

## Révision n°1

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

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Elaboration du PLU 0-0** Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 février 2007

**Révision du PLU 1-0** Prescription par délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2014  
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2018  
Enquête publique du 24 septembre au 3 novembre 2018 inclus  
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019 :

Le Maire :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Elaboration du PLU : 0-0 Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 février 2007  
Révision du PLU : 1-0 Prescription par délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2014  
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2018  
Enquête publique du 24 septembre au 3 novembre 2018 inclua  
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019  
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019 :  
Le Maire :

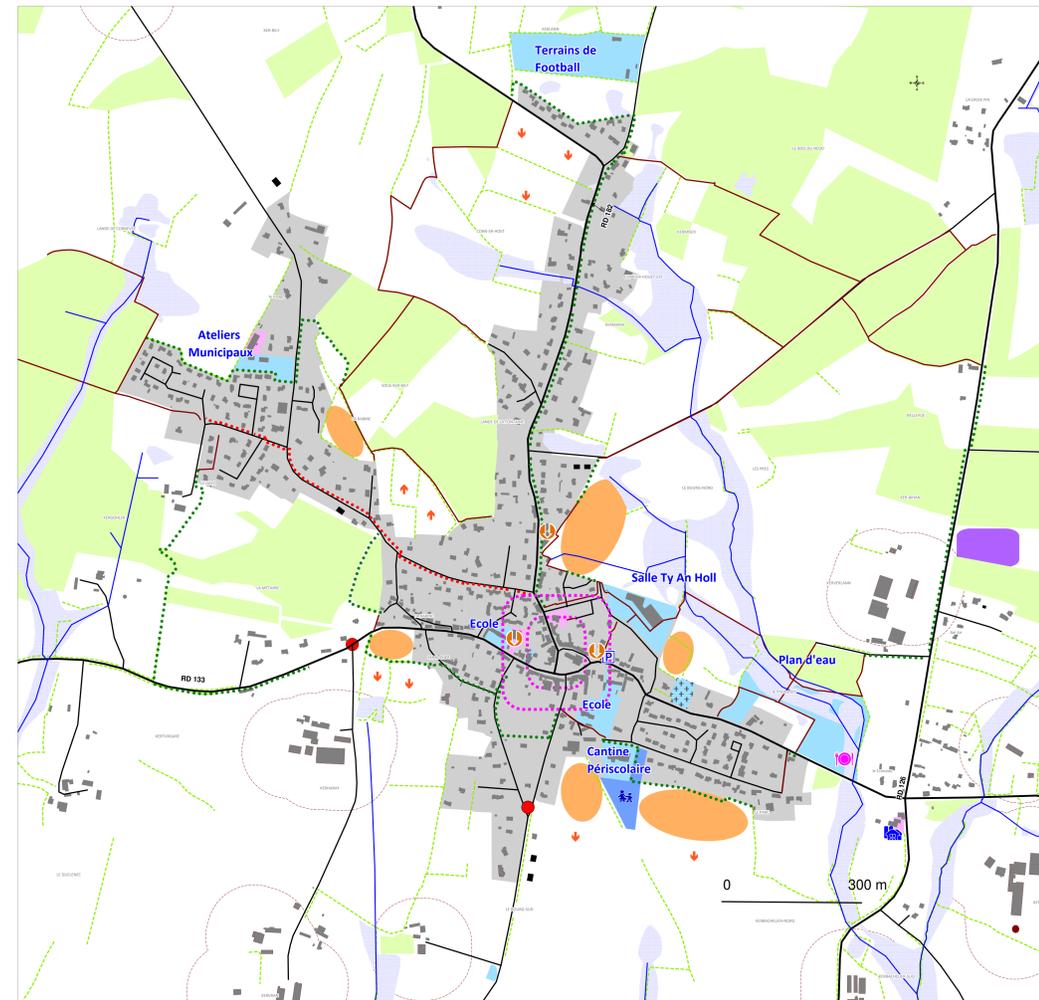
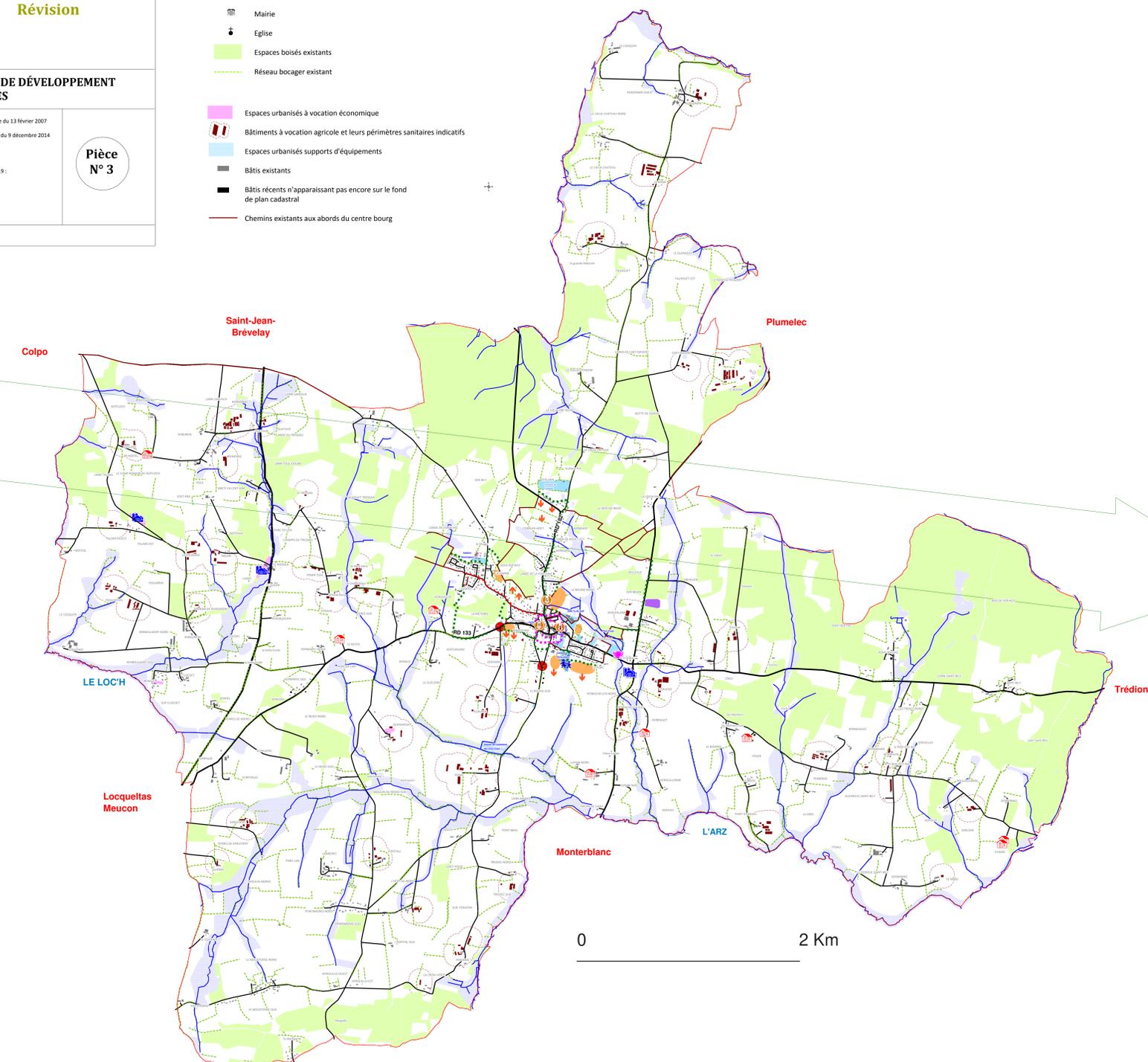
Pièce  
N° 3

