

Département des Côtes-d'Armor
Commune de Plestan

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

Pièce n°1 : Rapport de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

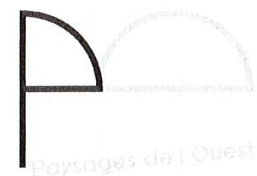
Vu pour être annexé à la
délibération du 01/07/04
Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 10.02.77	le 21.01.85	le 06.08.86
Révision n°1/ Élaboration du PLU	le 18.10.91	le 06.11.03	le 01.07.04

Paysages de l'Ouest
33 boulevard Einstein
44300 NANTES

Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23

E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Le territoire de Plestan.....	3
I. Le contexte local.....	4
A. Situation.....	4
B. D'importants axes de communication.....	4
II. Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme.....	7
A. Le POS de Plestan.....	7
B. Principaux éléments du porter à la connaissance.....	7
III. L'environnement communal.....	11
A. Occupation du sol.....	11
B. Quelques mots d'histoire.....	12
C. Milieu physique.....	14
D. Paysage.....	14
IV. La vie communale.....	23
A. Les équipements de superstructure.....	23
B. Milieu associatif et action sociale.....	24
Chapitre 2 : Analyse socio-économique.....	27
I. Le contexte socio-économique.....	28
A. Démographie.....	28
B. Économie.....	33
C. Logement.....	35
II. Perspectives d'évolution.....	40
A. Perspectives d'évolution de la population.....	40
B. Perspectives d'évolution du logement.....	41
Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus.....	43
I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter.....	44
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme.....	44
B. Le respect des réglementations particulières.....	49
II. Objectifs de la révision et projet de développement.....	54
A. Les objectifs de la révision du PLU.....	54
B. Un projet de développement pour Plestan.....	54
III. Modifications des règles d'utilisation des sols.....	54
A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU.....	54
B. Changements de règles par rapport au POS de 1986.....	55
C. Des ouvertures à l'urbanisation conformes à l'article L. 122-2.....	59
Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement.....	61
I. Protection de l'activité agricole.....	62
II. Protection du milieu naturel et des paysages.....	62
A. Les espaces naturels protégés.....	63
B. Boisements classés.....	63
III. Protection du patrimoine bâti.....	64

Chapitre 1 : Le territoire de Plestan

I. Le contexte local

A. Situation

Plestan, commune située à l'est du département des Côtes-d'Armor, s'étend sur une superficie de 3 281 ha.

Plestan dépend du canton de Jugon-Les-Lacs et fait partie du Pays de Dinan et de la Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye.

Plestan, commune rurale de 1 416 habitants en 1999 (population totale définie par l'INSEE au Recensement de 1999), est située à 10 km à l'est de Lamballe, à 30 km à l'est de Saint-Brieuc et à 25 km à l'ouest de Dinan.

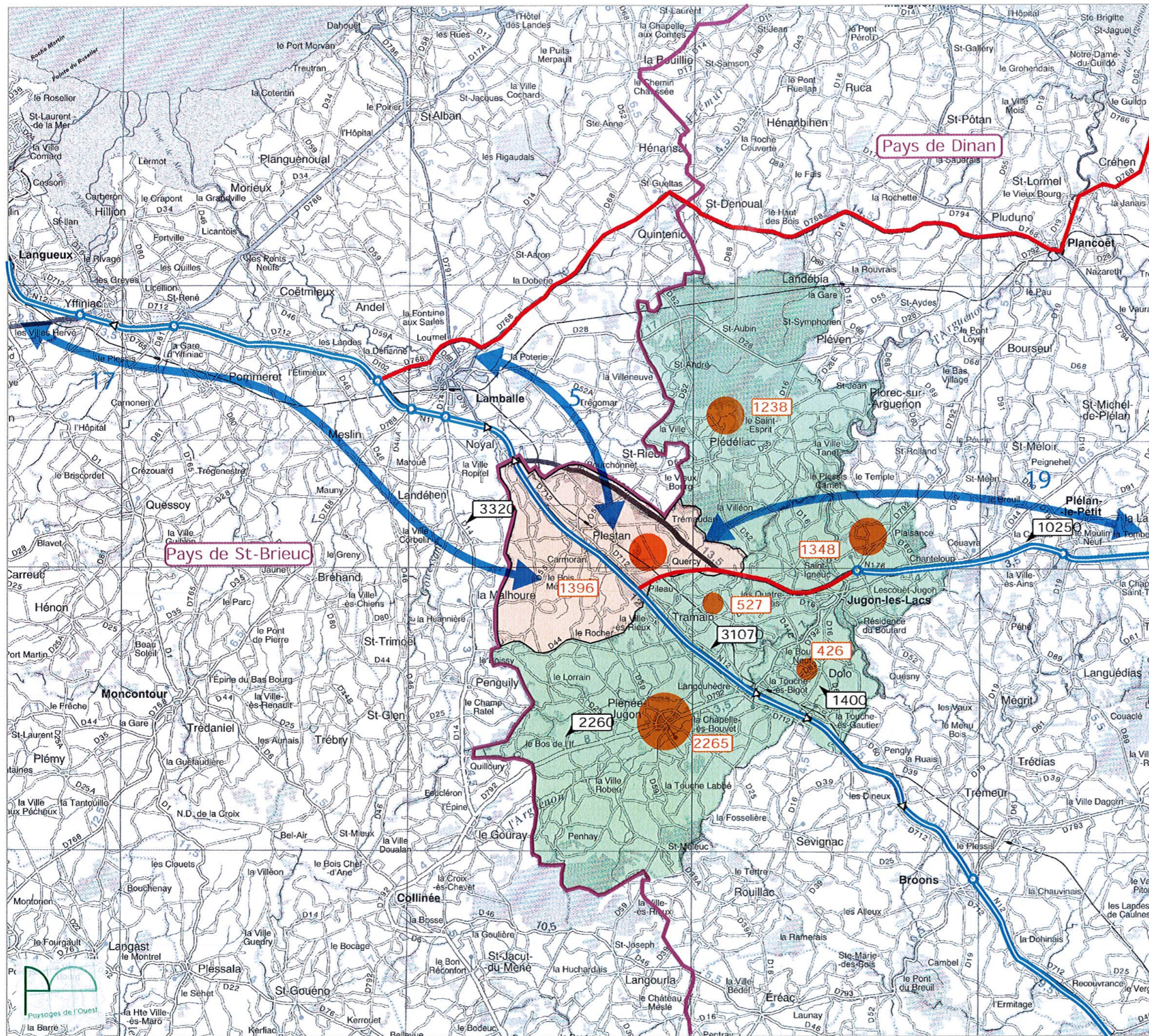
B. D'importants axes de communication

La commune est traversée par deux axes routiers majeurs à 2*2 voies :

- la RN 12 (Paris-Brest) qui coupe le territoire communal selon un axe sud-est - nord-ouest et tangente le bourg depuis sa mise à 2x2 voies,
- la RN 176 (Lamballe - Avranches) qui longe la limite est de la commune jusqu'à l'échangeur avec la RN 12.




Le centre bourg est traversé par la départementale D 712, ancienne route nationale qui a encore vu sa fréquentation baisser nettement de puis la mise en service de la déviation destinée principalement aux poids lourds entre l'entrée du bourg et l'usine de la Cooperl.



La commune est également traversée par la voie ferrée Rennes - Brest dont le tracé est parallèle à celui de la RN 12. Elle dispose d'une gare implantée à proximité du centre-bourg dans laquelle s'arrêtent les trains TER assurant la liaison Rennes - Saint-Brieuc.







Plestan

...Une commune de 1396 habitants (recensement de 1999)

-  2265 habitants
-  1348 habitants
-  426 habitants

- ... Intégrée
-  à la communauté de communes du canton de Jugon-les-Lacs Arguenon
 -  au pays de Dinan

- ... Desservie par un réseau routier de qualité
-  réseau à caractère autoroutier
 -  route à grande circulation
 -  temps de parcours pour rejoindre les pôles proches en minutes
 -  nombre de véhicules par jour en moyenne



II. Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente, « *le projet d'aménagement et de développement durable retenu* » par la commune. Il fixe « *les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions.* » (Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

« *Le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet de développement et d'aménagement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexés.* » (Article R. 123-1 du Code de l'urbanisme).

A. Le POS de Plestan

Le Plan d'Occupation des Sols de Plestan a été approuvé le 6 août 1986 et a fait l'objet de quatre modifications successives en 1988, 1990, 1995 et 1998 et quatre applications anticipées en 1992, 1993, 1996 et 1999.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 1991, la commune a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols sur tout le territoire communal. Cette révision était motivée par les objectifs suivants :

- « *permettre l'aménagement par le SIVOM de Jugon-les-Lacs [aujourd'hui Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye] d'une zone artisanale dans un secteur actuellement classé en zone NC,*
- *et plus généralement répondre pour l'ensemble du territoire communal aux demandes diverses déjà formulées, ou qui le seront, relatives au Plan d'Occupation des Sols.* »

Depuis cette date lointaine, le processus de révision a été marqué par quatre applications anticipées des dispositions du POS en cours de révision décidées par :

- une délibération du conseil municipal du 8 juillet 1992,
- une délibération du conseil municipal du 29 avril 1993,
- une délibération du conseil municipal du 13 juin 1996,
- une délibération du conseil municipal du 6 mai 1999.

B. Principaux éléments du porter à la connaissance

Le préfet des Côtes-d'Armor a porté à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public (Art. L. 121-2 et R. 123-

1. Les prescriptions générales du Code de l'urbanisme

Le PLU doit respecter les articles L. 110, L. 111-1-1, L. 111-9, L. 111-10, L. 121-1, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'urbanisme. Ces articles restent directement applicables aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

2. Les prescriptions nationales et particulières

Le PLU se doit de respecter les prescriptions nationales et particulières concernant :

- les infrastructures de transport terrestre,
- le patrimoine,
- le paysage,
- les risques,
- l'eau,
- l'habitat,
- la protection des espaces agricoles,
- l'élimination des déchets.

a. Les infrastructures de transport terrestre

Le bruit

La RN 12, la RN 176 et la voie ferrée Rennes - Brest sont classées comme infrastructures bruyantes aux termes de la loi Bruit du 31 décembre 1992. Les études de classement de ces infrastructures sont actuellement en cours.

Reculs et accès

Aux termes de l'article L 111-1-4, résultant de la loi Barnier, un recul de 100 m par rapport à l'axes des RN 12 et 176 doit être respecté en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de réflexion urbaine. En ce qui concerne les autres voies, le gestionnaire pourra demander d'imposer une marge de recul pour l'implantation des constructions nouvelles.

Les accès pourront être limités, voire interdits sur de certaines voies. Ainsi, aucun nouvel accès ne pourra être autorisé sur les routes nationales ni sur la déviation de la RD 55 vers la Cooperl.

Aménagement des infrastructures de transport

La transformation en autoroute de la RN 12 a été décidée par une décision ministérielle du 6 janvier 1994. Un échangeur autoroutier complet a été réalisé au niveau de Carmoran avec la réalisation d'une aire de repos et la fermeture concomitante des autres échangeurs. Par ailleurs, la RN 176 a été déviée à l'Est de la commune avec la création d'un échangeur avec la RN 12.

D'autre part, le projet de relèvement de vitesse sur la ligne ferroviaire Rennes - Brest, prévu par le contrat de plan État-Région, prévoit le passage des TGV à une vitesse supérieure à 160 km/h sur la commune. Ceci nécessite d'aménager les franchissements de voie, notamment de supprimer les trois passages à niveau de Plestan. Dans ce cadre, un élargissement du pont-rail sur la RD 55 est prévu, ainsi que le remplacement du PN 230 (rue du Pont Hunaut) par un pont-rail.

Réseaux de transport et de distribution d'énergie

Le projet de PLU doit être compatible avec le doublement de la canalisation de transport de gaz Plénée-Jugon - Meslin.

La construction de la ligne électrique HTB à 2 circuits 63 kV entre le poste de Doberie et 2. Brossoinière a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 14 décembre 1999.

Enfin, il est envisagé de doubler l'actuelle ligne électrique HTB 400 kV Domloup - Plaine-Haute à l'horizon 2010/2015.

b. Le patrimoine

La commune compte onze sites archéologiques qui doivent figurer dans le PLU. Aucun de ces sites ne devra faire l'objet d'un classement en zone N :

- La Ville Drun (site néolithique)
- Le Chauchix (bâtiment gallo-romain)
- La Roselais (enclos de l'âge du fer)
- La Haute Vallée
- La Maison Neuve
- Le Breuil (villa gallo-romaine)
- Boudan (gisement médiéval)
- Le Créhu (habitat fortifié médiéval)
- La Cours d'À-Bas (deux sites)
- La Ville Barre

Aucun site de protection du patrimoine nature! (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...) n'a été mentionné sur la commune

c. Le paysage

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a permis un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection des paysages.

Ainsi, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

d. Les risques

La loi n°95-101 sur la protection de l'environnement instaure notamment les plans de prévention des risques naturels prévisibles. En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques.

