

Partie 3 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, cette partie : « 3° analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; »

1 DEFINITION DES ENJEUX

1.1 LA POPULATION

Points forts	Points faibles
<p>Une croissance démographique en hausse</p> <p>Une attractivité résidentielle qui se renforce et qui se traduit par un important excédent du solde migratoire</p>	<p>Des dynamiques démographiques peu solides :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des décès toujours plus importants que des naissances • Un vieillissement de la population • Des actifs qui travaillent majoritairement en dehors sur la commune générant des déplacements quasi-exclusivement effectués en véhicule motorisé individuel • Une taille des ménages en baisse constante
Opportunités	Menaces
<p>Des indicateurs démographiques relativement positifs permettent d'envisager sereinement des mesures visant à améliorer le cadre de vie des habitants (amélioration des équipements, des espaces publics...)</p>	<p>Une croissance démographique faible nécessitant de veiller à préserver les équilibres : réponse aux besoins en équipements sur tous les niveaux de la population...</p> <p>L'augmentation inexorable du coût des déplacements motorisés</p>
Questionnements / enjeux	
<p>A court et moyen terme : Faut-il poursuivre l'accroissement démographique et dans quelle mesure ?</p> <p>A moyen terme :</p> <p>Faut-il maintenir et développer les emplois/activités sur la commune ? Comment ?</p> <p>La commune envisage-t-elle une gestion optimisée des déplacements : co-voiturage, transport en commun... afin d'attirer/de retenir la population sur son territoire ?</p>	

1.2 LE PARC DE LOGEMENTS

Points forts	Points faibles
<p>Un taux d'occupation des logements qui tend à baisser depuis 10 ans pour atteindre une moyenne de près de 2,18 habitants par logement</p> <p>Un parc de logements plutôt récent et confortable</p> <p>Une proportion de résidences principales importante, ce qui est positif pour une commune vivante toute l'année.</p> <p>Un taux de logements vacants qui permet de nouvelles arrivées sur la commune.</p> <p>Une offre locative développée (21,7%) qui contribue à un renouvellement plus rapide de la population</p>	<p>Une consommation importante d'espace en opérations de logements individuels : lotissements avec pavillons individuels</p> <p>Une faible diversité de typologie d'habitat : (52,5% de T5 et plus), 6,1% de logements de deux pièces ou moins</p> <p>Peu de constructions équipées de panneaux solaires ou ambitieuses en terme de performance énergétique</p> <p>Une offre locative en baisse par rapport à 1999</p>
Opportunités	Menaces
<p>Impulser de nouvelles orientations en terme d'offre de logements.</p>	<p>Anticiper les évolutions sociétales telles que le vieillissement de la population et notamment les mutations de la structure familiale par le renforcement de l'offre de petits logements</p>
Questionnements / enjeux	
<p>L'offre répond-t-elle aux besoins de la population ?</p> <p>Vers quels types de logements s'orienter ?</p> <p>Approche environnementale / éco-construction : comment la favoriser ?</p>	

1.3 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Points forts	Points faibles
<p>La proximité d'un véritable bassin d'emplois</p> <p>Une proportion d'actifs élevée avec un taux de chômage stable</p> <p>Un revenu moyen ni faible ni élevé</p> <p>Une activité agricole dynamique</p> <p>Présence de commerces, services de proximité</p> <p>Patrimoine bâti et naturel de qualité ainsi que des structures d'accueil propice au développement du tourisme</p>	<p>Une augmentation du nombre d'actifs travaillant hors de la commune</p> <p>Une diminution du nombre d'exploitations agricoles (90 exploitations en 1979 et 42 en 2000)</p>
Opportunités	Menaces
<p>Le développement de l'emploi sur la commune apporterait une clientèle supplémentaire pour les commerces et services de la ville</p> <p>Un potentiel de développement de l'emploi dans le secteur touristique</p> <p>La diversification économique des exploitants agricoles pour assurer leur maintien</p>	<p>Le vieillissement de la population</p>
Questionnements / enjeux	
<p>A quel type de développement économique la commune peut-elle prétendre ?</p> <p>La commune peut-elle pérenniser voire développer l'activité des commerces et services de proximité sur la commune ?</p> <p>Des potentialités de mise en valeur touristique du territoire ?</p>	

1.4 LES EQUIPEMENTS ET LA VIE LOCALE

Points forts	Points faibles
<p>Des équipements assurant un niveau de services conforme à la taille de la commune</p> <p>Une vie associative dynamique</p> <p>Un niveau élevé de services publics, d'administration et d'équipements publics</p> <p>La présence de groupes scolaires développant l'attractivité communale</p>	<p>Des déplacements piétons à revaloriser et à sécuriser</p> <p>Une circulation automobile à repenser</p> <p>Une capacité de la station d'épuration bientôt insuffisante</p>
Opportunités	Menaces
<p>Le PLU est l'occasion de réfléchir aux besoins de la population en terme de services et d'équipements ainsi qu'avec les projets de LTC</p>	<p>Le vieillissement de la population peut menacer les équilibres et la pérennité de certains équipements (écoles, etc.)</p>
Questionnements / enjeux	
<p>Y-a-t-il des manques, des besoins non satisfaits exprimés par les habitants ?</p> <p>La commune et la communauté de communes ont-elles des projets en terme d'équipements ?</p>	

