Département du FINISTERE

COMMUNE DE PLOUGAR

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Commune de Plougar

Mairie - Le Bourg

29 440 PLOUGAR

Tél : 02 98 68 53 65 - Fax : 02 98 68 56 55

BUREAU D'ETUDES :

ING CONCEPT

15, rue Joachim Du Bellay

29 400 LANDIVISIAU

Tél. : 02 98 68 48 87

OPERATION :

CARTE COMMUNALE

REVISION

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Cachet - Signature

Date : 27.06.2018

N° de dossier : a 0693_15

Table des matières

PRÉAMBULE 3
LA CARTE COMMUNALE – RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 4
PIECE 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION 7
CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 7
1.1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 8
1.2 LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 13
1.3 LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION 22
1.4 LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 27
CHAPITRE 2 – LE PROJET COMMUNAL ET SES JUSTIFICATIONS 40
2.1 ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT 41
2.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 47
2.3 DISPOSITION DE LA CARTE COMMUNALE ET DU RÉGLEMENT D'URBANISME 51
2.4 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT RETENUS 52
2.5 LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION 53
2.6 LA COHÉRENCE DU PROJET 61
2.7. RESPECT DES PRINCIPES ÉNONCÉS DANS LES LOIS 67
CHAPITRE 3 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 70
3.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL 70
3.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU 70
3.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE 71
3.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE 71
3.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LE CADRE DE VIE 71
TABLE DES ILLUSTRATIONS 73

PRÉAMBULE

Plougar dispose d'une carte communale depuis 2004 (approbation conjointe par délibération du conseil municipal en date du 23 aout 2004 et arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2004). L'objet de cette révision porte en premier lieu sur le déploiement de zones constructibles. Les prévisions de développement de la commune s'appuient principalement sur la volonté de dynamiser le développement de la commune pour répondre à l'enjeu démographique. En second lieu, la révision permettra l'inscription des zones humides.

Le Conseil Municipal s'est attaché à :

- Maitriser son développement urbain
- Protéger l'environnement et les paysages
- Préserver l'activité agricole
- Affirmer l'identité rurale

LA CARTE COMMUNALE – RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

LES PRINCIPES DE FOND QUI S'IMPOSENT AUX CARTES COMMUNALES

C'est l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme.

Le premier de ces principes concerne « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

Cette prise en compte des besoins des communes rurales constitue une innovation dans le code de l'urbanisme.

LE STATUT DES CARTES COMMUNALES

Les communes rurales qui souhaitent établir une cartographie délimitant les zones constructibles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme.

Ainsi, la loi solidarité renouvellement urbain donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique, valable sans limitation de durée.

Dans les secteurs constructibles, l'application du règlement national d'urbanisme permettra de délivrer les permis de construire, sans qu'il y ait besoin d'élaborer un règlement spécifique. Dans les territoires couverts par une carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire.

LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des cartes communales :

Art. * R. 161-1 (D. n° 2015-1738). – La carte communale comporte, outre les éléments prévus par l'article L. 161-1, des annexes, et, s'il y a lieu, l'étude prévue à l'article L. 111-9 et, en zone de montagne, l'étude prévue au 2° de l'article L. 122-14 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12.

Art. * R. 161-2 (D. n° 2015-1783). – Le rapport de présentation :

1°) Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,

2°) Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101- 1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés à ces délimitations,

3°) Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Art. *R. 161-3 (D. n°2015-1783). Outre les éléments prévus par l'article R. 161-2, lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation:

1°) Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération;

2°) Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte;

3°) Analyse les incidences notables probables de la mise ne œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement;

4°) Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte;

5°) Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement;

6°) Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte communale sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées;

7°) Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Art. * R. 161-4 (D. n° 2015-1783). – Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension, des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde

des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone de montagne, le ou les documents graphiques indiquent, le cas, échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du 2° de l'article L.122-2.

Le ou les documents graphiques délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Art. * R. 161-4 (D. n° 2015-1783). – les annexes doivent figurer en annexe de la carte communale :

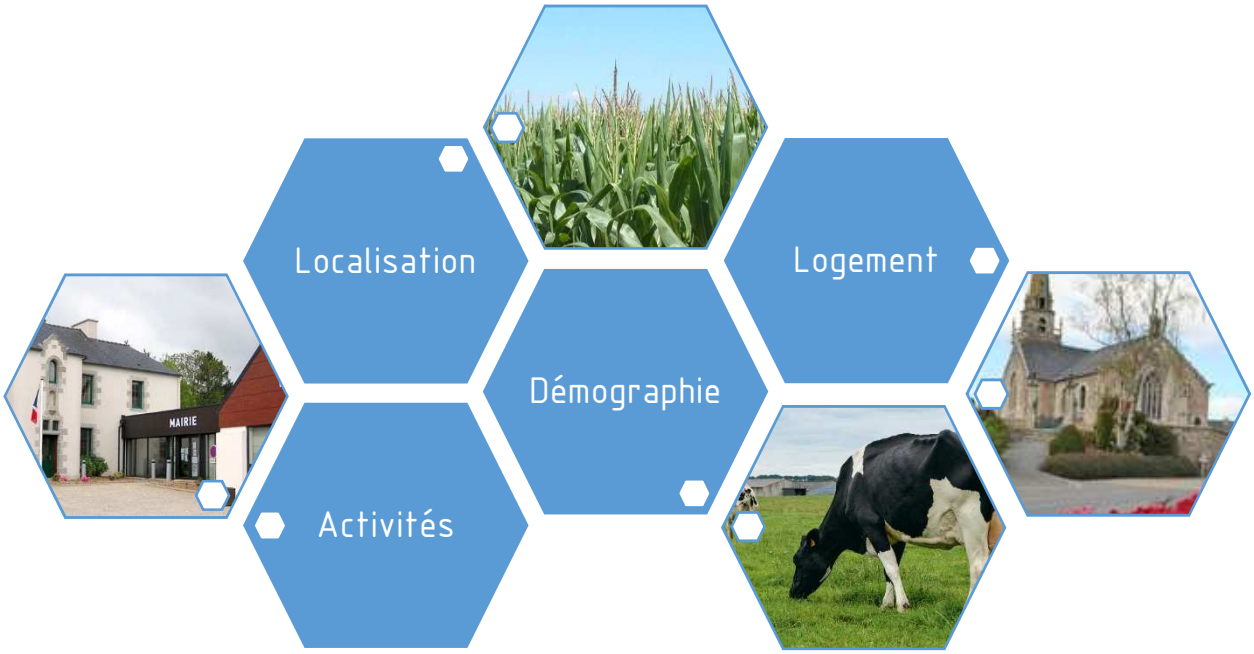
1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre ;

2°) Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3°) Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

PIECE 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



1.1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1 SITUATION GÉNÉRALE

Plougar est une commune rurale située dans le Nord du département du Finistère et se trouve à proximité de :

- Deux pôles urbains représentés par les communes de Landivisiau et de Morlaix
- Trois villes moyennes qui sont Landivisiau, Landerneau et Lesneven.

Elle appartient au **canton de Landivisiau** et est rattachée à **l'arrondissement de Morlaix.** Elle fait partie de la Communauté de commune du Pays de Landivisiau, qui appartient elle-même au Pays Léonard. Territoire encadré par le Schéma de Cohérence Territorial du Léon.

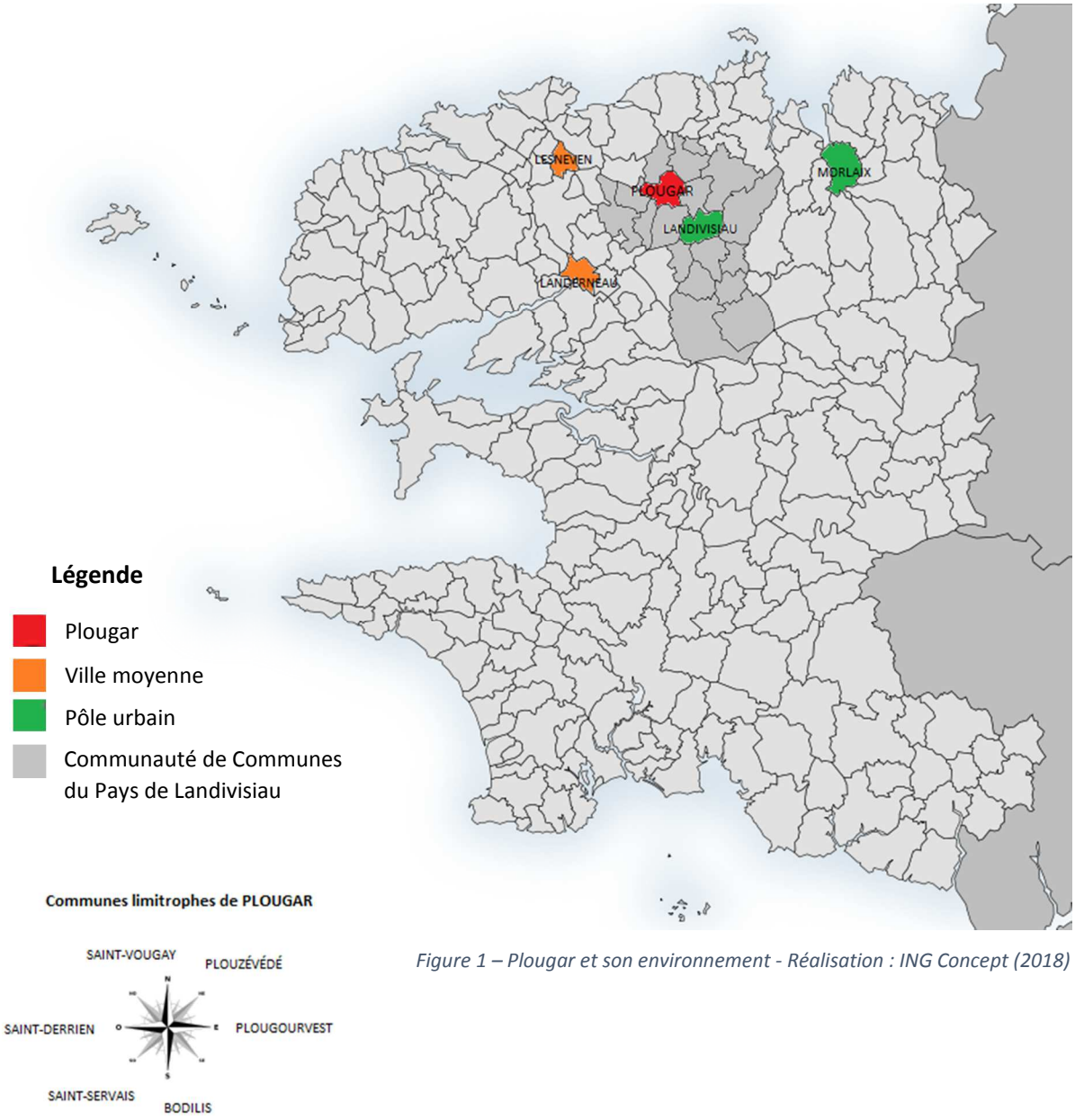


Figure 1 – Plougar et son environnement - Réalisation : ING Concept (2018)

1.1.2 LE CADRE NATUREL

Les paysages bretons sont découpés en plusieurs grandes familles paysagères. La commune de Plougar, située au Nord du Finistère est incluse au sein du paysage bocagé. Ce paysage se caractérise par des talus remarquables de par leur densité et leur hauteur puisqu'ils atteignent couramment 1 mètre 50 voire parfois plus de deux mètres. Dans ces terres exposées à des vents constants et des précipitations abondantes, ces talus jouent le rôle de brise-vent et contribuent à limiter l'érosion des sols. A l'intérieur des terres, comme c'est le cas au niveau de Plougar, on observe une transition progressive vers le bocage de Haute-Bretagne, caractérisé par des talus plus bas et des arbres plus hauts. Ces espaces évoluent également vers une ouverture du paysage avec l'arasement progressif des talus, même si l'importance de leurs fonctions (brise-vent, biodiversité, retenue d'eau) devrait contribuer à leur préservation.

A une échelle plus locale, le paysage sur la commune de Plougar se caractérise par trois entités distinctes : « les espaces naturels », « les espaces agricoles » et « les espaces urbanisés ».

1.1.3 LES ESPACES BATIS ET LES VOIES DE COMMUNICATION

Un noyau urbain principal se détache dans le paysage : le bourg de Plougar. Ce dernier se situe au nord-ouest de la commune.

Quelques pôles bâtis plus denses se distinguent dans le paysage et ce ponctuellement (Langeoguer et Trémagon). A tout cela s'ajoutent une urbanisation dispersée et des pôles liés à l'activité agricole.

La commune est traversée par un axe de circulation Nord-Sud, la Route Départementale n°30, qui relie Landivisiau à la côte Nord.



Figure 2 - Localisation du bâti et du réseau routier - Réalisation : ING Concept - Source : Géoportail (2018)

Les espaces urbanisés

A l'origine, l'implantation de fermes isolées, éparses, le long des voies de communication a créé un tissu urbain discontinu, où les bâtiments sont en pierre, de forme rectangulaire, avec des encadrements en granit, un toit à deux pans en ardoises sur un ou deux niveaux. Des appentis, sur un niveau, peuvent être adossés au bâtiment principal, avec une toiture bien souvent en tuile ou en tôle. Ces appentis peuvent également être déconnectés du bâtiment principal. L'organisation de ces fermes a créé un aménagement particulier, répondant au besoin de l'agriculture, avec une centralité sur

laquelle se passait la vie agricole. Autour sont construits des bâtiments annexes, disposés généralement perpendiculairement au bâtiment d'habitation.

Des maisons de bourg sont également construites sur 2 niveaux avec des encadrements et des angles en granit. La façade enduite est organisée de manière symétrique. La concentration des fermes hameaux se fait principalement sur Plougar, là où se trouvent l'église, l'ancien presbytère et le cimetière. L'urbanisation récente du Bourg a permis de créer autour de l'église, de l'ancien presbytère et du cimetière, un tissu urbain continu et dense. Cette nouvelle forme d'urbanisation contraste avec l'urbanisme traditionnel. En effet, la construction nouvelle est bâtie au centre de la parcelle et sur un niveau. Leur forme n'est plus rectangulaire et les formes sont hétérogènes. On constate toutefois la présence de quelques constructions mitoyennes. Enfin, à noter le fait que les parcelles s'agrandissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du bourg, principalement expliqué par l'activité dominante de la commune, l'activité agricole.



Figure 4 - place de l'église, Plougar - 2018



Figure 3 - hameau de la Vallée, Plougar - 2018

Les espaces agricoles

L'espace agricole de Plougar couvre la quasi-totalité du territoire. Il s'agit d'un paysage bocager résiduel à maille élargie. Les vues larges et lointaines existent mais sont peu fréquentes, les bâtiments agricoles sont bien intégrés dans le paysage, l'agriculture permet de gérer l'occupation de l'espace et de limiter les friches ou l'extension des zones naturelles. Il s'agit de champs, de zones de pâture ou de culture, entourés le plus souvent par un bocage, un talus ou un talus bocager constitué d'essences locales (chênes, châtaignier, ronces, fougères, orties, etc.). Lors de l'élaboration de la carte communale en 2004, la commune comptait une cinquantaine d'exploitation agricole sur son territoire. Ces effectifs n'ont pas évolué depuis, ce qui témoigne du dynamisme de l'agriculture sur la commune. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Les espaces naturels

Ces espaces sont constitués de lieux délaissés par l'homme du fait de leur peu d'intérêt pour l'agriculture ou l'urbanisation. Ils sont associés à un réseau assez dense de ruisseaux, qui agrémentent le territoire de vallons caractérisés par des pentes bien marquées et/ou une végétation arbustive et arboricole variée.

Trois cours d'eau sont présents sur le territoire communal : Le Stang, Le Guillec et la Flèche.

La commune de Plougar fait partie du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (S.D.A.G.E) Loire-Bretagne.

Le premier SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en 1996. Les 7 objectifs vitaux de ce document sont de :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation, notamment avec l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues

La commune de Plougar est également couverte par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (S.A.G.E) Léon Trégor. Le S.A.G.E met en avant 4 grands enjeux : la qualité de l'eau, la qualité des milieux aquatiques et des zones humides, la gestion quantitative de la ressource et la mise en place d'une synergie gestion équilibrée de l'eau et développement local.

Le S.A.G.E demande à ce que les zones humides soient repérées d'une manière spécifique dans les cartes communales et ne soient pas constructibles. La localisation des Zones Humides se trouve en ANNEXE de la Carte Communale.

Les zones humides jouent en effet un rôle très important. Il s'agit généralement d'**espaces de forte valeur patrimoniale (faune et flore) :**

- Refuges de biodiversité (nombreuses espèces végétales et animales)
- Milieux (« habitats naturels ») favorables à l'alimentation, au repos, à la reproduction, de nombreuses espèces animales
- Présence d'espèces rares et menacées
- Espaces de transition et de lisière (écotones)

Il s'agit également d'**espaces remplissant naturellement des fonctions physiques et biologiques :**

- Régulation du régime des eaux (stockage en temps de crue, vidange en temps de décrue
- Contribution au soutien des nappes
- Qualité de l'eau : dépollution

La commune de Plougar a procédé à l'inventaire précis des zones humides sur l'ensemble de son territoire communal. Cette étude s'est terminée en novembre 2012. Elle est jointe en ANNEXE de la carte communale. L'inventaire des zones humides a été engagé par la commune selon un processus dynamique et participatif. Environ 11% du territoire a été recensé en tant que zones humides.