À Plestan, le dossier départemental des risques majeurs n'a recensé aucun risque majeur.

e. L'eau

La commune de Plestan est concernée par le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) Loire-Bretagne. Le respect de ce schéma implique une protection des zones naturelles de part et d'autre des cours d'eau.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a trois types d'incidences particulières sur le PLU :

- C'est l'occasion de définir le zonage d'assainissement et de prévoir le développement urbain en fonction. À Plestan, l'étude de zonage d'assainissement est actuellement en cours.
- La protection des captages d'alimentation en eau potable ; il n'y en a aucun à Plestan.
- La protection des zones humides.

f. L'habitat

La loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, reprise par la loi SRU, affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme.

La commune de Plestan est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Arguenon-Hunaudaye dont l'étude a été achevée en 1995. Il convient, dans le cadre de la révision, de valoriser la réflexion de ce PLH.

g. La protection des espaces agricoles

Aux termes des articles L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent permettre de préserver les espaces affectés aux activités agricoles. Ces dispositions sont particulièrement adaptées au département des Côtes-d'Armor dont une des principales ressources est l'agriculture.

Dans ce cadre, trois règles peuvent être édictées :

- définition de zones A suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement,
- limitations des zones urbaines en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles,
- réglementation stricte des occupations du sol autorisées en zone A, réservées aux constructions et installations liées à l'activité agricole {Art. R. 123-7}.

D'autre part, en application de l'article L 111-3 du Code rural, découlant de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, les règles de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles soumis à autorisation doivent être respectées.

h. L'élimination des déchets

Le PLU doit tenir compte du plan départemental d'élimination des déchets ménagers approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 1996.

En ce qui concerne Plestan, le traitement des déchets est assuré par le SMICTOM Penthièvre Mené.

3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique au territoire s'appliquant sur le territoire de Plestan sont les suivantes :

- **Servitude de type A5** pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
- **Servitude de type A6** d'écoulement des eaux nuisibles.
- **Servitude de type AC1** de protection des monuments historiques.
- **Servitude de type EL11** relative aux interdictions d'accès des routes express.
- **Servitude de type 13** relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- **Servitude de type 14** relative à l'établissement des canalisations électriques.

- **Servitude de type PT 2** relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État.
- **Servitude de type PT 3** relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- **Servitudes PT 4** d'élagage relatives aux lignes de télécommunication. Servitude de type T1 relative aux chemins de fer.
- **Servitude de type T7**, servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

III. L'environnement communal

A. Occupation du sol

Le territoire communal de Plestan couvre une superficie de 3 281 ha et s'étend du nord au sud sur une distance maximale de 6,5 km et d'est en ouest sur une distance maximale de 8 km.

	Surface	Pourcentage
Zones non urbaines	3069 ha	90%
Dont terre cultivables	2387 ha	72%
Dont prés	261 ha	8,0%
Dont eaux	4 ha	0,1%
Dont landes	80 ha	2,4%
Dont bois	292 ha	8,9%
Dont jardin	24 ha	0,7%
Dont vergers	2 ha	0,1%
Dont terrains d'agrément	7 ha	0,2%
Voies et chemins	86 ha	5,6%
Dont chemin de fer	11 ha	3,3%
Zones urbaines	137 ha	4,2%
Dont bâties	111 ha	3,4%
Dont non bâties	26 ha	0,1%
Superficie totale de la commune	3 281 ha	

Source:récapitulatif des propriétés non bâties,DGI 1999

La commune de Plestan est caractérisée par un très vaste secteur agricole avec 73% de terres cultivables et 8% de prés.

Les boisements occupent plus de 10% de la surface communale et sont principalement localisés en limites Nord et Est du territoire.

L'espace urbanisé occupe 3% du territoire communal. Le centre bourg, situé dans la partie Nord du territoire regroupe habitat, et la majorité des commerces et des services. La commune compte, par ailleurs, environ 90 villages et hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire.

B. Quelques mots d'histoire

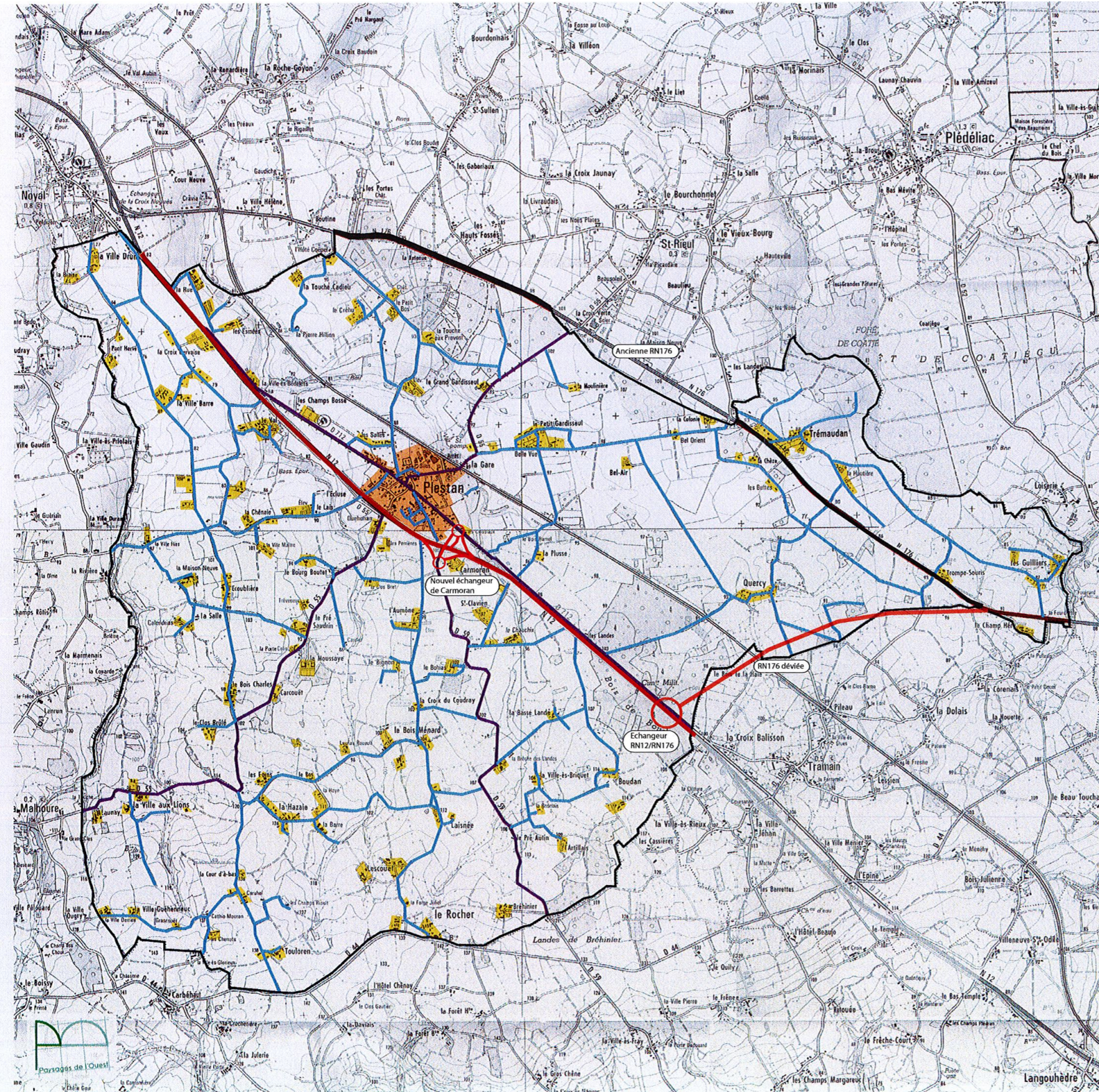
Plestan s'est écrit autrefois Pletan et vient du breton plou, paroisse et du nom d'un saint breton, destin ou Lestan.

Plestan était une paroisse dès 1427 et vraisemblablement beaucoup plus tôt, comme le fait supposer la première partie de son nom. Cette paroisse appartenait sous l'ancien régime au diocèse de Saint-Brieuc et a élu sa première municipalité au début de 1790.

1. Les monuments...

La riche histoire de la commune se retrouve à travers de nombreux monuments qui constituent autant de témoignages du passé qu'il importe de préserver :

- La croix de l'église <XIII^{ème} siècle), inscrite sur l'inventaire supplémentaire le 3 janvier 1964,
- L'église paroissiale Saint-Pierre (XV^{ème} à XX^{ème} siècle), qui a connu une longue série de restaurations : du XV^{ème}, il ne reste que le portail. Progressivement agrandie, l'église est presque entièrement détruite par un incendie en 1917. La dernière restauration a été achevée en 1920.



Plestan

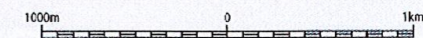
Formes d'occupation humaine et trame viaire

Le bourg de Plestan

- Zone agglomérée, contournée au sud ...
- ...par une route nationale.

102 hameaux parsèment le reste du territoire communal

- Hameaux
- Routes départementales
- Voies Communales



Carte IGN N°0916ET/1016ET/10170

- La manoir de Gardisseul construit au XVIème siècle, avec un toit à coyau typique de cette époque,
- Le château du Val dont l'existence remonte au XVIème siècle, il a été profondément remanié au XIXème siècle,
- Le manoir du Créhu construit au XVIIème siècle par la famille Rueltan du Créhu qui l'a conservé jusqu'à notre époque, le manoir a été profondément transformé en 1895-1898 pour faire de la façade sud l'entrée principale,
- Le manoir de la Touche-au-Provost (XVI leme siècle), avec sa croix de granit du XVIème siècle,
- La Villa Moussaye, construite à la fin du XIX8me siècle sur le site de l'ancien château de La Moussaye-Carcouët tombé en ruines,
- Le cimetière des Martyrs où reposent les trente et un otages fusillés le 3 juin 1944 par les soldats allemands dans le bois de Boudan.

2. Les célébrités

- Jehan de St-Clavien érudit de Piestan, bibliothécaire à la ville de Tours et membre de plusieurs sociétés savantes, est né, mort et enterré à Piestan,
- Au Manoir de La Touche-au-Provost, se rattache le chevalier de La Touche, héros de la conquête des Indes, décédé le 21 octobre 1754,
- Philippe de la Moussaye, de Carcouët en Piestan a été tué à la bataille de Rocroi en 1643.

C. Milieu physique

Le territoire communal se présente sous la forme d'un plateau dont l'altitude moyenne varie entre 75 et 100 mètres. Le bourg est implanté dans ce site plat au centre du territoire communal.

Le sud de la commune est plus vallonné avec des pentes marquées qui annoncent les contreforts du Mené situé plus au sud. Le point culminant atteint les 140 mètres, en limite de la commune de Plénée-Jugon.

Des cours d'eau creusent des vallées peu profondes qui parcourent le territoire du sud au nord et apportent de la variété dans ce paysage.

D. Paysage

Le territoire communal de Piestan est partagé en deux grandes entités paysagères :

- le bocage,
- les espaces urbanisés.

1. Les espaces urbanisés

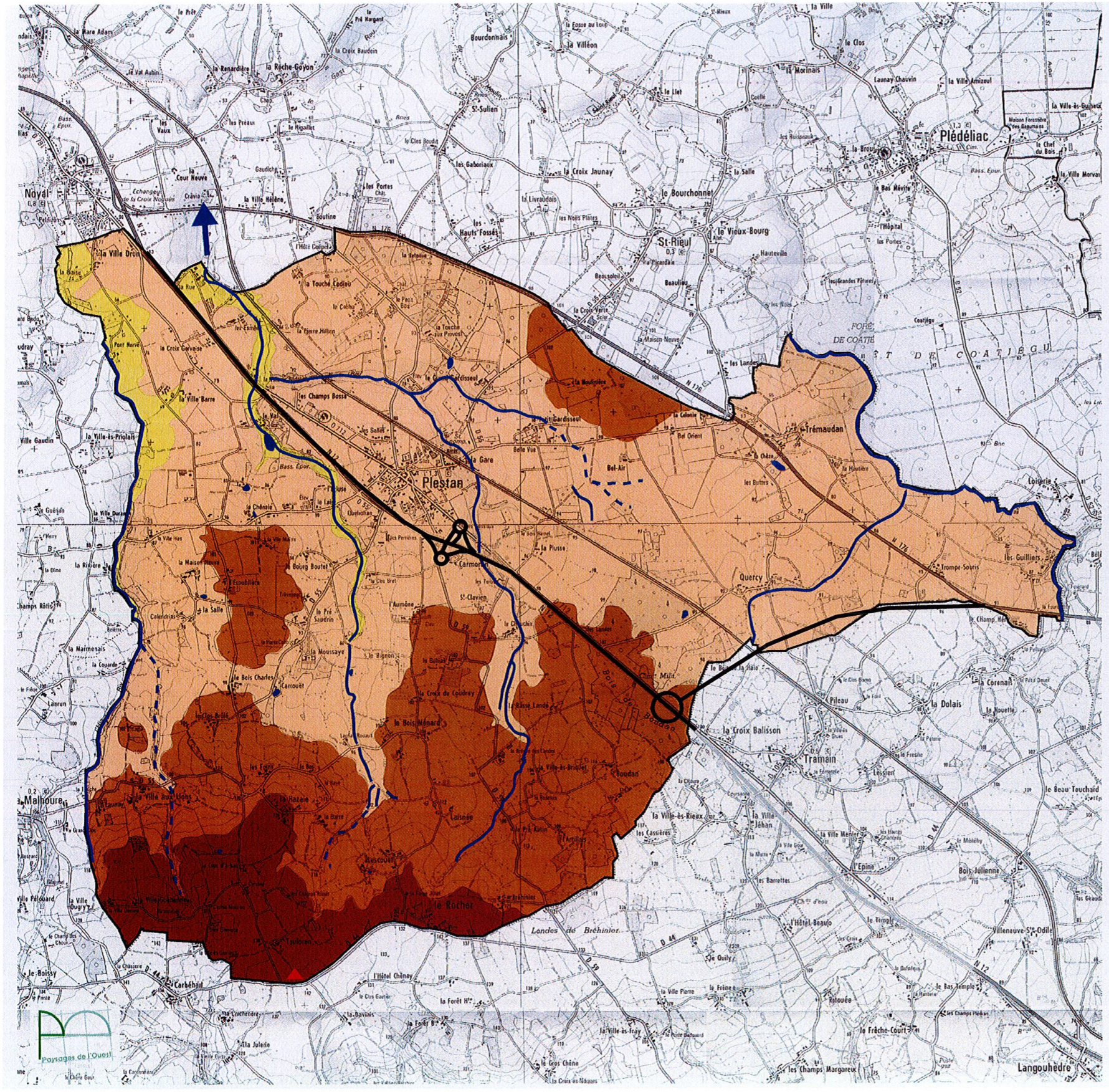
a. Le bourg

Le bourg de Piestan s'est développé de part et d'autre de la route départementale RD712, coincé entre la voie de chemin de fer et la route nationale RN 12.

