISATION DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Le diagnostic environnemental réalisé sur le territoire, a permis de modéliser la sensibilité Environnementale du parcellaire en :
Caractérisant chaque parcelle pour les différentes thématiques abordées (eau, sols, topographie, espaces naturels sensibles, corridors écologiques…) en hiérarchisant les enjeux environnementaux en fonction de leur sensibilité

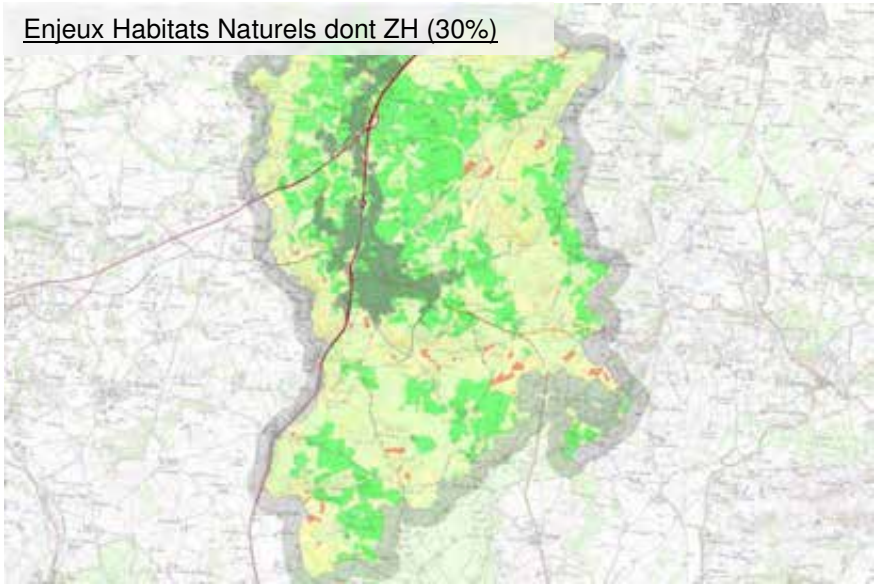
Cette analyse permet d'établir une cartographie des secteurs à enjeux environnementaux sur le territoire, de les classifier en fonction de leur sensibilité. Sur et à proximité de ces derniers le développement communal doit être particulièrement réfléchi et confronté aux autres contraintes de l'aménagement (agriculture, urbanisme, centralité, contraintes techniques, déplacements, contexte foncier…).



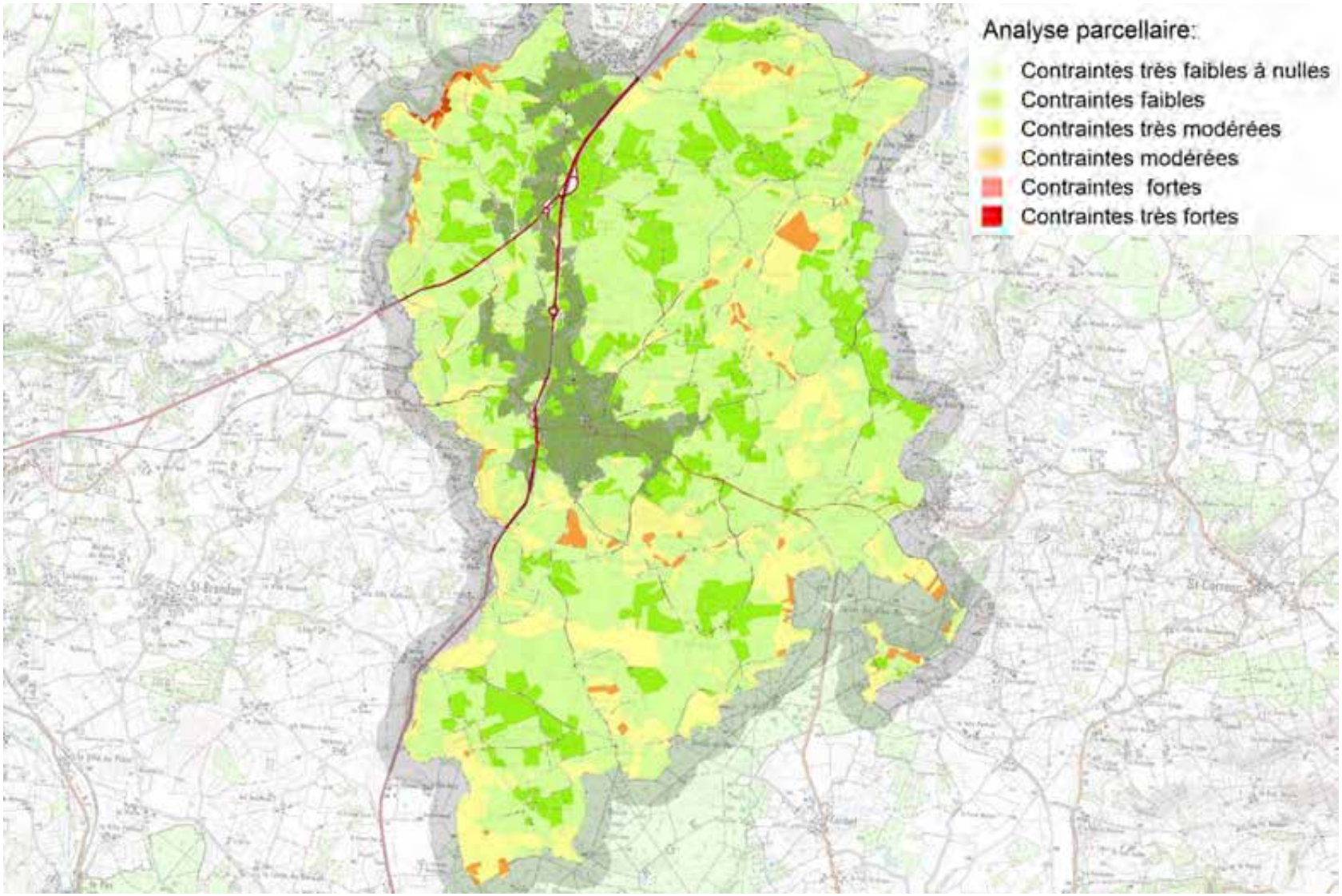


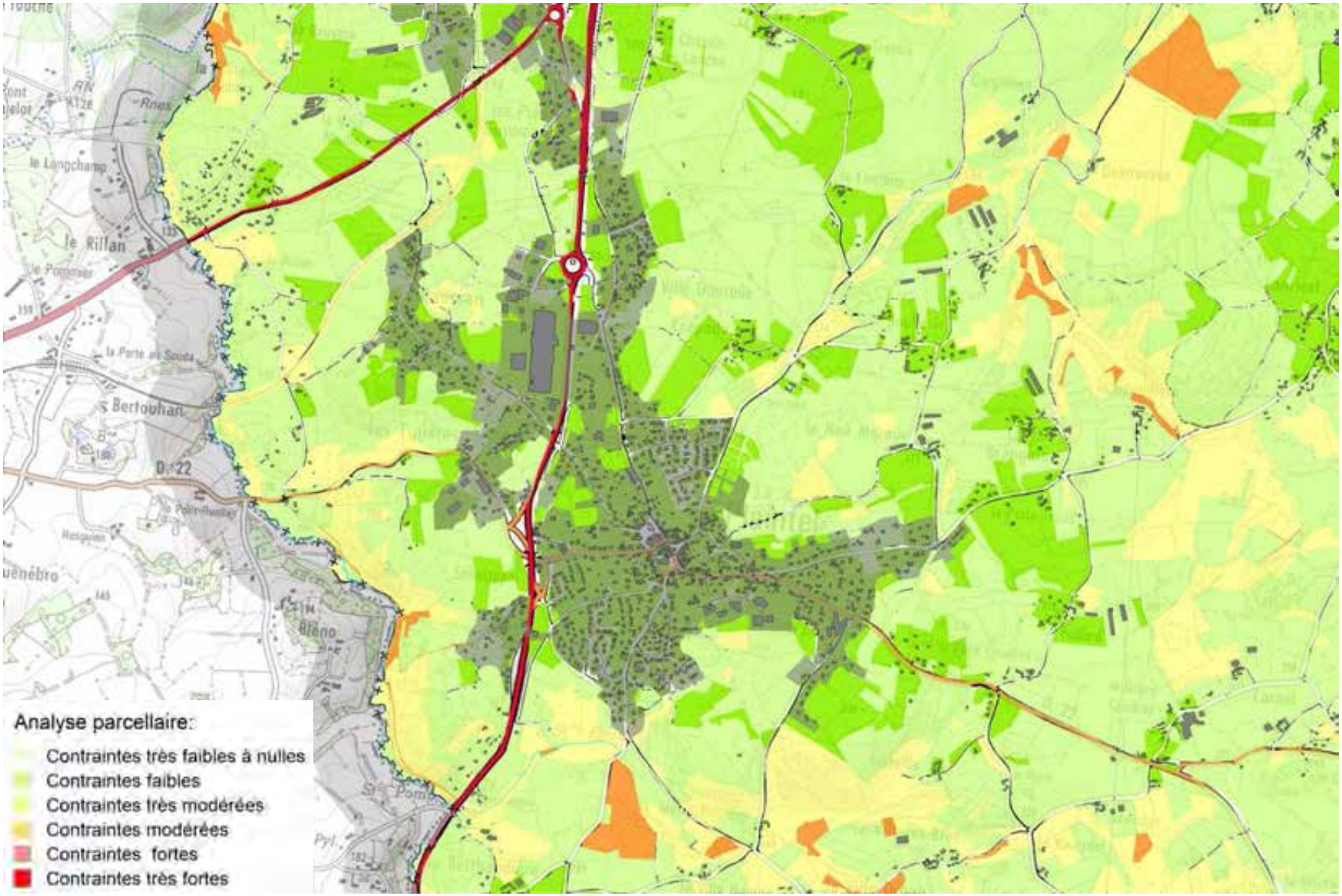


Enjeux Habitats Naturels dont ZH (30%)



ANALYSE DES ENJEUX PARCELLAIRES DE PLAINTEL




Analyse parcellaire:
Contraintes très faibles à nulles
Contraintes faibles
Contraintes très modérées
Contraintes modérées
Contraintes fortes
Contraintes très fortes
le Rillan
le Longchamp
la Porte au Souda
S Bertouhan
D 22
Blano

L'analyse parcellaire des enjeux et contraintes du territoire permet de mettre en évidence les secteurs plus ou moins propices au développement urbain. Les contraintes sont relativement limitées sur le territoire. Néanmoins, on note que la périphérie Sud et Est de l'agglomération est particulièrement sensible en raison de la présence de nombreux réservoirs biologiques.

PARTIE 3 :
ENJEUX ET PREVISIONS

1. ENJEUX

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Equilibre social de l'habitat	Une évolution démographique essentiellement imputable au solde migratoire mais qui se repose sur un solde naturel qui a toujours su rester positif. Une arrivée de ménages avec enfants de moins de 14 ans depuis 1999. Un phénomène de desserrement des ménages freiné par l'arrivée de ménages avec de jeunes enfants observée sur le territoire à partir de 1999. Une tendance au vieillissement de la population depuis 2010, malgré une faible part des personnes âgée de 75 ans et +.		- **Poursuivre le renouvellement de la population et maintenir l'arrivée de jeunes ménages** - **Répondre aux besoins de l'ensemble de la population (jeunes ménages, personnes âgées…) pour assurer le parcours résidentiel** - **Poursuivre la diversification du parc de logements**
	Depuis 1999, une croissance démographique soutenue engendrée par une hausse du parc de résidences principales accueillant principalement des familles Un parc de résidences principales peu diversifié dans la forme (5,8% d'appartements) mais relativement bien réparti sur les modes d'occupation. Une certaine diversification du parc de logements Des logements de plus en plus grands en incohérence avec la baisse de la taille des ménages sur la commune Une faible vacance témoignant d'un marché immobilier assez « tendu ».		

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Activités	Une part non négligeable d'employeurs reflétant un tissu économique dynamique. Un réseau d'entreprises important Un dévéloppement économique dynamique autour des zones d'actvités	Un déséquilibre habitat/emploi (74.6% de la population ayant un emploi travaille sur une autre commune) malgré un rapport emploi/actif élevé (93 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi).	- **Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises** - **Poursuivre le développement économique en accompagnant la croissance démographique**
Surface agricole et développement forestier	Des productions diversifiées et spécialisées (lait, porc) Une agriculture dynamique qui complète les activités économiques de la commune		- **Maintenir les exploitations existantes sur le territoire et favoriser leur reprise** - **Valoriser les projets en cours (méthanisation, projet d'agriculture biologique)**

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Commerces, équipements et services	Une cinquantaine de commerçants présents sur le territoire Une offre d'équipements très bien développée et diversifiée sur le territoire Une proximité des équipements dans le centre-bourg De nombreuses associations dynamiques sur la commune Des équipements sportifs nombreux et de qualité Une mutualisation des équipements intercommunaux		- **Maintenir les équipements existants sur la commune** - **Maintenir, voire conforter l'offre commerciale et de services** - **Affirmer le secteur de centralité et éviter la dispersion commerciale**

Thèmes	Atouts / potentiels	Faiblesses / contraintes	Enjeux
Aménagement de l'espace	Un espace public bien traité dans les nouvelles opérations Des espaces verts et jardins publics ponctuels dans certaines opérations Un monument historique inscrit n'impactant pas les zones urbanisées du centre bourg. Un patrimoine bâti diversifié et un patrimoine vernaculaire préservé en lien avec l'identité rurale de la commune Un paysage rural pluriel offrant de larges perspectives sur le grand paysage Des composantes paysagères riches et diversifiées : le paysage rural et agricole, les boisements, les vallées, le bourg traditionnel, les hameaux Des vallées valorisées	Des entrées de villes aux qualités inégales, aux abords de la RD Des transitions ville/campagne et habitat/zones d'activités parfois peu lisibles Un étalement urbain, le long de la RD700	- **Préserver et mettre en valeur l'identité communale à travers ses paysages.** - **Limiter l'étalement urbain** - **Renforcer la centralité du centre bourg** - **Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager** - **Conforter la place du piéton dans le centre bourg** - **Développer le tourisme rural** - **Qualifier les entrées de villes**

Thèmes	Atouts / potentiels	Faiblesses / contraintes	Enjeux
Transport	Une bonne accessibilité routière vers le grand pôle d'emplois de Saint Brieuc et les pôles de Loudéac et de Pontivy. Une commune de troisième couronne de l'agglomération de Saint-Brieuc relativement bien desservie par les transports en commun. Des cheminements doux essentiellement dans les quartiers récents autour du centre bourg. Des grandes aires de stationnement dans le centre bourg.	Une urbanisation sur 2 pôles (Centre-Bourg et gare Malakoff) séparés par des infrastructures routières	**Poursuivre le réseau de sentes piétonnes et de liaisons cycles et les liaisons interquartiers**

Thèmes	Atouts / potentiels	Faiblesses / contraintes	Enjeux
Environnement	- Une forte densité de réservoirs biologiques : forte densité des boisements et des zones humides, - Des réservoirs biologiques bien connectés entre eux grâce à un réseau hydrographique et un réseau de haies denses, - Une TVB relativement homogène sur l'ensemble du territoire. - Présence de 2 ZNIEFF sur le territoire - Présence de 305,3 hectares de zones humides soit 11,2 % du territoire. - Plus de 209 kilomètres de linéaire bocager - De nombreux réservoirs biologiques au niveau de la périphérie Sud et Est de l'agglomération	Impact du développement urbain le long de la RD700 sur la Trame Verte et Bleue.	**Maintenir la qualité du milieu récepteur en réduisant le risque de pollution diffuse (action sur les eaux usées et les eaux pluviales notamment).** **Respecter les prescriptions du périmètre de protection du captage** **Respecter les orientations définies dans les documents de cadrage (SDAGE/SAGE)** **Maintenir une qualité de l'air satisfaisante** **Garantir le maintien des habitats remarquables et des espèces patrimoniales en présence** **Préserver les secteurs remarquables (ZNIEFF …)** **Préserver les milieux humides** **Préserver les espaces boisés remarquables** **Préserver le bocage et encourager la plantation de haies** **Maintenir les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques existantes.**

2. ESTIMATION DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

2.1. LE SCOT 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.

Le projet de Document d'Orientations et d'Objectifs structure le Pays de Saint-Brieuc autour des pôles suivants :
la ville «phare» de Saint-Brieuc et son Agglomération (4ème centre urbain régional)
le pôle secondaire de Lamballe,
les pôles littoraux de Saint-Quay-Portrieux, Etables-sur-Mer, Binic, Pléneuf-Val-André et Erquy,
les pôles ruraux de Quintin/Saint-Brandan, Plaintel, Ploeuc-sur Lié, Quessoy et Moncontour/Trédaniel,
les autres communes du territoire.

Plaintel est donc identifié commune pôle rural. Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent. Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité.

En outre le SCoT prévoit de développer l'offre de transport en commun dans ces pôles :
« Promouvoir des systèmes de rabattement adaptés autour des pôles ruraux : Quintin / Saint-Brandan, Plaintel, Plœuc-sur-Lié, Quessoy, Moncontour / Trédaniel ; »

La SCoT prévoit également une densité minimale moyenne de **18 logements à l'hectare**. La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU.

Il s'agit d'une densité brute c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention…

Rappel du SCOT :

Sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare pour les communes pôles et de 12 logements par hectare pour les communes rurales.. Cette densité minimale est justifiée dans les documents d'urbanisme.

Dans les zones U, la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m² non bâti, est, au minimum, de 15 logements par hectare sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Les communes peuvent abaisser le seuil des 4 000 m² en fonction du contexte communal.

	COMMUNES CONCERNÉES	DENSITÉ
Saint-Brieuc Agglomération	Saint-Brieuc	35 logements / ha
	Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Pouffragan, Pordic, Plédran	25 logements / ha
	Hillion, Tréméloir, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	20 logements / ha
Pôle de Lamballe	Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha
Pôles littoraux	Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	22 logements / ha
Pôles ruraux	Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploeuc sur Lié, Moncontour/Trédaniel, Quessoy	18 logements / ha
Communes rurales	37 communes	15 logements / ha

2.2. ESTIMATION DU POINT MORT DE 2015 A 2028

Le point mort est estimé sur la période à venir en tenant compte des évolutions de ses différents composants :

- le renouvellement du parc a été fort durant la période 2010-2015, il sera surement nul dans la prochaine période (une grande partie du parc est déjà rénové)
- La baisse de la taille des ménages devrait se poursuivre : estimation de 2,28 personnes par ménages en 2028
- Le nombre résidences secondaires devrait se stabiliser et se maintenir au niveau de 2015 (2.5 % du parc)
- Au regard de la pression foncière, la vacance devrait se stabiliser autour de 5.6 %, niveau assez faible.

Ainsi, le point-mort projeté est estimé à **131 logements par an sur la période 2015-2028**, soit 10 logements par an.

CALCUL DU POINT MORT PROJETE
Source : INSEE, SITADEL

Estimation des besoins en logements 2012-2026		annuel 2010-2015	annuel 2015-2028	évolution estimée
renouvellement	0	2.2	0	Stabilisation du renouvellement urbain
desserrement	140	5,3	10	baisse de 2,45 à 2,28
variation résidences secondaires et logements occasionnels	0	1	0	Stabilisation du parc de résidences secondaires
variation logements vacants	0	2,6	0	Stabilisation de la vacance (au dessous de 6%)
point mort	140	11,10	10	

2.3. ESTIMATION DE LA POPULATION EN JANVIER 2018

Selon les dernières données INSEE, la population de Plaintel s'élève à 4 285 habitants au 1er janvier 2015.

Logements produits (source sitadel)				point mort	logts produisant de la croissance	habitants supplémentaires	Population	
logements commencés		Logements commercialisés (+ 2 ans)						
2013	14	2015	14	11	3	7	au 1er janvier 2015	4285
2014	12	2016	12	11	1	2	au 1er janvier 2016	4292
2015	39	2017	39	11	28	67	au 1er janvier 2017	4295
Total	**65**	**Total**	**65**	**33**	**32**	**77**	au 1er janvier 2018	4362

Au regard des constructions autorisées sur la commune, la population de la commune atteindrait 4 362 habitants début 2018.

2.4. PREVISIONS DE CROISSANCE A L'HORIZON 2028

2.4.1. Rappel des taux de croissance annuels

La commune de Plaintel a connu une croissance démographique élévée sur la période récente. Ainsi de 2010 à 2015, le taux de croissance annuel de la population était de +1,5 %. Sur une période plus large (1999-2015), le taux de croissance atteint +1,33 %.

Sur la dernière période, il est bien supérieur à celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération (0,3 %) et du département des Cotes d'Armor (0,2 %).

COMPARAISON DES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS DE 1968 A 2015

Source : INSEE,

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Plaintel	3,2	2,5	0,4	-0,3	1,3	1,5
Saint Brieuc Agglomération	1.7	0,7	0,3	0,4	0,8	0,3
Côtes d'Armor	0,5	0,4	0	0,1	0,8	0,2
France	0,8	0,5	0,5	0,4	0,7	0,5

2.4.2. Inventaire et réceptivité des dents creuses

L'ensemble des dents creuses et des capacités de densification (division de grands terrains bâtis) a été inventorié en collaboration avec la commission PLU. Ont été identifiés :

- Les lots à batir dont le Permis de construire n'a pas été délivré
- Les « dents creuses » : terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine

- Les lots à batir

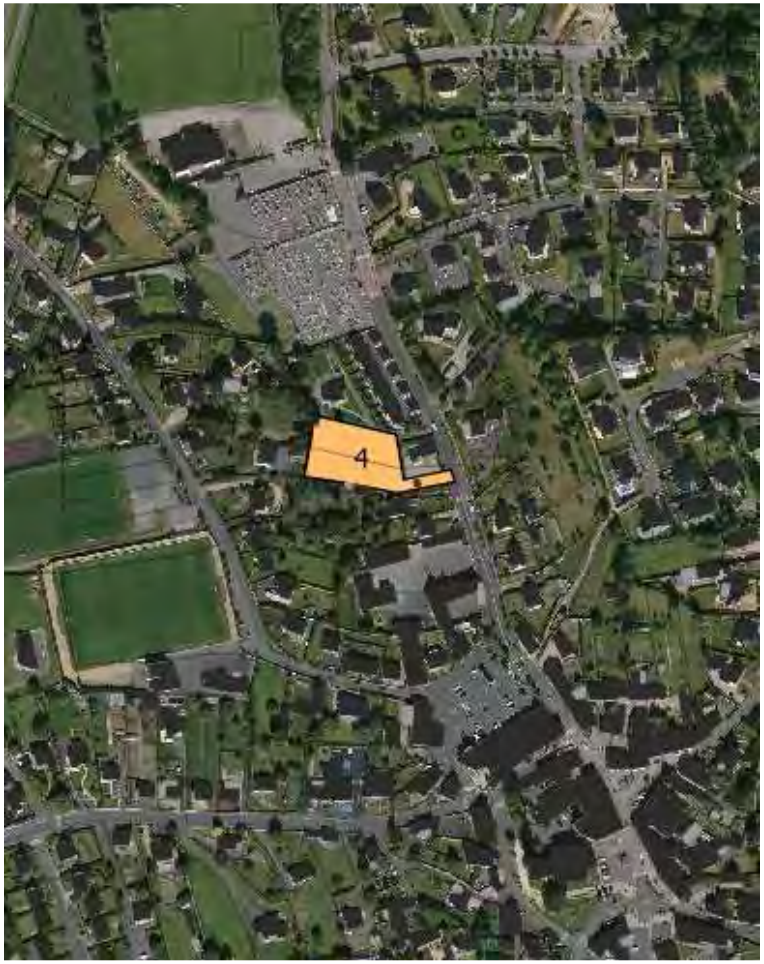
Plusieurs autorisations d'urbanisme ont été délivrées en 2016, 2017 et 2018. Les permis de construire ayant déjà été accordés ne seront pas comptabilisés dans la réponse en besoins en logements. Toutefois, plusieurs lots à batir ne sont pas encore construits. Ces logements seront quant à eux comptabilisés dans les besoins en logements pour les 10 années à venir.

AUTORISATION D'URBANISME EN COURS (PA)

Source : Quarta , Mairie

AUTORISATION D'URBANISME EN COURS (PA)

Source : Quarta , Mairie



AUTORISATION D'URBANISME EN COURS (DP DIVISION)

Source : Quarta , Mairie

AUTORISATION D'URBANISME EN COURS (DP DIVISION)
Source : Quarta , Mairie

La capacité totale des autorisations d'urbanisme délivrées n'ayant pas encore fait l'objet d'un Permis de Construire (DP division, Permis d'Aménager) s'élève à 29 logements.

- Les dents creuses

La récéptivité a été analysée sur chaque terrain, en fonction des critères suivants : type de terrain, accès, topographie, nombre de parcelles concernées, rétention foncière pressentie, etc.

La réceptivité des dents creuses est estimée à :

- **41 terrains identifiés en dents creuses pour un potentiel de 58 logements sur une superficie de 4.6 hectares.**

Sur la période du PLU, on estime que 70% des terrains ayant été identifiés en dents creuses seront aménagés.

Certains terrains n'ont pas été retenus sur la commune soit en raison des problématiques d'accès, de la topographie du site ou bien car il constitue des fonds de jardins privé qui n'ont pas vocation à être bâti à moyen / long terme. 4 terrains sont concernés ; ils représentent un potentiel foncier de 6584 m^2.

Ainsi le potentiel de densification est estimé à 41 logements (cf. analyse de la réceptivité des dents creuses ci-après).

RECEPTIVITE DES DENTS CREUSES – SECTEUR BOURG

Source : Quarta , Mairie

RECEPTIVITE DES DENTS CREUSES – SECTEUR DE RAUSSAN

Source : Quarta , Mairie

RECEPTIVITE DES DENTS CREUSES – SECTEUR DE MALAKOFF

Source : Quarta , Mairie

- Des terrains faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'ensemble de ce potentiel à été pris en compte dans la réponse aux besoins en logements.

RUE DES GRANITIERS
Source : Quarta , Mairie

SEBASTOPOL
Source : Quarta , Mairie

LE PETIT BOIS / RUE DES GRANITIERS EST
Source : Quarta , Mairie

LES TINNIERES

Source : Quarta , Mairie

RUE DES GRANITIERS / CRAPADO

Source : Quarta , Mairie

CREHENNY

Source : Quarta , Mairie

RUE DE LA FONTAINE

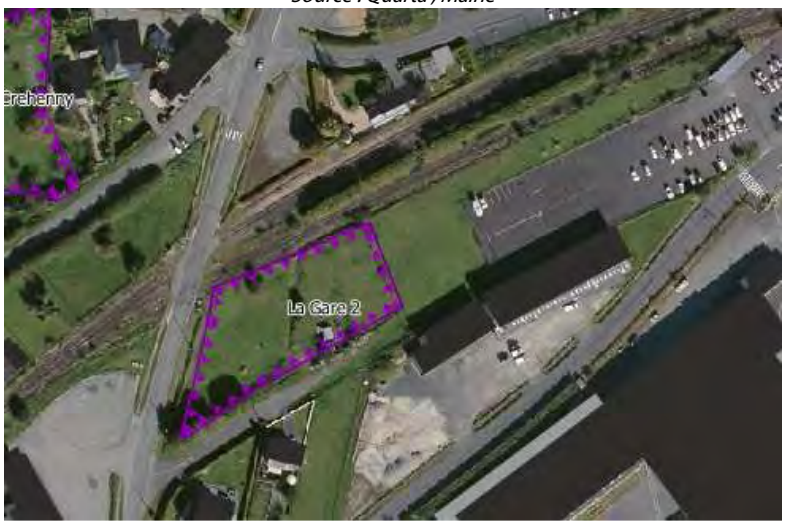
Source : Quarta , Mairie

LE PANORAMA

Source : Quarta , Mairie

LA GARE 2

Source : Quarta , Mairie



Bilan récapitulatif des OAP :

Nom de l'OAP	Surface globale (ha)	Nb total de logements	Densité
Rue des Granitiers partie Nord	0.51	**11**	**21.57**
Rue des Granitiers partie Sud	0.65	**20**	**30.57**
Sébastopol	0.44	**7**	**15.91**
Les Tinnières	0.18	**3**	**16.84**
Rue des Granitiers / Crapado	0.31	**5**	**16.13**
Crehenny	0.28	**4**	**14.38**
Le Panorama	0.31	**5**	**16.13**
Rue de la Fontaine	0.27	**5**	**18.52**
Rue des Granitiers Est	0.29	**5**	**17.24**
La Gare 2	0.30	**6**	**20.00**
Total OAP	**3.54**	**71**	**19.72**

Le potentiel de densification faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est estimé à 71 logements.

2.4.3. Les bâtiments pouvant changer de destination

Plusieurs visites de terrains ont permis de définir les bâtiments pouvant changer de destination sur la commune.

CHANGEMENT DE DESTINATION
Source : Quarta , Mairie

Sur 27 bâtiments recensés, un pourcentage de rétention de 50 % a été appliqué, afin de prendre en compte la réalité du terrain (rétention, volonté de maintenir la destination d'origine etc.).

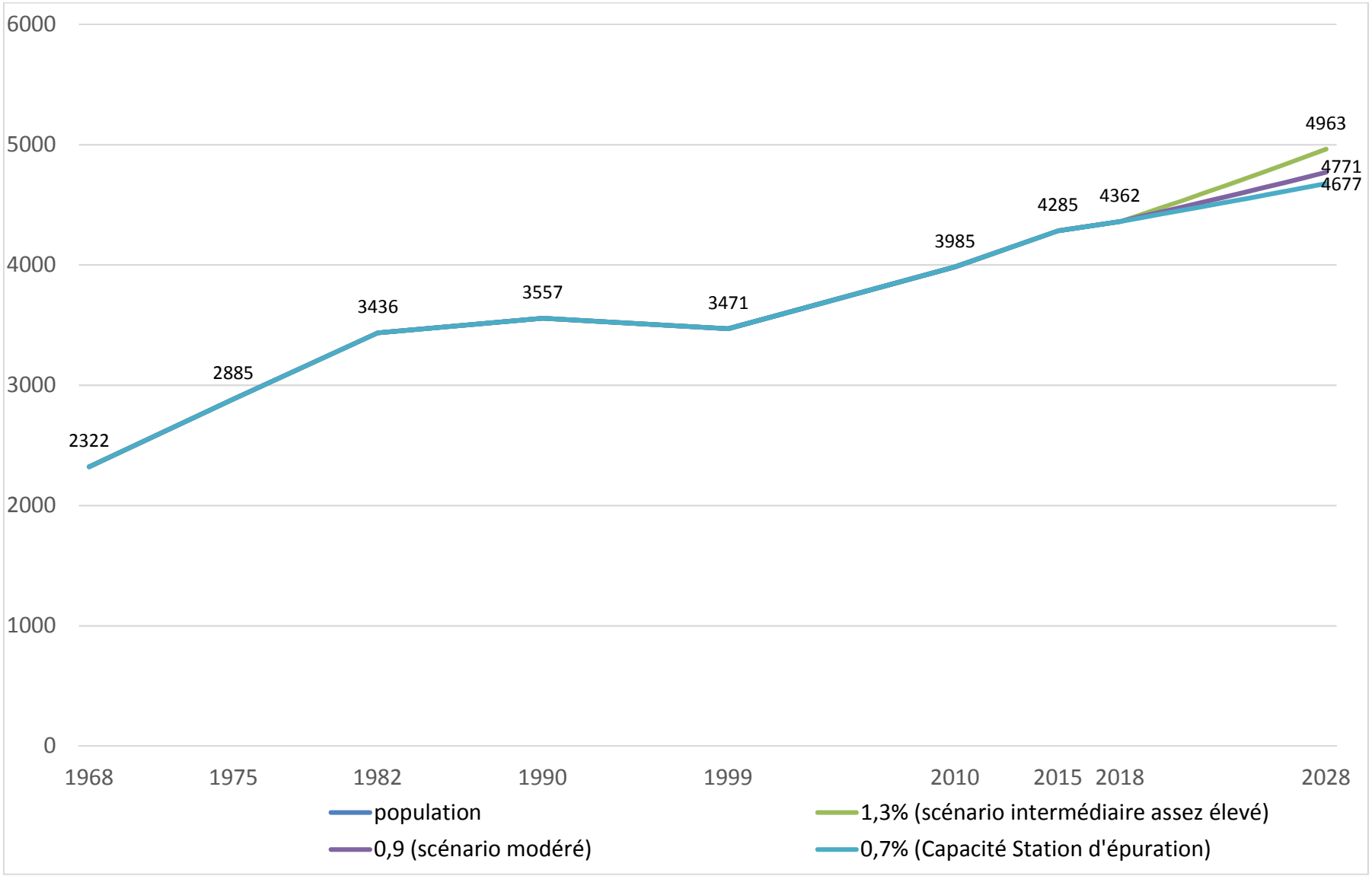
La capacité totale de ces bâtiments pouvant changer de destination est évaluée à **13 logements**

2.4.4. Scenarii de croissance démographique

3 scenarii de croissance démographique ont été proposés :

1. une croissance de +0.7% par an en moyenne en cohérence avec la capacité de la station d'épuration
2. un scénario modéré de +0,9 % de croissance en moyenne par an, correspondant aux nombre de logements à produire sur la commune en compatibilité avec le PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération
3. un scénario intermédiaire assez élevé, soit une croissance soutenue de +1,3 % en moyenne par an en cohérence avec la forte croissance démographique observée sur la commune depuis 1999.

HYPTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES



2.5. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIER

Pour chaque scenario les besoins en logements et en foncier ont été estimés, en tenant compte de la réceptivité des dents creuses et des possibilités de changements de destination des bâtiments.

Au regard des projets en cours et de l'attractivité de la commune, les élus ont porté leur choix sur le **scenario modéré à +0,9 % de croissance moyenne annuelle soit un poids de population d'environ 4 771 habitants à l'horizon 2028.**

Afin d'accueillir cette population, il sera nécessaire de construire 286 logements dont une partie se réalisera en dents creuses.
Pour rappel, le PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération fixe les droits à construire par commune. A Plaintel, il est nécessaire de construire entre 25 et 30 logements par an. Les objectifs du PLH sont donc respectés.

La capacité de densification étant évaluée à 125 **logements** sur les 10 prochaines années (41 logements en dents creuses ; 71 logements faisant l'objet d'une OAP ; 13 bâtiments pouvant changer de destination), environ **132 logements** seront trouvés en extension urbaine.

Le besoin en foncier en extension est estimé à 7.35 **ha** avec une densité moyenne de **18 logements par ha**.

TABLEAU DES BESOINS EN FONCIER

	0,7%	0,9%	1,3%
Population 2018	4362	4362	4362
Population 2028	4677	4771	4963
Habitants supplémentaires	315	409	601
Besoin en logements pour population nouvelle (2,2 pers par logement dans les nouveaux logements)	143	186	273
Besoin en logements pour compenser le point mort	100	100	100
Besoin total en logements	243	286	373
Opération d'aménagement en cours (2DP, 3PA)	29	29	29
Changements de destination (50% de pris en compte)	13	13	13
Dents creuses sans OAP (70% de prise en compte)	41	41	41
Dents creuses avec OAP (100% de prise en compte)	71	71	71
% Densification dans le besoins global en logements	63%	54%	41%
Besoin en logements en extension (besoin total – opération en cours - capacité des dents creuses et des changements de destination)	90	132	220
Besoin en foncier en extension (besoin en logts en extension / 18 logts par ha)	4,98	7,35	12,20

3. PREVISIONS ECONOMIQUES

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc identifie plusieurs zones à caractère économique sur la commune de Plaintel. On distingue ainsi 3 Zones d'Activités ainsi qu'une ZACOM :

- La Zone d'Activités Economique du Grand Plessix
- La Zone d'Activités des Prés Guyomard
- La Zone d'Activités de Raussan
- La ZACOM de Malakoff

Rappel Définition de ZACOM :

Le rôle des zones d'aménagement commercial (ZACOM) périphériques est d'accueillir de manière préférentielle les équipements commerciaux,
qui génèrent des flux de circulation (clientèle, livraison) importants, qui engendrent une logistique conséquente, ou qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centralités, ou dont la présence est source de nuisance pour l'habitat et le voisinage (horaires de livraison des marchandises,…).

Sur ces espaces à vocation économique, des développements à court ou moyen terme ont été prévus par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

TABLEAU DES BESOINS EN FONCIER A VOCATION ECONOMOIQUE
Source : SCOT Pays de Saint-Brieuc

	2014-2020	2020-2030
ZAE du Grand Plessix	14.5 ha	
ZA des Prés Guyomard		22 ha
ZA de Raussan		3 ha

ZACOM	Extension
ZAE de Malakoff	2.8 ha

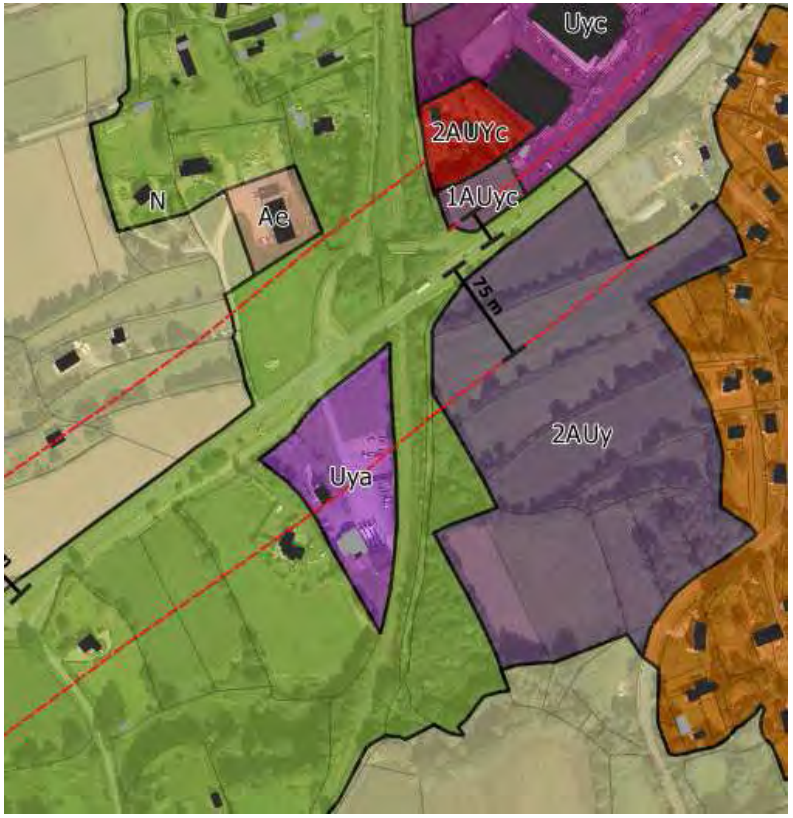
Au total, 39,5 ha d'extension urbaine à vocation économique sont identifiés sur les 3 zones d'activités (du Grand Plessis, des Près Guyomard et de Raussan) de Plaintel, et 2,8 ha sur la ZACOM de Malakoff.

Toutefois, les 14,5ha d'extension dans la ZA du Grand Plessis ont déjà été urbanisés dès 2015. Il reste donc 25 ha d'extension urbaine à vocation économique sur les zones d'activités des Près Guyomard et celle de Raussan et 2,8 ha à vocation commerciale à Malakoff (ZACOM).

- Les Prés Guyomard

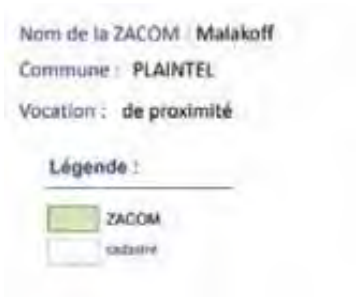
A la demande de Saint-Brieuc Armor Agglomération, un secteur de développement économique à moyen / long terme a été prévu sur le secteur des Prés Guyomard. Cette zone a ainsi été zonée en 2AUy. Toutefois compte tenu des enjeux d'aménagement du site, la surface a été réduite à 5.4ha.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DES PRES GUYOMARD



- ZACOM de Malakoff

Extrait du SCOT (DOO p96) :



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DE MALAKOFF

Le développement économique prévu sur le secteur de Malakoff respecte les prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Suite à l'enquête publique, ce secteur intègre également une maison d'habitation qui a vocation à intégrer la ZACOM de Malakoff à moyen ou long termes (2AUyc).

- Z.A de Raussan

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DE RAUSSAN

- Autres

Enfin, le PLU permettra également le maintien des activités existantes d'intérêt communal.

- Synthèse

Les enveloppes foncières en extension urbaine se répartissent comme suit :

ZA des Prés Guyomard	5.4 ha
ZA de Raussan / La Ville Gourelle	2.96 ha
ZACOM de Malakoff (1AUyc)	3.16 ha
ZACOM de Malakoff (2AUyc)	0.42 ha

Au total, l'enveloppe en extension foncière s'élèce donc à 11.94 ha dont 5.82 hectares à long terme (2AUy).

PARTIE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DES REGLES ET DES OAP

1. LES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.
Le scénario développé est justifié à travers 4 grands axes :

1. Confirmer le rôle de pôle rural de Plaintel à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur ses deux polarités complémentaires (centre-bourg / la Gare Malakoff)
2. Renforcer les connexions entre le bourg et les espaces urbanisés
3. Affirmer l'identité communale en valorisant les richesses patrimoniales et les interconnections ville/campagne
4. Conforter le dynamisme économique de Plaintel et tirer parti de sa situation stratégique au sein de la nouvelle intercommunalité de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Confirmer le rôle de pôle rural de Plaintel à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur ses deux polarités complémentaires (centre-bourg / la Gare Malakoff)

La municipalité a fait le choix d'une croissance maîtrisée pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé autour de 0,9 %, par an, s'inscrit dans une volonté de poursuivre la croissance à un rythme modéré que celui observé depuis 1999 en cohérence avec le PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Il s'agit d'affirmer le rôle de pôle rural de Plaintel et de son positionnement à l'échelle intercommunale.
Ainsi, Plaintel dispose d'indéniables atouts en mesure de porter son développement démographique : pôle rural au SCoT du Pays de Saint-Brieuc, bonne accessibilité par la route, situation en porte d'entrée du bassin de vie Briochin.
Par ailleurs, sur le plan économique, Plaintel accueille plusieurs zones d'activités intercommunales (ZA du Grand Plessis, des Prés Guyomard, de Raussan) ainsi que la ZACOM de Malakoff pour lesquelles des développements sont prévus et inscrits au SCoT. Ces perspectives permettent de prévoir un développement équilibré entre l'habitat et l'emploi.
Ainsi, Plaintel constitue un pôle rural à conforter. C'est dans cette optique que la commune se positionne et souhaite affirmer ses développements pour les 10 années à venir.

Le choix de ce scénario de développement s'inscrit dans le respect des tendances démographiques observées ces dernières années et des capacités d'accueil de la commune. Ainsi, ce choix de développement s'est décidé au regard des capacités de densification des espaces urbanisés de Plaintel.
Par ce choix de développement, la commune souhaite affirmer son rôle de pôle rural tout en maintenant un équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles. L'augmentation de la population visée et les opérations spécifiques participeront au maintien du tissu économique de proximité à Plaintel. Certaines orientations visent par ailleurs à renforcer la mixité fonctionnelle au sein de la trame urbaine existante et à favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité en étoffant le secteur de centralité élargi autour du centre-bourg. Le projet définit un pôle de centralité au niveau du cœur de bourg en renforçant, d'une part la centralité commerciale et, d'autre part, l'intensité urbaine. Pour ce faire, le projet affiche la densification et le rapprochement des populations avec les commerces, services et équipements.

Afin de mettre en œuvre un aménagement et un développement territorial qui permette d'atteindre cet objectif, tout en maitrisant les consommations d'espaces, la municipalité a décidé d'encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité moyenne de 18 logements par hectare, en compatibilité avec le SCoT.
Pour assurer cette croissance démographique, la commune propose une programmation de 286 logements assurant la croissance du parc ainsi que sa diversification en matière de typologie et d'accession. Elle vise ainsi à assurer l'attractivité résidentielle auprès des jeunes ménages et à permettre aux anciens de rester sur la commune, en assurant un renouvellement du parc de logements.
Dans un souci de limitation de la consommation foncière, la commune de Plaintel a engagé un travail d'identification des espaces mobilisables au sein du tissu urbain. L'objectif est de mobiliser ces dents creuses pour densifier les secteurs urbains déjà existants et conforter l'armature urbaine actuelle et ses caractéristiques.
Dans une volonté de renforcer la centralité, la commune entend rapprocher logements, commerces et services notamment en travaillant sur les secteurs de dents creuses et de renouvellement urbain. Ainsi, une certaine mixité fonctionnelle est recherchée au sein de ces opérations (commerces de proximité en rez-de-chaussée,..).

Elle vise également à encourager la réhabilitation et l'adaptation du patrimoine bâti tout en permettant le développement des dispositifs d'énergies renouvelables.

Le projet de PLU vise à conforter et qualifier les secteurs de la Gare / Malakoff autour desquels s'organisent des activités économiques et commerciales.

Ces développements urbains et projets de densification s'inscrivent dans le prolongement des caractéristiques urbaines de Plaintel qui fondent son identité en favorisant l'urbanité sans omettre la présence du végétal dans la ville et en intégrant une démarche environnementale intégrée.
Le projet prévoit de renforcer la trame urbaine existante en s'appuyant sur les liaisons en place et les morphologies urbaines tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle (logements adaptés aux personnes âgées, logements sociaux, accession aidée,..).
Les extensions urbaines seront pensées pour assurer une « couture urbaine » avec le tissu urbain existant et tenir compte des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de l'existant. Par ailleurs, ce développement tient compte du milieu agricole et des enjeux qu'il implique.
Le PLU promeut pour les futurs projets d'aménagement l'intégration d'une démarche environnementale visant notamment une gestion intégrée des eaux pluviales, le respect des essences locales, la valorisation du potentiel énergétique du territoire. La commune souhaite que ce développement urbain soit structuré autour d'un réseau de liaisons douces qui permette, en plus de limiter les nuisances sur l'environnement, de favoriser le lien social. Ce maillage s'étend par ailleurs au-delà des frontières du centre-bourg en connectant des secteurs stratégiques : Raussan, Malakoff…

Renforcer les connexions entre le bourg et les espaces urbanises

Le développement de Plaintel passe par une volonté affichée de fluidifier les déplacements sur le territoire communal et avec les territoires voisins, en intégrant l'ensemble des modes de déplacements : piétons, cycles, train, covoiturage, véhicules motorisés.
L'objectif est de faciliter les échanges intermodaux et de limiter les dépenses énergétiques. Dans une vision à moyen-long terme, le projet anticipe la réalisation d'une voie de contournement au sud de l'agglomération, pour sortir le trafic de poids lourds du centre-bourg.
En matière de connexions « inter-quartiers », le projet prévoit le renforcement des liaisons douces vers le bourg mais aussi entre les différents quartiers, les sites de convivialité.
En plus de son aspect social, cet objectif tient compte de la problématique environnementale et notamment du changement climatique par le renforcement d'une mobilité douce et des transports en commun.

Affirmer l'identité communale en valorisant les richesses patrimoniales et les interconnections ville/campagne

Bénéficiant d'un cadre de vie préservé avec un patrimoine paysager remarquable lié notamment aux vallées et boisements qui parcourent le territoire, la commune de Plaintel souhaite préserver et valoriser ces éléments.
L'ensemble des éléments concourant à la définition de la trame verte et bleue du territoire et notamment :

- La préservation des milieux boisés et du maillage bocager
- La préservation des milieux humides : réseau hydrographique, zones humides et fonds de vallées
- La maitrise du développement urbain préservant ces espaces
- La préservation d'une trame verte et bleue assurant la continuité avec les corridors écologiques d'ampleur régionale (SRCE)
- Le traitement des points de rupture de continuité dans la trame verte et bleue
- La préservation et une gestion durable des ressources et particulièrement de l'eau (assainissement EP, EU)

Au-delà d'une vision environnementale, il s'agit de préserver et valoriser les paysages qui fondent l'identité rurale de Plaintel en portant une attention spécifique sur les perspectives paysagères depuis et vers les espaces ruraux, les entrées de ville et les transitions vile/campagne.
De même, le PLU s'appuie sur la préservation du patrimoine culturel et bâti pour affirmer l'identité de Plaintel. Cette valorisation passe par un souhait de développer les activités de tourisme vert, sportives et de loisirs.
Enfin, le PLU, en intégrant les dispositions législatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, permet des évolutions des bâtiments d'habitation et des changements de destination des bâtiments agricoles patrimoniaux.

Conforter le dynamisme économique de Plaintel et tirer parti de sa situation stratégique au sein de la nouvelle intercommunalité de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Le développement communal s'accompagne également du développement économique du territoire par l'appui aux zones d'activités, en tenant compte de leur capacité de densification tout en prévoyant des développements maitrisés et limités de l'urbanisation.
Le projet de PLU permet également l'extension d'activités économiques implantées au sein des espaces ruraux telles que l'Etablissement public social et médico-social des Mauriers.

L'agriculture tient également une place importante dans l'économie de Plaintel 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 qui s'applique au travers du PLU. Ainsi, le PLU :

- propose des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- proscrit le mitage et le pastillage urbain ;
- vise à maintenir les espaces agglomérés à l'écart des exploitations agricoles ;
- favorise la diversification des activités agricoles.

Enfin, la commune s'appuie sur le développement numérique et des nouvelles technologies de l'information et de la communication pour assoir le développement équilibré de son territoire.

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

2.1. 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.

