

Commune de Pluduno

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1- *Rapport de présentation*



PROCEDURE	DATE	PROCEDURE	DATE
Arrêté le :	Par délibération du Conseil Municipal le 2 mars 2006		
Approuvé le :	Par délibération du Conseil Municipal le 19 octobre 2006		
Modifié le :			

Sommaire

TITRE 1 :	3		
Diagnostic territorial : état initial de l'environnement			
Chapitre 1 :	4	Chapitre 3 :	23
<u>Le positionnement géographique de Pluduno : commune rurale inscrite dans les aires de désertement de Dinan / St Brieux/Lamballe, dans la périphérie de Plancoët et dans l'aire d'attraction du littoral.</u>		<u>L'affirmation de l'identité de Pluduno : mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal</u>	
I. Pluduno : une commune ressentant l'influence des pôles urbains de Lamballe et Dinan	5	I. Occupation du sol et organisation de l'espace	24
II. Situation administrative et participation active aux structures de coopération intercommunale	7	1.1. Occupation générale des sols au niveau communal	24
2.1 Pluduno au sein de la Communauté de Communes de Plancoët - Val d'Arguenon	7	1.2. L'organisation spatiale urbaine	26
2.2. Le Pays de Dinan	8	1.3. L'organisation spatiale urbaine	26
Chapitre 2 :	13	II Le contexte naturel	32
<u>Une dynamique socio-démographique et économique influencée par le désertement de Dinan et Saint Brieux/Lamballe, et la proximité de de l'agglomération de Plancoët</u>		2.1. Le socle géologique	32
I. Une relance récente du dynamisme démographique, portée par l'arrivée de nouveaux ménages	14	2.2. Hydrographie et topographie	32
1.1 Une commune attractive qui connaît pourtant un faible dynamisme démographique dans les années '90'	14	2.3. Les secteurs boisés	32
1.2. Un contexte général de déprise démographique dans les années '90'	14	2.4. Les haies et talus	32
1.3. Une réduction de la taille des ménages	15	2.5. Les zones humides	34
1.4. L'enjeu du renouvellement naturel de la population	15	2.6. La zone inondable de l'Arguenon	34
1.5. Le début des années 2000 marque une nouvelle attractivité de la commune	16	III. Appréhension des paysages et patrimoine de Pluduno	35
II. Le récent essor de la production de logements	17	3.1. La sensibilité naturelle et la qualité paysagère des vallées	35
2.1 Une augmentation modérée du parc de logements au cours des années 1990 qui laisse place une forte croissance	17	3.2. Des espaces boisés et bocagers d'intérêt paysager	35
2.3 Un renouvellement du parc de logements	18	3.3. Les itinéraires de promenade	35
2.4 Demeurer à Pluduno et devenir propriétaire...	18	3.4. Le plateau agricole : profondeur de champ, ouverture et exposition visuelles	38
III. Un dynamisme économique marqué	19	3.5. Le Patrimoine et le petit patrimoine de Pluduno	38
3.1 Un fort taux d'activité sur la commune et une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l'extérieur	19	Chapitre 4 :	43
3.2 Les activités économiques de la commune	20	<u>Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Pluduno</u>	
		I. Historique du Plan Local d'Urbanisme	46
		II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance	46
		2.1 Prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme	46
		2.2. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement	46
		2.3 Dispositions des schémas et des documents intercommunaux	46
		2.4 Les servitudes d'utilité publique	46
		2.5. Le recul par rapport aux routes départementales	47
		2.6. La protection de la ressource en eau	47
		2.7. La protection des milieux naturels sensibles	48
		2.8 La protection et la mise en valeur des paysages	48
		2.9 La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti	48

TITRE 2 :	46	TITRE 3 :	86
Parti d'aménagement et dispositions du P.LU révisé		Justifications du projet de P.L.U par rapport aux contraintes réglementaires et supracommunales	
Chapitre 1 :	50	Chapitre 1.	87
<u>Les choix d'aménagement retenus pour étaler le PADD</u>		<u>Compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme</u>	
I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U.	51	I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme	88
II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le PADD	51	1.1. Le principe d'équilibre	88
2.1. Conjuguer le développement de Pluduno avec l'affirmation de son identité	51	1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale	89
2.2. Maîtriser la dynamique démographique en consolidant le seuil des 2 030 habitants à l'horizon 2015	52	1.3. Le principe de respect de l'environnement	90
2.3. Adapter les besoins du développement urbain, conforter la centralité du bourg et offrir des possibilités constructives en campagne	54	1.4. Le développement durable	91
Chapitre 2 :	55	II. Compatibilité avec l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme relatif aux communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer	91
<u>La délimitation des zones</u>		2.1. Des inconvénients limités pour les communes voisines	91
I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de la révision : les choix retenus pour la délimitation des zones	56	2.2. Des inconvénients limités pour l'activité agricole	91
1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'	56	2.3. Des inconvénients limités pour l'environnement	91
1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine	58	III. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme	92
1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination	66	IV. Compatibilité avec l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme	92
II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet	83	V. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme	92
2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines	83	VI. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouveau Urbain (13 décembre 2000)	93
2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zones archéologiques, zones humides, EBC et ZNIEFF	83	VII. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)	93
2.3 La préservation des haies végétales : intérêts paysager et écologique	84	VIII. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992	93
2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines	84	IX. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993)	93
2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées	84	X. Compatibilité avec le Code du Patrimoine et la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001)	94
2.6 L'incitation au recours aux modes de déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain	84	Chapitre 2.	95
III. Tableau de superficie des différentes zones	84	<u>Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux</u>	
		I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	96
		II. Compatibilité avec les projets supra-communaux	96
		III. Compatibilité avec le SDAGE	96
		Chapitre 3.	97
		<u>Respect des servitudes d'utilité publique</u>	
		I. Les servitudes principales	98
		II. Autres servitudes (non mentionnées sur les plans de servitudes joints en annexes au dossier de PLU) :	98

TITRE 1 :
DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

Le positionnement géographique de Pluduno :

**Une commune rurale inscrite dans les aires de déserrement de Dinan / St Brieux/
Lamballe, dans la périphérie de Plancoët et dans l'aire d'attraction du littoral.**

I. Pluduno : une commune ressentant l'influence des pôles urbains de Lamballe et Dinan

Commune des Côtes d'Armor, Pluduno comptait 1 783 habitants en 2004 (recensement INSEE). Situé à proximité Ouest de Plancoët, pôle urbain secondaire, le territoire de Pluduno (d'une superficie de 2832 hectares) est également positionné à la rencontre de deux aires d'emploi des agglomérations de Lamballe et Dinan.

Pluduno bénéficie d'un bon niveau d'accessibilité. La commune est en effet directement desservie par :

la R.D. 768, qui traverse la commune de part en part selon un axe Est-Ouest, constitue la liaison principale entre Lamballe et Plancoët. Empruntée quotidiennement par la plupart des actifs travaillant dans le bassin économique local, la RD 768 se trouve ainsi être une voie de desserte très fréquentée qui permet également de rejoindre le bassin d'emploi de Saint-Malo/Dinard.

la R.D. 794 représente un autre axe routier important permettant de rejoindre en direction du Sud / Est la commune de Dinan, bassin d'emploi important à l'échelle du département. Cette voie assure également par le Nord une jonction vers le littoral, en passant par la commune de Matignon, et permet de rejoindre la RD 17 en direction de Pléneuf-Val-André. Cette RD 17 a par ailleurs récemment été prolongée depuis le hameau de la Ville Echet en direction de la RD 768. Ainsi, la section de la RD 794 de la Ville Echet jusqu'au giratoire de la Millière, via le bourg de Pluduno, verra son trafic soulager de la plupart des flux de transit (le classement en réseau A du Département des Côtes d'Armor de cette section de la RD 794 sera reconsidéré).

La RD 792, vers le Sud, assure les dessertes locales jusqu'à la commune de Jugon-les-Lacs. Cet axe permet également de rejoindre la N12, route importante à l'échelle du département qui relie les pôles urbains constitués par Rennes et Saint Briec. A noter que la RD 792 est concernée par un projet de déviation qui a pour objet le contournement de Plancoët par l'Ouest et le Nord-Ouest sur les communes de Pluduno et Saint Lormel.

Enfin, la RD. 19, proche de la commune permet de rejoindre les hameaux situés au Nord Est jusqu'à la commune de Notre-Dame-du-Guildo. Cette voie permet de rejoindre la baie de l'Arguenon et le littoral. La commune est également sillonnée par un réseau ramifié de voies communales et de chemins ruraux, permettant d'établir des connexions entre le centre-bourg et les différents hameaux et écarts qui jalonnent son territoire.

Le centre de Pluduno est ainsi situé :

A proximité immédiate de la ville de Plancoët distante de seulement 2 kilomètres via la RD 768.

A 25 minutes de Lamballe, localisé à 25 km à l'Ouest en empruntant la RD 768.

A moins de 30 minutes de la Ville de Dinan, dont le centre se situe à une vingtaine de kilomètres, à environ 40 minutes de Saint-Brieuc, 40 minutes de Saint-Malo et 1 heure de Rennes : la RN 12 à 2x2 voies (axe Saint-Brieuc-Rennes) se trouvant à moins d'une demi-heure de Pluduno.

A environ 10 km du littoral et à proximité de la commune de Jugon-les-Lacs, dominant les vallées du Guébriant et de l'Arguenon, la commune de Pluduno côtoie par ailleurs plusieurs secteurs d'attraction touristique.

Dans ce contexte, la pression foncière exercée sur les communes du littoral et sur les centres urbains de Plancoët et de Lamballe, a récemment contribué à renforcer l'attractivité du territoire de Pluduno, où le prix du foncier reste encore abordable.

Son cadre de vie privilégié, lié à la qualité de ses paysages, à la valeur de son patrimoine bâti, au maintien du caractère rural de la commune, à la tranquillité des conditions de vie, participe également à l'attrait exercé par la commune.

Dans le cadre de la conjoncture économique et immobilière actuelle, la commune de Pluduno jouit d'un fort regain d'attractivité que traduit la récente augmentation de sa population (depuis le début des années 2000).



Ce positionnement influe directement sur le développement urbain et sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune, illustrées en premier lieu par les graphiques relatifs à l'évolution de la population et du nombre de permis de construire accordés sur la commune. L'étude des migrations domicile-travail exposée plus après permet également de mettre en évidence les niveaux de relations entre la commune et les pôles environnants.

**COMMUNE
DE PLUDUNO**


**Révision
du Plan Local d'Urbanisme**

**Positionnement géographique
et trafic**




Principaux axes routiers

-  Deux fois une voie
-  Deux fois deux voies

Trafic (Comptage de 2003)

-  1 061 Nombre de véhicules par jour

Localisation

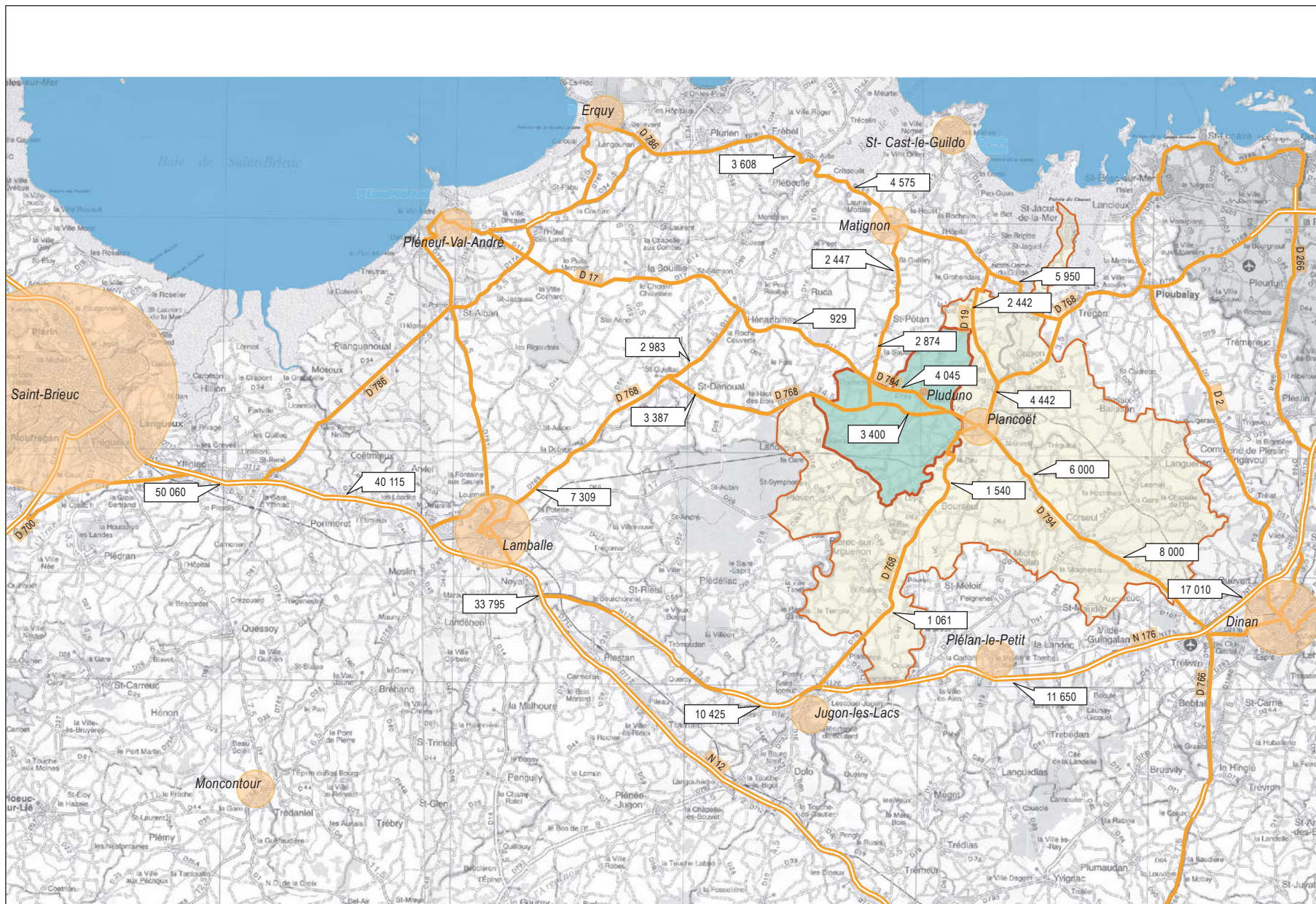
-  Commune de Pluduno
-  Communauté de Communes de Plancoët
-  Pôle urbain

0 km 3 km 6 km

Sources :
Carte IGN
1 / 125 000,
DDE 22



A+B
Urbanisme
&
Environnement



II. Situation administrative et participation active aux structures de coopération intercommunale

2.1 Pluduno au sein de la Communauté de Communes de Plancoët - Val d'Arguenon

La commune de Pluduno appartient à l'arrondissement de Dinan et au canton de Plancoët. Depuis décembre 1993, celle-ci adhère également à un établissement de coopération intercommunale, la Communauté de communes de Plancoët - Val d'Arguenon, qui regroupe actuellement 11 communes : Bourseul, Corseul, Créhen, Landébia, Languenan, Plancoët, Pluduno, Plorec-sur-Arguenon, Pluduno, Saint-Jacut-de-la-Mer et Saint-Lormel, pour une population totale de près de 13 000 habitants en 1999.

La ville de Plancoët constitue le pôle structurant de la Communauté de communes. Localisée au cœur du territoire communautaire, celle-ci regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité du bassin de vie local. Implantée sur l'Arguenon, l'agglomération de Plancoët est traversée par un axe de communication important, la RD 768 : voie de transit principale participant à la liaison entre Lamballe et Saint-Malo, via Pluduno, en parallèle de la voie rapide Lamballe - Dinan - Saint-Malo (RN 176 puis RN 137). La RD 794 assure également une liaison directe avec l'agglomération de Dinan, localisée au Sud-Est.

La commune de Pluduno représente 13% de la population totale de la Communauté de communes contre plus de 20 % pour Plancoët.

Bien que le bourg de Pluduno soit situé à l'écart des axes de communication structurant que constituent les RN 176 et RN 12, la commune bénéficie toutefois, via la RD 768, d'une liaison directe avec la ville de Lamballe (à l'Ouest) et le chef-lieu de canton (à l'Est). Par ailleurs, de par la richesse et à la diversité de ses espaces naturels, celle-ci offre un cadre de vie attractif, de plus en plus recherché, qui a introduit la commune dans l'aire de desserrement des pôles urbains les plus proches de Plancoët, Lamballe ou Dinan.

La Communauté de Communes assure les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaires :

L'aménagement de l'espace :

- élaboration, gestion et révision de documents d'urbanisme et de planification de l'espace, en particulier, participation à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)*,
- charte intercommunale de développement et d'aménagement,
- carte des chemins de randonnée,
- schéma routier,

Les actions de développement économique :

- création, aménagement, gestion, promotion de zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales,
- aides directes ou indirectes autorisées par la loi en faveur des entreprises,
- animation et promotion économique,
- aménagement, signalisation et promotion des pôles et des sites touristiques,
- soutien aux offices du tourisme et syndicats d'initiative.

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- collecte et traitement des déchets,
- aménagement des chemins de randonnée,
- aménagement et entretien des rivières et de leurs rives,
- participation à des actions de protection de l'environnement, reboisement, de mise en valeur du littoral,
- assainissement non collectif,

Politique du logement et du cadre de vie :

- amélioration de l'habitat,
- logements sociaux,

Soutien administratif et technique :

- mise à disposition de personnel ou de matériel aux communes ou aux syndicats regroupant des membres de la communauté,

Action sociale :

- compléter les actions de la commune dans le domaine social,
- actions humanitaires,
- création, aménagement et entretien des aires d'accueil des gens du voyage,

Construction, entretien et fonctionnement de bâtiments ou d'équipements culturels, sportifs et de l'enseignement préélémentaire et élémentaire :

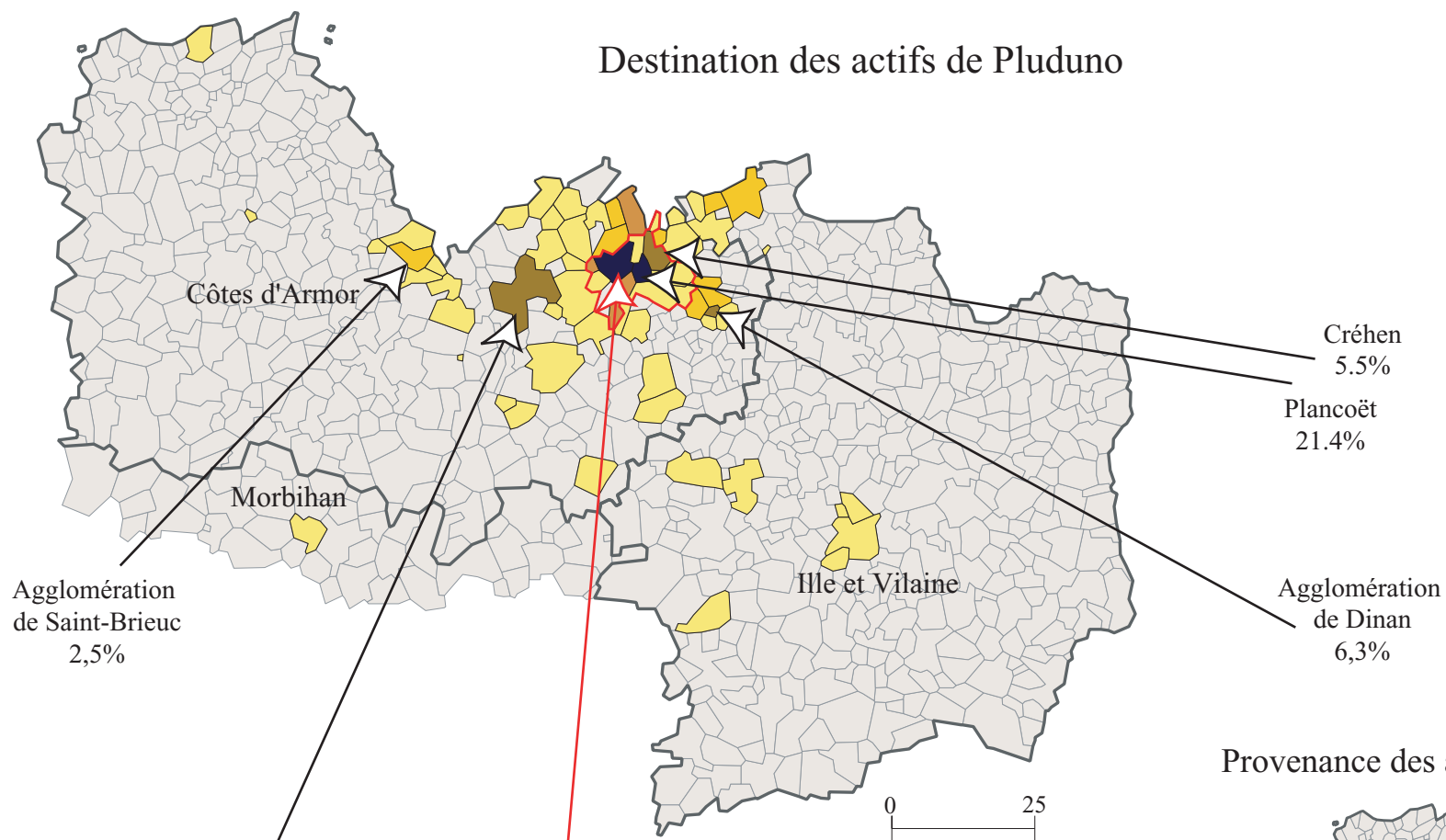
- aide au développement des activités sportives, culturelles, d'enseignement ou de loisirs,
- transport scolaire, carte scolaire, dépenses de fonctionnements scolaires,
- Information, communication, promotion
- voirie d'intérêt communautaire,

Centre de secours et de lutte contre l'incendie :

- équipement et fonctionnement.

Actuellement, la Communauté de Communes de Plancoët - Val d'Arguenon est en phase de réécriture complète de ses statuts. Le contenu relatif à chaque groupe de compétence doit ainsi être précisé.

Destination des actifs de Pluduno



Agglomération de Saint-Brieuc
2,5%

Lamballe
5.6%

Côtes d'Armor

Morbihan

Ile et Vilaine

Créhen
5.5%

Plancoët
21.4%

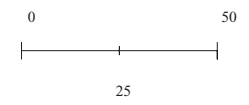
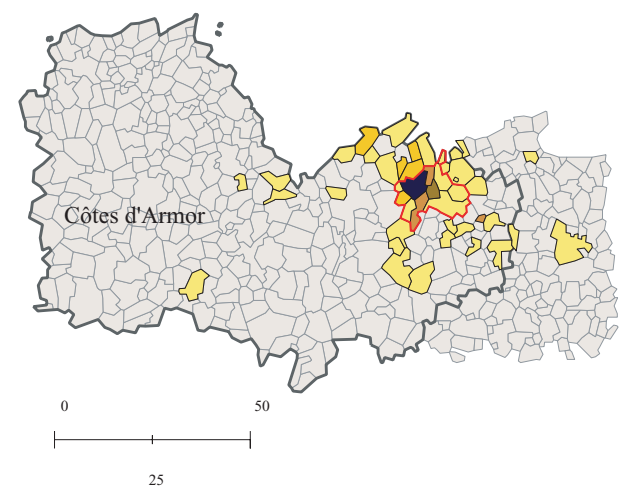
Agglomération de Dinan
6,3%

Pluduno
28.5%

- Supérieur à 10%
- Entre 5% et 10%
- Entre 2% et 5%
- Entre 1% et 2%
- Inférieur à 1%



Provenance des actifs qui travaillent à Pluduno



2.2. Le Pays de Dinan

La Communauté de commune de Plancoët - Val d'Arguenon constitue l'un des établissements publics fondateurs du Pays de Dinan, avec les Communautés de communes de Dinan (CODI), d'Arguenon-Hunaudaye, d'Evran, du Pays de Caulnes, du Pays de Du Guesclin, du Pays de Matignon, du Pays de Plélan le Petit et Rance Frémur, auxquelles il convient d'ajouter les communes de Landébia, Plessix-Balisson, Pluduno et Trégon.

Le Pays de Dinan, reconnu par arrêté préfectoral du 16 juillet 1996, regroupe ainsi 81 communes.

Le Syndicat Mixte du Pays de Dinan, créé en janvier 2001, a élaboré et adopté une charte de développement dont les mesures sont mises en œuvre par le Contrat de Pays initié dans le cadre des contrats de plan Etat - Région 2000-2006. Cette première génération de contrats a pour vocation l'accompagnement et l'émergence des Pays dont les modalités de constitution ont été précisées par la loi du 4 février 1995 modifiée d'Orientation d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (LOADDT) et du décret d'application du 19 septembre 2000.

Le Contrat de Pays a ainsi pour objectif de favoriser le développement durable du territoire, d'intensifier la mobilisation des initiatives locales, de maintenir et renforcer la préservation des ressources naturelles du territoire et de renforcer la cohésion de l'action publique dans le Pays de Dinan.

Le Contrat de Pays propose les mesures suivantes, regroupées sous quatre thématiques :

Ingenierie et animation :

- assurer l'animation, le suivi et l'évaluation des activités du Pays (opérations de type ODESCA, SCOT*, études de mobilité...),
- Informer et communiquer,

Aménagement durable et valorisation des ressources :

- renforcer l'attractivité économique et touristique du littoral (opérations d'aménagement, de requalification urbaine, de soutien aux activités nautiques...),
- création d'équipements structurants (centres culturels, maison de Pays, reconversion de sites militaires...),
- soutenir les efforts des collectivités en faveur de la protection et de la mise en valeur de leur patrimoine et favoriser la mise en réseau des sentiers de randonnées (inventaire, mise en réseau...),
- soutien aux initiatives en faveur de l'environnement (création d'une charte de l'environnement, actions de sensibilisation...),
- mettre en place une politique de gestion des déchets au niveau du Pays (investissements, information...),
- établir une politique de l'habitat au niveau du Pays (observatoire de l'habitat, information, soutien au locatif social...),
- Favoriser la mobilité (étude de mobilité sur le Pays, valorisation des transports collectifs...),

Développement économique :

- amplifier la création, le développement et l'implantation des entreprises industrielles, artisanales et commerciales (actions de promotion, de soutien et d'accompagnement...),
- soutenir le développement des TPE artisanales et commerciales (ODESCA, assistance technique...),
- définition d'un plan d'action en faveur de la pérennisation de l'agriculture,
- développer les services et les technologies de l'information et de la communication
- développer et renforcer la promotion et l'information dans le secteur touristique (création et modernisation d'équipements structurants),

Services au public et solidarité :

- développer les démarches d'insertion et de formation en lien avec l'emploi,
- développer l'enseignement et la formation technologique professionnelle,
- maintenir, renforcer et développer les services au public dans la ville centre et dans les pôles secondaires (rénovation et développement des villages),
- favoriser la pratique et le développement des activités artistiques, sportives et associatives,
- permettre la création et la rénovation d'équipements culturels et sportifs structurants au niveau des intercommunalités.

(*) Le Syndicat de Pays est en particulier chargé de mettre en place un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.). A l'instar du PLU, ce document d'orientations repose sur les trois principes fondamentaux suivants :


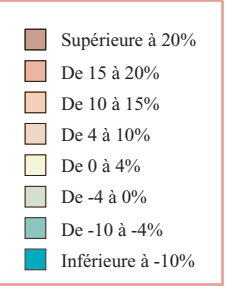
- l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural,
- le respect de l'environnement impliquant l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Dans le cadre de sa compétence "aménagement de l'espace" la Communauté de Plancoët - Val d'Arguenon prend part à l'élaboration du S.C.O.T. A ce jour, il reste à déterminer à quelle échelle ce dernier sera créé.

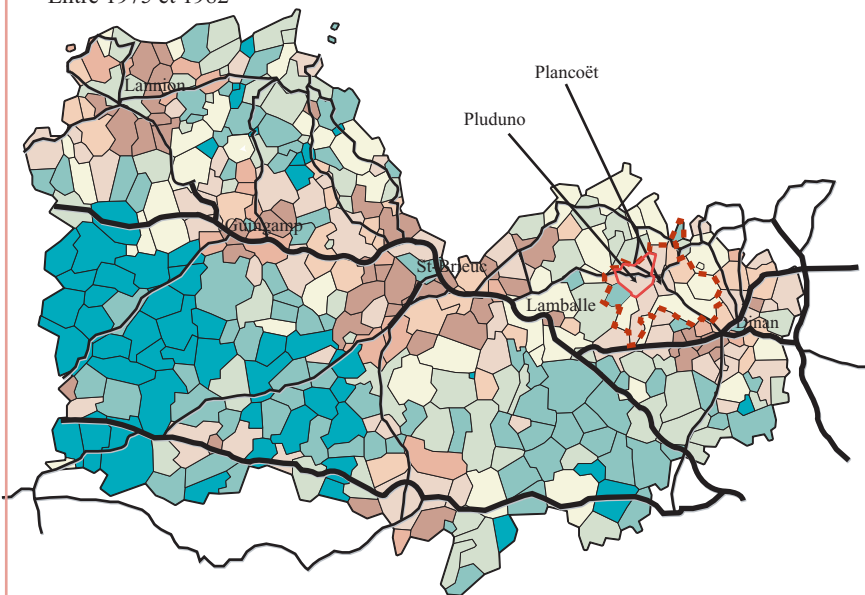
Lorsque le périmètre du SCOT sera adopté par arrêté préfectoral, les communes auront alors l'obligation de solliciter l'accord préalable du Syndicat Mixte du Pays de Dinan pour certains projets nécessitant la modification ou la révision de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'ouverture ou de l'extension de nouvelles zones à urbaniser.

Evolution démographique des communes des Côtes d'Armor entre 1975 et 1999

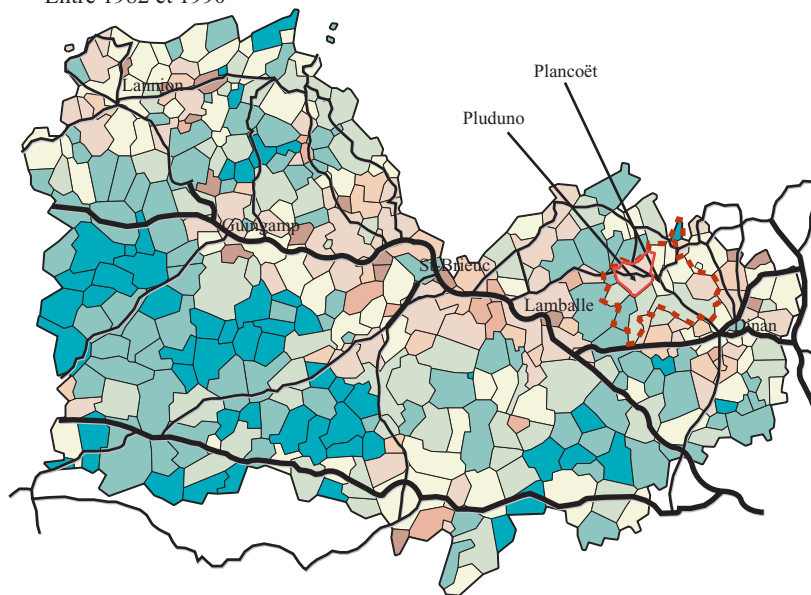
Pluduno au sein de la communauté de communes de Plancoët - Val d'Arguenon

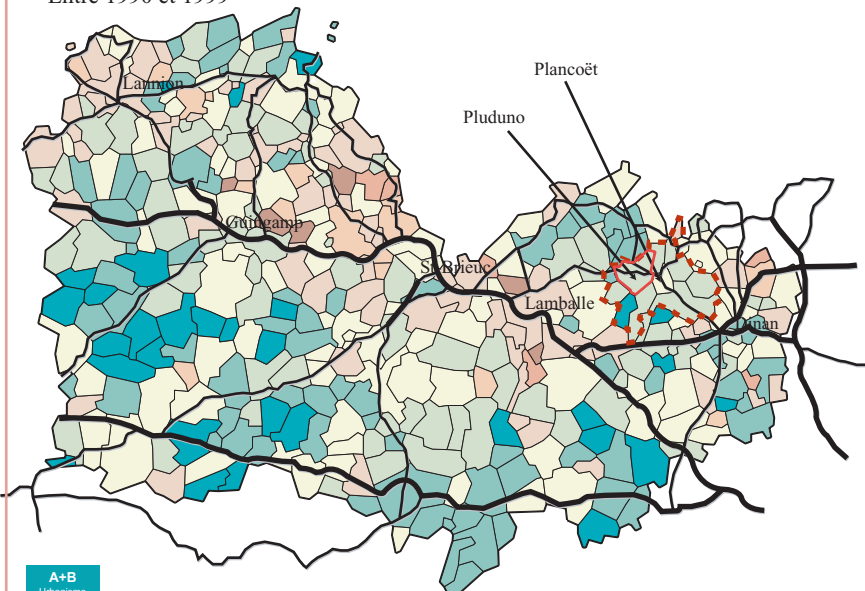
Entre 1975 et 1982



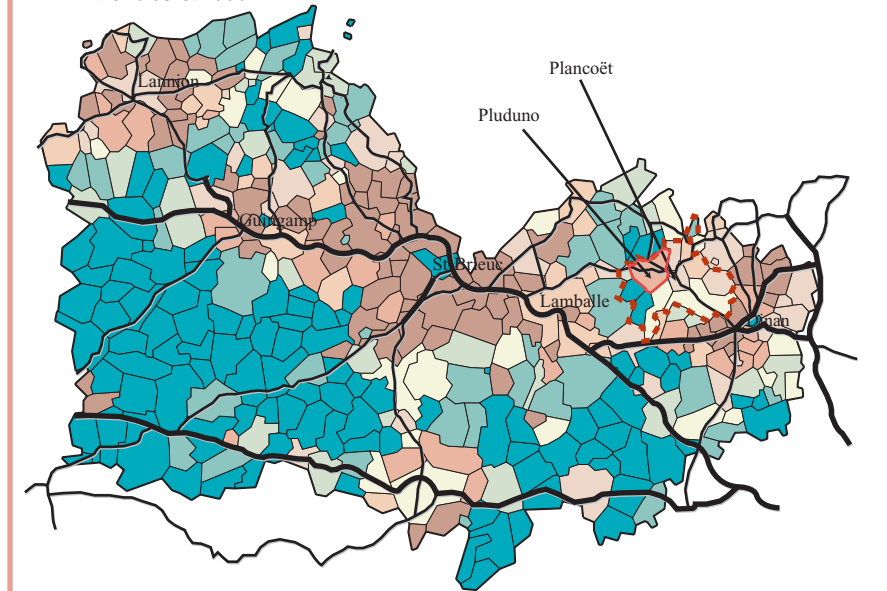
Entre 1982 et 1990



Entre 1990 et 1999




Entre 1975 et 1999



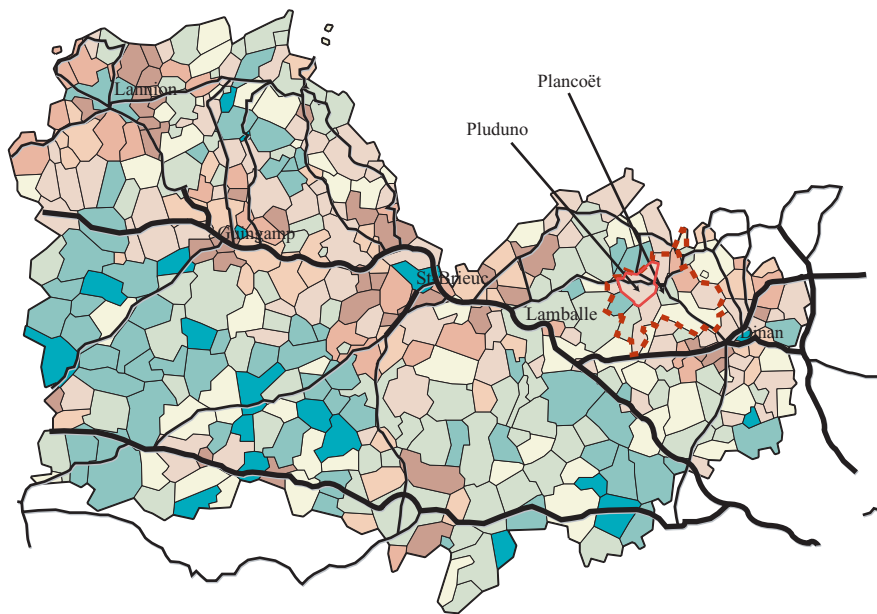
Variation de la population due aux soldes migratoires entre 1975 et 1999

Pluduno au sein de la communauté de communes de Plancoët - Val d'Arguenon

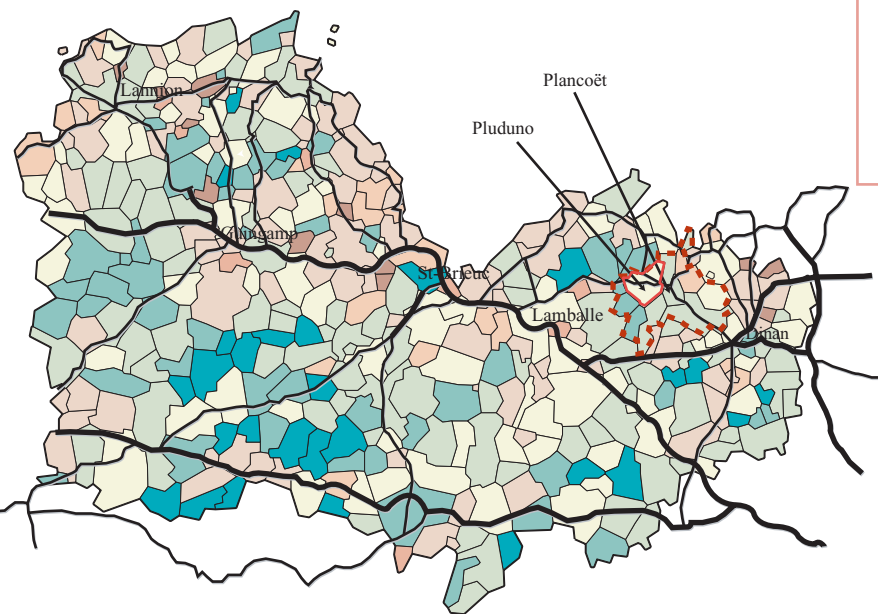


- Supérieure à 20%
- De 15 à 20%
- De 10 à 15%
- De 4 à 10%
- De 0 à 4%
- De -4 à 0%
- De -10 à -4%
- Inférieure à -10%