Le centre ancien









Le centre ancien constitue un ensemble relativement homogène déterminé par :

- une unité des matériaux : murs de pierres, toitures en ardoises,
- des maisons d'un étage avec combles, construites à l'alignement de la voie,



Plestan

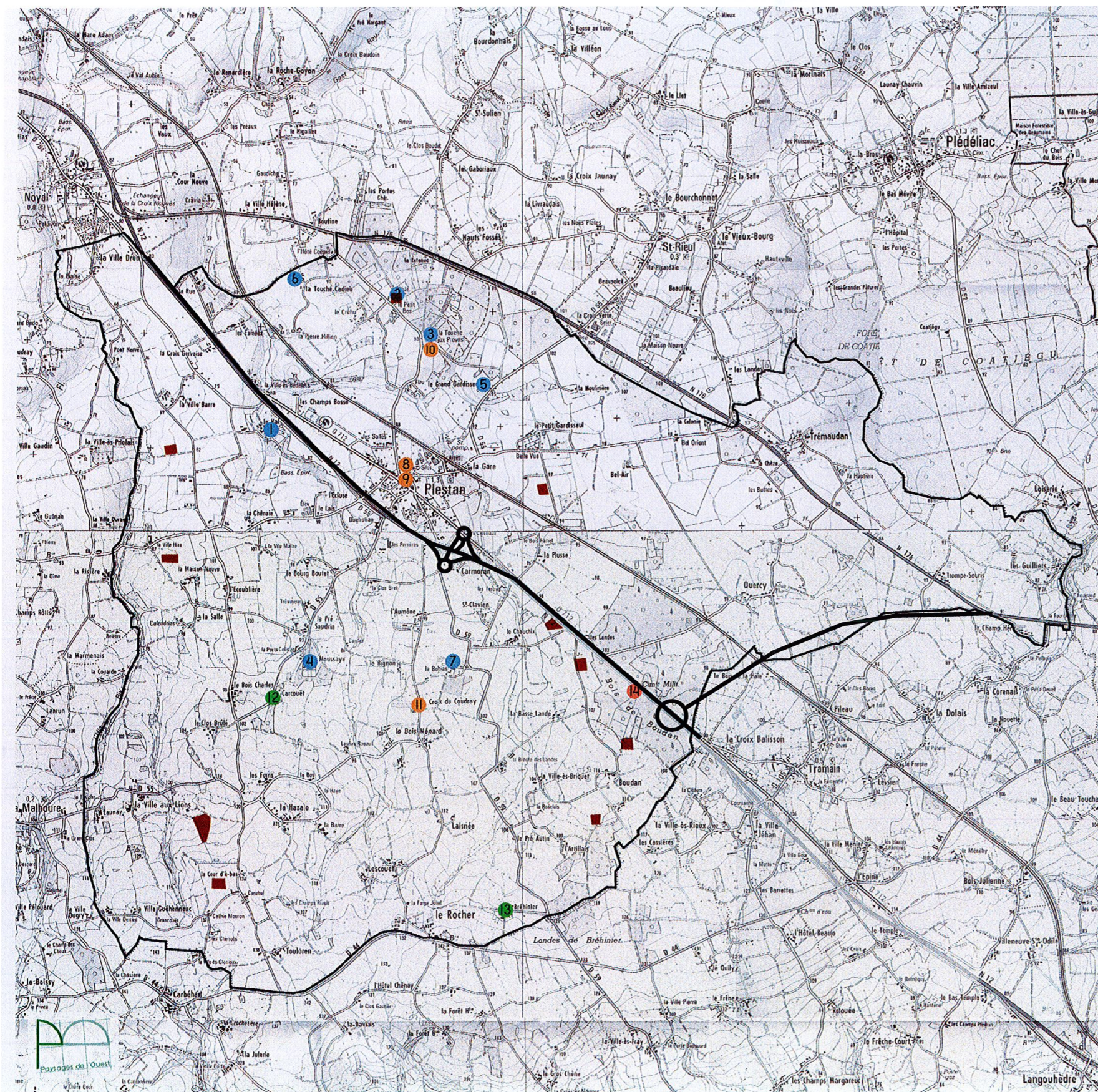
Relief et Hydrographie

-  Points de repère extrême du relief
-  Altitude supérieure à 125 mètres
-  Altitude comprise entre 100 et 125 mètres
-  Altitude comprise entre 75 et 100 mètres
-  Altitude inférieure à 75 m
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau temporaire
-  Lacs et étangs



1000m 0 1km

Carte IGN N°0916ET/1016ET/10170



Plestan

Patrimoine bâti

Manoirs et châteaux

- ① Château du Val (XVI - XIX s.)
- ② Manoir du Créhu (XVII - XIX s.)
- ③ Manoir de la Touche-au-Prevost (XVII s.)
- ④ Villa Moussaye (XIX s.)
- ⑤ Manoir de Gardisseul (XVI s.)
- ⑥ Manoir de la Touche-Cadieu
- ⑦ Manoir du Bohias

Monuments religieux

- ⑧ Croix du cimetière (XII - XIX s.)
Inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1962
- ⑨ Eglise St Pierre (partiellement du XV s.)
- ⑩ Croix de la Touche (XVI s.)
- ⑪ Croix du Coudraye

Patrimoine rural

- ⑫ Ecuries du Carcouët
- ⑬ Ferme de Bréhinier

Autres

- ⑭ Cimetière des Martyrs du Bois de Boudan (juin 1944)

■ Sites archéologiques



1000m 0 1km

Carte IGN N°0916ET/1016ET/10170

- des rues relativement larges constituant un espace à la fois aéré et lisible.

L'urbanisation diffuse

Les espaces urbanisés se sont principalement étendus au Sud du bourg, entre la RD 712 et la RN 12, les possibilités au Nord étant relativement réduites avec la voie de chemin de fer et les silos de la coopérative.

Ce tissu périphérique beaucoup moins dense, composé principalement de maisons individuelles, conserve cependant certaines caractéristiques architecturales du centre ancien (murs de pierres, toitures en ardoises).

a. La coopérative, élément très présent dans le bourg.

Située à l'arrière de l'église, la coopérative constitue un élément fort au sein même du bourg mais aussi lorsqu'on s'éloigne de celui-ci. Les bâtiments de taille importante dépassent le clocher de l'église et sont perceptible de loin, surtout au Nord de la commune. Cependant son intégration est facilitée par des couleurs à dominante de crème et de vert pâle et des haies bocagères bordant une partie des bâtiments.

b. Les entrées du bourg

Les entrées principales du bourg par la RD712, à la sortie de la RN 12 (en arrivant de Lamballe ou de Rennes), sont des entrées très urbaines avec une voirie importante toute en longueur et des maisons construites à l'alignement. Depuis la mise en service en 2003 de l'échangeur de Carmoran, la rue des 31 Martyrs constitue le seul accès dans le bourg depuis la RN 12.

Quelques haies bocagères marquent également les entrées du bourg constituées d'arbres de taille importante.

En arrivant de Lamballe, la coopérative est perceptible sur la gauche sans que le regard ne se pose de suite dessus.

Les autres entrées Nord, plus rurales, sont marquées par la présence de la coopérative qui constitue un véritable point d'appel dans le paysage communal.

c. Les villages et hameaux

Les villages sont de tailles variables, principalement des hameaux de 3-4 maisons, mais aussi quelques villages de taille plus importante tels que les villages de Belle-Vue, de Quercy, des Champs Bosse, de Trémaudan, de la Ville Drun (au contact du bourg de Noyai) et de Créhu.

Beaucoup d'entrées de villages sont marquées par un panneau indicateur et d'un parterre de fleurs apportant une touche, ce qui rend leur intégration dans le paysage plus facile.

2. Le bocage

L'ensemble du territoire est caractérisé par un bocage semi-ouvert, très peu dense.

Le bocage est caractérisé par :

- des haies bocagères résiduelles, parfois clairsemées, souvent implantées près des cours d'eau,
- quelques boisements principalement localisés au Nord et à l'Est du territoire communal.

Cet ensemble forme un paysage offrant une perception visuelle relativement lointaine selon que l'on se situe ou non sur les hauteurs de la commune.

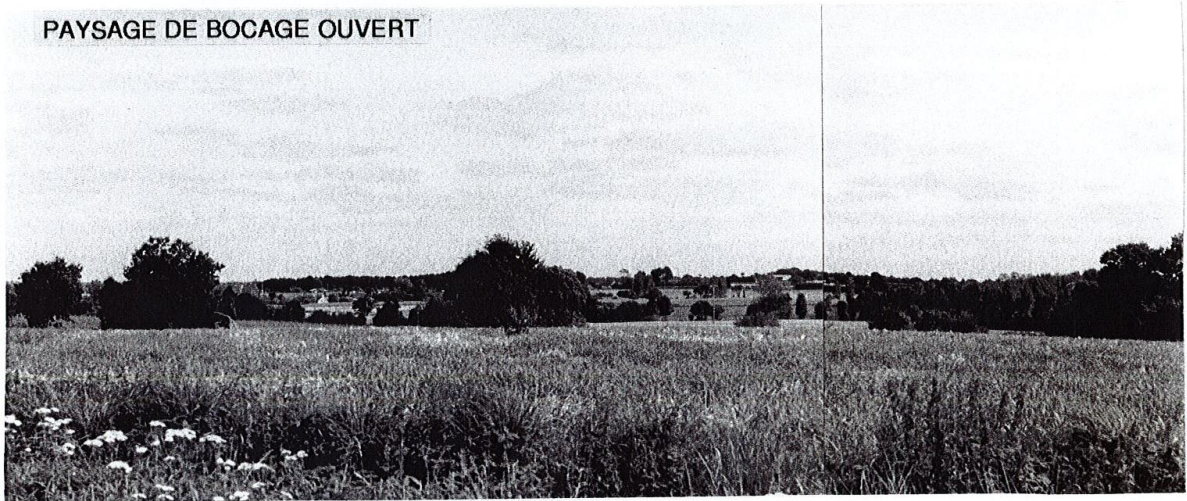
Le secteur agricole est composé de grandes parcelles cultivées où subsistent parfois quelques arbres isolés.

Les bâtiments d'exploitations sont relativement bien intégrés dans le paysage communal : souvent de taille basse, de couleur verte et crème et parfois entourés de haies bocagères.

PAYSAGE DE BOCAGE SEMI-OUVERT



PAYSAGE DE BOCAGE OUVERT



INTEGRATION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE



ENTREE DE BOURG



ENTREE NORD DU BOURG PAR LA RD 712



VUE SUR LA COOPERATIVE





IV. La vie communale

A. Les équipements de superstructure

1. Le tissu économique

Source : commune et inventaire communal de 1998.

a. Les commerces et les services

La commune de Plestan bénéficie des services et commerces de proximité ainsi que quelques commerces spécialisés. Pour les commerces plus spécifiques, les habitants doivent se rendre à Lamballe ou à Saint-Brieuc.

Alimentation	Services
2 boulangeries-pâtisseries 1 boucherie-charcuterie 1 épicerie café 1 négociant en vins	1 bureau de poste 1 bar tabac 1 restaurant 2 coiffeurs {dont une à domicile) 1 quincaillerie (liée à la Cooperl) 2 garages

La plupart des commerces est localisée en centre bourg, le long de la route principale, la route départementale RD 712 et sur la place de l'église.

b. La santé

La commune accueille un médecin, une infirmière et une pharmacie, mais aucun spécialiste de la santé.

c. Les artisans du bâtiment

La commune compte une dizaine d'artisans représentant presque tous les corps de métiers du bâtiment. La commune accueille également une entreprise de bois et constructions.

2. Les équipements collectifs

En terme d'équipements administratifs, la commune dispose d'une mairie, d'un bureau de poste.

En terme d'équipements scolaires, la commune de Plestan dispose d'une école publique (2 classes de maternelle et 3 classes de primaire) et d'une école privée.

