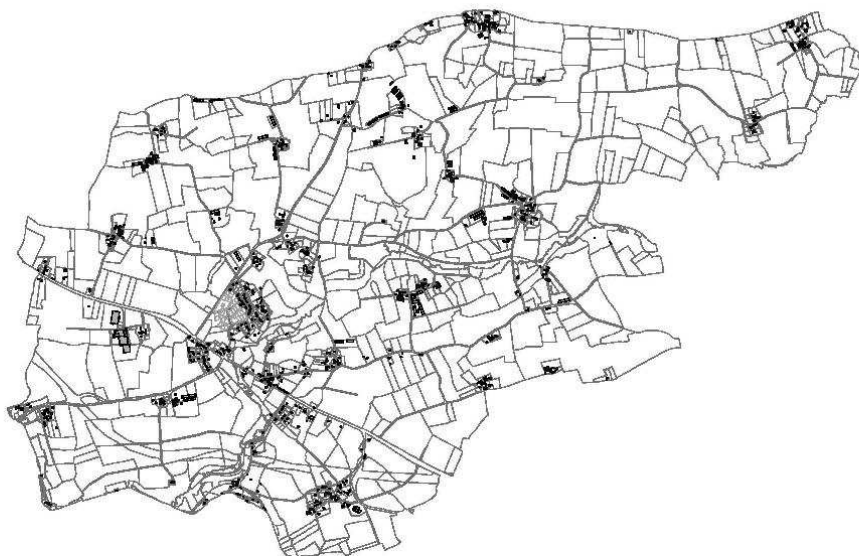


Commune de LE MOUSTOIR

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Rapport de présentation



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 13 mai 2003
Débat préalable du PADD organisé au sein du CM le : 14 novembre 2006
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 10 juillet 2007
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 11 juin 2008
PLU rendu exécutoire le:08 juillet 2008



LEOPOLD Bernard - Architecte D.P.L.G et Urbaniste
15 place des Otages - 29600 MORLAIX

Sommaire

Introduction	5
1.1 - L'historique des documents d'urbanisme sur la commune	6
1.2 - L'objet du Plan Local d'Urbanisme	7
1.3 - Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	8
1.4 - Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R.123-1)	9
• Le rapport de présentation (R.123-2)	
• Le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (R.123-3)	
• Le règlement (R.123-4)	
• Les documents annexes (R.123-13 et R.123-14)	
Section 1 : La situation de la commune de LE MOUSTOIR	11
1.1 - LE MOUSTOIR dans son contexte global	12
1.2 - L'organisation interne de la commune	13
Section 2 : Le diagnostic communal et les besoins répertoriés	16
2.1 - Le contexte démographique local	17
2.1.1. La population communale	
2.1.2. La population active	
2.1.3. Les perspectives d'évolution	
2.2 - L'habitat	21
2.2.1. L'évolution récente de l'habitat	
2.2.2. Le statut d'occupation des logements	
2.2.3. La mixité de l'habitat	
2.2.4. Les tendances du marché immobilier de LE MOUSTOIR	
2.2.5. Les besoins et perspectives	
2.3 - Les activités économiques locales	25
2.3.1. Le secteur primaire	
2.3.2. Le secteur secondaire	
2.3.3. Le secteur tertiaire	
2.3.4. Les besoins et perspectives	
2.4 - Les équipements	30
2.4.1. Les équipements publics de superstructure	
2.4.2. Les équipements d'infrastructure	
2.4.3. L'élimination des déchets	
2.4.4. Les besoins et perspectives	
2.5 - Les transports	32
2.5.1. Les transports en commun	
2.5.2. Les transports scolaires	
2.5.3. Les autres modes de transport	
2.5.4. Les besoins et perspectives	
2.6 - Les risques naturels et technologiques	35
2.6.1. Les risques naturels	
2.6.2. Les risques technologiques	
2.6.3. Les risques relatifs au Transport de Matières Dangereuses	

Section 3 : L'état initial de l'environnement, des sites et des paysages	36
3.1 - <i>L'environnement climatologique</i>	37
3.1.1. Les températures	
3.1.2. Les précipitations	
3.2 - <i>Les composantes du paysage communal</i>	38
3.2.1. Le relief	
3.2.2. La géologie	
3.2.3. Le réseau hydrographique et les vallées	
3.2.4. Les zones humides	
3.2.5. La trame végétale et les zones boisées	
3.2.6. Le réseau viaire	
3.3 - <i>Les zones urbanisées</i>	44
3.3.1. L'évolution de l'urbanisation à travers le temps	
3.3.2. La typologie urbaine	
3.3.3. Un patrimoine ancien bien représenté sur la commune	
3.3.4. Les perspectives du développement urbain	
3.3.5. Tableau de synthèse des problématiques urbaines	
3.4 - <i>La zone agricole</i>	57
3.5 - <i>Le bilan et les perspectives</i>	58
Section 4 : Les enjeux retenus pour définir le P.A.D.D	59
4.1 - <i>Le parti d'aménagement retenu</i>	60
4.2 - <i>La traduction graphique du P.A.D.D.</i>	63
4.2.1. Les structures urbaines existantes : les zones U	
4.2.2. Pour un aménagement cohérent et rationnel de l'espace : les zones AU	
4.2.3. La zone agricole : zone A	
4.2.4. La zone naturelle et forestière : zone N	
4.2.5. Des outils adaptés pour des opérations définies	
4.2.6. Le bilan des surfaces	
Section 5 : Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement	70
5.1 - <i>La protection des milieux naturels et bâtis du territoire</i>	71
5.1.1. La gestion des paysages caractéristiques du territoire	
5.1.2. La gestion de la ressource en eau	
5.1.3. Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti	
5.2 - <i>Vers un usage harmonieux de l'espace agricole</i>	74
5.3 - <i>Vers un territoire urbain équilibré et de qualité</i>	75

Section 6 : La compatibilité du P.L.U avec les dispositions supra communales	76
---	-----------

6.1 - La compatibilité du P.L.U avec les lois d'aménagement

77

- 6.1.1. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- 6.1.2. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- 6.1.3. La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993
- 6.1.4. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993
- 6.1.5. La compatibilité du P.L.U avec la loi Barnier du 02 février 1995
- 6.1.6. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 complétée par la loi n°2006-11 du 05 janvier 2006
- 6.1.7. La compatibilité du P.L.U avec la loi S.R.U du 13 décembre 2000
- 6.1.8. La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003
- 6.1.9. La compatibilité du P.L.U avec la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005
- 6.2.10 La compatibilité du P.L.U avec la loi d'engagement national pour le logement dite « loi Borloo » du 13 juillet 2006

6.2 - La compatibilité du P.L.U avec le Schémas d'urbanisme

81

Conclusion

82

Introduction

1.1 – L'historique des documents d'urbanisme sur la commune

Afin d'assurer la conformité avec les nouvelles lois (loi Barnier, loi Solidarité et Renouvellement Urbain et loi Urbanisme et Habitat) et pour répondre à une évolution rapide de son territoire, la commune de LE MOUSTOIR a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du 13 mai 2003.

Jusqu'à aujourd'hui, elle ne disposait pas de document d'urbanisme propre et se trouvait régie par le règlement national d'urbanisme (article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme) et la règle contraignante de la constructibilité limitée.

1.2 – L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U. traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il régleme l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Les objectifs d'aménagement qui ont conduit à l'élaboration de ce P.L.U. sont principalement de définir de nouveaux secteurs de terrains à bâtir. En effet, le document actuel ne répond plus à ces objectifs.

Parallèlement, la mise en application de lois récentes impose une mise à plat du document :

- Loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991 ;
- Loi sur l'eau du 03 janvier 1992 ;
- Loi paysage du 08 janvier 1993 ;
- Loi sur les déchets ;
- Loi d'orientation agricole (Juillet 1999 et complétée par la nouvelle loi du 05 janvier 2006)
- Loi SRU du 13 décembre 2000 ;
- Loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003.
- Loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.
- Loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

et d'autre part, du fait de nouvelles orientations souhaitées par les responsables communaux.

1.3 - Le cadre juridique du P.L.U.

Article L.121-1 :

"Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*
- 2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".*

1.4 - Le contenu réglementaire du P.L.U. (R 123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

• Le rapport de présentation (R.123-2)

- 1 - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement.
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définies à l'article L.121-2 et des dispositions mentionnées à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
- 4 - Evalue 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 projet d'aménagement et de développement durable (R.123-3)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

• Le règlement (R.123-4)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

• Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14) :

Ils indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1 - Les secteurs sauvegardés.
- 2 - Les zones d'aménagement concerté.
- 3 - Les zones de préemption.
- 4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- 5 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir.
- 6 - Les périmètres de développement prioritaires.
- 7 - Les périmètre d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement.
- 8 - Les périmètres miniers.

- 9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.
- 10 - Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10
- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
- 14 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- 15 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1.
- 16 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- 17 - Le plan d'exposition au bruit des aérodomes.
- 18 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- 19 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.
- 20 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers.
- 21 - Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L112-2 du code rural.

Section 1 :
La situation de la commune
de LE MOUSTOIR

1.1 - LE MOUSTOIR dans son contexte global

LE MOUSTOIR est une commune située au Sud-Ouest du département des Côtes D'Armor en limite Est du département du Finistère.

Sa situation au cœur du Centre Ouest Bretagne positionne la commune de LE MOUSTOIR à :

- 70 km au Sud Ouest de SAINT BRIEUC, chef lieu de département,
- 50 km au Sud Ouest de GUINGANP, chef lieu d'arrondissement,
- 6 km à l'Ouest de MAEL CARHAIX, chef lieu de canton,
- 3 km à l'Est de CARHAIX PLOUGUER, pôle d'emplois et de services.

