# Département des Côtes d'Armor



# Commune de Pleumeur-Bodou

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

# 1. Rapport de Présentation

Révision du P.L.U. prescrite le :	25 janvier 2002
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	13 décembre 2012
P.L.U. arrêté le :	21 février 2012
P.L.U. approuvé le :	13 mars 2014

Version après contrôle de légalité



# **SOMMAIRE**

\_\_\_\_\_ p 3

INTRODUCTION:

3. ENJEUX DU P.A.D.D.

LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U. LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL : LES LOIS S.R.U., U.H. E.N.L., GRENELLE ET LA LOI LITTORAL LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU P.L.U. LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U. LA CONCERTATION LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION				
Α.	DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE PLEUMEUR-BODOU	p 12		
2. 3.	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE ELEMENTS D'HISTOIRE SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT 3.1. Topographie, géologie et climatologie 3.2. Les entités paysagères 3.3. La faune locale 3.4. Les vues 3.5. Les sentiers 3.6. La gestion environnementale			
4.	INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS 4.1. Les infrastructures de transport 4.2. Les différents modes de transport 4.3. Les déplacements 4.4. Les nuisances liées aux grandes infrastructures routières 4.5. Les autres réseaux			
	URBANISATION ET ARCHITECTURE 5.1. Le bourg 5.2. Les villages 5.3. Les hameaux 5.4. Caractéristiques de l'architecture locale 5.5. Patrimoine bâti			
6.	<ul> <li>ECONOMIE</li> <li>6.1. La population active et l'emploi</li> <li>6.2. Le secteur agricole</li> <li>6.3. Le commerce, les services, l'artisanat et l'industrie</li> <li>6.4. Le tourisme</li> </ul>			
7.	DONNES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 7.1. Démographie 7.2. Logement			
8.	EQUIPEMENTS ET SERVICES  8.1. Les services publics et les équipements  8.2. Les services aux personnes  8.3. La vie associative			
В.	LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p 85		
1.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC			

# C. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

p 90

# 1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.1. Préserver les espaces naturels, cours d'eau et zones humides
- 1.2. Préserver les boisements et le bocage
- 1.3. Préserver les chemins
- 1.4. Préserver le patrimoine bâti
- 1.5. Prendre en compte la gestion des risques
- 1.6. Mettre en place la trame verte et bleue
- 1.7. Prendre en compte les vues

#### 2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT

- 2.1. Au niveau du bourg, des villages et hameaux
- 2.2. Au niveau du bâti
- 2.3. Au niveau des réseaux et des équipements

#### 3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES

- 3.1. L'activité agricole
- 3.2. L'activité artisanale et industrielle

#### 4. LE REGLEMENT

- 4.1. Les zones urbaines
- 4.2. Les zones à urbaniser
- 4.3. Les zones agricoles
- 4.4. Les zones naturelles et forestières
- 4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones à urbaniser

#### 5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

## D. LA COMPATIBILITE DU P.L.U.

p 124

# 1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS RELATIVES A L'URBANISME ET A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.1. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- 1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993
- 1.3. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- 1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- 1.5. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- 1.6. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- 1.7. La loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement
- 1.8. La loi « Littoral » du 3 janvier 1986

# 2. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

- 2.1. Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor
- 2.2. Programme Local de l'Habitat
- 2.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- 2.4. Projets d'intérêt général

## 3. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- 3.1. Servitudes figurées au plan
- 3.2. Servitudes non figurées au plan

# 4. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

## E. SUPERFICIE DES ZONES

p 146

p 148

# Annexes: 1. Avis de la Commission Départementale des Sites

2. Diagnostic de dents creuses (document LTA)

3. Liste des stations floristiques d'intérêt patrimonial (document CG22)

Pleumeur-Bodou – Révision générale du P.L.U. – Rapport de présentation

# **LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.:**

La commune de Pleumeur-Bodou, dans les Côtes d'Armor, a prescrit, par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2002, la révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé le 10 septembre 1993.

Plusieurs raisons militent pour l'engagement de cette procédure :

- Le besoin d'actualiser le document au regard des nouvelles données socio-démographiques et intégrer les nouvelles législations, notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. En effet, l'entrée en vigueur, en décembre 2000, de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » a modifié les documents d'urbanisme et leur procédure. Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un Plan Local d'Urbanisme. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.
- La volonté d'engager un projet de développement dans un contexte démographique permettant de trouver un équilibre entre un nécessaire développement/renouvellement de la population, le développement des activités et une préservation des atouts naturels et paysagers

# LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL : LES LOIS S.R.U., U.H., E.N.L., GRENELLE ET LA LOI LITTORAL

# La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 a rénové profondément le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un **Plan Local d'Urbanisme**. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

Dans sa mise en œuvre, la loi S.R.U. incite à réfléchir le développement urbain, non plus sous la forme d'un développement extensif de la ville, mais plutôt sous la forme d'un renouvellement urbain (maîtrise de l'étalement urbain, reconquête de la ville sur elle-même). Elle incite, en parallèle, au renforcement de la cohérence des politiques sectorielles de la ville.

En effet, pour répondre au constat des dysfonctionnements urbains de ces dernières décennies (gaspillage irréfléchi de l'espace et des ressources, comportement face à la nature et aux risques naturels et technologiques, pollution et congestion des villes liées à l'accroissement excessif des déplacements rendu possible par l'automobile, exclusion et « ghettoïsation » d'une partie de la population), la loi S.R.U. place le développement durable au coeur de la démarche de planification.

Cette loi a pour objectif d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements et d'habitat, dans cette perspective de développement durable. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui : lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

Enfin, la loi S.R.U. impose la concertation avec le public dès le début des études d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme.

## La loi Urbanisme et Habitat :

Face aux critiques et aux difficultés d'application, le Gouvernement a proposé au Parlement une nouvelle rédaction du texte de la loi S.R.U. visant à sa simplification. Il en résulte la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ce nouveau texte prévoit davantage de liberté pour les Schémas de Cohérence Territoriale et a créé une procédure légère de modification (à l'image de ce qui existe pour les P.L.U.).

La loi « Urbanisme et Habitat » a **clarifié le contenu du P.L.U.** en général **et la fonction du P.A.D.D.** en particulier. Le P.L.U. est composé en plus d'un rapport de présentation et du un règlement, d'un P.A.D.D. et d'orientations d'aménagement facultatives. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir et n'est plus opposable.

Les **orientations d'aménagement** deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative, mais sont facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non y être conformes.

En ce qui concerne le règlement, la collectivité n'est pas dans l'obligation de compléter tous les articles, mais elle peut choisir ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires (articles 6 et 7).

De même, les P.L.U. pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation (dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole).

Enfin, la loi Urbanisme et Habitat réforme les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. En résumé, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision. Dans le cas d'une opération à intérêt général, si elle nécessite l'évolution du P.L.U., la commune pourra mener une **révision simplifiée**.

La loi « Urbanisme et Habitat » ouvre de nouveaux droits aux communes. Elles pourront protéger les éléments de paysage. En outre, le nouveau texte accepte, sous certaines conditions, la transformation en habitation des constructions existantes et leur agrandissement. De même, les communes peuvent autoriser la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial justifie son maintien. Enfin, pour protéger leur patrimoine, les communes peuvent soumettre les démolitions à un permis de démolir.

Les difficultés de mise en œuvre et la rigidité du dispositif de la Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux (PVNR) ont fait naître la **Participation pour Voirie et Réseaux** (PVR). La loi « Urbanisme et Habitat » précise les conditions permettant à une commune de mettre à la charge du particulier un raccordement à usage individuel. Contrairement à la PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé. La loi autorise à exclure de l'assiette des terrains concernés (pour redistribuer sur les autres terrains) ceux durablement ou définitivement inconstructibles.

# • La loi Engagement National pour le logement :

En juillet 2006, la loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

La loi E.N.L. stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

## • Les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement:

La loi **Grenelle 1**, adoptée le 3 août 2009, a modifié l'article L 110 du Code de l'Urbanisme en y introduisant l'objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles et préserver la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la

création de continuités écologiques sont désormais des objectifs que les collectivités doivent viser en matière d'urbanisme.

La loi **Grenelle 2** du 12 juillet 2010 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1. Ce volet législatif se décline avec la mise en œuvre de six chantiers majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, le développement d'une agriculture durable, la prévention des risques et la protection de la santé, la mise en œuvre d'une gestion durable des déchets, l'instauration d'une gouvernance adaptée à cette mutation écologique de notre société et de notre économie.

En matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage, le « Grenelle 2 » contient les principales dispositions suivantes :

- **renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global: en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le PLU intercommunal.
- affirmation du caractère programmatique du PLU intercommunal : le PLU intercommunal tiendra lieu du PLH et du PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.
- **priorité à la gestion économe de l'espace** : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.
- **priorité à la densification :** les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.
- les P.L.U. devront **prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) **et « plans territoriaux pour le climat ».** En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCOT et cartes communales) devront déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

## <u>La loi « Littoral » :</u>

La loi dite « Littoral » du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et son décret d'application du 20 septembre 1989, précisent l'ensemble des dispositions qui déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes d'une commune littorale.

Les grands principes de la loi sont les suivants:

- Préserver les espaces rares et sensibles:
  - inconstructibilité d'une bande littorale de 100 m en dehors des espaces urbanisés (sauf pour certains services publiques ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau),
  - protection des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables,
  - préservation des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs,
  - extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, etc.
- Gérer de façon économe la consommation d'espace par l'urbanisation et les aménagements touristiques:
  - capacité d'accueil des espaces urbaniser ou à urbaniser à déterminer en tenant compte de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des conditions de fréquentation des espaces naturels par le public,

- extension de l'urbanisation admise uniquement en continuité avec les agglomérations et villages ou en hameau nouveau intégré à environnement pour éviter le «mitage» de nos côtes par une urbanisation diffuse,
- préservation de coupures d'urbanisation afin d'éviter l'urbanisation continue,
- interdiction des aménagements autres que légers dans les espaces naturels remarquables, etc.
- Ouvrir plus largement le rivage au public: servitude de passage des piétons sur le littoral.
- Accueillir en priorité sur le littoral les activités dont le développement est lié à la mer.

## LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme, s'il régit le droit des sols sur la commune, n'est pas un document isolé. Il doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux afin d'assurer la cohérence des politiques publiques en matière d'aménagement et de préservation des territoires.

# <u>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)</u>

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a fait du Schéma de Cohérence Territoriale un vrai document de planification stratégique.

# ⇒ La définition du SCoT :

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme stipule que « les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des 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 fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile».

Le SCoT est un document qui présente, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet stratégique d'aménagement et de développement.

# ⇒ Les objectifs du SCoT :

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme établit les objectifs des SCoT : fixer les orientations générales de l'organisation et de la restructuration de l'espace, déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Les SCoT définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

Le SCoT sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques sur son territoire.

## ⇒ La notion de compatibilité

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme précise les liens de compatibilité entre les SCoT et les autres documents : « ... Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, ..., doivent être compatibles avec les SCoT et les schémas de secteur. »

# ⇒ Le Scot du Trégor

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor a été approuvé le 5 décembre 2012. Il couvre 4 communautés de communes : Lannion-Trégor Agglomération, la communauté de communes de Beg ar C'hra, la communauté de communes du Centre-Trégor et la communauté de communes du Pays Rochois.

Le SCoT doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.

# <u>Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)</u>

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (modifiée) a consacré un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Le P.L.H. a pour objectif de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour un territoire donné.

Pleumeur-Bodou est couverte par le Programme Local de l'Habitat approuvé de Lannion-Trégor-Agglomération 2008-2013. Ce P.L.H. a récemment été modifié, pour la période 2011-2013, afin de prendre en compte l'évolution du contexte local, notamment démographique.

# Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.

# ⇒ Le S.D.A.G.E.:

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) ont été institués par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne a été élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire-Bretagne et est entré en application par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 26 juillet 1996. La révision de ce document a été approuvée en 2009.

Le bassin Loire-Bretagne s'étend, en totalité ou partiellement, sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km², soit 28 % du territoire national. Il comprend environ 2 000 kilomètres de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France. Le bassin concerne 11,5 millions d'habitants sur 7 300 communes, parmi



lesquelles figurent 20 villes de plus de 50 000 habitants et 6 000 communes de moins de 1 000 habitants.

La commune de Pleumeur-Bodou fait partie de ce Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le S.D.A.G.E. est un document de planification décentralisé. En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, il définit pour une nouvelle période de six ans (2009-2015) les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il comprend:

- les orientations générales et les dispositions qui permettent de répondre à chacun des quinze enjeux identifiés pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin :
  - 1. Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres,
  - 2. Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
  - 3. Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation,
  - 4. Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides,
  - 5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,

- 6. Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- 7. Maîtriser les prélèvements d'eau,
- 8. Préserver les zones humides et la biodiversité,
- 9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- 10. Préserver le littoral,
- 11. Préserver les têtes de bassin,
- 12. Réduire le risque d'inondations,
- 13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- 14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- 15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges,
- la liste des projets susceptibles de déroger au principe de non détérioration de la qualité des eaux énoncé par la directive cadre sur l'eau.
- les objectifs de qualité pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe, estuaire ou portion de littoral.
- la liste des eaux artificielles ou fortement modifiées, des axes migrateurs et des réservoirs biologiques du bassin.

Le S.D.A.G.E. est complété par un programme de mesures qui identifie les principales actions à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs. Enfin des documents d'accompagnement fournissent des informations complémentaires.

## ⇒ Le S.A.G.E.:

Le S.D.A.G.E. se décline localement au niveau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.).La commune de Pleumeur-Bodou se situe dans le périmètre des S.A.G.E. de la Baie de Lannion et Argoat-Trégor-Goëlo, en cours d'élaboration.

Le S.A.G.E. baie de Lannion couvre 38 communes et comprend le bassin versant du Léguer (environ 500 km²) et des petits bassins côtiers. Les petits cours d'eau côtiers alimentant la baie de Saint Michel en Grève couvrent environ 120 km² soit un périmètre total du SAGE Baie de Lannion d'environ 700 km² avec les autres petits côtiers en bordure Est du périmètre. Le réseau hydrographique de ces bassins est très dense (800 km pour le Léguer dont le cours d'eau principal est de 59 km). Plusieurs petits plans d'eau sont recensés sur le Léguer notamment l'étang du Guic et l'étang de Beffou.

Le S.A.G.E. Argoat-Trégor-Goëlo couvre 1530 km² sur 114 communes, et concerne les principaux cours d'eau suivants : Jaudy, Guindy, Bizien, Trieux et Leff mais également des masses d'eau côtières, de transition et souterraines.

Les deux S.A.G.E. ont pour objectifs de décliner les objectifs du S.D.A.G.E. à une échelle territoriale plus fine.

Pleumeur-Bodou est concernée par la masse d'eau FR058 dite de la Baie de Lannion. Celle-ci a été classée en état médiocre dans le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, et ceci à partir des résultats des deux points du Réseau de Contrôle de Surveillance (RCS): les points ES1 à Plestin-les-Grèves (en cause les Nitrates) et ES2 au bourg de Ploulec'h (en cause les pesticides).

Au niveau quantitatif, la masse d'eau est classée en bon état.

Masse d'eau	Etat chimique	Paramètres déclassant	Objectif	Etat quantita tif	Objectifs
<b>FRGG058</b> Baie de Lannion	médiocre	Nitrates, pesticides	2021 (pesticides) 2015 (nitrates)	Bon état	2015

Le SAGE Baie de Lannion est actuellement en phase d'état des lieux/diagnostic. Les enjeux ci-dessous ont été discutés en comité restreint (commissions thématiques) et n'ont pas été encore validé par la commission locale de l'Eau (CLE).

- Améliorer la qualité de l'eau
- Rétablir la continuité écologique (libre transport de l'eau et des sédiments et libre circulation des espèces piscicoles)
- Améliorer la gestion des eaux pluviales

- Surveiller et lutter contre les espèces animales et végétales invasives
- Reconnaissance des cours d'eau et sensibilisation

La masse d'eau littorale FRGC09 Perros-Guirec - Morlaix (large) est classée en bon état chimique et écologique. (SDAGE 2010-2015).

# Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M.)

Le schéma de mise en valeur de la mer (S.M.V.M.), document de planification, est introduit par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. Complété par la loi « littoral », les Schémas de Mise en Valeur de la Mer sont engagés sur des territoires terrestres et maritimes cohérents dans une démarche globale d'aménagement du territoire. Ils définissent la vocation des espaces et assurent une cohérence des usages.

L'article 235 de la loi N° 2005-157 du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux modifie le dispositif en donnant la possibilité aux collectivités locales d'élaborer un chapitre individualisé aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), valant S.M.V.M.

Pleumeur-Bodou est donc couverte par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer de la Baie de Lannion, qui regroupe 16 communes. Ce document est en cours d'élaboration depuis plus de 10 ans mais la procédure n'est pas encore terminée.

# LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.

La procédure de révision du P.L.U. se déroule comme suit :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de la concertation ;
- Débat du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durable au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de P.L.U. et pouvant simultanément tirer le bilan de la concertation ;
- Arrêté du maire soumettant à l'enquête publique le P.L.U.;
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.

#### LA CONCERTATION

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme stipule que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole....

- Cette concertation s'est déroulée jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. au conseil municipal :
- L'information régulière dans la presse locale et le site internet de la commune et la mise à disposition des éléments du dossier en mairie au fur et à mesure de l'avancement de l'étude,
- L'ouverture d'un registre d'observations en mairie.
- L'organisation de deux expositions en mairie, en 2008 puis en 2012
- L'organisation de **permanences** pour recevoir la population, en 2004 puis en 2012-2013.
- La tenue de **deux rencontres publiques** afin d'échanger avec la **population** sur le projet. La première réunion publique s'est tenue 22 janvier 2008 et une seconde réunion a été organisée le 12 décembre 2012.

Un **groupe de travail** composé d'élus, d'associations locales (Eaux et Rivières de Bretagne, Pleumeur-Bodou Nature, Pleumeur Alternative, FAPEL, etc.) et de représentants de la Chambre d'Agriculture, ainsi que des groupes de travail élargis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (représentants institutionnels et chambres consulaires) se sont réunis tout au long de l'élaboration du P.L.U.

Lors de sa séance du 13 décembre 2012, le Conseil Municipal de Pleumeur-Bodou a débattu du P.A.D.D.

Lors de sa séance du 21 février 2013, celui-ci a arrêté le projet de P.L.U. et tiré le bilan de la concertation préalable.

# LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.123-2, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic communal avec une analyse de l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le présent rapport de présentation décrit donc successivement :

- Les caractéristiques morphologiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble de la commune et fait le bilan du Plan d'Occupation des Sols, notamment du point de vue du développement de l'urbanisation;
- Les grandes orientations d'urbanisme retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les incidences des dispositions du P.L.U. sur l'environnement et les éléments de la mise en œuvre du P.L.U.

Pleumeur-Bodou –	Révision	nénérale	du P I I	I – Rannort d	de nrésentation

A - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE PLEUMEUR-BODOU

# 1. Situation géographique et administrative

Pleumeur-Bodou est une vaste commune littorale du Nord-Ouest du département des Côtes d'Armor. D'une superficie de 2671 ha, elle est limitée au Nord par Trégastel, au Nord-Est par Perros-Guirec (5 km), au Sud et au Sud-Ouest par Lannion (7 km) et à l'Ouest par Trébeurden.



Le territoire communal comprend, outre la partie continentale, l'Île-Grande et une multitude d'îlots. La commune est desservie principalement par les RD 21, RD 788, RD 6 et RD 11.

Le recensement de la population de l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2012 comptabilisait 4223 pleumeurois, soit une progression continue depuis 1968. Avec une densité d'environ 160 habitants au km², la commune de Pleumeur-Bodou apparaît, comparée aux communes voisines, peu peuplée si l'on considère à la fois sa position littorale et riveraine de Lannion.

Pleumeur-Bodou appartient à la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Agglomération qui regroupait, en 2008, 20 communes et 56 013 habitants.

Pleumeur-Bodou se situe dans le périmètre de l'unité urbaine de Lannion. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor approuvé en décembre 2012 avec lequel les Plans Locaux d'Urbanisme des communes doivent être compatible.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT du Trégor s'articule autour de 4 principaux objectifs :

- 1 > Une ambition et des défis démographiques pour 2020
- 1.1. Viser une croissance démographique ambitieuse mais équilibrée
- 1.2. Développer l'Emploi pour installer nos jeunes au pays
- 1.3. Inventer le « territoire Y »
- 1.4. Valoriser les talents et les richesses humaines
- 1.5. Donner leur place aux plus anciens et aux personnes contraintes
- 2 > Relever cinq défis économiques majeurs

- 2.1. Un pôle technologique à développer et diversifier
- 2.2. Une ambition touristique rehaussée
- 2.3. Un pacte de territoire pour une agriculture performante et durable
- 2.4. Une ambition maritime à réaliser
- 2.5. Une économie résidentielle à conforter

# $3\,$ > Conforter l'attractivité du territoire

- 3.1. Assurer l'ouverture sur le monde du Trégor
- 3.2. Organiser les proximités
- 3.3. Préserver les richesses paysagères et patrimoniales du Trégor
- 3.4. Renouer avec la convivialité des villages
- 3.5. Une commune, une identité paysagère
- 3.6. Développer, diversifier et améliorer le parc de logements

# 4 > Prendre notre part des grands enjeux environnementaux

- 4.1. Assurer un usage maitrisé et économe de l'espace
- 4.2. Préserver les espaces naturels et agricoles
- 4.3. Protéger les habitats et la biodiversité
- 4.4. Participer à la reconquête de la qualité de l'eau
- 4.5. Prévenir et s'adapter au changement climatique
- 4.6. Maitriser notre empreinte énergétique
- 4.7. Réduire notre production de déchets et poursuivre leur valorisation

# 5 > Susciter une dynamique collective pour concrétiser le SCoT

- 5.1. Faire vivre le « territoire apprenant »
- 5.2. Evoluer vers des modes de vie durables
- 5.3. Initier et participer au développement des outils pertinents
- 5.4. Associer les acteurs locaux et les habitants
- 5.5. Mesurer l'évolution des pratiques et l'atteinte des résultats

Par ailleurs, Pleumeur-Bodou fait partie du Pays du Trégor-Goëlo qui rassemble 69 communes organisées majoritairement en communauté de communes ou communauté d'agglomération. Les leviers essentiels sur lesquels le Pays du Trégor-Goëlo souhaite s'appuyer pour le contrat de pays 2006-2012, s'inscrivent dans une logique globale de développement durable :

- La poursuite du désenclavement du territoire,
- La diffusion de l'innovation dans les quatre secteurs prioritaires de développement (industrie, tourisme, mer et agriculture),
- La préservation et la mise en valeur de l'environnement,
- Un aménagement équilibré du territoire,
- Une politique de l'habitat volontariste,
- La mise en place de formations adaptées aux besoins du territoire (des femmes, des hommes et des entreprises),
- La création d'activités de services à la population et aux entreprises,
- Le développement de l'accès aux technologies de l'information et de la communication ainsi que de leurs usages.

Situation géographique et administrative
<ul> <li>☐ Une commune littorale vaste et attractive.</li> <li>☐ Une bonne desserte routière.</li> <li>☐ Pleumeur-Bodou au sein de Lannion-Trégor Agglomération, du Pays du Trégor-Goëlo et couverte par un SCOT tout récemment approuvé.</li> </ul>

# Pistes pour le PADD :

- > Tirer profit de sa localisation pour accueillir nouveaux habitants et touristes.
- Agir en cohérence avec les orientations de Lannion-Trégor Agglomération, du contrat de pays et les orientations du SCOT du Trégor.

# 2. Eléments d'histoire<sup>1</sup>

Étymologiquement, "Pleumeur" signifie "grande paroisse". En effet, jusqu'au Xe siècle, cette paroisse englobait non seulement l'actuelle commune de Pleumeur-Bodou, mais aussi celles de Trébeurden, Trégastel, Perros-Guirec, Saint-Quay-Perros, Servel, Brélévenez et une partie de Louannec, et une partie de Lannion. "Bodou" proviendrait de Bodo, moine venu de Bretagne insulaire au VIe siècle et fondateur de la commune.

Parsemée de menhirs et d'allées couvertes datant du néolithique, Pleumeur-Bodou est habité par des Gaulois armoricains qui laissent les traces d'un cimetière et d'ateliers de bouilleurs de sel à Landrellec et dans l'île Enez-Vihan.

Quelques vestiges de motte féodale et d'enceinte fortifiée attestent une seigneurie féodale au haut Moyen-Age.

Aux XVIe et XVIIe siècles, le territoire se couvre d'habitations, de chapelles, de fontaines et de puits, et est construit le château de Kerduel, berceau des Hingant de Kérisac, des Loz et des Champagny. Pleumeur-Bodou devient commune le 22 février 1790. en 1923, se crée sur le territoire une nouvelle paroisse, celle de l'Île Grande.

La commune, rurale, comprend un grand nombre d'agriculteurs. Le littoral, difficilement accessible en raison de nombreux écueils et de l'absence de mouillage, n'est que peu exploité, si ce n'est à l'Île-Grande, où les rares pêcheurs récoltent le goémon tandis que carriers et marins sont nombreux. Pour les mêmes raisons, et surtout l'absence de plages, Pleumeur-Bodou n'attire pas les baigneurs et ne développe pas d'activité balnéaire. Elle est un lieu de passage, de promenade, pour les touristes qui apprécient son caractère sauvage. Les implantations de maisons de villégiature sont marginales. Le bourg, éloigné du bord de mer, reste profondément rural.

En 1962, la commune est le théâtre de la première télécommunication transatlantique par satellite, réalisée avec une antenne-cornet abritée sous une bulle gonflée à l'air sous pression, le Radôme. L'antenne du Radôme restera en service jusqu'à 1985 puis deviendra en 1991 l'attraction du Musée des télécommunications.

Suite à cet événement, la commune accueillit le Centre de télécommunications spatiales (CTS) constitué d'un ensemble antennes paraboliques en activité jusqu'en 2003. Mondialement connu depuis la mise en service du centre de télécommunications spatiales et son fameux Radôme qui servi à transmettre les premières images télévisées par satellite, ce lieu historique s'appelle aujourd'hui « Parc du Radôme» et regroupe le musée des télécommunications et son Radôme, le planétarium de Bretagne et le village gaulois.

22 sites archéologiques sont recensés sur la commune et bénéficient de protections plus ou moins fortes :

- ⇒ Protection très forte par un classement en monument historique et un classement en N demandé par la DRAC (protection 2)
  - Menhir de Saint Uzec

Ce grand menhir, un des plus hauts de la région, fait face à la chapelle du même nom. Il est christianisé en raison des missions du Père Maunoir. La face Sud, taillée au ciseau, laisse apparaître des symboles de la passion du Christ. Ceux du supplice, tels un marteau, des clous, une tenaille, la main du soufflet, l'aiguière de Ponce Pilate, le fouet de la flagellation et des lances, voisinent avec ceux de la mort, le crâne et deux tibias et ceux de la trahison : des pièces de monnaie désignant les 30 deniers de judas, le coq du reniement et le glaive de



saint Pierre, les 3 dés des soldats romains. Sous la croix enchâssée au sommet figure une Vierge orante encadrée de la lumière du soleil. Ce décor, à l'origine polychrome, était enrichi autrefois d'un grand Christ en croix peint, dont il ne reste aujourd'hui plus aucune trace.

16

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Section issue en partie de « Le Patrimoine des communes des Côtes d'Armor » aux éditions Flohic

- Allée couverte dite « Ty-Lia ou Ty-arc'Hornegan » de l'Ile-Grande Orientée est-Ouest, cette allée couverte comprend 5 piliers de chaque côté et deux grandes tables de couverture. Elle est entourée de 8 autres dalles servant de renfort au tertre qui recouvrait autrefois le monument. Selon la tradition, il s'agit là de la maison des kornandounezed, les naines qui aiment, la nuit, danser avec les passants.
- ⇒ Protection forte par un classement en zone naturelle demandé par la DRAC (protection 2)
  - Allée couverte à Keryvon Sépulture collective, cette allée couverte présente une chambre d'inhumation de 7 mètres de long. Il ne reste que 2 piliers au Nord et 3 Sud encore visibles, les autres étant enterrés dans le talus, et une seule dalle de couverture est encore apparente. Derrière l'allée se trouve un monolithe, probablement une autre dalle de l'édifice.
  - Menhir sur l'Île Daval
  - Menhir à Saint Samson

Ce menhir christianisé a probablement à l'origine une forme phallique. L'enlèvement d'un grand éclat au sommet de la pierre levée a permis de sculpter une grossière croix pattée. Les femmes venaient toucher cette pierre de fécondité pour que Saint Samson exauce leur vœu d'avoir des enfants. Egalement pierre de virilité, elle devait rendre invincibles les lutteurs bretons qui venaient s'y frotter les reins.

- Dolmen à Enez-Vihan
- Enceinte médiévale de Coat ar Sall à Pen an Allé
- Industrie du sel et atelier de briguetage de l'Age du Fer à Enez-Vihan
- ⇒ Protection moyenne par une soumission à la loi relative à l'archéologie préventive (protection 1)
  - Traces d'occupation du Paléolithique moyen à la Pointe de Toul sur l'Île Grande
  - Traces d'occupation du mésolithique à Toul ar Staon
  - Industrie du sel de l'Age du Fer à Beg-Crec'h ar Men
  - Industrie du sel de l'Age du Fer à Landrellec
- ⇒ Sites portés à la connaissance de la commune pour information (pour information)
  - Dolmen du Néolithique à Landrellec
  - Occupation du Néolithique à Kerguntil
  - Occupation du Néolithique à l'Île Bivic
  - Deux pêcheries d'une époque indéterminée à Enez Vihan
  - Pêcherie d'une époque indéterminée à l'Ile Daval
  - Occupation du Néolithique à Enez an Erc'h
  - Organisation du territoire d'une époque indéterminée à Saint-Uzec.

La plupart de ces sites archéologiques font l'objet d'une mise en valeur via une signalisation depuis les sentiers de randonnées qui passent généralement à proximité immédiate.

Eléments d'histoire	
<ul><li>□ Des sites archéologiques nombreux.</li><li>□ Des actions de valorisation existantes.</li></ul>	

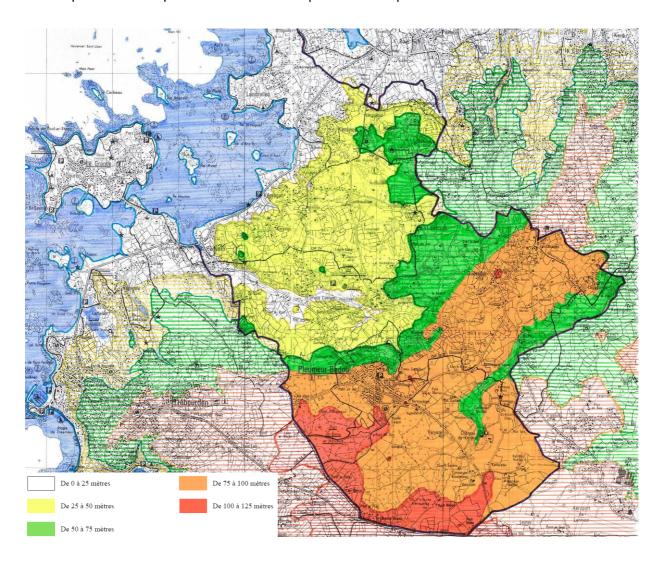
# Pistes pour le PADD :

Protéger et poursuivre la mise en valeur des sites archéologiques.

# 3. Site naturel et environnement

# 3.1. Topographie, géologie et climatologie

La commune de Pleumeur-Bodou est constituée par un plateau d'altitude moyenne de 100 mètres de sa partie Sud, de Barnabanec au bourg, descendant en pente douce vers le littoral. Ce plateau est entaillé par des vallées peu encaissées dans lesquelles coulent plusieurs ruisseaux.

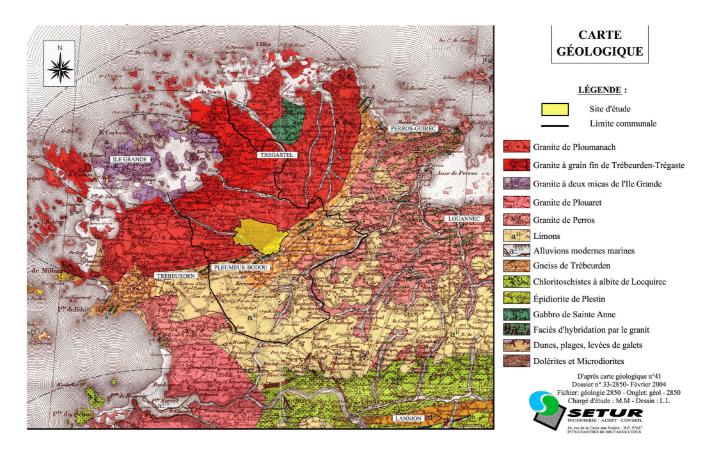


Une étude faite par le BRGM a permis de définir avec une précision suffisante la limite des contours géologiques des trois types principaux de pointes qui se trouvent dans des zones concentriques à partir de l'Île Grande :

- au centre : granit « bleu » à deux micas de l'Ile-Grande à grain fin
- 1<sup>er</sup> anneau : granit « de Trégastel » rose violine, grain fin
- 2ème anneau : granit rose « de Ploumanac'h » à grain moyen et gros

Le granit de l'Île Grande a fait l'objet d'une exploitation importante de la fin du Moyen-Age jusqu'en 1989.

Au Sud de Pleumeur-Bodou, la zone de Minihy à Lan Servel est constituée de formations argilosableuses jaunes pouvant atteindre plusieurs mètres d'épaisseurs.



Comme toute la Bretagne, Pleumeur-Bodou jouit d'un climat océanique, caractérisé par une amplitude thermique faible et des précipitations réparties sur toute l'année. Les vents dominants sont orientés Ouest (chargés d'humidité) et Nord-Est (vent froid mais plutôt sec). Les vents atteignent des vitesses moyennes de 25 km/h.

# 3.2. Les entités paysagères

# <u>Une zone agricole réduite mais présentant un bocage préservé</u>

29% environ du territoire est affecté à l'activité agricole, la surface agricole utilisée communale représentant 762 ha en 2010. Cette proportion est en baisse (34% en 2000) et très inférieure à la moyenne départementale qui s'élève à 64% en 2010.

Cette situation est liée à plusieurs raisons :

- Le développement de l'urbanisation lié à la proximité de Lannion et du littoral.
- L'existence de bois et de taillis sur une superficie de près de 350 ha.
- Le site de Phoenix, l'ex-Centre des Télécommunications Spatiales (CTS) propriété de Lannion-Trégor Agglomération, et le parc du Radôme qui s'étendent sur 80 ha.
- Des zones naturelles de loisirs (golf, campings...) qui couvrent environ 80 ha.

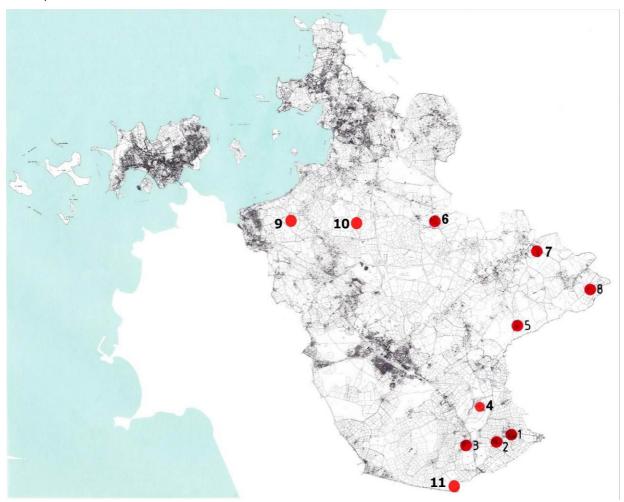
Afin de préserver l'activité agricole, le P.O.S de Pleumeur-Bodou avait classé 40% du territoire communal en zone agricole.

Les meilleures terres agricoles se trouvent au Sud et au Sud-Est de la commune, autour de Kerduel et à l'Ouest autour de Poul ar Prat. Les parcelles y sont vastes, avec peu de talus, propice à la culture des céréales.

Autour du Radôme et au Nord, le maillage bocager est beaucoup plus resserré. On y trouve beaucoup de prairies permanentes, de



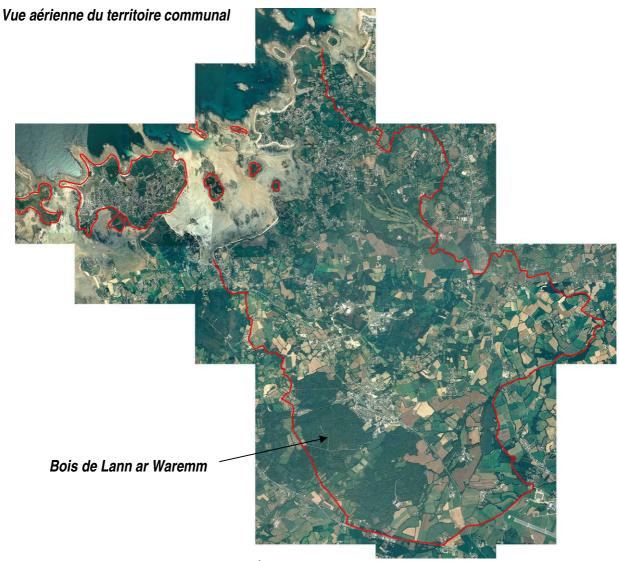
# landes, des friches et des taillis.



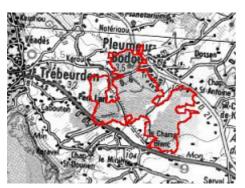
Localisation des exploitations agricoles

Dans le secteur de Keryvon, la zone côtière est un peu plus agricole. Les secteurs de Landrellec-Kerénoc et l'Île-Grande ne comprennent pratiquement plus de terres exploitées.

# Des zones de bois, de landes et de friches très nombreuses



De nombreux boisements et taillis sont présents. Le massif principal est le Bois de Lann ar Waremm dit de Pleumeur qui couvre plus de 235 ha au Sud-Ouest de la RD 21. Il s'agit du seul massif boisé important du Trégor, au coeur de la zone touristique la plus importante du département des Côtes d'Armor. Appartenant au Conservatoire du littoral, il présente un intérêt écologique fort (richesse floristique et faunistique, qualité de l'eau) et joue également un rôle économique (exploitation du bois) et social (espace de loisirs) important.



Le site est d'ailleurs une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type 1. Son intérêt botanique se caractérise par un massif boisé sur formations argilo-limoneuses présentant de vastes secteurs hydromorphes (localement inondables) et des secteurs de landes mésophiles. Une importante station de Polystic atlantique (Dryoptéris aemula), fougère protégée est présente, ainsi que plusieurs espèces rares ou menacées de la région. Au niveau zoologique, le site est d'importance nationale pour l'hivernage de la Bécasse des bois. On y observe une importante population de chevreuils, la

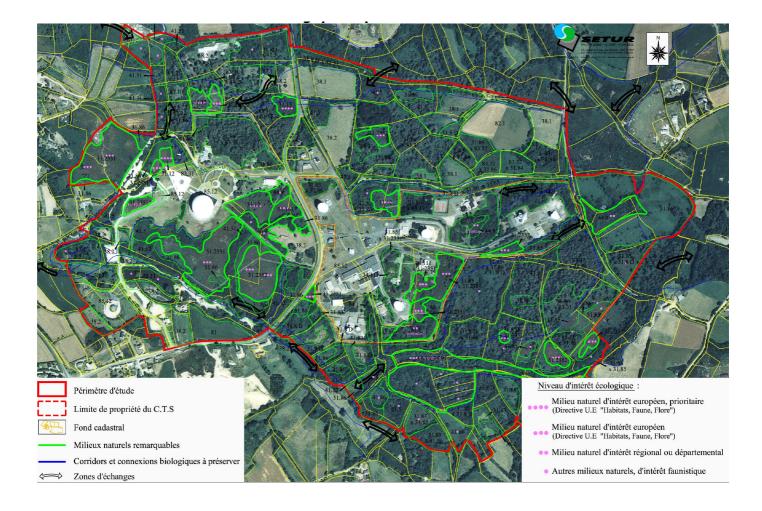
nidification de l'Engoulevent d'Europe et la présence de l'Escargot de Quimper, mollusque subendémique protégé. Les autres boisements présentent des surfaces limitées, et une localisation en général dans les fonds de vallée.

Au Nord-Ouest d'une ligne joignant le bourg à Guéradur, le massif granitique donne à la région littorale un aspect morcelé, parsemé de landes, en voie de déprise agricole et d'urbanisation diffuse. Parmi ces landes, celles de l'Île Grande, des îlots et de Landrellec correspondent à des landes rases caractéristiques des bords de mer, en opposition à celles de l'intérieur des terres que sont celles de Saint Samson et celles situées autour du site du Radôme, peuplées notamment d'ajoncs, de fougères et de genêts.

Le site autour du Radôme a été étudié par le cabinet SETUR dans le cadre d'une étude sur la requalification du Centre de Télécommunications Spatiales. Son intérêt écologique est fort, avec des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt local, départemental, régional et même européen identifiés:

- Tourbières à Narthecium (habitat d'intérêt européen prioritaire) avec localement une évolution vers des tourbières à Molinie bleue (intérêt européen) faute d'entretien (nécessité d'une présence quasi permanente d'eau circulante et/ou affleurant à proximité de la surface). La Narthécie figure sur la liste Rouge de la flore menacée du Massif Armoricain dressée par le CBNB.
- Landes humides atlantiques méridionales, à Bruyère ciliée et Bruyère à 4 angles (habitat d'intérêt européen prioritaire), avec localement une évolution vers une lande humide dégradée à Molinia caerulea (intérêt européen) faute d'entretien.
- Landes anglo-armoricaines à Ulex galli et Erica ciliaris (intérêt européen).
- Landes anglo-armoricaines à Ulex galli et Erica cinerea ou Calluna et pelouses à orpins sur les hauteurs et dalles de granit affleurantes (intérêt européen).
- Forêt de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens (habitat d'intérêt européen prioritaire potentiel)
- Forêt marécageuse (intérêt départemental voire régional).
- Bois de Chênes pédonculés et Bouleaux avec présence localement de Molinie Bleue (intérêt européen potentiel).
- Milieux issus de la sylviculture : Hêtraies-Chênaies atlantiques acidiphiles à Houx, plantation de Pins, plantations.

La Fauvette Pitchou et l'Engoulevent d'Europe, protégés à l'échelle européenne par la directive « Oiseaux », ainsi que le Grand Corbeau (seulement une vingtaine de site dans les Côtes d'Armor) ont par ailleurs été aperçus sur ou en périphérie du site



# Des vallées hydrographiques présentant un intérêt paysager et écologique

Le réseau hydrographique de la commune se compose des cours d'eau suivants :

- A l'est, le ruisseau de Kerduel constitue en partie la limite de la commune (2,5 km), il prend naissance a la sortie d'un étang, situé à proximité du Château de Kerduel.
- Le ruisseau de Kerhuel traverse la moitie ouest de la commune et le point de confluence avec l'océan se situe a Penvern.
- Le ruisseau de Saint-Samson draine la partie centrale de la commune, partant de Saint-Samson jusqu'à Keralies. Son exutoire se situe dans la baie de Landrellec.
- Au Nord-Est, le ruisseau de prend sa source sur la limite communale vers Kermadic Bras et forme plus loin la vallée des Traouëros dont l'exutoire se situe à Ploumanac'h.
- A l'Ouest, le ruisseau de Kerario (ou ruisseau de Goaz Meur) qui coule sur Trébeurden mais à son exutoire sur l'estran à l'ouest de l'Île Grande.



Ruisseau de Kerduel

Les cours d'eau jouissent d'une ripisylve (végétation arborée rivulaire) très présente. Ces boisements jouent un rôle considérable dans la filtration et le ruissellement des eaux. Ils favorisent ainsi une bonne qualité de l'eau et limitent l'érosion des sols.

# BASSINS VERSANTS ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE Légende Limite communale Bassin versant du ruisseau de Kerduel Cours d'eau Bassin versant du ruisseau de Kerhuel Bassin versant du ruisseau de Kérario ECHELLE 1/40 000 AU FORMAT A3 Bassin versant du ruisseau de Saint Samson © IGN - DROITS RESERVES

# <u>Un littoral d'une richesse exceptionnelle</u>

La commune jouit d'un littoral de 17 km qui présente une richesse exceptionnelle sur les plans paysager, touristique et écologique. Près de 490 ha sont considérés comme des espaces remarquables au sens de la loi Littoral (article R 146.1 CU) sur proposition du Préfet notifiée à la commune le 23 août 1991. Il s'agit, outre le bois de Lann ar Waremm, du massif dunaire de Landrellec-Bringuiller, du marais maritime de Landrellec, des zones humides à l'arrière du massif de Landrellec, de l'estran Ouest et Nord-Ouest de la commune, de l'Ile Goulmédec, de la côte entre Kerénoc et Penvern, du marais de l'Ile Grande, des dunes de Toul Gwenn, de Pors Gelen, de la côte Nord de l'Ile



Grande, de Castel Ereck (camping municipal), de l'Île Canton et de l'Île Losquet et son archipel. Les paragraphes ci-après reproduisent l'argumentaire développé par le Préfet pour délimiter les espaces remarquables au sens de la loi Littoral.