1.1.4 QUELQUES ÉLÉMENTS D'HISTOIRE

Aucun écrit ne permet d'établir l'origine précise de Plougar. Il est cependant vraisemblable que son territoire offre des abris temporaires à des tribus préhistoriques nomades. Des tuiles à rebord et des monnaies découvertes au Créac'h, à l'emplacement d'une chapelle disparue, au lieu-dit Tossen-ar-Chapel, témoignent de l'occupation romaine. Au VIème siècle est fondée par un obscur Saint breton la

paroisse de Plougar. Du Moyen Âge, le sol plougarois garde le témoignage de trois croix rudimentaires légèrement pattées. Des calvaires très ouvragés sont érigés au XVIème siècle. En 1796, l'Abbé Le Gall fonde un pensionnat au village du Créac'h. Après la restauration du collège du Léon, il y devient professeur de rhétorique et apporte le premier contingent de nouveaux élèves.

Grâce au dynamisme de ses agriculteurs et de ses pépiniéristes, Plougar dispose depuis le XVIII^{ème} siècle d'une exceptionnelle richesse. Cependant, Plougar subit également l'attraction commerciale de Landivisiau. Le tourisme se développe avec les locations de vacances et l'apparition de résidences secondaires. L'exode rural n'épargne pas la commune depuis le début du XX^{ème} siècle.

1.2 LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

1.2.1 ÉVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

Une importante croissance démographique depuis 1990..

Selon le recensement de 2014, Plougar compte 786 habitants, soit une augmentation d'environ 8% entre 2007 et 2014, pour une superficie de 17.48km². La population a subi une baisse importante jusqu'au début des années 1990, mais la commune a retrouvé un dynamisme avec une population qui augmente régulièrement depuis, à l'image du territoire du Pays de Landivisiau. Cette hausse de la démographie est à mettre en relation avec la relative proximité du bassin d'emploi de Landivisiau et des communes périphériques.

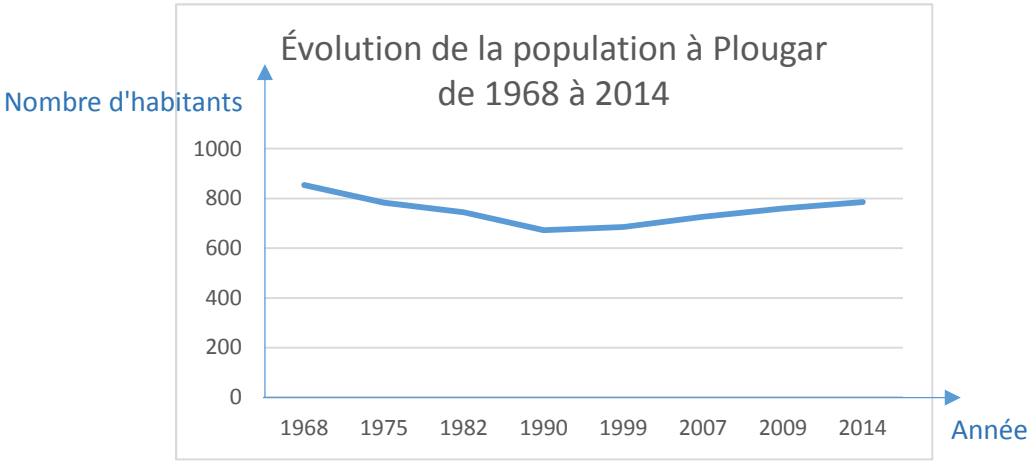


Figure 5 - Évolution démographique de 1968 à 2014 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015)

..due à des naissances et un solde migratoire positif..

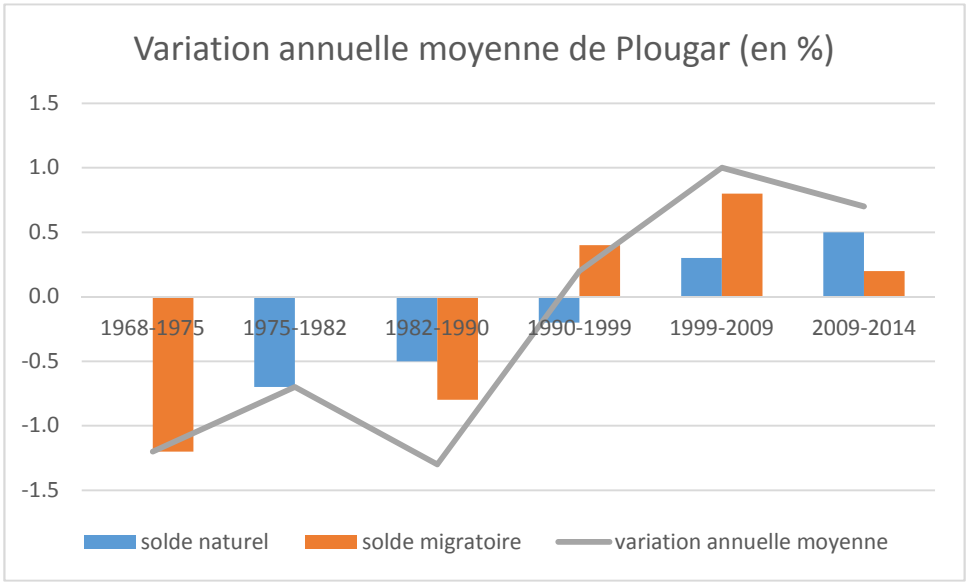


Figure 6 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015)

Les évolutions de population qu'a connue la commune s'expliquent en grande partie par la variation du solde migratoire : Plougar connaît effectivement une croissance démographique depuis le début des années 1990 essentiellement liée à l'installation de jeunes ménages. Le solde naturel est quant à lui positif depuis le début des années 2000 et ne cesse de croitre (+0.7 points entre la période 1990-1999 et 2009-2014).

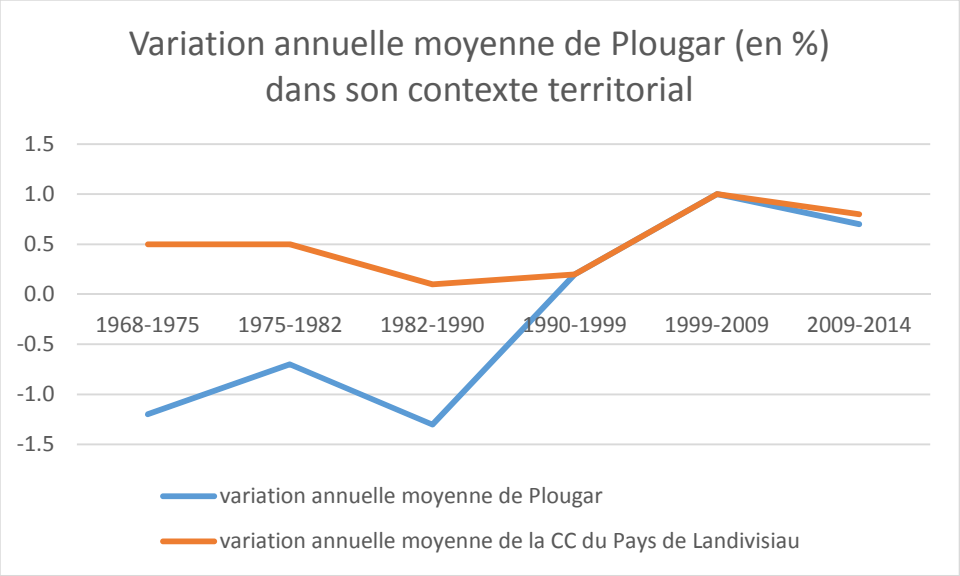


Figure 7 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015)

Alors que jusque dans les années 1990 la commune était en perte de vitesse, le taux de variation annuelle moyenne de Plougar est aujourd'hui positif et égal à celui de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (+0.7% annuel sur la période 2009-2014 ; +0,8% pour la CC du Pays de Landivisiau).

..ce qui conduit à une population relativement jeune

La commune de Plougar se caractérise par un grand nombre de familles. 31 familles ont 3 enfants ou plus, âgés de moins de 25 ans. A noter que les tranches d'âge 0-14 ans et 30-59 ans composent l'essentiel de la commune.

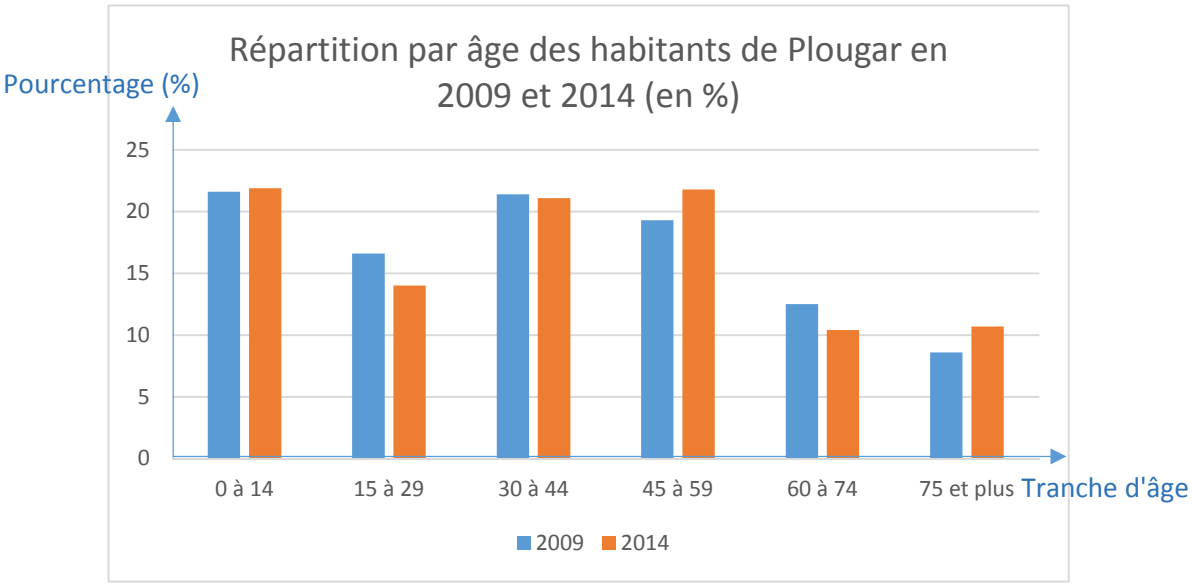


Figure 8 - Répartition par âge en 2009 et 2014 - source : INSEE, 2015

La population s'est caractérisée depuis 1990 par une arrivée importante de jeunes ménages avec enfants, qui s'est accompagné d'un taux de naissance important.

Toutefois la population a tendance à vieillir, une hausse des 75 ans et +, entre 2009 et 2014 est à relever, l'indice de vieillissement[1] est aujourd'hui de 76. La population compte légèrement plus d'hommes (52.5%) que de femmes (47.5%).

[1] L'indice de vieillissement est le nombre de personnes de + de 60 ans pour 100 personnes de - de 20 ans.

Composition des ménages: présence de familles sur la commune

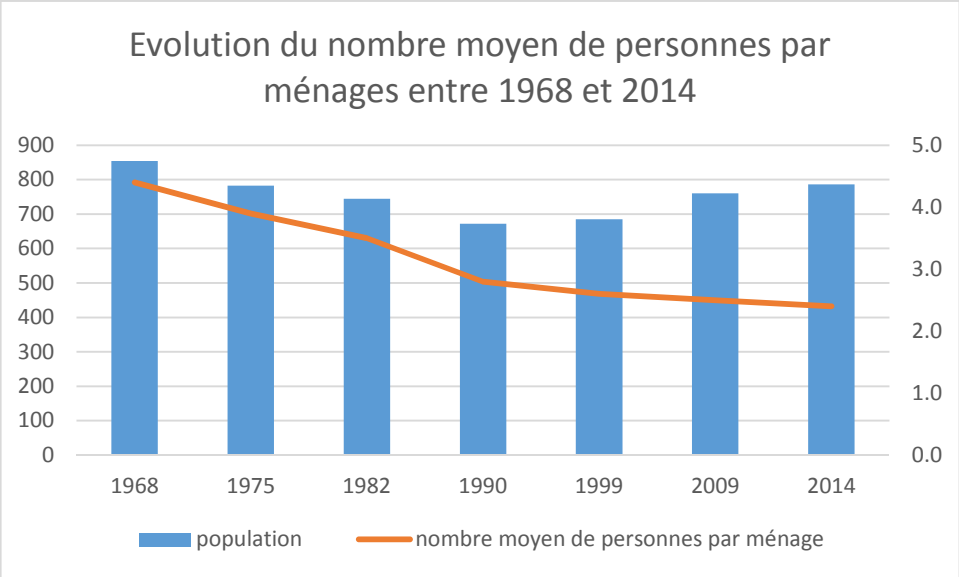
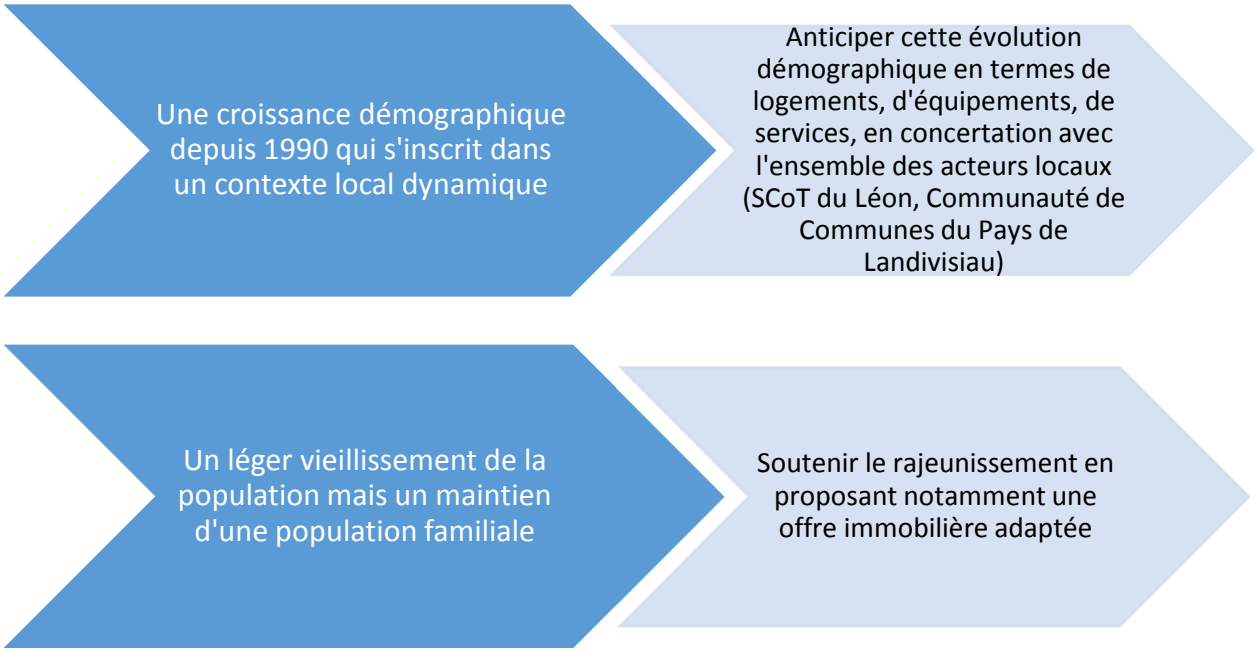


Figure 9 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015)

Plougar présente une moyenne de 2,4 personnes par ménage en 2014, chiffre en baisse par rapport à 1968 (4,4 habitants par foyer). Cependant ce chiffre diminue peu depuis 1999 (2,6). D'une manière générale, le vieillissement et la décohabitation expliquent ce phénomène. Enfin, la commune compte 45 habitants au km² en 2014, soit une densité faible.

SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION



1.2.2 LE CONTEXTE COMMUNAL DE L'EMPLOI

Plougar est située à proximité d'un pôle d'emplois d'importance locale (Landivisiau, Morlaix, Landerneau, Lesneven) et d'importance régionale (Brest). La commune enregistre une part importante d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (71,6% en 2014) induisant de nombreux déplacements domicile-travail vers ces pôles.

Le nombre d'emplois sur la commune est stable depuis 2009 (notamment dans le secteur de l'agriculture) : 175 emplois recensés en 2014, contre 172 en 2009. Le nombre de personnes actives ayant un emploi résidant sur la commune diminue depuis 2009 : 363 actifs en 2009 et 342 actifs en 2014.

L'indicateur de concentration d'emploi[2] sur la commune de Plougar est assez important et en augmentation : ce dernier est passé de 47,4 en 2009 à 51,1 en 2014.

A noter que 79% des habitants de Plougar sont salariés.

Le chômage est quant à lui en augmentation depuis 2009 : 23 personnes étaient concernées en 2009 et 46 en 2014 selon l'INSEE. Le taux de chômage est ainsi passé de 6,2% à 11,9% entre 2009 et 2014. Les femmes sont davantage touchées par le chômage (13,5% en 2014) par rapport aux hommes (10,6% en 2014).