Les grands objectifs retenus

- Un objectif d'accueil de 150 à 200 nouveaux logements sur les 10 prochaines années destiné à maintenir la dynamique démographique (croissance à minima de + 1%/an)
- Volonté d'opérer un recentrage des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants au sein et aux abords du centre bourg
- Ouvrir quelques possibilités de changements de destination en campagne
- Faire évoluer les équipements pour répondre aux besoins de la population
- Maintenir la dynamique économique du territoire
- Sécuriser les déplacements / Développer le réseau des voies réservées aux déplacements non motorisés sur l'agglomération
- Maintenir la richesse écologique et patrimoniale du territoire / Préserver le cadre de vie
- Préserver les ressources

Prendre en compte les risques et nuisances connus

- Mairie
- Eglise
- Espaces boisés existants
- Réseau bocager existant
- Espaces urbanisés à vocation économique
- Bâtiments à vocation agricole et leurs périmètres sanitaires indicatifs
- Espaces urbanisés supports d'équipements
- Bâti existants
- Bâti récents n'apparaissant pas encore sur le fond de plan cadastral
- Chemins existants aux abords du centre bourg



**Un accueil de nouveaux logements recentrés sur le bourg**

Une priorité : utiliser l'important potentiel de développement existant au sein de l'enveloppe urbaine (parcelles viabilisées non construites et "dents creuses")

- Enveloppe urbaine formée par les espaces urbanisés du centre-bourg (limite définie fin 2015)
- Secteurs de développement urbain envisagés dans la continuité de l'enveloppe urbaine
- Secteurs de renouvellement urbain potentiels que les élus souhaiteraient valoriser à terme (création de logements sociaux, logements réservés aux seniors, création d'équipements, ...)
- Ouvrir quelques possibilités de changements de destination au sein de l'espace rural