# Massif dunaire de Landrellec- Bringuiller (intérêt 2+)

Ce massif dunaire en partie urbanisé (y compris sur les parties les plus sensibles sur le plan écologique et paysager), présente un intérêt scientifique considérable, tout particulièrement dans sa partie Sud, riche en sables coquillier. Un camping existant (G.C.U) n'a pas bouleversé fondamentalement l'écologie dunaire et comporte une végétation très riche, avec de nombreuses espèces de grand intérêt, dont l'Orchidée Sérapias parviflora (3 stations en Bretagne, dont 2 à PLEUMEUR-BODOU): espèce menacée et protégée dans toute la France; plus de 100 pieds sur le site. Le massif possède en outre le Chardon bleu (protégé), le Gaillet négligé (protégé et menacé) ainsi que de nombreuses espèces d'Orchidées. Le Panicaut champêtre, dont la répartition départementale se !imite au littoral de Trébeurden et Pleumeur-Bodou, est présent sur la dune au Sud du site. Par ailleurs, l'ensemble du massif possède une flore mycologique (champignons) tout à fait remarquable, dont 2 espèces très rares (signalées par D. Réaudin)

La pointe de Bringuiller, colline granitique couverte de placages sableux, propriété du Conservatoire de l'Espace littoral, est un espace de grande valeur paysagère, mais présente moins d'intérêt sur le plan biologique. Elle recèle par contre des richesses archéologiques (Côte Ouest) : vestiges protohistoriques alimentaires (amas de coquilles dits "kjbkkenmbdingen"), Fours à augets de l'âge du Fer lies à 'extraction du sel de mer. Ces différents critères ont conduit à proposer une application très large de la loi Littoral dans ce secteur.

# Marais Maritime de Landrellec (Intérêt 2 : très intéressant)

Ce petit marais maritime, séparé de la mer par une digue, est envahi très profondément par les grandes marées de vive eau. Sa végétation halophile en témoigne, et présente une grande diversité et une grande originalité. Ce site, méconnu par l'inventaire Géhu à cause de sa faible dimension, mériterait une étude scientifique approfondie. Quelques espèces peu courantes y possèdent des peuplements abondants (Carex otrubae var. subcontigua, Cyperus longus). L'intérêt phytosociologique (associations végétales) de ce secteur est certainement important. Par ailleurs l'importance écologique du marais doit être soulignée : zone d'alevinage (poissons, larves de crevettes). Ce marais est peu pollué et peu dégradé. Sa protection implique une préservation de ses abords.

# Zones humides en arrière du massif de Landrellec (intérêt 3)

En bordure Est du massif dunaire de Landrellec-Bringuiller, longeant en partie la route de corniche, un ensemble de prairies humides, maillé de talus couverts de saules, présente un intérêt botanique assez important (Souchet long, Orchis à fleurs lâches), méritant préservation.

# Estran Ouest et Nord-Ouest de la commune (intérêt 2)

L'ensemble de l'estran entre Ile Grande et Bringuillier présente un intérêt paysager très fort, résultant de la présence de nombreuses îles (Aval, Enez Vihan, Erc'h, Morvil, Plate, Jaouen), et d'écueils.

A l'abri de l'Ile Grande, l'estran à la fois rocheux et sablo-vaseux est très riche en invertébrés marins (en particulier : coquillages). Il est frangé au Sud par une côte peu élevée, avec quelques marais maritimes de faible dimension.

# <u>Ile Goulmédec (intérêt 2 +)</u>

Cet îlot au large de Bringuillier, est un site de nidification pour les Sternes. Réserve maritime de chasse (voir pian annexé), il a été mentionné au titre de la Directive Européenne pour la Conservation des Oiseaux Sauvages.

# Côte entre Kerénoc et Penvern (intérêt 3)

Ce littoral relativement abrité présente un intérêt essentiellement paysager. Ouvert sur un estran très vaste, dominé par des collines granitiques couvertes de landes (notamment entre le Menhir christianisé de Saint Uzec et Penvern), cet espace garde une vocation agricole. La zone à protéger, linéaire et peu épaisse au Nord (secteur relativement urbanisé, où le paysage a perdu son caractère naturel), est plus vaste dans la partie Sud, depuis la pointe de Kervegan jusqu'à l'Est de Penvern. Le petit étang salé de Penvern et sa rive Est n'ont pas été compris dans le périmètre. Tous les bâtiments existants sont traités sous forme d'exclus.

## Marais de l'île Grande (intérêt 2 +)

Ce marais maritime, autrefois très riche, retrouve peu à peu son intérêt botanique et écologique après avoir été particulièrement atteint par la marée noire de l'Amoco Cadiz, en 1978. Le site a fait l'objet de nombreuses publications scientifiques concernant la réhabilitation du milieu naturel. L'Université de RENNES y effectue un suivi réqulier.

L'inventaire Géhu (1979) portant sur les marais maritimes de la façade atlantique française, le place en 22ème position pour la valeur biocénotique, en 26ème position pour la diversité végétale. Il s'agit donc d'un des cinq marais maritimes les plus importants du département sur le plan scientifique.

# <u>Dunes de Toul Gwenn (intérêt 2 +)</u>

Ce massif dunaire occupe la partie Est de l'Ile Grande. Très fréquenté (plage abritée), il présente une flore intéressante, sur sables coquilliers calcarifères: Le panicaut champêtre, le Rosier pimprenelle, le Troène, le Petit Boucage, l'Orchis pyramidal sont très abondants dans la dune fixée à Koelerie blanchâtre. Le Gaillet négligé, espèce protégée et menacée, présente ici sa plus belle station départementale. L'ensemble de la dune, à l'exclusion des parcellés bâties et du parking, est intégré au périmètre proposé.

### Pors Gelen (intérêt 3)

Ce petit port à l'environnement marin très sauvage, possède les restes d'un petit massif dunaire. Les secteurs sablonneux méritent d'être préservés pour leur intérêt botanique (Chardon bleu, Panicaut champêtre, Géranium sanguin), y compris ceux qui font partie de propriétés bâties ou jouxtent l'école de voile. Le port et ses cales sont exclus du périmètre. Entre Pors Gelen et Toul Gwenn, des espaces de lisière, en partie occupés par des caravanes, présentent un intérêt essentiellement paysager.

# <u>Côte Nord de l'lle Grande (intérêt paysager : 2 +, intérêt scientifique : 3)</u>

La côte Nord de l'Ile, encore peu urbanisée entre Toular Staon et Porz Gelen, présente un aspect très tourmenté et sauvage. Continuellement battue par 'la houle, elle possède des cordons aux galets de grande dimension, abritant de belles populations de Chou marin (protégés) et de la Douce amère maritime (variété très rare)

La majeure partie du domaine terrestre (Pteridaie, lande haute, fourrés) présente un intérêt essentiellement paysager. Par contre, des landes rases et des pelouses aérohalines (battues par les embruns) se développent à l'Ouest de Pors Gwenn. La pointe de Toul ar Staon possède ainsi de beaux peuplements de Frankénie, plante typique des sols salés. La délimitation des espaces remarquables intègre les landes qui couvrent le flanc Nord du point haut de l'Île Grande, ainsi qu'un espace boisé de conifères, où le bâti est traité en exclu.

## Castel Erek - Camping Municipal (intérêt 2 +)

Un massif dunaire à soubassement granitique s'étend depuis la station ornithologique jusqu'au port

#### Saint Sauveur.

Ce massif, est départemental et préservé dans sa partie Nord, communal et campé dans sa partie centrale, privé et urbanisé de manière diffuse au Sud. Ouvert sur le large et un estran remarquable parsemé d'lles et d'écueils, battu par la houle au Nord (Cordon de galets aux dimensions uniques dans le département), ce massif présente, sur sables riches en calcaire coquillier, une flore remarquable : l'Orchis pyramidal y possède sa plus belle station pour le Département ; le Sérapias à petites fleurs (cf.note sur Landrellec) y possède quelques pieds (protégé et menacé). Plusieurs végétaux méridionaux ou calcicoles y sont prospères : Ophrys abeille, Gaillet de sables, Thésiurn couché, Matthiole des dunes, Asperge prostrée etc... Les cordons de galets de la face Ouest présentent de belles stations de Chou marin (protégé).

Notre proposition intègre l'ensemble de la partie Nord du secteur. La partie Sud, dégradée, ne mérite pas une protection particulière. Les abords du port possèdent également une valeur paysagère et botanique (pelouses dunaires sur placages sableux). Quelques maisons existantes sont traitées en exclus.

# <u>L'île Canton (intérêt 2 +)</u>

L'île (communale) possède un massif dunaire très remarquable, tant sur le plan géomorphologique que sur les plans botanique et ornithologique.

La dune est intéressante par la présence de végétaux très rares dans le Département (Violette de Kitaibel, Buplèvre de Baldo, Asperge prostrée, Thésium couché etc.).

Cette dune témoigne de l'état ancien de tous les massifs dunaires de la côte de granit rose, avant urbanisation.

Au centre de Plie, de petites dépressions humides apportent un supplément de richesse à la flore, qui comprend plus de 130 espèces de fougères et plantes à fleurs.

L'île Canton est comprise dans le périmètre du futur site classé qui s'étend de la côte Ouest de Plie Grande jusqu'à l'île Milliau.

# <u>Ile Losquet et Archipel (intérêt paysager : 2, intérêt scientifique 3)</u>

Couverte de landes rases sèches battues d'embruns, l'lle et ses abords (entre les Peignes et Fougère) présentent un des paysages marins les plus sauvages du Département. L'estran, continuellement battu par la houle, présente un peuplement végétal et animal appauvris, adaptés à des conditions hostiles.

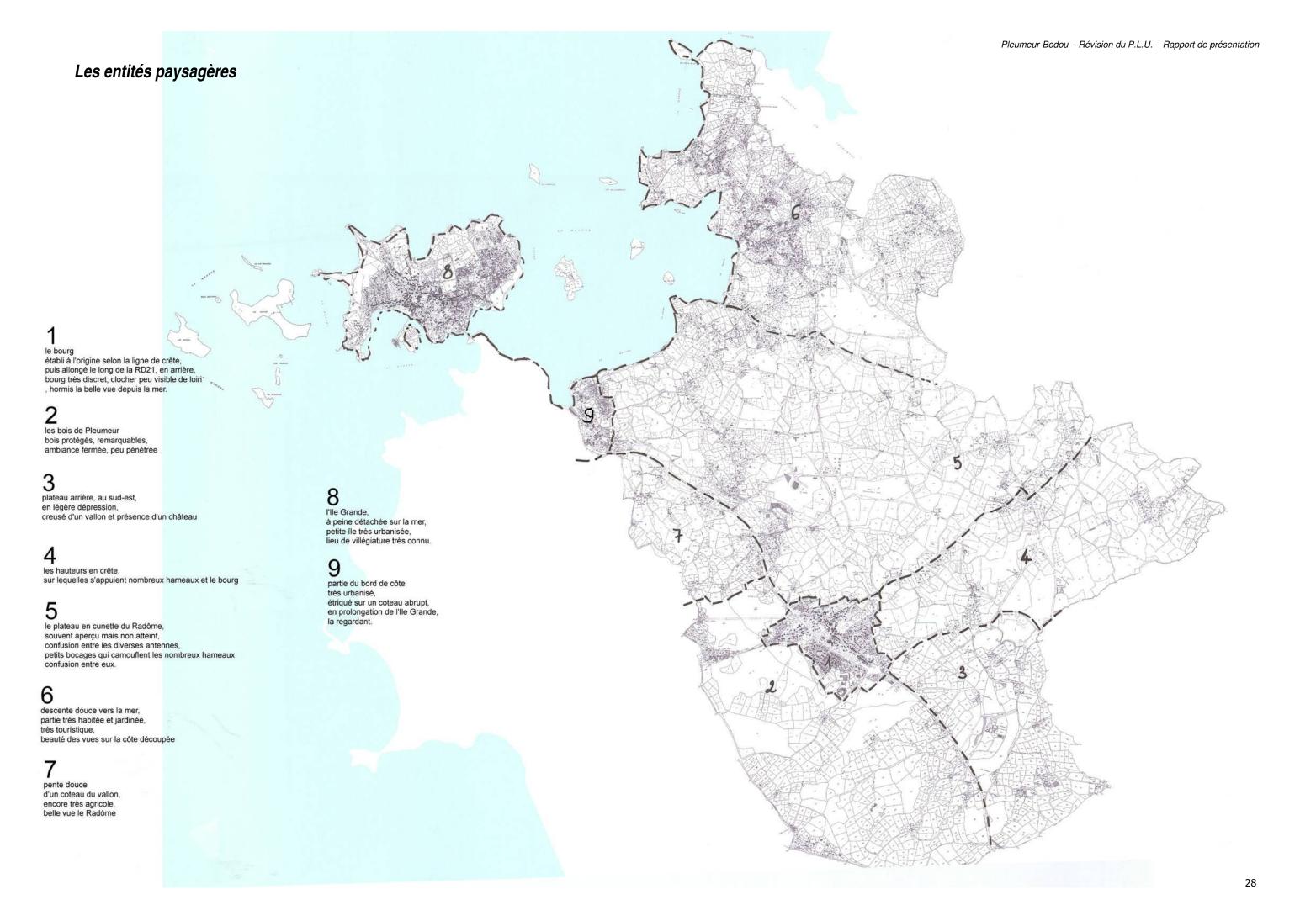
## Bois de Pleumeur (intérêt 2)

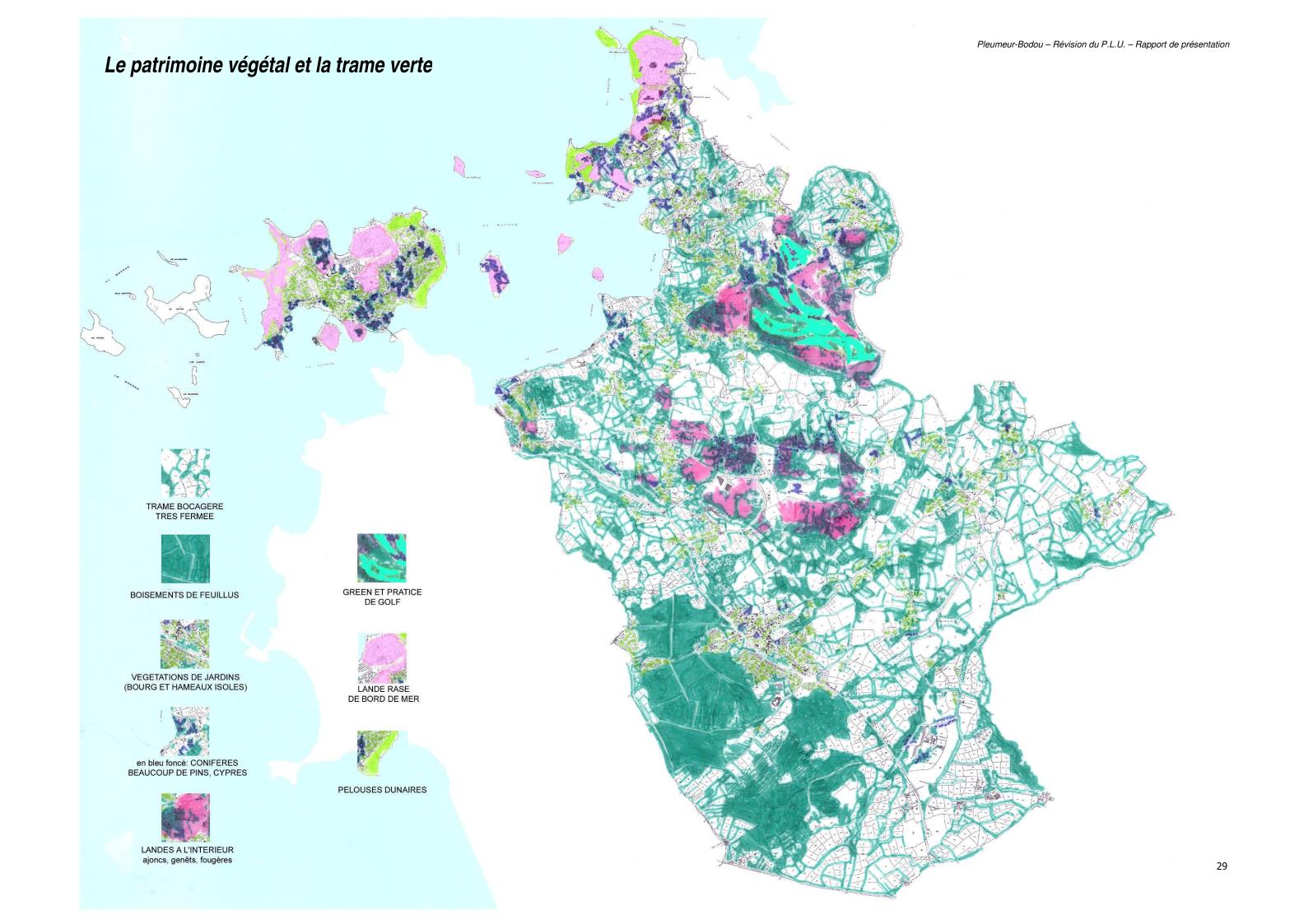
Il s'agit de l'espace boisé le plus vaste du Trégor littoral. Résultant d'un abandon déjà ancien de terres agricoles trop humides, ce bois présente de vastes secteurs hydromorphes où domine le bouleau. Son intérêt zoologique est lié à son caractère de site d'hivernage de la Bécasse des bois et à la présence de cervidés. Ce site est une ZNIEFF en grande partie acquise par le Conservatoire de l'Espace Littoral. La partie Nord du bois de Pleumeur présente en outre un intérêt botanique : station du polystic atlantique, espèce protégée.

#### • Une organisation urbaine multipolaire

Le paysage urbain pleumeurois se caractérise par une organisation multipolaire, héritée de l'histoire, et caractérisée par un bâti réparti entre plusieurs entités :

- D'une part, des espaces urbanisés majeurs comme le bourg et les secteurs littoraux de l'Île Grande, Penvern, Landrellec et Kerenoc. Dans les espaces centraux de cœur de village, le bâti y est dense et en règle générale à l'alignement des voies. Les extensions ultérieures, réalisées à partir de ces noyaux historiques, présentent une urbanisation plus ou moins denses en fonction de leur localisation (dense au centre-bourg et à l'Île Grande, semi-dense à Landrellec/Kerenoc et Penvern). L'urbanisation s'y développe pour l'essentiel sous forme de maisons individuelles.
- D'autre part, on observe de nombreux hameaux urbanisés disséminés sur l'ensemble du territoire comme Notérigou, Crec'h Caden, Crec'h Lagadurien, Kéraliès, Kervegan, Keriannegan, Pont Coulard, Guéradur/Barnabanec, Coat Houézan, Kerivon, le Dossen, Crec'h Epan, Chemin de la Butte, Chemin de Saint Uzec... L'organisation du bâti y est aléatoire, peu dense à très peu dense.





# 3.3. La faune et flore locale

Outre les espèces citées aux paragraphes ci-avant, la faune locale comprend également les mammifères suivants, observés depuis 2005, selon le Groupement Mammalogique Breton (GMB) :

<u>Les chiroptères</u>: Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Murin à moustache.

<u>Les rongeurs</u>: Campagnol amphibie, Campagnol roussâtre, Campagnol souterrain, Mulot sylvestre, Rat brun, Souris grise, Ragondin (exogène), Ecureuil roux.

<u>Les herbivores</u>: Lapin de garenne.

<u>Les insectivores :</u> Hérisson d'Europe, Crocidure musette, Musaraigne couronnée, Taupe d'Europe. <u>Les mustélidés :</u> Belette d'Europe, Martre des Pins, Fouine, Blaireau d'Europe, Vison d'Amérique (exogène).

Les grands mammifères : Chevreuil européen, Renard roux, Sanglier.

Par ailleurs, le Conservatoire Botanique de Brest signale la présence d'espèces rares et/ou protégées. 81 stations sont recensées. Le détail de cet inventaire floristique est joint en annexe au rapport de présentation

## 3.4. Les vues

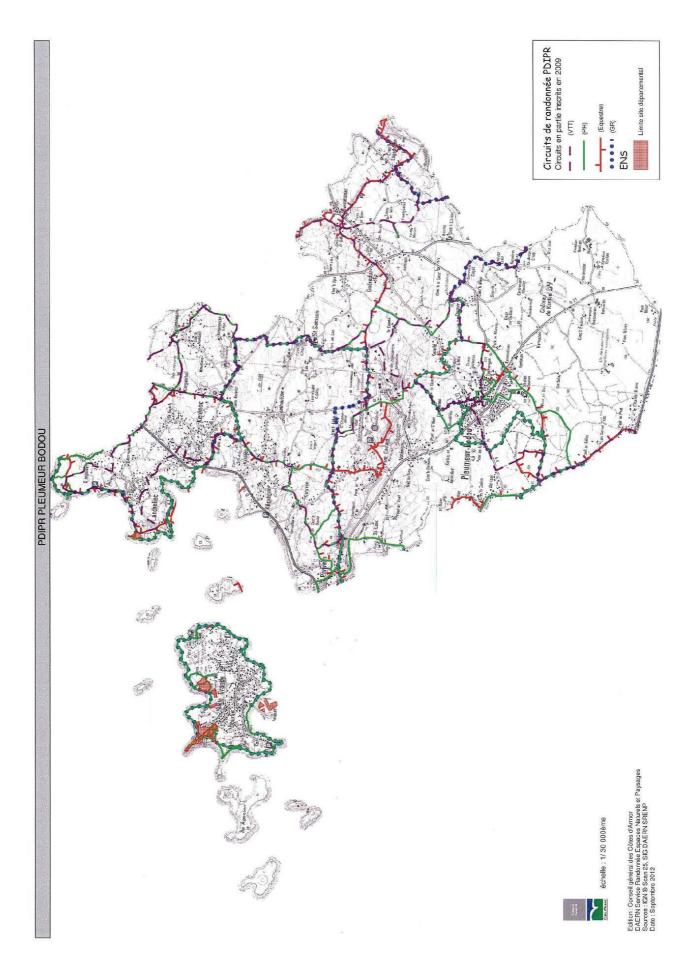
La configuration du territoire communal entraîne l'existence de nombreuses perspectives sur la mer, sur le clocher du bourg, sur le Radôme, sur la campagne, la tour de l'aéroport de Lannion ou encore le château de Kerduel.

La carte page suivante illustre ces différents points de vue. Le plan des protections paysagères du P.L.U. détaille également la question des champs de vision et cible les plus significatives du territoire.

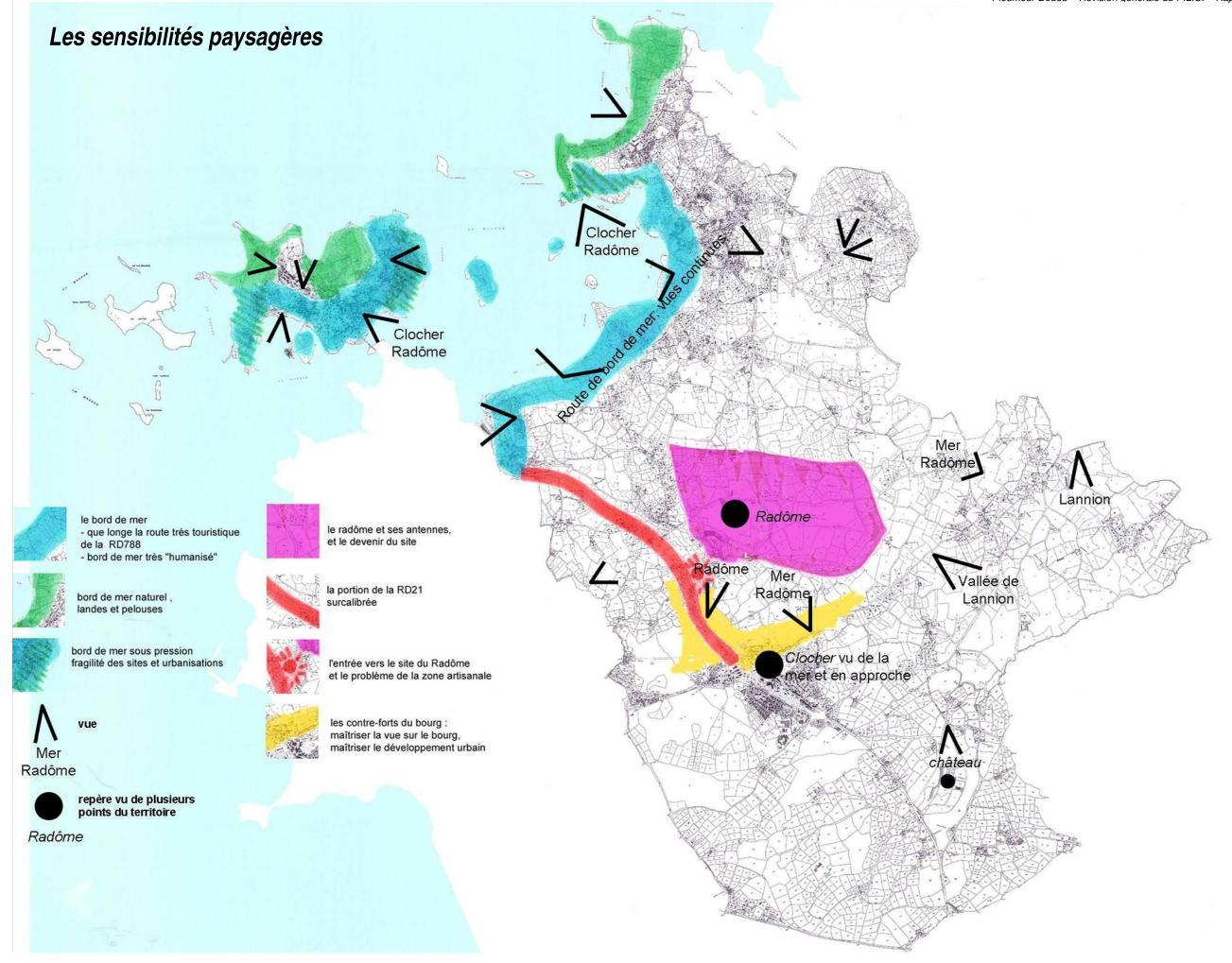
# 3.5. Les sentiers

Pleumeur-Bodou dispose de nombreux circuits de randonnée sur son territoire : GR 34, circuit VTT22 n°59, chemins de randonnée équestre. Très fréquentés, ils font l'objet d'un entretien régulier et d'un balisage et permettent de découvrir le patrimoine naturel et culturel de la commune. 140 kilomètres de sentiers sont ainsi entretenus sur la commune. Les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) figurent sur la carte page suivante.

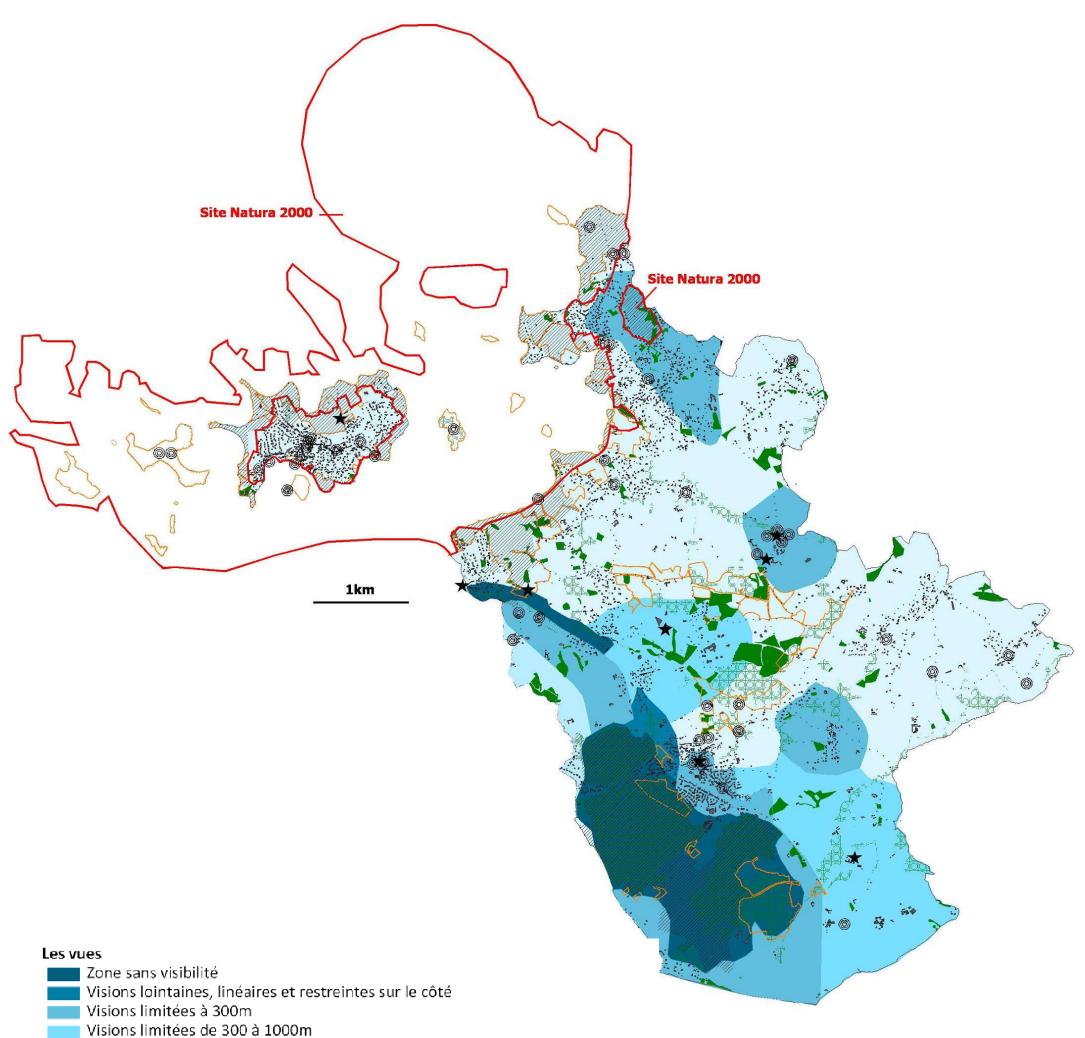




32



# Carte de synthèse des qualités paysagères



# Le patrimoine naturel

1//// Sites et paysages remarquables du littoral (zone NL au zonage du PLU)

Site Natura 2000 "Côte de Granit Rose - Sept Iles"

Espaces Naturels Sensibles (zone de préemption du Conseil Général)

Espaces Boisés Classés au projet de PLU

Visions lointaines de 1000 à 3000m

Bois identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° CU

Haies et talus identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° CU (cf extrait orthophoto)

# Le patrimoine bâti

Petit patrimoine (lavoirs, fontaines, calvaires, etc.), manoirs et moulins, églises et chapelles, menhirs et allées couvertes, blockhaus

★ Monument historique

# La découverte du patrimoine

• • • Chemin de randonnée

Extrait de l'inventaire des haies et talus bocagers (secteur de Guéradur).



# 3.6. La gestion environnementale

# La gestion des sites naturels

Plusieurs sites font l'objet d'une reconnaissance de leur richesse écologique :

<u>Site Natura 2000 de la Côte de Granit Rose, de Milliau à Tomé, Archipel des 7 îles</u>

Pleumeur-Bodou est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (directive Habitats), et une Zone de Protection Spéciale (directive Oiseaux) qui s'intersectent (cf carte ci-dessous).

La Zone Spéciale de Conservation, d'une superficie de 72 232 ha (dont 92% de surface marine) concerne les communes de Pleumeur-Bodou, de Trégastel, de Perros-Guirec et de Trébeurden.



Elle correspond à un espace littoral granitique composé de nombreux îlots, récifs, marais littoraux, dunes, landes, formant un ensemble extrêmement découpé et varié d'un intérêt écologique et paysager majeur (assemblage de blocs granitiques monumentaux sur le proche littoral: "Côte de granit rose").

Les paysages sous-marins de ce secteur offrent quelques sites d'une qualité exceptionnelle: ils sont caractérisés par des falaises et tombants rocheux successifs monumentaux. Entre la côte et le large, d'innombrables îlots et écueils atténuent l'effet de la houle et créent derrière eux un vaste estran où alternent roches et sédiments divers. L'ensemble du secteur est soumis à un système complexe de vagues et de vents, provoquant un brassage constant des eaux au voisinage du fond et entraînant une remise en suspension des particules sédimentaires et un enrichissement de l'eau en éléments nutritifs. Plus au large ce sont des sédiments grossiers (" cailloutis ") typiques de la côte nord Bretagne qui sont présents, qui sont aussi considérés comme des récifs Les récifs (1170) : Dans la zone se succèdent des zones de forte biodiversité en lien avec l'habitat " récifs " avec par exemple, un étage subtidal complet : présence et d'abondance de ceintures algales et d'espèces associées. Le site du Squéouel en est l'illustration avec son grand tombant et son étage

circalittoral. De beaux développements d'anthozoaires (famille des coraux et anémones de mer) y ont été observés (l'alcyon Alcyonium glomeratum, mais aussi Actinothoe sphyrodeta et Parazoanthus axinellae). Au niveau de l'étage circalittoral côtier (au pied du tombant), peuvent être observées des gorgones (Eunicella verrucosa) et des roses de mer (Pentapora foliacea), typiques de ces fonds, ainsi que des éponges dressées (comme Adreus fascicularis), des bryozoaires (comme Alcyonidium gelatinosum) et de nombreuses alques

rouges. Enfin, on notera également la présence d'une espèce rare à l'échelle de la Bretagne, l'ascidie Diazona violacea. Cette richesse se retrouve au niveau des Triagoz avec cet ensemble de basses et d'îlots qui présente la densité de strates végétales (limite des laminaires = -28 m), qui à l'échelle des sites suivis dans le cadre du REseau BENThique, est la plus importante (Derrien-Courtel S., 2005), Le complexe topographique et le courant contribuent au développement de faciès de spongiaires, d'alcyonaires, de gorgonaires. Le périmètre couvre de façon optimum la fonctionnalité de la roche infralittorale en mode exposé et abrité et la diversité des sites qui contribuent à favoriser un réseau écologique cohérent au sein même de ce périmètre. A l'est, les roches entourant l'île Tomé présentent une richesse également très intéressante (ADMS, 2001). En superposition avec l'habitat 1110, la superficie de l'habitat 1160 (grandes criques et baies peu profondes) est estimée à 1.15% de la surface du site soit environ 830 ha. Les fonds meubles : Les substrats sédimentaires qui alternent avec les substrats durs participent de cette richesse patrimoniale et halieutique et sont à prendre en compte que ce soit pour la zone proche de la côte pour les herbiers de zostères, la zone de cailloutis les zones de Maërl ou les zones de placages à Sabellaria spinulosa. Plus au Sud et à l'Ouest, le périmètre proposé englobe un banc de maërl en bon état de conservation, au large de l'estuaire du Léguer.

Parmi les communautés de falaise (1230), on peut noter en particulier l'Armerio-Cochlearietum officinalis Géhu et Géhu-Franck 1984, groupement halophile de fissures souvent situé sous des rochers fréquentés par les oiseaux marins (aspersion de guano), à répartition concentrée sur le secteur nord-ouest des côtes atlantiques. Le Crithmo-Crambetum maritimae (Géhu 1960) J.-M. et J. Géhu 1969 (1220 - végétation vivace du sommet des cordons de galets) abrite le Chou marin (protégé au niveau national) et constitue une phytocénose de grand intérêt patrimonial. Le Cochleario anglicae-Plantaginetum maritimae et le Cochleario anglicae-Frankenietum laevis sont deux communautés de schorre (1330) synendémiques ouest bretonnes. Les nombreux récifs, parfois partiellement découverts à marée basse, abritent des colonies animales et végétales (algues) adaptées à l'extrême variabilité des conditions de submersion, de courant, d'exposition à la lumière, dont l'état de conservation confère au SIC un intérêt international. A noter au nord et au sud de l'île Milliau (Trébeurden) ainsi qu'aux alentours de l'île aux moines, d'herbiers à Zostera marina.

C'est aussi un site de fréquentation saisonnière par des mammifères marins (Grand dauphin, Dauphin commun, Marsouin commun) en migration. Mais l'enjeu porte essentiellement sur le Phoque gris, reproducteur dans l'archipel des Sept Iles. Cette espèce fréquente toute l'année l'ensemble de la zone d'extension du site Natura 2000, jusqu'à l'archipel des Triagoz. Elle effectue l'ensemble de son cycle dans ce site ou à proximité : présence à terre pour la mise bas, l'allaitement, la mue, le repos et dans les eaux marines avoisinantes pour l'alimentation et le repos. Ce ne sont pas forcément les mêmes individus toute l'année. Ce site constitue enfin le débouché en mer de la population de saumon

atlantique du bassin du Léguer et la présence de la loutre d'Europe en mer serait un bon indicateur d'amélioration de la qualité des eaux

La Zone de Protection Spéciale (directive Oiseaux) couvre quant à elle les communes de Pleumeur-Bodou, Trébeurden, Perros-Guirec et Trélévern pour une superficie de 69 602 ha. Son intérêt majeur réside dans la présence d'importantes colonies d'oiseaux marins et dans la diversité des espèces présentes sur l'archipel des Sept-Iles. Il s'agit, pour ces espèces, d'un site majeur à l'échelle nationale. Ce ne sont pas moins de 12 espèces inféodées aux milieux marins qui se reproduisent à l'heure actuelle sur les îles de l'archipel. Les Sept-Iles constituent pour une de ces espèces l'unique point de nidification connu en France, et abritent pour d'autres l'essentiel des effectifs nicheurs français. C'est ainsi le principal point de nidification en France du Fou de Bassan, et les Sept-Iles abritent la quasi totalité de la population nicheuse française de Macareux moine, de Puffin des anglais et de Pingouin torda. C'est aussi un site majeur pour la reproduction du Fulmar boréal, avec 8% du nombre de couples nichant en France. L'archipel des Sept-Iles est également un site important pour l'hivernage du Bécasseau violet, dont le nombre atteint la cinquantaine d'individus soit environ 10% de l'effectif connu hivernant chaque année en France.

L'extension en 2008 a permis d'inclure dans la ZPS :

- ⇒ les principaux secteurs d'alimentation des espèces marines nichant sur les îles,
- ⇒ de prendre en compte les espèces migratrices et hivernantes, aussi bien pélagiques que certaines espèces de limicoles présentes sur l'archipel mais aussi sur le littoral.
- □ l'île Tomé dont le principal intérêt est d'offrir des possibilités de développement aux colonies de Puffin des anglais et de Pétrel tempête implantées aux Sept-Iles. Le site est potentiellement très intéressant pour ces deux espèces, d'autant plus que l'île a été dératisée en 2003. L'île Tomé abrite par ailleurs une petite colonie de Fulmar boréal comptant une trentaine de couples, ce qui, avec les couples des Sept îles représente environ 10% de l'effectif reproducteur français. D'autre part, une fois additionnées, les populations d'Huîtrier-pie nichant aux Sept-Iles (40 à 48 couples) et à Tomé (30 couples) forment un des principaux noyaux bretons de cette espèce après l'archipel de Molène et représenterait ainsi environ 7% de l'effectif nicheur français. Enfin, mentionnons la nidification récente de 1 ou 2 couples de Grand gravelot, espèce en fort déclin en Bretagne depuis les années 1980.

## Ile Losquet

Cette réserve de 9 ha est une propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral. Il s'agit d'un îlot plat qui présente un intérêt ornithologique (nidification de Sternes). Couverte de landes rases sèches battues d'embruns, l'lle et ses abords (entre les Peignes et Fougère) présentent un des paysages marins les plus sauvages du Département. L'estran, continuellement battu par la houle, présente un peuplement végétal et animal appauvri, adapté à des conditions hostiles.

<u>Site classé des Iles et îlots du littoral, entre Trébeurden et l'Ile Grande (ensemble)</u> Ce site classé de 980 concerne les communes de Pleumeur-Bodou et Trébeurden.

## Site géologique de l'estran de l'Ile Grande

Ce site est daté autour de 300-290 Millions d'années. (Carborifère supérieur). Son intérêt géologique réside dans sa pétrographie : granits blanc - gris et à grain fin (faciès Ile - Grande), à deux micas, occupant la partie centrale du complexe de Ploumanac' h.

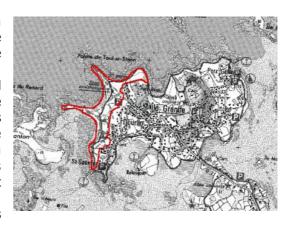
ZNIEFF (zone d'intérêt écologique, floristique et faunistique) ZICO (zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux) et ZPS (zone de protection spéciale, intégrée dans le réseau Natura 2000) de Ile de Goulmedec

Cet îlot au large de Bringuillier, est un site de nidification pour les Sternes.



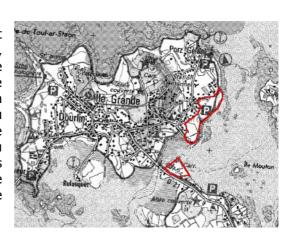
## ZNIEFF des dunes de Castel Erec

Cette ZNIEFF de type 1 est un massif dunaire à soubassement granitique, microfalaises et cordons de galets en mode très battu. Flore remarquable de la dune fixée, dominée par les associations à Brachypode penné, sur sable riche en débris coquilliers. L'Orchis pyramidal (Anacamptis pyramidalis) y présente sa plus importante population pour les Côtes d'Armor. Présence de serapis parviflora, orchidée méditerranéenne atlantique protégée au niveau national. Nombreux végétaux dunaires rares ou très localisés dans le département. Sur les pointes rocheuses, groupement à Frankenia laevis, localement dominant sur les zones les plus exposées aux embruns. Présence du Chou marin (Crambe maritima) sur les galets de la côte Ouest.



## ZNIEFF des dunes de Toull Gwen et Notenno

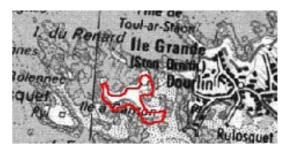
Cette ZNIEFF de type 1 à cheval sur Pleumeur-Bodou et Trébeurden est un massif dunaire en position abritée, séparé en 2 parties par le chenal du marais maritime de l'Ile Grande (intérêt des écotones). Son intérêt botanique réside dans une importante biodiversité végétale, la présence d'espèces rares au niveau régional ou départemental, dont certaines menacées à l'échelle armoricaine. On y observe la présence depuis 1989 au moins, d'une espèce méditerranéenne halophile, Anthemis maritima. Le Gaillet négligé, Galium neglectum, présente ici sa plus importante population départementale (espèce protégée).



## ZNIEFF de l'île Canton

Le site est une île granitique présentant 3 pointes rocheuses entre lesquels se sont développées des zones dunaires riches en calcaire coquillier. Grande variété de milieux dont plusieurs d'intérêt communautaire.

On y détecte la présence de végétaux rares ou très rares dans le département dont 2 espèces protégées. La faune des invertébrés potentiellement riche et originale compte tenu des habitats en présence.



#### ZNIEFF du marais de l'Ile Grande - Ile Runlosquet

Ce site de 102 ha correspond à des marais et prés salés de part et d'autre de la route constituant un lieu d'étude essentiel pour le suivi de la reconstitution d'une couverture végétale gravement atteinte par une marée noire (en l'occurrence, celle de l'Amoco Cadiz). Intérêt botanique: 33 plantes à fleurs recensées dont certaines plantes caractéristiques rares des vases salées et estuaires; Intérêt ornithologique: site d'hivernage intéressant pour les petits échassiers de rivage (Limicoles). 700 à 800 individus comptés en 1986.



#### Station de la Lique pour la Protection des Oiseaux (LPO)

La station, basée sur l'Île Grande, présente deux vocations majeures : l'éducation à l'environnement (expositions, excursions commentées aux Sept-Îles, sorties nature, accueil de classes) et les soins aux oiseaux mazoutés (centre de sauvegarde de la faune sauvage spécialisé dans le sauvetage des oiseaux mazoutés).

## Les Espaces Naturels Sensibles

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, le Département a élaboré et mis en place une politique de protection et de gestion des Espaces Naturels Sensibles dont l'objectif est d'acquérir, aménager et entretenir ces milieux naturels en vue de les ouvrir au public.