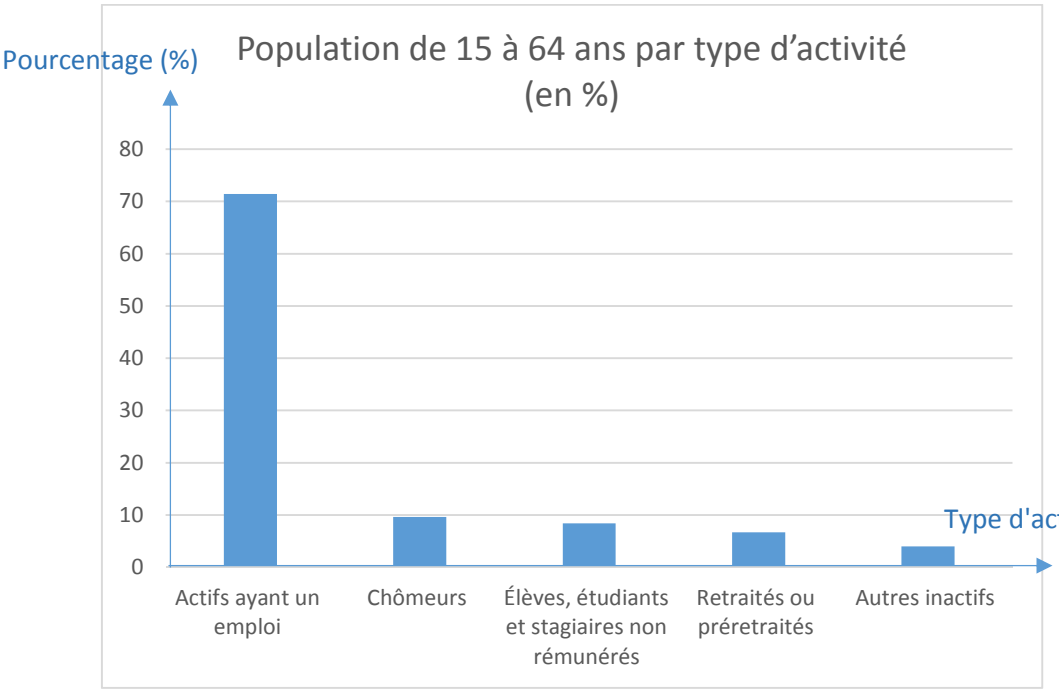


Figure 10 - Réalisation : ING Concept – Source : Insee (2015)

[2] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Des revenus peu élevés

Concernant les revenus, ils étaient plutôt moyens sur la commune de Plougar en 2014 : le revenu net déclaré moyen était de 18 772€ (19 440€ sur la CC du Pays de Landivisiau ; 20 471€ pour le Finistère). A noter que les revenus sont très hétérogènes d'une commune à une autre dans la CC du Pays de Landivisiau. Les communes de Lesneven et Landerneau ont quant à elles des revenus élevés par rapport à Plougar mais équivalents à la CC du Pays de Landivisiau, à la commune de Landivisiau voire au Finistère.

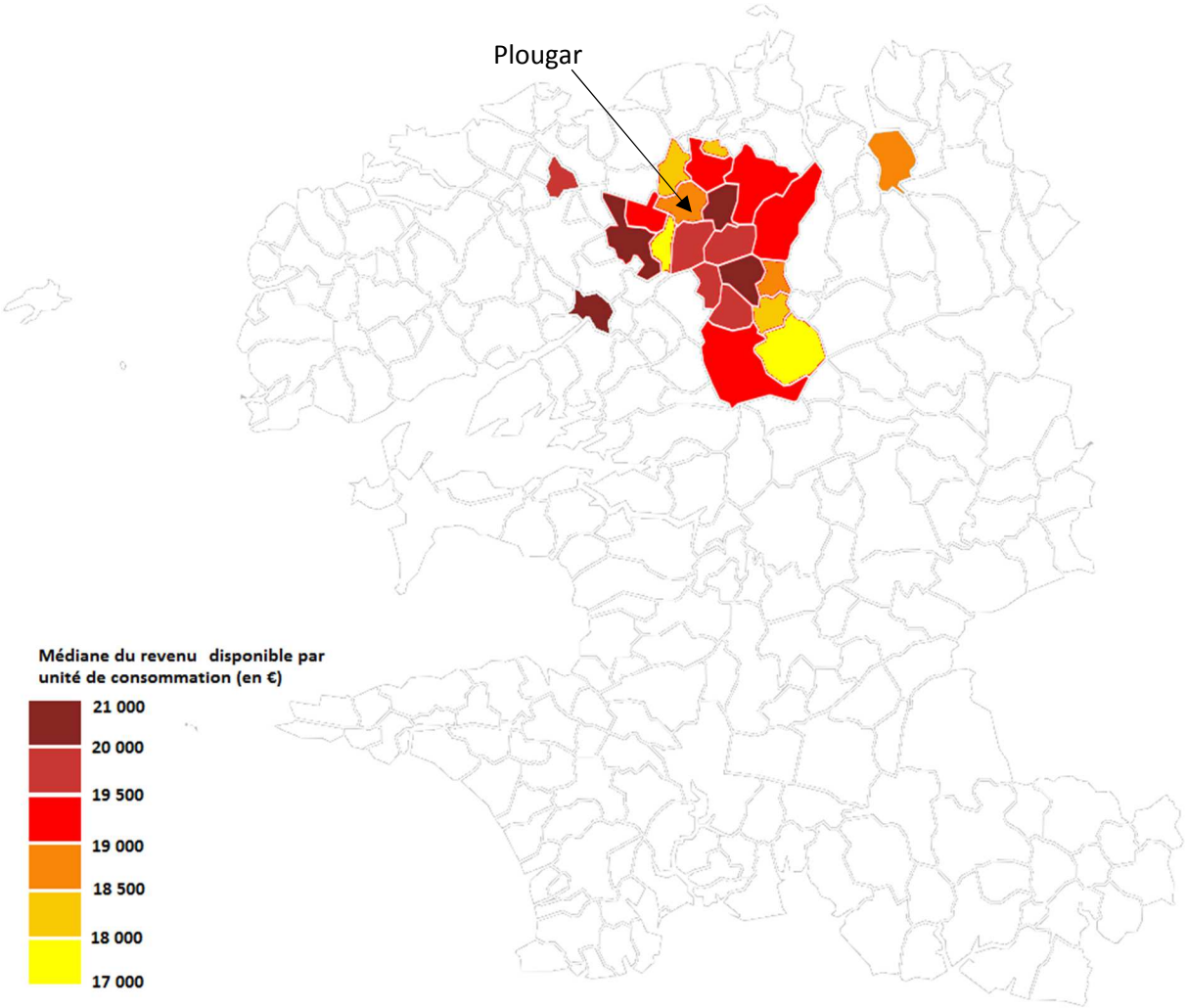


Figure 11 – Les revenus à Plougar et dans son environnement - Réalisation : ING Concept – Source : Insee (2014)

Un tissu entrepreneurial ciblé

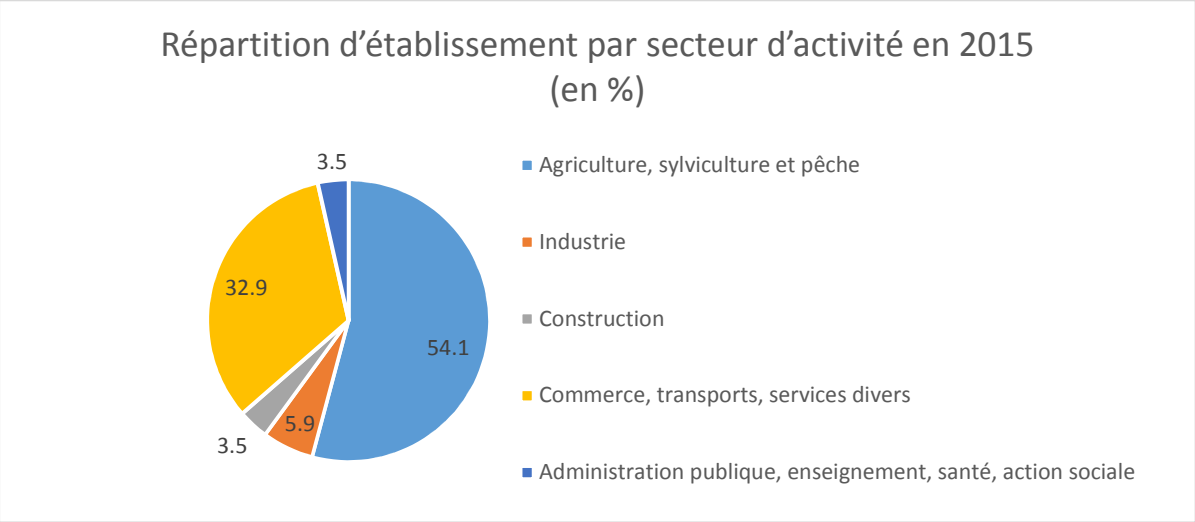


Figure 12 - Réalisation : ING Concept - Source : Insee (2015)

La commune a sur son territoire une multitude d'artisans dans les domaines de la construction, des services, du transport, de l'hébergement. Sur 85 entreprises, 54,1% sont dédiées au secteur agricole. Une cinquantaine d'exploitations agricoles professionnelles étaient présentes sur la commune en 1999. En 2014, Plougar compte toujours le même nombre d'exploitation. Les exploitations sont tournées principalement vers la production laitière, porcines, légumières. La localisation des exploitations agricoles se trouve en ANNEXE de la Carte Communale.

La localisation de ces exploitations est très importante car elles constituent des **contraintes** fortes dans le cadre d'une **réflexion sur les développements bâtis**. En effet, il n'est pas possible d'envisager des constructions nouvelles à moins de 100 m de ces installations.

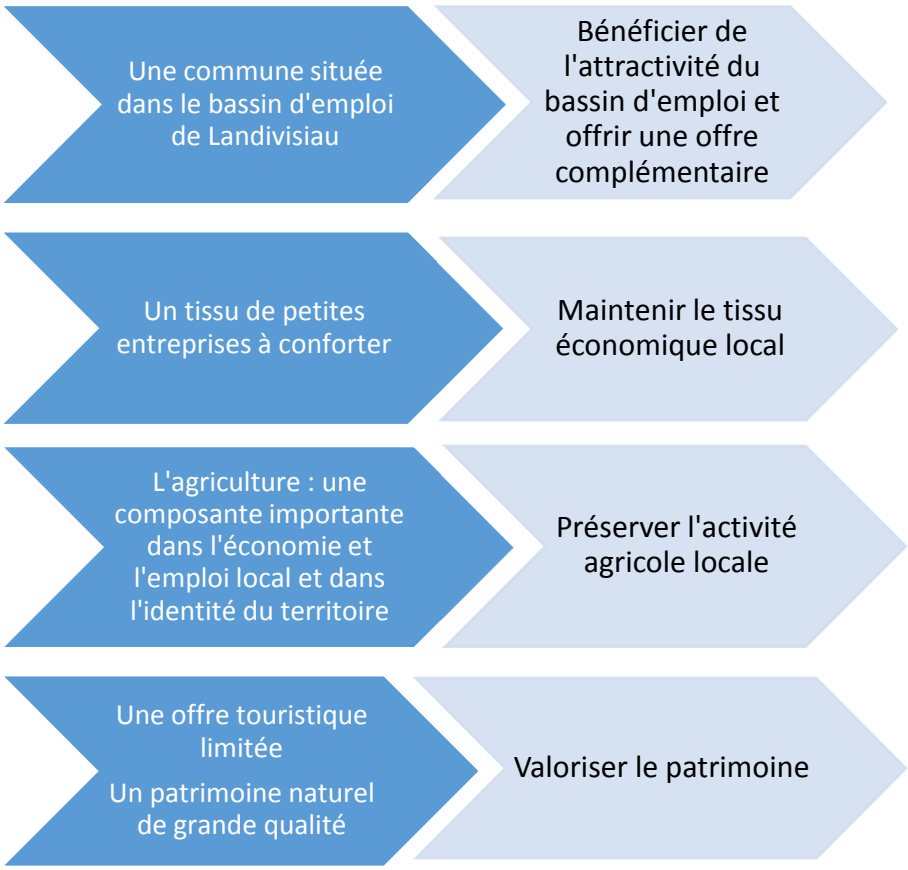
Le tissu économique de Plougar se compose majoritairement de petites entreprises, de moins de 10 salariés (97,6% dont 60% n'ont pas de salariés).

Deux créations d'entreprises ont été observées en 2016 dans le secteur de l'industrie.

Une activité touristique limitée

En matière d'hébergement, il n'existe pas de camping, ni d'hôtel. Il existe sur le territoire des chambres d'hôtes et des gites ruraux.

SYNTHESE DE LA SITUATION DE L'EMPLOI



1.3 LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

1.3.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Une commune résidentielle

Lors du recensement de 2014, 359 logements ont été comptabilisés :

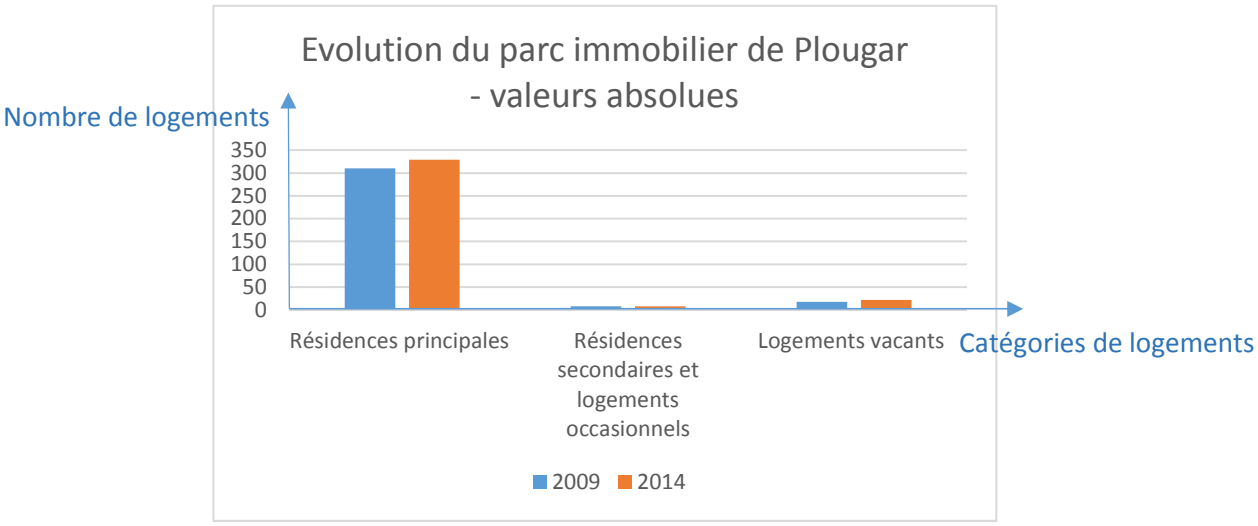


Figure 13 - Parc immobilier 2009 et 2014 - Insee - 2015

Comme la population, le parc de logement est en augmentation. L'évolution des résidences principales suit globalement cette tendance. En 2014, le parc de logements de la commune est constitué à 91,9% de résidences principales. La part de résidences secondaires est très faible. La vacance est en légère augmentation (+ 4 logements). Cette vacance se situe principalement en zone non urbanisée (campagne).

La commune est essentiellement composée de maisons (350).

Une majorité de propriétaires

La composition reflète les caractéristiques d'une commune rurale. A l'instar de ces communes, Plougar compte 80% d'habitants propriétaires et 76% ont emménagé depuis plus de 10 ans.

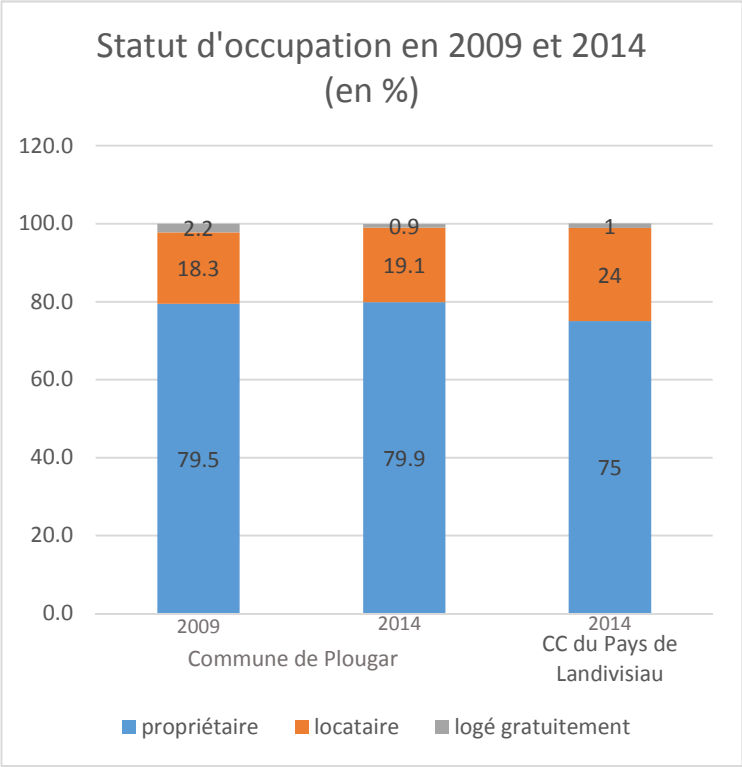


Figure 14 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2014)

Un parc de logement relativement récent

Le parc de logement est relativement récent puisque plus de 65% des constructions sur Plougar datent de la fin du XXème siècle et du début du XXIème (1970-2011). Le poids des logements construits de 1991 à 2011, est relativement important, ce qui correspond à la première vague migratoire et à la natalité qu'a connu la commune. Le parc de logement se répartit dans le bourg et les hameaux, ainsi que sous forme d'habitat diffus. L'habitat ancien se concentre au centre du bourg et dans la campagne. Les constructions récentes restent concentrées dans le bourg.

Les logements sur la commune sont relativement grands. 68.7% des logements ont 5 pièces ou plus. Toutefois, la part de petits logements (de 1 à 3 pièces) sur Plougar ne cesse d'augmenter, passant de 47 logements en 2009 à 62 en 2014. Les résidences principales de la commune restent des logements destinés en majorité à l'accueil de familles.