**Maintenir la dynamique économique existante / Permettre le développement**

- Favoriser le maintien et la diversité des activités agricoles en respectant à minima la règle de réciprocité et les périmètres sanitaires
- Centralité commerciale à maintenir
- Des activités isolées identifiées pour leur permettre un développement potentiel
- Créer une micro-zone d'activités pour permettre la délocalisation d'une activité de travaux agricoles déjà implantée sur le territoire communal
- Développer de nouvelles activités sur le site du plan d'eau communal : développement d'aires de jeux pour les enfants, permettre la création d'une activité de restauration

**Faire évoluer les équipements pour s'adapter aux besoins des habitants actuels et ceux qu'il est prévu d'accueillir**

- Réserver un site afin de permettre la délocalisation à terme de l'ensemble des équipements scolaires publics à proximité du restaurant scolaire et des équipements périscolaires
- Créer du stationnement complémentaire

**Améliorer et sécuriser les déplacements**

- Développer progressivement le réseau réservé aux déplacements non motorisés
- Cheminements récemment aménagés
- Cheminements qu'il est prévu de créer
- Sécuriser l'entrée Sud du Bourg

**Protéger la richesse écologique : zone source de biodiversité et continuités écologiques**

- Protéger les zones humides et les cours d'eau (recensement mis à jour en 2017)
- Protéger les espaces et massifs boisés : au titre des espaces boisés classés pour les massifs inférieurs à 2,5 hectares dont la suppression échappe à toute demande d'autorisation, et de manière plus souple pour les autres massifs
- Protéger l'ensemble de la trame bocagère de manière souple de manière à préserver son linéaire tout en permettant quelques évolutions limitées et encadrées réglementairement
- Favoriser le maintien des continuités écologiques notamment celle formée par le Massif des Landes de Lanvaux

Prendre en compte les risques et nuisances connus afin d'éviter d'accroître les biens et les personnes exposés

## Révision n°1

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

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Elaboration du PLU 0-0** Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 février 2007

**Révision du PLU 1-0** Prescription par délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2014  
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2018  
Enquête publique du 24 septembre au 3 novembre 2018 inclus  
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019 :

Le Maire :



## Préambule

**Rappel :** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit (Article L 151-5 du code de l'urbanisme) :

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

**2°** Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Le diagnostic communal a permis de définir les besoins et les enjeux propres à la commune de Plaudren. Plaudren, commune rurale du centre du Morbihan est située à moins de 20 kilomètres au Nord de la ville de Vannes (soit environ 25 minutes de trajet automobile via la RD 778 puis la RD 767). Elle a bénéficié d'un important développement résidentiel durant les dernières décennies qui lui a permis de bénéficier d'une croissance de près de 240 habitants complémentaires depuis le début des années 2000, lui permettant ainsi d'atteindre une population de l'ordre de 1 700 habitants en 2012.

L'attractivité de Plaudren est notamment à relier ...

*... à un prix du foncier et de l'immobilier plus abordable que sur les communes composant l'agglomération de Vannes,*

*... à la relative proximité et accessibilité depuis et vers le pôle de Vannes,*

*... à la présence d'un niveau d'équipements qui a su évoluer avec la croissance de la population communale, complété par une offre à l'échelle du territoire communautaire,*

*... au maintien de la dynamique commerciale et de services,*

*... à un cadre de vie de qualité, tant au niveau paysager que patrimonial.*

Le PADD fixe les grandes lignes directrices d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des **Orientations d'aménagement et de Programmation** qui seront là pour préciser, sur certains secteurs, les orientations du développement de Plaudren.

---

## **1°/ Les orientations générales du projet communal :**

---

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été définies de manière à ce que le PLU contribue à maintenir la dynamique communale, tout en préservant son caractère rural, son cadre de vie et son environnement.

*Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme vise à :*

- Maintenir une croissance démographique soutenue supérieure à +1%/an en se fixant un objectif d'accueil de 150 à 200 logements complémentaires sur les 10 prochaines années, essentiellement recentré sur le bourg,*
- Poursuivre l'évolution progressive des équipements collectifs, notamment scolaires pour s'adapter aux besoins de la population actuelle et ses évolutions programmées,
  - Maintenir la dynamique économique communale,**
- Sécuriser les déplacements / Limiter les déplacements motorisés au niveau du centre bourg,*
- Préserver la qualité du cadre de vie, la richesse de son Environnement et ses ressources.*

---

## 2°/Politique d'aménagement et de développement urbain

---

### Maintenir une croissance démographique supérieure à +1% /an

---

Les élus souhaitent pouvoir maintenir la dynamique démographique. Même s'ils ont conscience que cette dernière ne pourra être aussi soutenue que celle enregistrée au début des années 2000, ils souhaiteraient maintenir un rythme de croissance à minima de + 1% en moyenne par an, qui lui permettrait d'atteindre une population de l'ordre de 2 100 habitants à l'horizon 10 ans (environ 1 900 habitants en 2012).