Elle s'inscrit dans un contexte global :

- Arrondissement de GUINGAMP ;
- Canton de MAEL CARHAIX composé de huit communes (LOCARN, MAEL CARHAIX, LE MOUSTOIR, PAULE, PLEVIN, TREFFRIN, LE MOUSTOIR, TREOGAN).
- Communauté de communes du Poher (Finistère), et qui comprend les communes de CARHAIX, MOTREFF, SAINT HERNIN, CLEDEN POHER, PLOUNEVEZEL, KERGLOFF, POULLAOUEN créée en 1993.
- Le pays du Centre Ouest Bretagne qui rassemble 10 communautés de communes et touchant trois départements : Côtes d'Armor, Finistère et Morbihan.
Le pays couvrant sur une superficie de 3264 Km², s'étend de PLEYBEN à l'Ouest, à CORLAY à l'Est. Il s'agit du plus vaste pays de Bretagne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Aulne dont le périmètre a été fixé par arrêté inter-prefectoral le 27 juillet 2000.

1.2 – L'organisation interne de la commune

Etendue sur une superficie de 1 450 hectares, la commune de LE MOUSTOIR est limitée :

- au Nord par les communes de TREFFRIN et TREBRIVAN ;
- à l'Ouest par la commune de CARHAIX ;
- au Sud par les communes de PLEVIN et PAULE ;
- à l'Est par la commune de MAEL-CARHAIX et PAULE.

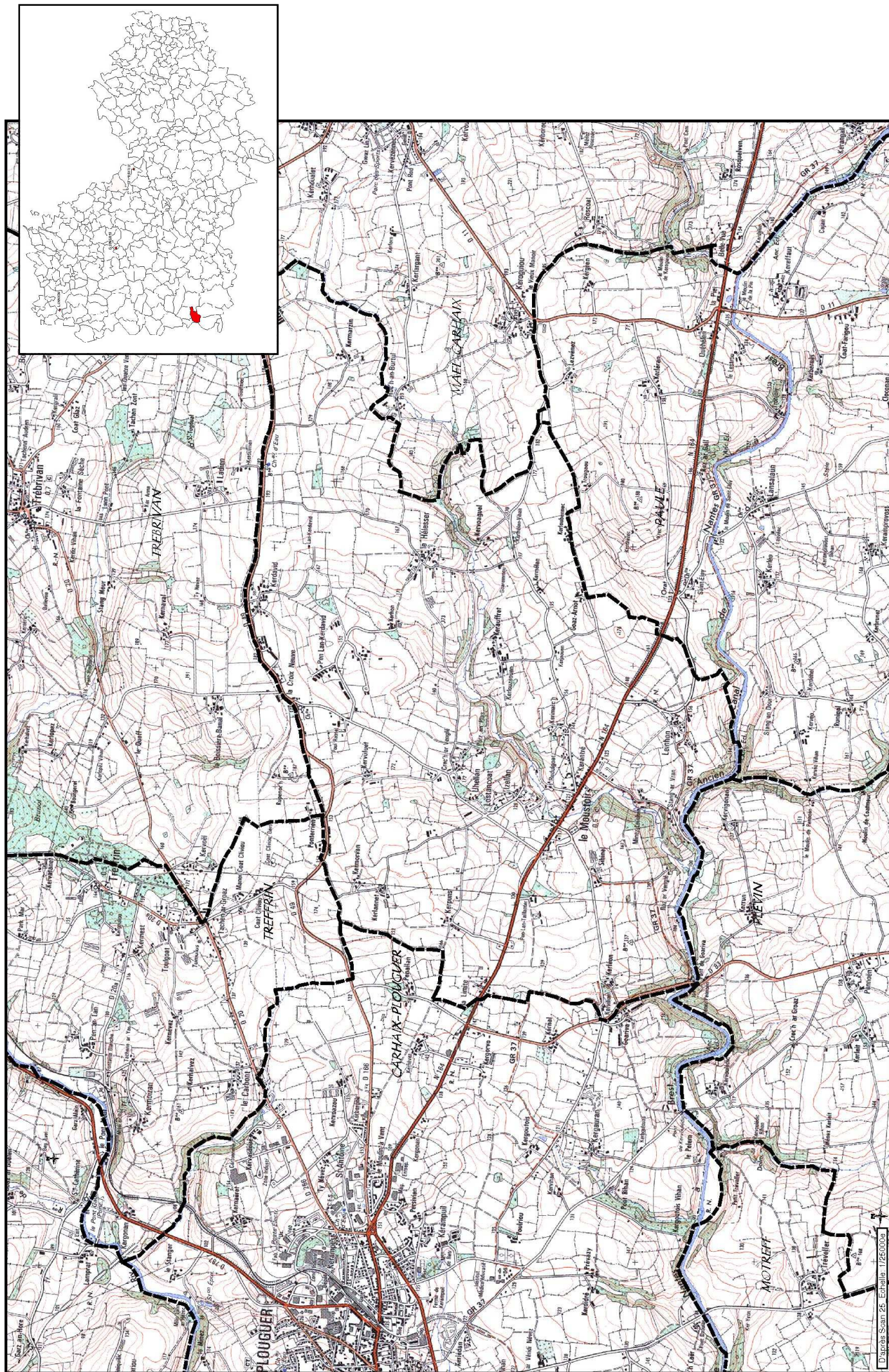
D'orientation Nord-Est / Sud-Ouest, la commune épouse une forme allongée :

- longueur Est-Ouest..... 6,5 km
- longueur Nord-Sud..... 3,9 km

Elle totalise au recensement INSEE 2006, 617 résidents permanents contre 583 en 1999. La densité de population s'élève à 42,5 habitants contre 82,5 pour le département des Côtes d'Armor. Ces indicateurs traduisent le dynamisme démographique d'une commune rurale.

L'habitat s'organise en nombreux hameaux, le pôle principal étant le bourg. On trouve ainsi réparti sur l'ensemble de la commune :

- le bourg de LE MOUSTOIR, de part et d'autre de l'ancienne RN 164 au Sud du territoire communal ;
- le développement pavillonnaire du centre bourg en direction des anciens hameaux agricoles : Sibinel, Kerantre, Kerbiquet au Sud, Kerimarch à l'Est et enfin Lostancoat au Nord ;
- les hameaux de La Limite, Kerpuns à l'Ouest du territoire communal ;
- les hameaux de Leinhon, Stang ar Vran, Kerbihan et Kerléon ; ils s'inscrivent entre la nouvelle RN 164 au Nord et le canal de Nantes à Brest au Sud ;
- le hameau de Kerauffret, Kervoaguel, Goas Ar Not, Le Helessier, Kermarzin, Le Queven, Kermelan à l'Est de la commune ;
- les hameaux de Kervuluet, Kerdavid et La Croix Neuve au Nord.



Section 2 :
Le diagnostic communal
et les besoins répertoriés

2.1 - Le contexte démographique local

2.1.1. La population communale

La population de LE MOUSTOIR s'élève au recensement 2005 à 617 habitants contre 583 en 1999. Cette progression globale de 5,8% témoigne de la vitalité du territoire du point de vue démographique dans un pays Centre Ouest Bretagne en perte de vitesse.

Après avoir connu une baisse régulière de sa population jusqu'en 1975, sous l'effet de l'exode rural, la commune de LE MOUSTOIR connaît depuis cette date une croissance démographique régulière. Cet accroissement démographique s'explique par le croisement de plusieurs paramètres :

- Réalisation de nombreuses opérations de lotissements en centre bourg (Sibinel ; Lostancoat et Leinhon) favorisant l'accueil d'une population jeune.
- Proximité immédiate du pôle d'emplois de CARHAIX.
- Un tissu économique diversifié générant une centaine d'emplois.

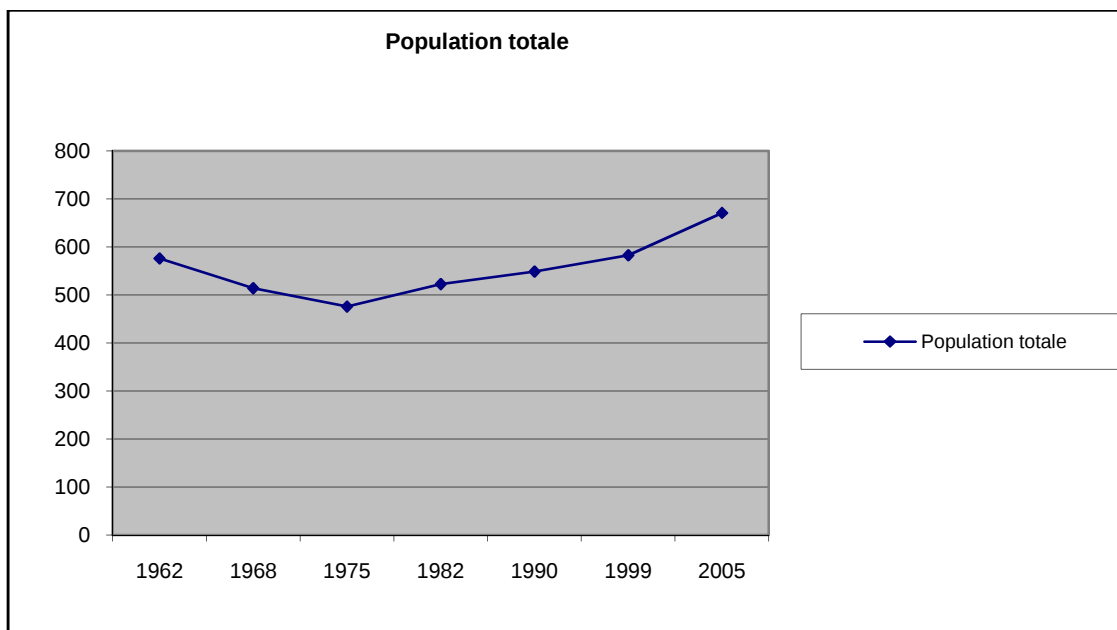
Année de recensement	1962	1968	1975	1982	1990	1999
population totale	576	514	476	523	549	583
variation		- 62	- 38	+ 47	+ 26	+ 24
variation en %		- 10,75 %	- 7,39 %	+ 9,85 %	+ 4,95 %	+ 6,15 %

population canton		6 648	5 970	5 663	5 492	5 359
variation en %		-	- 10,2 %	- 5,1 %	- 3,00 %	- 2,5 %