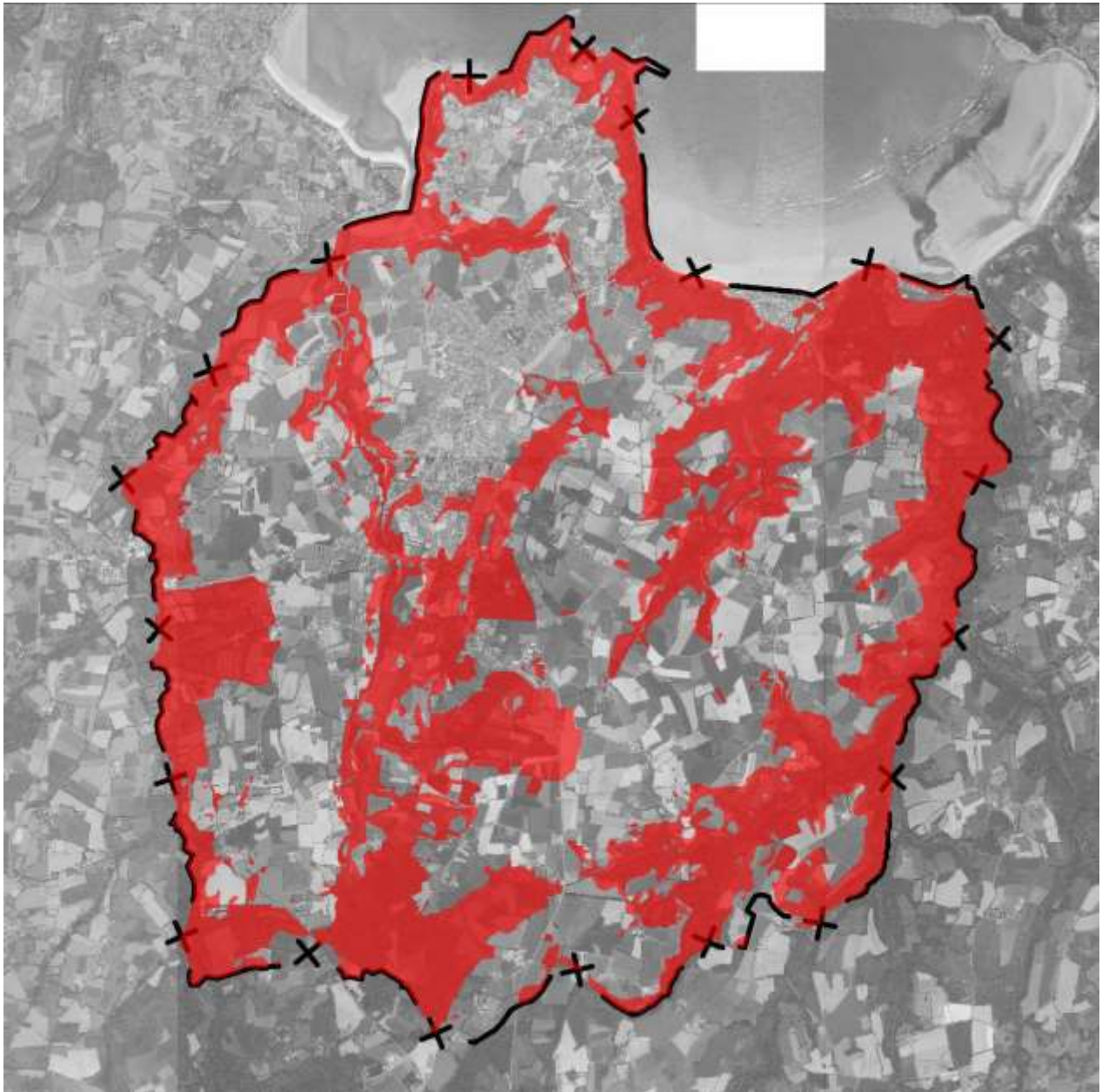
1.5 L'ENVIRONNEMENT

Points forts	Points faibles
<p>Un patrimoine environnemental riche et diversifié : Natura 2000, ZNIEFF, site classé...</p> <p>Une très bonne qualité piscicole des cours d'eau</p> <p>Un site Natura 2000 à forte valeur patrimoniale du fait de l'état de conservation de ses habitats et de l'absence relative d'intervention anthropique directe.</p>	<p>Des pollutions de l'eau malgré des efforts réalisés</p>
Opportunités	Menaces
<p>Une prise en compte de la pollution de l'eau par les « marées vertes » sur l'estuaire</p>	<p>Une pression sur les espaces naturels</p>
Questionnements / enjeux	
<p>Poursuivre et renforcer les programmes d'actions en faveur de la qualité de l'eau</p> <p>Conserver le patrimoine bocager et forestier, en lien avec le maintien d'espèces communautaires (chiroptères notamment)</p> <p>Conserver et restaurer les zones humides afin de garantir la qualité des eaux et le maintien des espèces associées à ces milieux (loutres notamment)</p> <p>Conserver une alternance de milieux ouverts/milieux fermés (boisement de feuillus)</p> <p>Identifier les secteurs sensibles</p> <p>Plus spécifiquement dans le site Natura 2000 et sur ses franges :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une veille permanente visant à prévenir d'éventuelles perturbations ou dégradations, concernant en particulier la qualité de l'eau provenant du bassin-versant, le maintien du régime hydraulique, la préservation des gîtes à Chiroptères, des habitats nécessaires au maintien de la loutre... • Préserver et maintenir les habitats remarquables et les espèces communautaires : pérenniser l'activité agricole et sylvicole au sein du périmètre Natura 2000 afin de lutter contre la fermeture des milieux, conserver la qualité des milieux humides et aquatiques, favoriser la restauration des continuités, favoriser le ré-embocagement • Maintenir une activité touristique raisonnée • Pérenniser l'activité économique pour que « vive » la Natura 2000 : préservation des terres agricoles à forte valeur agronomique 	

2 IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX

A la lumière du diagnostic qui vient d'être établi, il apparaît que plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme sensibles, soit du point de vue de leur qualité, de leur rareté, des espèces qu'ils abritent, des services qu'ils rendent... Les opérations d'urbanisation sur ces zones, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être limitées et/ou intégrer la spécificité du site sur lesquelles elles reposent.

L'identification de ces zones sensibles a servi de base de réflexion pour la réalisation du zonage.



Zones sensibles



ZONES SENSIBLES : ZOOM BOURG NORD



ZONES SENSIBLES : ZOOM BOURG SUD

3 LES PREVISIONS ET BESOINS

3.1 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

3.1.1 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT DU TREGOR :

La distribution spatiale et le volume de logements à produire :

Le SCoT prescrit :

Les Programmes locaux de l'Habitat (P.L.H.) et par répercussion les documents d'urbanisme des Communes, qui doivent être compatibles, préciseront le nombre de logements à produire par commune, pour atteindre les objectifs suivants :

Bassin de vie :	Population estimée en 2020	Production d'ici 2020*
Lannion-Trégor et Perros-Guirec**	69 700	5 600
Beg ar C'hra	8 620	470
Centre-Trégor et Mantallot**	7 335	510
Pays rochois	4 785	480
TOTAL	90 440	7 060

Les P.L.H. prévoiront pour chaque Commune une capacité d'accueil de population suffisante pour pérenniser ou développer leur niveau de services, en tenant compte de leur statut dans le Réseau des villes et villages souhaité pour le Trégor.

Le SCoT recommande :

Les Communes concernées par une forte proportion de résidences secondaires ou qui connaissent une évolution dans ce sens privilégieront des opérations publiques permettant d'orienter la production neuve vers l'installation de ménages à l'année, de proposer des parcelles à des prix maîtrisés, et une offre locative sociale substantielle.

Adapter la capacité d'accueil des Communes

A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les Communes évaluent leur capacité d'accueil et définissent les règles et équipements qui permettront de la porter au niveau requis par leur objectif d'accueil de nouveaux habitants. Le Rapport de présentation peut utilement présenter et justifier ces choix.