Pour ce faire, la commune se fixe un objectif d'accueil de 150 à 200 logements complémentaires à l'horizon 2028 (847 logements recensés en 2014, soit environ 1 000 / 1050 logements à l'horizon 2028).

### Poursuivre l'évolution des équipements collectifs pour répondre aux besoins de la population actuelle et ses évolutions programmées

---

La commune dispose d'un niveau d'équipements intéressant qu'elle a étoffé progressivement, et qui est globalement suffisant pour une commune de son ampleur (équipements périscolaires, sportifs, loisirs, station d'épuration, ...).

Le seul problème soulevé est celui des équipements scolaires publics. En effet, les locaux de l'école publique arrivent aujourd'hui à saturation, et ne répondent plus forcément totalement aux normes actuelles. Les élus, conscients qu'une mise aux normes des locaux actuels serait complexe et coûteuse, ils envisagent plutôt la création d'un groupe scolaire et une délocalisation. Ce nouvel équipement sera implanté aux abords du restaurant scolaire et des équipements périscolaires récemment créés en partie Sud du centre-bourg, sur le secteur du Parc.

### Valoriser l'espace de plan d'eau : renforcer son rôle d'espace de loisirs

---

En entrée Est du bourg de Plaudren, la commune accueille un espace vert public regroupant plusieurs d'eau. Les élus souhaiteraient renforcer son rôle de « pôle de loisirs » en développant notamment une aire de jeux à destination des enfants.

Les élus souhaiteraient également identifier une surface aux abords de ces plans d'eau qui pourrait permettre la création d'une activité de restauration.

### Le développement des communications numériques

---

Le développement des communications numériques est un atout pour favoriser la dynamique économique et résidentielle. Le règlement précisera pour les nouveaux quartiers, qu'ils soient portés par des opérateurs publics ou privés, l'obligation d'assurer une desserte par les réseaux de communication à haut débit, ou tout au moins l'obligation de les pré-équiper pour accueillir ces derniers.

---

### 3°/ La politique d'Habitat

---

#### Un objectif d'accueil de logements volontairement ambitieux

---

La commune projette un accueil de 150 à 200 logements complémentaires à l'horizon 2028, soit un accueil moyen de 15 à 20 nouveaux logements par an.

L'objectif d'accueil de logements a été volontairement défini de manière plus ambitieuse que le rythme d'accueil de logements enregistré sur les 10 dernières années (*14 logements complémentaires en moyenne par an entre 2005/2014*) mais cet objectif est néanmoins inférieure au rythme rencontré les années où la pression foncière a été la plus soutenue. La production annuelle de logements entre 2005 et 2014 a, en effet, oscillé entre 4 et 31 logements.

La commune souhaite préserver sa dynamique démographique et résidentielle, néanmoins l'objectif de production de logements a été défini de manière à rester compatible avec les capacités d'accueil de la commune.

#### Des choix de développement qui visent à répondre aux besoins de tous, et ce tout au long du parcours résidentiel

---

Les élus souhaitent que l'offre de développement proposée dans le cadre de son projet reste suffisamment diversifiée pour tenter de répondre aux besoins du plus grand nombre.

#### Un projet qui vise à recentrer les nouveaux habitants en centre-bourg

---

L'accueil de nouveaux logements, et donc des nouveaux habitants, a volontairement été recentré sur le centre-bourg de manière à préserver sa dynamique (*vie commerciale, services et équipements, ...*).

Si la création de nouveaux logements sera interdite au sein de l'espace rural (*exception faite des logements de fonction agricole, et des logements issus de changement de destination identifiés sous certaines conditions*), l'évolution des logements existants sera envisagée, et envisageable, mais de manière encadrée (*possibilité de réaliser des extensions et des annexes de manière limitée*).

#### Un projet qui cherche à poursuivre les efforts pour valoriser les espaces encore non urbanisés existants au sein de l'enveloppe urbaine, les possibilités de densification et de renouvellement urbain

---

L'espace urbanisé constituant le centre-bourg de Plaudren a eu tendance, durant les dernières décennies, à se développer au fil des opportunités foncières, des contraintes rencontrées et des phénomènes de rétention foncière. Ce mode d'urbanisation a conduit à un véritable étirement de l'agglomération le long des principaux axes de communication, en laissant régulièrement des enclaves non urbanisées (« dents creuses ») au sein de l'enveloppe urbaine formée par l'espace aggloméré.

Ce potentiel a été estimé à environ 6 hectares (lots aménagés non construits / espaces de type « dents creuses »). Le projet de PLU a donc pour ambition de favoriser la valorisation progressive de ces espaces qui ont l'avantage d'être généralement desservis par l'ensemble des réseaux, mais sur lesquels la commune n'a pas de maîtrise. On peut estimer que dans les 10 prochaines années seule la moitié de ces possibilités seront valorisées soit un potentiel d'accueil d'une quarantaine de logements.