Côtes d'Armor	506 102	525 495	538 983	538 393	542 373
variation en %	-	+ 3.8 %	+ 2.5 %	- 0.01 %	+ 0.7 %

Source : commune et recensement INSEE de 1999

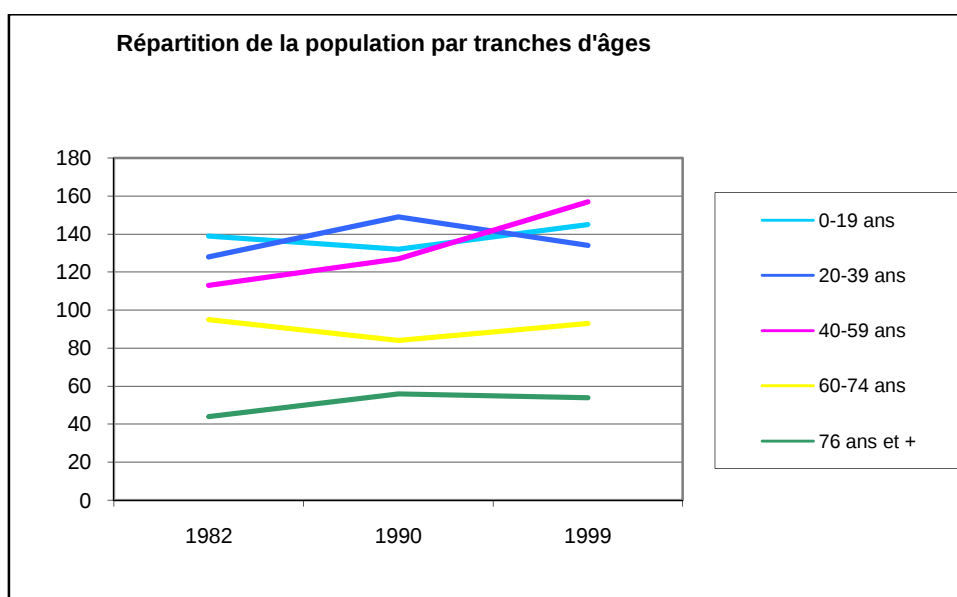
Depuis 1990, la population de LE MOUSTOIR continue à augmenter avec une croissance de près de 6,15 % entre 1990 et 1999. D'ailleurs, la population recensée en 1999, soit 583 habitants, dépasse légèrement la population communale de 1962. Cette statistique se révèle symbolique à plus des égards et témoigne de la certaine vitalité démographique de la commune.



	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	20	29	33	31	62
Décès	45	58	47	48	57
Solde naturel	- 25	- 29	- 14	- 17	5
Solde migratoire	- 37	- 9	61	43	29
Variation de la population	- 62	- 38	47	26	34

Source : INSEE RGP 99

Il semble donc que LE MOUSTOIR après avoir longtemps accueilli des retraités effectuant leur "retour au pays", bénéficie aujourd'hui de l'arrivée de jeunes couples en âge d'avoir des enfants.



Source : INSEE. RGP 1999

Le graphique ci-dessus fait apparaître, proportionnellement à la population totale :

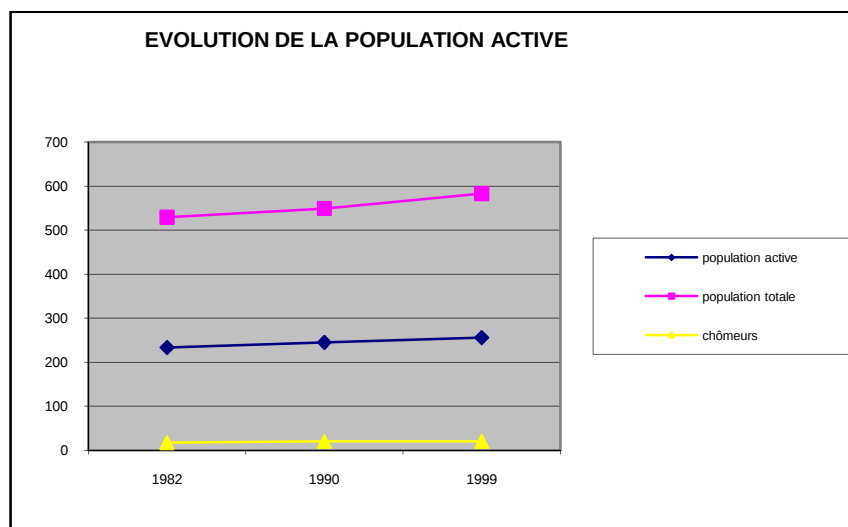
- une légère augmentation de la population jeune (+ 4,4 % pour la population des 0-39 ans) entre 1982 et 1999 sur la commune, celle-ci représente près de 47 % de la population totale en 1999 ;
- une importante augmentation concernant la tranche des 40-59 ans (+ 38,9 % entre 1982 et 1999) qui tend à s'atténuer depuis 1990 ;
- une stabilisation de la population comprise entre 60 et 74 ans et une augmentation de la population âgée de l'ordre de 22 %.

Cette situation s'explique notamment par l'attrait que présente LE MOUSTOIR :

- pour les jeunes actifs travaillant sur CARHAIX PLOUGUER,
- pour les nouveaux retraités en quête d'un cadre de vie agréable.

2.1.2. La population active

L'activité socio-économique communale traduit cette évolution :



Source : INSEE. RGP 1999

	1982	1990	1999	Evolution 82 – 99
population totale	523	549	583	+ 11,45 %
population active	233	245	256	+9,85 %
Dont	216	225	236	+ 9,25 %
actifs ayant un emploi				
Dont salariés		156	200	+ 28,2 %
et non salariés		69	36	- 47,8 %
chômeurs	17	20	20	+ 17,64 %

Source : INSEE, RGP 1999

Durant la période 1982-1999, le nombre d'actifs a connu une évolution positive comme celui de la population totale (+ 9,85 % contre 11,45 %).

Le nombre de chômeurs se stabilise depuis 1990. Ainsi, le taux de chômage (7,8 %) est beaucoup moins élevé que celui du département (10,7 %).

Cette disparité est liée au fait que la population active de la commune est peu importante. En effet, le taux d'activité est assez faible : 43,9 %,

Les actifs ayant un emploi sont en grande majorité des salariés et leur part a tendu à augmenter entre 1990 et 1999, au détriment des non salariés. Cette baisse des actifs non salariés sur la commune est principalement due à la diminution des exploitations agricoles.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS RESIDANT SUR LA COMMUNE DE LE MOUSTOIR

	dans la commune de LE MOUSTOIR	dans une autre commune du département	hors du département
actifs travaillant	47	53	136
Pourcentage	19,9 %	22,45 %	57,6 %

Source : INSEE, RGP 1999

80 % des personnes résidant à LE MOUSTOIR travaillent à l'extérieur de la commune. Ce chiffre souligne la dépendance de la commune vis à vis des pôles d'emplois voisins, ROSTRENEN et CARHAIX PLOUGUER. En effet, près de 57,6 % des actifs ayant un emploi travaille hors du département ce qui met en évidence les interconnexions avec la commune de CARHAIX PLOUGUER.

POPULATION SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

Catégories socioprofessionnelles	1982	1990	1999	Part dans la population totale en 1999
Agriculteurs	116	16	28	4,7%
Artisans commerçants	8	4	12	2%
Cadres et professions intellectuelles	4	12	4	0,7%
Professions intermédiaires	20	44	52	8,9%
Employés	36	72	80	13,6%
Ouvriers	64	80	84	14,1%
Retraités	108	132	140	23,6%
Autres inactifs	168	188	192	32,4%
Total	524	548	592	100%

Source : INSEE, RGP 1999

Le tableau ci-dessus présente plusieurs tendances caractéristiques de la commune LE MOUSTOIR et des communes rurales en général :

- une chute des emplois liée à l'agriculture,
- forte progression des emplois salariés (ouvriers, employés, ...),
- augmentation (29,61 %) du nombre de retraités.

2.1.3. Les perspectives d'évolution

La commune de LE MOUSTOIR est marquée par une croissance constante de la population depuis 1975. Les premiers chiffres du recensement complémentaire de 2005 ont d'ailleurs confirmé cette tendance. Plusieurs facteurs permettent de guider cette croissance démographique :

- Le nombre d'habitants continue à augmenter de façon significative, cela s'explique d'une part, par un solde naturel redevenu légèrement positif et d'autre part, par un solde migratoire largement positif.
- La commune accueille des jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, ce qui permet un ralentissement du vieillissement de la population.
- Un caractère résidentiel et une forte dépendance vis à vis de CARHAIX PLOUGUER et des communes voisines en matière d'emploi (ROSTRENEN).