Créer les conditions de la mixité sociale :

Le SCoT prescrit :

Les P.L.H. établiront le besoin en logements sociaux de chaque bassin de vie. Ils tiendront compte de la forte part de propriétaires parmi les publics éligibles, afin que la production n'excède pas la réalité de la demande. Pour garantir la pleine réalisation de ces objectifs, les Communes concernées pourront introduire dans leur document d'urbanisme des servitudes de mixité sociale.

Les documents d'urbanisme concernés par des objectifs nationaux de production (S.R.U. et D.A.L.O.) prévoiront les conditions adaptées pour les atteindre.

Un effort de production particulier sera réalisé dans les pôles structurants du Trégor, où se trouvent la majorité des emplois, des services et des lieux de démarches administratives. Les ménages modestes sont davantage exposés à des contraintes de déplacements, et ne doivent pas en être excessivement éloignés.

Le SCoT recommande :

Les P.L.H. pourront déterminer dans les logements sociaux à produire la part pertinente entre prêts locatifs sociaux (P.L.S.), prêts locatifs à usage social (P.L.U.S.), prêts locatifs aidés d'intégration (P.L.A.I.) et parc social privé conventionné, de sorte que la production dans les communes soit suffisamment diversifiée et réponde bien aux demandes.

Les logements sociaux à produire viseront une réelle performance énergétique, malgré le surcoût d'investissement que cela peut représenter. La hausse programmée des coûts de l'énergie risque en effet de fragiliser davantage les ménages les plus modestes.

Les Collectivités locales du Trégor prévoiront des accords-cadres qui définissent les modalités d'intervention des bailleurs sociaux. Ceux-ci faciliteront la concrétisation des objectifs énoncés dans les P.L.H.

Réadapter le parc à la diversité des parcours résidentiels :

Le SCoT prescrit :

A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, et en lien avec leur P.L.H. de rattachement, les Communes détermineront la part de logements collectifs, de logements en bandes, de logements individuels groupés ou intermédiaires, qu'il leur semble opportun de développer pour répondre à la diversité des demandes. Cet effort de diversification portera autant sur la typologie des logements que sur la taille des parcelles. Les Communes considérées comme pôles structurants du Trégor seront particulièrement soucieuses de cette diversification.

Le SCoT recommande :

Lorsqu'une commune comprend une quantité trop importante de logements de tailles inadaptées aux besoins locaux, elle est invitée à en limiter la production dans son document d'urbanisme. Cela contribuera à la maîtrise de l'étalement urbain.

A l'occasion de leur élaboration, les documents d'urbanisme identifieront les éventuels besoins de publics spécifiques (étudiants, gens du voyage, etc.) et programmeront les objectifs pour y répondre.

Les logements sociaux, pour lesquels les Collectivités locales ont un rôle de commande, prendront en compte les contraintes de vie des personnes en situation de handicap.

3.1.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) LANNION TREGOR COMMUNAUTE

Le Programme Local de l'Habitat 2008-2013 a été adopté en février 2008. L'évolution du contexte local et législatif a nécessité une modification du PLU. En effet, trois communes dont Plestin-les-Grèves sont soumises aux lois SRU et DALO imposant 20 % de logements sociaux sur la commune. De plus, la finalisation du SCoT du Trégor a défini des perspectives démographiques et de production de logements à l'horizon 2020.

Ainsi, le PLH a fait l'objet d'une procédure de modification pour la période 2011-2013.

Le PLH prévoit pour la commune de Plestin-les-Grèves à l'horizon 2014 :

- une croissance démographique de 0,82 % en moyenne par an ;
- une population de 3 764 habitants en 2014
- un nombre de personne par ménage de 2,04 en 2014 ;
- 25 logements à produire chaque année, soit un parc de logements de 2 628 unités en 2014 ;
- un objectif de production de 29 logements locatifs sociaux en 2013
- dans les zones à urbaniser d'une superficie supérieure ou égale à 7 500 m², la création d'une servitude de 20 % de d'habitation à usage social avec des logements financés en PLUS et PLAI de façon obligatoire.

La révision du PLH a été lancée en janvier 2014.

Les objectifs de production de logements par commune pour le PLH 2016-2022 sont les suivants. Ces chiffres doivent encore être validés en réunions territoriales et en conseil communautaire.

	Objectifs	Construction	Ancien
Plestin	162	126	36

Soit 21 logements par an, soit 210 sur 10 ans

	Locatif	Locatif privé	Locatif social	Locatif social public	Locatif social privé
Plestin	57	17	40	37	3

9,5 logements locatifs par an, soit 95 sur 10 ans

6.7 LLS par an, soit 67 sur 10 ans

	Accession	Accession libre	Accession sociale
Plestin	105	101	4

3.1.3 ÉVALUATION DES TENDANCES D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2024

Sur la base des calculs effectués sur la période intercensitaire précédente (1999-2010), les besoins en logements à l'horizon 2024 ont été évalués à partir d'hypothèses d'évolution des composantes du parc de logements.

	1999	2010	1999-2010
population sans double compte	3413	3616	203
taille des ménages	2,2	2,0604	-0,140
population des résidences principales	3408	3412	4
résidences principales	1 549	1 656	107
résidences secondaires et logements occasionnels	674	687	13
logements vacants	125	234	109
parc total	2348	2577	229
logements construits (2001-2008)			335
renouvellement			106
deserrement			105
variation RS, LO et LV			122
point mort			333
point mort annuel			37,0
Effet démographique			2

Calcul du point-mort sur la période 1999 – 2010
Source : INSEE, données communales

Le renouvellement du parc de logements

Au cours de la période 1999-2010, 106 logements ont été consommés par le renouvellement du parc de logements (transformation d'un logement pour une autre vocation, regroupement de deux logements...), soit 9,6 logements par an.

Pour la période 2014-2024, ce phénomène devrait s'atténuer et être compensé par des possibilités de création de logements notamment en réhabilitation du parc ancien du centre-bourg et des hameaux.

Aussi, il est supposé que cette consommation soit diminuée de moitié, c'est-à-dire que 4,8 logements seraient consommés par le renouvellement du parc en moyenne chaque année, soit 48 logements de 2014 à 2024.

Le deserrement des ménages

Au cours de la période 1999-2010, le deserrement qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus) a nécessité 105 logements, soit 9,5 logements en moyenne par an.