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme :
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-bourg. Ainsi, une partie des zones urbaines intègre des **terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine** : Rue des Granitiers (partie Nord, partie Sud), Rue Sébastopol, Les Tinnières, Rue des Granitiers / Crapado, Crehenny, Le Panorama, Rue de la Fontaine, Rue des Granitiers Partie Est, La Gare 2. L'ensemble couvre **3,54 ha.**

Les OAP restantes s'intègrent quant à elles dans un processus d'extension urbaine : Chemin du Cran Nord, Chemin du Cran Sud, Bouillons/Belle Noé, La Gare, Les landes Est, Les Landes Ouest, Le Tertre Rohan et Le Petit Bois.

On notera que les secteurs du Petit Bois et du Tertre Rohan sont intégrés dans l'enveloppe urbaine et qu'ils ne consommeront pas de terres agricoles.

L'ensemble de ces secteurs en extension urbaine dédiés à l'accueil de nouveaux logements représente un potentiel foncier de **7,38 ha**.

Deux secteurs ont été définis en 2 AU sur la commune. Il s'agit du secteur des Landes et de celui de la Rue des Champs Rio.

Au total, 54 % des besoins en logements sont trouvés en dent creuse ou en changement de destination.

En plus de ces OAP essentiellement destinées à l'habitat, des OAP ont été définies pour prévoir **l'extension des zones d'activités économiques présentes sur la commune. L'ensemble représente un potentiel de 6,10 ha en extension urbaine**.

S'ajoute à ces secteurs, l'extension de la zone d'activités des Prés Guyomard sur **environ 5.41 ha**. Au regard de la complexité d'aménagement du site, le site a été classé en zone 2AUy. La zone d'activités de Malakoff intègre la maison d'habitation sur une superficie de 0.42 ha. Ce terrain a été classé en 2AUyc.

Enfin, se distinguent les secteurs dédiés aux **équipements** qui regroupent **1,32 ha**.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tableau récapitulatif des OAP :

N° OAP	Nom	Surface globale (ha)	Surface de projet (ha)	Equipement / économique	Habitat		Nb total de logements	Densité	Nb de Logements sociaux	% de logements sociaux
					Dents creuses	Extensions urbaines				
	HABITAT									
	Changement de destination						13			
	Dent creuse sans OAP						41			
	Projet en cours						29			
	Secteur d'OAP									
1	Rue des Granitiers (partie Nord)	0,51	**0,51**		0,51		11	21,57	2	20%
1	Rue des Granitiers (partie sud)	0,65	**0,65**		0,65		20	30,57	20	100%
2	Le Tertre Rohan	2,20	**1,17**	0,90		1,17	24	20,51	7	29%
3	Rue Sébastopol	0,44	**0,44**		0,44		7	15,91	0	0%
4	Le Petit bois	2,27	**1,50**	0,51		1,50	28	18,67	9	32%
5	Les Tinnières	0,18	**0,18**		0,18		3	16,84	0	0%
6	Rue des Granitiers / Crapado	0,34	**0,31**		0,31		5	16,13	0	0%
7	Crehenny	0,28	**0,28**		0,28		4	14,38	0	0%
8	Les landes Est	0,21	**0,21**			0,21	4	19,05	0	0%
8	Les Landes Ouest	0,82	**0,82**			0,82	12	14,63	2	17%
9	Chemin du Cran Nord	0,45	**0,45**			0,45	7	15,50	3	43%
9	Chemin du Cran Sud	0,39	**0,39**			0,39	6	15,58	0	0%
10	Bouillons/Belle Noé	0,62	**0,62**			0,62	12	19,35	4	33%
11	La Gare - zone 1AU	2,23	**2,23**			2,23	41	18,42	12	29%
12	Le Panorama	0,31	**0,31**		0,31		5	16,13	0	0%
13	Rue de la Fontaine	0,27	**0,27**		0,27		5	18,52	0	0%
14	Rue des Granitiers Est	0,29	**0,29**		0,29		5	17,24	0	0%
15	La Gare 2	0,30	**0,30**		0,30		6	20,00	0	0%
	Total OAP	**12,75**	**10,92**	**1,41**	**3,54**	**7,38**	**205**	**18,77**	**59**	**25%**

EQUIPEMENTS									
Secteurs d'OAP									
18	**Raussan Nord - 1AUl**	**0,54**	**0,54**			0,54			
19	**Rue de Bel Air - 1AUl**	**0,79**	**0,79**			0,79			
	Total OAP	**1,33**	**1,33**	0,00	0,00	**1,33**	**0**	**0**	0

ECONOMIE									
Secteurs d'OAP									
20	**Nord Malakoff - zone 1AUYc**	**2,95**	**2,95**			2,95			
21	**Sud Malakoff - zone 1AUyc**	**0,21**	**0,21**			0,21			
17	**Raussan Sud - 1AUy1**	**1,96**	**1,96**			1,96			
16	**La Ville Gourelle - 1AUya**	**1,00**	**1,00**			1,00			
	Total OAP	**6,11**	**6,11**	**0,00**	**0,00**	**6,11**	**0**	**0**	**0**

Au regard du tableau ci-dessus, l'offre foncière proposée est bien en adéquation avec le projet communal qui prévoit de :

- *Assurer la croissance démographique en permettant la construction d'environ 300 logements dont environ 40% en « dents creuses » au sein des espaces urbanisés, soit une enveloppe globale en extension foncière destinée à l'habitat et aux équipements, estimée à 10 ha environ :* le projet prévoit une enveloppe foncière en extension urbaine de **7.38 hectares et 3,54 ha en comblement de dents creuses,** pour une capacité totale estimée à **205 logements**.
  S'ajoutent à ces sites de projet, les capacités de **dents creuses sans OAP** évaluées à **41 logements, les projets en cours de réalisation (29 logements restant)** et celles des **changements de destination** évalués à **13 logements**, soit une enveloppe globale de **288 logements**.
- *Diminuer d'au moins 40 % la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'habitat par rapport aux 10 dernières années :* la densité globale de l'ensemble des secteurs d'OAP et des zones AU s'élève à **18.77 logements par ha en compatibilité avec le SCOT.**
  La consommation d'espaces a été évaluée à 21,98 ha au cours des 10 dernières années. Le projet de PLU prévoit **8,70 ha d'extensions urbaines destinées à l'habitat et aux équipements auquel s'ajoute les secteurs en 2AU (0.82 hectares), soit une baisse de 43 %.**

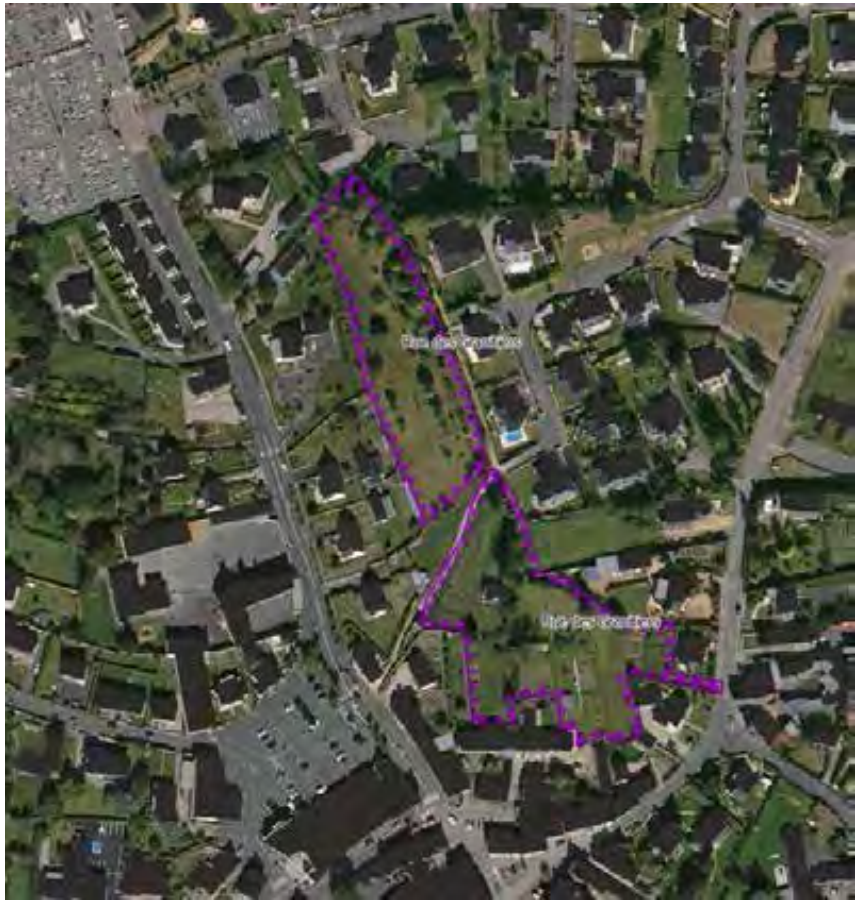
En outre, le projet de PLU est compatible avec le SCoT qui prévoit une densité brute moyenne minimale de **18 logements à l'hectare** à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU. Sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de **15 logements par hectare.**
Dans les zones U, la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m² non bâti, est, au minimum, de **15 logements par hectare** sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux.

2.2. JUSTIFICATION DE CHAQUE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La réflexion sur chaque site d'OAP s'inscrit dans une vision globale à l'échelle de l'ensemble de l'aménagement du bourg, afin d'assurer les connexions entre les différents sites de projet.

2.2.1. Rue des Granitiers

Photographie aérienne du site



Photographies du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune - Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site de projet se localise à proximité immédiate du centre-bourg de Plaintel sur des terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de cœur d'ilot non bâtis occupés en jardins ou en friche. Les deux sites sont séparés par un chemin piétonnier reliant le lotissement de la rue des Peupliers à la place du Général de Gaulle. Un autre chemin borde la partie nord-est du site.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé en cœur de bourg, le site de projet bénéficie d'une situation exceptionnelle pour le renforcement de la centralité de Plaintel et proposer des logements et équipements à proximité immédiate des commerces et services. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur l'accessibilité au site qui est relativement enclavé et sa desserte au regard de la configuration des terrains. La partie nord a été classée en zone U pour permettre la réalisation du projet en fonction des initiatives privées sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, tout en respectant les dispositions de l'OAP. La partie sud a quant à elle été classée en zone 1AU puisqu'un aménagement d'ensemble paraît indispensable pour permettre la réalisation du projet, notamment en terme d'accès au site.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 21 logements par ha dans la partie Nord et à 30 logements par ha dans la partie sud.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'accès depuis la rue des Peupliers. Des transitions paysagères avec les constructions voisines seront prévues en frange sud du site afin de préserver la qualité du cadre de vie.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le comblement de dents creuses en cœur de bourg. Le projet prévoit en outre des transitions paysagères avec son environnement proche.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP et le règlement des zones UC et 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.2. Le Tertre Rohan

Photographie aérienne du site

Photographies du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune - Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au nord du centre-bourg. Il est bordé à l'est par la rue du parc des sports. Les franges du site se compose de quartiers d'habitat individuel de densité variées, d'un équipement et par la RD700 plus à l'ouest. Il est actuellement occupé par des terrains de sports.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	La réalisation des équipements sportifs du Crapado devrait à moyen terme permettre à ces terrains d'évoluer vers d'autres vocations, c'est pourquoi cette OAP a été définie sur ce site. Il s'agit de renforcer l'offre de logements et d'équipements à proximité immédiate du cœur de bourg. L'un des enjeux est également de répondre aux besoins en stationnement lors de manifestations dans le centre-bourg. Toutefois, cet espace se veut modulable et mutualisable pour économiser le foncier.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation à proximité immédiate du centre-bourg, la densité moyenne est fixée à 20 logements par ha sur la surface constructible, soit 24 logements minimum, dont 20 % de logement locatif social ou équivalents soit 7 logements.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit un accès depuis la rue de Parc des Sports. Un deuxième accès pourra être créé depuis le parking de la salle des sports.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Un traitement paysager est prévu aux franges du site avec les habitations existantes. Des espaces paysagers seront préservés en frange Ouest. L'impact du pylône sera intégré dans le projet.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque le site est déjà aménagé.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas exploité.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP et le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.3. Rue Sébastopol

Photographie aérienne du site

Photographies du site de projet et de ses abords

Esquisse de projet donnée à titre indicatif

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune - Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise à l'ouest du centre-bourg. Il est bordé à l'est par la rue de Sébastopol au nord. Les franges du site se composent de quartiers d'habitat individuel de densités variées réalisées au coup par coup ou dans le cadre de petits lotissements. Il est actuellement occupé par des terrains enherbés, des jardins.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé en cœur de bourg, le site de projet bénéficie d'une situation exceptionnelle pour le renforcement de la centralité de Plaintel et pour proposer des logements et équipements à proximité immédiate des commerces et services. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur l'accessibilité au site qui est relativement enclavé et sa desserte au regard de la configuration du site.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation à proximité immédiate du centre-bourg tout en tenant compte du contexte bâti relativement peu dense et de la configuration de la parcelle, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha sur la surface constructible, soit 7 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit l'accès depuis la rue de Sébastopol.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les arbres présents de bonne qualité phytosanitaire seront dans la mesure du possible préservés.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque le site se place au sein d'espaces urbanisés.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas exploité.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP et le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.4. Le Petit Bois

Photographie aérienne du site

Photographies du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune - Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au nord du centre-bourg. Il est bordé à l'est par la rue des Granitiers et à l'ouest par la RD700. Les franges du site sont occupées par des quartiers d'habitat individuel de densité variées et par une salle associative et le cimetière au sud. Il est actuellement occupé par un terrain de football, par un boisement en frange Est le long de la rue des Granitiers, puis par des terrains enherbés et des terres exploitées à l'Ouest du site. Une forte déclivité marque le site et sépare les parties est et ouest.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	La réalisation des équipements sportifs du Crapado devrait à moyen terme permettre à ces terrains d'évoluer vers d'autres vocations, c'est pourquoi cette OAP été définie sur ce site. Au-delà du terrain de sport actuel, elle englobe les terrains en dents creuses situés en frange. Il s'agit de renforcer l'offre de logements à proximité immédiate du cœur de bourg et de tirer parti de la visibilité sur la RD700 pour développer des activités économiques, d'autant que les nuisances générées par la voie ne sont pas favorables à l'implantation de logements.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation à proximité immédiate du centre-bourg, la densité moyenne est fixée à 19 logements par ha sur la surface constructible, soit 28 logements minimum, dont 9 logements sociaux ou équivalents. La partie ouest du site est dédiée à l'accueil d'activités économiques tandis que la partie sud sera à vocation mixte (possbilité d'accueillir un équipement).
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit l'accès depuis la rue des Granitiers et depuis la rue des Marettes. Une liaison douce est prévue pour rejoindre les parties est et ouest.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le petit bois en frange Est du site et les boisements au cœur du site sont préservés.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque le site est déjà aménagé et localisé au cœur des espaces urbanisés.
Impact sur l'agriculture	Le site est exploité en Blé tendre (RPG2014) sur sa partie ouest.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP et le règlement des zones 1AU et UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.5. Rue des Granitiers Est

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune - Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au nord du centre-bourg. Il est bordé à l'ouest par la rue des Granitiers et à l'est par le complexe sportif du Crapado. Il est actuellement occupé en jardin.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Il s'agit de renforcer l'offre de logements à proximité immédiate du cœur de bourg.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la difficulté d'aménagement du site (parcelle relativement étroite), la densité moyenne est fixée à 17 logements par ha, soit 5 logements minimum
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit l'accès depuis la rue des Granitiers.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Une transition paysagère sera créée en frange Est.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque le site est déjà aménagé et localisé au cœur des espaces urbanisés.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas exploité.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP et le règlement de la zone UC est en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.6. Les Tinnières

Photographie aérienne du site

Photographies du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à un terrain non bâti au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de Raussan. Il est bordé au Nord par la rue de Raussan. Le site est délimité sur sa limite Ouest par une haie végétale présentant peu d'intérêt sur le plan paysager et environnemental.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements sur ce terrain - préserver les qualités paysagères et l'ambiance « champêtre » du lieu
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité moyenne est fixée à 17 logements par ha sur la surface constructible, soit 3 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la route de Raussan.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Une transition paysagère est prévue à l'ouest du site en limite avec les habitations existantes.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site dans un contexte urbain.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé. Il est entretenu en prairie.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.7. Rue des Granitiers / Crapado

Photographie aérienne du site

Photographies du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à un terrain non bâti au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de la ville gourelle. Il est bordé à l'ouest par la rue des Granitiers. Le site est bordé sur ses limites nord par des arbres présentant un réel intérêt paysager et environnemental ainsi qu'à l'Est par une zone humide. Le complexe sportif du Crapado jouxte le site d'étude.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements sur ce terrain - désenclaver le secteur de la ville gourelle - préserver les qualités paysagères et la zone humide présente sur en frange du site
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la voie existante (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard de la configuration de la parcelle, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha, soit 5 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue des Granitiers. Une liaison douce sera créé pour permettre de désenclaver le secteur de La Ville Gourelle
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les boisements existants en limite nord du site seront préservés.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé. Il est entretenu en prairie.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.8. Crehenny

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à un terrain non bâti au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de la Gare. Il est bordé au sud par la rue de Crehenny. Le site est occupé sur ses franges par une végétation arbustive et arborée. Il s'inscrit dans un environnement bâti à vocation de logements peu dense au nord et à l'ouest, plus structuré à l'est (ancien hameau).
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements sur ce terrain - préserver les qualités paysagères et l'ambiance paysagère du lieu
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard du relatif éloignement du site au centre-bourg, de son inscription dans un contexte peu dense et de la configuration de la parcelle, la densité moyenne est fixée à 14 logements par ha sur la surface constructible, soit 4 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue de Crehenny au sud du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les éléments arborés existants en limite ouest du site seront préservés et poursuivis pour assurer une transition paysagère avec les habitations voisines et maintenir la végétalisation du cœur d'ilot.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé. Il est entretenu en jardin.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.9. Les Landes

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet et de ses abords : Landes Ouest

Photographie du site de projet et de ses abords : Landes Nord

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

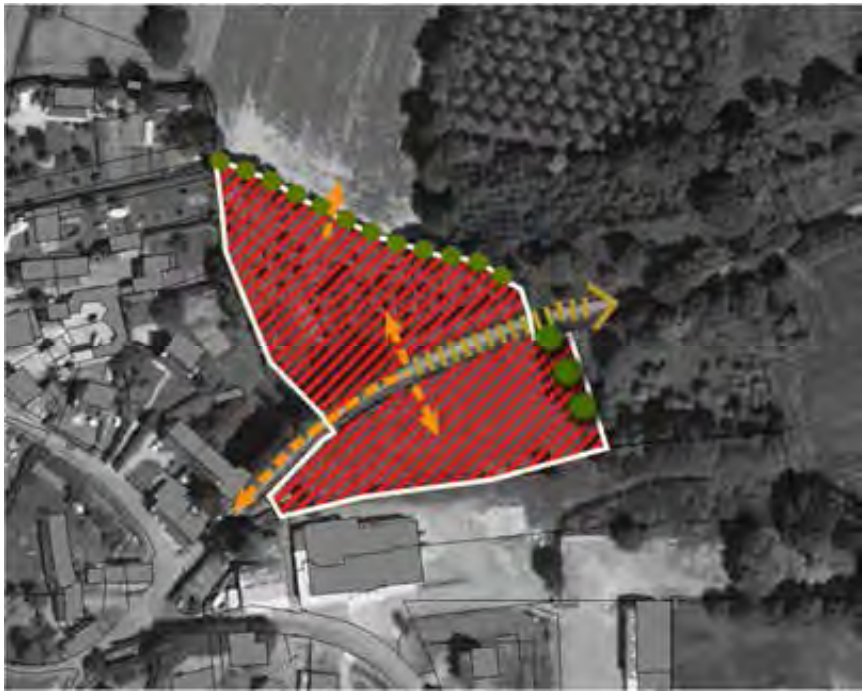
CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à deux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de Malakoff entre les RD700 et 790 d'une part, et d'autre part à l'Ouest de la RD790. Le secteur Est est bordé de haies bocagères à préserver. Ils sont occupés en prairies qui se prolongent vers le sud, dont une partie est déclarée à la PAC (RPG2016). Quelques habitations sont implantées au coup par coup en frange du site. A l'Ouest, les terrains bordent des bâtiments d'activité économique au nord et des habitations sur ses autres franges.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - tenir compte des nuisances (activités économiques, voies routières). Le secteur Est a été délimités afin de préserver une distance suffisamment large pour limiter les nuisances sonores de la RD700.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard du relatif éloignement du site au centre-bourg et de la configuration des parcelles, la densité moyenne est fixée à 14.6 logements par hecyare sur le secteur Ouest et à 19 logements par hectare sur le secteur Est, soit 16 logements minimum. Deux logements sociaux sont prévus sur le secteur Ouest.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue des Landes et la RD790. Une liaison douce est envisagée en limite ouest pour rejoindre le hameau de la rue de Rouyo.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Des transitions paysagères sont prévues en frange du site pour assurer l'intégration des projets avec les habitations voisines et limiter les nuisances visuelles et sonores avec les activités existantes.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation des sites en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site est entretenu en prairies. Seule le secteur Est est déclaré à la PAC.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.10. Chemin du Cran

Photographie aérienne du site

Photographies du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP



Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à deux terrains non bâtis en frange des espaces urbanisés. Ils sont entourés sur leurs franges Nord, Ouest et Sud par des espaces bâtis ou en cours d'urbanisation (lotissement des Rochettes au nord). Les deux secteurs se situent de part et d'autre du chemin du Cran bitumé et desservi par les réseaux. Le secteur Sud est marqué par une forte topographie dans sa partie Sud. Le secteur Nord constitue une friche arborée aux qualités inégales sur le plan paysager et environnemental. Une étude phytosanitaire permettra de faire un état des lieux des espèces à préserver.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : assurer une certaine densité de logements organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère Les secteurs ont été classés en zones 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble sur ces sites suffisamment étendus pour accueillir un programme de logements.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard de la configuration des parcelles et des contraintes sur place, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha sur la surface constructible, soit 13 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis le chemin du Cran aménagé pour accueillir une voie à double sens. Une amorce d'accès sera prévue vers le nord pour assurer la connexion avec les quartiers voisins.
Principes d'aménagement urbain et paysager	La trame bocagère et les boisements de qualité seront préservés. Des percées pourront être réalisées pour permettre la réalisation de voies.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation des sites en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas exploité.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement des zones 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.11. Bouillons - Belle Noé

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur s'inscrit en continuité du quartier des Bouillons, à proximité immédiate du cœur de bourg. Il est bordé au nord par le pôle d'équipements communaux. Ses franges Est et Sud se composent d'espaces agricoles et naturels (boisements et zones humides). Le site est cultivé en prairies. Il est bordé et traversé par des haies bocagères et est marqué par une forte pente vers le sud.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble sur ce site suffisamment étendu pour accueillir un programme de logements mixtes.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard de la proximité du cœur de bourg et des contraintes topographiques, la densité moyenne est fixée à 19 logements par ha, soit 12 logements minimum, dont 4 logements sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue des Ecoles. Des accès supplémentaires sont également envisageables entre cet accès et la Place de l'Etouble. Il s'agit d'assurer une bonne connexion du nouveau quartier aux quartiers existants et de prolonger les voies actuelles. Une amorce d'accès sera prévue vers le sud pour anticiper une urbanisation future. Des connexions douces seront également prévues vers le secteur d'équipements au Nord-Est du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	La trame bocagère et les boisements de qualité seront préservés. Des percées pourront être réalisées pour permettre la réalisation de voies ou de cheminements.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation du cadre paysager et naturel (bocage, boisements). Ainsi, le projet sera moins perceptible dans le paysage.
Impact sur l'agriculture	Le site est exploité en prairies temporaires selon la déclaration PAC (RPG2016).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.12. La Gare

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs - Favoriser un développement social, solidaire et convivial - Assurer un mode de développement urbain économe et durable - Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité…) en les reliant par les liaisons douces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à de grands terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés. Il est bordé à l'Est par la RD790 et des activités économiques, au nord et au sud par des secteurs d'habitat peu denses. Le site se localise entre la voie ferrée à l'Ouest et la RD790 à l'Est.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble sur ce site suffisamment étendu pour accueillir un programme de logements mixtes.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard de l'emprise importante du site, la densité moyenne est fixée à 18 logements par ha sur la surface constructible, soit 41 logements minimum, dont 12 logements sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la route départementale 790. Des cheminements doux seront créés afin de relier le quartier au Nord.
Principes d'aménagement urbain et paysager	La trame bocagère et les boisements de qualité situés en frange du site seront préservés. Des percées pourront être réalisées pour permettre la réalisation de voies d'accès ou de cheminements.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation du cadre paysager et naturel (bocage, boisements). Ainsi, le projet sera moins perceptible dans le paysage.
Impact sur l'agriculture	Le site est en partie exploité en mais selon la déclaration PAC (RPG2016).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.13. Le Panorama

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain - Assurer un mode de développement urbain économe et durable
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à un terrain non bâti au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur des Prés Guyomard. Il est bordé au sud par des maisons d'habitations récentes. Le site est occupé sur ses franges par une végétation arbustive et arborée. Il s'inscrit dans un environnement bâti à vocation de logements peu dense. Le site s'inscrit en frange de la future zone 2AUY des Prés Guyomard.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements sur ce terrain - préserver les qualités paysagères et l'ambiance paysagère du lieu
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard du relatif éloignement du site au centre-bourg, de son inscription dans un contexte peu dense et de la configuration de la parcelle, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha sur la surface constructible, soit 5 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue existante au sud du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les éléments arborés existants en limite ouest et nord du site seront préservés pour assurer une transition paysagère avec la future zone d'activités économique.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé. Il est entretenu en jardin.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.14. Rue de la Fontaine

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain - Assurer un mode de développement urbain économe et durable
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à un terrain non bâti au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de Raussan. Il est bordé au sud par des maisons d'habitations. Le site est occupé sur ses franges par une végétation arbustive et arborée. Il s'inscrit dans un environnement bâti à vocation de logements peu dense.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - assurer une certaine densité de logements sur ce terrain - préserver les qualités paysagères et l'ambiance paysagère du lieu
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard du relatif éloignement du site au centre-bourg, de son inscription dans un contexte peu dense et de la configuration de la parcelle, la densité moyenne est fixée à 19 logements par ha, soit 5 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue de la Fontaine à l'Ouest.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les éléments arborés existants en limite Est du site seront préservés pour assurer une transition paysagère avec les maisons d'habitations existante.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé. Il est entretenu en jardin.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.15. La Gare 2

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser l'accueil de nouveaux ménages - Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain - Assurer un mode de développement urbain économe et durable
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à un terrain non bâti au sein de l'enveloppe urbaine sur le secteur de La Gare. Il est bordé au Sud par des maisons d'habitations, à l'Ouest par la Route Départementale et à l'Est par des activités économiques.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Assurer une certaine densité de logements sur ce terrain - Préserver les qualités paysagères et l'ambiance paysagère du lieu - Assurer l'insertion paysagère des futurs logements
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Au regard de l'inscription du site dans un contexte dense et de la configuration de la parcelle, la densité moyenne est fixée à 20 logements par ha, soit 6 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la voie existante au Sud.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Des arbres seront plantés sur chacune des limites du site pour assurer une transition paysagère avec l'environnement urbain du site (route départementale, zone d'activités).
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé. Il est entretenu en jardin.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.16. La Ville Gourelle

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet et de ses abords

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale - Poursuivre le développement économique
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à de grands terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés. Il est bordé à l'Ouest par la RD790 et à l'Est par la rue de la Ville Gourelle.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Permettre des implantations économiques en entrée de ville, sur des terrains bénéficiant d'une bonne visibilité - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU en partie Sud pour assurer un aménagement d'ensemble et en zone Uy au Nord afin de permettre le renouvellement de l'activité économique en place (garage).
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le projet vise à accueillir des activités économiques artisanales et de services.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue de la Ville Gourelle.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement en édictant des orientations en terme d'aspect extérieur des bâtiments. La trame bocagère sera préservée. Des percées pourront être réalisées pour permettre la réalisation de voies d'accès ou de cheminements.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation du cadre paysager et naturel (bocage, boisements).
Impact sur l'agriculture	Le site est en partie exploité en maïs selon la déclaration PAC (RPG2014).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement des zones 1AU et Uy sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.17. Raussan sud

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale - Poursuivre le développement économique
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à de grands terrains non bâtis en frange des espaces urbanisés.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Permettre l'extension des activités économiques - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le projet vise à accueillir des activités économiques.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis la rue existante à l'Ouest de la plate-forme logistique. Un autre accès est envisageable plus au sud.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement en édictant des orientations en terme d'aspect extérieur des bâtiments. La trame bocagère et boisements de qualité seront préservés. Des percées pourront être réalisées pour permettre la réalisation de voies d'accès ou de cheminements.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation du cadre paysager et naturel (bocage, boisements).
Impact sur l'agriculture	Le site est en partie exploité en blé selon la déclaration PAC (RPG2016).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.18. Raussan nord

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à de grands terrains non bâtis en frange des espaces urbanisés de la zone d'activités des Prés Guyomard.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Permettre de répondre aux besoins en équipements (extension du centre technique municipal) - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le projet vise à accueillir des équipements d'intérêt communal.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis le centre technique municipal actuel.
Principes d'aménagement urbain et paysager	La trame bocagère et boisements de qualité seront préservés.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation du cadre paysager et naturel (bocage, boisements).
Impact sur l'agriculture	Le site est en partie exploité en blé selon la déclaration PAC (RPG2016).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.19. Rue de Bel Air

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à des terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés. Il se situe entre la zone dédiée aux équipements à l'ouest et au sud, et les quartiers d'habitat au nord et à l'est.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Permettre de répondre aux besoins en équipements - Organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - Assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le projet vise à accueillir des équipements d'intérêt communal.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuisla Rue du Beau Chemin.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Un cheminement doux sera réalisé au Sud adin de relier les différents équipements
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation du site en dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas exploité.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.20. Zone d'aménagement commercial de Malakoff Nord

Photographie aérienne du site

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale - Améliorer la lisibilité et la transition des secteurs à vocation économique et d'habitat dans le secteur de la Gare et Malakoff - Poursuivre le développement économique
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à des terrains non bâtis en frange des espaces urbanisés. Il se situe entre le pôle commercial de Malakoff au sud et les quartiers d'habitation de Malakoff au nord et à l'est. Il est bordé d'une trame bocagère à l'ouest, marquant la limite avec les espaces agricoles.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Permettre l'extension de la ZACOM tel que prévu au SCoT - organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le projet vise à accueillir des activités commerciales et de services.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis le secteur commercial au sud du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement en édictant des orientations en terme d'aspect extérieur des bâtiments. Les haies présentes de part et d'autres du site seront préservées. Une transition paysagère sera prévue en frange des quartiers d'habitation à l'Est du site.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation de la trame bocagère en frange du site.
Impact sur l'agriculture	Le site est exploité en blé selon les déclarations PAC (RPG2014).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.2.21. Zone d'aménagement commercial de Malakoff Sud-Ouest

Photographie aérienne du site

Photographie du site de projet

Schéma d'aménagement de l'OAP

Légende :

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements - Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale - Améliorer la lisibilité et la transition des secteurs à vocation économique et d'habitat dans le secteur de la Gare et Malakoff - Poursuivre le développement économique
Situation et occupation du site et de son environnement	Le secteur correspond à des terrains non bâtis en frange des espaces urbanisés dans le prolongement ouest de la zone d'activités commerciales de Malakoff. Il est bordé d'une trame bocagère à l'ouest, marquant la limite avec les espaces agricoles voisins.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les enjeux d'aménagement consistent à : - Permettre l'extension de la ZACOM tel que prévu au SCoT - Organiser l'urbanisation de façon cohérente pour assurer une qualité urbaine et paysagère - Assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel Le secteur a été classé en zone 1AU pour assurer un aménagement d'ensemble. Ce projet a fait l'objet d'un dossier de dérogation Loi Barnier justifiant la réduction de la marge de recul à 25 mètres depuis la voie.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le projet vise à accueillir des activités commerciales et de services.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	La desserte est prévue depuis le secteur commercial à l'est du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement en édictant des orientations en terme d'aspect extérieur des bâtiments. Les haies présentes sur le site seront préservées. Un recul des constructions de 25m par rapport à l'axe de la RD 790 atténuera l'impact visuel des bâtiments. Exclusivement végétale, la frange qui sera paysagée offrira un premier plan végétal qui participera à l'intégration des futures constructions . Cette bande sera engazonnée et agrémentée de plantations arborées qui s'inscriront à l'échelle des bâtiments.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation de la trame bocagère en frange du site.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas exploité.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP ainsi que dans le règlement de la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

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

3.1. 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, des contraintes, des ambitions communales et intercommunales...
Le 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.

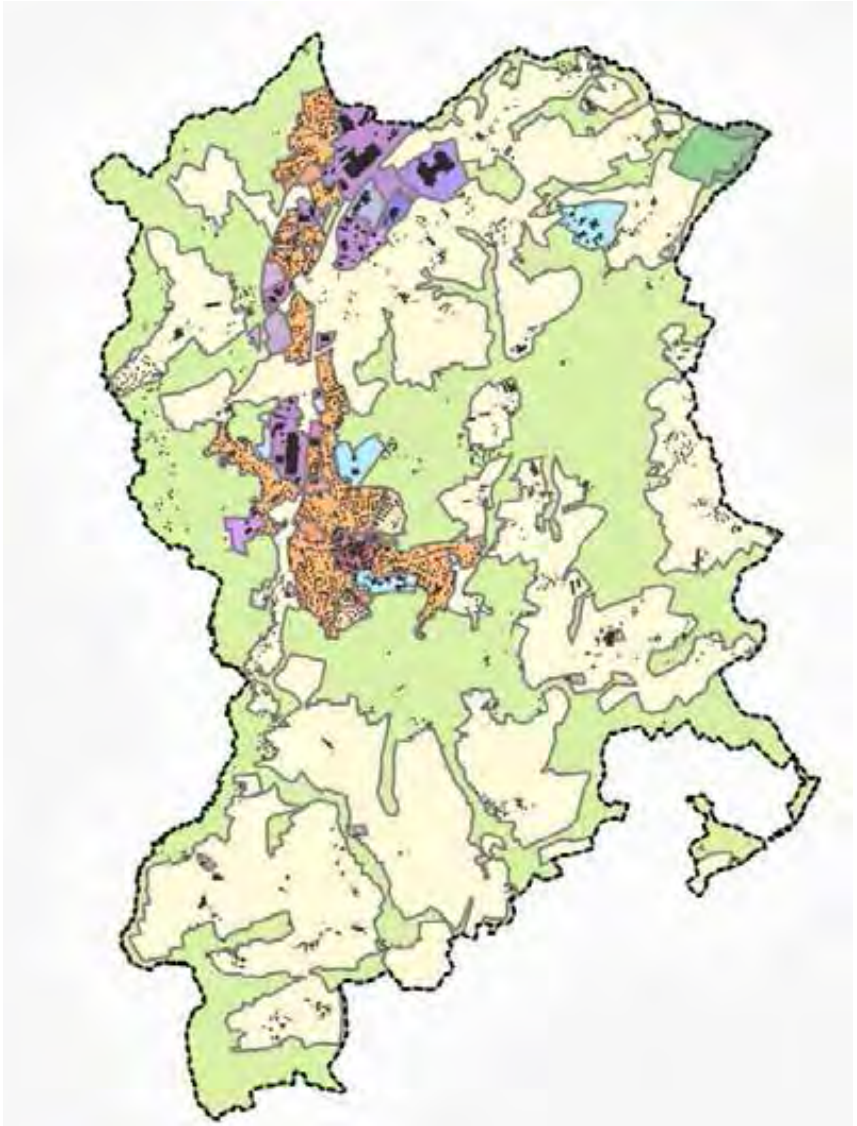
La traduction des orientations du PADD a défini la délimitation des zones urbaines « zone U ». Ainsi, le cœur de l'agglomération de Plaintel a été classé en secteur Ua. Les parcelles entourant le cœur de bourg ainsi que les espaces urbanisés de Raussan, Malakoff et la Gare ont été classées en secteurs Uc, Ul et Uy selon leur vocation.

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

La zone naturelle « zone N » a été définie sur les espaces naturels sensibles (ZNIEFF, vallées, boisements…) et sur les connexions écologiques identifiées.

Le reste du territoire, à vocation agricole, est classé en zone agricole « zone A ». Elle se compose de Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) pour permettre l'extension d'activités économiques situées en dehors du bourg (secteur Ae).

Les zones du PLU

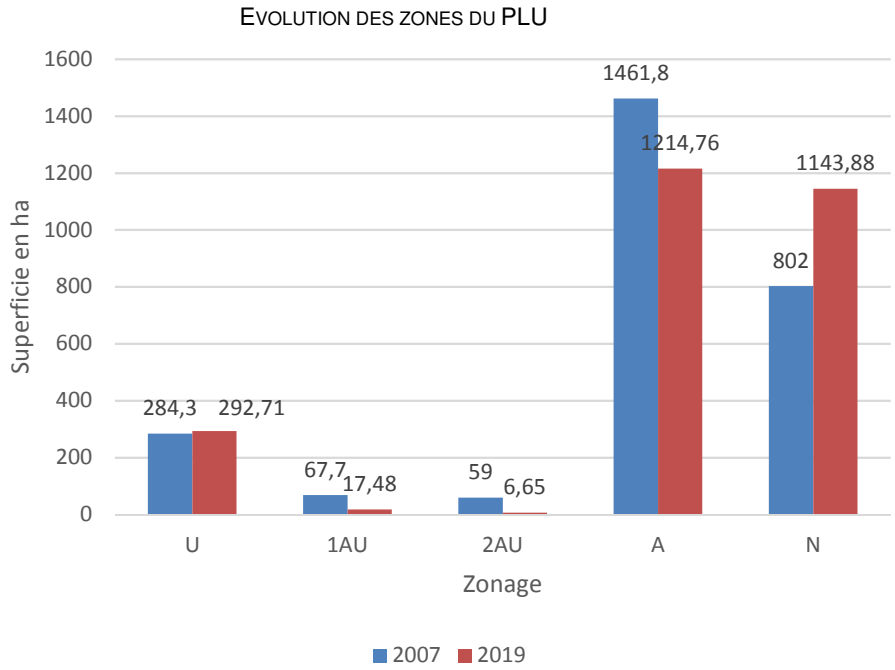


Légende :

3.2. L'EVOLUTION DES ZONES

2007		2019	
Zones	**Surface en ha**	**Zones**	**Surface en ha**
A	**1461,8**	**A**	**1214,76**
A	1329,0	A	1210
Aa	116,5	Ae	4.76
Ap	16,3		
1AU	**67,7**	**1AU**	**17,48**
10AUr	0,9	1AU	9,41
11AUr	0,9	1AU1	0,63
12AUr	1,8	1AUl	1,3
13AUr	0,9	1AUy1	1,94
14AUbr	1,2	1AUya	1,0
15AUbr	0,4	1AUyc	3,2
15AUr	1,1		
1AUr	1,3		
1AUyr	8,3		
2AUr	0,6		
3AUr	0,4		
3AUyr(a)	2,1		
3AUyr(b)	1,7		
4AUbr	1,1		
4AUr	0,9		
5AUbr	1,9		
6AUr	6,1		
7AUr	0,8		
8AUr	1,5		
9AUr	1,1		
AUc2r	4,6		
AULr	0,8		
AUr	0,6		
AUyar	2,6		
AUycbr	1,5		
AUycr	3,2		
1AUyr(1)	15,7		
1AUyr(2)	3,8		
2AU	**59,0**	**2AU**	**6,65**
10AUs	4,4	2AU	0.82
11AUs	1,9	2AUy	5.41
12AUs	2,1	2AUyc	0.42
1AUs	2,3		
2AUys	2,6		
3AUs	0,9		
3AUys	18,6		
4AUs	1,9		
5AUs	2,4		
6AUs	1,2		
7AUs	2,3		
8AUs	0,2		

2007			2019	
9AUs	0,6			
AULs	15,0			
AUts	2,3			
AUycs	0,3			
AUys	0,4			
N	**802,9**		**N**	**1143,88**
N	734,6		N	1120,18
N(in)	12,4		Np	17,0
Ne	0,9		Npp	6,7
NL	4,7			
Np	0,7			
Npp	6,7			
Nr	29,0			
Nt	0,2			
Ny	1,0			
Nzh	4,8			
Nh	7,9			
U	**284,3**		**U**	**292,71**
Ua	6,8		Ua	8,7
Uc	176,4		Uc	146,2
Uc1	5,3		Uc1	5,3
Uc2	9,2		Uc2	6,0
UL	10,1		Ul	28
Uy	70,1		Uy	55,2
Uyc	6,5		Uy1	3,6
			Uy2	6,3
			Uy3	15,7
			Uya	11,96
			Uyc	5,75
Total	**2676,0**		**Total**	**2676,0**



Les zones Agricoles ont diminué au profit des zones Naturelles et forestières pour intégrer notamment les corridors écologiques et la trame verte et bleue, en conformité avec les lois en vigueur.

Les zones urbaines ont intégré les développements urbains réalisés sur la commune depuis 10 ans (8.4 hectares).

Enfin, les zones à urbaniser qu'elles soient prévues à court, moyen terme ou à long terme ont largement été réduites (de 127 ha en 2007 à 24 ha en 2019). Ainsi, le PLU est plus favorable à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.3. 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 (volumétrie, implantation,...).
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 prend 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 par délibération a 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. »

8 articles pouvant être réglementés

Le règlement du PLU s'organise en 3 sections et 8 articles.

Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites
Article 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
Article 6 : Stationnement

Section n°3 : Equipement et réseaux
Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées
Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux publics

Le règlement compte 8 articles qui peuvent être règlementés pour chacune des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Aucun article n'est désormais obligatoirement réglementé.
Toutefois, depuis les lois ALUR, 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.

5 catégories de destination des constructions et 20 sous-destinations

Désormais, il existe cinq destinations de constructions et vingt sous-destinations, codifiées respectivement aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.
Ces destinations et sous-destinations sont organisées comme suit :

- Exploitation agricole et forestière :
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière ;
- Habitation :
  - logement,
  - hébergement ;
- Commerce et activités de service :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - industrie,
  - entrepôt,
  - bureau,
  - centre de congrès et d'exposition.

Ces destinations sont définies dans le lexique du règlement tel que précisé dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions.

3.3.1. 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.
Elles sont exposées ci-après et non reprises dans la justification de chaque zone du règlement.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. : Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol
La commune a fait le choix de ne pas règlementer l'emprise au sol pour ne pas bloquer des possibilités de densification, à l'exception des zones 2AU dans lesquelles les extensions limitées et les annexes des constructions existantes sont autorisées, ainsi que dans les zones A et N conformément à la législation (STECAL, extensions et annexes des bâtiments d'habitation).

3.1.2. Hauteur maximale des constructions
Le règlement précise les conditions de calcul de la hauteur des constructions pour faciliter la compréhension de la règle.
Il prévoit des dispositions particulières pour tenir compte du contexte environnant urbain dans les zones U et 1AU destinées aux équipements et aux activités économiques (Ul, Uy, 1AUl, 1AUy, 2AUy) :

- possibilité de prolongement d'un bâti existant plus élevé que la hauteur autorisée ;
- pour une meilleur intégration dans l'environnement urbain et permettre notamment une harmonisation des fronts bâtis.

Dans les zones accueillant des habitations, la hauteur des annexes est règlementée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5,5 mètres au faitage pour les toitures à pentes. Il s'agit de limiter les ombres portées dans les fonds de jardins.

3.2. : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques
Le long des emprises publiques qui ne sont pas des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, le règlement ne prévoit pas de règle.
Seuls les abords des cours d'eau font l'objet d'un recul de 10 mètres dans les zones concernées afin de préserver la trame bleue, la faune et la flore qui se développent le long des cours d'eau, et maintenir un espace d'infiltration et d'entretien en frange des cours d'eau.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
La commune a fait le choix de ne pas règlementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour ne pas bloquer la densification.
Des règles de distance sont toutefois édictées en zones A et N afin de limiter la dispersion de l'urbanisation, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3.2.4. Dispositions particulières
Afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage urbain, le règlement prévoit des dispositions spécifiques en cas de bâti existant situé dans la marge de recul règlementée en permettant une extension dans le prolongement de la construction existante.
De même, il prévoit d'adapter les règles pour créer une harmonie avec le front bâti existant dans lequel s'inscrit la construction.
Dans une démarche de préservation des éléments de paysage et de patrimoine, il prévoit des dispositions dérogatoires aux règles d'implantation en cas d'éléments protégés.
De même, le règlement permet des règles différentes pour tenir compte de la sécurité notamment routière ou incendie.
La règle d'implantation par rapport aux voies ne s'applique que le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie, en cas de terrain bordé par plusieurs voies.
Enfin, les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sont exemptés des règles d'implantation dans les zones UY et 1AUY afin de ne pas bloquer des projets d'équipements d'intérêt collectif.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Le règlement rappelle dans l'ensemble des zones les principes architecturales d'harmonie des constructions, clôtures et annexes en termes de volumétries, couleurs, cohérence avec les constructions existantes.
En outre, dans les zones UL, UY, 1AUL, 1AUY, A et N susceptibles d'accueillir des bâtiments de volume important et répondant à des demandes spécifiques, le règlement autorise des formes architecturales plus diversifiées et d'expression contemporaine à condition de s'insérer dans l'environnement du site de projet. Le règlement spécifie également le souci d'insertion des dispositifs d'énergie renouvelable en façade ou en toiture.

4.1.2. Façades

Dans les zones à vocation principale d'habitat (UA, UE, 1AU) et dans les zones A et N, le règlement prescrit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour éviter des parpaings non enduits par exemple, peu qualifiants pour le paysage.
Il précise, dans les zones concernées par un tissu urbain ancien (c'est-à-dire dans les zones UA, A et N), que l'aspect des constructions anciennes devra être respecté dans le cadre d'une restauration.
Dans les zones dédiées aux activités et aux équipements susceptibles d'accueillir des bâtiments imposants (UL, UY, 1AUL, 1AUY), des règles ont été édictées pour atténuer l'impact des constructions dans le paysage notamment en favorisant des matériaux traditionnels, des couleurs foncées moins perceptibles dans le paysage et évitant des matériaux brillants. Toutefois, il autorise des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (point d'accroche, marquage, etc.) en lien avec la demande des entreprises.

4.1.4. Clôtures

Dans un souci d'encadrer la qualité du cadre de vie et du paysage, le règlement précise que les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage et au cadre urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
Pour préserver le patrimoine arboré et bocager, le règlement précise que les plantations existantes seront respectées.
Dans les zones UA, UC, 1AU, A et N, le règlement précise que les clôtures en maçonnerie traditionnelle seront préservées et réhabilitées.
Le règlement prescrit également l'édification de grillage de couleur foncée pour favoriser leur insertion dans le paysage.

Dans les zones d'habitat (UA, UC, 1AU - hors secteurs indicés), plusieurs types de clôtures sont autorisés sur voies (muret + dispositif à claire voie, haie végétale doublée éventuellement d'un grillage, talus plantés, écrans végétaux) et en limites séparatives (haies végétales, murs, parois, grilles, barreaudage, dispositifs multiples). Le règlement précise les conditions d'insertion dans les sites (matériaux ou aspect) et les hauteurs maximales afin d'assurer une certaine harmonie d'ensemble.
Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs indicés (UC1, UC2 et 1AU1) pour tenir compte des règlements des lotissements qui confèrent une identité spécifique à ces quartiers.
Dans les zones dédiées aux équipements et aux activités, les règles sont plus souples. La hauteur est limitée à 2 mètres. Le règlement prévoit des dispositions particulières pour tenir compte des cas spécifiques et permettre une adaptation de la règle. Il s'agit notamment de pouvoir tenir compte du contexte actuel (clôture existantes réalisées régulièrement mais non prévues dans le règlement actuel, éléments techniques notamment liés aux réseaux, éléments végétaux à préserver), de la configuration de la parcelle (angle de plusieurs voies, parcelle bordée par plusieurs voies), des caractéristiques physiques (forte topographie), des conditions de sécurité et de nuisances (accès à la parcelle, parcelle bordée par une voie à grande circulation, par des activités bruyantes ou génératrices de nuisances).
Dans les zones A et N, des dispositions spécifiques sont édictées pour les constructions à usage d'habitat pour préserver la qualité paysagère des hameaux.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Le règlement rappelle les modalités de protection des éléments paysagers et bâti, afin de préserver le patrimoine communal, qu'il soit naturel ou culturel.

4.2 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'a pas été règlementé au PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, le règlement encourage l'aménagement de surfaces perméables afin de privilégier l'infiltration naturelle des eaux de pluie et limiter les impacts dans les réseaux.
En outre, dans les zones U et 1AU, le règlement indique que des systèmes de tranchée drainante pourront être imposés lorsque l'imperméabilisation dépasse 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, le règlement rappelle la protection du bocage, des boisements et des espaces paysagers identifiés sur les plans de zonage.
Afin de préserver des espaces perméables, le règlement indique que la moitié des surfaces non affectées aux constructions, espaces de circulation et de stationnement sera traitée en surfaces végétalisées.
Le règlement vise à privilégier les plantations d'essences locales afin de disposer d'espèces adaptées aux conditions bioclimatiques ne nécessitant pas d'apport d'eaux supplémentaires et favorisant la biodiversité. Il interdit l'usage d'espèces invasives afin de préserver la biodiversité et encourage la valorisation des végétaux existants pour préserver le cadre naturel et paysager.
De plus, il veille à préserver et mettre en valeur les végétaux existants sur le site de projet, dans un souci de préservation du patrimoine végétal.
Le règlement prévoit un traitement paysager des aires de stationnement pour assurer leur insertion dans le paysager et compenser leur impact environnemental.
De même, pour permettre l'intégration des grands bâtiments ou d'installation dans le paysage, il prévoit la réalisation d'écrans paysagers.

