

## Pièce n°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**Elaboration du PLU 0-0** Approuvée par délibération du conseil municipal le 28 février 2008

**Révision n°1 1-0** Prescrite par délibération du conseil municipal le 25 juillet 2019

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2022

Enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2022 inclus.

Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 juin 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 29 juin 2023

Le Maire

## Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 3 : PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Le contexte

### Contexte réglementaire du PADD

#### L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Source : Legifrance.gouv.fr / article mis à jour loi du 22 août 2021.

## Contexte de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 28 février 2008. Le conseil municipal a décidé la prescription de sa révision, lors de sa séance du 25 juillet 2019.

***Cette révision a pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme conforme avec le nouveau cadre juridique*** (Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ELAN ...) qui nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures, et de leur environnement.

***Elle a également pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec les documents supra-communaux, et notamment le SCOT du Pays de Saint-Brieuc*** approuvé en 2015 (en cours de révision pour tenir compte du nouveau territoire - 72 communes - depuis décembre 2018).

Depuis l'approbation du PLU en 2008, en plus du SCOT, de nouveaux documents supra communaux « cadre » ont été élaborés ou sont en cours d'élaboration et ou révision (SRCE, SRCAE, SDAGE, SAGE, PLH, PDU, PCAET, SRADDET, ...) aux échelles de la Région, de la Communauté l'Agglomération et des bassins versants. Leur prise en compte, nécessaire, est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

## ***Une priorité pour la commune : Résoudre les problématiques concernant la thématique « Assainissement »***

Lors du lancement de la révision de son PLU, la collectivité avait conscience que son système de traitement des eaux usées (*filtre planté de roseaux*) devait évoluer de manière à augmenter ses capacités de traitement en passant de 500 Eq-Hab. à 800 Eq-hab. (*option prévue au moment de la création de la station*) pour répondre aux besoins d'accueil de nouveaux logements envisagés. Rappelons qu'au vu du rapport 2018, la station d'une capacité de 500 Eq-Hab. avait déjà atteint 70% de ses capacités organiques.

Le dernier bilan publié par les services de la DDTM été 2020 a soulevé de nouveaux dysfonctionnements. Il fait état d'importantes problématiques d'intrusions d'eaux parasites sur le réseau de collecte, et ce malgré les travaux déjà engagés par la commune ces dernières années, générant des impacts à la fois sur l'efficacité du site de traitement en place, mais également sur le milieu récepteur.

***La gestion de cette problématique est devenue une véritable priorité pour la collectivité. En effet, si elle n'est pas résolue, la collectivité ne peut plus envisager le raccordement de nouveaux branchements (et donc de nouveaux logements) sur cette station sans aggraver la situation.***

La Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer, à qui a été confiée la compétence assainissement, a lancé des études de manière à définir les travaux nécessaires à apporter au réseau et / ou au site de traitement pour résoudre les problématiques soulevées.

Le retour à un développement urbain sera conditionné à la résorption des problématiques soulevées. Selon le service assainissement de LTM, le retour à « la normale » n'est pas envisageable avant fin 2024 / début 2025, notamment si une modification du site de traitement est à envisager.

## Objectif démographique

**Axe 1 : Baser son objectif de croissance démographique sur les projections du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2015**

### Objectif : atteindre une population de 1 550 habitants à l'horizon 2032

La commune de Plédéliac s'est fixée un objectif de croissance de l'ordre de + 0,6 % en moyenne par an pour les 10 prochaines années suivant l'approbation du PLU, ce qui lui permettrait d'atteindre une population de l'ordre de 1 550 habitants à l'horizon 2032 (+ 100 habitants environ). Cette croissance doit permettre à la commune de maintenir une rotation démographique suffisante pour assurer le maintien de la dynamique communale de façon plus générale.

Cette croissance, plus faible que celle enregistrée sur les dernières années, tient néanmoins compte des impacts liés au ralentissement de l'accueil résidentiel et donc démographique prévisible à partir de 2021, et ce jusque fin 2024 / début 2025.