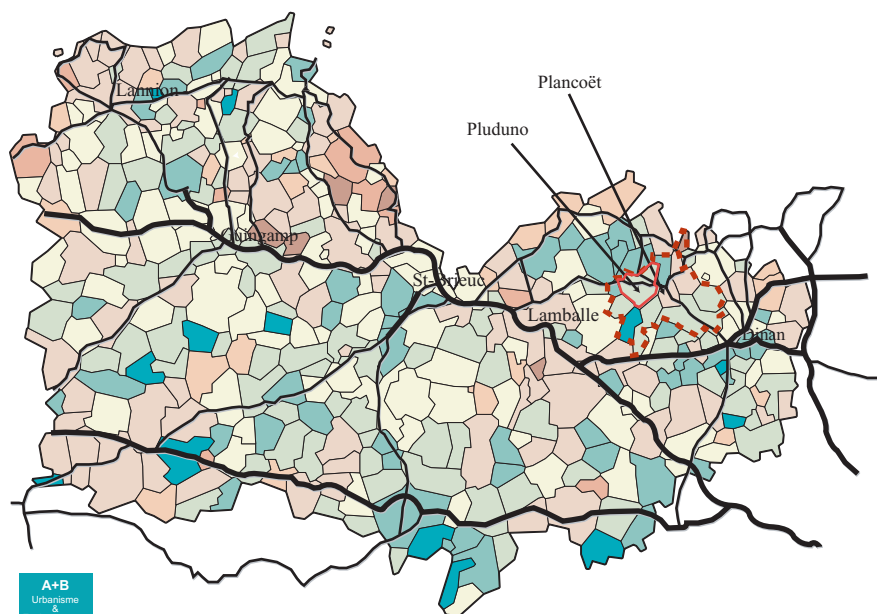
Entre 1975 et 1982



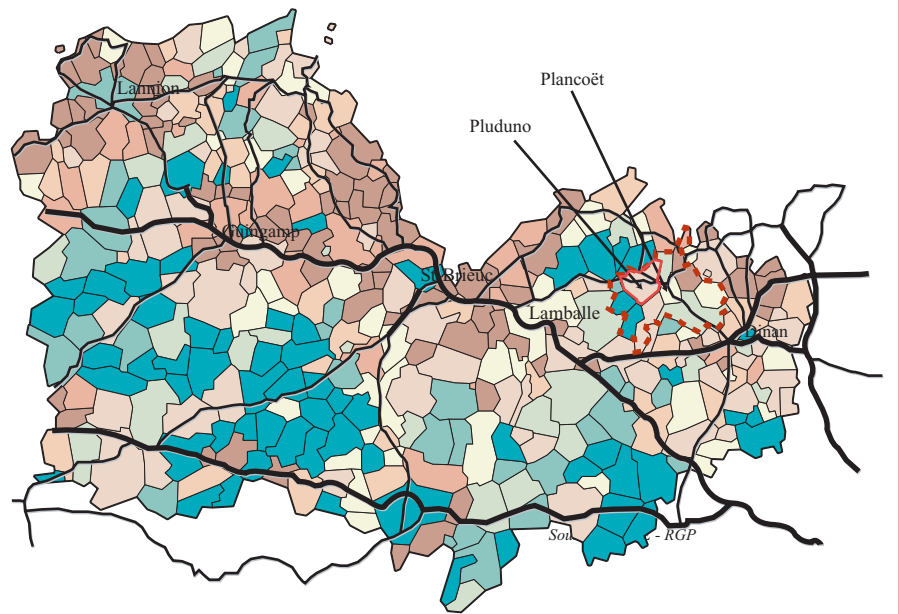
Entre 1982 et 1990



Entre 1990 et 1999


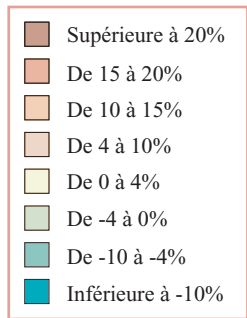


Entre 1975 et 1999

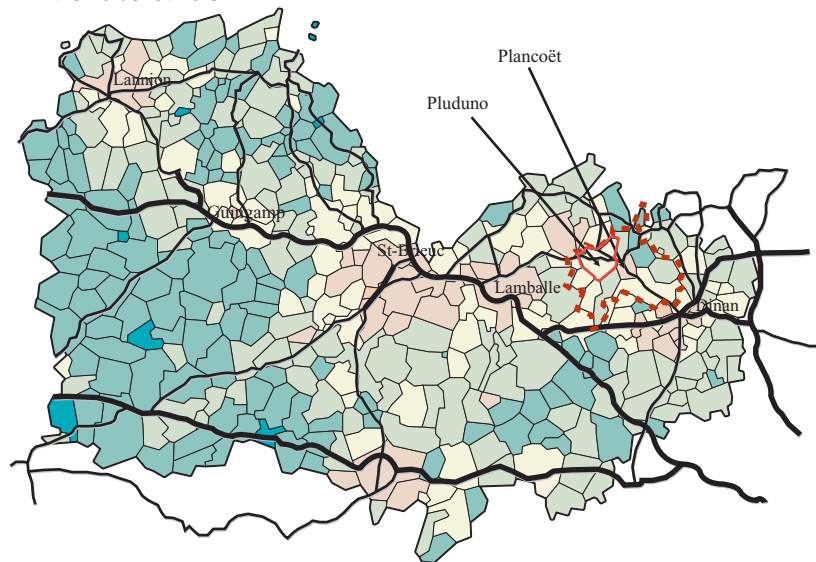


Variation de la population due aux soldes naturels entre 1975 et 1999

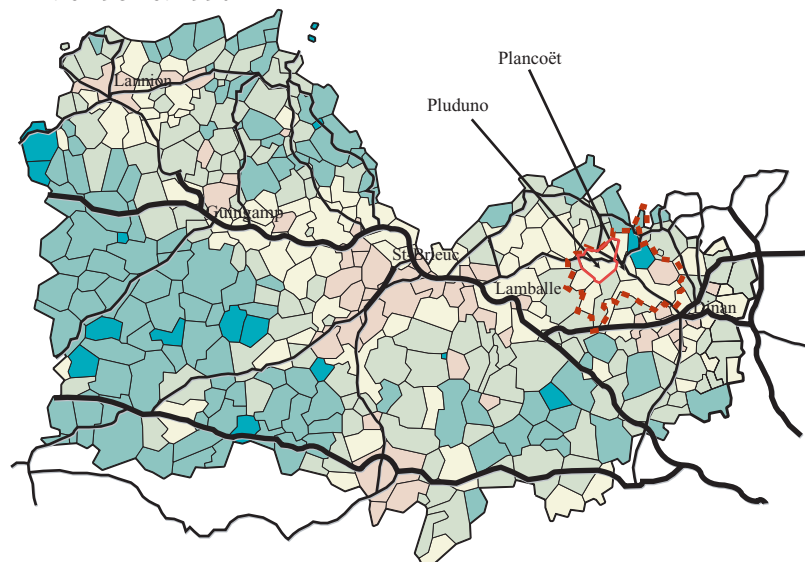
Pluduno au sein de la communauté de communes de Plancoët - Val d'Arguenon

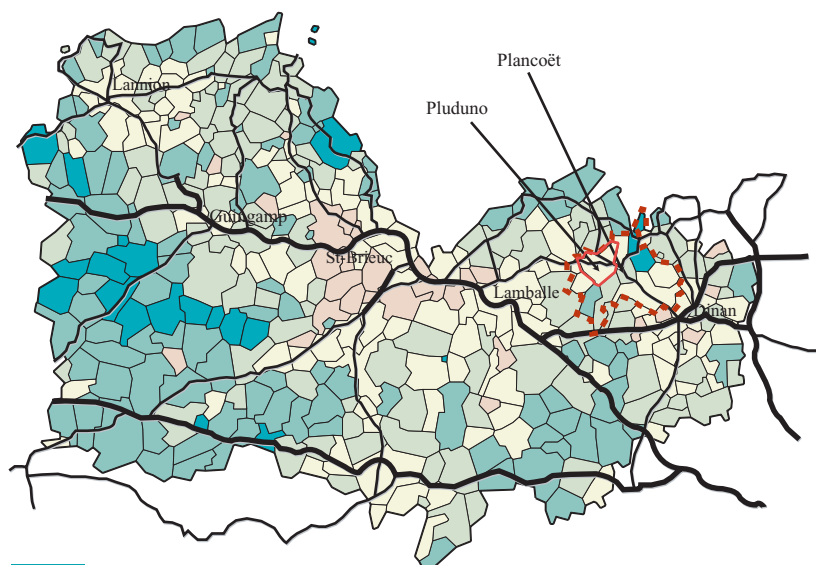
Entre 1975 et 1982



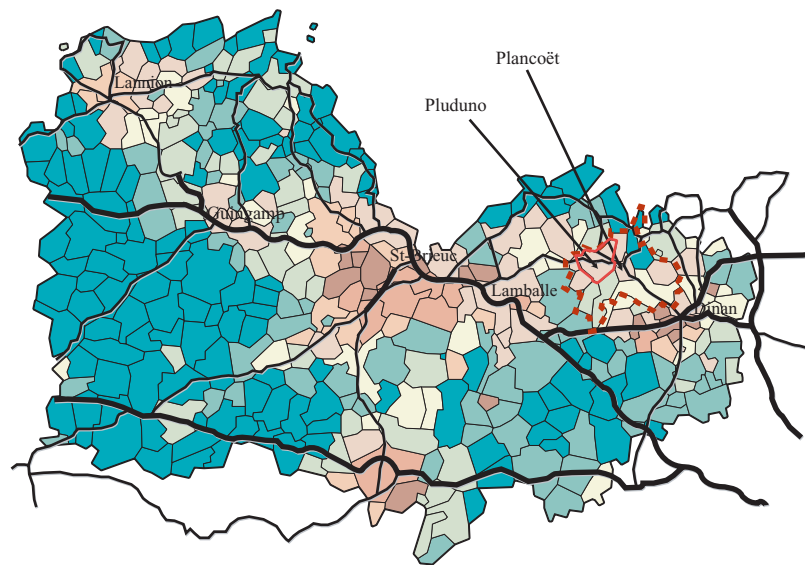
Entre 1982 et 1990



Entre 1990 et 1999



Entre 1975 et 1999



Chapitre 2 :

Une dynamique socio-démographique et économique influencée par le desserrement de Dinan et Saint Brieu/Lamballe, et à la proximité de l'agglomération de Plancoët

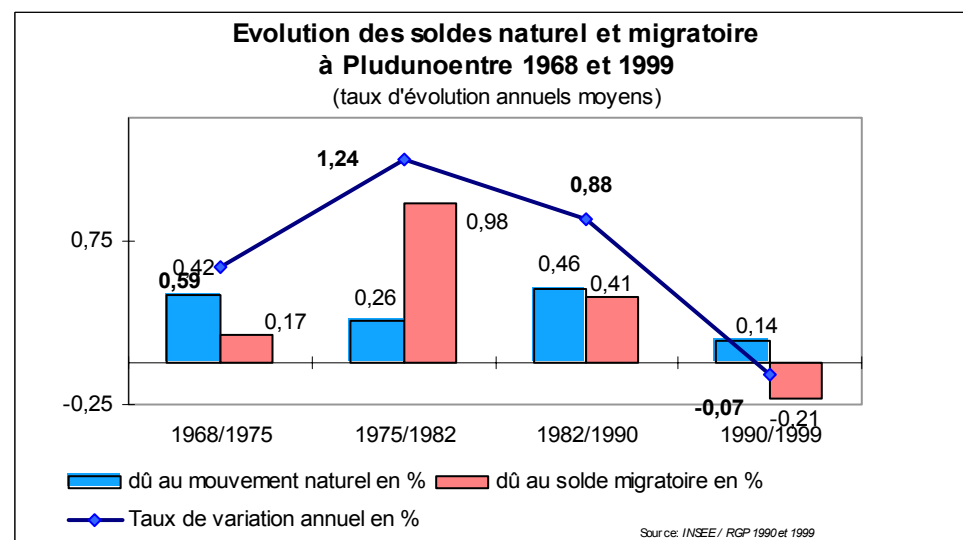
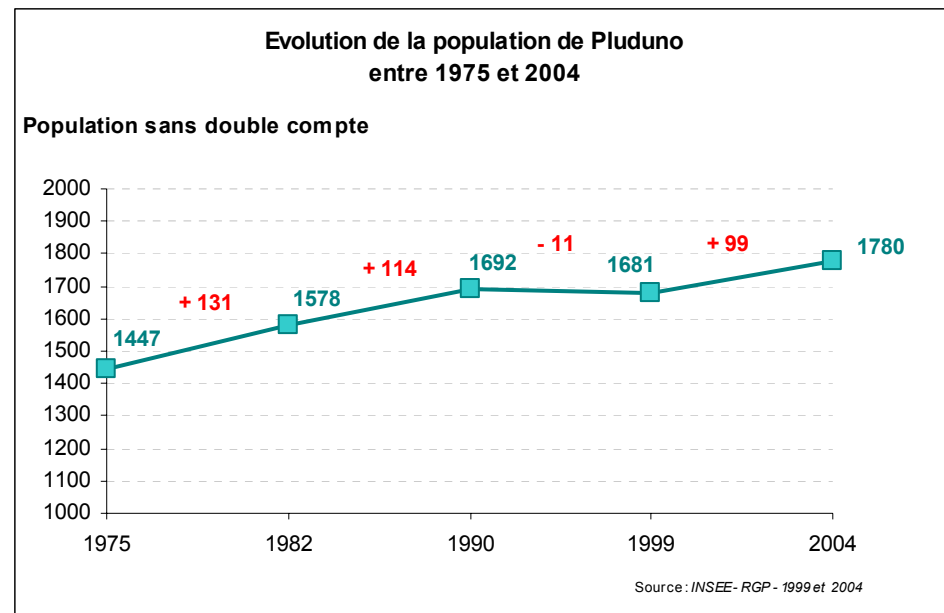
I. Une relance récente du dynamisme démographique, portée par l'arrivée de nouveaux ménages

1.1 Une commune attractive qui connaît pourtant un faible dynamisme démographique dans les années '90'

Pluduno, commune de la Communauté de Communes de Plancoët Val d'Arguenon, bénéficie d'une certaine attractivité notamment liée à sa proximité de l'aire d'emploi de Plancoët, du littoral, des centres urbains de Lamballe, Dinan et Dinard/Saint Malo.

La qualité paysagère de Pluduno, avec le Guébriand qui borde par le Nord Ouest la commune et la traverse à l'Ouest, et l'Arguenon qui la délimite au sud-est, viennent nourrir l'attrait des ménages pour la commune.

Cette attractivité s'est notamment traduite par une croissance de la population depuis les années '70' jusqu'à ce jour, soutenue par le solde migratoire, dont les excédents étaient assez élevés selon les recensements de l'INSEE entre 1975 et 1990.



1.2. Un contexte général de déprise démographique dans les années '90'

Pourtant, ce dynamisme démographique s'est inversé entre 1990 et 1999 : la commune a perdu 11 habitants sur cette période, le solde migratoire étant devenu déficitaire (3,5 personnes en moins chaque année).

Evolution de la population et croissance démographique					
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)					
	Taux de variation en %/an			Populatio n en 1990	Populatio n en 1999
	1975/1982	1982/1990	1990/1999		
Les communes de la Communauté de Communes de Plancoët- Val d'Arguenon					
Bourseul	0,90	-0,05	-0,31	947	921
Corseul	0,48	-0,22	-0,06	1 987	1 977
Créhen	1,39	0,35	-0,10	1 493	1 479
Landébia	1,62	-1,04	-0,51	447	427
Languenan	0,38	0,67	-0,08	811	805
Plancoët	0,67	0,09	0,36	2 507	2 589
Pluduno	-0,83	-0,34	-0,25	578	565
Plorec-sur-Arguenon	0,03	-0,77	-1,90	473	398
Pluduno	1,24	0,88	-0,07	1 692	1 681
St-Jacut-de-la-Mer	-0,64	-1,41	0,99	797	871
St-Lormel	0,83	0,11	-0,14	787	777
Cté de Communes	0,55	-0,16	-0,19	12 519	12 490
Département	0,36	-0,01	0,08	538 395	542 373
dont communes rurales	0,18	-0,09	-0,03	250 665	249 899

Cette perte du dynamisme démographique caractérise l'ensemble de la Communauté de Communes (à l'exception de Plancoët), dont les communes les plus éloignées de la ville-centre connaissent déjà un essoufflement dès les années '80' :

- départ des jeunes pour les études et le travail,
- les anciens se rapprochent des équipements et services de Plancoët.

Aussi, la municipalité en place au début des années '90', dans un contexte de faible demande d'implantation de la part des ménages, avait-elle axé sa politique essentiellement sur le renforcement des équipements publics afin d'augmenter son attractivité, ainsi que sur la proposition de zones constructibles en dehors du bourg.

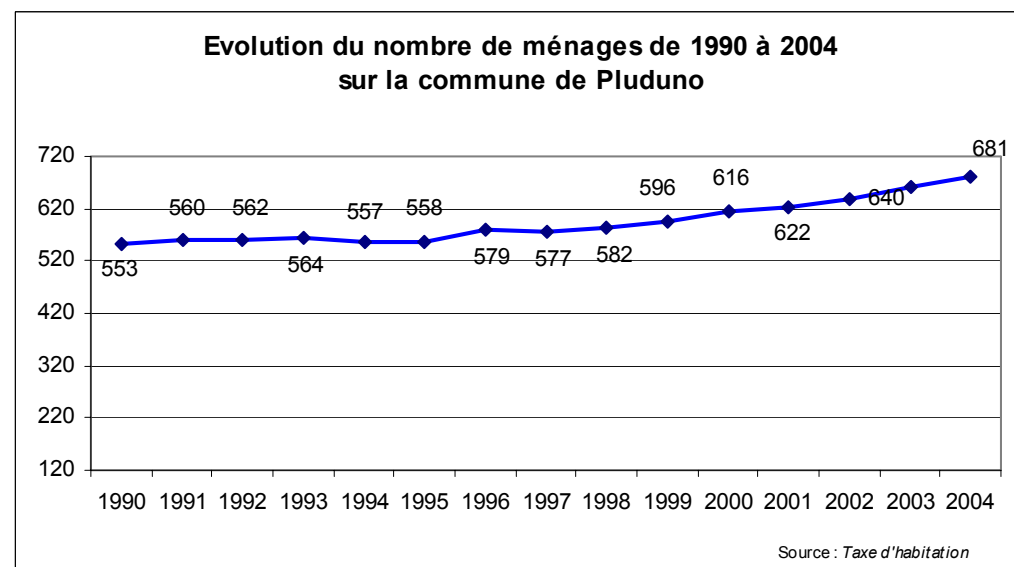
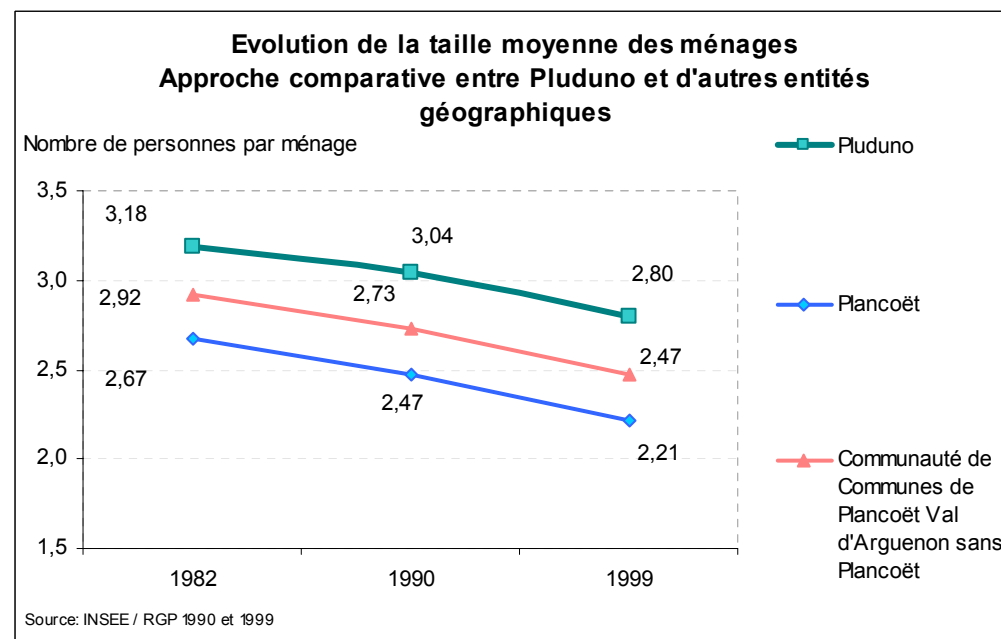
Il n'y a pas d'opération d'aménagement de lotissements communaux au cours des années '90' et un phénomène de rétention foncière s'est opéré autour du bourg. Mais si les zones NA du POS en vigueur n'ont pas fait l'objet d'aménagement, les zones U ont accueilli des habitations nouvelles, dans le bourg comme dans les hameaux.

1.3. Une réduction de la taille des ménages

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté de 8 % sur la commune, tandis que la population totale diminuait très légèrement sur la même période. La taille moyenne des ménages a par conséquent été réduite.

Bien que la taille moyenne des ménages diminue à l'exemple de ce qui peut être observé à l'échelon national, celle-ci se maintient à un niveau élevé : 2,80 personnes en moyenne, contre 2,47 sur l'ensemble de la Communauté de communes et au niveau départemental.

Le phénomène de 'dessalement' est à l'origine de la réduction progressive de la taille des ménages. Les causes en sont multiples : vieillissement de la population, départ des enfants (phénomène de décohabitation des jeunes) baisse de la natalité (de moins en moins de grandes familles en général), augmentation des divorces et des familles monoparentales...



1.4. L'enjeu du renouvellement naturel de la population

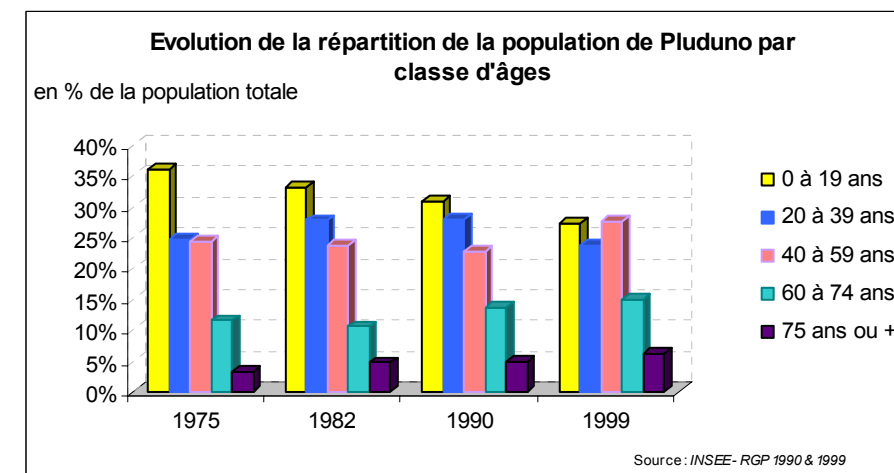
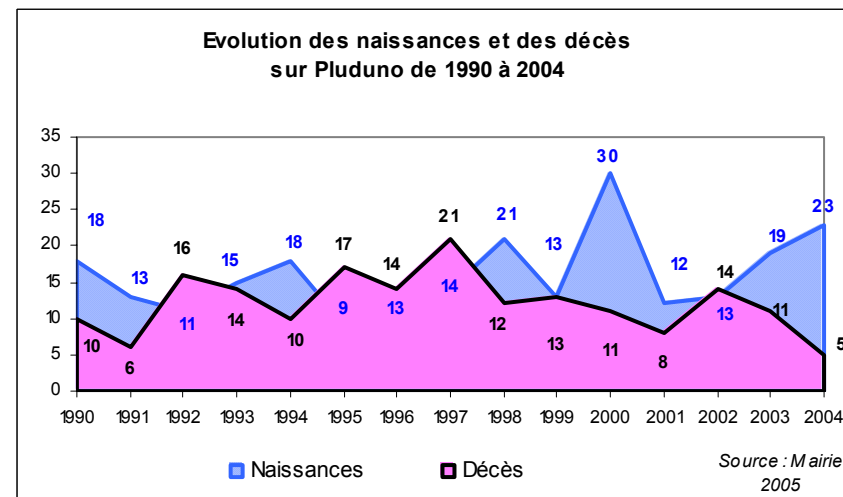
Dans ce contexte des années '90', le solde naturel traditionnellement excédentaire sur la commune s'est maintenu mais a subi une diminution.

La diminution du renouvellement naturel liée à cette baisse de la natalité a cependant engendré une diminution des effectifs scolaires de Pluduno : 190 élèves en 1990 et 160 en 1999.

La commune, si elle reste jeune en comparaison avec le profil du département ou de la Communauté de Communes, n'en connaît pas moins un glissement de ces classes d'âges vers les 40-59 ans et les 60-74 ans entre 1975 et 1999.

Tendant vers un vieillissement de la population, la commune se retrouvait confrontée en 1999 à un enjeu de renouvellement des populations jeunes.

Avec 193 élèves à la rentrée 2003, la commune a retrouvé ses effectifs de 1990. Ce récent renouvellement a été le fruit d'un regain de la construction et de l'implantation de jeunes ménages qui a débuté à la fin des années '90', et de l'augmentation du solde naturel.



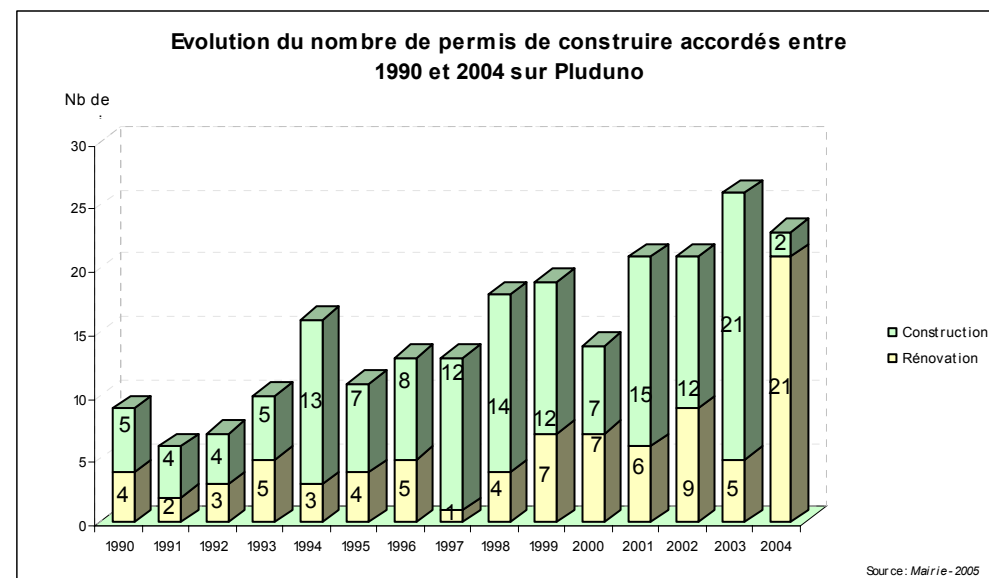
1.5. Le début des années 2000 marque une nouvelle attractivité de la commune

L'atténuation de la croissance démographique au cours des années '90' ne doit pas occulter le récent regain d'attractivité de la commune pour l'implantation de nouveaux ménages, renforcé par le bon niveau d'équipement de la commune.

Des potentialités de développement de la construction neuve touchent à l'heure actuelle Plancoët et les communes de la Communauté de Communes de Plancoët profitant de la proximité de la ville-centre, des grands axes de communication avec Lamballe, Saint-Malo et Dinan, ainsi que de la proximité du littoral.

L'analyse du rythme de la construction sur Pluduno montre une augmentation sensible du nombre permis de construire délivrés entre 1999 et 2003). Aussi, alors que la commune gagnait 39 ménages entre 1990 et 1999, ce sont 44 ménages supplémentaires qui sont comptabilisés entre 1996 et 2002.

Le recensement général de la population réalisé en février 2004 présente une population totale de 1 780 habitants, ce qui signifie une augmentation d'une centaine d'habitants depuis 1999.



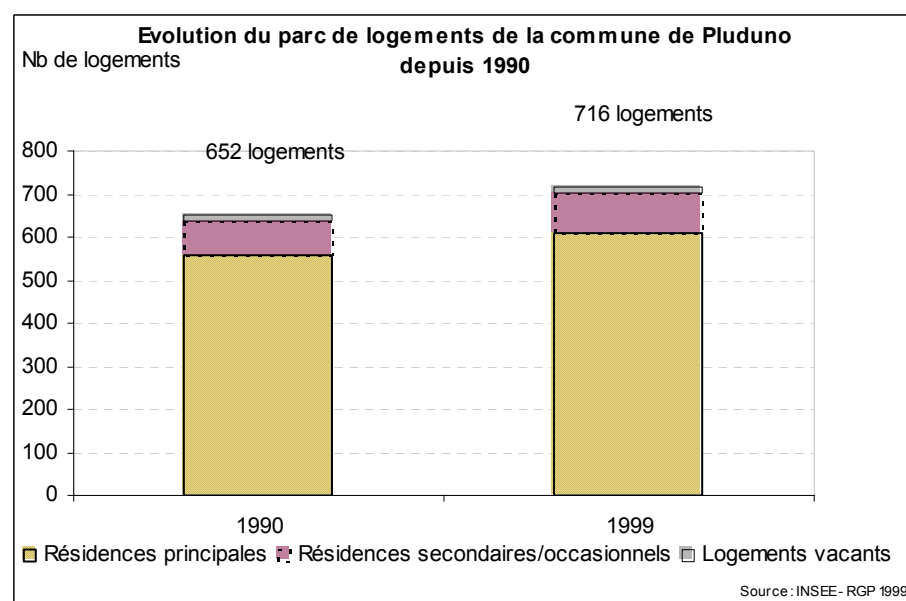
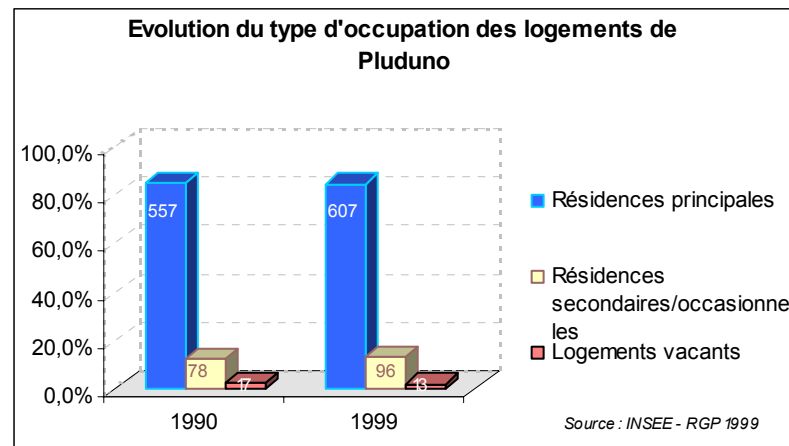
II. Le récent essor de la production de logements

2.1 Une augmentation modérée du parc de logements au cours des années 1990 qui laisse place à une forte croissance

Entre 1990 et 1999, le parc de logements total de la commune s'est enrichi de 64 nouveaux logements, soit une production moyenne de 6 à 7 logements nouveaux par an sur cette période. Le nombre de résidences principales a sensiblement augmenté (+ 50), tout comme le nombre de résidences secondaires (+18) et 4 logements vacants ont été repris.

Ainsi, en l'espace de 10 ans, le parc total de logements de Pluduno a augmenté de près de 10 %. Cette progression apparaît particulièrement importante au regard de la croissance démographique qui est légèrement négative sur la cette période intercensitaire. L'évolution du parc de logements est en effet intimement liée à celle du nombre de ménages qui atteint + 7,7 % sur la même période.

Depuis 1999, la production moyenne annuelle de logements nouveaux est passée à 20.

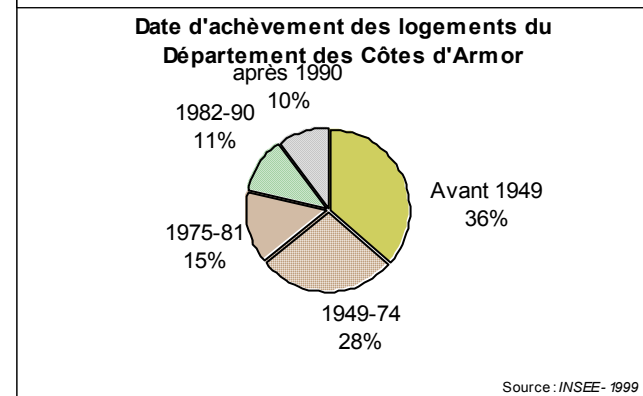
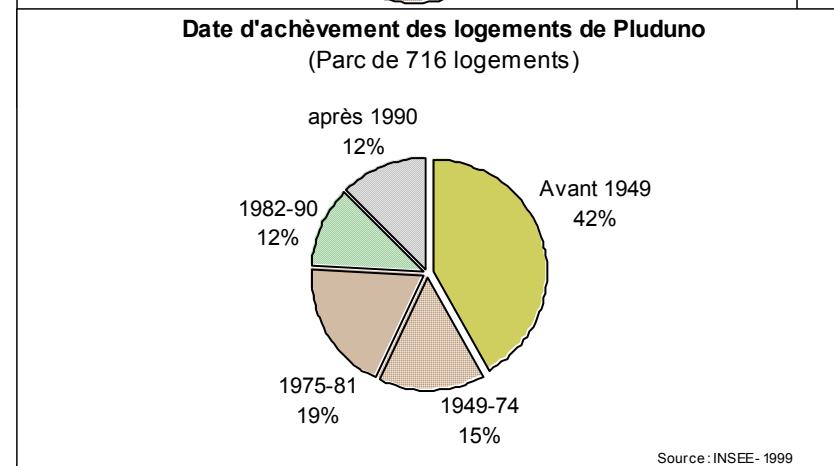
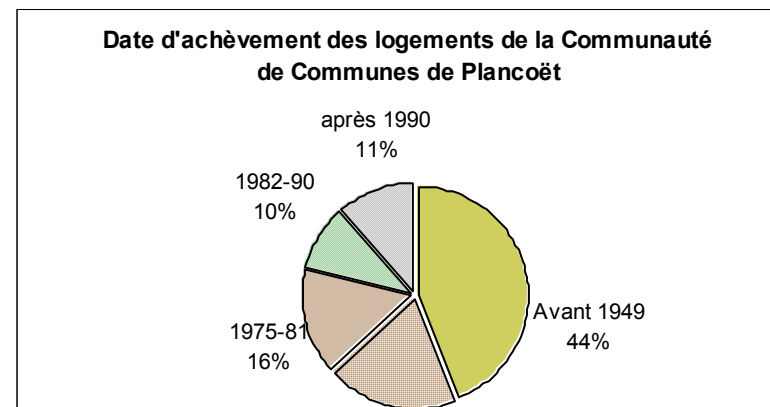


2.2 Un parc de logements plutôt récent

Le parc de logements de Pluduno apparaît comme récent au regard de la moyenne départementale. Ainsi, 4 logements sur 10 ont moins de 30 ans.

La composition du parc de logements illustre partiellement les dynamiques d'évolution démographique de la commune : dans les années 80' et 90', la construction s'est à priori ralentie de manière assez notable.

Les communes intégrées à la structure intercommunale ont globalement un parc de logements plus ancien.



2.3 Un renouvellement du parc de logements

Si de 1990 à 2002, les permis de construire accordés ont essentiellement concerné la construction neuve (139 permis), environ un tiers concernait de la rénovation (65 permis).

Plus de 9 résidences principales sur 10 sont des maisons individuelles. L'évolution du parc de logements se traduit exclusivement par une croissance du parc de maisons individuelles.

2.4 Demeurer à Pluduno et devenir propriétaire...

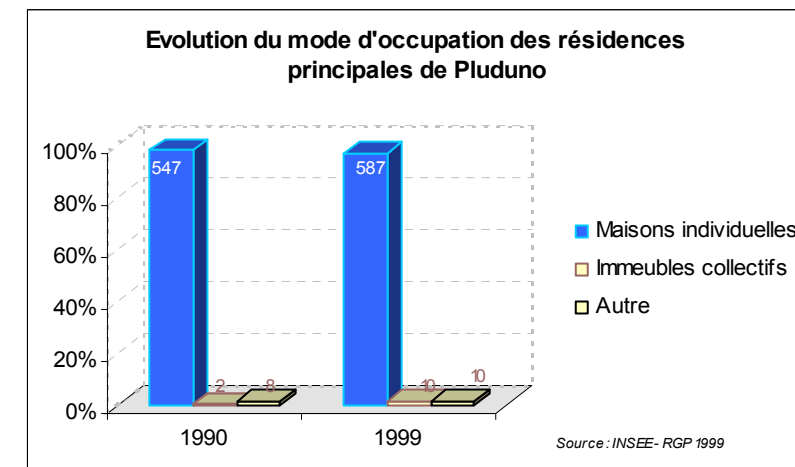
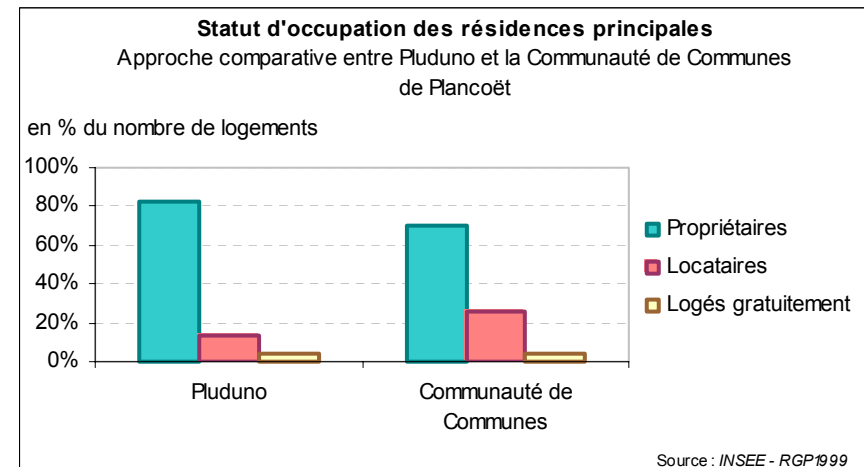
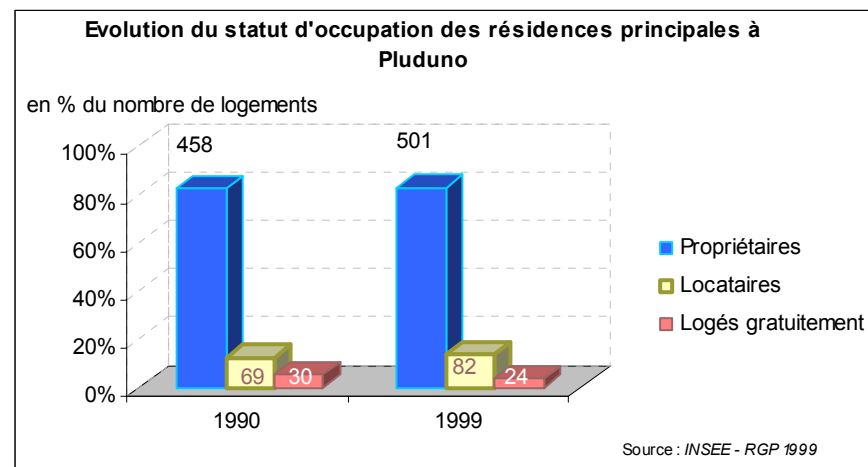
Près de 3/4 des foyers occupant des résidences principales sont propriétaires. L'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages désirant s'installer à Pluduno.

A noter que la part des résidences principales en immeubles collectifs reste faible (2% des résidences principales en 1999).

L'augmentation du nombre de propriétaires demeure néanmoins inférieure à celle du nombre de locataires entre 1990 et 1999 (respectivement + 9 % et + 18 %). Le nombre de locataires a en effet légèrement augmenté sur la même période, notamment sous l'impulsion des opérations de logements locatifs 'HLM' et communaux. (4 locatifs communaux et 10 locatifs HLM ont été créés sur la commune depuis 1990)

L'augmentation du nombre de locatifs et de la demande de location (environ 5 par mois) témoignent de l'intérêt que peut susciter ce type de logements sur la commune.

13,5 % des logements sont ainsi occupés par des locataires en 1999 contre 12 % en 1990, ce qui s'avère être comparativement beaucoup moins important que sur le pôle de Plancoët (46 %) mais supérieur aux autres communes du canton (9 % en moyenne).



III. Un dynamisme économique marqué

3.1. Un fort taux d'activité sur la commune et une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l'extérieur

En 1999, la commune de Pluduno compte 777 actifs pour 1 681 habitants. En augmentant de 12% par rapport à 1975, la population active totale a connu une progression à l'image de l'évolution de la population communale (+ 16 % sur la même période).

Le taux d'activité (nombre d'actifs par rapport à la population totale de plus de 19 ans) atteint toutefois 62%, taux comparable à celui de Lamballe et sensiblement supérieur à celui de la Communauté de communes (50 %), voire de la zone d'emploi de Dinan (55 %).

Parmi les 777 actifs que compte la commune, 50 chômeurs (hommes et femmes confondus) ont été recensés. Le taux de chômage évalué à 6,4 % était alors inférieur à celui de la commune de Plancoët et de Lamballe (9,2 et 9,4 %) et demeurait également très inférieur à celui de la zone d'emploi de Dinan (11,2 %).