5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le règlement encadre la gestion des eaux pluviales en fonction de la desserte par le réseau de collecte, en lien avec le SDAP. Il impose la mise en place d'un système de recueil et d'évacuation des eaux pluviales, et privilégie le raccordement sur le réseau existant. Il prévoit des conditions d'adaptation au regard des conditions techniques et interdit le report des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Article 6 : Stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, des normes de nombres de places de stationnements sont définies en fonction des destinations et présentées en dispositions générales du règlement.
Les règles sont identiques à l'ensemble des zones. En zones A et N, le règlement rappelle la nécessité de prévoir une intégration paysagère du stationnement.

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

L'article 7 est commun à l'ensemble des zones U, AU, N et A.

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient 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, la protection civile et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Les dispositions spécifiques aux abords des routes départementales sont rappelées et exposées en dispositions générales. Dans les zones concernées (zones A et N), le règlement interdit tout nouvel accès sur les RD hors agglomération, sauf accord spécifique avec les services gestionnaires.
Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et à assurer une circulation en toute sécurité.

7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour encourager le tri collectif, le règlement impose que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des déchets.

Article 8 : conditions de desserte par les réseaux

8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose dans toutes les zones le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable. Il encadre l'utilisation d'eaux non issues du réseau d'eau potable, en cohérence avec la règlementation en vigueur.

Dans les zones accueillant des habitations (zones UA, UC, 1AU, A et N), pour les piscines, il interdit tout retour dans le réseau.

En zones A et N, il précise les conditions de desserte lorsque le terrain n'est pas desservi par les réseaux.

Le PLU ne stipule aucune règle concernant l'énergie.

Pour limiter les impacts dans le paysage urbain, agricole ou naturel, concernant la desserte électrique, le règlement impose l'enfouissement des réseaux.

Dans les zones U et AU, pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux usées, le règlement stipule leur évacuation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en dehors des dispositions législatives relatives au ICPE, sauf contraintes techniques spécifiques exposées au zonage d'assainissement. Pour éviter tout impact sur l'environnement, le règlement précise que le rejet des eaux usées dans les rivières, fossés et égouts pluviaux est interdit.

En zones A et N, en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, le règlement impose un dispositif une conformité des installations individuelles d'assainissement aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Pour éviter tout impact sur l'environnement, le règlement précise que le rejet des eaux usées dans les rivières, fossés et égouts pluviaux est interdit.

8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'exception des zones 2AU non règlementées, pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales ainsi que les impacts dans les réseaux, le règlement impose :

- La réalisation d'aménagement ou d'installation permettant de limiter l'imperméabilisation des sols
- Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement.

En outre, il interdit le rejet des eaux autres que pluviales dans les autres dispositifs d'infiltration ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, afin de limiter les possibilités de pollution des eaux.

8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des zones 2AU non règlementées, la règlementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit dans les zones U et AU.

3.3.2. 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.

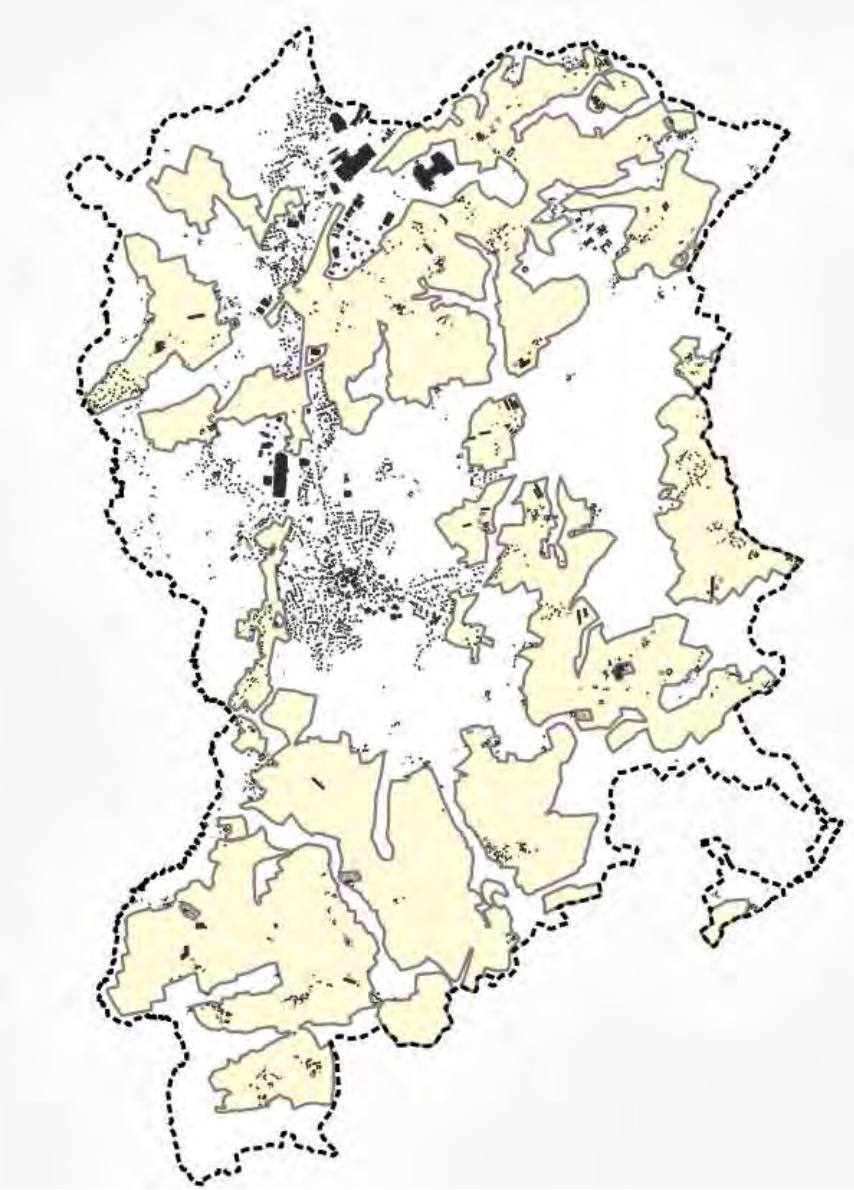
La zone agricole correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

La **zone A sans l'utilisation d'indice** correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions 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 A comprend le secteur indicés « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone (Le Moulin de Saint Quihouët, Grand Coudray, Petit Vauridel, La Ribude, Ravilly, la Ville Gruelle) ;

Zone A



Légende :

A : Zone agricole

Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques

Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	A : - cas non prévus à l'article 2 - affouillements et exhaussements du sol	> Préserver l'activité et les espaces agricoles > limiter fortement les droits à construire en Aa pour anticiper de futurs projets d'urbanisation, tout en permettant aux activités actuelles d'évoluer
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** Toute la zone A et secteurs : - Toutes constructions et installations si : - Pas de préjudice au développement des activités agricoles ni d'atteinte à l'environnement et aux zones humides - Respect des conditions de distances réglementaires. Toute la zone A : - Equipements d'intérêt collectif et services publics si : - pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, - pas d'atteinte à la sauvegarde des paysages, - ne sauraient être implantés en d'autres lieux - Extensions des bâtiments d'habitation existants (Cf. partie suivante) - Annexes des bâtiments d'habitation existants (Cf. partie suivante) - Changement de destination des constructions existantes (Cf. partie suivante) Zone A seule : - exploitation agricole et forestière si : - nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, - ou constructions de faible emprise ou installations techniques liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole si ne dénaturent par le caractère des paysages et s'intègrent dans l'espace environnant - Habitation nécessaires aux exploitations agricoles si : - Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité - Qu'il soit justifié lorsqu'il existe déjà un logement sur le site de l'exploitation. En outre, l'ancien logement ne pourra pas être destiné à de l'hébergement de loisirs ou à un autre usage ; - La création d'un logement sera possible à condition : - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction pour les exploitations individuelles ; - Qu'il soit édifié un logement de fonction par foyer pour les exploitations sociétaires. Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de deux logements par site d'élevage nécessitant une présence	> préserver les espaces naturels (zones humides) > permettre la création d'équipements nécessaires et compatibles avec l'activité agricole et la préservation des paysages > Encadrer l'élevage, le pâturage et les activités de loisirs (prairies de chevaux, moutons… non liés à une activité agricole) > Assurer l'insertion des constructions et installations dans le grand paysage > encadrer précisément les possibilités de créer des logements de fonction et les maitriser les implantations pour éviter le mitage des espaces agricoles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas ; - En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ; - En cas de nouvelles constructions, qu'elles soient localisées à proximité immédiate des installations du site de l'exploitation (dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation); - En cas de nouvelles constructions, qu'elles s'inscrivent en densification ou en continuité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété, sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation pour permettre la surveillance de celle-ci ; - Le logement devra être positionné à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension ; - La taille de la parcelle dédiée au logement devra être inférieure à 750 m² ; - Réhabilitation, extension de bâtiments existants pour hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole si : - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuit pas à l'exploitation ; - dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale - liée à l'accueil touristique en milieu rural - à proximité du siège principal de l'exploitation - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation - Dans une bande de 10m 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. Secteur Ae : - Sont également admises les nouvelles constructions* et les extensions des constructions existantes ayant la destination suivante : « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à une activité existante; - l'intégration à l'environnement doit être respectée ; - l'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions projetées n'augmentent pas plus de 1/3 la surface de plancher existante de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.	> permettre la diversification des activités agricoles tout en encadrant les possibilités de construire pour ne pas générer de constructions nouvelles et encourager la réhabilitation des constructions existantes > permettre et encadrer les constructions nouvelles ainsi que l'extension des activités actuelles dans les « STECAL économiques » non prévus par la loi en vigueur, afin de limiter les impacts sur l'activité agricole, l'environnement et les paysages

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ; - en cas d'extension, qu'un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ; - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.	
		Types d'activités Toute la zone A et secteurs : • constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou aux cheminements et aux sentiers, les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public si : - nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, - localisation et aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère, - pas d'atteinte à la préservation des milieux, - permet un retour du site à l'état naturel. Zone A : • ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE, • extensions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Secteur Ae : • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante si pas de nuisances	> Permettre la valorisation et l'ouverture au public des espaces agricoles tout en limitant les impacts sur l'environnement et les paysages > Permettre l'implantation et les extensions des ICPE nécessaires aux équipements et activités agricoles, dans le respect de la règlementation en vigueur > Permettre les activités en lien avec les activités existantes tout en limitant les impacts environnementaux
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		> Limiter les emprises des bâtiments pour éviter un mitage trop important des espaces agricoles > encadrer les hauteurs dans le prolongement de l'existant pour assurer l'intégration des projets dans le paysage
Emprise au sol		Zone A sauf secteurs indicés : • Extensions des bâtiments d'habitation existants < 50 m² (Cf. partie suivante) • Annexes des bâtiments d'habitation existants < 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes) (Cf. partie suivante) Secteurs Ae : • L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes n'excède pas 1/3 de la superficie de plancher existante du bâtiment.	
Hauteur maximale		Zone A sauf secteurs indicés : • Pas d'atteinte aux paysages et intégration au site • habitations < 10 m au faitage, 7 m à l'acrotère	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		• extensions < au bâtiment principal existant • annexes d'habitations < 3.50 m à l'égout du toit ou acrotère Secteurs Ae : • activités : < 14 Dispositions particulières : prolongement d'une construction plus élevée	> permettre l'implantation des constructions dans le prolongement des hameaux historiques et tenir compte des constructions existantes > encourager l'implantation en limite séparatives dans le prolongement de la trame urbaine historique > définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé (carport, extension possible à terme…) > Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques > Limiter la dispersion des bâtiments sur des grandes parcelles pour éviter le mitage des espaces agricoles
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Marges graphiques, sinon : • alignement ou retrait > 5 mètres • si bâtiment existant édifié à moins de 5 m., possibilité de s'implanter dans le prolongement ou en recul	
Implantation par rapport aux limites séparatives		• Sur la ou les limites séparatives • sur une des limites et retrait > 3 mètres sur l'autre limite séparative, • soit en retrait > 3 mètres.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		distance entre le bâtiment principal et l'annexe < 20 mètres (Cf. partie suivante)	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
Toitures		Règles ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas. En pentes à dominante de couleur ardoise, ou en terrasse ou courbe, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers admis pour des projets de construction de qualité architecturale ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable.	> Assurer une insertion des constructions dans l'environnement > Poursuivre l'urbanisation traditionnelle tout en permettant des formes contemporaines

3.3.3. 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 ZNIEFF, 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 l'ensemble de la trame verte et bleue et les corridors écologiques qui parcourent le territoire communal.

Elle se caractérise par la présence :

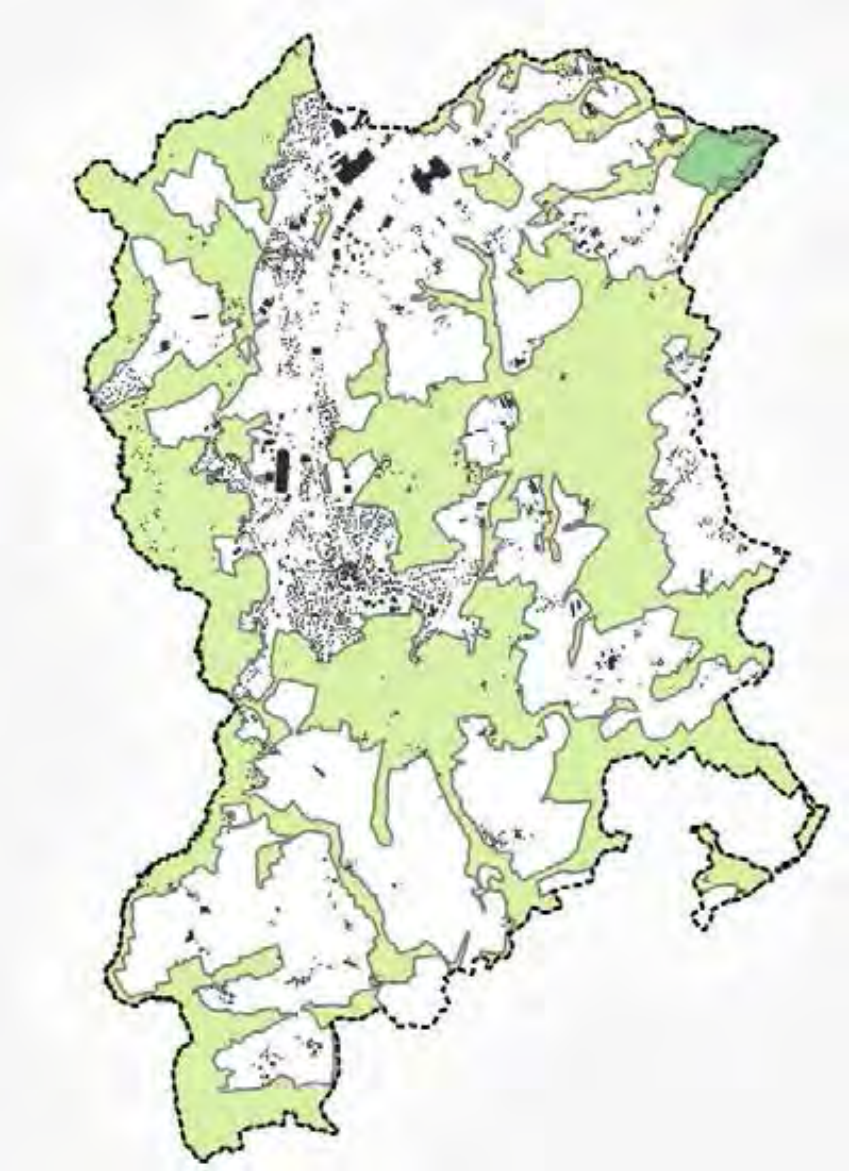
- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions 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.

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- « Npp » : secteur concerné par le périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne.
- « Np » : secteur concerné par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne.

La zone N



Légende :

N : Zone naturelle et forestière

Np : Zone naturelle et forestière concernée par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne

Npp : Zone naturelle et forestière concernée par le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne

Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	- cas non prévus à l'article 2 Np, Npp : destinations incompatibles avec la protection de la ressource en eau potable Affouillement sauf en lien avec activité autorisée	> Préserver les espaces naturels et paysagers et permettre une valorisation des espaces naturels > encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'environnement et les paysage > encadrer les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants > préserver les espaces naturels (zones humides) > Permettre les activités sylvicoles tout en limitant leurs impacts environnementaux et paysagers > permettre la création d'équipements nécessaires et compatibles avec l'activité agricole et la préservation des paysages
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** N, Np, Npp : • Toutes constructions et installations si : - Pas de préjudice au développement des activités agricoles ni d'atteinte à l'environnement et aux zones humides - Respect des conditions de distances réglementaires. • Exploitation forestière si : - nécessaires et liées à l'exploitation forestière, - constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel si leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques • Equipements d'intérêt collectif et services publics si : - pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, - pas d'atteinte à la sauvegarde des paysages, - ne sauraient être implantés en d'autres lieux • Extensions des bâtiments d'habitation existants (Cf. partie suivante) • Annexes des bâtiments d'habitation existants (Cf. partie suivante) • Changement de destination des constructions existantes (Cf. partie suivante) Np, Npp : destinations compatibles avec la protection de la ressource en eau potable	
		Types d'activités N : • constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou aux cheminements et aux sentiers, les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public si : - nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, - localisation et aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère, - pas d'atteinte à la préservation des milieux, - permet un retour du site à l'état naturel.	> Permettre la valorisation et l'ouverture au public des espaces agricoles tout en limitant les impacts sur l'environnement et les paysages

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		N seule : • ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE, • extensions des ICPE si nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Np, Npp : destinations compatibles avec la protection de la ressource en eau potable	> Permettre l'implantation et les extensions des ICPE nécessaires aux équipements et activités agricoles, dans le respect de la règlementation en vigueur
> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		> Limiter les emprises des bâtiments pour éviter un mitage trop important des espaces agricoles > encadrer les hauteurs dans le prolongement de l'existant pour assurer l'intégration des projets dans le paysage > permettre l'implantation des constructions dans le prolongement des hameaux historiques > encourager l'implantation en limite séparatives dans le prolongement de la trame urbaine historique > définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé (carport, extension possible à terme…) > Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques > Tenir compte du PPRi > Limiter la dispersion des bâtiments pour éviter le mitage des espaces agricoles
Emprise au sol		• Extensions des bâtiments d'habitation existants < 50 m² (Cf. partie suivante) • Annexes des bâtiments d'habitation existants < 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes) (Cf. partie suivante)	
Hauteur maximale		Toute la zone N : • Pas d'atteinte aux paysages et intégration au site • habitations < 10 m au faitage, 7 m à l'acrotère • extensions < au bâtiment principal existant • annexes d'habitations < 3.50 m à l'égout du toit ou acrotère Dispositions particulière : prolongement d'une construction plus élevée	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Marges graphiques, sinon : • alignement ou retrait > 5 mètres • si bâtiment existant édifié à moins de 5 m., possibilité de s'implanter dans le prolongement ou en recul	
Implantation par rapport aux limites séparatives		• Sur la ou les limites séparatives • sur une des limites et retrait > 3 mètres sur l'autre limite séparative, • soit en retrait > 3 mètres.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		distance entre le bâtiment principal et l'annexe < 20 mètres (Cf. partie suivante)	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
Toitures		Règles ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas. En pentes à dominante de couleur ardoise, ou en terrasse ou courbe, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers admis pour des projets de construction de qualité architecturale ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable.	> Assurer une insertion des constructions dans l'environnement > Poursuivre l'urbanisation traditionnelle tout en permettant des formes contemporaines

3.3.4. Les changements de destination en zones A et N

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 au règlement graphique. Ils 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 :
  - 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
  - les bâtiments patrimoniaux déjà identifiés au PLU précédent
- Les contraintes agricoles :
  - 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 photoaérienne a été analysé en réunion en fonction des connaissances de chacun, puis vérifié sur le terrain.

Il s'agit des **27 bâtiments** suivants listés en annexe du règlement du PLU :

Zonage	Secteur	Parcelle cadastrale
Zone N	La Berthaudière	ZX0145
Zone A	Le Chesnay	ZX0125
Zone A	La ville Menguy	ZO0084
Zone A	La Ville Bresset	ZO0118
Zone A	La Ville Bresset	ZO0016
Zone N	Fortville	ZP0025
Zone N	Carnel	ZL0135
Zone A	Brangolo	ZI0048
Zone A	Brangolo	ZI0048
Zone N	Le Petit Coudray	ZK0087
Zone A	Paillard	ZK0078
Zone A	Saint Quihouët	ZE0008
Zone Np	Le Coin	ZB0037
Zone N	Cargarhen	ZB0005
Zone A	La Prévaudière	ZA0135
Zone N	La Cheverue	ZC0138
Zone A	Raussan	YA0140
Zone A	Les Portes	ZD0030
Zone A	Trébua - Les portes	ZD0044
Zone A	Le Rillan	A0860
Zone A	La Ville Mereuc	ZL0051
Zone A	La Ville Mereuc	ZL0053
Zone N	Le Vau Bernard	ZV48
Zone A	La garenne	ZT33
Zone A	Les Portes	ZD 31
Zone N	Le Gourlay	ZN0021
Zone A	Le Gourlay	ZN0018

Les changements de destination sont règlementés aux articles 2 des zones A et N :

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- *l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;*
- *la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;*
- *l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;*
- *si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.*
- *le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse…) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.*

Le règlement précise que le changement de destination est soumis 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 en zone A, et en zone N, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les fiches annexées au présent rapport de présentation exposent chaque bâtiment identifié.

3.3.5. Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants en zones A et N

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 règlementant aux articles 2 et 3 du règlement des zones N et A :

Extrait article 2 :

• Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- *l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;*
- *l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *l'intégration à l'environnement est respectée ;*
- *une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;*
- *l'activité agricole n'est pas compromise ;*
- *le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse…) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.*
- *la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;*
- *l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.*

• Les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :*

- *la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes*
- *l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;*
- *l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *l'intégration à l'environnement doit être respectée ;*
- *l'emprise au sol cumulée des annexe ne doit pas excéder 50 m², (hormis pour les piscines non couvertes) par rapport à la date d'approbation du PLU ;*
- *la hauteur ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.*

Extrait article 3 :

L'emprise au sol cumulée des extensions ne doit pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;
L'emprise au sol des annexes (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Ainsi, le règlement encadre les évolutions du bâti existant tant en terme de hauteur, de densité et d'usage pour limiter les impacts paysagers, agricoles et naturels : règles de hauteur, d'emprise au sol, éviter le mitage en fixant une distance maximale d'implantation des annexes, pas de nouveau logement, gestion de l'assainissement.

3.3.6. Secteurs de taille et de capacités 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.

Seul des STECAL à vocation économique ont été définis à Plaintel.

STECAL économique

Le PLU a défini des STECAL sur les secteurs occupés par des activités artisanales au sein des espaces agricoles. Pour le maintien du dynamisme économique de la commune, il a été décidé d'identifier 6 secteurs pour lesquels des demandes d'extension des constructions existantes ou la réalisation de nouveaux bâtiments pourraient être nécessaires afin d'assurer la pérennité voire le développement des activités.

Les secteurs sont les suivants : Le Moulin de Saint Quihouët, Grand Coudray, Petit Vauridel, La Ribude, Ravilly, La Ville Gruelle.

STECAL AU MOULIN DE SAINT-QUIHOUËT

STECAL A RAVILLY

STECAL A LA VILLE GRUELLE

STECAL AU GRAND COUDRAY

STECAL A LA RIBUDE

STECAL AU PETIT VAURIDEL

Le règlement du PLU vise à y permettre le développement mesuré de l'activité tout en les encadrant pour limiter les impacts paysagers, agricoles et environnementaux. Ainsi, il permet les extensions des constructions existantes à condition que l'emprise au sol de l'extension projetée n'augmente pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment et que le raccordement architectural avec la construction existante soit satisfaisant. Enfin, l'urbanisation est soumise à la possibilité de réaliser l'assainissement sur l'unité foncière et à la desserte suffisante par les réseaux.

De plus sont également admises, les nouvelles constructions complémentaires ou liées à l'activité existante à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 10 % de l'emprise de l'unité foncière. Enfin, l'urbanisation est soumise à la possibilité de réaliser l'assainissement sur l'unité foncière et à la desserte suffisante par les réseaux.

3.3.7. 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 Plaintel est découpé en **4 secteurs urbains** 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 chacun d'eux.

Le secteur UA

- Délimitation

Le secteur UA correspond au tissu urbain traditionnel de la commune.
C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
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

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** • Exploitation agricole ou forestière • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt **Usages et affectations des sols et types d'activités** • garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**OAP :** compatibilité **Destinations et sous-destinations des constructions** extensions mesurées des constructions existantes : • Commerce de gros, industrie et entrepôt si : pas d'aggravation des dangers ou nuisances, compatibles avec les milieux environnants. **Types d'activités** • Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. • extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. • dépôts de véhicules si : liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et bonne intégration paysagère dans le site.	
> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		>
Emprise au sol			>
Hauteur maximale		Hauteur totale < 13 m Egout du toit < 10 m Si attique : 10 m en façade sur rue, 15 mètres au total En façade sur rue : 7 m à l'égout ou acrotère	> permettre la densification dans le respect de la trame urbaine traditionnelle du centre-ville de Plaintel (R+2+C) > Permettre les écritures contemporaines et la densification tout en encadrant la perception des constructions depuis la

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			rue (hauteur de façade sur rue). > Répondre aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Alignement Retrait possible si : - équipement ou annexe détachée - parcelle « en drapeau » - front bâti existant 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) > Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en favorisant la continuité entre les volumes construits
Implantation par rapport aux limites séparatives		Au moins sur 1 des limites en cas de retrait > 1m	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > Poursuivre les caractéristiques urbaines du cœur de bourg marqué par des implantations des constructions en lien avec les limites parcellaires, structurant ainsi le paysage urbain > 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.
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		>
Toitures		Les toitures seront à pentes supérieures à 40°. Les toitures terrasse uniquement pour les annexes et volumes secondaires (moins de 40 % de l'emprise au sol de la construction) sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec les constructions voisines.	> assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site. > assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines

Le secteur UC

- Délimitation

Le secteur UC correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune, où les constructions sont édifiées le plus souvent en recul par rapport à la voirie.
Le secteur UC sans l'utilisation d'indice correspond à un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. L'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) a vocation à s'y développer ainsi que l'accueil d'équipements collectifs, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Il comprend les sous-secteurs indicés suivants :

- « UC1 » : sous-secteur correspond au quartier des Bouillons.
- « UC2 » : sous-secteur correspond au quartier des Rochettes.

Le PLU vise à y :

- Préserver l'unité paysagère
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

LE SECTEUR UC

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** **Nouvelles constructions :** • Exploitation agricole ou forestière • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt non nécessaires au fonctionnement d'une activité de « commerce ou activités de service » existante Hors périmètre de centralité, nouvelles constructions : • Commerces de détails • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Dans périmètre de centralité : changements de destination des Commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Changement de destination vers des destinations non autorisées dans la zone **Usages et affectations des sols et types d'activités** • garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, • nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines > Préserver la qualité du cadre de vie > Encadrer l'implantation de nouveaux commerces de détail en fonction du périmètre de centralité défini > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** OAP : compatibilité Extensions mesurées : • Commerce de gros, industrie et entrepôt si : pas d'aggravation des dangers ou nuisances, les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants. **Types d'activités** • Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. • extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. • dépôts de véhicules si : liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et bonne intégration paysagère dans le site.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		>
Emprise au sol			>
Hauteur maximale		Toiture à pente > 35 ° : 11 m au faitage, 7 m à l'égout Toiture terrasse ou à pente < 35 ° : 7 m à l'acrotère ou à l'égout	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles avec des volumétries R+1+C ou R+1 > Limiter la consommation foncière en permettant des hauteurs sans impacter sur le paysage urbain
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Soit : o Alignement o Retrait > 5 m 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Densifier les quartiers pavillonnaires tout en tenant compte des implantations actuelles > Préserver un espace appropriable en avant des constructions si la construction s'implante en retrait de l'alignement dans un souci d'économie d'espace
Implantation par rapport aux limites séparatives		o Sur la/les 2 limites o Retrait > 1 mètre	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > 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. > Préserver les caractéristiques urbaines des anciens hameaux désormais intégrés au sein des espaces urbanisés
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		
Toitures		à pente(s) dominante de couleur ardoise, en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.	> Assurer l'insertion dans le paysage urbain

Le secteur UL

- Délimitation

Le secteur UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale sur les secteurs de Crapado (équipements sportifs), du sud du bourg (équipements scolaire et socio-culturels) et des Mauriers (Etablissement public social et médico-social).

Il s'agit de constructions et installations qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

SECTEUR UL

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** Nouvelles constructions : • Exploitation agricole ou forestière • Habitation sauf sous condition à l'article 2 • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf bureaux et entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Changement de destination vers une nouvelle destination non autorisée Hors périmètre de centralité, nouvelles constructions : • Commerces de détails • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Dans périmètre de centralité : changements de destination des Commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Usages et affectations des sols et types d'activités** • garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • dépôts de véhicules hors d'usage • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	> Définir une zone à urbanisée dédiée aux équipements nécessitant des besoins spécifiques en terme de stationnement, accessibilité… > Encadrer la possibilité de créer des logements de fonction pour éviter la création de logements au sein de secteurs dédiés aux équipements > Prévoir et encadrer des possibilités de renouvellement urbain des sites d'équipements (hors possibilité de créer du logement) et sous condition d'être compatibles avec les secteurs résidentiels voisins : permettre les changements de destination des bâtiments existants mais pas de nouvelles constructions (hors annexes et extensions) pour maîtriser l'évolution du site
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** • Logement si : Dédiés aux logements des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités Surface de plancher < 50 m² (extensions comprises) Intégré dans le volume du bâtiment **Types d'activités** • ICPE soumises à déclaration si : ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. • Extension des ICPE si maintien dans la classe initiale	
> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		

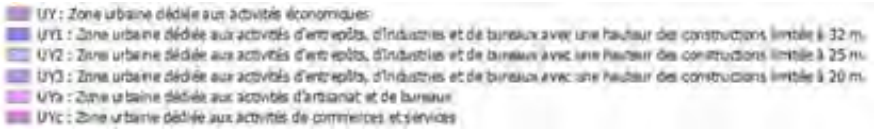
TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Emprise au sol			
Hauteur maximale		< 14 m	> Limiter l'impact dans le paysage tout en répondant aux besoins spécifiques des grands équipements
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		10 mètres en recul des rives des cours d'eau	
Implantation par rapport aux limites séparatives			
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		
Toitures		Formes et matériaux de toitures divers admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.	> Permettre l'architecture contemporaine et assurer l'intégration des constructions dans l'environnement

Le secteur UY

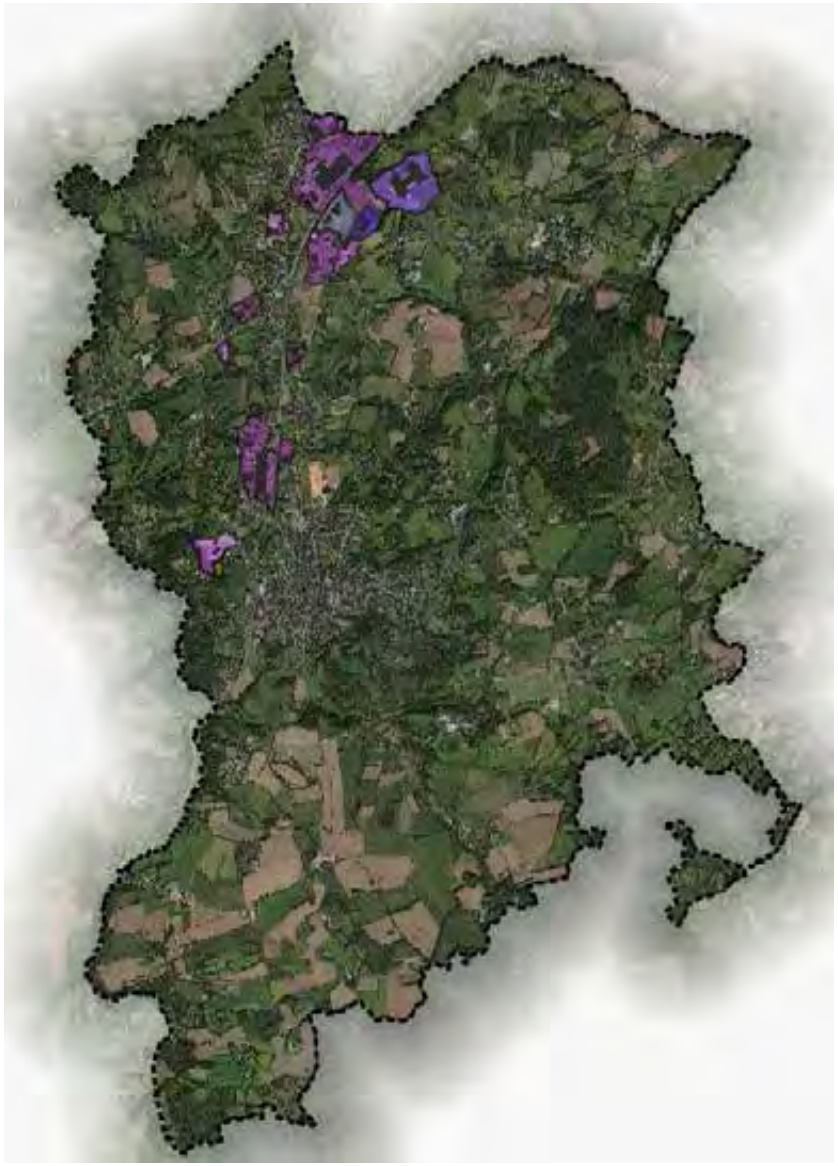
Le secteur UY correspond aux espaces spécialisés pour l'accueil des activités économiques.
Il correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.
Le secteur UY sans l'utilisation d'indice correspond à un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de services, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.
Il comprend les sous-secteurs indicés suivants :

- « UY1 » : secteur destiné à accueillir les activités économiques d'entrepôts, d'industries et de bureaux. La hauteur maximale des constructions de ce secteur est de 32 mètres.
- « UY2 » : secteur destiné à accueillir les activités économiques d'entrepôts, d'industries, et de bureaux. La hauteur maximale des constructions de ce secteur est de 25 mètres.
- « UY3 » : secteur destiné à accueillir les activités économiques d'entrepôts, d'industries, et de bureaux. La hauteur maximale des constructions de ce secteur est de 20 mètres.
- « UYa » : secteur destiné à accueillir les activités économiques d'artisanats et de bureaux.
- « UYc » : secteur destiné à accueillir les activités commerciales et de services.

Légende :



LE SECTEUR UY



- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** UY et secteurs indicés : Nouvelles constructions : • Exploitation agricole ou forestière • Habitation sauf sous condition à l'article 2 Changement de destination vers une nouvelle destination non autorisée UYa : Nouvelles constructions : • Industrie UYc : Nouvelles constructions : • Industrie • Entrepôts **Usages et affectations des sols et types d'activités** UY et secteurs indicés : • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, • dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, • Hébergement touristique UYc : • nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le maintien des activités économiques situées en dehors du bourg > Définir les vocations précises de chaque secteur identifié pour organiser spatialement les développements économiques, éviter les nuisances entre activités économique et concentrer les commerces sur les axes commerciaux en compatibilité avec le SCoT > Encadrer strictement le logement de fonction de l'activité économique pour éviter d'amener des tiers dans les zones d'activités
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** UY et secteurs indicés : Nouvelles constructions : • Habitation si : dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions autorisées, surface de plancher < 50 m², intégré dans le volume du bâtiment d'activité. • Equipements d'intérêt collectif et de services publics si : compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ; ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur. UYc, UYa : extensions : • Industrie et entrepôt si volume ou aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		UYa : nouvelles constructions : • Artisanat et Commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si : complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ; intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement • Restauration, • Entrepôts dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur. UYa : les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes ayant les destinations et sous-destinations suivantes : • Habitation à condition : que l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas 30 m² (extensions comprises) que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ; que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU ; UYc : nouvelles constructions • Artisanat et Commerce de détail à condition que la surface de plancher soit supérieure à 150 m² par bâtiment. UY1, UY2, UY3 : nouvelles constructions : • Artisanat et Commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si : complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ; intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement • Restauration, • Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Types d'activités UY et secteurs indicés : • ICPE soumises à déclaration si : ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. • Extension des ICPE si maintien dans la classe initiale UYc : • dépôts de véhicules si : liés à une activité de garage existante ou autorisée située à proximité immédiate, bonne intégration paysagère dans le site,	
> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol			
Hauteur maximale		UY < 10 m UY1 < 32 m UY2 < 25 m UY3 < 20 m UYc < 10 m	> Limiter l'impact dans le paysage tout en tenant compte des besoins des entreprises
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Alignement ou retrait > 5 m. 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Encourager l'optimisation du foncier par des règles souples tout en évitant des marges de retrait trop réduites inexploitables pour le stationnement, les circulations ou des futures extensions
Implantation par rapport aux limites séparatives		Sur la ou les limites (murs coupe-feu) ou retrait > 5 m.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		
Façades			
Toitures		formes et matériaux de toitures divers admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Matériaux employés adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.	> Assurer l'intégration dans l'environnement urbain, architectural et paysager, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes

3.3.8. Les zones à urbaniser

<u>Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :</u>

« 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 secteurs **1AU et 2AU** suivant leur desserte par les équipements et les réseaux.
Les zones AU sont réparties comme suit :

- Le secteur 1AU urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnel immédiatement :
    - 1AU à vocation d'habitat, commerces, services équipements publics et d'activité compatibles avec l'habitat
    - 1AUL à vocation d'équipements
    - 1AUY à vocation économique

- Le secteur 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 :
    - 2AU à vocation d'habitat
    - 2AUY et 2AUYc à vocation économique.

LES ZONES A URBANISER

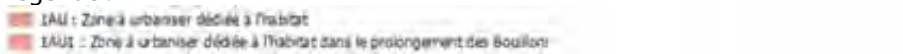
Le secteur 1AU

- Délimitation

Le secteur 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. La configuration des terrains, la superficie et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.
La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Il comprend le sous-secteur indicé suivant :
« 1AU1 » : secteur correspondant à l'extension du lotissement des Bouillons.

LES SECTEURS 1AU DANS LE BOURG

Légende :



LES SECTEURS 1AU SUR LE SECTEUR DE LA GARE

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** • Exploitation agricole ou forestière • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt non nécessaires au fonctionnement d'une activité à destination de commerce ou activités de service existante. Changement de destination vers une nouvelle destination non autorisée Hors périmètre de centralité, nouvelles constructions : • Commerces de détails • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Dans périmètre de centralité : changements de destination des Commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Usages et affectations des sols et types d'activités** • garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, • terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, • nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines > Poursuivre la qualité du cadre de vie dans les nouveaux quartiers > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Types d'activités** OAP : compatibilité • Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels.	
> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol			
Hauteur maximale		Toiture à pente > 35 ° : 11 m au faitage, 7 m à l'égout Toiture terrasse ou à pente < 35 ° : 7 m à l'acrotère ou à l'égout	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles avec des

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			volumétries R+1+C ou R+1 > Limiter la consommation foncière en permettant des hauteurs sans impacter sur le paysage urbain
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Soit : o Alignement o Retrait > 5 m 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Permettre la réalisation de quartiers denses > Préserver un espace appropriable en avant des constructions si la construction s'implante en retrait de l'alignement dans un souci d'économie d'espace
Implantation par rapport aux limites séparatives		o Sur la/les 2 limites o Retrait > 3 mètres	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > 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. > Poursuivre les caractéristiques urbaines de la trame historique
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		
Toitures		Les toitures peuvent être à pente(s) à dominante de couleur ardoise, en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.	> Assurer l'insertion dans le paysage urbain

Le secteur 2AU

- Délimitation

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme. La vocation du secteur 2AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement devra respecter les principes définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

LES SECTEURS 2AU DANS LE BOURG

LES SECTEURS 2AU SUR LE SECTEUR DE LA GARE

Légende :

2AU: Zone à urbaniser à long terme dédiée à l'habitat

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** • cas non prévus à l'article 2 • Affouillements et exhaussements à l'exception de ceux directement liés à une destination autorisée dans le secteur	> Préserver les terrains en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Types d'activités**
		• Equipements d'intérêt collectif et services publics si :
		  • Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
		  • D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.	

> **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Non règlementé	
Hauteur maximale		Non règlementé	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles avec des volumétries R+1+C ou R+1 > Limiter la consommation foncière en permettant des hauteurs sans impacter sur le paysage urbain
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Soit : o Alignement o Retrait > 5 m 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Permettre la réalisation de quartiers denses > Préserver un espace appropriable en avant des constructions si la construction s'implante en retrait de l'alignement dans un souci d'économie d'espace
Implantation par rapport aux limites séparatives		o Sur la/les 2 limites o Retrait > 1 mètre	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	Non règlementé	

Le secteur 1AUL

Le secteur 1AUL correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. La vocation du secteur 1AUL est de permettre une urbanisation destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

LE SECTEUR 1AUL

LE SECTEUR 1AUL

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** Nouvelles constructions : • Exploitation agricole ou forestière • Commerces de détail • Habitation sauf sous condition à l'article 2 • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf bureaux et entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Changement de destination vers une nouvelle destination non autorisée **Usages et affectations des sols et types d'activités** • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, • dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, • ICPE • dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers • hébergement touristique	> Définir une zone à urbanisée dédiée aux équipements nécessitant des besoins spécifiques en terme de stationnement, accessibilité… > Encadrer strictement la possibilité de créer des logements de fonction pour éviter la création de logements au sein de secteurs dédiés aux équipements > Prévoir et encadrer des possibilités de renouvellement urbain des sites d'équipements (hors possibilité de créer du logement) et sous condition d'être compatibles avec les secteurs résidentiels voisins : permettre les changements de destination des bâtiments existants mais pas de nouvelles constructions (hors annexes et extensions) pour maîtriser l'évolution du site
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** • Logement si : Dédiés aux logements des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités Surface de plancher < 50 m² (extensions comprises) Intégré dans le volume du bâtiment **Types d'activités** • ICPE soumises à déclaration si : ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. • Extension des ICPE si maintien dans la classe initiale	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol			
Hauteur maximale		< 14 m	> Limiter l'impact dans le paysage tout en répondant aux besoins spécifiques des grands équipements
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		10 mètres en recul des rives des cours d'eau	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		
Toitures		Formes et matériaux de toitures divers admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.	> Permettre l'architecture contemporaine et assurer l'intégration des constructions dans l'environnement

Le secteur 1AUY

Le secteur 1AUY correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUY est de permettre une urbanisation destinée aux activités économiques.

Le secteur 1AUY comprend les sous-secteurs suivants :

- « 1AUYa » : secteur destiné à accueillir les activités économiques d'artisanats et de bureaux.
- « 1AUYc » : secteur destiné à accueillir des activités commerciales et de services.
- « 1AUY3 » : secteur destiné à accueillir des activités économiques à vocation d'entrepôts, d'industries et de bureaux dont la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Légende :

1AUY : Zone à urbaniser dédiée aux activités économiques
1AUY1 : Zone à urbaniser dédiée aux activités économiques avec une hauteur des constructions limitée à 20 m.
1AUYa : Zone à urbaniser dédiée aux activités d'artisanat et de bureaux
1AUYc : Zone à urbaniser dédiée aux activités économiques de commerces et services

Le secteur 1AUY

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** 1AUYa, 1AUY1: Nouvelles constructions : • Exploitation agricole ou forestière • Habitation sauf sous condition à l'article 2 Changement de destination vers une nouvelle destination non autorisée 1AUYc : Nouvelles constructions : • Industrie **Usages et affectations des sols et types d'activités** • stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, • dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, • Hébergement touristique	> Définir une zone dédiée au développement des activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Définir les vocations précises de chaque secteur identifié pour organiser spatialement les développements économiques, éviter les nuisances entre activités économique et concentrer les commerces sur les axes commerciaux en compatibilité avec le SCoT > Encadrer strictement le logement de fonction de l'activité économique pour éviter d'amener des tiers dans les zones d'activités
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** 1AUY et secteurs indicés : Nouvelles constructions : • Logement si : dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions autorisées, surface de plancher < 50 m², intégré dans le volume du bâtiment d'activité. • Equipements d'intérêt collectif et de services publics si : compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ; ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur. 1AUYa : nouvelles constructions : • Artisanat et Commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si : complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ; intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement • Restauration, • Entrepôts si nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		1AUY1 : nouvelles constructions : • Artisanat et Commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si : complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ; intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement • Restauration, • Bureaux si nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur. 1AUYc : nouvelles constructions : • Artisanat et Commerce de détail à condition que la surface de plancher soit supérieure à 150 m² par bâtiment. **Types d'activités** 1AUY et secteurs indicés : • ICPE soumises à déclaration si : ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. 1AUYc : • dépôts de véhicules si : liés à une activité de garage existante ou autorisée située à proximité immédiate, bonne intégration paysagère dans le site,	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol			
Hauteur maximale		1AUY 1 < 20 m 1AUYa < 14 m 1AUYc < 10 m	> Limiter l'impact dans le paysage tout en tenant compte des besoins des entreprises
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Alignement ou retrait > 5 m. 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Encourager l'optimisation du foncier par des règles souples tout en évitant des marges de retrait trop réduites inexploitables pour le stationnement, les circulations ou des futures extensions
Implantation par rapport aux limites séparatives		Sur la ou les limites (murs coupe-feu) ou retrait > 5 m.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4		
Façades			
Toitures		formes et matériaux de toitures divers admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Matériaux employés adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.	> Assurer l'intégration dans l'environnement urbain, architectural et paysager, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes

Secteur 2AUY

Le secteur 2AUY correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble, à dominante d'activités économiques.
Il comprend un sous-secteur intitulé « 2AUyc » en lien avec la zone d'activités commerciale de Malakoff.
L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

LE SECTEUR 2AUYC

LE SECTEUR 2AUY

- Justification des règles

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** • Non mentionné à l'article 2 **Usages et affectations des sols et types d'activités** • Non mentionné à l'article 2 • Affouillements, exhaussement non liés à une destination autorisée	> Définir une zone à urbanisée dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre la réalisation d'équipements dans l'attente de l'urbanisation de la zone sans la compromettre dans l'avenir > Permettre l'évolution des habitations existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** • ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions d'Equipements d'intérêt collectif et services publics si : · ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur · bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol			
Hauteur maximale			
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		10 mètres en recul des rives des cours d'eau	
Implantation par rapport aux limites séparatives			
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			

3.4. 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.

4 emplacements réservés sont définis au PLU en vue de l'élargissement/création de voirie, de création d'équipements d'intérêt général :

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une liaison douce pour pour accéder au complexe sportif de Crapado	311	Commune
2	Elargissement de la voie communale au lieu-dit Les Landes	734	Commune
3	Extension de la station d'épuration	9058	Commune
4	Création d'une nouvelle station d'épuration	9286	Commune

EMPLACEMENTS RESERVES N°1

EMPLACEMENTS RESERVES N°2

EMPLACEMENTS RESERVES N° 3 ET 4

3.5. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

3.5.1. Les espaces boisés classés

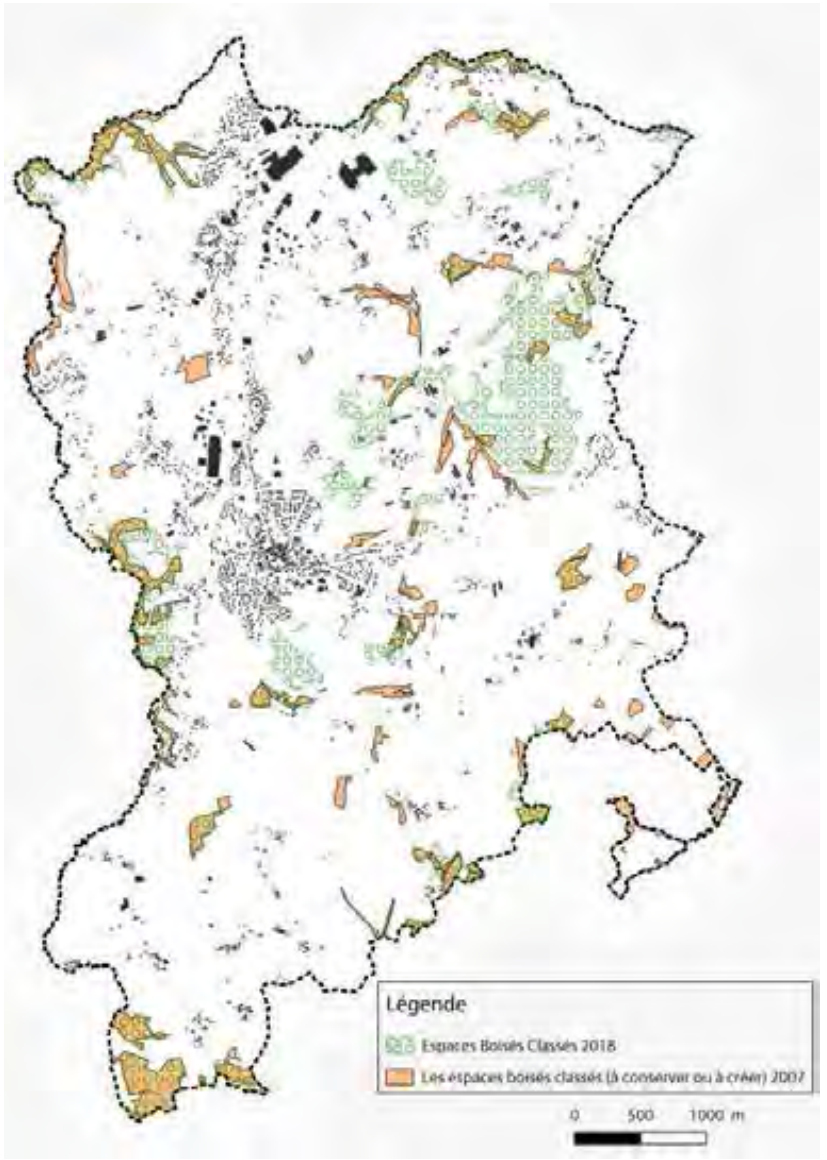
Article L113-1 :

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 de 2007 classait **162,64 ha** d'espaces en EBC**. Le PLU révisé en classe 250,23 ha .** Le travail d'identification a été effectué sur la base de l'inventaire réalisé par Saint-Brieuc Agglomération. Les EBC supprimés correspondent à un assouplissement de la protection d'espaces arborés ou végétalisés par un classement au titre de la loi Paysage plutôt qu'en EBC. Par ailleurs, les EBC ont été complétés. Les compléments ont notamment porté sur l'ajout du bois des Mauriers, de la vallée boisée au nord de Boulé, des boisements au Champ Guichard et à la Motte Roquilieu.