La commune possède une cantine municipale avec un système de portage des repas à l'école privée et une garderie municipale située dans les locaux du restaurant scolaire et de l'école privée.

Les enfants vont ensuite aux collèges privé ou public de Plénée-Jugon puis aux lycées privé et public de Lamballe.

En terme d'équipements sportifs et de loisirs, la commune dispose d'un terrain de football, d'un terrain de tennis découvert, d'un jeu de boules couvert et d'une salle de tennis de table.

En terme d'équipements socioculturels et de loisirs, la commune dispose d'une salle des fêtes, d'un foyer des jeunes, d'une bibliothèque et d'un plan d'eau aménagé.

En terme de projets, la commune envisage l'aménagement du centre bourg en lien avec la réalisation de la déviation poids-lourds et le réaménagement de la RN 12.

B. Milieu associatif et action sociale

1. Tissu associatif

Une dizaine d'associations sont présentes sur la commune de Plestan. Elles sont d'ordre sportif, culturel, social...

2. Santé et action sociale

La commune ne dispose pas de maison de retraite à ce jour.

il existe sur la commune un système d'aides à domicile et de portage de repas pour les personnes âgées.



Plestan

Nature des fonctions
au sein de l'agglomération

- Etablissements d'enseignement
- Salle municipale
- Espaces verts de loisirs, sports, parcs
- Cimetière
- Edifice, lieux religieux
- Parking
- Activités économiques
- Services et commerces



Plestan

Nature des fonctions
au sein de l'agglomération
(centre)

Services, commerces

- Alimentaire
- Administratif
- Café, bar
- Artisan
- Médical, paramédical
- Esthétique, beauté



Chapitre 2 : Analyse socio-économique

I. Le contexte socio-économique

A. Démographie

Les données, ci-après, sont calculées à partir de la population sans double compte définie par l'INSEE, soit **1 396 habitants, population de référence.**

1. Évolution de la population

a. Contexte cantonal et départemental

L'évolution démographique des 6 communes du canton de Jugon-Les-Lacs est assez uniforme notamment sur la dernière période intercensitaire. Globalement le canton compte 194 habitants de plus qu'en 1990 et s'inscrit dans la même tendance que l'ensemble du département mais dans des proportions plus fortes.

Evolution démographique PLESTAN et son environnement Source : INSEE/ RGP (population sans double compte)					
	Taux de variation en %/an			Population en 1990	Population en 1999
	1975/1982	1982/1990	1990/1999		
Les communes du canton de Jugon-les-Lacs					
Dolo	-1,1	-0,3	-1,0	467	426
Jugon-Les-Lacs	0,6	-0,5	0,6	1 283	1 348
Plédéliac	-0,4	-0,7	0,1	1 232	1 238
Plénée-Jugon	-1,0	-0,3	0,2	2 235	2 265
Plestan	0,1	0,6	0,7	1 306	1 396
Tramain	-0,4	0,6	1,0	483	527
Canton	-0,4	-0,2	0,3	7 006	7 200
Département	0,4	0,0	0,1	538 395	542 373
dont communes rurales	0,2	-0,1	0	250 665	249 899

Après un fort ralentissement de la croissance démographique, cinq communes ont observé une baisse de population, l'évolution démographique de la majorité des communes est à la reprise depuis les années 90, seule la population de la commune de Dolo continue de baisser.

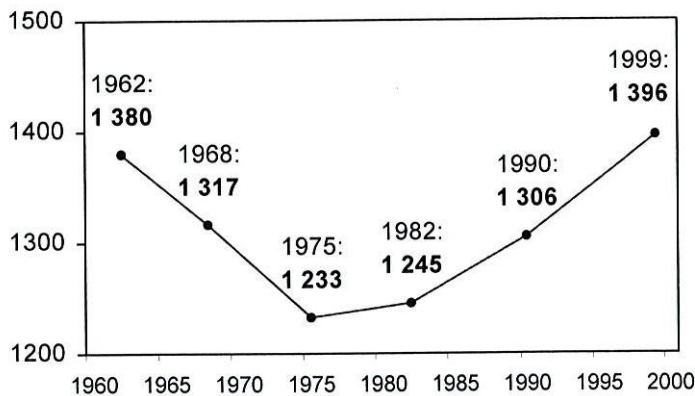
Avec 1 396 habitants recensés en 1999 (population sans double compte), Plestan reste la seconde commune du canton avec un taux de croissance de 0,7% par an au cours des années 90. C'est la commune qui a le plus progressé depuis 1975 avec un taux positif croissant. Plestan, est par ailleurs, la troisième commune périphérique de Lamballe en terme de population après les communes de Saint-Alban et Planguenoual.

A noter, les communes de Plestan et de Tramain observent depuis 1975 une belle remontée démographique, ces deux communes sont au bord de la RN 12 menant à Rennes et à Lamballe.

b. Une croissance de la population depuis les années 1980...

Après une perte effective de 157 personnes au cours des années 60-70, les vingt dernières années sont marquées par une reprise très nette de la population jusqu'à dépasser le nombre d'habitants de 1962.

Evolution de la population de la commune de PLESTAN depuis 1962
Source : INSEE (Population sans double compte)

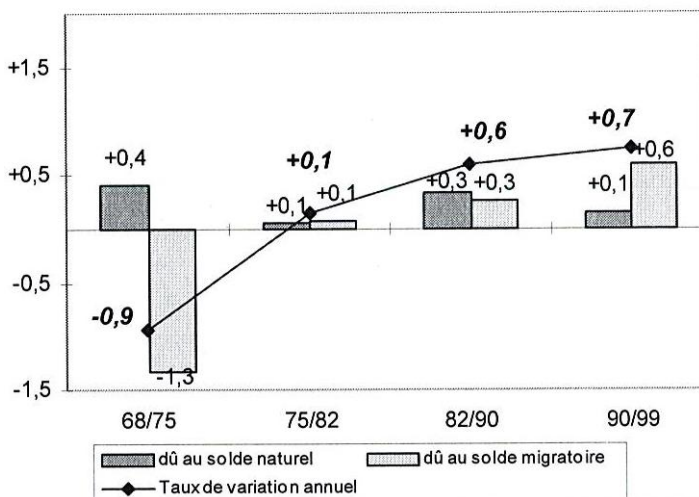


La commune de Plestan compte actuellement 1 396 habitants. La commune a recensé 61 habitants supplémentaires entre 1982 et 1990 et 90 habitants durant les années 90, soit 10 habitants supplémentaires par an.

c. ...due à un mouvement migratoire positif.

Bien que le solde naturel soit toujours positif, il évolue « en dents de scies » depuis 30 ans. C'est le solde migratoire, croissant depuis 1968, qui influe de façon plus importante sur la variation globale de la population.

Evolution des rythmes démographiques à Plestan (en % par an) - Source: INSEE, 1999



Solde naturel: différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Solde migratoire: différence entre le nombre de personnes quittant la commune et le nombre de personnes s'installant sur la commune.

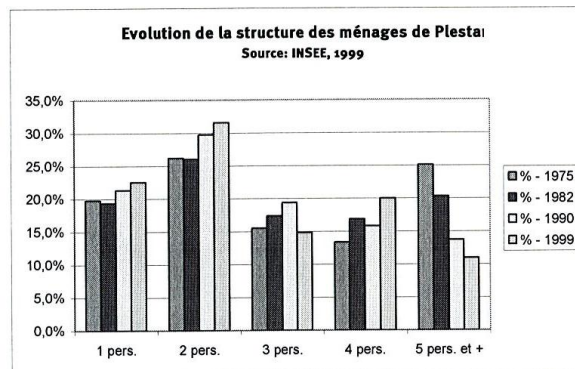
Au début des années 70, la commune a connu un fort déficit du solde migratoire avec le départ de plus de 120 personnes. Le solde naturel ayant baissé durant la période intercensitaire 75-82, cela laisse supposer que les personnes ayant quitté la commune était principalement des jeunes ménages.

Les années 80/90 sont marquées par un solde migratoire croissant, synonyme d'une arrivée de population plus importante que les départs, à savoir, +26 personnes entre 1982 et 1990 et +73 personnes au cours des dix dernières années.

2. Caractéristiques de la population

a. Evolution de la composition des ménages

Les données ci-après montrent que la composition des ménages a évolué au fil des années. En 1999, la commune compte 519 ménages, soit 39% de plus qu'en 1975 alors que la population globale n'a augmenté que de 13% dans le même temps. Ce sont donc principalement des petits ménages qui ont augmenté.



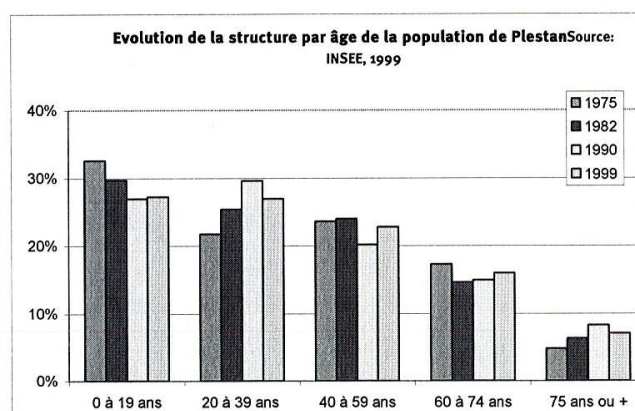
Les ménages de 1 et 2 personnes ont sensiblement augmenté entre 1975 et 1999 notamment entre 1982 et 1999. En 1999, ils représentent 54% de l'ensemble des ménages, soit 11 points de moins que pour le département.

Le nombre de ménages de trois et quatre personnes a également progressé. En 1999, ils représentent 35 % des ménages et un ménage sur cinq est une famille avec deux enfants.

En 1999, la commune compte une part moins importante de familles de 5 personnes et plus qu'en 1975. Cette baisse est due, en partie, à la décohabitation des jeunes. Néanmoins, les ménages de plus de cinq personnes représentent 11% des ménages en 1999, soit 4 points.

Les ménages installés au début des années 90, sont, en partie des petits ménages, particulièrement des jeunes couples avec ou sans enfant.

b. Répartition de la population par catégories d'âge



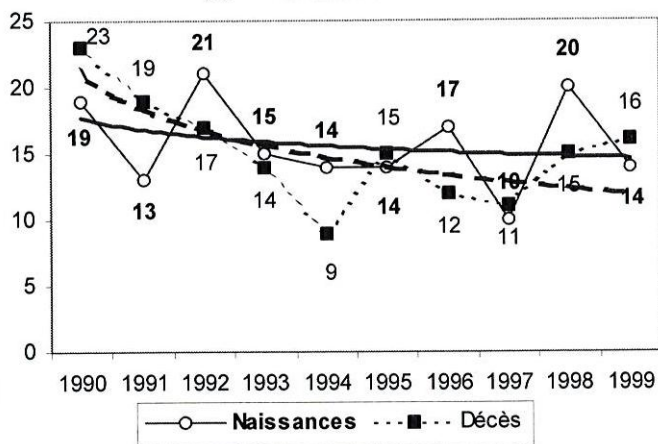
Après une baisse de l'indice de jeunesse entre 1975 et 1990, celui-ci est resté stable au cours des dix dernières années. Cela est dû à la hausse des jeunes de moins de 20 ans

conjuguée à la baisse des plus de 75 ans. Néanmoins, l'indice de jeunesse est inférieur à deux, caractérisant une population vieillissante.

Par ailleurs, il faut noter la forte augmentation du nombre de ménages actifs de 40-59 ans avec ou sans enfants à charge.

c. Un solde naturel positif au cours des années 90

Naissances et décès à Plestan de 1990 à 1998 - Source: commune



Depuis 1990, le nombre des naissances et des décès évoluent « en dents de scie », cependant le solde naturel de +6 personnes entre 1990 et 1999.

A noter, en 1999, le taux de natalité pour 1 000 habitants est de 10 naissances pour la commune de Plestan, taux inférieur à celui de l'ensemble de la France (12,6). Le taux de mortalité est de 11,5 décès pour 1 000 habitants, taux supérieur à la France (9,6).

d. Des effectifs scolaires en hausse

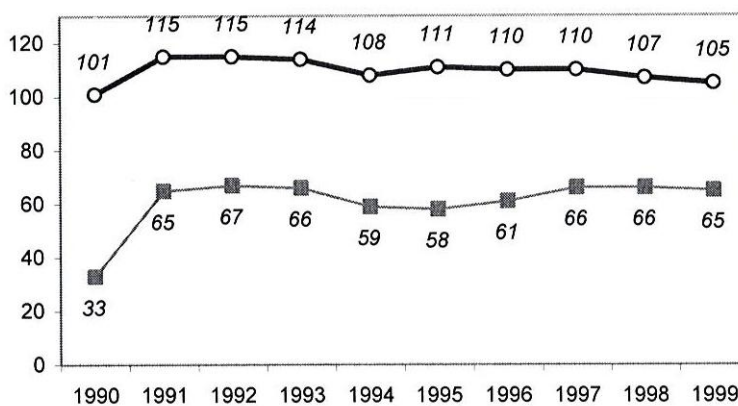
La commune de Plestan dispose d'une école publique :

- 2 classes de maternelle, soit 35 élèves à la rentrée 1999,
- 3 classes de primaire, soit 70 élèves à la rentrée 1999.