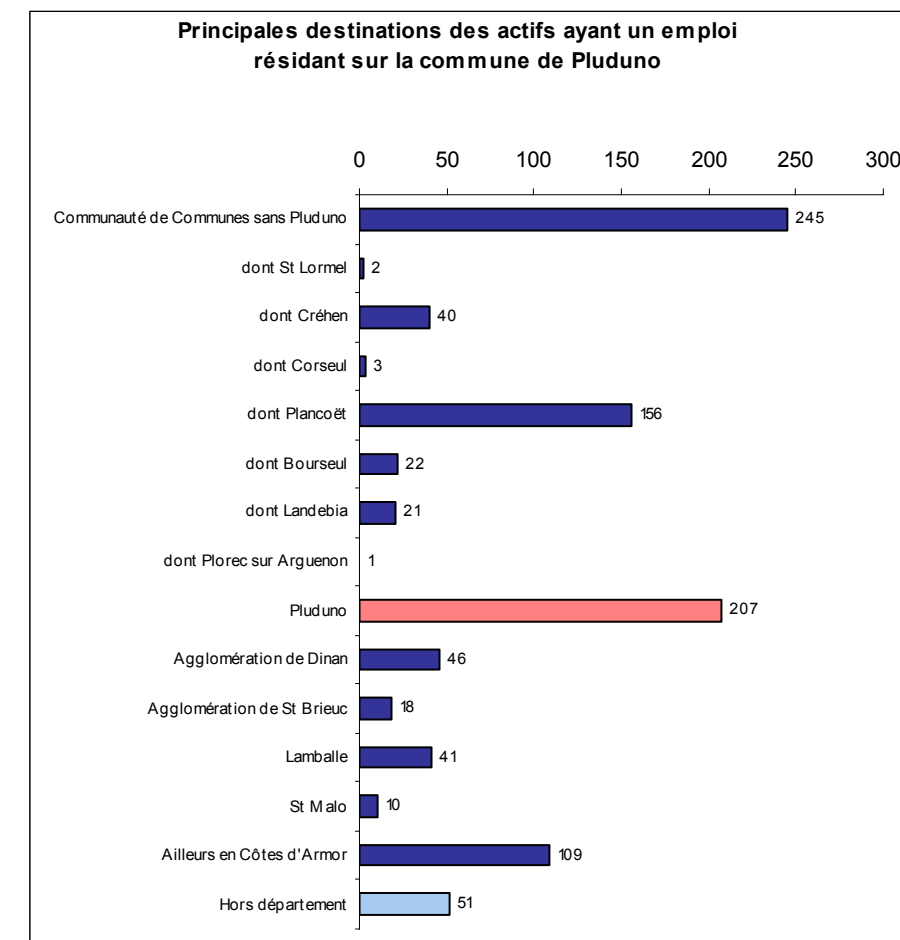
	Nb chômeurs	Pop active	Tx chômage
1999	50	777	6,4%
1990	57	749	7,6%
1982	43	690	6,2%

71,5 % des actifs occupant un emploi exercent leur activité en dehors de la commune (soit 520 sur 727). Cette part est en forte progression depuis 1975.

En 1999, la Communauté de communes de Plancoët - Val d'Arguenon constituait le principal pôle d'emploi des habitants de Pluduno, Pluduno accueillant elle-même trois actifs sur dix, suivi de Plancoët, accueillant 2 actifs sur dix.

Les pôles d'emploi de Lamballe/Saint Briec et Dinan attirent déjà en 1999 plus d'un actif sur 10, tendance qui a du s'affirmer depuis.

Pluduno			
1999	Actif ayant un emploi	Travaillant sur la commune de Pluduno	Travaillant à l'extérieur de la commune de Pluduno
	727	207 28,5%	520 71,5%
1990	Actif ayant un emploi	Travaillant sur la commune de Pluduno	Travaillant à l'extérieur de la commune de Pluduno
	692	292 42,2%	400 57,8%
1982	Actif ayant un emploi	Travaillant sur la commune de Pluduno	Travaillant à l'extérieur de la commune de Pluduno
	647	347 53,6%	300 46,4%



3.2 Les activités économiques de la commune

3.2.1. Un tissu économique affirmé et en plein essor

La SAUR, environ 50 emplois, et CENTRAVET, environ 50 emplois, sont les principales sociétés aujourd'hui implantées sur le territoire communal, suivies par Oléron à la Maison neuve à la Fouriais, avec 13 à 15 employés.

La commune de Pluduno comporte trois zones d'activités, dont une récente, la zone d'activités de la Millière, de statut intercommunal. Cette dernière vient d'accueillir un supermarché LIDL, générateur d'une dizaine d'emplois. Il sera suivi par l'implantation au mois de septembre 2006 de la société FANICK, qui devrait créer une quinzaine d'emplois. Une boulangerie en gros (en driving), d'un établissement de viande en gros et une chambre mortuaire, seraient intéressés pour s'installer sur la zone d'activités. Ces trois projets s'ils aboutissent devraient générer la création d'une douzaine d'emplois. Les deux tiers de la zone d'activités sont aujourd'hui réservés, une activité commerciale de vente de voiture et une entreprise de vente d'ouvertures et d'isolants plastiques devant également s'y implanter.

Une soixantaine d'entreprises artisanales sont recensées également sur l'ensemble du territoire communal et témoignent du dynamisme économique de la commune.

Hormis le récent LIDL à l'est du territoire communal, proche de Plancoët, le tissu commercial reste faiblement développé et ne comporte que peu de commerces en centre-bourg :

- 2 cafés dont 1 comportant un bureau de tabac
- un garage automobile
- une pharmacie
- un salon de coiffure
- 1 médecin, 3 infirmières et la future maison médicale qui accueille 2 médecins,
- une boulangerie-pâtisserie, plus excentrée au sud du bourg, près du carrefour des Trois Croix.

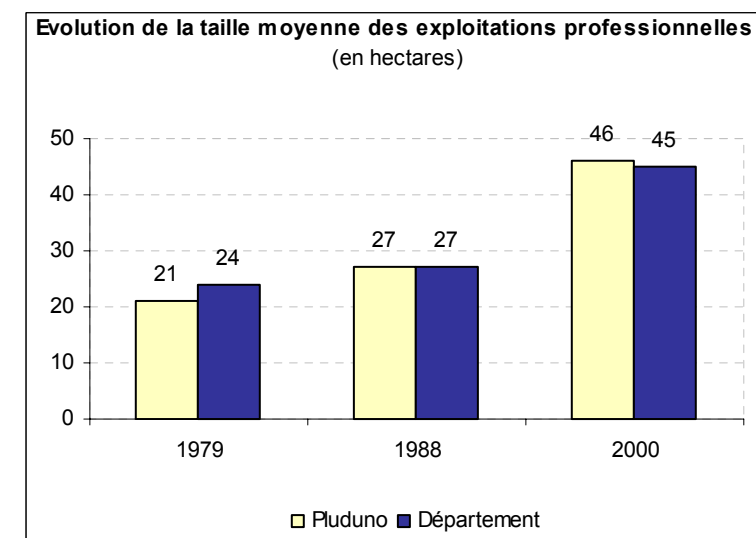
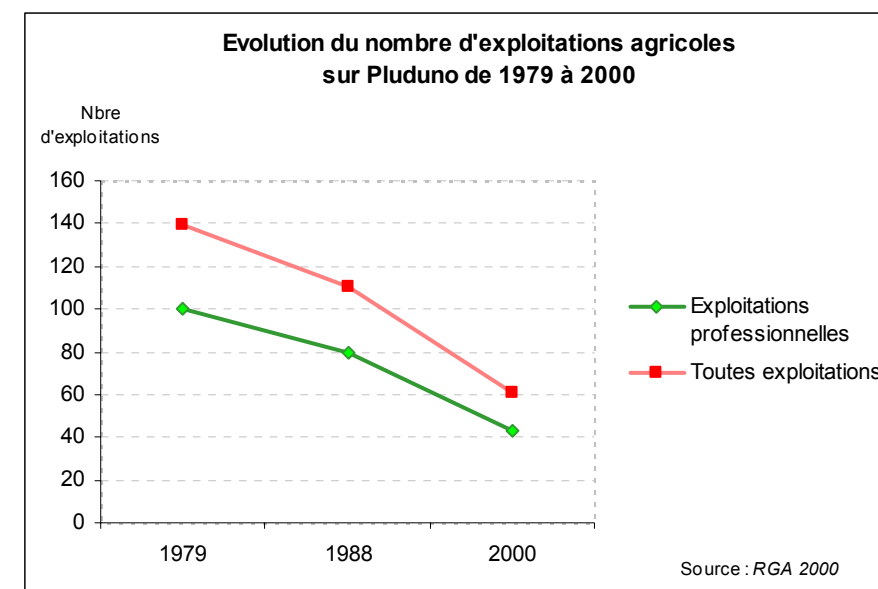
La proximité de Plancoët et de ses commerces et services vient compenser cette faible représentation. A noter cependant qu'un poissonnier ambulant dessert la commune et qu'un restaurant avec chambres est localisé en entrée de bourg.

3.2.2. Une activité agricole encore très présente, en dépit de la baisse importante du nombre d'exploitations

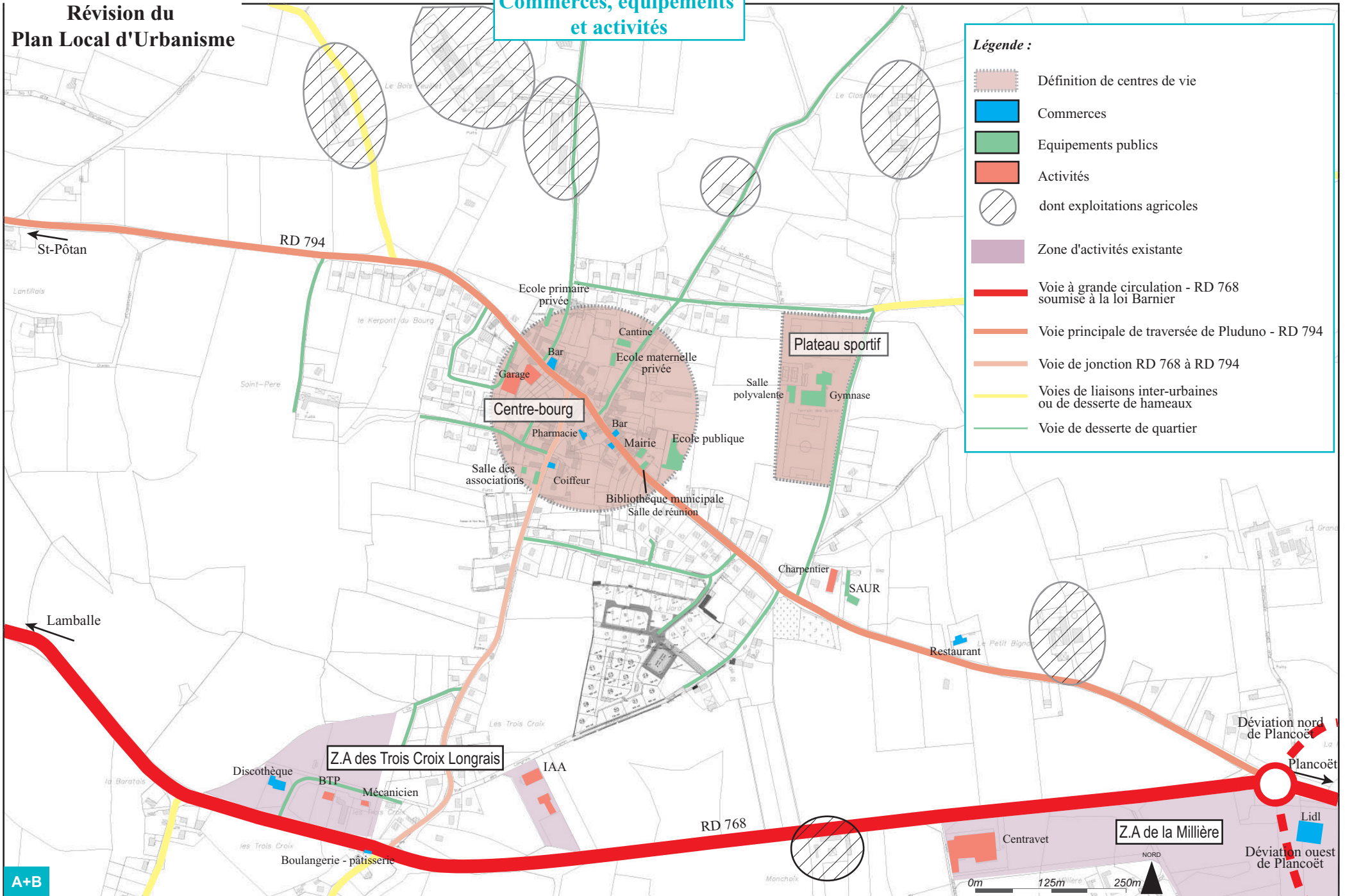
Plus de la moitié des exploitations agricoles ont disparu en une vingtaine d'années. On relevait 139 exploitations en 1979, elles ne sont plus que 40 en 2005.

Les profondes restructurations qui ont touché le monde agricole ont principalement affecté les petites structures de production.

La taille moyenne des exploitations professionnelles a en effet plus que doublé sur la commune en passant de 27 à 46 hectares entre 1979 et 2000 suivant ainsi l'évolution moyenne observée à l'échelle départementale.



Commerces, équipements et activités



A+B



Population Emplois	Effectifs		
Commune de Pluduno	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants-Total	140	119	79
Chefs et coexploitants à temps complet	108	82	52
Population agricole familiale	581	434	231
Pop. familiale active sur les expl.	267	212	128
UTA Familiales	216	153	86
UTA salariés	16	13	14
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	233	167	100
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	233	167	100

Effectifs	1979	1988	2000
Total bovins	960	1 247	1 100
<i>dont total vaches</i>	471	326	450
- vaches laitières	444	227	182
Total volailles	28 322	68 117	100 094
Total porcins	249	692	c

Superficie (ha)	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	794	681	663
Terres labourables	524	485	484
<i>dont céréales</i>	96	97	99
Superficie fourragère principale	668	526	505
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	267	190	179
Blé tendre	36	28	66
Maïs (grain, semence, fourrage et ensilage)	37	52	c
Prairies temporaires	105	96	106

La surface agricole utile (SAU) de la commune n'a cessé de diminuer entre 1979 et 2000. Sur la période, celle-ci a ainsi perdu 16 % de sa superficie totale. Cette baisse tend néanmoins à s'atténuer puisque la commune ne perdait plus que 1,5 ha de SAU par an en moyenne entre 1988 et 2000, contre plus de 12 sur la période précédente.

Les 3/4 de la SAU sont par conséquent réservés aux superficies fourragères.

Les prairies permanentes destinées au bétail occupent 1/3 de ces dernières et la culture de plantes fourragères demeure la principale activité culturale en couvrant près de la moitié de la SAU des exploitations communales.

La superficie des terres labourables demeure relativement stable puisque celle-ci n'a diminué que de 8 % par rapport à 1979, soit deux fois moins que la SAU totale qui a perdu 16 %.

L'élevage bovin est important et le cheptel a pu se maintenir au cours des 20 dernières années (l'élevage ayant pris le pas sur la production laitière).

Les exploitants de Pluduno présentent un profil relativement jeune

La part des exploitants de moins de 40 ans se maintient à environ 1/3 depuis 1988,

les exploitants de plus de 55 ans ne représentent plus qu'1/4 des agriculteurs, contre la moitié en 1988, la part des agriculteurs de 40 à 55 ans a par conséquent augmenté de 2/5 à 1/3 en 2000. Or, les départs en retraite prévisibles peuvent laisser présager d'un vieillissement de la profession dans les prochaines années

Chapitre 3 :

L'affirmation de l'identité de Pluduno : Mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal

I. Occupation du sol et organisation de l'espace

1.1. Occupation générale des sols au niveau communal

La commune représente une superficie de 2832 hectares :

- l'espace réservé aux activités agricoles constitue une part importante de la superficie communale : 2 220 hectares, soit 79 %.

- la superficie occupée par des espaces urbanisés (hameaux compris) ou ayant vocation à l'être représente 201 hectares, soit plus de 7 % de la surface communale.

A titre indicatif, l'ensemble des espaces agricoles et naturels définis en 2006 couvrent une surface légèrement inférieure à celle évaluée au POS de 1994 (date de la dernière révision). Ceux-ci occupaient en effet 95 % de la superficie communale, contre 93 % aujourd'hui, tandis que les espaces urbanisés ou destinés à l'être ont augmenté de 6% à 7 %.

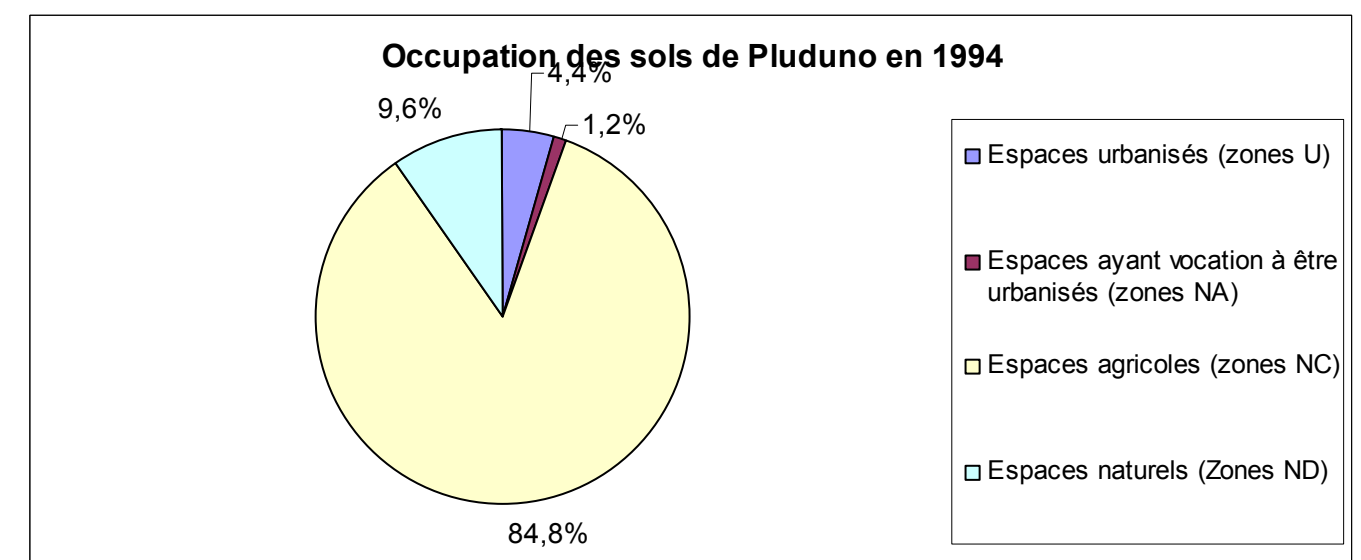
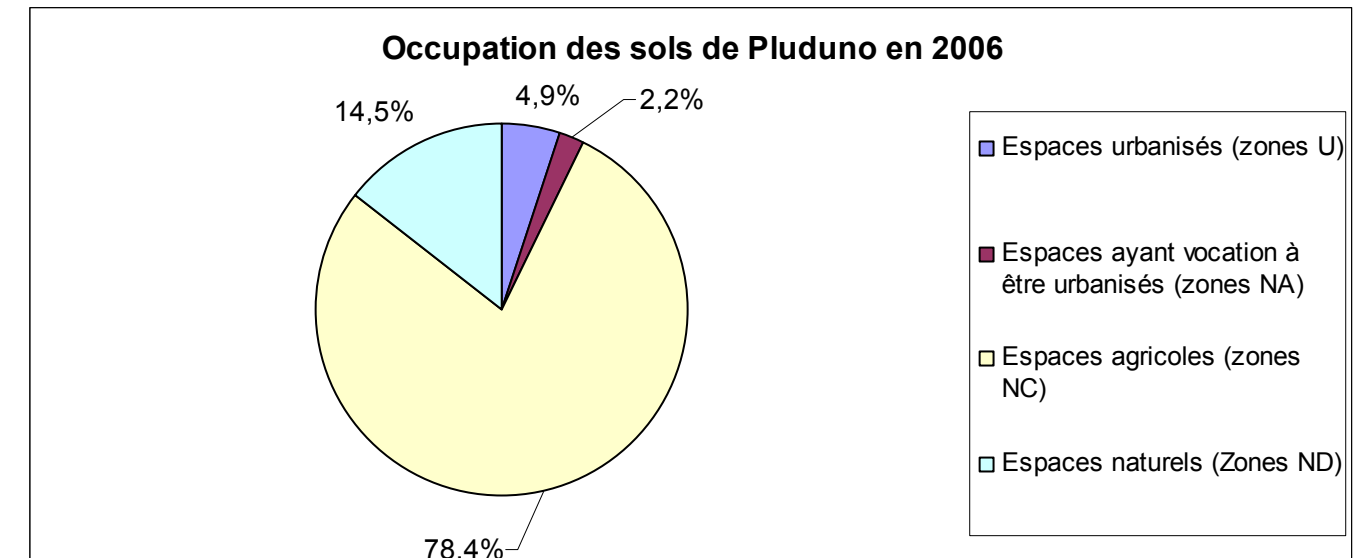
Si la part des espaces 'naturels' au sens strict a progressé de près de 5 %, celle des espaces agricoles a en contre partie diminué de 6 %.

Plusieurs facteurs ont contribué à la réduction des espaces agricoles :

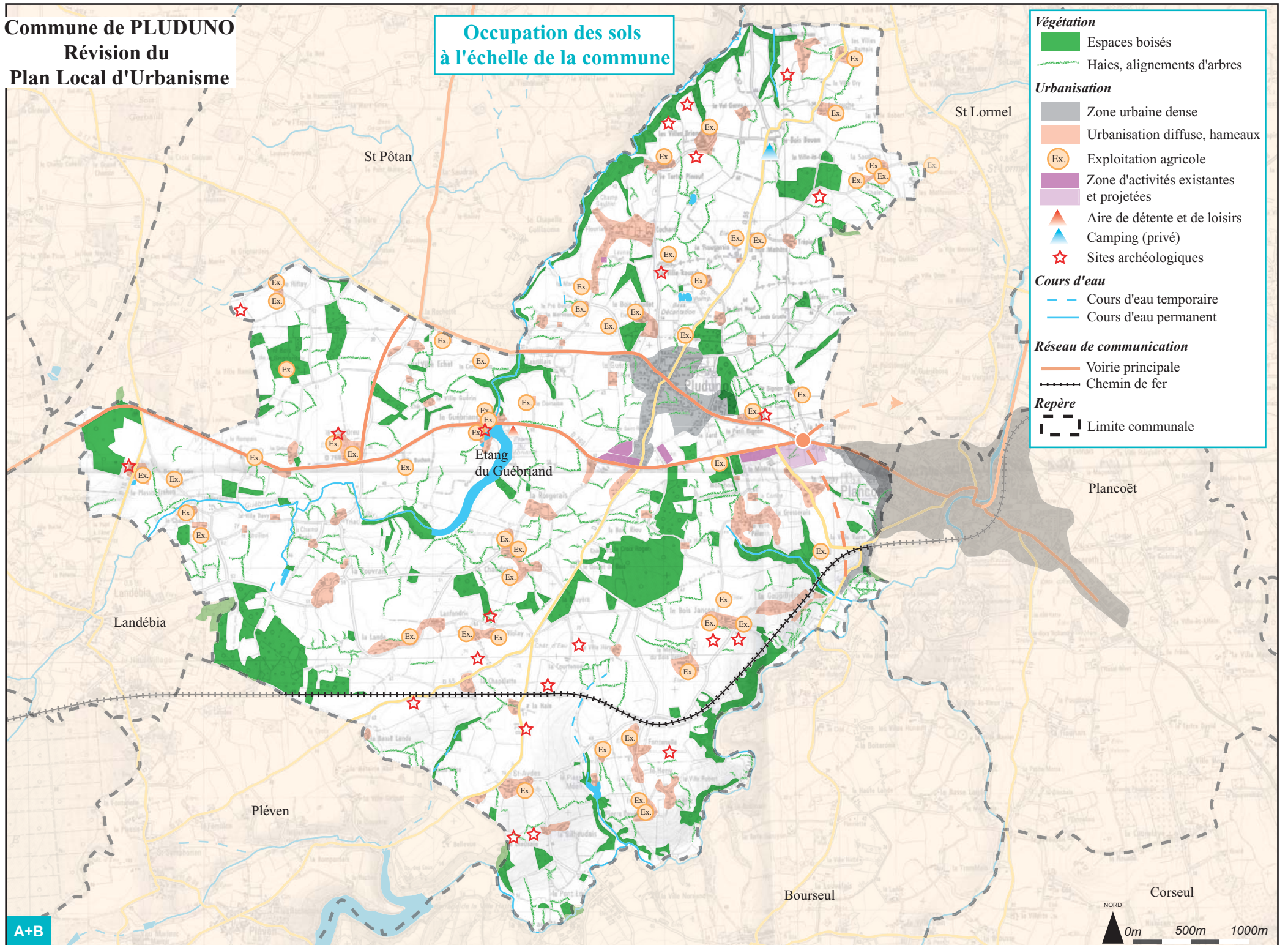
- la réévaluation des espaces ayant vocation à être urbanisés,
- l'intégration d'espaces agricoles au sein des espaces naturels, en raison de leur intérêt patrimonial, paysager et /ou écologique et plus particulièrement la reconnaissance élargie des secteurs à forte sensibilité environnementale tels que les abords des cours d'eau et les fonds de vallons humides, les espaces boisés classés, explique elle aussi la progression de la part réservée aux espaces naturels sur le territoire communal.

La réévaluation des espaces urbanisés au regard du développement urbain constaté n'a eu quant à elle qu'un impact très limité sur ce phénomène.

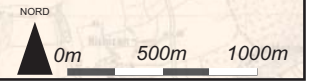
A noter qu'aucune exploitation agricole ne compromet aujourd'hui par sa présence le développement du bourg de Pluduno. Deux bâtiments d'exploitation auparavant situés en pleine agglomération, l'un à côté du plateau sportif et l'autre près de la rue Saint Roch, viennent de cesser leur activité. A noter cependant à une centaine de mètres au nord de l'agglomération la présence de nombreux bâtiments d'exploitations.



Occupation des sols
à l'échelle de la commune



A+B



1.3. L'organisation spatiale urbaine

1.3.1. Les formes urbaines

La commune de Pluduno se caractérise par une urbanisation éclatée en plusieurs îlots bâtis distincts.

Ces îlots urbains sont respectivement :

- l'agglomération principale de Pluduno, constituée par son centre-bourg ancien et ses extensions récentes rattrapant d'anciens lieux-dits agricoles,
- des excroissances de l'agglomération orientées vers le sud et la RD 768,
- des hameaux secondaires au tissu mixte,
- les écarts ou lieux-dits sur l'ensemble du territoire communal, correspondant le plus souvent à la présence de sièges d'exploitation.

L'ensemble des espaces urbanisés couvrant à peine 6 % de la superficie communale totale (soit 169 ha de hameaux, d'écarts et de zones urbaines), la commune affiche donc un caractère rural relativement prononcé.

a. Les formes d'urbanisation anciennes rencontrées sur la commune

L'agglomération principale de Pluduno comporte un nombre important de constructions anciennes traditionnelles. Le noyau d'origine présente la forme d'un village "rue". Une urbanisation de type linéaire s'est en effet développée de part et d'autre d'un axe de communication traversant le territoire de Sud-Est en Nord-Ouest et correspondant à la RD 794, où est peu à peu venu se greffer l'essentiel de la vie commerçante et des services.

Le développement urbain s'est articulé à partir de la rencontre de cette voie avec la rue Saint-Roch en direction de la RD 768.

Le canevas d'origine présente une trame parcellaire relativement étroite, associée à un bâti ancien à caractère souvent jointif et dont le pignon ou la façade est la plupart du temps aligné sur rue. La densité née de cette trame caractéristique engendre une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale qui participe à l'identification du centre-bourg en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique.

Récemment, de nouvelles formes d'urbanisation ont investi la périphérie du centre-bourg (cf. § b), en rompant notamment avec les volumes et les modes d'implantation caractéristiques des formes d'urbanisation traditionnelle.

Le hameau de Saint Aydes, localisés au sud de la commune, comprend un noyau d'origine ancienne relativement important. Ce dernier a été prolongé par une tentacule de développement en direction du sud, le long de la route de Pluduno.

Les hameaux secondaires de la Ville Pellerin et de la Flouriais, les plus denses de la commune, sont constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes étant venues se greffer aux noyaux anciens composés d'un bâti de caractère correspondant le plus souvent à d'anciens corps de ferme. D'autres hameaux sur la commune présentent une urbanisation relativement diffuse, l'implantation de constructions récentes ayant peu à peu conduit à cet endroit à une certaine forme de "mitage" de l'espace agricole. Peu d'écarts ont été préservés de l'implantation d'habitations contemporaines souvent venues s'implanter dans les interstices laissés libres de constructions.

b. Les extensions récentes de l'agglomération principale de Pluduno

Le canevas urbain de l'agglomération principale s'oriente peu à peu vers une forme de développement de type radioconcentrique : les nouveaux quartiers d'habitation étant venus se greffer au Sud-Est du noyau d'origine, le lotissement du Jard. Au sud de l'agglomération, le lotissement des Trois Croix et l'urbanisation linéaire le long des voies forment des excroissances, sous la forme de « tentacules ».

L'habitat pavillonnaire constitue désormais la majeure partie de l'urbanisation de type résidentiel sur le bourg de Pluduno (plus de la moitié des superficies à dominante d'habitat lui étant effectivement réservées). Celui-ci se présente principalement sous forme d'opérations groupées témoignant par là même d'une urbanisation maîtrisée, conduite sous initiative publique.

Ces extensions sont composées de maisons individuelles implantées en retrait par rapport à la voie et généralement disposées au centre de leur parcelle. Cette implantation particulière engendre une impression de diffusion des volumes dans l'espace qui tranche avec la compacité de la trame originelle.

La présence de deux exploitations au sein de l'agglomération avait jusqu'à présent opéré comme un frein au développement urbain, sur le secteur en interface de l'école maternelle et du pôle d'équipement au Nord-Est du bourg, et sur le secteur au sud du bourg, dit du Jard. Une entité végétale peu valorisée a également été édentifiée entre le site de l'ancienne boucherie et la rue des Erables.

L'entrée de ville Est de Plancoët par la RD768 est aujourd'hui identifiable à hauteur du rond point de la Millière, en lien avec la nouvelle zone d'activités intercommunale du même nom. La coupure entre les deux agglomérations de Pluduno et de Plancoët est aujourd'hui essentiellement ressentie par une séquence paysagère à dominante de champs agricoles entre le nouveau giratoire et le cimetière de Pluduno, sur le tracé de l'ancienne RD 794.

Compte-tenu de la forte présence de bâtiments d'exploitation agricole au nord du bourg, de l'étirement de l'agglomération vers le sud sous la forme de deux tentacules, excroissances linéaires ne participant pas à la vie du bourg, et de la volonté communale d'un maintien d'une coupure d'urbanisation entre le bourg de Pluduno et Plancoët à l'Est, et des possibilités de densification du centre-bourg, les extensions destinées à rééquilibrer l'enveloppe urbaine seront essentiellement projetées en priorité sur sa limite Ouest.

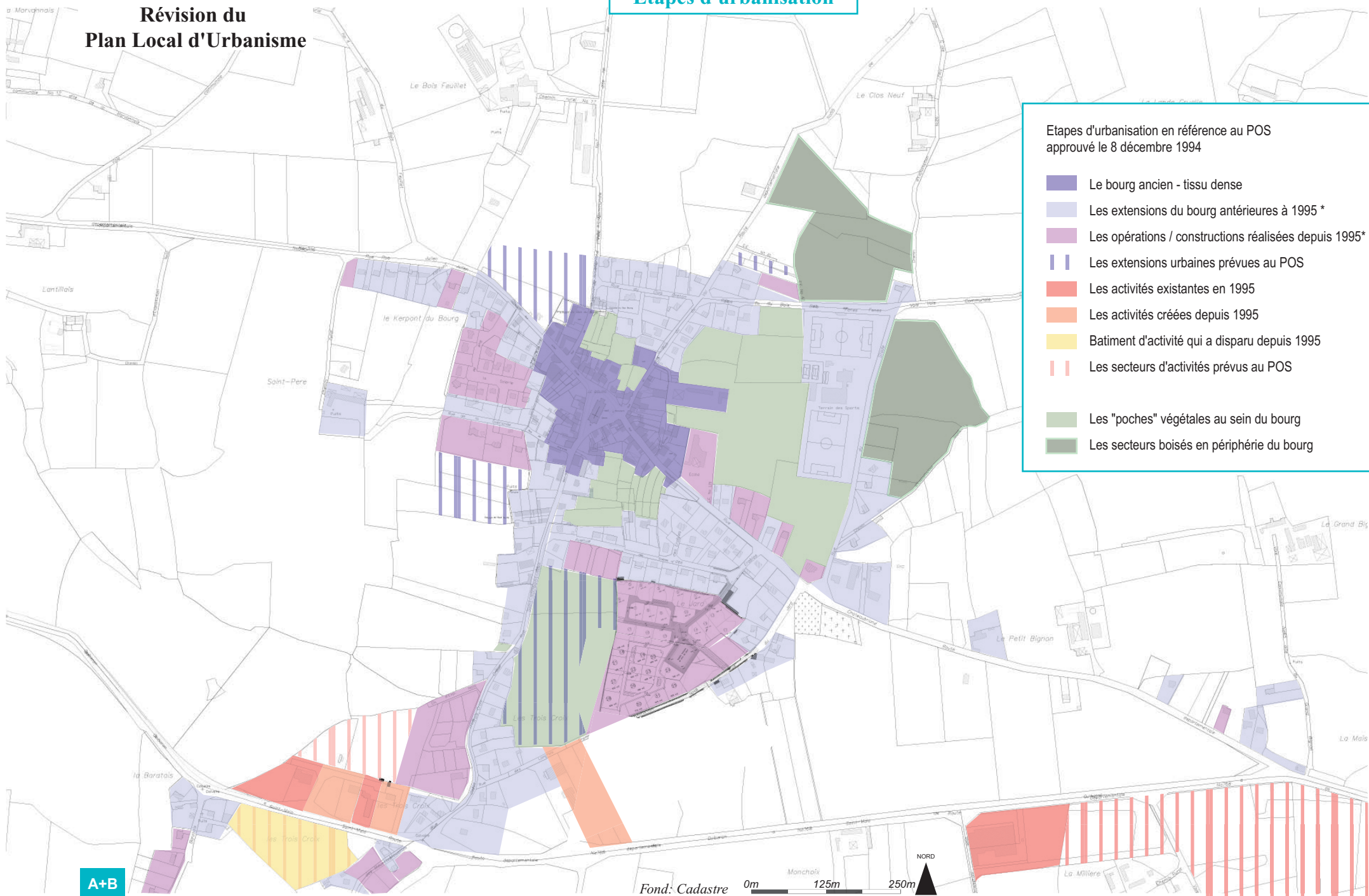
La révision du Plan Local d'Urbanisme représente également l'occasion d'envisager la création de nouvelles voies de liaisons, routière ou piétonnes, afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de favoriser les échanges entre le centre et les secteurs de développement en devenir, sur les marges et au cœur même du bourg.

Commune de PLUDUNO
Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Etapes d'urbanisation

Etapes d'urbanisation en référence au POS
approuvé le 8 décembre 1994

- Le bourg ancien - tissu dense
- Les extensions du bourg antérieures à 1995 *
- Les opérations / constructions réalisées depuis 1995*
- Les extensions urbaines prévues au POS
- Les activités existantes en 1995
- Les activités créées depuis 1995
- Batiment d'activité qui a disparu depuis 1995
- Les secteurs d'activités prévus au POS
- Les "poches" végétales au sein du bourg
- Les secteurs boisés en périphérie du bourg



1.3.2. L'articulation des flux de circulation

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre Pluduno et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité de ses liens avec les pôles urbains environnants.

Cette analyse, corroborée par les données trafics présentées en page 6 du présent rapport, permet de mettre en évidence un axe de circulation majeur : la RD 768, par l'intermédiaire duquel transitent les principaux flux de circulation : près de 3 400 véhicules y circulent en effet chaque jour en 2003.

Les navettes domicile-travail des actifs partant travailler en direction de Saint-Brieuc-Lamballe alimentent en grande partie ces flux de transit. Mais le rôle structurant de la RD 768 ne se limite pas à une simple distribution des flux. Cet axe de desserte majeur pour les communes de la Communauté de Communes représente également un facteur essentiel en terme d'attractivité pour l'installation de nouveaux ménages. Celui-ci a notamment influencé l'orientation du développement urbain, en témoignent la présence de tentacules d'urbanisation vers le sud depuis le centre-bourg.

Une partie du trafic de la RD 794 qui traversait le bourg de Pluduno est aujourd'hui déviée plus à l'ouest sur le territoire communal pour suivre le tracé de la RD 17 de la Ville Echet à la RD 768. Jusqu'alors, la traversée principale du centre-bourg supportait plus de 4 000 véhicules par jour. Si la mise en service de la nouvelle section de la RD 17 vient d'ores et déjà soulager le trafic du centre-bourg, la RD 794 n'en demeure pas moins un axe principal puisqu'il permet la liaison entre Pluduno et Plancoët, et plus généralement les communes situées au Nord-Ouest et Plancoët/Dinan. Cet axe principal a lui aussi nettement influencé l'orientation du développement urbain sur la commune de Pluduno (tentacules d'urbanisation).

b. L'organisation des flux à l'échelle communale

Le développement de l'agglomération principale s'est originellement organisé de façon linéaire, le long de la voie de desserte principale, la RD 794 (route de Matignon à Dinan), où se sont concentrées la plupart des activités de la commune (services, équipements et commerces), ainsi que la voie se greffant au cœur du bourg vers le sud en direction de la RD 768.

Afin de sécuriser les flux de ces trois principales entrées du bourg, un retraitement et une sécurisation de la voirie sont envisagés. De même, la création d'aires de stationnement en centre-bourg apparaît souhaitable pour améliorer l'accessibilité à la mairie, à l'école et au cimetière.

Sur le reste du territoire, certains hameaux bénéficient de bonnes conditions de desserte. Saint-Aydes a ainsi connu un développement linéaire relativement conséquent, en raison de sa situation en bordure de RD 28, voie de liaison principale avec Pluduno. Le hameau de la Flouriais est également localisé non loin de la RD 794 et du bourg de Pluduno, et le hameau de la Ville Pellerin est quant-à-lui situé non loin de Plancoët et à proximité de la RD 768.

Les autres routes départementales ou communales qui franchissent le territoire de Pluduno assurent toutefois une desserte essentiellement locale, avec des niveaux de trafic relativement faibles.

La cartographie de la trame viaire permet de hiérarchiser les axes routiers selon leur fonctionnalité et leur fréquentation et de dégager les axes structurants communaux, en particulier ceux desservant et reliant les différents noyaux urbains (RD 768 et RD 794).

1.3.3. Des points générateurs de flux : les équipements de superstructure

Les différents centres d'intérêts et points générateurs de flux sur le bourg sont répertoriés sur la carte ci-après. Cette cartographie permet de bien localiser les différentes fonctions du bourg de Pluduno.

a. Les commerces et les services

En dehors de l'hôtel-restaurant du Petit Bignon situé en entrée de bourg sud-est et du supermarché LIDL localisé sur la zone d'activités de la Millière à l'entrée de Pluduno, les commerces et services de proximité sont implantés au cœur du bourg. Le tissu commercial de la commune se révèle être néanmoins relativement limité, compte-tenu de la proximité des pôles urbains environnants et des problèmes de viabilité liés à l'insuffisance de la demande locale.

Le chef-lieu de canton de Plancoët et le pôle urbain constitué par l'agglomération de Lamballe se trouvent être les destinations prioritaires en termes de services et d'équipements. Toutefois, le rayonnement des habitants de Pluduno en terme de fréquentation s'avère être relativement large :

Plancoët, distante de moins de 1km à l'Est, est fréquentée pour la plupart des commerces, équipements et services de proximité qui font défaut au territoire de Pluduno : perception, office notarial, professionnels de la santé (dentistes, infirmiers, ambulanciers, masseurs kinésithérapeutes, laboratoire d'analyses médicales, vétérinaire...), établissements bancaires, vente de carburant, librairie, mais également principalement pour le supermarché, les équipements sportifs et le collège public.