2.2 - L'habitat

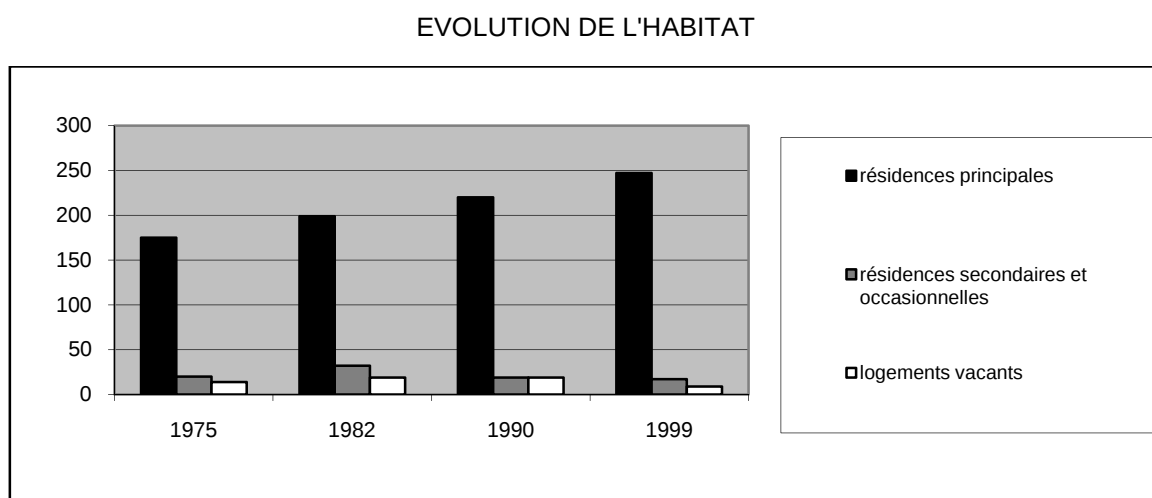
Le développement de l'urbanisation de LE MOUSTOIR est basé sur sa situation privilégiée à proximité de l'agglomération de CARHAIX PLOUGUER et bien reliée à celle-ci par un réseau de communication performant.

Compte tenu des spécificités du site urbain (présence de la route nationale n°164 et de la vallée du Lostancoat), le développement de l'habitat s'est effectué autour de plusieurs pôles :

- autour de l'église du bourg,
- aux abords de la mairie,
- à Kérantré, à l'intersection entre les routes de ROSTRENEN et MAEL-CARHAIX,

2.2.1. L'évolution récente de l'habitat

Cette situation est résumée sur le graphique ci-dessous :



Années \ Logements	1975	1982	1990	1999	évolution 75-99
résidences principales	175	199	220	247	+ 41,10 %
résidences secondaires et occasionnelles	20	32	19	17	- 15 %
logements vacants	14	19	19	9	- 35,7 %
total logements	209	250	248	280	+ 33,95 %
taux de variation intercensitaire					

source : INSEE RGP 1999

Entre 1975 et 1999, le nombre total de logements a fortement augmenté (+ 71 logements soit une croissance de plus de 33,95 %). Cette forte croissance est à corréliser avec l'augmentation de la population communale sur cette même période (+ 22, 47 %).

Cet accroissement de logements profite de façon quasi exclusive aux résidences principales qui représentent sur la commune près de 88% du parc total de logements.

A l'opposé, le nombre de résidences secondaires tend à diminuer sur la même période et ne représente plus que 6 % du parc total des logements, contre 9,5 % en 1975.

Ce constat observé sur la commune de LE MOUSTOIR contraste avec les communes rurales du Centre Ouest Bretagne qui voient la part des résidences secondaires croître dans le parc de logements.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT

Epoque d'achèvement	1999	Part en pourcentage
Avant 1949	68	27,5 %
Entre 1949 et 1974	68	27,5 %
Entre 1975 et 1989	78	31,6 %
1990 ou après	33	13,4 %
Total	247	100 %

Source : RGP INSEE 1999

Le tableau ci-dessus indique que plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1974 (55,05 %). Cette statistique révèle l'ancienneté moyenne du parc de logements sur la commune de LE MOUSTOIR.

Confort des résidences principales	1990	1999	Part en pourcentage en 1999
Ni baignoire, ni douche	23	10	4 %
Avec chauffage central *	168	199	80,6 %
Sans chauffage central	52	48	19,4 %
Garage, box, parking	-	198	80,2%
2 salles d'eau	-	31	12,6 %

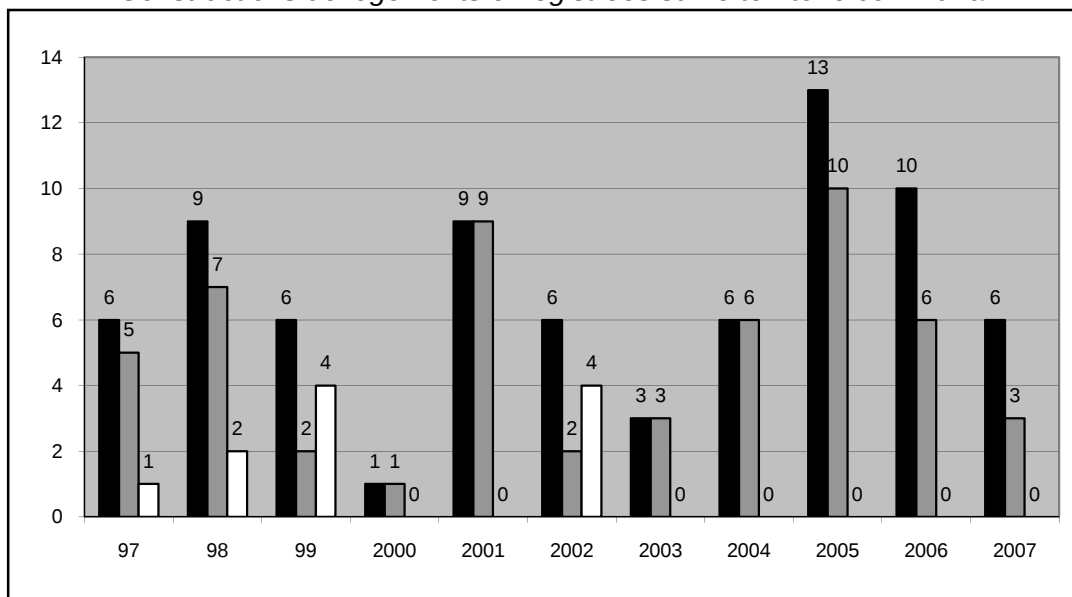
*y compris chauffage tout électrique à radiateurs muraux

Source : RGP INSEE 1999

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. Dans les années 85 / 90, une O.P.A.H (opération programmée d'amélioration de l'habitat) a été menée sur le canton de MAEL CARHAIX ; elle a permis d'améliorer sensiblement le confort de plusieurs logements notamment par la mise aux normes sanitaires.

De même entre 1990 et 1999, des efforts importants concernant le confort des résidences principales ont été faits. Ainsi, en 1999, seules 4 % des résidences principales n'ont pas de baignoire, ni de douche. Cependant, encore 19,4 % des résidences principales ne disposent pas de chauffage central. L'effort des propriétaires pour améliorer leurs logements est à poursuivre.

Constructions de logements enregistrées sur le territoire communal



noir : permis de construire total

gris : permis de construire des constructions neuves

blanc : permis de construire des logements locatifs

Source : commune de LE MOUSTOIR

On note que le nombre de permis de construire pour des habitations individuelles a augmenté au cours des dernières années notamment depuis 1998. Ces bons chiffres sont à mettre en relation avec l'achèvement des tranches successives du lotissement de Lostancoat.

Cette tendance est accentuée par l'importance des rénovations, extensions d'habitations existantes dans le secteur rural.

Cette évolution du nombre de logements s'accompagne également d'une transformation progressive de la commune et par conséquent de la population résidente :

- diminution du nombre d'exploitations agricoles,
- arrivée de nouveaux habitants (actifs travaillant dans les communes voisines).

2.2.2. Le statut d'occupation des logements

La répartition propriétaire – locataire, au niveau des résidences principale, s'effectue de la manière suivante :

	1990	1999	Part en 1999
propriétaire	185	197	79,8 %
locataire ou sous locataire	25	45	18,2 %
dont logements non H.L.M	19	33	13,4 %
Logements H.L.M	-	9	3,6 %
Meublés, chambres d'hôtes	6	3	1,2 %
Logé gratuitement	10	5	2 %
TOTAL	257	269	100 %

Source : RGP INSEE 1999

En tant que commune rurale, LE MOUSTOIR accueille des ménages qui sont le plus souvent propriétaires de leur logement (à hauteur de 79,8 %).

La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles (98,9 %) de grande taille (69,6 % de logements de plus de 4 pièces).

De plus, la taille des ménages de LE MOUSTOIR s'élève à 2,4. Ce chiffre apparaît légèrement supérieur à la moyenne départementale.

Avec 18,2 % des résidences principales en locatif et malgré un effort important de la municipalité au cours des années 90 (opérations H.L.M), la commune de LE MOUSTOIR est nettement au dessous de la moyenne départementale qui est de 28,7 %.

Ces données reflètent bien le caractère rural de la commune.