Cinq sites sont actuellement gérés par le Conseil General sur la commune de Pleumeur-Bodou au titre des espaces naturels sensibles :

- Beg Pen Ar Prat (Landrellec),
- Porz Guen (Ile Grande),
- Castel Hereg (Ile Grande),
- Porz Gelen (Ile Grande),
- Rulosquet (Ile Grande).

## <u>La gestion de l'eau</u>

Le Sud-Est du territoire communal fait partie du bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien. Le reste de la commune appartient à un bassin côtier.

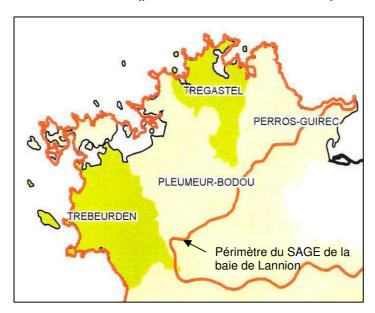
La commune de Pleumeur-Bodou est comprise dans le périmère du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adopté en 2009.

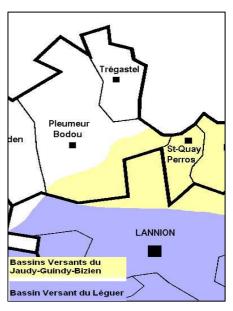
La commune est en outre comprise partiellement dans le SAGE de la Baie de Lannion, dont le périmètre a été arrêté le 18 septembre 2007. Le portage du SAGE, qui couvre 678 km², est assuré par Lannion Trégor Agglomération par convention avec les autres collectivités.

Les enjeux du SAGE actuellement à l'étude par la Commission Locale de l'Eau sont :

- Améliorer la qualité de l'eau
- Rétablir la continuité écologique (libre transport de l'eau et des sédiments et libre circulation des espèces piscicoles)
- Améliorer la gestion des eaux pluviales
- Surveiller et lutter contre les espèces animales et végétales invasives
- Reconnaissance des cours d'eau et sensibilisation

La partie Sud-Est de la commune se situe dans le périmètre du SAGE Argoat Trégor Goëlo, également en cours d'élaboration (périmètre arrêté le 21 mai 2008).





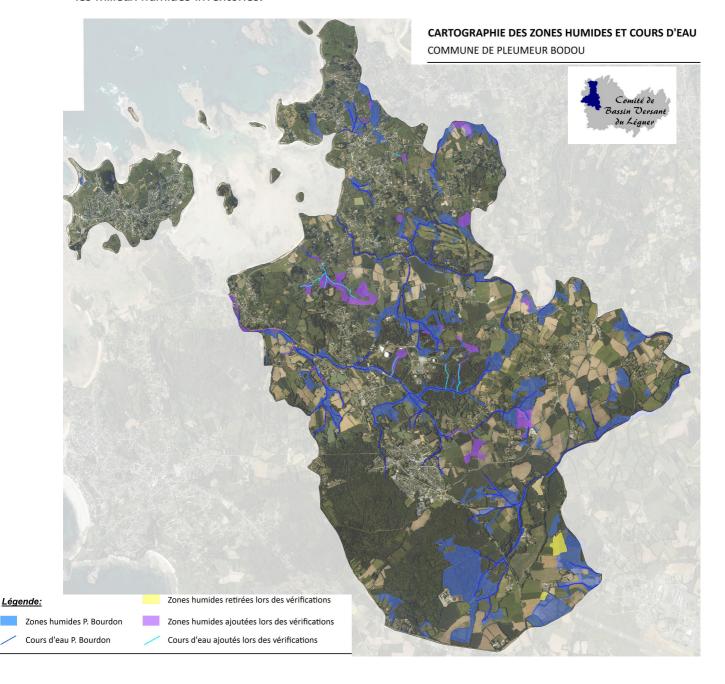
#### L'inventaire des zones humides et cours d'eau

Conformément aux orientations du SDAGE, un inventaire des zones humides et cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal. L'inventaire, mené par un spécialiste des études naturalistes puis vérifié et complété par l'association Vallée du Léguer qui regroupe plusieurs syndicats

de bassins versants, a été élaboré en concertation avec le groupe de travail P.L.U. (élus, représentant de la Chambre d'Agriculture et représentants des associations Eaux et Rivières, FAPEL, Pleumeur Nature, Pleumeur Alternative) et les agriculteurs de la commune.

Au total, 308 ha de zones humides ont été inventoriés sur le territoire communal, plus 235 ha du bois de Lann ar Waremm, presque totalement humide. L'inventaire des zones humides a été validé par la commission locale de l'eau du SAGE de la Baie de Lannion le 12 novembre 2013.

Globalement, les zones humides sont en bon état pour la préservation de la qualité de l'eau. Bois humides, prairie artificielle et prairie naturelle à jonc diffus constituent les milieux humides les plus courants. Les rapports d'étude joints en annexe du P.L.U. précisent la méthode utilisée et détaillent les milieux humides inventoriés.



Suite à l'enquête publique sur le PLU arrêté, l'inventaire des zones humides a fait l'objet de contestations ponctuelles qui ont mené à une contre-expertise. Le rapport complémentaire de contre-expertise figure en annexe du PLU. Ces modifications seront soumises à la validation du SAGE de la Baie de Lannion.

## La qualité de l'eau

Pleumeur-Bodou compte plusieurs plages sur la commune, situées à Landrellec et à l'Île-Grande. Selon les critères de la directive européenne de 2006, la qualité des eaux de baignade est considérée comme excellente sur la période 2006-2011.

En 2012, la qualité de l'eau à Landrellec du point de vue de la conchyliculture répond parfaitement aux normes sanitaires (classe A) pour les bivalves non fouisseurs, permettant une récolte pour la consommation humaine directe.

## L'alimentation en eau potable

Depuis le 1er janvier 2011, le service Eau et Assainissement communautaire de Lannion Trégor Agglomération (désormais Lannion Trégor Communauté) assure la distribution de l'eau potable sur la commune de Pleumeur-Bodou. La commune de Pleumeur-Bodou est alimentée en eau potable par importation de Lannion.

Aucune prise d'eau potable publique ni de périmètre de protection n'est située sur la commune.

#### L'assainissement des eaux usées

La commune de Pleumeur-Bodou est répartie en 3 secteurs raccordes à l'assainissement collectif : l'Île Grande, le bourg/Parc du Radôme-Phoenix et Landrellec/Kerenoc.

Elle dispose de deux systèmes d'assainissement collectif : le premier sur l'Ile Grande et le second à Noterigou pour le bourg. Le secteur de Landrellec est transféré vers la station d'épuration sur la commune de Trégastel.

Les réseaux d'assainissement collectif sont de type séparatif. Le réseau d'assainissement collectif du bourg est de type séparatif à 90% et unitaire à 10%.

Lannion-Trégor-Communauté exploite les réseaux et stations d'épuration, suite au transfert de l'assainissement collectif le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

D'après le Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public de Lannion-Trégor-Communauté, on recense 1 198 branchements sur Pleumeur-Bodou en 2011. D'après les Rapports Annuels d'Assistance Technique de l'année 2011, il existe :

Population raccordée au 31/12/2010 - Pleumeur-Bodou - Ile Grande			
Sédentaires	1 050		
Saisonniers	2 430		
TOTAL	3 480		
Population raccordée en 2011 – Pleumeur-Bodou – Bourg			
Sédentaires	830		
Saisonniers	1 000		
TOTAL	1 830		
Population raccordée en 2011 – Trégastel (dont Landrellec)			
Sédentaires	1 500		
Saisonniers	6 500		
TOTAL	8 000		

## Station de l'Île Grande

Le système d'épuration existant est de type physicochimique. Mise en service le 1er juin 1981, elle se situe au nord-ouest de l'Île Grande. Ses capacités nominales sont les suivantes :

	Capacités nominales		
EH	5 000 EH		
Organique	300 kg de DBO5/jour		
Hydraulique	750 m³/jour		

La charge hydraulique moyenne annuelle est constante en 2008, 2009 et 2011.

La charge polluante moyenne annuelle en DBO5 a diminue d'environ 29% en quatre ans pour atteindre 12,90% en 2011.

En 2011, la charge moyenne organique annuelle est relativement faible soit 14,6% de la capacité nominale de la station. En période estivale (aout), elle atteint 42% depuis 2 ans et représente 2100 équivalents-habitants.

La qualité du rejet de la station est médiocre mais est compatible avec les performances attendues pour un traitement physico-chimique. Les résultats répondent aux normes indiquées dans l'arrêté de rejet en concentration et en flux excepté sur le paramètre azote Kjeldahl. Néanmoins, il est difficile de garantir le niveau de traitement imposé par l'arrêté du 22 juin 2007 avec ce type de filière pour laquelle l'efficacité du système est moindre par rapport a une filière biologique.

La station reste en moyenne faiblement chargée avec une pointe saisonnière au mois d'aout correspondant à environ 2 100 équivalents-habitants. Un apport d'eaux parasites important est tout de même constaté, sans pour autant dépasser la capacité hydraulique de la station.

Un changement de filière est envisagé pour la station de l'Île-Grande afin d'améliorer la qualité de l'eau rejetée. Les travaux seront réalisés sur le site actuel.

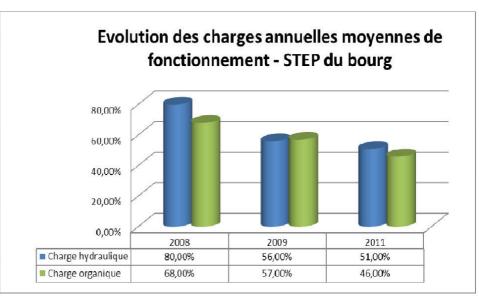
#### Station du bourg

La station d'épuration existante est de type lagunage naturel. Mise en service le 1er octobre 1986, elle est implantée au Nord-ouest du bourg, au lieu-dit Noterigou. Un dégrilleur est implanté en amont de

_	Capacités nominales		
EH	1 500 EH		
Organique	90 kg de DBO5/jour		
Hydraulique	225 m³/jour		

l'arrivée des effluents bruts sur la lagune, sur le réseau des eaux usées. Le rejet des effluents s'effectue gravitairement vers un fossé qui rejoint le ruisseau de Kerduel, avec un débit moyen de 7,5 m3/h. Le réseau de collecte du bourg est de type séparatif. Le dispositif actuel de collecte comprend : 9,2 km de canalisations gravitaires, 4 postes de refoulement et 1,3 km de conduites de refoulement. Le volume moyen journalier reçu depuis le début de l'année 2011 évalué en sortie d'après les mesures ponctuelles représente 293m3/j soit 130 % de la capacité hydraulique nominale. Le volume moyen mensuel présente de fortes variations saisonnières avec un volume rejeté qui diminue en période de nappe basse et atteint 155 m3/j en moyenne. La collecte d'eaux claires parasites est donc relativement élevée en période de nappe haute et humide.

Lors du bilan réalisé en période estivale, la qualité de l'eau traitée est correcte concentration pour les paramètres physico-chimiques excepté sur paramètres MES et DCO pour lesquels l'autorisation rejet est légèrement dépassée en raison d'un développement algal. En termes de l'autorisation flux, de rejet est respectée pour l'ensemble des



paramètres en période de nappe basse mais le volume autorisé est très largement dépassé en période de nappe haute.

Les lagunes actuelles recevant les eaux usées du bassin de collecte du bourg sont saturées et ne répondent plus à l'objectif de préservation du milieu naturel.

Afin de faire face au développement de la commune, une nouvelle station d'épuration communale d'une capacité de 2 600 équivalents habitants sera réalisée a

	Capacités nominales		
EH	2 600 EH		
Organique	156 kg de DBO5/jour		
Hydraulique	411 m³/jour		

proximité des lagunes dont il est prévu la réutilisation en traitement tertiaire de finition. Les capacités nominales de la future station d'épuration du bourg sont les suivantes : La filière de traitement retenue est de type boues activées à faible charge avec nitrification – dénitrification, traitement physico-chimique du phosphore et désinfection par passage sur les lagunes existantes.

## Station de Trégastel

Le secteur de Landrellec/Kerenoc est transféré vers la station d'épuration communale de

Trégastel. Le système d'épuration existant est de type boues activées – aération prolongée. Mise en service le 23 juin 2006, elle se situe au lieu-dit Golven.

	Capacités nominales	
EH	15 000 EH	
Organique	900 kg de DBO5/jour	
Hydraulique	2 250 m³/jour	

Entre 2008 et 2011, la charge hydraulique moyenne annuelle varie entre 33 et 47% selon les années. La charge polluante moyenne annuelle en DBO5 est constante de 2008 à 2011 et reste largement sous chargée (entre 11,30% et 16,60% de sa capacité nominale). Pour l'année 2011, la station d'épuration de Trégastel est au maximum à 29% de sa capacité nominale (au mois de juin).

#### Assainissement non collectif

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC), est géré par Lannion Trégor Agglomération depuis 2005. Un état des lieux des installations existantes a été réalisé en 2007 et 2008. Depuis, des contrôles périodiques sont réalisés chaque année.

Au 19 novembre 2009, 1427 installations individuelles d'assainissement sont recensées et contrôlées sur la commune. Il ressort du rapport annuel que :

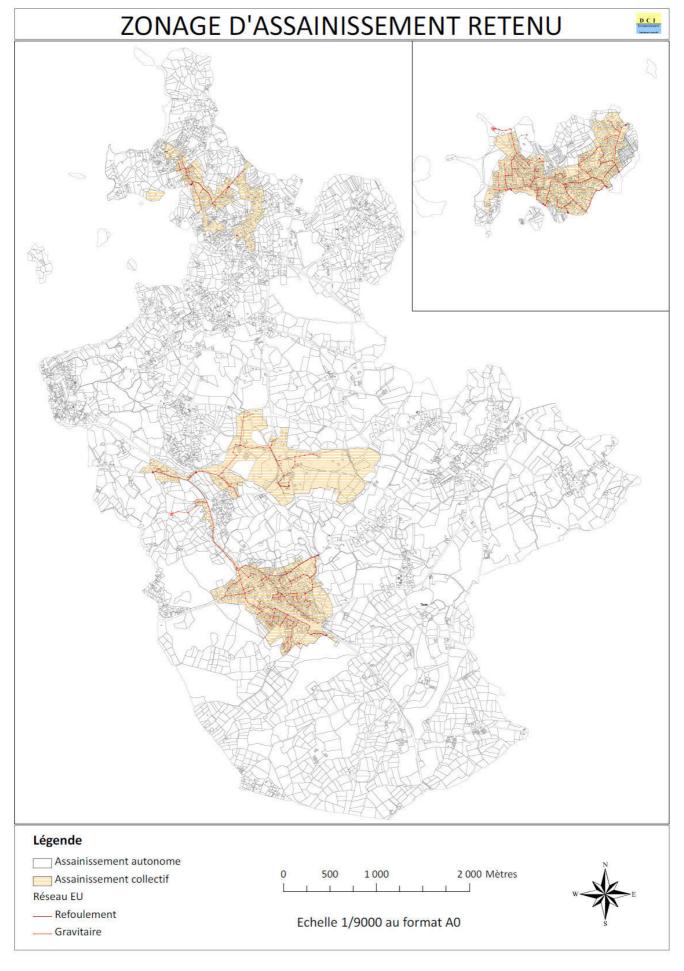
- 33 % des installations sont conformes car l'assainissement individuel présent est conforme a la règlementation en vigueur ;
- 14 % des assainissements sont classes satisfaisants sous réserve (installations dont les eaux
- sont prétraitées et traitées, mais éventuellement inaccessibles, mauvaise ventilation...);
- 50 % des installations sont classées insatisfaisantes (toutes les eaux ne sont pas prétraitées ou traitées).

## • Etude de zonage d'assainissement

Une première étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 1997 sur la commune. La réflexion portait sur l'ensemble de la commune, notamment le centre-bourg, Landrellec, Kerenoc, l'ile Grande, Penvern, Pont Coulard, y compris les hameaux de Keriannégan, Keraliès, Kervégan, Keryvon, Kervisiou, Coathouézan, Crec'h Derrien, Crec'h Caden, le Dossen, Guéradur, Barnabanec, Crec'h Lagadurien et le Champ Blanc. Le zonage d'assainissement a fait l'objet d'une actualisation en 2008. Lors de cette précédente étude de zonage d'assainissement, plusieurs secteurs inclus dans la zone d'assainissement collectif avaient été retenus :

- Le bourg : assainissement collectif en place ou à compléter
- CTS/Cosmopolis : assainissement collectif en place ou à compléter
- L'Ile Grande : assainissement collectif en place ou à compléter
- Landrellec et Kerenoc du fait d'une aptitude des sols à l'assainissement individuel très
- variable, et d'installations majoritairement non conformes à la réglementation en vigueur
- Assainissement collectif avec raccord sur le réseau du bourg pour Pont Coulard, du fait
- d'une aptitude des sols à l'assainissement individuel faible et d'installations majoritairement non conformes à la réglementation en vigueur
- Assainissement collectif pour Penvern (raccord sur l'Île Grande) ; pour cette solution un accord devra être trouvé avec Trébeurden.
- Pour les autres secteurs, c'est la tendance non collective qui avait été retenue.

La révision du P.L.U. a été l'occasion de réviser le zonage d'assainissement pour le mettre en cohérence avec le projet de développement communal. Cette étude a fait l'objet d'une enquête publique conjointe au PLU et sera jointe en annexe du dossier de PLU dès qu'elle sera approuvée par Lannion Trégor Communauté. Le nouveau zonage d'assainissement collectif en projet est présenté page suivante. Certains zonages ont été retirés du précédent zonage, la collectivité n'ayant pas les capacités financières pour réaliser les extensions de réseaux qui seraient nécessaires, la priorité étant donnée aux travaux sur les stations d'épuration et la réhabilitation des réseaux.



## La gestion des déchets

Depuis le 1er janvier 2003, Lannion-Trégor Agglomération s'est dotée de la compétence collecte et traitement des déchets ménagers. Le traitement est délégué au Smitred Ouest Armor.

Le tri sélectif a été mis en place à l'échelle intercommunale. Chaque ménage dispose ainsi de 2 conteneurs, 1 classique et 1 pour le tri sélectif qui couvre un grand nombre de déchets et notamment les plastiques souples (barquettes, pots de yaourt, etc.). La collecte des conteneurs est assurée tous les 15 jours.

Pleumeur-Bodou est par ailleurs équipée d'une déchèterie route de Crec'h Meur requalifiée récemment pour une meilleure valorisation des déchets et dispose également d'une usine de compostage des déchets verts au Sud de son territoire communal.

## • <u>Le potentiel éoli</u>en

Une étude est en cours par la communauté d'agglomération Lannion Trégor. Sur Pleumeur-Bodou, une fois prise en considération les différentes contraintes, seul un site à proximité du parc du Radôme pourrait potentiellement accueillir des éoliennes de moyenne ou grande hauteur. Cependant, la proximité de l'aéroport de Lannion limite les hauteurs envisageables.

## Les risques

Comme toutes les communes du département, Pleumeur-Bodou a été concernée par les arrêtés de catastrophe naturelle de 1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et de 1999 (inondations et coulées de boues, mouvements de terrains, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues...). La commune a également subi des inondations et coulées de boue reconnues par arrêté de catastrophe naturelle du 6 février 1995. Un arrêté de catastrophe naturelle a également été pris en mai 2008 suite aux inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Par ailleurs, la commune est soumise à un risque de submersion marine sur une partie de sa frange littorale. Par courrier en date du 10 février 2011, puis du 9 juillet 2013, le Préfet a porté à la connaissance de la commune les zones exposées au risque de submersion marine et les conséquences en termes de maîtrise de l'urbanisation. En effet, les conséquences dramatiques de la tempête Xynthia, qui a affecté une partie importance du littoral atlantique le 28 février 2010, ont conduit l'Etat à devoir prendre une série de mesures vouées à compléter les outils existants en matière de prévention des risques de submersion marine.

A cet effet, les préfets des départements littoraux ont pour missions d'intensifier la mise en œuvre des plans de prévention des risques littoraux (P.P.R.L.), de porter à la connaissance des élus les études détenues par l'Etat et enfin de faire appliquer les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme au sein des zones exposées à un risque de submersion marine.

Dans ce contexte, une cartographie des territoires situés sous les niveaux marins centennaux a été proposée à la commune et a définit 4 zones :

- Zone d'aléa fort : zone située plus de 1 m sous le niveau marin de référence ;
- Zone d'aléa moyen : zone située entre 0 et 1 m sous le niveau marin de référence ;
- Zone d'aléa « lié au changement climatique » : zone située entre 0 et 1 m au dessus du niveau marin de référence ;
- Zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordons dunaires naturels) : bande forfaitaire de 100m en l'absence d'étude particulière dans le cadre d'un plan de prévention des risques littoraux.

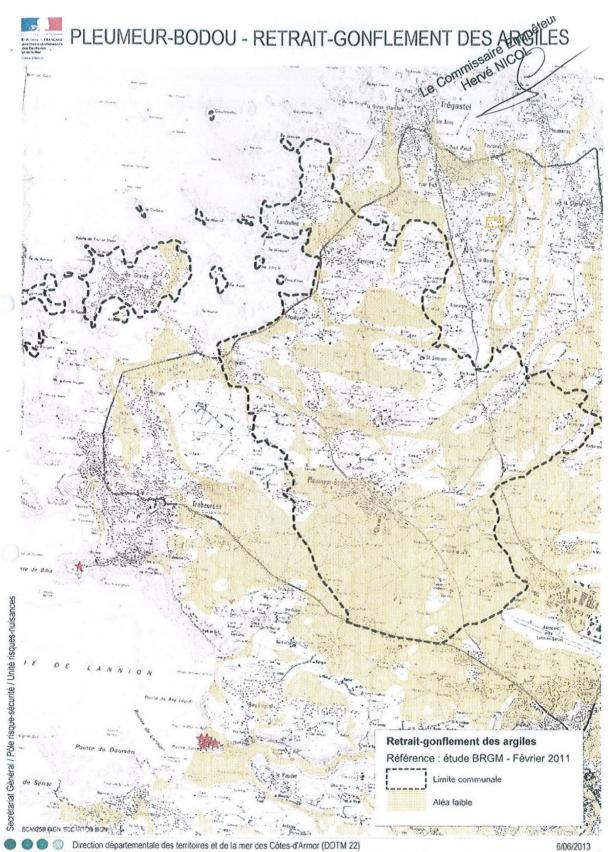
Le porter à connaissance de l'Etat, qui localise les espaces concernés par le risque de submersion marine, est joint en annexe du règlement du P.L.U.

Devant le manque de précision et le caractère provisoire de la cartographie transmise par l'Etat, les mesures à mettre en œuvre se concentrent sur les trois premières zones. L'objectif majeur est de ne pas augmenter de façon manifeste la population exposée au risque, ce qui implique une limitation des possibilités d'occupation des sols. L'Etat travaille actuellement à la production de cartes à une échelle plus fine qui permettront de préciser la localisation du risque.

D'autre part, les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets entrent

en vigueur le 1er mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliqués aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » (I - Article R.563-5 du Code de l'Urbanisme).

La commune est sujette au risque lié au retrait-gonflement des sols argileux. 50,17% de la surface communale est ainsi classée en aléa faible, comme l'illustre la carte ci-dessous.



Enfin, la commune est classée zone à risque d'exposition au plomb par les peintures des logements antérieurs à 1948 par arrêté préfectoral du 2 janvier 2003. La peinture au plomb, résistante à l'humidité, était en effet souvent employée dans les pièces humides des maisons anciennes.

## La charte de l'environnement

Pleumeur-Bodou fait partie de Lannion-Trégor Agglomération, signataire de la charte de l'environnement du Pays du Trégor-Goëlo et du Pays de Guingamp. Cette charte poursuit huit objectifs :

- Développer une culture de l'environnement et du développement durable,
- Réduire les consommations d'énergie et d'eau, promouvoir les énergies renouvelables,
- Poursuivre la reconquête de la qualité des eaux,
- Améliorer la connaissance, la protection et la mise en valeur des espaces naturels terrestres et côtiers,
- Prévenir la production et améliorer le tri, le recyclage et la valorisation des déchets,
- Développer un urbanisme en cohérence avec les objectifs de développement durable,
- Aménager le territoire dans un souci de développement équilibré et d'amélioration de la qualité de vie,
- Mettre en œuvre, suivre et évaluer la mise en application de la Charte de l'Environnement.

Site naturel et environnement
☐ Des paysages en partie façonnés par le substrat granitique.
☐ Une zone agricole de taille limitée, marquée par la présence d'un bocage préservé, de nombreuses
landes et friches.
☐ Lann ar Waremm : un bois important et protégé.
☐ Un territoire irrigué par plusieurs cours d'eau.
☐ Un littoral d'une richesse exceptionnelle sur les plans environnemental, paysager et touristique.
☐ Des vues de qualité sur la mer, la campagne et des monuments-repères (clocher, Radôme, etc.).
☐ Une reconnaissance de la richesse naturelle : site Natura 2000, site classé, site géologique,
réserve, ZICO, ZPS, 4 ZNIEFF, station LPO.
☐ Des zones humides et cours d'eaux inventoriés sur l'ensemble de la commune.
☐ Une bonne gestion des eaux usées et des déchets.
☐ Des risques naturels et d'exposition au plomb.
☐ Des boucles de randonnée nombreuses et de qualité.

#### Pistes pour le PADD :

- Préserver les sites naturels et les vues.
- Identifier les haies, talus, zones boisées et zones humides et favoriser leur préservation, leur développement et leur continuité (protection de la qualité de l'eau, des paysages et de la biodiversité).
- > Préserver et valoriser les sentiers.

# 4. Infrastructures et déplacements

## 4.1. Les infrastructures de transport

Pleumeur-Bodou se situe à 5 mn de l'aéroport de Lannion-Trégor, à 10 mn de la gare SNCF de Lannion et à 1 heure de Brest et Saint Brieuc par la route.

Un réseau de routes départementales quadrille l'ensemble du territoire :

- ⇒ La RD 21 relie Lannion à l'Île Grande en passant par le bourg.
- ⇒ La RD 11 relie Lannion à Trégastel en desservant notamment le hameau de Guéradur.
- ⇒ La RD 6 relie Trébeurden à Perros-Guirec en passant par le bourg et Guéradur.
- ⇒ La RD 788 relie Trébeurden à Trégastel en longeant la côte (desserte de Penvern, Keraliès, Kerénoc, etc.).
- ⇒ La RD 65 relie Lannion à Trébeurden en passant par le Champ Blanc.







**RD 21** 

Intersection RD 6 / RD 11

RD 788

Depuis le décret de juin 2009, les RD 65 et 788 ne sont plus concernées par les dispositions de la loi Barnier. Toutefois le Conseil général, gestionnaire de ces voies, maintient l'interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces deux voies. Les RD 6, 11 et 21 génèrent quant à elles un recul inconstructible de 35 mètres de part et d'autre de l'axe hors agglomération pour les habitations, et de 25 mètres pour les autres types de bâtiment.

Par ailleurs les accès directs de riverains hors agglomération peuvent être limités, voire interdits. L'objectif de cette mesure est d'éviter les problèmes de fluidité et surtout de sécurité (manœuvres de tourne à gauche notamment, problème de visibilité réduite conjugué à une circulation rapide, etc.).

De manière générale, le réseau routier, tant départemental que communal, est de bonne qualité.

# 4.2. Les différents modes de transport

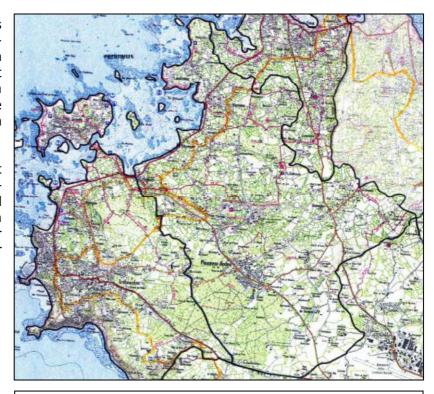
L'automobile constitue le premier mode de transport. En 2010, plus de 50% des ménages possèdent au moins deux véhicules et plus de 87% des déplacements des actifs ayant un emploi se font en voiture particulière.

En matière de transports semi-collectif ou collectif, la communauté d'agglomération a mis en place un service de transport à la demande à destination des Personnes à Mobilité Réduite (taux d'invalidité de 80%) et personnes âgées de plus de 80 ans, dont bénéficient les pleumeurois.

Le Conseil Général des Côtes d'Armor complète l'offre en transports en commun grâce à la ligne n°15 du réseau "Ti'bus" qui dessert Pleumeur-Bodou. Guéradur, Landrellec-Kérenoc, Kervégan, le Bourg, le Radôme, Pont Coulard, Penvern et l'Île Grande disposent d'arrêt. Cependant, cette ligne de bus ne permet pas d'assurer les déplacements domicile-travail.

Du point de vue des déplacements doux, Pleumeur-Bodou est inscrite au Schéma Départemental Vélo qui prévoit le passage d'une liaison structurante sur la commune au sein de l'itinéraire dit de « la littorale ».

Il existe par ailleurs un projet de voie verte Trébeurden – Pleumeur-Bodou – Trégastel porté par les 3 communes. La voie verte sera constituée par une boucle longeant la mer puis traversant les terres.



Itinéraire envisagé pour « La Littorale »

## 4.3. Les déplacements

Le trafic routier (exprimé par le nombre moyen de véhicules par jour, PL signifiant poids lourds) sur les routes départementales présente les caractéristiques suivantes:

Nom de la voie	Trafic 2007	Trafic 2011	Evolution 2007/2011
RD6 (bourg/Perros)	2768	3213 dont 5,1% PL	+16%
<b>RD11</b> (route de Trégastel)	7939 entre Lannion et Guéradur	7822 dont 5% PL	-1,5%
	5644 entre Guéradur et Trégastel	5018 dont 6% PL	
RD 21 (Lannion/bourg/Ile Grande)	2955	3946 dont 3,8% PL	-11%
RD 65 (route de Trébeurden)	6713 (chiffre 2008)	6917 dont 4,1% PL	+3%
RD788 (route de la corniche)	-	1801 dont 5,7% PL	-

La circulation fluctue fortement selon les saisons, ces routes départementales permettant d'accéder aux stations balnéaires et plages de Trébeurden, Pleumeur-Bodou, Trégastel et Perros-Guirec. Si le trafic automobile a fortement augmenté entre 1995 et 2005, avec une hausse du trafic de l'ordre de 20 à 30% les évolutions récentes sont beaucoup plus contrastées.

Par ailleurs, on ne relève pas d'augmentation du pourcentage de poids lourds sur ces différentes voies. Il s'élève généralement autour de 4%.

Les problèmes liés à la circulation se concentrent autour de la RD 788 et de la RD 11. On observe ainsi des vitesses excessives dans les hameaux de Penvern, Kerénoc-Landrellec et Guéradur.

Le carrefour entre la RD 788 et les routes de Landrellec et de Kérénoc pose notamment problème. La vitesse et le trafic important sur la RD 788 se conjuguent en effet avec la traversée de nombreux piétons, et en particulier des enfants (proximité du littoral et de l'école de Kerénoc, halte de ramassage scolaire vers les collèges et les écoles).

La commune compte sur son territoire deux aires d'accueil des camping-cars, à l'Île-Grande et au Parc du Radôme.

En revanche, il n'existe pas d'aire de covoiturage identifiée comme telle sur la commune.

## 4.4. Les nuisances liées aux grandes infrastructures routières

La RD 11 et la RD 65, classées par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, en catégorie 3, génèrent des bandes affectées par le bruit de 100 m à partir des bords extérieurs de la chaussée. Des prescriptions d'isolement acoustique sont imposées dans ces secteurs.

Dans le cadre de la politique menée par l'Etat de lutte contre les nuisances sonores, une cartographie du bruit des grandes infrastructures routières des Côtes d'Armor a été réalisée et approuvée par arrêté préfectoral le 25 septembre 2012. Un tronçon de 519 ml de la RD11 (axe Lannion-Trégastel) au Sud de Guéradur, qui supporte un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules par an, figure dans cette cartographie qui mesure l'exposition au bruit (cf cartes page suivante). L'étude estime que jusqu'à 14 personnes sont potentiellement exposées au bruit dans ce secteur, mais aucune au-delà des valeurs limites.

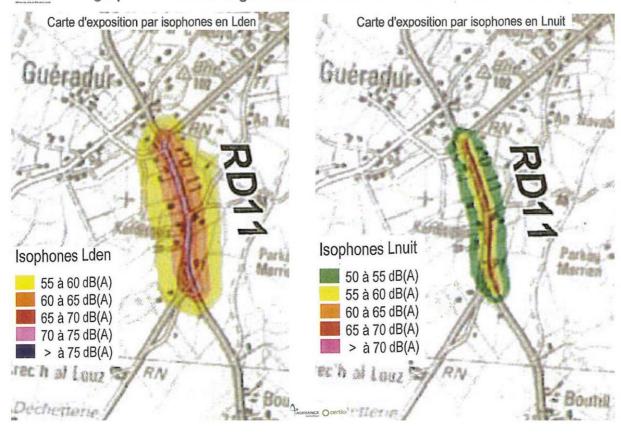
La cartographie du bruit des grandes infrastructures servira à déterminer les actions de réduction des nuisances sonores à envisager dans le cadre des plans de prévention du bruit dans l'environnement. L'établissement de ces plans incombe au Conseil Général, gestionnaire du réseau routier concerné.

#### 4.5. Les autres réseaux

Outre les réseaux de canalisations électriques et d'adduction d'eau potable, la commune est traversée par les câbles de télécommunications suivants :

- FO 216/5,220/5,210
- RG 22-236/2,2
- RU 22-104

# Cartographie du bruit des grandes infrastructures routières des Côtes-d'Armor



## Infrastructures et déplacements

- ☐ Un bon maillage du territoire par un réseau de routes départementales.
- ☐ Un trafic supra-communal en constante augmentation et très contrasté selon les saisons.
- ☐ Des contraintes liées à certaines infrastructures (marges de recul, limitation des accès directs, lignes électriques, etc.).
- $\square$  Une vitesse excessive sur certaines RD.
- ☐ Des projets à l'étude pour développer les liaisons vélo.
- $\hfill \square$  Une prédominance de la voiture particulière dans les déplacements.
- ☐ Une ligne de bus Pleumeur-Bodou Lannion.
- $\square$  Une couverture en ADSL.

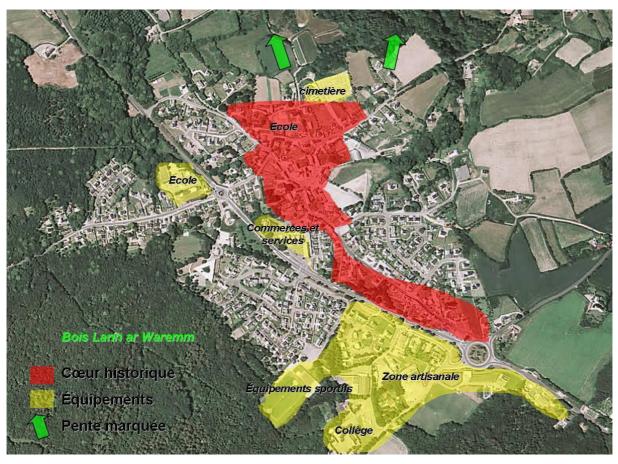
## Pistes pour le PADD :

- Poursuivre la requalification des RD dans les zones agglomérées en ciblant les points noirs.
- Limiter l'urbanisation linéaire le long des RD.
- > Développer les cheminements piétons et vélo.

## 5. Urbanisation et architecture

La commune dispose de 3 noyaux urbains principaux : le bourg, l'Île Grande et Landrellec/Kérenoc. Le territoire, très étendu, présente une urbanisation lâche.

## 5.1. Le bourg



Le noyau ancien du bourg s'est développé autour de l'église et le long de la rue du bourg et de la hent Koz Gwéradur. Il s'agit de maisons traditionnelles de 2 ou 3 niveaux, qui semblent dater pour la plupart du XVIIIe et XIXe siècle édifiées en mitoyenneté et à l'alignement des voies.



L'urbanisation, quasiment exclusivement sous la forme de lotissements, a ensuite permis d'étoffer l'agglomération, qui présente une forme très compacte. L'organisation de ces constructions dont l'implantation des bâtiments s'est faite en milieu de parcelle, rompt avec l'organisation urbaine du bourg ancien. Ces constructions récentes sont des maisons individuelles, plus basses (généralement rez-de-chaussée+combles aménagés) et traitées en enduit. Une opération « cœur de bourg »

d'équipements et logements collectifs a été réalisée récemment à l'arrière de la mairie afin de dynamiser le centre-bourg.

Au Nord du bourg ancien, des fortes pentes ont limité l'extension de l'urbanisation pour laisser place à un paysage naturel composé de bois et de zones agricoles. La route départementale 21, très fréquentée, surtout en été, créé une scission importante dans le tissu urbain.

Le Sud du bourg correspond désormais à l'orée du bois de Lann ar Waremm.

Depuis Lannion, l'entrée de l'agglomération est marquée d'une part par la zone artisanale de Salud La Clarté, située au Sud de la RD 21 et par un alignement de maisons anciennes au Nord de la RD.

Le bourg présente une offre de commerces (boulangerie, bar, restaurants, supérette, pharmacie, etc.), services et équipements importante (médical, école et collège, salle omnisports, office du tourisme, etc.).

## 5.2. Les villages

Au sens de la loi Littoral et conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor, 4 villages ont été identifiés sur la commune :

## <u>L'Ile Grande</u>



L'Ile Grande est devenue une presqu'île en 1891, date de construction d'un pont, reconstruit en 1946 puis en 1974. Depuis le milieu du 19e siècle, l'économie locale se développe grâce à l'exploitation intensive du granit en de nombreux points de l'île. La population est ouvrière, les pêcheurs et les agriculteurs sont rares. Le goémon est récolté, puis brûlé afin d'obtenir des pains de soude. Eloignée du bourg de Pleumeur-Bodou, l'île se développe en autarcie et regroupe la majeure partie de la population communale. Au cours du 19e siècle, et jusqu'au milieu du 20e siècle, cette situation suscite des désirs de scission de la part de la population. Mais les demandes n'aboutiront jamais, seule l'autonomie religieuse est acquise le 12 décembre 1923 lorsque l'île est érigée en paroisse. Le 6 juin 1909 est posée la première pierre de l'église Saint-Marc bénie le 26 juin 1910. Construite par les architectes Emile Genest et Claude-Joseph Lageat elle remplace l'ancienne chapelle détruite. Les petites habitations des ouvriers locaux tournent le dos aux vents dominants, au Sud de l'île. Durant la première moitié du 20e siècle, le noyau des constructions s'étend le long de la route de Toul-ar-Stang, vers le port à l'Ouest. Mais, c'est surtout après 1945 que se développent des nombreux lotissements vers le Nord et l'Est. Si l'île n'est pas à l'origine un site privilégié pour la villégiature, elle compte aujourd'hui de nombreuses résidences secondaires et fait partie des lieux de promenade appréciés pour le caractère sauvage du paysage.

Très urbanisée (environ 550 habitations), l'Ile Grande reste un lieu très actif. Elle compte plusieurs commerces (bar, restaurant, supérette, dépôt de pain, magasin d'artisanat), un marché hebdomadaire et des pêcheurs proposent de la vente directe. En matière d'équipements publics, l'Ile-Grande est dotée d'un port (St Sauveur), d'une école, d'une salle polyvalente, d'un terrain de tennis, d'une base nautique, d'une zone de mouillage à Pors Gelen. Elle est desservie par un réseau d'assainissement collectif et par le réseau de Bus du Conseil Général. Ce village présente désormais des possibilités de développement assez limitées, du fait notamment de l'importance des espaces protégés couvrant le domaine terrestre et maritime : site classé, zone spéciale de conservation Natura 2000 et espace remarquable. Le Conservatoire du littoral possède d'ailleurs de nombreux terrains et s'implique largement dans la gestion de ces terres.

## Landrellec et Kerénoc







Landrellec-Kérénoc, village littoral du Nord de la commune, comprend à l'origine deux ensembles distincts, situés désormais en continuité.

La partie Landrellec est située entre la Baie de Keryvon au Sud et la Manche au Nord. Le village dispose d'un cœur bâti ancien autour de la placette Roz Coez. Le village compte environ 150 habitations. Le maillage serré des voies a facilité une urbanisation linéaire. Le quartier présente une surface importante, avec une majorité de bâti récent. Landrellec compte plusieurs commerces et installations touristiques : un camping et une colonie-centre de vacances, une supérette-bar-tabac-presse au centre du quartier, un restaurant et un bar-restaurant sur la côte. Ce village est plus connu pour son port situé à l'écart. Celui-ci accueillait une partie de l'activité d'extraction de granite avant de se tourner vers la conchyliculture.

Comme l'Ile Grande, le village de Landrellec est situé dans un site de grande valeur, protégé sur toute la partie littorale et arrière littorale : acquisitions par le Conservatoire du littoral, espace remarquable, zone spéciale de conservation Natura 2000 et intégration de Bringuillier à la structure verte et bleue du SCoT. Dans ces conditions, les possibilités futures de développement peuvent s'envisager plutôt par densification ou renouvelement urbain que par extension.

Le développement plus récent du village s'est traduit par un étalement urbain le long des routes vers le Nord et vers Kérénoc. C'est pourquoi à présent, les deux villages se rejoignent.



Ainsi Kerénoc se situe en continuité de Landrellec, au Sud de la RD 788. Caractérisé par une topographie assez marquée (entre 0 m sur la côte et 35 m au point haut), il rassemble autant d'habitations (environ 150) que Landrellec. Le cœur ancien de Kerénoc présente une ambiance de proximité qualité dispose de plusieurs équipements et services de école/bibliothèque/garderie, restaurant scolaire, point bibliothèque, centre social, salle communale, pharmacie, garage, transport collectif. Les développements urbains se sont réalisés à partir de ce centre, par une implantation à l'alignement ou en retrait le long des routes existantes d'une part vers Landrellec et d'autre part vers Lan Kerénoc au Sud. Le réseau d'assainissement collectif dessert une partie du village.

## Penvern

Penvern est un village ancien comme en témoigne la présence de constructions datant du 17ème siècle et une organisation regroupée. A cheval sur les communes de Pleumeur-Bodou et Trébeurden, il

s'est développé de part et d'autre du ruisseau de Kerhuel et rassemblait dans le passé des fermes, une forge, un ancien hôtel de voyageurs, des maisons portant à des références l'architecture villégiature et autres habitations. L'actuel étang est l'ancien port de l'Ile Grande, toute proche, avant que la corniche soit faîte (il y a deux siècles). Le village regroupe environ 130 habitations, une pizzéria, un barépicerie, une entreprise de transports de car, un camping et un magasin de souvenirs et produits bretons. Il est desservi par les transports collectifs. La chapelle, dotée d'une croix et d'une fontaine de dévotion, est le support d'un pardon annuel.



L'assainissement collectif existe côté

Trébeurden et est en projet immédiat côté Pleumeur-Bodou.

Des protections reconnaissent déjà la valeur du site, à l'Est, au Nord-Ouest et au Sud du village : acquisitions du Conservatoire du littoral, Espaces remarquables, site classé, espace naturel sensible, zone spéciale de conservation Natura 2000. De fait, les disponibilités pour de nouvelles constructions sont quasi nulles.

## Pôle Phoenix/Parc du Radôme

L'ensemble constitué par le pôle Phoenix et le Parc du Radôme a été retenu comme agglomération au sens de la loi Littoral par le SCOT du Trégor. En effet, le site de l'ancien Centre de Télécommunications Spatiales constitue un des hauts-lieux de l'histoire industrielle du Trégor. Le Radôme et ses antennes témoignent encore aujourd'hui de la première transmission d'images télévisées par satellite qui a eu lieu le 11 juillet 1962 entre Pleumeur-Bodou et Andover aux Etats-Unis. Le CTS, qui a compté jusqu'à 200 employés, a fermé définitivement en 2003.

Aujourd'hui, une partie de ce lieu historique s'appelle Parc du Radôme et regroupe le musée des télécommunications devenu "Cité des Télécoms" et son Radôme (classé Monument Historique depuis 2000), le planétarium de Bretagne, ainsi qu'une reconstitution fidèle d'un village Gaulois. L'autre partie du site de l'ancien CTS a été vendu par France Télécom à Lannion Trégor Agglomération en septembre 2006. Les travaux de rénovation ont débuté en mai 2008. Le site est en pleine mutation et dispose d'espaces importants de développement (environ 50 ha). Sa reconversion vise l'accueil d'activités économiques et touristiques.

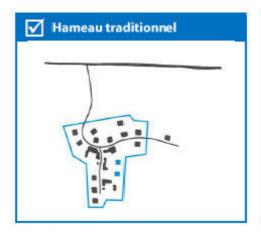
A cet égard, le Scot du Trégor rappelle que cet espace fait partie des quatre Parcs d'activités stratégiques choisis pour porter le développement de l'économie locale et de l'emploi dans le Trégor. Il est plus spécifiquement dédié à des activités de technologies innovantes et au tourisme, avec l'objectif de favoriser les convergences entre ces deux secteurs.