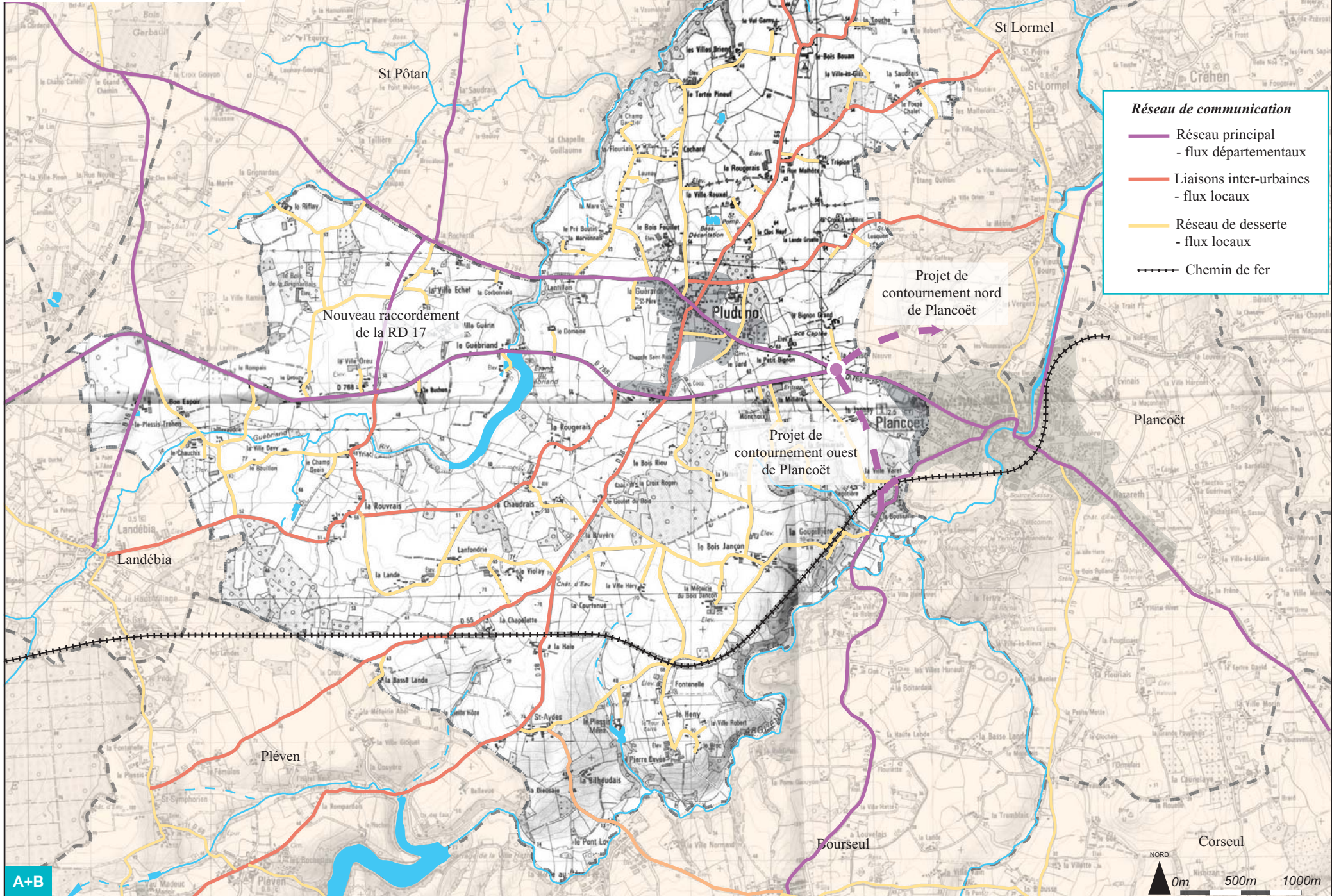
Lamballe, située à moins de 20 minutes, est fréquentée en priorité pour les achats plus exceptionnels (électroménager, vêtements, meubles, bricolage...), certains services de proximité, ainsi que pour les établissements scolaires du second degré (Lycées).

L'agglomération de Dinan, située à distance équivalente, est également fréquentée pour le même type d'équipements et plus particulièrement la commune de Léhon pour son hypermarché, son hôpital et sa clinique.

Saint Brieuc est la commune où se rendent le plus souvent les habitants de Pluduno pour les équipements de type culturel (cinéma, salle de spectacle, centre culturel...).

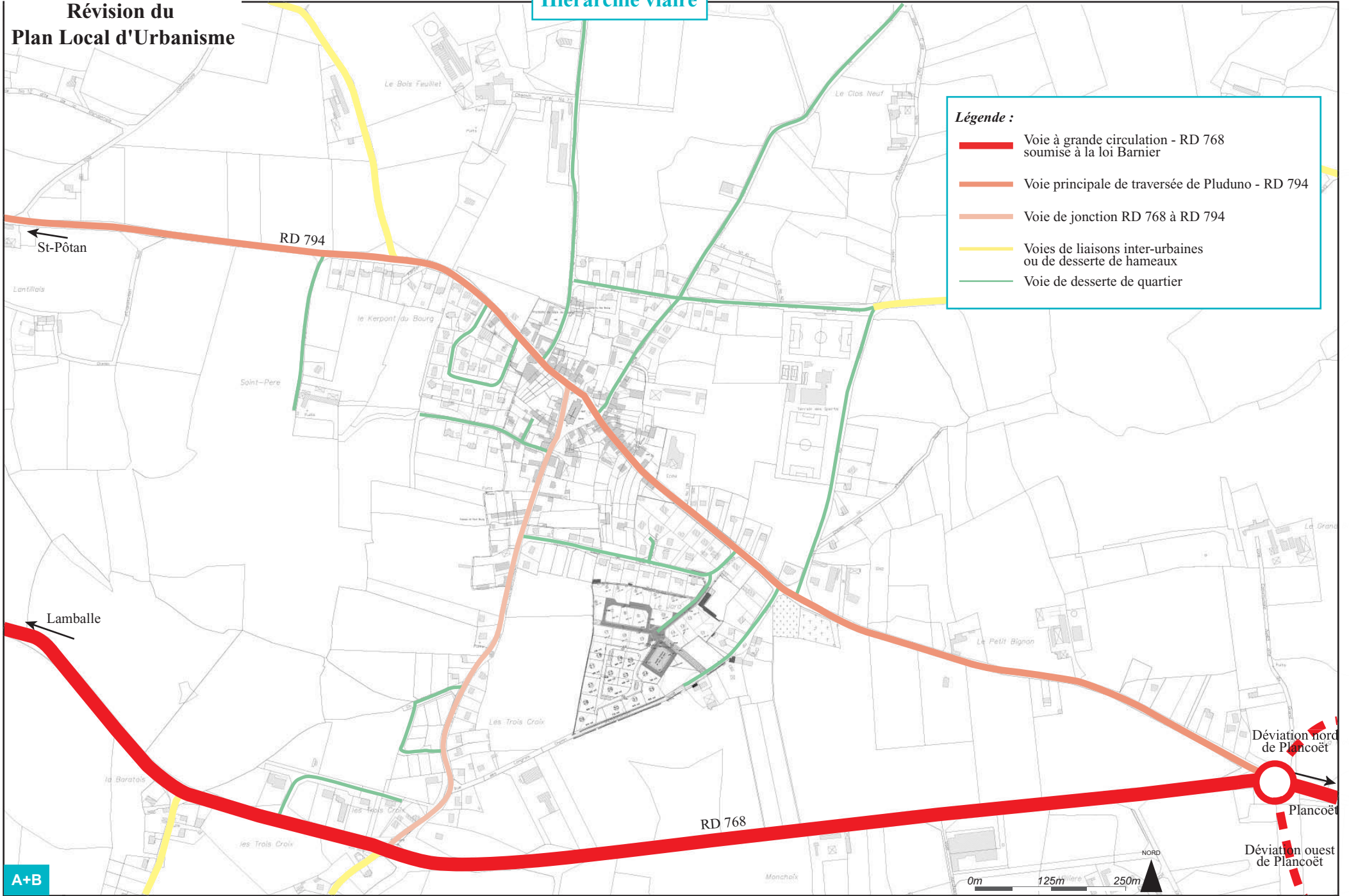
Commune de PLUDUNO
Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Hiérarchie viaire
à l'échelle communale








- Réseau de communication**
- Réseau principal
- flux départementaux
 - Liaisons inter-urbaines
- flux locaux
 - Réseau de desserte
- flux locaux
 - Chemin de fer

Hierarchie viaire



Légende :

-  Voie à grande circulation - RD 768 soumise à la loi Barnier
-  Voie principale de traversée de Pluduno - RD 794
-  Voie de jonction RD 768 à RD 794
-  Voies de liaisons inter-urbaines ou de desserte de hameaux
-  Voie de desserte de quartier

A+B

b. les équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs

En ce qui concerne les **équipements administratifs**, la commune dispose d'une mairie et d'un atelier municipal, localisés en centre-bourg, à proximité des autres services.

En terme **d'équipements scolaires**, la commune dispose d'une école publique comportant cinq classes (3 primaires et 2 maternelles). Sa capacité d'accueil maximum est de 150 élèves. Les effectifs scolaires pour le secteur public s'élève à environ 130 élèves pour l'année 2005. La capacité d'accueil de cet équipement apparaît donc bien adapté. L'école publique est située dans le centre-bourg, à proximité de la mairie. Pluduno comporte également une école privée (4 classes, dont 3 primaires et une maternelle), implantée sur deux sites distincts. En septembre 2005, les effectifs scolaires de l'enseignement privé ont été estimés à environ 95 élèves.

La commune dispose d'une cantine scolaire et un ramassage scolaire est assuré pour les élèves scolarisés dans le premier degré, mais aussi pour ceux du premier cycle du second degré scolarisés dans les collèges de Plancoët et Créhen. Les lycéens fréquentent quant à eux les établissements de Lamballe ou de Dinan.

Sur le plan des **équipements**, la commune dispose d'un plateau sportif rassemblant la salle omnisport et deux terrains de football. Le pôle sportif est à la marge du centre-bourg mais reste bien desservi par les infrastructures routières.

Au niveau des **équipements de loisirs**, on recense une salle des associations (actuellement occupée par l'association « Culture et Loisirs »), une salle de réunion, une salle polyvalente, un foyer des jeunes et une bibliothèque. Ces équipements se situent dans le périmètre du centre bourg.

Un projet visant à reconverter les bâtiments de l'ancienne boucherie en un « pôle de divertissement » est actuellement en cours de réflexion. Ce nouvel équipement rassemblerait un espace d'accès à un Internet (CyberCommune), la construction de nouveaux bâtiments pour le déménagement de l'actuelle bibliothèque, des locaux associatifs neufs (24 associations sont aujourd'hui recensés sur le territoire communal) et un espace « petite enfance ».

Traversée par des chemins de randonnée, la commune compte par ailleurs de nombreuses possibilités de promenade.

c. les structures d'accueil

Les structures d'accueil touristiques :

La commune de Pluduno est bien pourvue en structures d'accueil touristique. Celle-ci dispose en effet :

- d'un hôtel proposant 5 chambres,
- de 9 gîtes d'une capacité de 48 lits,
- de 8 chambres d'hôtes d'une capacité de 14 lits,
- d'un camping (« Le Bois Bouan »).

Au total, la population estivale est estimée entre 100 et 200 personnes en moyenne, en incluant les résidents du camping et la population des résidences secondaires.

Le développement de la capacité d'accueil touristique de la commune est principalement lié à l'engouement récent de la population pour le tourisme vert. La qualité de son cadre de vie, associé à la richesse de ses espaces naturels (notamment les bords de l'Arguenon, l'étang du Guébriand) et de la proximité du littoral et de Plancoët, constituent en effet un atout essentiel pour le développement de ce secteur d'activités.

Les structures d'accueil d'intérêt collectif :

La commune de Pluduno ne dispose d'aucune structure d'accueil pour personnes âgées. A défaut, celles-ci se tournent donc de préférence vers les maisons de retraite de Lamballe et Plancoët. Par ailleurs, il n'existe pas à Pluduno de services d'aides à domicile pour les personnes âgées.

Le cimetière communal a fait l'objet d'une extension en 1899 et ne nécessite pas un nouvel agrandissement sur le court terme.

II Le contexte naturel

2.1. Le socle géologique

La commune de Pluduno repose sur un substrat géologique très peu différencié : son socle géologique étant presque exclusivement composé de terrains de nature éruptive et métamorphique :

- La commune repose sur de la granulite feuilletée (issue de dépôts riches en sable),
- Des filons de diabase d'orientation nord sud affleurent essentiellement sur la partie nord du territoire,
- Des alluvions tourbeuses accompagnent le lits de l'Arguenon et du Guébriant,

2.2. Hydrographie et topographie

Le territoire communal, qui présente un relief globalement peu prononcé, occupe un plateau déclinant Nord-Est / Sud-Ouest. L'amplitude maximale atteint 44 m : les principaux points culminants de la commune se situent au sud du centre-bourg, les points les plus bas se rencontrent sur la partie Est de la commune, à proximité de l'étang du Guébriant. La ligne de crête principale traverse la commune selon un axe Nord Est / Sud Ouest.

Deux vallées sont identifiables sur le territoire de la commune :

- Celle du cours d'eau du Guébriant qui sillonne la commune dans sa partie Ouest. La rivière forme un lac peu avant de s'orienter vers le Nord. Elle matérialise la limite administrative avec la commune de Saint Pôtant sur quelques kilomètres.
- Celle du cours d'eau de l'Arguenon qui s'écoule dans la partie Est de la commune. La rivière épouse les limites séparatives des communes de Pluduno et de Bourseul, avant de traverser Plancoët.

2.3. Les secteurs boisés

Les boisements couvrent une faible part du territoire communal. Les zones boisées les plus significatives se rencontrent au centre de la commune (secteur du Bois Rioux) et à l'Est au niveau de la frontière communale ente Pluduno et Lanbédia. Les boisements sont plus particulièrement concentrés au niveau des vallées et des fonds de vallons qui sillonnant le territoire. On trouve ainsi le long des vallées de l'Arguenon et du Guébriand un linéaire de zones boisées, procurant au site un caractère paysager intéressant. Des bois et bosquets sur les espaces cultivés de plateau apparaissent également de manière très ponctuelle et morcelée.

2.4. Les haies et talus

L'espace agricole, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a fait l'objet de défrichements importants, liés notamment au développement de la mécanisation (le dernier remembrement ayant eu lieu en 1976).











Les haies bocagères sont ainsi peu présentes sur les espaces agricoles qui occupent le plateau. Celles-ci ne se rencontrent généralement plus qu'en bordure de zone humide, en limite de secteurs boisés à caractère naturel. Des alignements intéressants peuvent cependant être observés sur les franges ouest de l'agglomération.

Dans les secteurs plus pentus, dans les talwegs et les vallées, se trouvent des haies « de plein champ » qui suivent les écoulements. Des ceintures de bas-fond permettent d'isoler le cours d'eau et sa zone humide de fond de vallée des cultures adjacentes.



Commune de PLUDUNO
Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Contexte topographique

Courbes de niveaux

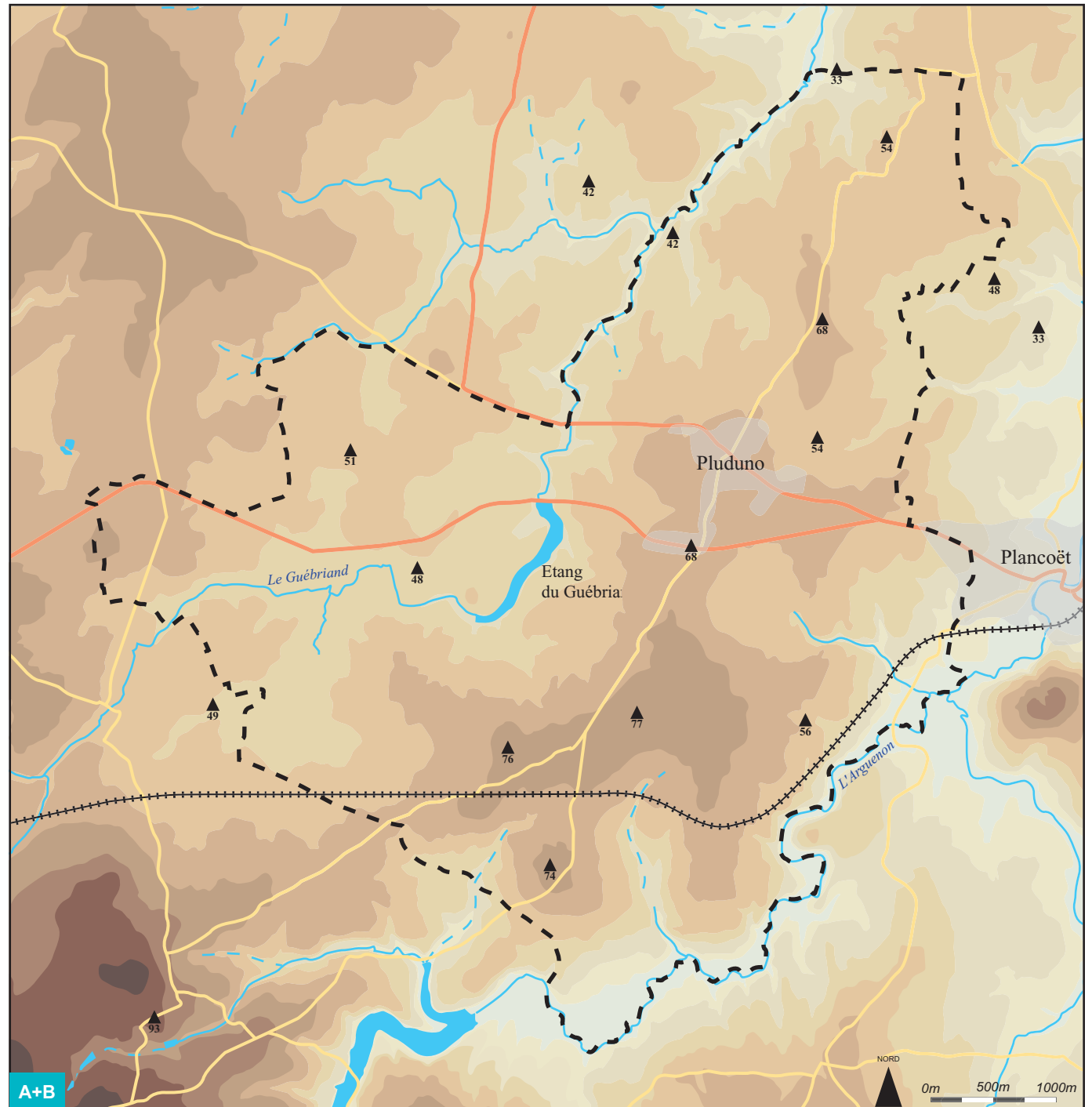
	De 0 à 20 m
	De 20 à 30 m
	De 30 à 40 m
	De 40 à 50 m
	De 50 à 60 m
	De 60 à 70 m
	De 70 à 80 m
	De 80 à 90 m
	De 90 à 100 m
	De 100 à 110 m

Réseau de communication

-  Voirie principale
-  Chemin de fer

Repère

-  Limite communale



2.5. Les zones humides

Les zones humides de Pluduno se rencontrent en bordure de cours d'eau ou en tête de talweg. De façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages et mises en culture), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »),
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle paysager.

Ce sont des espaces généralement boisés, mais présentant également en leur sein une végétation herbacée (prairie ou friche), dans lesquels on observe des signes d'hydromorphie du sol (présence d'espèces indicatrices : jonc, ressuyage tardif...).

L'Est du territoire communal, délimité par la Vallée de l'Arguenon, est ainsi occupé par une zone humide en raison de la convergence de nombreux cours d'eau affluents. L'Arguenon matérialise en effet la limite administrative Est du territoire en imprimant une dépression humide sur laquelle convergent de nombreux vallons secondaires correspondant à des ruisseaux adjutants.

La vallée du Guébriand, à l'ouest de la commune, ainsi que ses ruisseaux affluents présentent un intérêt tout égal.

Les marges de l'agglomération de Pluduno sont concernées par deux secteurs humides :

- au nord-est et à l'est du bourg, une zone humide matérialisée par des boisements donne naissance à un ruisseau affluent de l'Arguenon, cours d'eau qui recueille l'essentiel des eaux pluviales du bourg,
- à l'ouest du bourg, près du lieu-dit Saint-Père, une marre entourée de boisements témoigne de la présence d'une zone humide de plateau.

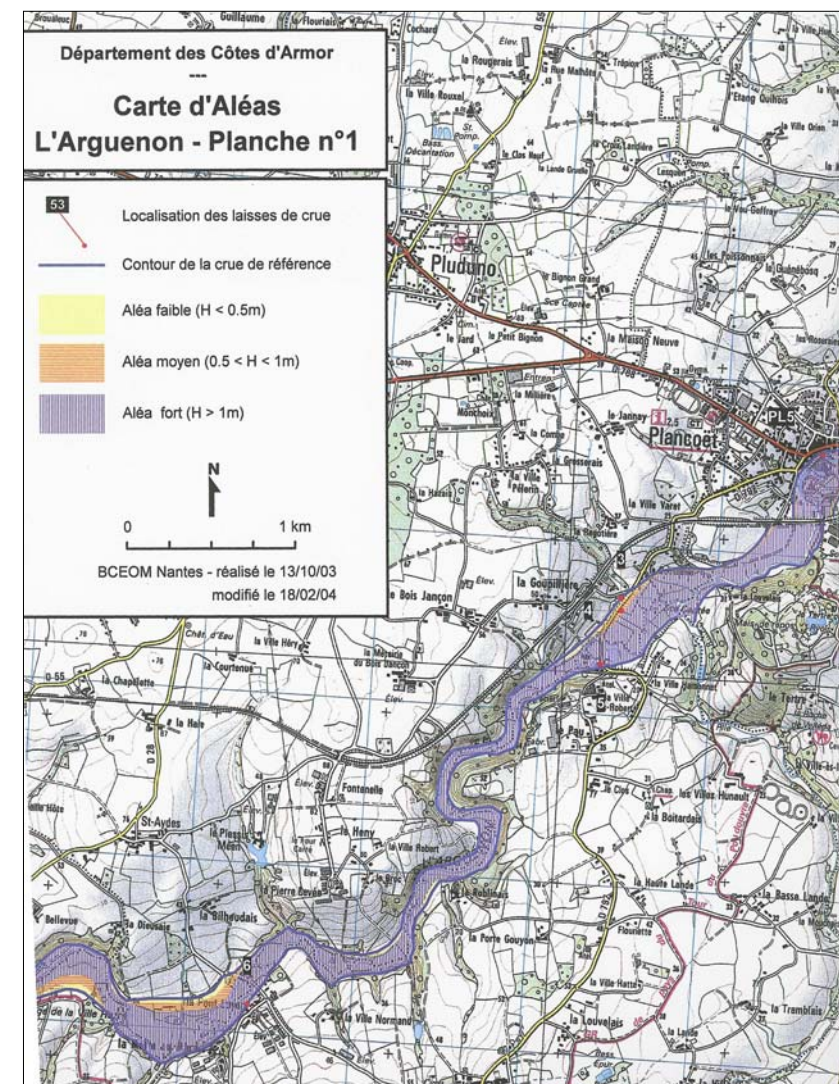
2.6. La zone inondable de l'Arguenon

Un atlas départemental des zones inondables a été réalisé sur les Côtes d'Armor en Novembre 2003 et concerne la commune de Pluduno.

Les inondations prises en compte sont celles créées par débordement de cours d'eau (crues) et celles créées par submersion marine. L'atlas présente la cartographie des plus hautes eaux connues, avec les repères de crues identifiés et la cartographie des zones potentiellement inondables, avec les aléas (cf. carte ci-dessous).

Par définition, la cartographie des zones inondables et de l'aléa inondation permet d'établir un constat de la situation et a pour objet de porter à la connaissance des collectivités locales et du public des éléments d'information sur les risques. Il représente un outil de référence à la disposition des décideurs publics et des acteurs socio-économiques.

Sur la commune, seule les rives de l'Arguenon situées à l'aval du barrage sont soumises à des risques d'inondation. L'aléa est considéré comme fort sur une quarantaine d'hectares de terrains ne comportant pas d'implantation humaine.



III. Appréhension des paysages et patrimoine de Pluduno

L'appréhension du paysage sur le territoire de Pluduno veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg ou des hameaux, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur la commune de Pluduno.

La commune de Pluduno bénéficie d'une certaine attractivité notamment liée à la qualité naturelle et paysagère de ses sites.

Ceinturée à l'est par la vallée de l'Arguenon, délimitée et traversée à l'Est par la vallée Guébriand, la qualité paysagère est autant liée à la présence de ces entités naturelles remarquables, qu'à la morphologie physique du territoire et à l'héritage du milieu et des pratiques agricoles, héritage paysager et patrimonial.

3.1. La sensibilité naturelle et la qualité paysagère des vallées

3.1.1. Intérêt et qualité des vallées de l'Arguenon et du Guébriand

Tel que l'exposait l'analyse topographique, le territoire de Pluduno est à la fois ceinturé à l'Ouest par la vallée du Guébriand qui souligne une rupture physique entre la commune de Pluduno et l'agglomération de Plancoët et s'oriente ensuite vers le nord pour rejoindre la commune de Saint Potan et à l'Est par la vallée de l'Arguenon. Ces écoulements marquent sensiblement la morphologie et le paysage communal.

Dans un paysage de plateau ayant été soumis à un certain déboisement dans le cadre de remembrement, les vallées rencontrées sur le territoire communal, représentent des milieux humides, réceptacles d'eaux de ruissellement descendant des plateaux, occupés par une végétation plus conséquente.

En dehors de leur intérêt écologique, ces espaces verdoyants accompagnant les vallées contribuent également à la qualité du cadre de vie en tant qu'espaces récréatifs. Ceux-ci constituent en effet des lieux de promenade et de randonnée appréciés de la population locale.

3.1.2. Les coulées verdoyantes épousant les autres vallons

Les ruisseaux qui incisent légèrement le relief créent aussi des vallons, correspondant la plupart du temps à des coulées végétales qui se raccrochent des deux vallées structurantes de l'Arguenon et du Guébriand.

Le vallon au sud de la ville Pellerin et celui qui descend des abords du Plessis-Méen pour regagner plus au Sud l'Arguenon présentent ainsi une certaine valeur paysagère, tout comme les coulées végétales qui s'orientent vers le Guébriand depuis la Flouriais, ou encore depuis la Ville Briand et l'Hôtel Malard.

3.2. Des espaces boisés et bocagers d'intérêt paysager

3.2.1. Les forêts

Deux forêts à dominantes de feuillus, assez compactes, représentent des masses végétales imposantes au Sud-Ouest du territoire, en limite de Landébia, et au sud du bourg, au bois Rioux.

3.2.2. Des secteurs hérités de la trame bocagère

Plusieurs secteurs ont conservé une trame végétale de qualité, marquée par le maintien d'alignements d'arbres ou de haies vives caractéristiques du milieu bocager.

Ces paysages plus arborés et verdoyants créant des ambiances plus intimistes, se rencontrent notamment :

- au sud du bourg, en interface de la RD 768 et du boisement du Bois Rioux,
- à l'ouest du bourg,
- au Nord du territoire communal,
- de manière circonscrite, sur les abords du Manoir de la Ville Guérin et en entrée du Manoir du Bois Rioux.

3.3. Les itinéraires de promenades

Le Conseil général des Côtes d'Armor a mis en place dès 1986 un **Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées**.

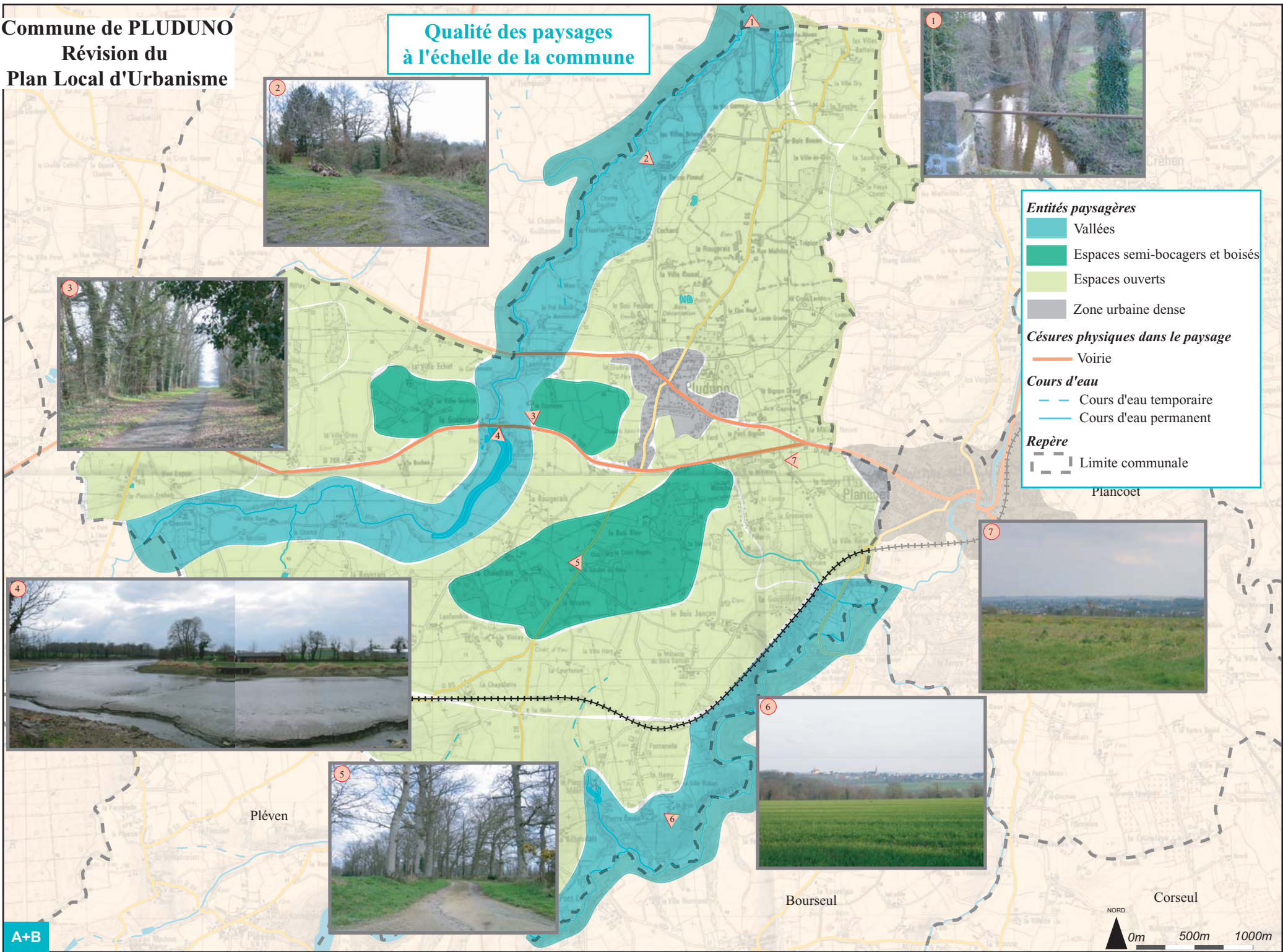
Dans ce cadre, un itinéraire de promenade de qualité a été réalisé autour de l'étang du Guébrant et vers le nord, le long de la vallée du Guébriand. La promenade se ramifie ensuite pour proposer 2 à 3 afin de rejoindre le bourg de Pluduno en empruntant d'anciens chemins ruraux.

La recherche de conventions avec des propriétaires se poursuit afin de compléter le réseau de promenade en direction de communes voisines.

Un nouvel itinéraire piétonnier est en projet entre le bourg et le secteur d'activités de la Millière.

Commune de PLUDUNO
Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Qualité des paysages
à l'échelle de la commune

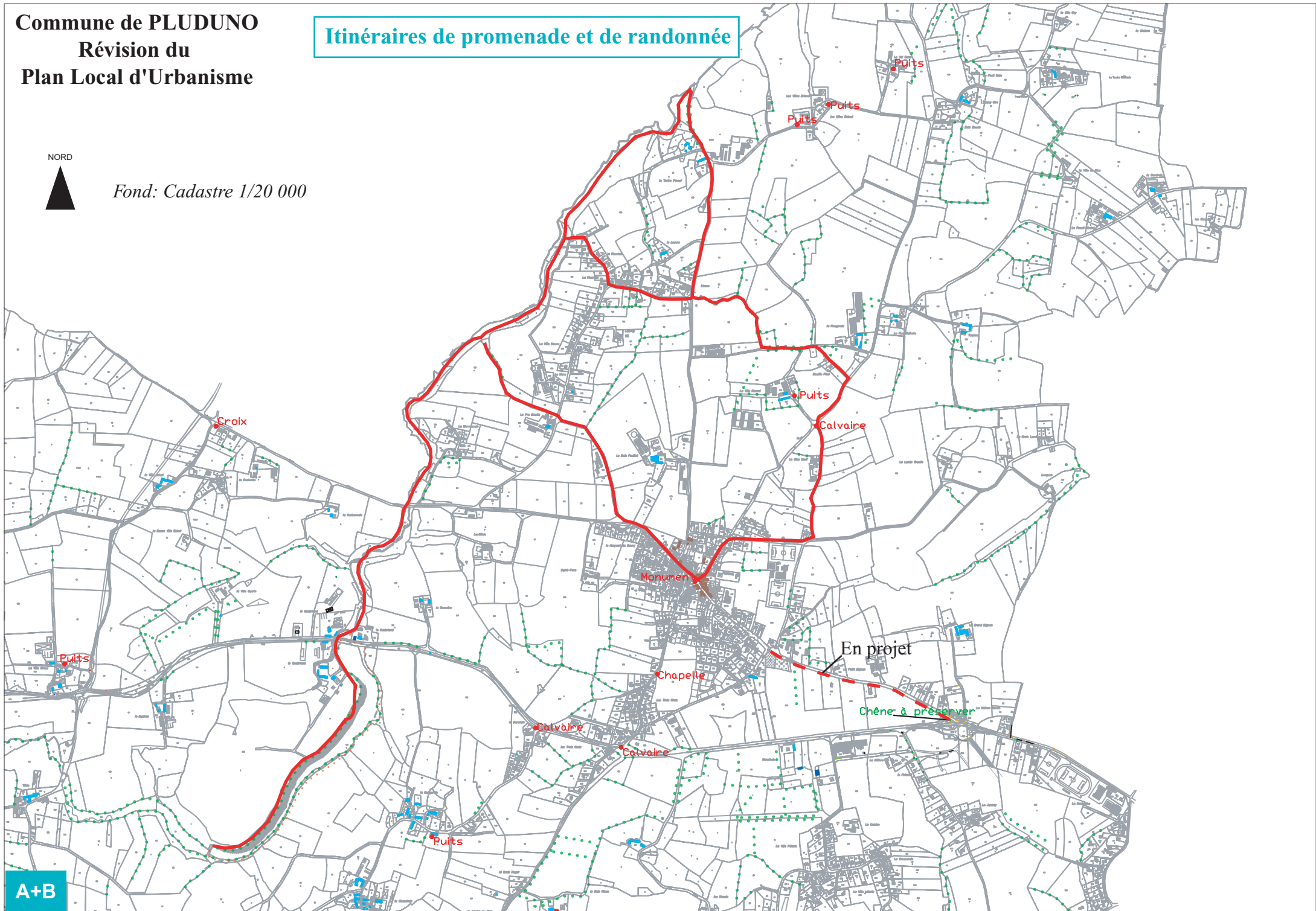


Itinéraires de promenade et de randonnée

NORD



Fond: Cadastre 1/20 000



3.4. Le plateau agricole : profondeur de champ, ouvertures et expositions visuelles

3.4.1. Perception des espaces situés en périphérie de la commune

Territoire encore fortement agricole, les plateaux et les versants qui entourent le bourg de Pluduno forment de grandes entités cultivées où ne subsistent que de rares haies arbustives ou arborées depuis le remembrement.

Conjugué à la topographie, ces terrains d'openfield offrent de grandes profondeurs et ouvertures de champ visuel et influent directement sur :

- les relations et les sentiments de proximité d'un secteur vis-à-vis de points de centralités urbaines existantes (le bourg ou certains villages ou hameaux),
- la sensibilité visuelle de certaines façades du bourg liée à leur exposition en milieu ouvert. Le paysage agricole relativement ouvert rencontré sur Pluduno offre souvent de larges perspectives sur les façades urbaines, que ce soit celles du bourg, implanté en ligne de crête, ou de hameaux ou de lieux-dits implantés en espace agricole.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente un des enjeux essentiels du développement urbain, car elle laisse augurer des soucis d'intégration paysagère de constructions nouvelles. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Pluduno.

3.4.2. Perception des franges urbaines depuis la RD 768

Le front bâti de Pluduno est peu perceptible depuis la séquence Est de la RD768, entre le rond-point de la Millière et l'activité agro-alimentaire présente aux Trois-Croix-Longrais. Des haies et un boisement masquent le bourg. Seule une échappée visuelle laisse percevoir le lotissement du Jard.

Une séquence paysagère plus urbaine s'enchaîne, ensuite de l'activité agro-alimentaire au carrefour de la Baratais. Ici, l'espace est peu structuré, maisons d'habitations, activités, espaces non bâtis se succèdent et affaiblissent la lisibilité de l'espace.

Une certaine qualité paysagère se ressent en arrivée ouest du bourg depuis la RD 768, des haies bocagères dissimulant le front bâti ferment la perception visuelle sur le bourg pour les automobilistes venant de l'Ouest. Le clocher de Pluduno est souvent perceptible depuis le versant ouest du Guébriand.

Les perceptions des franges urbaines de Pluduno demeurent jusqu'à présent limitées et la préservation des haies existantes dans le cadre de l'urbanisation à l'ouest du bourg devrait atténuer l'impact des futures constructions sur le paysage.

3.4.3. Perception des franges urbaines depuis la RD 794

La séquence paysagère de la RD 794 depuis le rond-point de la Millière, qui tend à identifier aujourd'hui l'entrée d'agglomération de Plancoët (sur la commune de Pluduno), jusqu'au cimetière, est marquée par sa linéarité et la présence dominante de champs agricoles. Ces derniers officient comme une coupure franche de l'urbanisation entre l'agglomération de Plancoët et le bourg de Pluduno, et constituent en cela un véritable espace de transition.

La topographie au nord-ouest du bourg est telle qu'elle n'offre aujourd'hui pas de perception forte du front bâti depuis la RD 794. En revanche, toute extension urbaine au nord-ouest du bourg est susceptible d'avoir un fort impact paysager, le bâti sera en effet situé en ligne de crête sur un site aujourd'hui marqué par une absence de couverture végétale (cf carte du contexte topographique sur le bourg chapitre précédent).

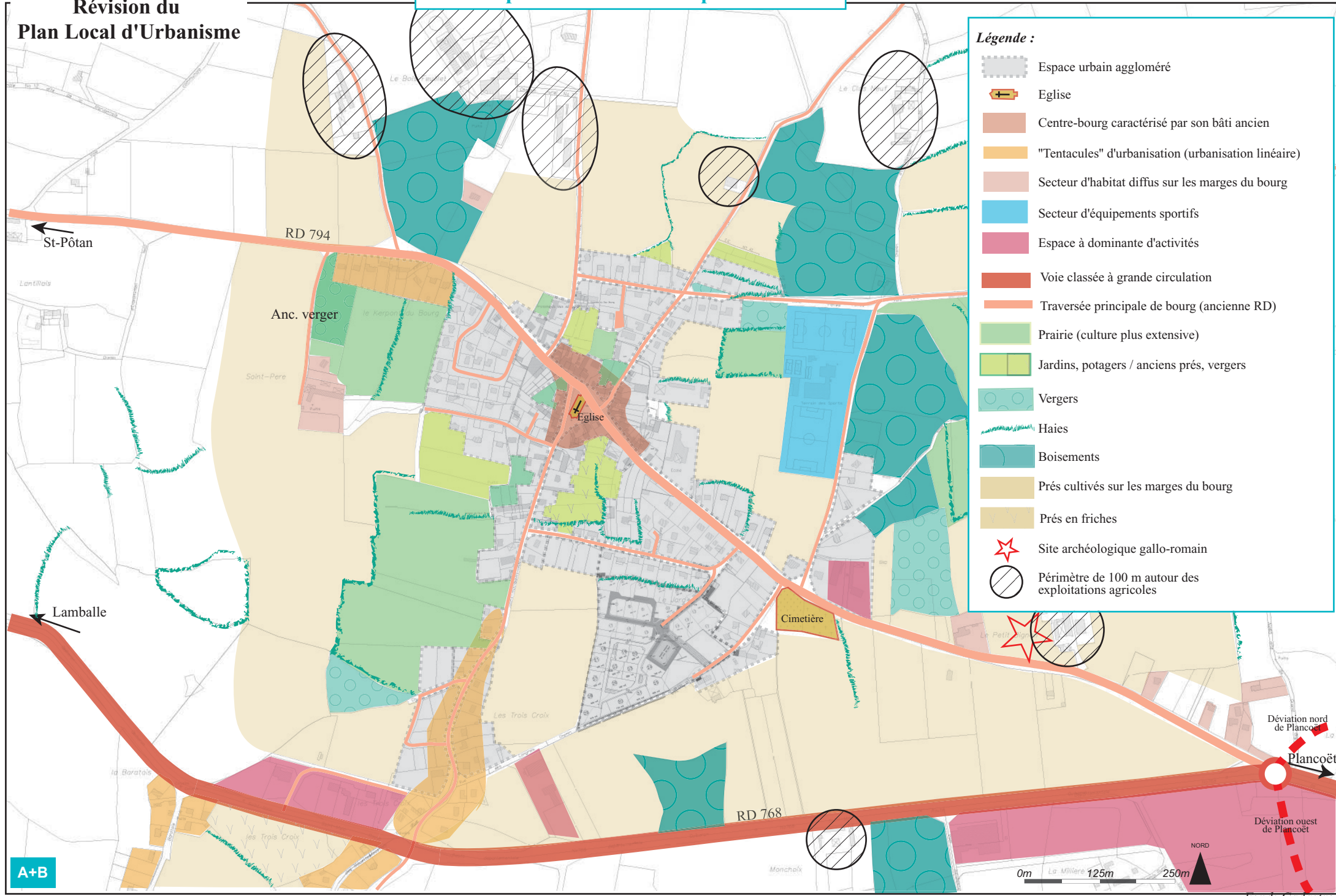
3.4.4. Perception des principales entrées du bourg

Les entrées du bourg de Pluduno, sont globalement caractérisées par :

- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons soit restreints soit mal adaptés à leur fonction,
- des abords sans intérêt paysager particulier.