### Conserver la mixité de population

Au cœur de ses priorités depuis plusieurs années, la mixité de population reste un axe important de la politique de développement communal (*déjà une trentaine de logements locatifs sociaux*). Cette tendance sera poursuivie dans les années à venir, même s'il est délicat d'annoncer des objectifs précis pour les 10 prochaines années, notamment concernant l'accueil de logements sociaux (locatifs ou accession aidée).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui seront édictées sur les zones de développement urbain intégreront l'objectif qui a été validé dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2015 pour l'ensemble des communes du territoire qui visait à ce que 20% des logements accueillis dans les opérations de plus de 10 logements correspondent à des logements à caractères sociaux (locatif ou accession). Néanmoins pour éviter tout blocage, une dérogation pourra être accordée si aucun bailleur ou investisseur ne souhaite développer son offre au moment de l'aménagement du quartier. Rappelons, en effet, que les bailleurs sont déjà fortement sollicités par les 4 communes du territoire soumises aux objectifs SRU (*Lamballe, Erquy, Pléneuf-Val-André et Quessey*).

En tout état de cause, le projet de PLU est également construit de manière à offrir des possibilités variées de manière à répondre aux besoins du plus grand nombre ...

... *accueil de logements neufs en centre-bourg,*

... *valorisation du gisement immobilier en identifiant plusieurs bâtiments afin d'autoriser leur changement de destination, et en favorisant la réappropriation des logements vacants de longue durée,*

... *en introduisant des possibilités d'évolutions (encadrées : extension limitées / création d'annexe) pour les logements existants même au sein de l'espace rural, ... etc.*

## Un développement résidentiel en 2 temps

### Axe 1 : Un objectif de création de 70 à 80 nouveaux logements à l'horizon 2032, prévu en 2 temps

A l'horizon 2032, la commune de Plédéliac se fixe un objectif d'accueil de 70 à 80 logements. Cet accueil est néanmoins prévu en 2 temps.

En effet, le temps de résoudre les problématiques liées à la gestion des eaux usées, l'accueil sera volontairement limité de manière à ne pas accroître les problématiques et dysfonctionnements existants. L'accueil de nouveaux logements correspondra essentiellement à la réalisation des changements de destination identifiés au sein de l'espace rural et à la valorisation de logements actuellement vacants.

Une fois la problématique assainissement résolue, la commune envisage un retour à l'accueil de nouveaux logements. Il devra compenser l'accueil limité sur les premières années de vie du PLU révisé. Ainsi, la commune envisage d'accueillir une moyenne de 10 nouveaux logements par an sur cette deuxième phase du PLU.

### Axe 2 : Recentrer l'accueil de nouveaux logements sur le centre-bourg

Sur la période 2022/2032, un objectif d'accueil de 70 à 80 logements a été défini. Il est notamment prévu ...

*... la création d'environ 70 logements neufs au niveau du centre-bourg (projet en densification + projet de développement),*

*... la valorisation d'une dizaine de logements suite au changement de destination des bâtiments identifiés au sein de l'espace rural pour qu'ils puissent être transformés en logements, ou le réinvestissement de quelques logements vacants de longue date sur l'ensemble du territoire.*

En effet, même si plusieurs bâtiments ont déjà été identifiés pour permettre leur changement de destination, et même si on recense une vingtaine de logements vacants de longue date, d'ici 2032 il est vraisemblable que seule une partie de ces bâtiments fera réellement l'objet de transformation et / ou de valorisation.

### Axe 3 : Un développement envisagé en partie Nord-Est du Bourg en complément des projets de densification

Les possibilités de densification au sein de l'espace aggloméré étant très limitées, dès que la problématique « assainissement » sera levée, la collectivité souhaite poursuivre son développement urbain en partie Nord-Est du bourg dans la continuité des derniers quartiers créés. Ce choix permet notamment d'envisager un raccordement de ce futur quartier en gravitaire, mais il permet également de rester proche des équipements scolaires et périscolaires.