Certains logements ont été établis sur des parcelles de grande taille. Certaines de ces parcelles pourront faire l'objet de divisions foncières. Au sein de l'enveloppe urbaine, le projet ne fera pas obstacle à ces possibilités de densification. Certains sites feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de manière à encadrer ces possibilités.

Enfin, au cœur de l'agglomération, 3 sites actuellement urbanisés ont été identifiés comme pouvant potentiellement faire l'objet de projets de renouvellement urbain à terme : l'emprise d'un ancien garage à l'arrière de la mairie, l'emprise accueillant l'ancien restaurant « Aux Bons Joyeux », et l'emprise accueillant un ancien hangar agricole face à la place de l'église.

Ces derniers regroupent des surfaces modérées. Ces sites pourraient notamment permettre la création de logements à vocation sociale, de logements à destination d'une population de seniors soucieuse de se rapprocher des commerces et services présents en centre-bourg, ...etc.

Même si la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière de ces emprises, elle souhaiterait y favoriser plus de densité et éventuellement la création de logements sociaux, très peu nombreux sur la commune mais aussi du stationnement. Pour atteindre ces objectifs, les élus prévoient la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation au moins sur les deux emprises qui offrent le potentiel le plus important.

### Des secteurs de développement qui vont permettre de compléter le potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine

---

Même si le potentiel foncier est important, et que son urbanisation représente un enjeu prioritaire, il est aujourd'hui difficile de maîtriser son évolution.

C'est pourquoi 4 sites de développement regroupant une surface d'un peu plus de 8 hectares au total ont été identifiés pour compléter le potentiel formé par les « dents creuses » et les « espaces densifiables » :

-- **Au Sud du bourg** une surface d'environ 4,7 hectares au sein duquel environ 5000 m<sup>2</sup> seront réservés à l'accueil du groupe scolaire,

-- **Au niveau du Lotissement des Ajoncs** (au Nord de la Salle Ty Ann Holl : un site d'extension regroupant environ 2,5 hectares a été identifié en partie Nord (qui a déjà fait l'objet d'une autorisation de permis d'aménager), et un site regroupant environ 7000 m<sup>2</sup> en partie Ouest devrait permettre de valoriser un espace résiduel compris entre urbanisation et la vallée, qui n'a aujourd'hui plus de vocation agricole,

-- **En entrée Ouest du bourg**, au Sud de la RD 133, une emprise regroupant environ 7000 m<sup>2</sup> qui doit permettre de rendre plus lisible cette entrée de bourg,

-- **En partie Sud-Ouest du Lotissement des Jardins des fleurs** regroupant environ 8000 m<sup>2</sup> permettra de finaliser l'aménagement de ce quartier,

La définition et les priorités qui ont été définies pour ces espaces ont pour but de redonner progressivement de l'épaisseur à cette agglomération aux formes très étirées.

### Préserver un potentiel de développement à plus long terme

---

D'ores et déjà, les élus ont souhaité préserver certains abords de l'agglomération de tout développement (même agricole) de manière à préserver des possibilités de développement en continuité du tissu urbain à plus long terme.

### Un projet qui prévoit des possibilités au sein de l'espace rural mais avec pour objectif de ne pas accroître son « mitage »

---

De manière à diversifier l'offre de logements à créer, les élus ont souhaité identifier quelques constructions (constructions anciennes qui n'ont pas ou plus de vocation « logement ») implantées au sein de l'espace rural, afin de leur permettre un éventuel changement de destination pour un usage d'habitation.

Cette disposition a non seulement vocation à diversifier les possibilités d'accueil, mais également permettre la mise en valeur du patrimoine rural local.

Les bâtiments qui ont été identifiés ont néanmoins dû répondre à une grille de critères visant à limiter les impacts de ces choix (*qualité architecturale des bâtiments identifiés, distance suffisante par rapport aux activités agricoles, risques d'impacts sur les plans d'épandage, état du bâtiment, desserte par les réseaux et la défense incendie, orientation du bâtiment, contexte et possibilité de détachement foncier, ...etc.*).

## 4°/ La dynamique économique

---

### Préserver l'activité économique majeure du territoire : l'agriculture

---

Même si le nombre des exploitants tend à diminuer depuis les dernières décennies, cette activité reste encore fortement implantée et diversifiée (*élevages bovins, porcins, volailles, cultures, ...*). Il est important que le projet de PLU, et notamment ses projets de développement, soient conçus de manière à limiter les impacts qu'il peut générer sur l'activité agricole pour préserver sa dynamique et sa diversité.

Ainsi, le projet de PLU ...

*... a proscrit les développements urbains aux abords des structures en activité,*

*... a veillé à limiter le mitage de l'espace agricole en concentrant les développements futurs au sein et aux abords du centre-bourg, mais aussi en limitant le nombre des changements de destination identifiés au sein de l'espace rural,*

*... prévoit de renforcer les densités sur les zones de projets, ...etc.*

### Préserver l'offre commerciale et de services de proximité

---

La commune de Plaudren a la chance d'accueillir une offre commerciale et de services de proximité au sein du centre bourg qui, outre le service rendu à la population, participe à la vie communale.