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg est actuellement en cours de réflexion de manière à prévenir des risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de Pluduno véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées du bourg.

Composition urbaine et espaces verts



Légende :

- Espace urbain aggloméré
- Eglise
- Centre-bourg caractérisé par son bâti ancien
- "Tentacules" d'urbanisation (urbanisation linéaire)
- Secteur d'habitat diffus sur les marges du bourg
- Secteur d'équipements sportifs
- Espace à dominante d'activités
- Voie classée à grande circulation
- Traversée principale de bourg (ancienne RD)
- Prairie (culture plus extensive)
- Jardins, potagers / anciens prés, vergers
- Vergers
- Haies
- Boisements
- Prés cultivés sur les marges du bourg
- Prés en friches
- Site archéologique gallo-romain
- Périmètre de 100 m autour des exploitations agricoles

A+B



3.5. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité pludunéenne

3.5.1. Les éléments les plus marquants du patrimoine communal

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques, au patrimoine rural (moulins, granges, celliers...) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage de pludunéen renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Les principaux éléments du patrimoine méritant d'être préservés et pris en comptes dans le projet d'aménagement et de développement de la commune, ont été inventoriés sur la carte jointe.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Le centre-bourg de Pluduno

L'alignement des bâtiments, rencontrés dans le cœur du bourg de Pluduno, met en valeur la place de l'église, construite en 1864, actuel centre de vie de la commune. En canalisant le regard, la linéarité du bâti - renforcée par le caractère homogène des matériaux de constructions traditionnelles - engendre la création de perspectives sur la traversée principale, affirmant ainsi la fonction symbolique du cœur historique.

A noter que le clocher de l'église vient de faire l'objet d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité.



3.5.2 Le patrimoine bâti en campagne : des ensembles architecturaux de caractère dispersés sur le territoire communal

(Source : *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor - Ed. Flohic*)

a. Les manoirs

Le Manoir de Boisfeuillet (Renaissance)

Le manoir est pourvu de tours rondes et d'une cour close. Il contient une salle des fours pourvue d'une cheminée ornée d'un écusson. Du XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle, il appartient à la famille de Villéon, avant de passer au Picot. Il est initialement un siège de haute justice.



Manoir de Lantillais (XVI^e et XVII^e ème siècle)

Le nom de ce manoir est porté par le sénéchal Julien Bameulle de Lantillais, qui gère les biens de grandes familles, et s'illustre pendant la bataille de Saint Cast. Il loge dans son hôtel de Plancoët le duc d'Aiguillon et rédige un livre de raison relatant les événements importants de Plancoët au XVIII^{ème} siècle et pendant la révolution.



Manoir de Plessis-Méen (XVII^e èmesiecle)

Ce manoir, construit à l'initiative de Guy Langlois de Prémorvan et de Julienne Poulain, possède un colombier, un étang et une cour.



Manoir de la ville –Guérin (vers le XVII^{ème} siècle)

Ce manoir avec chapelle du XVII^{ème} siècle dédiée à Saint Anne appartient aux Du Breil de Pontbriand puis après 1871 aux Ruellan du Créhu. On y trouve une vieille meule à cidre et un petit étang.

**Manoir de la Ville Varé** (vers le XVII^{ème} siècle)

Ce manoir à tours rondes et à cour close appartient aux familles Tranchant, puis Minet en 1784. A l'extérieur, une chapelle dédiée à Saint Anne date du XVIII^{ème} siècle.

**Manoir du Bois Jançon** (vers 1700)

Ce manoir est avant tout un grand corps de logis, entièrement remanié par Henri-Edouard le Bel de Penguilly.

**Château de Montchoix** (1759)

Le château est construit par l'oncle maternel de Chateaubriand, Antoine de Bédée, dit « Bédée l'Artichaut » pour éviter de le confondre avec « Bédée l'Asperge ». Il devient seigneur de Plancoët en 1796, après rachat du fief au Rieux. François René de Chateaubriand conserve un souvenir merveilleux de Montchoix, dont il compare la douceur à la sévérité de Combourg. Après les Bédée, le château passe aux DuBoishamon. Henri, sous préfet de Saint Malo, meurt à Montchoix en 1846.

**Manoir de Guébriand**

Le Guébriand est le berceau d'une famille de Chevalier dès 1441. Pendant la ligne, en 1596, Gilles de Bédée, capitaine de Guébriand, est tué par un ligueur. Ce manoir porte la marque architecturale d'époques variées, et conserve entre autre une porte gothique. Le maréchal de Guébriand, qui remporte la victoire d'Orliques, près de Cologne (Allemagne), se voit décerner par Louis XIII le bâton de maréchal de France.

**Chambre de Chateaubriand**

Cette chambre est celle où François René de Chateaubriand loge, jeune homme, chez son oncle maternel. Il reste de cette époque le lit à baldaquin d'époque Louis XV, et une chaise Louis XIII.

**Manoir des Bignons**

Ce petit manoir possède une grosse tour carrée à l'arrière, qui sert d'escalier.



b. d'anciennes fermes ou maisons d'habitation de caractère

Parfois groupées, elles ont notamment été inventoriées aux lieux-dits suivants (critères architecturaux et paysagers)

- La ville Echet
- Hôtel Malard
- Le Terte Pineuf
- Trépion
- Le Rougerais
- Le Grand Bignon
- Le Bois Jançon
- La Goupillère
- Le Plessis Méen
- Le Violay
- La Croix Roger
- Le Bois Riou
- Yriac
- Le Plessis Tréhen
- Le Guébriand

c. Deux chapelles sont présentes sur la commune sur les secteurs dit :

- du « Bourg Saint Roch »
- de « La Ville Varet »

d. Plusieurs anciens villages forment des ensembles bâtis remarquables :

- sur le secteur de Saint Aydes
- l'ancien village de la Boulangerie
- sur le secteur du Rougerais

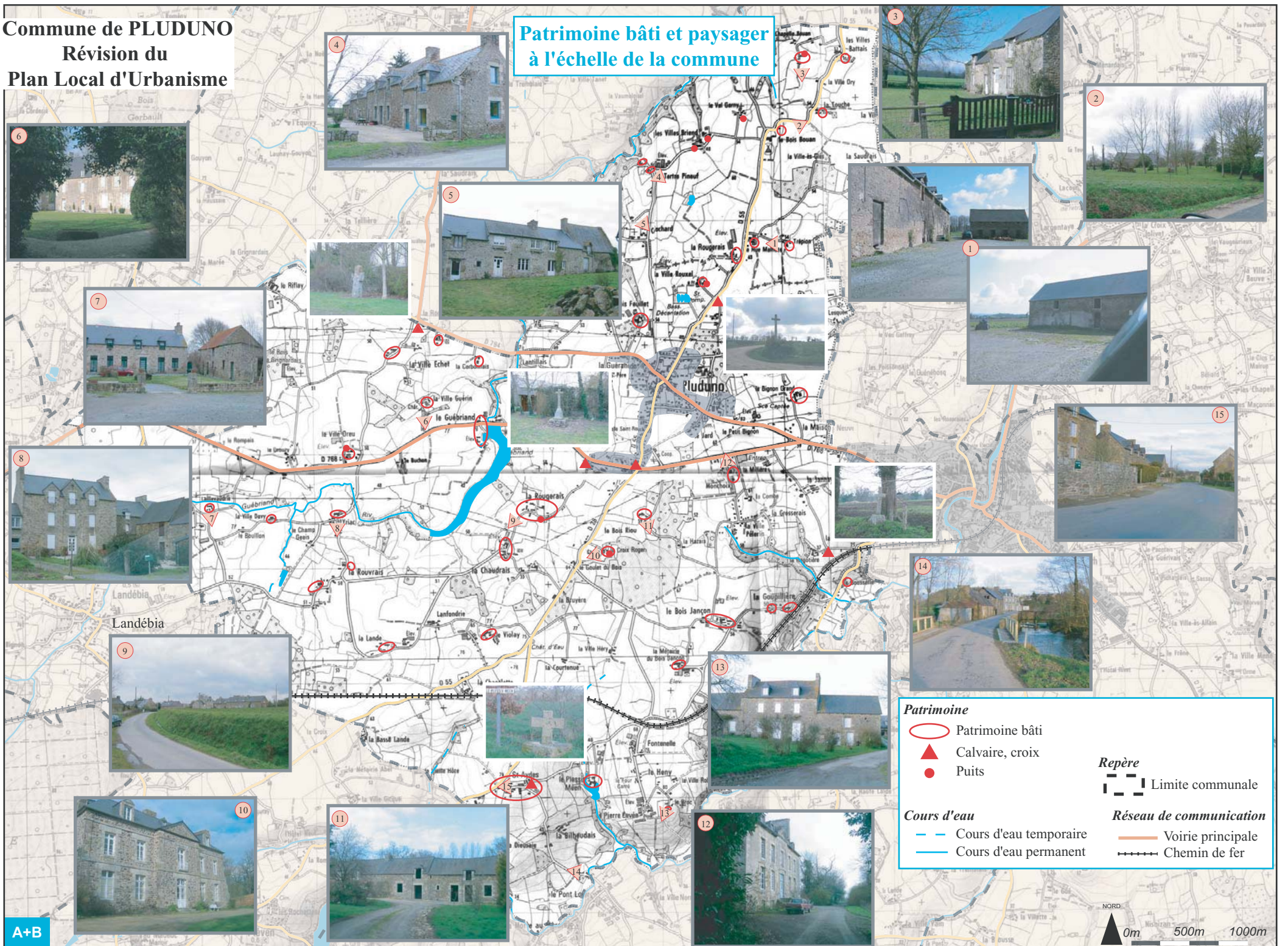
e. Le patrimoine bâti en campagne : le « petit patrimoine »

Plusieurs éléments du « petit patrimoine » sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire, dont notamment :(critères historiques et paysagers) :

- Les granges, celliers ou autre bâti agricole en pierre
- Les fours à pain
- Les puits et points d'eau
- Les Croix et calvaires

Commune de PLUDUNO
Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti et paysager
à l'échelle de la commune



Patrimoine

- Patrimoine bâti
- ▲ Calvaire, croix
- Puits

Repère

- Limite communale

Cours d'eau

- Cours d'eau temporaire
- Cours d'eau permanent

Réseau de communication

- Voirie principale
- Chemin de fer

NORD

0m 500m 1000m

Fond: Carte IGN 1/25000

Patrimoine bâti



- Ensemble bâti intéressant
- ✝ Eglise, chapelle
- Façade de qualité architecturale (bourg ancien)
- Murets
- Puits
- ▲ Calvaires

0m 125m 250m



Chapitre 4 :

**Les contraintes réglementaires
qui s'imposent au développement de Pluduno**

I. Historique du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Pluduno disposait d'un Plan d'Occupation des sols approuvé le 08 décembre 1994. Depuis cette date, le document a fait l'objet de trois modifications concernant l'ouverture à l'urbanisation de zones NAs et l'intégration du projet urbain de la zone d'activités de la Millière, ainsi qu'une révision simplifiée par la réalisation de la deuxième tranche du lotissement du Jard.

Afin de répondre à la gestion et aux enjeux de développement de son territoire, la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2003.

II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance

Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor a porté à la connaissance de la commune, les intérêts et contraintes supra-communales que le P.L.U. doit prendre en compte à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

2.1 Prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement

Le P.L.U. doit prendre en compte :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...).
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.
- la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

2.3 Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

Située à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants et à moins de 15 km du rivage de la mer, les dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme lui sont applicables. Ainsi, en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.) applicable sur la Communauté de communes de Plancoët - Val d'Arguenon, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par le P.L.U. ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation. Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation est prévue par le P.L.U. avec l'accord du Préfet. Cet accord a été donné le 23 décembre 2005 après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture qui ont apprécié l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.

La commune n'est également concernée par aucun Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M.) , aucun Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et aucun projet d'intérêt général (PIG).

2.4 Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes principales, applicables au territoire communal, est la suivante :

- **Servitudes de type AC1** ayant pour objet la protection des monuments historiques. Celles-ci sont attachées :

- à la croix du chemin du XVIème siècle (en pierre) dite Croix Saint-Hubert implantée en bordure du C.D. n°16 sur un chemin de terre séparant les parcelles n°499 et 500 – Section A du cadastre et situé sur le territoire de la commune de Landébia (IMH – 14 septembre 1964)
- à la croix monolithe portant une date de 1780 (IMH – 28 octobre 1926)
- au manoir de Boisfeuillet : façades et toitures, (IMH – 6 janvier 1927)
- à la croix du cimetière située sur le territoire communal de plancoët. (IMH – 28 octobre 1926)
- le château de Monchoix (IMH – 22 juillet 2004).

A noter cependant qu'une étude afin de procéder à la modification de ces périmètres de protection des monuments historiques a été réalisée par le SDAP. La redéfinition du plan des servitudes sera opérée lors de l'approbation du PLU à l'issue de l'enquête publique les concernant (enquête menée conjointement à celle de la révision du PLU).

- **Servitudes de type A5**, relatives à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement gérées par le Syndicat intercommunal des Eaux de Beaufort et le Syndicat mixte Arguenon-Penthièvre. Elles visent notamment la liaison Pluduno-Pleurtuit.

A noter que des périmètres de protection des eaux potables et minérales autour du barrage de la Ville Hatte sont en projet. C'est le secteur de Saint-Aydes au sud-ouest du territoire de Pluduno qui sera concerné, essentiellement par une zone complémentaire, la zone sensible remontant strictement de part et d'autre du ruisseau affluent de l'Arguenon à l'ouest de Saint-Aydes. Un zonage N a été défini au présent PLU pour cette dernière.

- **Servitudes de type I4**, relatives à l'établissement des canalisations électriques. Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux déclarés d'utilité publique et aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarés d'utilité publique. Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants : réseau basse tension (BTs ou Bta), le réseau de distribution publique HTA, et réseau d'alimentation générale HTB (supérieur ou égal à 63 000 volts), et notamment la ligne Haute Tension Trégueux-Plancoët (par Hillion, Lamballe et Saint-Denoual), la ligne Haute Tension Bourseul – Plancoët, et la ligne HTEB (T.H.T.) 225 KV Rance – Z. la Doberie (Trégueux – Rance).

- **Servitudes de type PT2** relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Ces dernières s'appliquent sur

le parcours du faisceau hertzien de Trédaniel à Saint-Malo – Bonne Rencontre (décret du 31 août 2001).

- Servitudes de type T1, relatives aux chemins de fer et aux propriétés riveraines du chemin de fer, qui s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer : Ligne Lamballe – Dol de Bretagne.

Autres servitudes (non mentionnées sur les plans de servitudes joints en annexes au dossier de PLU) :

- Servitudes de type A6 relatives à l'écoulement des eaux nuisibles : elles sont rattachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code Rural. Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des Associations Syndicales pour l'assainissement des terres.

- Servitudes de type JS1 relatives à la protection des installations sportives. Ces servitudes concernent les installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.

- Servitudes de type PT3, relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : la commune de Pluduno est traversée par les câbles de télécommunications suivants : F.O. 216-6 et RG 285.

- Servitudes de type PT4 : Servitudes d'égagement relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications. Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

- Servitudes de type T7, servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes. Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

2.5. Le recul par rapport aux routes départementales

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier sont applicables à la commune pour les RD 768, classée à grande circulation, et 794 (réseau A du département des Côtes d'Armor).

En revanche, depuis la mise en service en 2005 d'une liaison directe entre la RD 794 et la RD 768 à l'ouest du territoire communal, la section de la RD 794 qui traversait initialement le bourg est en cours de déclassement.

2.6. La protection de la ressource en eau

Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 dont les priorités fortes qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,

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

La commune de Pluduno n'appartient à l'heure actuelle à aucun périmètre de Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE), document local et opérationnel ayant pour objectif de traduire les orientations du SDAGE au sein d'une unité géographique cohérente dont les limites sont définies par une commission locale de l'eau (CLE) instituée par la loi. La mise en oeuvre des orientations par la programmation des actions est généralement assurée à l'échelon local par l'intermédiaire des Chartes de Pays.

Les SAGE les plus proches du territoire communal sont, au Sud, le SAGE Vilaine et à l'Est, le SAGE Rance-Frémer-Baie de Beausais. Parmi les orientations majeures de ce SAGE, destinées à atteindre les objectifs cibles fixés à l'horizon 2015, figurent en premier lieu la reconquête globale de la qualité de l'eau et la prise en compte anticipée des principes de la Directive européenne cadre sur l'eau (2000/60/CE). La limite supérieure à ne pas dépasser dans les eaux à potabiliser a ainsi été fixée à 25 mg/l de nitrates au lieu des 50 mg réglementaires (à titre d'information : 0,2 mg pour le phosphore et 6 mg pour les matières organiques). La mise en oeuvre des orientations par la programmation des actions est assurée localement par l'intermédiaire des Chartes de Pays, la commune de Pluduno adhérant à celle du Pays de Dinan.

D'une manière générale, le projet d'aménagement de la commune ne devra pas compromettre les objectifs du SDAGE, en particulier ceux concernant l'alimentation en eau potable et la protection des zones humides.

La limitation des pollutions dans le milieu naturel récepteur passe notamment par un contrôle d'une gestion et d'un traitement efficace des rejets d'origine anthropique (domestiques ou issus d'activités agricoles ou industrielles).

La commune de Pluduno est alimentée en eau potable à partir de la retenue d'eau de « la Bousserie ». Les périmètres de protection sont institués autour de cette retenue par arrêté préfectoral des 10 janvier 1990.

Les effluents sont orientés en direction de la station de traitement par lagunage naturel située au nord du bourg. Une actualisation de l'étude de zonage d'assainissement est en cours pour tenir compte des futures zones urbanisées. D'une capacité limitée, il est possible que la station d'épuration doive faire l'objet de travaux d'extension pour pouvoir envisager le raccordement des futures opérations d'urbanisation dont la plupart sont localisées sur la frange Ouest du bourg. En dehors du bourg, le reste du territoire ne dispose pas de systèmes d'assainissement collectif sur site. Même à long terme, les systèmes d'assainissement individuels restent préconisés sur le reste du territoire.

La mise aux normes des dispositifs de traitement individuels est également un objectif à mettre en oeuvre afin d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu récepteur.

2.7. La protection des milieux naturels sensibles

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, le PLU tient compte des périmètres d'inventaires suivants :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Pluduno est concernée par une ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes) : la zone 05020000.

Cette lande moyennement humide à humide sise dans un contexte boisé (taillis de chênes et bouleaux). La zone est représentative et bien caractéristique des landes intérieures mésophiles. Elle constitue la seule formation de ce type dans un rayon de 15/20 kilomètres autour du site.

Si la ZNIEFF ne crée aucun effet juridique direct, elle constitue une contrainte d'environnement dont la prise en considération découle de la loi de 1976 sur la protection de la nature.

2.8 La protection et la mise en valeur des paysages

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages permet désormais :

« d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce cadre, la révision du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion pour la commune de veiller à préserver ses haies et talus bocagers et son patrimoine bâti.

2.9. La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti

Plusieurs sites d'intérêt archéologique ou architectural sont recensés sur le territoire de Pluduno :

Numéro de site	Nom du site ou lieu-dit	Structure	Degré de protection
1AH	Les Villes Briand	Enclos Gisement de surface Gallo romain	1
2AH	Le Petit Bignon	Gisement de surface Gallo romain	1
3AH	La Ville Hersy	Gisement de surface Gallo romain	1
4AH	La Ville Oreux	Industrie métallurgique Age de fer	1
5AH	La Grignardais	Gisement de surface Gallo romain	1
6AH	La Haye	Gisement de surface Gallo romain	1
7AH	Le Bois Jançon	Gisement de surface Gallo romain	1
8AH	Le Fossé Chalet	Villa Gisement de surface Gallo romain	1

9AH	Le Guébriant	Habitat fortifié Moyen âge	Pour information
10AH	Le Plessis Tréhen	Enclos gallo romain	2
11AH	Le Violay	Gisement de surface Gallo romain	Pour information
12AH	Le Fossé Chalet Trépion	Enclos (période indéterminée)	
13AH	Le violay – La Chapelette	Enclos Gisement de surface	1
14AH	La Bilheudais	Enclos Gisement de surface Gallo romain	1
15AH	La Ville Rouxel	Enclos Gisement de surface (période indéterminée)	1
16AH	La Basse Lande	Enclos (période indéterminée)	1
17AH	La Milière	Borne militaire Gallo romain	Pour information
18AH	La Chapelle Bouan	Enclos (période indéterminée)	Pour information
19AH	Les Villes Briand	Ensemble d'enclos (période indéterminée)	1
	La Courtenue	Fossé (période indéterminée)	Pour information
	Fontenelle	Enclos (période indéterminée)	Pour information

Degrés de protection : application du décret 86-192 du 05/02/1986.

Les secteurs concernés par un degré de protection de type 2 (l'habitat fortifié de Plessis Trehen) doivent faire l'objet d'une intégration en zone naturelle (N), afin d'y éviter toute forme d'urbanisation.

"Toute demande de travaux dans ces zones sera soumise au Préfet qui prendra avis auprès du Conservateur Régional de l'Archéologie".

TITRE 2 :
PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE

Chapitre 1 :

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U.

Depuis le 1^{er} avril 2001, la municipalité dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui remplace le POS approuvé le 8 décembre 1994. Ce dernier avait été modifié à trois reprises pour l'ouverture à l'urbanisation de zones NAs et l'intégration du projet urbain de la zone d'activités de la Millière, et fait l'objet d'une révision simplifiée par la réalisation de la deuxième tranche du lotissement du Jard.

Cependant, le caractère obsolète du document en vigueur ne permettant plus de répondre à la gestion et aux enjeux de développement du territoire, la municipalité a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme le 20 février 2003.

L'extrait de délibération du Conseil Municipal fait mention des raisons qui ont mené à la révision du P.L.U. :

- le manque de terrains constructibles,
- la réflexion sur l'aménagement des entrées du bourg,
- la réflexion sur les hameaux et leurs possibilités constructives,
- la réflexion sur le réaménagement de la RD 17,
- la protection des espaces naturels,
- la réflexion sur le secteur de la Millière

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le PADD

2.1. Conjuguer le développement de Pluduno avec l'affirmation de son identité

Commune à caractère champêtre, le territoire de Pluduno fait l'objet de certaine convoitise, qui se traduit notamment par une recrudescence de la construction neuve et de demandes d'implantation de ménages sur la commune (cf. diagnostic – analyse de l'évolution du nombre de permis de construire).

Pluduno n'est localisé qu'à une quinzaine de minutes des agglomérations de Lamballe et de Dinan, à une dizaine de kilomètres du littoral. Outre ce positionnement géographique intéressant et attractif, le cadre de vie agréable associé à la tranquillité des lieux de vie et un prix de foncier encore abordable (par rapport à celui exercé sur les agglomérations de Dinan et Saint-Brieuc et sur les communes littorales) créent des conditions favorables au développement de la commune.

De plus en plus de ménages, ayant leur emploi sur les agglomérations de Dinan et Saint-Brieuc, sont à même de venir s'implanter à Pluduno pour profiter de la qualité du cadre de vie et d'opportunités d'accession au logement et à la propriété.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'identité communale, le projet d'aménagement et de développement durable de Pluduno met l'accent sur des lignes directrices fortes, que sont :

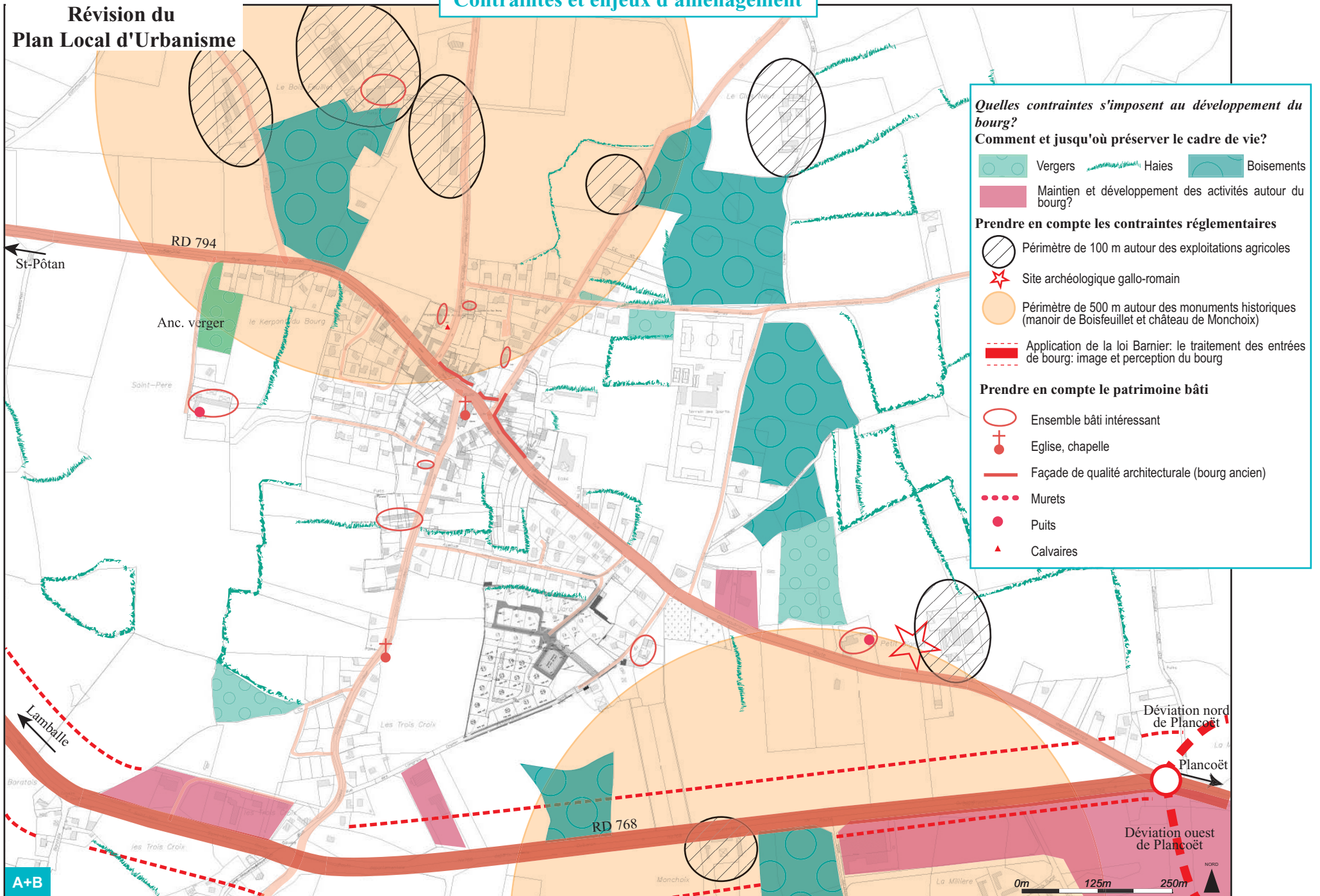
- le maintien du caractère champêtre et de la convivialité urbaine et sociale de Pluduno,
- la maîtrise de la dynamique démographique et du développement urbain correspondant, dans la logique de l'évolution du territoire orientée par le précédent plan d'occupation des sols,
- l'affirmation de la centralité du bourg, notamment par une concentration de l'urbanisation sur le bourg et ses marges, par les orientations privilégiant la requalification et l'utilisation de secteurs en centre-bourg visant au renforcement de son image et de sa place au sein de la commune, par le maintien d'une césure agricole entre Plancoët et Pluduno
- la diversité dans l'offre en logements, de manière à favoriser le maintien de la mixité sociale,
- la poursuite d'une politique de déplacements contribuant à maintenir une certaine convivialité dans la pratique des espaces (notamment du bourg),
- le maintien de possibilités d'accueil et de développement d'activités économiques (zones d'activités),
- le soutien des équipements publics, des commerces et services.
- la préservation des espaces et des exploitations agricoles, qui s'inscrit dans l'optique du soutien de l'activité économique locale,
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune,
- la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de vallées, de zones humides, de secteurs boisés.
- Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune,
- la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de vallées, de zones humides, de secteurs boisés.

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.

Dans ce contexte ci, le projet de la commune, s'il veut offrir un développement durable, doit veiller à le maîtriser afin de préserver ce qui fait l'attrait de la commune et la force même de son développement, à savoir son identité.

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales

Contraintes et enjeux d'aménagement



2.2. Maîtriser la dynamique démographique en consolidant le seuil des 2 030 habitants à l'horizon 2015

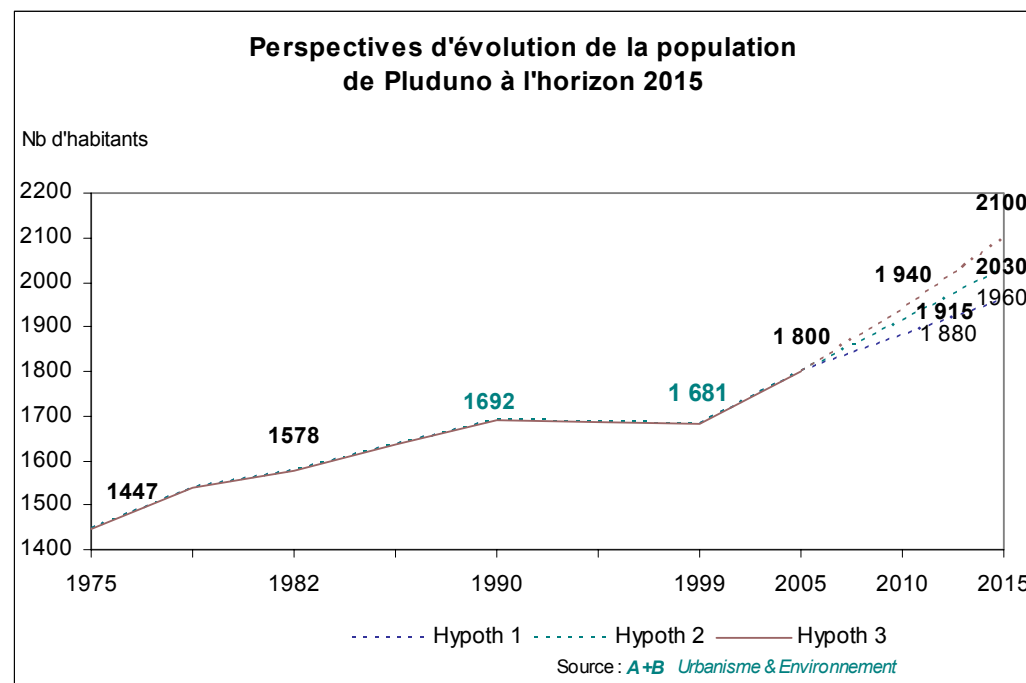
Le projet de territoire préconisé sur Pluduno vise à favoriser le développement urbain de la commune en captant la dynamique de flux migratoires liés à la diffusion de l'aire de desserrement des agglomérations de Dinan et Saint-Brieuc et à l'attractivité du littoral, pour accrocher et consolider le seuil des 2 000 habitants à l'horizon 2015.

Compte tenu de l'analyse démographique et des données socio-économiques préalablement abordées, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être mises en avant afin de définir l'évolution démographique que peut escompter la commune et les besoins en logements et en surfaces urbanisables pour les prochaines années.

Ces hypothèses correspondent à :

- une hypothèse basse : basée sur des soldes naturels et migratoires constituant plutôt des minima dans le contexte actuel,
- une hypothèse moyenne : hypothèse intermédiaire prenant appui sur des soldes naturels et migratoires illustrant le maintien de l'attractivité de Pluduno,
- une hypothèse haute : basée sur une légère amplification de la tendance récente (accroissement de l'accueil de ménages et stabilité du desserrement et répercussion sur le solde migratoire).

Sur la base du nombre de permis de construire délivrés sur la période 1999 à fin 2003 et de l'accroissement de population sur cette période (un recensement de la population ayant eu lieu en février 2004 sur Pluduno, il est constaté au début des années 2000, que pour une maison construite sur Pluduno, la commune gagne 0,9 habitant supplémentaire.



Les trois hypothèses aboutissent à :

- **hypothèse 1** : une population totale de 1 960 habitants en 2015, impliquant la construction de 17 logements par an.

- **hypothèse 2** : une population totale de 2 030 habitants en 2015, soit un gain de impliquant la construction de 25 logements par an.

- **hypothèse 3** : une population totale de 2 100 habitants en 2015, impliquant la construction de 33 logements par an.

En terme de prospective d'évolution de population et de construction de logements, l'hypothèse 2 maintient le rythme moyen de constructions enregistré ces dernières années, et paraît réaliste dans le contexte actuel (forte demande d'implantation sur Pluduno liée à l'étalement de l'aire de développement de Dinan et Saint-Brieuc, au dynamisme du pôle d'emploi de Plancoët et au report de l'attractivité du littoral sur l'arrière-pays).

L'hypothèse 3 illustre un rythme beaucoup plus soutenu de la construction et de l'accroissement démographique pour ces prochaines années.

L'hypothèse 1 correspondrait à un léger ralentissement de la croissance démographique.

Compte tenu de l'attractivité croissante de Pluduno dans les choix d'implantation de ménages, la consolidation du seuil des 2 030 habitants (hypothèse 2) représente une orientation pouvant servir de repère et guider le rythme de développement urbain à préconiser jusqu'à un horizon 2015. Toutefois, il s'agit d'approcher cette perspective démographique sans pour autant aller au-delà afin de maîtriser le développement communal et respecter l'identité communale.

2.3. Adapter les besoins du développement urbain, conforter la centralité du bourg et offrir des possibilités constructives en campagne

Cette valeur guide des 2 030 habitants à consolider pour tendre vers les 2 100 habitants, représente un seuil psychologique intéressant à atteindre pour asseoir la vitalité communale, pour escompter et favoriser l'installation de commerces de proximité complémentaires.

Une telle perspective implique qu'environ **24 à 26 hectares** de terrain environ puissent être urbanisés progressivement jusqu'en 2015 de manière à pouvoir satisfaire cette orientation démographique (considérant une moyenne de 950 m² à 1000 m² en moyenne par terrain non viabilisé).

Au regard des objectifs de développement communal et de préservation de l'identité de Pluduno, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune opte à la fois :

pour un renforcement du développement urbain sur le bourg afin de :

- Renforcer la place du bourg sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité,
- Se démarquer par rapport à Plancoët,

pour une diversité de l'offre en logement en campagne, en proposant des possibilités constructives sur certains hameaux,

- la valeur agricole et paysagère de nombreux lieux-dits et hameaux est préservée en restreignant l'apport des constructions neuves;
- seuls les secteurs en frange urbaine de Plancoët, les villages de Saint Aydes, de la Ville Pellerin et de la Flourais-Cochard (les plus consistants en structure urbaine) seront aujourd'hui concernés par des possibilités de constructions neuves à condition d'être bien intégrées à leur environnement et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles périphériques (lorsque le cas peut se présenter).

Chapitre 2 :

La délimitation des zones

I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de la révision : les choix retenus pour la délimitation des zones

L'analyse des données communales, la prise en compte et la protection de l'environnement et du paysage, ainsi que les perspectives d'évolution de l'urbanisation et les orientations définies au P.A.D.D. ont déterminé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'.

La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien du centre-bourg

La zone **Ua**, destinée pour l'essentiel à l'habitat, aux services et aux activités compatibles avec l'habitat, correspond au centre urbain traditionnel de Pluduno. Les caractéristiques architecturales et patrimoniales attachées à ce secteur justifient qu'une zone spécifique lui soit réservée : le centre-bourg pourra ainsi préserver sa physionomie d'origine, à forte valeur symbolique.

La typologie urbaine qui caractérise le bâti ancien se traduit en effet par :

- une densité et une volumétrie généralement plus importante que sur le reste du territoire (hauteur maximale des constructions pouvant atteindre R + 2),
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire.

Il apparaît souhaitable de pérenniser ces typologies, qui constituent la mémoire de la structure urbaine ancienne (cf. article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur et à la protection des éléments de paysage et de patrimoine).

La majeure partie de la zone Ua du centre-bourg était d'ores et déjà classée en zone U au POS, zone comprenant un tissu mixte d'habitat récent et ancien qui ne permettait pas la reconnaissance, et par conséquent la préservation, des caractéristiques urbanistiques du centre originel.

La zone UA du centre-bourg couvrait une superficie de 5,3 hectares dans l'ancien POS de 1994. Dans le PLU, cette zone représente 4,8 hectares. Cette diminution correspond à la création d'une zone Ue, réservée aux équipements publics.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU, la commune a intégré à la zone Ua les parcelles de l'ancienne boucherie (1000 m²) situées au sud du centre-bourg. Ce secteur permettra la réalisation du projet d'équipement de la commune ((bibliothèque, CyberCommune, espace petite enfance).

La zone Uc : des zones urbaines de génération récente, sans caractère affirmé

Zone destinée principalement à l'habitat, pouvant recevoir des services et des activités compatibles avec l'habitat, la zone Uc correspond aux secteurs urbains à dominante d'habitat pavillonnaire rencontrés en périphérie du bourg, sans qualité architecturale ou patrimoniale particulière.

Cette zone épouse les extensions urbaines récentes et celles développées en doigts de gant le long des axes de communication. Elle peut également intégrer des constructions de facture plus ancienne en marge du cœur d'agglomération, à l'exemple des anciens bâtiments agricoles du Jard situé à l'entrée sud-Est du Bourg.

Inscrits dans le prolongement direct de la zone Ua, les quartiers de la zone Uc intègrent l'ensemble des constructions desservies par le réseau d'assainissement collectif. Toute construction nouvelle doit ainsi

être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, dans le respect du zonage d'assainissement communal.

Par rapport au POS de 1994, le périmètre de la zone Uc a été adapté au regard de l'évolution intrinsèque du tissu urbanisé et des nouvelles orientations retenues, elle englobe ainsi les lotissements du Jard et des Trois Croix.

L'ancien hameau agricole du Jard situé au sud est du bourg en face du lotissement du même nom a été gagné par l'urbanisation et est également englobé dans la zone Uc. Ce secteur d'environ 0,8 ha se situait en zone NC au document d'urbanisme en vigueur.

La zone Uh : des zones urbaines de génération récente, sans caractère affirmé

La zone Uh, correspond aux secteurs d'habitat localisés sur certains écarts de la commune, ne relevant toutefois pas de l'assainissement collectif (à l'exception du hameau de la Ville Pellerin) et pouvant recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition de ne pas porter atteinte à leur environnement immédiat (agricole ou naturel). La délimitation de ces zones participe à la volonté de ne pas favoriser le mitage du territoire communal et de renforcer la cohérence de ces unités urbaines excentrées par rapport à l'agglomération principale.

La majorité des secteurs classés en zone UD au POS sont maintenus en zones Uh au PLU.