Pour la période 2014-2024, le deserrement des ménages devrait se poursuivre. A Plestin-les-Grèves, le nombre de personnes par ménages s'est déjà fortement réduit sous l'effet du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Ce deserrement des ménages est désormais appelé à ralentir pour se stabiliser autour de - 0,5 % par an (Cf. tableau ci-dessous). Aussi, il est supposé que le rythme observé de 2010 à 1999 se poursuive à l'horizon 2024. Ainsi, le nombre de personnes par ménage serait de 1,885 en 2024.

Année	Nombre de personne par ménage	Taux d'évolution annuel moyen intercensitaire
1968	2,88	
1975	3,71	3,68%
1982	2,43	-5,87%
1990	2,26	-0,90%
1999	2,20	-0,30%
2010	2,06	-0,59%

Evolution de la taille des ménages

Source : INSEE

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation en 2024 serait calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{population des ménages en 2010}}{\text{taille des ménages en 2024}} - \frac{\text{population des ménages en 2010}}{\text{taille des ménages en 2010}} = \text{logements nécessaires à la décohabitation}$$

Le besoin en logements pour absorber ce desserrement s'élèverait à 143 logements de 2010 à 2024, soit 9,5 logements **par an c'est**-à-dire 95 logements consommés par le desserrement des ménages de 2014 à 2025.

	2010	%	1999	%
Ensemble	2577	100.0	2348	100.0
Résidences principales	1656	64.3	1549	66.0
Résidences secondaires et logements occasionnels	687	26.7	674	28.7
Logements vacants	234	9.1	125	5.3

La variation des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants

De 1999 à 2009, les résidences secondaires et les logements occasionnels ont augmenté de 13 logements, bien que la part dans le parc de logements communal diminue de 28,7 % en 1999 à 26,7 % en 2010.

Au regard des enjeux de renforcement de l'offre de résidences principales sur la commune pour redynamiser la vie locale, il est envisagé que le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels se stabilise autour de 690 logements **à l'horizon 2024**.

De 1999 à 2009, le nombre de logements vacants a augmenté de 109 logements. Une partie de cette vacance est probablement conjoncturelle c'est-à-dire qu'elle est liée à des opérations de construction en cours de livraison lors du recensement de la population générant des logements non habités en totalité.

Le retour à un taux de vacance d'environ 5 % comme en 1999 est envisagé. A la résorption de phénomène temporaire, s'ajoute une volonté locale de réduction du parc vacant en lien avec Lannion Trégor Communauté qui mène un diagnostic précis de la vacance accompagné par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui a démarré en juin 2011.

Aussi, le taux de vacance pourrait atteindre un niveau de 5 % en 2024. En considérant un parc de logements augmentant de 25 logements en moyenne par an, une baisse **de 88 logements vacants est estimée, c'est**-à-dire 5,9 logements en moyenne par an soit 59 logements sur la période 2014-2024.

Le calcul du point mort :

Renouvellement du parc : 48 résidences principales consommées
Desserrement des ménages : 95 résidences principales consommées
Variation des résidences secondaires et des logements occasionnels : stabilisation
Variation des logements vacants : 59 résidences principales revenues sur le marché

Point mort = 48 + 95 + 0 - 59 = 91 logements

Ainsi, 91 logements seraient nécessaires de 2014 à 2024 pour assurer le maintien du poids de population sur la commune, soit 9,1 logements par an.

3.1.4 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2024

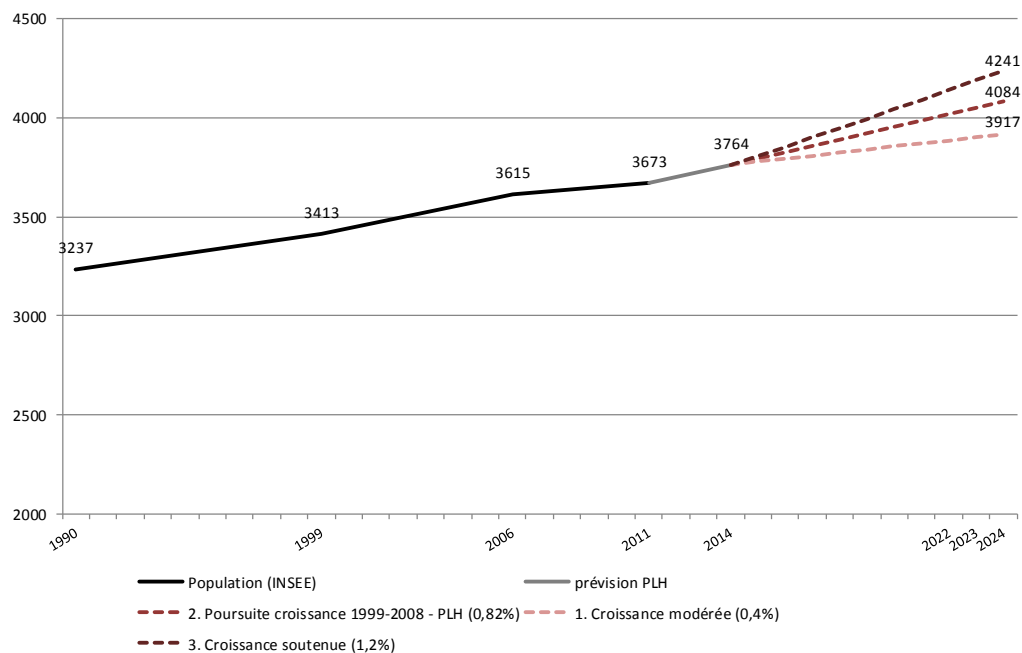
Estimation de la population en 2014

Le PLH prévoit une population de 3 764 habitants au 1^{er} janvier 2014.

Hypothèses d'évolution démographiques et estimation des besoins en logements

Trois hypothèses de croissance démographique ont été réalisées.

Hypothèses d'évolutions démographiques à l'horizon 2024



Les estimations des besoins en logements présentées ci-dessous s'appuient sur un nombre de personnes par ménage de 2,04 personnes dans les nouveaux logements créés. Ce chiffre correspond au taux moyen estimé par le PLH en 2014. Correspondant à la taille des ménages dans les nouveaux logements, il est supérieur à la taille moyenne des ménages estimée à l'échelle de l'ensemble de la commune à l'horizon 2024 (1,885 personne par ménage), mais prend tout de même en compte la volonté communale de développer l'offre de petits logements à destination des jeunes ménages et des personnes âgées.

Hypothèse n°1 : croissance modérée (0,4 % par an)

La commune accueillerait 3 917 habitants à l'horizon 2024, soit 153 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2014. Cette croissance correspond à une croissance annuelle moyenne 0,4 % de 2014 à 2024.