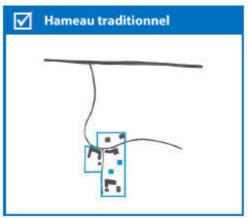
## 5.3. Les hameaux et espaces urbanisés

Marquée par une urbanisation dispersée, la commune de Pleumeur-Bodou est jalonnée par une multitude de hameaux, hérités du passé agricole du territoire. Le déclin de cette activité a conduit à une mutation forte de ces espaces bâtis au profit de l'habitat résidentiel.

Soucieux de diversifier l'offre foncière en secteur rural, les responsables communaux entendent sous certaines conditions permettre une constructibilité au sein des hameaux et espaces urbanisés dans une logique de densification. Il importe par conséquent d'identifier clairement les hameaux et les espaces urbanisés susceptibles de connaître des compléments d'urbanisation et d'y définir des contours cohérents.

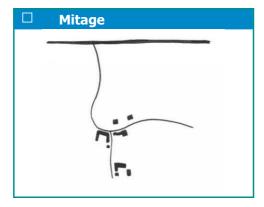
Sur la base du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Trégor, la réflexion des élus s'est attachée d'une part à identifier les hameaux et d'autre part à les délimiter en fonction des principes de densification. Selon la définition du SCOT du Trégor, est considéré comme « hameau ou espace urbanisé, tout ensemble bâti présentant une organisation groupée, de la densité et rassemblant au moins 15 constructions. »

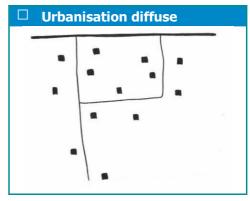


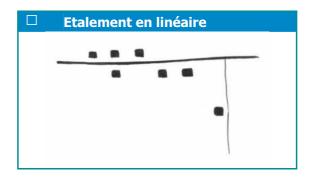


Enveloppe urbaine = limite de constructibilité

Les simples linéaires d'habitations le long des voies de transit ne constituent donc pas un hameau. De même les groupes d'habitations sur des parcelles très vastes ne présentant pas une densité suffisante pour qu'ils soient considérés comme tels.







Les hameaux et espaces urbanisés ne peuvent pas s'étendre, mais peuvent être confortés à l'intérieur de leur enveloppe constituée, par comblement des dents creuses.

La commune de Pleumeur-Bodou a considéré que plusieurs critères devaient intervenir pour qu'un regroupement d'habitations soit qualifié d'hameau ou d'espace urbanisé et puisse être conforté, parmi lesquels :

- un nombre de 20 habitations minimum
- un ancrage historique et une organisation de l'urbanisation autour d'un noyau ancien
- l'impact paysager, et architectural
- la présence de lieux de vie
- l'absence de zones humides à l'intérieur du périmètre retenu
- l'existence de dents creuses non exploitables pour l'activité agricole (dans un souci d'économie des terres agricoles, la commune a fait le choix de privilégier le comblement des dents creuses et la densification des hameaux et espaces urbanisés).
- l'existence du réseau d'assainissement à proximité ou une aptitude des sols permettant l'installation des systèmes d'assainissement autonomes performants et autres réseaux
- la situation géographique du regroupement (situé en espaces proches du rivage ou non, en zone Natura 2000.....)
- la qualité des dessertes.

A ce titre, les hameaux et espaces urbanisés retenus par la commune sont les suivants : Notérigou, Crec'h Caden, Crec'h Lagadurien, Kéraliès, Kervegan, Keriannegan, Pont Coulard, Guéradur/Barnabanec, Coat Houézan, Keryvon, le Dossen, Crec'h Epan, le Champ Blanc, Chemin de la Butte, Chemin de Saint Uzec.

## • *Guéradur*



Guéradur est un carrefour ancien qui s'est développé en raison de sa situation stratégique pour accéder à Perros-Guirec, Lannion et Trégastel (accès directs sur les RD6 et 11). Un calvaire marque le carrefour. On dénombre des bâtisses anciennes, implantées à l'alignement des voies, mais l'essentiel des habitations sont des constructions modernes selon une urbanisation assez linéaire et lâche mais qui a commencé à se développer en profondeur ces dernières années.

Situé à 2,5 km du bourg, Guéradur n'abrite actuellement plus d'activités, ni de lieu de vie, même si dans le passé existaient un bar-restaurant, une discothèque et s'y déroulait un pardon. Guéradur se compose aujourd'hui d'une centaine habitations (dont 10 anciennes). Un arrêt de bus permet

d'assurer le transport scolaire. Il n'existe pas de système d'assainissement collectif sur ce hameau, cependant, l'aptitude des sols pour l'assainissement individuel y est bonne à moyenne.

Même s'il n'a pas été retenu comme village, Guéradur est un espace urbanisé important (le premier après les villages) en raison du nombre de constructions et du poids démographique de ce quartier. La localisation géographique met Guéradur à 5 min du pôle d'emploi de Pégase et de la zone commerciale de Lannion. En outre, le faible impact paysager de l'urbanisation et la présence d'un grand nombre de dents creuses présentant peu d'intérêt pour l'agriculture ont permis depuis 20 ans l'installation sur la commune de primo-accédants.

Le maintien de possibilités de développement à Guéradur résulte donc d'un choix stratégique pour la collectivité.



Contrairement aux terres situées à l'Est du bourg qui présentent une valeur agricole importante et correspondent aux seuls possibilités de développement d'un bourg très contraint physiquement, l'urbanisation des terrains non bâtis de Guéradur n'aura pas d'impact sur l'activité agricole. De plus ces terrains ne présentant pas d'intérêt majeur du point de vue écologique et paysager. En outre, on l'a vu, Guéradur est bien situé, notamment par rapport aux pôles urbanisés de Trégastel, Perros-Guirec et Lannion, et n'engendre donc pas de déplacements importants (proximité des pôles d'emplois et de commerces de Lannion). Enfin, du point de vue social, la commune souhaite maintenir Guéradur car c'est le seul endroit où le prix des terrains est relativement modéré, ce qui permet l'installation de jeunes.

## Pont-Coulard

Ce hameau correspond à un carrefour où s'est développé un bâti lâche à partir d'un café-épicerie et d'allées de boules (toujours en activité). Un pardon y a lieu chaque 1er week-end de juillet.

Il est constitué de près de 80 habitations au Nord de la RD21 (dont 9 anciennes) et 20 au Sud. Il est

desservi par des voies communales depuis la RD 21 et se situe à 1,7 km du bourg. L'assainissement collectif existe avec un projet d'extension. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel y est faible à moyenne.

Ce troisième hameau en nombre de constructions s'est développé fortement ces dernières années de façon organisée. Plusieurs dents creuses de peu d'intérêt pour l'activité agricole permettront de densifier cet espace. Le café, avec ses allées de boules, l'Arboretum et les sentiers de randonnée qui y convergent en font un lieu de vie animé.





#### Keraliès

Kéraliès est composé d'une soixantaine de maisons individuelles implantées de part et d'autre d'une voie communale reliant d'anciennes fermes. Ce hameau se situe à 1,5 km du centre de Kerénoc. Dans le passé existaient un café-bar-commerce et un pardon.



## • Notérigou

Ce hameau de 80 habitations est organisé de part et d'autre de la voie départementale, à proximité du parc du Radôme et du pôle d'activité Phoenix. Il comprend un vaste bâtiment commercial (une étude est en cours pour un changement d'affectation et une valorisation du site par Lannion Trégor Agglomération) et plusieurs artisans. La présence de réseaux d'assainissement collectif et de gaz, de transport en commun, d'activités économiques justifient sa densification.



## Keriannegan







Kérianegan Bras est constitué d'un noyau ancien de 19 habitations de qualité patrimoniale (cf paragraphe A 5.5) et a continué son développement vers la route du golf (une cinquantaine de



maisons). Il est situé à 1,5 km du centre de Kerénoc et en continuité du bourg de Trégastel. Il existe un artisan (1 potier).

## Crec'h Caden

Ce hameau, situé 1 km du bourg, à la frange de Lann ar Waremm, est situé à cheval sur Pleumeur-Bodou et Trébeurden et se compose d'environ 35 habitations côté Pleumeur-Bodou. L'urbanisation se situe de part et d'autre de la RD 6 et d'une voie communale. L'urbanisation est linéaire étoffé ponctuellement d'un 2ème de rang constructions.



## <u>Crec'h Lagadurien</u>

Ce secteur est composé d'environ 43 habitations (dont 9 anciennes) implantées linéairement de part et d'autre de la voie communale de Lagadurien avec ponctuellement un 2ème rang de constructions. Il est situé à 4 km du bourq.



## Kervégan

Kervegan est composé d'environ 38 habitations implantées de part et d'autre d'une voie communale reliant d'anciennes fermes. Ce secteur se situe à 1,5 km du centre de Kerénoc.





## <u>Keryvon</u>

Kéryvon est composé d'environ 35 habitations selon une configuration linéaire mais étoffée d'un 2ème rang voire d'un 3ème rang de constructions.

## Coat Houezan

Coat Houézan comprend 25 maisons individuelles de part et d'autre d'une voie communale, étoffée ponctuellement d'un 2ème rang de constructions. Ce groupement se situe à 1km du centre de Kérénoc. Sa densification présente un faible impact paysager et architectural.



## Chemin de la butte

Ce secteur urbanisé comprend 25 maisons individuelles de part et d'autre du chemin de la Butte, sur le coteau surplombant le village de Penvern.



## Le Dossen

37 maisons individuelles constituent ce hameau à parti d'un noyau bâti traditionnel situé au Nord. L'urbanisation se situe de part et d'autre de la route du Dossen, elle est linéaire étoffée ponctuellement d'un 2ème rang de constructions. Ce groupement se situe à 1,3 km du bourq.



## Crec'h Epan

24 maisons individuelles composent se secteur situé de part et d'autre de la route de St Samson, et étoffé ponctuellement d'un 2ème rang de constructions. Ce groupement se situe à 3 kms du Boug et à 500 m de Guéradur.



## Chemin de Saint-Uzec

Ce quartier regroupe 21 maisons de part et d'autre du chemin de Saint-Uzec, à 1,3km du bourg, à 600 m de l'entrée du site du parc du Radôme / Phoenix et à proximité du café du Radôme au bas de Pont Coulard. Sur la parcelle BH n°320 se tient annuellement le pardon de Pont Coulard. Ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif du bourg.



## • Le Champ Blanc

Ce groupement relativement important (21 habitations) compte un bar-restaurant côté Trébeurden et présente encore quelques dents creuses. Il bénéficie d'une position en bordure d'un axe important, la RD 65 (axe routier Lannion/Trébeurden) qui permet à ses habitants de rejoindre la ville de Lannion en quelques minutes. Un jugement rendu en 2013 considère ce secteur comme étant suffisamment urbanisé pour être densifié.



D'autres regroupements d'habitations, listés ci-dessous, n'ont pas été retenus comme hameaux ou espaces urbanisés. Ils ne pourront donc pas être étendus ni densifié. Seules des extensions des bâtiments existants et la construction d'une annexe seront autorisées.

## Bringwiller

Ce groupement d'habitations n'a pas été retenu comme hameau ou espace urbanisé en raison du nombre peu élevé d'habitations existantes (14 habitations) édifiées sur de grands terrains, de l'urbanisation très lâche, de sa situation en espaces proches du rivage et de la coupure d'urbanisation très forte qui le distingue clairement du village de Landrellec.

Des zones humides existent à proximité de ce secteur qui présente des enjeux importants de protection du littoral et paysager.

## Kerellé

Ce groupement de 25 habitations édifiées sur de grands terrains n'a pas été retenu comme hameau ou espace urbanisé en raison d'une urbanisation très lâche et linéaire et de la présence de zones humides à proximité immédiate avec plusieurs sources et ruisseaux.

urbanisés densifiables

## 5.4. Caractéristiques de l'architecture locale

## Les constructions anciennes

Les murs des constructions anciennes sont généralement en moellons apparents et des blocs de granit constituent les chaînages d'angles et les encadrements des portes et fenêtres. Les toitures peuvent être en ardoises ou en tuiles mécaniques. Le bourg présente la particularité de rassembler de nombreuses habitations anciennes basses (R+C).

Il est fréquent de rencontrer des encadrements de portes en ogive.



En ce qui concerne les le plan fermes, généralement rectangulaire. La façade

du corps d'habitation est généralement orientée au Sud-Est. Les granges et autres annexes peuvent être accolées à l'habitation (longère) ou implantées autour d'une cour, en parallèle ou à la perpendiculaire. On retrouve les mêmes matériaux que les maisons du bourg. En dehors de quelques habitations à R+1+C (manoir de St Samson), la taille des

constructions est souvent à R+C.



## Les constructions modernes

Les constructions modernes traditionnelles correspondent aux habitations dites « néobretonne » et reprennent certaines caractéristiques bretonnes : double cheminée, chaînages en granit, forme cintrée des portes, etc.

Les habitations les plus récentes reprennent quant à elles des plaquages de granit sur certaines sections de façade, la couverture en tuiles des bâtiments annexes, etc.

La proximité du littoral a par ailleurs conduit à la construction de quelques villas sur la côte, caractérisées par un niveau à R+1+C, des avancées avec toitures en croupe, des chaînages en briques, etc.













toits en zinc est courante.

Les habitations contemporaines se positionnent en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Elles présentent généralement bonne intégration paysagère. L'utilisation du bois, du verre, des toits terrasse, des

## 5.5. Patrimoine bâti

La commune de Pleumeur-Bodou possède de multiples témoins historiques tant dans le bâti que dans le petit patrimoine (voir aussi paragraphe 2. Eléments d'histoire).

Les commentaires qui suivent s'inspirent du Tome II de l'ouvrage *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor* aux éditions Flohic (1998) et de données issues du Ministère de la culture.

## • Chapelle de Saint-Samson



Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 7 octobre 1964.

Edifice rectangulaire avec clocher-mur, datant de la fin du 16e siècle et du début du 17e siècle, et restauré au 19e siècle. Le contrefort sud porte la date de 1575. Au campanile, percé de trois baies, est accolé un escalier cylindrique en pierre, couvert d'un dôme. Le campanile est surmonté d'une flèche octogone. Des mâchicoulis élargissent la plateforme terrasse. La façade sud, avec oculus, possède une entrée moulurée en forme d'accolade avec pinacle à fleurons en prolongement des piédroits. Maîtresse-vitre flamboyante. La chapelle était fréquentée

par les fabriciens de Pleumeur. Les pèlerins vinrent demander la guérison de leurs membres malades à l'eau de la fontaine Saint-Samson, ou à la vertu de la croix placée près de la porte de la chapelle.

## Château de Kerduel

Façades et toitures du château et de la chapelle inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 30 mars 1978.

Le château, propriété privée, présente une certaine unité en dépit des différentes époques de construction qui s'échelonnent du 13e à la fin du 19e siècle. C'était un fief relativement important, ce dont témoignent quatre pierres de justice. Le château a été habité par les Kerduel jusqu'en 1477. Le corps de logis principal, en granit non appareillé, possède une aile en retour, et a été bâti au 17e siècle. Dans le prolongement ouest de la façade nord se trouve une tour carrée,



rajoutée en 1890. Le bâtiment en retour, constitué de granit rose appareillé, est le plus ancien, remontant au 13e siècle. Il se compose d'une grande tour carrée qui abrite la chambre dite du "Roi Arthur". La chapelle Sainte Anne présente l'originalité de posséder deux étages, un niveau bas pour les serviteurs, un niveau haut pour le châtelain, avec entrée séparée.

## Radôme



Le radôme a été classé monument historique par arrêté du 26 septembre 2000.

Le Radôme (64 mètres de diamètre et 50 mètres de hauteur) désigne l'ensemble constitué par l'antenne à cornet et réflecteur ainsi que l'enveloppe protectrice. L'antenne de 340 tonnes a été construite en 1962 (architecte Plunnett Milton) dans le cadre d'un projet international de télécommunications par satellites (projet Relay). Il s'agissait de réaliser une antenne pouvant poursuivre et acquérir un satellite à défilement et permettre une retransmission de données en direct outre Atlantique (11 juillet 1962). En 1985,

cette installation a cessé d'être utilisée.

## • Chapelle Saint Uzec

Cette chapelle est reconstruite au XVIè siècle avec une réutilisation d'une autre chapelle datée du XIVe siècle. Elle appartient aux Keruzec, seigneurs de Pleumeur-Bodou, rattachés à la famille des Coëtmen des le XIIIe. Saint Uzec ou Judoc ou encore Josse, est un prince breton qui s'exile près de Montreuil-sur-Mer (Picardie) pour échapper au trône de Domnonée qui lui revient de droit. L'abbaye de Dom Martin à Saint Josse sur Mer (Pas de Calais) conserve le tombeau de ce saint.

## <u>Eqlise Saint Pierre</u>

De l'ancien édifice que l'église remplace, il ne subsiste que les deux sacristies et la partie inférieure des piliers de la nef. La reconstruction s'effectue à une vitesse remarquable. En effet la première pierre est posée le 10 juin 1844 et le 10 novembre de la même année, le culte reprend. La pyramide du clocher n'est mise en place qu'en 1870.

## <u>Eglise Saint Marc</u>

L'édifice de 1910, sur l'Île Grande, remplace une ancienne chapelle du début du XVIe dédiée à Saint Sauveur.

## Manoir de Saint-Samson

Ce manoir est depuis l'origine le centre d'une importante exploitation agricole. Une crèche voisine porte la date de 1621.



## Mairie et poste

Edifice construit entre 1936 et 1938 par l'architecte Jules De Jaegher, installé à Lannion. L'édifice, qui à l'origine comprend un espace pour la mairie et un autre pour le bureau de poste, est construit au centre de la commune, en face de l'église paroissiale.

Edifice qui présente une avancée centrale avec un mur-pignon en façade et un étage de comble, et dont le faîte du toit est largement plus élevé que celui des corps latéraux en rez-de-chaussée. Les murs sont enduits, mais la base de l'édifice présente quelques assises en granite gris. Les baies sont rectangulaires, seules les baies des porches dans-oeuvre avec mur taluté sont cintrées. Il s'agit d'un exemple d'édifice public de style néo-breton recensé dans le cadre de l'inventaire général du patrimoine culturel.

#### Maison à l'Île Grande

Maison construite à partir de 1936 (date des plans), achevée en 1938, par l'architecte Roger Le Flanchec, installé à Trébeurden, pour Bohumil Strniste, directeur d'une des carrières de l'Ile Grande. Implantée à l'angle de deux rues. L'édifice présente de multiples décrochements. Le corps principal est couvert d'un toit à deux pans et pignons découverts, dont les rampants à crossettes atteignent presque le sol. Décrochement latéral couvert de croupes droites à forte pente, symbolisant les voiles d'un bateau, avec essentage d'ardoise dans la partie haute du mur. Tourelle d'escalier demi-horsoeuvre, sur l'angle, couverte d'un dôme surbaissé à égout retroussé. Gros œuvre en moellons de granite enduit, les chaînes d'angles, entourages et couvrements des baies (linteau ou arc plein-cintre) sont en granite gris. Niche décorative dans le pignon de la façade d'entrée. L'ancrage au sol est suggéré par des murs talutés. Cette maison privée, qui constitue la première réalisation de l'architecte Roger Le Flanchec, est recensée dans le cadre de l'inventaire général du patrimoine culturel.

## Croix de l'Ile Canton

Ces anciennes croix pattées proviennent d'un ensemble de sépultures où l'on allait autrefois en pèlerinage pour implorer la guérison de la coqueluche.

## Croix Ecotée

Cette croix située dans le placitre de l'Eglise Saint Pierre correspond à la croix de Coat ar C'houezan ou Cros Nevez, autrefois située à 2 km du bourg. Elle présente d'un côté le Christ, de l'autre un calice surmonté d'une hostie. Sur son socle, est gravée l'inscrit piton Mahe : calve : mapian : calve » ainsi que la date de son érection. Comme leurs noms le suggèrent, les donateurs étaient propriétaires du convenant Calvez. La croix présente un fut à écots, fréquent dans la région.

La croix est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 octobre 1964.

## Calvaire de Saint Samson

Cette croix est ornée de 4 personnages : un christ lié à la taille, la Vierge aux mains jointes, et deux hommes soutenant les bras de la croix. La croix et son fût octogonal sont en granit de type Ile Grande, l'emmarchement et la masse en granit rose à grain moyen. Sur la masse figure l'inscription « F:F: par Josef Kerveano 1836 ».

La croix est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 23 octobre 1964.



#### Croix de Kerduel

Située au carrefour de Kervadéo, au Sud du territoire communal, cette croix représente le christ en croix. Une inscription figure sur son socle.

#### Fontaine Saint Samson

Cette fontaine en granit date de 1632. La niche abritait autrefois une statue de Saint Samson, patron de l'évêché de Dol.

## Fontaine Saint Sauveur

Cette fontaine en granit basée à l'Île Grande date de 1665. Commandée par un certain Gaffric, gouverneur de la fabrique, cette fontaine est l'objet d'une légende selon laquelle elle pourrait prédire le destin de l'union de deux fiancés.

#### Fontaine des marais

Cette fontaine en granit du XVIIIe, basée à l'Île Grande, alimente un lavoir, de très grande taille, entièrement appareillé de pierres. Lors des grandes marées, elle est inondée par la mer.

D'autres éléments de patrimoine comme les croix (du bourg...), fontaines (de St Antoine, de Squivit, de St Uzec...), etc sont présents un peu partout sur la commune. Une notice annexée au P.L.U. fait état du patrimoine communal existant à préserver (à l'exception des habitations).

Cette liste, non exhaustive, se compète par le service régional de l'Inventaire qui a réalisé en 2005 un inventaire du patrimoine communal. Ce travail est consultable sur internet : GLAD, le portail des patrimoines de Bretagne (Région Bretagne), enquête et notices de Patrick PICHOURON.

## <u>Hameau de Kerianegan</u>



Ce hameau, situé au Nordest du territoire communal est particulièrement intéressant sur le plan patrimonial. On y observe des constructions portant les dates de 1602, 1657, 1791, 1834 et 1881, témoignant de l'ancienneté de ce hameau, autrefois appelé village.







Dans le cadre de l'inventaire régional du Patrimoine mené en 2005 à Pleumeur-Bodou, plusieurs habitations de ce hameau ont fait l'objet d'une notice descriptive, dont notamment (photos et texte cidessous extraits de cette étude):

Ferme datant de la 2ème moitié du 19ème siècle, restaurée et remaniée à la fin du 20ème siècle. Elle comprend une dépendance datant probablement du 17ème siècle. Ferme à cour fermée construite en moellons de granite. Elle présente un logis de plan rectangulaire simple en profondeur flanqué de part et d'autre d'une dépendance basse (la plus ancienne à droite est ouverte d'une porte en plein-cintre). Ce logis est ajouré de trois travées de baies régulières à l'avant et probablement composé d'une grande pièce au rez-de-chaussée avec escalier de distribution situé à gauche au droit de la porte d'entrée. Les pignons sont découverts et pourvus de crossettes.

Maison datant du 17ème siècle, de plan rectangulaire à deux pièces et deux portes en façade construite en moellons de granite. La pièce de gauche présente une alcôve à l'arrière (kuz gwele\*) et celle de droite est surmontée d'un comble à surcroît. Les pignons sont découverts.





Ferme construite en granite. Elle est composée d'un corps de logis de type ternaire à travée supplémentaire flanqué à droite d'une dépendance basse ouverte de deux portes jumelées en plein-cintre. Chaque corps de bâtiment présente une façade antérieure édifiée en gros moellons. Ferme datant du 17ème siècle. L'analyse architecturale du logis suggère des remaniements intervenus plus tardivement (baies). Elle comprend un puits daté de l'année 1834 (date portée).



Maison de plan rectangulaire à deux pièces et à baie surnuméraire latérale à gauche construite en granite. La façade antérieure est édifiée en gros moellons de granite. Elle est prolongée à droite par une dépendance de même hauteur et présente deux pignons découverts. Maison datant probablement de la 1ère moitié du 19ème siècle.





Ferme construite en moellons de granite. Elle comprend un logis à deux pièces flanqué à gauche d'une dépendance au pignon monté en gros moellons et percé de trous de boulins. Une dépendance ouverte d'une large porte en plein-cintre en pignon est située à l'avant. Ferme restaurée et remaniée à la fin du 20ème siècle, comprenant un logis du 19ème siècle et deux dépendances du 17ème siècle.

Maison de plan rectangulaire construite en granite. Elle est prolongée à gauche par un corps de bâtiment remanié de même hauteur et comprend une alcôve à l'arrière (kuz gwele). Les pignons sont découverts et la crossette antérieure droite porte les initiales du commanditaire (YH) et la date de construction (1657).



## Autres éléments du patrimoine

En dehors des exemples cités ci-avant, Pleumeur-Bodou jouit d'un patrimoine bâti très riche, constitué de maisons traditionnelles, de granges, etc, présent sur l'ensemble du territoire communal.





Plusieurs granges situées au sein de périmètres d'exploitation ont été recensées comme intéressantes du point de vue patrimonial. La loi Urbanisme et Habitat permet de repérer le bâti présentant un intérêt architectural afin de les transformer en habitation.



Urbanisation et architecture
<ul> <li>□ Un bourg compact et circonscrit (bois, pente).</li> <li>□ Plusieurs villages et hameaux identifiés.</li> <li>□ Des développements linéaires fréquents.</li> <li>□ De très nombreux éléments de patrimoine, remarquables ou plus modestes, répartis sur l'ensemble du territoire communal.</li> <li>□ Des constantes dans l'architecture locale.</li> </ul>

## Pistes pour le PADD :

- > Concentrer les nouvelles zones d'urbanisation au niveau du centre-bourg, des villages et dans quelques hameaux structurants pour la vile locale.
- > Arrêter le développement de l'urbanisation linéaire et mettre en place les coupures d'urbanisation.
- > Améliorer ou poursuivre la signalisation du patrimoine.
- Envisager des prescriptions ou recommandations pour préserver la qualité du bâti ancien et promouvoir la qualité architecturale et environnementale pour les futurs logements.
- Valoriser le bâti ancien en permettant la transformation de certaines dépendances en habitation.

## 6. Economie

# 6.1. La population active et l'emploi : Une population active fortement marquée par les spécificités du bassin d'emploi de Lannion

La population active pleumeuroise compte 1719 personnes en 2009, contre 1692 en 1999. Le taux d'activité des plus de 15 ans, en baisse, s'élève à 51,2% en 2009 (Côtes d'Armor: 52,7%, Lannion-Trégor Agglomération (LTA) : 49,6%). Le chômage, dont le taux s'élevait à 8,1% en 2009 (9,1% pour le département) touche davantage les jeunes. La part des retraités est en nette hausse, passée de 11,6% de la population des 15-64 ans en 1999 à 16,7% en 2009 (12,5% dans les Côtes d'Armor). Ce phénomène s'explique par l'attrait des communes littorales pour les retraités.

On recense 730 emplois sur la commune en 2009, contre 711 en 1999. L'indicateur de concentration d'emploi s'élève à 46,7, ce qui signifie que pour 100 actifs pleumeurois ayant un emploi, il existe 46,7 emplois à Pleumeur-Bodou. Près de 24% des pleumeurois ayant un emploi travaillent ainsi à Pleumeur-Bodou. Le pôle de télécommunications de Lannion constitue une source d'emplois tertiaire très importante pour les actifs de la commune. L'espace industriel Lannion-Pégase représente en effet 5 000 emplois: 3 500 en recherche et développement, 1500 en production dans les technologies de pointe, sur un bassin de 50 000 habitants. Cette activité économique est ainsi très importante mais est sujette à des fluctuations périodiques générant de l'emploi non stable (nombreux prestataires de services, etc.)

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	dont actifs ayant un emploi	1999	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 719	1 578	1 692	1 473
dont :				
Agriculteurs exploitants	28	28	36	36
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	156	152	80	78
Cadres et professions intellectuelles sup.	409	385	369	357
Professions intermédiaires	438	405	412	368
Employés	426	373	397	344
Ouvriers	262	233	371	290

Sources: Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

La part des emplois dans l'agriculture est en forte baisse : passage de 8% à 3,5% des emplois entre 1999 et 2009 (contre 2,9% en moyenne en France mais 8,1% en Côtes d'Armor). En revanche, le secteur de la construction est en nette hausse et représente près de 17% des emplois en 2009 (+43 emplois entre 1999 et 2009).

40% des emplois sont liés aux commerces, transports et services et un tiers à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

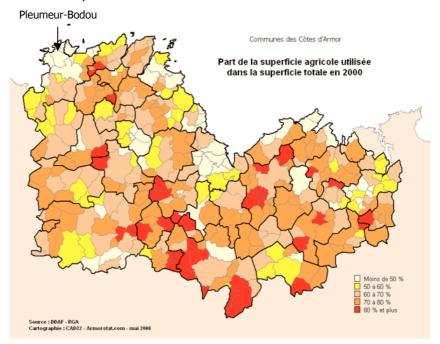
Pleumeur-Bodou, comme les communes voisines, accueille une forte proportion de cadres (24% de la population active en 2009 ayant un emploi contre 10% dans les Côtes d'Armor), ce qui se traduit par un niveau de ressources plutôt élevé sur la commune, qui ne doit néanmoins pas occulter la présence de ménages plus modestes.

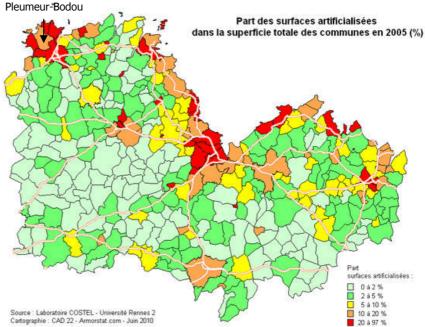
# 6.2. Le secteur agricole

29% environ du territoire est affecté à l'activité agricole, la surface agricole utilisée communale représentant 762 ha en 2010. Cette proportion est en baisse (37% en 1988) et très inférieure à la moyenne départementale qui s'élève à 64% en 2010.

# Cette situation s'explique par :

- Le développement de l'urbanisation lié à la proximité de Lannion et du littoral.
- L'existence d'importantes surfaces de bois et de taillis sur une superficie de près de 350 ha.
- La présente du site de Phoenix, ancien Centre de Télécommunications Spatiales (CTS) propriété de Lannion-Trégor Agglomération, et du parc du Radôme qui s'étendent sur 80 ha.
- Des zones naturelles de loisirs (golf, campings) qui couvrent environ 80 ha.

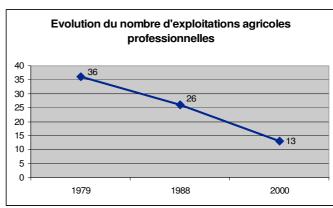




14 exploitations agricoles professionnelles ont été recensées en 2010 dans le cadre du Recensement Général Agricole. Les exploitations sont réparties essentiellement à l'Est du territoire. On dénombre en 2012 : 2 exploitations bio, 9 agriculteurs-éleveurs, 1 élevage de canard, ainsi que 5 pêcheries et une pépinière.

On retrouve à Pleumeur-Bodou la tendance nationale de diminution du nombre d'exploitations. En 2007, la commune compte moins une dizaine d'exploitations professionnelles, dont 7 dirigées par de jeunes entrepreneurs.

productions céréalières augmentation (227 ha en 2000 pour 196 en 1988) alors que la superficie fourragère a diminué (595 ha en 2000 contre 708 ha en 1988), ainsi que la superficie toujours en herbe.



En 2000, les productions animales (lait, vaches allaitantes et aviculture) ont diminué. Seule la production de nourrices s'est maintenue depuis 1988 alors que l'élevage de porc a disparu et que l'élevage bovin est en forte diminution.



En 2000, les 29 exploitations recensées (professionnelles ou non) représentaient 33 emplois (unité de travail annuel) et comprenaient 27 exploitations familiales. En 2010, les 14 exploitations agricoles ne représentent plus que 16 emplois. La SAU moyenne, de 32 ha par exploitation en 2000, avait fortement augmenté depuis 1988 (15 ha). S'agissant des 8

exploitations professionnelles de plus de 35 ha, cette surface est passée de 50 ha en 1988 à 94 ha en 2000.

Les moins de 40 ans représentaient Classe d'âge des chefs d'exploitation seulement 20% des chefs d'exploitation en 2000, tandis que les plus de 55 ans en représentaient 37%. En proportion, on une augmentation des chefs d'exploitation âgées de moins de 40 ans, une augmentation de la classe d'âge des 40/55

	1979	1988	2000
< 40 ans	8	8	7
40-55 ans	45	24	15
55 ans et +	36	34	13
total	89	66	36

ans et une diminution des chefs âgés de plus de 55 ans.

On constate donc une diminution de moitié du nombre des exploitations depuis 10 ans ; mais parallèlement celles qui se maintiennent sont de plus en plus vastes, avec une majorité de chefs d'exploitations de moins de 55 ans.

# 6.3. Le commerce, les services, l'artisanat et l'industrie

Pleumeur-Bodou dispose de nombreux commerces et services adaptés aux besoins locaux, basés au bourg principalement et dans les villages principaux:

# Commerces et services

#### Services publics

Mairie 1 Poste 2 Office de tourisme 1 Déchetterie 1 **Ecoles** 5 Collège 1

Commerces alimentaires Alimentation Boucherie 1 Boulangerie 3

Restaurants, bars, hôtels Restaurants et bars Hôtels 3

Santé

Médecins 3 Kinésithérapeutes 3 Pharmacie 2 Dentiste 1 Taxis-ambulance 1

Services

Coiffeurs 2 Banque 2 Notaire 1 Comptabilité 1 Paysagistes 2 1 Gardiennage Informatique 1 Garage-carrosserie 3 Transports 1 Golf 1



# Industrie

Une seule industrie est implantée sur la commune de Pleumeur-Bodou : il s'agit de la source marine, basée sur l'Ile Grande:

#### Artisanat et services

Les activités artisanales sont essentiellement liées au bâtiment : maçons, couverture, peinture, carreleurs, électricité, construction, plomberie, terrassement, matériaux, etc.

Il existe également d'autres entreprises artisanales et/ou de services : garages, transports, coiffeurs, banques, notaire, carrières de granit, etc.

# Les zones d'activités

La commune de Pleumeur-Bodou dispose de plusieurs zones d'activités :

# La zone artisanale du Salut de la Clarté

D'intérêt communal, la zone accueille à l'heure actuelle plusieurs entreprises : paysagiste, chauffagiste sanitaires, peinture, garage, etc. Elle présente très peu de disponibilités.



# Le Parc du Radôme et Phoenix



Le CTS (Centre de Télécommunications Spatiales), lieu emblématique du Trégor, a fermé ses portes en mai 2003 et a été retenu comme pôle d'intérêt communautaire le 1er juillet de cette même année par la Communauté d'Agglomération. Suite à la libération complète des terrains et au démantèlement de 7 antennes par France-Télécom, Lannion-Trégor Agglomération a acquis le site de l'ex-CTS, soit 75 ha de terrains (incluant 25 ha clôturés et 50 ha de réserves foncières) dont 10 000 m2 de locaux déjà existants.

Pour assurer le développement économique de cet espace, renommé Phoenix, une étude missionnée par la Communauté d'Agglomération a conduit à privilégier le champ porteur de « l'habitat intelligent et de l'éco-construction » (la domotique). Il est par ailleurs envisagé de créer un espace de formation et de recherche dans ce même domaine. Cependant, cette orientation dominante n'exclut pas d'autres activités innovantes, pouvant apporter un enrichissement à cette zone.

Du fait de sa proximité avec le parc du Radôme, (La Cité des Télécoms et le Radôme, le Planétarium de Bretagne, l'ABRET et le Village Gaulois) et d'un environnement remarquable, la commune de Pleumeur-Bodou souhaite valoriser à la fois le côté touristique et économique de ce site.

La Communauté compte attirer de nouvelles entreprises, pour faire de cet espace un pôle dynamique, porteur d'emplois pour le Trégor. A plus long terme, la Communauté d'Agglomération a pour projet de créer un hôtel d'entreprises, d'aménager des zones d'activités et de créer un équipement pouvant accueillir diverses manifestations (centre de conférences, vitrine des nouvelles technologies domotiques, activités culturelles, ...).

#### 6.4. Le tourisme

La commune de Pleumeur-Bodou dispose de 17 km de côte émaillée d'îlots, de criques, de plages (Ile Grande et Landrellec) et de 4 pittoresques petits ports qui permettent de multiples activités (baignade, pêche, pêche à pied, voile, randonnée).

Pleumeur-Bodou dispose de 3 hôtels, 5 campings, des chambres d'hôtes, des locations saisonnières, 1 centre d'hébergement (90 lits), 1 village de loisirs (22 chalets), 1 base nautique (40 lits), 7 restaurants, 1 crêperie, 4 ports naturels, 1 golf 18 trous, 2 centres équestres, 2 cours de tennis (1 extérieur et 1 couvert), 1 parcours accro-branches, 1 complexe sportif et 4 salles communales. Hors campings, la capacité d'hébergement est limitée malgré le fort potentiel touristique de la commune.

De nombreux sites pittoresques présents sur l'ensemble du territoire communal tels que bois, landes, monuments mégalithiques, habitat traditionnel, chapelles, fontaines, calvaires, sites naturels protégés, participent également à l'attractivité de Pleumeur-Bodou ainsi que de nombreux sentiers de randonnées et circuits VTT permettent de découvrir.





La commune possède enfin plusieurs équipements structurants d'intérêt régional destinés à du tourisme notamment scientifique : musée des télécommunications (100 000 visiteurs par an), planétarium (80 000 visiteurs par an), le village gaulois (80 000 visiteurs annuel), centre ornithologique de la LPO (100 000 visiteurs annuel).







Economie
<ul> <li>□ Une population active en hausse marquée par la proximité du pôle d'emplois de Lannion : proportion importante de cadres.</li> <li>□ Une agriculture réduite sur le territoire mais portée par de jeunes exploitants.</li> <li>□ Une offre riche en commerces et services.</li> <li>□ Un artisanat centré sur le bâtiment.</li> <li>□ 1 zone artisanale communale.</li> <li>□ 1 projet important de réemploi et de développement du site de Phoenix porté par Lannion Trégor Agglomération.</li> <li>□ Une forte attractivité touristique et des équipements d'intérêt régional, en particulier sur le littoral</li> </ul>
et au Parc du Radôme, mais une capacité d'hébergement limitée hors campings.

# Pistes pour le PADD :

- > Permettre la pérennité et l'extension des exploitations agricoles existantes.
- > Créer et valoriser les liaisons piétonnes entre zones résidentielles et commerces.
- > Favoriser la concentration des activités commerciales pour dynamiser les centres et faciliter leur fréquentation.
- > Pérenniser la zone artisanale pour répondre à la demande locale.
- > Permettre la mise en œuvre du projet économique autour du Parc du Radôme et de Phoenix.
- > Développer les infrastructures touristiques et de loisirs dans le respect et la valorisation des sites naturels.

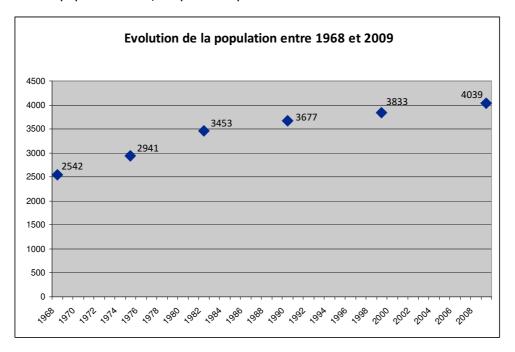
# 7. Données socio-démographiques

# 7.1. Démographie

# Une croissance continue

Depuis 1968, Pleumeur-Bodou connait une hausse démographique constante. Après une progression soutenue entre 1968 et 1982 (variation annuelle de 2,1 à 2,3%), la population augmente de manière plus mesurée : variation annuelle de 0,65% entre 1982 et 1999.

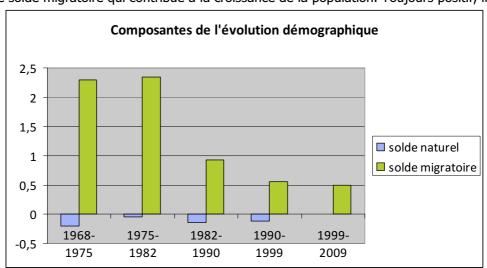
Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la population pleumeuroise s'établit à 4223 habitants au total ; ce qui correspond à une croissance de population de 0,7% par an depuis 1999.



Dans le cadre plus large du Pays du Trégor Goëlo, la comparaison avec les communes proches de Lannion fait apparaître une croissance ancienne et soutenue qui s'est cependant essoufflée au profit du pôle urbain de Lannion et de sa première couronne périurbaine avant 1999. Le SCOT du Trégor estime que la croissance démographique des communes du littoral Nord devrait se poursuivre à raison de +0,68% par an d'ici 2020.

Depuis 1968, c'est le solde migratoire qui contribue à la croissance de la population. Toujours positif, il

est cependant en décroissance. En revanche, le solde naturel est constamment négatif et n'atteint pas les valeurs que l'on pourrait attendre d'une commune si proche du bassin d'emplois de Lannion. Dans le pays du Trégor-Goëlo, cette tendance est



également observable et s'explique par un départ significatif des populations jeunes alors que ceux qui restent choisissent de résider à Lannion ou en périphérie. Ainsi, l'afflux migratoire est de plus en plus sélectif au détriment des populations plutôt jeunes. En 2009 au niveau départemental, le solde naturel est également à 0 et le solde migratoire est de +0,8%. Parmi la population communale, 79% vivaient à Pleumeur-Bodou 5 ans auparavant, 13% vivaient dans une autre commune des Côtes d'Armor et 7% proviennent d'autres régions que la Bretagne.

# Un vieillissement de la population nuancé

Les dernières données du recensement de 2009 permettent de confirmer le vieillissement de la population. Alors que les moins de 20 ans représentaient 28% de la population en 1990, ils ne représentent plus que 23% en 2009 (taux identique à celui des Côtes d'Armor). Les parts des tranches d'âge inférieures à 45 ans sont globalement en régression au profit des tranches d'âge supérieures. Les 60-74 ans présentent la progression la plus marquée. Les plus de 60 ans représentent plus de 28% de la population (21,5% pour le département) contre 21% en 1999.

Ce phénomène n'est pas spécifique à Pleumeur-Bodou et se retrouve à l'échelle de l'agglomération. Le vieillissement qui spécialise les communes littorales affecte cependant beaucoup moins Pleumeur-Bodou que ses voisines de la Côte de Granit Rose (41% de plus de 60 ans à Perros-Guirec, 39% à Trébeurden, 37% à Trégastel) en raison de la localisation de son bourg en retrait du littoral.

# 

Pyramides des âges en 2009

# 7.2. Logement

# Caractéristiques du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	1 201	1 402	1 855	2 086	2 387	2 784
Résidences	878	1 003	1 243	1 378	1 564	1 791
principales						
Résidences	258	301	533	652	711	875
secondaires et						
logements						
occasionnels						
Logements vacants	65	98	79	56	112	118
Nombre de	2,9	2,9	2,8	2,7	2,4	2,3
personnes par						
ménage						

On observe une progression importante du nombre total de logements à Pleumeur-Bodou : 397 logements supplémentaire ont ainsi été créés entre 1999 et 2009, soit une hausse de 17% sur la période, supérieure à celle du département (+15%) mais inférieure à la moyenne observée dans les communes de Lannion Trégor Agglomération(+19%).

64% seulement des logements sont des résidences principales (77% dans le département), dont le parc a augmenté de 14,5% mais la proportion est en baisse (65,5% du parc de logement en 1999).

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels est élevée et en hausse: 31,4% contre 20,8% au sein de Lannion-Trégor Agglomération et 15,9% dans le département.

La commune compte par ailleurs en 2009, 118 logements vacants, soit 4,2% du nombre total de logements. Cette proportion est faible (7,2% pour le département) et en baisse par rapport à 1999, ce qui traduit une tension sur le marché du logement. En 2012, Lannion Trégor Agglomération recense environ 40 logements vacants depuis plus d'un an, dont une vingtaine de logements répartis ans le bourg, Landrellec, Kérénoc et l'Ile-Grande. Ce chiffre est néanmoins à relativiser car les notions de vacance prise par LTA sont légèrement différentes de celles « statistiques » utilisées pour caractériser une image communale. Ici, c'est la visée opérationnelle qui a été privilégiée pour quantifier le nombre de logements qui pourraient être potentiellement remis sur le marché (grâce à l'outil OPAH par exemple).