Néanmoins consciente de l'importance de valoriser au maximum le potentiel de densification existant au sein du centre-bourg, la collectivité a souhaité :

- *acquérir une parcelle encore non urbanisée d'un peu plus de 2000 m<sup>2</sup> à proximité des équipements sportifs de manière à y permettre l'implantation de plusieurs nouveaux logements,*
- *édicter des OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un site présentant des enjeux de renouvellement urbain,*
- *identifier pour permettre la valorisation à terme d'un site à enjeux de densification aux abords de la mairie.*



**Axe 4 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain****Modérer la consommation d'espace en renforçant les densités sur les zones de projets**

Le projet de PLU vise à n'identifier que les surfaces constructibles correspondant aux objectifs d'accueil que la collectivité s'est fixée.

Elle souhaite aller au-delà des objectifs qui avaient été fixés dans le cadre du SCOT pour les communes rurales comme Plédéliac (*moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble des zones de projets, densité minimum par opération : 12 logements/hectare*).

**Une très nette réduction des surfaces constructibles dans le PLU révisé**

Les surfaces constructibles inscrites dans le projet de PLU actuellement opposable vont donc être réduites de manière très conséquente. Alors qu'il restait environ 13 ha de zones « 2AU » et un peu plus de 5 hectares en zones « UH » au niveau des différents hameaux encore non urbanisées dans le PLU actuellement en vigueur, il est prévu d'inscrire un peu moins de 4 hectares de zones de projet.

**Modérer la consommation d'espace au niveau du projet révisé par rapport à celles consommées entre 2010-2019**

Pour un usage résidentiel ...

|                                                             |                                                                                                             | Nombre de nouveaux logements        |            | Surface totale consommée                                                                                                                   | Estimation de la surface moyenne consommée par logement | Densité théorique                  |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Consommation foncière passée Période 2010 – 2019 (*)</b> |                                                                                                             | <b>Logements Neufs :</b>            | 122        | 10,08 ha (*)                                                                                                                               | 820 m <sup>2</sup>                                      | 12 logements par hectare           |
|                                                             |                                                                                                             | <b>Valorisation de l'existant :</b> | 10         | /                                                                                                                                          | /                                                       | /                                  |
|                                                             |                                                                                                             | <b>Total :</b>                      | <b>132</b> | <b>10,08 ha (*)</b>                                                                                                                        | <b>760 m<sup>2</sup></b>                                | 13 logements par hectare           |
| <b>Projet de révision</b><br>Période 2022/2032              | <b>Bourg</b><br>Accueil de logements neufs                                                                  | 70 logements                        |            | 4 hectares maximum                                                                                                                         | 570 m <sup>2</sup> /logement maximum                    | 17,5 logements par hectare minimum |
|                                                             | <b>Ensemble de la commune</b><br>Valorisation du gisement immobilier (vacants + changements de destination) | 10 logements                        |            | Pas de consommation d'espace dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou la revalorisation d'un logement vacant | /                                                       | /                                  |
|                                                             | <b>Commune de Plédéliac</b>                                                                                 | 80 logements                        |            | 4 hectares maximum                                                                                                                         | 500 m <sup>2</sup> /logement maximum                    | 20 logements par hectare minimum   |

(\*) : surfaces consommées calculées à partir des permis de construire accordés sur la période.



Alors que la commune de Plédéliac a consommé un peu plus de 10 hectares sur les 10 dernières années (2010-2019) pour l'accueil de 132 logements dont 122 neufs, la collectivité prévoit au travers de son projet révisé établi pour la période 2022-2032 de n'en consommer qu'environ 3,5 hectares (*surface divisée par 2,8*) pour permettre l'accueil de 80 logements.

***La consommation d'espace par logement sur la période 2022-2032 devrait être réduite de 30% rapport aux 10 dernières années analysées (période 2010-2019).***

*Alors que la création d'1 logement neuf avait généré une consommation d'espace de 820 m<sup>2</sup> entre 2010 et 2019, il est prévu dans le projet de PLU que la création d'un logement neuf ne génère plus qu'une consommation moyenne de 570 m<sup>2</sup>.*

### **Limiter le mitage de l'espace**

Le projet de PLU révisé prévoit notamment ...