Pour accueillir 153 habitants supplémentaires, les besoins en logements sont évalués comme suit :

- 91 logements pour maintenir le poids de population : 10 années x 9,1 (point mort)
- 75 logements pour assurer la croissance démographique : 153 habitants / 2,04 habitants par ménage

De 2014 à 2024, 166 logements devront être créés sur la commune.

Hypothèse n°2 : poursuite de la croissance inscrite au PLH (0,82 % par an)

La commune accueillerait 4 084 habitants à l'horizon 2024, soit 320 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2014. Cette croissance correspond à une croissance annuelle moyenne 0,82 % de 2014 à 2024.

Pour accueillir 320 habitants supplémentaires, les besoins en logements sont évalués comme suit :

- 91 logements pour maintenir le poids de population : 10 années x 9,1 (point mort)
- 157 logements pour assurer la croissance démographique : 320 habitants / 2,04 habitants par ménage

De 2014 à 2024, 248 logements devront être créés sur la commune.

Hypothèse n°3 : croissance soutenue de 1,2 % par an

La commune accueillerait 4 241 habitants à l'horizon 2024, soit 477 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2014. Cette croissance correspond à une croissance annuelle moyenne 1,2 % de 2014 à 2024.

Pour accueillir 320 habitants supplémentaires, les besoins en logements sont évalués comme suit :

- 91 logements pour maintenir le poids de population : 10 années x 9,1 (point mort)
- 234 logements pour assurer la croissance démographique : 477 habitants / 2,04 habitants par ménage

De 2014 à 2024, 325 logements devront être créés sur la commune.

Au regard de ces différentes hypothèses de croissance, des besoins en logements générés et de la capacité d'accueil de la commune, la commune de Plestin-les-Grèves a choisi le scénario n°2.

En respectant une densité moyenne de 20 logements par hectare prévue au SCOT, les besoins maximum en foncier **s'élèvent à 12,4 ha.**

Il s'agit bien d'une surface maximale puisque une partie de l'offre de logements sera créée en renouvellement urbain et en densification, phénomène encouragé par les règles du PLU révisé.

Evaluation de la typologie de logements à prévoir

Commune de plus de 3 500 habitants appartenant à Lannion Trégor Communauté, Etablissement Public de Coopération Intercommunale de plus de 50 000 habitants, la commune de Plestin-les-Grèves est soumise à l'application de la loi DALO (Droit Au Logement Opposable).

Cette loi impose une obligation de 20 % de logements sociaux du parc de résidences principales, sous peine de paiement de prélèvement.

Dans le cadre de la révision du PLH 2011-2013, la commune de Plestin-les-Grèves avait l'obligation de produire 15 % de son déficit par période de 3 ans, soit 10 logements en moyenne par an.

3.1.5 LA RECEPTIVITE DU TERRITOIRE URBANISE ET ESTIMATION DES BESOINS EN EXTENSION URBAINE

Méthode d'évaluation

- Délimitation de « l'enveloppe urbaine » correspondant aux limites de ce qui est déjà construit
- Délimitation des « dents creuses » correspondant aux terrains libres situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Délimitation des « poches de développement potentiel » correspondant aux terrains libres entourés sur un ou plusieurs côtés par l'enveloppe urbaine.

Ces secteurs d'extension urbaine ont été définis au regard de plusieurs critères :

- situation des secteurs sensibles sur le plan environnemental : Natura 2000, trame verte et bleue...
- application de la loi Littoral : sur les secteurs de Saint-Efflam, la Pointe de l'Armorique et Toul An Hery, les dents creuses n'ont pas été inventoriées en conformité avec les dernières jurisprudences
- situation par rapport au centre bourg
- impact paysager
- capacité à résorber des dysfonctionnements urbains (création de voirie, qualification du paysage, maintien d'une coupure paysagère, transition urbaine à créer...)
- état du foncier.

Inventaire des dents creuses et estimation de la réceptivité en logements

Ces espaces aux caractéristiques multiples ont été hiérarchisés afin d'estimer leur réceptivité en logements :

- Sur les grandes parcelles ou unités foncières de plus de 5 000 m² (en orange foncé sur les cartes ci-dessous), la densité a été estimée à partir d'une étude d'aménagement puisque ces sites feront l'objet d'orientation d'aménagement au PLU.
- Sur les unités foncières de 1900 à 3500 m² (en orange clair sur les cartes), un ratio de 15 logements par ha a été défini car ces terrains ne feront pas l'objet de règle de densité spécifique.
- Sur les parcelles de moins de 1 900 m² (en jaune sur les cartes), la réceptivité a été évaluée au cas par cas en fonction de la configuration de la parcelle.
- Certaines dents creuses sont intégrées dans un projet de renouvellement urbain (en marron sur les cartes). En effet, l'élaboration du PLU a été l'occasion de réfléchir sur le développement du bourg. Le devenir de la Place de Kerilly et des espaces qui la bordent ont fait l'objet d'une attention particulière.
- Certaines parcelles ou parties de parcelles qui correspondent aux jardins de logements existants (en rose sur les cartes) n'ont pas été comptabilisées, leur capacité à se densifier à l'échéance du PLU étant difficilement estimable.
- Le projet de lotissement de Pont ar Portheour en cours de viabilisation a été pris en compte (en bleu ciel sur la carte) en tenant compte des logements prévus dans le permis d'aménager.
- D'autres (en bleu foncé sur la carte), n'ont pas été comptabilisées puisqu'il s'agit de projets réalisés (mais non cadastrés) ou de projet en cours.

Ainsi, 9,2 ha de dents creuses ont été inventoriés avec une réceptivité de 167 logements. Pour tenir compte de la situation du marché immobilier sur Plestin et estimer au plus juste les logements qui pourraient se réaliser sur ces terrains dans les 10 prochaines années, à l'échéance du PLU, il a été estimé qu'une partie de ces terrains ne serait pas urbanisée à l'horizon PLU. Aussi, la capacité à mobiliser le foncier en densification et renouvellement urbain a été estimée à hauteur de 90 % des potentialités identifiées (coefficient de rétention foncière de 10 %), soit 8,3 ha de terrains en dents creuses retenus.

	Foncier en ha	Nombre de logements	Densité	Couleur sur les plans	Justifications
Besoin en logements	12,4	248	20		densité scot
Grandes dents creuses avec OAP (Traon An Dour, Penker Izellan, Prat Ledan, Lanscolva)	4,0	84,0	21	Orange foncé	Densité imposée dans OAP
Dents creuses de (3000 à 5000 m ²) sans OAP	1,42	21	15	Orange clair	15 logt / ha
Renouvellement urbain (dents creuses autour de la place de Kerilly)	0,12	4	30	Marron	30 logt / ha
Pont Ar Portheour	2,53	43	17	Bleu ciel	PA du lotissement réceptivité estimée sur chaque parcelle
Autres dents creuses (- de 3 000 m ²)	1,20	15	13	Jaune	
Réceptivité des dents creuses	9,2	167	18		
Taux de rétention foncière (10 %)	8,3	150	18		
Besoin en extension urbaine	4,1	98	24		

Les besoins en extension urbaine s'élèvent à environ 4 ha.