On observe par ailleurs un phénomène de desserrement des ménages (passage de 2,7 à 2,3 occupants par logements de 1990 à 2009), ce qui amplifie les besoins en logements. La taille moyenne des ménages reste cependant supérieure à celle de l'agglomération Lannion Trégor (2,1) et à celle du département (2,2), ce qui confirme une relative jeunesse de la population.

Le PLH prévoit pour Pleumeur-Bodou un taux d'occupation par logement autour de 2,17 personnes par ménage en 2014.

Le parc de logement est constitué à 96% de logements individuels. Cette caractéristique s'explique par le caractère rural et diffus de l'urbanisation. Les logements collectifs sont peu nombreux mais se sont développés ces dernières années (petits collectifs à Landrellec, au centre-bourg, projets de promoteurs, etc.)

Le parc de logements anciens est devenu minoritaire sur la commune où les logements construits avant 1948 représentent moins du quart du parc total.

Le parc locatif est peu étendu et principalement privé : en 2009, seulement 14,1% des résidences principales sont en location, contre 29% dans Lannion-Trégor-Agglomération et 27,7% au niveau départemental. L'augmentation du parc de logements locatifs reste inférieure à celle du parc de propriétaires, ce qui s'est traduit par une baisse de la part des logements locatifs au sein du parc de résidences principales entre 1999 et 2009.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

		2009					
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emména- gement en année(s)	Nombre	9/0	
Ensemble	1 791	100,0	4 034	17	1 564	100,0	
Propriétaire	1 497	83,6	3 392	19	1 266	80,9	
Locataire	253	14,1	570	6	229	14,6	
dont d'un logement HLM loué vide	83	4,6	191	5	25	1,6	
Logé gratuitement	41	2,3	73	9	69	4,4	

Sources: Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Au  $1^{\rm er}$  janvier 2012, le parc social représentait 111 logements, pour l'essentiel gérés par des bailleurs sociaux (seulement 5 logements communaux). 29 logements supplémentaires vont être construits en 2013 dans le cadre de l'opération « cœur de bourg ».

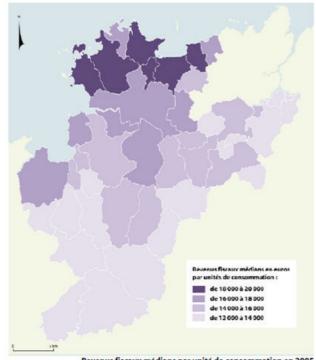
Le parc social correspond ainsi à 6% des résidences principales alors que la commune de Pleumeur-Bodou est soumise à la loi DALO du 5 mars 2007 (droit au logement opposable) qui prévoit une obligation de 20% de logements sociaux du parc de résidences principales. La commune doit résorber son déficit de logements sociaux (évalué à 282 logements en janvier 2010) à raison de 15% du déficit par période de 3 ans.

# • Le marché de l'habitat

Une envolée des prix du foncier et de l'immobilier s'est produite durant la décennie 2000. La côte de Granit Rose fait ainsi partie des territoires les plus chers des Côtes d'Armor, en raison de la qualité de son littoral et de la proximité du bassin d'emplois lannionnais. Cette situation est source d'exclusion de certaines catégories de population, comme les jeunes ménages ou ménages à revenus modestes, tandis qu'une population retraitée extérieure recherche de plus en plus à s'installer près du littoral.

De la même façon, le foncier très convoité peut freiner le développement du territoire en raison du prix demandé ou du recours à la spéculation. La carte ci-contre sur les revenus fiscaux des communes couvertes par le SCOT du Trégor montre que vivre à Pleumeur-Bodou, comme sur les autres communes de la Côte de Granit Rose, est de plus en plus réservé aux ménages aisés.

Depuis 2008, la commune de Pleumeur-Bodou connaît un net ralentissement du nombre de



Document SCOT du Trégor Source : INSEE DGI

logements autorisés. Il s'agit cependant d'un phénomène national lié à la crise économique. A noter que tous les logements autorisés ne sont pas pour autant construits.

Année	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Permis de construire concernant la construction de logements neufs (source: commune)	81	96	74	68	63	62	73	74	40	32	17	14	18	23

La commune de Pleumeur-Bodou dispose de plusieurs outils de gestion du foncier :

- Taxe sur le foncier non bâti situé en zone urbaine, instaurée en 2001.
- Droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser, instauré par délibération du 3 mai 2002.
- Taxe sur les plus values foncières instaurée en 2007.
- Maîtrise foncière des terrains concernés par l'opération cœur de bourg, en cours de réalisation.

# <u>Le Programme Local de l'Habitat (PLH)</u>

Pleumeur-Bodou est couverte par un P.L.H. portant sur le territoire de Lannion-Trégor Agglomération validé le 2 octobre 2007 et modifié en décembre 2011. La modification du P.L.U. a fixé comme programme d'actions :

<u>Vivre ensemble : développer l'offre ne logement social</u>

- 1. Fixer de nouveaux objectifs de développement de l'offre en logement social par commune
- 2. Améliorer nos capacités à atteindre nos objectifs par de nouveaux moyens

- a. Inscrire les servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme des communes
- a. Définition d'un cadre commun pour le financement du foncier viabilisé

# Gérer le foncier et l'urbanisme

- 1. La mise en place d'un observatoire foncier
- 2. Le portage foncier
- 3. Instaurer des densités de logements à l'hectare
- 4. Reconquérir les logements vacants
- 5. Favoriser des extensions urbaines de qualité
- 6. La création d'une SEM Aménagement

#### Concernant Pleumeur-Bodou, le P.L.H. prévoit :

- Une croissance annuelle de la population de l'ordre de 0,95% sur la période 2011-2013 (alors que le Scot tablait sur 0,68%/an). Cette prospective permet d'envisager un gain d'environ 420 habitants d'ici 10 ans.
- Un desserrement des ménages à 2,17 personnes par ménage en 2014.
- Un objectif de 37 logements à produire par an (soit 112 logements entre 2011 et 2014).
- La construction de 14 logements sociaux par an jusqu'en 2013 (42 logements sociaux d'ici 2013 pour produire 15% du déficit de logements sociaux).
- Que les zones AU du P.L.U. communal prévoyant un programme de plus de 15 logements sur des terrains de 7500m² et plus comportent un minimum de 20% d'habitations à usage social, avec des logements financés par les dispositifs PLUS et PLAI.
- Le respect d'une densité de 20 logements par hectare.

Données socio-démographiques	
☐ Une croissance continue de la population liée un solde migratoire pos ☐ Un vieillissement progressif de la population nuancé par une pop	
regard de la situation des autres communes littorales.  Un phénomène de desserrement de ménages qui reste m communautaire.	noins marqué qu'à l'échelle
<ul> <li>☐ Une proportion importante et en hausse de résidences secondaires.</li> <li>☐ Un habitat axé essentiellement sur l'accession à la propriété pavillonr</li> <li>☐ Une offre locative et sociale limitée.</li> </ul>	naire.
<ul> <li>□ Un marché immobilier en hausse porté notamment par la demande d à exclure les ménages modestes.</li> <li>□ Un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de Lannion-Trégor Age</li> </ul>	·
avec lequel le P.L.U. doit être compatible.	

# Pistes pour le PADD :

- Décliner les objectifs du P.L.H. à l'échelle communale :
  - Garantir la mixité sociale et générationnelle.
  - Offrir une offre diversifiée en terrain constructibles tout en limitant le mitage et la consommation d'espaces naturel et agricole.
  - Mettre en œuvre de nouvelles formes urbaines intégrées à leur environnement urbain et naturel dans le respect du développement durable.

# 8. Equipements et services

# 8.1. Les services publics et les équipements

Commune suburbaine de plus de 4000 habitants à 10 km de Lannion et Perros-Guirec et au cœur de l'espace touristique de la côte de granit rose, Pleumeur-Bodou dispose de nombreux équipements, situés dans le bourg et les villages principaux, mais également sur le littoral pour certains équipements touristiques.

# Equipements liés au tourisme et aux loisirs :

- Parc du Radôme : Village Gaulois, Planétarium, Cité des Télécoms
- 1 office de tourisme
- 5 Campings (dont 2 municipaux)
- 3 Hôtels
- 2 centres de vacances
- 2 Villages vacances
- 1 Golf
- 1 Ensemble sportif (complexe)
- 3 Terrains de Tennis
- 1 Base Nautique
- 2 Bibliothèques (bourg et Kerénoc)
- 2 centres équestres
- 1 centre de loisirs sans hébergement à Crec'h Labo
- 1 parcours accrobranche
- 3 salles polyvalentes à l'Île Grande, Kerénoc et au bourg
- 2 salles associatives
- Marché

### Equipements scolaires:

- 5 écoles avec restauration collective (3 au bourg (dont 1 privée), Ile Grande, Kerénoc)
- Collège Paul Le Flem

# **Equipements administratifs:**

- Mairie
- 2 Postes

# 8.2. Les services aux personnes

Pleumeur-Bodou a mis en place un certain nombre de services aux personnes, notamment :

# Les services dédiés Enfance-Jeunesse :

- Le Périscolaire : Les garderies périscolaires
- Les loisirs (CLSH, animateur sportif, etc.)
- Le RAM, ou Relais Assistantes Maternelles, la ludothèque et le SIVUPE (8 communes)
- Le Syndicat Intercommunal Enfance Jeunesse Pleumeur-Bodou et Trégastel

# Les services destinés aux personnes âgées :

- Portage de repas à domicile
- Transport bus hebdomadaire sur le secteur de Landrellec/Kérénoc
- 13 logements adaptés
- Foyer Logement intercommunal

La communauté d'agglomération gère par ailleurs certains services : déchets ménagers, transports, assainissement non collectif, etc.

# 8.3. La vie associative

56 associations sont recensées sur la commune, témoignant d'un dynamisme important :

# Loisirs, culture et social

- Les anciens combattants : 6 associations
- Union des commerçants et artisans
- 5 associations de parents d'élèves,
- 3 Amicales Laïgues (Ile-Grande, Kérénoc, Bourg),
- Association pour la maison individuelle,
- Pleumeur Avenir,
- Village Gaulois,
- Club de loisirs de Kérénoc,
- Club loisirs de l'Ile-Grande,
- Club des aînés ruraux du bourg,
- Société pleumeuroise de chasse
- Amicale des Chasseurs de Kérénoc et Landrellec,
- Association Pleumeuroise des Pêcheurs Plaisanciers,
- Association Pleumeuroise des Amis de la Mer,
- Maison des Rolistes Errants,
- Pleumeur-Bodou Nature
- 2 bibliothèques
- Bricolage pour tous
- Club mycologique de la Côte de Granit
- Club d'Astronomie du Trégor
- Les amis du Musée des Télécoms
- ABRET (Association Bretonne pour la Recherche et la Technologie
- Généalogie
- Oxyjeunes
- A Dreuz
- A.S Pleumeur, Country et Danses,
- 3 associations de quartiers
- Les amis de Saint-Uzec
- Comité de Jumelage (Crosshaven, Irlande)
- Radomisol
- Pastorale (Awel Bro Dreger)
- Office Municipal de la Culture et des Loisirs
- LPO
- Fanfare

# L'humanitaire

- Un enfant, une famille bretonne
- Secours Populaire
- MEEM (du Monde des Enfants aux Enfants du Monde) au Village Gaulois
- Terre d'Avenir Pleumeur-Bodou

### Les sports

- Judo
- Office Municipal des Sports
- Tennis Pleumeurois
- Cyclos Pleumeurois
- Trégor Handball
- Badminton
- AS Pleumeur-Bodou Football
- AS Pleumeur-Bodou Tennis de Table
- AS du collège Paul Le Flem
- AS Saint-samson Golf 18 trous
- Gymnastique

- Boules bretonnes
- Base nautique de l'Île-Grande
- 2 associations de danses bretonnes
- Etc.

Equipements et services
<ul> <li>□ Un bon niveau d'équipements et services.</li> <li>□ Des services aux personnes développés, notamment par la commune.</li> <li>□ Une vie associative très riche.</li> </ul>

# Pistes pour le PADD :

- Maîtriser la croissance démographique pour permettre l'adaptation des équipements.
- Mise à niveau, restructuration des équipements existants et création de nouveaux équipements.
- Favoriser l'accessibilité des équipements et services.

B – LES EI	IJEUX DE DEVE	LOPPEMENT D	URABLI

Pleumeur-Bodou – Révision générale du P.L.U. – Rapport de présentation

# 1. Synthèse du diagnostic

# 1.1. Des atouts à valoriser

# Une commune très attractive

- Une commune littorale à proximité du pôle d'emplois lannionais.
- Une bonne desserte via un maillage du territoire par un réseau de routes départementales.
- 4223 habitants (population légale de 2009 entrée en vigueur en 2012 -source : derniers chiffres INSEE-), soit depuis 1999 une croissance de population de 0,7%/an et une croissance continue de la population liée un solde migratoire positif.
- Un rythme soutenu de constructions neuves.
- Un territoire communal très étendu (27 km²) issu de la fusion de plusieurs paroisses et marqué par une multiplicité de villages et hameaux à la source d'une offre de logements diversifiée et attractive.

# • Un patrimoine naturel et bâti remarquable

- Un littoral d'une richesse exceptionnelle sur les plans environnemental, paysager et touristique.
- Un bocage préservé, de nombreuses landes et boisements, dont le bois littoral de Lann ar Waremm.
- Des sites archéologiques nombreux et valorisés.
- Des boucles de randonnée nombreuses.
- Des vues de qualité.
- De nombreux éléments de patrimoine bâti, remarquables ou plus modestes, disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

# Une économie dynamique qui tire profit des spécificités locales

- Un artisanat important et diversifié, notamment dans le bâtiment.
- Une zone artisanale communale.
- Une agriculture portée par de jeunes exploitants.
- Un projet communautaire de réemploi et de développement du site de l'ancien Centre de Télécommunications par Satellite : le pôle Phoenix.
- Une forte attractivité touristique et de nombreux équipements pour des vacances familiales (base nautique, golf, parc du Radôme, campings, accrobranche, centres équestres, etc.).

### De nombreux services

- Un bon niveau d'équipement.
- Une offre diversifiée en commerces et services.
- Une vie associative très riche.

# 1.2. Des éléments à prendre en compte

# Une urbanisation à maîtriser

- En 20 ans, environ 9 ha de terres ont été artificialisés par an, dont 7,5 ha/an pour l'habitat (112 ha consommés entre 1991 et 2006) et environ 0,5 ha/an pour l'activité (le reste concernant des aménagements, des infrastructures : parkings, routes, etc).
- Un développement du bourg très contraint : bois dépendant du conservatoire du littoral au Sud, topographie pénalisante au Nord, terres agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique à l'Est, et côté Ouest déjà occupé par des infrastructures existantes et la présence de terrains pentus.
- Une urbanisation très éclatée sur le territoire communal à la source d'un cadre de vie de qualité, mais générant des coûts de mise en place et d'entretien des différents réseaux.
- Des hameaux bien identifiés, dont il faut maîtriser l'urbanisation.
- Des développements linéaires fréquents.
- Des besoins en logements à prendre en compte, et notamment à destination des jeunes ménages.
- Un habitat axé essentiellement sur l'accession à la propriété pavillonnaire, consommateur d'espace.

# Une mixité sociale à développer

- Un vieillissement progressif de la population amené à s'accentuer.
- Une offre locative et sociale à accroître (le parc social représente environ 5% des résidences principales en 2012).
- Un marché immobilier qui reste difficilement accessible car cher sur le littoral ce qui tend à exclure les ménages modestes dont les jeunes ménages.

# • <u>Des législations à mieux prendre en compte (notamment la loi Littoral et la loi sur l'eau)</u>

- La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire communal depuis 1986. Selon cette loi, les extensions d'urbanisation ne peuvent se faire qu'à partir des agglomérations et villages ou au sein de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Au fil du temps, la jurisprudence est venue préciser les concepts de la loi, conduisant aujourd'hui à un net décalage entre les secteurs constructibles affichés par les anciens Plan d'Occupation du Sol et les secteurs réellement urbanisables, selon la nouvelle application de la loi Littoral.
- Il est ainsi nécessaire d'assurer la conformité des secteurs constructibles du nouveau Plan Local d'Urbanisme avec la loi Littoral.
- La loi sur l'eau est en vigueur depuis 2000 ; de ce fait les zones humides doivent désormais faire l'objet d'une protection. De même, en matière d'imperméabilisation des sols et de ruissellement des eaux de pluies les nouvelles orientations légales sont à prendre en compte.

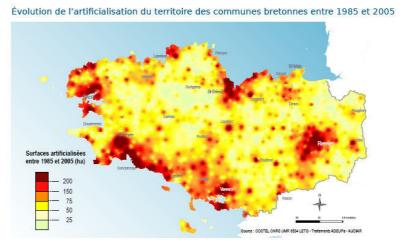
# • La cohérence avec les documents supra-communaux à assurer pour assurer la cohérence des actions de développement.

- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Trégor) qui liste un certain nombre de prescriptions et recommandations avec lesquelles le P.L.U. de Pleumeur-Bodou doit être compatible.
- Un Programme Local de l'Habitat en vigueur, qui fixe des objectifs à respecter en matière de production de logements.

# 2. Objectifs de réduction de la consommation foncière

A l'échelle de la Bretagne, la progression de l'urbanisation est la plus forte dans les communes littorales et rétro-littorales et aux abords des métropoles urbaines. Sur les bords de la Manche, la Côte de Granit Rose et la Côte d'Emeraude se distinguent particulièrement.

A Pleumeur-Bodou, le SCOT du Trégor estime que 112 ha ont été consommés entre 1991 et 2006 pour l'habitat, soit une densité moyenne très faible de 6,59



logements par hectare ; la taille moyenne des parcelles s'établissant à 1516 m².

Cette urbanisation s'est réalisée au sein du bourg et des villages, mais également au sein des secteurs constructibles en campagne. 261 ha d'espaces agricoles ont disparu entre 1985 et 2005 (-15%) au profit des surfaces artificialisées (+ 180,3 ha soit une évolution de +149%) et des surfaces boisées qui ont progressé de 12% (+80 ha).

Ainsi, en 20 ans, environ 9 ha de terres ont été artificialisés par an, dont 7,5 ha/an pour l'habitat mais aussi environ 0,5 ha/an pour l'activité (le reste concernant des aménagements, des infrastructures : parkings, routes, etc).

Face à ce constat, la collectivité s'est fixée, dans son nouveau P.L.U., un objectif global de modération de la consommation foncière de près de 15%. Cet objectif, qui peut paraître peu ambitieux, ne doit pas masquer les efforts importants de la collectivité pour économiser l'espace. Le bilan de consommation foncière est en effet alourdi par les projets d'importance départementale actuellement à l'étude autour du Parc du Radôme et du Pôle Phoenix.

# 3. Enjeux du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Pleumeur-Bodou s'inscrit dans **la continuité d'une organisation urbaine multipolaire**, héritée de l'histoire, et caractérisée par un bâti réparti entre plusieurs entités.

Dans ce contexte particulier, le P.A.D.D. intègre les thématiques énoncées par le Code de l'Urbanisme pour fonder une politique de développement durable cohérente et adaptée aux spécificités du territoire pleumeurois.

Sur la base du diagnostic territorial, il apparaît que les enjeux pour l'évolution du territoire de Pleumeur-Bodou s'articulent autour de la notion d'équilibre :

# ⇒ Equilibre entre développement urbain raisonné et protection des qualités du site et des ressources naturelles :

Dans un rapport ville/nature équilibré, les espaces naturels constituent à la fois un prolongement de l'habitat et des lieux riches en paysages, en biodiversité et en ressources naturelles. La préservation de ces espaces passe par un usage optimisé des sites d'extension urbaine et une identification fine de ceux envisagés pour le renouvellement urbain.

# ⇒ Equilibre du développement urbain à l'échelle d'un grand territoire (83ème commune du département (sur 373) par sa superficie) :

L'accueil de nouveaux habitants et les évolutions de la structure socio-démographique (vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, disparités des revenus...) supposent une offre de logement qui réponde aux parcours résidentiels diversifiés et répartie entre les agglomérations traditionnellement denses (centre-bourg, Ile Grande, Landrellec) et les pôles bâtis structurants à l'échelle locale, au tissu plus lâche. Cette répartition doit parallèlement permettre de maintenir le maillage des équipements de proximité existants.

# ⇒ Equilibre entre développement économique, source d'emplois, et valorisation des spécificités locales :

Agriculture, tourisme et activités technologiques de pointe constituent des activités importantes sur Pleumeur-Bodou à la fois en termes d'emplois mais aussi en termes de rayonnement à l'échelle du Trégor, et même de la région. La commune doit donc baser son développement économique sur ces atouts et contribuer ainsi à les pérenniser, conforter ou restructurer : terres agricoles, patrimoines bâti, littoral ou naturel, parc du Radôme, pôle Phoenix... qui font l'identité et la mémoire de Pleumeur.

A partir du diagnostic territorial, du bilan du P.O.S. à réviser et des enjeux à relever, le P.A.D.D. s'articule autour des thèmes suivants :

- Protéger les milieux naturels et les terres agricoles
- Permettre un développement urbain harmonieux
- Dynamiser les activités économiques et touristiques en lien avec les spécificités communales: ruralité, littoral et tourisme
- Améliorer les circulations sur le territoire
- Développer les communications numériques

	Pleumeur-Bodou – Révision générale du P.L.U. – Rapport de présentation
C = IATIIST	TIFICATION DES DISPOSITIONS
C – LA 3031	
	DU P.L.U.

Pour permettre un développement cohérent et harmonieux de la commune, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme visent à :

**PRESERVER:** le cadre naturel dont l'attractivité repose sur le caractère littoral, rural et le

patrimoine bâti.

**PREVOIR :** des possibilités de construire suffisantes pour assurer les différentes fonctions

sociales (habitat, activités, équipements).

D'autre part, cette révision du P.L.U. a été l'occasion :

- Proposer un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.),

- Renforcer les protections paysagères sur les boisements et le bocage, et de prendre en compte la préservation de la trame verte et bleue,
- Intégrer l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communal,
- Réaliser une évaluation des incidences environnementales des dispositions du P.L.U. sur le site Natura 2000,
- Mettre en conformité le zonage constructible du document d'urbanisme avec la loi Littoral.

La révision du P.L.U. de Pleumeur-Bodou a pour objectif de permettre le développement de la commune dans le respect du nouveau cadre législatif issu des lois « Solidarité et renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat » et « Grenelle ».

# 1. Dispositions retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

# Rappel de l'état initial de l'environnement

L'analyse du site de Pleumeur-Bodou, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise par la présence d'un milieu naturel exceptionnel. La collectivité a donc cherché à préserver ce caractère par des dispositions spécifiques.

# 1.1. Préserver les espaces naturels, cours d'eau et zones humides

# • Les espaces littoraux remarquables

La délimitation des sites et paysages remarquables du littoral a été notifiée par le Préfet à la commune en 1991. Elle s'étend jusqu'au zéro des cartes marines.

A l'époque, cette délimitation a fait l'objet de nombreuses discussions entre les représentants des services de l'Etat et les élus de la commune, ceci pour permettre d'examiner d'éventuels amendements à apporter à cette délimitation. Conformément à la délimitation notifiée par le Préfet, l'intégralité des espaces littoraux remarquables avait alors fait l'objet d'une identification NDL au P.O.S. de 1991 (aujourd'hui NL au P.L.U.).

La présente révision du document d'urbanisme reprend l'ensemble de cette délimitation sans aucune modification. En effet, à plusieurs reprises lors de réunions de travail, les services de l'Etat ont signalé à la commune que la modification des espaces littoraux remarquables n'était pas envisageable sauf si une étude environnementale poussée démontrant l'absence d'intérêt scientifique du site pressenti pour la réduction de zone NL était menée en concertation avec la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) ; l'objectif de cette étude étant de prouver que ce qui avait été classé comme espace remarquable ne l'est plus.

Du fait de l'absence d'enjeu majeur d'intérêt général justifiant la remise en cause de la délimitation NL, la collectivité n'a donc pas souhaité engager une telle démarche qui risquerait en outre de rallonger les délais de révision déjà très long (révision engagée il y a 10 ans) et de fragiliser juridiquement le document d'urbanisme (la délimitation en vigueur depuis l'approbation du P.O.S. en 1993 n'a jamais été contestée).

NOTA: Il convient de préciser que le décalage de surfaces qui apparaît dans le tableau récapitulatif à la fin du présent rapport est dû aux imprécisions de calcul de 1993 (absence d'outil informatique pour procéder au calcul de surfaces très découpées).

# <u>Les espaces proches du rivage</u>

L'identification des espaces proches du rivage a été réalisée par les services de l'Etat (Direction Départementale de l'Equipement de l'époque) de l'époque suivant la méthodologie mise en place par cette administration.

Ainsi, l'identification des espaces proches résulte d'une combinaison entre :

- d'une part, les entités de milieux naturels (dunes, landes littorales, vallons littoraux) ou d'espaces bâtis (urbanisation dense ou diffuse sur le littoral) ;
- et d'autre part, la topographie qui conditionne les vues.

A partir de ces données, les critères retenus de manière prépondérante pour cette délimitation des « espaces proches du rivage » sont :

- les relations de co-visibilité : vues sur la mer et le littoral, vues panoramiques;
- l'urbanisation et les infrastructures routières en tant que limites des « espaces proches du rivage ».

La délimitation proposée dans le P.O.S. de 1993 a été reprise dans son intégralité au P.L.U. et est reportée sur le plan de zonage.

Les villages de l'Île Grande, de Landrellec, de Kerénoc et de Penvern se situent au sein de ce périmètre, de même que les ensembles d'habitations de Keraliès, Keryvon, Kervégan, Kerianegan et

# Bringuiller bihan.

Par rapport au P.O.S., la commune a souhaité mieux encadrer les possibilités d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Ainsi, les périmètres constructibles des villages n'ont pas été étendus, voire ont même été réduits par rapport au précédent document d'urbanisme. Le P.L.U. ne prévoit ainsi aucune extension nouvelle par rapport à celles prévues dans le P.O.S. approuvé en 1993. Au contraire :

- une zone à urbaniser d'1,1 ha environ à l'ouest du cœur du village de Landrellec a été reclassée en majeure partie en zone naturelle N ;
- deux zones à urbaniser, situées à l'Est en continuité du village de Landrellec, ont été reclassées en totalité en zone naturelle, soit environ 5,6 ha ;
- une vaste zone d'urbanisation future pour les opérations de loisirs et de vacances de plus de 12 ha a été reclassée en zone agricole A pour marquer une coupure d'urbanisation entre Kerénoc et Keraliès;
- une zone d'urbanisation future pour les activités économiques exigeant la proximité de la mer près de la station marine à l'Île Grande a été reclassée en zone N, à l'exclusion de la station marine classée en UYm ;
- en dehors des villages, les ensembles d'habitations situés dans les espaces proches font désormais l'objet d'un classement en zone UH, dont le périmètre ne permet plus que les constructions situées en dents creuses ;
- les seules zones à urbaniser situées dans les espaces proches du rivage se situent au sein des villages de Landrellec et l'Île Grande.

L'article L 164-4-2° de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral prévoit que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale »

A la lecture du projet de zonage du P.L.U., il apparaît donc clairement que la commune a pris en compte la problématique de l'extension de l'urbanisation. Ainsi, aucune extension nouvelle par rapport au P.O.S. n'est proposée à l'intérieur des espaces proches du rivage et les possibilités de développement sont fortement réduites et essentiellement situées au sein d'espaces déjà urbanisés. La délimitation des périmètres constructibles est par ailleurs conforme aux dispositions du SCOT du Trégor (cf D2.1.).

# • <u>Le site Natura 2000 «Côte de granit rose, de Milliau à Tomé, archipel des</u> Sept-Iles »

La commune de Pleumeur-Bodou est concernée par ce site Natura 2000. En conséquence, le P.L.U. a fait l'objet d'une évaluation des incidences environnementale de ses dispositions afin d'éviter ou supprimer, le cas échéant, les éventuelles incidences sur le site Natura 2000. Pour une plus grande lisibilité vis-à-vis des porteurs de projet, cette évaluation des incidences fait l'objet d'un développement plus conséquent dans une notice spécifique jointe au dossier du P.L.U. Ce document montre clairement qu'en l'état les projets d'urbanisation future prévus par le P.L.U. ne présentent pas d'impact sur le site Natura 2000 existant. L'essentiel du document est synthétisé ci-après :

Le site Natura 2000 «Côte de granit rose, de Milliau à Tomé, archipel des Sept-Iles » correspond à un espace littoral granitique composé de nombreux îlots, récifs, marais littoraux, dunes, landes, formant un ensemble extrêmement découpé et varié d'un intérêt écologique et paysager majeur à la source d'un forte attractivité pour les activités humaines (assemblage de blocs granitiques monumentaux sur le proche littoral connu sous le nom de « Côte de granit rose"). Il représente 69602 ha, dont 99% de domaine maritime, avec une altitude comprise entre - 80m et 86m, et s'étend sur quatre communes: Perros-Guirec, Trégastel, Pleumeur-Bodou et Trébeurden.

A Pleumeur-Bodou, le site Natura 2000 représente 207 ha de surface terrestre et environ 1590 ha de domaine maritime, soit 41% des surfaces terrestres et 27% des milieux marins.

Les habitats naturels d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces présents sur la commune sont les suivants :

- *→ Habitats naturels d'intérêt communautaire (Codes Natura 2000 et intitulés) :* 
  - 1310 Végétation pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
  - 1330 Prés salés atlantiques
  - 2130 Dunes côtières fixées à végétation herbacées (dunes grises) (habitat prioritaire)
  - 1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques
  - 4030 Landes sèches européennes
  - 2190 Dépression humides intradunales
  - 2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)
  - 1410 Prés salés méditerranéens (et thermo-atlantiques)
  - 1220 Végétation vivace des rivages de galets
  - 6410 Prairie à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux
  - 1130 Estuaire
  - 1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
  - 1170 Récifs
  - 1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (herbiers à Zostera marina)

La localisation des habitats communautaires figure sur une carte dans la notice spécifique en annexe du P.L.U.

# *⇒* Espèces d'intérêt communautaire :

Aucun habitat d'espèce communautaire<sup>2</sup>, ni espèce végétale d'intérêt communautaire n'a été identifiée à ce jour sur Pleumeur mais des espèces de forte valeur patrimoniale sont néanmoins présentes : le chou marin, le Panicaut des dunes et le galium neglectum.

En revanche, plusieurs espèces animales d'intérêt communautaire sont présentes sur la commune : <u>Oiseaux</u>: Avocette élégante, Barge Rousse, Fauvette Pitchou, Harle huppé, Bernache cravant, Bécasseau maubèche, Macreuse noire, Garrot à œil d'or, Chevalier aboyeur, Chevalier, Courlis cendré, Courlis corlieu, Pluvier argenté, Grive musicienne, Huitrier-pie, Râle d'eau: Landrellec-Brinquiller, Tourterelle des bois, Aigrette garzette, Grand gravelot, Goéland argenté

<u>Reptiles et amphibiens</u> : Lézard vert, Rainette verte, Crapaud calamite, Alyte accoucheur, Triton marbré, Grenouille agile, Grenouille verte, Grenouille rousse.

Par ailleurs, plusieurs espèces animales de forte valeur patrimoniale mais non reconnues d'intérêt communautaire sont également présentes (reptiles, oiseaux, invertébrés terrestres, amphibiens).

Au zonage du P.L.U., le site Natura 2000 est classé en :

- NL: sites et paysages remarquables du littoral, 179,4 ha soit 86,7% du site terrestre sur la
- Ne : propriétés bâties exclues de la zone NL, 1,7 ha soit 0,8% du site terrestre sur la commune.
- N: zone naturelle, 13 ha soit 6,3% du site terrestre sur la commune.
- Nsp: zone naturelle accueillant la station d'épuration des eaux usées de l'Île Grande, 0,07 ha soit 0,03% du site terrestre sur la commune.
- NTp: zones naturelles destinées aux activités touristiques portuaires correspondant à la base nautique de Pors Gélin, au Port Saint Sauveur et à la cale de Landrellec, 1,3 ha soit 0,5% du site terrestre sur la commune.
- NT : zone naturelle à vocation touristique correspondant aux 2 campings de Landrellec et au camping municipal de l'Île Grande, 5,9 ha soit 2,8% du site terrestre sur la commune.
- A : zone agricole située entre Kérenoc et Kéraliès, 2,2ha soit 1,1% du site terrestre sur la commune.
  - ⇒ Soit 98,4 % du site terrestre classé en N ou A.
- UYm : zone d'activités liée à l'exploitation de la mer à Landrellec, 0,7 ha soit 0,3% du site terrestre sur la commune.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Habitats nécessaires aux espèces d'intérêt communautaire pour leurs fonctions vitales (reproduction, chasse, repos diurne...).

- UAv : centre urbain traditionnel de l'Ile Grande, 0,1 ha soit 0,05% du site terrestre sur la commune.
- UBv: extensions urbaines existantes à Landrellec, Pors Gélin et Saint Sauveur, 2,6 ha, soit 1,3% du site terrestre sur la commune.
  - ⇒ Soit 1,6 % du site terrestre classé en U.

Tous les habitats terrestres d'intérêt communautaire inventoriés en 2006 sont classés en zone NL (sites et paysages remarquables du littoral), ce qui constitue une protection forte, à l'exclusion de 2 secteurs :

- un secteur classé en zone UAv et N au Sud de l'Ile Grande qui correspondait à un bas-marais (UE 6430) et qui n'existe plus aujourd'hui, une habitation ayant été construite sur ce terrain constructible au Plan d'Occupation des Sols de 1993. 0,1 ha de cet habitat ont ainsi disparu (habitation + jardin).
- un secteur classé en NT correspondant à la partie Nord du camping municipal de l'Ile Grande, aménagé sur un manteau dunaire à rose pimprenelle, habitat prioritaire de la directive européenne Habitats (UE2130\*). Ce secteur représente 0,97 ha. 0,9 ha correspondent à une aire naturelle de camping avec sanitaires (sanitaires exclus de l'habitat). Ni planté, ni engazonné artificiellement, cet espace conserve son intérêt floristique, de même que les 2 autres habitats d'intérêt communautaire qui ne présentent aucune occupation du sol. La restauration de la dune et la mise en défens constitue une des actions prévues par le Document d'Objectifs du site Natura 2000. L'étude d'incidences a été l'occasion de modifier le zonage pour l'habitat communautaire le plus étendu : passage de zone Naturelle à vocation touristique (NDt) à zone Naturelle (N).

Globalement, le P.L.U. de Pleumeur-Bodou assure la protection des éléments naturels qui, outre leur intérêt paysager, jouent un rôle important dans la qualité de l'eau et des sols et le maintien de la biodiversité :

- par des dispositions spécifiques sur les habitats naturels d'intérêt communautaire, le règlement du P.L.U. interdisant toute installation ou occupation du sol qui porterait atteinte à ces habitats.
- par la limitation des possibilités de constructions neuves, au sein du périmètre du site Natura 2000, ou à l'extérieur :
  - Bringuiller, Run Rouz, Kervoegano, Landrellec : passage des zones à vocation d'habitat classée U au P.O.S en N ou Ah ;
  - Keraliès : suppression d'une vaste zone à urbaniser en lien avec le tourisme et passage en zone agricole A ;
  - Ile Grande : suppression du périmètre d'extension de la station marine qui était en partie situé dans le site Natura 2000 ;
  - Plus largement par la suppression de plusieurs surfaces à urbaniser (habitat, activités);
- par la promotion des déplacements doux qui limitent les impacts sur le milieu naturel.
- par la mise en place d'une protection des zones humides via une trame spécifique au zonage du PLU et d'un classement majoritaire en zones Naturelle ou Agricole, et un règlement interdisant toute installation ou occupation du sol, même extérieur à la zone, qui leur porterait atteinte
- par la protection des boisements et talus via un classement en Espace Boisé Classé ou une identification au titre de la loi Paysage.

Le rôle du P.L.U. étant également de permettre l'accueil de populations et d'activités économiques pour répondre aux sollicitations d'implantations et de prévoir les équipements nécessaires, la consommation d'espace s'avère inévitable. Néanmoins, les dispositions du P.L.U. limitent fortement les impacts sur l'environnement de cette urbanisation et aménagements :

- par une urbanisation limitée au renforcement des pôles urbains principaux et respectant une densité minimum.
- par le choix de terrains présentant un intérêt agricole et environnemental limité.
- par des mesures veillant à limiter l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation.
- par la réalisation d'opérations d'aménagement et de développement dans le respect de référentiels environnementaux en vigueur (HQE, AUE).

 par un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif dont l'extension est programmée ou un contrôle des installations individuelles par le SPANC.

Ainsi, il apparait clairement que les projets de développement futurs prévus par le P.L.U. (à l'échelle des bassins versants côtiers) ne présentent pas d'impact sur le site Natura 2000.

Enfin, il est important de rappeler que, conformément à l'article L 414-4 du Code de l'Environnement, tout projet à venir sur Pleumeur-Bodou pouvant impacter sur le site Natura 2000 devra faire l'objet d'une étude d'évaluation des incidences. Une liste des projets concernés a été fixée par arrêté préfectorale du 18 mai 2011 et est rappelée à la fin de la notice sur l'évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000.

#### La zone naturelle

Il s'agit de préserver la qualité et la variété des sites et milieux naturels tels qu'ils résultent des conditions hydrographiques, de relief et de végétation propres à la commune.

Cet esprit de protection se concrétise aux plans d'état futur par le renforcement des zones naturelles qui a pour but de préserver les sites et paysages remarquables du littoral, l'environnement immédiat des cours d'eau, fonds de vallées, bois, landes, secteurs d'intérêt paysager, secteurs de sources, zones humides en y interdisant les installations à nuisances.

C'est ainsi que sont classés en zone Naturelle (N) les cours d'eaux du Kerduel et ses affluents, les ruisseaux de Kerhuel, de Kindirvy, le Samson, etc. Par rapport au P.O.S. de 1993, la zone naturelle a été étendue afin d'englober les boisements, landes et zones humides effectives (non agricoles) formant un réseau. A la lumière de nouvelles données liées à l'inventaire des zones humides et à l'occupation des terres, le périmètre de la zone naturelle a aussi parfois été réduit pour exclure des parcelles cultivées non humides dont la configuration, topographique par exemple, ne justifie par un classement en zone Naturelle. Ces terrains ont alors été reclassés en zone agricole.

Au total, la zone naturelle composée de ses différents secteurs (à l'exclusion des zones naturelles à vocation touristique) représente désormais plus de 1023 ha, soit une augmentation de plus de 8% par rapport au P.O.S.

L'habitat isolé en zone naturelle a fait l'objet d'un sous-secteur appelé Nh. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, les nouvelles constructions sont interdites, sauf l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et leurs annexes. La délimitation des secteurs Nh s'appuie sur l'unité foncière liée à l'habitation (annexes de type hangar à vocation agricole exclues). Cependant, quand l'unité foncière est très limitée, un périmètre de 10 à 15m autour du bâti existant à été retenu. La délimitation de la zone Nh au-delà de l'unité foncière de l'habitation ne donne cependant pas le droit d'occuper le terrain si celui-ci n'a pas été acquis préalablement par le propriétaire de l'habitation faisant l'objet du Nh. Par ailleurs, lorsque l'unité foncière est très grande, le périmètre Nh est en partie limité autour du bâti pour ne pas laisser croire que la construction de nouvelles habitations y serait permise.

# La flore d'intérêt patrimonial

Le Conservatoire Botanique de Brest recense 81 stations présentant une flore d'intérêt patrimonial sur la commune (cf liste en annexe du rapport de présentation). Sur les 81 stations recensées, 79 sont situées en zone NL au PLU, statut le plus protecteur du PLU. Une station de Drosera rotundifolia vers Crec'h Labo (n°9) est classée en zone naturelle N. Une station de Crambe maritima, Eryngium campestre et maritimum a été identifiée sur le littoral Nord et Est de l'Ile Grande (station n°79). Elle se situe principalement en zone NL, mais aussi en zone Ntp (base nautique), N et UBv. Enfin, une station de Matthioloa sinuata et de Ruscus aculeatus se situe sur le littoral Sud de l'Ile-Grande, avec un statut en NL, N et UBv. Pour ces deux stations de l'Ile-Grande, seules les constructions déjà existantes faisant partie du village sont classées en zone urbaine tandis que les espaces non bâtis sont classés en zone naturelle (NL, N ou NTp). Par son zonage, le PLU apparait donc protecteur pour ces stations et leur conservation à long terme.

# Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Pour une bonne lisibilité, les zones de préemption du Conseil Général des Côtes d'Armor sur les Espaces Naturels Sensibles sont représentées sur le plan des protections paysagères. L'identification de ces ENS est réalisée par le Conseil Général.

# Les zones humides

La grande valeur écologique des zones humides sur le plan hydraulique, botanique et ornithologique rend nécessaire leur protection contre les drainages, les assèchements ou les comblements.

Dans le cadre des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux définis par la loi, l'article 31 précise que les collectivités locales sont habilitées à assurer « la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ».

C'est pourquoi, un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal, par un bureau d'étude spécialisé et par les structures de bassins versants (Comité de bassin versant du Léguer et Syndicat mixte des ruisseaux côtiers et du Jaudy-Guindy-Bizien) et l'association de la Vallée du Léguer. Les structures de bassin versant ayant également été identifiées par les services de la DDTM comme les organismes compétents pour valider le travail d'inventaires sur leur territoire, l'inventaire des zones humides de Pleumeur Bodou pourra ensuite être intégré aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Lannion et Argoat-Trégor-Goëlo, en cours d'élaboration, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Les résultats de cet inventaire et la présentation de la démarche et de la méthode utilisée sont consultables dans le rapport d'inventaire joint en annexe du P.L.U.

Cet inventaire a été réalisé en concertation avec les associations locales (FAPEL, Eaux et Rivières de Bretagne, Pleumeur Nature, Pleumeur Alternative) et la commission extra-communale élargie. Tous les exploitants agricoles concernés ont été associés à la démarche et ont validé la version finale de l'inventaire. Au total, 543 ha de zones humides ont été inventoriés sur le territoire communal, dont 235 ha correspondant au bois de Lann ar Waremm. Cet inventaire a été validé par la commission locale de l'eau du SAGE de la Baie de Lannion du 12 novembre 2013.

Suite à l'enquête publique sur le PLU arrêté, l'inventaire des zones humides a fait l'objet de contestations ponctuelles qui ont mené à une contre-expertise. Le rapport complémentaire de contre-expertise figure en annexe du PLU. Ces modifications seront soumises à la validation du SAGE de la Baie de Lannion.

Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, identifiées au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'Urbanisme et classées majoritairement en N ou en A en fonction de leurs caractéristiques (continuité écologique ou en isolé, caractère agricole ou non). Cependant, en fonction de leur localisation, certaines zones humides ont été maintenues en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). Il s'agit de réfléchir à leur valorisation dans la conception de futurs projets d'aménagement. Ces secteurs concernent 2 anciennes carrières situées chemin de Brenello et à l'Île Grande (en U) et les sites Parc du Radôme et de Phoenix (en 2AU).

En complément de l'identification au plan graphique, les dispositions générales du règlement littéral précisent que les zones humides doivent être préservées : « Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou rivés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité d e la zone humide, notamment : comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers ; création de plans d'eau ; travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains, boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qui il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées par le SDAGE, sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public);
- des travaux lourds destinés à restaurer des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujetti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture

De même, sont interdits les occupations ou imperméabilisations du sol, les remblais, les déblais et les drainages :

- dans les zones inondables,
- à moins 10 m minimum des cours d'eau (il s'agit d'une distance minimale qui pourra être augmentée en fonction de la configuration des lieux),
- dans les zones humides, et à moins de 10 mètres minimum d'une zone humide inventoriée (cette distance pourra être adaptée en fonction de la configuration des lieux). »

# 1.2. Préserver les boisements et le bocage

# <u>Les espaces boisés classés</u>

Dans le cadre de la révision du P.L.U., le repérage des espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer (protection des boisements édictée en vertu des dispositions des articles L 130-1 à L 130-4 du Code de l'Urbanisme) a fait l'objet d'une mise à jour et de compléments.

Certains espaces boisés classés ont été supprimés par rapport au P.O.S. Il s'agit de boisements qui n'existent plus ou de boisement de faible intérêt (peupleraie, sapinière, jardins).

De nombreux nouveaux espaces boisés classés sont proposés, en plus de ceux du P.O.S. ayant été reconduits. Il s'agit essentiellement de boisements situés en fonds de vallée ou intégrés au sein de grands massifs.

La surface d'espaces boisés classés est ainsi passée de 248 ha et 9% du territoire communal au P.O.S. à 347 ha, ce qui correspond à près de 13% du territoire communal.

La commune a classé, à la demande des services de l'Etat, environ 11 ha au Sud-Est du bois littoral de Lann ar Waremm, mais il reste encore environ 50/52 ha de bois non classés dans ce secteur. Il s'agit d'une demande du Conservatoire du littoral, propriétaire du bois, qui en assure la gestion en concertation avec l'Office National des Forêts.