2.2.3. La mixité de l'habitat

La commune de LE MOUSTOIR a depuis une quinzaine d'année développée des opérations de logements sociaux en centre bourg en favorisant plusieurs opérations :

- 3 logements locatifs en 1990 au bourg par l'office H.L.M de PLOUFRAGAN,
- 3 logements locatifs en 1992 à Lostancoat par l'office H.L.M de PLOUFRAGAN,
- 3 logements locatifs en 1996 à Lostancoat par l'office H.L.M de PLOUFRAGAN,
- 4 logements locatifs en 1999 à Lostancoat par l'office H.L.M de PLOUFRAGAN,
- 4 logements locatifs en 2002 à Lostancoat par l'office H.L.M de PLOUFRAGAN.

Ces diverses actions représentent 17 logements sociaux (+ 5 appartenant à la commune), soit une part de 3,6 % des résidences principales auxquelles on peut ajouter les deux opérations réalisées par l'office H.L.M de PLOUFRAGAN avec 8 logements depuis cette date.

Ces efforts de la municipalité en faveur du logement social devront se poursuivre dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, afin de favoriser la mixité de l'habitat et de répondre aux demandes des personnes seules ou des jeunes ménages.

2.2.4. Les tendances du marché immobilier de LE MOUSTOIR

Actuellement, une forte demande se fait sentir pour l'acquisition de résidences principales de la part de jeunes ménages habitant et travaillant à CARHAIX PLOUGUER ou ROSTRENEN.

Les facteurs de « déplacement » de cette population sont relatifs à la qualité de vie offerte par la commune de LE MOUSTOIR, au prix attractif des terrains, à la proximité des axes majeurs de communication (RN 164) et enfin au tissu économique local (entreprise Gènes Diffusion et Dujardin).

De plus, une demande soutenue existe sur la commune au niveau des logements locatifs.

Concernant le marché de l'accession à la propriété et notamment l'acquisition de terrain, la superficie des parcelles demandées par la clientèle s'échelonne entre 700 et 1 000 m².

Ainsi, le lotissement communal de Lostancoat situé au Nord du bourg et débuté dans les années 70, offre des lots variant de 600 à 1 200 m².

Il existe également une demande régulière de location de petits pavillons (4 à 5 pièces) de type HLM.

Depuis quelques années, la commune connaît une forte présence de la clientèle anglaise qui est intéressée surtout par l'achat de maisons à rénover, dans le secteur rural ; cet apport de population nouvelle a permis la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti rural de la commune. Ce phénomène très important au début des années 2000 tend à s'estomper aujourd'hui sur la commune.

2.2.5. Les besoins et perspectives

En moyenne depuis une dizaine d'années, 6,5 constructions neuves sont réalisées chaque année sur la commune de LE MOUSTOIR.

Ainsi, pour les dix prochaines années, il convient de tabler sur la construction de près de 65 nouveaux logements.

Considérant :

- une taille moyenne de 900 m² de terrain ;
 - une réserve de 20 % pour la réalisation des voiries et espaces verts accompagnant ces nouvelles constructions ;
 - un coefficient de marché de deux (obligation de prévoir un choix de terrains, propriétaires refusant la mise sur le marché de leurs terrains...),
- ce sont ainsi environ 14 hectares qu'il convient de réserver pour les seules zones destinées à l'habitat futur et aux activités qu'exige l'arrivée de nouvelles populations (activités culturelles, sportives, stationnement, commerces, ...).**

2.3 - Les activités économiques locales

La commune de LE MOUSTOIR a longtemps été essentiellement agricole, mais cette activité tend à diminuer au profit du secteur tertiaire qui domine aujourd'hui, comme on peut le voir sur le tableau suivant.

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique	1999	Part en 1999
Agriculture	36	15,3 %
Industrie	52	22 %
Tertiaire	148	62,7 %
Total	236	100 %

Source : RGP 1999

2.3.1. Le secteur primaire

L'activité agricole a été dominante sur le territoire de LE MOUSTOIR.

17 sièges d'exploitations récentes sont localisés sur la commune en 2004 et sont orientés vers la polyculture-élevage (notamment élevage de volailles).

L'agriculture

Années de recensement		1990	1999
	1981		
Population communale		549	583
Années de recensement	1 979	1 988	2 000
Exploitations professionnelles	42	31	20
Autres exploitations	29	24	19
Taille moyenne des exploitations professionnelles (en ha)	26	31	50
SAU communale (en ha)	1274	1197	1112
SAU des exploitations (en ha)	26	31	50

Source : recensement agricole 2 000

Comme dans l'ensemble du département, le nombre d'exploitations professionnelles diminue depuis 1979, mais les surfaces exploitées augmentent.

La mécanisation et la généralisation de l'élevage hors-sol ont en effet favorisé la concentration des terres et ont permis de gérer des exploitations avec moins de personnes.

L'élevage bovin (vaches allaitantes et laitières) représente la principale activité agricole de la commune de LE MOUSTOIR.

L'activité hors sol, la volaille notamment décline sur le territoire et génère de fortes contraintes sur le devenir des bâtiments d'élevage (poulaillers).

Le statut des exploitations est principalement de type exploitation individuelle

2.3.2. Le secteur secondaire

LE MOUSTOIR jouit d'une activité industrielle relativement étoffée pour une commune de cette taille. Cela s'explique en partie par l'implantation en 1987, de l'entreprise DUJARDIN, spécialisée dans le conditionnement et la surgélation de légumes. Elle emploie aujourd'hui près de 100 salariés. Cette entreprise, située à Pen Lan en bordure de l'ancienne RN 164, constitue le plus gros employeur de la commune.

De plus, on peut également signaler la présence de l'entreprise GENES DIFFUSION à Leihon, spécialisée dans l'insémination de verrats (13 employés). Son implantation remonte à 1990.

Enfin, la commune accueille une zone artisanale en bordure de l'ancienne RN 164 à Kerantré. Cette dernière héberge plusieurs activités : garage, société de lavage, paysagiste et société de distribution de matériel.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une réflexion, menée conjointement par la collectivité et la Communauté de Communes du Poher, a permis de conforter et d'étendre le site de Kérantré en tant que pôle artisanal secondaire à l'échelle communautaire. Ces intentions se traduisent par la mise à disposition d'un secteur 1AUy en partie Est du site actuel.

Afin d'affirmer l'attractivité économique du territoire communautaire, un site stratégique a été identifié sur la commune de LE MOUSTOIR et est susceptible d'accueillir une activité liée au transport et à la logistique.

S'inscrivant en portion Sud du territoire communal en frange de la RN 164, ce site possède de nombreux atouts pour l'accueil de ce type d'activité : proximité de l'échangeur de Saint Eloi, pas de visibilité depuis la RN 164 et une bonne desserte.

La crédibilité du projet et l'impact favorable sur l'économie du territoire nécessitent la mise en œuvre d'une zone 1AUy destinée à l'implantation d'activités de transport et de logistique.

2.3.3. Le secteur tertiaire

a) L'activité commerciale et les services

En 2002, la commune de LE MOUSTOIR a vu son dernier commerce disparaître. Soucieuse de maintenir un lieu de convivialité au bourg, un bar-épicerie a ouvert ses portes courant 2005 sous l'impulsion d'un jeune couple de la commune. L'ouverture de ce commerce, implanté à proximité de l'église, est hautement symbolique pour cette commune rurale.

b) Le tourisme vert

Il s'agit d'une activité de passage, développée autour du caractère campagnard de la commune (tourisme vert et de nature). Néanmoins, LE MOUSTOIR bénéficie de la présence du canal de Nantes à Brest dans la partie Sud de son territoire ; celui-ci représente une voie touristique majeure du centre Bretagne. La mise en valeur de ce chemin de halage peut constituer une piste de réflexion pour le développement économique de la commune.

De même, un projet de chemin de randonnée est actuellement à l'étude sur la commune. Il permettra de favoriser la découverte du paysage et du petit patrimoine de la commune.

L'office du tourisme du Poher est chargé de la promotion touristique de la commune.

2.3.4. Les besoins et perspectives

Compte tenu du passage de la nouvelle RN 164 en partie Sud de la commune, des potentialités économiques peuvent être exploitées, notamment au niveau d'éventuelles implantations d'activités industrielles ou économiques en bordure de cet axe. La compétence du développement économique étant gérée à l'échelle de la Communauté de Communes du Poher, ces futures implantations devront s'inscrire dans un schéma communautaire. Cette stratégie ont conduit les responsables communaux et intercommunaux à privilégier une programmation dans le temps et dans l'espace des sites d'activités : il s'agit du site de Kerantré et de Leinhon à court terme et enfin le site de Kerbiquet en tant que réserve d'urbanisation.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à l'encouragement du développement économique de la commune en favorisant la reprise des installations existantes : activités artisanales, commerciales agricoles, valorisation des rénovations en portion rurale...

Cette volonté s'affiche dans le cadre de la requalification de la zone artisanale de Kerantré qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'aménagement visant à renforcer son attractivité. Ces intentions se traduisent également par la constitution de réserves d'urbanisation vouées aux activités en bordure de la RN 164 à Kerbiquet. L'ouverture à l'urbanisation de ce site devra s'inscrire dans une démarche privilégiant une approche environnementale de l'urbanisme.