Les dispositions générales du règlement rappellent :
Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).
En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

EVOLUTION DES EBC



3.5.2. 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.

Les espaces paysagers

Il s'agit d'espaces végétalisés arborés ou non qui sont protégés au PLU. Ainsi, ils se composent :

- d'espaces boisés ou arborés pour lesquels une protection au titre des EBC n'est pas justifiée. Une protection plus souple a été privilégiée notamment pour y permettre des aménagements légers
- de jardins privés, publics ou collectifs qui du fait de leur rôle d'espace de respiration au sein des espaces urbanisés méritent d'être préservée.

Au total 201,56 ha d'espaces paysagers sont protégés au PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions générales du règlement rappellent :

Les haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers 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 de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. 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'ordonnancement 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).

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

Le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 4 des zones :

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

Haies ou alignement d'arbres à préserver

Il s'agit de la trame bocagère identifiée qu'elle soit existante depuis longtemps ou plantée récemment.
Pour les éléments bocagers, les prescriptions du règlement sont identiques à celles des éléments paysagers.
Un travail a également été réalisé sur l'inventaire du bocage sur la base de la photoaérienne, puis par vérification avec la commission PLU et la commission agricole.

HAIES OU ALIGNEMENT D'ARBRES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23

3.5.3. Les zones humides et les cours d'eau

Il s'agit des espaces recensés lors de l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune. Une démarche de concertation locale a été lancée courant 2015 avec la création d'un groupe de travail communal composé d'élus, d'exploitants agricoles, de représentants des propriétaires fonciers et de représentants d'associations locales (chasse, pêche, environnement).
Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a ainsi été réalisé par Saint Brieuc Armor Agglomération.
Cette démarche s'est prolongée par une consultation publique sur la période du 15 février au 15 mars 2016. Elle a donné lieu à des doléances. Ces dernières ont été vues et rectifiées, pour certaines, par le groupe de travail.
L'inventaire des zones humides a été validé le 2 juin 2017.
Il faut cependant noter que compte tenu de l'échelle de réalisation, cet inventaire conserve plus une valeur informative de type « outil de la connaissance.
En complément de cet inventaire communal, des expertises zones humides ont été réalisées dans les secteurs de prospection pour le développement urbain afin de s'assurer de l'absence de zones humides ou, le cas échant, préciser leur limite exacte. Ainsi, plusieurs secteurs potentiellement stratégiques pour le développement urbain ont été prospectés.

Les dispositions générales du règlement rappellent :
Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- *toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
- *tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.*

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,*
- *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :*
  - *la sécurité des personnes ;*
  - *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*

- o *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteint à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*
- *les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).*

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Pour rappel : mesures compensatoires imposées par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne (Disposition 8B-2) :
« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Pour rappel, la commune est concernée par le SAGE de la Baie de Saint Brieuc.

En outre, le règlement rappelle aux articles 2 des zones A et N :
Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU

3.6. PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

3.6.1. Le patrimoine bâti classe ou inscrit au titre des monuments historiques

La commune compte un monument historique classé à l'inventaire : le Menhir du Petit Vauridel. Son périmètre de protection de 500 mètres n'impacte pas le bourg.
Elle est impactée par les périmètres de protection :

- de la Croix de Saint-Guéhen à Saint-Carreuc inscrit aux Monuments Historiques
- du Menhir dit Le Fuseau à Plaine-Haute inscrit aux Monuments Historiques.

Ces protection forment des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU.

3.6.2. Les éléments sites et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

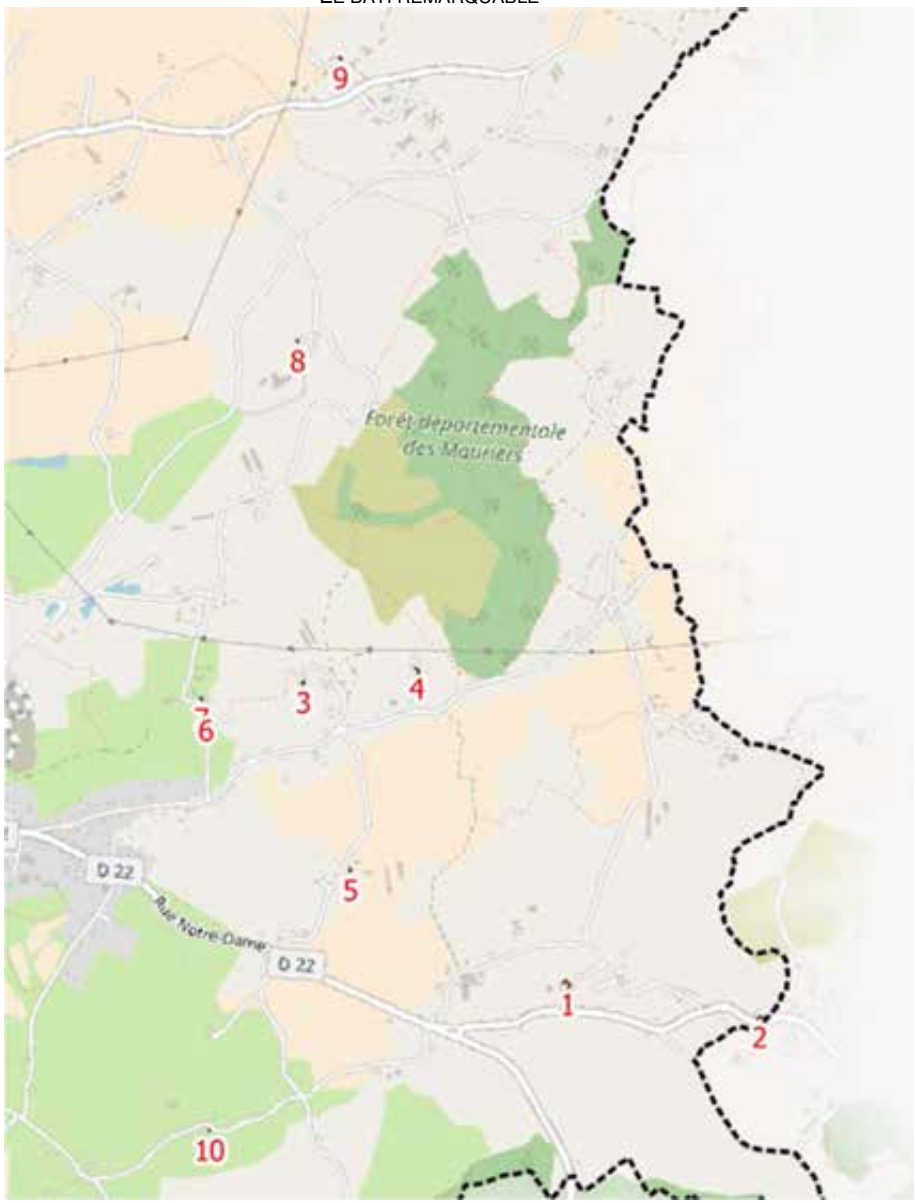
Article L. 151-19

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 identifié, dont la liste annexée au règlement est ci-après reproduite (étoile et aplat rouge)
Les ensembles bâtis à protéger (hachure rouge)

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. Ces bâtiments s'intègrent dans le paysage urbain, naturel et/ou agricole.

10 bâtiments ont ainsi été repérés et protégés au PLU.

LE BATI REMARQUABLE



N°	Secteur et zonage	Emprise au sol du bâtiment en m²
1	Carnel- Zone A	368
2	Les Perrières - Zone A	122
3	Brangolo- Zone A	88
4	La Goupillère - Zone N	130
5	Paillard - Zone A	85
6	La Noé Morvue - Zone A	78
7	La Noé Morvue - Zone A	86
8	Carglehen- Quatrevaux-Zone A	67
9	Le Provecomte - Zone N	98
10	La Ville Es Bret - Zone N	29

Les fiches annexées au présent rapport de présentation exposent chaque bâtiment identifié.

Pour ces bâtiments protégés, les dispositions générales du règlement rappellent :

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

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, …), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, …), soubassements, souches de cheminée, …
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Ces dispositions ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

Le règlement du PLU protège ces éléments aux articles 4 des zones :

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

3.6.3. Les éléments de patrimoine archéologique

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.

Sur la commune, plusieurs sites ont été identifiés.

Les dispositions générales du règlement rappellent la législation en vigueur concernant l'archéologie préventive ;

SITES ARCHEOLOGIQUES

3.7. 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.

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.

LIAISONS DOUCES A CONSERVER

3.8. RISQUES, NUISANCES ET PROTECTION DES RESSOURCES

3.8.1. Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau

Article R151-34

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

Le PLU identifie les périmètres sur les documents graphiques du règlement en les classant en zones Np et Npp.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Pour ces éléments, les dispositions générales du règlement rappellent :

Le périmètre de protection du captage d'eau potable de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne (commune de Trégueux), reporté sur les documents graphiques du règlement en zones Np et Npp correspond au périmètre défini par un arrêté préfectoral annexé au PLU.
Dans ce périmètre, les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

3.8.2. Marges de recul aux abords des voies

Loi Barnier

Article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier) :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la commune de Plaintel, ces dispositions concernent la RD790 entre le giratoire de Malakoff et la limite de Saint-Bandan et la RD700 classées routes à grande circulation.

Les règles de la loi Barnier ont été adaptées lors de l'élaboration du PLU de 2007.

Les espaces sont désormais urbanisés.

- Secteur zone d'activités commerciales du rond-point de la Ville Gourelle[4]

Analyse paysagère
Situation :
La zone d'activités commerciales de La Ville Gourelle se situe :
- à environ 1 km du centre-ville de PLAINTEL,
- en bordure immédiate de la RD 700 à environ 15 km au Sud de Saint Brieuc.

Diagnostic environnemental et paysager :
Topographie : La zone d'étude se trouve sur une zone plane. Elle est située entre la RD 700 et la VC n°36 et la pente est orientée vers la RD.

Hydrographie : Au niveau hydrologique, la zone n'est traversée par aucun cours d'eau ou zone humide.

Voirie et accessibilité : La zone est bordée à l'ouest par la RD 700 qui est une voie de transit importante de la région briochine. Elle relie en effet, l'agglomération de Saint Brieuc à celle de Loudéac. Cet axe routier se caractérise par une forte fréquentation ainsi que par une forte lisibilité.
L'accès à la zone se fait à partir de la RD700 par le rond-point de La Ville Gourelle puis par celui d'Intermarché et enfin par la voie communale n°36 située en arrière de la zone.
La présence d'un réseau de voirie relativement dense autour de la zone d'étude fait que cette dernière est facile d'accès.

Paysage et écologie : D'un point de vue paysager, la zone d'étude ne correspond presque plus à un espace agricole. Les terrains sont occupés par une végétation de type jachère/culture secondaire ou jardin.
Les boisements sur le talus bordant la zone d'étude contribuent à l'intégration de la zone dans l'ensemble écologique et paysager du secteur. Outre le fait qu'ils font partie intégrante du patrimoine naturel de la commune, il conviendra dans la mesure du possible, de les conserver et de les valoriser car ils participent également :

[4] Source : PLU de Plaintel - 2007 - Rapport de présentation

- à la qualité paysagère du site,
- à la qualité du sentier de randonnée,
- à la richesse faunistique et floristique.

Perceptions visuelles depuis la RD 700 :

Dans le sens Saint Brieuc/ Plaintel

Depuis la RD 700, la zone se découvre progressivement en arrivant sur le rond-point de La Ville Gourelle. La vision de loin est cachée par la présence de l'activité commerciale (magasin de meubles) puis en se rapprochant par des maisons d'habitations et enfin par des haies bocagères résiduelles.

Dans le sens Plaintel/ Saint Brieuc

Dans le sens Plaintel/ Saint Brieuc, la zone est très peu visible puisqu'elle donne directement sur le rond-point de La Ville Gourelle qui constitué d'une légère butte plantée d'arbres de haute tige de forte densité. Arrivée sur la RD 700, la zone est légèrement en surplomb et masquée par des haies bocagères résiduelles. Elle n'est réellement visible qu'entre les haies.

La perception de la zone d'étude, depuis la RD 700 est relativement limitée dans les deux sens. Il paraît important de conserver les boisements existants.

Par rapport	Atouts	Faiblesses
Aux nuisances/ à l'environnement	- La zone ne présente aucune contrainte par rapport au relief, - Raccordement facile au réseau d'assainissement des eaux usées	La zone est contrainte par le relief Absence de réseau d'assainissement des eaux pluviales (dossier loi sur l'eau à prévoir et ouvrage de gestion des EP)
A la sécurité	La zone d'étude est implantée aux abords immédiats d'un axe routier majeur (RD 700) et d'une route communale en arrière. La présence d'un double giratoire pour y accéder sécurise son accès	L'intersection secondaire entre la zone et la route communale n'est pas suffisamment marquée : mais ne devrait pas poser de problème de sécurité. Proximité de quelques habitations mais séparées par la route (activités commerciales moins bruyantes que des activités industrielles)
A l'architecture		Faible largeur de la zone qui ne favorise pas l'implantation de bâtiments
Au paysage	Présence de végétation qui pourra faciliter l'insertion des locaux d'activités dans le paysage. Visibilité limitée depuis la RD 700.	La bonne intégration visuelle de la zone est subordonnée au maintien de la végétation en place et au renforcement des plantations linéaires perpendiculairement à la RD 700 et d'une bande plantée le long de la RD 700.

Critères	Justifications de la dérogation Loi Barnier de la zone AUycbr de La Ville Gourelle
1. Nuisances	La bande d'isolement acoustique de 100 m est indiquée sur le plan de zonage et les normes acoustiques dans les Annexes du PLU. La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif et devra bénéficier d'un dossier loi sur l'eau car elle fait plus de 1 ha avec indication d'un mode de gestion des eaux pluviales (aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et/ou raccordement au réseau collectif des eaux pluviales).
2. Sécurité routière	L'accès à la zone à partir de la RD 700 se fait par le rond-point de La Ville Gourelle puis par le rond-point d'Intermarché puis par la VC n°36. L'accès à la zone se fait de façon groupée en 2 points en arrière de la zone au niveau de la VC n°36 et non pas au niveau de la RD 700. Aucun accès direct ne sera autorisé sur cette RD 700.
3. Paysage	Les talus plantés qui séparent les parcelles de la zone sont protégés, permettant de préserver un cadre de vie de qualité et d'assurer la qualité de l'urbanisme. De même, la bande tampon située correspondant à la marge de recul non constructible sera paysagée et ne pourra accueillir d'aires de stationnement ou d'exposition.
4. Architecture	Le caractère urbain du bâti (densité moyenne avec 20% d'espaces verts minimum) indique l'entrée dans une agglomération. L'article 10 de la zone impose une hauteur maximale de 10 m.

5. Urbanisme	Un recul minimal de 25 m de l'axe de la RD 700 est maintenu pour les constructions afin de limiter les nuisances de bruit et par rapport à la vue (paysage). Des préconisations sur les clôtures sur voies sont faites (hauteur maximum de 2 m, toute identiques…).

- Secteur du Grand Plessis[5]

Un principe d'aménagement avait été proposé dans le cadre de la modification du POS et selon la charte QUALIPARC permettant aussi de déroger à la loi Barnier. Il avait permis de ramener la marge de recul à 25 m de l'axe de la RD en imposant des prescriptions particulières (noues paysagées, bande paysagée, maintien et renforcement des haies bocagères…).

- Secteur Malakoff

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, URBAIN ET PAYSAGER :

Le site voué à l'extension de la zone commerciale est bordé :

- au nord, par une haie bocagère délimitant une propriété privée
- au sud-ouest, par une petite voie parallèle à la voie SNCF
- au sud, par la RD 790
- au nord-ouest, par la zone commerciale de MALAKOFF.

La parcelle s'inscrit dans la continuité de la zone commerciale, son urbanisation ne fera que conforter la trame urbaine de ce secteur d'activité dont l'expansion est limitée à l'est par la voie SNCF.

VULNERABILTE PAYSAGERE :

Le site ne présente pas de vulérabilité paysagère particulière, il n'existe pas de cône de vue ou de perspective à exploiter ou à préserver dans le cadre de l'opération. Toutefois, il conviendra de nuancer l'impact visuel de l'extension de la zone commerciale depuis la RD 790, en imposant un recul paysager le long de la voie et en réglementant l'architecture des bâtiments.

COMPOSANTES PHIYSIQUES

La parcelle est aujourd'hui constituée d'une prairie agraire qui ne présente pas d'éléments de végétation particuliers. La haie bocagère implantée sur la frange Nord de l'opération offre un caractère champêtre appréciable, les bâtiments pourront ainsi prendre appui sur un fond de verdure.

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX NUISANCES

L'extension de la zone commerciale ne générera pas de nuisances supplémentaires dans la mesure ou les activités seront de même catégorie que sur la zone existante (commerces ou services n'induisant pas de nuisances sonores ou offactives particulières) .

Sur le plan fonctionnel, la mise en place de stationnement à l'usage des visiteurs et d'une voirie sufisamment dimensionnée pemettront de réguler les flux de véhicules , n'engendrant pas de nuisances supplémentaires en matière de circulation sur la zone existante .

JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA SECURITE

La desserte de l'opération exclut toute possibilité de sortie directe sur la RD 790.

L'opération sera ainsi desservie par le réseau viaire déjà existant au niveau de la zone commerciale qui présente une entrée et une sortie uniques sur la RD 790, avec un réseau de desserte interne organisé en boucle.

JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA QUALITE ARCHITECTURALE

L'environnement du site ne présente pas de bâtiments d'architecture remarquable , il n'existe pas de forte contrainte architecturale à proximité du site.

Cependant, il conviendra de limiter l'impact visuel des batiments le long de la RD 790 par des dispositions architecturales spécifiques : volumétrie et hauteur des bâtiments, teintes,marges de recul, etc.

Les reculs imposés s'inscriront dans la continuité des reculs imposés dans la zone commerciale existante,de manière à respecter l'alignement du bâti et la trame végétale définie en façade de la RD 790.

JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Le recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 790 atténuera l'impact visuel des bâtiments.

Exclusivement végétale, la frange qui sera paysagée offrira un premier plan végétal qui participera à l'intégration des futures constructions .

Cette bande sera engazonnée et agrémentée de plantations arborées qui s'inscriront à l'échelle des bâtiments .

[5] Source : PLU de Plaintel - 2007 - Rapport de présentation

Autres marges de recul

La commune est concernée par le règlement de voiries départementales qu'elle a intégré dans son PLU. Il définit des marges de recul et interdictions d'accès. Ces marges mesurées à partir de l'axe des voies départementales s'appliquent en dehors des espaces urbanisés.
Elles sont fixées à :

- 75 m pour les Routes départementales n° 700 et n° 790 (section comprise entre le giratoire de Malakoff et la limite Sud-Ouest de la commune) pour lesquelles la création d'accès direct est interdite ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitations et 25 m pour les autres constructions pour la R.D. n° 790, (section comprise entre la limite Nord de la commune et le giratoire de Malakoff) sur laquelle les accès doivent être limités ;
- 15 m pour la R.D. n° 22 (section comprise entre les limites Est et Ouest de la commune).

Sur les secteurs bordant les espaces urbanisés, des marges de recul ont été reportées pour prendre en compte les nuisances liées au trafic routier (bruit, pollution atmosphérique).

MARGE DE RECUL

Traduction dans le règlement

Pour ces éléments, les dispositions générales du règlement rappellent :

- Constructibilité interdite le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
aux bâtiments d'exploitation agricole ;
aux réseaux d'intérêt public.
Sur la commune de Plaintel, ces dispositions concernent la RD790 entre le giratoire de Malakoff et la limite de Saint-Bandan et la RD700 classées routes à grande circulation.

- Règles graphiques d'implantation

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »). Ces règles fixent des reculs minimums obligatoires.
Elles peuvent correspondre à des marges de recul liées à la loi Barnier, à la protection des abords des cours d'eau ou à des exigences urbanistiques particulières (continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies…) ou à la traduction du règlement départemental de voirie.

- Marge de recul - règlement de la voirie départementale

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :
75 m sur RD 700 et RD 790 entre le giratoire de Malakoff et la limite de Saint-Brandan (loi Barnier)
35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD790 entre le giratoire de Malakoff et Saint-Julien
15 mètres pour la RD22
Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

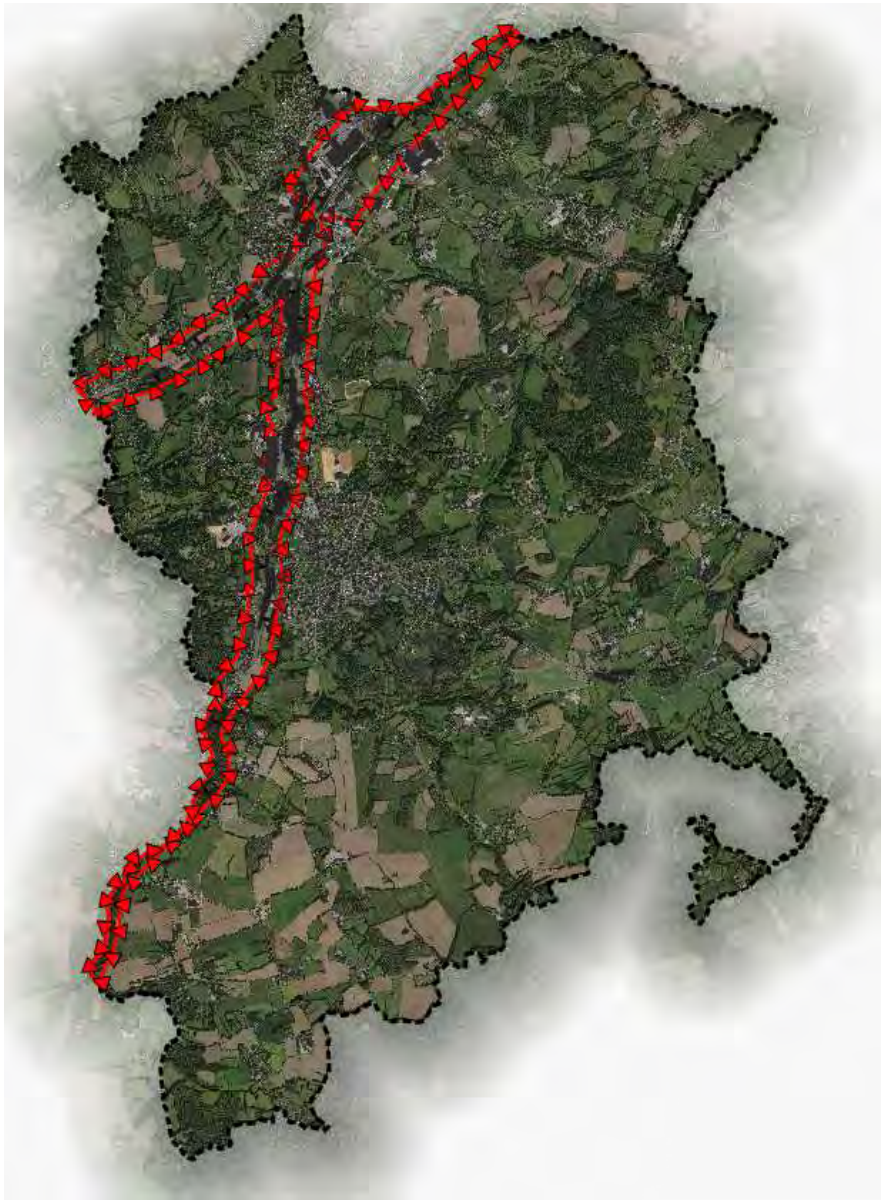
- Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la Route Départementale N° 700 pour sa section comprise entre le nord du giratoire de Plaintel et la limite communale nord sont interdits.

3.8.3. Classement des infrastructures sonores

La commune est concernée par le passage de voies classées comme nuisantes sur le plan sonore.

Pour ces éléments, les dispositions générales du règlement rappellent :
Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.
Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.
Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 Avril 2017.



3.8.4. Secteur de protection commerciale

Article L. 151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le règlement du PLU identifie un secteur à protéger afin de préserver la centralité commerciale autour du centre-bourg. Le périmètre vise à préserver la fonction commerciale des rez-de-chaussée sur rue dans ces secteurs.

SECTEUR DE PROTECTION COMMERCIALE

Dans ce primètre, les dispositions générales du règlement rappellent :

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (Article L. 151-16).

En outre, à l'article 1 des zones concernées, le règlement interdit :

- *en dehors du périmètre de centralité : toutes les nouvelles constructions de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *dans le périmètre de centralité : les changements de destination des constructions de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

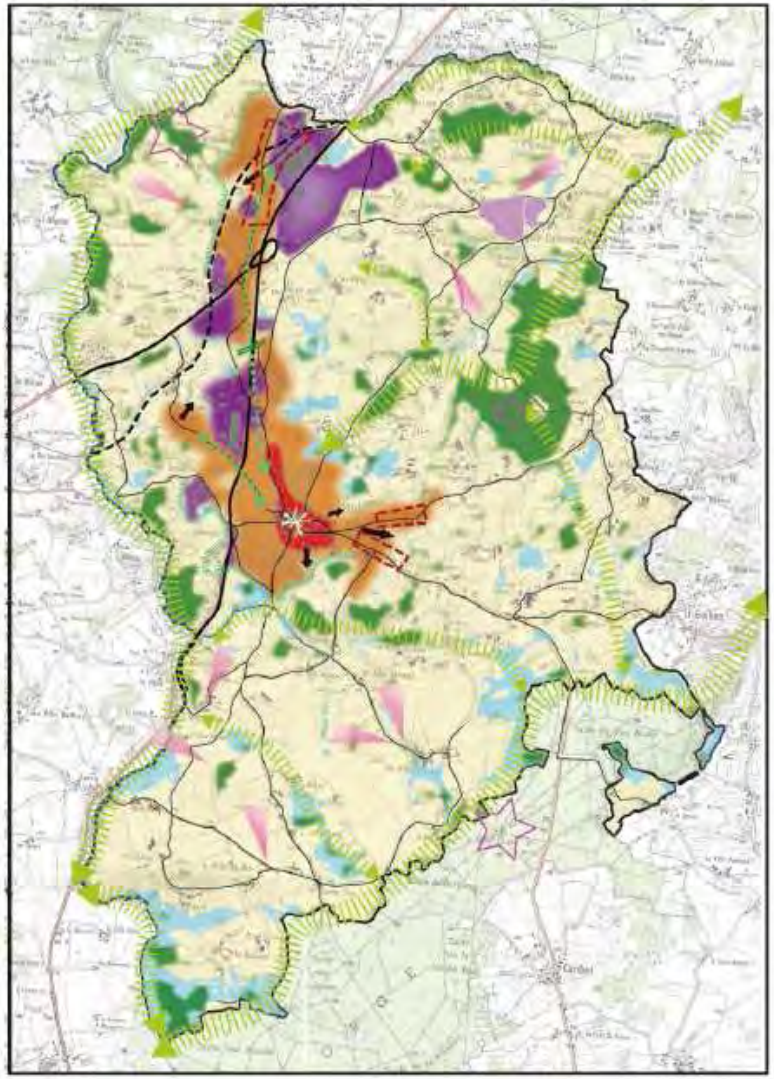
PARTIE 3 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

1 L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

1 Conformer le rôle de pôle rural de Plaintel à l'échelle intercommunal en s'appuyant sur ses deux polarités complémentaires (centre-bourg/la Gare Malakoff)
1.1 Poursuivre un développement maîtrisé du parc de logements en cohérence avec la capacité des équipements
1.2 Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères
1.3 Améliorer la lisibilité et la transition des secteurs à vocation économique et l'habitat dans le secteur de a Gare et Malakoff
1.4 Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagères et environnementale
2 Renforcer les connexions entre le bourg et les espaces urbanisés
2.1 Faciliter les déplacements entre les différents espaces urbanisés
2.2 Permettre la valorisation des transports en commun
3 Affirmer l'identité communale en valorisant les richesses patrimoniales et les interconnections ville/campagne
3.1 Protéger les éléments de la trame verte et bleue
3.2 Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage
3.3 Conserver le patrimoine culturel
3.4 Développer les activités touristiques et de loisirs
3.5 Maintenir la vie dans les hameaux
4 Conforter le dynamisme économique de Plaintel et tirer parti de sa situation stratégique au sein de la nouvelle intercommunalité de Saint-Brieuc Armor Agglomération
4.1 Poursuivre le développement économique
4.2 Soutenir l'activité agricole
4.3 Soutenir le développement du réseau numérique

1.2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD



Enjeux environnementaux	Objectif du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire • Compenser les ruptures dans la Trame Verte et Bleue pour renforcer les connexions écologiques • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti naturel et paysager	1.4 Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale 3.1 Protéger les éléments de la trame verte et bleue 3.2 Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage
Ressources Naturelles (sol, eau, énergie)	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire	1.1 Poursuivre un développement maîtrisé du parc de logements en cohérence avec la capacité des équipements 1.2 Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères 2.2 Permettre la valorisation des transports en commun 3.1 Protéger les éléments de la trame verte et bleue 3.2 Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage 4.2 Soutenir l'activité agricole
Paysage et patrimoine	
• Préserver et mettre en valeur l'identité de Plaintel à travers ses paysages • Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager	1.1 Poursuivre un développement maîtrisé du parc de logements en cohérence avec la capacité des équipements 1.2 Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères 1.4 Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale 3.2 Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage
Nuisances et pollutions	
• Prendre en compte les risques et nuisances	2.2 Permettre la valorisation des transports en commun 3.1 Protéger les éléments de la trame verte et bleue

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…

- 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 naturelle, potentiellement productive selon la valeur agronomique des sols et potentiellement riche en biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maitrisée elle provoque également la fragmentation des territoires.

- 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.

- 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.

- 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…).

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 Plaintel.
On note notamment 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).
Les thématiques inhérentes à la gestion de la collectivité (eau, déchets…) sont peu représentées à la fois dans le projet, mais également dans l'EIE. Toutefois, les annexes sanitaires viennent compléter ces documents et le projet s'est attaché à être en adéquation avec la capacité des équipements (station d'épuration, réserve d'eau potable, traitement des déchets, etc.).

2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

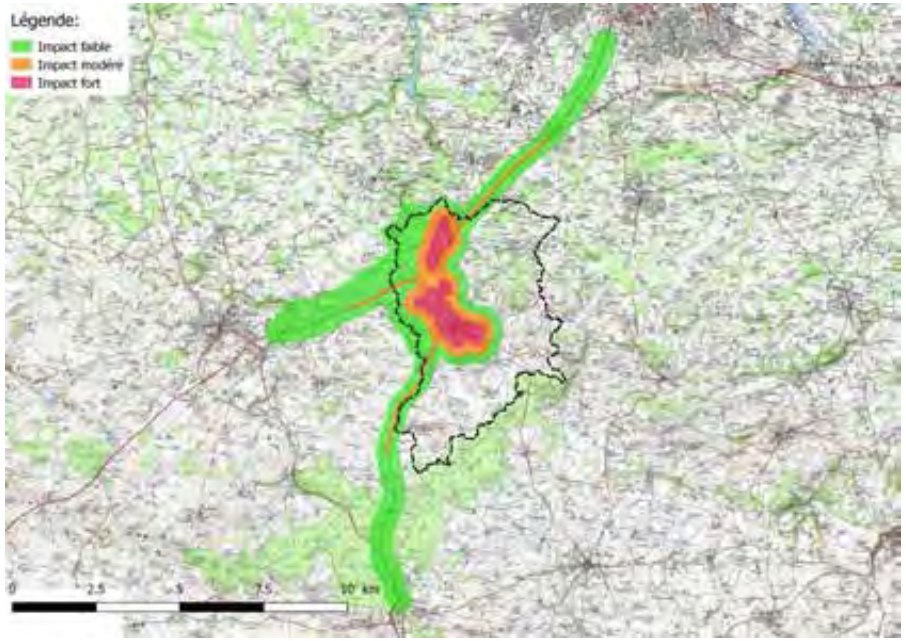
2.1 ZONES D'INFLUENCE DU PROJET

La mise en œuvre d'un projet tel que celui porté par la commune de Plaintel impacte inévitablement 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 Plaintel est susceptible d'impacter plus ou moins fortement son environnement.
La détermination des différentes aires d'influence de la mise en œuvre du PLU de Plaintel 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



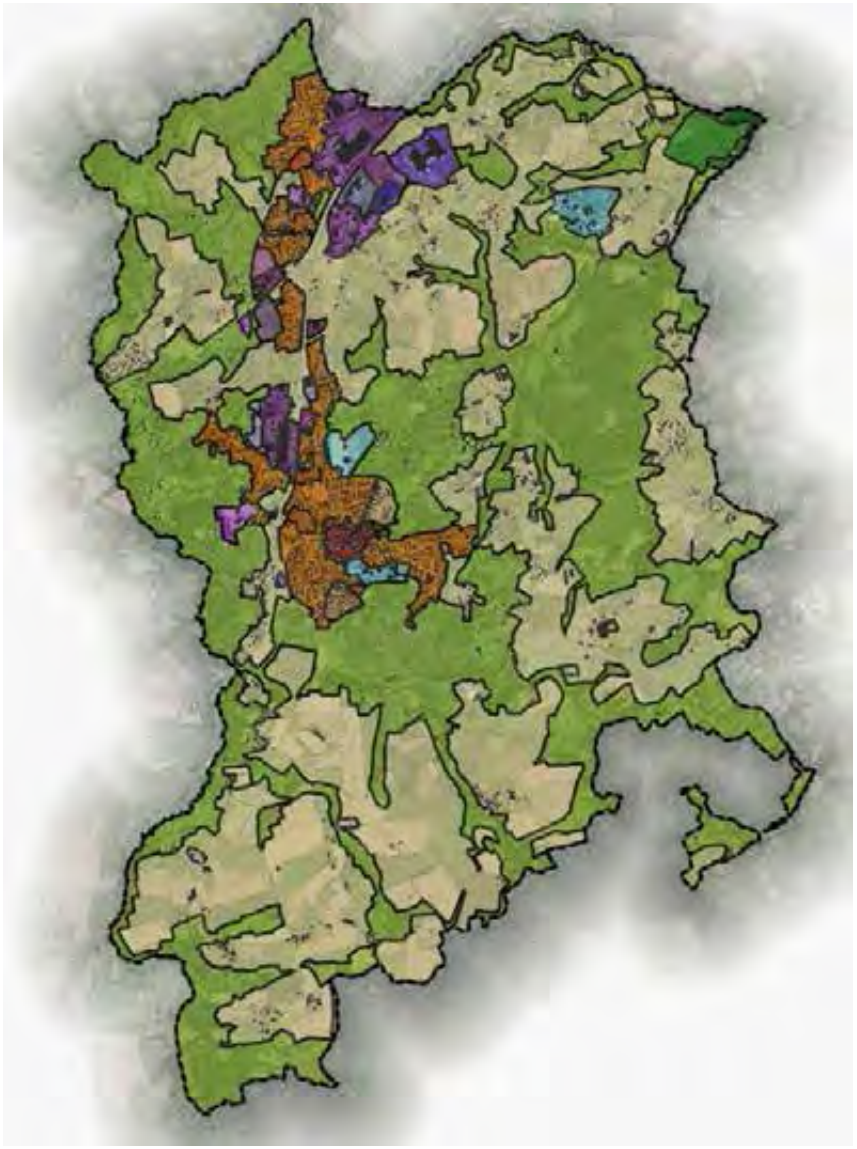
2.2 RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

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 :

Légende :

Zonage :
- UA : Zone urbaine centrale
- UC : Zone urbaine périphérique
- UC1 : Zone urbaine périphérique du secteur des Bouillons
- UC2 : Zone urbaine périphérique du secteur des Rochettes
- 1AU : Zone à urbaniser dédiée à l'habitat
- 1AU1 : Zone à urbaniser dédiée à l'habitat dans le prolongement des Bouillons
- 2AU: Zone à urbaniser à long terme dédiée à l'habitat
- UL : Zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUL : Zone à urbaniser dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- UY : Zone urbaine dédiée aux activités économiques
- UY1 : Zone urbaine dédiée aux activités d'entrepôts, d'industries et de bureaux avec une hauteur des constructions limitée à 32 m.
- UY2 : Zone urbaine dédiée aux activités d'entrepôts, d'industries et de bureaux avec une hauteur des constructions limitée à 25 m.
- UY3 : Zone urbaine dédiée aux activités d'entrepôts, d'industries et de bureaux avec une hauteur des constructions limitée à 20 m.
- UYa : Zone urbaine dédiée aux activités d'artisanat et de bureaux
- UYc : Zone urbaine dédiée aux activités de commerces et services
- 1AUY : Zone à urbaniser dédiée aux activités économiques
- 1AUY1 : Zone à urbaniser dédiée aux activités économiques avec une hauteur des constructions limitée à 20 m.
- 1AUYa : Zone à urbaniser dédiée aux activités d'artisanat et de bureaux
- 1AUYc : Zone à urbaniser dédiée aux activités économiques de commerces et services
- 2AUY : Zone à urbaniser à long terme dédiée aux activités économiques
- 2AUYc : Zone à urbaniser à long terme dédiée aux activités économiques
- A : Zone agricole
- Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques
- N : Zone naturelle et forestière
- Np : Zone naturelle et forestière concernée par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne
- Npp : Zone naturelle et forestière concernée par le périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de Magenta sur l'Urne

ZONAGE



3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC

Dans le cadre de l'élaboration du programme de développement urbain de la commune de Plaintel, 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.

Pour exemple, la généralisation des zones « N » pour les secteurs naturels sensibles.
Alors qu'elles ne représentaient que 30% des surfaces à l'ancien PLU, elles couvrent désormais 42.8% du territoire.

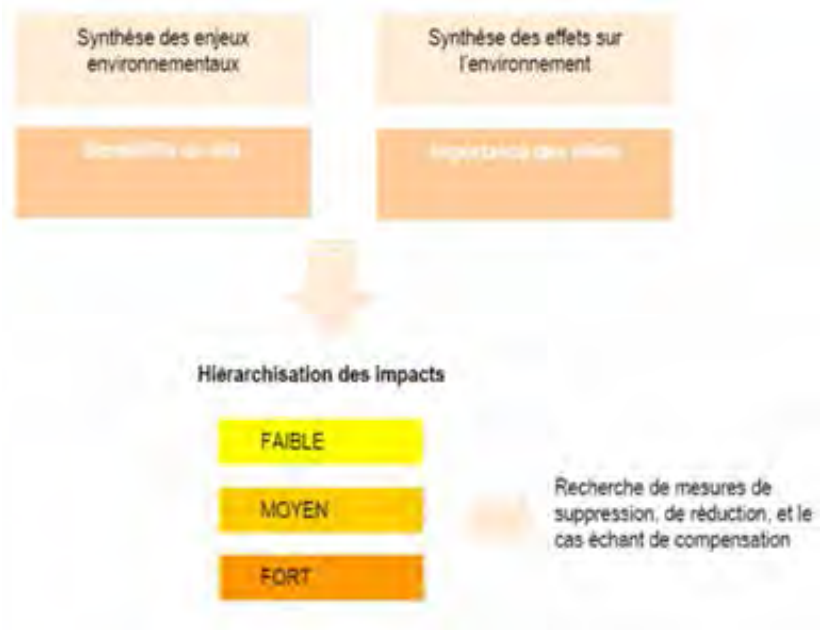
Cette mesure permet de préserver le territoire, et notamment les secteurs les plus sensibles, d'éviter le mitage urbain tout en favorisant la polarité du centre-ville et éviter la consommation d'espaces agricoles.

ZONES « N » ANCIEN PLU / NOUVEAU PLU

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 proposées afin de garantir l'équilibre général du programme.

3.1 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 du (des) sites ou du territoire évalué face aux différentes thématiques identifiées lors du diagnostic (hydrologie, milieux naturels, géologie...). En croisant ainsi effets et sensibilité 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.



3.2 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.

3.3 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.

4 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE

4.1 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.

On définit ainsi 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	

4.2 MILIEUX NATURELS, AGRONATURELS ET BIODIVERSITE

4.2.1 Les espaces agricoles

- <u>Evolution des zones agricoles</u>

Les milieux agricoles 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 Plaintel, préserve ses espaces agricoles.
A travers le zonage, la commune reconnait et identifie clairement les grands espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique et économique. Les secteurs agricoles plus sensibles sur le plan environnemental ont été classés en zone naturelle.
Globalement, le règlement interdit dans les zones A toute construction ou occupation n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.
Toutefois, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et son développement ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides, le règlement autorise sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ou non, non liés à l'exploitation agricole sous certaines conditions (inférieur à 50m² au sol, pas de création de nouveau logement, extension située à plus de 100 m d'une construction liée à une exploitation agricole,…)
- le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial

Comparativement à l'ancien zonage, la surface des zones agricoles a diminué. En effet, alors que ce type de surfaces représentait 54,6 % du territoire dans l'ancien document d'urbanisme, il en représente aujourd'hui 44,5 %.
Les principales évolutions des zones agricoles entre l'ancien document et le nouveau PLU se sont faites au profit des zones naturelles (zones « N »). En effet, les zones agricoles ont diminué de 10 % alors que la surface des zones naturelles a augmenté de 13 %.

ZONES « A » ANCIEN/NOUVEAU PLU

- <u>Les impacts agricoles</u>

Les impacts agricoles prennent en compte les données RPG de l'année 2016.

LE PETIT BOIS

LES BOUILLONS / BELLE NOE

LES LANDES

LA GARE

LA VILLE GOURELLE

RAUSSAN SUD / NORD

ZACOM MALAKOFF

ZONE 2AUY

Les tableaux ci-après exposent les impacts agricoles sur chaque site de projet et pour chaque exploitant (certains exploitant étant concernés par plusieurs sites de projet).
Les données correspondent aux surfaces agricoles exploitées et non à l'ensemble des surfaces en extension urbaine, certaines n'étant pas déclarées comme exploitées.

IMPACTS AGRICOLES PAR SITE DE PROJET

Zone	**1AU**	**UC**	**1AU**	**1AU**	**1AUy**	**1AUy1**	**1AUl**	**1AUyc**	**2AUY**		
Nom du site de projet	Le Petit Bois	Les Landes	Bouillons - Belle Noé	La Gare	Ville Gourelle	Raussan sud	Raussan nord	ZACOM Malakoff	Extension Prés Guyomard		
Cadastre	A3193	B2135	D041, D1686, D1297, D1298	A0323 316 315	A2784	YA 99-98-97, 195	A0202	YB0069, 70, 71, 72, 76	YA042,43	YA041, 45,51	YA052
Nom de l'exploitant	2 SOMMIER Gilles	3 ?	4 Commune	2 SOMMIER Gilles	5 B. MORIN	2 SOMMIER Gilles	2 SOMMIER Gilles	6 LE BRET Gérard	7 Y. RENOUARD	8 LE BLANC	6 LE BRET Gérard
SAU globale	77,42	79,67	-	77,42	48,73	77,42	77,42	79,04	62,92	107,4	79,04
Superficie en ha sur le site de projet	0,51	0,22	0,62	0,42	0,59	1,13	0,50	2,54	1,84	1,88	0,35
Type de culture (RPG 2016 ou déclaration de l'exploitant)	Blé tendre	Maïs grain et ensilage	-	Maïs grain et ensilage	Maïs grain et ensilage	Prairies temporaires	Prairies temporaires	Maïs grain et ensilage	Orge	Prairies temporaires	Maïs grain et ensilage
Impact sur la SAU globale	0,66%	0,28%	-	0,54%	1,21%	1,45%	0,65%	3,22%	2,9%	1,75%	0,44%

IMPACTS AGRICOLES PAR EXPLOITANT

Exploitant	2 SOMMIER Gilles	3 ?	4 Commune	5 B. MORIN	6 Le Bret Gérard	7 Yvon RENOUARD	8 LE BLANC	TOTAL
SAU globale	77,42	79,67	-	48,73	79,04	62,92	107,40	552,51
Superficie en ha sur le(s) site(s) de projet	2,56	0,22	-	0,59	2,89	1,84	1,88	11,06
Impact sur la SAU globale	3,30%	0,28%	-	1,21%	3,65%	2,9%	1,75%	2,01%

Globalement, le PLU ne remet pas en cause la pérennité d'une exploitation agricole existante. Les impacts globaux sur la Surface Agricole Utile s'élèvent à 2,01 %. L'expoitation la plus impactée perd 3,65 % de sa SAU qui s'étend initialement sur 79 ha. Toutefois, il s'agit en partie de terrains classés en 2AUY sur le secteur des Prés Guyomards sur lequel une étude de définition permettra de préciser l'aménagement du site au regard des enjeux du secteur.