*... que les constructions neuves ne puissent s'implanter qu'en centre-bourg,*

*... d'encadrer les possibilités d'évolutions des logements existants (extensions et annexes) au sein de l'espace rural,*

*... de n'identifier que quelques bâtisses pour leur permettre une transformation en logement.*

### **Limiter les phénomènes d'étalement urbain en réduisant les surfaces constructibles aux stricts besoins**

De manière à limiter le phénomène d'étalement urbain, le projet de PLU révisé prévoit ...

*... la suppression de la constructibilité sur la totalité de l'espace rural,*

*... la suppression de plusieurs zones constructibles de l'ancien PLU que ce soit pour un usage résidentiel (suppression d'une importante partie de la 2AUh), l'accueil d'équipements (suppression d'une importante partie US et de la zone 2AUs) ou encore d'activités (suppression d'une partie de la zone 1AUy et de la totalité de la zone 2AUi),*

*... et enfin que les limites des zones constructibles immédiatement (zones urbaines) soient définies au plus juste de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques.*

## ***Maintenir la dynamique économique / Favoriser son recentrage***

### **Axe 1 : Maintenir et développer l'emploi sur le territoire**

La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activités confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. La collectivité ne souhaite pas faire obstacle à l'installation de nouvelles entreprises, ni au développement de certaines structures en place. Des règles seront néanmoins être édictées de manière à encadrer les possibilités offertes, et ainsi limiter les éventuels impacts sur l'environnement au sens large.

### **Axe 2 : Soutenir l'activité touristique et de loisirs sur le territoire communal**

#### **Poursuivre la valorisation du Château de La Hunaudaye**

Ce château du XIII<sup>e</sup> siècle, propriété du Département des Côtes-d'Armor, est un des principaux lieux touristiques de Bretagne. En plus des activités et des évènements organisés autour du château, le Département aménage progressivement le site et ses abords de manière à améliorer l'accueil du public (*aménagement d'espaces de stationnement ...*). Au niveau du parking, le Département envisage la création d'un abri d'une emprise d'environ 100 m<sup>2</sup>.

#### **Soutenir l'écomusée de la Ferme d'Antan**

Depuis 1974, au cœur du village du Saint-Esprit, la commune accueille un écomusée. A ce jour, l'association qui gère le site n'a pas de projet spécifique de développement pour les 10 prochaines années, néanmoins son classement ne devra pas empêcher d'éventuels évolutions et / ou aménagements.

#### **Permettre le développement de la base nautique**

Aux abords de l'Arguenon, au niveau du hameau de Tournemine, une base nautique spécialisée dans la pratique de l'aviron a été créée par la communauté de communes. Un local destiné à l'accueil des sportifs a été édifié.

Un secteur spécifique avait déjà été identifié dans le PLU en vigueur pour permettre la création de ce site. L'association souhaite progressivement poursuivre le développement et l'aménagement de son site. Il est notamment prévu la création d'un local de stockage pour y entreposer le matériel, et d'améliorer l'aménagement des espaces de stationnement existants, aujourd'hui simplement constitués d'un espace enherbé non aménagé.

#### **Poursuivre la valorisation du site de l'ancien camping municipal transformé en « Verger conservatoire »**

Sur le site de l'ancien camping communal, un verger conservatoire a été créé. Le bloc sanitaire de l'ancien camping a été transformé pour y aménager des toilettes et un préau. L'association en charge du site souhaiterait pouvoir organiser de nouvelles activités et animations. Pour cela, cette dernière a besoin d'édifier un local, même de faible emprise, mais fermé.

### **Axe 3 : Accompagner l'activité forestière**

La commune a la particularité de bénéficier d'une importante couverture forestière. Cette dernière regroupe plus de 50% de la surface communale. Ces massifs forestiers sont gérés et exploités soit par l'ONF, Office National des Forêts, ou des propriétaires privés sous contrats (*Plans simples de gestion, ou gestion répondant au code des bonnes pratiques sylvicoles*).