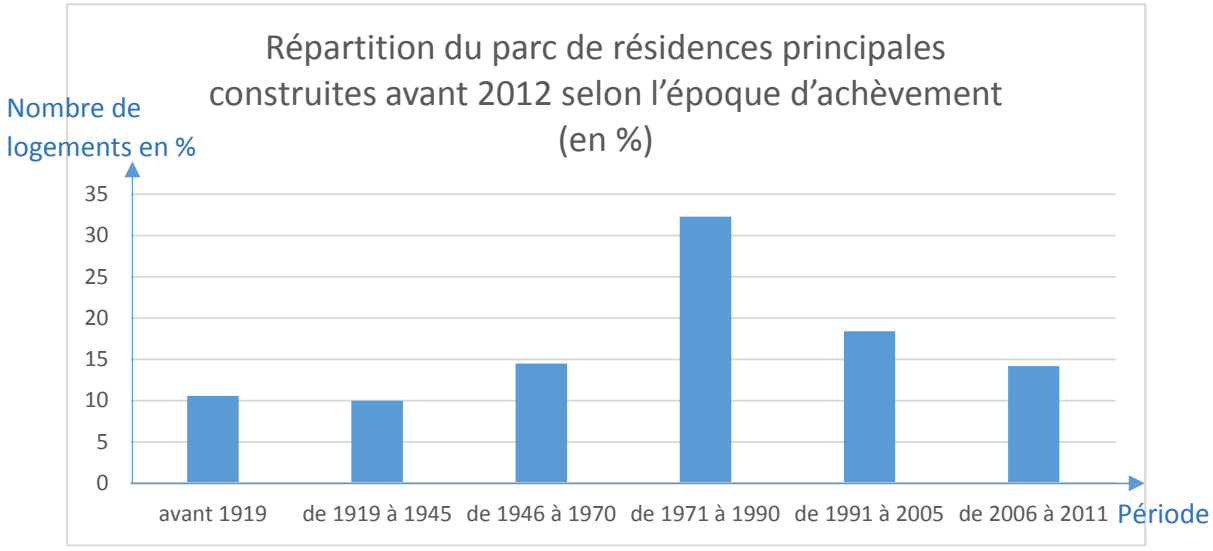


Figure 15 - Parc de résidences principales selon époque d'achèvement - Insee - 2016



Figure 16 - place de l'église, Plougar - 2018



Figure 19 - rue Croas Hir, Plougar - 2018



Figure 17 - lotissement de Penkear, Plougar - 2018



Figure 18 - Hameau de Bellevue, Plougar - 2018

1.3.2 RYTHME DE CONSTRUCTION ET BESOINS EN SURFACE CONSTRUCTIBLE

Entre 2008 et 2016, 34 nouveaux logements ont été construits sur la commune, ce qui correspond à une moyenne de 4.25 logements construits par an. La totalité des constructions récentes sont des **logements individuels « purs »**. On observe sur la commune deux pics de constructions : un en 2010, avec 11 logements commencés, et en 2012, avec 9 logements commencés.

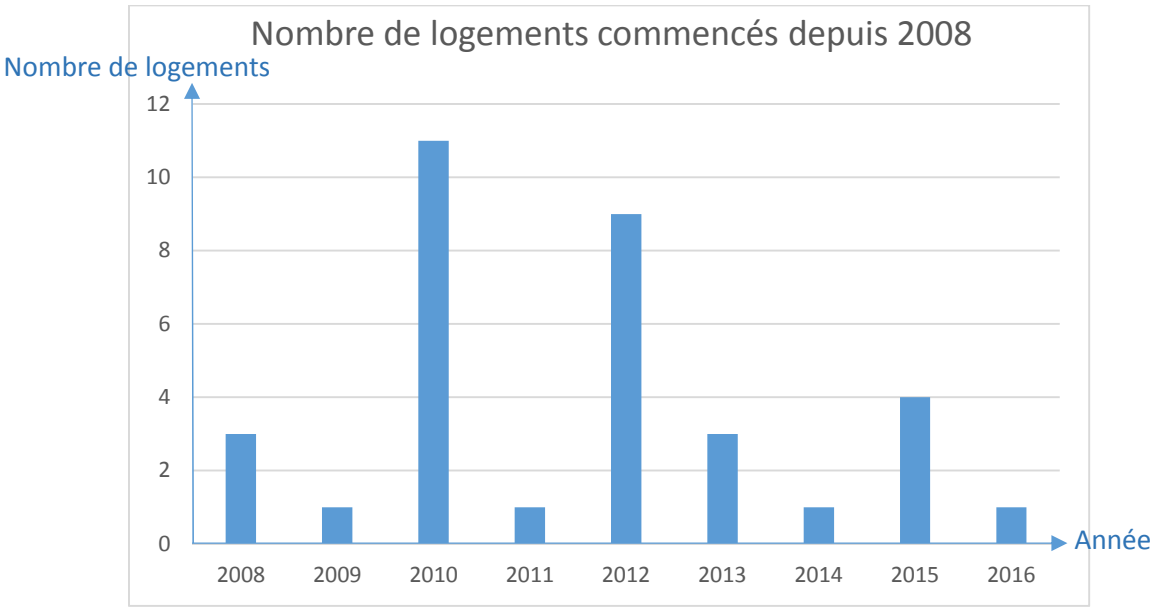


Figure 20 – Réalisation : ING Concept – Source : Sitadel (2016)

Le cadre rural de la commune, sa proximité avec Landivisiau, avec un prix du foncier inférieur par rapport aux zones plus urbanisées et littorales séduisent les acquéreurs.

	Prix médians au m²	**Evolution annuelle**
Plougar	30€/m²	- 9.5%
Landivisiau	79€/m²	+ 2.6%
Plougoulm	92€/m²	+ 1.5%
Finistère	85€/m²	+3.3%

Figure 21 - Réalisation : ING Concept - Source : ouestfrance-immo (2018)

Les principaux secteurs d'implantations de ces constructions neuves se situent au niveau des entrées du bourg.

- Entrée Nord : Hameau du Roz
- Entrée Ouest : Hameau de Kéroulédic, de la Vallée, de Bellevue
- Entrée Sud : Hameau des Bruyères et de Penkear

SYNTHESE DU PARC DE LOGEMENT

Un parc de logements très peu diversifié : essentiellement des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires	Diversifier le type d'habitat afin d'accueillir les populations sur l'ensemble de leur parcours résidentiel
Un parc immobilier relativement récent et grand	Avoir une réflexion sur l'insertion de nouveaux logements plus petits en vue de l'accueil de nouvelles populations (jeunes couples, personne seule et/ou âgée..)

1.4 LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1.4.1 ENTRÉES DE BOURG

Les entrées de bourg sont plus ou moins lisibles. Les entrées Ouest, Nord et Est sont plutôt bien marquées, toutefois même avec la requalification des espaces publics, la séparation espace urbanisé et espace non urbanisé n'est pas nette. L'urbanisation a parfois débuté avant le panneau d'agglomération et est peu dense aux limites d'agglomération. A noter cependant que les nouveaux lotissements en cours vont venir densifier les entrées du bourg.

L'entrée Sud est la moins lisible, l'urbanisation débute avant le panneau d'agglomération avec quelques bâtis pour l'activité agricole. Dépassé le panneau d'entrée d'agglomération, peu d'urbanisation.









Figure 22 - Réalisation : ING Concept - Source : GoogleMap (2018)

Toutes ont une ambiance végétale, les routes menant au bourg sont pour la plupart bordées de haies. L'urbanisation future en entrée de bourg ne doit pas dénaturer les entrées de ville.

Circulation piétonne

On note la présence de trottoirs le long des routes communales dans leur traversée du bourg. De récents aménagements notamment pour assurer la sécurité des piétons ont été effectués dans le bourg de Plougar et vers les sorties du bourg. Plusieurs liaisons douces relient le centre aux extrémités du Bourg, et notamment les différentes zones pavillonnaires.



Figure 24 - rue de Penkear, Plougar - 2018



Figure 23 - rue de Croas Hir, Plougar - 2018

Stationnement

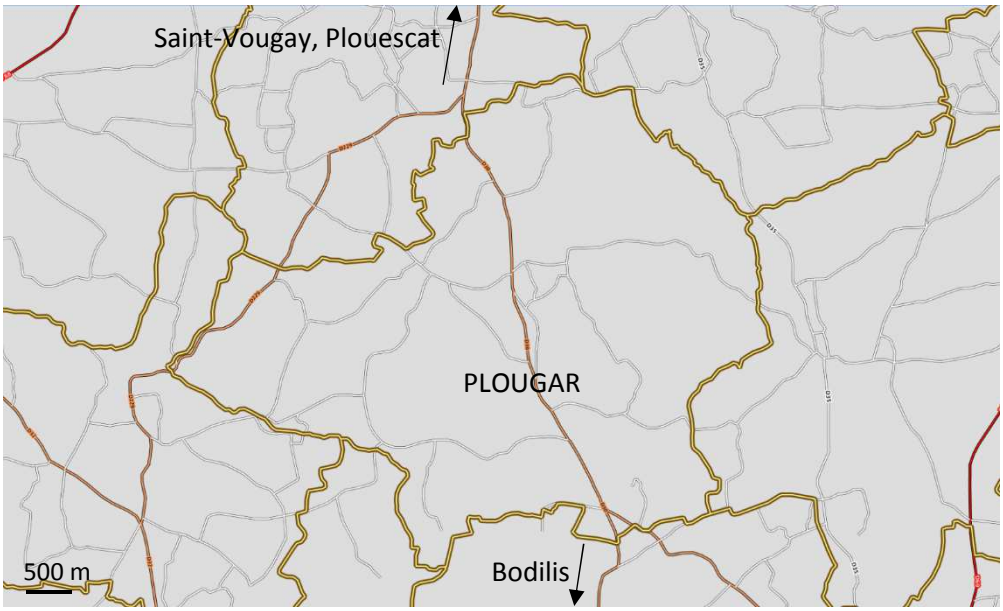
Le parc de stationnement du bourg est concentré à proximité de l'église et de la mairie (place de l'église, rue du Roz, place d'Armorique) ainsi qu'à côté des équipements (près de la salle polyvalente). La capacité actuelle semble suffisante pour répondre aux besoins. La signalétique est satisfaisante dans le bourg qui indique notamment la mairie, l'école, les espaces sportifs, etc.



Figure 25 - place d'Armorique, Plougar - 2018

La voirie à Plougar

L'axe principal d'accès à la commune est la RD 30 qui traverse le territoire (Nord-Sud). Cet axe relie Bodilis à Plouescat en passant par Saint-Vougay. La RD 229 passe par Plougar également aux limites Ouest du territoire.



Un maillage de voies communales irrigue le reste du territoire de la commune. Elles sont principalement étroites, bordées par des talus surmontés de haies et peu adaptée au trafic qui s'y développe. Ces voies sont essentiellement utilisées par des véhicules et engins agricoles (pas de piste cyclable ou d'espace pour les piétons). En revanche dans le centre bourg, des aménagements assurent désormais la sécurité des piétons.

1.4.3 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

La commune est pourvue des principaux équipements nécessaires à son fonctionnement :

- D'un boulodrome
- D'un tennis
- D'une salle multisports
- D'un espace multisports et petite enfance
- D'une mairie
- D'une école privée maternelle et primaire
- D'un terrain de foot

Composée de :

  - une classe de maternelle (23 élèves)
  - une classe de CP-CE (23 élèves)
  - une classe de CM1-CM2 (21 élèves)

- un centre de loisirs
- D'une bibliothèque
- D'une salle polyvalente

- D'une église
- D'un cimetière

La commune ne dispose pas de cellules commerciales ce qui s'explique principalement par la proximité de la commune de Landivisiau. A noter toutefois qu'un distributeur de pain a été installé, place de la mairie, et rencontre un réel succès auprès de ses administrés.

Le fait de projeter et de favoriser la venue de nouvelles populations et notamment de familles pérenniserait l'école. Egalement, il est judicieux de maintenir les espaces sportifs au sein du bourg, c'est un lieu de rencontre supplémentaire pour les enfants et les jeunes.

Le Conseil Départemental assure la desserte des collèges et lycées via les services de transports scolaires en direction de Landivisiau.

La dynamique associative est forte. Il existe de nombreuses associations communales et inter communales. Des activités sportives et de loisirs sont pratiquées sur la commune et sur les communes associées de Bodilis et Plougourvest. A savoir:

- Bodilis Plougar Football Club
- Plougar Bodilis Handball Club
- L'OGEC (organisme de gestion des écoles catholiques)
- L'APEL (association des parents d'élèves)
- L'ADMR du Haut Léon
- Club des anciens « les aînés »
- Chasseurs
- Rando Gwikar
- Comité d'animation
- UNC Anciens combattants
- Tennis de table Bodilis-Plougar
- Badminton

1.4.4 EQUIPEMENTS SANITAIRES

L'alimentation en eau potable

La loi sur l'Eau a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1er stipule que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Sur la commune de Plougar, l'alimentation en eau potable est une compétence du Syndicat des Eaux de Pont-An-Ilis (transfert et distribution) et, par transfert de services, du Syndicat Mixte Intercommunal de Landivisiau (production). Le syndicat assure également ce service pour les communes de Bodilis, Lanhouarneau, Lanneuffret, Plougourvest, Plounéventer, Saint-Derrien et Saint-Servais. L'exploitation des services de transfert et de distribution d'eau potable a été confiée à la Lyonnaise des Eaux par une Délégation de Service Public (DSP) en contrat d'affermage jusqu'au 31 décembre 2024. La production d'eau potable est assurée par le Syndicat Mixte Intercommunal de Landivisiau par un contrat d'affermage jusqu'au 31 décembre 2024.

Les eaux produites par le Syndicat Mixte Intercommunal de Landivisiau (SMIL) proviennent de la prise d'eau de Goas Moal (10 800m^3/j) sur l'Elorn et passent par l'usine du même nom (10 000m^3/j) sur la commune de Landivisiau. On notera que 70 à 80% des eaux distribuées proviennent d'eaux superficielles (Elorn notamment). Aucun point de captage ni périmètre de protection de la ressource en eau potable n'est situé sur la commune de Plougar. L'eau est ensuite stockée dans les réservoirs de la Croix du Télégraphe d'une capacité de 3 000m^3.

En 2016, le Syndicat des Eaux de Pont-An-Ilis dessert 8 740 habitants (soit 4 de plus qu'en 2015). Sur la commune de Plougar, le nombre total d'abonnés (au 31 décembre 2016) était de 353 (soit 13 de plus qu'en 2015). La consommation moyenne annuelle par abonné est de 117,1 m^3 (contre 109 en 2015). La consommation d'eau sur le territoire du Syndicat des Eaux de Pont-An-Ilis est de 391 995 m^3 en 2015 (+14,6 %). Les 31 prélèvements réalisés en 2016 (microbiologie et Paramètres physico-chimiques) se sont avérés tous conformes.

En 2016, le rendement du réseau de distribution est à 86.64% (soit une hausse de 2 points par rapport à 2015).

Selon l'article L.1321-2 du code de la santé publique, « Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

Enfin, lors du dernier contrôle effectué, les eaux distribuées étaient 100% conformes aux limites de qualité fixées par l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour les paramètres physico-chimiques et microbiologiques.

La défense contre l'incendie

La caserne de défense incendie la plus proche se situe sur la commune de Landivisiau. Le centre comptait en 2017, 42 sapeurs-pompiers volontaires, dont 6 femmes. Cet effectif est complété par un médecin et une infirmière. Ils ont réalisé 867 interventions en 2017, moins qu'en 2008 (935).

La commune dispose actuellement de 15 poteaux de défense incendie. Ils se localisent place de l'église, rue de Penkear, quartier de Trévodou, quartier de Kersaos...

Assainissement des eaux usées

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré en régie par le Syndicat des Eaux de Pont-An-Ilis avec une prestation de services de la Lyonnaise des Eaux jusqu'au 31 décembre 2020. Le SPANC assure le contrôle de conception et de bonne exécution des installations neuves ainsi que le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en parallèle de la révision de la carte communale. Elle se trouve en ANNEXE de la carte communale.

D'après le dernier recensement effectué par le SPANC en 2010, l'ensemble du parc des dispositifs ANC de la commune représente environ 295 dispositifs dont environ 80 pour le centre bourg et les lotissements situés en périphérie.

Assainissement des eaux pluviales

Selon le code civil (article 641), les « eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies et un bassin de stockage et de restitution peut éventuellement jouer ce rôle.

L'évacuation des eaux pluviales s'effectue par un réseau souterrain de type séparatif au sein de l'espace urbanisé de la commune. Dans la partie agricole de la commune, la gestion des eaux pluviales s'effectue par un réseau aérien de fossés à ciels ouverts. La commune de Plougar ne dispose d'aucun schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, ni d'aucun zonage d'assainissement des eaux pluviales. Toutefois chaque nouvel aménagement est accompagné de mesures de rétention des Eaux Pluviales sous forme de bassin de rétention ou de structures d'infiltration.

Élimination des déchets

La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL) assure la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

Cette compétence comprend :

- La collecte sélective des emballages ménagers et papiers, journaux, magazines exercée depuis 1999
- La gestion des déchetteries exercée depuis 2000
- La collecte et le traitement des ordures ménagères exercés depuis 2002

La CCPL exerce sa compétence collecte et traitement des déchets ménagers sur 19 communes dont Plougar. Ce territoire représente 32 914 habitants (au 1er janvier 2016). La collecte des ordures ménagères est réalisée en régie, c'est-à-dire par des agents et du matériel propres à la communauté de communes. Tout comme l'ensemble des communes, Plougar est desservie une fois par semaine. Depuis 2016, un centre de transfert des ordures ménagères est en service et géré par une entente avec la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas. Les ordures ménagères sont ensuite envoyées en incinération à Brest ou à Briec. Depuis 2010, la CCPL a intégré la SPL Sotravel (société de traitement et de valorisation des déchets). Le tonnage d'ordures ménagères résiduelles est de 6673.13 en 2016, soit de 203 Kg par habitant et par an.

La collecte sélective est confiée à l'entreprise SITA OUEST par l'intermédiaire d'un marché public de service, d'une durée de 3 ans. Cette société assure la collecte des matériaux et les services de la CCPL se chargent de contrôler la bonne exécution du marché. 2 points de collectes pour le tri sélectif sont présents sur la commune :

- au niveau de la place d'Armorique au bourg,
- sur le parking du terrain de foot

Enfin, 2 déchetteries situées à Bodilis et Plougourvest, assurent un service complémentaire à la collecte des déchets ménagers : elles reçoivent les déchets qui, en raison de leur nature (recyclabilité, dangerosité...) ou de leur volume (encombrants...) ne doivent pas être déposés avec les ordures ménagères.