Parallèlement, la commune a souhaité classer l'ensemble des haies et talus bocagers situés en fonds de vallée et perpendiculaires à la pente, ainsi que les linéaires remarquables, ce qui représente 10,9 km de haies et talus. Aucun talus ne bénéficiait d'un classement au P.O.S. précédent.

Via le classement, la commune de Pleumeur-Bodou a souhaité placer sous protection forte les boisements les plus intéressants et les plus significatifs.

Dans ces espaces boisés classés, les opérations de défrichement sont interdites. Les coupes et abattages sont possibles mais nécessitent une autorisation préalable et doivent être suivies de replantation afin que la destination boisée du terrain soit conservée. Cette disposition permet ainsi soit le maintien des plantations existantes, soit leur remplacement par d'autres plantations.

# • Le repérage au titre de l'article L123.1.5-7° du Code de l''Urbanisme

La collectivité a également décidé de mettre en place la protection des talus et haies bocagères, mais aussi de petits boisements non soumis au code forestier, ou de boisements de moindre intérêt paysager. Ainsi, 86 hectares de bois et le maillage bocager (ne bénéficiant pas d'un statut d'espace boisé classé) font ainsi l'objet d'un repérage au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Le bocage est repéré dans une carte spécifique incluse dans le dossier de P.L.U. Ce travail d'inventaire du bocage a été animé par les comités de bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien et du Léguer. Une réunion a été organisée en mairie fin 2012 avec les agriculteurs de la commune, des chasseurs et élus pour présenter la démarche et réaliser conjointement l'inventaire des linéaires bocagers en s'appuyant sur l'orthophoto 2010 et la connaissance du terrain de chacun. Des vérifications ont été réalisées dans un deuxième temps avec les agriculteurs qui n'avaient pu être présents à la réunion. 231,8 kms de haies et talus bocagers ont ainsi été inventoriés et repérés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments doivent être maintenus mais peuvent être modifiés sous certaines conditions précisées à l'article 13 du règlement du P.L.U., après obtention d'une déclaration préalable délivrée par la mairie. Une commission, qui pourra associer des représentants des associations pour l'environnement et des représentants de la profession agricole, sera constituée pour examiner les demandes.

L'entretien des éléments repérés (élagage, éclaircie, recépage) ne nécessite pas de démarche particulière, de même que la création d'accès à une parcelle.

La commune a préféré cette disposition au classement au titre des Espaces Boisés Classés pour

#### plusieurs raisons:

- la nature des boisements concernés : rôle important mais moindre que les Espaces Boisés Classés identifiés et non significatifs au sens de la loi Littoral,
- la souplesse de cette disposition, qui permet une adaptation au cas par cas, la mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées en cas de modification et une réactivité face aux demandes, sachant que de nombreux éléments repérés influent directement sur les conditions de travail des agriculteurs. Le repérage évite de figer le paysage. Il permet ainsi de pérenniser les usages existants et à venir (cultures, élevage, etc.) dans le respect de l'environnement.
- sur le site Phoenix (ex CTS), des surfaces boisées existantes font l'objet d'un repérage afin de faciliter leur valorisation au sein d'un site d'intérêt communautaire.

Ce double dispositif vise à protéger les éléments naturels qui assurent différents rôles :

- Structuration du paysage : matérialisation physique des zones naturelles, intégration paysagère du bâti agricole, habitation ou industriel, agrément des chemins de randonnée, qualité du cadre de vie, ...
- Rôle de régulateur hydraulique et favorisant la qualité de l'eau et de l'air,
- Rôle brise-vent,
- Rôle anti-érosion,
- Rôle écologique : corridors écologiques qui permettent le déplacement de la faune en faisant le lien entre zones naturelles, milieux favorables à l'alimentation, au repos, à la reproduction, de nombreuses espèces.

# 1.3. Préserver les chemins

Pleumeur-Bodou dispose de plus de 140 km de chemins de randonnée balisés et entretenus pour différents types d'usagers (piétons, cyclistes, cavaliers). La valorisation des chemins est mise en œuvre depuis de nombreuses années sur la commune. Etant donnée la richesse du maillage existant, seuls les chemins de grande randonnée figurent au plan de zonage afin de ne pas nuire à la lisibilité de ce document qui contient déjà de nombreuses informations.

Une nouvelle boucle destinée aux cyclistes est en projet entre les communes de Trégastel, Pleumeur-Bodou et Trébeurden.

Les orientations d'aménagement prévoient le maintien des sentiers existants (zones à urbaniser de Pont Tourgon, etc.) mais propose également de futurs cheminements pédestres afin de relier les quartiers entre eux et à l'environnement naturel.

# 1.4. Préserver le patrimoine bâti

Le nouveau règlement (voir article 11) intègre des prescriptions architecturales à respecter dans le cas de travaux sur les bâtiments en pierre afin de garantir des restaurations respectueuses des bâtiments anciens, une bonne qualité des articulations bâti ancien/bâti moderne et l'intégration paysagère des constructions.

La collectivité a souhaité que le règlement du P.L.U. introduise des dispositions plus poussées concernant la protection du patrimoine bâti à Keriannegan Bras (secteur UHp). Ces prescriptions visent à ce que les restaurations et les constructions nouvelles s'inscrivent harmonieusement au sein de ce hameau qui présente un intérêt patrimonial fort (cf A.5.5).

Par ailleurs, la collectivité a souhaité, en application de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, encourager la réhabilitation des granges situées au sein d'un périmètre de 100m d'une exploitation en permettant leur changement de destination dans la mesure où l'activité agricole a cessé. Ces granges, témoignages d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité, souffrent en effet parfois de ne pas être utilisées, ce qui conduit à leur dégradation progressive. 9 bâtiments situés dans les exploitations agricoles de Saint Samson (1), Crec'h Cariou (1), Kernan Huellan (1), Kernean Izellan (3) et Kerveado (3) sont concernés par cette disposition.

Enfin, les éléments du petit patrimoine (fontaine, lavoirs, croix, etc.), les moulins et manoirs, chapelles et églises, menhirs, blockhaus radôme, château de Kerduel sont identifiés au titre de la loi paysage sur le plan des protections paysagères. Une notice les répertorie en annexe du P.L.U. tandis que les orientations d'aménagement proposent des recommandations les concernant.

# 1.5. Prendre en compte la gestion des risques

Le Plan Local d'Urbanisme de Pleumeur-Bodou prend en compte le risque de submersion marine porté à la connaissance de la commune par le Préfet, par courrier du 10 février 2011 puis du 9 juillet 2013. En raison de son manque de lisibilité, la cartographie ne fait pas l'objet d'une transcription dans le zonage mais est annexée au règlement. L'article 1 du titre I.§6 du règlement prévoit que dans les secteurs soumis aux risques de submersion marine, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les occupations et d'utilisations du sol listées en annexe 1 du règlement, à condition de ne pas conduire à une augmentation des risques pour les personnes. Dans l'attente de données cartographiques plus précises, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces règles spécifiques s'il peut prouver que le terrain d'assiette du projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat. Le PLU fera l'objet d'une mise à jour quand l'Etat aura produit des cartes plus précises qui permettront une retranscription directe au zonage.

Le règlement du P.L.U. rappelle par ailleurs que la commune de Pleumeur-Bodou, comme l'ensemble du département est classée en zone à sismicité 2 (risque sismique faible), et que les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux est également présenté dans le dossier de PLU.

# 1.6. Mettre en place la trame verte et bleue

Comme le précise le décret du 29 décembre 2012, la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer. Le Schéma Régional Breton de Cohérence Ecologique est en cours d'élaboration actuellement.

L'identification et la délimitation des continuités écologiques doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Le SCOT du Trégor a réalisé à son échelle une analyse des continuités écologiques. La commune de Pleumeur-Bodou s'est appuyée sur cette étude pour mettre en place la trame verte et bleue dans son P.L.U. L'étude intégrée au SCOT a été réalisée par Jean-Pierre Ferrand, consultant en environnement. La notice de cette étude précise la démarche utilisée : Elle propose une notion de «trame verte et bleue» élargie, correspondant à celle d'«infrastructure verte» en vigueur dans certains pays et englobant les trois grands types de fonctions (écologiques, sociales, services rendus à la collectivité). Cette approche présente de nombreux intérêts, et en particulier celui de faciliter l'appropriation du concept par les acteurs locaux et son intégration dans les documents d'urbanisme. Autre avantage, elle permet de s'extraire de l'opposition classique homme/nature, pour envisager par exemple un urbanisme composant avec la nature plutôt que de l'ignorer. Comme cette conception de la trame verte et bleue intègre d'emblée des considérations écologiques, sociales et économiques, elle a naturellement vocation à participer à la construction de territoires «durables». La méthode de travail fait intervenir :

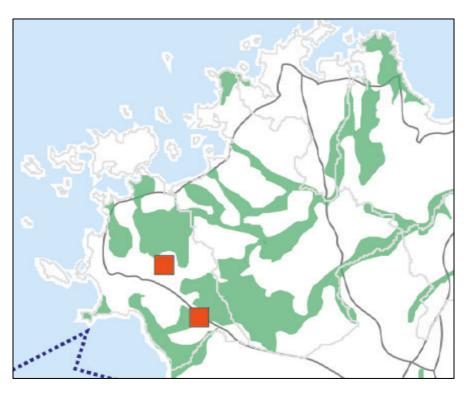
- L'exploitation des cartes IGN au 1/25000è, et des photos aériennes verticales et obliques ;
- Un travail de terrain, consacré à des vérifications, des prises de vues et la construction d'un argumentaire.

- La vérification que la trame verte et bleue englobe bien les espaces remarquables répertoriés par ailleurs (Znieff et Natura 2000 notamment).

Cette méthode a été utilisée ou est en cours d'utilisation dans plusieurs SCoT de Bretagne (Lorient, Auray, Pays de Concarneau, Quimper/Odet, Pays de Muzillac, BMO, etc.). En 2011, elle concernera la majorité des territoires de SCoT de Bretagne. Cette approche cohérente permet d'obtenir des continuités inter-SCoT et de construire la trame régionale en partant d'une approche locale.

La trame verte englobe l'essentiel des continuités d'espaces naturels. Elle correspond bien aux notions géographiques classiques que sont «silva» (les forêts, les bois) et «saltus» (les terres non cultivées, incluant les landes, les friches, les zones humides, les prairies naturelles, les pelouses littorales...). Ces catégories se distinguent de «ager» (les champs cultivés) et «urbs» (l'espace urbanisé). Dans une approche fine, on peut aussi y inclure la catégorie «hortus» envisagée dans une acception moderne (les parcs et jardins, les terrains de sports et espaces d'agrément...). Le maillage bocager ne fait pas partie en lui-même de la trame verte et bleue proposée pour le SCoT, parce qu'il ne constitue pas un élément discriminant dans des communes qui ont conservé un réseau bocager dense et régulier. Cependant, il est ponctuellement pris en compte comme élément de liaison entre deux ensembles, par exemple sur un point haut entre deux bassins versants, ou entre deux forêts; en outre, rien n'empêche d'intégrer dans la trame verte et bleue communale, lors de l'élaboration d'un P.L.U., des secteurs bocagers ou des éléments linéaires (haies, talus, chemins creux) ; mais ce niveau d'identification ne relève pas du SCoT.

La trame est aussi fortement déterminée par le réseau hydrographique, qui a creusé une multitude de vallées où se concentrent aujourd'hui les milieux naturels entre les plateaux cultivés. Mais elle peut aussi en être dissociée et incorporer par exemple des massifs boisés recouvrant des points hauts ou des plateaux (Lann ar Waremm). Sa densité est logiquement plus forte dans les secteurs où le réseau hydrographique est important et dense, dans un relief mouvementé et plus faible dans les secteurs de plateaux agricoles sans relief notable.



Extrait du SCOT du Trégor : les continuités écologiques structurantes apparaissent en verts et bleus, sachant que certains espaces agricoles (en blanc) jouent également un rôle important et ne sont pas à considérer comme des ruptures de continuités écologiques.

Continuités vertes et bleue du Trégor
Connexion avec les continuités d'échelle régionale, reliant les Côtes d'Armor à la Rade de Brest
Connexion entre bassins versants
Coupures ou point de vulnérabilité

Dans le détail, en l'état actuel des connaissances, il est possible de préciser les caractéristiques de la trame verte et bleue pleumeuroise de la façon suivante :

Sur Pleumeur-Bodou, constituent ainsi des réservoirs de biodiversité :

- les espaces situés au sein du site Natura 2000 «Côte de granit rose, de Milliau à Tomé, archipel des Sept-Iles ». Ce site Natura 2000 recouvre notamment les nombreuses ZNIEFF (zone d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de la commune. Il intègre notamment la frange côtière de la commune, les ilots et l'estran et présente une forte richesse écologique.
- le bois de Lann ar Waremm (ZNIEFF également), propriété en grande partie du Conservatoire du Litttoral.

Constituent à Pleumeur-Bodou, à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques le réseau de vallons, de bois, de landes et de zones humides, notamment :

- le vallon de Saint-Samson,
- le vallon de Kerduel,
- le vallon de Kerhuel,
- le début de la vallée des Traouëros,
- les espaces de landes et bois humides entre la source du Saint-Samson et la vallée du ruisseau du Conté (affluent du Kerhuel) au Sud du pôle Phoenix,
- les espaces de landes, de bois et de zones humides situés au Nord du Parc du Radôme et du Pôle Phoenix.

Enfin, constituent des corridors écologiques :

- l'espace agricole, de lande et bocage entre la vallée du Saint-Samson et la vallée des Traouëros,
- l'espace entre Saint-Samson et le Nord du pôle Phoenix constitué d'espace agricole, de haies bocagères et d'arbres isolés,
- l'espace situé entre le Nord du Parc du Radôme et l'estran au niveau de Keryvon constitué de terres agricoles, de landes, de zones humides et de haies bocagères,
- l'espace situé à l'Ouest du Parc du Radôme, entre la vallée du Kerhuel et les espaces naturels du Nord du Parc, constitué d'un réseau de landes, de boisements et de zones humides,
- l'espace constitué de landes et de terres agricoles entre la vallée du Kerhuel et l'estran au Nord-Est de Penvern.

On recense actuellement plusieurs zones de vulnérabilité parmi ces continuités écologiques :

- le passage de voies au sein des continuités écologiques, et particulièrement de routes départementales, au gabarit plus large et supportant un trafic plus conséquent, constituent des zones de vulnérabilité. Il s'agit par exemple la RD 21 (reliant Lannion à l'Île Grande en passant par le bourg de Pleumeur-Bodou) qui intersecte la trame verte et bleue à plusieurs reprises ou la RD 6 qui passe dans le bois de Lann ar Waremm.
- le passage de ces continuités écologiques au sein de zones bâties, comme à Keryvon, entre Kervégan et Keraliès et entre Kérenoc et Keraliès. Pour assurer la pérennité de ces continuités écologiques, le P.L.U. a prévu, par rapport au document d'urbanisme précédent, la suppression du zonage constructible au niveau des continuités écologiques afin de ne pas poursuivre la réduction des espaces naturels ou agricoles par une extension de l'urbanisation et d'éviter pour les parties déjà bâties une densification qui réduirait les espaces de jardins existants. En outre, pour ces secteurs, des orientations d'aménagement sont proposés afin de conserver et d'améliorer la fonctionnalité écologiques de ces secteurs.
- un pincement de la continuité écologique au niveau du Parc du Radôme et au Sud de Pont Coulard. Pour limiter cet effet, le P.L.U. a prévu le reclassement en zones Agricoles et Naturelles de plusieurs terrains situés entre Pont Coulard et le Planétarium. Une partie de la continuité écologique reste affichée en zone UTr et 2AUTr car la vocation du site, qui tire son attractivité de la valorisation du milieu naturel, n'est pas incompatible avec la préservation de la trame verte et bleue. Le règlement du PLU et les orientations d'aménagement exposent la nécessité de concevoir des aménagements appropriés au maintien et au confortement de cette continuité écologique.

Ainsi, l'ensemble des continuités naturelles affichées par le SCOT a fait l'objet au plan de zonage d'un classement en zones Naturelles ou Agricoles afin de maintenir la fonctionnalité de ces réservoirs et corridors écologiques. Des secteurs auparavant constructibles au P.O.S. de 1993 ont été supprimés afin d'arrêter le mitage des espaces naturels ou agricoles par l'urbanisation diffuse intégrée dans des

continuités naturelles. Les protections mises en œuvre sur les bois et le bocage (cf C.1.2), dont le rôle est essentiel pour la faune, complètent la mise en œuvre de la trame verte et bleue locale.

Le P.L.U. de Pleumeur-Bodou va par ailleurs au-delà de la protection des continuités écologiques proposées par le SCOT en identifiant également les continuités naturelles s'articulant avec ce maillage structurant.

Ce réseau de zones naturelles, zones humides, de bois, landes et maillage bocager, associés à la préservation des espaces agricoles constitue une trame verte et bleue cohérente et connectée à celles des communes voisines. Par ailleurs, l'importance du réseau de chemin de randonnée sur la commune, bien connu de la population et des associations, assure l'accessibilité à la population de l'essentiel de la trame verte et bleue. Enfin, une partie de la trame verte et bleue bénéficie dès à présent de plusieurs démarches de gestion : charte et contrat Natura 2000, gestion du Conservatoire du Littoral, présence d'un garde-forestier sur la commune, actions des bassins-versants en partenariat avec les agriculteurs, etc.

# 1.6. Prendre en compte les vues

La configuration topographique communale génère de nombreuses vues panoramiques sur des sites de qualité : le littoral, le radôme dans un environnement de landes et de bois, le clocher de l'église. Pour bien appréhender cette question des vues, les paragraphes A3.1, A3.2 et A3.4 du présent rapport de présentation ainsi que le plan des protections paysagères fournissent des éléments de diagnostic. Sur la base du diagnostic, la collectivité a choisi de préserver les vues les plus significatives ; celles-ci sont reportées sur le plan des protections paysagères. Tout projet situé dans ces cônes de vues devra démontrer sa bonne insertion au travers du volet paysager du permis de construire (ou du permis d'aménager).

Les dispositions du P.L.U. révisé initié par la collectivité ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement; au contraire elles renforcent sa protection au travers d'un affichage clair. Le but de cette révision étant de trouver un équilibre entre préservation et mise en valeur du site littoral, rural et naturel, source d'attractivité pour la commune, et développement urbain réfléchi, concentré au bourg et dans les villages.

# 2. Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat

# Rappel des objectifs de développement

En termes de maîtrise du développement urbain, les objectifs du P.L.U. de Pleumeur-Bodou ont été:

- de maîtriser la croissance de la population sur la base des objectifs du Programme Local de l'Habitat élaboré par Lannion-Trégor-Agglomération, soit un objectif de 37 logements nouveaux par an, ce qui correspond à 370 logements sur la durée de vie du P.L.U.
- d'assurer la mixité sociale en développant l'offre de logements à caractère social,
- de permettre une offre diversifiée en terrains constructibles tout en limitant le mitage d'espace naturel et agricole,
- de préserver le patrimoine bâti,
- de maintenir le niveau des équipements en concordance avec le peuplement.

# 2.1. Au niveau du bourg, des villages et des hameaux

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Pleumeur-Bodou a été l'occasion de prévoir les zones d'habitat, en cohérence avec les contraintes de site mais aussi avec les dispositions réglementaires, en particulier la loi Littoral.

# Les zones urbaines dites "U"

Il s'agit de secteurs directement constructibles. Les parcelles s'y trouvant sont viabilisées et destinées principalement à la construction de logements d'habitations. Sous certaines conditions, il peut y être installé les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Trois types de zones U sont ainsi délimités :

- ⇒ Les zones UA couvrent la partie centrale du bourg (UA) et le cœur des villages de l'Île Grande et Landrellec (UAv). Elles correspondent au bâti ancien traditionnel, édifié en ordre continu et à l'alignement des voies. La densité des constructions y est forte. Un secteur UAa correspond à l'opération cœur de bourg, nouveau quartier central dense, accueillant logements collectifs et équipements. La poursuite de cette opération cœur de bourg prévoit la construction de nouveaux logements à caractère social et accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- ⇒ Les zones UA correspondent à des zones de centralité destinées à accueillir les nouveaux commerces de proximité.
- ⇒ Les zones UB se caractérisent par un bâti plus aéré et généralement plus récent implanté au pourtour de noyaux anciens. Elles comprennent notamment les lotissements autorisés. Elles se situent au bourg (UB), et dans les villages de l'Île Grande, Landrellec-Kerénoc et Penvern (UBv).
- ⇒ Les zones UH correspondent aux périmètres des hameaux et secteurs urbanisés. Conformément la Loi Littoral, les hameaux et espaces urbanisés ne peuvent pas s'étendre, mais peuvent être confortés à l'intérieur de leur enveloppe constituée, par comblement des dents creuses. La collectivité de Pleumeur-Bodou a considéré que plusieurs des critères suivants devaient être réunis pour qu'un regroupement d'habitations soit qualifié d'hameau ou d'espace urbanisé et puisse être conforté :
  - un nombre de 20 habitations minimum.
  - un ancrage historique et une organisation de l'urbanisation autour d'un noyau ancien.
  - l'impact paysager et architectural.
  - la présence de lieux de vie.
  - l'absence de zones humides à l'intérieur du périmètre retenu.
  - l'existence de dents creuses non exploitables pour l'activité agricole (dans un souci d'économie des terres agricoles, la commune a fait le choix de privilégier le comblement des dents creuses et la densification des hameaux et espaces urbanisés).

- l'existence de réseaux, notamment du réseau d'assainissement collectif à proximité ou une aptitude des sols permettant l'installation des systèmes d'assainissement autonomes performants.
- la situation géographique du regroupement (situé en espaces proches du rivage ou non, en zone Natura 2000...).
- la qualité des dessertes.
- La jurisprudence éventuelle sur le secteur en question.

Dans ce cadre, les hameaux et espaces urbanisés densifiables retenus par la commune sont les suivants: Crec'h Derrien, Crec'hCaden, Crec'hLagadurien, Kéraliès, Kervegan, Keriannegan, Pont Coulard, Guéradur/Barnabanec, CoatHouézan, Kerivon, le Dossen, Crec'hEpan, Chemin de la Butte, Chemin de Saint Uzec et le Champ Blanc. Les caractéristiques de ces secteurs, qui justifient leur maintien en secteurs constructibles densifiables, sont présentées au chapitre A.5.3.

Le périmètre de ces hameaux et espaces urbanisés a été délimité par le contour des bâtiments existants en conservant une distance suffisante de ces bâtiments pour permettre la construction d'annexes en fond de parcelles ou l'implantation de système d'assainissement autonome.

A Keriannegan, un sous-secteur UHp identifie un hameau ancien présentant un intérêt patrimonial fort faisant l'objet d'un règlement particulier afin d'en préserver le charme.

Par rapport au P.O.S. de 1993, le périmètre des zones urbaines a été actualisé pour intégrer des quartiers désormais bâtis.

La zone UB remplace la zone UC et une partie de la zone UD du P.O.S. et porte sur le bourg et les villages au sens de la loi Littoral. Les zones UH, qui remplacent les zones UD des hameaux, sont également une nouveauté par rapport au P.O.S. précédent. Leur délimitation a été revue de manière à limiter les risques juridiques liés à l'interprétation de la loi Littoral, ou sensibles sur le plan écologique (boisés, humides). Le périmètre des zones UH se limite ainsi aux constructions existantes et aux dents creuses. Les extensions de périmètres aux limites ont particulièrement été examinées afin de ne pas accentuer les extensions linéaires, les extensions d'urbanisation et ne pas favoriser des demandes non pertinentes en terme de développement.

# Les potentialités de développement pour l'habitat dans les zones « U »

En matière de développement résidentiel sur Pleumeur-Bodou, il convient de privilégier deux actions parallèles : l'extension limitée de l'urbanisation (cf § ci-après) mais aussi le comblement des dents creuses. La prise en compte des dents creuses dans le potentiel d'urbanisation est en effet indispensable afin de :

- Lutter contre l'étalement urbain, et réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels
- Renforcer les pôles comme le bourg ou les quartiers constitués, générateurs de services, commerces.

C'est pourquoi, conformément aux Scot du Trégor, au sein des zones urbaines, un « diagnostic de dents creuses » a été mené par Lannion-Trégor Agglomération pour le compte de la commune de Pleumeur-Bodou. Près de 19 ha de dents creuses « théoriques » ont été identifiées par ce recensement dans les ensembles urbains constitués, les villages et hameaux, sur la base d'une analyse cartographique. Ce diagnostic est consultable en annexe du rapport de présentation.

Cet inventaire est à relativiser car la possible mise sur le marché de ces espaces libres et leur comptabilisation dans le P.L.U. nécessite une analyse plus fine qui doit prendre en compte plusieurs paramètres :

- L'action publique localisée qui privilégie le développement de Pleumeur-Bodou dans certains secteurs, notamment les agglomérations,
- La cherté du foncier mis sur le marché,
- Les contraintes éventuelles du tissu urbain et du parcellaire, non décelables lors du diagnostic de dents creuses : topographie particulière, mauvaise qualité des sols, servitudes d'urbanisme ou de droit privé, problème de desserte, configuration des parcelles complexe ne permettant pas d'arriver à une densité suffisante espérée, etc.,

- Le phénomène de rétention foncière (voire une spéculation) dans certains secteurs de la commune.
- La multiplicité des propriétaires par dents creuses. En effet, certains espaces nécessitent une mise en relation avec les différents propriétaires afin de parvenir à une urbanisation possible des terrains.

Focaliser le développement de la commune uniquement sur l'urbanisation de dents creuses pourrait donc nuire au développement de Pleumeur. Par exemple, le coût d'acquisition des terrains est beaucoup plus élevé. En comparaison, des terrains en AU oscillent dans une fourchette comprise entre 6 et 20 €, alors que des terrains en zone U se situent majoritairement au-dessus de 50 € et peut même avoisiner les 200 € au m² à l'Ile Grande.

Ce coût d'acquisition élevé est donc difficilement compatible avec l'accueil de jeunes ménages.

# Comment intégrer les dents creuses dans le potentiel urbanisable ?

L'analyse de la consommation foncière des dents creuses pour la construction de maisons individuelles (d'après comparaison de photographies aériennes 2000/2012) a permis de constater qu'environ 30% de dents creuses existantes au P.O.S. ont été utilisées.

Dans ce contexte, la commune estime que, dans les 10 ans qui viennent, les potentialités urbanisables en dents creuses correspondront à 25% du potentiel disponible, soit environ 4,7 ha. Portée par les actions collectives (développement des équipements, services, commerces), la mobilisation risque d'être plus forte au bourg qu'ailleurs sur la commune : la collectivité table sur environ 3 ha de foncier privé mobilisé dans le bourg.

# • Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Les zones à urbaniser du P.L.U. (AU) viennent renforcer les pôles d'habitat majeurs de la commune : bourg, villages au sens de la loi Littoral (Ile Grande, Landrellec, Kerénoc et Penvern), ce qui permettra de conserver une fonction d'animation de ces pôles urbains au travers des activités sociales qui s'y déroulent, de pérenniser le commerce de proximité et de favoriser une utilisation optimale des équipements publics (écoles, réseaux, etc.) en évitant une urbanisation dispersée.

Il est par ailleurs apparu opportun de permettre la densification d'anciennes zones urbaines du P.O.S. correspondant à des dents creuses<sup>3</sup> conséquentes au sein de hameaux secondaires, à Guéradur et Pont Coulard. Le passage de ces anciennes zones U au P.O.S. en AU au P.L.U. permettra de rationaliser la consommation du sol tout en assurant le désenclavement des parcelles situés en profondeur par rapport aux voies.

Deux types de zones AU peuvent être distinguées :

- les zones 1AU : zones réglementées directement urbanisables dans le respect du règlement de la zone et des orientations d'aménagement et de programmation;
- les zones 2AU : zones strictes qui sont inconstructibles dans l'immédiat et devront faire l'objet d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans les conditions décrites ci-après.

Les principes d'aménagement pour les différentes zones à urbaniser sont décrits dans les « orientations générales d'aménagement ».

Les **zones 1AU** concernent 2 zones pour une surface totale de 3,1 ha environ. Elles sont situées à Landrellec et font l'objet de projets à court terme.

L'urbanisation des **zones 2AU** n'est envisagée que dans un second temps, du fait des contraintes foncières ou d'assainissement par exemple. Il s'agit de réserves pour une urbanisation future qui concernent 5 zones pour une contenance de 9,8 ha.

La progressivité du développement urbain, induit par la hiérarchisation des zones AU (1, 2), doit permettre de mieux prendre en compte les impacts environnementaux et la qualité de vie à l'intérieur des ensembles bâtis, en particulier dans le bourg et les hameaux traditionnels, ainsi que la cohésion sociale au sein de la commune.

Sans compter qu'un développement trop rapide, sous le poids d'une pression foncière forte, risquerait d'avoir des conséquences négatives sur la gestion communale, tant du point de vue financier, que de

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

la gestion des équipements (entretien, capacité, besoins nouveaux...).

Plusieurs villages comprennent des secteurs de grandes dents creuses auparavant constructibles au P.O.S. de 1993. Puisqu'il est nécessaire de limiter les surfaces constructibles aux besoins identifiés par le P.L.H., la collectivité a fait le choix de reclasser ces secteurs en zones **Ndc** (zone naturelle de dents creuses situées dans les villages). Ces secteurs n'apparaissent en effet pas prioritaires pour le développement urbain au regard des autres disponibilités existantes mais constituent potentiellement des futures zones à urbaniser lors qu'une révision ultérieure du P.L.U.

Enfin, par rapport au P.O.S., des secteurs sensibles sur le plan écologique ont été reclassés en zone naturelle : zones humides et secteurs en site Natura 2000 à Landrellec.

Globalement, les potentialités de développement pour l'habitat sont ainsi évaluées à **12,8 ha** en zone AU et **4,7 ha** en zone U, sans compter la mobilisation d'une dizaine de logements vacants.

# 2.2. Au niveau des équipements et des réseaux

# Les équipements publics :

Au Sud du bourg, une zone UT est identifiée pour permettre le maintien et le développement des équipements scolaires (collège) et sportif (terrains de sports et salle polyvalente/omnisports). Les autres équipements publics situés en zone urbaine, plus ponctuels, ne disposent pas de zonage particulier.

Les équipements publics bénéficient d'un secteur spécifique lorsqu'ils se situent en isolés dans les espaces agricoles et naturels comme l'usine de traitement des déchets verts Valorys vers Park Névez, la déchetterie restructurée récemment pour une meilleure valorisation des déchets au Dossen (Nu), ou le hangar communal de Keraliès permettant de stocker temporairement du matériel communal (Ast).

Du point de vue des autres équipements ou aménagements publics, la collectivité prévoit :

- l'amélioration des conditions de sécurité de plusieurs voies et carrefours,
- une réserve pour l'implantation d'équipements à proximité du collège,
- l'extension du cimetière,
- l'aménagement d'une aire de stationnement en bordure de la rue du dolmen menant à l'allée couverte de l'Ile-Grande.

# Le traitement des eaux usées :

Le plan des réseaux, annexé au P.L.U., fait apparaître le réseau d'assainissement des eaux usées existant, ainsi que celui du réseau d'eau potable.

La commune de Pleumeur-Bodou est répartie en 3 secteurs raccordés à l'assainissement collectif : l'Île Grande, le bourg/Parc du Radôme-Phoenix et Landrellec/Kerenoc. Elle dispose de deux systèmes d'assainissement collectif : le premier sur l'Île Grande et le second à Notérigou pour le bourg. Le secteur de Landrellec est transféré vers la station d'épuration sur la commune de Trégastel. Le détail du fonctionnement de ces trois stations et leur charge actuelle et résiduelle sont présentés au paragraphe A3.5. p 38 à 41 du rapport de présentation.

Les installations liées à l'assainissement collectif des eaux usées sont classées en Nsp au zonage du P.L.U. pour le bourg.

L'étude de zonage d'assainissement a été reconduite en 2012-2013 pour prendre en compte les dispositions du nouveau P.L.U. Les solutions proposées sont les suivantes :

- Pour l'Île Grande : raccordement des deux zones à urbaniser à vocation d'habitat (déjà situées dans le zonage collectif en vigueur). La zone à urbaniser destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales ou tertiaires liées à l'exploitation de la mer (2AUYm), située au sud-ouest de l'île, serait raccordée à l'assainissement collectif.
- Pour le bourg : les zones à urbaniser destinées à recevoir des activités artisanales, commerciales ou tertiaires (2AUYd), les zones à urbaniser réglementée destinées au tourisme scientifique, pédagogique et culturel et pour les activités de sports nature sur le site du Parc du Radome, ainsi que les zones a urbaniser respectant les principes de haute qualité environnementale situées aux alentours du site

Phoenix, seraient raccordées au réseau collectif du bourg existant. Un projet de construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 2 600 EH est en cours. Le dossier de déclaration préfectorale au titre de la loi sur l'eau a été réalisé en Novembre 2011.

- Pour le secteur de Landrellec, l'ensemble des zones à urbaniser seraient raccordées au réseau d'assainissement collectif avec transfert sur la station d'épuration de Trégastel.

L'étude de zonage d'assainissement en cours d'approbation considère que par rapport aux perspectives de développement de la commune et les raccordements futurs engendrés par le P.L.U., les unités de traitement actuelles (L'Île Grande et Trégastel) disposent de la capacité nominale suffisante pour traiter tous les besoins futurs en période de pointe. L'efficacité du système de traitement pour la station d'épuration de l'Île Grande sera à améliorer, ce qui est en projet depuis plusieurs années.

Concernant la station du bourg, les lagunes actuelles arrivent à saturation et pourront donc difficilement recevoir une charge supplémentaire. Cependant, la mise en place d'une nouvelle unité de traitement est prévue, et cette nouvelle unité de traitement a une capacité nominale suffisante pour traiter l'ensemble des besoins futurs en période de pointe. Le classement de toutes les zones à urbaniser prévue pour être raccordée à cette station en 2AU permet de garantir que ces zones ne seront pas mobilisées avant la réalisation de la nouvelle station.

Dans le détail, l'étude de zonage d'assainissement précise les impacts du développement urbain pour chaque station (Tableau suivant non modifié suite au contrôle de légalité qui a conduit à supprimer la zone 2AUYm au Nord de l'Île Grande).

### 9.2.1 IMPACT SUR LA STATION D'ÉPURATION DE L'ÎLE GRANDE

N° - SECTEUR PLU	SURFACE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE D'HABITANTS	CHARGE ORGANIQUE (KG DBO <sub>5</sub> /J)
		7	Zones à urbaniser		
1 - Zone 2AUYm au nord	0.65 ha			3 EH	0,18 kg
2 - Zone 2AU au nord	1.32 ha		26 logements à produire	66 habitants	2,97 kg
3 - Zone 2AU le long de la D21	2.15 ha	20 logt /ha	43 logements à produire 54 mobil-homes	109 habitants	4,905 kg
Dont camping « L'Abri côtier »			16 chalets 65 emplacements	540 saisonniers	Déjà raccordé
<b>4</b> - Zone 2AUYm Saint-sauveur	0.3 ha	5 EH/ha		3 EH	0,18 kg
	50		Dents creuses	20 10	
Dents creuses	1 ha	20 logt/ha	20 logements à produire	51 habitants	2,3 kg
TOTAL			89 logements à produire	766 dont 540 déjà raccordés + 6EH	10,53 kg de DBO5
			Charge maximum	reçue (août 2011)	126
CHARGE MAXIMUM A RECEVOIR					136,53
			CAPACITE NON	IINALE DE LA STEP	300 kg

### 9.2.2 IMPACT SUR LA STATION D'ÉPURATION DU BOURG

N° - SECTEUR PLU	SURFACE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE D'HABITANTS	CHARGE ORGANIQUE			
Zones à urbaniser « Phœnix » (Pôle Radôme)								
5 - Zone 2AUQe au 5.05 ha								
nord								
6 - Zone 2AUQe au	6.37 ha							
nord-est		Inconnue		350 (source DLE	15,75 kg			
7 - Zone 2AUTr	6.96 ha			– SAFEGE)	20,70 1.8			
8 - Zone 2 AUYd	3.85 ha							
9 - Zone 2AUYdh	23.96 ha							
<b>10</b> - Zone UB	0.33 ha		5 logements à produire	13 habitants	0,585 kg			
			3 résidences principales					
			2 résidences secondaires					
		Zone à	urbaniser Pontourgon					
<b>11</b> - Zone 2AU	4.70 ha	20 logt/ha	94 logements à produire	239 habitants	10,76 kg			
		Zone à	urbaniser sud Bourg					
<b>12</b> - Zone 2AUY	1.47 ha	5 EH/ha		7 EH	0,42 kg			
			Dents creuses					
Zones U	3 ha	20 logt/ha	60 logements à produire	153 habitants	6,89 kg			
TOTAL			159 logements à produire	350 (pôle Phœnix) + 405 + 7EH	34,41 kg de DBO5			
Charge maximum reçue ancienne STEP (août 2011)								
CHARGE MAXIMUM A RECEVOIR					76,01 kg			
CAPACITE NOMINALE DE L'ANCIENNE STEP					90 kg			
CAPACITE NOMINALE DE LA NOUVELLE STEP								

### 9.2.3 LANDRELLEC - RACCORDEMENT VERS TRÉGASTEL

SECTEUR PLU	SURFACE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE D'HABITANTS	CHARGE ORGANIQUE (KG DBO₅/J)
		Z	ones à urbaniser		
15 - Zone 1AUv	1.48 ha	20 lost/ba	29 logements à produire	74 habitants	3,33 kg
16 - Zone 2AU	1.64 ha	20 logt/ha	33 logements à produire	84 habitants	3,78 kg
	•	Run	Rouz – zones A et Ah		
17 - Zone A et Ah	0.43 ha		3 logements existants	8 habitants	0,36 kg
		Zones «	raccordables» - Kérénoc		
18 - Zone UBv	13.76 ha		70 logements existants	178 habitants	8,01 kg
<b>19</b> – Zone UB	2.85 ha		8 logements existants 14 en construction 56 habitants		2,52 kg
20 - Zone UBv			8 logements existants	21 habitants	0,945 kg
TOTAL			165 logements	421 habitants	18,95 kg de DBO5
Charge maximum reçue (juin 2011)					263 kg
CHARGE MAXIMUM A RECEVOIR					281,95 kg
CAPACITE NOMINALE DE LA STEP					900 kg

Pour les autres secteurs constructibles, l'orientation vers une solution autonome permet à la commune une gestion plus souple de son développement urbanistique et un engagement moindre des finances publiques. Cette solution nécessite cependant une responsabilisation des usagers, mais engage également la collectivité au contrôle du bon fonctionnement de leurs équipements.

Dans ce cadre, le service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré par Lannion-Trégor-Agglomération, est opérationnel. Le contrôle de fonctionnement des installations individuelles est réalisé périodiquement.

### • Les communications numériques :

Aujourd'hui, que l'on vive en ville ou à la campagne, l'utilisation d'Internet est devenue indispensable. Pourtant, en Côtes d'Armor, certaines zones sont encore privées d'accès ou ne bénéficient pas d'une qualité de service suffisante. Pour remédier à cette situation, la région Bretagne et le Conseil général des Côtes d'Armor ont défini des objectifs ambitieux pour développer le réseau numérique sur le territoire, ceci par le biais du Schéma Régional « Bretagne Très Haut Débit » (BTHD), décliné au niveau des Côtes d'Armor par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Dans ce contexte, la collectivité se fixe deux objectifs majeurs évoqués au PADD :

- faciliter les travaux à venir sur le domaine public et privé communal pour développer le réseau numérique sur le territoire.
- favoriser la couverture en réseaux de communications numériques d'un maximum de population, pour notamment permettre le développement du télétravail et favoriser l'installation d'activités. Au niveau règlementaire, cela se traduit dans les choix d'urbanisation. En effet, les zones d'urbanisation futures sont localisées en fonction des possibilités de desserte numérique pour le haut débit et, à plus ou moins long terme, le très haut débit.

# 3. Dispositions retenues pour le renforcement des activités économiques

### 3.1. L'activité agricole

La zone A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, est l'instrument privilégié de la protection de l'activité agricole. N'y sont admis que les bâtiments liés à l'activité agricole, ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la rénovation du bâti traditionnel dans la mesure où elle n'apporte pas de gêne pour l'activité agricole et dans la mesure où ces bâtiments ont fait l'objet d'un repérage.

Ces dispositions visent particulièrement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

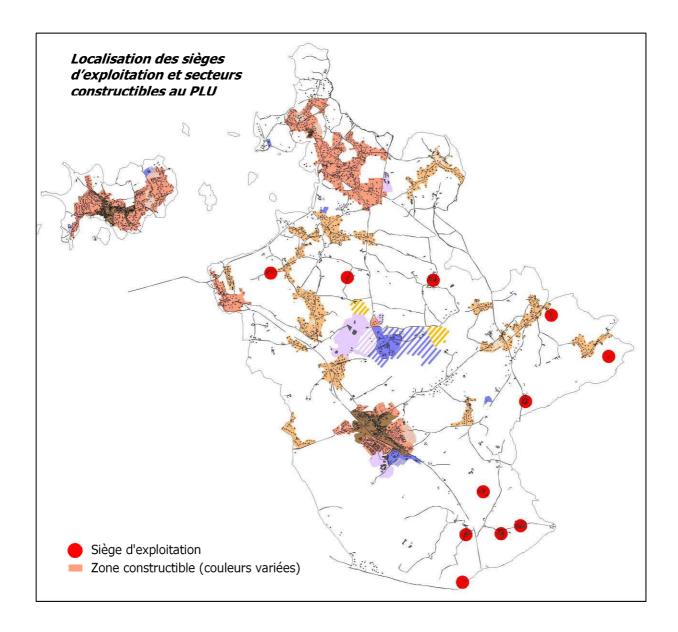
Des zones agricoles Aa, totalement inconstructibles, ont été délimitées au bourg, à Pont Coulard et Guéradur. Au bourg, ce secteur vise à faciliter une mobilisation ultérieure des terrains pour permettre le développement du bourg. Ce secteur bénéficie ainsi d'un affichage permettant aux agriculteurs d'anticiper cette évolution potentielle, ce qui permet également d'éviter les éventuels conflits d'usage entre le développement urbain et de nouvelles infrastructures agricoles qui auraient pu se construire à proximité du bourg sans ce zonage particulier.

Comme stipulé au chapitre C1.1., les zones agricoles ont été réduites ou étendues pour une meilleure correspondance à la réalité du terrain : exclusion des secteurs de bois, de landes et de zones humides effectives formant un réseau (passage en N), intégration de parcelles cultivées sans caractère de zone naturelle.

En ce qui concerne les extensions urbaines, en dehors du pôle Phoenix/parc du Radôme (sans affectation agricole depuis de nombreuses années compte tenu de l'histoire des télécommunications sur la commune), les développements se limitent à l'Est (vocation d'habitat) et au Sud (vocation d'activités et équipements) du bourg, à des zones situées dans les villages au sens de la loi Littoral (Ile Grande et Landrellec) et à l'écart des sièges d'exploitation. Les autres zones à urbaniser ont été délimitées au sein d'un environnement déjà bâti (à Pont Coulard et Guéradur). Seule une partie du secteur de développement du bourg pour l'habitat constitue un secteur de développement nouveau par rapport au P.O.S. de 1993.

Une étude de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur l'activité agricole a été réalisée, basée sur la valeur agronomique et de production des terres (données fiscales), l'usage des terrains concernés, l'impact potentiel sur l'agriculture et l'impact réel sur les exploitations agricoles existantes (difficultés créées pour les exploitations existantes (perte de surface, difficulté d'accès, proximité des sièges d'exploitation).

Comme l'illustre la carte page suivante, aucun nouveau développement (en hachuré sur la carte) n'est prévu à proximité d'un siège d'exploitation. Deux exploitations sont en revanche relativement proches de zones constructibles à Barnabanec (en prolongement de Guéradur) et à proximité de Keryvon. Cependant, il s'agit de secteurs déjà urbanisés où seule une densification est admise au sein de l'enveloppe bâtie existante. Il n'y aura donc aucun impact pour les exploitations, déjà soumises au respect de distances règlementaires pour l'implantation de certaines installations par rapport aux habitations en place. En outre, l'exploitation de Keryvon/Crec'h Daniel, spécialisée dans les légumes bio et la vente directe aux particuliers, ne présente pas d'incompatibilité avec l'habitat.