Ainsi, sur 12,4 ha de besoin en foncier global, environ 8 ha seraient trouvés en densification soit plus de 60 % du besoin global.

Capacités de densification dans l'agglomération



3.2 LES PREVISIONS ECONOMIQUES

3.2.1 LES PREVISIONS DU SCOT DU TREGOR

Privilégier le commerce en centres-villes et centres-bourgs

Le SCoT prescrit :

Tous les commerces peuvent s'installer dans les centres-villes, centres-bourgs et dans les centralités de quartiers s'ils ne présentent pas de contraintes de trafic, de stationnement ou de livraisons excessives. C'est aux Communes que revient le soin de choisir et de délimiter dans leur document d'urbanisme leurs centralités de quartiers. Mais les quartiers choisis doivent présenter une organisation urbaine, une densité, une présence commerciale ancienne et un nombre d'habitants qui justifie ce statut. Des zones d'activités périphériques ne peuvent être considérées comme des centralités de quartier pour contourner ces principes.

Les magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes ont vocation à s'installer obligatoirement dans les centres-villes, centres-bourgs ou dans les centralités de quartiers, explicitement déterminés et délimités par les documents d'urbanisme des Communes :

> Magasins de commerce de détail

> Magasins dont la surface de vente est inférieure à 300 m² à Lannion, à 200 m² dans les autres communes,

> Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.

Lorsqu'une commune n'est pas dotée d'un tel document, l'enveloppe urbaine formée par son centre-ville ou son centre-bourg est considérée comme l'espace d'implantation de ces petits commerces.

Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projets dans les seuls cas suivants :

> Lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité ne s'avère disponible dans le centre-ville, le centre-bourg ou dans les centralités de quartiers de la commune visée, le projet pourra être réalisé sur un Espace de développement commercial de niveau 2. C'est la disponibilité physique qui sera prise en compte.

> Par dérogation à la vocation des espaces d'activités, il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site si celui-ci n'excède pas 200 m².

Les équipements cinématographiques sont nécessaires à l'animation de la vie des centres-villes et des centralités de quartiers et n'ont pas vocation à être créés ou déplacés en dehors.

Les documents d'urbanisme des Communes identifieront les cellules commerciales présentes en centres-villes, centres-bourgs et dans les centralités de quartiers dont il paraît judicieux de protéger la destination économique au vu de leur potentiel.

Le SCoT recommande :

Les Communes et les E.P.C.I. compétents en matière de développement économique se donneront une stratégie de développement ou de maintien du commerce en centre-ville, en centre-bourg et dans les centralités de quartiers. Elles pourront le traduire en :

> Développant et adaptant leur parc de cellules commerciales à la demande et aux exigences modernes du commerce. Un dispositif d'accompagnement financier sera utile pour favoriser ces évolutions.

> Encourageant les initiatives collectives d'animation avec le ou les commerces en ville.

Cet effort sur l'immobilier et sur l'animation commerciale sont les compléments nécessaires au bon fonctionnement du dispositif réglementaire.

Aménager des Espaces de développement commercial aux vocations précises

Maintenir ou créer dans certains des pôles secondaires structurants les conditions pour accueillir des grands magasins de moins de 3 500 m². Ceux-ci apportent des réponses de proximité dans les bassins de vie intermédiaires du territoire et contribuent en ce sens à maîtriser les besoins de déplacements. Ces Espaces de développement commercial de niveau 2 seront positionnés au plus près possible des centres-villes de Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Plouaret et Cavan.

Le SCoT prescrit :

Les commerces qui n'ont pas obligation de s'implanter dans les centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartiers peuvent s'implanter dans les Espaces de développement commercial (E.D.C.) ou dans les bâtiments déjà existants au moment de l'approbation du schéma sur les espaces d'activités actuels.

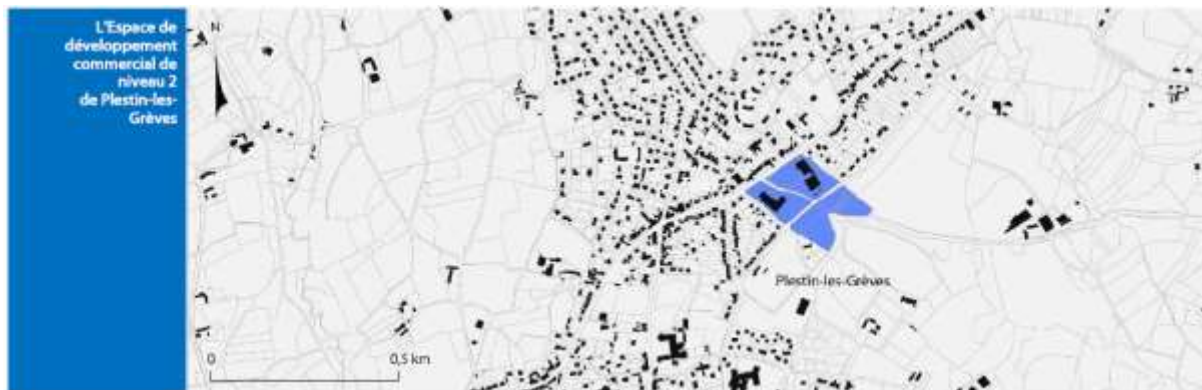
Le SCoT recommande :

Les Collectivités locales compétentes s’efforceront de donner une vocation dominante à chaque espace, afin de maîtriser les déplacements des clients en recherche de biens d’équipements d’achat ponctuel. Ceux-ci doivent pouvoir visiter dans un périmètre réduit les magasins d’ameublement, les concessionnaires automobiles, etc. Cette spécialisation concourt en outre à l’attractivité des espaces.

Elle n’est pas simple à réaliser, mais constitue un but à rechercher dans la mesure du possible.

Le développement de 2 parcs d’activités de proximité sont prévus au SCoT sur la commune :

- L’espace de développement commercial de Plestin-les-Grèves : l’actuel espace de 2,15 hectares sera porté à 3,65 hectares, pour accueillir de nouveaux magasins de moyenne ou grande surfaces, et renforcer ainsi le niveau de services à la population.