Certaines de ces zones font l'objet de légères exentions :

- Zone Uh de La Combe à La Ville Pellerin, extension de la zone U existante au POS

Situé à environ 1,5 Km au sud-est du bourg, le hameau de La Ville Pellerin est d'ores et déjà fortement urbanisé. Une extension est prévue à l'arrière de la frange bâtie délimitée par une haie à l'est de la zone 10AUr. L'accès est aujourd'hui possible depuis la voie communale 48. Une desserte est également prévue dans le cadre du projet d'aménagement de la zone 10AUr. Cette parcelle est raccordable à l'assainissement collectif (en site propre). Le secteur d'un peu plus de 0,4 hectare se situait en zone NC du POS.

- zone Uh de La Rouvrais, extension de la zone U existante au POS

Le secteur se situe à l'ouest de la commune, à environ 3,5Km du bourg au hameau de la Rouvrais. La zone prolonge le front bâti du hameau de la Rouvrais le long de la VC 5 en face de la zone 7AUs. Un accès sécurisé est possible depuis cette même voie communale 5. L'assainissement du secteur est autonome. Il n'y a plus de siège d'exploitation aujourd'hui sur ce hameau. Cette extension de la zone U de près de 0,3 ha est aujourd'hui incluse dans une zone NC.

- Zone Uh Le Janay

Au sud-est du bourg et à environ 1,5 km du centre-bourg en direction de Plancoët, les parcelles de la zone d'extension en prés cultivés sont de petites tailles et font face à deux maisons individuelles récentes. Ce site ne présente pas un caractère paysager ou patrimonial particulier. Deux possibilités

constructives nouvelles viendront finaliser le secteur d'habitat. L'accès est possible depuis la VC 13. L'assainissement s'opère de façon autonome. La reprise du bâtiment d'exploitation présent au Janay n'est pas assurée.

- zone Uh La Goupillère

Il s'agit d'une légère extension du hameau de la Goupillère pour englober le bâti existant. La dent creuse pourra faire l'objet d'une construction. L'accès est possible depuis la VC 4. L'assainissement est autonome. Une exploitation est présente à l'ouest mais à distance supérieure à 100m.

Certaines zones Uh sont créées afin de combler des « dents creuses » sur certains hameaux :

- zone Uh à La Morvonnais

Au nord-ouest du bourg, à environ 1 km, le hameau de La Morvonnais comprend du bâti ancien de caractère. Si la zone UD au POS est redéfinie en zone Nh non constructible sur ce hameau, une zone Uh en extension Est du Hameau est prévue pour rattraper une maison individuelle isolée qui n'entretient pas de co-visibilité avec le hameau ancien. Le zonage est délimité au nord par un talus. L'accès est direct depuis la VC 12 dite de la Morvonnais. L'assainissement est autonome. Le secteur recouvre environ 0,4 hectare et se situait auparavant dans une zone NC.

- zone Uh de La Lande

Au sud-ouest du bourg et à environ 3,5 km, la zone Uh du lieu dit La Lande englobe une parcelle en pré et du bâti le long de la VC 8 vers l'ouest. L'accès est possible depuis la VC 8 au sud et la VC 39 à l'est. L'assainissement est autonome. Une exploitation agricole est présente à l'est du reste du hameau, qui fait par ailleurs l'objet d'un classement Nh, à une distance supérieure à 100m. Le secteur constructible d'environ 0,5 hectare se situait au POS en zone NC.

Certaines zones Uh sont étendues sans apporter cependant de possibilités constructives nouvelles.

- Zone Uh de la Baratais

Le lieu-dit la Baratais se trouve au sud-ouest et à environ 1 km du bourg. La zone U est légèrement étendue sur deux secteurs afin de suivre le parcellaire, dans la continuité du secteur 13Aur. Ces modifications ne viennent pas augmenter le nombre de possibilités constructives.

- zone Uh de La Ville Neuve

Au nord-ouest du bourg, à environ 1 km, l'extension de l'ancienne zone UD s'inscrit dans un contexte urbain marqué au sein du hameau. L'extension de la zone U permet ici de soustraire des maisons de tiers de la zone agricole.

- zone Uh de Saint Aydes

Au sud-ouest de la commune et à environ 4 km du bourg, l'ensemble du secteur anciennement classé UD au POS du hameau Saint Aydes est bientôt construit. Les nouvelles habitations disposent d'un accès direct sur la route départementale. Afin de sécuriser la partie située en extrémité sud du hameau en évitant de nouveaux accès sur la RD 28, le zonage du PLU prévoit une légère extension de la zone

U en arrière des parcelles afin de permettre la création d'une voie de desserte depuis le chemin communal situé en limite de Pluduno. Il s'agit d'une extension d'environ 600 m².

- zone Uh de La Flouriais

Située au nord du bourg, la zone UD au POS du secteur de La Flouriais-Cochard ne propose aujourd'hui pratiquement plus de parcelles constructibles. La zone U est maintenue et légèrement étendue sur la parcelle 69 pour accueillir une nouvelle construction. Une seconde extension de la zone U sur Cochard pourra permettre la réalisation d'une extension sur une habitation existante (longère). L'accès de la première extension est possible par le sud depuis la voie communale 59. L'assainissement est autonome. Le premier secteur d'environ 0,15 hectare est inclus dans une zone NC au document d'urbanisme ancien. Le second secteur de 0,19 hectares faisait de même l'objet d'un zonage NC.

La redéfinition du périmètre de la zone U s'est également accompagnée de réductions ponctuelles, afin de se conformer au plus juste à la réalité du terrain :

- zone Uh de La Goupillère

Environ 2,5 hectares sont restitués à la zone agricole. Ce secteur de grande emprise peut difficilement rester en zonage U. Ce secteur est qui plus est fortement agricole et les possibilités d'accès sont notamment réduites.

- zone Uh à Sennette

A l'est de la Goupillère, où près d'un hectare de terrain fait l'objet d'un zonage AUs. Il est en effet préférable sur ce secteur de prévoir un plan d'aménagement d'ensemble.

- zone Uh à la Chapelle Bouans-Hôtel Malard

Tout au nord de la commune, dont l'emprise de la zone U a également été redéfinie pour mieux prendre en compte l'activité agricole et se voit réduite de 0,6 ha.

Les zones Ue : création de zones réservées aux équipements culturels, de sports et de loisirs

Au sein du bourg :

- une première zone Ue regroupe un ensemble composé d'équipements de loisirs à usage essentiellement sportif et associatif. Elle comprend le terrain de foot, ses vestiaires, ainsi que la salle des fêtes, les terrains de tennis et le boulodrome.

- une seconde zone Uec est destinée à accueillir des équipements collectifs. Cette zone, en plein cœur du bourg, à l'arrière du presbytère constitue une réserve foncière pour un futur équipement.

La réglementation des zones UA et UC, à laquelle ces équipements étaient intégrés au POS de 1994, s'avérait en effet plus contraignante et moins appropriée que celle d'une zone qui leur serait spécifiquement réservée. Ces équipements sont donc désormais soumis au règlement d'une nouvelle zone dénommée Ue.

La zone Ue intègre un troisième et un quatrième secteur destinés à l'accueil de structures de loisirs en milieu rural :

- une zone Ued à l'ouest du bourg, au lieu dit du Lantillais, susceptible d'accueillir des activités de loisirs et d'hébergement qui lui sont liées. La vocation de la zone NAtr de Lantillais au POS en vigueur est ainsi maintenue pour faire aujourd'hui l'objet d'un zonage Ue.

- une zone Uef au nord du bourg, au Bois Bouan, destinée à recevoir une aire de camping. Afin de développer la capacité d'accueil touristique de la commune, une zone Ue a été réservée à la réalisation d'un secteur d'hébergement de plein air, localisé au lieu-dit du Bois Bouan, au Nord du territoire communal. Les installations de sports et de loisirs de plein air sont autorisées, au même titre que l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage, y compris les habitations légères comme les mobil homes.

- L'extension de la zone Uy de la zone d'activités des Trois-Croix-Longrais

La zone Uy des Trois-Croix –Baratais est maintenue et celle des Trois-Croix-Longrais est étendue vers l'ouest afin de permettre la finalisation du front bâti le long de la RD 768. Un projet urbain réalisé au titre de la « loi Barnier » impose un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et une zone tampon par rapport aux habitations riveraines pour cette dernière.

- La zone d'activités de la Millière fait aujourd'hui l'objet d'un zonage Uy, qui succède au classement en zone NAcr du POS. Cette zone d'activités a également fait l'objet d'un projet urbain réalisé au titre de la « loi Barnier » qui précise un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 768 (cf. annexes).

Tableau synthétique des extensions/créations de zones constructibles classées en zonage U

Extension zones U	Superficie	Possibilités constructives
Uc Le Jard	8738	4
Uh la Combe-Ville Pellerin	3934	1
Uh la Rouvrais	2417	2
Uh la Baratais	586	0
Uh Le Jannais	5926	2
Uh La Goupillière	12102	1
Uh La Morvonnais	2417	2
Uh La Lande	5245	1
Uh La Maison Neuve	203	1
Uh La Ville Neuve	3855	0
Uh La Flouriais-Cochard	3723	1
Uh Saint Aydes	592	0
Total zones U	49 738	15
Création zone Ue Bois Bouans	12 587	
Extension de la zone Uy	8 909	

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- des zones AUr, directement ouvertes à l'urbanisation, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisées à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- des zones AUu, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat sont désignées par un indice 'a' ajouté à leur dénomination (AUr).

Celles destinées à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, reprennent l'indice 'y' (AUyr ou AUys) en cohérence avec la dénomination adoptée pour les secteurs urbains à usage d'activités sur la commune (zones Uy).

Suivant la même logique, un indice 'e' a été associé à la zone d'extension réservée aux sports et loisirs située dans le prolongement du plateau sportif (AUe).

Présentation des zones AUr ou secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Localisation des secteurs AUr

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D, les zones AUr correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) se concentrent :

- pour l'essentiel sur le bourg, où 8 secteurs AUr ont été définis,
- mais aussi en campagne sur d'anciens hameaux agricole, dont la structuration urbaine est d'ores et déjà dense.

Définition des extensions urbaines en cohérence avec les orientations du P.A.D.D : la maîtrise du développement urbain dans la définition des secteurs AUr

Avec 26 hectares d'extensions urbaines (ouvertes à l'urbanisation) définies sur Pluduno, concentrées pour l'essentiel autour du bourg actuel, le projet de développement de la commune propose des surfaces constructibles qui respectent les orientations retenues au P.A.D.D :

* Orientation démographique et besoins en terrains constructibles :

Au regard d'un besoin théorique de 25 hectares de terrains nécessaires pour approcher le seuil de 2 030 habitants à l'horizon 2015, le projet de territoire traduit :

- une volonté de maîtriser le développement urbain de Pluduno en limitant à 26 hectares l'offre de terrains qui seront ouverts à l'urbanisation (à savoir constructibles de suite dans le cadre d'un aménagement d'ensemble des secteurs concernés) pour contenir le développement urbain sur Pluduno.
- une volonté de réguler et d'étaler dans le temps les extensions urbaines :
 - .. le projet prévoit une gestion dans le temps du développement urbain par la définition de secteurs AUr (ouverts à l'urbanisation) et de secteurs AUs, dont l'ouverture à l'urbanisation notamment contrainte par des difficultés d'assainissement et ne représentant pas une priorité dans le temps, est conditionnée par une modification du P.L.U. Cette disposition laisse le soin à la Commune d'apprécier le temps opportun pour rendre constructibles ces secteurs AUs.
 - .. l'urbanisation des secteurs aux surfaces les plus conséquentes pourra (voire devra) être étalée dans le temps. Un phasage de l'aménagement de ce secteur pourra être défini dans le cadre de la conception du projet et préalablement à son instruction, entre l'aménageur et la Commune pour répondre aux besoins et aux préoccupations de chacun.
- la définition de secteurs AUr, donc ouverts à l'urbanisation, ne préjuge en rien de l'urbanisation effective de ces secteurs, qui peut se trouver freiner par de la rétention foncière. Celle-ci constitue également un paramètre à prendre en compte, qui peut par ailleurs favoriser une régulation dans le temps du développement urbain. C'est aussi pour anticiper les risques de rétention foncière que sont définies des secteurs AUs pouvant offrir des potentialités d'extensions urbaines se calant sur les besoins d'apport en logements en en ménages estimés en hypothèse haute par le P.A.D.D.

* Extensions urbaines et renforcement de la place du bourg :

Les 26 hectares de terrains classés en secteurs AUr, donc ouverts à l'urbanisation, se concentrent pour près de 70% sur le bourg ou sur ses franges afin de favoriser un renforcement de la structure et de la dimension urbaine du bourg. Elles impliquent l'apport de ménages résidant sur le bourg ou à proximité immédiate, dont la participation même ponctuelle à la vie locale demeure un gage de maintien de la vitalité du bourg, voire d'implantation de services ou de commerces complémentaires.

Présentation de la Zone 1AUr	
Localisation géographique	A l'est du bourg, Secteur à enjeu car à l'interface de l'école et du plateau sportif et salle des fêtes.
Contexte général	La zone s'inscrit dans un contexte urbain marqué. Dans le cadre de son aménagement, une zone tampon est à prévoir pour éviter les problèmes de nuisances que pourrait engendrer le plateau sportif et la salle des fêtes. Le site constitue aujourd'hui une entité végétale non construite au sein de l'agglomération en proximité du centre-bourg et de ses activités. Il s'agit d'un pré cultivé pour l'essentiel. Une haie au nord du site présente une qualité paysagère.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la rue du Stade, au sud des équipements sportifs. Dans le cadre de la réalisation des opérations des zones 1AUs et AUe, des connexions routières sont prévues pour faciliter les liaisons entre quartiers.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Proximité d'exploitation(s)	L'exploitation située à l'ouest du site, au cœur du centre bourg, doit cesser son activité.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur d'environ 3,4 hectares concerne : une partie de la zone 1NAs et de la zone UC du POS.

Présentation de la Zone 2AUr	
Localisation géographique	A sud du centre-bourg. A l'arrière des fronts bâtis de l'avenue des Erables et de la rue Saint-Roch.
Contexte général	La zone se situe à l'arrière des fronts bâtis et est aujourd'hui peu perceptible depuis la voie publique. Le site constitue aujourd'hui une entité végétale non construite au sein de l'agglomération en proximité du centre-bourg et de ses activités. Il s'agit d'un espace en jardins.
Possibilités d'accès	L'accès sera envisagé depuis la rue des Etables ou depuis la rue Saint Roch. Une liaison piétonne sera à rechercher dans le cadre de son aménagement avec le site de l'ancienne boucherie, plus au nord, reconverti en halte-garderie.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur d'environ 4,2 hectares concerne : une partie de la zone UC du POS.

Présentation de la Zone 3AUr	
Localisation géographique	Au sud du bourg, A l'interface du lotissement du Jard et de la rue Saint Roc'h
Contexte général	La zone s'inscrit dans un contexte urbain. Elle constitue aujourd'hui une entité végétale non construite au sein de l'agglomération en proximité du centre-bourg et de ses activités. Il s'agit d'un pré cultivé sans intérêt paysager particulier (absence de haies ou arbre isolé). La chapelle Saint-Roch représente le principal édifice de caractère patrimonial à proximité du site.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la rue Saint-Roch à l'ouest et la rue du Jard au sud. Dans le cadre de la réalisation du lotissement du Jard à l'est, une connexion routière a été prévue pour faciliter les liaisons entre quartiers. (L'accès depuis l'avenue des Erables figurant au plan cadastral n'existe plus).
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Proximité d'exploitation(s)	L'exploitation située au nord-ouest du site a cessé son activité.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur d'environ 4,5 hectares concerne : une zone 3NAs de près de 3,5 hectares qui n'apas fait l'objet de projet d'aménagement, ce terrain étant jusqu'à présent cultivé par l'exploitant situé à proximité Une zone NC de près d'1 hectare, qui constitue une enclave au sein du bourg.



Vue depuis la chapelle Saint-Roch vers les arrières du bâti de l'avenue des Erables.

Présentation des zones 4 et 5AUr	
Localisation géographique	Au sud-ouest du bourg, le secteur 4 AUr se situant le plus au sud.
Contexte général	Le secteur est constitué de prés cultivés en frange urbaine, en proximité du centre-bourg et de ses activités. Des haies bocagères ceinturent le site en frange ouest, en limite nord de la zone 5 AUr et en limite sud de la zone 4 AUr , dont le maintien permettra une bonne insertion paysagère des nouveaux quartiers. Un verger sera maintenu au sud de la zone 5 AUr pour faire office d'espace tampon avec la zone d'activités située plus au sud.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la rue Saint Roc'h à l'est (secteur 5 AUr) et la voie de desserte du lotissement des Trois Croix ou rue du Champs Besnard au sud (secteur 4 AUr).
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Proximité d'exploitation(s)	L'exploitation située à l'est du site (incluse dans le secteur 5 AUr) a cessé son activité
Zonage au POS en vigueur	Le secteur de près de 7 hectares (3,3 pour le secteur 4 AUr; 3,6 pour le secteur 5 AUr) concerne : Ce secteur était classé en zone NC au POS.



Vue depuis la rue du Champs Benard, en extrémité sud de la zone 4AUr.

Présentation de la Zone 6AUr	
Localisation géographique	Au nord-ouest du bourg
Contexte général	Ce secteur agricole est localisé en frange urbaine, à proximité immédiate de l'école primaire privée. Un talus en entrée d'agglomération au nord de la rue Guébriant sera à préserver.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la rue Julien Coupe au sud et la rue de Guébriant en entrée d'agglomération au nord-est. Ces deux accès seront à sécurisés, l'un étant situé à proximité d'un virage et le second en entrée d'agglomération.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Proximité d'exploitation(s)	Plusieurs sites d'exploitation sont présents au nord-ouest du bourg, à distance cependant supérieure à 100 mètres du secteur.
Zonage au POS en vigueur	La zone 5 NAs de 1,6 hectares au POS, est complètement intégrée dans la zone 9 AUr qui s'étend vers le nord-ouest afin de faciliter la conception de l'aménagement. Le secteur 9 AUr avoisinant les 2 hectares, c'est environ 0,4 hectares qui est soustrait à la zone agricole.
Servitudes et contraintes réglementaires	Périmètre de 500m autour du Bois Feuillet en cours de redéfinition.



Vue depuis la rue Julien Coupé en direction du centre-bourg, à hauteur de l'extrémité sud-ouest de la zone 6AUr

Présentation des zones 7 et 8 AUr	
Localisation géographique	Le secteur 7 AUr est situé au nord est du bourg et le secteur 8 AUr au sud est en face du lotissement du Jard.
Contexte général	La zone 7 AUr s'inscrit en frange urbaine et est composée de petites parcelles cultivées et en jardin. Aujourd'hui partie d'un pré cultivé, le secteur 8 AUr positionné le long du chemin du Jard, fait face au lotissement du même nom. Présence d'une haie arborée qui limite le sud-ouest du secteur 8 AUr.
Possibilités d'accès	Pour le secteur 7 AUr, l'accès est possible depuis la rue du Val à l'ouest et le chemin d'exploitation 42 au sud-est. La rue du Jard qui longe le secteur 8 AUr pourra desservir la zone.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Proximité d'exploitation(s)	Il existe un bâtiment d'exploitation située à distance au nord-ouest du secteur 7 AUr.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur 7 AUr de 0,3 hectare correspond au POS à la zone 6NAs de 0,2 ha. La zone est légèrement étendue au nord-ouest et sud-est afin de s'adapter au parcellaire. Le secteur 8 AUr de 0,5 hectare correspond à une zone NC au POS.

Présentation de la zone 9 AUr	
Localisation géographique	A environ 2Km au sud-est du bourg de Pluduno, cette zone AUr viendra se greffer à l'agglomération de Plancoët.
Contexte général	Présence d'équipements sportifs au nord, sur Plancoët, et de la zone d'activités de La Millière au nord-ouest sur Pluduno. Le site constitue aujourd'hui un pré cultivé sans intérêt paysager particulier. Une zone N correspondant à une zone humide délimite le site côté Est.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la rue des Buis qui délimite la commune de Plancoët par l'intermédiaire des chemins d'exploitation 117 au nord-est et 51 au sud.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur de 4,7 hectares est inclus dans la zone NC du POS approuvé en 1994.



Vue depuis le chemin d'exploitation n°17 depuis l'extrémité Nord-Est du site.

Présentation de la zone 10 AUr	
Localisation géographique	A environ 1,5 Km au sud-est du bourg, hameau de La Ville Pellerin.
Contexte général	Le village de la Ville Pellerin est d'ores et déjà fortement urbanisé. Le secteur AUr constitue une entité végétale au sein d'un secteur aggloméré. Le bâti ancien de la Combe au nord est inséré dans un parc arboré.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la voie communale 14.
Desserte par les réseaux	Cette parcelle est raccordable à l'assainissement collectif sur site.
Proximité d'exploitation(s)	Néant
Zonage au POS	Le secteur d'un peu plus d'1 hectare concerne au document d'urbanisme en vigueur : - une zone UD de 0,03 hectare, constituant l'accès - une zone NC d'environ 1 hectare.

Présentation de la zone 11 AUr	
Localisation géographique	Au sud-ouest de la commune, à environ 4 km du bourg en direction de Pléven. Au sud du hameau Saint Aydes.
Contexte général	L'ensemble de la zone UD existante au POS est bientôt complètement construite. Saint Aydes constitue un ancien village de la commune (présence autrefois d'un bar-épicerie). Le bâti ancien de qualité de St Aydes est localisé le long de la voie venant depuis l'Est pour déboucher sur la RD 28. Les constructions récentes se sont implantées sous forme linéaire le long de la RD 28.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la voie communale 1 et par le CE 80 en limite de Pluduno et Pléven. Il ne paraît pas souhaitable de créer une nouvelle intersection sur la RD, plusieurs maisons individuelles ayant d'ores et déjà des accès directs sur la RD 28.
Desserte par les réseaux	Assainissement autonome.
Proximité d'exploitation(s)	Deux bâtiments exploitations sont situées à l'Est du hameau mais distants de plus de 100m.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur d'un peu plus de 1,1 hectare concernait une zone UD au POS.

Présentation de la zone 12 AUr	
Localisation géographique	Au nord du bourg et au nord-est du hameau La Flouriais—Cochard. A l'interface des voies communales 7 et 70.
Contexte général	Le secteur constitue aujourd'hui un pré cultivé, le site bénéficie d'un cadre paysager de qualité. Un vallon boisé à l'ouest du site rejoint la vallée du Guébriant. Une zone N a été identifiée à l'ouest du site afin de protéger cette zone humide.
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis les voies communales 7 ou 70.
Desserte par les réseaux	Assainissement autonome.
Proximité d'exploitation(s)	Néant
Zonage au POS en vigueur	Le secteur de moins d'1 hectare est aujourd'hui inclus dans une zone NC.

Présentation de la zone 13 AUr	
Localisation géographique	A la Baratais, au sud du Bourg, côté sud de la RD 768.
Contexte général	Le secteur constitue aujourd'hui un pré cultivé, situé légèrement à l'arrière d'un linéaire bâti. Les haies existantes seront à préserver
Possibilités d'accès	L'accès est possible depuis la voie communale n°6
Desserte par les réseaux	Assainissement autonome.
Proximité d'exploitation(s)	Néant
Zonage au POS en vigueur	Le secteur de moins d'1/2 hectare est inclu pour partie en une zone NC au POS.

Présentation de la zone AUyr	
Localisation géographique	Au sud-est du bourg de Pluduno, côté sud de la RD 768.
Contexte général	Présence d'une boulangerie pâtisserie à l'Est du site en bordure de la RD 768 près du carrefour des Trois-Croix. Le site constitue aujourd'hui une friche depuis la démolition d'anciens bâtiments d'activités. Il fait face à la zone d'activités des Trois-Croix. Cette section de la RD 768 à dominante bâtie manque de structuration et de lisibilité. La préservation de la haie bocagère qui délimite le site en ses parties Ouest, Sud et Est sera un gage de réussite de l'intégration paysagère de la zone d'activités.
Possibilités d'accès	Un accès unique à la zone d'activités sera envisagé depuis la RD 768. Un double « tourne à gauche » afin de desservir de façon sécurisante les zones d'activités situées de part et d'autre de la RD 768 sera réalisé. De plus, afin de limiter le nombre de carrefours sur la RD 768, il sera à terme mis en place une liaison entre ce nouveau carrefour et la voie communale « La Baratais » et ce, afin de supprimer à terme le carrefour actuel situé en virage et qui présente des problèmes de sécurité.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'assainissement est collectif sur le secteur aggloméré.
Zonage au POS en vigueur	Le secteur de 2 hectares est inclus dans la zone Uy du POS approuvé en 1994.
Contraintes réglementaires	Afin de déroger au recul des 75 mètres imposé par la présence de la RD 768, voie à grande circulation, un projet urbain a été réalisé et est annexé au présent PLU et ramène le recul à 25 m.



Conditions d'aménagement des secteurs AUr :

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en secteur AUr "soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement".

N.B. Ainsi, des orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ces secteurs d'extension urbaine sont formalisées dans un document spécifique à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".

Ces orientations formulées textuellement, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement du secteur AUr devra témoigner d'une compatibilité avec les orientations ainsi définies. Les orientations d'aménagement d'un secteur AUt qui sont en revanche indiquées sur le document graphique du P.L.U. (plan de zonage) conformément à sa légende s'imposent de manière réglementaire à l'aménagement du secteur concerné.

En l'occurrence, le document graphique du P.L.U. précise s'il y a lieu pour les secteurs AUr :

- les conditions d'accès routier principal au secteur AUr depuis les voies périphériques (le positionnement de l'accès à titre indicatif doit être réalisé dans un périmètre de 10 m de part et d'autre de la flèche indicative),
- les obligations d'intégrer des accès piétonniers et/ou cyclables,
- les alignements d'arbres ou haies végétales intéressantes à conserver et celles éventuellement à planter, venant s'ajouter aux éventuels espaces boisés classés à prendre en compte,
- les éventuels secteurs humides à préserver et à intégrer à l'aménagement du secteur, notamment dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

En bordure de la route départementale n° 768, voie classée à grande circulation, la zone AUyr fait quant-à-elle plus spécifiquement l'objet d'un projet urbain au titre de la loi Barnier (annexé au présent document de PLU) afin de déroger au recul de 75 mètres. Ce recul d'inconstructibilité qui réduirait de manière notable l'espace disponible pour l'implantation de constructions à usage d'activités qui pourront être admises à proximité de cette voie est ainsi ramené à 25 mètres.

1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination

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

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans être menacés par des reprises de terrains pour l'urbanisation et sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

La délimitation de la zone A épouse globalement celle de l'ancienne zone NC du P.O.S., cependant certaines modifications y sont apportées. En particulier :

- certains secteurs agricoles sont dorénavant intégrés en zone naturelle :

- les secteurs correspondant à des vallées de cours d'eau le plus souvent boisées ou à des milieux réceptacles d'eaux pluviales, sont toujours exclus de la zone agricole et intégrés en zone naturelle (N), à l'exemple de ceux attachés à l'Arguenon et à ses deux ruisseaux affluents qui sillonnent le territoire communal et de ceux attachés au Guébriand.

Le classement en zone N apparaît en effet adapté pour souligner l'intérêt écologique et la valeur naturelle de ces milieux à préserver. Leur prise en compte intégrale a donc entraîné une extension totale de la zone N de 63,5 ha. Signalons également qu'un secteur archéologique bénéficiant d'une protection de type 2 au Plessis Tréhen à l'ouest de la commune est comme il se doit intégré en zone naturelle.

Nota : le classement en zone N n'interdit toutefois pas l'exploitation agricole des espaces concernés.

- certains secteurs agricoles, jusqu'alors classés en zone NC, sont désormais destinés à l'urbanisation :

- environ 15,7 hectares jusqu'alors en zone NC sont aujourd'hui destinés à l'urbanisation (zones AUr),

- la redéfinition des zones UC et Uy autour du bourg pour englober l'ancien lieu-dit agricole du Jard et la légère extension de la zone d'activités des Trois-Croix-Longrais vers l'ouest viennent ôter plus d'un hectare de terres agricoles,

- un secteur Ue à vocation de terrain de camping au nord de la commune vient également ôter 8,6 hectares à la zone agricole.

- les secteurs correspondant aux écarts et lieux-dits occupés par des constructions à usage d'habitation ne présentant pas de lien systématique avec une exploitation, sont dorénavant intégrés en zone Nh, zone de constructibilité limitée couvrant une superficie totale de 37,3 ha (cf descriptif de la zone Nh).

La zone agricole étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut en effet l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liées et non nécessaires à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlots d'habitations isolées en milieu agricole. Cette disposition répond aux orientations du P.A.D.D., elle traduit la volonté de préserver les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles (en évitant d'amener des tiers en territoire agricole).

- des zones localisées aux marges du bourg et sur certains hameaux sont également destinées à recevoir une certaine forme d'urbanisation, à plus long terme :

- un total de 19,3 ha qui sera soustrait à la zone agricole. En l'absence d'opération d'aménagement et d'urbanisation sur ces secteurs, l'exploitation agricole de ces terrains demeure possible.

- L'extension vers le nord de la zone d'activités de la Millière viendra également soustraire à la zone agricole près de 5 hectares (zone AUys).

- Des secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser

Ils conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles y est exclu. Les espaces ainsi concernés, localisés aux marges du bourg et de l'agglomération de Plancoët sont classés en secteur An.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet, d'une part, d'éviter de compromettre l'extension ultérieure de la zone urbaine dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter d'amener sur les abords de cette zone urbaine d'éventuels risques de nuisances agricoles et, en toute réciprocity, de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à même de gêner le développement urbain à venir.

Suivant le même principe, l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais et l'ouverture de carrières y sont également interdites.

Seuls les exploitants peuvent développer leur activité en secteur A et construire des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

- Cas de reclassement en zone agricole de secteurs initialement classés en zone urbaine au P.O.S.

Trois secteurs auparavant inscrits en zone urbaine du P.O.S. de 1994 appartiennent désormais à la zone agricole : il s'agit de l'emprise du domaine ferroviaire Uf (1,8 ha) dorénavant intégrée en zone agricole A et de deux secteurs, non construits, localisés en limite des hameaux de l'Hôtel Malard au nord du bourg et de la Goupillère en direction de Plancoët.

▪ Cas des changements de destination

Des changements de destination avec possibilité de création de logement sont autorisés sur les anciens bâtiments agricoles de caractère, présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Les changements de destination sont ainsi admis de manière à sauvegarder le patrimoine bâti local, qui constitue une des richesses de l'identité d'une commune. La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions a notamment été renforcée pour préserver l'architecture traditionnelle de ces constructions anciennes.

Mais dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur, notamment au regard des règles de l'article L.111-3 du code rural, ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole (par l'apport de tiers nouveaux en zone agricole).

Si le changement de destination est concerné par un périmètre réglementaire sanitaire, et sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.

Ces changements de destination permis en zone agricole dans le respect de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une identification sur le terrain et d'un inventaire sur le plan de zonage. Les bâtiments ainsi inventoriés figurent sur les fiches présentées sur les pages suivantes et apportent des précisions sur les critères qui ont menés à les retenir.

Principales modifications des dispositions réglementaires apportées à la zone agricole par rapport aux anciennes règles d'urbanisme du POS

En zone agricole (A), le règlement interdit désormais toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au fonctionnement et au développement de l'activité agricole et des exploitations. Les habitations de tiers, les changements de destination des bâtiments existants à d'autres usages d'activités, ainsi que les installations de loisirs et de vacances n'y sont par conséquent dorénavant plus autorisés (les tiers étant par exemple intégrés e zone Nh).

Dans le cadre des nouvelles contraintes réglementaires et techniques s'imposant au développement des exploitations agricoles, de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation, les constructions à usage de logement de fonction doivent être édifiées à proximité de l'exploitation et édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps d'exploitation.

L'extension des constructions existantes ne peut être autorisée que dans la mesure où celle-ci est directement liée et nécessaire aux activités de la zone. Le règlement précise désormais la notion d'extension :

- pour les bâtiments à usage de logement de fonction des exploitants, celle-ci est limitée à 50 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU (celle-ci pouvant par ailleurs être réalisée en plusieurs phases). Cette extension doit être réalisée en harmonie avec le caractère de la construction d'origine et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural. Les annexes détachées de la construction principale ne doivent par ailleurs pas elles-mêmes dépasser les 50 m² et être éloignées de plus de 50 m pour éviter la dispersion des constructions

L'édification de locaux de fonction est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés ou réalisés en extension des bâtiments faisant partis du corps principal de l'exploitation et que l'extension ne dépasse pas 50 m² de surface hors œuvre brute.

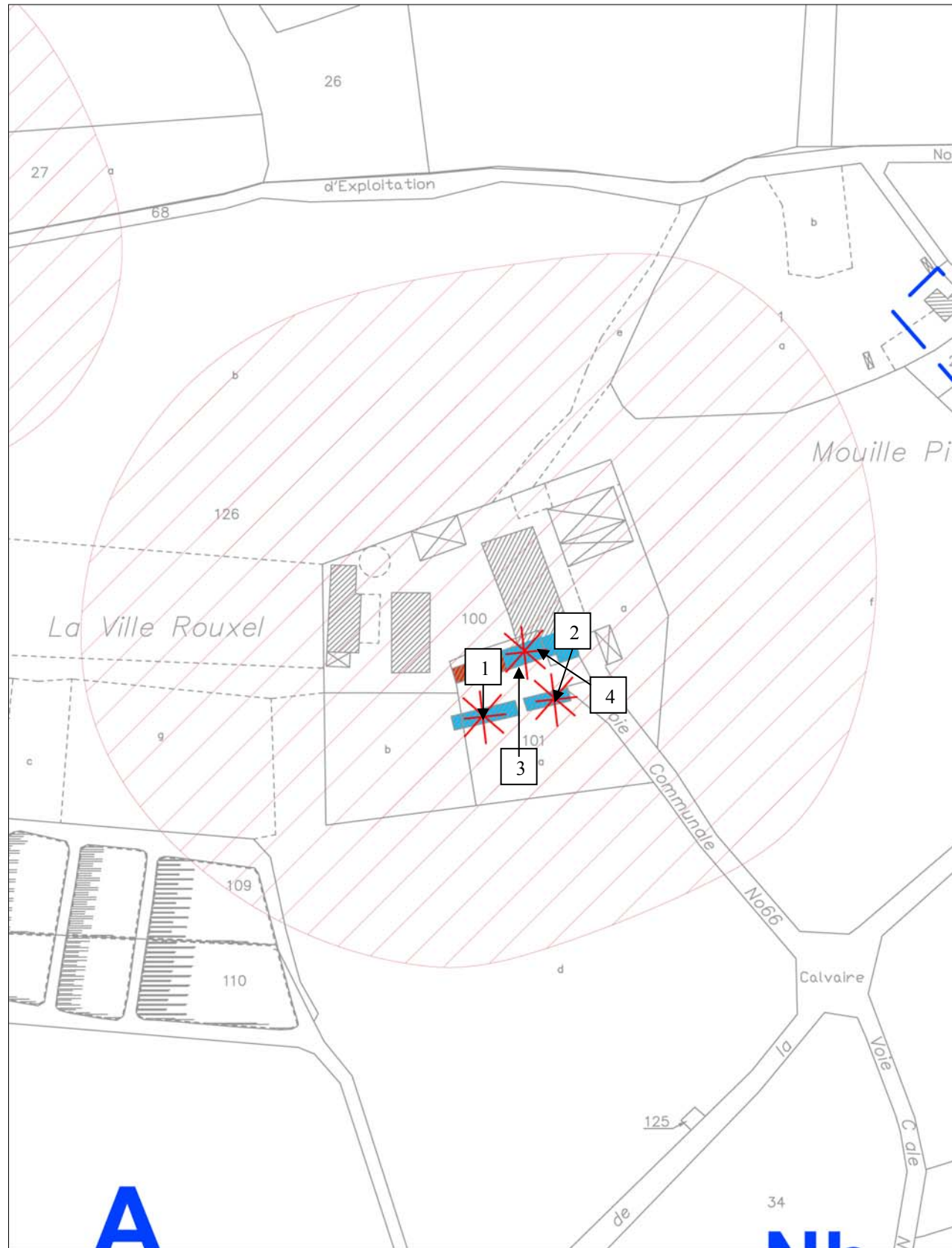
L'exploitant agricole peut opérer un changement de destination sur un ancien bâtiment agricole si il répond à une nécessité ou une volonté de diversification de ses activités. Les diversifications engagées devront s'inscrire dans le cadre des activités liées à son exploitation agricole et demeurer accessoires par rapport aux activités principales (cf. présentation ci-contre).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est plus réglementée (une distance de 4 m étant auparavant imposée entre deux bâtiments non contigus).

Afin de faciliter l'intégration des bâtiments au sein de leur environnement, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été renforcée (notamment au niveau des façades, des toitures et des clôtures). De même, les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés.

La hauteur des constructions à usage d'activité demeure non réglementée.