L'exploitation nécessite parfois la création de chemins, de plateformes de stockage, ...etc. Il est important que les massifs forestiers exploités reçoivent un classement dans le projet de PLU qui permette la création de bâtiments ou la réalisation d'aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

### **Axe 4 : Soutenir le tissu économique communal essentiellement constitué d'activités artisanales**

Il est prévu de soutenir quelques activités artisanales implantées de manière éparse depuis plusieurs années sur le territoire et qui ont des projets de développement (*notamment une entreprise de travaux agricoles, un peintre, une productrice de confitures, un garage...*). Elles recevront un classement spécifique de type STECAL ou Secteur de Taille et de Capacité Limitées, permettant d'envisager une évolution encadrée sur site de leur activité.

### **Axe 4 : Soutenir l'offre de services et commerces de proximité présente au cœur du bourg**

Le projet de PLU a été construit, et notamment l'accueil de logements, majoritairement recentré au niveau du bourg, de manière à favoriser le maintien de l'offre commerciale et de services.

De plus, toujours dans un souci de préservation de sa dynamique et de sa diversité, un périmètre de « diversité commerciale » a été mis en place au cœur du bourg de manière à encadrer l'implantation des éventuelles nouvelles surfaces commerciales qui pourraient être créées. Elles ne pourront s'implanter qu'au sein de ce périmètre permettant ainsi de préserver la centralité formée par les commerces et services déjà présents.

Enfin au cœur du bourg, l'emprise d'un jardin implanté au carrefour des rues d'Armor et des sports a été identifié et réservé pour permettre soit la création d'un nouveau commerce ou la délocalisation d'un commerce existant qui manquerait de visibilité et ou de possibilités d'évolutions dans le cadre de sa configuration actuelle.

### **Axe 5 : Maintenir une économie agricole forte**

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (*polyculture/élevage, élevage, céréaliculture, maraîchage, ...*). Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus, constituent un axe important de la politique économique communale, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

**A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :**

**Donner une parfaite visibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme.**

*Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. Ce classement s'appuiera sur le diagnostic agricole établi par la Chambre d'agriculture.*

**Classer la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) en zone agricole permettant d'envisager d'éventuelles évolutions du site.**

**La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement** (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

**Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles.**

Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement urbains et l'identification des bâtiments pour leur permettre un changement de destination pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

**Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts.**

Le règlement veillera à favoriser les activités de diversification (vente directe, magasins de producteurs, agritourisme ...).

Les activités d'hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes, table d'hôtes, ...) s'inscrivant dans le prolongement de l'agriculture seront autorisés de préférence dans le cadre de la transformation du patrimoine bâti traditionnel (hormis la création d'activités de camping à la ferme).

**Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents,** (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, agri-photovoltaïsme ...)

**Accompagner l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées** (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra néanmoins être proposé.

**Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :**

- Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.
- Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient également établies dans un souci de modération de consommation de l'espace, de moindres impacts sur l'activité agricole (respect des exploitations voisines) et de l'environnement.

**Axe 6 : Modérer la consommation d'espace au niveau du projet révisé par rapport à celles consommées entre 2010-2019****Pour un usage économique ...**

|                    | Surface totale consommée                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                           |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2010 - 2019</b> | Liée à la création de bâtiments ou installations agricoles                                                                                                                                                                                                   | 4,6 hectares environ                                                                                      |
|                    | Liée à la création d'activités autres qu'agricoles                                                                                                                                                                                                           | Possibilités de développement offertes dans le cadre des STECAL<br>Estimation environ 3000 m <sup>2</sup> |
| <b>2022/ 2032</b>  | Surface prévue pour l'accueil de nouvelles activités autres qu'agricoles : estimée à 3000 m <sup>2</sup> environ.<br>Il est impossible de quantifier la consommation d'espace qui sera liée à la création de nouvelles installations et bâtiments agricoles. |                                                                                                           |

La collectivité ne peut anticiper la consommation d'espace liée au développement des structures agricoles pour la prochaine décennie. Chaque structure a été classée en zone agricole, et dispose donc de possibilités d'évolutions dans le cadre du projet de PLU.