Son maintien doit être favorisé : c'est pour cela, entre autre, que les élus ont fait le choix d'un recentrage du développement urbain sur le bourg, et qu'ils envisagent la création de nouveaux cheminements vers ces activités.

### Prendre en compte les besoins des activités présentes sur le territoire communal

---

Il n'existe pas de zone d'activités sur le territoire de Plaudren. La commune, consciente qu'elle se trouve à l'écart des grands axes de communication, mais aussi de l'ampleur des capacités résiduelles d'accueil qu'il reste sur le territoire communautaire, n'a pas prévu de créer une zone d'activité économique sur son territoire.

La commune souhaite néanmoins ne pas pénaliser les activités existantes sur son territoire. C'est pourquoi, 3 activités implantées en dehors de l'agglomération (*un garage automobile, une casse-automobile, et un paysagiste*) ont été identifiés de manière à ne pas bloquer leur évolution. Ces possibilités d'évolutions resteront néanmoins encadrées et limitées.

Enfin, la commune accueille une activité de travaux agricoles sur le site de Kerverlann. Cette activité a été reprise récemment par un nouvel entrepreneur qui souhaiterait délocaliser le siège de son activité qui se trouve à proximité du logement de l'ancien entrepreneur, mais aussi créer des bâtiments plus adaptés à ses besoins et en adéquation avec ses projets. Il souhaiterait pouvoir délocaliser son activité fonctionnant en lien avec les activités agricoles de la commune et des communes environnantes tout en restant sur la commune de Plaudren.

Un site potentiel d'accueil a été identifié de l'autre côté de la RD 126. Le site identifié permettrait de rester proche du site actuel tout en étant plus isolé des zones résidentielles environnantes (physiquement et visuellement).

### Valoriser l'espace du plan d'eau

---

La commune, au niveau de son entrée de bourg Est a aménagé un espace de loisirs regroupant plusieurs plans d'eau. Les élus souhaiteraient renforcer la fonction « loisirs » de cet espace mais aussi permettre la création d'une activité de restauration sur ce site implanté à proximité du carrefour entre les RD 133 (*axe Trédion / RD 778*) et 126 (*axe Plumelec / Monterblanc*).

---

## 5°/ Transports et déplacements

---

### Le développement de liaisons non motorisées au sein du centre bourg

---

De manière à favoriser l'insertion des nouveaux habitants à la vie du bourg, mais aussi dans un souci de limitation des déplacements motorisés, il est prévu au niveau du centre-bourg de développer l'offre de cheminements permettant de faciliter les liaisons vers et depuis le centre-bourg, les principaux équipements (*sportifs, scolaires, ...*), et entre les différents quartiers.

Il est prévu que ce réseau s'appuie sur le réseau de chemins ruraux existants, complété par de nouveaux cheminements afin de former un véritable réseau se raccordant aux trottoirs du bourg. La création d'un cheminement est notamment programmée pour faciliter la liaison entre le centre-bourg et les lotissements développés en partie Nord-Ouest du Bourg sur les secteurs du Hoago et du Hayo.

### Favoriser l'utilisation des transports en commun

---

La commune de Plaudren dispose d'une desserte par les réseaux de transports organisés par le Département. Il s'agit d'une véritable opportunité pour les futurs habitants. La proximité des développements urbains programmés dans les prochaines années devraient favoriser la fréquentation de ce mode de transports collectif et ainsi aller dans le sens d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Prévoir quelques places de stationnement complémentaires au sein du centre-bourg

---

La commune de Plaudren prévoit de recréer quelques places de stationnement complémentaires aux abords de l'église et de la mairie de manière à étoffer l'offre au cœur de la centralité commerciale.

## 6°/ Les choix de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi des continuités écologiques

---

### Protéger les réservoirs de biodiversités

---

Plaudren recèle de nombreux espaces naturels remarquables : certains ont été identifiés en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF : *Les Landes de Lanvaux, Tourbières de Plaudren / Bois du Gohult Le Guerinhel*), ou en espace naturel sensible (ENS « *Folperdery* ») du fait de la présence sur ces sites d'espèces ou d'habitats menacés ou de qualité.

Ces zones « patrimoniales » identifiées officiellement sont complétées par de nombreuses « zones sources de biodiversité locale ». L'ensemble de ces milieux seront protégés dans le cadre du projet de PLU à l'aide des différents outils disponibles (*zones naturelles, protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, création d'espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, ...*).

### Protéger la Trame bleue

---

Plaudren a réalisé un inventaire exhaustif des zones humides et des cours d'eau au milieu des années 2000 lors de l'élaboration de son PLU. Ce dernier a été mis à jour en 2017 car le premier avait été réalisé à partir de critères qui ont évolué depuis.