Le tableau page suivante détaille l'impact des zones à urbaniser et les superficies non bâties affectées à l'habitat, aux activités et équipements sur les surfaces utilisées ou susceptible d'être utilisée par l'agriculture :

#### Impact:

- Nul : ni possédé ni loué par un agriculteur et retour à un usage agricole inenvisageable en raison de la localisation en cœur de village et de l'utilisation actuelle des terrains (colonie et camping).
- Faible : ni possédé ni loué par un agriculteur (0 impact sur les exploitations actuelles) mais retour à un usage agricole encore possible car situation en limite de zone urbaine. A noter que la plupart de ces terrains sont aujourd'hui des landes.
- Moyen : possédé ou loué par un agriculteur mais impactant moins de 10% de ses terres exploitées.
- Fort : possédé ou loué par un agriculteur mais impactant plus de 10% de ses terres exploitées.

	Nom de la zone	Superficie encore utilisée ou susceptible d'être utilisées par l'agriculture (données fiscales)	Impact réel sur l'activité agricole
	1AU Landrellec	Terre 3 : 14139 m² Pré : 683 m²	Faible impact : surfaces n'appartenant pas à des agriculteurs et non utilisées par une exploitation agricole : landes en voie d'enfrichement
	2AU Bourg	Terre 1: 8058 m <sup>2</sup> Terre 2: 7260 m <sup>2</sup> Terre 3: 7964 m <sup>2</sup> Terre 4: 9149 m <sup>2</sup> Pré: 4927 m <sup>2</sup> Landes: 2308 m <sup>2</sup> (reste en terrain à bâtir, jardin, sol et agrément)	Impact moyen: 2,67 ha cultivés  Dont 1,66 ha cultivés par une exploitation (Guyomard) exploitant 117 ha, soit un impact de 1,4% sur les terres utilisées par cette exploitation.  Dont 2,01 ha cultivés par une exploitation (De Varine) exploitant 110 ha, soit un impact de 1,8% sur les terres utilisées par cette exploitation.
Habitat	2AU Petits Guingampais Landrellec	Terre 4 : 2294 m² (reste en sol et terrain d'agrément)	Impact nul: surface bâtie (ex colonie) n'appartenant pas à des agriculteurs et enclavée par l'urbanisation
	2AU Pors Gelin	Terre 1 : 2195 m <sup>2</sup> Terre 2 : 6857 m <sup>2</sup> Terre 3 : 2665 m <sup>2</sup> (reste en sol)	Faible impact : surfaces n'appartenant pas des agriculteurs et non utilisées par une exploitation agricole: landes en voie d'enfrichement
	2AU camping Ile Grande	Terre 1 : 6775 m² Terre 2 : 5686 m² Pré : 1278 m² Landes : 2616 m² (reste en sol et jardins)	Impact nul : camping de chalets et mobil-home n'appartenant pas des agriculteurs et non utilisé par une exploitation agricole, enclavé par l'urbanisation
	2AU Pont Coulard	Terre 2 : 5278 m² Terre 3 : 3077 m²	Faible impact : surfaces n'appartenant pas des agriculteurs et non utilisées par une exploitation agricole : pâture pour poney de particulier et bois
	2AU Guéradur Centre	Terre 4 : 1985 m <sup>2</sup> Lande : 3788 m <sup>2</sup> (Reste en sols et jardins)	Faible impact : surfaces n'appartenant pas à des agriculteurs et non utilisées par une exploitation agricole : landes
	2AUTr	Pas de statut de terres agricoles (sol et taillis)	Impact faible : landes et bois appartenant à France Telecom, sans usage agricole depuis plusieurs décennies
Phoenix Parc du	2AUqe	Pas de statut de terres agricoles (sol et futaie résineux)	Impact faible : landes et bois appartenant à la commune de Pleumeur- Bodou (secteur Ouest du centre aéré) et à Lannion-Trégor Agglomération, sans usage agricole depuis plusieurs décennies
Radôme	2AUyd et 2AUydh	Pas de statut de terres agricoles (sol)	Impact faible : landes et bois appartenant à la commune de Pleumeur- Bodou (secteur Ouest du centre aéré) et à Lannion-Trégor Agglomération (secteur Est), sans usage agricole depuis plusieurs décennies
	NTe	Terre 3: 13776 m <sup>2</sup> Terre 4: 29850 m <sup>2</sup> Landes: 42781 m <sup>2</sup> (reste: futaie résineuse, taillis, sol, agrément)	Impact faible : surfaces communales ou privées sans usage agricole depuis de nombreuses années (bois et landes) et accueillant déjà des activités (accrobranche, écocentre)
	2AUY bourg	Terre 3 : 2300 m <sup>2</sup> (reste en terrain à bâtir)	Impact faible: surfaces communales sans usage agricole (terrain de foot)
Activités	2AUYm St Sauveur Ile Grande	Terre 4 : 3167 m <sup>2</sup>	Faible impact : surfaces n'appartenant pas à des agriculteurs et non utilisées par une exploitation agricole, appartenant au centre de vacances située au Nord
Equipem- ents publics	UT bourg	Terre 3 : 22982 m <sup>2</sup> Lande : 9323 m <sup>2</sup>	Impact moyen: parcelle au Sud de la voie (2,3 ha) cultivée par un agriculteur locataire (Tynevez-Guélou) exploitant 119 ha, soit un impact sur moins de 2% des terres utilisées par cette exploitation.
Bilan		Terre 1: 1,7 ha Terre 2: 2,5 ha Terre 3: 7,1 ha Terre 4: 4,6 ha Prés: 0,7 ha Landes: 6,1 ha TOTAL: 22,7 ha	Surfaces impactées réellement utilisées par des agriculteurs : <b>5 ha</b>

L'analyse des incidences des dispositions du P.L.U. sur l'agriculture montre ainsi qu'une surface de 22,7 ha utiles ou potentiellement utiles à l'agriculture est impactée par les projets de développement urbain dont 15,9 ha de terres de bonne qualité (terre 1 à 4) et 4,2 ha de terres de très bonne qualité

(terre 1 et 2). Cependant, ce potentiel de 22,7 ha est très théorique car seuls 5 ha ont aujourd'hui un usage agricole réel et impacteront effectivement des exploitations agricoles. 3 exploitations agricoles sont impactées. Cet impact est très limité, puisque moins de 2% des terres qu'elles exploitent sont affectées. En outre, ces surfaces sont toutes classées en zones 2AU ou sont affectées à des équipements publics, ce qui permettra d'envisager des mesures compensatoires avant mobilisation de ces terres.

En outre, il convient de préciser que les agriculteurs ont été étroitement associés à la procédure de révision du P.L.U., participant au groupe de travail P.L.U. et consultés par ailleurs.

Au total, le bilan de surfaces non constructibles (A et N) est favorable puisqu'il augmente de 127 ha.

La délimitation des zones A et le règlement d'urbanisme qui leur est applicable, doit permettre aux exploitants de maintenir, voire développer leur activité dans les meilleures conditions.

L'habitat isolé en milieu agricole a fait l'objet d'un sous-secteur appelé Ah. Celui-ci correspond aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Ce zonage permet cependant l'entretien, la rénovation et le changement d'affectation de ce bâti diffus non agricole situé à l'écart des exploitations en activité. La délimitation des secteurs Ah s'appuie sur l'unité foncière liée à l'habitation (annexes de type hangar à vocation agricole exclues). Cependant, quand l'unité foncière est très limitée, un périmètre de 10 à 15m autour du bâti existant à été retenu. La délimitation de la zone Ah au-delà de l'unité foncière de l'habitation ne donne cependant pas le droit d'occuper le terrain si celui-ci n'a pas été acquis préalablement par le propriétaire de l'habitation faisant l'objet du Ah. Par ailleurs, lorsque l'unité foncière est très grande, le périmètre Ah est en partie limité autour du bâti pour ne pas laisser croire que la construction de nouvelles habitations y serait permise.

A proximité immédiate des exploitations agricoles en activité, c'est-à-dire dans un périmètre de 100 m des installations, le changement d'affectation et de destination du bâti existant y est interdit afin de limiter la venue de tiers supplémentaires dans le périmètre de ces exploitations. Néanmoins, les dépendances en pierres repérées par une étoile au zonage pourront changer d'affectation après cessation de l'activité agricole située à moins de 100m. Les tiers déjà existants pourront, quant à eux, réaliser un certain nombre de travaux (rénovation, extension) sur leur habitation dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de réduire la distance réglementaire par rapport à l'exploitation.

### 3.2. Les activités économiques

Conformément au PADD, plusieurs dispositions sont prises en faveur du développement économique.

#### Les commerces et services en zones urbaines

Le PADD localise les centralités suivantes sur la commune:

- · Le centre-bourg
- Le cœur du village de l'Ile-Grande
- Landrellec
- Kerénoc
- Penvern
- Pôle parc du Radôme/Phoenix

Pour préserver et conforter l'offre commerciale des centralités, et conformément aux prescriptions du SCOT du Trégor, plusieurs dispositions ont été prises :

- la délimitation au zonage d'espaces d'accueil des commerces de proximité (répondant aux codes NAF figurant en annexe du règlement du P.L.U.) couvrant le centre-bourg (zone UA) et les quartiers centraux de l'Île Grande et Landrellec (secteurs UAv), ainsi que le périmètre de centralité identifié à Kerénoc. Les nouveaux commerces (en particulier les commerces de détail définis par la nomenclature NAF de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 ; les magasins dont la surface de vente est inférieure à 200m² et ceux ne générant pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraisons ou à l'encombrement des produits vendus) devront ainsi obligatoirement s'implanter au sein de ces périmètres. En cas

d'impossibilité, ces commerces ont vocation à s'implanter sur des zones commerciales d'intérêt communautaire. La plus proche de Pleumeur-Bodou se situe à Lannion.

Les secteurs de Penvern et du pôle Radôme/Phoenix pourront être réglementés ultérieurement pour permettre également l'accueil de commerces de proximité.

- l'identification des cellules commerciales relevant du commerce de proximité au sein des centralités du plan de zonage, lorsque leurs caractéristiques techniques sont favorables à une reprise (présence de vitrine, local commercial bien spécifique de la partie habitation, etc.), assortie d'une interdiction de changement de destination au règlement du P.L.U.

### Le pôle Phoenix/Parc du Radôme

Le pôle Phoenix/Parc du Radôme est reconnu comme parc d'activités stratégique par le SCOT du Trégor. Au regard de la loi Littoral, ce site est considéré comme une agglomération pouvant se développer. La partie Nord et Ouest de ce site accueille déjà de nombreuses activités liées aux loisirs, au tourisme, à la culture et à l'environnement (planétarium, musée des Télécoms et radôme, ABRET, village gaulois, accro-branche, village-vacances, etc). La partie « Phoenix » est en cours de restructuration par Lannion-Trégor Agglomération et accueille déjà plusieurs entreprises spécialisées dans la haute technologie et l'innovation au sein des anciens locaux requalifiés. Porté par LTA, le projet s'articule autour de cinq axes :

- Réhabilitation et restauration d'un site à fort potentiel économique et patrimonial,
- Créer un parc d'activités éco-conçu et éco-géré,
- Diversifier l'offre d'immobilier d'entreprise,
- Associer des services connexes et supports aux activités économiques principales.

Le projet de reconversion du site doit permettre l'accueil d'activités économiques et touristiques, plus précisément il vise l'installation de:

- un pôle dédié à la domotique et à l'écoconstruction.
- un parc d'activités.
- un espace à vocation touristique (hôtels, restaurants, activités de congrès).
- un espace à vocation culturelle et de loisirs.
- un lieu de formation professionnelle.

Pour ce site, haut lieu d'histoire et de tourisme dans le Trégor, niché dans un cadre naturel de très grande qualité, la collectivité souhaite promouvoir l'exemplarité environnementale. C'est pourquoi le nouveau P.L.U. précise la vocation des différents pôles qui compose ce site en y associant un lien fort avec l'environnement et l'image d'innovation du site. Les secteurs de développement sont dans un premier temps fermés à l'urbanisation (zones 2AU) afin de conditionner leur mobilisation à la qualité des projets qui seront proposés et de disposer d'un règlement et d'orientations d'aménagement adaptés.

Pour assurer la pérennité et le développement de ce pôle d'importance départemental, le P.L.U. de Pleumeur-Bodou prévoit ainsi le classement du parc du Radôme et de son site d'extension dans un zonage constructible (respectivement UTr et 2AUTr) affecté au tourisme scientifique, pédagogique et culturel et pour les activités de sports nature.

La reconversion « Phoenix » de l'ancien site du Centre de Télécommunications Spatiales par Lannion-Trégor Agglomération est prévue par un zonage Uyd et Uydh, 2AUyd et 2AUydh, affecté aux activités liées à la recherche et aux nouvelles technologies et au tourisme d'affaires, respectant les principes de haute qualité environnementale.

Au Nord, la collectivité prévoit un zonage naturel NTe destiné à confirmer les activités de tourisme, loisirs et sports, centrées sur la thématique environnement/nature (accro-branche, éco-centre, etc.). Enfin, deux zones 2AUqe à vocation de tourisme, loisirs et éco-habitat selon les principes de haute qualité environnementale sont prévues en accompagnement des secteurs principaux. L'une d'elle accueille déjà un centre de loisirs sans hébergement, commun aux communes de Pleumeur-Bodou et Trégastel.

Par rapport au P.O.S. de 1993, le périmètre constructible (U et AU) a été réduit pour en exclure les franges boisées au Sud, certaines zones humides périphériques et la continuité écologique identifiée à l'Ouest du Parc du Radôme. La partie Nord du site passe en zone naturelle à vocation de loisirs, culture et tourisme pour ne permettre que des activités sans impact fort sur l'environnement. Enfin, une partie importante du site est désormais affichée comme une réserve foncière (2AU) alors que tout était immédiatement constructible au document d'urbanisme précédent.

Lannion-Trégor Agglomération prévoit une amélioration des conditions d'accessibilité de ce site d'intérêt départemental. Des études préliminaires ont ainsi été réalisées en 2012 pour la création d'un giratoire sur la RD 21, d'un second de plus petite taille à l'entrée du parc du Radôme ainsi qu'une réorganisation de la capacité de stationnement, le tout sur le domaine public. Il est ainsi envisagé 7 espaces de stationnement pour le parc du Radôme, comprenant des places spécifiques aux bus, aux camping-cars et aux personnes à mobilité réduite. Il s'agira d'aires de stationnement perméable, traitée en sable ou en gazon.

Ayant sur son territoire un parc d'activités stratégique à l'échelle du SCOT du Trégor, Pleumeur-Bodou est tenue d'évaluer les besoins en aire de covoiturage. Il s'avère que ces besoins sont inexistants sur ce pôle car il s'agit d'un point d'arrivée et non de départ ou de transit ; un affichage particulier « covoiturage » n'est donc pas pertinent. En outre, les espaces de stationnement pour les activités existantes sont en mesure de répondre aux besoins.

### La zone artisanale de Salud-la-Clarté

La zone d'activités artisanales de Salud-la-Clarté, en entrée d'agglomération depuis Lannion, présente un intérêt communal pour l'installation d'entreprises locales. Sa situation en limite de l'agglomération permet aux artisans de bénéficier des services du bourg et sa sobriété n'est pas préjudiciable à la qualité de l'entrée de bourg. Par rapport au P.O.S. de 1993, la partie désormais bâtie de la zone est passée en zone urbanisée UY tandis que la partie non bâtie (mais aménagée à l'heure actuelle en terrain de sports) est maintenue en zone d'extension 2AUy. Cette zone d'extension, située à l'arrière de l'existant par rapport à la RD21, vient s'appuyer sur une limite naturelle constituée par le bois de Lann ar Waremm et fait face aux services technique communaux. Sa mobilisation permettrait ainsi de disposer d'un périmètre global cohérent.

Des dispositions ont été introduites dans le règlement de la zone UY afin de garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur le site.

### Les activités liées à l'exploitation de la mer, la pêche, la plaisance en zone naturelle

La collectivité souhaite permettre la conservation et le maintien des activités nécessitant la proximité immédiate de la mer, c'est pourquoi sont reconduites au P.L.U. :

- un secteur UYm pour un ostréiculteur implanté à Landrellec,
- un secteur NTp, correspondant au port de Landrellec,
- un secteur UYm pour la station marine de l'Île Grande,
- un secteur NTp correspondant au port Saint-Sauveur à l'Île-Grande, avec une zone 2AUym permettant d'accueillir des activités nouvelles liées à ce port.
- un secteur NTp correspond à la base nautique de l'Ile-Grande, basée à Pors Gelin.

Par ailleurs, à titre expérimental des secteurs Nm correspondant aux concessions du domaine public maritime pour la conchyliculture apparaissent au zonage. Ces zones, prises en compte par les Affaires Maritimes, avait été proposées en 1993 afin de gérer les conflits d'usage de l'estran.

Des zones de mouillage sont également indiquées pour une bonne compréhension du fonctionnement des activités maritimes la commune.

### Le tourisme

Pleumeur-Bodou présente un potentiel touristique significatif. En termes d'accueil touristique, la volonté communale est d'optimiser les structures existantes :

- les campings municipaux de l'Ile-Grande et de Landrellec, ainsi que le camping privé du port à Landrellec disposent d'un zonage Nt où sont autorisés les aménagements, les extensions limitées des bâtiments existants et les constructions neuves de faible importance nécessaires au fonctionnement des installations sportives, culturelles, touristiques et de loisirs, ainsi que les terrains de camping, y compris les mobil-home et les HLL.
- la pérennité du camping privé l'Abri côtier de l'Ile-Grande n'est pas assurée. En raison de sa localisation au cœur du village de l'Ile-Grande, la collectivité a souhaité reclasser ce site en zone 2AU afin de permettre un éventuel changement de destination vers de l'habitat. En l'absence de projet précis, une zone fermée à l'urbanisation a été privilégiée à un secteur directement constructible.

- l'ancienne colonie des Petits Guingampais à Landrellec est désaffectée depuis de nombreuses années et peine à trouver un repreneur. Là encore, la collectivité a souhaité promouvoir une opération de renouvellement urbain au sein du village de Landrellec par un classement en 1AUv du site car un permis d'aménager pour un projet de lotissement à vocation d'habitation a été délivré récemment.

En dehors des campings, il existe sur la commune plusieurs hôtels. Le règlement des zones dans lesquels ils se trouvent permet la poursuite de ces activités et l'installation éventuelle de nouveaux établissements.

Enfin, deux aires d'accueils des camping-cars ont été mises en place sur la commune, au camping de l'Ile-Grande et au Parc du Radôme, pour répondre aux besoins existants.

Le P.L.U. intègre par ailleurs des infrastructures touristiques structurantes au rayonnement supracommunal. Il s'agit :

- du site Phoenix et du Parc du Radôme, avec de nombreux équipements (planétarium, village gaulois, musée des télécoms, maisons intelligentes...) qui présentent un enjeu fort sur le plan touristique. Ces secteurs disposent d'espaces appropriés pour permettre son développement dans le respect du site d'implantation (cf paragraphe spécifique).
- du golf de Saint-Samson, qui est un équipement touristique important sur la commune. Les parcours de golf bénéficient d'un zonage NTg tandis que les constructions nécessaires à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement touristique à proximité du golf font l'objet d'un secteur UTs et d'une zone 1AUTs, un projet d'extension des infrastructures existantes étant à l'étude.

Enfin, l'accessibilité des sites naturels et touristiques de la commune est également prise en compte par la collectivité :

- pérennisation du réseau déjà dense de chemins de randonnée,
- à l'initiative du Département, projet de liaison vélo d'intérêt départemental, « La Littorale », à partir de laquelle seront prévues des boucles locales,
- voies d'accès aux plages au gabarit adapté à la cohabitation des véhicules, vélos et piétons.

### Les carrières

Le zonage du P.L.U. identifie les périmètres d'exploitation de deux carrières sur la commune :

- à Convenant Calvez, en vertu de l'arrêté préfectoral du 11 juin 2010 portant autorisation d'exploiter la carrière pendant 30 ans.
- A Keriannegan Bihan, où une demande de renouvellement d'autorisation est en cours d'instruction (ancien arrêté préfectoral datant de 1981). La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a émis un avis favorable sur ce dossier en octobre 2012.

En revanche, par rapport au P.O.S. de 1993, les périmètres Nc correspondant à ces carrières sont réduits pour n'englober que les parcelles citées par les arrêtés préfectoraux.

### Les entreprises isolées en campagne

Un secteur Ay visant à permettre l'extension limitée d'un site d'activités en dehors de l'agglomération et des parcs d'activités a été identifié vers le Dossen (entreprise de matériaux et entreprise de maçonnerie).

### 4. Le règlement

Le règlement d'urbanisme précise, pour chaque zone, en un chapitre unique comportant de 1 à 16 articles, la nature des constructions, installations ou activités admises ou interdites, les conditions d'occupation du sol (desserte, voirie, assainissement, implantation des constructions, hauteur et aspect des constructions, stationnement, espaces libres et plantations, coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) applicables à chaque zone, performances énergétiques et environnementales, communications électroniques).

Le règlement comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

### 4.1. Les zones urbaines

Les <u>zones urbaines U</u> correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune, pouvant cependant comporter des parties non bâties minoritaires par rapport à la partie bâtie. Ces zones urbaines ont différentes vocations et/ou caractéristiques :

- → **UA:** pour le centre bourg de Pleumeur-Bodou, et **UAv** pour le centre des villages de Landrellec et de l'Ile-Grande. Le bâti y est dense et en règle générale à l'alignement des voies. Elle comporte un sous-secteur **UAa** qui correspond à l'opération d'ensemble du cœur de bourg de Pleumeur-Bodou
- → **UB:** pour les extensions denses à semi-denses du centre de Pleumeur-Bodou, et **UBv** pour les extensions des villages de l'Île-Grande, Landrellec, Kérenoc et Penvern. L'urbanisation s'y développe sous forme de maisons individuelles denses, semi-denses et peu denses (habitat individuel ou groupé semi-dense, lotissement, etc...). Afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale, le règlement prévoit que les nouveaux projets des zones UB respectent une densité respective d'environ 500 m² par logement, tandis que toute opération d'ensemble de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements à caractère social.

UH: pour les hameaux urbanisés de la Commune (Notérigou, Crec'hCaden, Crec'hLagadurien,

- Kéraliès, Kervegan, Keriannegan, Pont Coulard, Guéradur/Barnabanec, CoatHouézan, Kerivon, le Dossen, Crec'hEpan, Chemin de la Butte, Chemin de Saint Uzec, le Champ Blanc). L'urbanisation y est variée, dense à très peu dense. **UH** regroupe les secteurs d'habitat diffus en milieu naturel ou agricole où sont seules autorisées les constructions nouvelles en « bouchage de dents creuses ». Cette zone comporte un sous-secteur **UHp** qui correspond au centre ancien de Keriannegan, à forte valeur patrimoniale, sur lequel s'appliquent, en outre, des règles d'architecture strictes. Afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale, le règlement prévoit que les nouveaux projets des zones UH respectent une densité 700m² par logement. La limite de la zone constructible de la zone UH est définie généralement (en fonction de la configuration parcellaire) avec un recul de 10m par rapport aux habitations existantes, de manière à permettre les extensions mais non les nouvelles habitations qui se situeraient alors au-delà de l'enveloppe bâtie du hameau. En effet, la densification de ces secteurs est autorisée, mais non les extensions d'urbanisation au-delà du périmètre du hameau existant car de telles extensions ne seraient pas conformes aux dispositions de la loi Littoral.
- → **UT :** pour les zones à vocation d'activité de loisirs, de sports, de culture, d'enseignement et de tourisme. Cette zone comporte deux sous-secteurs :
  - **UTs** réservé à l'accueil et l'hébergement à proximité du golf,
  - UTr pour le parc du Radôme.
- → **UY:** pour les zones à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires. Cette zone comporte trois sous-secteurs :
  - **UYm** correspondant aux activités liées à l'exploitation de la mer.
  - **UYd/UYdh** correspondant aux secteurs destinés à recevoir des activités liées à la reconversion du pôle Phoenix (ex CTS), et respectant les principes de la haute qualité environnementale.

### 4.2. Les zones à urbaniser

Les <u>zones AU</u>, sont des zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elles recouvrent des terrains non équipés, pour lesquels, compte tenu de la taille ou de la configuration des parcelles, un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone est nécessaire.

On différencie les zones à urbaniser réglementées, dites <u>1AU</u>, constructibles immédiatement dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement, et les zones à urbaniser strictes, dites <u>2AU</u>, urbanisables seulement après une procédure de modification ou révision du P.L.U. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. Le règlement du P.L.U. compte les zones à urbaniser suivantes :

- → **1AU**: zones non équipées réservées à l'urbanisation future à court et moyen terme,
  - **1AUv** correspondant aux secteurs à vocation d'habitat situés dans les villages,
  - **1AUTs** correspondant à un secteur réservé à l'extension du golf-hôtel de St Samson.
- → **1AU**: zones non équipées réservées à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, à court et moyen terme,
- → **2AU**: zones naturelles ou agricoles non équipées réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision, une révision simplifiée ou une modification du P.L.U. Elles comprennent des secteurs 2AU à vocations différentes :
  - des secteurs **2AU** à vocation principale d'habitat et de services.
  - un secteur **2AUY** à vocation artisanale, commerciale ou tertiaire.
  - des secteurs **2AUYm**, destinés à recevoir des activités liées à l'exploitation de la mer et nécessitant sa proximité.
  - un secteur **2AUYd** destiné à recevoir des activités liées à la recherche et aux nouvelles technologies dans le cadre de la reconversion du pôle Phoenix, et respectant les principes de la haute qualité environnementale.
  - un secteur **2AUYdh** réservé aux activités liées au tourisme d'affaires (congrès, conférences, formations, séminaires, loisirs etc.) dans le cadre de la reconversion du pôle Phoenix (ex CTS), et respectant les principes de la haute qualité environnementale.
  - des secteurs **2AUqe**, affectés aux activités touristiques, de loisirs et à l'éco-habitat et respectant les principes de la haute qualité environnementale.
  - un secteur **2AUTr** destiné au tourisme scientifique, pédagogique et culturel et pour les activités de sports nature sur le site du parc du Radôme.

Afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale, le règlement prévoit pour chacun des secteurs A Urbaniser:

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit) :
- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour les secteurs à vocation d'habitat ;
- Un minimum de 20% de logements à caractère social (calcul arrondi à l'entier le plus bas), en location ou accession, pour les opérations de plus de 10 logements ;
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements sous forme de collectifs, des logements intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), en bande ou individuels, et la réalisation d'espaces verts non privatifs.

### 4.3. Les zones agricoles

Les <u>zones</u> A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent trois sous-secteurs :

→ **Aa** pour les secteurs agricoles inconstructibles. Au bourg, ce secteur Aa est potentiellement destiné à un développement urbain ultérieur.

- → Ah pour le bâti diffus en campagne non lié à une exploitation agricole. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Le changement d'affectation et de destination du bâti existant y est toutefois autorisé, ainsi que les évolutions liées aux habitations existantes (extensions, annexe).
- → **Ay:** correspondant aux activités artisanales existantes en campagne.
- → **Ast :** secteur correspondant à un espace de stockage temporaire à Keraliès, appartenant à la commune et d'utilité publique.

### 4.4. Les zones naturelles et forestières

Les <u>zones N</u> constituent des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comportent plusieurs sous-secteurs :

- → **NL:** correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques des estuaires ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application, La zone NL s'étend jusqu'au zéro des cartes marines.
- → **Ne :** correspondant aux parties de propriétés exclues des espaces et milieux littoraux remarquables.
- ightarrow Nm: espaces et milieux littoraux au sein desquels les activités conchylicoles peuvent s'implanter.
- → **Nsp:** correspondant aux équipements publics d'assainissement collectif des eaux usées.
- → **Nu :** réservé aux équipements de traitement des déchets.
- → **Nc :** réservé aux activités liées à l'exploitation des mines et carrières.
- → **Ndc :** dents creuses situées dans les villages non prioritaire pour le développement urbain mais constituant un site potentiel de développement ultérieur.
- → **NT :** réservé aux activités de loisirs, sports, tourisme et culture.
- → **NTe :** correspondant aux activités de tourisme, sports et loisirs centrées sur la thématique environnement/nature au Nord du pôle Phoenix.
- → **NTg**: correspondant au parcours de golf.
- → **NTp**: correspondant aux ports de Landrellec, Saint-Sauveur et à la base nautique.
- → **Nh**: correspondant à l'habitat isolé en zone naturelle.

### 4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones d'urbanisation future

Le Plan Local d'Urbanisme, instrument de l'urbanisme réglementaire qui consiste à contrôler et à diriger les initiatives privées ou publiques, ne résout pas tous les problèmes d'urbanisation de la collectivité locale. Son application dépend de la volonté politique d'aménagement, et de mise sur le marché foncier des terrains adéquats et d'une gestion municipale rationnelle.

C'est le domaine de l'urbanisme opérationnel qui peut s'exercer notamment par la création de lotissements ou de groupes d'habitations, soit à l'initiative communale, soit à l'initiative privée, individuelle ou dans le cadre d'association, soit de façon mixte, communale et privée.

Les implications sont d'ordre essentiellement financier, acquisitions foncières, réalisations d'équipements, etc...

### Le P.L.U. peut définir, conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, deux types de zones AU:

- les zones réglementées 1AU;
- les zones strictes 2AU.

### Les zones réglementées

Ces zones sont urbanisables immédiatement par le biais de lotissements, d'opérations groupées ou de permis de construire isolés dans certains cas. Ces zones, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires, la commune peut, en application du Code de l'Urbanisme, mettre à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics prévus.

### <u>L'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes</u>

Les zones 2AU sont, dans l'immédiat, inconstructibles. Il appartiendra au Conseil Municipal d'engager une procédure de modification du P.L.U. afin de prendre en compte le schéma d'aménagement et le règlement d'urbanisme de la zone considérée.

La zone 2AU concernée est alors réglementée et sera intitulée 1AU. Elle sera alors ouverte à l'urbanisation.

Une zone AU peut, également, s'urbaniser après création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) assortie d'une mise en compatibilité du P.L.U.

Ces zones A Urbaniser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation éventuellement prévues au P.L.U.

### 4.6. Commentaires sur le règlement d'urbanisme

Les objectifs principaux recherchés par la collectivité ont été :

- d'actualiser le règlement au regard des nouvelles législations et jurisprudences, documents supracommunaux (SCOT, PLH, SAGE) et porter à connaissance (risques, demandes du Conseil général concernant les routes départementales),
- de modifier, supprimer ou introduire certaines règles afin de favoriser la densification du tissu urbain et la mixité sociale,
- d'introduire des dispositions en faveur de la qualité architecturale et environnementale des projets,
- de préserver des éléments du patrimoine bâti et naturel (petit patrimoine, talus et haies bocagères, zones humides, habitats d'intérêt communautaire, les espèces et les habitats d'espèces au sein du site Natura 2000, etc.)

### 5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés à :

- l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier;
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Cette servitude s'applique dans des zones urbaines ou à urbaniser.

Les emplacements réservés permettent de :

- définir un site prioritaire pour une opération,
- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction ou d'aménagement dans l'emplacement réservé.

Si le propriétaire use de son droit de délaissement, la collectivité doit être prête à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Réservation de terrain en vue de permettre la réalisation d'équipements publics à proximité du collège.	Commune	12505 m²
2	Aménagement et élargissement à 8 m. de la voie communale reliant Landrellec à la RD 788.	Commune	535 m²
3	Création d'un parking en bordure Ouest du chemin menant aux carrières et à l'allée couverte de l'Ile-Grande.	Commune	500 m <sup>2</sup>
4	Aménagement et élargissement à 8 m. de la voie reliant Pont-Coulard à Keryvon.	Commune	825 m²
5	Aménagement d'un cheminement piéton / vélo.	Département	85 m²
6	Elargissement et rectification à 12,50 m. de largeur du RD 6 depuis son carrefour avec la RD 11 jusqu'à sa jonction avec la RD 21 à l'entrée du Bourg.	Département	3270 m²
7	Extension du cimetière au bourg.	Commune	3930 m²
8	Aménagement du carrefour entre la RD 788 et la route de Kerenoc.	Commune	1435 m²
9	Aménagement du carrefour d'accès au secteur de Pont Tourgon.	Commune	615 m²
10	Aménagement de deux giratoires :  • au croisement des RD21/route du Radôme  • au niveau de l'entrée du Planétarium sur la route du Radôme.	Lannion-Trégor Communauté	6012m²

Pour les opérations concernant le réseau routier départemental, les projets d'aménagement devront être soumis à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général seule habilitée à les autoriser.

10 emplacements réservés sont mis en place au P.L.U. :

- 4 ont pour objectif le réaménagement de voies existantes afin d'améliorer la sécurité des différents usagers (véhicules, piétons, vélos),
- 3 portent sur l'aménagement de carrefours. Le premier, correspondant à l'intersection de la route de la Corniche avec les voies d'accès aux villages de Landrellec et Kérenoc, nécessite en effet une restructuration pour limiter la vitesse et sécuriser les traversées de piétons (arrêts

de bus, accès au littoral, accès aux équipements publics de Kérénoc) et les cisaillements de voies par les automobilistes. Le deuxième porte sur l'aménagement de l'accès au quartier de Pont Tourgon sur le long terme. Dans le cadre des discussions sur le développement de ce quartier, l'Agence technique Départementale a en effet demandé que cet aménagement soit prévu. Le troisième vise à améliorer l'accessibilité du parc du Radôme et du pôle Phoenix par l'aménagement de deux giratoires à l'intersection de la route du Radôme avec la RD 21 d'une part, et avec l'accès au Planétarium d'autre part.

- 2 portent sur le développement des équipements publics du bourg : le cimetière et le pôle scolaire et sportif,
- 1 porte sur l'aménagement d'une aire de stationnement en bordure Ouest du chemin menant aux carrières et à l'allée couverte de l'Île-Grande. A proximité, l'allée couverte et le panorama s'offrant depuis un chaos granitique, signalés depuis le cœur du village, attirent en effet des visiteurs qui ne rencontrent aucun espace de stationnement disponible. Pour s'intégrer au site, cet aménagement sera léger (par exemple aire sablée ou enherbée).

Un emplacement réservé figurait au document d'urbanisme pour la création d'une voie utile à la sécurité maritime pour l'accès à la cale Ouest de Pors Gelin à l'Île Grande. Cet emplacement n'a pas été reconduit car plusieurs jugements ont été émis sur cet ancien projet, remettant en cause le principe d'emprunter la servitude de passage des piétons sur le littoral.

	Pleumeur-Bodou – Révision générale du P.L.U. – Rapport de présentation
D -	– LA COMPATIBILITE DU P.L.U.

# 1. Compatibilité avec les lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement

Le P.L.U. doit permettre à la collectivité de satisfaire ses besoins tout en prenant en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement du territoire par application locale des lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement, et notamment :

- La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur la Protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993,
- La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.
- La loi S.R.U. « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- La loi « littoral » du 3 janvier 1986.
- Les lois « Grenelle 1 et 2 » de août 2009 et juillet 2010.

### 1.1. La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation pour la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité et de mixité et d'un objectif général « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Les dispositions du P.L.U. de Pleumeur-Bodou sont de nature à favoriser et à organiser un développement rationnel et aussi harmonieux que possible de la construction sur la commune. En effet, le P.L.U. a, entre autres, comme objectif de permettre l'accueil d'une population diversifiée, notamment les jeunes ménages et les ménages modestes. Sur ce point, les moyens mis en œuvre sont :

- la limitation de la surface des terrains constructibles par l'imposition de densités minimales de logements,
- la promotion d'une typologie de logements diversifiée au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation : celles-ci préconisent du logement individuel mais aussi du logement intermédiaire et du logement collectif,
- l'obligation de réaliser du logement social dans les zones A Urbaniser.

Parallèlement à ces dispositions du P.L.U., la collectivité envisage de mettre en place une politique foncière pour traduire de façon opérationnelle cet objectif. Cela passe par exemple par des partenariats avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) pour le portage du foncier dans le cas d'opérations d'urbanisme publique, par la mise en œuvre de projets de lotissements communaux avec des règles spécifiques pour les acquéreurs, par l'instauration d'une politique fiscale, etc.

Les dispositions du P.L.U. révisé, par le biais du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement ainsi que par la délimitation de zones U et AU, permettent bien de favoriser la mixité de l'habitat et des activités et la présence de diverses fonctions urbaines.

Ainsi, par les dispositions qu'il comporte, le P.L.U. réalise l'équilibre nécessaire et indispensable entre la protection des milieux naturels et des paysages (les surfaces agricoles et naturelles augmentent de 127 ha par rapport au document d'urbanisme antérieur), la préservation et le développement des activités économiques et la nécessité de prévoir des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins en matière de logements.

Le présent document d'urbanisme entre donc parfaitement dans le cadre des dispositions des articles L. 110, L. 111-1, L. 121-10 et R. 111-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la Loi d'Orientation pour la Ville.

### 1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Cette loi prévoit un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du patrimoine et du paysage. Ces dispositions se traduisent au P.L.U. par :

- Un renforcement des espaces boisés classés, notamment dans les zones naturelles d'intérêt paysager et au niveau des boisements significatifs.
- La protection des talus et haies bocagères, ainsi que de certains bois par le repérage de ceuxci. En application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, leur modification est donc subordonnée à l'obtention d'une déclaration préalable délivrée par le Maire après examen de la demande par une commission. Cette commission pourra par exemple associer des représentants des associations pour l'environnement et des représentants de la profession agricole.
- La préservation du patrimoine bâti par une réglementation spécifique visant une rénovation respectueuse des constructions anciennes, l'intégration du bâti nouveau et favorisant la réhabilitation des dépendances en pierres de qualité en zone agricole ; et par l'identification de certains éléments de patrimoine au titre de l'article L123-1-5-7° CU.
- Le report du réseau existant de chemins de randonnée.

Le présent rapport s'est attaché à démontrer dans les chapitres et paragraphes précédents, que les options retenues à l'occasion de la présente révision répondent aux préoccupations cette loi, et en particulier en ce qui concerne :

- la délimitation des zones urbaines et naturelles au plan d'état futur,
- la mise en place des prescriptions dans le cadre du règlement d'urbanisme.

En outre, le règlement rappelle en tête de chapitres et conformément à l'article L.442-2, que : « Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine ou de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H ».

Il précise également les dispositions à prendre en cas de modifications : « Les haies, talus plantés et boisements, repérés comme éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Pourront être autorisés des abattages, arasements ou défrichements en vue d'une replantation en retrait, à proximité immédiate ou sur site, ainsi que des abattages, arasements ou défrichements définitifs ponctuels, dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée. La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation. »

### 1.3. La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la loi, notamment en ce qui concerne :

La préservation des surfaces utilisées par l'agriculture. En effet, les surfaces agricoles et naturelles augmentent de 127 ha. Et le zonage constructible (U ou AU) a été pensé afin de privilégier l'usage des parcelles en dents creuses ou situées au plus près de l'urbanisation, donc de faible intérêt pour l'agriculture. En outre une étude détaillée de l'impact du zonage constructible a été réalisé afin de connaître précisément les conséquences pour les exploitations agricoles (cf C.3.1).

L'adaptation du zonage Agricole aux réalités de terrain : réduction ou augmentation des périmètres agricoles pour tenir compte de l'usage agricole des espaces.

L'éloignement des nouvelles zones d'urbanisation par rapport aux installations agricoles existantes. Ce principe général a été retenu dans la délimitation des zones constructibles.

La consultation de la Chambre d'Agriculture dans l'élaboration du document d'urbanisme. Celle-ci n'a pas émis de réserves concernant la délimitation des zones A Urbaniser. En outre, il faut souligner la participation active et constructive des agriculteurs de la commune tout au long de l'étude.

### 1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.

Conformément à la loi, la commune de Pleumeur-Bodou a réalisé une étude de zonage d'assainissement en 2012/2013 qui définit les zones d'assainissement collectif et individuel. Les zones d'urbanisation nouvelles seront toutes, à l'exception de celles situées à Guéradur et Pont Coulard, raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les stations d'épuration de l'Île-Grande et de Trégastel sont en mesure d'absorber les effluents générés par les dispositions du PLU. Celle du bourg, dont la capacité va être augmentée à court terme, sera également en mesure de supporter les développements du bourg et du pôle Phoenix/Parc du Radôme. Les paragraphes A3.5 et C2.2. détaillent les capacités actuelles des 3 stations et précisent l'impact des dispositions du PLU sur leur fonctionnement.

Les petits hameaux et écarts de la commune sont maintenus en assainissement autonome. Le service du SPANC, mis en place au niveau communautaire, assure le contrôle de ces installations.

De plus, le zonage du P.L.U. prévoit le renforcement de la protection des cours d'eau par extension de la zone Naturelle et reporte ce réseau hydrographique au zonage du P.L.U.

La préservation des zones humides est également réalisée par leur identification au zonage par une trame spécifique, assortie d'un règlement protecteur et d'un classement préférentiel (pour 98,6% d'entre elles) en zone Naturelle (zones humides effectives) ou Agricole (zones humides cultivées). Ponctuellement certaines zones humides sont classées en U et AU (bourg, Phoenix, 2 sites d'anciennes carrières: chemin de Brenello à Kerenoc et à l'Île Grande) afin de réfléchir à leur valorisation éventuelle dans le cadre d'un projet d'ensemble qui sera validé au titre de la loi sur l'eau.

Enfin, la commune réalise actuellement une étude de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales dont la finalisation est prévue en 2014. En l'absence de cette étude pluviale finalisée, le zonage du P.L.U. prend tout de même en compte la problématique d'amélioration de la qualité des eaux en préservant les cours d'eau par un classement en zone Naturelle de l'ensemble du réseau hydrographique et en mettant en place les mesures de protection des bois et du maillage bocager. La préservation des zones humides, identifiées sur l'ensemble du territoire, est également assurée par le P.L.U. (cf § précédent) et vise à répondre à cette problématique.

# 1.5. La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 complétée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et la loi Engagement national pour le logement

### La loi S.R.U.

L'ambition de la loi S.R.U. est de lutter contre :

- l'étalement spatial en favorisant le renouvellement urbain,
- l'éclatement des fonctions urbaines en favorisant la mixité,
- les ségrégations urbaines en favorisant la diversité de l'offre de logement.

Elle est également de renforcer la cohérence entre les politiques urbaines par la réforme des documents d'urbanisme via la mise en place des Scot et P.L.U.

Ces objectifs doivent être atteints dans le respect des principes du développement durable, notamment la préservation de l'environnement (ressources, patrimoine, paysage...).

Les nouvelles dispositions du P.L.U. répondent à ces principes notamment en prévoyant :

- un développement urbain concentré dans le bourg et les villages,
- le classement en zone à urbaniser de vastes terrains auparavant classés en zone urbaine,
- l'instauration d'une densité minimale de constructions pour les zones à urbaniser et zones urbaines, modulée en fonction des caractéristiques des zones (de leur surface, de leur localisation, etc.),

- l'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation et d'une disposition règlementaire favorisant la création d'espaces communs et la préservation des éléments de paysage existants,
- un renforcement de la protection des cours d'eau, maillage bocager et masses boisées,
- un renforcement de la mixité sociale par l'instauration d'une obligation de réaliser des logements sociaux dans les nouvelles zones d'habitat AU et dans les zones urbaines pour les programmes de plus 10 logements.
- une réduction du mitage par la limitation des constructions aux seules extensions et changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles, et aux seules densifications dans les hameaux.

### Les dispositions complémentaires de la Loi Urbanisme et Habitat

Cette loi a clarifié le contenu du P.L.U. en général et la fonction du P.A.D.D. en particulier. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative.

Le P.L.U. de Pleumeur-Bodou comporte des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement des futurs quartiers d'habitat, en prenant notamment en compte les questions de desserte et de liaisons (automobile ou piétonne), de densité, de forme urbaine, de mixité sociale, de gestion des eaux de ruissellement, d'intégration paysagère.

### • <u>Les dispositions complémentaires de la Loi Engagement National pour le</u> Logement

La loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

La commune de Pleumeur-Bodou a souhaité utiliser cette possibilité, et prévoit ainsi un pourcentage de logements sociaux pour les projets de plus de 10 logements de 20% pour les zones A Urbaniser et en zones UB et de 25% pour l'opération cœur de bourg.

Par logement à caractère social, on entend :

- le logement locatif social, qu'il s'agisse d'un bailleur public ou d'un bailleur privé (logement conventionné) ;
- le logement en accession, construit avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans les deux cas, le porteur de projet peut être public ou privé.

La collectivité mène déjà depuis plusieurs années une politique active de développement de son parc social afin de rattraper son retard au regard des exigences de la loi S.R.U.

La loi UNL stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

### 1.6. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 fixe comme priorités nationales la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la préservation de la biodiversité, la contribution à un environnement respectueux de la santé, et la préservation et la mise en valeur les paysages.

Le P.L.U. de Pleumeur-Bodou s'efforce de préserver et renforcer (cf chapitre D §1.6) les continuités écologiques et regroupe les développements urbains au sein du bourg et des villages tout en proposant des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs constructibles : densité minimale fixée pour limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain, mixité sociale à prendre en compte dans les projets, orientations et implantations de constructions, intégration paysagère des nouvelles constructions, préservation ou création de lisière bocagère entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, réalisation d'infrastructures routières adaptées au contexte, gestion des eaux pluviales mutualisée, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation foncière observée ces 10 dernières années et propose un objectif de modération de cette consommation de 15% (cf chapitre B§4).