En ce qui concerne les autres activités, hormis l'évolution des activités identifiées en STECAL dont les possibilités d'accueil ont été volontairement limitées, les surfaces dédiées à l'accueil de nouvelles activités autres qu'agricoles sont estimées à environ 3000 m<sup>2</sup>.

## ***Préserver une offre répondant aux besoins de la population / Se donner la possibilité de réorganiser l'offre d'équipements en centre-bourg***

### Axe 1 : Pas de projet d'envergure / Maintien d'une l'offre correspondant aux besoins de la population et ses évolutions

La collectivité n'a pas pour projet de créer de nouveaux équipements d'envergure. Il s'agit plutôt de maintenir une offre correspondant aux besoins de la population et à ses évolutions. La création d'une salle de sports a été évoquée comme une possibilité à terme, mais pas comme une priorité.

### Axe 2 : Permettre une réorganisation de l'offre d'équipements de sports et loisirs du bourg

Une partie des terrains identifiés en zone d'équipements devront permettre l'implantation d'une éventuelle salle de sports, même si la collectivité a conscience que ce projet ne sera pas forcément à l'ordre du jour à l'horizon 2032. Elle doit également permettre une possible réorganisation des équipements sportifs et de loisirs existants.

### Axe 3 : Modérer la consommation d'espace au niveau du projet révisé par rapport à celles consommées entre 2010-2019

Pour permettre la création d'équipements ...

|             | Surface totale consommée |
|-------------|--------------------------|
| 2010 - 2019 | 2 500 m <sup>2</sup>     |
| 2022/ 2032  | 6 700 m <sup>2</sup>     |

Les équipements créés sur la période 2010-2019 ont généré une consommation d'espace de l'ordre de 2500 m<sup>2</sup>. Cette consommation s'est néanmoins opérée au cœur de l'espace aggloméré du bourg.

Pour la période 2022-2032, une surface d'environ 6 700 m<sup>2</sup> va être identifiée en zone d'équipements de manière à favoriser l'évolutions des équipements existants et de retravailler leur organisation. Concrètement l'ensemble de la zone d'équipements ne fera pas forcément l'objet d'une urbanisation.

## ***Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés***

La commune de Plédéliac est le théâtre de nombreux déplacements : internes à la commune, car une part non négligeable de la population habite en dehors du bourg, mais aussi vers l'extérieur notamment pour les déplacements à vocation économique (*achats, travail, ...*) ou permettant l'accès à certains services ou équipements.

S'il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés, et vers moins de déplacements individualisés, afin notamment de limiter son empreinte écologique.

Pour les années à venir, il est prévu de proroger la politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés. En recentrant l'essentiel des développements résidentiels au niveau du centre-bourg, on favorise les déplacements non motorisés qui sont plus faciles à entrevoir à l'échelle du centre-bourg, qu'à l'échelle communale.

Le projet de développement vise également à ne pas remettre en cause les cheminements existants, notamment en centre-bourg. La réflexion d'aménagement de chaque site de projet intègre la thématique « déplacements doux ». Ainsi s'il y a un intérêt, la création de cheminements, de liaisons pourra être imposée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les différentes zones de projets et qui s'imposeront en matière de compatibilité aux aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.



## ***Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver les Ressources / Valoriser le cadre de vie***

Plédéliac souhaite affirmer, au travers de son PLU, la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, de son patrimoine paysager ou bâti. Elle souhaite également trouver le juste équilibre entre la préservation / la mise en valeur au sens large, et la nécessité d'opérer un développement raisonné de son territoire.