4.2.2 La trame verte et bleue

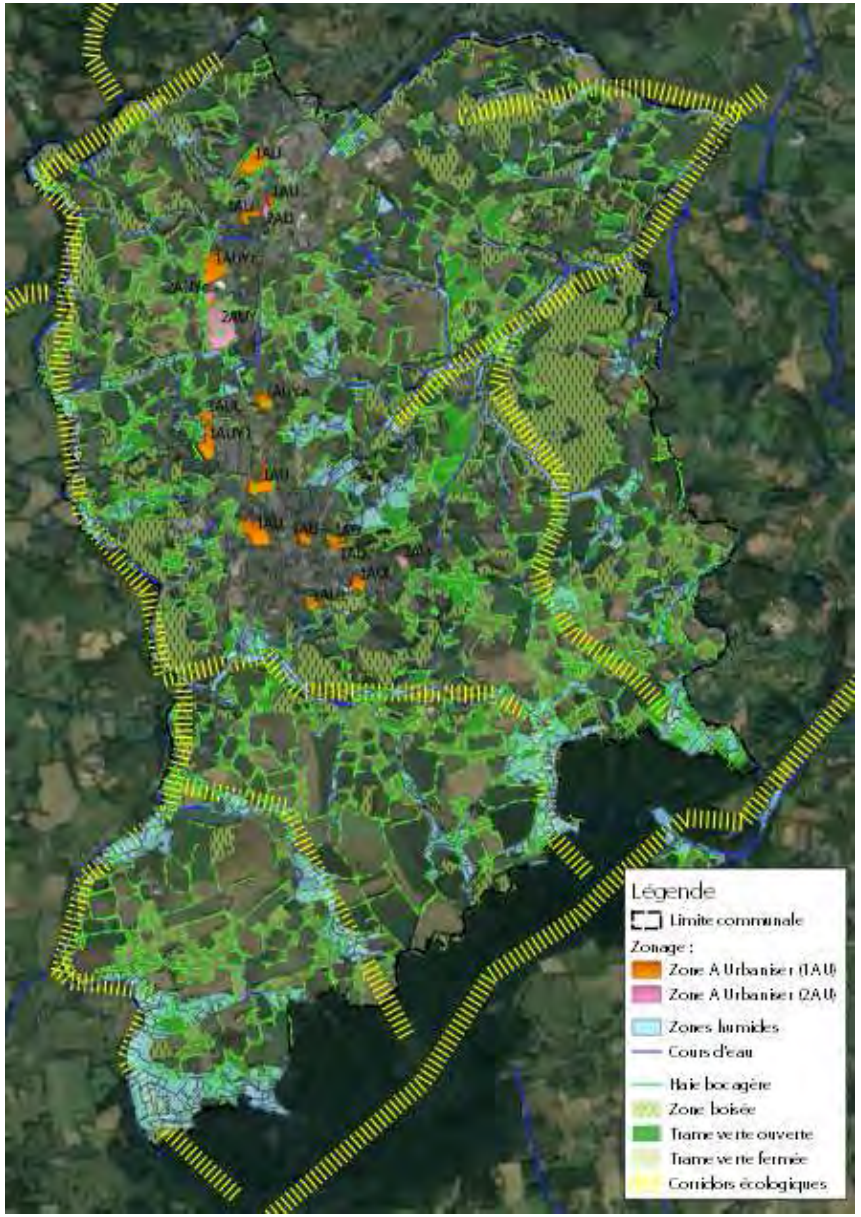
Impact sur la trame verte et bleu

Du fait d'un maillage dense de zones humides, cours d'eau, haies,…la commune de Plaintel dispose d'une trame verte et bleue relativement riche et diversifiée.
Cette trame offre de nombreux réservoirs de biodiversité permettant d'accueillir une faune et une flore diversifiée ainsi que des corridors permettant à ces espèces de circuler.
Le développement urbain de la commune peut avoir des conséquences dommageables sur les corridors écologiques identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue :

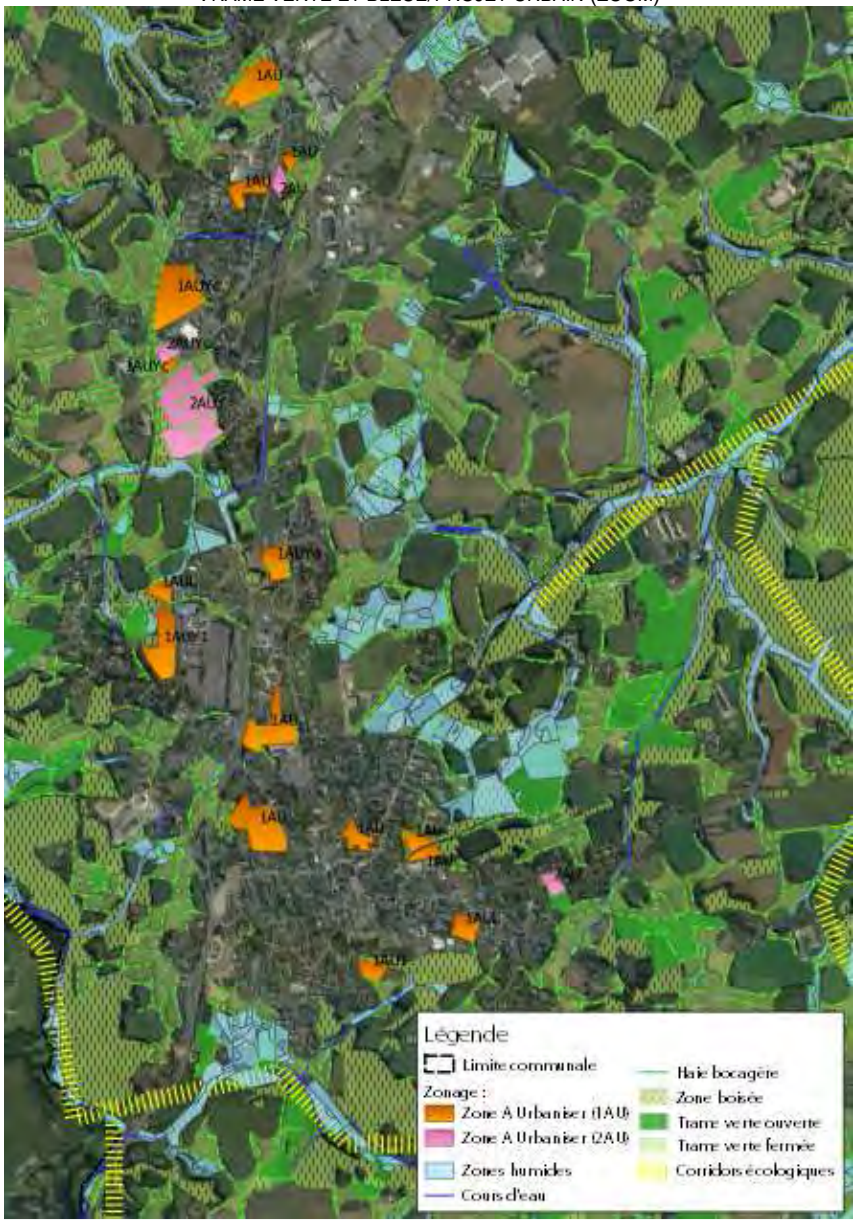
- La destruction d'habitats et de zones « ressources» (alimentation, zones de repos,…),
- La perturbation des déplacements de certaines espèces par la création de nouvelles contraintes physiques : voies d'accès, constructions,…
- L'isolement des certaines populations par la création de barrières physiques (problématique du brassage génétique),
- L'assèchement des zones humides (réduction des intrants via l'imperméabilisation des sols),
- La détérioration de la qualité des cours d'eau via la perturbation des ruissellements, l'augmentation des rejets (eaux usées, eaux pluviales,…)
- La création de perturbations sonores, visuelles et chimiques (eau, air), des réservoirs de biodiversité,
- etc.

Le projet communal reconnait la trame verte et bleue de son territoire, et à travers les objectifs du PADD souhaite préserver, protéger et renforcer cette trame.

TRAME VERTE ET BLEUE/PROJET URBAIN



TRAME VERTE ET BLEUE/PROJET URBAIN (ZOOM)



Du fait de son développement sur une ligne de crête, la zone agglomérée de Plaintel est moins susceptible d'impacter les principaux corridors en cas de développement (les principaux corridors étant liés aux fonds de vallées). On remarque cependant l'impact potentiel du développement de la zone d'activités de Raussan sur les composantes de la trame verte et bleue. Ce secteur ne se situe cependant pas sur un corridor majeur (corridors secondaire).

Prise en compte du SRCE

Pour chaque orientation définie, le SRCE détaille les actions qui y sont rattachées en précisant notamment les acteurs concernés et les outils mobilisables.
Dans le cadre de la mise en œuvre du SRCE Bretagne, plusieurs leviers d'actions concernent directement les communes. Le PLU de Plaintel a pris, tout au long de son élaboration, la mesure de ces orientations en les traduisant dans ces différents documents.

Actions du plan stratégique du SRCE liées aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
Orientation 9 : Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue	
Action 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.*	▪ La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement (orientation 3.1) ▪ Le PLU intègre la trame bleue dans ces différents documents : les zones humides et cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation, les zones humides sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, les zones humides sont préservée et les cours d'eau sont protégés dans le règlement littéral (pas de destruction de zones humides, constructions limitées dans une bande de 10 mètres à proximité des cours d'eau)
Orientation 10 : Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture	
Action Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : *• les haies et les talus ;* *• les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ; qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.*	▪ La préservation des éléments constitutifs de la trame verte est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement (orientation 3.1) ▪ Le PLU intègre la trame verte dans ces différents documents : les haies et boisements sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, le bocage et les espaces boisées sont protégés grâce à des outils spécifiques (EBC, zones N, loi paysage)
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.	▪ PADD : La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. - Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée est également l'un des objectifs du PADD en favorisant notamment l'urbanisation des dents creuses (orientation 1.2) ▪ Le PLU intègre la trame verte et bleu dans ces différents documents : les boisements, haies et zones humides sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, ils sont protégés grâce à des outils spécifiques (zones N, EBC, loi paysage, pas de destruction de zones humides, constructions limitées dans une bande de 10 mètres à proximité des cours d'eau) ▪ La sobriété foncière est traduite dans l'ensemble des documents du PLU : Seuls 10 hectares sont voués aux extensions urbaines à vocation mixte (équipement + habitat), la densité urbaine est encouragée dans l'ensemble des zones U afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

Actions du plan stratégique du SRCE liées aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
Orientation 15 : Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires	
Action Infrastructures D 15.2 : Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des canaux, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.	▪ Le recours aux modes de déplacements alternatifs et traduit dans l'ensemble des documents composant le PLU : Il est l'un des objectifs sud PADD (orientation n°2.2). Il prévoit notamment la valorisation de la gare ferroviaire, encourage le covoiturage et la création de sentiers piétons dans les nouveaux aménagements. - Certaines OAP prescrivent la création de liaisons douces.

Prise en compte du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document cadre permettant de fixer les objectifs et les grandes orientations sur le bassin de l'hydrorégion Loire-Bretagne afin d'atteindre le bon état écologique des eaux fixé par la DCE.

Objectifs du SDAGE Loire Bretagne liés aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
Repenser les aménagements de cours d'eau	
1A - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux *1B - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines* *1C - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques* *1D - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau* *1E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau* *1F - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur* *1G - Favoriser la prise de conscience* *1H - Améliorer la connaissance*	- Identification et protection des cours d'eau - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux
Réduire la pollution par les nitrates	
2A - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire *2B - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux* *2C - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires* *2D - Améliorer la connaissance*	- Identification et protection des cours d'eau - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux
Réduire la pollution organique et bactériologique	
3A - Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore *3B - Prévenir les apports de phosphore diffus*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux

Objectifs du SDAGE Loire Bretagne liés aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents *3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée* *3E - Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes*	- Identification et protection des cours d'eau - Favoriser les surfaces perméables (règlement) - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification (trame spécifique) et protection des zones par des haies, notamment celles située en bas de versant jouant un rôle hydraulique important
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	
5A - Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances *5B - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives* *5C - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations*	- Identification des risques technologiques, transport de matières dangereuses dans le rapport de présentation
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
6A - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable *6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages* *6C - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages* *6D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages* *6E - Réserver certaines ressources à l'eau potable* *6F - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales* *6G - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification et protection des cours d'eau - Favoriser les surfaces perméables (règlement) - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification (trame spécifique) et protection des zones par des haies, notamment celles située en bas de versant jouant un rôle hydraulique important - Les annexes sanitaires rappellent l'origine des ressources mobilisées sur le territoire, incitent à la sobriété en matière de consommation en eau potable et s'assurent de

Objectifs du SDAGE Loire Bretagne liés aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
	la capacité des équipements en place pour les futurs besoins
Maîtriser les prélèvements d'eau	
7A - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau *7B - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage* *7C - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4* *7D - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal* *7E - Gérer la crise*	- Les annexes sanitaires rappellent l'origine des ressources mobilisées sur le territoire, incitent à la sobriété en matière de consommation en eau potable et s'assurent de la capacité des équipements en place pour les futurs besoins
Préserver les zones humides	
8A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités *8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités* *8C - Préserver les grands marais littoraux* *8D - Favoriser la prise de conscience* *8E - Améliorer la connaissance*	- Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux (règlement littéral)

Prise en compte du SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document cadre, traduisant directement les objectifs poursuivis par le SDAGE Loire-Bretagne. La commune de Plaintel se trouve sur le territoire du SAGE baie de Saint-Brieuc.

Objectifs du SAGE Baie de Saint-Brieuc	Prise en compte dans le PLU
Orientation générale n°1 : Mieux s'organiser sur le terrain	
- *Définir le rôle de la CLE* - *Définir le rôle de la structure porteuse du SAGE* - *Définir le rôle des maîtres d'ouvrage des contrats territoriaux* - *Mettre en place des groupes de travail* - *Identifier les cours d'eau* - *Identifier les zones humides*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification et protection des cours d'eau : Pas de construction (sauf exception) dans une bande de 10 m autour des cours d'eau - Identification des zones humides par une trame spécifique
Orientation générale n°2 : Améliorer et préserver la qualité de l'eau	
- *Mise en œuvre de la charte de territoire* - *Identifier les espaces stratégiques et les secteurs sensibles*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux

Objectifs du SAGE Baie de Saint-Brieuc	Prise en compte dans le PLU
- *Mettre en œuvre des changements de pratique sur tout le bassin versant du SAGE (baisse de la pression azotée, fertilisation équilibrée, amélioration de la couverture au sol)* - *Faire évoluer les systèmes de cultures et/ou agricoles notamment sur les secteurs sensibles et les espaces stratégiques* - *Réunir les conditions de ces changements et évolutions* - *Interdiction de nouveaux drainages* - *Ramassage préventif des algues vertes* - *Réaménager l'espace* - *Gérer les bordures de cours d'eau* - *Accompagner l'équilibre de la fertilisation phosphorée* - *Améliorer l'assainissement des eaux usées* - *La retenue de St Barthélémy (satisfaire les usages associés en diminuant les apports de phosphore parvenant au plan d'eau)* - *Le plan d'eau de la ville Gaudu (améliorer la continuité écologique sur le Gouessant)* - *Mise en œuvre du protocole de suivi des objectifs qualité* - *Identifier les risques de transferts de produits phytosanitaires* - *Réduire les usages de produits phytosanitaires*	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Suivi des prescription du cabinet NTE pour la mise en compatibilité de la STEP avec le projet de développement urbain - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification et protection des cours d'eau (bande de 10m de part et d'autre) , préservation des haies notamment en fonds de vallées
Orientation générale n°3 : Améliorer et préserver la qualité des milieux aquatiques	
- *Restaurer la continuité écologique des cours d'eau* - *Renaturation de cours d'eau en contexte urbain* - *Continuité écologique à l'aval du Gouët (restaurer la continuité, réduire le taux d'étagement)* - *Continuité écologique à l'aval du Gouessant* - *Limiter la création de plan d'eau* - *Inventaire des zones humides* - *Identifier le rôle des zones humides* - *Protéger et gérer les zones humides* - *Réaliser des plans de reconquête* - *Mesures compensatoires* - *Prise en compte des inventaires par le SCoT* - *Continuité écologique « transversale » (promouvoir une organisation et une gestion de l'espace permettant de préserver le bocage, favoriser l'émergence de nouvelles continuités)* - *Entretien des fossés de bords de route*	- Préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (PADD) - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau - Respects des objectifs poursuivis par le SAGE dans l'ensemble des documents du PLU
Orientation générale n°4 : Satisfaire les usages du littoral et d'alimentation en eau potable	
- *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 agricole*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales (règlement, OAP)

Objectifs du SAGE Baie de Saint-Brieuc	Prise en compte dans le PLU
- *Diversifier les ressources actuelles* - *Retenue de St Barthélémy(diagnostic du traitement actuel et renforcer/adapter le traitement actuel en fonction des résultats)* - *Economiser la ressource* - *Suivi des forages*	- Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification et protection des cours d'eau (bande de 10m de part et d'autre) , préservation des haies notamment en fonds de vallées - Les annexes sanitaires identifient les ressources en eau potable sur le territoire et leur qualité. Elles encouragent également les économies d'eau par des équipements spécifiques et/ou changements de pratiques
Orientation générale n°5 : Lutter contre les inondations	
- *Identifier les zones à risque* - *Gestion des eaux pluviales (élaboration d'un zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales)* - *Gestion des zones inondables (respect du PPRi)*	- Identification du risque inondation - Encourager une gestion alternative des eaux pluviales (règlement, OAP) - Respect des prescriptions du SDEP

Prise en compte du volet environnemental du SCoT

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc définit un certain nombre d'objectifs qui permettent d'orienter et cadrer les communes dans leur projet de développement communal. Certaines de ces orientations concernent directement le volet environnemental.
Le tableau suivant s'attache à rendre compte de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

Objectifs environnementaux du SCoT	Prise en compte dans le PLU
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	
I.3 Promouvoir de nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace et en énergie - *I.3.1 Affirmer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire* - *I.3.2 Limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine* - *I.3.3 Encourager la densification de l'urbanisation* - *I.3.4 Favoriser un urbanisme durable respectueux du site*	- La sobriété foncière est l'un des enjeux défendus par le PADD à travers la valorisation des opérations de renouvellement urbain et la priorisation du comblement des dents creuses - Les extensions urbaines sont limités (zonage)
Axe 2 : Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire	
II.1 Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, centres-villes et centralités de quartier - *II.1.1 Dynamiser la fonction commerciale des centralités* - *II.1.2 Privilégier la fonction tertiaire en centralité* *II.2 Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace* - *II.2.1 Optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes* - *II.2.4 Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et durable des espaces d'activités et des entrées de ville* - *II.3.1 Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation* - *II.3.2 Encourager le développement économique au sein des exploitations*	- La sobriété foncière est l'un des enjeux défendus par le PADD à travers la valorisation des opérations de renouvellement urbain et la priorisation du comblement des dents creuses que ce soit pour le développement de l'habitat ou de l'activité économique - La valorisation du patrimoine et la préservation des paysages est également un des objectifs annoncé dans le PADD (3.2)
Axe 3 : Respecter les équilibres environnementaux du territoire	
III.1 Préserver les équilibres environnementaux du territoire - *III.1.1 Préserver les espaces à forte valeur écologique : les réservoirs de biodiversité* - *III.1.2 Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques* - *III.1.3 Assurer la plurifonctionnalité de la trame verte et bleue en évitant les conflits d'usage* *III.2 Respecter l'identité paysagère du territoire* - *III.2.1 Valoriser les richesses paysagères du Pays de Saint-Brieuc* *III.3 Promouvoir une exploitation durable des ressources* - *III.3.1 Réduire les besoins en énergie et les émissions de gaz à effet de serre* - *III.3.2 Limiter les impacts des activités humaines sur les ressources en eau* *III.4 Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques* - *III.4.2 Anticiper l'impact des nuisances sonores dans le choix des zones de projet*	- La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est l'un des objectifs annoncés du PADD (3.1) - Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés graphiquement et protégés dans le règlement (identification et protection des zones humides, identification et protection des cours d'eau et de leurs abords (10 m de part et d'autre)) - La préservation du paysage est également l'un des objectifs du PADD (3.2) - Le rapport de présentation identifie les différentes sources de pollutions et nuisances. Le PLU a intégré ces éléments pour définir son projet de développement urbain en limitant le développement de l'habitat à proximité de ces sources de nuisance

- *III.4.3 Veiller à préserver les personnes des pollutions de l'air et autres nuisances ayant un impact potentiels sur la santé humaine* - *III.4.4 Adapter la gestion des déchets*	

Protection des Réservoirs de biodiversité et prise en comptes 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 :

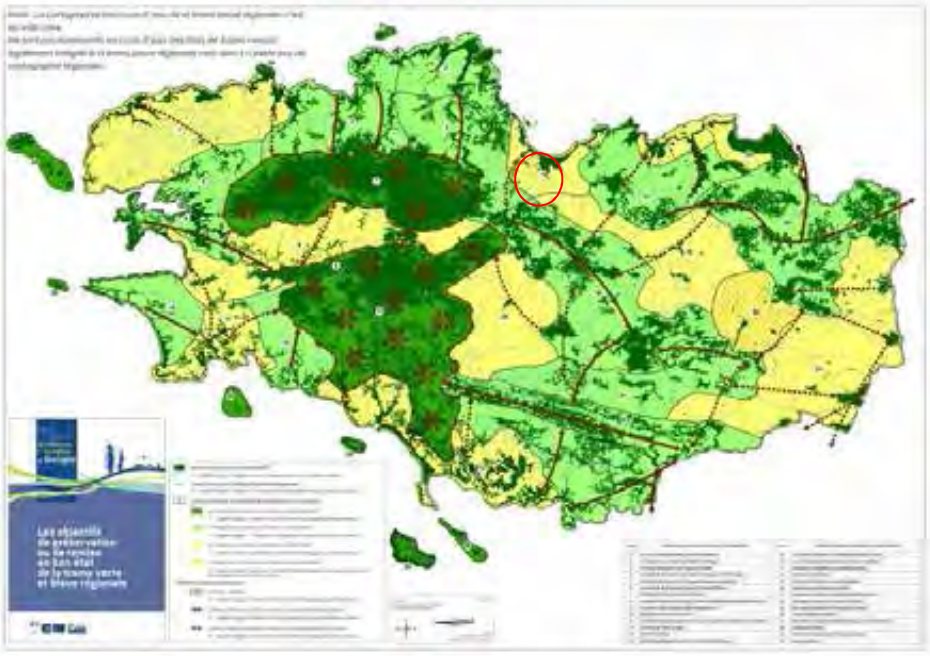
- Les apports des zonages d'inventaires ou réglementaires (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, forêts, etc.)
- Les apports de la mosaïque verte (boisements, espaces naturels et agro-naturels connectés)
- Les apports du réseau hydrographique et zones humides

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-contre.
La commune de Plaintel se situe dans un secteur au niveau de connexion des milieux faible.

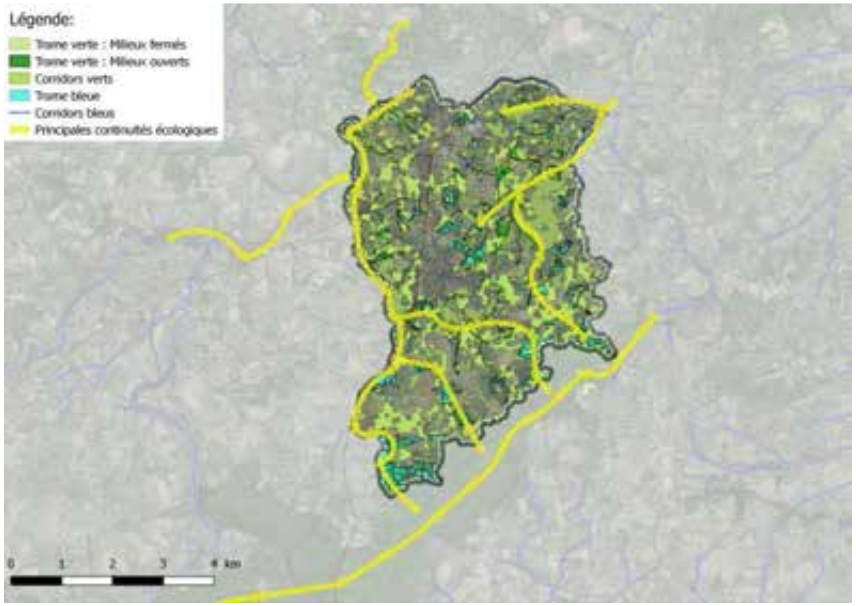
TRAME VERTE ET BLEUE BRETAGNE



Déclinée et précisée à l'échelle communale, grâce aux apports de l'état initial de l'environnement, la trame verte et bleue est plus précise, complétée par, entre autres, le maillage bocager et les zones humides.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de Plaintel (zones protégées, bois, cours d'eau, zones humides, bocage,...) ont été pris en compte dans le zonage de PLU. L'intégralité est classé en zone N impliquant des mesures de protection et de préservation.
Le règlement induit en effet sur ces espaces une protection forte où les aménagements ne sont autorisés que sous certaines conditions.

TRAME VERTE ET BLEUE PLAINTEL



Une trame spécifique est appliquée aux zones humides ainsi qu'aux linéaires bocagers 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.

Dans les espaces boisés classés (EBC) le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement

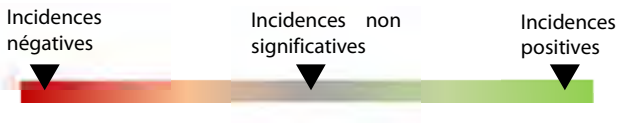
Concernant les Zones Humides, le règlement renvoie aux dispositions réglementaires imposées par le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Baie de Saint-Brieuc et le Code de l'environnement. Ainsi toute destruction de zones humides est proscrite (sauf exception).

Ce sont les zones N, toutes zones confondues, qui ont connu la plus grande évolution depuis l'ancien document d'urbanisme. En effet, elles ont vu leur surface passer de 802 ha dans l'ancienne version à 1145 ha dans le nouveau document d'urbanisme.

4.2.3 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 synthétisés dans le tableau suivant :

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidence	Mesure	Impacts résiduels
Espaces agricoles	Espaces agricoles zonés en A ou N lorsqu'il existe des enjeux environnementaux particuliers		Protection des espaces sensibles ou à forts enjeux		
	Des projets urbains majoritairement basés sur les anciennes zones U et AU		Consommation d'espaces agricoles.	Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses pour le reste des zones U	
Trame verte	Identification et protection des boisements et des autres éléments constitutifs de la trame verte (zones N)		Protection de la plupart des zones sensibles (ZH, EBC,…).		
Trame bleue	Identification et protection des zones humides et des cours d'eau (zones N, aplat spécifique dans le règlement graphique, protections dans le règlement littéral, inconstructibilité sur une bande de 10m de part et d'autre des CE)		Protection des zones concernées		
Corridors	Identification et préservation des grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) par un zonage approprié (zone N). Identification et protection des haies (EBC, loi paysage)		Prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de territoire		



4.3 RESSOURCES NATURELLES

4.3.1 Gestion de l'eau

Alimentation en eau potable

Si les problématiques liées à l'eau sont déjà fortement cadrées par la loi sur l'eau et les réglementations qui en découlent, la commune se doit à son échelle de maitriser les consommations d'eau réalisées sur son territoire. Dans le cadre du PLU cela consiste à assurer une quantité d'eau suffisante et de qualité à sa population actuelle et future, qu'elle soit touristique ou résidente. Les objectifs démographiques de la commune vont engendrer une augmentation de la consommation en eau pouvant conduire à des conflits d'usage. L'augmentation de la population va donc accroître le prélèvement d'eau.
Parallèlement, la densification de l'enveloppe existante permet d'optimiser le réseau AEP.
Les besoins globaux et consommations de pointe futurs seront chiffrés à partir de l'estimation de population à l'horizon 2028, échéance du Plan Local d'Urbanisme, soit 4 771 habitants.
Pour cette période, ils seront calculés sur la base approximative :

- D'une consommation moyenne journalière de l'ordre de 100 à 150 l/j/hab
- Des consommations de pointe journalières sur la base de 130% du débit moyen, soit 195l/j/hab.

Ainsi, à l'échéance du PLU, la consommation d'eau potable peut être estimée entre 174 000 et 261 000 m^3/an avec des pointes pouvant atteindre 339 000 m3/an.
En 2015, Saint-Brieuc Armor Agglomération disposait d'une capacité de production de 7 933 333m^3 (7 633 270m^3 en production propre et 300 063m^3 en importations) pour assurer l'alimentation en eau potable sur le territoire des habitants raccordés.
Comparée aux besoins de l'ensemble du territoire, (119 489 habitants en 2015) qui s'élèvent à 5 300 00 m^3/an la capacité de production d'eau potable sur le territoire est en mesure d'assurer les consommations futures.

Gestion des eaux pluviales

L'accroissement des superficies imperméabilisées va générer une augmentation des volumes ruisselés (augmentation des débits de pointe), une augmentation du risque inondation et accroitre la pollution des eaux via le lessivage des routes.
Plaintel prend en compte la gestion des eaux pluviales et inscrit dans son PADD, en objectif 0,9% , « Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale ». Dans cette partie le PADD affiche la volonté de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols. Parallèlement, le règlement encadre la gestion des eaux pluviales. Ainsi il précise que « *Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent. Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées* ». Afin de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales il précise également qu' « *une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent* ».

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.
La commune de Plaintel est raccordée à deux équipements de traitement de ses eaux usées :
Le Nord de la zone agglomérée est raccordé à la station du Moulin Hery (Yffiniac). Cet équipement, d'une capacité de 84 000 EH traite actuellement 48 850 EH (charge moyenne jour de la semaine la plus chargée en dehors des situations inhabituelles), ce qui est largement inférieur à la capacité nominale de la station. A terme, cet équipement sera en mesure d'absorber les effluents produits par l'installation de nouvelles activtés économiques et logements sur ce secteur.

Le Sud de la zone agglomérée est raccordée à la station communale de Plaintel. Cet équipement, d'une capacité nominale de 2500 EH traite actuellement en moyenne un peu moins de 2000 EH soit près de 80 % de sa capacité nominale totale. Le suivi réalisé sur cet équipement indique que la norme des rejets est conforme à la règlementation en vigueur et aux capacités de traitement de l'installation. A l'échéance du PLU, la station devra traiter environ 409 EH supplémentaires, ce qui reste cohérent par rapport à la capacité de l'équipement (capacité restante de 100 EH). Des aménagements devront être programmés (extension de l'équipement ou amélioration de la filière). Le règlement précise que « *L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.*
Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées».
L'étude réalisée par NTE Environnement a prescrit des solutions techniques à plus ou moins long terme pour mettre à niveau cet équipement et le rendre compatible avec le projet de développement urbain porté par la commune.

4.3.2 L'énergie

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 la commune.
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 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 renouvelable et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030.

Energie dans les bâtiments

Dans l'ensemble des documents qui le compose, le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables. Ainsi le PADD affiche sa volonté « *d'Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale*» en encourageant le recours aux énergies renouvelables.
Le règlement autorise les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
Par ailleurs, 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,
- 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/m²/an en moyenne.
La RT 2020 à venir sera encore plus exigeante et visera les bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.
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.

Réduction des émissions de CO2 dans les transports

Afin de réduire les émissions de CO_2, dont la principale source est le transport routier, la commune souhaite agir sur les déplacements. Deux grandes orientations y participant sont inscrites au PADD :

- Affirmer le secteur de centralité (1.2) => Le développement d'un modèle urbain plus dense et plus compact, proche des services et équipements, permet de réduire cet impact énergétique en limitant le recours aux transports.
- Encourager l'usage des modes de déplacement doux (2.1) => Le développement d'une mobilité douce propose une alternative aux déplacements individuels motorisés et permet d'agir sur le bilan carbone.

Dans certaines OAP, des mesures indiquent la nécessité de créer des accès piéton.

4.3.3 Artificialisation des sols

Le projet de PLU de la commune de Plaintel vise à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en priorisant les zones à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine existante ainsi que sur ses franges, et en imposant une densité moyenne de 18 logements par hectare sur les sites de projet (respect du SCoT).

Mesures d'accompagnement

Le projet de PLU prévoit la consommation de 21 hectares pour ses extensions urbaines. Cette consommation se répartit comme suit :

- 7.38 hectares à court et moyen terme destinés à l'habitat
- 0.82 hectare à long terme destiné à l'habitat
- 1.33 hectare à court et moyen terme destiné aux équipements
- 6.11 hectares à court et moyen terme destinés aux activités économiques
- 5.83 hectares sur le long terme destinés aux activités économiques

En ce qui concerne les hameaux, l'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole est encadrée par le règlement des zones agricoles et naturelles. Les changements de destination sont limités, sous conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux et les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement.

Ancien PLU/ Nouveau PLU

Au PLU, les zones urbaines représentent 11 % de la superficie communale (292 hectares) et les zones à urbaniser 0,88 % (24 hectares). Dans l'ancien PLU, les zones urbaines représentaient 10,6 % de la surface communale (environ 284 hectares) et les zones à urbaniser 4,7 % (127 hectares).
Entre les deux documents, les zones à urbaniser ont ainsi diminué de 81%.

4.3.4 Synthèse des incidences sur les ressources naturelles

Enjeux	Projet communal	Effets	Incidences	Mesures	Effets résiduels
Eau (eau potable)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur la ressource	- Ressources suffisantes - Bouclage du réseau.	
Eau (assainissement des eaux usées)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur les équipements	- Nécessité de réaliser des aménagements à terme (étude NTE) - Obligation de raccordement au réseau collectif	
Eau (assainissement des eaux pluviales	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Limiter les surfaces imperméabilisées	
Energie	Croissance démographique		Augmentation des besoins énergétiques	- Formes urbaines - Affirmation de la centralité du bourg - Développement de modes de déplacements alternatifs - Encourager le recours aux énergies renouvelables	
			Augmentation des émissions de CO_2	Développement de modes de déplacements alternatifs	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser un développement urbain dense	

4.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

4.4.1 Le Paysage

Le développement économique et urbain d'une commune conduit à la réaffectation de secteurs vers de l'habitat, des activités économiques, des infrastructures et superstructures. 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 Plaintel, le développement urbain s'opère uniquement dans la continuité du bâti existant et sur les franges urbaines de la commune, ce qui tend à en limiter l'impact visuel.

- Mesures d'accompagnement

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du PLU. Les règles des articles 3, 4 et 5 participent notamment à assurer la préservation du paysage en :

- limitant les hauteurs des constructions, adaptées à la trame existante,
- règlementant l'aspect extérieur des constructions et la constitution des clôtures
- imposant un aménagement des espaces libres et des préconisations en terme d'imperméabilisation.

Les modifications du paysage en raison de l'urbanisation de ces secteurs sont limitées dans la mesure où des OAP sont mises en place afin de maitriser cette évolution. Ces dernières prévoient une insertion paysagère des constructions et assurent une maitrise 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**.

Contribuant à la définition du caractère paysager et historique spécifique de la commune, les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ont été identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du CU :

- haies protégées
- patrimoine bâti

Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent de plus 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.

4.4.2 Le patrimoine

Par l'identification et la définition de règles visant à préserver les éléments de patrimoine culturel (sites archéologiques, ensembles bâtis, monuments historiques, etc.), le projet de PLU conduit à favoriser la valorisation de l'identité territoriale de Plaintel.
Le projet ne présente pas d'impacts négatifs sur le patrimoine culturel ; les opérations prévues d'extension et de densification de la trame urbaine existante, notamment, comprenant des dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) en matière d'intégration environnementale et paysagère. Pour autant, au-delà de ce cadre réglementaire, la valorisation du patrimoine culturel dépend essentiellement des projets d'initiative privée.

Au-delà, le PLU encourage la réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimoniaux puisque un repérage fin a été établi à partir de ces critères pour permettre le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles.

4.5 NUISANCES ET POLLUTIONS

4.5.1 L'air

Le projet de développement urbain de Plaintel peut impacter la qualité de l'air en raison :

- D'une augmentation du trafic routier
- Du chauffage domestique
- De l'implantation d'activités polluantes

Trafic routier

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.

D'après les données fournies par l'INSEE, en 2015 la commune de Plaintel comptait 1972 actifs de plus de 15 ans. Parmi ces actifs, 25.4 % travaillaient sur la commune.

Pour les 74.6% restants, les migrations pendulaires s'effectuent, dans la majorité des cas, en voiture (dans 90.1% des cas) et à destination des principaux pôles d'emploi situés à proximité : Saint-Brieuc principalement.

Les informations fournies par le Conseil départemental de Côtes d'Armor relatives au trafic routier du département mettent en évidence la forte fréquentation de la RD700 qui comptabilise jusqu'à 18763 véhicules/jour sur la portion passant au Nord de Plaintel, de la RD790, jusqu'à 3866 véhicules/jour sur la portion passant au Nord du territoire et 7964 véhicules/jour au croisement de ces deux axes passant au sein de la commune.

TRAFIC ROUTIER JOURNALIER 2004. CONSEIL DEPARTEMENTAL 22

Les choix de développement urbain qui ont été proposés, à savoir prioriser la densification et la limitation de l'urbanisation dans les hameaux, va avoir tendance à concentrer l'augmentation du trafic à destination des axes déjà structurants : routes départementales. Ce phénomène va avoir tendance à accentuer les pollutions existantes sur ces secteurs (visuelles, sonores, de la qualité de l'air) mais également à réduire les nouvelles sources de pollution diffuse.

A noter qu'aucun des axes principaux ne traverse un site naturel identifié sur la commune. Ces axes se concentrent principalement sur la ligne de crête scindant le territoire communal en deux selon on axe Nord-Sud, épargnant les secteurs les plus sensibles de la commune (fonds de vallées).

Cette augmentation du trafic routier peut, néanmoins, présenter un risque pour les espèces animales les plus mobiles, notamment l'avifaune. Une augmentation importante du trafic peut conduire à une augmentation du risque de collision avec de ce type de faune.

Les déplacements, pourtant nécessaires à l'accomplissement du cycle biologique d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux, peuvent s'en trouver perturber. L'aire de déplacement de ces espèces est propre à chacune et peut varier de quelques centaines de mètres pour les espèces les plus sédentaires à plusieurs milliers de kilomètres pour les espèces migratrices.

La commune de Plaintel agit sur la problématique des déplacements afin d'en réduire l'impact à plusieurs titres :

- Affirmer le secteur de centralité : agir en priorité sur les dents creuses afin de densifier les secteurs situés à proximité des équipements et services et ainsi réduire les déplacements
- Encourager l'usage de modes de déplacement doux : Transport ferroviaire, sentiers piétons afin de réduire le recours aux modes de déplacement polluants.

Dans certaines OAP, des mesures indiquent le principe d'accès piétons à créer.

Chauffage domestique

Le PLU de Plaintel peut agir sur plusieurs leviers afin de réduire l'impact lié au chauffage domestique. Ces mesures correspondent à celles détaillées dans le chapitre consacré aux énergies.

4.5.2 Le bruit

Les sources de nuisances sonores sont connues et cartographiées.
Au regard du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les RD700 et 790 sont classées en catégories 2 et 3.
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).
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 développement de ces axes au sein de la zone agglomérée de Plaintel rend difficilement envisageable la préservation stricte des nouvelles populations à ces sources de nuisances.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

4.5.3 Sites et sols pollués

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer de nouvelles pollutions des sols.

4.6 SYNTHESE DES INCIDENCES VIS-A-VIS DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation de la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Confirmer la centralité du centre-bourg et favoriser le recours aux modes de déplacement doux	
Bruit	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Respect des normes acoustiques	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				

4.7 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

4.7.1 Risque Inondation

Risque inondation par débordement de cours d'eau

La commune de Plaintel n'est que faiblement concernée par ce risque. L'atlas des zones inondables (AZI) ne recense qu'un seul secteur inondable sur le territoire. Il s'agit du pont de la RD790 franchissant le ruisseau de Saint-Germain. Le PLU ne prévoit pas de projets de développement urbain sur ce secteur.
Elle prévoit cependant, dans les différents documents qui le composent, différentes mesures visant à intégrer le risque inondation notamment au travers de la gestion des eaux pluviales (Cf. chapitre consacré aux eaux pluviales).

Actions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	Prise en compte dans le PLU
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	
Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées *Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines* *Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-4 : Information des commissions locales de l'eau sur les servitudes de l'article L. 211-12 du CE et de l'identification de zones d'écoulements préférentiels (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-5 : Association des commissions locales de l'eau à l'application de l'article L. 211 - 12 du Code de l'environnement (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-6 : Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-7 : Entretien des cours d'eau (SDAGE 2016-2021)*	▪ Identification du risque inondation (mineur) ▪ Identification des cours d'eau et protection de leurs abords (pas de construction sur une bande 10 m le long des cours d'eau) ▪ Les zones humides sont identifiées dans une trame spécifique et protégées (rôle de régulateur hydrique) ▪ Les haies et boisements sont identifiés et protégés (EBC, loi paysage) notamment celles situées en bas de versant et parallèles à la pente (ralentissement des écoulements)
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses *Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation* *Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation* *Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues* *Disposition 2-5 : Cohérence des PPR* *Disposition 2-6 : Aléa de référence des PPR* *Disposition 2-7 : Adaptation des nouvelles constructions* *Disposition 2-8 : Prise en compte des populations sensibles* *Disposition 2-9 : Évacuation* *Disposition 2-10 : Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale* *Disposition 2-11 : Implantation des nouveaux établissements pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes* *Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement exceptionnel pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles* *Disposition 2-13 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles à défaut d'application de la disposition 2-12*	▪ Rappel du risque dans le rapport de présentation
- **Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable**	
Disposition 3-1 : Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité *Disposition 3-2 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles* *Disposition 3-3 : Réduction des dommages aux biens fréquemment inondés* *Disposition 3-4 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à la gestion de crise ou*	▪ Limiter l'imperméabilisation des zones non construites ▪ Favoriser une gestion alternative qualitative et quantitative des eaux pluviales

Actions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	Prise en compte dans le PLU
nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population *Disposition 3-5 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à un retour à la normale rapide* *Disposition 3-6 : Réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population* *Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important* *Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru*	
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
Disposition 4-1 : Écrêtement des crues (SDAGE 2016¬2021) *Disposition 4-2 : Études préalables aux aménagements de protection contre les inondations* *Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations* *Disposition 4-4 : Coordination des politiques locales de gestion du trait de côte et de submersions marines* *Disposition 4-5: Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection*	▪ Un Schéma directeur de gestion des eaux pluviales a été réalisé en 2011. Le PLU respecte les orientations et prescriptions de ce document. ▪ Le règlement incite au recours de systèmes alternatifs de gestions des eaux pluviales ▪ Le règlement incite à la non imperméabilisation des surfaces non construites.
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	
Disposition 5-1 : Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2016-2021) *Disposition 5-2 : Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d'inondation* *Disposition 5-3 : Informations apportées par les PPR* *Disposition 5-4 : Informations à l'initiative du maire dans les communes couvertes par un PPR* *Disposition 5-5 : Promotion des plans familiaux de mise en sécurité* *Disposition 5-6 : Informations à l'attention des acteurs économiques*	▪ Rappel du risque inondation (mineur) dans le rapport de présentation
- **Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale**	
Disposition 6-1 : Prévision des inondations *Disposition 6-2 : Mise en sécurité des populations* *Disposition 6-3 : Patrimoine culturel* *Disposition 6-4 : Retour d'expérience* *Disposition 6-5 : Continuité d'activités des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population* *Disposition 6-6 : Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médicosociaux* *Disposition 6-7 : Mise en sécurité des services utiles à un retour rapide à une situation normale*	▪ Non concerné

Risque inondation par remontée de nappes

Le risque de remontée de nappe est peu présent sur la commune. La totalité de la zone agglomérée s'implante dans des secteurs à la sensibilité très faible. Le phénomène de remontée de nappe ne peut pas être évité, mais certaines précautions peuvent être prises pour réduire les dégâts dans les zones sensibles, notamment le respect de règles préventives de construction (absence de cave et de sous-sol, rehausse du premier niveau habitable par rapport au terrain naturel,…). Le PLU de Plaintel ne prévoit cependant aucune disposition particulière pour ces secteurs.

4.7.2 Risque climatique (tempête et vent violent)

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer un risque climatique supplémentaire.

4.7.3 Risque industriel

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer un risque industriel supplémentaire.
La commune reste vigilante quant à la nature des activités accueillies sur son territoire. Le règlement des futures zones à urbaniser à destination d'habitat (AU) interdit les installations classées soumises à autorisations. Ces dernières sont seulement autorisées dans la zone UY sous certaines conditions.

4.7.4 Synthèse des incidences vis-à-vis des risques

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
Inondations	Commune non soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau		Augmentation des surfaces imperméabilisées	Gestion des eaux pluviales	
	Des projets urbains situés en secteurs peu sensibles aux remontées de nappes		Une inondation par remontée de nappe est envisageable lorsque les conditions sont réunies (éléments pluvieux exceptionnels, niveau d'étiage élevé, recharge exceptionnelle)	Le caractère exceptionnel et très incertain de ce phénomène n'a pas induit des mesures spécifiques	
Risque industriel	Développement économique du territoire. Accueil de nouvelles activités économiques		Risque de nuisances supplémentaires en fonction des activités	Les installations nouvelles pouvant potentiellement induire des nuisances supplémentaires sont interdites en zone d'habitat et réglementées en zones d'activités (UY)	

5 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.

5.1 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAINS

Vingt et une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur la commune de Plaintel.

5.2 ZONES DE PROJET A VOCATION D'HABITAT

5.2.1 Rue des Granitiers

L'OAP de la rue des Granitiers s'implante dans une vaste dent creuse du centre-bourg. Dotée d'une superficie de 1.16 ha (0.51 ha au Nord et 0.65 ha au Sud) l'opération se situe au sein de la zone agglomérée et correspond à des fonds de jardins. Ce projet n'implique pas de destruction d'habitats ou de milieux naturels.
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 21 logements/ha au Nord et 30 logements/ha au Sud.

5.2.2 Le Tertre Rohan

L'OAP du Tertre Rohan s'implante dans la continuité du bâti existant sur les anciens terrains de sport. Cette OAP représente une surface de 2.2 ha.
Du fait de son occupation actuelle (terrains de sport) ce secteur présente peu d'enjeux sur le plan environnemental.
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 20.5 log/ha,
- Le développement de modes de déplacement doux (sente piétonne),
- Traitement paysager des franges (Nord notamment).

5.2.3 Rue Sébastopol

Cette OAP se situe au sein d'une dent creuse de la zone agglomérée de Plaintel et est actuellement occupée par des fonds de jardins.
Ce site présente peu d'enjeux sur le plan environnemental. Cette opération de densification urbaine s'étend sur 0.44 ha.
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 16 log/ha,
- La conservation des arbres Sud.

5.2.4 Le Petit Bois

L'OAP concernant une vaste opération de densification urbaine (2.3 ha) actuellement occupée par un terrain de sport et des parcelles agricoles enclavées. Du fait de cette occupation du sol et de son positionnement, ce secteur ne présente pas de réel enjeu sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Conserver les haies,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Assurer une transition paysagère avec la voie Est,
- Une densité de 19 log/ha sur la partie dédiée à la création de logements,
- L'aménagement de sentes piétonnes afin de favoriser les modes de déplacement doux en lien avec le centre-bourg.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

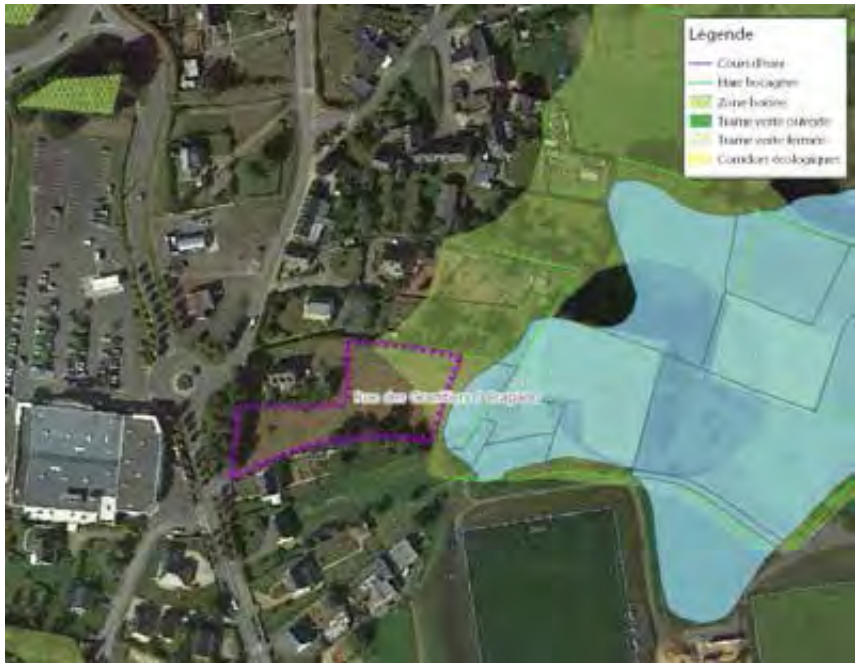
Légende :

5.2.5 Les Tinnières

L'OAP Les Tinnières propose le comblement d'une dent creuse sur 0.18 ha. Cette parcelle agricole enclavée présente peu d'enjeux sur le plan environnemental et agricole.
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 17 log/ha,
- L'implantation d'une haie en limite Ouest,
- Le développement de voies mixtes (piéton/vélo/auto).

5.2.6 Rue des Granitiers / Crapado



L'OAP de la Rue des Granitiers / Crapado propose le comblement d'une dent creuse sur 0.34 ha. Cette parcelle enclavée présente peu d'enjeux sur le plan environnemental et agricole. Toutefois il faudra intégrer la préence de la zone humide en frange Est du site.
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 16 log/ha,
- De conserver la haie Nord,
- D'intégrer la zone humide implantée en frange Est du site de projet
- Le développement d'un cheminement doux permettant de rejoindre le complexe sportif de Crapado.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende :

5.2.7 Crehenny

L'OAP de Crehenny traite du comblement d'une dent creuse dans la partie Nord de la zone agglomérée de Plaintel. L'opération, actuellement occupée par un fond de jardin possède une superficie de 0.28 ha.
Du fait de son positionnement (dent creuse, proximité de la RD790), ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes,
- Le renforcement du réseau bocager local,
- 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.

5.2.8 Les Landes

L'OAP des Landes se répartie sur 2 sites pour une superficie totale de 1.03 ha. Il correspond au comblement d'une dent creuse pour partie. Ce parcellaire est actuellement valorisé en agriculture (prairie permanente). Du fait de cette valorisation et de son emplacement (proximité de la RD700), ce secteur ne présente pas d'enjeux particuliers sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Le renforcement du réseau bocager,
- 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 19 log/ha sur la partie Est et 14.6 log/ha sur la partie Ouest.

5.2.9 Chemin du Cran

L'OAP du Chemin du Cran correspond à une extension urbaine de la zone agglomérée de Plaintel. Le site de cette opération est actuellement occupé par une parcelle agricole (Sud) et d'un petit boisement (Nord).
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes au Nord,
- Préservation des boisements remarquables présents en lisière Est,
- 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 16 log/ha.

Légende :

5.2.10 Bouillons – Belle Noé

L'OAP Bouillons – Belle Noé propose une opération en extension urbaine sur une surface totale de 0.62 ha. Actuellement valorisé en agriculture, le parcellaire ne présente pas d'intérêt particulier intrinsèquement. Cependant, ce site se situe à proximité d'éléments constitutifs de la trame vert et bleue : boisement, zone humide, haies,…ce qui en fait un secteur plutôt riche et donc sensible.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes,
- Le renforcement du réseau bocager local,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- La création de liaisons douces,
- La préservation de la zone humide Sud (à travers la gestion des eaux pluviales par exemple),
- Une densité de 19 log/ha.