2.4 - Les équipements

2.4.1. Les équipements publics de superstructure

a) Les installations sportives

- une plate forme sportive au bourg,
- une allée de boules,
- un terrain de football non homologué à Kerbiquet.

b) Les équipements socio-administratifs

- la mairie,
- la salle des fêtes à proximité de la mairie,
- la bibliothèque.

c) Les écoles

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'élèves	44	52	59	60	59	58	59	70	65	63	70

Source : commune de LE MOUSTOIR

Implantée à proximité de la mairie, l'école publique a connu une rénovation en 2003. Elle accueille à la rentrée 2004, 70 élèves répartis entre les classes de la maternelle et du primaire. Comme on peut le remarquer, les effectifs sont en augmentation depuis 1997 avec un « boom » des effectifs depuis la rentrée 2003.

Enfin, l'ouverture d'une bibliothèque en 2005, dans l'ancien local scolaire, a permis de compléter l'offre scolaire de la commune.

d) Les équipements culturels

- l'église Notre Dame Saint Juvenal,
- 1 cimetière,
- la chapelle Sainte Barbe,
- la chapelle La Croix Neuve,
- 4 calvaires.

2.4.2. Les équipements d'infrastructure

a) La voirie

- Voie nationale : 3,2 km
- Voies départementales : 8,4 km
- Voies communales : 31,7 km
- Sentier de randonnée : 6 km

b) Le réseau de desserte en eau potable

La commune possède un réseau collectif géré par le syndicat Intercommunal des eaux du Centre Bretagne (SIECB), qui se trouve en contrat d'affermage avec la S.A.U.R de LOUDEAC.

c) Le réseau de traitement des eaux usées

La commune de LE MOUSTOIR dispose d'un réseau d'assainissement collectif de puis 2006 pour le lotissement de Lostancoat. Implantée en portion Sud du bourg, cette station de traitement offre une capacité nominale de 360 équivalents habitants.

Par ailleurs, la commune a réalisé plusieurs dispositifs de traitement semi-collectifs : les habitations à loyers modérés ainsi que les équipements d'accueil collectif (mairie, école, presbytère).

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en février 1999, par le bureau d'étude AETEQ. Celle-ci préconisait la mise en place d'un système de traitement de type lagunage.

2.4.3. L'élimination des déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes du Poher, qui en a la compétence.

Les ordures sont collectées une fois par semaine au bourg et dans le secteur rural.

L'usine de traitement des déchets issus du tri sélectif se trouve à GLOMEL.

Les ordures ménagères sont traitées à CARHAIX PLOUGUER.

2.4.4. Les besoins et perspectives

La mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif desservant le centre bourg de LE MOUSTOIR permet d'autoriser des extensions de l'urbanisation se calquant sur la capacité d'accueil de la station de traitement.

Il résulte que les accroissements démographique et résidentiel constatés sur la commune de LE MOUSTOIR devront s'accompagner d'une réflexion portant sur les besoins en matière d'équipements publics (scolaires, sportifs, culturels, ...) afin d'assurer un niveau d'équipements satisfaisant à la population.

2.5 - Les transports

2.5.1. Les transports en commun

La commune n'est pas dotée d'un système de transport en commun communal.

Aucune extension de l'urbanisation n'est par conséquent subordonnée à la mise en place d'une telle structure.

2.5.2. Les transports scolaires

Le transport des collégiens et lycéens est assuré par la société de transports Croissant qui dessert les établissements de CARHAIX, et par la CFTA qui dessert ceux de ROSTRENEN.

Ces liaisons sont gérées par le Conseil Général des Côtes d'Armor.

2.5.3. Les autres modes de transport

a) La route

La commune est dotée d'un réseau de transport routier performant.

Le territoire communal est traversé par trois principaux axes routiers relayés par de nombreuses voies secondaires desservant les hameaux :

- Un axe principal orienté Nord-Ouest, Sud-Est parcourt la commune de LE MOUSTOIR dans sa partie Sud : le tronçon 2x2, inauguré en 2003, tangente l'agglomération sur ses franges Sud. La RN 164 reliant CHATEAULIN à RENNES permet de désenclaver la Bretagne intérieure.
- L'ancienne RN 164 (RD 2164) selon une distribution Nord-Ouest – Sud-Est borde de part et d'autre l'agglomération de LE MOUSTOIR. Cette voie représente l'axe majeur de la commune à partir de laquelle de nombreuses voies communales favorisent la desserte des hameaux de la commune.
- La commune est également bordée en limite Nord, par la RD 49 qui relie CARHAIX à MAEL-CARHAIX.
- La RD 83 constitue une limite communale entre le territoire de LE MOUSTOIR et la commune de CARHAIX en s'établissant en frange Sud-Ouest. Cette voie de communication joue un rôle secondaire dans la desserte du territoire.

L'arrêté préfectoral du 29 avril 2003 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a classé la RN 164 en catégorie 3 sur le territoire du MOUSTOIR. Cet arrêté figure dans les annexes du présent dossier.

b) Les chemins piétons et chemins de randonnée

La commune de LE MOUSTOIR est parcourue par plusieurs itinéraires qui figurent dans le Plan Départemental de Promenade et de Randonnée.

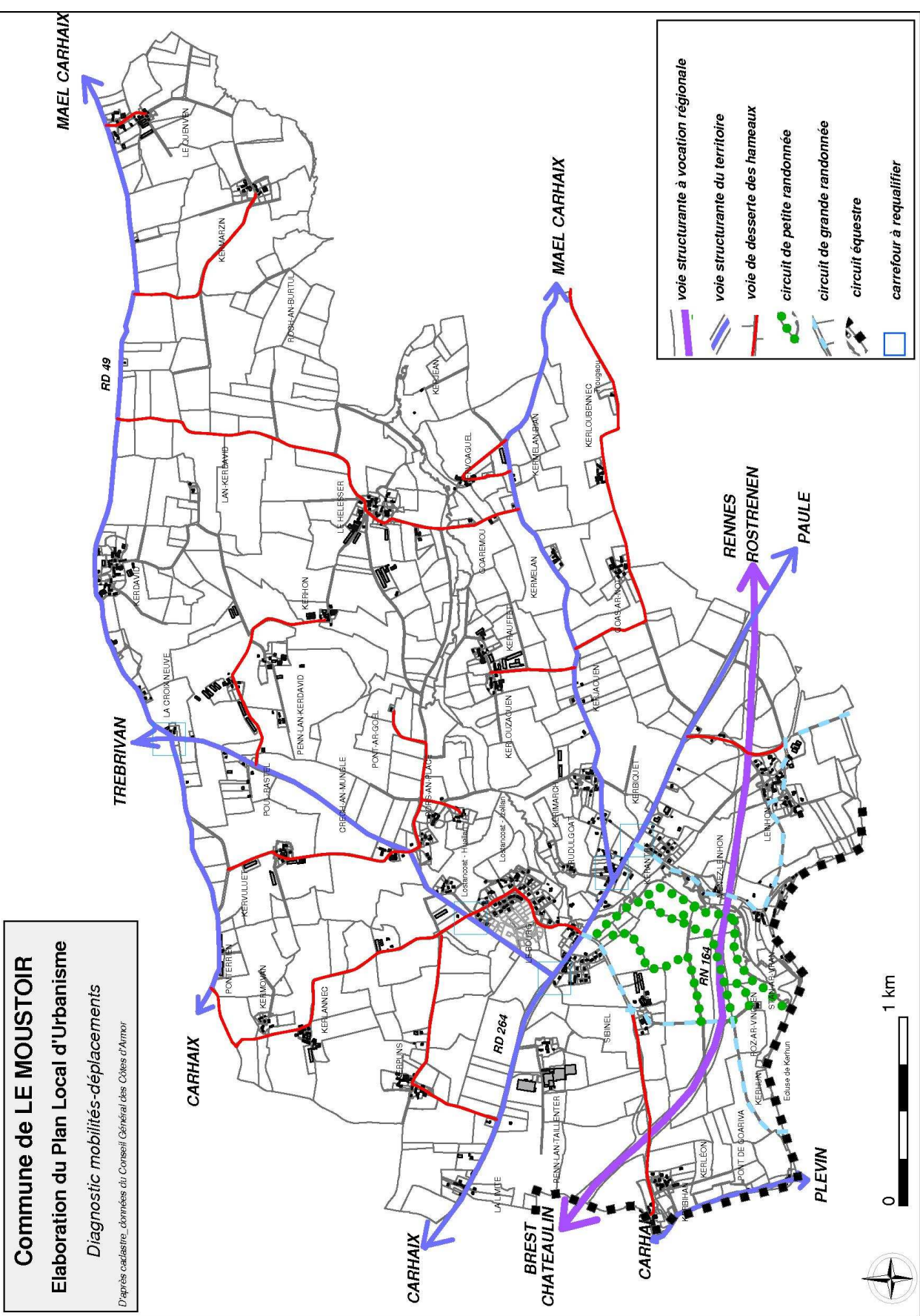
Il s'agit notamment :

- sentier de petite randonnée : plusieurs itinéraires ont été réalisés sur la commune de LE MOUSTOIR en proposant une découverte de la partie Sud de la commune et notamment la vallée du Lostancoat et le versant du canal de Nantes à Brest ;
- sentier de grande randonnée : le GR 37 qui sillonne la commune dans sa portion Sud en franchissant également le centre bourg,
- itinéraire équestre : la commune est parcourue par un itinéraire équestre qui longe la limite communale d'Ouest en Est en empruntant le chemin de halage.

2.5.4. Les besoins et perspectives

Au vu de ce bilan, plusieurs évolutions pourraient être apportées : prise en compte dans les projets urbains des cheminements piétons et cyclables, aménagement de quelques tronçons de voirie...