### ***Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage***

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les différentes composantes du paysage communal (*massifs forestiers, espaces de production, vallées, ...*) dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire. Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées et vallons, les grands ensembles boisés, les secteurs bocagers denses ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

### ***Axe 2 : Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques***

Sans pour autant nuire aux installations et équipements en place, sans faire obstacle à leur évolution et leur diversification, il est prévu d'assurer une protection stricte des espaces zones sources de biodiversité, notamment ceux identifiés comme réservoirs de biodiversité patrimoniale (ZNIEFF Forêt de La Hunaudaye et de Saint-Aubin) mais aussi ceux identifiés comme réservoirs de biodiversité locales par le bureau d'études EF Etudes dans son diagnostic (Forêt de Coatjégu, Vallée de l'Arguenon et de ses affluents, ... etc.).

Les principaux corridors écologiques reposent essentiellement sur le réseau hydrographique, le réseau bocager et boisé. En protégeant les abords des cours d'eau ainsi que les éléments composant la trame verte et bleue on assure le maintien des principales continuités.

### ***Axe 3 : Préserver la ressource en eau***

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'Environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (*Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...*), plusieurs types d'actions vont être menées (*ou favorisées*) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- résoudre les problématiques liées à la gestion des eaux usées avant d'envisager un développement urbain,
- faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées. Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,
- préserver les cours d'eau et leurs abords de manière à limiter les impacts sur la qualité de l'eau,
- intégrer la présence de 3 captages sur le territoire communal (Belouze / Pas d'Ereuc) et leurs périmètres de protection dans la politique d'aménagement et de développement, ... etc.

#### Axe 4 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation, ....

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu d'identifier et de protéger, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le réseau bocager comme les espaces boisés quels que soient leurs surfaces. Rappelons que l'essentiel des surfaces boisées communales font déjà l'objet d'une gestion forestière encadrée (*ONF, plans de gestion, code des bonnes pratiques sylvicoles*).

Seuls les espaces boisés compris au sein des périmètres faisant l'objet de protections aux abords des captages destinés à l'alimentation en eau potable seront identifiés au titre des espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, de manière à se conformer aux arrêtés préfectoraux.

#### Axe 5 : Préserver le patrimoine et l'histoire locale

***Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :***

- de soumettre au permis de démolir l'ensemble du territoire communal,
- de protéger certains abords du bourg, notamment l'entrée Sud du bourg,
- de protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables, et notamment les abords des Châteaux de La Hunaudaye, de Guillier, de Saint-Aubin, de l'ancienne abbaye, de certains relais de chasse, parcs dans lesquels s'inscrivent de belles demeures en centre-bourg ... etc.

## ***Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés***

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (*risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, risque radon, feux de forêts ...*).

***Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :***

- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,*
- *D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.*

Enfin, la définition du projet communal a été établie de manière à respecter une distance à minima de 100 mètres par rapport aux bâtiments ou installations agricoles en activité, ou susceptibles d'être repris, ces activités pouvant potentiellement générer des nuisances pour leur voisinage (*bruit, odeurs, ...*).

## ***Favoriser le développement des énergies renouvelables :***

Consciente des enjeux liés aux problématiques de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de réchauffement climatique, la collectivité souhaite pouvoir favoriser le développement de projets de production d'énergies renouvelables sur son territoire.

Elle souhaite que le projet de PLU révisé n'entrave pas la mise en place de tels projets (*éolien, photovoltaïque, ...*), notamment quand ces derniers ne remettent pas en cause un usage agricole des sites ou qu'ils concernent des sites considérés comme « dégradés ».

## ***Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques***

Le territoire communal n'est actuellement pas encore desservi par la fibre. L'accès internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Malgré l'absence de fibre, 50% des bâtiments bénéficient d'un débit correct (vitesse 8 Mb/s ou +). Dans le cadre du PLU, il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

### ***Axe 1 : Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes***

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit. Dans les prochaines années et ce dès 2022, la commune devrait progressivement être desservie par la fibre. Le bourg, pour sa part doit être desservi à l'horizon 2026.

### ***Axe 2 : Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir***

Concernant, les secteurs destinés à la mise en place des projets (*économiques, habitat, ...*), ils seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit, ou tout au moins prés équipés pour accueillir ces derniers.

En conclusion, il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.