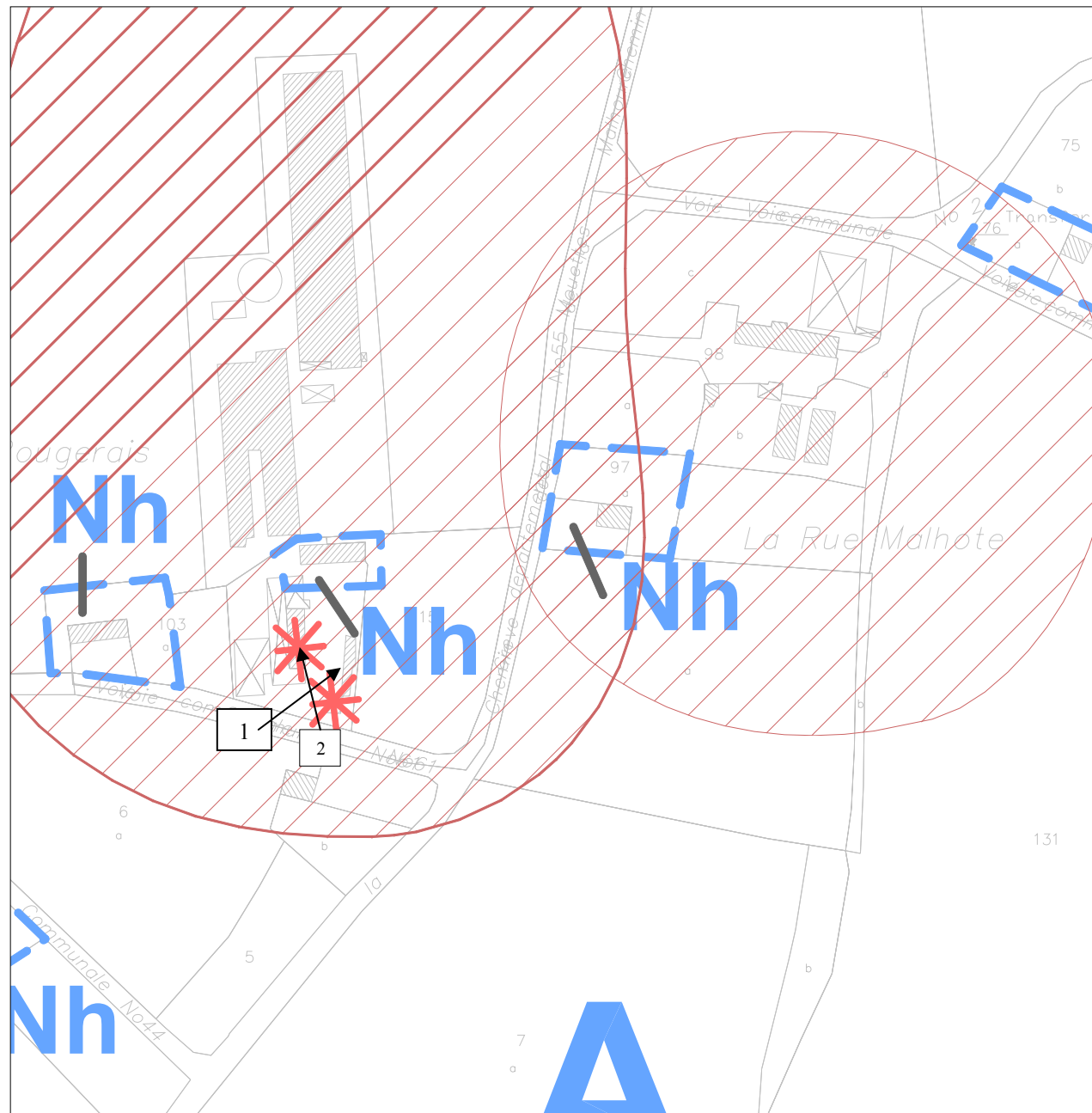
Hameau ou lieu dit : La Ville Rouxel – 3 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes étables en pierre + dépendances d'habitation.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bon état général. Volumes suffisants pour envisager une transformtation en maisons d'habitations.
Accessibilité	X		Sécurisée, par voie communale n°66.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



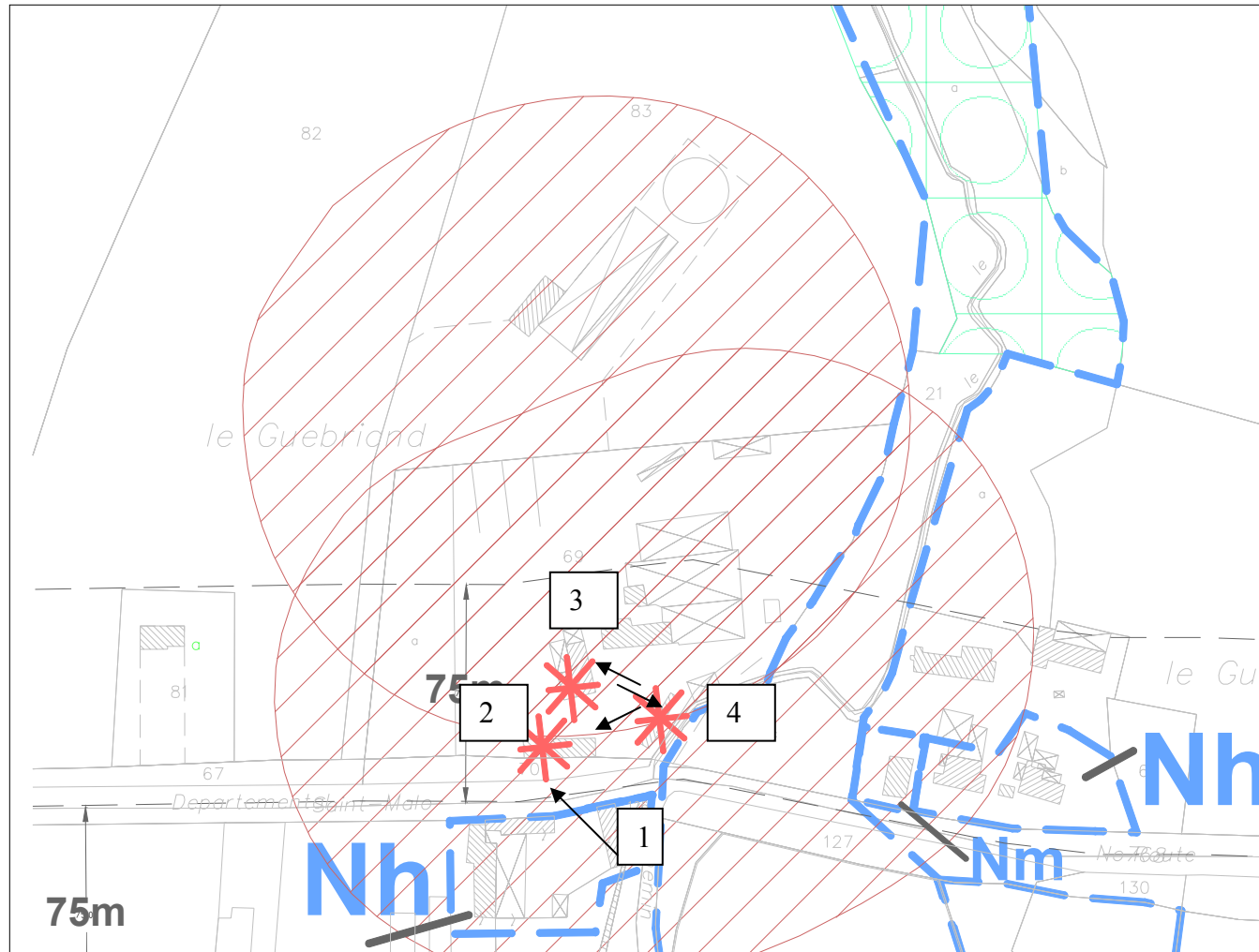
Hameau ou lieu dit : La Rougerais – 2 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes granges Contexte bâti intéressant
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bon état général des bâtiments. Volumes suffisants pour envisager une transformation en maisons d'habitations.
Accessibilité	X		Sécurisé, par voie communale n°61
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



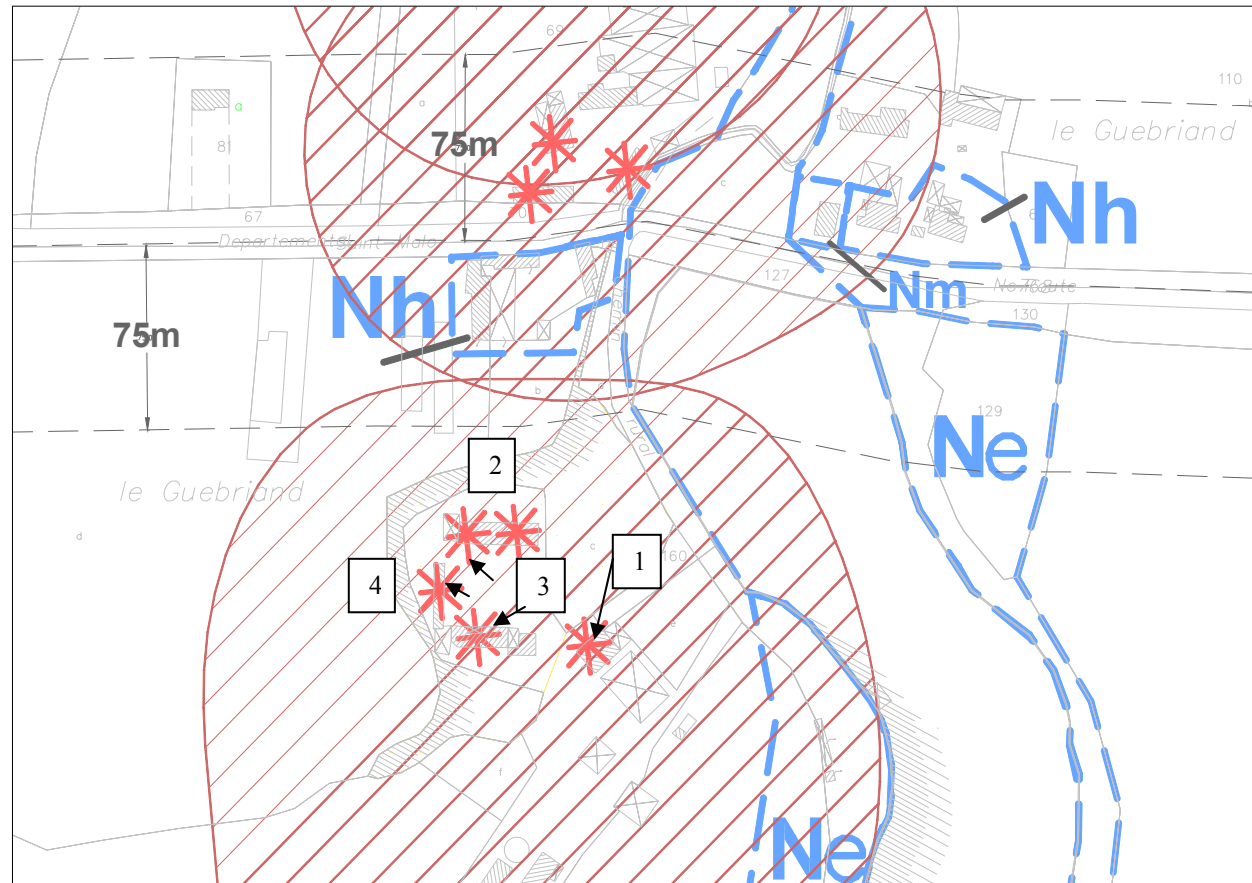
Hameau ou lieu dit : Le Guébriand (nord de la RD 768) – 3 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances de l'ancien château, dans un cadre agréable au bord de l'étang
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bon état général. Volumes permettant la réhabilitation en habitation
Accessibilité	X		Par chemin rural
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



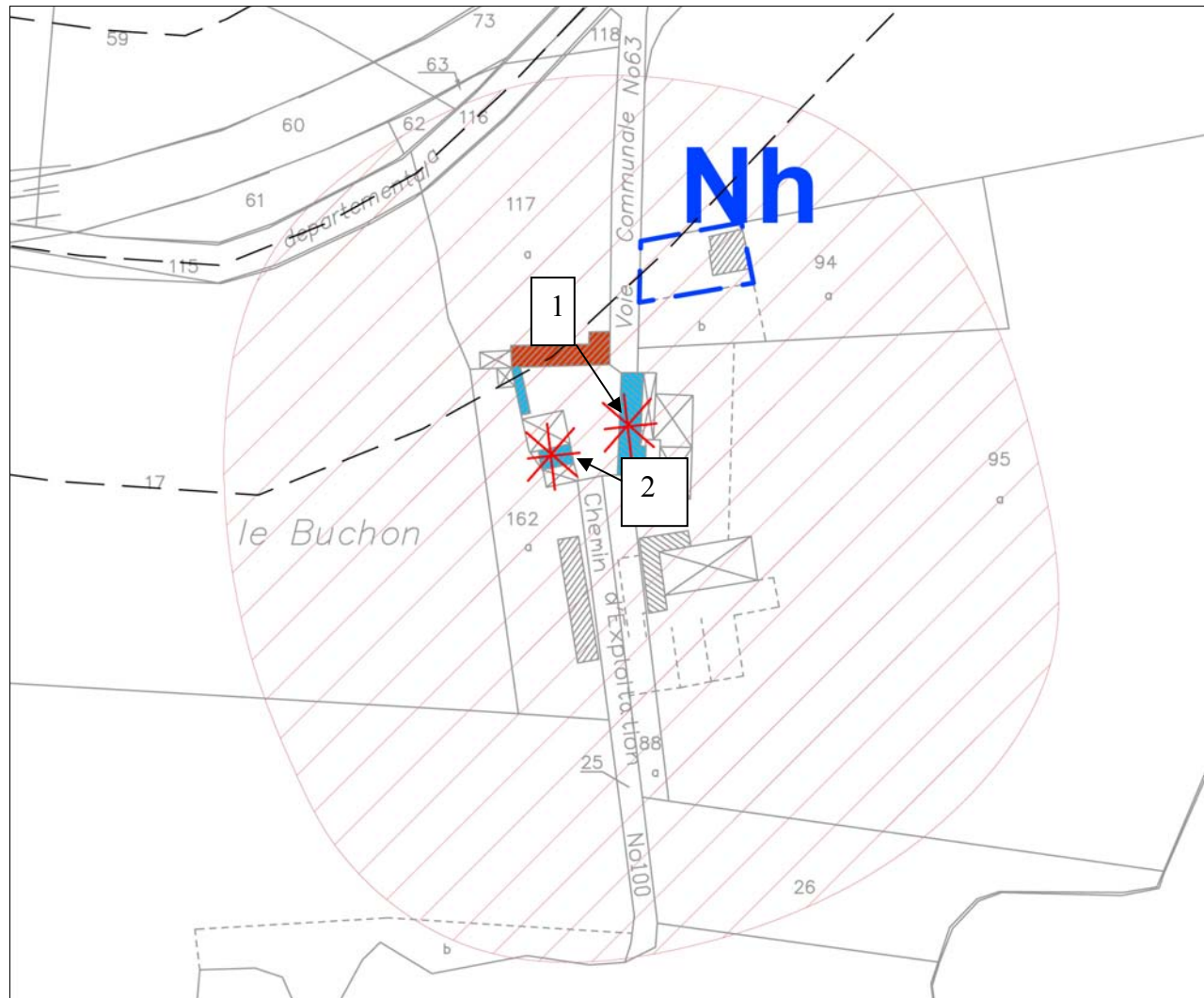
Hameau ou lieu dit : Le Guébriand (proche étang) 5 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes étables, cellier et fournil en pierres anciennes
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Très bon état, structures intéressantes et situation privilégiée à proximité d'un plan d'eau communal
Accessibilité	X		Par N° 768, desserte existante.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



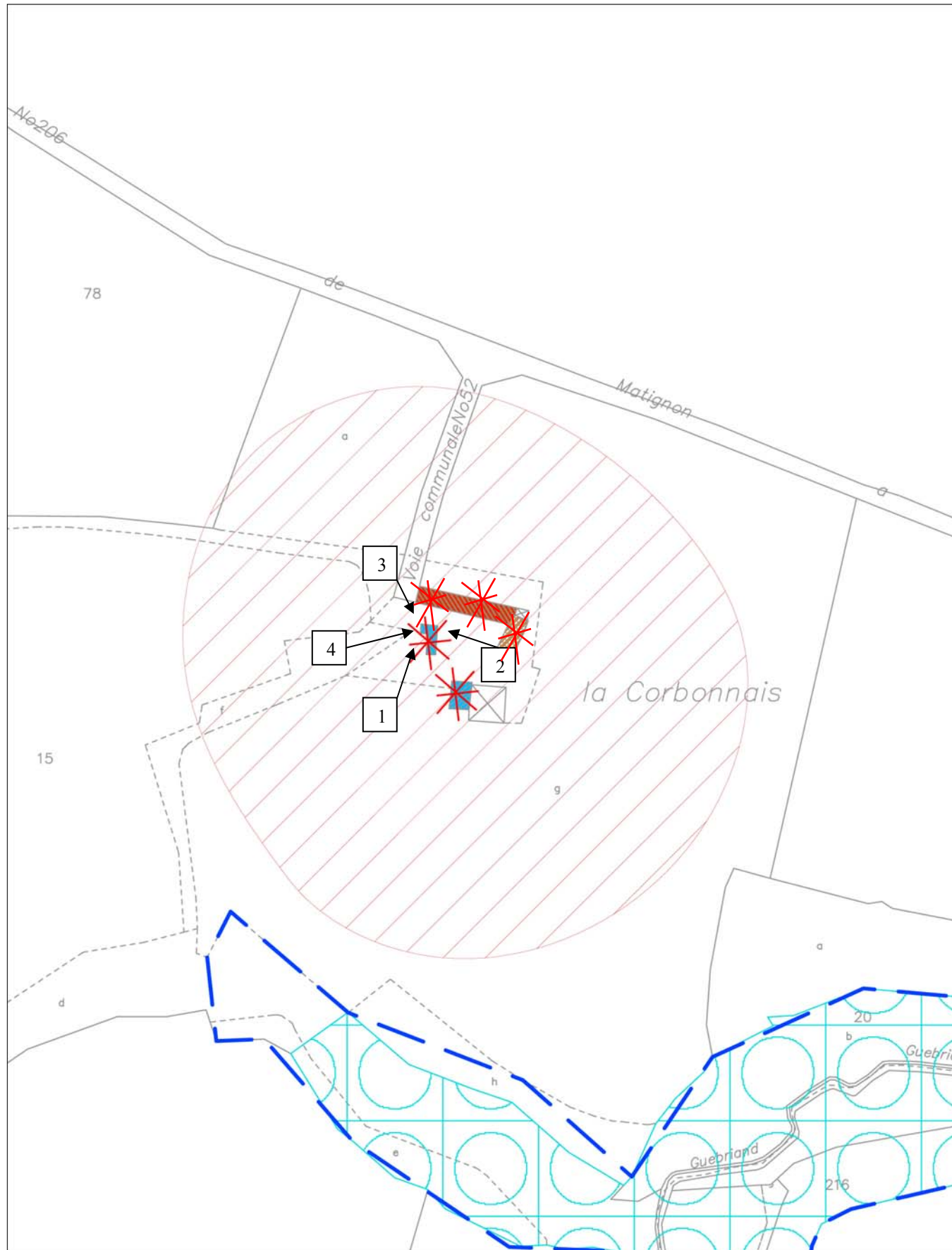
Hameau ou lieu dit : Le Buchon - 2 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		2 bâtiments : hangars + dépendances 1 bâtiment en bois à démolir
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Très bon état, structures intéressantes.
Accessibilité	X		Par VC 63
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



Hameau ou lieu dit : La corbonais – changements de destination

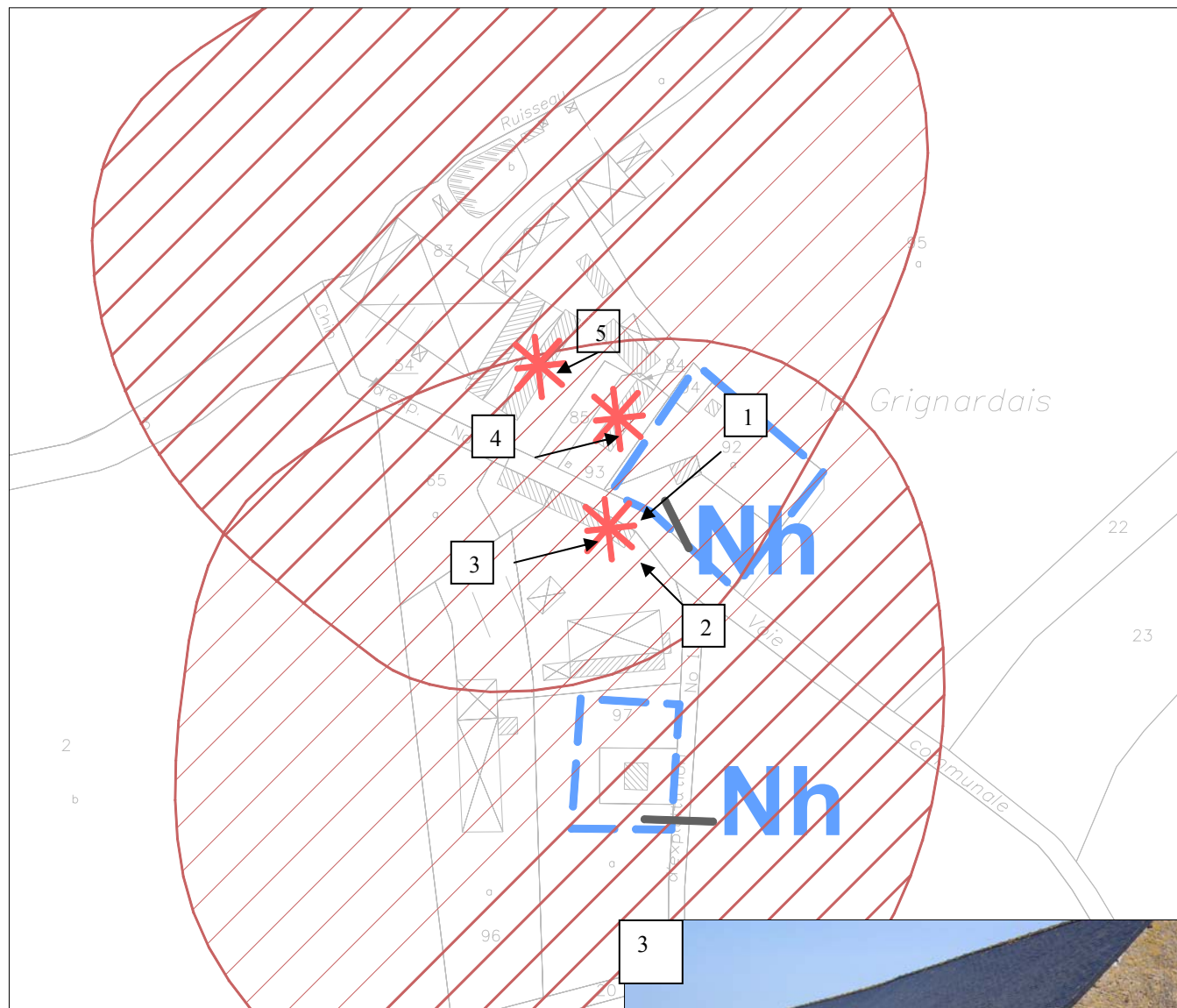


Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne étable et garage agricole en pierre
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bon état. Les bâtiments ont été transformés en gîte
Accessibilité	X		Par voie communale 52
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.

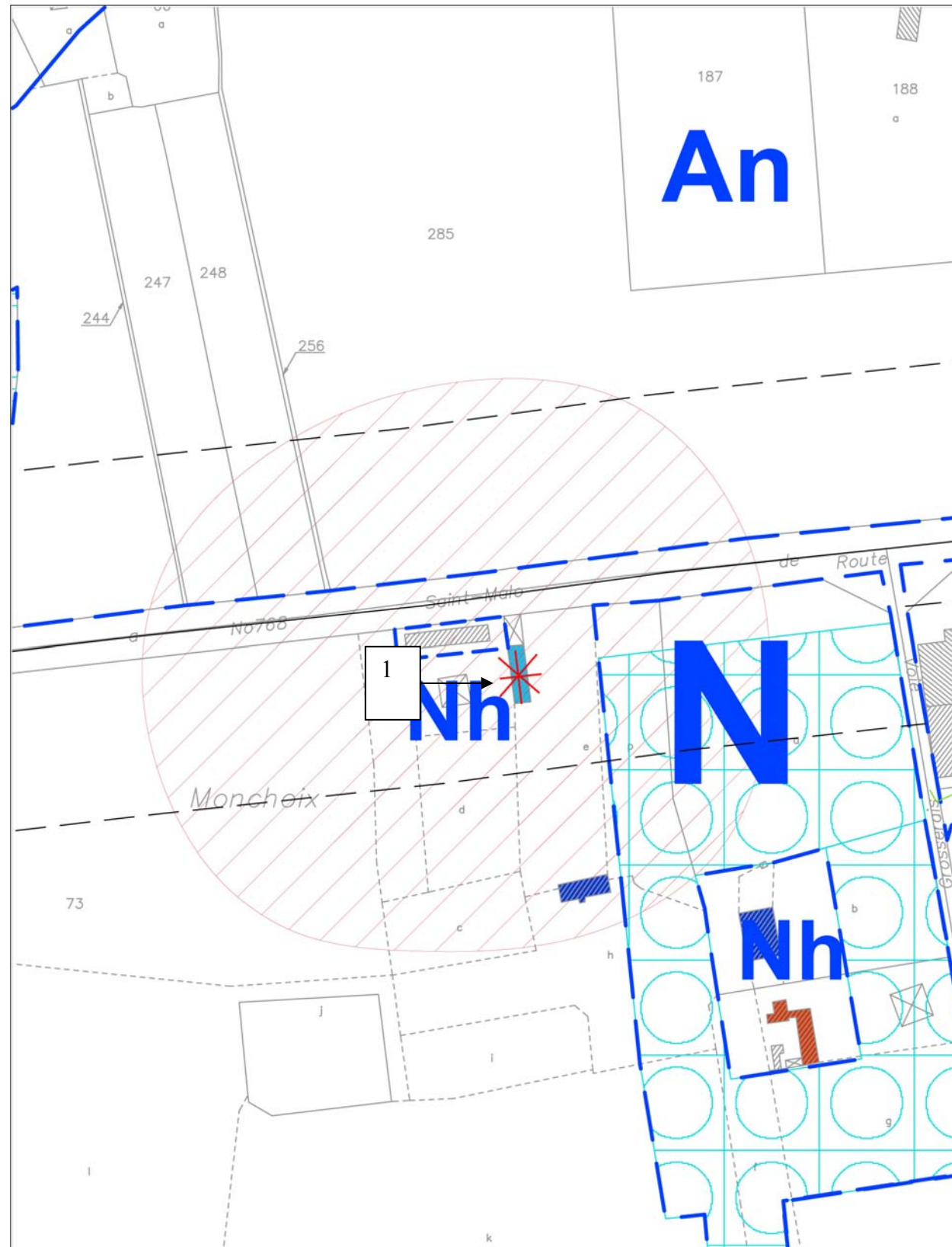


Hameau ou lieu dit : La Grignardais – 3 changements de destination

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances en pierre d'une longère en pierre. Garage / Ecurie / Etable dans un cadre verdoyant aménagé.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Très bon état général, les bâtiments sont très bien entretenus
Accessibilité	X		Par voie communale 15 et ensuite chemin d'exploitation
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



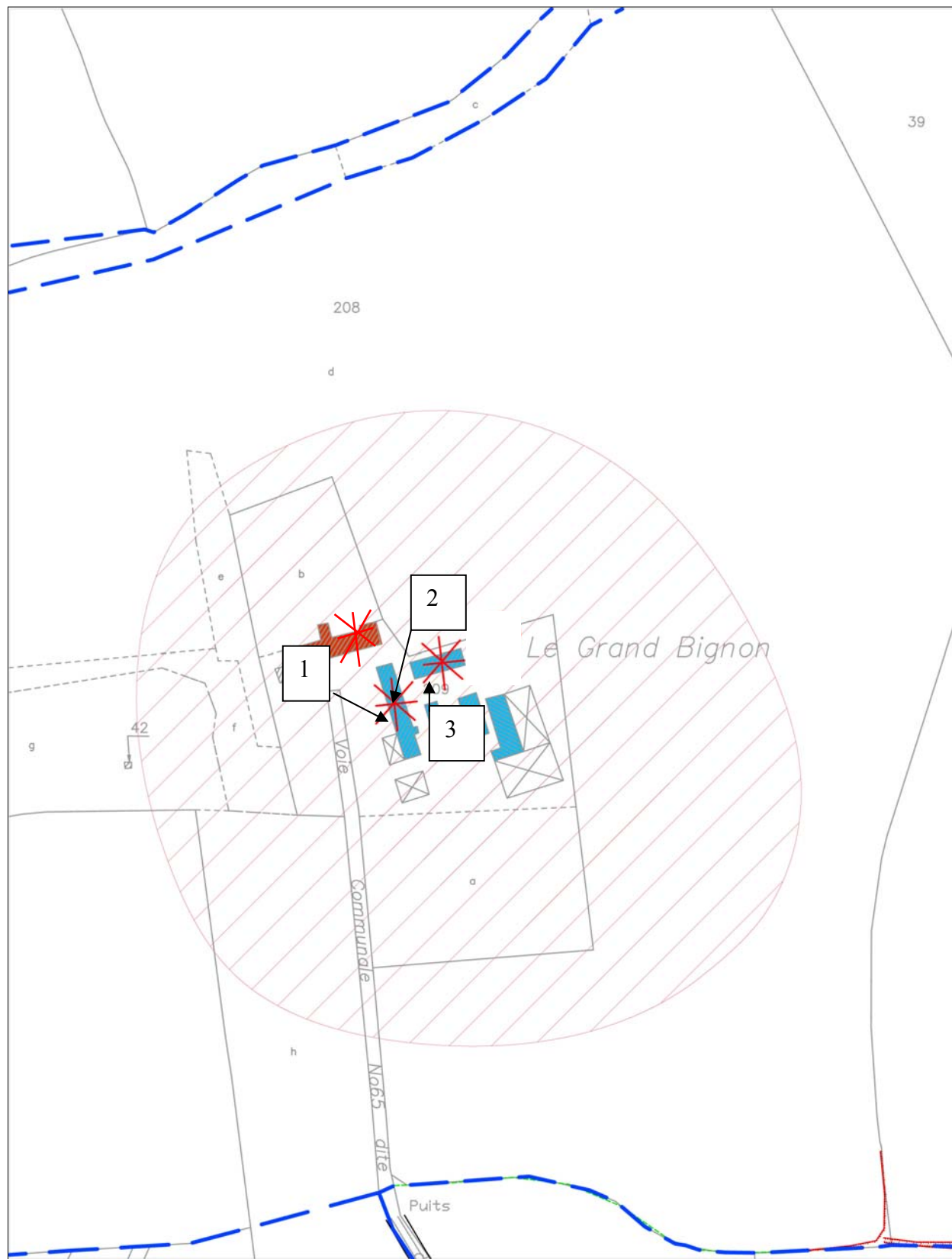
Hameau ou lieu dit : Monchoix – 1 changement de destination



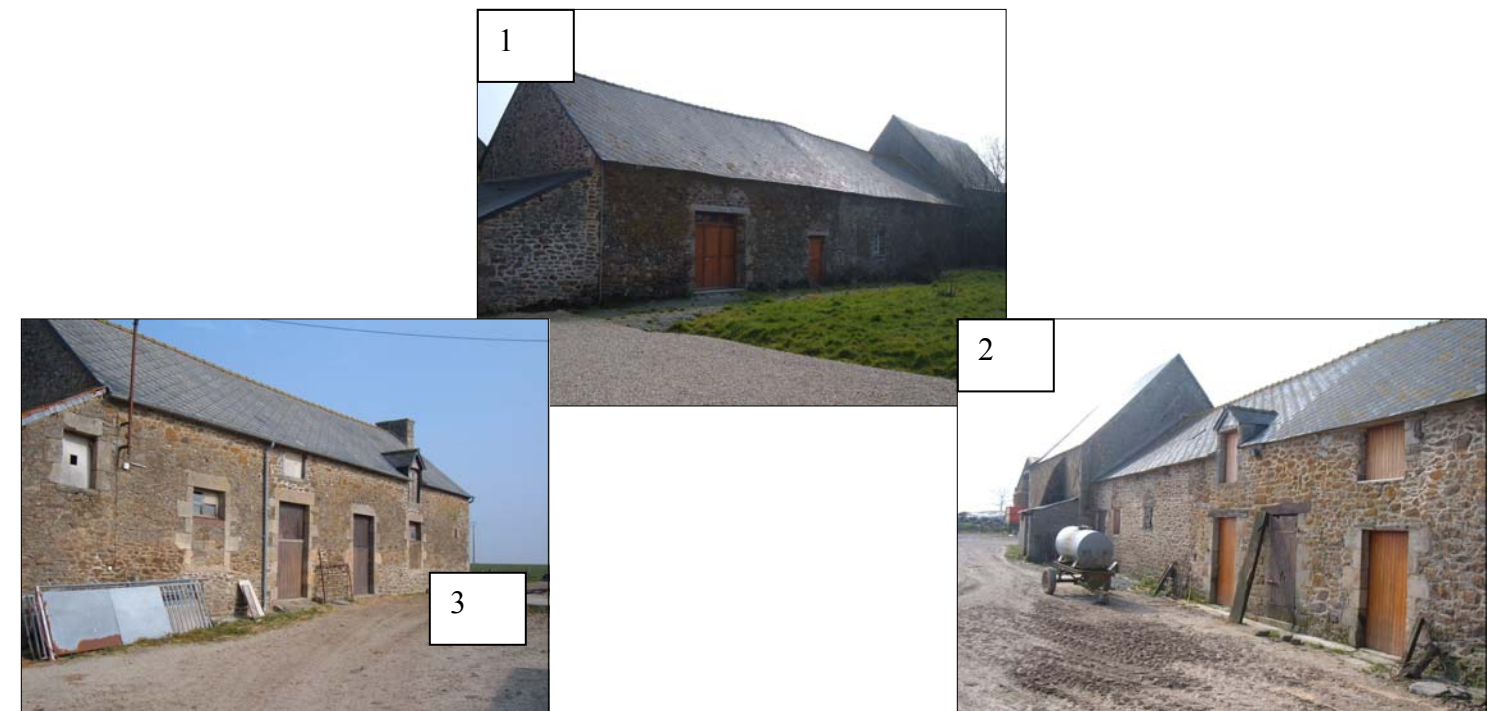
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances de la ferme du château inscrit au monuments historiques
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Surfaces au sol suffisantes permettant une réhabilitation en deux gîtes
Accessibilité	X		Par RD 768
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricole de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



Hameau ou lieu dit : Le Grand Bignon – 3 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Les dépendances d'une ancienne maison d'habitation, près d'une maison de caractère. Belle vue sur Plancoët
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bon état, volume et structure pouvant être valorisés par une rénovation. Proche de la ZA de la Millière.
Accessibilité	X		Par VC 65
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.

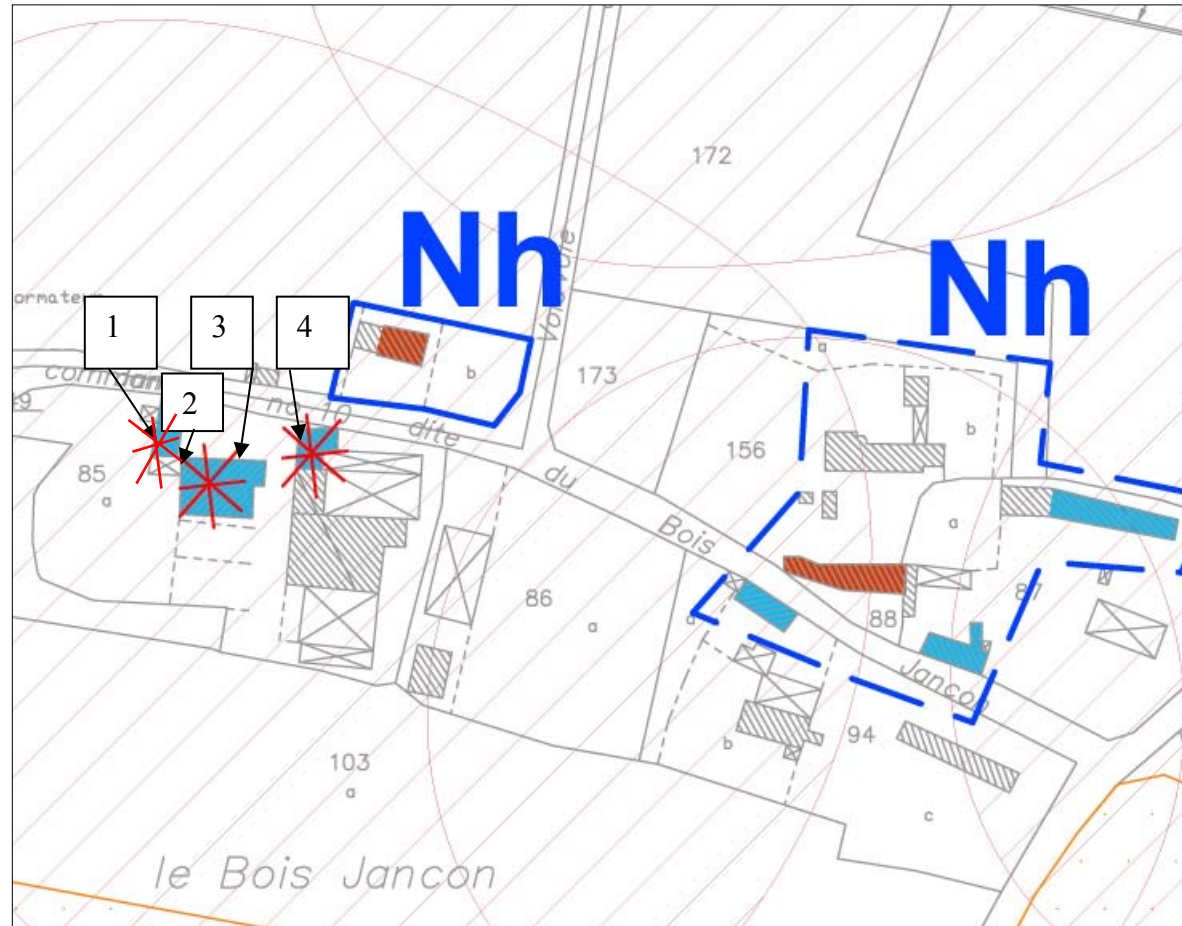


Hameau ou lieu dit : La Ville Varet – 3 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances près d'une belle bâtisse de caractère. Proximité d'une chapelle, belle vue sur les vallées de Plancoët et Terre de Velleda.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Très bon état général. Structure en cours fermée.
Accessibilité	X		Par VC.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.