Le bilan des disponibilités foncières du P.L.U. pour l'habitat est de 17,5 ha :

- 4,7 ha en secteurs UB et UH (correspondant aux dents creuses du bourg, des villages et des hameaux), avec une densité minimale demandée de 700 à 500m² par logement, soit environ 80 logements potentiels,
- 12,8 ha en secteurs AU avec une densité minimale demandée de 20 logts/ha, soit environ 240 à 280 logements potentiels, en fonction de l'importance des espaces communs des futurs quartiers.

Cela représente un potentiel de 330 à 370 logements (en comptant également les 10 logements vacants pouvant être remis sur le marché durant la période du P.L.U.) pour des besoins en logements estimés à 370 logements au regard des objectifs du PLH.

Le bilan des disponibilités foncières du P.L.U. pour les activités économiques, y compris liées au tourisme et loisirs est de **56,28** ha.

Comme stipulé au B§4, l'objectif de réduction de la consommation foncière est atteint par:

- Une limitation des surfaces de zones à urbaniser pour l'habitat aux besoins exprimés par le Programme Local de l'Habitat. Ainsi, alors que le P.O.S. avait identifié 48 ha de zones NA à vocation principale d'habitat, le P.L.U. limite les surfaces de zones AU à un 12,8 ha, soit une baisse de plus de 73%.
- Une densité de construction de 20 logements par hectare minimum imposée dans les zones à urbaniser, soit une densité 3 fois plus forte que la densité moyenne observée entre 1991 et 2006.
- Une réduction des surfaces des zones urbanisées à vocation d'habitat et d'activités aux surfaces réellement urbanisées et leurs dents creuses de taille limitée : les zones urbaines sont ainsi réduites de 76 ha (-15%).
- Une limitation des zones de développement économiques, touristiques et de loisirs aux sites de projet appartenant déjà essentiellement à des porteurs de projet public ou privés, notamment autour de la réorganisation du pôle Phoenix / Parc du Radôme.

Au total, alors que 90 ha de terres ont été consommés par l'urbanisation au cours des 10 dernières années, le P.L.U. ne permet que la consommation de 73,78 ha, soit une baisse de 18% de la consommation foncière, sachant que sur ces 73,78 ha, 72 % (53 ha) sont affectés au développement du site Phoenix/Parc du Radôme dont le rayonnement dépasse très largement le territoire communal. De plus, il faut rappeler que sur ces 73,78 ha, 7,5 ha sont des zones humides à préserver.

En outre, en matière d'aménagement durable et de construction bioclimatique, la collectivité souhaite que les futurs projets, privés ou publics, sur le territoire communal prennent en compte les objectifs suivants :

### 1. Limiter la consommation des espaces naturels et améliorer la gestion du sol

- Eviter le mitage par la densification des centres et hameaux
- Proposer des opérations greffe ou en « dents creuses »
- Proposer des plans de masse compacts

### 2. S'assurer de la diversité de la population et des fonctions urbaines

- Prévoir des logements sociaux dans les opérations
- Prévoir des logements locatifs et en acquisition
- Proposer des superficies de lots diversifiés pour une mixité de la population
- Promouvoir une cohabitation habitat commerces emplois équipements publics
- S'assurer que les fonctions énumérées précédemment peuvent être facilement accessibles (pour les opérations de taille modeste)
- S'assurer de la diversité de l'offre de logements : Immeubles/maisons, taille des logements

### 3. Offrir des modes de déplacements alternatifs à la voiture

- Poser la question de l'accès aux transports en commun, réfléchir à l'amélioration du service
- Créer des guartiers perméables, en lien avec l'urbanisation alentour
- Prévoir des équipements publics qui favorisent l'attractivité du quartier
- Réaliser des liaisons piétonnes et deux-roues sûres et de qualité, y compris pour les PMR entre les futurs quartiers et les équipements publics et commerciaux

### 4. Prendre en compte le territoire environnant

- Préserver la végétation existante
- Identifier les éléments remarquables
- Restaurer/valoriser/respecter ceux-ci
- Dégager des vues (planter des végétaux adaptés et utiles (fruitiers,...)
- Faire du pré-verdissement
- Prévoir des espaces collectifs de qualité, prévoir leur entretien
- S'assurer que le futur quartier ne sera pas gêné par les émissions des installations classées (porcheries... vents dominants), par des infrastructures

### 5. Maîtriser la consommation en eau et améliorer sa gestion

- Mettre en place des techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial
- Economiser l'eau dans l'arrosage des espaces verts (arrosage le matin, goutte à goutte...)
- Eviter d'imperméabiliser le sol
- Penser aux techniques alternatives de traitement des eaux usées (en lotissement de petite taille ou lots isolés)
- Economiser l'eau dans les logements (réduction de pression, chasse d'eau...)
- Récupérer l'eau pluviale

### 6. Minimiser les déchets et améliorer leur gestion

- Assurer un chantier propre, trier les déchets
- Prévoir dans les logements et dans leur environnement des espaces adaptés pour le tri sélectif
- Former les habitants sur l'importance du tri sélectif
- Prévoir le compostage

### 7. Réduire les consommations d'énergie et améliorer sa gestion

- Prendre en compte une isolation renforcée, conception bioclimatique, équipement performant... dans les logements
- Utiliser des énergies renouvelables
- Prendre en compte des éléments climatiques (soleil, vent) dans l'orientation des maisons lors de l'élaboration du plan de masse
- Centraliser la production de l'énergie (réseau de chaleur ?)

### 8. Optimiser l'utilisation de matériaux ou techniques renouvelables

- Utiliser des matériaux peu polluants, à faible énergie grise en bâtiment et voirie
- Employer des matériaux renouvelables (bois, terre)
- Se servir de matériaux locaux

Ainsi, pour les projets d'envergure (Phoenix par exemple), la collectivité souhaite l'exemplarité environnementale en imposant le respect de plusieurs cibles des référentiels AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et HQE (Haute Qualité Environnementale).

Au travers de l'ensemble de ces mesures, le P.L.U. de Pleumeur-Bodou respecte donc l'esprit des lois Grenelle.

#### 1.7. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, de supprimer ou de limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a mis en place un nouveau dispositif qui prévoit le recensement puis le classement des différentes infrastructures routières. La RD 11 et la RD 65 ont été classées par arrêté préfectoral du 13 mars 2003 en catégorie 3. Des dispositions d'isolement acoustique sont ainsi imposées dans une bande de bruit de 100 m à partir des bords extérieurs de la chaussée de ces deux voies.

Dans le cadre de la politique menée par l'Etat de lutte contre les nuisances sonores, une cartographie du bruit des grandes infrastructures routières des Côtes d'Armor a été réalisée et approuvée par arrêté préfectoral le 25 septembre 2012. La cartographie du bruit des grandes infrastructures servira à déterminer les actions de réduction des nuisances sonores à envisager dans le cadre des plans de prévention du bruit dans l'environnement. L'établissement de ces plans incombe au Conseil Général, gestionnaire du réseau routier concerné.

### 1.8. La loi « littoral » du 3 janvier 1986 :

La commune de la Pleumeur-Bodou est concernée par la loi « littoral » de 1986. A ce titre, elle doit répondre aux dispositions des articles L 146-1 à L 146-9. Le Plan d'Occupation des Sols avait déjà intégré ces dispositions lors de sa précédente révision approuvée le 10 septembre 1993.

Néanmoins, depuis, la jurisprudence a conduit à une nouvelle interprétation des dispositions législatives concernant la constructibilité des secteurs n'étant ni des agglomérations, ni des villages. Les dispositions du nouveau document ne remettent pas en cause les dispositions de la loi introduites au Code de l'Urbanisme. Leur prise en compte est rappelée ci-après :

### Application de l'article L. 146-2 : instauration des coupures d'urbanisation :

L'instauration de coupures d'urbanisation vise plusieurs objectifs :

- éviter les fronts urbains continus,
- maintenir les espaces ouverts, le rapport avec la mer et les paysages en profondeur,
- préserver la valeur écologique et la biodiversité.

Les coupures d'urbanisation séparent des espaces urbanisés et présentent des caractéristiques naturelles ou agricoles. La présence de constructions isolées ne compromet pas le caractère de coupure de ces espaces, qui peuvent même comprendre certaines formes d'urbanisation (correspondant au mitage de l'espace), dès lors que le rapport de proportionnalité ne remet pas en cause les caractéristiques naturelles des terrains. Ces coupures d'urbanisation ont été identifiées par le SCOT du Trégor. Le P.L.U. de Pleumeur-Bodou reprend ces 5 coupures d'urbanisation :

- A l'Est du village de Landrellec-Kérénoc. Elle est constituée d'espaces agricoles A, de secteurs d'habitat diffus (zonés Ah), de zones naturelles (NL et N) et du parcours de golf (NTg).
- Entre Kérenoc et Keraliès. Elle est matérialisée par un zonage agricole A, une zone naturelle NL et un habitat diffus Ah. Elle vise à éviter une urbanisation linéaire continue entre ces deux secteurs comme le prévoyait le P.O.S. précédent.
- Entre Keryvon et Penvern. Elle bénéficie d'un zonage NL.
- Entre Guéradur et Lannion. Cet espace à dominante agricole est classée en zone A tandis que le bâti diffus est classé en Ah.
- Entre Crec'h Epan et Trégastel-bourg. Elle bénéficie d'un zonage agricole A.

## • Application de l'article L. 146-2 : déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser :

Le P.L.U. prévoit une capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser fixée à environ 370 logements supplémentaires, conformément aux objectifs de production fixés par le P.L.H. de Lannion-Trégor-Agglomération et des espaces à vocation d'activités répondant aux besoins communaux et aux enjeux supra-communaux.

Cette capacité est conforme :

- avec la nécessité de préservation des zones NL puisque le zonage préserve la totalité des espaces littoraux remarquables. Il développe également la protection des zones naturelles (+77 ha par rapport au P.O.S. de 1993, zones naturelles à vocation touristique exclues).
- avec la nécessité de préservation des boisements significatifs, puisque le zonage renforce leur protection : 98 ha d'espaces boisés classés identifiés en plus par rapport au précédent document d'urbanisme.
- avec la nécessité de préservation des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et prenant en compte les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (L.146-2): augmentation des surfaces classées en zones naturelles et agricoles par rapport au P.O.S. de 1993 de 127 ha.
- avec la capacité des équipements publics existants ou en projet à court terme, en particulier les stations d'épuration, en mesure d'absorber le supplément de population sans dommage sur le milieu naturel.

En outre, les surfaces globales d'espaces urbanisés et de développement urbain (classées en U et AU) nécessaires pour atteindre cet objectif sont inférieures à celle du P.O.S. en vigueur (501 ha contre 638 ha, soit une baisse de 21%), au profit des surfaces agricoles et naturelles. Il apparait donc clairement que les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la capacité d'accueil du territoire.

### • Application de l'article L. 146-3 : préserver le libre accès du public au rivage :

Le plan des servitudes fait apparaître par cette légende •••• la servitude de passage piétonnier le long du littoral qui assure le libre accès au rivage.

### • Conditions d'extension de l'urbanisation (article L.146-4-1) :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des agglomérations ou villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En outre, dans les espaces proches du rivage, cette extension doit être limitée.

Comme cela est développé précédemment, ces dispositions se traduisent par des zones d'urbanisation futures qui se développent au sein ou en continuité de l'urbanisation des agglomérations du bourg et du pôle Phoenix/parc du Radôme et des villages de L'Ile-Grande, Landrellec, Kerenoc et Penvern. Ces villages et agglomérations ont été reconnues comme telles par le SCOT du Trégor. Les autres possibilités de constructions nouvelles sont uniquement possibles en densification des hameaux urbanisés existants et ne présentent donc pas le caractère d'extension.

Plusieurs secteurs constructibles au P.O.S. de 1993 (Kerellé, Saint Uzec et secteurs en limite des hameaux urbanisés) présentant une organisation trop lâche et linéaire ou au-delà des parties bâties ne permettant pas une densification, ont fait l'objet d'un reclassement en N ou Ah au présent Plan Local d'Urbanisme avec un règlement n'autorisant que l'évolution des constructions existantes.

### L'extension limitée (articles L. 146-4-2) :

L'article L 164-4-2° de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral prévoit que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale »

Selon la jurisprudence, pour apprécier la compatibilité d'un projet avec ces exigences, il faut tenir compte de son importance en termes de surface mais aussi de son implantation et de la destination des constructions envisagées. Dans les espaces déjà urbanisés, ne doivent être considérés comme une extension de l'urbanisation que le renforcement des quartiers périphériques ou une opération qui modifie de façon importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement sa densité.

Au P.L.U. de Pleumeur-Bodou, les zones constructibles prévues au sein des espaces proches du rivage sont :

- 1 zone 2AUym située en extension du village de l'Ile-Grande à Saint-Sauveur, de taille limitée au regard de l'urbanisation existante et destinée à n'accueillir que des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- 2 zones 2AU à l'Ile-Grande. La localisation de ces zones au sein du périmètre de ce village respecte parfaitement les prescriptions du SCOT qui permettent au village de l'Ile-Grande, entièrement situé dans les espaces proches du rivage, un développement urbain au sein du périmètre urbanisé.
- 2 zones 1AUv à Landrellec. La localisation de ces zones, au sein ou en limite de villages respecte parfaitement les prescriptions du SCOT qui permet au village de Landrellec un développement urbain en densification ainsi que des extensions urbaines en continuité de la partie urbanisée côté Est de ce village.
- Les autres possibilités de construction au sein des espaces proches se situent en dents creuses au sein des villages et hameaux urbanisés.

Le P.L.U. prend donc bien en compte la problématique de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Ces extensions sont compatibles avec le SCOT et limitées en surface au regard de l'ampleur des espaces déjà urbanisés que constituent les villages dans lequel elles s'insèrent. Il appartiendra ensuite aux porteurs de projets de présenter des projets dont les caractéristiques ne soient pas manifestement excessives par rapport aux caractéristiques du village.

### Application de l'article L. 146-4-3 : inconstructibilité d'une bande de 100 m en dehors des espaces urbanisés :

La préservation d'une bande littorale est essentielle puisqu'il s'agit de la zone la plus soumise aux pressions liées à la diversité des usages qui s'y déroulent : baignade, nautisme, urbanisation, activités portuaires, pêche et aquaculture... Directement soumise au recul du trait de côte, la bande littorale est la plus affectée par l'élévation du niveau de la mer.

L'inconstructibilité de cette bande permet d'assurer la préservation des ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibres écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux. Elle est mesurée depuis la limite haute du rivage de la mer, sans tenir compte des obstacles ou du relief.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de Pleumeur-Bodou, l'inconstructibilité de la bande des 100 m est précisée au règlement (dispositions générales). Le plan de zonage fait apparaître, en dehors des espaces urbanisés des villages de l'Ile-Grande, Landrellec, Kérenoc et Penvern, un zonage inconstructible le long du rivage, qui se trouve presque exclusivement classé en zone NL (sites et paysages remarquables du littoral). Quelques secteurs sont identifiés en N, Ne, NT pour tenir compte des constructions existantes, sachant que la règle d'inconstructibilité s'applique aussi aux constructions existantes qui ne peuvent donc s'étendre (seuls des travaux confortatifs sont admis, mais non la reconstruction d'un bâtiment sinistré).

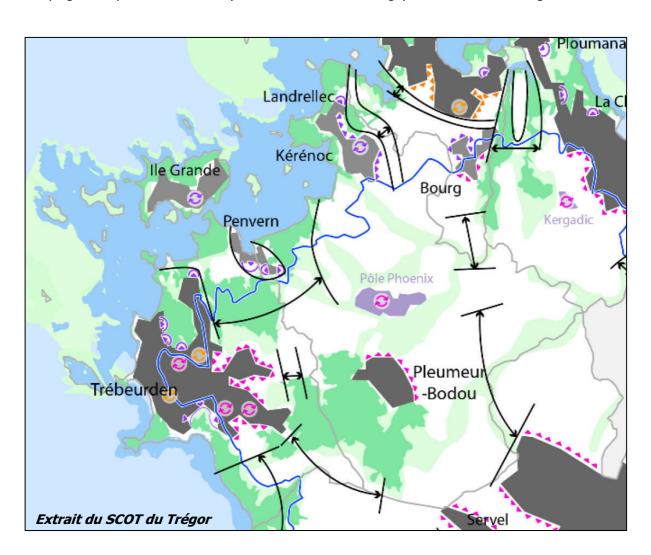
Les zones UYm et 2AUYm situées dans la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés ne sont pas concernées car l'article L. 146-4-3 précise que l'inconstructibilité de la bande des 100 m ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

## • Application de l'article L. 146-5 : visant les terrains de camping et de caravaning :

En dehors des espaces urbanisés, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le

P.L.U. Ils doivent respecter les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent être installés dans la bande littorale des 100 m.

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas d'aménagement ni d'ouverture de nouveaux campings sur le territoire communal. Des secteurs spécifiques Nt ont en revanche été délimités autour des 2 campings existants à Landrellec, et autour d'une partie du camping municipal de l'Île Grande. Les bâtiments du camping municipal de l'Île Grande (situé en continuité du village) bénéficient d'un zonage UT.



#### Les mesures de la loi "littoral" Contexte environnemental Ensemble des protections, inventaires et Territoire d'application de la loi "littoral" mesures de gestion environnementale Commune littorale du SCoT du Trégor Statut des groupes bâtis Potentiel de développement urbain Agglomération En dehors de l'espace proche du rivage Village Comblement des dents creuses Espace d'activité structurant ayant Extension urbaine en continuité le statut d'agglomération Centralités à renforcer dans l'espace proche du rivage Maîtrise de l'urbanisation et protections Comblement des dents creuses environnementales et paysagères Extension urbaine en continuité Limite de l'espace proche du rivage Secteurs à préserver dans l'espace proche du rivage Coupure d'urbanisation Comblement des dents creuses Espace remarquable terrestre Extension urbaine en continuité Espace remarquable maritime

### Application de l'article L. 146-6 : concernant les espaces littoraux remarquables, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs

Il s'agit de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables :

La zone NL, assortie d'un règlement spécifique, reprend la délimitation proposée par le Préfet, et notifiée à la commune le 23 août 1991, sur la base d'un inventaire réalisé par les services de l'Etat (pour le détail de ces espaces, voir le paragraphe chapitre A § 3.2. du présent rapport de présentation). Aucune modification de la délimitation des espaces littoraux remarquables, qui nécessiterait une expertise faunistique, floristique et paysagère n'est proposée à l'occasion de la révision du P.L.U.

La superficie totale de la zone NL représente ainsi 489,7 ha, soit plus de 18% du territoire communal. La zone NL s'étend jusqu'au zéro des cartes marines.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés (au titre de l'article L. 130-1) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

La préservation des parcs et ensembles boisés les plus significatifs se traduit par une augmentation des surfaces classées en Espace Boisé Classé (EBC) par rapport aux éléments identifiés au Plan d'Occupation des Sols de 1993. L'évolution de ces Espaces Boisés Classés a été examinée par la commission départementale des sites. Suite à l'envoi de la proposition d'évolution des EBC au P.L.U. au rapporteur de la commission départementale des sites, une réunion a été organisée surplace le 9 juin 2009 avec le responsable de l'unité faune-flore de la DDTM et un responsable de l'ONF afin de proposer certains ajustements. La commission départementale des sites a ensuite officiellement émis un avis favorable le 29 octobre 2009 au projet de classement en espaces boisés les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune. Cet avis est joint en annexe du rapport de présentation du P.L.U.

### • Application de l'article L. 146-7 : concernant la création de nouvelles routes

Les nouvelles routes de transit doivent être réalisées à plus de 2000 m du rivage et sont interdites sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. Dans ce cas, la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale des 100 m est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Aucune voie nouvelle n'est projetée au P.L.U. de Pleumeur-Bodou.

### 2. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

### 2.1 Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor

La commune de Pleumeur-Bodou est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor approuvé le 5 décembre 2012, qui émet de nombreuses prescriptions et recommandations à destination des P.L.U.: imposition de densité minimale, préservation du commerce de proximité, prise en compte des continuités écologiques et des coupures d'urbanisation, organisation du développement urbain, etc.

La consultation du SCOT au cours de l'étude P.L.U., à l'occasion de réunions associant les personnes publiques associées, et dans le cadre de réunions de travail avec les chargés de mission du SCOT ont permis de s'assurer de la compatibilité des dispositions du P.L.U. avec celles du SCOT.

Suite à l'arrêt du P.L.U. par le Conseil Municipal du 21 février 2013, le syndicat mixte du SCOT a émis un avis officiel sur le projet.

Au regard des documents du SCOT (PADD, DOCOB), on constate que le P.L.U. de Pleumeur-Bodou est cohérent avec les prescriptions ou recommandations notamment sur les questions d'environnement (continuités écologiques, coupures d'urbanisation...), développement résidentiel de mixité sociale et de développement économique (pôle stratégique, commerce de proximité...).

### 2.2 Programme Local de l'Habitat

Pleumeur-Bodou est couvert par un P.L.H. portant sur le territoire de Lannion-Trégor Agglomération validé le 2 octobre 2007 et modifié en décembre 2011 pour la période 2011-2014. La modification du P.L.H. a fixé comme programme d'actions :

### Vivre ensemble : développer l'offre en logement social

- Fixer de nouveaux objectifs de développement de l'offre en logement social par commune.
- Améliorer nos capacités à atteindre nos objectifs par de nouveaux moyens :
  - Inscrire les servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme des communes.
  - Définition d'un cadre commun pour le financement du foncier viabilisé.

#### **Gérer le foncier et l'urbanisme**

- La mise en place d'un observatoire foncier.
- Le portage foncier.
- Instaurer des densités de logements à l'hectare.
- Reconquérir les logements vacants.
- Favoriser des extensions urbaines de qualité.
- La création d'une SEM Aménagement.

### Concernant Pleumeur-Bodou, le P.L.H. prévoit :

- Une croissance annuelle de la population de l'ordre de 0,95% sur la période 2011-2015
- Un desserrement des ménages à 2,17 personnes par ménage en 2014
- Un objectif de 37 logements à produire par an
- La construction de 14 logements sociaux par an jusqu'en 2013 (42 logements sociaux d'ici 2013 pour produire 15% du déficit de logements sociaux)
- Que les zones AU du P.L.U. communal prévoyant un programme de plus de 15 logements sur des terrains de 7500m² et plus comportent un minimum de 20% d'habitations à usage social, avec des logements financés par les dispositifs PLUS et PLAI.
- Le respect d'une densité de 20 logements par hectare.

### Le P.L.U. de Pleumeur-Bodou reprend les dispositions du P.L.H. via :

- La limitation de la consommation foncière par des disponibilités foncières pour l'habitat correspondant à l'objectif de production de 37 logements par an (étendu à un horizon de 10 ans correspondant à la durée de vie estimée du P.L.U.) et une densité demandée de 20 logements à

l'hectare dans les zones AU du bourg et des villages, ainsi qu'une densité minimum demandée dans les zones urbaines..

- L'affectation de 20% à 25% de la production nouvelle à du logement social selon les secteurs (cœur de bourg, programmes de plus de 10 logements dans les zones urbaines du bourg et des villages, zones à urbaniser). En 2013-2014, 29 nouveaux logements sociaux seront construits afin de compléter l'opération cœur de bourg.
- Des dispositions sur l'implantation, l'architecture, le traitement des clôtures et des espaces libres, la préservation des bois haies et talus afin d'améliorer la qualité de l'habitat, de son intégration paysagère et du cadre de vie.
- L'élaboration d'orientations d'aménagement pour favoriser des opérations d'ensemble de qualité.

# 2.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Pleumeur-Bodou fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne et de celui des SAGE Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Lannion, en phase d'élaboration.

Le P.L.U. de Pleumeur-Bodou doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne qui sont l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015, la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines, la réduction ou la suppression des rejets toxiques et le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Les SAGE déclineront les objectifs du SDAGE à une échelle territoriale plus fine. Leur contenu n'est pas connu à l'heure actuelle. Après l'approbation du S.A.G.E., le P.L.U. aura 3 ans pour se mettre en compatibilité avec ce nouveau document et prendre en compte plus globalement à l'échelle communale et du bassin versant les problématiques liées à la préservation de la ressource en eau. Dès à présent, face aux objectifs du SDAGE, le P.L.U. Pleumeur-Bodou prévoit :

- l'intégration de l'inventaire des zones humides et cours d'eau, réalisé sur l'ensemble du territoire sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, en annexe du P.L.U. et reporté sur le plan de zonage. Cet inventaire a été validé par les syndicats de bassin versant concerné et sera à terme soumis à validation de la Commission Locale de l'Eau des deux SAGE.
  - Le repérage des zones humides par une trame spécifique et leur classement majoritaire en zone Naturelle et Agricole a pour but d'en assurer leur protection et de favoriser une prise de conscience de l'enjeu qu'elles représentent, sans pénaliser le système d'élevage extensif qui peut s'exercer sur les prairies permanentes.
- le classement préférentiel du chevelu hydrographique et des zones humides en zone naturelle (N) et agricole (A), assorti de l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais, les drainages, constructions, ...
- la préservation de la majorité des bois, et de l'ensemble des haies et talus jouant un rôle hydraulique majeur par classement en Espace Boisé Classé ou par repérage au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- les zones d'urbanisation future du bourg et des villages raccordables au réseau d'assainissement collectif et le développement projeté de ce réseau.

Grâce aux orientations de développement, d'équipement et de préservation du présent document d'urbanisme, il est possible d'affirmer que les élus locaux ont pris en compte la politique de l'eau dans le projet de P.L.U. présenté.

### 2.4 Projets d'intérêt général

Constitue un projet d'intérêt général, au titre du R.121-3 du Code de l'Urbanisme, tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Avoir fait l'objet
  - soit d'une délibération ou d'une décision d'un des intervenants, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public.
  - Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une modification.

Pleumeur-Bodou n'est pas concerné par un projet d'intérêt général.

### 3. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune et figurant en annexe du document d'urbanisme sont :

### 3.1. Servitudes figurées au plan

### Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier : A1

Elle concerne la forêt d'établissement public (Conservatoire du littoral) dénommée « Lann ar Waremm », d'une superficie totale de 259 ha 97 a 93 ca, protégée par arrêté préfectoral du 10 novembre 1984.

### Servitudes de protection des monuments historiques : AC1

Elles concernent:

- la chapelle de Penvern sur le territoire de la commune de Trébeurden, inscrite à l'inventaire des monuments historiques du 22 mars 1930,
- la chapelle de Saint Samson et le menhir de St Samson situé à l'Ouest de la chapelle, inscrits à l'inventaire des monuments historiques du 7 octobre 1964,
- la croix écotée sur la place au niveau de l'église côté Sud, inscrite à l'inventaire des monuments historiques du 7 octobre 1964,
- la croix de Saint Samson, inscrite à l'inventaire des monuments historiques du 23 octobre 1964,
- le château de Kerduel (façades et toitures du château, chapelle) inscrit à l'inventaire des monuments historiques du 30 mars 1978,
- le manoir de Kerpringent sur la commune de Lannion à Servel (façades et toitures du logis et des communs ainsi que les six cheminées du logis et le pigeonnier) inscrit à l'inventaire des monuments historiques du 31 décembre 1980,
- le menhir de Saint Uzec au lieu dit « Placen ar Peulven », parcelle n°E804, classé monument historique le 1<sup>er</sup> janvier 1887,
- l'église et l'ossuaire sur la commune de Trégastel, classés monument historique le 14 juin 1909 (classement complémentaire du 17 mars 1916),
- le dolmen et l'allée couverte de Kergunteil situés sur la commune de Trégastel, parcelle n°C526, classés monument historique le 8 août 1948,
- l'allée couverte dite « Ty-Lia » ou « Ty-arc'Horandeneb », située sur la parcelle n°A594 dite Park-Al-Lia à l'Île Grande, classée monument historique le 23 janvier 1956,
- le radôme, à savoir l'antenne et son enveloppe protectrice, situé sur la parcelle n°BH338 classée monument historique le 26 septembre 2000.

### Servitudes de protection des sites et monuments naturels : AC2

Elles intéressent l'ensemble formé par les îles et îlots du littoral entre Trébeurden et l'Île Grande délimité comme suit :

- une ligne droite fictive reliant l'île dénommée « Le Four » à île dénommée « Les Peignes»;
- une ligne droite fictive reliant l'île dénommée « Les Peignes » à la pointe nord-ouest de l'île du Renard (parcelle n°3 de la section A) ;
- une ligne droite fictive reliant la pointe nord-ouest de l'île du Renard (parcelle n° 3 de la section A) à l'angle nord-ouest de la parcelle n° 32 de la section AB;

### Section AB:

la limite ouest des parcelles n° 32 et 34

- la limite sud des parcelles n° 31 et 34
- une ligne droite fictive reliant l'angle sud-est de la parcelle n° 31 à l'angle sud-ouest de la parcelle n° 30
- la limite sud-ouest de la parcelle n°30
- la limite ouest de la parcelle n° 35 entre l'angle nord-ouest sur le domaine public maritime et le point situé sur le domaine public maritime dans le prolongement de la limite sud de la parcelle n° 216
- une ligne droite fictive partant de ce point d'une longueur de 50 mètres à l'intérieur du domaine public maritime et dans le prolongement de la limite sud de la parcelle n° 216
- une ligne sinueuse fictive parallèle à la limite des parties terrestres cadastrées n° 273,
   263, 264, 51 et 194 à 50 mètres du rivage jusqu'à un point fictif situé à l'aplomb de l'extrémité de la jetée située dans le prolongement de la limite entre les parcelles n°194 et
   195
- le prolongement de la précédente ligne fictive par une ligne droite fictive de 100 mètres de longueur et de direction nord-est/sud-ouest
- une ligne droite fictive perpendiculaire à la précédente, d'une longueur de 100 m et de direction Nord-Ouest/Sud-Est
- une ligne droite fictive reliant l'extrémité de la précédente ligne fictive à l'angle sud de la parcelle n° 56
- la limite entre le domaine public maritime et les parcelles n° 56 (en partie) et 57 à 59. 61.
   64.71 à 74 et 76 et la rue de Molène

#### Section AC:

 la limite entre le domaine public maritime et la section AC jusqu'au chemin départemental n° 21 Site classé du 16 juin 1994

Sont exclues du site classé ainsi défini et délimité, les parcelles, section AB n° 79. 81. 82. 84 à 86, et 227 (anciennement 78).

## <u>Servitudes concernant les postes électro-sémaphoriques, les amers et les phares du département de la marine militaire : AR1</u>

Elles concernent l'établissement Sémaphore de Ploumanac'h n° 22.168.01 situé sur la commune de Perros-Guirec avec une protection délimitée par un champ de vue du 258° au 117° par le nord.

### Servitudes de passage des piétons sur le littoral : EL9

Sont approuvées la modification et suspension du tracé de la servitude de passage des piétions sur le littoral telles qu'elles figurent sur le plan parcellaire et sont décrites au dossier annexé à l'arrêté préfectoral du 13 octobre 1986.

### Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : 14

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- 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 déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB (> 63000 volts).

### Servitudes au voisinage des cimetières : INT1

Ces servitudes concernent les communes ayant une population municipale supérieure à 2000

habitants. Le recensement fait apparaître une population totale municipale en 1999 de 3821 habitants.

### Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : PT1

Il s'agit:

- du centre de réception du sémaphore de Ploumanac'h (CCT 022.06.004) protégé par décret du 21 décembre 1990. II est délimité par une zone de protection d'un rayon de 3000 m.
- du centre radioélectrique (CCT 22.25.001 et CCT 22.24.004) dénommé Lannionaérodrome, situé sur le territoire de la commune de Lannion. Le plan STNA n° 110 annexé au décret précise l'étendue des différentes zones de la station classée en 1ère catégorie par arrêté du 21 février 1966. Le décret du 15 février 1968 lui confère une zone de protection d'un rayon de 3000 m.
- du centre radioélectrique (CCT 22.13.006) situé à proximité du carrefour des CD 21 et CD 6, classé en 1ère catégorie par arrêté du 22 septembre 1965. Le décret du 25 février 1983 lui confère une zone de protection d'un rayon de 300 m.
- du centre radioélectrique (CCT 22.22.007) situé à Lannion-Brelevenez au CNET classé en 1ère catégorie par arrêté du 20 mai 1963. Le décret du 31 décembre 1965 lui confère une zone de protection d'un rayon de 3000 m.
- du centre récepteur de Pleumeur-Bodou CTS (CCT 22.19.007) protégé par décret du 19 avril 1995 qui lui confère une zone de garde d'un rayon de 1000 m et une zone de protection d'un rayon de 3000 m.
- des zones de dégagement et les servitudes applicables au voisinage du centre radioélectrique de Lannion Aérodrome (ANF n° 022.24.004, ANF n° 022.25.001) pour la protection des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques, annexé du plan STNA n° 1166 du 27 février 1997, décret du 16 décembre 1998).

# <u>Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'Emission et de réception exploités par I'Etat : PT2</u>

II s'agit:

- du centre radioélectrique (CCT 22.24.004 et CCT 22.25.001) dénommé Lannionaérodrome situé sur le territoire de la commune de Lannion et protégé par décret du 24 août 1992. Le plan STNA n° 1059 annexé à ce décret précise l'étendue des différentes zones de dégagement :
  - centre de réception spatiale : zone secondaire R 1600. 1800. 2000.
  - B : radiophare d'alignement de piste : zone primaire de 100 et 300 m et zone secondaire de R 400 et R 500.
  - E : radiogoniomètre VHF : zone secondaire R 600 et 1000 m.
- du centre radioélectrique (CCT 22.13.006) situé à proximité du carrefour des CD 21 et CD 6, classé en 1ère catégorie par arrêté du 22 septembre 1965. Le décret du 8 juillet 1982 lui confère une zone secondaire de dégagement délimité par un secteur A : azimuts 207°30' jusqu'au 222° dans un rayon de 2000 m.
- du centre radioélectrique (CCT 2222.007) situé à Lannion-Brélevenez au CNET, classé en 1ère catégorie par arrêté du 20 mai 1963. Le décret du 31 décembre 1965 lui confère une zone de dégagement d'un rayon de 2000 m.
- de la zone spéciale de dégagement et des servitudes de protection contre [es obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien de Lannion-CENT n° 022 006 0005 à l'île de Batz n° 029 006 0038.
- des zones de secteurs de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles

applicables au voisinage du centre radioélectrique de Lannion-aérodrome (ANF n°022.24.004, ANF n°022.25.001) annexé du plan STNA n°1165 du 19 février 1997, décret du 16 novembre 1998.

### Servitudes aéronautiques de dégagement ; T5

L'arrêté ministériel pris en date du 30 novembre 1987 assure la protection des dégagements de l'aérodrome de Lannion et sont approuvés les documents suivants :

Plan d'ensemble : ES 284a index B et Plan partiel : PS 284b index B

### 3.2. Servitudes non figurées au plan

### Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles : A6

Elles sont attachées 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'État et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

### Servitudes relatives à la protection des installations sportives : JS1

Servitudes de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.

### Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : PT3

FO 216/5, 220/5, 210 RG 22-236/2, 3 RU 22-104 RG 22 218 24 FO

RG 22 372 24 FO

# 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 : PT4

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

## <u>Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des</u> aérodromes : T7

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.

Les documents relatifs aux servitudes applicables sur le territoire communal sont :

- la liste des servitudes et les notices correspondantes précisant notamment les effets de la servitude (prérogative de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété);
- un plan général de la commune au 1/10000° sur lequel sont reportées tout ou partie des servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de la révision du P.L.U.

### 4. Protection du patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 22 sites archéologiques sur la commune de Pleumeur-Bodou, listés dans le tableau ci-après.

Il est rappelé que la législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941.

A ce titre, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée au Maire de Pleumeur-Bodou 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).

D'autre part, l'article 322-2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique également à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « 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 ».

De plus, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « 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 ».

Enfin, il est rappelé l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. ».

### Légende du tableau :

Nature de la zone demandée :

**Zone 1 :** zone de saisine du Préfet de Région, DRAC Bretagne, Service Régional de l'Archéologie, pour les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive.

**Zone 2 :** demande de classement en zone naturelle N au PLU au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de Région, DRAC Bretagne, Service Régional de l'Archéologie. Elles concernent des sites archéologiques qui en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion dans une zone de constructibilité limitée.

N°	Identification	Localisation (lieu-dit)	Localisation (parcelles)	Nature de la zone demandée	Statut MH
1	258/22 198 0001/ Pleumeur-Bodou /Saint-Uzec /menhir /Néolithique	Saint-Uzec	1988 : ZB87	2	Classement monument historique
2	259/22 198 0002/ Pleumeur-Bodou /Ile-Grande/ allée couverte/ Néolithique	Ile-Grande	1987 : AD57	2	Classement monument historique
3	260/22 198 0003/ Pleumeur-Bodou/ Landrellec/dolmen/ Néolithique	Landrellec	1987 : AE 16 ; DPM	Pour information	
4	261/22 198 0004/ Pleumeur-Bodou/Keryvon allée couverte/ Néolithique	Keryvon	1962 : E2.662	2	
5	262/22 198 0005/ Pleumeur-Bodou/Ile Daval/menhir/Néolithique	Ile Daval	1987 : AD287	2	
6	476/22 198 0006/ Pleumeur-Bodou /Saint-Samson/ chapelle de Saint-Samson/ menhir/Néolithique	Chapelle de Saint-Samson	1987 : B1089	2	
7	553/22 198 0007/ Pleumeur-Bodou/ Enez- Vihan/dolmen/ Néolithique	Enez-Vihan	1987 : E28, E29	2	
8	4554/22 198 0008/ Pleumeur-Bodou/ Ile-Grande (pointe de Toul)/ occupation /Paléolithique moyen	Ile-Grande (pointe de Toul)	1987 : AB 265	1	
9	4555/22 198 0009/ Pleumeur-Bodou/ Toul ar Staon / occupation/ Mésolithique ?	Toul ar Staon	1987 : AB 265	1	
10	10065/22 198 0010/ Pleumeur-Bodou/ Kerguntuil/ occupation/ Néolithique	Kerguntuil		Pour information	
11	10064/22 198 0011/ Pleumeur-Bodou/ Ile Bivic/ occupation/ Néolithique	Ile Bivic		Pour information	
12	10137/22 198 0012/ Pleumeur-Bodou/ Enez Vihan/ pêcherie /Epoque indéterminée	Enez Vihan	DPM (domaine public maritime)	Pour information	
13	10138/22 198 0013/ Pleumeur-Bodou/ Enez Vihan/ pêcherie /Epoque indéterminée	Enez Bihan	DPM (domaine public maritime)	Pour information	
14	10139/22 198 0014/ Pleumeur-Bodou/ Ile Daval/ pêcherie /Epoque indéterminée	Ile Daval	нс	Pour information	
15	10140/22 198 0015/ Pleumeur-Bodou/ Enez an Erc'h/ occupation/ Néolithique	Enez an Erc'h	1987 : A4 1789 : estran	Pour information	
16	10258/22 198 0016/ Pleumeur-Bodou/ Coat ar Sall/ pen an allé /enceinte /Moyen-âge	Pen an Allé	1988 : D1.1487	2	
17	10337/22 198 0017/ Pleumeur-Bodou/ Parc Castel Bras/ Saint- Uzec/organisation du territoire /époque indéterminée	Saint-Uzec		Pour information	
18	321/22 198 0018/ Pleumeur-Bodou/ Enez Vihan/ production de sel, atelier de terre cuite architecturale/ Age du Fer	Enez-Vihan	1987 : E28, E29	2	
19	554/22 198 0019/ Pleumeur-Bodou/ Beg Crec'h ar Men/ production de sel/ Age du Fer	Beg Crec'h ar Men	1979 : B1.2	1	
20	4556/22 198 0020/ Pleumeur-Bodou/ Ile Daval/ pêcherie /Epoque indéterminée	Ile Daval	1987 : HP	Pour information	
21	4557/22 198 0021/ Pleumeur-Bodou/ Landrellec/ production de sel/ Age du Fer	Landrellec	1987 : AE15, AE16, AE17	1	
22	8490/22 198 0022/ Pleumeur-Bodou/ Ile d'Erc'h/ occupation/ Néolithique	Ile d'Erc'h		Pour information	

E - SUPERFICIE DES ZONES

Pleumeur-Bodou – Révision générale du P.L.U. – Rapport de présentation

Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le P.L.U. révisé (ainsi que celles du précédent P.O.S.) et leur part respective du territoire.

		POS :	1993	Ré	/ision	2013
ZONES	SUPERFIC	IE	% DU TERRITOIRE	SUPERFICIE		% DU TERRITOIRE
1) Zones urbaines :	24.4		0.000/	40.00		4 500/
Zone UA dont: zone UAa	24,1	na	0,90%	40,03		1,50%
zone UAv	_			2,44 12,69		0,09% 0,48%
Zone UC dont :	73,9	ha	2,77%	12,09	IIa	0,4870 -
Zone UB dont :	-		2/11/10	182,64	ha	6,84%
zone UBv	_			152,55		5,71%
Zone UD:	302,8	ha	11,34%	-		_
Zone UH dont :	-		,-	151,07	ha	5,66%
zone UHp				5,26		0,20%
Zone UY dont:	104,4	ha	3,91%	19,47		0,73%
zone UYm	-			•	ha	0,06%
zone UYd	-			8,67	ha	0,32%
zone UYdh	-			•	ha	0,15%
Zone UT dont :	-			35,57	ha	1,33%
zone UTs	-			1,79	ha	0,07%
zone UTr	-			23,15	ha	0,87%
TOTAL Zones U	505,20	ha	18,91%	428,78	ha	16,05%
2) Zones à urbaniser :						
Zone à dominante						
orincipale d'habitat (POS:	48	ha	1,80%	12,83	ha	0,48%
NA, PLU: AU) dont :				2.42		0.420/
zone 1AU				3,12		0,12%
dont 1AUv				3,12		0,12%
zone 2AU				9,71	ha	0,36%
Zone à vocation de courisme, loisirs et culture (POS: NAc, PLU: AUT) dont	49	ha	1,83%	23,18	ha	0,87%
zone 1AUTs				1,50	ha	0,06%
zone 2AUTr				9,16		0,34%
zone 2AUqe				12,52		0,47%
Zone d'activités dont :	35,8	ha	1,34%	33,10		1,24%
zone 2AUY dont:	23,2		_,	33,10		1,24%
zone 2AUYm				0,32		0,01 %
zone 2AUYd				3,85		0,14%
zone 2AUYdh				27,46		1,03%
	122.00	ha	4.070/-			
TOTAL Zones AU	132,80	ııd	4,97%	69,11	ııd	2,59%
3) Zones de Protection	1072 7	ha	40.2004	1 022 10	h-	20 600/
Zones agricoles A dont:	1073,7	IId	40,20%	1 033,16		<b>38,68%</b>
Zone Aa				23,36		0,87%
Zone Ay				1,01		0,04%
Zone Ah				44,51		1,67%
Zone Ast		.	25 4201	0,81		0,03 %
Zones naturelles N dont:	946		35,42%	•	ha	38,32%
Zone NL	597	na	22,35%	489,7		18,33%
Zone Ne				2,47		0,09%
Zone Nsp				5 <b>,4</b> 5	na	0,20%

		<u>-</u>	_		
Zone Nu			5,85	ha	0,22%
Zone Nc			2,33	ha	0,09%
Zone Ndc			2,87	ha	0,11%
Zones Nh			31,95	ha	1,20%
Zones naturelles à vocation de loisirs et tourisme NT dont:	26,6 ha	1,00%	116,42	ha	4,36%
Zone NTg	13,1	0,49%	85,18	ha	3,18%
Zone NTp			1,35	ha	0,05%
Zone NTe			20,42	ha	0,76%
TOTAL A et N	2046,30 ha	76,61%	2173,11	ha	81,36%
SUPERFICIE TOTALE	2671,00 ha	100%	2 671,00	ha	100%
Nm (domaine public maritime)	-	-	52,69	ha	1,97%
Espaces Boisés Classés	248,42 ha	9%	346,59	ha	12,98%
			+ 10,9 km de hai	es bo	ocagères
Bois repérés L123,1,5,7° CU	-	-	86,22	ha	3,23%

NB : la fiabilité des surfaces du P.O.S. précédent est incertaine en raison de l'absence d'outil informatique de calcul des surfaces des zones lors de l'élaboration de ce document.

	Pleumeur-Bodou	- Révision générale du P.L.	U. – Rapport de présentation
			<b>ANNEXES:</b>
			_
1. Avis	de la Com	mission Départe	ementale des Sites
			es (document LTA)
3. Liste des stations floristi			
		,	,,