Réseau France-Télécom

Le Syndicat Départemental d'Energie du Finistère a effacé les réseaux basse tension d'ENEDIS et des lignes téléphoniques France-Télécom dans le bourg. L'ensemble du territoire est raccordé à la fibre.

Réseau de gaz

La commune n'est pas desservie par un réseau de distribution de gaz naturel.

1.4.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune de Plougar est concerné par 6 servitudes. La cartographie se trouve en annexe. L'annexe au livre 1er du code de l'urbanisme donne la liste exhaustive de ces servitudes, fixée par décret en Conseil d'État, qui se répartissent en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif) ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense Nationale ;
- Salubrité et sécurité publiques.

Ci-dessous les servitudes d'utilités publiques limitant l'usage des sols pour la commune de Plougar.
La cartographie se trouve en ANNEXE de la Carte Communale.

- **Servitude AC1 - Monuments historiques inscrits et classés : classement, inscription et périmètre de protection**

La commune de Plougar ne dispose pas sur son territoire de monuments classés Monument Historique. La commune est toutefois concernée par l'emprise de protection de 500 mètres pour un monument situé sur la commune de Saint-Vougay :

→ Périmètre autour du Château de Kerjean (monument historique classé et inscrit), Nord-Ouest du territoire de Plougar.

Art. 13 bis Loi du 31 décembre 1913 : « Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. »

- **Servitude T4 - Servitudes aéronautiques de balisage**

Les servitudes de balisage sont liées à l'aérodrome de Landivisiau et instituées en application des **articles L. 6351-1 et L. 6351-6 à L. 6351-8 du code des transports**. Elles concernent le Nord-Est de Plougar.

Obligations passives

Néant

Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire de se clore, de démolir, réparer et surélever, à condition de ne pas entraver l'exercice des servitudes de balisage et notamment du droit de passage. Toutefois, le propriétaire doit, en cas de demande de permis de construire, et avant d'entreprendre tout travail de réparation, de surélévation ou de clôture, prévenir, deux mois à l'avance, l'ingénieur en chef du service des bases aériennes compétent par lettre recommandée avec avis de réception.

- **Servitude T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement**

Ces servitudes sont également liées à l'aérodrome de Landivisiau et concernent la presque totalité du territoire de Plougar. Elles sont instituées en application des **articles L. 6351-1 et L. 6351-2 à L. 6351-5 du code des transports**.

Obligations passives

Interdiction de créer des obstacles fixes susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire d'obtenir la délivrance d'un permis de construire, si le projet de construction est conforme aux dispositions du plan de dégagement ou aux mesures de sauvegarde. Possibilité pour le propriétaire d'établir des plantations, remblais et obstacles de toute nature non soumis à l'obligation de permis de construire et ne relevant pas de la loi du 15 juin 1906 sur les

distributions d'énergie, à condition d'obtenir l'autorisation de l'ingénieur en chef des services des bases aériennes compétent. Le silence de l'administration dans les délais prévus par l'article D 242-9 du code de l'aviation civile vaut accord tacite. Possibilité pour le propriétaire de procéder sans autorisation à l'établissement de plantations, remblais et obstacles de toute nature, si ces obstacles demeurent à quinze mètres au-dessous de la côte limite qui résulte du plan de dégagement.

- **Servitude T7 - Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement**

Ces servitudes sont également liées à l'aérodrome de Landivisiau, se situent au Nord-Est de la commune et sont en application de **l'article L. 6352-1 du code des transports**.

Obligations passives

Interdiction de créer certaines installations déterminée par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement.

Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire de procéder à l'édification de telles installations, sous conditions, si elles ne sont pas soumises à l'obtention du permis de construire et à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur la distribution d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés visés à l'article D 244-1 institueront des procédures spéciales, de solliciter une autorisation à l'ingénieur en chef des ponts et chaussées du département dans lequel les installations sont situées.

La décision est notifiée dans un délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives ou réglementaires.

Si les constructions sont soumises à un permis de construire et susceptibles en raison de leur emplacement et de leur hauteur de constituer un obstacle à la navigation aérienne et qu'elles sont à ce titre soumises à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile ou de celui chargé des armées en vertu de l'article R 244-1 du code de l'aviation civile, le permis de construire ne pourra être accordé qu'avec l'accord des ministres intéressés. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

Si les travaux envisagés sont exemptés de permis de construire, mais soumis au régime de déclaration préalable de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R 421-38-13 dudit code. L'autorité ainsi consultée fait connaître son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable.

- **Servitude PT1 - Servitudes de protection des centres hertziens contre les perturbations électromagnétiques**

Concernent la moitié Sud du territoire de Plougar. Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des **articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques**.

Obligations passives

~ Dans les zones de protection et de garde :

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (art R30 du code des postes et télécommunications).

~ Dans les zones de garde :

Interdiction de mettre en service du matériel de perturber les réceptions radioélectriques du centre (art R30 du code des postes et télécommunications).

Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires de mettre en service des installations électriques sous les conditions mentionnées ci-dessous.

~ Dans les zones de protection et de garde :

Obligation pour l'établissement d'installations nouvelles (dans les bâtiments existants ou en projet) de se conforter aux servitudes établies pour la zone (instruction interministérielle n°400 C.C.T du 21 juin 1961, titre III, 3.2.3.2, 3.2.4, 3.2.7 modifiée).

Lors de la transmission des demandes de permis de construire, le ministre exploitant du centre peut donner une réponse défavorable ou assortir son accord de restriction quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques.

Il appartient au pétitionnaire de modifier son projet en ce sens ou d'assortir les installations de dispositions susceptibles d'éviter les troubles. Ces dispositions sont parfois très onéreuses.

~ Dans les zones de garde radioélectrique :

Obligation d'obtenir l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre pour la mise en service de matériel électrique susceptible de causer des perturbations et pour les modifications audit matériel (art.R30 du code des postes et télécommunications et arrêté interministériel du 21 août 1953 donnant la liste des matériels en cause).

~ Sur l'ensemble du territoire (y compris dans les zones de protection et de garde) :

Obligation d'obtenir l'autorisation préalable à la mise en exploitation de toute installation électrique figurant sur une liste interministérielle (art 60 du code des postes et télécommunications, arrêté interministériel du 21 août 1953 et arrêté interministériel du 16 mars 1962).

- **Servitude PT2 – Servitude de protection des faisceaux hertziens contre les obstacles**

Ces servitudes sont liées au centre radioélectrique de la base aéronavale de Landivisiau Saint-Servais. Elles touchent la quasi-totalité du territoire de Plougar. Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des **articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26 du code des postes et des communications électroniques**.

Obligations passives

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles, de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre.

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général, le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.

Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés.

1.4.6 LE PATRIMOINE

Patrimoine bâti et le petit patrimoine

Il n'y a pas de patrimoine inscrit ou classé aux monuments historiques sur le territoire de la commune de Plougar. La commune dispose d'éléments de grand et de petit patrimoine, témoignant des fastes des familles illustres du temps jadis, mais également d'une culture, d'une époque, avec de nombreuses croix, maisons, moulins, fontaines, lavoirs. Le territoire de la commune de Plougar est impacté par le Château de Kerjean existant sur la commune de Saint-Vougay, classé au Monument Historique.

Patrimoine archéologique

Les sites archéologiques sont identifiés par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) et communiqués à la collectivité. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites.

Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre

de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

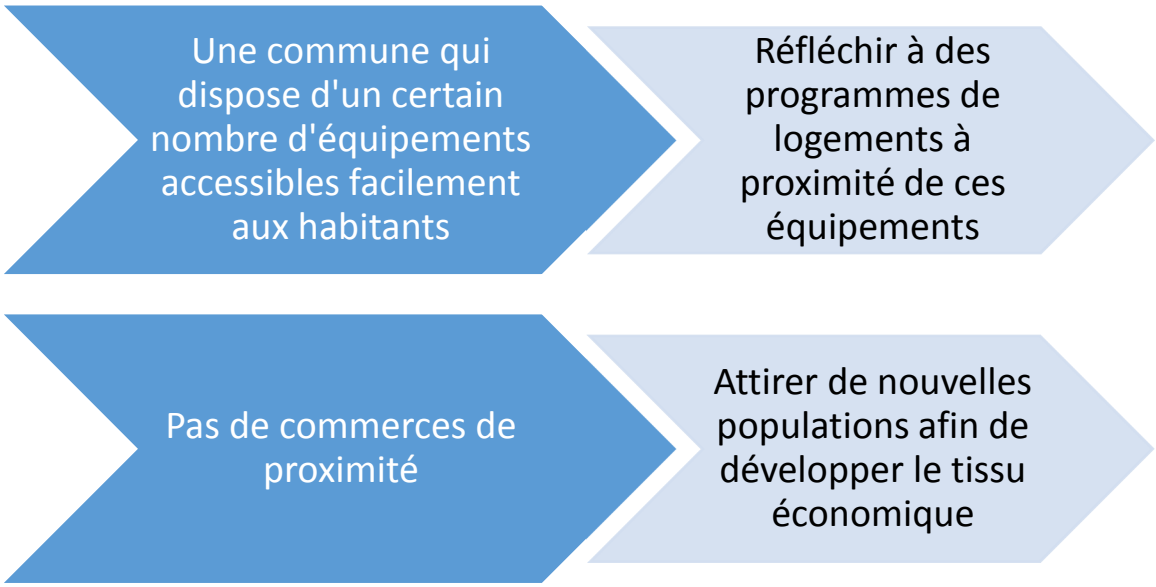
- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 1.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

3 sites archéologiques sont identifiés sur la commune de Plougar, pour lesquels un zonage non constructible est demandé, à savoir :

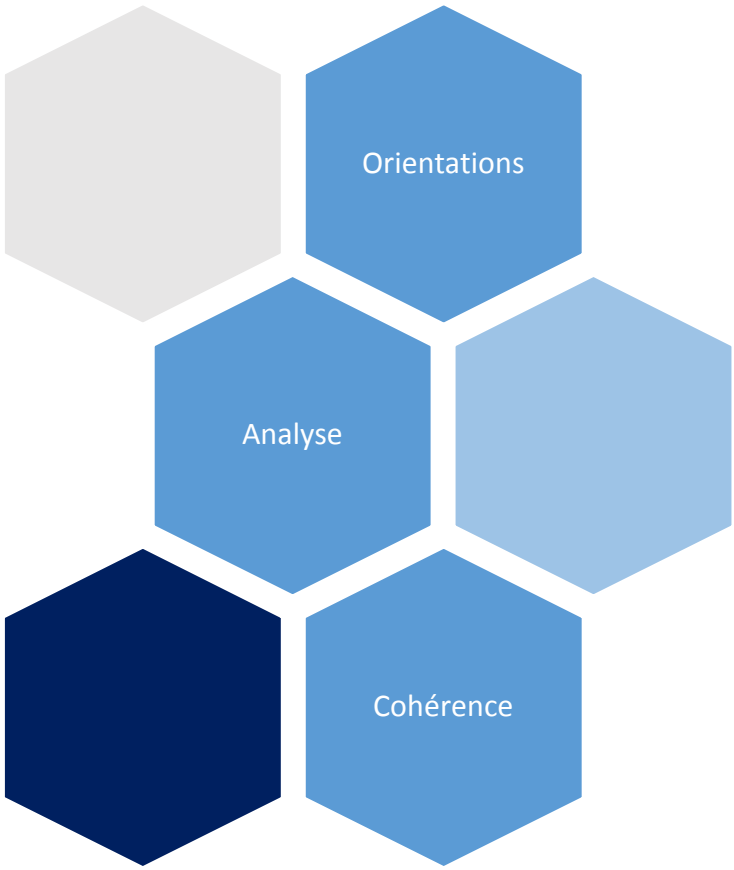
- le site n°1 : Penvern ;
- le site n°2 : Camp du Spernen ;
- le site n°3 : voie Morlaix-Lesneven à Coat Riou

Le zonage de protection au titre de l'archéologie se trouve en ANNEXE de la Carte Communale.

SYNTHESE DES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PRÉSENTS A PLOUGAR



CHAPITRE 2 – LE PROJET COMMUNAL ET SES JUSTIFICATIONS



2.1 ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

2.1.1. LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les caractéristiques de la population

- **Une croissance démographique depuis 1990 qui s'inscrit dans un contexte local dynamique**
  - Anticiper cette évolution démographique en termes de logements, d'équipements, de services, en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux (SCoT du Léon, Communauté de Communes du Pays de Landivisiau)

- **Un léger vieillissement de la population mais un maintien d'une population familiale**
  - Soutenir le rajeunissement en proposant notamment une offre immobilière adaptée

La situation de l'emploi

- **Une commune située dans le bassin d'emploi de Landivisiau**
  - Bénéficier de l'attractivité du bassin d'emploi et offrir une offre complémentaire
- **Un tissu de petites entreprises à conforter**
  - Maintenir le tissu économique local
- **L'agriculture : une composante importante dans l'économie et l'emploi local et dans l'identité du territoire**
  - Valoriser le patrimoine
  - Préserver l'activité agricole locale

Le parc du logement et la construction

- **Un parc de logements très peu diversifié : essentiellement des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires**
  - Diversifier le type d'habitat afin d'accueillir les populations sur l'ensemble de leur parcours résidentiel
- **Un parc immobilier relativement récent et grand**
  - Avoir une réflexion sur l'insertion de nouveaux logements plus petits en vue de l'accueil de nouvelles populations (jeunes couples, personne seule et/ou âgée..)

Les équipements et réseaux

- **Une commune qui dispose d'un certain nombre d'équipements accessibles facilement aux habitants**
  - Réfléchir à des programmes de logements à proximité de ces équipements
- **Pas de commerces de proximité**
  - Attirer de nouvelles populations afin de développer le tissu économique

L'organisation urbaine

Plougar rassemble plusieurs structures urbaines marquantes dans le paysage. En application du **SCoT du Léon** prônant le renforcement des villes et des bourgs, Plougar indique un développement en continuité directe de son bourg et limite le développement de ses villages (composé d'une quinzaine de maisons au moins, desservies par des voies hiérarchisées). La carte communale se limite aux parties urbanisées dans le bourg.

Par hiérarchisation ont ainsi été repérées les structures urbaines suivantes :

Le bourg

L'agglomération du bourg s'appuie sur le cœur historique bâti autour de l'église. Elle s'est développée par la suite le long des axes de communications mais également aux cours des dernières années par des opérations d'ensemble. De nouveaux axes de communication ont ainsi été créés. Le bourg s'est développé essentiellement au centre ouest de la commune de Plougar et se rattache à la rue du Keff, (nouveau quartier d'habitations à Saint-Vougay). On retrouve dans le bourg, les équipements et les zones d'habitat entre habitats anciens et opérations plus récentes.

La campagne

Cette structure urbaine est en rapport avec l'activité agricole. En effet, la Surface Agricole est de 16,86 km² à Plougar sur une surface totale de 17,48 km². La commune de Plougar compte plusieurs hameaux dispersés. Dans la majorité des cas, ces hameaux comptent au moins une exploitation agricole. La taille des parcelles est moyenne. Des talus bordent la plupart des champs. On retrouve quelques forêts, et des cultures (de céréales, de légumes).

Conclusion

Cette **morphologie urbaine** se décline suivant plusieurs critères : implantation, forme et taille des parcelles, et est complétée par la forme du bâti mis en œuvre. Elle est caractéristique des époques d'urbanisation. L'urbanisation dans le bourg est ancienne. Toutefois peu de bâti sont à dénombrer. La taille des parcelles est petite pour une dizaine de terrain. En s'éloignant de la place de l'église, les parcelles s'agrandissent. La commune se caractérise par une urbanisation forte à partir des années 1970. En effet, 65% des logements ont été construits après ces années. 32% des logements de la commune ont moins de 27 ans. Le bourg s'est ainsi progressivement développé en répondant à une logique de réseaux. L'urbanisation s'est implantée en fonction des voiries, engendrant un développement linéaire, puis ces développements se sont englobés dans l'agglomération.

L'urbanisation est pavillonnaire, cela induit des constructions qui adoptent un mode d'implantation en rupture avec les usages anciens. Les constructions se diluent au sein des parcelles, en s'éloignant des voies et des limites séparatives. Peu de maisons mitoyennes sont à relever. L'habitat qui se développe sur le territoire est principalement de type individuel pavillonnaire. Il se décline sous différentes formes architecturales (ancienne, contemporaine) mais la maison traditionnelle est majoritaire.

Enfin, sur la commune les typologies de clôture sont variées et s'inscrivent plus ou moins bien dans le paysage. On trouve deux typologies majeures : des structures de "couloirs" qui délimitent clairement l'espace privé et l'espace public ou des clôtures qui composent avec les abords par une végétation.

SYNTHESE DES ATOUTS ET CONTRAINTES DE LA COMMUNE DE PLOUGAR

ATOUTS

- Une évolution démographique positive
- Un patrimoine bâti riche et un environnement valorisant qui fait l'attractivité de la commune
- Agriculture, artisanat, à la source d'un emploi local
- Un niveau intéressant d'équipements dans le bourg
- Le réaménagement du bourg
- Des opportunités foncières au cœur du bourg
- Un réseau viaire satisfaisant et une bonne desserte par la RD 30

CONTRAINTES

Des données environnementales à prendre en compte :

- zones humides ;
- exploitations agricoles

- *Développement démographique*

L'objectif de développement de la commune est de permettre une stabilisation, voire une légère augmentation de sa population, afin d'assurer un renouvellement futur des générations. Ceci permettrait de fait de pérenniser les effectifs de l'école maternelle et primaire, et de conserver le dynamisme des associations communales. Ce développement se fera sous la forme de pavillons (demande majoritaire), quelques réaménagements de maisons anciennes dans le bourg et quelques réhabilitations en campagne.