L'école privée comptait, quant à elle, 33 élèves en maternelle et 32 élèves en primaire à la rentrée 1999

Effectifs scolaires de Plestan de 1990 à 1999

Source: commune



En quelques années, l'école publique est passée de 50 élèves à plus de 100 élèves ; l'école ayant été aménagée au coup par coup, elle arrive aujourd'hui à saturation.

Les effectifs scolaires des années 90 sont relativement stables et laissent même présager d'une éventuelle augmentation au cours des prochaines années, notamment en raison de la progression démographique du bassin de Lamballe et de l'offre en terrains et logements sur la commune de Plestan. C'est pourquoi une extension de l'école primaire est programmée.

Synthèse

Après une baisse de population jusque dans les années 1970, la commune de Plestan a mis 25 années à retrouver sa population, grâce à une augmentation régulière et continue.

Cette croissance démographique est due non seulement aux fluctuations du solde naturel, mais surtout au mouvement migratoire croissant depuis 1975.

La commune souhaite poursuivre une politique en faveur de l'installation et du maintien des jeunes ménages afin d'assurer un bon renouvellement de sa population et la pérennisation de ces équipements

B. Économie

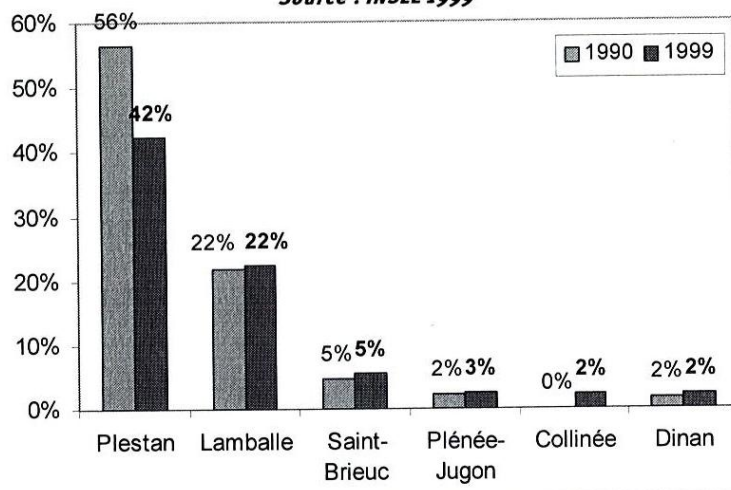
1. La population active

En 1999, la commune de Plestan compte 627 actifs pour 1 391 habitants, le taux d'activité (nombre d'actifs par rapport à la population totale de plus de 15 ans) est alors de 56,1%, taux supérieur à la moyenne du département (49,9%).

Parmi ces 627 actifs, on compte 40 chômeurs (hommes et femmes confondus), soit un taux de chômage de 6,4%, taux très inférieur comparé au taux de chômage du département (10,8%).

Où travaillent les actifs de Plestan?

Source : INSEE 1999



En 1999, sur les 587 actifs ayant un emploi, 249 travaillent dans la commune de Plestan (soit 42%) et 338 travaillent à l'extérieur (soit 58%). La plupart travaillent dans le bassin d'emploi de Lamballe et Saint-Brieuc.

Par rapport à 1990, on note une augmentation sensible de la part des actifs travaillant en-dehors de Plestan. Cela indique que l'augmentation de population est avant tout due à l'arrivée sur la commune de personnes travaillant dans cette importante zone d'emploi.

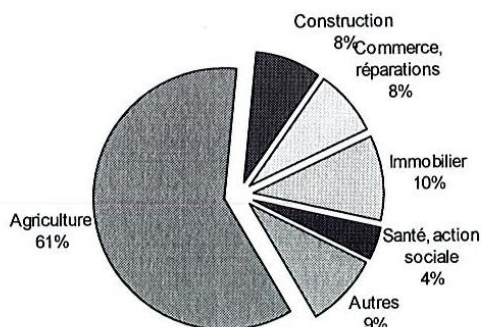
2. Le tissu économique

La commune de Plestan possède deux zones d'activités :

- la zone communale du « Bois Ramel »,
- la zone intercommunale des « Landes de Penthièvre ».

Les établissements économiques à Plestan

Source : INSEE, 1999

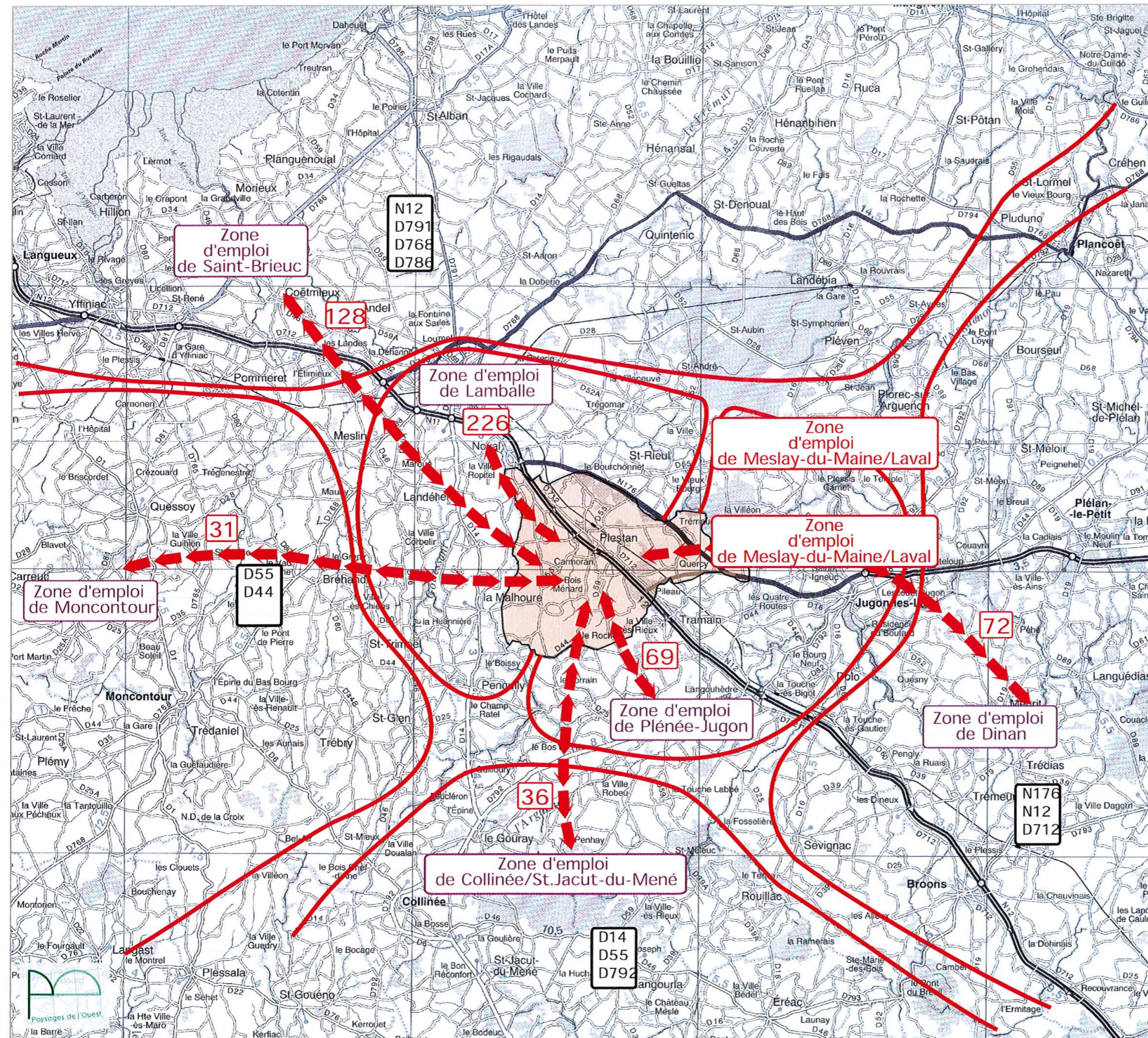


Au 1er janvier 1999, 61% des entreprises sont liées à l'agriculture. Les autres secteurs d'activités sont principalement l'immobilier, la construction et les commerces.

Il s'agit principalement d'entreprises de petite taille :

- 82% d'entreprises sans salarié, soit 150 entreprises,
- 13% d'entreprises de 1 à 9 salariés, soit 23 entreprises,

Plestan



Flux de migrations domicile-travail (données INSEE année 1999)

Importance des flux en nombre de sorties et d'entrées de personnes (hors déplacements commune à commune)

295 Nombre de personnes

D14 Axe emprunté

En 1999, parmi les 587 actifs ayant un emploi, 249 travaillent dans la commune, soit 42%. 338 habitants de Plestan sortent du territoire communal pour se diriger vers:

- la zone d'emploi de Lamballe/ Plénée Jugon pour 51% (dont 39% pour la commune de Lamballe et 12% pour la commune de Plénée-Jugon)

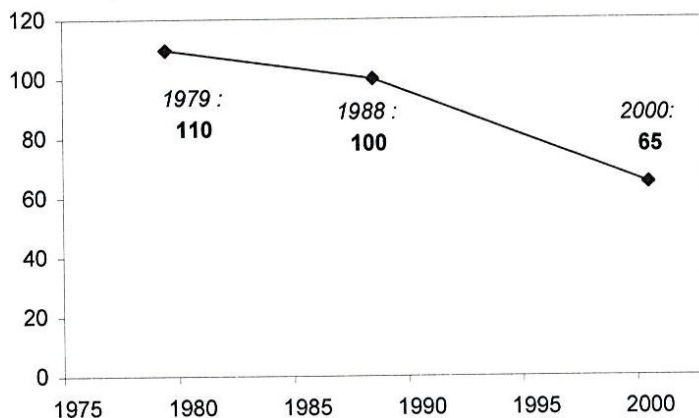
- Saint-Brieuc pour 9%

- la zone d'emploi de Collinée/ Saint-Jacut-du-Mené pour 6% (dont 4% pour Collinée)



3. Un secteur agricole affaibli

Evolution du nombre d'exploitations professionnelles à Plestan - Source : RGA 2000



Le territoire de Plestan est fortement marqué par l'activité agricole. Pourtant, comme dans beaucoup de communes, le nombre d'exploitations agricoles a nettement décru au cours des dernières décennies. En 2000, la commune ne compte plus que 65 exploitations professionnelles.

Comme souvent en Bretagne, les sièges d'exploitation sont généralement situés dans les villages. L'application du principe de réciprocité énoncé dans la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9

juillet 1999 doit donc prendre en compte ce contexte particulier ; il s'agit de définir des villages où le développement de l'activité agricole sera privilégié et certains où la fonction résidentielle peut être renforcée sans nuire aux activités agricoles.

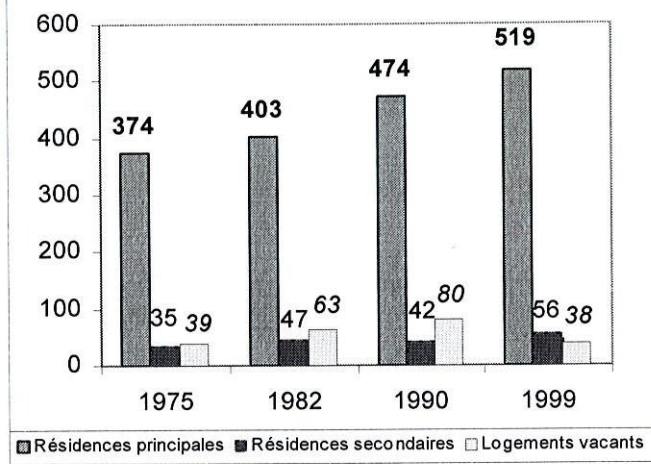
C. Logement

La croissance démographique au cours des 30 dernières années a généré un rythme de construction relativement soutenu principalement sous la forme de lotissements.

1. Structure et évolution du parc de Logements

Depuis 1975, l'évolution du parc de logements suit une croissance en accord avec celle de la population. Ce sont particulièrement les résidences principales qui régissent cette augmentation.

Evolution du parc de logements de Plestan - Source: INSEE



Entre 1975 et 1999, le parc de logements a augmenté de 37%, soit un différentiel de +165 logements. Ce sont les résidences principales qui ont contribué à cette croissance avec une progression de +39%. En 1999, elles représentent 79,5% du parc de logements

Depuis 1975, le nombre de résidences secondaires a peu varié. En revanche, le nombre de logements vacants, après une progression au cours des années 80 (soit 17% du parc), a chuté dans les années 90 et ne représentent plus que 6% du parc. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le secteur depuis 1996 pour une durée de 5 ans a certainement

favoriser la mise sur le marché de logement vacants.