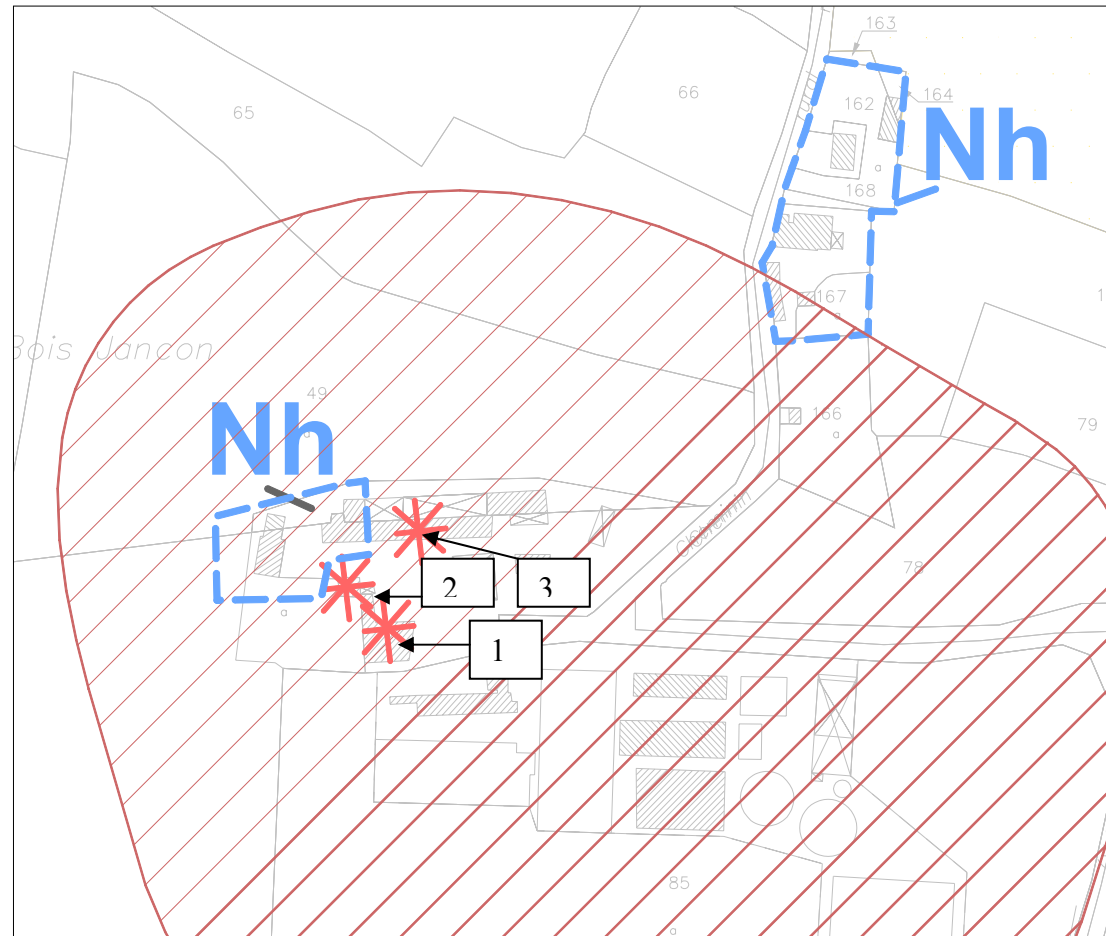
Hameau ou lieu dit : Le Bois Jançon – 3 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances d'une ancienne maison d'habitation dans un secteur proche de l'agglomération de Plancoët
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en bon état avec possibilités d'entrées distinctes
Accessibilité	X		VC 10
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



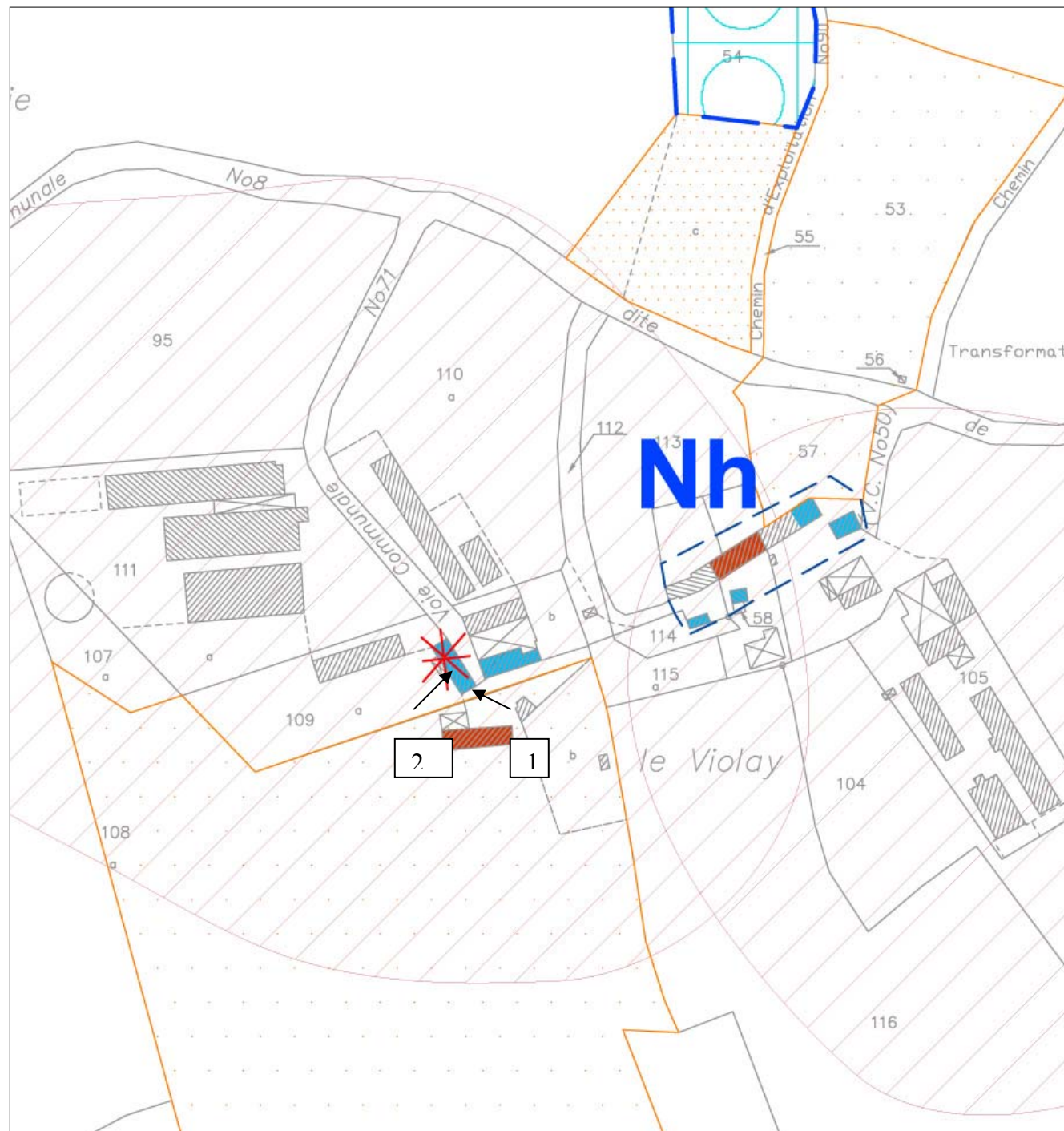
Hameau ou lieu dit : La Métairie du Bois Jançon – 3 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes dépendances dont une située en continuité de l'habitation des parents de l'exploitant
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Beaux volumes et positionnement permettant des accès individualisés.
Accessibilité	X		Par chemin rural
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



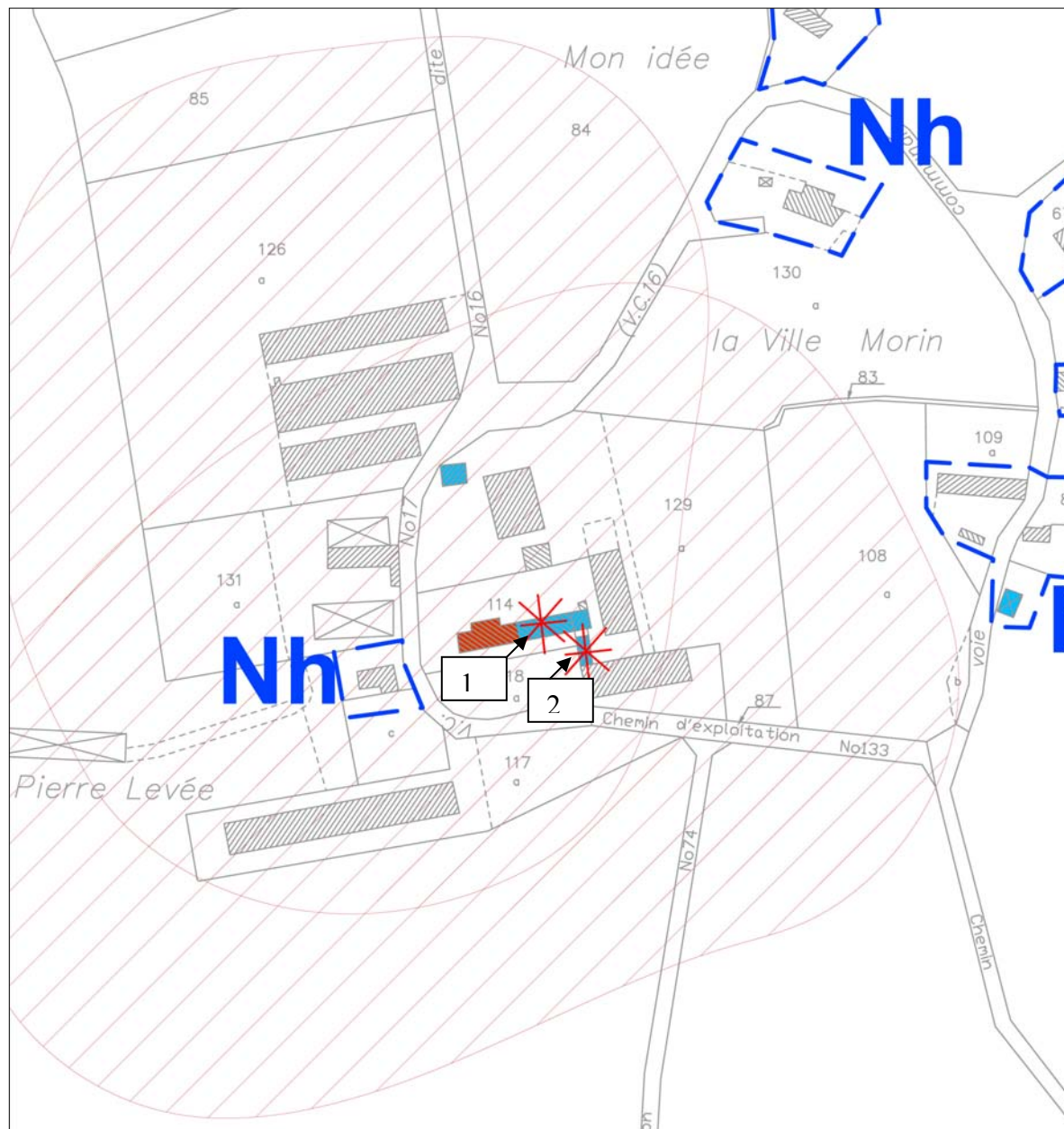
Hameau ou lieu dit : Le Violay – 1 changement de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendance d'une ancienne maison d'habitation dans hameau bénéficiant d'une grande tranquillité
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Volumes intéressants et position des bâtiments permettant des accès individuels
Accessibilité	X		Par VC 71
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



Hameau ou lieu dit : La Pierre Levée – 2 changements de destination



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Beau panorama sur la vallée de l'Arguenon
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Un bâtiment est continu de la maison de l'exploitant Un bâtiment présente un volume intéressant pour une reconversion en logement.
Accessibilité	X		Sécurisée, par VC 17
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			A vérifier
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Sous réserve de l'accord des parties concernées, une servitude grevant les habitations et bâtiments d'élevage concernés pourra être créée afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer leur activité et au patrimoine rural d'être rénové, en application de l'article L.111-3 du Code Rural modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.



1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N' et les écarts ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones naturelles ou agricoles (zone 'Nh')

Les zones naturelles définies sur la commune de Pluduno comprennent :

La zone N : des zones naturelles, d'intérêt écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de leur intérêt paysager ou du maintien de l'équilibre écologique.

Cette zone N reprend globalement la délimitation des anciennes zones ND du P.O.S. et intègre désormais aussi bien les espaces boisés classés que les principales vallées correspondant aux cours d'eau qui irriguent le territoire et qu'il convient de préserver de toute construction.

Ces zones humides constituent en effet des bassins collecteurs recevant les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement des zones urbaines. Leur intérêt s'avère être par conséquent primordial dans la gestion des eaux à l'échelle des deux bassins versants de l'Arguenon et du Guébriand.

Les parties inondables des vallées de l'Arguenon et du Guébriand sont plus spécifiquement classées en zone Ni.

Toutes constructions et toutes utilisations du sol qui modifieraient l'aspect naturel de la zone N sont interdites.

A noter que la zone N comprend un secteur Ne réservé à l'espace de loisirs près du l'étang du Guébriand.

La zone N tient également compte de la zone inondable définie dans « l'atlas des zones inondables des Côtes d'Armor » en l'intégrant en secteur spécifique Ni autour de la vallée de l'Arguenon. Le PLU par cohérence avec l'ancien POS, classe également la vallée du Guébriand en secteur Ni.

La zone Nh : des écarts ou lieux-dits à constructibilité limitée

La zone Nh est composée de nombreux secteurs correspondant à des hameaux ou des écarts à dominante d'habitat répartis sur l'ensemble du territoire communal et situés en milieu agricole ou naturel. Il s'agit à la fois de préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent et d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations parfois associés à d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude.

- Aucune construction nouvelle n'est admise à l'intérieur de la zone Nh, à l'exception des cas suivants :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée, sous réserve de ne pas compromettre la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site, et de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement. De même, l'emprise au sol des extensions doit être réalisée dans la limite de 50 m², à compter de la date d'approbation initiale du PLU, et la création d'annexes à la

construction principale ne doivent pas également dépasser 50 m² et être à une distance supérieure à 50 mètres de la construction principale,

- selon le respect du principe de réciprocité (art. L.111-3 du code rural), la construction ou l'extension de bâtiments à usage d'activité ne peut être autorisée en zone Nh.

A contrario, la réciproque ne s'applique pas de façon systématique puisque les extensions des constructions à usages d'habitation situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation susceptibles de générer des nuisances peuvent être réalisées dans le sens opposé des bâtiments concernés (ces extensions limitées ne devant en aucun cas permettre la création de logement supplémentaire).

- les changements de destination sont autorisés pour les anciens bâtiments d'activité. Ceux-ci pourront être transformés en logements ou en activités commerciales ou artisanales, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles existantes, que les bâtiments concernés justifient d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial et que leur situation ne présente pas un risque d'atteinte au caractère des constructions voisines. De même, ceux-ci ne doivent pas compromettre le fonctionnement ou le développement d'une exploitation agricole dans le respect des principes de réciprocité.

Sur l'ensemble de la zone Nh, les extensions et les constructions d'annexes devront être implantées à au moins 75 mètres des axes de la RD768 et de la RD 794 et 15 m des autres voies, à moins que les constructions existantes soient implantées dans ces marges de recul.

Enfin, à l'instar des autres zones susceptibles d'accueillir une forme d'urbanisation, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ont été renforcées afin de favoriser leur intégration et de préserver le caractère de la zone. Les murs extérieurs des extensions devront être réalisés en harmonie avec la construction principale et les essences locales, privilégiées.

Des sous-secteurs Nm et Nmi ont également été définis afin de permettre l'entretien et la restauration des deux anciens moulins de la commune.

Un sous-secteur concerne le site d'une ancienne décharge et sera destiné soit à l'aménagement d'un site de loisirs pour des sports mécaniques, soit à la mise en place d'une station de compostage si les conditions techniques et les contraintes réglementaires le permettent.

- La zone Nh comprend plus particulièrement des secteurs Nhy recevant des activités économiques de fortes emprises et dont le développement est autorisé :

En secteur Nhy, la construction et l'extension de bâtiments liées aux activités économiques sont admises sur ce secteur sous réserve :

- qu'elle ne porte pas atteinte aux activités agricoles,
- que ces constructions soient réalisées en harmonie avec l'environnement bâti et végétal existant et respectent le caractère patrimonial et architectural des constructions existantes,

La création d'un logement ou local de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et nécessaire aux installations ou activités est autorisée dans la zone sous conditions

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de Pluduno doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.

Le caractère naturel et champêtre de la commune constitue également un gage d'attraction important au sein d'un secteur dont le développement est étroitement lié au desserrement des agglomérations en expansion les plus proches telles Lamballe/Saint-Brieuc ou Dinan.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Pluduno, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U.

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage N, correspondent pour une large part aux vallées dont une grande partie des espaces demeure à usage agricole.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, près de 44 hectares de terrains agricoles sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle, à plus ou moins long terme. Au total, moins de 2 % de la superficie communale est ainsi concernée par des extensions urbaines. Cette proportion, d'ores et déjà peu élevée, peut également être relativisée au regard des observations suivantes :

- en considérant que les zones AUs (réservées à l'urbanisation mais pour le moment non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à environ 20 hectares de terres soit environ 0,7 % de la surface communale.

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zones archéologiques, zones humides, EBC et ZNIEFF

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

La prise en compte des zones archéologiques et du patrimoine bâti

Sur les vingt et un sites signalés, un seul bénéficiant d'un degré de protection de type 2 fait nécessairement l'objet d'un classement en zone naturelle. Le site « Le Plessis Tréhen » demeure ainsi identifié en partie en zone Nh pour inclure le lieu-dit habité et en zone N pour la partie non habitée.

Les autres sites présentant un degré de protection de type 1 sont quant à eux essentiellement intégrés en zone agricole ou naturelle, voir très partiellement en zone urbaine. Ces zones archéologiques sont inventoriées aux plans de zonage du présent PLU. Les projets d'aménagement affectant le sous-sol seront ainsi présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Il est à préciser que le PLU souligne notamment la volonté de préserver la qualité du patrimoine bâti sur le territoire de Pluduno à travers la préservation des hameaux et des lieux-dits existants ayant conservés leur caractère, en y excluant tout accueil de constructions neuves, à l'exception des extensions qui devront être réalisées en harmonie avec le bâti existant,

La prise en compte des zones humides et des milieux récepteurs sensibles

Les espaces naturels et agricoles situés en vallée sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau en cas de fort évènement pluvieux.

Le classement en zone N concerne ainsi :

- la limite Est du territoire, correspondant aux abords de l'Arguenon, ainsi que la limite Nord-Ouest du territoire pour redescendre à l'Ouest au sein du territoire communal, correspondant aux abords du Guébriant,
- les vallées des affluents de ces deux rivières traversant le territoire de part en part et accompagnées de vallons secondaires correspondant à des ruisseaux adjuvants semi-permanents.

La zone N, où toute construction est exclue, intègre notamment les périmètres de protection des zones sensibles du point de captage d'eau potable de la Bousserie et de la retenue d'eau de la Ville Hatte (ce dernier est en cours de redéfinition).

La prise en compte des zones boisées

La plupart des boisements significatifs de la commune, bénéficie d'ores et déjà d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Ils sont maintenus à l'exception de secteurs où des plantations importantes de peupliers ont été relevées, notamment à l'ouest de la Morvonnais, près de l'étang du Guébriand ou encore de la coulée verte au sud de la Ville Pellerin). En 1994, 192 hectares sur la commune concernaient des Espaces Boisés Classés. Ils sont aujourd'hui portés à 187,6 hectares.

L'ensemble de ces boisements est classé en zone N dans le présent PLU. Environ 28 hectares épousent la vallée du Guébriand et près de 38 la vallée de l'Arguenon ou leurs affluents. La forêt située au sud ouest du territoire communal est également comprise pour partie dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, la ZNIEFF de type II "La Lande de Pluduno", dont le classement en zone N permet d'assurer la protection.

2.3 La préservation des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver les éléments les plus représentatifs participant à la qualité paysagère de la commune et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus de la vallée de l'Arguenon exposés à l'impact des eaux météoriques.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines

Les schémas orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines du bourg, proposent la réalisation de haies végétales notamment sur les façades des secteurs, ces haies devant participer au paysagement du site, favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetés à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales existants, localisés au sein de ces zones d'extension urbaine, sont amenés à être préservés et valorisés pour recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval en application de la loi sur l'eau et en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Ces espaces pourront être repris pour la mise en place de noues ou de bassins de rétention qui devront être paysagés.

2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuels existants.

L'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement pour une prise en compte des zones AU autour du bourg est en cours et précisera si la réalisation d'une extension de la station d'épuration est nécessaire.

Le zonage d'assainissement actualisé sera annexé au présent P.L.U.

2.6 L'incitation au recours aux modes de déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et la traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la Commune de favoriser le développement d'un réseau de cheminements piétons et/ou cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées dans le prolongement du bourg, afin de renforcer les liaisons entre les différents quartiers.

Le maillage du bourg par des voies piétonnières et cyclables permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux avec les principaux équipements collectifs du bourg (école, terrains de sports et services de proximité regroupés en centre-bourg). Une liaison est également prévue entre le bourg et la zone d'activités de la Millière, le long de la RD 794.

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARE	
		AVANT REVISION *	APRES REVISION
Urbaine "U" (138,3 ha)	Ua	5	5
	Uc	36,9	45,1
	Uh	73,3	62,8
	Uy	8,5	16,8
	Ue		8,6
A urbaniser "AU" (62,3 ha)	AUr	<i>NAt et NAc : 17,1</i>	26,3
	AUs	<i>NAs et NAts : 16,9</i>	23,5
	AUyr		2,1
	AUys		9,2
	AUe		1,2
Naturelle "N" (410,9 ha)	N	<i>ND : 273,1</i>	217,6
	Ni		119,1
	Nh		60,1 (dont Nhy : 2,3)
	Ne		6
	Nm		0,1
	Ns		8
Agricole "A" (2220,5 ha)	A	<i>NC : 2401,2</i>	2106,4
	An		114,1
Total superficie		2832	2832

(*)au POS approuvé en 1994.

TITRE 3 :

JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

Chapitre 1.

Compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU révisé de Pluduno est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme qui détermine les conditions permettant, d'assurer :

- 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 de développement durable,
- 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 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.
- 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.

1.1. Le principe d'équilibre

Le PLU de Pluduno, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

1.1.1. Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de Pluduno est un territoire caractérisé par des entités paysagères bien définies composées :

- d'espaces bâtis constitués de l'agglomération principale,
- de deux unités urbaines secondaires de la Flouriais-Le Louvre, la Ville Pellerin
- de hameaux et d'écart répartis sur l'ensemble du territoire, dont Saint Aydes,
- d'une extension urbaine de l'agglomération de Plancoët,
- d'un espace de transition agricole entre les deux agglomérations de Pluduno et Plancoët,
- d'espaces agricoles ouverts dominants sur le reste de la commune,
- d'espaces naturels constitués des boisements relatifs aux vallées et vallons le plus souvent boisés dont - l'emprunte marque une part importante du territoire,

- d'une faible présence d'îlots boisés sur le plateau, excepté au sud de l'agglomération de Pluduno et en limite sud-ouest du territoire.

Les extensions et les densifications urbaines envisagées ont été définies en continuité directe des principales entités urbaines existantes (centre-bourg de Pluduno) et hameaux bénéficiant de bonnes conditions de desserte, d'ores et déjà constitués d'un tissu mixte de bâtiments anciens et de logements récents), et de manière à éviter une « fusion » des agglomérations de Pluduno et Plancoët.

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence des diverses enveloppes urbaines.

En dehors du bourg, seuls quelques hameaux comportent des zones d'urbanisation future : les unités urbaine d'ores et déjà bien constituées de la Ville Pellerin, de la Flouriais-Le Louvre et de Saint-Aydes, présentant une forme d'urbanisation plus diffuse, marquée par une certaine dissémination de constructions contemporaine en milieu agricole. Afin de conforter leur structure existante, certains hameaux seront par ailleurs susceptibles d'admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.1.2. Préservation des activités agricoles

L'activité agricole, encore très présente sur la majeure partie du territoire communal, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, ne concernent en effet que 2 % de l'ensemble des zones agricoles (zones NC du POS de 1994) qui lui étaient traditionnellement réservées.

Le zonage A "zone agricole" s'étend ainsi sur la majorité des espaces communaux non urbanisés, à l'exception :

- des zones naturelles associées aux abords de l'Arguenon et du Guébriant et des vallées correspondant aux ruisseaux affluents,
- de certains hameaux ou parties de hameaux partiellement urbanisés, intégrés en zones Uh et qui disposent par conséquent d'espaces encore libres de construction,
- des zones d'extension réservées à l'habitat qui ont été prévues en continuité directe du centre-bourg, des unités urbaines secondaires de la Ville Pellerin et de la Flouriais et de celle plus excentrée de Saint-Aydes, au sud de l'agglomération,
- du secteur situé à proximité de l'agglomération de Plancoët où une extension urbaine de cette dernière est prévue ainsi qu'un parc d'activités intercommunal.

Par ailleurs, le zonage et le règlement adoptés ne permettent pas l'implantation anarchique de maisons nouvelles dans les espaces agricoles. En dehors des zones Uh où quelques habitations supplémentaires pourront être admises, seuls les extensions d'habitations existantes et les changements de destination pourront être autorisés dans les écarts et parties de hameaux classés en zone Nh.

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de Pluduno, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements.

1.2.1 Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 750 m² de terrain en moyenne au niveau du bourg et près de Plancoët et de 1 logement pour 1 200 m² de terrain en moyenne sur les hameaux. Celui-ci prend également en compte 30 % d'espaces réservés à la viabilisation, ainsi que, le cas échéant, les espaces verts et les zones non aedificandi.

Tableaux synthétiques des zones AUr et Aus.

En m ²	Superficie zones Aur	Dont classé en zones NC au POS
Zones Aur		
1 AUr Centre Bourg	34213,76	0
2 AUr Ave Erables	4225,86	0
3 AUr Ouest du Jard	44108	7596
4 AUr Ouest St Roch 1	33615,78	33616
5 AUr Ouest St Roch 2	36067,72	36068
6 AUr Nord-ouest bourg	18874,18	3915
7 AUr Nord bourg	3021,03	157
8 AUr Est du Jard	4966,79	4967
Total des zones Aur du bourg	179 093	86 318
9 AUr Ouest Plancoët	46595	49110
10 AUr Ville Pellerin	11207,57	9867
11 AUr Saint Aydes	11646,35	0
12 Aur Le louvre	9923,17	9923
13 AUr La Baratais	4240	2671
Total Aur sur les hameaux hameaux	83613	109 406
Ens Aur Commune	262 706	195 725

En m ²	Superficie zones Aur	Dont classé en zones NC au POS
Zones Aus		
1 AUs Centre Bourg	16756	0
2 AUs Sud St Père	34727,93	19619
3 AUs Est St Père	48048,68	48049
4 AUs Plancoët	53 994,38	53 994
5 AUs Senette	10 045,00	597
6 AUs Saint Aydes	19275,74	19276
7 AUs La Rouvrais	16524,54	16525
8 AUs Ville Echét	36784	35366
Total AUs	236 156	193425

La commune de Pluduno offre ainsi 18 ha de zones AUr urbanisables à court ou moyen terme sur le bourg, pour une capacité d'environ 152 logements, auxquels s'ajoute un complément de 8,6 ha de zone AUr sur les hameaux pour une capacité de 61 logements.

Par ailleurs, l'ensemble des surfaces résiduelles disponibles relevées au sein des zones urbaines (U) représente une réserve supplémentaire pouvant accueillir une quinzaine de nouveaux logements.

L'ouverture des zones AUr, associée aux disponibilités résiduelles en zone U offre une capacité d'accueil totale potentielle de près de 240 logements, permettant ainsi de répondre aux besoins évalués pour accrocher le seuil de 2 030 habitants attendus à l'horizon 2015 impliquant la construction de 25 logements par an.

Elle compte également 23,6 ha de zones AUs, urbanisables à plus long terme, pour une capacité d'accueil évaluée à près de 144 logements. Ces zones, dont la capacité peut de prime abord paraître conséquente, permettront de pallier aux insuffisances prévisibles de certaines zones AUr susceptibles d'être touchées par des problèmes de rétention foncière.

1.2.2 Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accession à la propriété, mais aussi encourager le locatif pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être créés à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs.

Bien qu'ils soient essentiellement définis dans le prolongement direct du bourg de Pluduno ou de l'agglomération de Plancoët, les futurs sites d'accueil sont en mesure de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants. D'autre part, des possibilités d'implantation à la campagne sont proposées, à la fois par le renforcement de la structure urbaine de certains hameaux (La Ville Pellerin, La Flouriais, Saint-Aydes), par les quelques possibilités d'implantation en zones Uh sur quelques hameaux (légères extensions ou « dents creuses »), mais également par des possibilités restreintes liées à des changements de destination. La reprise de certains bâtiments de caractère, autrefois réservés à l'activité agricole, est en effet possible sur la plupart des hameaux secondaires et des écarts existants classés en zone Nh.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.3 Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir.

L'emprise des zones Ue et Aue offrent des possibilités de création ou d'extensions suffisantes pour les équipements.

Les besoins en terme de capacité de traitement des eaux usées sont en cours de réévaluation au regard du développement démographique attendu. A l'avenir, l'augmentation des surfaces de lagunage de la station pourra être envisagée sur le site existant.

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de Pluduno, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde de patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est principalement circonscrit autour du centre-bourg de Pluduno et en extension de l'agglomération de Plancoët.

Seules les hameaux de la Ville Echet, de la Flouriais et de Saint-Aydes pourront recevoir des opérations d'aménagement en campagne. Par ailleurs, seules quelques constructions nouvelles pourront être autorisées à l'intérieur des unités présentant un caractère mixte associant, sur toute ou partie de leur superficie, des bâtiments anciens et de facture plus récente.

En dehors des zones précitées, seules les extensions de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur des zones Nh, à condition que celles-ci ne soient pas susceptibles de porter atteinte à l'exercice des activités agricoles localisées à proximité.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel

Les boisements les plus significatifs ont fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés afin d'assurer leur protection de façon optimale.

De même, un repérage de terrain et un travail de concertation avec les élus a permis d'identifier les haies bocagères les plus représentatives, les alignements d'arbres et les chemins creux les plus intéressants. Les éléments méritant d'être conservés, reportés sur les plans de zonage, pourront ainsi être protégés au titre de l'art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs coulées de zonage N ont été associées aux zones humides et sensibles des abords des rivières ainsi qu'aux fonds de vallée des ruisseaux affluents irriguant le territoire communal, ceci afin d'éviter que des bâtiments agricoles présentant des risques de pollution accidentelle ne soient implantés à trop grande proximité.

1.3.3. La protection du patrimoine bâti

Seule l'extension mesurée des constructions pourra être autorisée sous certaines conditions, ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude, présentant un caractère traditionnel. Il s'agit en effet de permettre la sauvegarde de l'héritage culturel et architectural de Pluduno à travers la mise en valeur des éléments qui composent son patrimoine.

Le patrimoine reconnu (manoirs...), le patrimoine rural (longères, celliers...) et le petit patrimoine communal (croix de chemin, calvaires ou puits...) a été relevé sur les plans de zonage, afin de mettre en place un permis de démolir, conformément à l'art. L.123-1-7. du Code de l'Urbanisme.

Les sites archéologiques inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne ont également été reportés sur les plans de zonage, afin de pouvoir être pris en considération.

1.3.4. La maîtrise de la circulation automobile

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire.

Des liaisons douces sont préconisées entre les quartiers et le centre-bourg et entre les quartiers eux-mêmes afin de limiter les déplacements automobiles et de réduire ainsi les émissions de rejets dans l'atmosphère.

1.3.5. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé en Côtes d'Armor une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autres de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).

Le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 déterminent les critères de classement des voies bruyantes, la largeur des secteurs affectés par le bruit et l'isolement acoustique minimal des façades des bâtiments d'habitation.

L'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre signé par le Préfet des Côtes d'Armor le 13 mars 2003 classe la portion de voie de la RD 768 du giratoire de la Millièrè à la limite communale de Pluduno/Plancoët en catégorie 3 et lui affecte une largeur de 100 mètres affectée par le bruit.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par ces 100 mètres de part et d'autre de la voie doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Sur le tronçon de la RD768 partant de la limite communale avec Plancoët jusqu'au carrefour avec la RD 794 inscrit au classement sonore, une zone de bruit critique (ZBC) a été délimitée sur environ 900 mètres. Cette ZBC affecte des secteurs supportant des habitations qui subissent en effet des gênes dues à la présence de l'infrastructure routière.

1.3.6. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

La commune de Pluduno n'est pas inscrite dans le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et ne dispose donc pas d'un Dossier Communal Synthétique (DCS) et d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs.

Elle ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

A titre informatif, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1987, tous deux s'appliquant à l'ensemble du département : 22 octobre 1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et 29 décembre 1999 (inondations et coulées de boue, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues).

La zone des plus hautes eaux connues inscrite à l'Atlas des zones inondables des Côtes d'Armor est circonscrite au fond de vallée de l'Arguenon, en aval du barrage et ne concerne aucune zone habitée sur la commune, à l'exception de l'ancien moulin du Pont Loyer.

S'il y a lieu, les dispositions relatives aux installations classées entrent en application.

1.4. Le développement durable

Les zones AUr telles qu'elles sont prévues, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux zones classées en AUs ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (mise en place d'un périmètre de sécurité de 100 m).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg de Pluduno et à proximité de l'agglomération de Plancoët. En effet, la création d'une zones An (agricole inconstructible) aux limites de l'agglomération principale a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

Le renforcement du réseau collectif d'eaux usées existant et l'augmentation de la capacité de la station d'épuration pourront être réalisés au regard des besoins actuels et du développement urbain attendu. La remise aux normes des systèmes d'assainissement individuels est également préconisée, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau et vallées permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création de cheminements pour piétons et pouvant intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales lorsque la topographie le permet.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant un mode de déplacements plus souple et plus convivial.

II. Compatibilité avec l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme relatif aux communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas concernées par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation :

- une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002,
- ou une zone naturelle », sauf dérogation prévue par la loi.

La commune de Pluduno, située à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer par la proximité de l'estuaire de la Rance, est concernée par cette loi. De ce fait, les ouvertures à l'urbanisation (zones U et AU) prévues dans la cadre de la révision du PLU ont été soumises à l'accord du Préfet donné après avis de la Commission Départementale des Sites et des Paysages et de la Chambre d'Agriculture. L'accord du préfet a été donné le 23 décembre 2005, les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles n'étant pas excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

2.1. Des inconvénients limités pour les communes voisines

Le développement préconisé par la Commune de Pluduno veille à renforcer la centralité, la place du bourg au sein de la commune pour en renforcer la vitalité et favoriser le maintien des équipements publics, notamment des effectifs scolaires, soutenir les commerces voire inciter à l'implantation de commerces de proximité complémentaires.

Les zones AUr n'auront donc que peu d'incidence sur le fonctionnement des communes riveraines, notamment sur leurs équipements.

La commune de Pluduno ayant deux écoles (maternelles, primaires) publique et privée, les nouveaux enfants accueillis sur ces secteurs devraient fréquenter en premier lieu les équipements scolaires de la commune.

2.2. Des inconvénients limités pour l'activité agricole

cf. 1.1.2

2.3. Des inconvénients limités pour l'environnement

cf. 1.3.

III. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, 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 Pluduno, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

IV. Compatibilité avec l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

La loi n°95-101 du 2 février 1995 dite Loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit l'article L. 111.1.4. dans le Code de l'Urbanisme. Celui-ci vise à réguler le développement urbain le long des voies routières les plus importantes et surtout à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long de ces axes, principalement sur les secteurs soumis à une forte pression foncière.

Les dispositions de cette loi conduisent donc la commune de Pluduno à interdire les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 768, route à grande circulation.

La RD 794 n'est plus soumise à la loi Barnier depuis la récente mise en service d'une liaison routière pour rejoindre la RD 768. En prolongation de la RD 17, à l'ouest du territoire, cette voie soulage le trafic en traversée d'agglomération de Pluduno.

Ces dispositions ne s'appliquent 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,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones et contenues dans le plan local d'urbanisme 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. ». Une circulaire précise les modalités d'application de la loi. Ainsi, celle-ci doit être incitative pour la mise en place d'un projet urbain valorisant le site et préservant son identité. Ses intentions débordent largement le cadre strict des abords de la voie. Le projet urbain doit en effet prendre en compte l'ensemble du territoire concerné, notamment sur le plan de ses connexions fonctionnelles et visuelles avec l'environnement urbain.

Plutôt qu'un recul systématique de front urbain, l'objectif est donc d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers et à adopter des règles d'urbanisme permettant de garantir la qualité du développement urbain dans ces secteurs.

La réduction des marges de recul par rapport à la RD 768 ne pourra ainsi être envisagée que sous réserve de la réalisation d'une étude justifiant de l'impact limité du projet au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages. De telles études ont été réalisées sur la zone d'activités de la Millière et pour permettre l'extension de la zone U des « Trois Croix-Longrais » ainsi que la reprise du site d'activités désaffecté face à la zone d'activités des « Trois Croix » en direction de la Baratais.

Ces trois projets ont fait l'objet de traductions réglementaires dont les dispositions sont intégrées au règlement du P.L.U..

V. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4)

« 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 publiques, 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 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 dossier de révision du PLU de Pluduno répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publique, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

Le dossier de révision 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.

VI Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouveau Urbain (13 décembre 2000)

« Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation. »

En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d'Orientation pour la Ville et la loi Solidarité et Renouveau urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de Pluduno favorise également la mixité de l'habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions en lotissement dans les zones AU,
- en ménageant des possibilités de constructions sur certains hameaux,

Le PLU favorise également la mixité sociale.

V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

« Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Article 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.
- le développement et la protection de la ressource en eau.
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population, de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations, 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, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

La prise en compte de la loi sur l'eau dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de Pluduno se traduit principalement dans le domaine de l'assainissement : obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U dès qu'il le permet (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement).

La prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 qui met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et de sauvegarde des zones humides. Le PLU le prend en compte par un classement en zone N des abords de cours d'eau et vallons présentant des zones humides (élargi par rapport au POS précédent).

La prise en compte des périmètres de protection du captage d'eau potable de la Bousserie et de la retenue d'eau de la Ville Hatte (en cours de Révision).

VII. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992

La commune de Pluduno répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

En participant à la collecte et au traitement des ordures ménagères, dans le cadre d'un regroupement intercommunal : le Syndicat mixte des Pays de Rance et de la Baie (SPRB), auquel adhèrent 130 communes. Les ordures ménagères sont collectées 1 fois par semaine et sont ensuite acheminées à l'usine d'incinération de Taden. La déchetterie la plus proche (communautaire), se situe sur la commune de Plancoët.

En autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :

sur les secteurs U à vocation principale d'habitat, de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
sur la zone Uy, zone réservée aux activités, pour tous les types d'installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour l'environnement,
dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles,

VIII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le code de l'urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet de révision du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- protégeant par un zonage N les ruisseaux et fonds de vallées présents sur la commune,
- maintenant en boisements classés les espaces boisés les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies et talus les plus représentatifs du territoire communal,
- imposant un permis de démolir pour le patrimoine bâti et le petit patrimoine communal.

IX. Compatibilité avec le Code du Patrimoine et la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001)

Depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles (relatives aux sites archéologiques, aux monuments historiques, aux ZPPAUP et aux secteurs sauvegardés) figurent sous une forme commune disposant de livres thématiques dans le Code du Patrimoine.

Le livre V, relatif à l'archéologie, expose En matière d'archéologie préventive :

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, définies par la loi du 17 janvier 2001* ».

Ainsi : « *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 de vestiges archéologiques* » (Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

En sus des sites archéologiques déjà inventoriés sur le territoire communal, certains secteurs pourraient être identifiés ultérieurement et figurer à ce titre sur les documents graphiques du PLU.

Par ailleurs, l'article L.522-4 du Code du Patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du Décret n°2004-490 viennent préciser la procédure de la demande.

De plus, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal. Ces dispositions sont regroupées dans le titre III du livre V, relatif aux fouilles archéologiques programmées et aux découvertes fortuites (article L.531-1 et suivants).

Ainsi, toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes cedex ; tél : 02 99 84 59 00).

Précisons que « *quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal* ».

Chapitre 2.

Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Pluduno n'est à ce jour concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale.

II. Compatibilité avec les projets supra-communaux

La commune de Pluduno fait partie de la Communauté de Communes de Plancoët - Val d'Arguenon et adhère au Pays de Dinan qui exerce entre autres compétences suivantes : développement économique, protection et la mise en valeur de l'environnement, promotion touristique, gestion des déchets, des réseaux d'eau et d'assainissement, ou encore des équipements sportifs, culturels et de loisir.

Le P.L.U intègre le projet de déviation de Plancoët (via la RD 792) par l'Ouest et le Nord Ouest sur les communes de Pluduno et Saint Lormel. C'est ainsi qu'un emplacement réservé précise sur le document graphique la localisation de la future voie.

Aucun autre projet intercommunal connu à ce jour n'a d'incidence sur le Plan Local d'Urbanisme de Pluduno.

De même, aucun projet d'intérêt général ne concerne le territoire communal.

III. Compatibilité avec le SDAGE

Faisant partie du SDAGE Loire-Bretagne, la commune de Pluduno n'est à l'heure actuelle pas encore concernée par un périmètre de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), document local et opérationnel ayant pour objectif de traduire les orientations du SDAGE au sein d'une unité géographique cohérente dont les limites sont définies par une commission locale de l'eau (CLE) instituée par la loi.

Le projet d'aménagement de la commune, par une gestion et un traitement efficace des rejets d'origine anthropique (zonage d'assainissement réalisé) et par une volonté de protection des zones humides (classées en zones naturelles), vise à ne pas compromettre les objectifs du SDAGE.

Chapitre 3.

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

La liste des servitudes principales, applicables au territoire communal, est la suivante :

- **Servitudes de type AC1** ayant pour objet la protection des monuments historiques. Celles-ci sont attachées :
 - o à la croix du chemin du XVIème siècle (en pierre) dite Croix Saint-Hubert implantée en bordure du C.D. n°16 sur un chemin de terre séparant les parcelles n°499 et 500 – Section A du cadastre et situé sur le territoire de la commune de Landébia (IMH – 14 septembre 1964)
 - o à la croix monolithe portant une date de 1780 (IMH – 28 octobre 1926)
 - o au manoir de Boisfeuillet : façades et toitures, (IMH – 6 janvier 1927)
 - o à la croix du cimetière situé sur le territoire communal de Plancoët (IMH – 28 octobre 1926)
 - o le château de Monchoix (IMH – 22 juillet 2004)

A noter cependant qu'une étude de protection des monuments historiques a été réalisée par le SDAP afin de procéder à la modification de ces périmètres. La redéfinition du plan des servitudes sera opérée lors de l'approbation du PLU à l'issue de l'enquête publique les concernant (enquête menée conjointement à celle de la révision du PLU).

- **Servitudes de type A5**, relatives à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement gérées par le Syndicat intercommunal des Eaux de Beaufort et le Syndicat mixte Arguenon-Penthièvre. Elles visent notamment la liaison Pluduno-Pleurtuit.

A noter que des périmètres de protection des eaux potables et minérales autour du barrage de la Ville Hatte sont en projet. C'est le secteur de Saint-Aydes au sud-ouest du territoire de Pluduno qui sera concerné, essentiellement par une zone complémentaire, la zone sensible remontant strictement de part et d'autre du ruisseau affluent de l'Arguenon à l'ouest de Saint-Aydes.

- **Servitudes de type I4**, relatives à l'établissement des canalisations électriques. Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux déclarés d'utilité publique et aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarés d'utilité publique. Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants : réseau basse tension (BTs ou BTa), le réseau de distribution publique HTA, et réseau d'alimentation générale HTB (supérieur ou égal à 63 000 volts), et notamment la ligne Haute

Tension Tréguex-Plancoët (par Hillion, Lamballe et Saint-Denoual), la ligne Haute Tension Bourseul – Plancoët, et la ligne HTEB (T.H.T.) 225 KV Rance – Z. la Doberie (Tréguex – Rance).

- **Servitudes de type PT2**, relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Ces dernières s'appliquent sur le parcours du faisceau hertzien de Trédaniel à Saint-Malo – Bonne Rencontre (décret du 31 août 2001).
- **Servitudes de type T1**, relatives aux chemins de fer qui s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer : Ligne Lamballe – Dol de Bretagne.

II. Autres servitudes (non mentionnées sur les plans de servitudes joints en annexes au dossier de PLU) :

- **Servitudes de type A6** relatives à l'écoulement des eaux nuisibles : elles sont rattachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code Rural. Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des Associations Syndicales pour l'assainissement des terres.
- **Servitudes de type JS1** relatives à la protection des installations sportives. Ces servitudes concernent les installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.
- **Servitudes de type PT3**, relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : la commune de Pluduno est traversée par les câbles de télécommunications suivants : F.O. 216-6 et RG 285.
- **Servitudes de type PT4** : Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications. Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.
- **Servitudes de type T7**, servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes. Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.