Il est préconisé de prévoir une surface de foncier utile à réserver plus importante afin d'assurer une certaine fluidité du marché foncier. Un coefficient de 1,5 peut ainsi être appliqué.

En effet, tous les propriétaires des terrains choisis ne sont pas nécessairement vendeurs et certains terrains peuvent nécessiter la création de voirie. En outre, la carte communale ne permet pas d'imposer une densité de constructions. A moins de détenir une maîtrise foncière de tous les terrains constructibles, la commune ne peut empêcher l'implantation d'une seule construction sur une grande parcelle. Cette donnée doit être intégrée dans le choix des parcelles et de la surface totale des terrains constructibles.

La surface à réserver, en se basant sur une surface moyenne de 850 m² par logement et en intégrant les infrastructures nécessaires, s'élève donc autour de 7 ha / an. (Environ 8 logements / an).

- *Développement économique*

Le maintien, voire le développement, des activités existantes constitue l'objectif principal sur le plan économique. Il s'agit ainsi de préserver l'activité des exploitations agricoles et des artisans existants.

2.1.3. RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT DU LÉON

Objectifs du SCoT du Léon

I. ORGANISER L'URBANISATION

Equilibrer le développement de l'habitat

- L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS
- LE RENFORCEMENT DES VILLES ET DES BOURGS
- UNE POLITIQUE FONCIERE CONCERTEE

Favoriser un urbanisme durable et équitable

- DES FORMES D'HABITAT MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE
- UN DEVELOPPEMENT AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE
- UNE REPARTITION DE L'OFFRE LOCATIVE PROCHE DES EMPLOIS
- L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Développer la complémentarité et mutualiser les équipements

- L'IDENTIFICATION DES BESOINS ET DES NIVEAUX D'INTERVENTION

Développer le commerce comme vecteur de qualité urbaine

- LES POLES COMMERCIAUX STRUCTURANTS DU TERRITOIRE
- LES COMMERCES DE PROXIMITES

II. SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

Conforter la production du terroir et de la mer

- LA FILIERE LEGUMIERE, SPECIFICITE DU CŒUR DU LEON
- UNE AGRICULTURE ORIENTEE VERS L'ELEVAGE
- SOUTENIR L'ACTIVITE DE LA PECHE

Créer les conditions pour un développement économique

- ANTICIPER LES EVOLUTIONS DES INDUSTRIES AGROALIMENTAIRES
- LA DIFFERENTIATION DES ZONES D'ACTIVITES
- LA QUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES
- UNE GESTION CONCERTEE DES ZONES D'ACTIVITES
- LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE NAUTIQUE
- L'ESSORT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Valoriser la recherche

Développer le tourisme de santé

Valoriser les complémentarités entre mer et Monts d'Arrée

- UN TOURISME LITTORAL COHABITANT AVEC L'AGRICULTURE
- UN TOURISME VERT A LA DECOUVERTE DU PATRIMOINE

Articuler les transports avec le développement

- UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS MULTIMODALE
- DES VOIES DE COMMUNICATION AU SERVICE DE L'ECONOMIE
- LES TECHNIQUES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

III. PROTEGER LE PATRIMOINE ET LES MILIEUX NATURELS

Préserver l'attractivité du patrimoine

- UNE VOCATION MARITIME
- PRESERVER LES PAYSAGES
- VALORISER LE PATRIMOINE

Mettre en place la politique de l'eau et des milieux naturels

- LA MISE EN ŒUVRE D'UN SAGE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE
- LES PROTECTIONS DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES SOLS
- RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Gérer les risques et les nuisances

- LES BESOINS DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES
- LES NUISANCES SONORES

Le projet communal se basera sur :

- **Le cadre législatif national**

La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles sont des principes incontournables suite aux lois "Grenelle".

Le projet communal doit donc fixer des objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs doivent, le cas échéant, tenir compte de ceux fixés par le SCOT et être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Cette nouvelle exigence s'accompagne à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Le cadre supra-communal : le SCOT du Léon (approuvé le 13 avril 2010)**

Les principales dispositions :

- Développer en continuité directe des bourgs et limiter le développement des villages (composé d'une quinzaine de maisons au moins, desservies par des voies hiérarchisées). Etre doté d'un espace public aménagé et d'un élément fédérateur de vie sociale et hameaux (groupement d'habitations de 5 à 10 maisons environ).
- Estimer le potentiel d'accueil
- La densité des projets d'urbanisation nouvelle :

A minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différentiée selon leur situation, soit :

→ De 25 logements par hectare en continuité directe des centres-bourgs et centres villes; le centre bourg ou centre-ville comprend la partie centrale de l'espace urbanisé qui regroupe en général les

services et équipements de proximité et qui est caractérisé par un habitat plus ancien et plus dense.

→ De 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique des villes et des bourgs; une extension périphérique est une extension urbaine éloignée du centre-bourg, mais en continuité de l'espace urbanisé. Elle peut être séparée de ce dernier par un espace vert ou naturel qui contribue par sa vocation et sa fonction à la qualité urbaine, soit par une voie de communication.

→ De 12 à 15 logements par hectare dans les villages à conforter.

2.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Avec la loi ENE dite loi Grenelle II, Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le rapport de présentation des PLU et Cartes Communales nécessite une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L123-1-2).

La carte ci-après présente la consommation foncière réalisée sur le territoire de Plougar entre 2000 et 2015.

Les principales vocations de la commune sont indiquées, à savoir :

- l'Habitat

- l'Activité agricole

Les principales consommations foncières ont lieu autour du bourg (en continuité de l'existant) et en campagne (autour des exploitations existantes). Le bourg va concentrer les nouvelles habitations tandis qu'en campagne, Plougar a vu depuis 18 ans construire un grand nombre de hangars pour l'activité agricole.

Consommation d'espace à PLOUGAR 2000-2015, vue générale

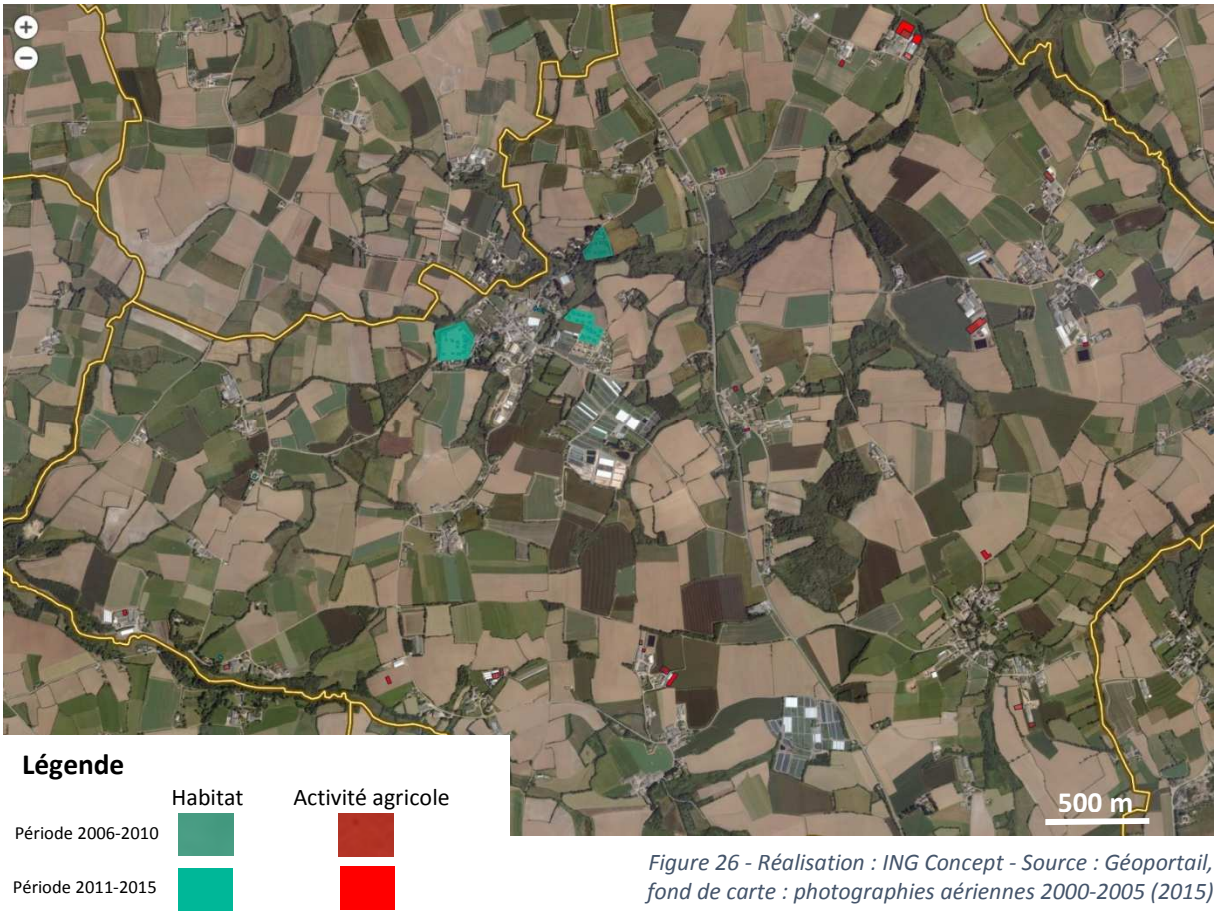
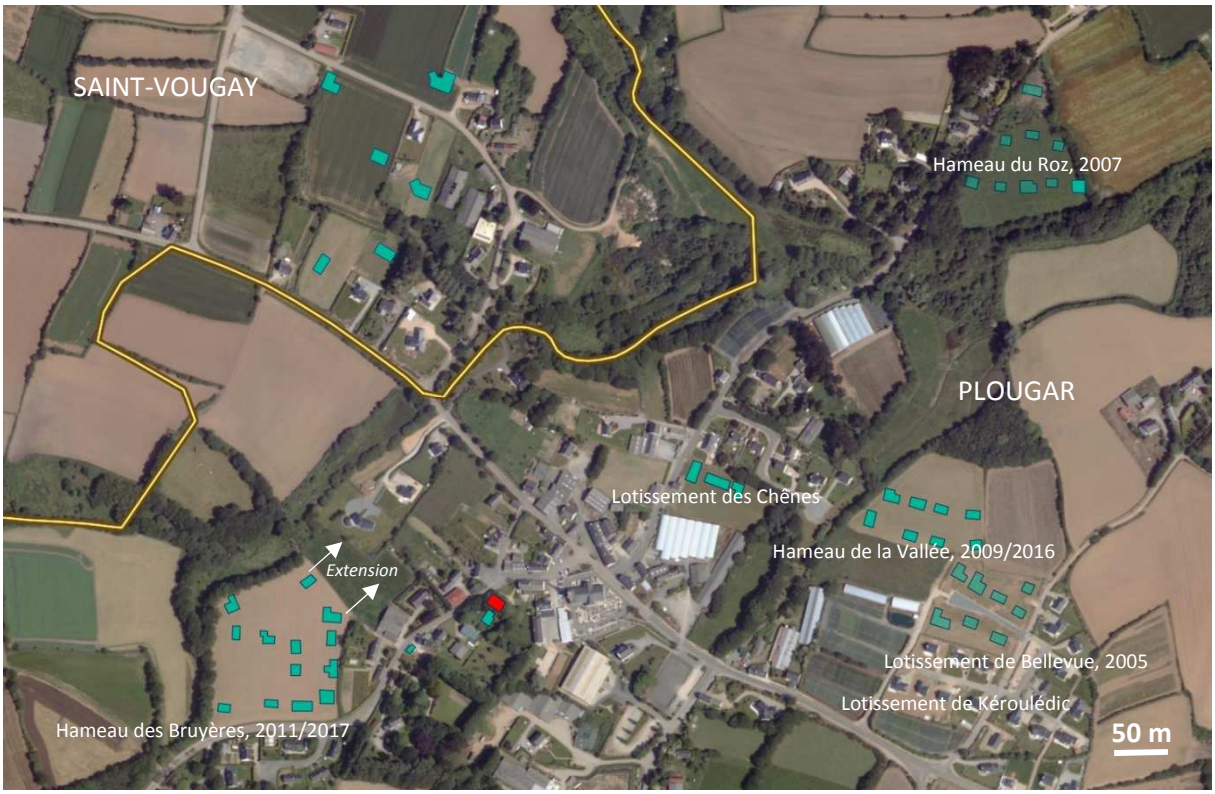


Figure 26 - Réalisation : ING Concept - Source : Géoportail, fond de carte : photographies aériennes 2000-2005 (2015)

Consommation d'espace 2000-2015, zoom sur le bourg



Légende

	Habitat	Activité agricole
Période 2006-2010		
Période 2011-2015		

Figure 27 - Réalisation : ING Concept - Source : Géoportail, fond de carte : photographies aériennes 2000-2005 (2015)



Figure 29 - hameau des Bruyères, Plougar - 2018



Figure 28 - lotissement des Chênes, Plougar - 2018



Figure 30 - hameau de Bellevue, Plougar - 2018

Bilan des surfaces constructibles consommées depuis 2004

Opérations communales	**Taille des parcelles**	**Nombre de lots**	**Année**
Lotissement Bellevue 2	7 400 m²	8 lots	2005
Lotissement du Roz	12 000 m²	12 lots	2007
Lotissement la Vallée 1	6 800m²	8 lots	2009
Lotissement des Bruyères	16 500 m²	19 lots	2011
Lotissement la Vallée 2	4 900 m²	5 lots	2016
Extension du lotissement des Bruyères	4 300 m²	5 lots	2017
TOTAL	**51 900 m²**	**57 logements**	

L'analyse des résultats montre une prédominance de la consommation foncière à destination d'habitat (51 900 m²), pour 57 logements construits sur des lotissements sur cette période. Les densités sont de l'ordre de 10.98 logements/ha. Soit une densité inférieure à celle préconisée par le SCoT du Léon. (cf. 2.1.4.). A noter que cette densité résulte du fait que l'assainissement non collectif nécessite l'occupation d'une certaine surface. Ainsi les lots font en moyenne 600m².

Opérations privées	Superficie de la parcelle	Composition
Parcelle C1 n°49	880 m²	1 lot
Parcelle C1 n°1554	1400 m²	1 lot
Parcelle D1 n°1498	1 300 m²	5 logements locatifs
TOTAL	3 580 m²	7 logements

En ce qui concerne les opérations privées, la superficie est plus importante que pour les opérations communales. Ici l'opération privée composée de logements locatifs diminue la densité (19.55 logements/ha).

La moyenne par logement est de 870 m² (y compris emprise voirie) pour les opérations communales et opérations privées confondues.

2.3 DISPOSITION DE LA CARTE COMMUNALE ET DU RÉGLEMENT D'URBANISME

La Carte Communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement choisi par les élus. Le territoire communal est ainsi divisé en deux zones, en vertu de l'article L161-4 et R161-4 du Code de l'Urbanisme :

- Un périmètre constructible où sont autorisées les constructions (zones C);
- Des secteurs pour lesquels les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :

    - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
    - Des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ;
    - Des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R111-1 à R111-30 du Code de l'Urbanisme, communément appelés : Règlement National d'Urbanisme ou RNU. Dans ce cadre, deux articles feront l'objet d'une attention particulière pour la délivrance des permis de construire :

Art. R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Art. R111-27 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.4 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT RETENUS

Les grandes orientations du projet de révision de la carte communale ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique ou encore en matière environnementale et paysagère.

Les orientations stratégiques du projet communal se formulent comme suit :

- Maitriser le développement urbain en concentrant le développement de l'urbanisation principalement autour du bourg ;
- Valoriser le bourg en réfléchissant à son fonctionnement urbain ;
- Conforter l'activité économique existante en maintenant le secteur d'activité agricole ;
- Conforter les équipements de la commune ;
- Renforcer l'offre de services et de commerces ;
- Affirmer l'identité rurale de la commune ;
- Protéger les éléments naturels et patrimoniaux remarquables (boisements, haies, vallées)

Dans ces conditions, le projet de développement communal doit :

→ Proposer une offre en terrain à bâtir qui structure et conforte les pôles les plus importants
→ Préserver le milieu agricole en limitant le mitage et le gaspillage foncier
→ Tenir compte des contraintes environnementales (captage, assainissement, vallées humides, ruissellement…) et des spécificités rurales dans les projets d'urbanisation, notamment en préservant les éléments caractéristiques du paysage : bois, maillage bocager, chemins, bâti traditionnel.

Plus précisément,

- **Concernant le patrimoine architectural, paysager et environnemental :**

La collectivité prévoit de :

→ préserver le patrimoine bâti,
→ préserver les zones naturelles présentant une richesse écologique et paysagère : cours d'eau, zones humides, boisements, haies et talus.

- **Pour les activités économiques :**

La collectivité souhaite :

→ pérenniser l'activité agricole en limitant l'urbanisation à proximité des exploitations ;
→ attirer des commerces

- **En matière d'habitat :**

La collectivité souhaite :

→ organiser les développements futurs de manière cohérente et rationnelle, en valorisant le bourg en priorité pour maintenir les équipements existants ;
→ se donner les moyens de maîtriser l'urbanisation de son bourg et ses extensions ;
→ tenir compte des spécificités du site : relief, vues, orientation des terrains, présence d'exploitations à proximité, caractère rural, zones humides…

2.5 LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées n'ont ici qu'une valeur indicative, mais permettent de déterminer une enveloppe foncière. Cette projection s'appuiera sur la consommation de terrains constructibles opérée entre 2004 et 2017. Au total, 64 logements ont été construits sur une superficie totale de 55 480m² soit une moyenne de 870m² par logement, emprise de la voirie comprise.

En prenant en compte ces données, l'objectif de la commune est de pouvoir réaliser environ 8 logements par an. Cette projection consisterait à la consommation d'environ 7 000 m² chaque année (en supposant que la superficie moyenne de chaque logement serait de 850 m²). Ainsi les besoins de la commune arriveraient à 70 000 m² sur une période de 10 ans.