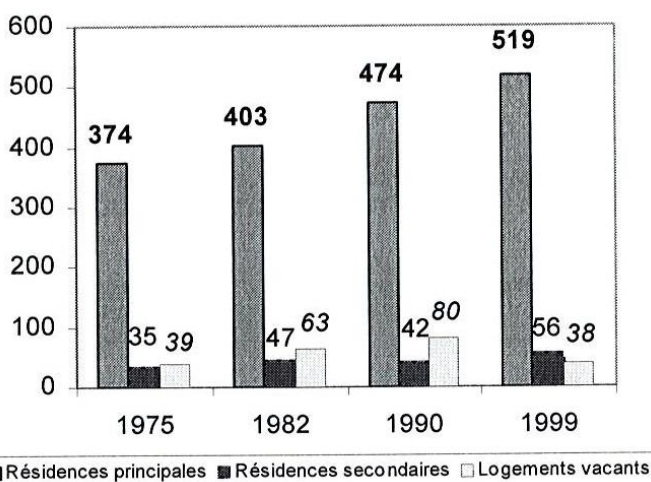
Structure du parc de logements de Plestan en 1999	Structure du parc du département des Côtes-d'Armor en 1999
84,7% de résidences principales 9,1% de résidences secondaires 6,2% de logements vacants	77,9% de résidences principales 15,8% de résidences secondaires 6,3% de logements vacants

Comparé à l'ensemble du département, pour l'année 1999, le parc de logements de la commune de Plestan est marqué par une proportion plus importante des résidences principales (5 points d'écart). En revanche, la part des résidences secondaires de la commune de Plestan est nettement moins importante que pour le département des Côtes-d'Armor. Cela est dû à la vocation touristique du département notamment pour les communes situées en bordure de mer. Le taux de vacance est identique à celui du département.

2. Caractéristiques du parc de logements

a. 74 % de propriétaires des résidences principales en 1999

Evolution du parc de logements de Plestan - Source: INSEE



En 1999, les résidences principales de Plestan sont occupées par des propriétaires à 74% et à 24% par des locataires, ces chiffres reflètent assez bien le canton et l'ensemble des communes rurales du département avec une part de propriétaires légèrement plus élevée.

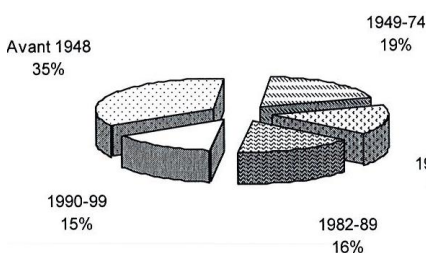
Le parc locatif est principalement privé (seulement 6 logements HLM). Il existe, à ce jour, 7 logements locatifs communaux et 12 logements HLM, soit un taux de logements HLM de 8,5 logements pour 1 000 habitants (contre 50‰ pour l'ensemble du département).

La commune de Plestan dispose d'un parc locatif privé social réduit peu favorable à l'installation de jeunes ménages dont la situation professionnelle ne leur permet pas forcément d'accéder à la propriété dans un premier temps.

La commune a actuellement un projet de construction de 5 logements locatifs sociaux par l'intermédiaire de Bâtiments Style Bretagne.

b. Age et confort des logements en 1999

Age du parc de logements de Plestan - Source : INSEE, 1999



Le parc de logements de Plestan est assez récent. En 1999, 35% des logements ont été construits avant 1948 et 31% des logements ont été construits après 1982.

En 1999, sur les 519 résidences principales recensées :

- 498, soit 96,0%, disposent de WC intérieurs ; 21 logements n'ont pas de WC ou ceux-ci sont situés à l'extérieur du logement,
- 506, soit 97,5%, possèdent une baignoire ou une douche,

- 391, soit 69,6% disposent d'un chauffage central individuel ou collectif et 158 logements n'ont pas de chauffage central.

3. Évolution du taux d'occupation

D'une manière générale, sur l'ensemble de la France, le taux d'occupation des logements est en baisse. Cela se vérifie sur la commune de Plestan avec un taux d'occupation qui est passé de 2,76 en 1990 à 2,68 en 1999, néanmoins, il reste supérieure l'ensemble du département.

	1990	1999
Plestan	2,76	2,68
Département	2,53	2,32

4. Construction et rénovation

a. La construction neuve dans les années 70-80

Bien que les données ne soient pas issues des mêmes sources, les tableaux ci-dessous permettent tout de même de dégager les grandes tendances de la construction neuve au cours des années 70-80 sur la commune de Plestan.

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	Total
Nbre de logements autorisés	10	7	12	16	12	5	6	13	12	11	104

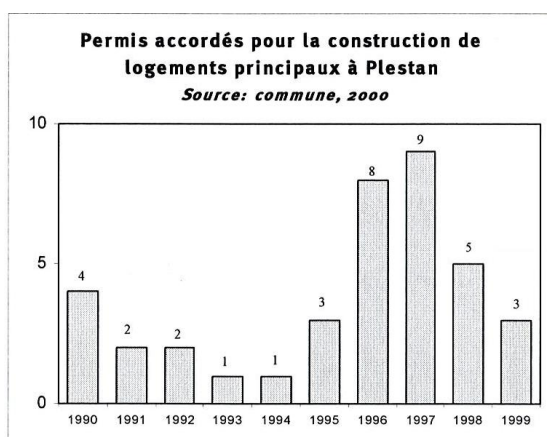
Source : POS - 1986

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	Total
Nbre de permis de construire	6	9	8	7	9	9	6	7	5	5	71

Source : Pact-Arim - 1996

Les années 70 sont marquées par une moyenne d'une dizaine de logements construits par an alors que les années 80 amorcent une baisse de la construction neuve avec une moyenne de 7 permis de construire délivrés par an.

b. Évolution récente de la construction neuve et de la rénovation



Les années 90 sont marquées par un rythme nettement moins soutenu de la construction avec une moyenne de 4 permis de construire délivrés par an pour la construction de logements neufs. Si l'on se base sur les quatre dernières années de la décennie, on obtient une moyenne de 6 logements neufs par an. Concernant la rénovation, il y a eu 27 permis délivrés de 1996 à 1999, ce qui fait une moyenne annuelle de 7 permis.

c. lotissements

La construction neuve s'est principalement développée sous forme de lotissements. Il existe sur la commune de Plestan trois lotissements communaux mais aucun lotissement privé :

- Lotissement du Clos de la Roche, créé en 1976/1977 : 12 lots ;
- Lotissement des Carquerées, créé en 1980 et réalisé en trois tranches successives {1980, 1985, 1996) : 57 lots au total ;
- Lotissement des Petites Sentes, créé en 1999 : 12 lots.

Un nouveau lotissement communal est en cours de réalisation à proximité de la mairie.

Synthèse

En accord avec la croissance démographique des 25 dernières années, le parc de logements de la commune de Plestan a augmenté de 37%. Cette augmentation est due principalement aux résidences principales.

En 1999, le parc de logements compte 85% de résidences principales, soit 519 logements, et 9% de résidences secondaires, la part des logements vacants est de 6% (soit deux fois moins qu'au précédent recensement).

Le parc locatif est principalement privé. Le taux de logements HLM pour 1 000 habitants est seulement 8,5 logements. Cependant, la commune envisage la réalisation de 5 logements locatifs sociaux.

L'ouverture d'un nouveau lotissement communal est actuellement en cours de réalisation afin de favoriser la venue sur la commune de jeunes ménages.

II. Perspectives d'évolution

A. Perspectives d'évolution de la population

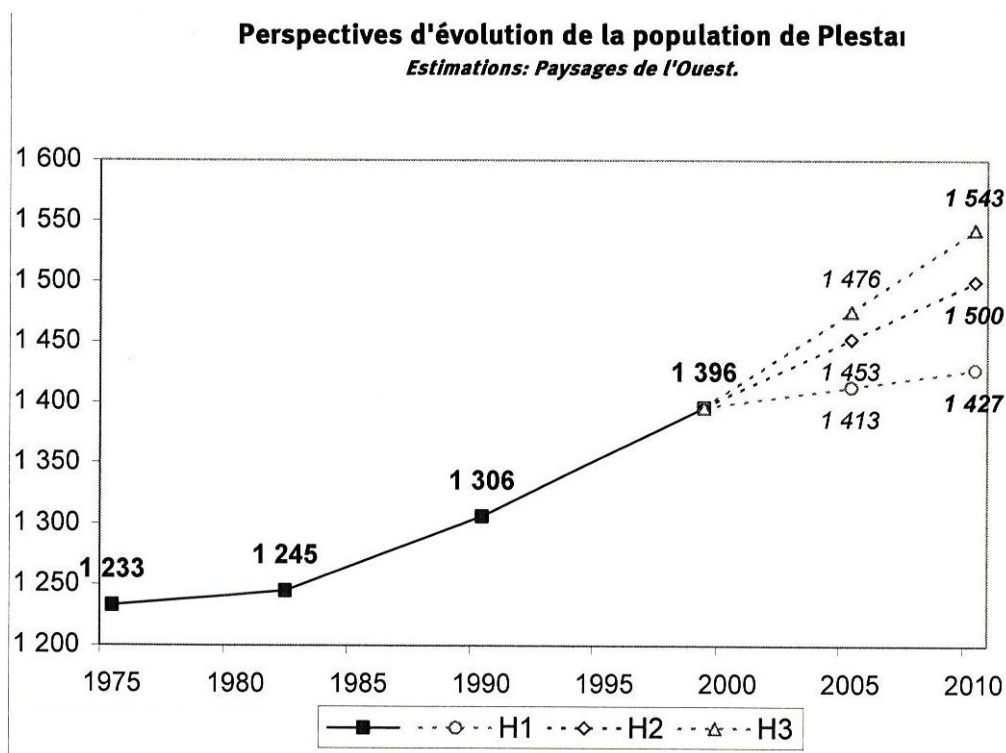
Compte tenu des données socio-économiques, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains urbanisables pour les prochaines années.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE. En effet, nous avons utilisé le taux de variation annuel et l'avons appliqué à la population actuelle. Nous avons ainsi pu établir trois hypothèses d'évolution de la démographie pour la commune de Plestan :

- **une hypothèse basse** : basée sur le taux de la période intercensitaire 1975-82,
- **une hypothèse moyenne** : basée sur le taux de la période intercensitaire 1982-90,
- **une hypothèse haute** : basée sur le taux de la période intercensitaire 1990-99.

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2010



Les hypothèses, ci-dessus, engendrent pour la période 1999-2010, des taux de croissance de:

- +2,2% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +7,4% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +10,6% dans le cadre de l'hypothèse H3.

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Nombre moyen d'occupants des résidences principales			
Année du Recensement INSEE	198	1990	1999
Taux moyen d'occupation	3,09	2,76	2,68

On peut supposer que le taux de variation va se stabiliser à 2,6 occupants par résidence principale, ce qui conduirait aux hypothèses suivantes en terme de logements :

	H1	H2	H3
Population 2010	1 427	1 500	1 543
Taux d'occupation	2,6	2,6	2,6
Résidences principales 2010	549	577	594

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; elle rend également possible le renouvellement du parc de logements. En effet, un certain nombre de logements perdent leur vocation de logements et sont remplacés par la construction neuve. Dans le cas de Plestan, ce renouvellement est estimé à 2 logements par an.

Le tableau suivant récapitule ces différents éléments et permet d'apprécier plus précisément le nombre de résidences principales nécessaires pour accueillir la nouvelle population et maintenir la population en place.

	H1	H2	H3
Résidences principales	549	577	594
Renouvellement annuel du j>arc	2	2	2
Renouvellement du parc à l'horizon 2010	20	20	20
Estimation du nombre de résidences principales à l'horizon 2010	569	597	614

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales peut être estimé à 10% pour évaluer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010 :

	H1	H2	H3
Résidences principales	569	597	614
Nombre estimé de résidences secondaires en 2010	57	60	61

3. Estimation du nombre total de logements à construire

	H1	H2	H3
Résidences principales à construire pour 2010	+50	+78	+95
Résidences secondaires à construire pour 2010	+1	+4	+5
Total à construire	+51	+82	+100

Ces trois hypothèses conduiraient à :

- une population totale de 1 427 habitants en 2010, soit une croissance de 2,2% et la construction de 50 résidences principales, soit un rythme moyen annuel de 4,5 logements, pour l'hypothèse 1,
- une population totale de 1 500 habitants en 2010, soit une croissance de 7,4% et la construction de 78 résidences principales, soit un rythme moyen annuel de 7,1 logements, pour l'hypothèse 2,
- une population totale de 1 543 habitants en 2010, soit une croissance de 10,6% et la construction de 95 résidences principales, soit un rythme moyen de construction de 8,6 logements par an pour l'hypothèse 3.

De ces trois hypothèses, **c'est l'hypothèse n°2 qui correspond le mieux à l'évolution prévisible à Plestan**, compte tenu de la forte demande qui est observée sur le marché immobilier actuellement. Cette hypothèse envisage la poursuite de la croissance démographique des années 1990,

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus

I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. A travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

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

Le projet de révision du PLU de Plestan, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

2. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° 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 ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

a.Un développement urbain maîtrisé

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Dans la plupart des cas, les extensions de l'urbanisation se feront en continuité des zones urbanisées du bourg. Quelques possibilités de construction sont également offertes dans certains villages et hameaux dès lors qu'elles ne risquent pas de nuire à leur cohérence.

Des secteurs directement urbanisables U et AUr ainsi que des réserves foncières AUs ont été définis afin de gérer l'urbanisation dans le temps.

b.La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Un périmètre de 100 mètres autour des sièges d'exploitation est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

c.La protection des espaces naturels et des paysages

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides, notamment les abords des cours d'eau, sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ont fait l'objet de corrections par rapport aux boisements classés dans le POS approuvé en 1986. Quelques secteurs n'ayant pas ou plus lieu d'être classés comme espaces boisés ont été supprimés et des parcelles boisées présentant un intérêt sont désormais protégées au titre des espaces boisés classés.