Légende :

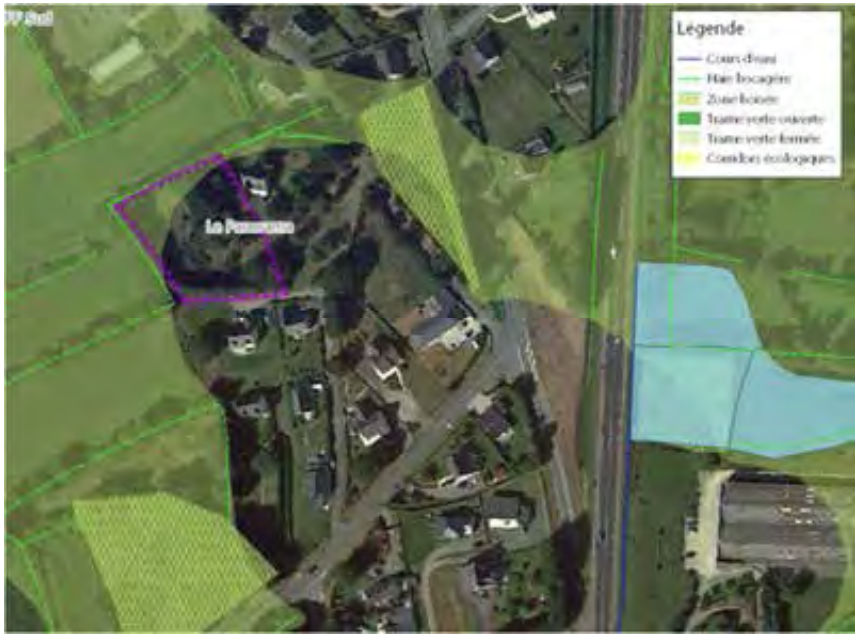
5.2.11 La Gare

L'OAP de la gare propose une opération de développement urbain destiné à l'habitat, dans la continuité du bâti existant de Saint-Gilles.
Situé entre la RD700 et la voie ferrée, ce secteur ne présente pas d'enjeux particuliers sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Le renforcement du réseau bocager local,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De développer les cheminements doux
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Un accès facilité aux transports en commun (gare),
- Une densité de 18 log/ha.

Légende :

5.2.12 Le Panorama



L'OAP Le Panorama traite du comblement d'une dent creuse dans la partie Nord de la zone agglomérée de Plaintel. L'opération, actuellement occupée par un fond de jardin possède une superficie de 0.31 ha.
Du fait de son positionnement en dent creuse, ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes,
- Le renforcement du réseau bocager local,
- 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 16 log/ha.

5.2.13 Rue de la Fontaine

L'OAP Rue de la Fontaine traite du comblement d'une dent creuse dans la partie Nord de la zone agglomérée de Plaintel. L'opération, actuellement occupée par des fonds de jardin possède une superficie de 0.27 ha.
Du fait de son positionnement en dent creuse, ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes,
- 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 19 log/ha.

5.2.14 Rue des Granitiers Est

L'OAP Rue des Granitiers Est traite du comblement d'une dent creuse dans la zone agglomérée de Plaintel. L'opération possède une superficie de 0.29 ha.
Du fait de son positionnement en dent creuse, ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La création d'une transition paysagère,
- 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 17 log/ha.

5.2.15 La Gare 2

L'OAP de La Gare 2 traite du comblement d'une dent creuse dans la zone agglomérée Nord de Plaintel. L'opération possède une superficie de 0.30 ha. Du fait de son positionnement en dent creuse, ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La création d'une transition paysagère,
- 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 20 log/ha.

5.2.16 La Ville Gourelle

L'OAP de la Ville Gourelle traite du comblement d'une dent creuse sur 1.5 ha au sein du village de la Ville Gourelle, dans la partie Nord de la zone agglomérée de Plaintel. Inséré entre la zone agglomérée et la RD700, ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental et paysager. Ce secteur est voué à accueillir des activités économiques.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Le renforcement du réseau bocager local,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Traitement paysager des marges de recul.

5.2.17 Raussan Sud

L'OAP de Raussan Sud propose une opération d'extension urbaine de 1.9 ha dans la continuité de la zone d'activités existante Actuellement pour partie valorisé en agriculture, le parcellaire ne présente pas d'intérêt particulier intrinsèquement. Cependant, ce site se situe à proximité d'éléments constitutifs de la trame vert et bleue : boisement, zone humide, haies,…ce qui en fait un secteur plutôt riche et donc sensible.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

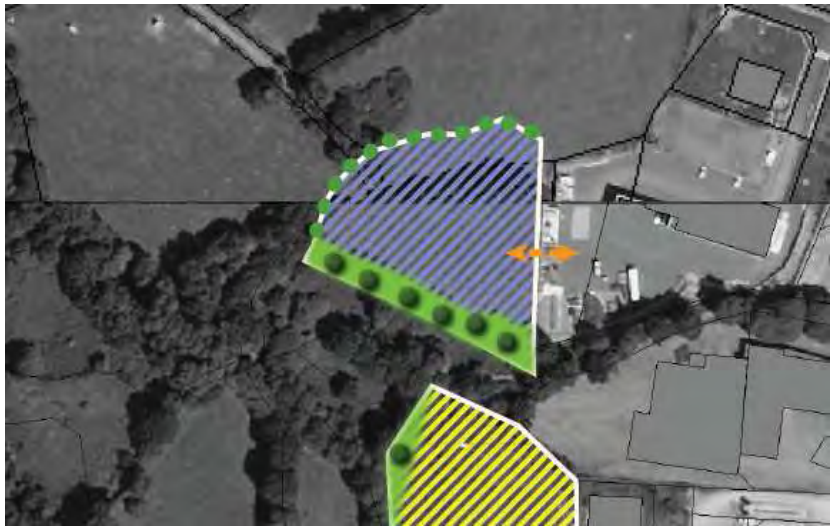
- La préservation du boisement central,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits.

Légende :

5.2.18 Raussan Nord

Cette OAP concerne également une extension urbaine de la zone d'activités de Raussan. D'une surface de 1.97 ha, ce projet se situe également à proximité d'éléments constitutifs de la TVB.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes (Sud),
- Le renforcement du réseau bocager local (Nord),
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits.



Légende :

5.2.19 Rue de Bel air

L'OAP de Bel air propose une opération en comblement d'une dent creuse dans la partie Sud-Est de la zone agglomérée de Plaintel. Actuellement valorisé en agriculture, ce secteur présente peu d'intérêt sur le plan environnemental.
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,
- La création d'une voie mixte.

5.2.20 zone d'aménagement commercial de Malakoff Nord

L'OAP de la zone d'aménagement commercial de Malakoff Nord se situe en au sein d'une dent creuse de 2.9ha, le long de la voie ferrée. Valorisée en agriculture, cette dent creuse ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

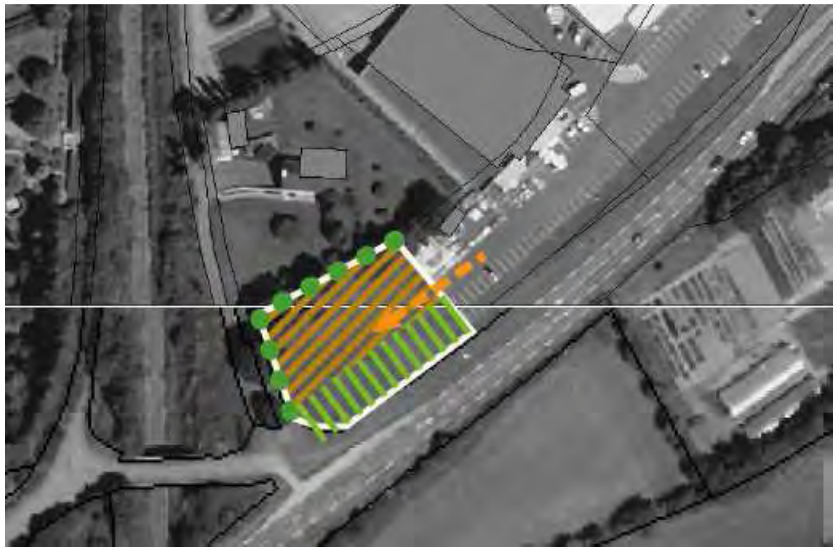
- La préservation des haies existantes,
- Le renforcement du réseau bocager local,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits.

5.2.21 Zone d'aménagement commercial de Malakoff Sud

L'OAP de Malakoff Sud concerne le comblement d'une petite dent creuse (0.2 ha) le long de la RD790 et la voie ferrée. Du fait de son positionnement (dent creuse, proximité de la RD) ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes au Nord,
- Une gestion qualitative des marges de recul,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits.



Légende :

⇨ **A travers le développement urbain sur ces secteurs, la commune répond aux objectifs qu'elle s'est fixée en matière de croissance démographique, d'offre de logements neufs (offre globale et logements aidés), de développement économique…**

5.3 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.

5.4 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.
La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 25% en 20 ans pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants au 1er janvier 2001.

- Incidences et mesures prises dans le PLU

Le SCOT du Pays de Saint Brieuc identifie Plaintel commune pôle rural. Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent. Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité.
Le SCoT indique en terme de réponse aux besoins en logements : « A l'échelle du Pays, le scénario démographique retenu prévoit que la population du Pays de Saint-Brieuc atteindra, à l'horizon 2030, 225 000 habitants soit près de 30 000 habitants supplémentaires par rapport à 2008 (croissance annuelle moyenne de +0,6 %). Cette croissance démographique, couplée au desserrement des ménages, induit la production de plus de 30 600 logements soit, en moyenne, 1 800 logements par an (comprenant à la fois la construction de nouveaux logements et les réhabilitations). »
A l'échelle de la commune de Plaintel, le PLH prévoit un **rythme de 25 à 30 logements par an.**
En outre, le SCOT prévoit de diversifier l'offre de logements en prescrivant, pour la commune de Plaintel, la réalisation de **20% de logement social pour toute opération de 10 logements et plus.**

Le PLU répond, à travers ses secteurs de projet, à ces objectifs de production de logement et de diversité de l'habitat.
Ainsi, le PADD prévoit d'accueillir 400 et 450 habitants supplémentaires en 10 ans. Pour répondre à cet objectif le besoin a été évalué à 286 logements dans les 10 ans.
Le PLU à travers son règlement et ses OAP permet la réalisation de **288 logements**, à l'échéance du PLU, soit 29 logements par an. Aussi, il répond au besoin en logements estimés à l'échelle du SCOT et du PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Parmi ces logements, 59 logements aidés seront produits. L'offre en logements aidés représente 20 % de l'offre prévue sur la commune à court et moyen terme.
La commune s'engage depuis plusieurs années à équilibrer le développement de son offre de logements en réalisant 20 % de logements sociaux dans les opérations de logements afin de diversifier le parc sans pour autant stigmatiser les nouveaux quartiers.

Ainsi, le PLU poursuit le rythme de production de logements prévu au PLH tant en terme d'offre globale que de logements aidés.

PARTIE 4 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1 SUIVI DE L'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE 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 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

LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Thématique	Indicateurs	Données	Sources
Préservation des espaces naturels et biodiversité	Suivi de la surface des inventaires et protection d'espaces naturels patrimoniaux	Inventaire et protection d'espaces naturels	Commune, DREAL Bretagne
Valorisation paysagère et patrimoniale	Suivi des opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre d'opérations 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	
Protection des ressources naturelles	Suivi de la part de la population ayant accès à un système d'assainissement performant	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif	SBAA
	Performances de la STEP	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif	
	Suivi de l'évolution de la qualité des eaux distribuées	Qualité de l'eau distribuée	Gestionnaire de la production et de la distribution d'eau potable, ARS
Maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables	Installation de systèmes d'énergies renouvelables par la collectivité	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelable ayant bénéficié d'une demande de subvention	Commune, ADEME, Espace Info'Energie
	Installation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers		
	Production d'énergies renouvelables	Evolution de la production/consommation	ADEME
Qualité de l'air	Suivi de la qualité de l'air, notamment au regard des GES	Données qualité	Air Breizh
Déplacements, nuisances et pollutions	Suivi du développement des modes de déplacement doux	Longueur totale des cheminements piétions et des voies cyclables sécurisées	Commune, EPCI

2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL

Thématique	Indicateurs	Données	Sources
Consommation d'espaces par l'urbanisation	Evaluation annuelle des surfaces urbanisées	Permis de construire, recensement de la population	Commune, INSEE
	Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone		
	Surface urbanisée par habitant		
Construction des espaces urbanisés	Evolution de la densité nette de logements	Permis de construire, nombre d'habitants	Commune, SBAA
	Evolution de la densité nette de logements neufs		
	Part des logements individuels dans la construction neuve		
Suivi du parc de logements existant	Nombre et destination des changements de destination	Déclaration préalable, permis de construire	Commune
	Nombre et type de de demandes dans le parc de logement existant		
Suivi de la construction neuve	Nombre de logements produit	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 de logement (nombre de pièces, surface en m^2)		
	Répartition par type de logement (individuel ou collectif)		
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	Evolution de la population et de la taille des ménages	Permis de construire, raccordement de la population	Commune, INSEE
	Part des nouveaux arrivants dans la commune		
	Evolution des distances kilométriques des trajets domicile-travail		
	Niveau d'équipement de la commune		
	Ration taille des bâtiments/taille des terrains (étude d'optimisation de l'espace)		
Suivi des effectifs scolaires	Nombre d'enfants scolarisées par classe en maternelle et élémentaire	Effectifs scolaires	Commune
	Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire		
Activités agricoles et préservation des espaces ruraux	Evolution du nombre d'exploitants	Recensement agricole	Commune, Chambre d'agriculture, RGA
	Evolution de la SAU communale	SAU	
Objectifs économiques et implantations commerciales	Suivi du taux d'activités et du taux de chômage	Recensement de la population	INSEE
	Nombre de commerces de proximité	Fichier SIRENE, fichier CLAP	
Finances publiques	Evolution des charges par habitant 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).

Le PLU de la commune de Plaintel est soumis à une procédure d'évaluation environnementale, conformément au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.

Ainsi le rapport environnemental expose :

- L'articulation du Plan Local d'Urbanisme 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 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 Plan Local d'Urbanisme 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 SYNTHESE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la commune de Plaintel, conformément à l'annexe au décret 2005-613 du 27 mai 2005.
Ainsi, en plus des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes et nationales, les documents plans ou programmes pris en compte lors de l'élaboration du PLU sont les suivants :

Documents	Observations	Articulation du PLU avec les documents
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc	Approuvé le 27 février 2015 Elaboration d'un nouveau SCOT depuis le 21 décembre 2018.	Compatibilité
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne	Adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009	Compatibilité
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la baie de Saint-Brieuc	approuvé le 14/01/2014	Compatibilité
Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bretagne	Adopté le 2 novembre 2015	Prise en compte
Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	Arrêté par le Préfet de Région le 4 novembre 2013	Prise en compte
Le plan climat air énergie territorial de SBAA	Approuvé le 3 juillet 2014	Prise en compte
Plan de Déplacements Urbains	Arrêté le 20 septembre 2018	Compatibilité

3 SYNTHESE DE L'ETAT 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 suivant :

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
Milieu physique	Climat	• Climat océanique • Températures douces • Pluviométrie moyenne • Vents sur secteur Ouest	• Prise en compte du climat dans les opérations urbaines
	Topographie/relief	• Topographie caractérisée par un plateau central et des vallées encaissées aux frontières Est et Ouest • La zone agglomérée est située sur la ligne de crête • Des secteurs de fortes pentes (rupture de pentes plateau/coteau, vallées)	• Prise en compte de la topographie dans les futures opérations (éviter les secteurs de fortes pentes)
	Géologie	• Substrat composé de granite et de schistes • Sols à bonne valeur agronomique	• Prendre en compte la nature des sols notamment pour l'assainissement (autonome) et la gestion des eaux pluviales
	Hydrographie	• Territoire communal drainé par de nombreux cours d'eau • Production Aduction d'Eau Potable (Périmètre de Protection de Captage de Magenta)	• Préserver et conforter la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau
Milieu naturel	Biodiversité	• Trame Verte Bleue riche • 11.4% du territoire en zone humide	• Préserver les réservoirs de biodiversité (zones humides, boisements, …) • Préserver les corridors écologique • Conserver les grandes continuités écologiques et éviter le morcellement des habitats
	Boisements	• Boisements présents le long des cours d'eau • Bocage relativement dense	• Préserver les boisements
	Paysages	• Un plateau central • Des vallées encaissées • Des boisements présents le long des cours d'eau • Un bocage dense	• Structurer l'espace urbanisé en cohérence avec l'entité et les caractéristiques paysagères • Préserver et mettre en valeur les motifs identitaires du paysage • Préserver l'activité agricole traditionnelle (bâti traditionnel, bocage,…)
Ressources et gestion	Eau	• Qualité des cours d'eau plutôt bonne • Cours d'eau en première catégorie piscicole • Périmètre de Protection de Captage de Magenta sur une partie du territoire • Une eau distribuée conforme aux normes de qualité	• Préserver et restaurer la qualité des cours d'eau • Limiter et traiter les sources de pollution des cours d'eau • S'assurer des capacités de traitement des eaux usées domestiques • S'assurer de la ressource en eau potable face aux futurs besoins domestiques
	Déchets	• Déchets collectés et traités par Saint-Brieuc Armor Agglomération • Augmentation du tonnage des déchets recyclés • Forte part des déchets verts	• Réduire la production de déchets • Développer le compostage afin de réduire le traitement des déchets verts
	Energie	• Un potentiel solaire intéressant • Géothermie très basse énergie à privilégier • Un potentiel d'Energie Renouvelable sous-exploité	• Encourager le recours aux modes de déplacements collectifs et doux (sentiers piétons, pistes cyclables, train, etc.) • Développer les énergies renouvelables • Favoriser les formes urbaines les moins énergivores (orientation, matériaux, etc.)
Risques et nuisances	Risque sismique	• Sismicité faible (2)	• Respecter les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe 2

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
	Aléa retrait-gonflement d'argiles	• Aléa faible sur la majorité du territoire	
	Risque inondation	• La commune n'est pas touchée par l'aléa inondation par débordement de cours d'eau en dehors d'un petit secteur au niveau du passage du Gouët sous la Route Départementale N°790 • Risque de remontée de nappes faible	• Gestion intégrée de la ressource en eau • Améliorer la gestion des eaux pluviales (en s'adaptant à la vulnérabilité du secteur, spécificités du secteur…) • Assurer la sécurité des biens et des personnes
	Risque climatique	• Pas de risque climatique majeur	• Prendre en compte ce risque dans les futures opérations urbaines
	Bruit	• Infrastructures routières source de nuisances sonores (Route Départemental N°700 et Route Départementale N°790)	• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines
	Risque industriel	• 3 sites industriels en activité (base de données Basias)	• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines (pas de construction à proximité de zones dédiées à l'habitat)

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.
Le scénario développé est justifié à travers 4 grands axes :

1 Conformer le rôle de pôle rural de Plaintel à l'échelle intercommunal en s'appuyant sur ses deux polarités complémentaires (centre-bourg/la Gare Malakoff)
2 Renforcer les connexions entre le bourg et les espaces urbanisés
3 Affirmer l'identité communale en valorisant les richesses patrimoniales et les interconnections ville/campagne
4 Conforter le dynamisme économique de Plaintel et tirer parti de sa situation stratégique au sein de la nouvelle intercommunalité de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Confirmer le rôle de pôle rural de Plaintel à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur ses deux polarités complémentaires (centre-bourg/la Gare Malakoff)

La municipalité a fait le choix d'une croissance maîtrisée pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé à 0,9 %, par an s'inscrit les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération. L'objectif est d'atteindre près de 4 771 habitants à l'horizon du PLU. Le choix de ce scénario de développement s'inscrit dans le respect des capacités d'accueil de la commune.
Par ce choix de développement, la commune souhaite affirmer son rôle de commune rurale tout en maintenant un équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles.
Afin de mettre en œuvre un aménagement et un développement territorial qui permettent d'atteindre cet objectif, tout en maitrisant les consommations d'espaces, la municipalité décide d'encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité moyenne de 18 logements par hectare, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Brieuc.
Le foncier destiné à l'habitat et aux équipements nécessaire pour ce projet est de l'ordre de 18 ha, dont 46 % seront mobilisés par renouvellement urbain et comblement de dents creuses principalement sur les deux entités communales : centre-bourg et gare Malakoff.
En parallèle de cette croissance démographique, la commune propose une programmation de logements assurant la croissance du parc ainsi que sa diversification en matière de typologie et d'accession. Elle recherche également une certaine mixité fonctionnelle au sein de ces opérations.

Renforcer les connexion entre le bourg et les espaces urbanisés

Afin de limiter le recours à la voiture individuelle, la commune a fait le choix de prioriser la densification de la zone agglomérée (comblement de dents creuses).
Parallèlement, le développement de l'habitat à proximité de la gare et la création de liaisons douces sur les futurs secteurs aménagés (OAP) sont autant d'opportunités de développer les modes de déplacement doux.

Affirmer l'identité communale en valorisant les richesses patrimoniales et les interconnexions ville/campagne

Bénéficiant d'un cadre de vie relativement préservé avec notamment un patrimoine paysager remarquable lié notamment à la présence d'une trame verte et bleue dense, Plaintel souhaite préserver et valoriser ces éléments.
L'ensemble des éléments concourant à la définition de la trame verte et bleue du territoire est identifiée et protégée dans le projet à travers :

- La préservation des milieux boisés et du maillage bocager (recours à l'Espace Boisé Classé ou Loi Paysage)
- La préservation des milieux humides : réseau hydrographique, zones humides et fonds de vallées
- La maitrise du développement urbain préservant ces espaces
- La préservation d'une trame verte et bleue assurant la continuité avec les corridors écologiques d'ampleur régionale (SRCE)
- Le traitement des points de rupture de continuité dans la trame verte et bleue
- La préservation et une gestion durable des ressources et particulièrement de l'eau (assainissement des Eaux Pluviales et des Eaux Usées.

Conforter le dynamisme économique de Plaintelet tirer parti de sa situation stratégique au sein de la nouvelle intercommunalité de Saint-Brieuc Armor Agglomération

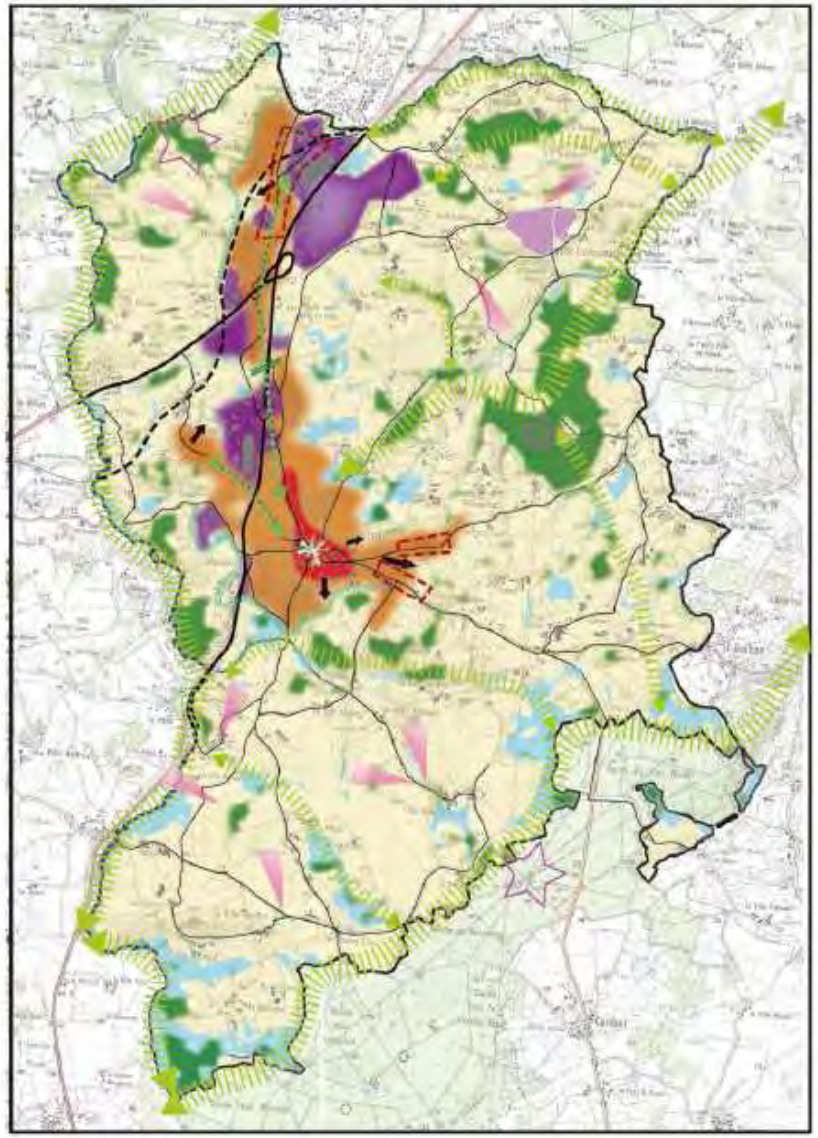
L'agriculture tient une place importante dans l'économie de Plaintel et participe à la richesse environnementale du territoire.
Afin de conforter la place de l'agriculture, la commune a souhaité définir un réel projet agricole qui s'applique au travers du Plan Local d'Urbanisme.
Ce dernier vise à :

- proposer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- proscrire le mitage et le pastillage urbain ;
- maintenir les espaces agglomérés à l'écart des exploitations agricoles ;
- prendre en compte les pratiques agricoles spécifiques et favoriser la diversification des activités agricoles.

L'augmentation de la population visée participera au maintien du tissu économique de proximité à Plaintel. Certaines orientations visent par ailleurs à renforcer la mixité fonctionnelle au sein de la trame urbaine existante.
Ce développement doit également s'accompagner du développement économique du territoire par l'appui à la zone d'activités de Raussan et la zone d'aménagement commercial de Malakoff.

Légende :

CARTE DE SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



5. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

5.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

5.1.1. Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire • Compenser les ruptures dans la trame verte et bleue pour renforcer les connexions écologiques • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager	3.1 Protéger les éléments de la trame verte et bleue

5.1.2. 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
Espaces agricoles et naturels	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	
Trame verte et bleue	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		

5.2. RESSOURCES NATURELLES

5.2.1. Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Ressources naturelles	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire	1.1 Poursuivre un développement maîtrisé du parc de logements en cohérence avec la capacité des équipements 1.2 Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères 2.2 Permettre la valorisation des transports en commun

5.2.2. 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
Eau potable	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	
Assainissement des eaux usées	Augmentation de la population		Pression supplémentaire sur les équipements	Mis en conformité de l'équipement communal (prescription NTE ; Cf : Annexes sanitaires)	
Assainissement des eaux pluviales	Augmentation des surfaces imperméabilisées (troubles hydrauliques)		Risque de dégradation de la qualité de l'eau du milieu récepteur	Respect des prescriptions du SDEP. Gestion intégrée des eaux pluviales. Encourager les modes de gestion alternatifs.	
Energie	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	
Artificialisation des sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	Encourager le renouvellement urbain. Prioriser l'urbanisation des dents creuses	

5.3. PAYSAGES ET PATRIMOINE

5.3.1. Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Paysage et patrimoine	
• Préserver et mettre en valeur l'identité de Plaintel à travers ses paysages • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager	1.2 Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères 1.3 Améliorer la lisibilité et la transition des secteurs à vocation économique et d'habitat dans le secteur de la Gare et Malakoff 1.4 Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale 3.2 Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage 3.3 Conserver le patrimoine culturel

5.3.2. 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
Paysage	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements,…)		
Patrimoine	Développement urbain		Identification et préservation réservation du patrimoine bâti		

5.4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.4.1. Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Risques et nuisances	
• Prendre en compte les risques naturels et technologiques	

5.4.2. 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
Risque naturels	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	Respect des prescriptions du SDEP. Gestion des eaux pluviales	
Risques technologiques	Développement urbain et développement économique		Accueil de nouvelles entreprises	Règlementation des zones UA (pas de développement d'habitat à proximité)	

5.5. NUISANCES ET POLLUTIONS

5.5.1. Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Nuisances et pollutions	
• Prendre en compte les nuisances et pollutions présents sur la commune	2.2 Permettre la valorisation des transports en commun

5.5.2. Prise en compte, incidences et mesures au sein des pieces reglementaires – plan de zonage, reglement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation du 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	
Bruit	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	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				

MODIFICATION N°1

PLU

COMMUNE DE PLAINTEL

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

Plaintel

SEPTEMBRE 2021

PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | *www.prigent-associes.fr*

Prigent & Associés
URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

SOMMAIRE

Préambule 3

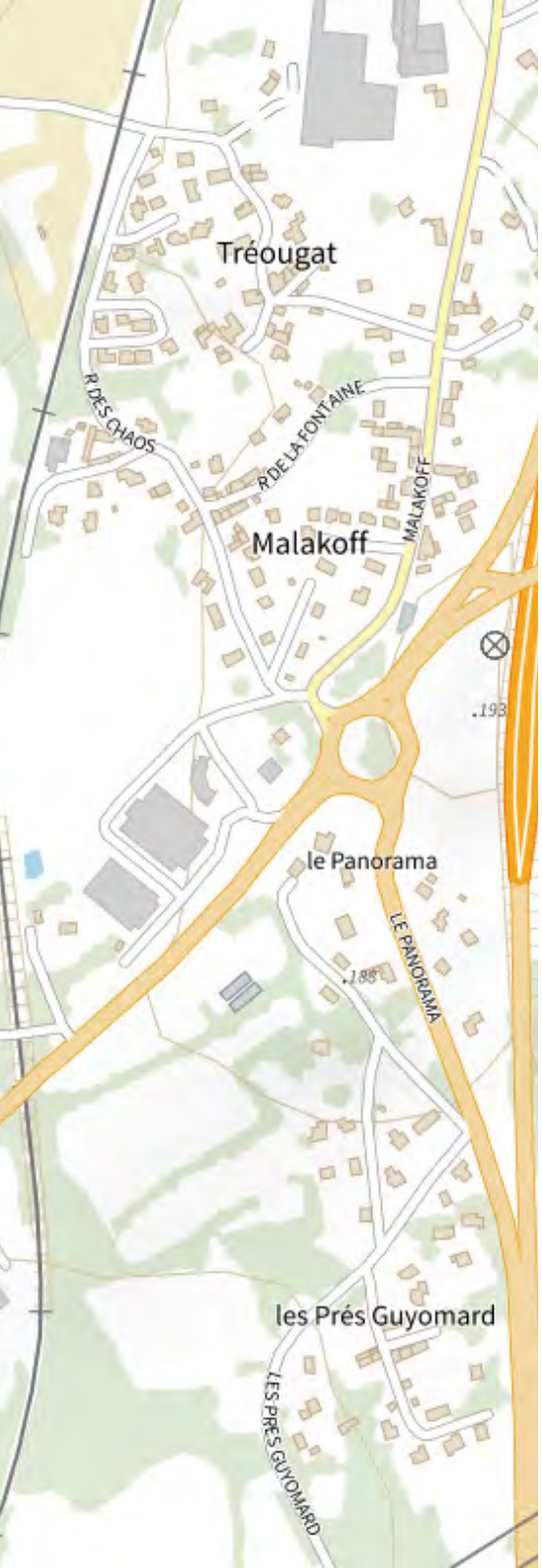
Présentation du contexte 6

L'état initial de l'environnement 21

Articulation avec les autres documents *37*

Les modifications apportées aux pièces du PLU 42

Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement 46



Préambule

Présentation du contexte

L'état initial de l'environnement

Articulation avec les autres documents

Les modifications apportées aux pièces du PLU

Première approche des incidences sur l'environnement

Préambule

PRÉAMBULE

1. Champ d'application de la modification du PLU

Le champ d'application de la procédure de modification est encadré par le Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est utilisée lorsqu'elle a pour effet :

1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Depuis le 27 mars 2017, Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme » (PLU), documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale », échéance fixée par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi « ALUR ».

Ainsi, la commune de Plaintel a sollicité Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétente en matière de documents d'urbanisme, afin de modifier son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 novembre 2019.

Cette 1ère modification du P.L.U. porte sur :

- **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUyc à vocation commerciale.**

Cette modification du PLU intervient en amont de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

2. Coordonnées du maître d'ouvrage

Saint-Brieuc Armor Agglomération
5 rue du 71e R.I.
22000 Saint-Brieuc
Tél. : 02 96 77 20 00

Mairie de Plaintel
Place du Général de Gaulle
BP 7
22940 PLAINTEL
Tél : 02 96 32 52 52
mairie@mairie-plaintel.fr

3. Objet de la modification du PLU

Le projet de modification du PLU de PLAINTEL consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUYc à vocation commerciale. Il s'agit de la zone 2AUyc de Malakoff, constituée par la parcelle cadastrée A3063 d'une superficie de 4 217 m², en partie artificialisée, occupée par une habitation. Cette parcelle est encadrée par la voie ferrée à l'Ouest, des équipements et bâtiments d'activité au Nord et à l'Est et la RD 790 au Sud.

4. Concertation

Conformément à la législation en vigueur, la modification n°1 du PLU de PLAINTEL n'a pas fait l'objet de concertation obligatoire.

5. Procédure d'examen au cas par cas

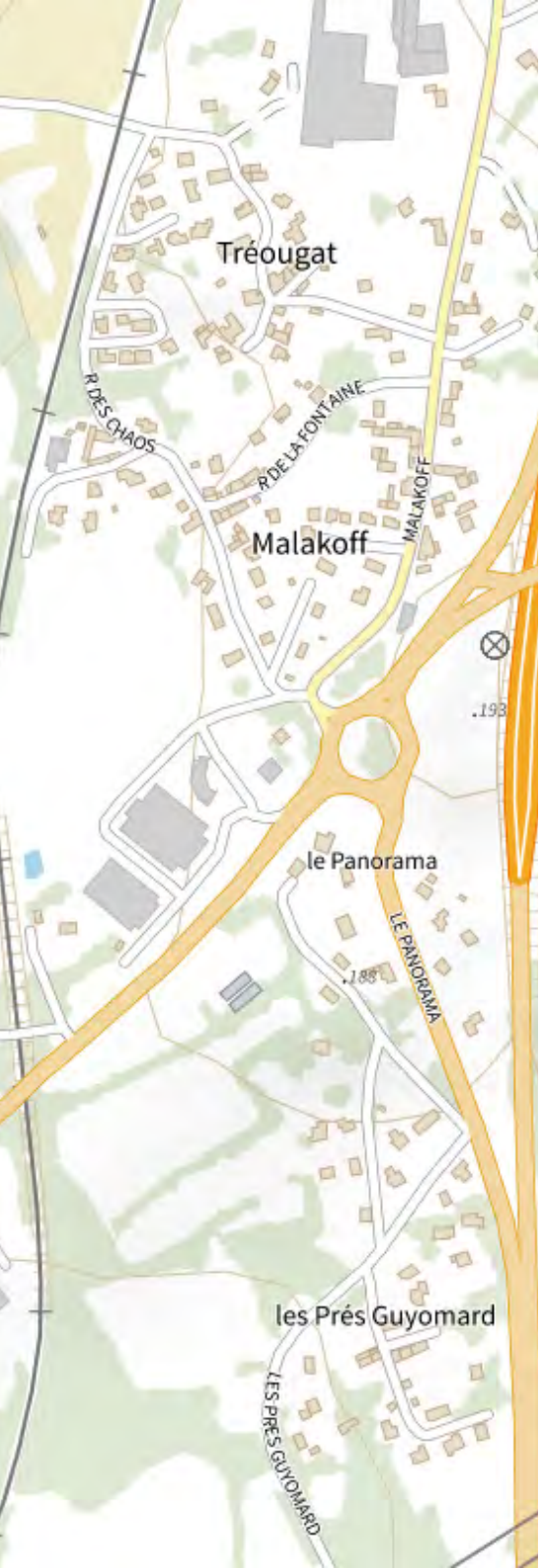
Aux termes des articles R104-1 à R104-16 du code de l'urbanisme, les modifications des PLU n'étaient soumises à évaluation environnementale que lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art. R104-8 du code de l'urbanisme). En dehors de cette hypothèse, aucune évaluation environnementale n'était prévue. Le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 19 juillet 2017 que le champ d'application ainsi défini était trop restrictif puisqu'il ne permettait pas de prévoir les autres situations dans lesquelles une évaluation environnementale devait obligatoirement être réalisée. Il a donc annulé les articles concernés, laissant là un vide juridique.

Pour combler ce vide, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) invite donc les communes et EPCI compétents, pour les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, à la saisir d'une demande d'examen au cas par cas. L'AE, une fois saisie, déterminera si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Le présent dossier sera adressé directement à la DREAL, par courrier à l'attention de la présidente de la MRAe Bretagne.

A partir de la date de l'accusé de réception, l'Autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois pour informer le pétitionnaire par décision motivée de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

En date du 26 août 2021, la MRAE a décidé en application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plaintel (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.



Préambule

Présentation du contexte

L'état initial de l'environnement

Articulation avec les autres documents

Les modifications apportées aux pièces du PLU

Première approche des incidences sur l'environnement

Présentation du contexte

1. LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

1.1 Le contexte intercommunal

Saint-Brieuc Armor Agglomération est une communauté d'agglomération située au Nord du département des Côtes-d'Armor. Elle est desservie par la RN12 permettant une liaison directe vers les grandes agglomérations comme Rennes et Brest. L'axe ferroviaire Brest-Rennes apparaît également comme l'un des atouts majeurs de ce territoire.

Saint-Brieuc Armor Agglomération totalise ainsi 151 000 habitants avec 32 communes et est la 5ème intercommunalité bretonne.

Saint-Brieuc Armor Agglomération

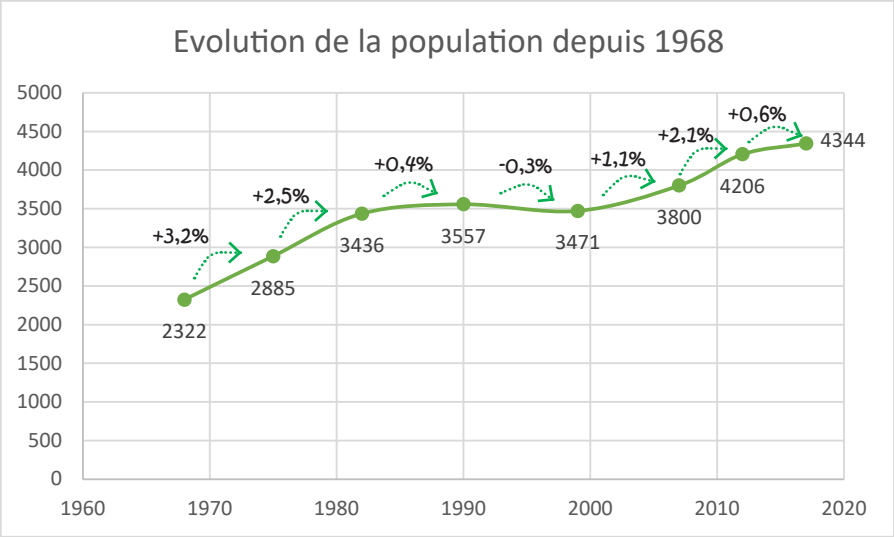
Saint-Brieuc Agglomération exerce, en lieu et place des communes membres, des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives. Un choix arrêté par décision des conseils municipaux des communes membres :

- Dans le domaine du **développement économique**, de l'**enseignement supérieur**, de l'**action sociale**, **sportive** et **culturelle** ;
- L'**aménagement de l'espace communautaire** ;
- **Politique de la ville** et d'équilibre social de l'**habitat** sur le territoire communautaire
- **Gestion de service d'intérêt collectif** ;
- Protection et mise en valeur de l'**environnement et du cadre de vie.**

Communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération

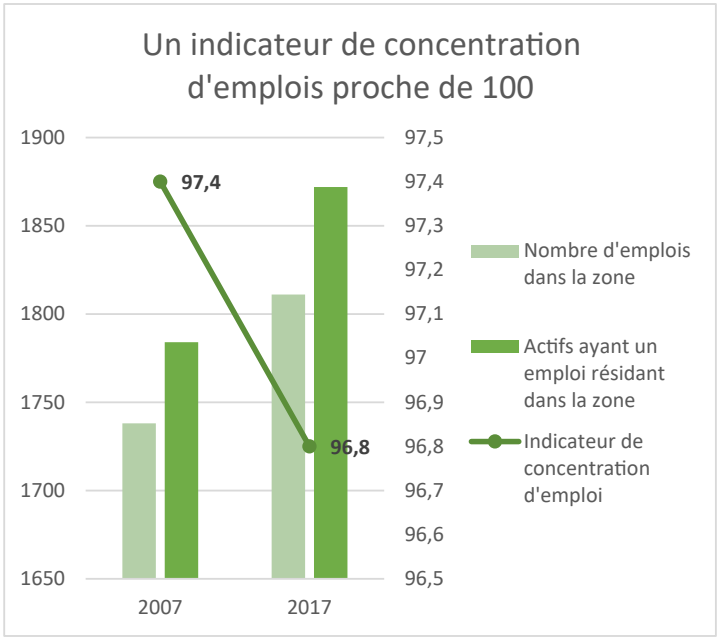
1.2. Le contexte communal

Le projet se situe dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne, plus précisément sur la commune de Plaintel. Il est localisé au Nord de la commune au sein de la zone commerciale Malakoff.



La commune de Plaintel compte en 2017, 4 344 habitants.
Entre 1968 et 2017 la population de Plaintel a augmenté de 2022 habitants.
La commune a connu différentes périodes d'évolution, tout d'abord, une période de forte augmentation avec une variation annuelle entre 2,5% et 3,2% par an entre 1968 et 1982. Cette augmentation s'est ralentie pour atteindre 0,4%/an entre 1982 et 1990. Au cours de la période suivante entre 1990 et 1999, la population a diminué de 0,3%/an. Enfin, la population de Plaintel a renoué avec la croissance entre 1999 et 2007 enregistrant une variation annuelle de 1,1%. Cette croissance s'est poursuivie sur la période récente pour atteindre une croissance de +2,1% / an entre 2007 et 2012.
Depuis 1999, la commune de Plaintel connait une croissance démographique très supérieure à l'ensemble des autres territoires de comparaison. A l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération, on observe une croissance démographique modérée mais stable avec un léger pic de croissance entre 1999 et 2010.

1.3 Les emplois



La commune de Plaintel offre, en 2017, 1811 emplois sur son territoire.
Ce chiffre a baissé depuis 2007 de 4%, soit 73 emplois en moins sur la commune. Cette évolution est à relier au départ de l'entreprise Système U en 2010. Les locaux ont été repris par d'autres activités.
Parallèlement le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Plaintel a augmenté passant de 1784 à 1872 soit une augmentation de 4,9%.
L'indicateur de la concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) s'élève à 96,8% sur la commune. C'est-à-dire que 97 emplois sont offerts sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi.
Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi.

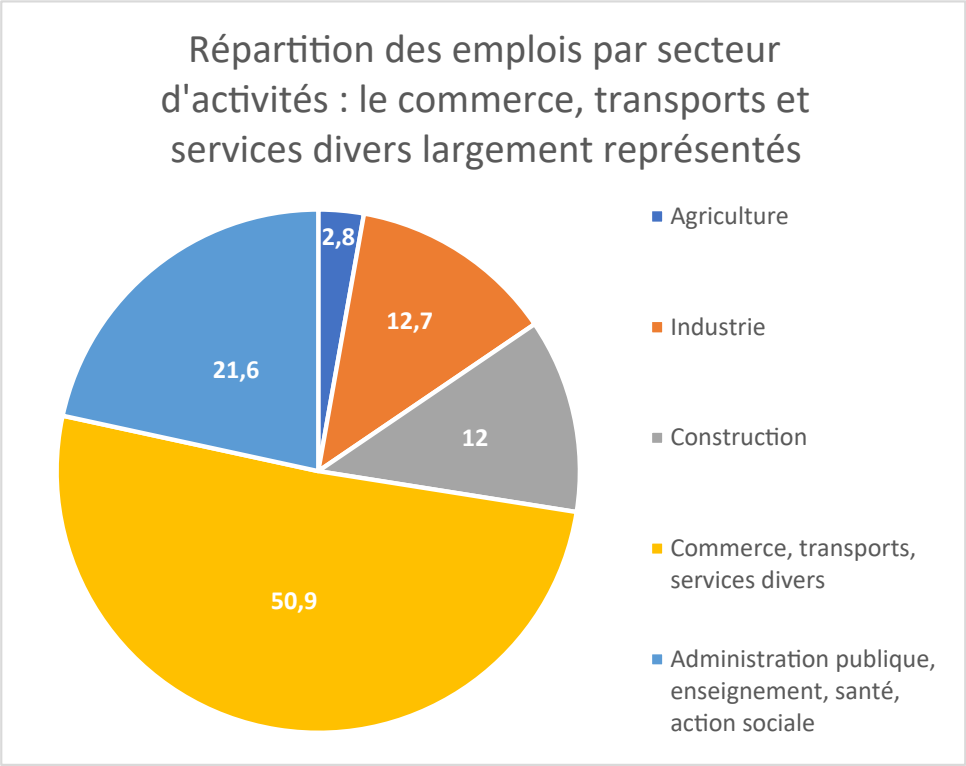
1.4. Répartition des emplois selon le secteur d'activités

La répartition des emplois selon le secteur d'activités de la commune de Plaintel se distingue de celles observées à l'échelle de Saint Brieuc Armor Agglomération et du département.

La commune se démarque notamment par la part importante du secteur industriel qui représente 12,7% des emplois alors qu'elle représente 10% des emplois à Saint-Brieuc Armor Agglomération et 14% à l'échelle départementale.

Le commerce et l'administration sont également bien représentés avec 21,6% des emplois pour l'Administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale et 50,9% pour le commerce, transports et services divers.

Ainsi, sur la commune de Plaintel, le commerce, transports et services divers représentent plus de la moitié des emplois. Il s'agit donc d'un secteur particulièrement attractif et dynamique qu'il est nécessaire de maintenir et de développer.



2. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

2.1. L'activité économique

Possédant plusieurs zones d'activités, la commune de Plaintel s'intègre dans le développement économique de Saint-Brieuc Armor Agglomération et plus globalement à l'échelle du pays de Saint Brieuc. Des zones d'activités existent sur la commune de Plaintel. Elles profitent de la proximité d'axes importants (RD700 et RD790) permettant de relier facilement Saint-Brieuc et la RN 12 et bénéficient d'une bonne visibilité commerciale.

Les activités économiques de la commune sont localisées sur différents secteurs de la commune. Les industries et centres commerciaux se trouvent généralement dans les zones d'activités.

La commune dispose de 6 zones d'activités :
- Zone Industrielle de La Gare *(communale),*
- Zone Artisanale de Raussan *(intercommunale SBAA),*
- Zone Artisanale des Prés Guyomard *(intercommunale SBAA),*
- Parc d'Activités du Grand Plessis *(intercommunale SBAA),*
- **Village Commercial de Malakoff** *(privée),*
- Parc d'Activités des Tinnières *(privée),*

La commune accueille plus d'une quarantaine d'artisans ainsi qu'une quarantaine de petites et moyennes entreprises. S'y ajoute un réseau de commerces important composé de plus d'une cinquantaine de commerçants proposant des produits alimentaires courants, des meubles en passant par le prêt à porter.
Dans le domaine des services, Plaintel est également très bien fournie avec notamment un bon réseau de service de santé.

2.2. L'activité commerciale

La cartographie en page suivante présente les deux centralités commerciales sur la commune :
- Le centre-bourg avec le périmètre de centralité
- La zone commerciale de Malakoff

Ces différentes zones sont complémentaires et permettent d'accueillir des activités diversifiées.

Le centre-bourg accueille des commerces de proximité, comme la boulangerie, pharmacie, boucherie, restaurants... tandis que la zone commerciale de Malakoff accueille de plus grands commerces dont la superficie doit être supérieure à 150 m².

Cette superficie minimale intégrée au règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme permet de maintenir le commerce de centre-bourg et d'éviter la concurrence en multipliant les commerces de même nature. Par ailleurs, dans le centre-bourg, le nombre de locaux vacant est très faible. Actuellement, un seul local est vacant mais doit faire l'objet de travaux très prochainement.

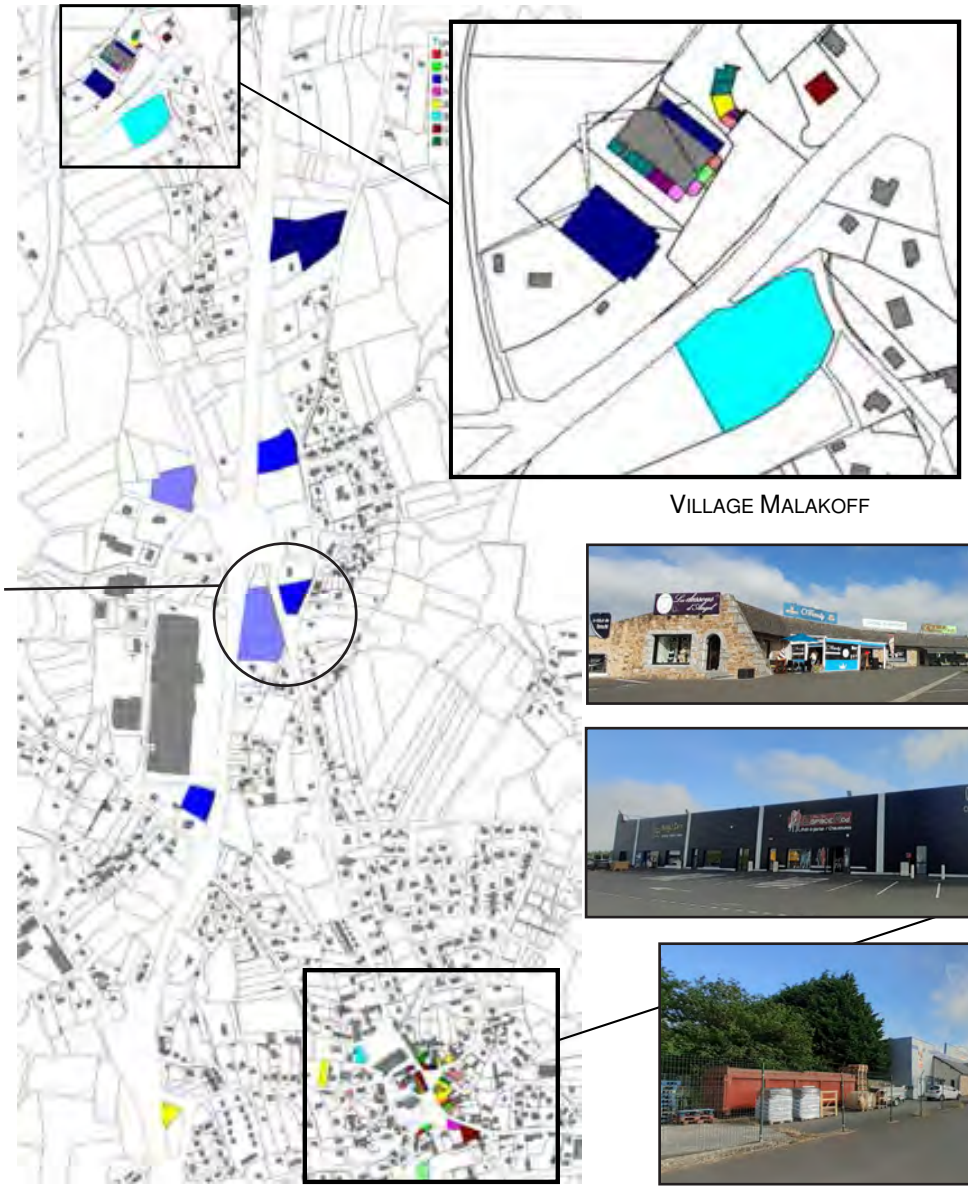
Une grande surface, Intermarché, est présente sur la commune, au niveau du rond point de La Ville Gourelle. Il bénéficie d'un accès et d'une bonne visibilité avec du stationnement permettant aux clients d'y accèder aisément.

2. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

COMMERCES ET SERVICES A PLAINTEL

Légende :

Types de commerces et de services à Plaintel			
Agence immobilière	(2)	Commerce Meuble maison	(6)
Assurance	(2)	Commerce vetement	(4)
Automobile	(3)	La poste	(1)
banque	(2)	Service (autre)	(6)
Bar restaurant	(9)	Service beauté	(5)
Bricolage jardinerie	(2)	Service santé	(2)
Commerce alimentaire	(5)	Supermarché	(2)
Commerce de proximité (Autre)	(2)	Vide	(2)



VILLAGE MALAKOFF

Intermarché

CENTRE-BOURG

Extrait du Rapport de Présentation - Juin 2018

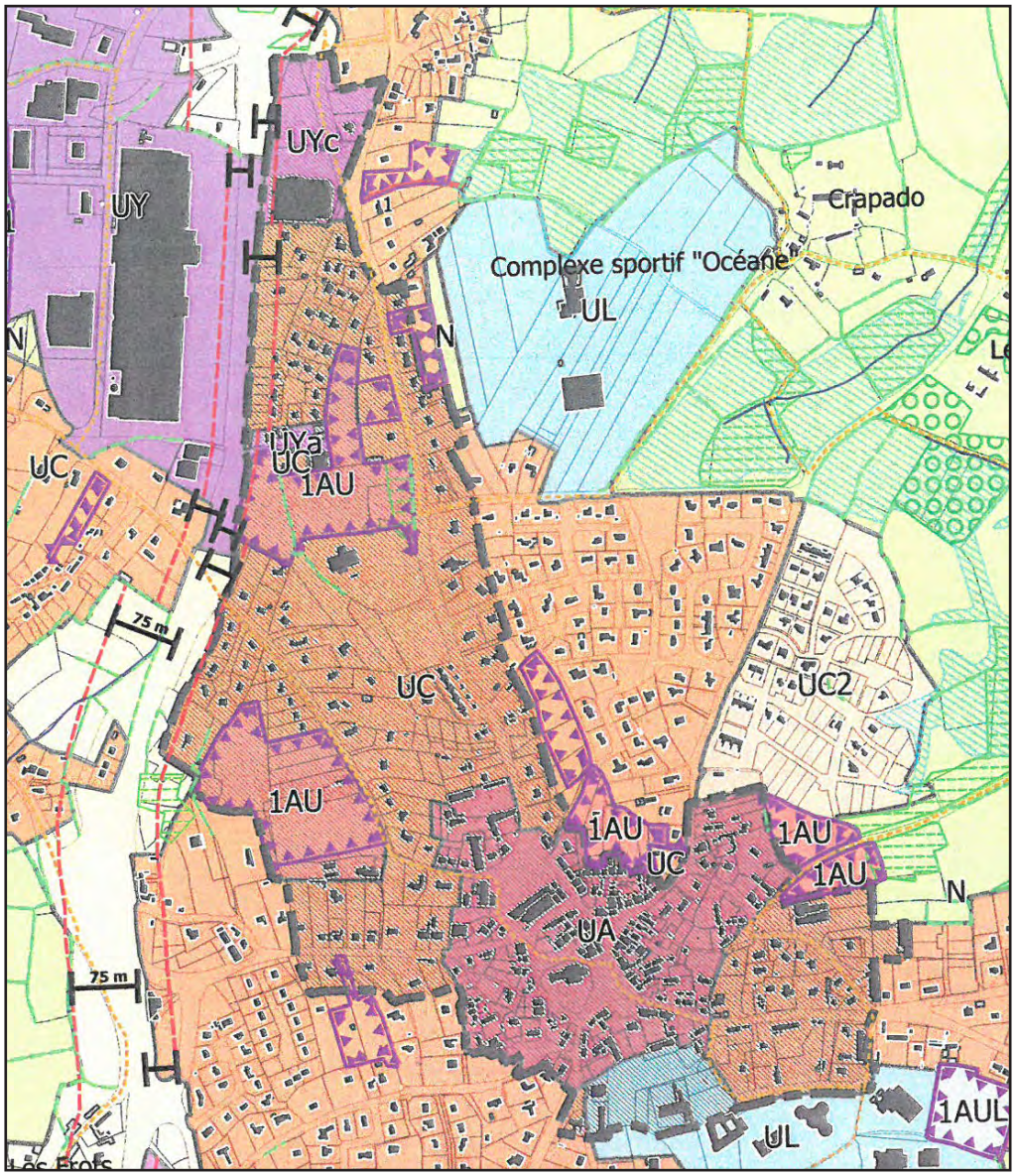
2. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

Le périmètre de centralité

Le règlement du PLU en vigueur identifie un secteur à protéger afin de préserver la centralité commerciale autour du centre-bourg. Le périmètre vise à préserver la fonction commerciale des rez-de-chaussée sur rue dans ces secteurs.

Dans ce périmètre, les dispositions générales du règlement rappellent :
Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (Article L. 151-16).

En outre, à l'article 1 des zones concernées, le règlement interdit :
- *en dehors du périmètre de centralité : toutes les nouvelles constructions de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *dans le périmètre de centralité : les changements de destination des constructions de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*



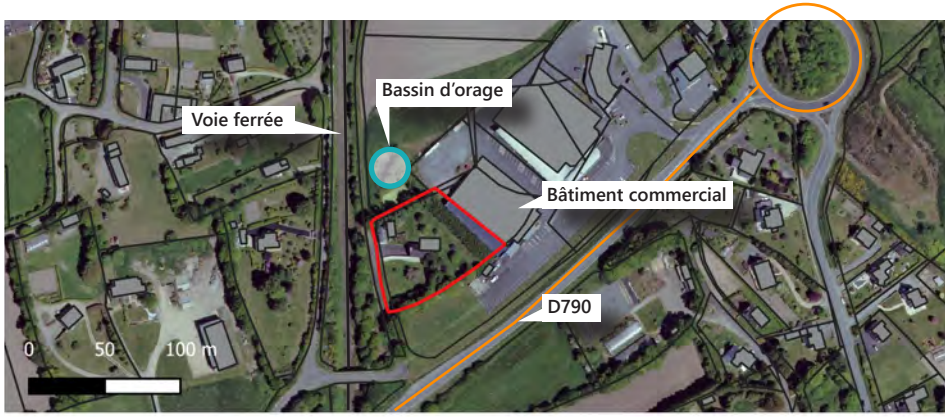
Périmètre de centralité (délimité en pointillés noirs)
Extrait du règlement graphique

3. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

3.1. La situation géographique

Le site d'étude est localisé au Nord du bourg de Plaintel en continuité du tissu urbain. Bénéficiant d'une situation stratégique pour le développement de la commune, il bénéficie d'accès routier permettant de rejoindre le centre-bourg et les axes de communication aisément.

D'une superficie d'environ 4 217 m², il est délimité par :
- au Nord : un bassin d'orage existant
- à l'Est : un bâtiment à vocation commerciale
- au Sud : un espace vert et la route départementale n°790
- à l'Ouest : la voie de chemin de fer qui n'est plus en service



Localisation du site d'étude

Localisation du site d'étude

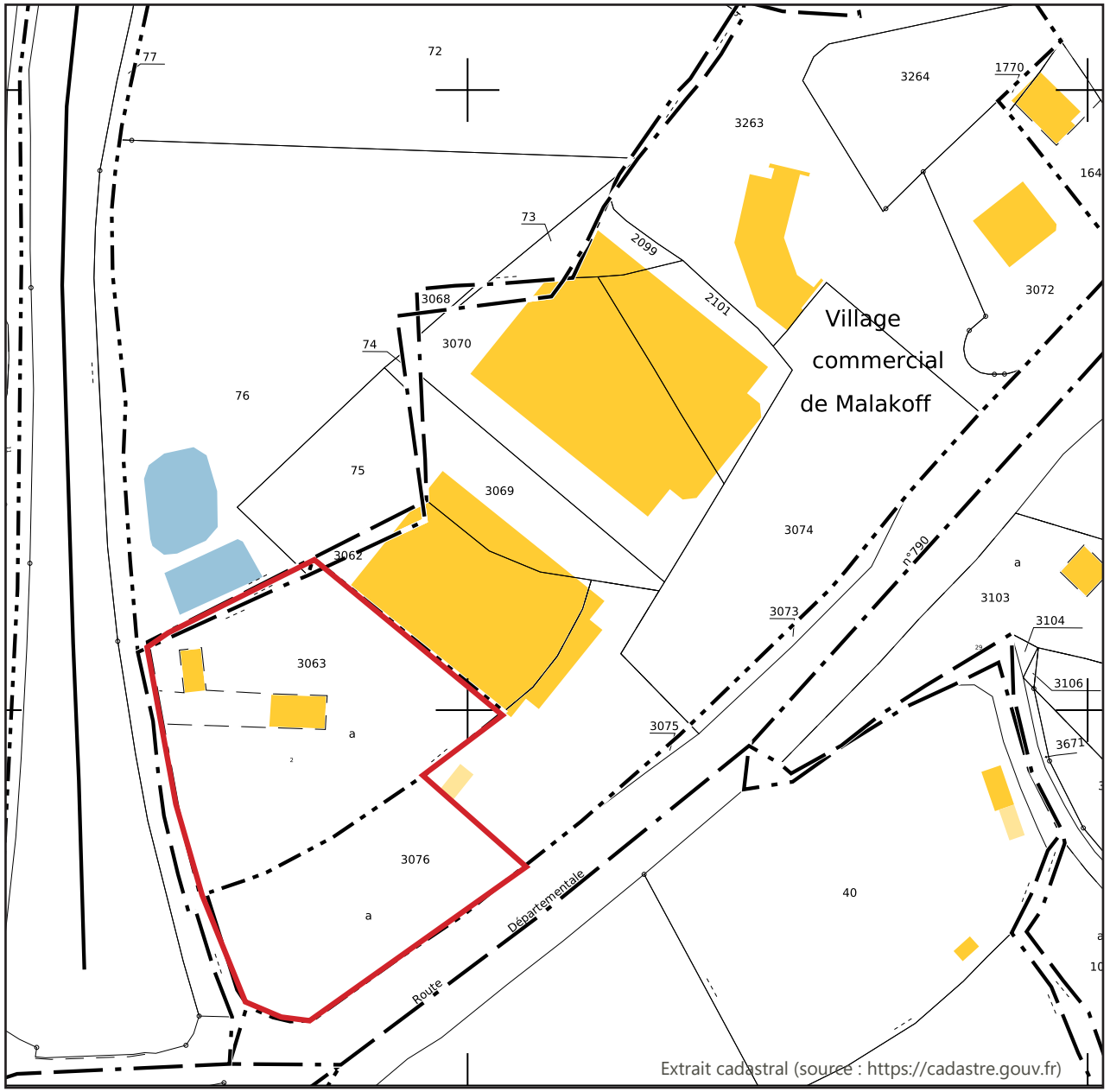
3. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

3.2. La situation cadastrale

Le projet de modification du PLU comprend les parcelles intégrées dans l'OAP suivante :

- A3063 de 4 200 m²
- Une partie de la parcelle A3076 de 2 000 m²

TOTAL : 6 200 m²



Extrait cadastral (source : https://cadastre.gouv.fr)

4. LA SITUATION REGLEMENTAIRE

4.1 Au regard des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le site est localisé en zone 2AUyc qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Le PADD de Plaintel s'articule autour de ces quatre grandes orientations :

1 - CONFIRMER LE RÔLE DE PÔLE RURAL DE PLAINTEL À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE EN S'APPUYANT SUR SES DEUX POLARITÉS COMPLÉMENTAIRES (CENTRE-BOURG / LA GARE MALAKOFF)

> Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements
> Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune
> Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères
> Améliorer la lisibilité et la transition des secteurs à vocation économique et d'habitat dans le secteur de la Gare et Malakoff
> Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale

2 - RENFORCER LES CONNEXIONS ENTRE LE BOURG ET LES ESPACES URBANISÉS

> Faciliter les déplacements entre les différentes espaces urbanisés
> Permettre la valorisation des transports en commun

3 - AFFIRMER L'IDENTITÉ COMMUNALE EN VALORISANT LES RICHESSES PATRIMONIALES ET LES INTERCONNECTIONS VILLE/CAMPAGNE

> Protéger les éléments de la trame verte et bleue
> Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage
> Conserver le patrimoine culturel
> Développer les activités touristiques et de loisirs
> Maintenir la vie dans les hameaux

4 - CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE PLAINTEL ET TIRER PARTI DE SA SITUATION STRATÉGIQUE AU SEIN DE LA NOUVELLE INTERCOMMUNALITÉ DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

> Poursuivre le développement économique
> Soutenir l'activité agricole
> Soutenir le développement du réseau numérique

La modification du PLU de PLAINTEL ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD.

4. LA SITUATION REGLEMENTAIRE

1 - CONFIRMER LE RÔLE DE PÔLE RURAL DE PLAINTEL À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE EN S'APPUYANT SUR SES DEUX POLARITÉS COMPLÉMENTAIRES (CENTRE-BOURG / LA GARE MALAKOFF)

La municipalité a fait le choix d'une croissance maîtrisée pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé autour de 0,9 %, par an, s'inscrit dans une volonté de poursuivre la croissance à un rythme modéré que celui observé depuis 1999 en cohérence avec le PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Il s'agit d'affirmer le rôle de pôle rural de Plaintel et de son positionnement à l'échelle intercommunale.

Ainsi, Plaintel dispose d'indéniables atouts en mesure de porter son développement démographique : pôle rural au SCoT du Pays de Saint-Brieuc, bonne accessibilité par la route, situation en porte d'entrée du bassin de vie Briochin.

Par ailleurs, sur le plan économique, Plaintel accueille plusieurs zones d'activités intercommunales (ZA du Grand Plessis, des Prés Guyomard, de Raussan) ainsi que la ZACOM de Malakoff pour lesquelles des développements sont prévus et inscrits au SCoT. Ces perspectives permettent de prévoir un développement équilibré entre l'habitat et l'emploi.

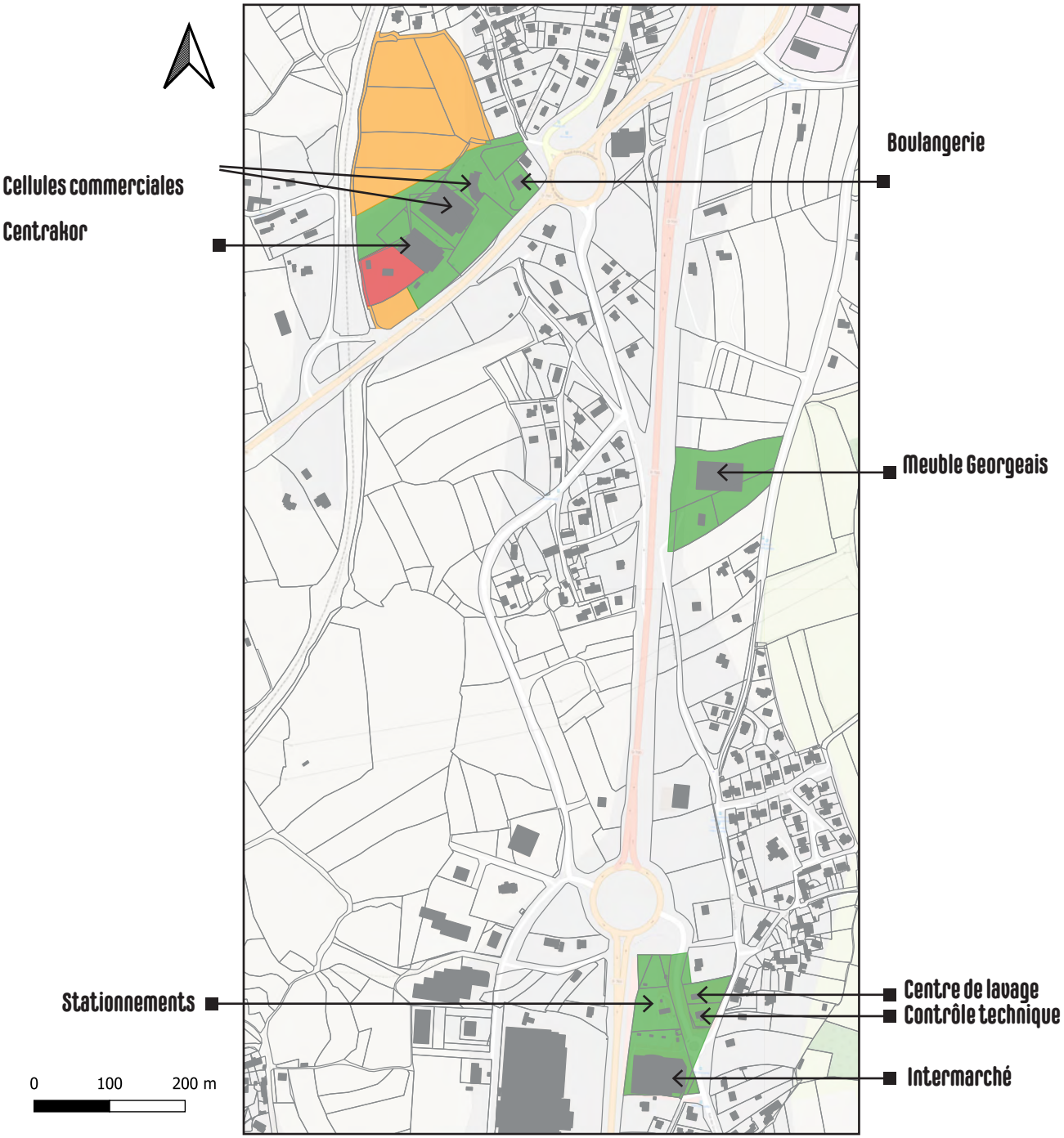
Ainsi, Plaintel constitue un pôle rural à conforter. C'est dans cette optique que la commune se positionne et souhaite affirmer ses développements pour les 10 années à venir.

Le choix de ce scénario de développement s'inscrit dans le respect des tendances démographiques observées ces dernières années et des capacités d'accueil de la commune. Ainsi, ce choix de développement s'est décidé au regard des capacités de densification des espaces urbanisés de Plaintel.

Par ce choix de développement, la commune souhaite affirmer son rôle de pôle rural tout en maintenant un équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles.

L'augmentation de la population visée et les opérations spécifiques participeront au maintien du tissu économique de proximité à Plaintel. Certaines orientations visent par ailleurs à renforcer la mixité fonctionnelle au sein de la trame urbaine existante et à favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité en étoffant le secteur de centralité élargi autour du centre-bourg. Le projet définit un pôle de centralité au niveau du coeur de bourg en renforçant, d'une part la centralité commerciale et, d'autre part, l'intensité urbaine. Pour ce faire, le projet affiche la densification et le rapprochement des populations avec les commerces, services et équipements.

4. LA SITUATION REGLEMENTAIRE



4.2 Au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site n'est pas concerné par une OAP puisqu'il est actuellement délimité en 2AUyc.

Au sein du PLU en vigueur, 2 autres zones 1AUyc peuvent potentiellement accueillir des activités commerciales dans la zone commerciale de Malakoff au Nord et au Sud de la zone concernée.

4. LA SITUATION REGLEMENTAIRE

4.2.1 Zone d'aménagement commercial de Malakoff Nord : 1AUyc avec OAP

L'OAP de la zone d'aménagement commercial de Malakoff Nord se situe en au sein d'une dent creuse de 2.9ha, le long de la voie ferrée.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies existantes,
- Le renforcement du réseau bocager local,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits.

Cette zone présente des enjeux agricoles actuellement puisqu'elle est cultivée par un exploitant agricole.

Extrait du rapport de présentation

Zone	**1AUyc**
Nom du site de projet	ZACOM Malakoff
Cadastre	YB0069, 70, 71, 72, 76
Nom de l'exploitant	6 LE BRET Gérard
SAU globale	79,04
Superficie en ha sur le site de projet	2,54
Type de culture (RPG 2016 ou déclaration de l'exploitant)	Maïs grain et ensilage
Impact sur la SAU globale	3,22%

4.2.2 Zone d'aménagement commercial de Malakoff Sud : 1AUyc avec OAP

Légende :

L'OAP de Malakoff Sud concerne le comblement d'une petite dent creuse (0.2 ha) le long de la RD790 et la voie ferrée. Du fait de son positionnement (dent creuse, proximité de la RD) ce secteur ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

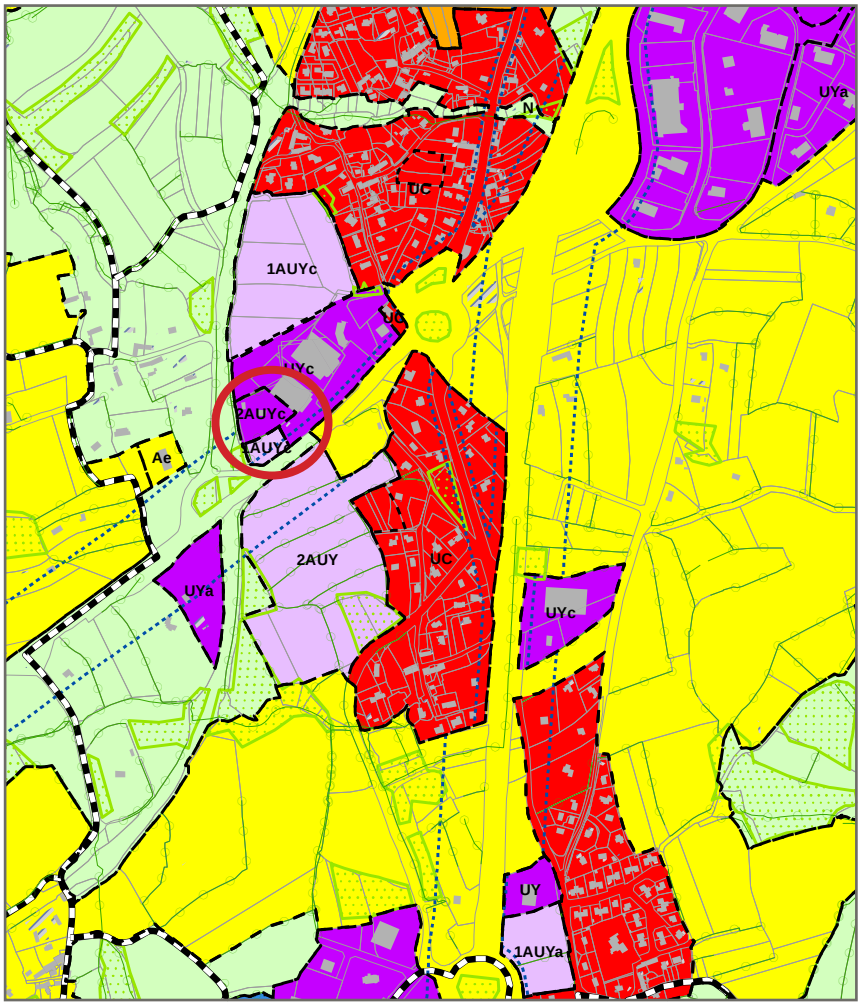
- La préservation des haies existantes au Nord,
- Une gestion qualitative des marges de recul,
- De favoriser les énergies renouvelables (à travers les orientations favorables au développement du solaire),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits.

La zone 2AUyc, objet de la modification du PLU, ne présente quant à elle aucun enjeu agricole puisqu'il s'agit d'une maison d'habitation, vendue récemment, qui n'est plus habitée. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se justifie pour l'accueil de nouveaux commerces. **Une OAP globale entre les deux parcelles (A3063 et A3076) permettra un aménagement cohérent de la zone et pourra désenclaver la parcelle A3063 et créer une continuité avec la zone Malakoff Sud.**

4. LA SITUATION REGLEMENTAIRE

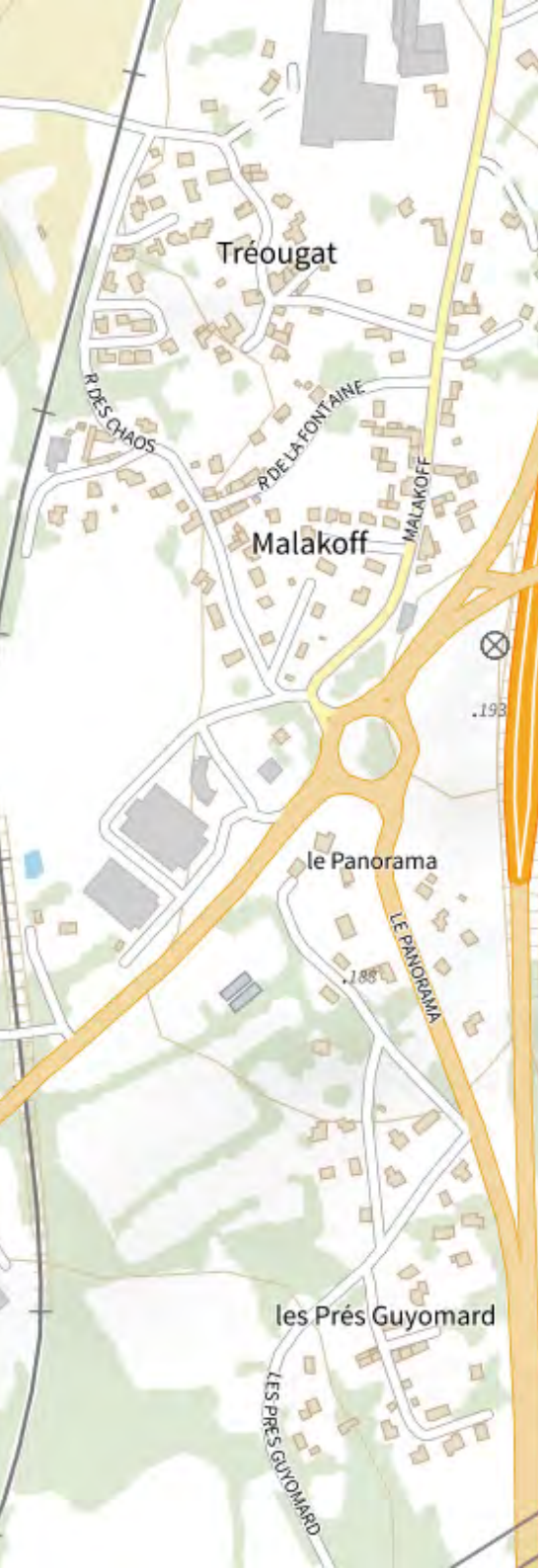
4.3. Au regard du règlement graphique et littéral

Le site est localisé en zone 2AUyc qui correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.



L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.
Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.



Préambule

Présentation du contexte

L'état initial de l'environnement

Articulation avec les autres documents

Les modifications apportées aux pièces du PLU

Première approche des incidences sur l'environnement

L'état initial de l'environnement

1. LE CADRE PHYSIQUE

1.1 La géologie

La commune de Plaintel s'intègre dans l'ensemble géologique du Nord du Massif armoricain.
Cet ensemble représente une ancienne chaîne de montagne dite « cadomienne » vieille d'environ 600 millions d'années (avant l'ère primaire) et maintenant érodée.

D'après la carte géologique de Saint-Brieuc (feuille n°243) établit par le BRGM au 1/50000ème, les formations qui peuvent être rencontrées sur le site d'étude sont :

- **Paléozoïque post-Cambrien. Roches plutoniques : massif granitique de Quintin (291 ± 9 Ma). Altérite des monzogranites porphyroïdes à biotite.**

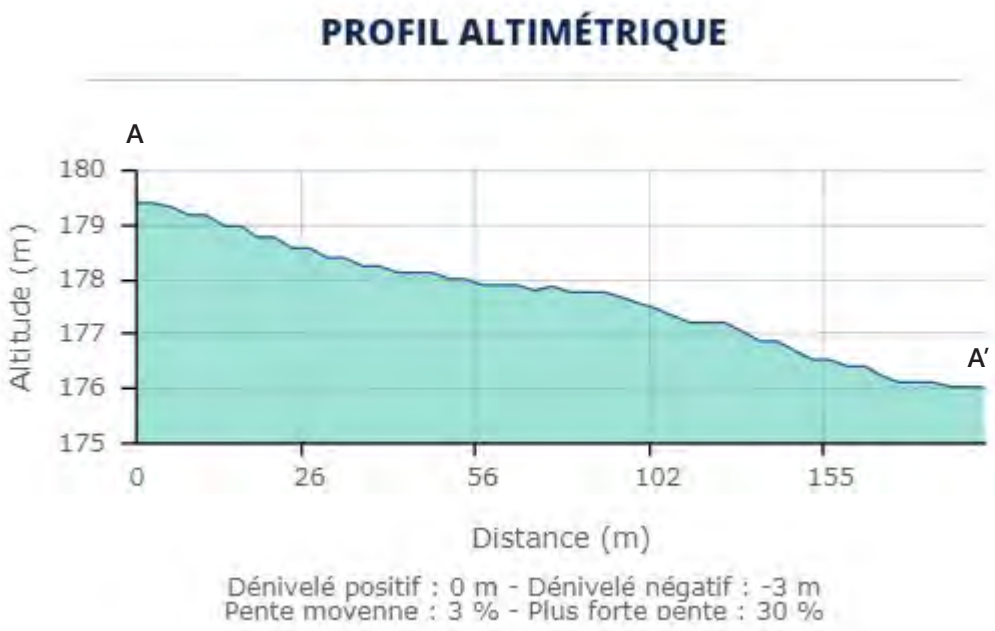
Le site d'étude se trouve sur des formations granitiques et sédimentaires détritiques (orthogneiss, sable, argiles, graviers, galets).

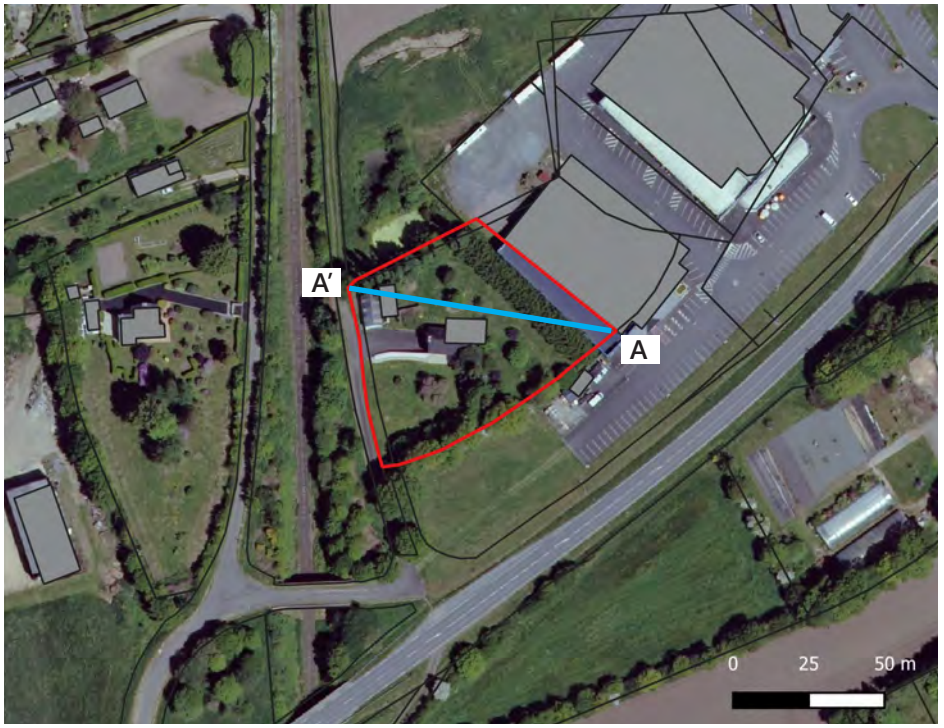
Carte géologique (1/20000)

Paléozoïque post-Cambrien. Roches plutoniques : massif granitique de Quintin (291 ± 9 Ma). Altérite des monzogranites porphyroïdes à biotite

1.2 La topographie

Le site d'étude se situe sur un terrain légèrement pentu et relativement uniforme avec une orientation générale **Sud-Est vers le Nord-Ouest.** Les eaux de ruissellement suivront naturellement cette pente.
Le point le plus bas est situé au Nord-Ouest du parcellaire à environ 176 m d'altitude et le point haut se situe au Sud-Est à environ 179,5 m d'altitude.





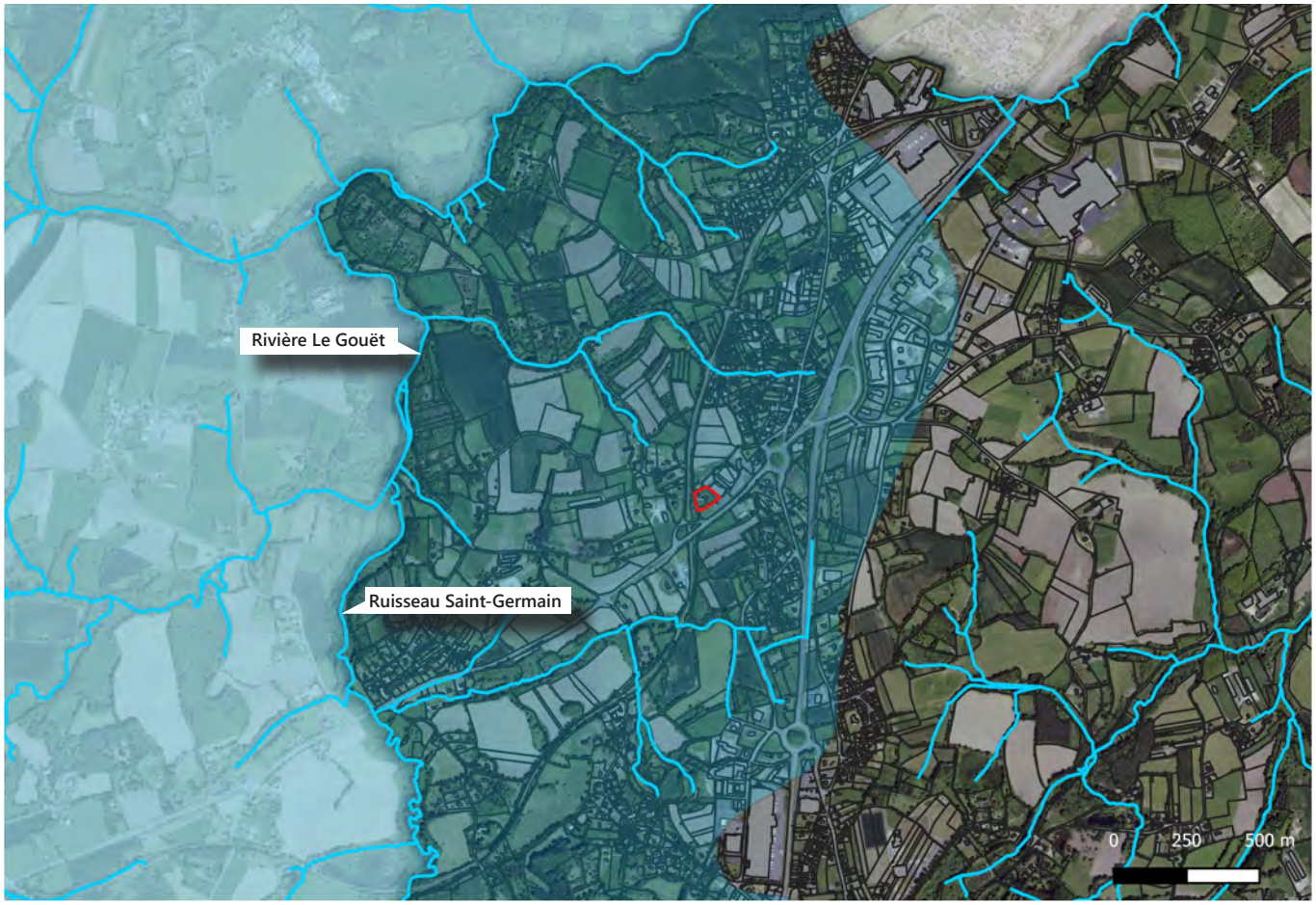
Le projet se situe sur un terrain légèrement pentu et relativement uniforme avec une orientation générale du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Les eaux de ruissellement suivront naturellement cette pente.

1.3 L'hydrographie

Le site d'étude se situe sur le grand bassin versant de la baie de Saint-Brieuc.

Plus précisément, il se situe sur le bassin versant du Gouët. Les eaux du site d'étude sont dirigées vers le ruisseau de Saint Germain, un affluent rive droite de la rivière Le Gouët. Cette rivière se jette dans la Baie de Saint-Brieuc.

La masse d'eau concernée est la masse d'eau « **Le Gouët et ses affluents depuis Saint-Bihy jusqu'à la retenue de Saint-Barthelemy** » (FRGR0041a).
Un nouvel « Etat des lieux » du SDAGE en révision a été adopté par le comité de bassin le 12/12/2019 et approuvé par le préfet le 20/12/2019. L'évaluation de l'état écologique basée sur les critères DCE 2000/60/CE, à partir des résultats validés de 2015 à 2017, définissait la masse d'eau FRGR0041a en « bon état ».



Extrait cartographique des cours d'eau issu du référentiel référentiel hydrographique du SAGE de la baie de Saint-Brieuc (1/25000)

Masse d'eau superficielle Le Gouët et ses affluents depuis Saint-Bihy jusqu'à la retenue de Saint-Barthelemy

Site d'étude

2. LE CADRE URBAIN ET PAYSAGER

2.1 Le cadre urbain

Les espaces urbanisés de Plaintel sont marqués par un étalement urbain le long de la RD700. Le bourg et le secteur de la gare-Malakoff se rejoignent et forment une enveloppe urbaine de plus de 4 km de long. De plus l'urbanisation a également rejoint la route de Raussan à l'Ouest du centre-bourg et à l'Est vers Plédran par la route des Champs Rio.

Le centre bourg traditionnel regroupe une mixité fonctionnelle avec de l'habitat, des commerces et des équipements. On peut observer une certaine mixité fonctionnelle dans les secteurs de Malakoff et de la gare où des secteurs d'habitats côtoient des secteurs d'activités économiques qui ne créent pas de nuisances.

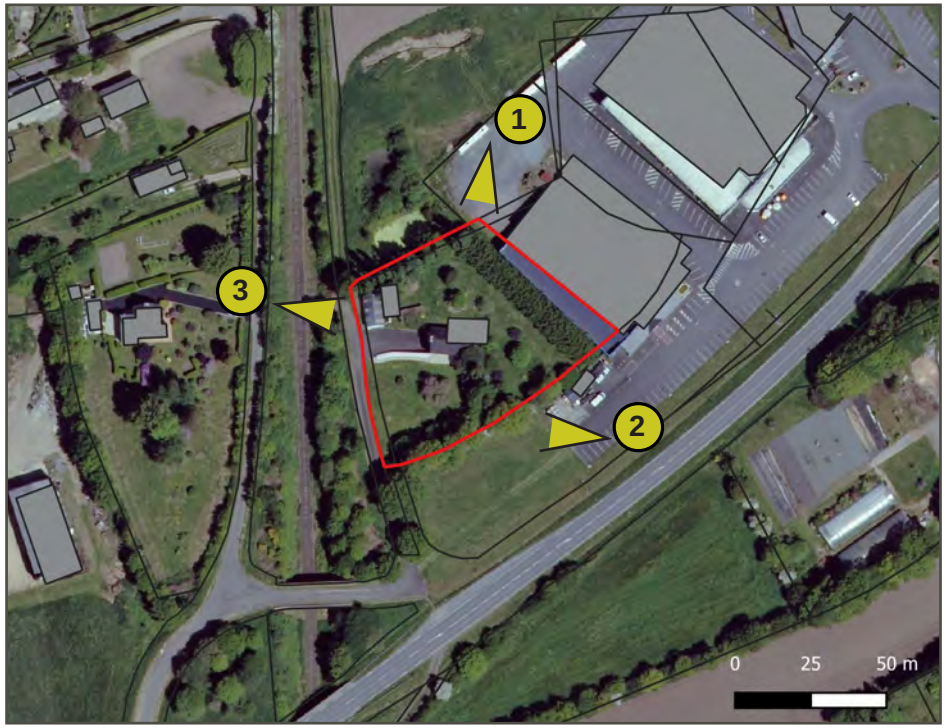
Situation du site d'étude au regard de l'environnement urbain

Site d'étude

2.2 Le cadre paysager

Le site correspond à un jardin d'agrément laissé à l'état naturel où l'on trouve la présence de haies de conifères ainsi que des peupliers en partie centrale.

Un diagnostic écologique a été réalisé, il a ainsi permis de précisé que l'intérêt floristique du site est très limité, l'enjeu associé à la flore est jugé faible en l'absence de milieu d'intérêt ou d'espèces protégées/patrimoniales avérées.



3. LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE

3.1. Les monuments historiques

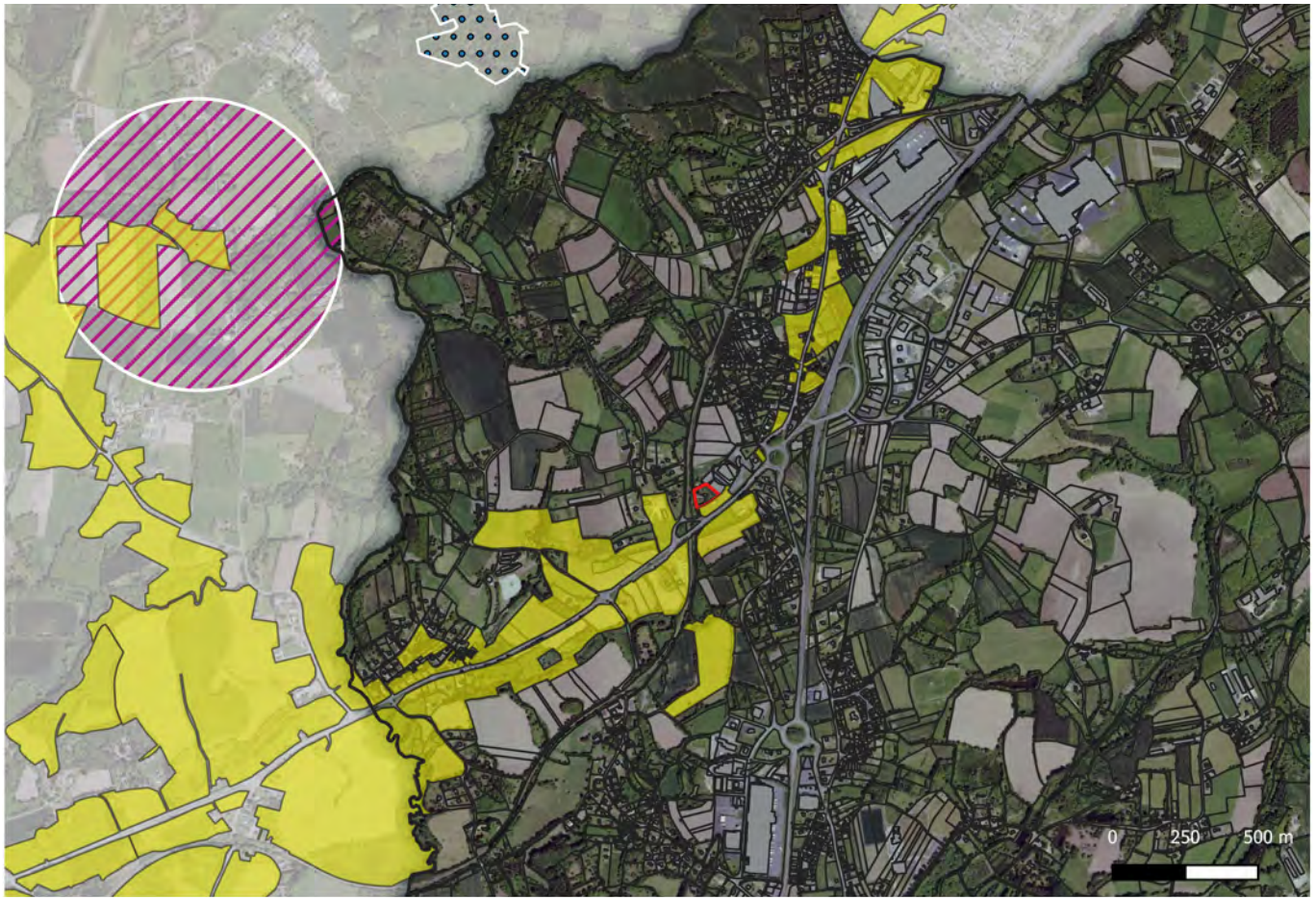
Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des Monuments Historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité. **Le site d'étude n'est pas localisé à l'intérieur d'un périmètre de protection des abords de monuments historiques**.

3.2. Les sites naturels classés ou inscrits

Le site d'étude n'est pas localisé à l'intérieur d'un site naturel classé ou inscrit.
Il est localisé à environ 1,5 km à vol d'oiseau du site inscrit **Chaos du Gouet.**

3.3. Le patrimoine archéologique

La commune de Plaintel est concernée par des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA). Ces zones sont répertoriées sur l'extrait de carte ci-après. **Le site d'étude ne se situe pas dans une ZPPA,** mais il se situe à proximité immédiate.



Extrait de cartographie du patrimoine autour du site d'étude (1/25000)

Site inscrit Chaos du Gouet
Inscription le 27.12.1933

Périmètre de protection du Menhir dit Le Fuseau
Inscription le 08.02.1967

Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques

Site d'étude

4. LE CADRE BIOLOGIQUE

4.1. Les milieux naturels inventoriés

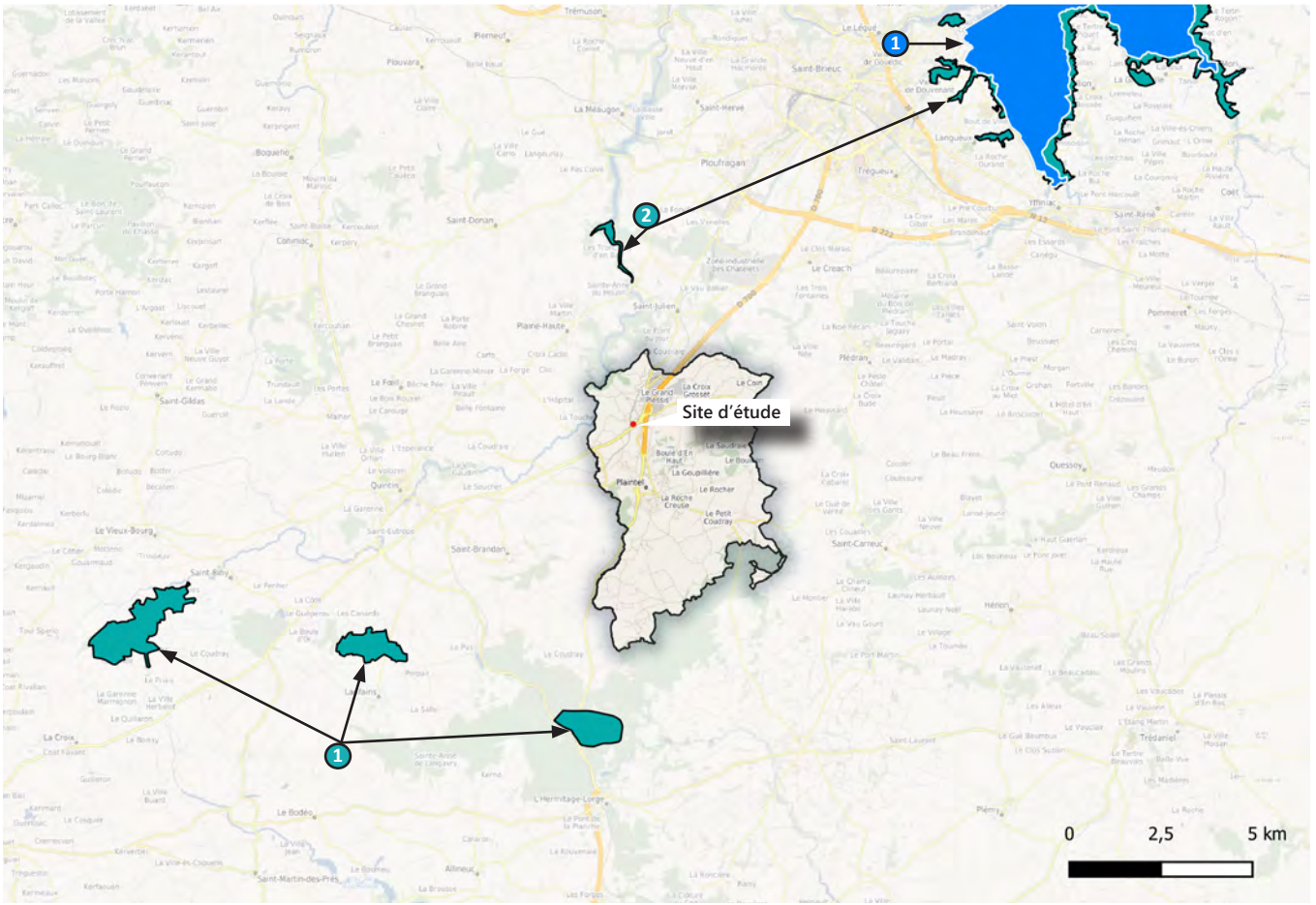
Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de Plaintel, ni à fortiori au sein du site d'étude. Aucun site Natura 2000 n'est présent à proximité immédiate du site d'étude.