En outre, le diagnostic a également identifié quelques points routiers sensibles qui mériteraient d'être requalifiés par le biais de dispositifs de sécurité : entrée Ouest de l'agglomération de LE MOUSTOIR, croisement entre la voie de la Croix Neuve et le lotissement de Lostancoat, carrefour de Kérantré...



2.6 – Les risques naturels et technologiques

La commune de LE MOUSTOIR présente sur son territoire quelques risques susceptibles d'engendrer des impacts dommageables pour la population.

2.6.1. Les risques naturels

Quatre arrêtés de catastrophe naturelle ont concerné la commune de LE MOUSTOIR, dont deux touchaient l'ensemble du département :

Ensemble des communes du département	
Date	Evènement
22 octobre 1987	Tempête d'intensité exceptionnelle
29 décembre 1999	Inondations et coulées de boues, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Commune	
Date	Evènement
06 février 1995	Inondations et coulées de boues
06 mars 2001	Inondations et coulées de boues

2.6.2. Les risques technologiques

En matière de risques technologiques, deux entreprises peuvent présenter des risques industriels en raison du stockage d'ammoniac pour les installations de réfrigération. Il s'agit de l'entreprise Dujardin Bretagne (arrêté portant autorisation d'une installation classé pour l'environnement du 13/02/2006) et de la société Freezerland toutes deux implantées dans la zone d'activité de Penn Lan.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme, aucune zone constructible destinée à l'habitat n'a été définie à proximité du site de Pen Lan.

En matière de risque d'exposition au plomb, la commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2003 classant certaines communes du département en zone à risque d'exposition au plomb par la peinture des logements.

2.6.3. Les risques relatifs au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Traversée par un axe routier structurant à l'échelle du centre Bretagne, la RN 164, la commune de LE MOUSTOIR est concernée par la problématique liée au risque du Transport de Matières Dangereuses (TMD).

Section 3 :
L'état initial de l'environnement,
des sites et des paysages

3.1 – L'environnement climatologique

Les données climatiques utilisées pour caractériser le climat de la commune de LE MOUSTOIR sont celles enregistrées par la station de CARHAIX PLOUGUER. Cette station est localisée à 3 km environ à l'Ouest de la zone d'étude.

3.1.1. Les températures

Les températures moyennes mensuelles oscillent entre 5° (janvier) et 16,9 ° (juillet).

L'amplitude thermique entre le mois le plus froid et le mois le plus chaud est donc relativement réduite (11,9°). Ces températures sont relativement clémentes tout au long de l'année.

La température mensuelle n'excède pas 10°C de mai à octobre.

La température moyenne maximale du mois le plus chaud (juillet) atteint 22,5 °C.

3.1.2. Les précipitations

La hauteur annuelle de précipitation atteint 1046 mm. Les jours avec précipitation se répartissent de manière relativement homogène, dans la mesure où leur nombre varie entre 14 et 15 de juin à septembre et de 20 à 22 d'octobre à janvier. Les mois d'été sont toutefois plus secs. En juillet et août, les précipitations n'excèdent pas 50 mm par mois, alors qu'elles peuvent atteindre 140 mm par mois au cours des mois de décembre et janvier.

Cet ensemble de données climatiques caractérise un climat de type océanique tempéré. Les hivers sont doux, les étés relativement frais et les précipitations se répartissent de manière homogène sur l'ensemble de l'année.

3.2 – Les composantes du paysage communal

L'état actuel de la commune de LE MOUSTOIR s'inscrit dans le contexte géographique, social, humain et économique de la partie occidentale des Côtes d'Armor, où domine l'agriculture.

Sa géographie, ses paysages et son environnement, ses organisations et sa structure urbaine constituent l'image de la commune que nous connaissons aujourd'hui et qui est représentée par :

- un espace naturel agricole, qui couvre une grande partie du territoire communal ;
- des espaces naturels à protéger : berges du canal, vallées de Lostancoat et de Kerforn et zones humides... ;
- l'agglomération étirée de LE MOUSTOIR et ses récents développements sous forme de lotissement.

• L'espace à dominante agricole :



La commune de LE MOUSTOIR se caractérise par une surface agricole utile couvrant près de 78% de la superficie du territoire. Le potentiel agricole s'établit aujourd'hui en portion Nord du territoire.

Les grandes lignes du paysage agricole sont composées par des hameaux compacts de taille importante (exemple : le Helessier, Kerdavid) et une maille bocagère partiellement dégradée.

• L'agglomération du bourg :



Formée par plusieurs noyaux urbains, l'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR est marquée par une morphologie atypique qui contraste avec l'image des centres bourgs bretons.

Cette configuration s'explique par deux éléments qui ont dicté son développement : la présence de l'ancienne RN 164 et la vallée de Lostancoat.

Les enjeux du PLU reposent sur l'intégration urbaine de toutes les composantes de l'agglomération, par le biais des nouveaux sites à urbaniser, ainsi que sur la requalification de l'ancienne RN 164 en une voie urbaine.

• Les espaces naturels à protéger :



Les espaces naturels de la commune de LE MOUSTOIR contribuent à la diversité paysagère et écologique du territoire. Ils sont principalement formés par les vallées de Lostancoat, de Kerforn et du canal.

Outre leur fonction écologique, ils peuvent servir de support à des activités touristiques ou récréatives (chemin de halage, plan d'eau en centre bourg) favorisant la découverte de la commune.

3.2.1. Le relief

Le territoire communal de LE MOUSTOIR est constitué d'une alternance de collines et de vallons présentant des pentes localement fortes. Le point culminant de la commune se localise au Nord à proximité du hameau Kerdavid (altitude NGF de 193 mètres), en bordure de la RD 49 tandis que le point bas s'établit en bordure du canal de Nantes à Brest au niveau du pont de Goariva (104 mètres). Il en résulte une orientation Nord-Est, Sud-Ouest du principal cours d'eau (Lostancoat) qui découpe la commune en deux versants.

3.2.2. La géologie

Le sous-sol du territoire communal est caractérisé par des terrains sédimentaires de la série du Dinarien : celle-ci est composée de schistes ardoisiers de CHATEAULIN qui ont été exploités en de nombreux points de la vallée de l'Aulne. Ils alternent avec des lits de schistes argileux et des lits de psammite.

3.2.3. Le réseau hydrographique et les vallées

Le territoire communal est situé dans un seul bassin versant. Les eaux sont drainées par le ruisseau de Lostancoat qui prend sa source au Nord-Est de la commune pour se jeter dans le canal de Nantes à Brest, lequel, constitue un affluent de l'Aulne. Le canal constitue la frontière naturelle avec la commune voisine de PLEVIN.

La commune de LE MOUSTOIR est inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de l'Aulne qui est un outil de planification élaboré en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, ...), au niveau du bassin hydrographique.

3.2.4. Les zones humides

La loi sur l'eau datant de 1992 définit la zone humide : **"ce sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire : la végétation quant elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Ils symbolisent des espaces de transition entre l'eau"**.

Fortement remanié et dégradées par les actions de l'homme, les zones humides jouent un rôle fondamental dans la préservation des écosystèmes.

LE MOUSTOIR compte quelques zones humides : zones de rétention naturelles où l'eau peut, plus ou moins ponctuellement, s'accumuler.

Ces zones humides se concentrent logiquement dans les fonds de vallées : berges et prairies, aux abords du ruisseau de Lostancoat, du site de Kerforn et de la vallée du Canal. Partiellement, quelques zones humides ont également été identifiées sur le territoire communal.

On peut ainsi citer :

- le fond de la vallée de Lostancoat depuis Kerjean jusqu'à la confluence avec le canal,
- les prairies inondables liées au ruisseau du Kerforn en limite du territoire de MAEL CARHAIX,
- les bandes boisées des rives du Canal,
- les prairies humides à sol hygromorphe : la limite, Penn Lan, l'Ouest du bourg et Kerhon.

On peut signaler que des aménagements ont été réalisés au bourg du MOUSTOIR afin de lutter contre les crues du ruisseau de Lostancoat.

3.2.5. La trame végétale et les zones boisées

a) La trame végétale

Bien que la trame végétale caractéristique du paysage bocager ait été remaniée par les différentes interventions humaines s'étalant de 1964 à 1968 et par certaines formes d'urbanisation contemporaines (lotissement, urbanisation pavillonnaire diffuse), les grandes lignes de son organisation persistent néanmoins.

Les vallées de Lostancoat et du canal de Nantes à Brest constituent des coulées vertes qu'il paraît nécessaire de préserver de toute urbanisation.

b) Les boisements

La commune de LE MOUSTOIR possède peu de boisements significatifs du fait de la forte présence de l'activité agricole. Néanmoins, ces boisements se répartissent de la manière suivante :

- boisements de fond de vallée (Lostancoat et canal de Nantes à Brest) où les fortes pentes ont interdit tout autre mode d'occupation du sol. La colonisation naturelle y a progressivement fait prospérer diverses espèces telles que les frênes, les hêtres ;
- des taillis dans le secteur de Créac'h An Mungle, le Queven, au Sud de Kerdavid et composés principalement de frênes, châtaigniers, chênes.

3.2.6. Le réseau viaire

La trame viaire de LE MOUSTOIR a contribué au développement du bourg en linéaire le long de l'ancienne RN 164.

Jusqu'au début du XX^e siècle, l'urbanisation est présente au bourg et en hameaux, autour des fermes importantes : Leinhon, Le Helessier, Kerlouzaouen, Kerauffret, Kerdavid et Kerpuns.

Un réseau viaire (voies et chemins ruraux) de qualité a favorisé une occupation assez homogène du territoire communal de LE MOUSTOIR.