- Le parc d’activités artisanales du Châtel (Plestin-les-Grèves) : L’espace d’activités artisanales du Châtel est situé au sud de Plestin-Les-Grèves en bordure de la R.D. 786, sur l’axe Lannion-Morlaix, et à proximité de la R.N. 12. Il accueille 6 entreprises dans les secteurs du bâtiment et de la construction navale. Son aménagement sur 4 hectares est en cours, sans qu’il ait vocation à être davantage étendu d’ici 2020.

Espace :	Commune :	Superficie en 2010 :	Superficie en 2020 :	Extension :
Kergadic	Perros-Guirec	11,2 ha	20,8 ha	9,6 ha
E.D.C. Kerabram		1,6 ha	3,6 ha	2 ha
E.D.C. de Cavan	Cavan	0 ha	1,3 ha	1,3 ha
E.D.C. de Plouaret	Plouaret	0,9 ha	3,3 ha	2,4 ha
Pors an Itron	Le Vieux Marché, Plouaret	3,4 ha	7 ha	3,6 ha
E.D.C. de Plestin	Plestin-les-Grèves	2,2 ha	3,7 ha	1,5 ha
Le Châtel		8 ha	6,6 ha	- 1,4 ha
Kerverzot	La Roche-Derrien, Pommerit-Jaudy	14,5 ha	16,9 ha	2,4 ha
Mabiliès	Louannec	3,8 ha	4,3 ha	0,5 ha
La Croix Rouge	Ploumilliau	13,2 ha	15,6 ha	2,4 ha
Espace nautique	Trébeurden	1,9 ha	6,4 ha	4,5 ha
Penn an Neiz Pig	Trédrez-Locquémeau	1,4 ha	3,2 ha	1,8 ha
Le Quelven	Pluzunet	15,5 ha	21 ha*	5,5 ha
Total	Trégor	77,6 ha	113,7 ha	36,2 ha

* Dont serres actuelles

3.2.2 LES PREVISIONS COMMUNALES

Sur le plan économique, la commune prévoit de poursuivre le développement économique local en accompagnement de la croissance démographique pour se rapprocher de l’équilibre emploi / population active.

La commune entend intégrer les dispositions du SCoT, tant pour les développements commerciaux que pour les développements économiques.

4 INCIDENCES PREVISIBLES DU PROGRAMME SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 DEFINITION DES INCIDENCES

Au regard des objectifs et des prévisions de développement définis par la municipalité, les incidences possibles liées à la mise en œuvre du plan de Plestin-les-Grèves s'articulent autour de plusieurs thématiques :

- Le paysage
- L'eau : qualité, débits, dégradation, traitement des eaux usées...
- La consommation d'espaces naturels et agro-naturels
- L'air : dégradation de la qualité
- Les déchets
- Le bruit

Les incidences présentées dans ces chapitres sont les incidences prévisibles que le programme est susceptible d'engendrer.

4.2 CONFRONTATION DES OBJECTIFS DES ELUS AU DIAGNOSTIC COMMUNAL

Les objectifs de développement communal soutenus par la municipalité ont été confrontés au diagnostic initial réalisé dès l'amont de la démarche de construction du projet de développement urbain. Ce travail préalable permet de faire évoluer ce projet politique au regard des contraintes environnementales qui ont pu être mises en lumière.

Ces adaptations peuvent porter sur le fond du programme en révisant les objectifs poursuivis par la commune au regard des tendances démographiques, des besoins en logements, du taux de vacance... ou sur sa traduction spatiale par la suppression des zones vouées à l'urbanisation du POS, la création d'OAP sur certains secteurs,...

4.3 TRADUCTION DU PROGRAMME

Les objectifs poursuivis par la municipalité à échéance du programme peuvent être quantifiés comme suit :

Thème	Quantification
Croissance démographie	+ 320 habitants
Besoins en logement	+248 logements
Foncier nécessaire	+/- 12.4hectares

• INCIDENCES SUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'arrivée de nouvelles populations va créer un accroissement des besoins en eau potable et donc une pression supplémentaire sur la ressource, pouvant conduire à une raréfaction de cette dernière ainsi qu'à des conflits d'usage.

La croissance démographique prévue par la commune risque d'engendrer une augmentation de la consommation de plus de 17 520 m³/an (hors gros consommateurs).

La production, la distribution et le transfert de l'eau potable sur la commune de Plestin-les-Grèves ont été confiés au syndicat de la Baie, lui-même adhérent au syndicat départemental d'alimentation en eau potable qui assure une mission de transfert.

Le syndicat dispose d'une source d'alimentation en eau potable : Station de Pont ar Yar, à Plestin-les-Grèves

Parallèlement à cette production, le syndicat réalise un certain nombre d'échanges avec les communes et syndicats limitrophes afin d'assurer le service (Syndicat de Traou Long (via SDAEP) Syndicat du Léguer).

Cette répartition permet de répartir les éventuelles augmentations de consommation et ainsi limiter leurs impacts. La station de production de Pont ar Yar dispose d'une capacité de 4000m³/jour, soit la consommation de près de 27 000 personnes. La population desservie par le syndicat étant de 6 500 habitants, les installations en place sont en mesure d'absorber les consommations supplémentaires générées par le développement urbain de Plestin-les-Grèves.

Ce chapitre est plus largement détaillé dans le cadre des annexes sanitaires du PLU.

• INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La croissance démographique et le développement économique envisagés par la commune de Plestin-le-Grèves vont induire une augmentation de la production d'eaux usées sur la station de la Ville Neuve (capacité: 4000 EH), dont la commune dépend, ce qui risque, d'une part, d'accroître la pression sur les équipements existants et, d'autre part, potentiellement d'induire une augmentation du risque de pollution du milieu récepteur. Actuellement, l'équipement communal de traitement des eaux usées fonctionne correctement. Il traite les effluents d'environ 2600 EH calculés sur la base d'une charge entrante moyenne de 472.5 m³/jour (rapport annuel de la station), soit un reliquat de 1400 EH (soit environ 1750 personnes).

A terme, la charge supplémentaire à traiter par la station de la Ville Neuve serait de l'ordre de + 256 équivalents habitant. Les annexes sanitaires ont révélé la bonne performance de la station de la Villeneuve dont le dimensionnement semble être en adéquation avec les choix de développement urbain de la commune (toute chose égale par ailleurs). Par ailleurs, compte tenu des choix de développement qui ont été opérés, la totalité des secteurs voués à l'urbanisation à plus ou moins long terme, pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif par gravitation.

Ce chapitre est plus largement détaillé dans le cadre des annexes sanitaires du PLU.

• INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

L'imperméabilisation des sols peut avoir un impact sur les écoulements du bassin versant concerné, tant du point de vue quantitatif que qualitatif des écoulements. Les impacts peuvent être multiples :

- Augmentation des pollutions diffuses (eaux de ruissellement chargées en zinc, cuivre, plomb...),
- Diminution du temps de réponse des crues
- Risque inondation en aval (sécurité des biens et des personnes)
- Augmentation des débits, notamment des débits de pointe
- Réduction des intrants à destination des zones humides, mettant en péril leur pérennité.

Au regard des objectifs du programme les débits urbains sont susceptibles d'être augmentés notamment au droit de l'exutoire principal du bourg : le Dour, un affluent du Douron. Tous les projets dont le bassin versant intercepté est supérieur à 1 hectare devront faire l'objet d'un dossier d'incidence au titre de l'article L.214.1 (rubrique 2.1.5.0).

Ce chapitre est plus largement détaillé dans le cadre des annexes sanitaires du PLU.

• INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE DECHETS

L'arrivée de nouvelles populations sur une commune induit nécessairement une augmentation de la production de déchets.

La croissance démographique prévue par la commune risque d'entraîner une augmentation du gisement de déchets de l'ordre de 146 tonnes par an (sur la base des données fournies l'ADEME en 2015). Cette estimation ne concerne que les déchets ménagers (recyclés ou non) mais ne tient pas compte des déchets qui pourraient être induits par les éventuelles entreprises qui pourraient s'installer sur la commune.

Ce chapitre est plus largement détaillé dans le cadre des annexes sanitaires du PLU.

• INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air peut principalement être impactée par deux éléments :

- l'augmentation du trafic routier
- l'augmentation des rejets dans l'atmosphère liée à l'arrivée de nouvelles activités industrielles
- l'augmentation des rejets dans l'atmosphère liée au chauffage domestique.

Augmentation du trafic

La croissance démographique souhaitée par la commune conduirait à une densification du trafic routier notamment en ce qui concerne les trajets domicile – travail sur le réseau routier départemental principalement.

Cette augmentation peut avoir des conséquences sur la qualité de l'air, le risque de collision des espèces les plus mobiles...

D'après les données fournies par l'INSEE, en 2008 la commune de Plestin-les-Grèves comptait 1152 actifs de plus de 15 ans pour 936 emplois dans la zone. L'indicateur de concentration de l'emploi est ainsi évalué à 84.6 % ce qui signifie que pour

100 actifs on dénombre 84.6 emplois. Cet indicateur permet de conclure que les migrations pendulaires sont plutôt modérées.

Les choix de développement urbain qui ont été proposés, à savoir la densification et la limitation de l'urbanisation dans les hameaux, permettront de concentrer l'augmentation du trafic à destination des axes déjà structurants (réseau départemental). Ce phénomène va non seulement avoir tendance à accentuer les pollutions existantes sur ces secteurs (visuelles, sonores, de la qualité de l'air) mais également à réduire les nouvelles sources de pollution diffuse.

A terme, l'augmentation du trafic peut être évaluée à + 170 véhicules en circulation à terme sur l'ensemble du réseau viaire. La RD 786 traverse le site Natura 2000 de la vallée du Douron au niveau du pont Menou.

Chauffage domestique

L'arrivée de nouvelles populations va nécessairement engendrer un risque de pollution atmosphérique du fait de l'augmentation du recours au chauffage domestique (gaz/fioul).

Le chauffage domestique est, en effet, à l'origine de plus de 30% des émissions de particules fines, dont les conséquences sanitaires sont multiples : allergies, difficultés respiratoires chroniques, risque de cancer...néanmoins les nouvelles normes favorisent le recours à des solutions alternatives.

- INCIDENCES SUR LE BRUIT

L'augmentation du trafic qu'impliquera, à terme, le projet de développement urbain de la commune de Plestin-les-Grèves, peut engendrer une pollution sonore supplémentaire pour les secteurs situés en limite d'infrastructures routières.

L'augmentation de la pollution sonore devrait se concentrer sur les axes de circulations majeurs (RD786 et RD42).

En conséquence, il semble nécessaire de privilégier le développement des zones d'habitat à distance de ces axes.

- INCIDENCE SUR LES MILIEUX NATURELS

L'urbanisation de parcelles agricoles ou agro-naturelles implique un impact par le changement d'affectation qu'elle génère. Les parcelles vouées à l'urbanisation à court ou long terme sont cependant relativement anthropisées et ne correspondent pas à des milieux « naturels » (dent creuse, extensions urbaines,...). Ainsi aucun milieu naturel notable ne semble directement impacté par le projet de développement urbain de Plestin-les-Grèves.

- INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

L'ensemble des incidences évoqué précédemment peut potentiellement être préjudiciable pour le site Natura 2000 en présence à plusieurs titres :

- Eaux usées : L'augmentation des rejets et du risque de pollution du milieu récepteur peut présenter un risque pour les espèces et habitats aquatiques et humides, le rejet de la station étant dirigé vers le Douron, classé en site Natura 2000.
- Eaux pluviales : L'imperméabilisation des surfaces et le risque de dégradation des rejets urbains peuvent avoir des incidences négatives sur les sites Natura 2000 :
 - Pollution du milieu récepteur (pollution aux hydrocarbures notamment) et donc risque pour les espèces les plus sensibles : loutre notamment pour les habitats les plus proche de l'exutoire
 - Pérennité des zones humides : réduction des intrants du fait de l'imperméabilisation des surfaces (milieux inféodés à de nombreuses espèces)

Notons que les eaux pluviales de la zone agglomérée de Plestin-les-Grèves sont dirigées vers la rivière du Douron dont le une partie fait l'objet d'un classement Natura 2000. La commune dispose néanmoins d'un SDAEP qui permet de de fixer les orientations pour une gestion raisonnée de eaux pluviales et ainsi réduire les impacts.

- Trafic : L'augmentation du trafic, en lien avec l'arrivée de nouvelles populations peut avoir des conséquences dommageables sur les sites Natura 2000 et notamment des espèces qu'ils abritent : Augmentation du risque de collision (loutre), pollution de l'aire,...

Le tableau ci-dessous synthétise des différents impacts mentionnés :

Thème	Impact du programme sur le thème
-------	----------------------------------

Eau potable	+/- 18 000m ³ /an
Eaux usées	+/- 260 équivalents habitants supplémentaires
Eaux pluviales	Augmentation des débits
Déchets	+/- 150 tonnes/ an supplémentaires
Trafic	+/- 170 véhicules en circulation sur l'ensemble du réseau
Natura 2000	Ensemble des autres sous thèmes