Ce « nouveau recensement » a été intégré au niveau des documents graphiques et dispositions réglementaires seront édictées de manière à limiter la disparition ou la détérioration de cette trame, dans le cadre des outils offerts par le PLU.

En plus de la mise à jour du recensement des zones humides, le bureau d'études DM EAU a été missionné pour affiner ce recensement au niveau du centre-bourg et de s'assurer de la non présence de zones humides sur les zones de projets.

### Protéger la Trame verte

---

La commune de Plaudren souhaite instaurer une protection pour son patrimoine boisé (bocage, bois, massifs boisés, arbres remarquables) face aux différents intérêts que ce réseau présente (*paysage, qualité de l'eau, biodiversité, brise-vent, continuités écologiques, ...*).

Un premier travail d'identification du réseau bocager, des arbres remarquables et des massifs boisés de moins de 2,5 hectares a été réalisé par le Bassin Versant du Loc'h et du Sal.

Une commission a été créée (*regroupant élus, exploitants agricoles, habitants*) afin d'identifier de manière concertée les éléments bocager à préserver, les outils de protection à mettre en place dans le cadre du PLU, et les éventuelles mesures compensatoires à imposer en cas de suppression autorisée.

Concernant les espaces et massifs boisés, la commune souhaite appliquer la doctrine suivante :

-- *Les massifs boisés de moins de 2,5 hectares, dont les évolutions et notamment le défrichement échappent à toute réglementation, seront protégés au titre des « espaces boisés classés » ou « EBC » afin de préserver leur caractère boisé (au titre du L 113-1 du code de l'urbanisme),*

-- *Les bois et massifs forestiers de plus grande ampleur feront l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et / ou écologique (en tant qu'élément de la trame verte / assure le maintien des continuités écologiques ...). Cette protection est plus souple car elle permet des évolutions mineures sous réserve de la mise en place de mesures compensatoires.*

-- *Les massifs boisés faisant l'objet de plans de gestion recevront pour leur part un zonage spécifique de type zone naturelle forestière de manière à ne pas entraver les besoins d'aménagements liés à leur exploitation (plateforme de stockage, défense incendie, chemin d'exploitation, ...).*

---

## Préserver les continuités écologiques

---

Pour préserver les relations entre les réservoirs de biodiversité, certains éléments ou espaces seront protégés dans le cadre du projet de PLU à l'aide d'un classement spécifique, la mise en place de protection sur certains éléments du paysage, de la trame verte et bleue ....

Sur le territoire de Plaudren, on a pu observer que le réseau hydrographique et les vallées qu'ils dessinent forment de véritables continuités entre les noyaux de biodiversités, et ce parallèlement au réseau bocager, et aux massifs boisés.

---

## Protéger les paysages

---

Le paysage de Plaudren appartient à l'entité des Reliefs des Landes de Lanvaux. Le caractère « vallonné » génère de nombreux points de vue, de secteurs de co-visibilité qui seront protégés dans le cadre du projet de PLU. C'est notamment pour cette raison que certains espaces situés sur des versants sensibles seront protégés de tout développement de manière à préserver des fenêtres ouvertes sur les points de vue lointains qui se dégagent depuis ces sites, mais aussi pour préserver ces secteurs sensibles du point de vue paysager.

Les espaces boisés, les mares, les landiers, le réseau bocager ... participent à la qualité du paysage et à sa rythmique, en plus des intérêts écologiques qu'ils peuvent présenter. Leur protection sera assurée dans le cadre du futur document d'urbanisme.

---

## Protéger les espaces agricoles

---

L'essentiel du territoire est mis en valeur par l'agriculture. En dehors des espaces qui présentent des enjeux environnementaux ou de paysage forts, les espaces agricoles seront préservés en tant que tels.

---

## Protéger le patrimoine bâti

---

La commune est concernée par un périmètre de protection des Monuments historiques (*Croix implantée face à la chapelle de Saint-Bily*) qui protège de fait les constructions implantées aux abords de ce monument.

Parallèlement à ce « grand patrimoine » identifié officiellement, il existe un patrimoine qui n'est aujourd'hui pas protégé. Toute intervention susceptible d'affecter un bâtiment sera soumise au dépôt d'un permis de démolir.

Le PLU veillera, au travers de son règlement écrit, à participer à la préservation de certaines caractéristiques architecturales ou d'implantation que ce soit au niveau du centre-bourg, mais également au sein de l'espace rural, tout en restant ouvert aux évolutions concernant les nouveaux matériaux, les économies d'énergie, ...etc.

Enfin, quelques bâtiments seront identifiés de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation.