Avant la révision de la carte communale, 37 325 m² de surfaces constructibles restaient disponibles depuis la carte communale de 2004. Ces terrains étaient potentiellement constructibles mais gelés pour l'activité agricole et par le souhait de leurs propriétaires de conserver ces terrains. En 2018, le bilan des nouvelles surfaces constructibles est de 113 799m² (après révision de la carte communale).

Afin de répondre correctement aux besoins futurs de la commune, assurer le renouvellement de la population, maintenir les activités existantes, les élus souhaitent organiser l'occupation de leur espace en appui prioritairement sur le bourg de Plougar. Cette cohérence s'appuie sur la présence d'une urbanisation existante présentant une structuration de l'urbanisation. Ils souhaitent également renforcer les quartiers qui sont en appui du quartier Moguer en Saint-Vougay, n'imputant pas l'activité agricole.

Aucune des zones établies ne se trouve dans le périmètre du Plan Exposition au Bruit et n'est concernée par le périmètre de protection de l'Architecte des Bâtiments de France. Le plan d'Exposition au Bruit se trouve en ANNEXE de la Carte Communale.

Le bourg et son développement

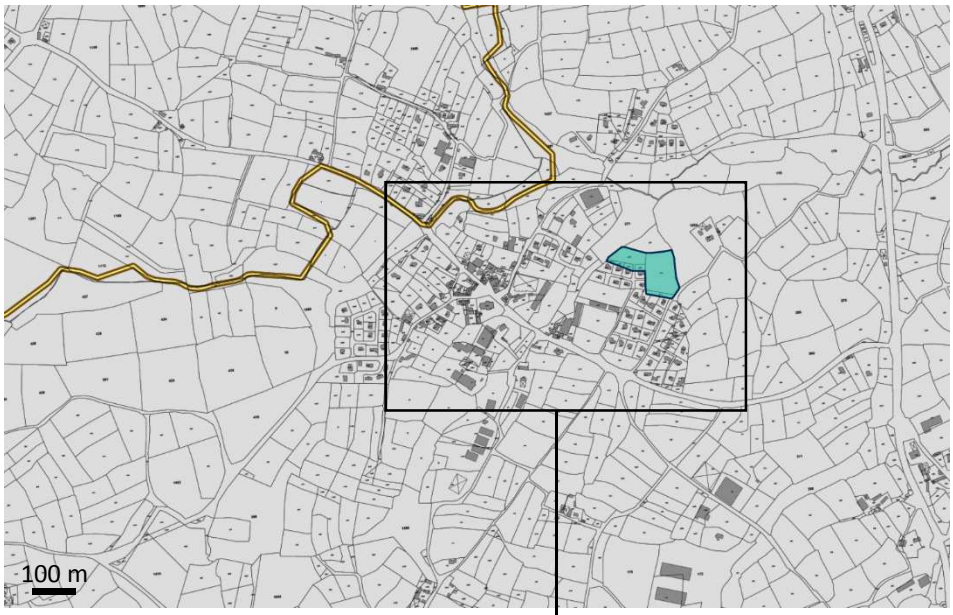
Ci-après, les nouvelles zones constructibles :

Secteur Est

La zone A offre 1ha 08a 72ca de terrains disponibles. Il y a une totale maitrise foncière communale : Ces terrains sont détenus par la commune et par le CCAS. Et se trouvent en continuité directe avec le bâti existant. Cette zone A pourra faire l'objet de lotissement comme ce fut le cas pour les terrains voisins.



Des accès sont possibles, via le hameau de Kerouledic et le hameau de Belle vue. Ces accès rassemblent voirie et réseaux divers.





Secteur Centre



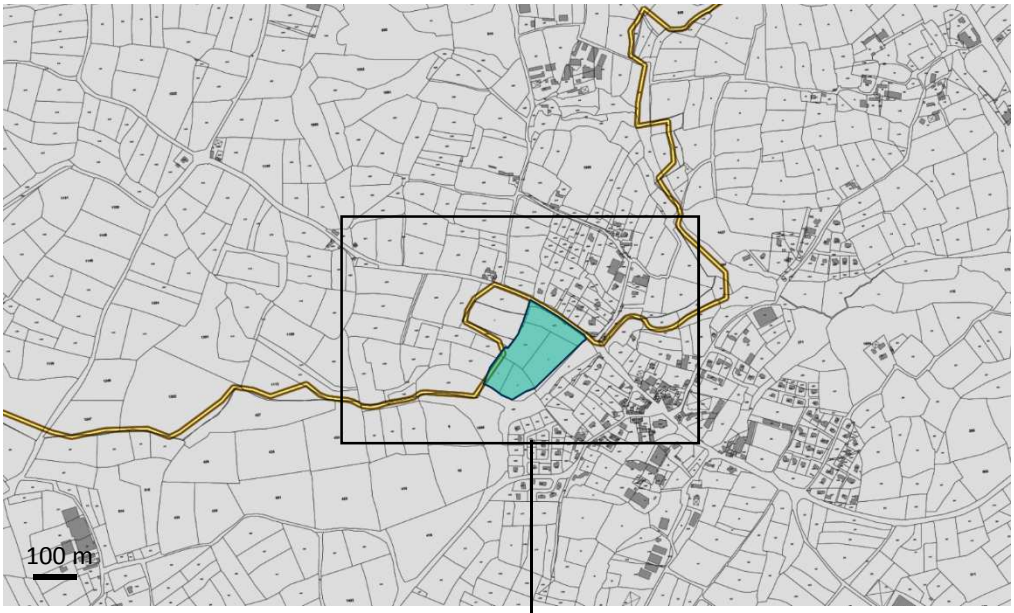
La zone B se compose de 33a 45ca de terrains disponibles. Cette nouvelle zone constructible permettra de densifier au maximum cette zone déjà urbanisée. Ce sont des terrains nus proches du centre bourg et des dents creuses.

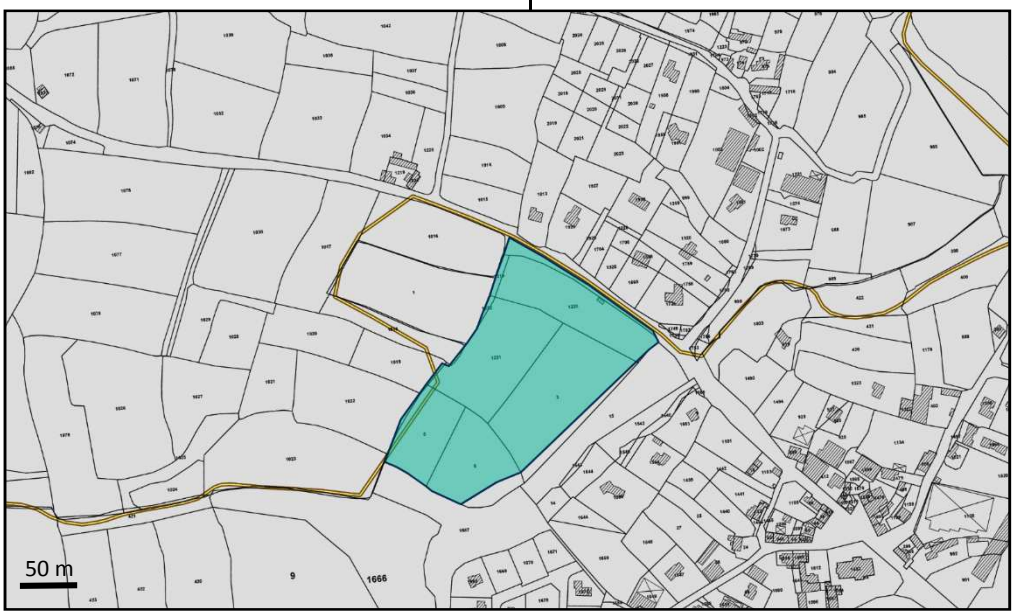
Un accès est possible, par la rue du Roz, équipée de voirie et réseaux divers.



Secteur Ouest

La zone C dispose de 2ha 65a 88ca, se situe à la limite administrative entre les communes de Saint-Vougay et de Plougar. Cette zone permettra l'extension du bourg de Plougar jusqu'à l'entrée de Saint-Vougay et sera une continuité dans l'urbanisation déjà entreprise par la commune de Saint-Vougay. A noter qu'il y a une maitrise partielle des terrains par la commune. Les réseaux divers seront à installer bien qu'il y en ait quelques-uns, rue du Keff. Une liaison piétonne est possible vers le centre bourg.

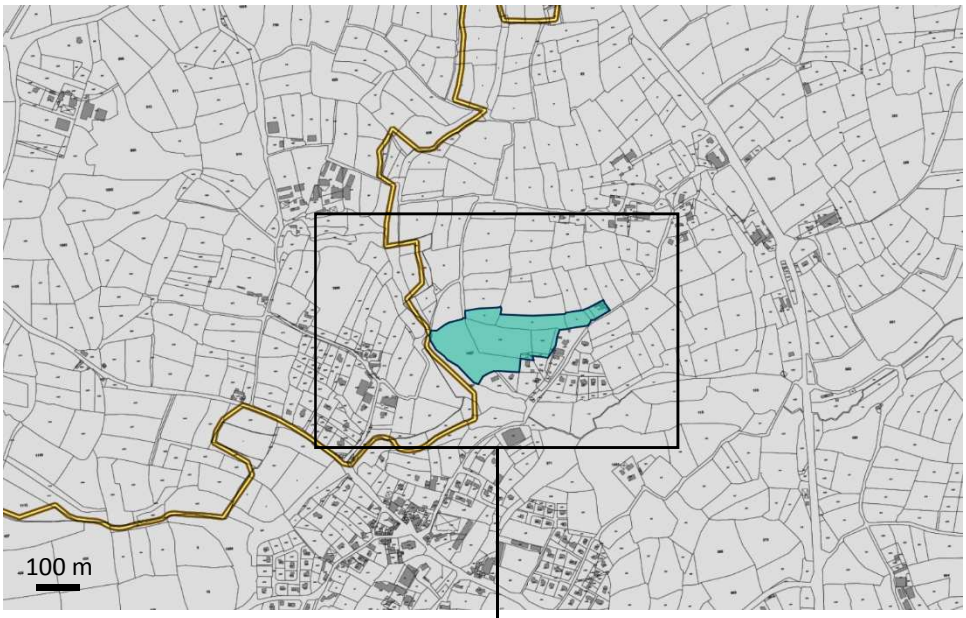


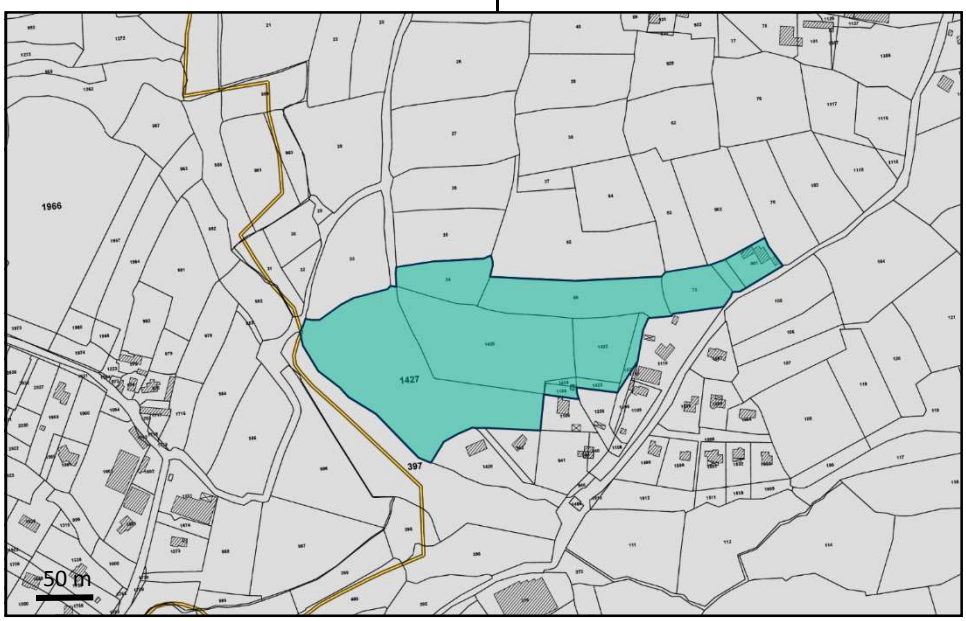


Secteur Nord

3ha 86a 59ca ont été mis en évidence afin de former la zone D. Ces terrains sont en continuité, à l'ouest des habitations qui longent la rue du Roz. L'accès se fera via cette rue. Ces terrains se situent en lisière du bourg. Ils appartiennent à des propriétaires privés pour l'instant mais qui envisagent de vendre. En effet, ces terrains n'ont pas de grandes valeurs ajoutées agricoles (terrain pauvre, cailloux). Cette future zone d'urbanisation pourra à terme être rejointe par l'urbanisation de la commune voisine, à savoir Saint-Vougay.



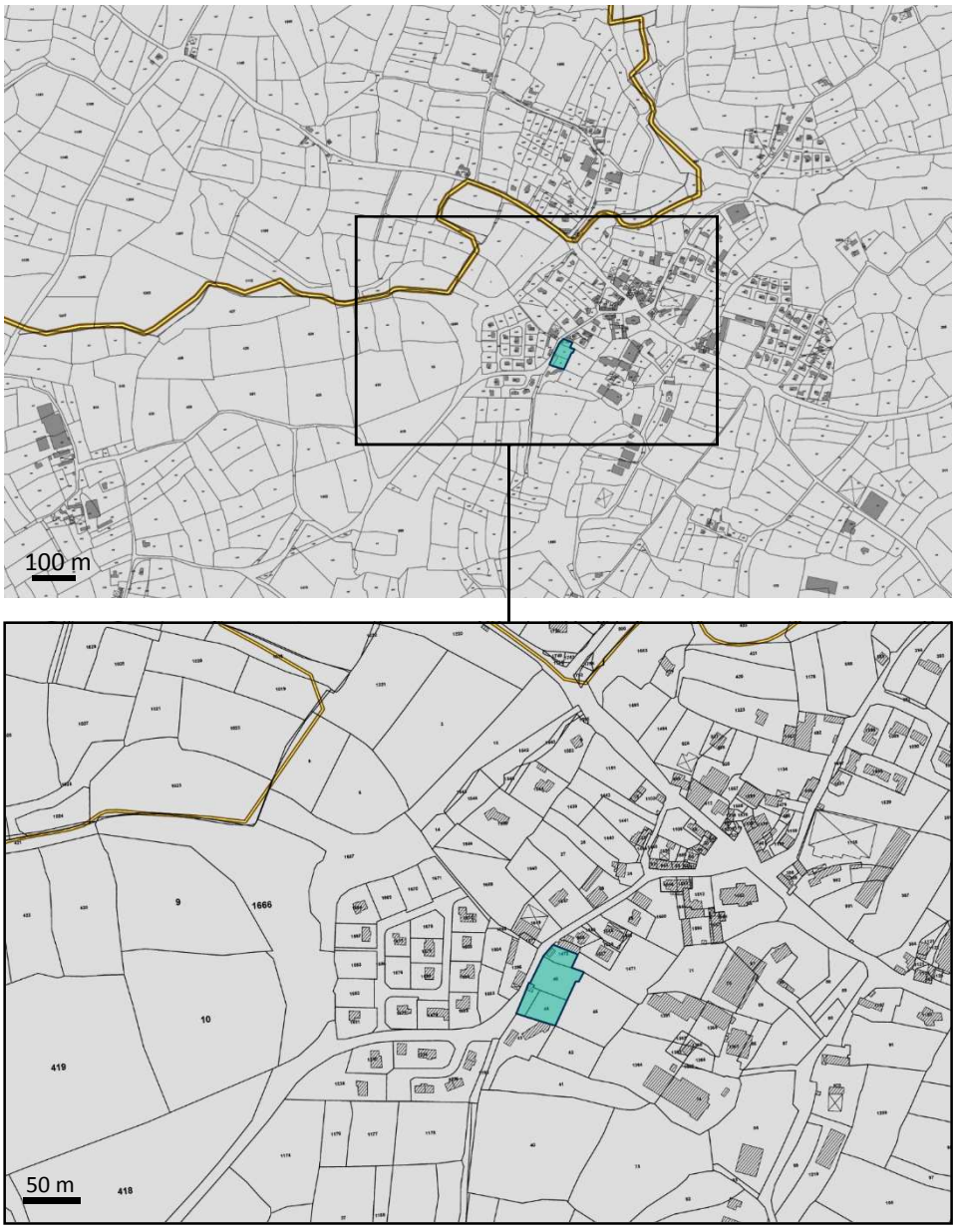




Secteur Sud

Une 5ème zone a été définie au Sud du bourg de Plougar. 22a 85ca ont été établis, toujours dans une logique de densification des dents creuses du bourg. L'accès se fera via la rue de Penkear qui contient les réseaux divers.

Cette logique s'inscrit également dans l'objectif de préserver les terres agricoles en luttant contre l'étalement urbain. De plus, ces zones définies préservent la totalité des végétations (talus, forêt..) présente aux abords du bourg.



Les secteurs ouverts à l'urbanisation



La Carte Communale prévoit des développements urbains à l'intérieur du bourg ou des espaces déjà urbanisés. Cette politique encourage le remplissage des dents creuses et la structuration de l'urbanisation, par le renforcement des zones urbanisées existantes, et participe à une gestion économe et rationnelle du sol et des équipements et réseaux publics.

La Carte Communale de Plougar prévoit donc **5 périmètres de constructibilité**, correspondant à une organisation urbaine existante, ou en devenir après l'accord de Certificat d'Urbanisme ou Permis de Construire.