Les haies bocagères les plus significatives ayant résisté aux importants remembrements qu'a connus la commune sont identifiées dans le règlement graphique et protégées au titre de l'article L. 123-1 7°.

d.La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU révisé vise à diversifier l'offre en logements en incitant à la réalisation de logements locatifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative communale. Ainsi, la commune s'engage à permettre l'implantation d'une résidence d'accueil des personnes âgées dans le secteur d'urbanisation future 4AUr.

e.La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU révisé permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants Plestan en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des

prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 1 500 habitants vers 2010 (soit une grosse centaine d'habitants de plus en dix ans).

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une dizaine de nouveaux logements par an, soit un rythme de construction neuve sensiblement supérieur à l'actuel (5,6 logements neufs par an sur la période 1994-1999).

Besoins en logement :

Cet objectif implique de construire une centaine de nouveaux logements, soit une consommation d'espace d'environ 10 hectares.

Le PLU révisé prévoit la création de zones d'urbanisation future où la création de logements se fera par le biais d'opérations d'ensemble. L'implantation de ces zones AU permet de densifier le tissu urbain en permettant l'aménagement d'ensemble de terrains inoccupés enclavés dans le tissu urbain.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs AUr et AUs) prévues dans le règlement représente une superficie totale de 25 hectares, soit une quinzaine d'hectares supplémentaires par rapport aux besoins. Il s'agit en effet d'anticiper les problèmes de rétention foncière en proposant à l'urbanisation future plus de terrains que strictement nécessaire.

Une part de ces zones d'urbanisation future, sont des réserves foncières (secteurs AUs) dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être décidée ultérieurement à travers une modification du PLU. Ces secteurs couvrent une superficie de 17 hectares et permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation.

Dans quatre villages (la Ville Drun, Trémaudan, Quercy et Les Champs Bosse), les possibilités de constructions sont maintenues, voire légèrement étendues par rapport au POS de 1986 de façon à renforcer ces lieux de vie constitués hors agglomération. Une zone constructible est créée dans le village de Belle-Vue afin de pouvoir densifier ce village situé à proximité du bourg et dans lequel un développement des constructions peut être envisagé sans porter atteinte à l'activité agricole. Conformément aux dispositions de la loi d'orientation agricole, aucun terrain n'est rendu constructible à moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou d'une installation classée pour l'environnement.

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendu possible par la création de secteurs Nh en dehors de l'agglomération, dès lors qu'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements dans le périmètre de protection des installations agricoles.

Besoins en activités économiques

L'accueil d'activités nouvelles dans la commune permet d'offrir des emplois et des services de proximité à la population ainsi que de tirer parti de la position clé de la commune au carrefour des deux principaux axes routiers du nord de la Bretagne.

La zone intercommunale des Landes de Penthièvre, située le long de la RD712, à l'est du bourg est une zone de développement privilégiée à l'échelle de la communauté de communes. À la demande de la Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye,

l'ensemble du secteur situé entre la RN 12 et la voie ferrée est dévolue au développement futur d'une vaste zone d'activités de plus de 35 hectares. Les éléments suivants ont permis à la Communauté de communes d'envisager le développement de cette zone :

- proximité de l'axe routier Rennes - Brest et l'aménagement d'une aire de repos desservie par l'échangeur de Carmoran, éléments qui ont entraîné une forte demande d'entreprises de logistique et de transports,
- topographie favorable du terrain et sa bonne desserte en réseaux,
- réalisation d'une zone d'activités permettant d'accroître l'image de marque de la commune tant en terme de dynamique économique que de qualité intrinsèque de la zone, garantie par le label Qualiparc.

Enfin, le développement in situ de la Cooperl-Hunaudaye et d'éventuelles entreprises annexes est permis par la création d'un secteur d'activités à proximité de son site récent d'extension, au nord de la voie ferrée.

Besoins en équipements publics :

Les perspectives d'évolution de la population au cours des prochaines années ainsi que les besoins exprimés par la population conduisent à prévoir l'extension des équipements de sports et loisirs sur la commune :

- L'extension du terrain de sports sera réalisée sur un terrain mitoyen pour permettre une adaptation aisée en fonction des besoins. Il sera ainsi en relation directe avec le bourg.
- Des équipements publics pourront également être construits à proximité de la salle des fêtes (foyer des jeunes, équipement sportif intercommunal...).

Les besoins futurs en matière d'équipements induits par la hausse de population sont anticipés grâce à la création d'emplacements réservés permettant l'extension de l'école ainsi que celle du cimetière.

f. La sauvegarde du patrimoine bâti

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine bâti, un repérage des ensembles architecturaux intéressants a été réalisé.

Le centre-bourg de Plestan forme un ensemble bâti cohérent de qualité qui mérite d'être mis en valeur. Un secteur spécifique Ua y est institué ; il permet de prendre en compte les caractéristiques propres du bourg ancien. D'autre part, une opération d'aménagement de la RD 712 dans le bourg est prévue ; elle devra s'inscrire dans le cadre des orientations du PADD.

Des hameaux et villages bénéficiant d'un bâti de qualité et dans lesquels une certaine unité architecturale a été préservée sont protégés de l'implantation de constructions neuves par un classement en secteur Nh ne permettant qu'une extension mesurée des bâtiments existants. Des prescriptions architecturales spécifiques s'appliquent au village de Quercy, particulièrement représentatif du patrimoine de la commune.

Les abords des bâtiments les plus intéressants de la commune sont protégés par un classement en zone naturelle (manoir du Créhu, manoir de la Touche aux Provost, villa Moussaye...).

Le permis de démolir est institué sur les bâtiments traditionnels en pierre dans les secteurs A, N et Nh.

Un sous-secteur U_c_a est créé sur le hameau de Quercy afin d'instituer des règles particulières permettant de favoriser l'intégration des constructions dans ce secteur où l'habitat traditionnel est particulièrement bien conservé.

g. La prévention des risques et nuisances

Aucun risque particulier n'a été relevé sur la commune, ni par les services de l'État à travers le porter à connaissance du préfet, ni par tes services communaux.

Les nuisances sonores induites par les infrastructures de transport sont prise en compte par l'application de l'arrêté préfectoral.

3.L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces

ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...]»

Le PLU révisé de Plestan répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires ostréicoles existants.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en

tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement. Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale, ni par un schéma de secteur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par une charte du parc naturel régional, ni par un plan de déplacements urbains et ni par un programme local de l'habitat.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, - la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier).

1. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU révisé de Plestan se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;

2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;

3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;

4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;

5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

Le zonage d'assainissement de Plestan est en cours d'étude. Il prévoit à terme le raccordement au réseau collectif d'assainissement de l'ensemble de la partie agglomérée du bourg ; une solution appropriée sera proposée pour l'assainissement des villages qu'il est prévu d'étendre.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne, les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par un classement en zone N.

2. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 3 janvier 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU révisé de Plestan se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées. »

Madame le Préfet des Côtes-d'Armor a transmis à la commune le 10 octobre 2002 ses propositions concernant le classement des infrastructures de transports concernant Plestan. Ces propositions s'inscrivent comme suit dans le projet de PLU révisé :

Infrastructure	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs de nuisances sonores
RN 12	1	300 m
RN 176	3	100 m

Voie ferrée Rennes-St Brieuc	2	250 m
------------------------------	---	-------

Les bâtiments à construire dans les secteurs concernés doivent présenter un isolement acoustique minimal conformément aux dispositions du Code de la construction.

3. La loi du 2 février 1995 (loi Barnier)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU révisé de Plestan se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

À Plestan, cette règle concerne la RN 12 et la RN 176, classées routes express. La marge de recul à respecter de part et d'autre de ces voies est donc de 100 m.

Dans un souci de cohérence urbaine, il apparaît nécessaire de réduire la marge de recul par rapport à l'axe de la RN 12 dans les secteurs urbains et dans les secteurs d'urbanisation future. Il est ainsi proposé de **réduire cette marge de recul à 50 m par rapport à l'axe de la voie la plus proche dans les secteurs Ub, Ue, Uy et AUr** voisins de la RN 12.

a. Secteurs du bourg à dominante d'habitat et d'équipements publics (Ub, Ue et AUr)

Ces secteurs sont bordés par la RN 12 depuis sa mise à 2x2 voies. Cette voie de contournement du bourg de Plestan frôle le tissu urbain par l'arrière des maisons qui ne constituent pas une façade urbaine. Les vues sur le bourg sont rares depuis la route nationale et l'impression dégagée est beaucoup plus végétale qu'urbaine.

L'enjeu principal dans ces secteurs est de protéger les habitants contre les nuisances sonores de la route tout en préservant une image végétale.

Nuisances :

En raison du trafic important, les nuisances sonores sont importantes pour l'habitat. Pour les réduire, des dispositifs anti-bruit ont été réalisés dans le cadre des opérations d'urbanisation

déjà effectuées. La RN 12 étant classées au titre de la loi Bruit, des obligations particulières s'imposent aux constructions réalisées dans une bande de 300 m de part et d'autre de cet axe.

Pour les nouveaux secteurs d'urbanisation (secteurs Ue et 3AUr), il est imposé de créer un dispositif anti-bruit d'une largeur d'au moins 30 m à partir du bord de la route.

Sécurité :

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisée actuellement ; sur Plestan, la totalité des accès s'effectuent au moyen d'échangeurs. Dans le cadre de la mise aux normes autoroutières, le nombre d'accès sur cette route va encore être réduit.

La sécurité des accès aux secteurs concernés sera assurée quelle que soit la marge de recul par rapport à la route en raison de l'interdiction d'accès directs sur la RN 12 (et sur la future A 81...).

Qualité architecturale :

Les constructions déjà existantes depuis la RN 12 sont peu visibles en raisons des merlons existants et du dénivelé existant entre la route et le niveau du sol du bourg.

La hauteur des construction autorisées dans les secteur Ub et AUr est limitée à deux niveaux. Pour être efficaces, les dispositifs anti-bruit qui existent ou qui devront être implantés masqueront en grande partie les constructions réalisés, notamment par la plantation de végétaux. Le règlement oblige d'autre part les constructions à respecter le site dans lequel elles s'inscrivent, tant au niveau de leur implantation et de leur volume général qu'en ce qui concerne les couleurs des matériaux de parement.

Qualité urbaine :

La qualité urbaine impose une certaine cohérence entre les différentes opérations urbaines successives même si, ici, l'alignement des façades se réalise par rapport aux voies de dessertes existantes ou à créer et non pas par rapport à la voie express.

Les constructions existantes sont, en général, implantées à 50 m de l'axe de la chaussée de la route nationale la plus proche, il apparaît cohérent d'imposer une même distance pour l'urbanisation des nouveaux secteurs urbains qui se situent dans la continuité de ceux existants. L'obligation de réaliser un dispositif anti-bruit sur une largeur de 30 m permet d'éloigner les constructions de la route d'une distance au moins équivalente à celle existante dans les quartiers existants.

Qualité paysagère :

L'aspect d'ensemble dégagé par le contournement de Plestan par la RN 12 est marqué par une nette dominante végétale. Du côté du bourg, les perspectives sont très vite

arrêtées par les accotements réalisées lors de la création de la voie express, désormais reconquis par la végétation.

L'accompagnement des dispositifs anti-bruit par la réalisation de plantations permettra de maintenir cet aspect verdoyant et contribuera ainsi à la qualité paysagère du secteur.

b. Secteur à dominante d'activités (Uy) :

L'implantation d'une zone d'activités en bordure de la RN 12 s'est réalisé postérieurement à sa mise à 2x2 voies. Cette zone située en entrée du bourg est bien visible depuis la RN 12, comme beaucoup de ses semblables implantées entre Rennes et Saint-Brieuc.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'est réalisé à travers une application anticipée des dispositions du POS en cours de révision décidée par délibération du conseil municipal le 8 juillet 1992 et son extension s'est réalisé à travers une application anticipée décidée par délibération du conseil municipal le 13 juin 1996. Depuis l'entrée en application de la loi SRU, ces applications anticipées sont devenues caduques. Cependant, en toute logique, les dispositions qui s'appliquaient alors sont reconduites à travers le PLU révisé. À savoir :

- obligation d'observer un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la voie la plus proche,
- interdiction d'accès direct sur la RD 712 et, a fortiori, sur la RN 12, l'accès aux entreprises devant se réaliser par une route créée dans le secteur, parallèlement à la RD 712

II. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les objectifs de ta révision du PLU

La révision du plan d'occupation des sols, validé PLU depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, a été décidée par le conseil municipal de Plestan le 18 octobre 1991. Elle a été motivée par les objectifs suivants :

- « permettre l'aménagement par le SIVOM de Jugon-les-Lacs [aujourd'hui Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye] d'une zone artisanale dans un secteur actuellement classé en zone NC,
- et plus généralement répondre pour l'ensemble du territoire communal aux demandes diverses déjà formulées, ou qui le seront, relatives au Plan d'Occupation des Sols. »

B. Un projet de développement pour Plestan

Au regard de ces objectifs, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposé plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des quatre axes suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Viser un équilibre social de la commune**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités économiques**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager qui fait l'identité de la commune.**

(cf. pièce n°2 « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »)

III. Modifications des règles d'utilisation des sols

A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU

Le POS de 1986 distinguait deux types de zones :

- les zones urbaines (zones U)
- les zones naturelles (zones NA, NC et ND).