Le site classé Natura 2000 « ZSC FR5300066 : Baie de Saint-Brieuc - Est » est situé sur le Gouët en aval du site d'étude, à une distance d'environ 9 km en linéaire de fossés et cours d'eau.

Aucun site RAMSAR n'est présent sur la commune de Plaintel, ni ayant une potentielle connexion hydrologique vis-à-vis du site d'étude.

Aucun Parc Naturel Régional ne se situe sur la commune de Plaintel. Le PNR le plus proche est celui du Parc Naturel Régional d'Armorique, situé à 60 km (vol d'oiseau) du site d'étude.

Aucun périmètre ayant un Arrêté de Protection Biotope n'est présent sur la commune de Plaintel, ni ayant une potentielle connexion hydrologique vis-à-vis du site d'étude.



Extrait de cartographie des sites Natura 2000 autour du site d'étude (1/200000)

Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats)

1 Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cîme de Kerchouan

2 Barrage de Gouët - Retenue de Saint-Barthélemy

Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)

1 Baie de Saint-Brieuc Est

4. LE CADRE BIOLOGIQUE

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance. Les zones d'inventaires n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier.

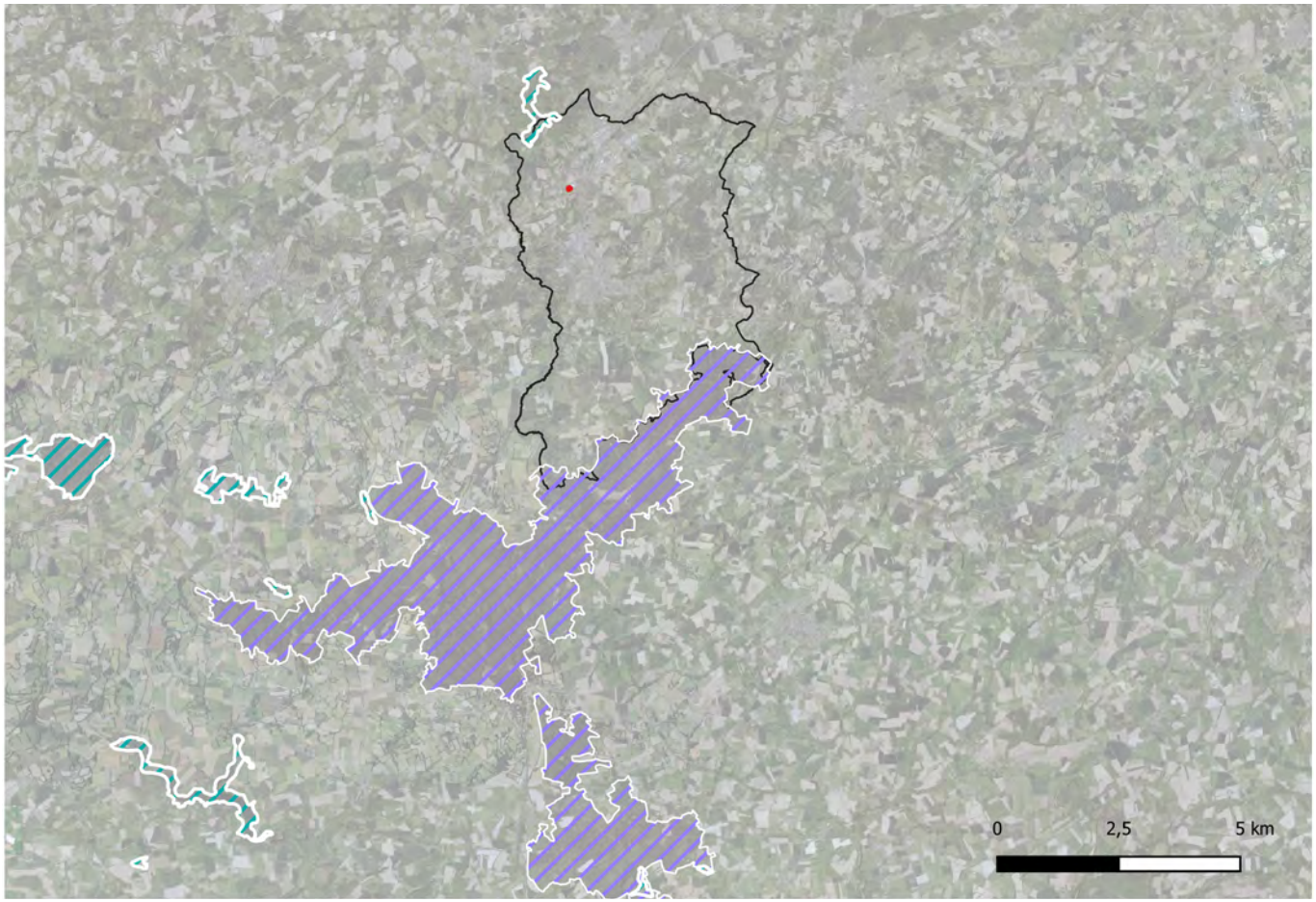
On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de Plaintel est occupée par deux ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type 1 « Les Chaos du Gouet » (530015144)**
- **ZNIEFF de type 2 « Forêt de Lorge » (530002097)**

La ZNIEFF de type 1 « Les Chaos du Gouet » est située à 1,1 km à vol d'oiseau du projet. Le projet est également connecté hydrologiquement à ce site (4,3 km en linéaire de cours d'eau).



Extrait de cartographie des milieux naturels autour du site d'étude (1/25000)

4. LE CADRE BIOLOGIQUE

4.2. Pré-diagnostic écologique

Le site d'étude a fait l'objet d'une expertise écologique le 11 Mai 2021 par le bureau d'études DM EAU. Cette expertise permet de repérer les potentialités du site, et d'évaluer d'éventuels enjeux écologiques.

Le site correspond principalement à un jardin d'agrément. Des haies sont présentes aux abords du site.

Les principaux points qui ressortent du diagnostic écologique sont :
- La présence de haies bocagères abritant la faune locale (particulièrement l'avifaune).

L'intérêt floristique du site est très limité, l'enjeu associé à la flore est jugé faible en l'absence de milieu d'intérêt ou d'espèces protégées/patrimoniales avérées.

L'enjeu lié au groupe de l'avifaune est jugé faible, bien que les espèces observées soient relativement communes et protégées.
Le site ne possède pas d'habitats aquatiques susceptibles d'abriter des espèces en reproduction, néanmoins il est possible que les haies du site abritent des individus en phase terrestre. Le site présente des habitats susceptibles d'abriter l'Orvet fragile qui affectionne les jardins, les autres espèces connues localement nécessitent quant à elles d'autres habitats et ne sont donc pas jugées potentielles.
L'enjeu écologique associé au groupe des reptiles est jugé faible en l'absence de présence avérée d'individu, néanmoins le site possède des habitats susceptibles d'être exploités par l'Orvet fragile. Bien qu'aucun individu n'ait été observé, le site possède des habitats susceptibles d'abriter l'écureuil Roux, ainsi donc il est jugé potentiel en alimentation ou transit (aucun nid observé). Au regard des habitats présents sur le site, le Hérisson d'Europe est susceptible d'être présent (notamment dans le jardin et les haies).

Cartographie de synthèse des enjeux écologiques (source : DM EAU)

Site d'étude

Ces espèces bien que protégées sont néanmoins communes à l'échelle locale. L'enjeu associé à ce groupe est donc jugé faible.

L'inventaire sur le site a permis de contacter une seule espèce de mammifère très commune et chassable, le Lapin de garenne.

4.3. Les zones humides

L'inventaire des zones humides, issu du référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, n'identifie aucune zone humide sur le site d'étude.

Un inventaire complémentaire a été effectué sur le site d'étude en Mai 2021, à l'aide de deux critères :

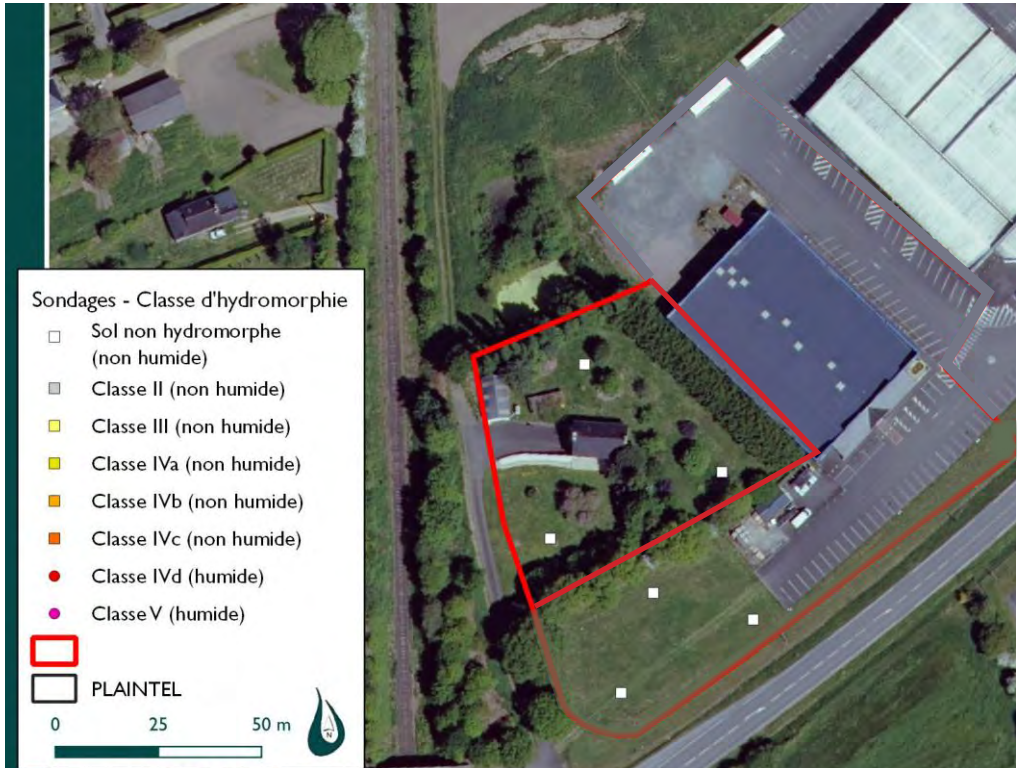
- Le critère botanique, qui permet de classer une zone humide, dès lors que les espèces hygrophiles représentent un recouvrement cumulé de plus de 50 %,
- Le critère pédologique, qui permet de classer une zone humide en fonction de la présence de traces d'hydromorphie dans les couches superficielles du sol, et leur intensification en profondeur.

Ces critères sont conformes à l'arrêté du 24 juin 2008, amendé par l'arrêté du 1 octobre 2009, qui précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides.

Au regard du critère floristique : aucune espèce hygrophile n'est présente sur le site. Le critère botanique ne permet donc pas d'identifier de zones humides sur les parcelles.

Au regard du critère pédologique : le sol ne correspond en aucun point du parcellaire à un sol caractéristique de zone humide (absence de traces d'hydromorphie dans les horizons superficiels).

Sur la base de la grille d'évaluation de l'hydromorphie des sols (GEPPA) et de la reconnaissance de la végétation, aucune zone humide n'est présente sur le site du projet.



Localisation des tests à la tarière réalisés par DM EAU (source : DM EAU)

Site d'étude

5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DIVERS

5.1. L'alimentation en eau potable

Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur la commune de Plaintel. **Le site d'étude ne se situe pas dans un périmètre de protection** (ni immédiat, ni sensible, ni complémentaire).

La retenue de Saint-Barthélemy, située sur le cours d'eau du Gouët, sert à l'alimentation en eau potable de Plaintel ainsi que de l'agglomération de Saint-Brieuc et de la côte. Le barrage se situe en aval du projet. Ce dernier n'est pas inclus dans le périmètre de protection de cette ressource.

5.2. L'épuration des eaux usées

Le site d'étude **sera raccordé au réseau public d'évacuation des eaux usées** de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

La commune de Plaintel est raccordée à deux équipements de traitement de ses eaux usées :

- Le Nord de la zone agglomérée, et donc la zone commerciale de Malakoff, est raccordé à la station du Moulin Hery de la commune d'Yffiniac (Code Sandre : 0422389S0001). **C'est cet équipement qui sera en charge de traiter les effluents de la zone 1AUyc ouverte à l'urbanisation.** D'une capacité de 84 000 EH, la station traite actuellement 48 850 EH (charge moyenne jour de la semaine la plus chargée en dehors des situations inhabituelles), ce qui est largement inférieur à la capacité nominale de la station.

Dans le cadre de la modification du PLU, la future zone à urbaniser aura une vocation commerciale. Ainsi le projet qui pourra être réalisé sur le site n'engendrera pas une modification significative de la nature et de la qualité d'effluents produits. A terme, l'équipement de la commune d'Yffiniac sera en mesure d'absorber les effluents produits par l'installation de nouveaux commerces.

6. LES RISQUES ET NUISANCES

6.1. Les risques majeurs

L'information et la prévention des risques est un objectif fondamental pour la sécurité dans la commune. Le Préfet des Côtes d'Armor a élaboré en 2015, le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs** (DDRM). Il y consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs au niveau de son département, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

Risque inondation

La commune est référencée dans l'**AZI Le Gouët, approuvé le 19/04/2004**. L'AZI (Atlas des zones inondables) est un référencement réalisé par la DDTM, des plus fortes inondations passées (Inventaire historique des crues) ou via l'approche hydrogéomorphologique, qui permet de cartographier de manière homogène sur tout un bassin versant, les limites inondables, et les éléments pouvant contraindre les écoulements des crues. Le projet, qui se trouve éloigné des cours d'eau Le Gouédic et Le Gouët et du trait de côte, n'est pas assujetti à l'aléa inondation. Cette commune ne fait pas l'objet d'un programme de prévention Inondation (PAPI) et n'est pas exposé à un territoire à risque important d'inondation (TRI).

Risque retrait gonflement des argiles

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une période de sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales. La commune de Plaintel est concernée par l'aléa faible et nul du risque de retrait gonflement des argiles. **Le site d'étude se situe en zone d'aléa faible.**

Extrait de l'atlas des zones inondables

Zones inondables

Le projet n'est pas sujet au risque d'inondation lié aux débordements de cours d'eau. D'après les modélisations du BRGM, les parcelles du projet ne sont pas non plus soumises au risque de remontées de cave ou de nappe.

6. LES RISQUES ET NUISANCES

Risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel évenement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. **La commune est classée en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible Ce classement a été arrêté par décrêt n°2010-1255 du 22 octobre 2010.**

Risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle présent partout à la surface de la planète mais plus spécifiquement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

A la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des communes. Les communes sont classées en trois catégories allant du risque le plus faible au plus élevé. **L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français délimite des zones à potentiel radon à l'échelle communale. La commune de Plaintel est répertoriée à potentiel radon de catégorie 3.** Cela signifie qu'une partie, au moins, de sa superficie, présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Cette catégorie précise des recommandations sur les bâtiments à prendre en compte.

Canalisation de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

Une canalisation de gaz naturel passe au Sud-Est du site d'étude mais est situé en dehors du périmètre.

Canalisation de gaz naturel (tracé indicatif) (1/20000)

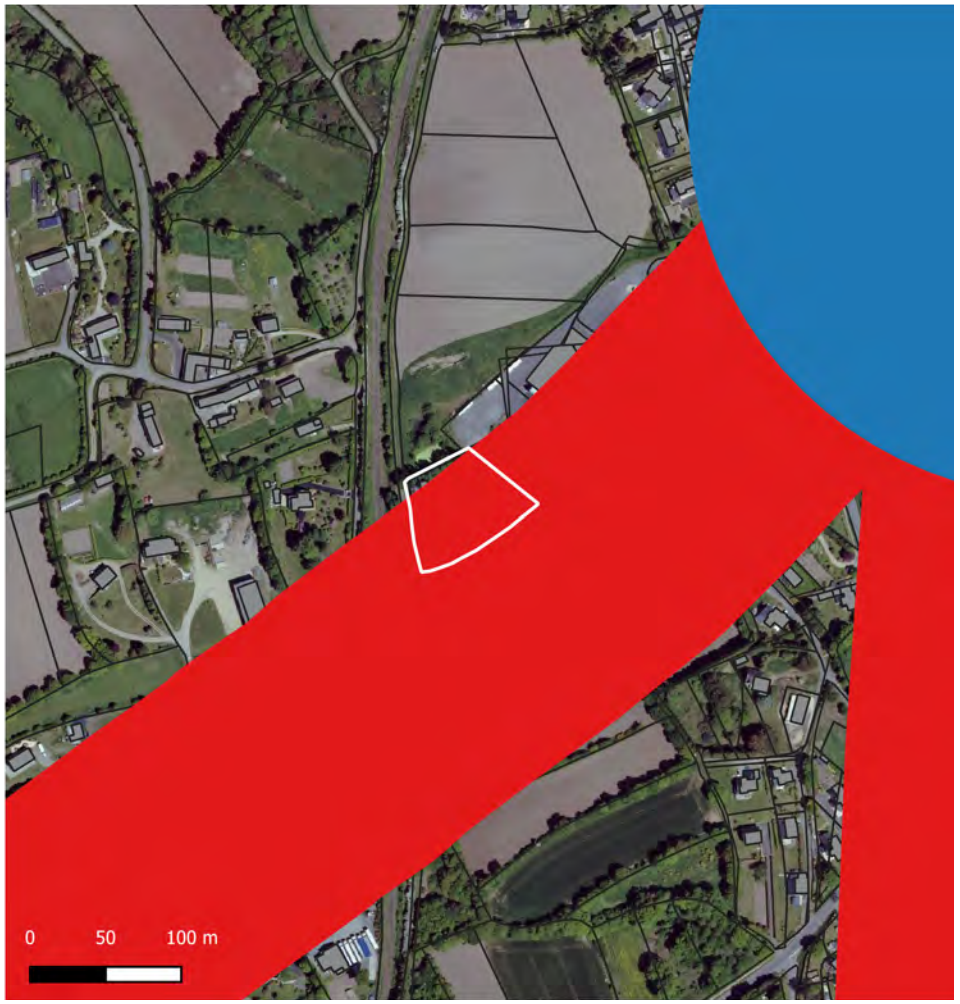
Canalisation de gaz naturel ***(tracé indicatif)***

6.2. Les nuisances

Nuisances sonores

Le Préfet du département a recensé puis classé les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas).

La RD 790 est classée en catégorie 3 c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 100 mètres de part et d'autre de la voie. Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles.



Classement sonore des infrastructures routières (1/5000)

Catégorie 3 - 100m

Catégorie 2 - 250m

6. LES RISQUES ET NUISANCES

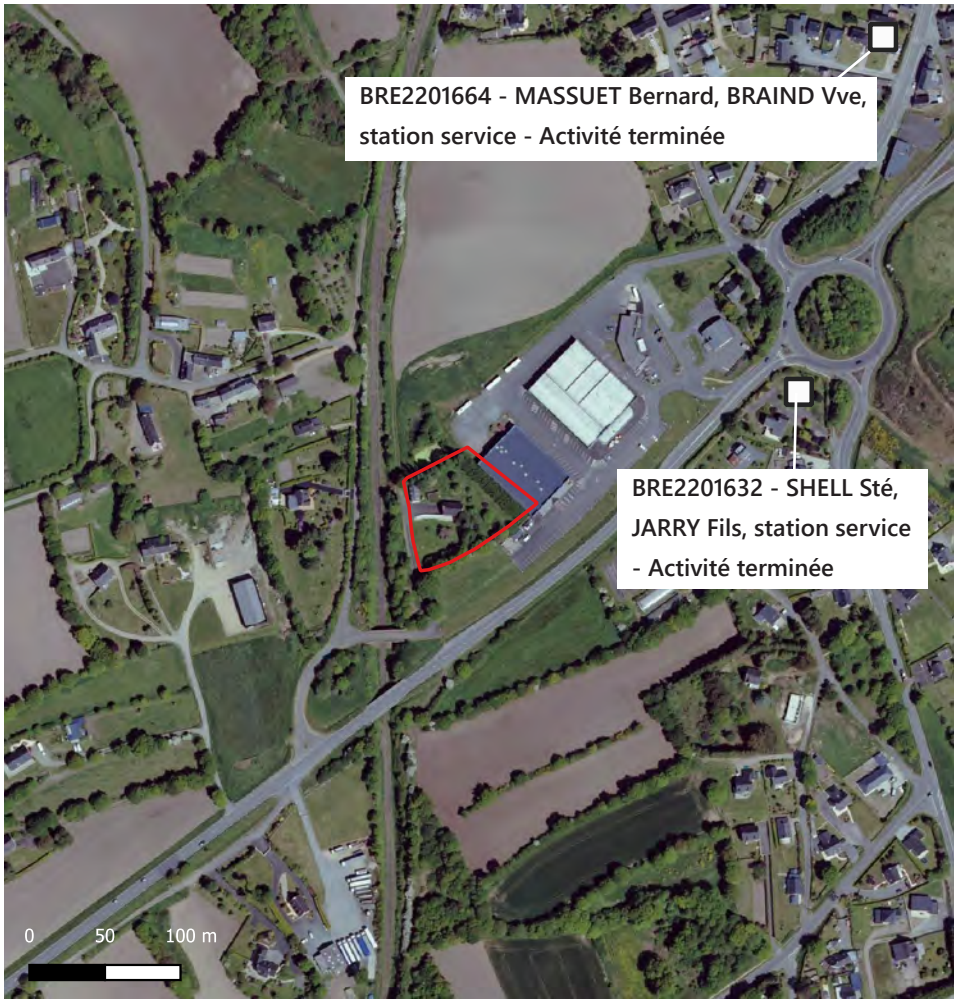
La pollution des sols

Différentes bases de données fournissent les informations sur les sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

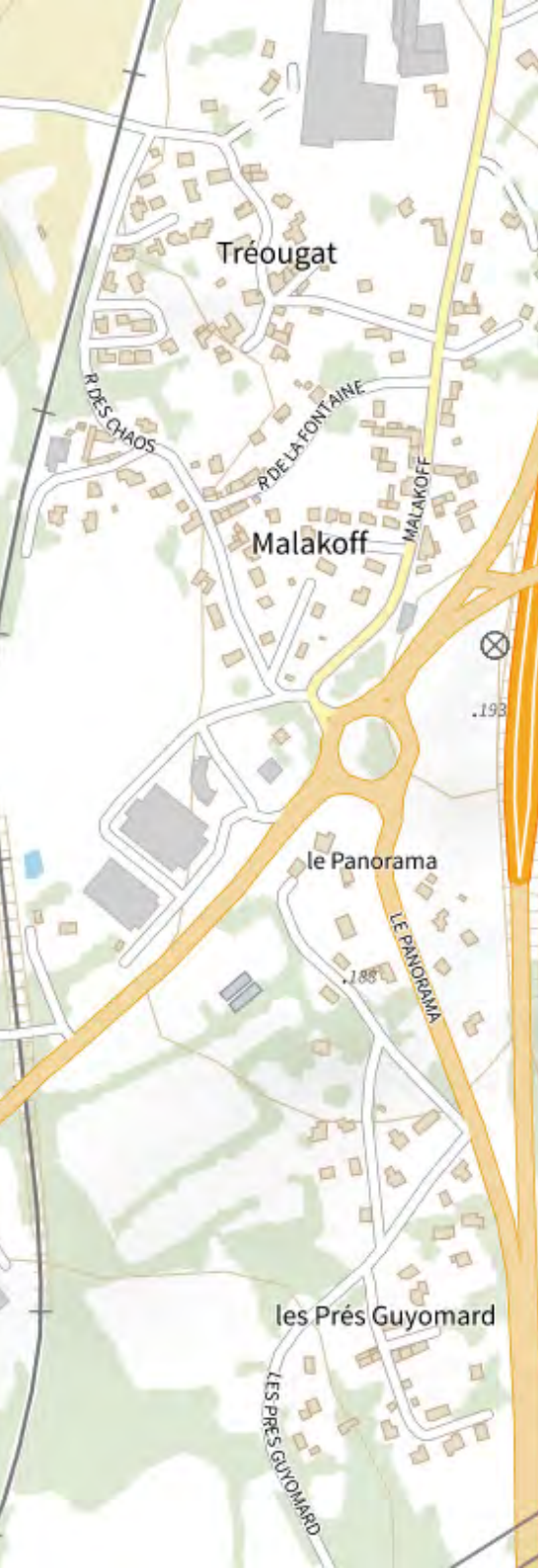
D'après la base de données BASOL : aucun site pollué n'est situé sur la commune.
D'après la base de données BASIAS : 18 sites sont potentiellement pollués.
Le site d'étude n'est pas concerné.

D'après la base de données sur les secteurs d'information sur les sols, 2 sites sont concernés par une pollution avérée du sol, ce qui justifie notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement :
- Ancienne décharge du Tertre Loyer - SSP00015030101
- Ancienne décharge de la Berthaudière - SSP00015040101

Le site d'étude n'est pas concerné.



Sites potentiellement pollués - Basias (1/5000)



Préambule

Présentation du contexte

L'état initial de l'environnement

Articulation avec les autres documents

Les modifications apportées aux pièces du PLU

Première approche des incidences sur l'environnement

Articulation avec les autres documents

1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

La commune de Plaintel fait partie du territoire du Pays de Saint-Brieuc.

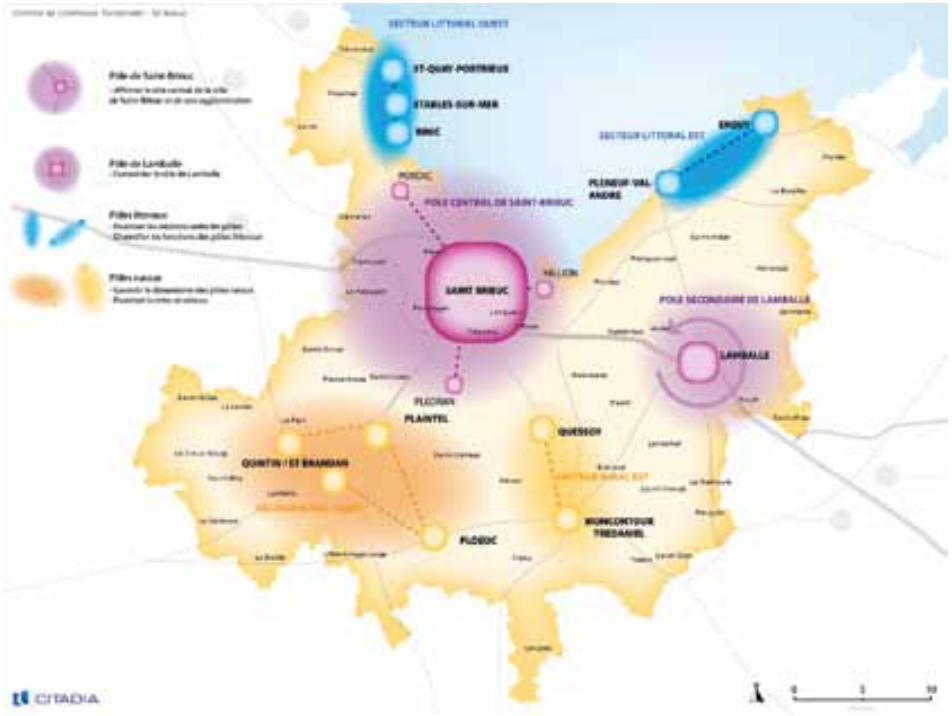
Le Pays de Saint-Brieuc est structuré autour des pôles suivants :
- La ville «phare» de Saint-Brieuc et son Agglomération (4ème centre urbain régional)
- le pôle secondaire de Lamballe,
- les pôles littoraux de Saint-Quay-Portrieux, Etables-sur-Mer, Binic, Pléneuf-Val-André et Erquy,
- les pôles ruraux de Quintin/Saint-Brandan, Plaintel, Ploeuc-l'Hermitage, Quessoy et Moncontour/Trédaniel,
- les autres communes du territoire.

Les pôles ruraux

Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent.

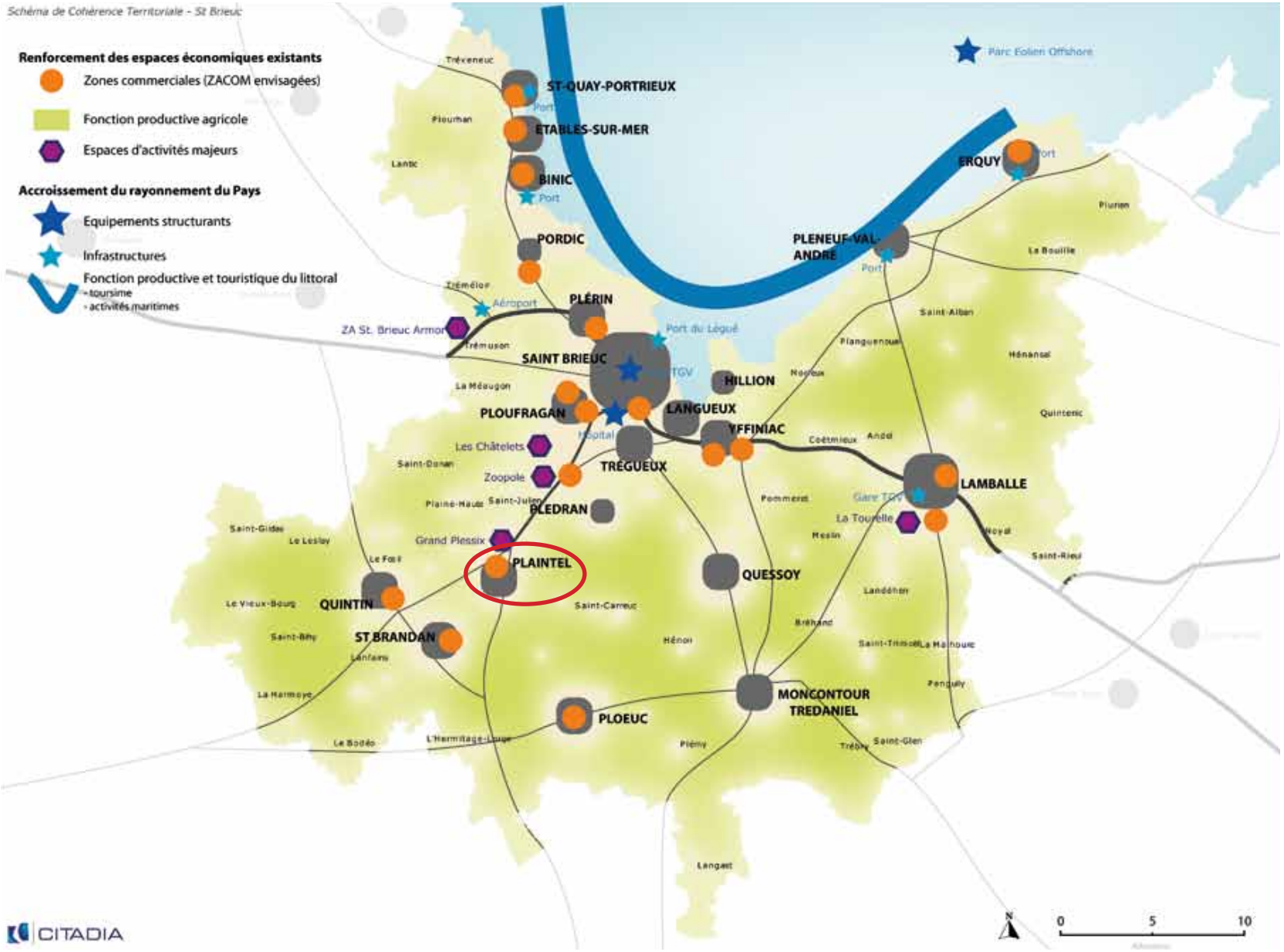
Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité. Le secteur rural Ouest est composé des pôles de **Plaintel**, Ploeuc-l'Hermitage et Quintin/Saint-Brandan. Le secteur rural Est est composé des pôles de Quessoy et de Moncontour/Trédaniel.

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE - ST BRIEUC



1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE VALORISANT LES RESSOURCES DU TERRITOIRE



PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

(extrait du rapport de présentation du PLU de Plaintel approuvé le 27 juillet 2020)

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc identifie plusieurs zones à caractère économique sur la commune de Plaintel. On distingue ainsi 3 Zones d'Activités ainsi qu'une ZACOM :

- La Zone d'Activités Economique du Grand Plessix
- La Zone d'Activités des Prés Guyomard
- La Zone d'Activités de Raussan
- La ZACOM de Malakoff

Rappel Définition de ZACOM :

Le rôle des zones d'aménagement commercial (ZACOM) périphériques est d'accueillir de manière préférentielle les équipements commerciaux, qui génèrent des flux de circulation (clientèle, livraison) importants, qui engendrent une logistique conséquente, ou qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centralités, ou dont la présence est source de nuisances pour l'habitat et le voisinage (horaires de livraison des marchandises,...).

Sur ces espaces à vocation économique, des développements à court ou moyen terme ont été prévus par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

TABLEAU DES BESOINS EN FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

Source : *SCOT Pays de Saint-Brieuc*

	2014-2020	2020-2030
ZAE du Grand Plessix	14.5 ha	
ZA des Prés Guyomard		5 ha
ZA de Raussan		3 ha

ZACOM	Extension
ZAE de Malakoff	2.8 ha

Au total, 22,5 ha d'extension urbaine à vocation économique sont identifiés sur les 3 zones d'activités (du Grand Plessis, des Près Guyomard et de Raussan) de Plaintel, et 2,8 ha sur la ZACOM de Malakoff.

- ZACOM de Malakoff

Extrait du SCOT (DOO p96) :

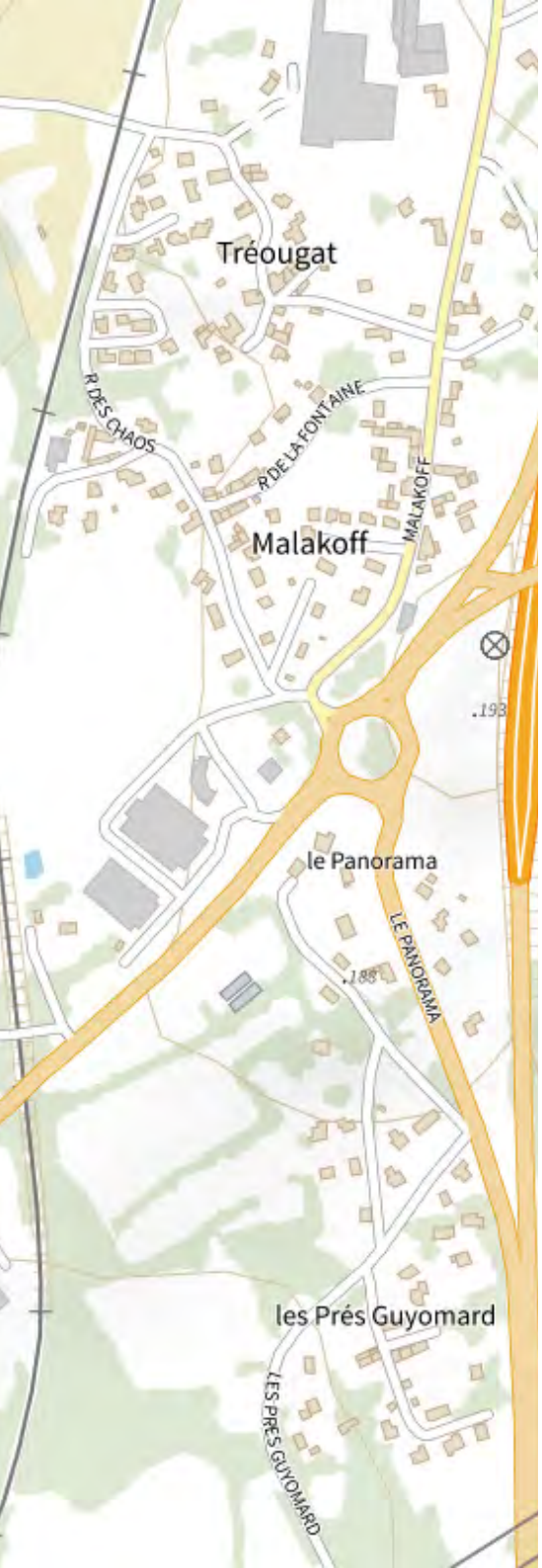
Nom de la ZACOM : **Malakoff**
Commune : **PLAINTEL**
Vocation : **de proximité**

Légende :

ZACOM
cadastre

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DE MALAKOFF

Le développement économique prévu sur le secteur de Malakoff respecte les prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Suite à l'enquête publique de la révision du PLU, ce secteur intègre également une maison d'habitation qui a vocation à intégrer la ZACOM de Malakoff à moyen ou long terme (2AUyc).



Préambule

Présentation du contexte

L'état initial de l'environnement

Articulation avec les autres documents

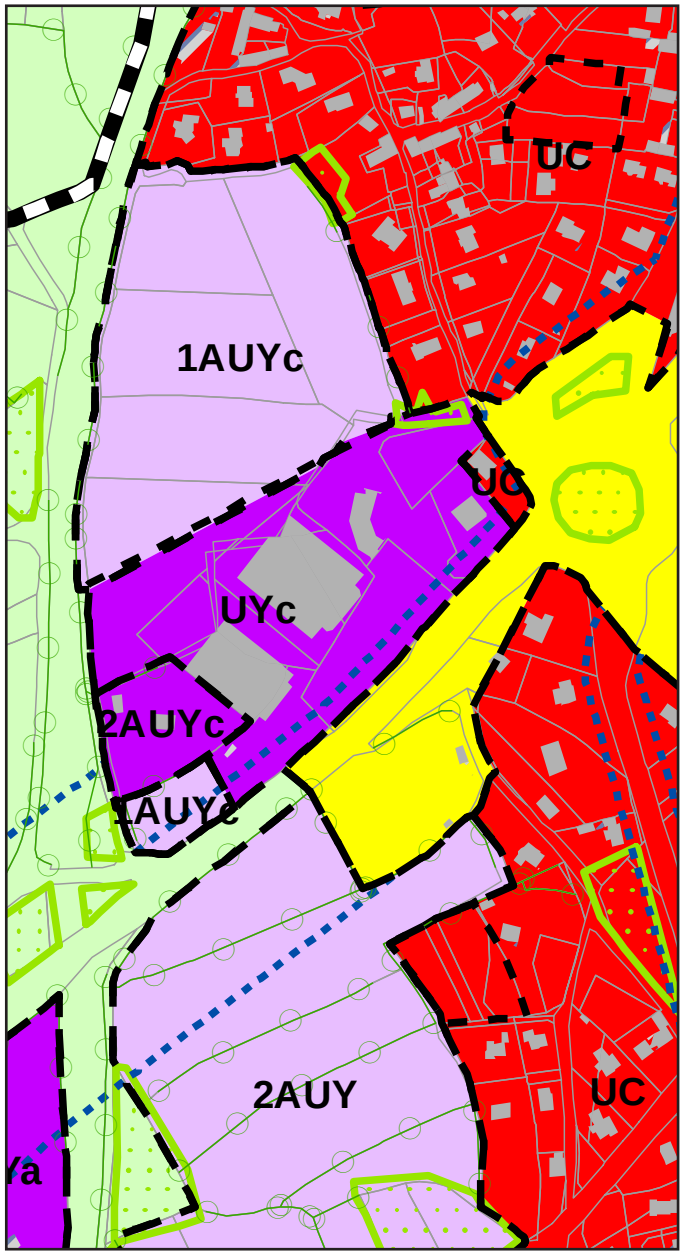
Les modifications apportées aux pièces du PLU

Première approche des incidences sur l'environnement

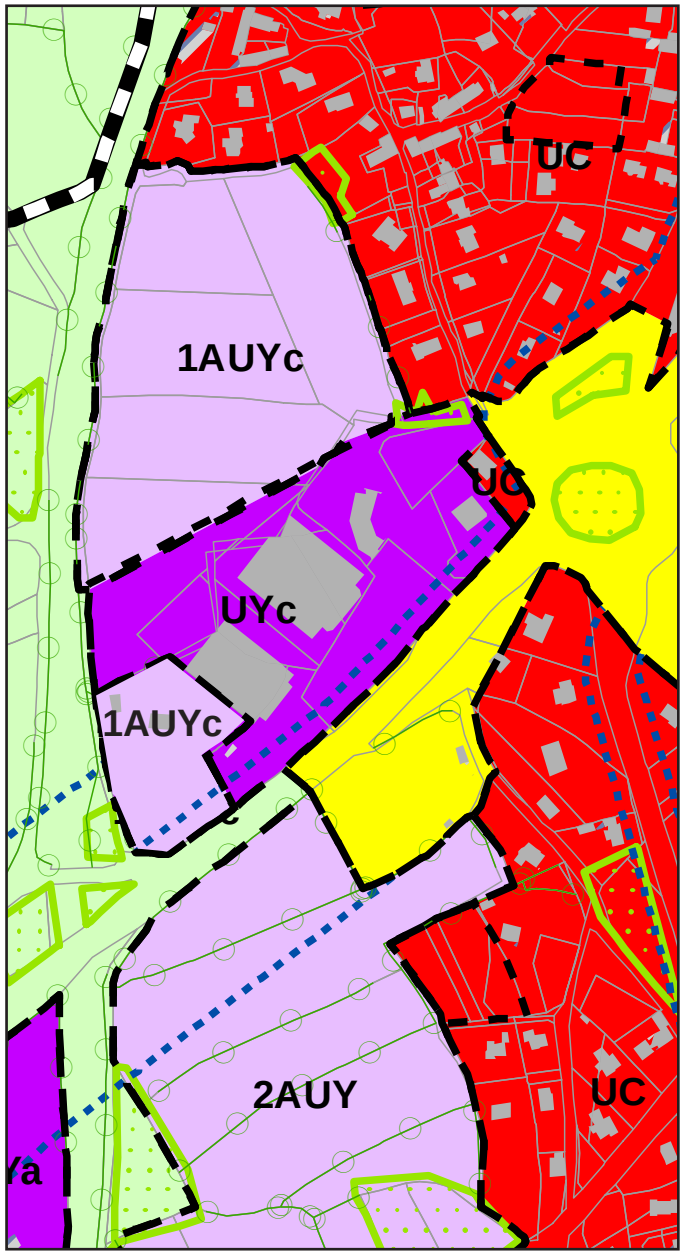
Les modifications apportées aux pièces du PLU

1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

La présente modification n°1 du PLU de la commune de Plaintel ne modifie aucun article de la zone 1AUyc. La modification du zonage de 2AUyc en 1AUyc est réalisée.



AVANT



APRÈS

Tableau des surfaces

	2019	2021
A	1214,76	1214,76
A	1210	1210
Ae	4,76	4,76
1AU	17,48	17,9
1AU	9,41	9,41
1AU1	0,63	0,63
1AUI	1,3	1,3
1AUy1	1,94	1,94
1AUya	1	1
1AUyc	3,2	3,62
2AU	6,65	6,23
2AU	0,82	0,82
2AUy	5,41	5,41
2AUyc	0,42	0
N	1143,88	1143,88
N	1120,18	1120,18
Np	17	17
Npp	6,7	6,7
U	292,71	292,71
Ua	8,7	8,7
Uc	146,2	146,2
Uc1	5,3	5,3
Uc2	6	6
UI	28	28
Uy	55,2	55,2
Uy1	3,6	3,6
Uy2	6,3	6,3
Uy3	15,7	15,7
Uya	11,96	11,96
Uyc	5,75	5,75
TOTAL	2675	2675

Superficie du site de l'OAP : 0,62 ha

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles A3063 et A3076

Pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUyc en 1AUyc, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est obligatoire.
Par ailleurs, afin de garantir une cohérence entre les OAP, une OAP globale entre les deux secteurs sur les parcelles A3063 et A3076 a été créée.
L'OAP existante Malakoff Sud a par conséquent été supprimée.

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur mixte de logements, équipements et espace public
- Secteur d'équipements
- Secteur dédié aux activités artisanales et de services
- Secteur dédié aux activités économiques
- Secteur dédié aux activités commerciales et des services
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Accès possible
- Chemin à préserver
- Espaces végétalisés (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère à créer
- Boisements, trame bocagère
- Elément ponctuel à prendre en compte

OAP 21 : ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE MALAKOFF OUEST

Mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités commerciales et de services.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.)

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la RD790 seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

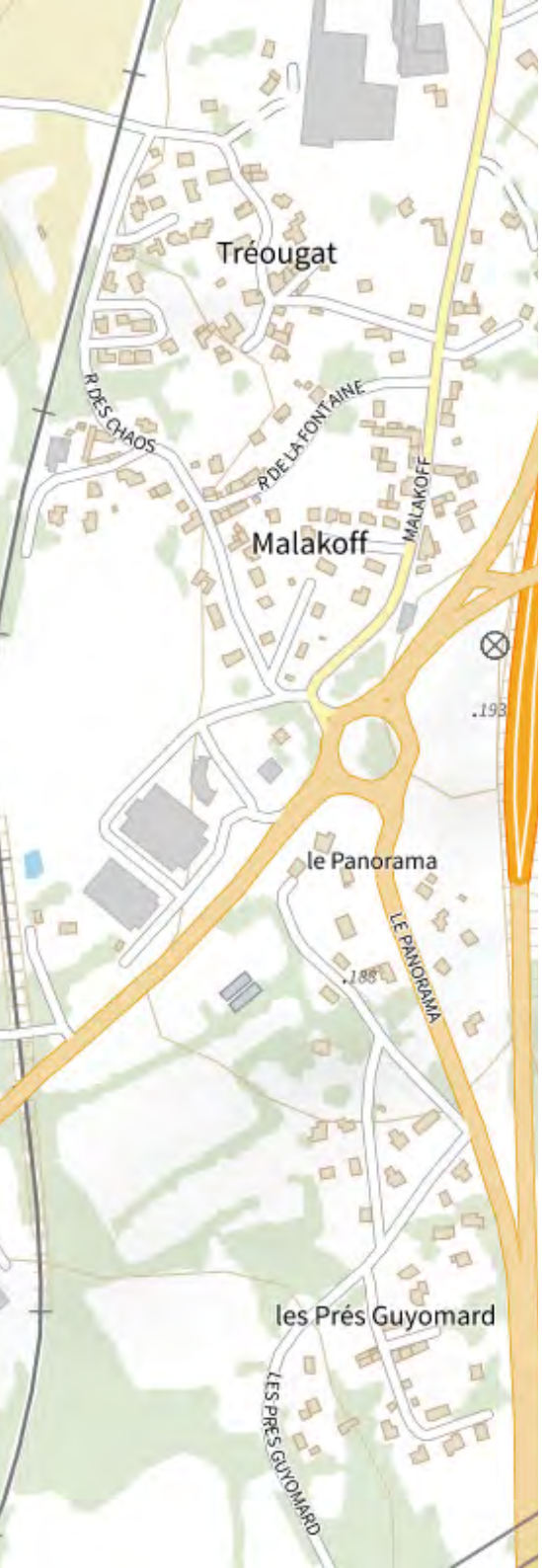
En cas de toiture terrasse, les acrotères seront particulièrement soignés et les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment, sans dépasser la hauteur de l'acrotère, à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelables. Ces dispositifs tels que les panneaux solaires s'insèreront dans l'environnement général du site.

Les haies présentes en frange du site seront préservées.

La conception du projet visera à limiter la consommation foncière notamment en évitant les espaces non appropriables, le dimensionnement des espaces publics, la mutualisation des aires de stationnement, etc.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès est prévu depuis la zone commerciale existante. Aucun accès depuis la RD790 n'est autorisé.



Préambule

Présentation du contexte

L'état initial de l'environnement

Articulation avec les autres documents

Les modifications apportées aux pièces du PLU

Première approche des incidences sur l'environnement

Première approche des incidences sur l'environnement

PREMIÈRE APPROCHE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Plaintel a été révisé et approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 28 novembre 2019, après avis favorable du Conseil Municipal du 15/11/2019.

La modification n°1 du PLU envisagée consiste à modifier le zonage du PLU en transformant une zone 2AUyc en 1AUyc. Cette zone dispose d'une surface de 4 217 m². La présente modification du PLU ne modifie aucun article de la zone 1AUyc.

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage avant modification resteront bien identifiées après la modification du PLU.

Au regard de l'état initial de l'environnement réalisé, cette zone présente peu d'enjeux environnementaux. Le site est déjà en partie artificialisé puisqu'il s'agit d'une maison d'habitation, vendue récemment, qui n'est plus habitée. Le site n'est donc pas exploité par l'agriculture.