Cette mesure concerne des constructions anciennes (*anciennes granges, étables, anciens logements ayant été déclassés ...*). Pour être identifiées, ces constructions doivent respecter un certain nombre de critères : *être éloignées au moins de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité, être dans un état « satisfaisant » pour permettre une réhabilitation et non une reconstruction, présenter une surface suffisante pour être transformée en logement, être desservies par des réseaux présentant des capacités suffisantes pour raccorder ces « nouveaux logements » sans frais importants pour la collectivité, ne pas être isolées pour éviter les impacts sur les plans d'épandage, ...etc.*

---

## Le patrimoine archéologique

---

Les services de la DRAC (*Direction Régionale des Affaires Culturelles*) nous ont transmis dans le cadre du porter à connaissance une liste d'espaces susceptibles d'être concernés par des vestiges archéologiques.

Ces derniers seront reportés sur les plans de zonage de manière à ce que l'information puisse être transmise le plus en amont possible au pétitionnaire.

## 7°/ Préserver les ressources

---

### Aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables

---

Le projet de PLU (*choix des sites de développement, traduction réglementaire, définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ...*), visent à aller dans le sens d'une moindre consommation d'énergie.

Il n'est pas prévu de développer de parc éolien, de parc photovoltaïque, d'usine de méthanisation ... sur le territoire communal. Néanmoins, le développement de l'utilisation et de la production d'énergies renouvelables seront recommandées dans le futur règlement pour les nouvelles constructions.

Il n'est pas prévu non plus de développer de réseau d'énergie mais aucun obstacle ne sera fait pour sa mise en place à plus long terme.

### Protéger les espaces agricoles et naturels : des objectifs de limitation de l'étalement urbain

---

Le projet de révision du PLU vise, dans le cadre de son projet, à limiter les phénomènes d'étalement urbain même si historiquement l'urbanisation est très dispersée ...

*... en recentrant les projets d'accueil résidentiel au cœur et aux abords du centre-bourg,*

*... en permettant un développement limité et encadré des logements existants, et de quelques activités économiques déjà implantées au sein de l'espace rural,*

*... en limitant le développement résidentiel au sein de l'espace rural au simple changement de destination de quelques constructions identifiées, et à la création de logements de fonction agricole,*

*... en adaptant les surfaces de développement aux objectifs d'accueil de la commune, ...etc.*

### Protéger les espaces agricoles et naturels : des objectifs de modération de la consommation d'espace

---

Le projet de révision du PLU vise, dans le cadre de son projet, à modérer la consommation d'espace ...

*... en prévoyant des projets urbains présentant des densités plus importantes que celles réalisés ces dernières années : une densité moyenne de 15 logements par hectare sera imposée sur l'ensemble des projets, soit près du double de la densité moyenne rencontrée sur les 10 dernières années,*

*... en réduisant par 3 les espaces constructibles : lors du diagnostic, 43 hectares d'espaces constructibles résiduels avaient été recensés au niveau du document d'urbanisme en vigueur (zones U et AU) / il ne reste plus que 8 hectares de zones constructibles de type AU et encore un potentiel d'environ 6 hectares au sein de l'enveloppe urbaine qui ne sera valorisée que progressivement (environ la moitié d'ici 10 ans),*

*... en délimitant des surfaces constructibles correspondant aux objectifs d'accueil de logements,*

*... en encadrant de manière réglementaire les possibilités d'extensions et de création d'annexes au sein de l'espace rural (surfaces autorisées, distance par rapport aux logements existants),*

*... en encadrant la création de logements de fonction agricole, ...*

---

## Préserver la qualité de l'eau

---

Le projet de PLU souhaite s'inscrire dans une démarche visant à préserver la qualité de l'« Eau ». Pour cela, le projet communal prévoit ...

*... la protection des zones humides et des cours d'eau,  
... la protection du réseau bocager.*

Les capacités de la station de traitement des eaux usées permettent d'envisager le raccordement des nouveaux logements programmés dans le cadre du projet. Le zonage d'assainissement sera actualisé de manière à le rendre compatible avec le projet de PLU.

Enfin un Schéma Directeur et un zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales a été élaboré en parallèle de la révision du PLU. Certains choix retenus dans le cadre de cette étude ont été traduits dans le cadre du projet de PLU (*coefficient d'imperméabilisation, création d'emplacements réservés de manière à créer des bassins de gestion des eaux pluviales, ...*). On ira ainsi dans le sens d'une meilleure gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.

---

## 8°/ Prendre en compte les risques et « nuisances » connus

---

Le projet de PLU souhaite intégrer les problématiques de risques et nuisances connus. Les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés.

Les projets de développements ne concernent *ni les secteurs inondables, ni les abords des massifs boisés concernés par un risque feu d'espaces naturels, ni les abords de la ligne électrique haute tension, ...etc.*

Enfin les projets de développement urbain, et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité (*respect à minima des périmètres sanitaires*), pour éviter de porter atteinte au développement et à la modernisation de ces dernières, mais aussi pour prémunir les tiers de toutes les nuisances inhérentes à ces activités (*bruit, poussière, odeurs, livraisons d'aliments et de produits phytosanitaires, ...etc*).