L'application de la loi SRU conduit à en distinguer quatre :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

Le contexte législatif nouveau ne se résume pas à un simple changement d'appellation (NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N). En effet, en zone agricole (zone A), seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont désormais autorisées (Art. R. 123-7). Il en résulte la création de **secteurs Nh** permettant d'extraire de la zone agricole les bâtiments dont l'usage actuel ou futur n'est pas lié à l'agriculture. Il s'agit de permettre l'amélioration

des logements existants et la sauvegarde de bâtiments présentant une belle qualité architecturale pour lesquels le changement de destination est autorisé.

D'autre part, le contenu du règlement écrit est modifié. Dans les deux premiers articles de chaque chapitre, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sols autorisées. Le contenu des articles 3 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

Les règles d'occupation des sols du POS de 1986 (articles 3 à 13) ont été généralement conservées.

B. Changements de règles par rapport au POS de 1986

1. Les changements en zone urbaine

Le tracé de la zone U reprend, grosso modo, celui de la zone urbaine du POS de 1986. Les modifications les plus notables concernent les points suivants :

l'intégration des zones NA dans la zone U,

- la création d'un secteur Ue,
- la création d'un secteur Uy,
- la disparition du secteur Uf,
- des modifications mineures du tracé.

a. Intégration de zones NA dans ta zone U

Depuis 1986, au travers d'applications anticipées et de modifications, de nombreux secteurs classés en NA ont été urbanisés. Il apparaît donc nécessaire de les intégrer à la zone urbaine. Il s'agit des secteurs suivants :

- le secteur 5Nar (rue des Hortensias),
- le secteur 2NAs,
- le secteur 1 NAs en partie,
- le secteur 7NAs en partie.

b. Création de secteurs Ue

Ce secteur est destiné aux constructions et installations réalisées dans un but d'intérêt général. Sa création permet à la collectivité locale de disposer de la maîtrise foncière pour réaliser des équipements d'intérêt général rendus nécessaires par l'évolution urbaine de la commune mais dont la localisation n'est pas encore précisément définie (équipements sportifs, aménagements de voirie d'intérêt général...).

Deux secteurs Ue sont définis dans le PLU :

- l'un à proximité du terrain de foot afin de permettre l'extension de cet équipement,
- l'autre autour de la salle de fêtes afin de valoriser grâce à des équipements publics ce secteur du bourg proche de la 2x2 voies.

c. Création de secteurs Uy

La réalisation de secteurs d'activités industrielles et artisanales est désormais effective. Il apparaît naturel de classer dans la zone urbaine des secteurs définis comme

d'urbanisation future (NAyr) à l'occasion des applications anticipées adoptées entre 1992 et 1999.

Suite aux remarques portées à l'enquête publique, le secteur Uy défini autour de la Cooperl a été légèrement étendu par rapport au secteur 3NAyr du POS afin de permettre le développement de l'entreprise.

Afin de traduire réglementairement les critères du label Quaiiparc, obtenu par la zone d'activité des Landes de Penthièvre, un sous-secteur Uyq est créé ; les règles d'implantation des bâtiments y sont plus restrictives que dans le reste du secteur Uy.

d. Un remaniement des secteurs urbanisables dans les villages

L'offre de terrains à bâtir dans les villages est maintenue, voire légèrement augmentée par rapport au POS de 1986 dès lors que cela ne compromet pas les dispositions de la loi d'orientation agricole. Le hameau de Belle-Vue n'était pas constructible dans le POS mais l'évolution des structures agricoles et la forme du village permettent désormais d'y accueillir quelques constructions neuves. Les terrains proposés à l'urbanisation disposent des équipements nécessaires pour les rendre constructibles (adduction d'eau potable, raccordement au réseau électrique domestique, possibilité d'assainissement autonome).

Ainsi, les possibilités de construction ont été maintenues comme dans le POS de 1986 à la Ville Drun et à Quercy.

À Trémaudan, quelques possibilités nouvelles ont été offertes en raison du déclassement de l'ancienne RN 176, désormais simple route départementale où le trafic modéré ne nuit plus autant à l'habitat.

À Belle-Vue, des possibilités nouvelles permettant de combler les dents creuses existant entre les maisons récentes sont rendues possibles par la baisse de l'activité agricole (une seule exploitation désormais active à proximité).

À l'opposé, les zones urbaines de Saint Clavien et du Créhu, ne disposant plus guère de surfaces disponibles et que la collectivité ne souhaite pas développer, disparaissent ; ces secteurs sont désormais classés en Nh.

e. Disparition du secteur Uf

Afin de répondre au principe de mixité urbaine réaffirmé par la loi SRU, RFF et la SNCF demande que le zonage ferroviaire spécifique Uf soit abandonné et que les biens de leurs entreprises soient intégrés dans un zonage cohérent avec leur environnement.

Le règlement des secteurs concernés permet en retour tous travaux d'intérêt publics, liés notamment à la ligne ferroviaire.

f. Quelques modifications de tracé

Des modifications du tracé de la zone U ont été effectuées pour prendre en compte les constructions réalisées et favoriser le remplissage des « dents creuses » (terrains nus situés entre deux terrains construits). Ainsi, deux anciennes fermes intégrées dans le

bourg et ayant cessé toute activité agricole depuis 1986 sont intégrées dans la zone Ub du bourg (rue de la Hunaudaye et en limite sud-est du bourg au cœur du secteur 2AUs).

2. Les zones à urbaniser

Toutes les zones d'urbanisation future ouvertes par le POS de 1986 sont désormais occupées. Il est donc nécessaire d'en créer de nouvelles.

Les zones à urbaniser du PLU révisé sont en majorité créées sur des terrains jusqu'alors à vocation agricole.

Les 65 hectares de terrains classés en zone à urbaniser (zone AU) correspondent aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution démographique et économique présentées plus haut en anticipant les problèmes de rétention foncière.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs AUr peuvent être urbanisés à court ou moyen terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement présentés dans le document «Orientations d'aménagement »
- Les secteurs AUys et AUys sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Dans la zone AU, les modifications les plus notables entre le POS de 1986 et le PLU révisé concernent les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de secteurs NAs,
- la création de secteurs AU sur des espaces agricoles.

a. L'ouverture à l'urbanisation de secteurs Nas

Certains secteurs classés comme secteurs d'urbanisation future « fermés » dans le POS de 1986 (secteurs NAs) sont ouverts à l'urbanisation par le PLU révisé dans les conditions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement :

- le secteur 3NAs devient le secteur 4AUr,
- le secteur 4NAs est intégré dans le secteur 2AUr,
- le secteur 5NAs est intégré dans le secteur 3AUr.

b. La création de secteurs AU sur des espaces agricoles

Des zones à urbaniser du PLU révisé sont créées sur des terrains jusqu'alors à vocation agricole. Au total, cela représente une réduction des espaces agricoles de 51,9 ha (16,8 ha si l'on excepte la vaste zone d'activité intercommunale). Ces secteurs sont en partie des secteurs AUys ou AUys dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

Les secteurs AU créés sur des espaces agricoles sont les suivants :

- une partie des secteurs 2AUr et 3AUr,
- les secteurs 1AUys, 2AUys et 3AUys,
- les secteurs 1AUys et 2AUys.

Tous les secteurs d'urbanisation future, à court, moyen ou long terme, sont situés en continuité de la zone urbaine du bourg dans le but de réaliser une extension de l'urbanisation cohérente.

3. Les zones agricoles

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Les terres agricoles représentent cependant encore une grande part de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La création de secteurs Nh est sans incidence par rapport au POS de 1986 puisqu'ils ne permettent que le changement de destination et l'extension limitée des bâtiments existants n'ayant pas de lien avec l'activité agricole. Ces travaux étaient déjà autorisés sur ces mêmes bâtiments en zone NC par le POS précédent.

4. Les zones naturelles

La zone naturelle de Plestan comprend trois secteurs :

- le secteur N correspondant aux espaces naturels protégés,
- le secteur Nh correspondant aux secteurs d'habitat isolé en zone agricole et aux hameaux non constructibles,
- le secteur NI correspondant à un secteur naturel destiné aux loisirs.

a. Les espaces naturels protégés

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un des objectifs principaux de la politique urbaine de la commune. Ainsi, le souci de protection se traduit par le maintien quasi systématique en zone N des secteurs classés en zone ND du POS de 1986.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne, les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par l'instauration de secteurs N. Ces secteurs ont été délimités à au moins 20 m de chaque cours d'eau et ont été élargis lorsque la configuration des lieux l'imposait.

D'autre part, les abords du manoirs caractéristiques de la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle de façon à préserver ces ensembles remarquables.

b. Les secteurs d'habitat en zone agricole

La loi SRU impose d'extraire de la zone agricole les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager. En effet, il ne s'agit pas de laisser ces bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale tomber en ruine dès lors qu'ils ne sont plus liés à l'activité agricole.

Dès lors qu'ils ne sont pas situés dans un périmètre de protection des installations agricoles fixé par la réglementation sanitaire, les bâtiments à usage non agricole situés auparavant en zone NC sont classés en secteur Nh.

D'autre part, pour préserver le caractère et la cohérence du bâti traditionnel, certains villages ou parties de villages ont été classés en secteur Nh. Ces secteurs ne peuvent donc plus accueillir de constructions neuves.

La limite de ces secteurs a été fixée à 20 m autour des bâtiments existants, sauf si les limites parcellaires permettaient de délimiter un secteur suffisamment grand pour permettre les extensions autorisées.

Par souci de protection de l'activité agricole contre des nouveaux tiers et en application de l'article L. 111-3 du Code rural, les changements de destination conduisant à la création de nouveaux logements sont interdits dans le périmètre sanitaire des installations agricoles classées et de leurs annexes.

C. Des ouvertures à l'urbanisation conformes à l'article L. 122-2

L'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme stipule que :

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L 720-5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. ».

La commune de Plestan se situe en partie à moins de 15 km des limites de l'agglomération de Saint-Brieuc (85 849 habitants en 1999). Les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme sont donc applicables à son PLU. À ce jour, elle n'est pas incluse dans un périmètre de SCOT arrêté, les ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLU sont donc soumises à l'accord du préfet.

Par des courriers en date du 23 septembre 2003 et du 7 novembre 2003, Madame le Préfet des Côtes-d'Armor a donné son accord aux ouvertures à l'urbanisation prévues

dans le projet de PLU après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture (cf. pièces jointes en annexe).

Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement

La révision du PLU de Plestan induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Le PLU révisé maintient en zone agricole une grande partie du territoire communal.

La zone agricole est légèrement réduite par rapport au POS de 1986. Ceci est dû à :

- la création de secteurs d'urbanisation future sur des secteurs agricoles situés en limite de l'urbanisation ; en rapport avec les perspectives d'évolution de la population, une cinquantaine d'hectares de terrains ont été classés en zone à urbaniser à plus ou moins long terme ;
- la création de secteurs Nh pour prendre en compte l'habitat isolé en zone agricole ;
- la création de secteurs naturels protégés ; ces secteurs sensibles peuvent continuer à être cultivés mais aucun bâtiment ne pourra y être construit.

L'ensemble de ces modifications représente une diminution modérée de la zone agricole en regard de l'importance de l'ensemble de la zone agricole : plus de 3 000 ha. De plus, les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

II. Protection du milieu naturel et des paysages

Le PLU révisé de Plestan s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés

Des espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites :

- les abords de cours d'eau et les zones humides, conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne ;
- les abords des bâtiments remarquables de la commune.

B. Boisements classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ont fait l'objet de corrections par rapport aux boisements classés dans le POS approuvé en 1986. Quelques secteurs n'ayant pas ou plus lieu d'être classés comme espaces boisés ont été supprimés et des parcelles boisées présentant un intérêt sont désormais protégées au titre des espaces boisés classés.

Les haies bocagères les plus significatives ayant résisté aux importants remembrements qu'a connus la commune sont identifiées dans le règlement graphique et protégées au titre de l'article L 123-1 7°.

III. Protection du patrimoine bâti

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique. ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

Dans son objectif de protection du patrimoine bâti et de leurs abords, les dispositions suivantes ont été prises :

- création d'un secteur spécifique Ua correspondant au centre-bourg ancien ; il permet de prendre en compte les caractéristiques propres du bourg ancien en matière d'implantation et d'aspect des bâtiments ;
- classement en secteur Nh de hameaux et villages bénéficiant d'un bâti de qualité et dans lesquels une certaine unité architecturale a été préservée ; ils sont protégés de l'implantation de constructions neuves par un classement ne permettant qu'une extension mesurée des bâtiments existants ;
- protection des abords des bâtiments les plus intéressants de la commune par un classement en zone naturelle (manoir du Créhu, manoir de la Touche aux Provost, villa Moussaye...) ;
- institution du permis de démolir sur les bâtiments traditionnels en pierre dans les secteurs A, N et Nh ;
- création d'un sous-secteur Uca sur le hameau de Quercy afin d'instituer des règles particulières permettant de favoriser l'intégration des constructions dans ce secteur où l'habitat traditionnel est particulièrement bien conservé.