La surface totale des périmètres constructibles est de 8,17 ha, soit 0.005% du territoire communal. A noter que 4% de la commune est urbanisée, le reste (96%) étant dédié à l'activité agricole.

2.6 LA COHÉRENCE DU PROJET

2.6.1 COHÉRENCE AVEC LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les espaces agricoles

Rappels législatifs :

En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Incidences et mesures prises dans la carte communale :

Pour ce faire la carte communale insiste sur plusieurs points :

- le développement de l'urbanisation n'a été prévu que dans des secteurs de moindres enjeux agricoles, et afin de conforter :
  - essentiellement le bourg et ses extrémités ;
  - le quartier situé au niveau de la rue du Keff (en continuité de la commune de Saint Vougay)
- Sur le reste de la commune, seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des 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 sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une valorisation de cette activité ou tout au moins ne la pénalisent pas.

Le territoire communal a conservé une forte vocation agricole; le nombre d'exploitations est stable depuis les années 1960.

Un des objectifs de la carte communale est de maîtriser l'urbanisation de la commune et d'éviter un " grignotage " trop important des terres agricoles.

Les espaces de biodiversité et continuités écologiques

Sensibilité environnementale du territoire		Incidences du projet prévues dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones
Continuités écologiques connues ou repérées	Vallée de l'Horn Vallée du Stang	▪ Aucune des zones constructibles définies au projet de la carte communale n'est concernée par la présence de continuités écologiques connues ou repérées.
Inventaires et protections patrimoniales	Commune non concernée. Aux limites Nord, une protection est prévue au sein du périmètre du Château de Kerjean (Saint-Vougay)	
Zones humides	193.3 ha inventoriés	▪ Aucune des zones constructibles de la carte communale n'est concernée par la présence d'une zone humide ▪ Les zones humides inventoriées seront protégées par une trame graphique au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme
Maillage bocager		▪ Une mise à jour de l'inventaire bocager a été réalisée par la chambre d'agriculture sous la direction du syndicat mixte de l'Elorn ▪ Le linéaire bocager d'intérêt est protégé par une trame graphique au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme
Cours d'eau	Cours d'eau Le Stang, Le Guillec et la Flèche	▪ Aucune des zones constructibles de la carte communale n'est concernée par la présence d'un cours d'eau. ▪ Toutefois les secteurs de zones constructibles se situent relativement proches, environ 30 mètres.
Espaces verts	Commune non concernée	

Le site Natura 2000 " Rivière Elorn "

Incidences potentielles sur le site Natura 2000	
Communes limitrophes possédants une partie du site Natura 2000	Landivisiau et Bodilis
Distance entre le site Natura 2000 et la limite communale de Plougar la plus proche	5 kms
Situation hydraulique de la commune vis-à-vis du site Natura 2000	Amont
Affectation des indicateurs de conservation du site (quantité ou qualité de l'eau, qualité de l'air)	▪ Les zones constructibles de la carte communale de Plougar sont en assainissement autonome. Ces zones sont incluses dans le bassin versant de l'Horn ou du Stang qui ne communiquent pas avec le site Natura 2000 ▪ De plus, une étude technico-économique a été réalisée par le cabinet TPAE pour la mise en place d'un assainissement collectif.

Le plan de localisation de la Zone Natura 2000 se trouve en ANNEXE de la Carte Communale.

2.6.2 COHÉRENCE ENTRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES, LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LES RÉSEAUX

La gestion économe du territoire

Rappels législatifs :

Article L.101-2 du code de l'urbanisme indique que les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

" *1° L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi,

habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. "

Incidences et mesures prises dans la carte communale :

Sur la commune de Plougar, la révision de la carte communale s'est efforcée de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels en :

- luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles : les zones constructibles où des constructions nouvelles sont possibles représentent environ 8.17ha, soit 0.005% de la surface totale de la commune. 19% de ces 8.17ha se situe au sein des enveloppes urbaines existantes, et 81% en extension de celles-ci.

- développant prioritairement le bourg de Plougar et les extrémités qui concentrent 100% du potentiel constructible, soient 8.17ha, car c'est à ce niveau que se trouvent les équipements, les services.

- marquant l'entrée du bourg par l'urbanisation de l'espace situé le long de la rue du Keff

- identifiant la disponibilité au sein du tissu urbain

Les réseaux d'eau potable et EDF

Rappels législatifs :

Le S.D.A.G.E Loire Bretagne demande de :

- " gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface "

Incidences et mesures prises dans la carte communale :

Périmètre de protection de captage d'eau
Commune non concernée par la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau
Incidences du projet prévues dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones
▪ Commune non concernée par la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau ▪ Tous les secteurs constructibles sont raccordables au réseau d'eau potable, qui présente une capacité suffisante pour absorber les futures constructions prévues dans la carte communale

2.6.3 COHÉRENCE ENTRE ZONES CONSTRUCTIBLES ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement des eaux usées

Rappels législatifs :

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait l'obligation aux communes de délimiter les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux. Dans les zones d'assainissement individuel, elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

Incidences et mesure prises dans la carte communale :

Zonage d'assainissement des eaux usées existant
Actuellement, le traitement des eaux usées sur la commune se fait par le biais d'installations individuelles. Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2017 par le bureau TPAE de Landerneau. ➔ **A noter, que la mise en place d'un dispositif d'assainissement collectif pour desservir le centre bourg ne présente pas d'intérêt pour la commune, du fait des contraintes techniques, réglementaires et financières qui en découlent. Ainsi, il est proposé de maintenir le centre bourg ainsi que l'ensemble des zones à urbaniser en assainissement non collectif.**

L'assainissement des eaux pluviales

Rappels législatifs :

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait l'obligation de délimiter:

- Les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

Incidences et mesure prises dans la carte communale :

Zonage d'assainissement pluvial
La commune de Plougar ne dispose d'aucun schéma directeur d'assainissement pluvial. La commune de Plougar n'a fait l'objet d'aucun zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet. En l'absence d'un tel réseau, en cas de réseau insuffisant ou lorsque le raccordement est gravitairement impossible, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si nécessaire :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement. En aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

Dans le cadre de lotissements et d'aménagements de zones d'activités (artisanale, commerciale, industrielle), les aménageurs tiendront compte des dispositions suivantes :

- Prise en compte d'une gestion des eaux pluviales de l'ensemble du bassin versant concerné (surface du lotissement / zone d'activités + ruissellement " extérieur ");
- Dépôt d'un dossier de déclaration/autorisation au titre de la loi sur l'eau si le projet s'inscrit dans l'une des rubriques de l'article R.214-1 du code l'environnement, notamment la rubrique 2.1.5.0 ;
- Le dimensionnement des ouvrages de rétention se fera sur les critères suivants : débit de fuite = 3 l/s/ha et période de retour = 10 ans.

Ces critères suivants doivent être considérés comme une basse de calcul et peuvent être évolutifs, les services de la Police de l'eau valideront pour chaque projet ces hypothèses.

Les techniques alternatives seront privilégiées pour la gestion de ces eaux pluviales (si la nature des sols le permet), notamment : fossés, noues, tranchées filtrantes, bassin d'infiltration…

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux préconisations des services de la Police de l'eau en vigueur.

2.7. RESPECT DES PRINCIPES ÉNONCÉS DANS LES LOIS

2.7.1 Explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité conduit à délimiter des secteurs où les nouvelles constructions sont autorisées et se traduira par une densification urbaine de certains secteurs de la commune. Nous expliquons ci-après en quoi la définition de ces secteurs constructibles est pertinente et qu'elle respecte les objectifs et les principes définis aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Au préalable, il convient de rappeler le contenu exhaustif des articles L101-1 14 et L101-2 15 du Code de l'Urbanisme :

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme :

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans la cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. ***L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; les besoins en matière de mobilité*** *;*

2. ***La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville*** *;*

3. ***La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat****, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4. ***La sécurité et la salubrité publiques*** *;*

5. ***La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*** *;*

*6. **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7. **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Les choix retenus par la commune de Plougar respectent les principes des articles L101-2 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

2.7.2 Prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale du Léon

En application de l'article L.111-1-1-IV et de l'article L.124-2 alinéa 8 du code de l'urbanisme, la carte communale de Plougar doit être compatible avec les orientations du SCoT.

La commune est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Léon. Approuvé le 13 avril 2010, le SCoT du Léon concerne la partie ouest du Pays de Morlaix. Il comprend deux communautés de communes :

- la Communauté de Communes Haut-Léon Communauté (14 communes),

- la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (19 communes).

Les objectifs formulés dans le PADD et le DOG vis-à-vis de la prise en compte des milieux naturels sont résumés ci-dessous.

- Préserver les espaces et les milieux de la bande littorale (Loi littoral)
- Assurer la protection des milieux naturels, des zones humides et du maillage bocager
- Renforcer le développement des villes et des bourgs et adopter des formes d'habitat moins consommatrices d'espace
- Pour les zones d'activités et commerciales, différentier l'offre et rechercher des aménagements plus qualitatifs
- Accompagner les exploitations agricoles dans une perspective de développement durable participant à la qualité de l'aménagement du territoire

Les choix retenus sont compatibles avec les orientations du SCoT du Léon.

2.7.3 Prise en compte du SDAGE

En application des articles L212.1 et L.212.3 du code de l'Environnement, la carte communale de Plougar doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.A.G.E).

La commune de Plougar appartient au S.D.A.G.E Loire Bretagne qui est un document de planification élaboré à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E) pour les années 2016 à 2021.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs inscrits dans la carte communale entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement. Dans l'ensemble des secteurs constructibles, les haies devront être maintenues autant que possible et des systèmes de récolte des eaux de pluies devront être mis en place notamment à la parcelle.

Par ailleurs, la commune compte plusieurs zones humides que les élus ont choisi de préserver par un classement en zone non constructible des cours d'eaux, de leurs abords et des prairies humides. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée dans cette zone ce qui permet de préserver les zones humides.

2.7.4 Prise en compte du SAGE

Le SDAGE se décline en Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.A.G.E) par bassin. La commune de Plougar est intégrée au sein du S.A.G.E Léon Trégor piloté par la Commission Locale de l'Eau (C.L.E).

Les enjeux de ce SAGE sont notamment la préservation de la ressource en eau potable, l'accompagnement des agriculteurs dans leur changement de pratiques, la préservation des zones humides, la gestion intégrée des loisirs liés à l'eau…

CHAPITRE 3 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les incidences du parti d'aménagement sur le site et l'environnement sont à analyser sous l'angle des questions relatives à l'assainissement, à l'impact paysager des futures constructions et à la préservation de l'environnement.

Le projet de la carte communale traduit la volonté de maîtriser l'urbanisation de la commune en préservant l'activité agricole et les entités paysagères marquant l'identité et la qualité du territoire.

3.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

Dans **l'évaluation environnementale**, il est possible de lire:

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

Il s'agit là d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives). Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer, parmi ces familles d'indicateurs, ceux qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux environnementaux et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

3.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées ont été intégrées dans le projet de carte communale.

A ce jour, la commune est dotée d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré en régie par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Pont-An-Ilis avec une prestation de services de la Lyonnaise des Eaux jusqu'au 31 décembre 2020.

3.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

La majeure partie du territoire de la commune est préservée au titre de l'activité agricole, puisque le développement de l'urbanisation se fera majoritairement sur le bourg. L'absence de « mitage » et le respect de la distance des 100 mètres par rapport aux sièges existants et aux bâtiments agricoles concourent à la protection de ces espaces voués à l'activité agricole.

3.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

L'objectif principal concernant le développement de l'urbanisation se traduira par une densification et une extension du bourg. Le zonage (secteurs constructibles et secteurs non constructibles où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions visées à l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme) traduit les différentes composantes du territoire communal :

- secteur à tendance urbaine ;

- secteur appartenant au milieu naturel et/ou voué à l'activité agricole.

Il préserve ainsi les différentes composantes paysagères non urbanisées du paysage de Plougar. Ces unités paysagères sont ainsi protégées de toute urbanisation nouvelle, exceptées celles visées à l'article L161-4 qui concerne l'évolution du bâti existant dans les hameaux.

Le schéma d'aménagement de la zone constructible du bourg permet aussi à la collectivité de maîtriser le futur paysage urbain du bourg et de ses extrémités.

3.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation s'organise dans le prolongement du tissu urbain actuel. Les cheminements piétonniers existants seront poursuivis dans les zones à urbaniser pour garder une continuité et une cohérence. Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces agricoles (hormis une zone en friche, et un jardin). Leur situation au sein de l'espace urbain, en fait des espaces en mutation. Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés.

La municipalité a clairement affiché son intention de préserver la ruralité sur la commune. C'est pourquoi, elle souhaite doter la carte communale, document d'urbanisme ayant force de loi, d'une charte morale dans laquelle elle édicte un certains nombres de **principes de constructions et d'aménagement**, respectueux de l'identité communale et de l'environnement paysager.

Il s'agit par exemple de concevoir :

- De petits lotissements à l'échelle du bourg, ouverts sur la tâche agglomérée, avec une desserte interne qui se branche sur la voirie existante et qui pourra si besoin de poursuivre dans le cas d'un maillage plus large. Il s'agit que ces nouvelles implantations se relient au reste du tissu du

bourg, notamment par des cheminements piétons, afin de favoriser les liaisons et les relations sociales entre les nouveaux arrivants et les « locaux ».

- De préserver les éléments de paysage existants (talus, arbre isolé, haie bocagère…) lors de toute opération de construction ou d'aménagement.
- Un traitement de voirie à l'image des chemins ruraux car l'affirmation de la ruralité doit transparaître dans l'organisation spatiale et paysagère des futures zones d'habitat. Il importe également d'assurer une cohérence entre les voies requalifiées dans le cadre de l'aménagement du bourg et les nouvelles voies.
- Des aménagements extérieurs qui privilégient « le naturel » et « l'authentique ».
  - → Un traitement spécifique des clôtures, qui s'impose à tous afin de créer une homogénéité et s'insérer au mieux dans le site. C'est pourquoi, il est proposé la constitution de talus bocagers en clôture sur voie et en limite séparative. Sur voie, ils pourront avoir une hauteur de 1,00 m environ et seront plantés d'essences du bocage local. La construction de murets de pierre sèche est également à privilégier.
  - → Un traitement doux des abords de la construction limitant l'imperméabilisation des sols (par exemple pas d'enrobé dans les jardins), et les mouvements de terrain afin de respecter au mieux le relief existant (intégrer son bâtiment dans la pente).
  - → Un traitement des constructions privilégiant la notion de qualité environnementale, et l'intégration paysagère, par exemple :
    - ~ Une implantation de la maison parallèlement à la voie publique ou aux limites parcellaires et optimisée par rapport à l'ensoleillement, ceci afin de renforcer la cohérence urbaine tout en assurant un confort de vie et des économies d'énergies.
    - ~ Des constructions privilégiant des volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
    - ~ Des baies bien dimensionnées et bien orientées.
    - ~ Favoriser l'utilisation de matériaux naturels ou recyclables comme le bois, la bio-brique, etc. (à l'inverse éviter le PVC très polluant).
    - ~ Eviter l'emploi de couleurs soutenues pour le choix des enduits extérieurs et des menuiseries. Penser à la perception future de la maison dans son environnement.

En parallèle, cette charte de bonne conduite demanderait aux nouveaux arrivants de prendre connaissance des nuisances liées aux activités agricoles ou rurales et de les accepter. Cette démarche vise avant tout à prévenir les conflits d'usages entre ruraux et néo-ruraux.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 – Plougar et son environnement - Réalisation : ING Concept (2018) 8
Figure 2 - Localisation du bâti et du réseau routier - Réalisation : ING Concept - Source : Géoportail (2018) 9
Figure 3 - hameau de la Vallée, Plougar - 2018 10
Figure 4 - place de l'église, Plougar - 2018 10
Figure 5 - Évolution démographique de 1968 à 2014 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015) 13
Figure 6 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015) 13
Figure 7 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015) 14
Figure 8 - Répartition par âge en 2009 et 2014 - source : INSEE, 2015 15
Figure 9 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2015) 16
Figure 10 - Réalisation : ING Concept – Source : Insee (2015) 18
Figure 11 – Les revenus à Plougar et dans son environnement - Réalisation : ING Concept – Source : Insee (2014) 19
Figure 12 - Réalisation : ING Concept - Source : Insee (2015) 20
Figure 13 - Parc immobilier 2009 et 2014 - Insee - 2015 22
Figure 14 - Réalisation : ING Concept - Source : INSEE (2014) 23
Figure 15 - Parc de résidences principales selon époque d'achèvement - Insee - 2016 24
Figure 16 - place de l'église, Plougar - 2018 24
Figure 17 - lotissement de Penkear, Plougar - 2018 24
Figure 18 - Hameau de Bellevue, Plougar - 2018 24
Figure 19 - rue Croas Hir, Plougar - 2018 24
Figure 20 – Réalisation : ING Concept – Source : Sitadel (2016) 25
Figure 21 - Réalisation : ING Concept - Source : ouestfrance-immo (2018) 25
Figure 22 - Réalisation : ING Concept - Source : GoogleMap (2018) 27
Figure 23 - rue de Croas Hir, Plougar - 2018 28
Figure 24 - rue de Penkear, Plougar - 2018 28
Figure 25 - place d'Armorique, Plougar - 2018 28
Figure 26 - Réalisation : ING Concept - Source : Géoportail, fond de carte : photographies aériennes 2000-2005 (2015) 48
Figure 27 - Réalisation : ING Concept - Source : Géoportail, fond de carte : photographies aériennes 2000-2005 (2015) 49
Figure 28 - lotissement des Chênes, Plougar - 2018 49
Figure 29 - hameau des Bruyères, Plougar - 2018 49
Figure 30 - hameau de Bellevue, Plougar - 2018 49

15 rue Joachim du Bellay – 29400 Landivisiau

Téléphone : 02 98 68 48 87

http://www.ingconcept.fr – Email : contact@ingconcept.fr