De cette géographie où se mêlent l'agriculture, les vallées et l'occupation humaine, trois ensembles paysagers se détachent :

- les espaces urbanisés qui se sont structurés et développés autour du noyau ancien du bourg et le long des axes de communication, notamment l'ancienne RN 164 ;
- les espaces agricoles composés des prairies et des champs séparés par des talus boisés et ponctués de hameaux agricoles ou non ;
- les vallées naturelles de Lostancoat, du canal et de Kerforn formant des coulées vertes.

LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE DE LE MOUSTOIR



Aperçu de la vallée du Canal de Nantes à Brest au niveau de l'écluse de Stang Ar Vran. Un chemin de halage permet de longer le canal en participant à la découverte de la commune.



Vue de la vallée de Lostancoat en contrebas du hameau de Pors An Place. Les berges du cours d'eau représentent des lieux privilégiés d'implantation des boisements sur la commune.



Le centre bourg a bénéficié d'aménagements hydrauliques mettant en valeur les espaces publics. Ci-contre, on aperçoit le plan d'eau face à la mairie



L'ancienne route nationale n°164 enjambe le ruisseau du Lostancoat au niveau de l'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR. La présence de cette vallée marque profondément la morphologie du centre bourg en générant une vaste coulée verte.

3.3 – Les zones urbanisées

3.3.1. L'évolution de l'urbanisation à travers le temps

a) Les traces de l'habitat ancien

Le territoire communal a connu une colonisation progressive. L'occupation ancienne du territoire de LE MOUSTOIR est avérée par la présence de sites archéologiques connus :

- le tumulus de Pors an Place,
- l'aqueduc romain de CARHAIX débouchant à Kervoaguel,
- l'enceinte fortifiée de Rudulgoat.

C'est en effet à l'entrée Est du bourg de LE MOUSTOIR que bifurquaient les voies antiques de CARHAIX à VANNES et RENNES : cette position de nœud viaire constituait un carrefour stratégique propice à l'occupation humaine.

b) L'habitat jusqu'au XVIII^{ème} siècle

Comme son nom l'indique, le bourg doit son origine à un établissement monastique. En effet, LE MOUSTOIR signifie en vieux breton "Moster" (monastère).

Trêve de la paroisse de TREBRIVAN sous l'ancien régime, le MOUSTOIR élit sa première municipalité au début de 1790.

Jusqu'à cette date, l'exploitation agricole entraîne une dispersion du bâti, chaque paysan assurant son habitat à proximité immédiate de ses terres. Le cadastre établi en 1825 met en évidence l'implantation de gros villages en portion rurale du territoire (Le Helessier, Leinhon, Kerpuns, Kerdavid et Kermorvan) qui offrent des structures urbaines denses et compactes.

Quelques activités commerciales et sociales (église...) permettent la création d'un noyau bâti en bordure de la voie CARHAIX RENNES. Néanmoins, la trame urbaine de l'agglomération de LE MOUSTOIR demeure réduite aux abords de l'église.

De cette période, LE MOUSTOIR a conservé un patrimoine riche, témoin d'une activité agricole et économique florissante.

La commune possède plusieurs chapelles datant des XVII^{ème} et XIX^{ème} siècles :

- la chapelle Saint Barbe, située au village de Rudulgoat - la charpente est datée de 1683,
- la chapelle de la Croix Neuve.

L'église paroissiale de Saint Juvenal, édifiée vers 1507, a été restaurée en 1891 et 1998.

c) Le XIX^{ème} siècle (jusqu'en 1918)

Durant le XIX^{ème} siècle, comme la plupart des communes bretonnes, LE MOUSTOIR subit les conséquences de la révolution industrielle :

- un arrêt du développement du bourg, avec le départ des populations amenées à quitter les campagnes ;
- une croissance des petits hameaux agricoles et notamment Leinhon, Le Helessier;

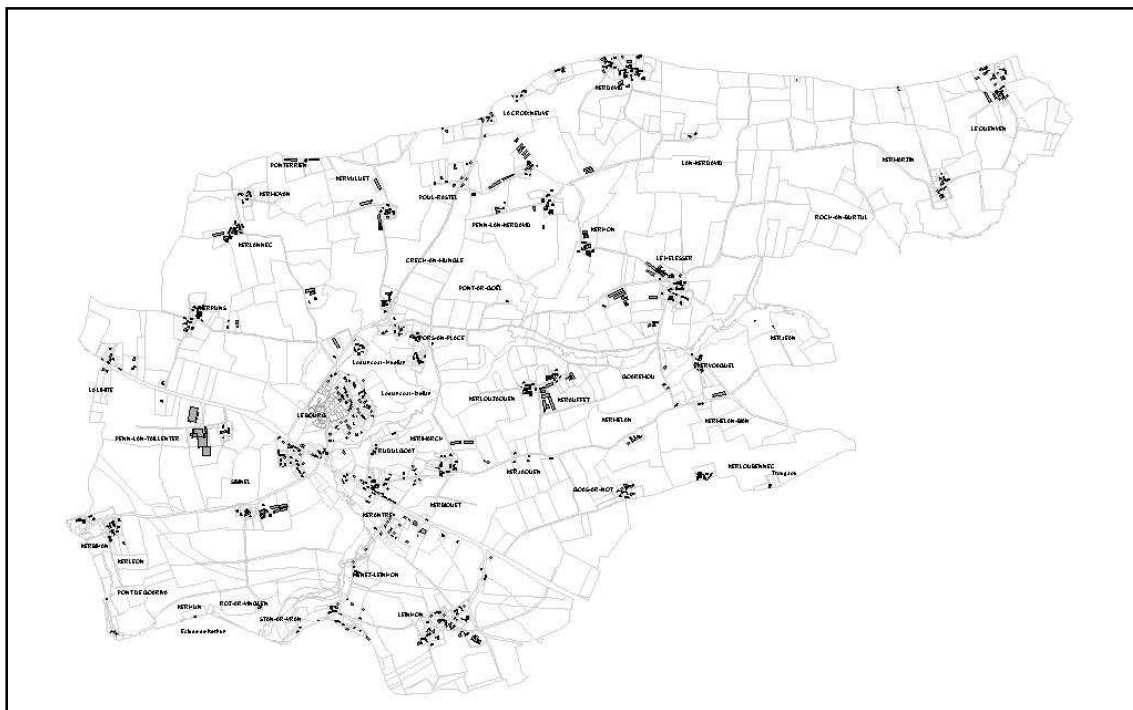
La population communale atteint son maximum démographique en 1890 avec 903 habitants.



D'après extrait cadastral de 1825 au 1/10 000^{ème} – Archives départementales des Côte sd'Armor.

L'analyse et la confrontation de ces deux cadastres permettent de mieux appréhender l'évolution de l'urbanisation sur le territoire et d'y dégager les constantes et mutations :

- L'héritage de la trame viaire est encore bien présente aujourd'hui : la grande route de CARHAIX à ROSTRENEN (ancienne RN 164) et la route de CARHAIX à QUINTIN (actuelle RD 49). Néanmoins, la voie communale n°2 menant à MAEL CARHAIX ne figure pas sur le cadastre ancien ni le carrefour de Kérantré.
- Le cadastre ancien met en évidence des structures rurales denses formées par de gros villages : Le Helessier, Leinhon, Kerpuns et Kerdavid.
- Le cadastre ancien révèle également une organisation urbaine du bourg quasi-absente.



d) Le XX^{ème} siècle (après 1918)

Durant le XX^{ème} siècle, de nouveaux changements vont intervenir en deux périodes distinctes, de 1918 à 1945, puis de 1945 à aujourd'hui.

La première période est marquée par un renforcement des structures existantes précédentes.

De 1945 à 1975, de nombreux bouleversements apparaissent :

- nouvelles voies de communication entre les différents pôles urbains ;
- mitage limité en zone rurale ;
- suppression des talus pour un meilleur rendement agricole, en liaison avec la récente mécanisation des exploitations, suite au remembrement (1964 à 1968).

La population communale connaît également un déclin prononcé sous l'effet de l'exode rural. Ainsi, la population chute en 1975 à 476 habitants.

Depuis, les années 1975, la commune a connu une profonde transformation de son urbanisation avec le développement de lotissements pavillonnaires dans le prolongement du noyau existant du bourg :

- Le lotissement de Sibinel (années 80) :
Situé en arrière de la mairie, ce lotissement, dont la construction s'est étalée de 1975 à 1995, est constitué de 12 pavillons.
- Le lotissement de Lostancoat (en cours d'achèvement) :
Localisé sur le coteau surplombant le bourg et l'ancienne route nationale, ce site bénéficie d'une exposition favorable propice au développement urbain. Sa réalisation s'est effectuée par tranches successives des années 70 à aujourd'hui
- Le lotissement du bas Leinhon :
A la sortie du bourg, l'on note la présence d'un lotissement privé de la SERFI. Tous les lots ont été bâtis, dont les derniers tout récemment.

La structure urbaine de LE MOUSTOIR s'apparente à un bourg rue, à partir duquel les secteurs pavillonnaires se sont développés de part et d'autre. En effet, les éléments caractéristiques et identifiables du centre bourg breton (mairie, église, école, les maisons R+1+C) sont étirés le long de l'ancienne RN 164.

Cette forme d'urbanisation assez originale s'inscrit dans un contexte historique, marqué par la prépondérance de l'axe CARHAIX-RENNES et la présence de la vallée du Lostancoat. Cette dernière a également contribué à scinder l'agglomération en plusieurs pôles.

Enfin, divers aménagements paysagers, tels que le plan d'eau et les chemins piétons sont venus agrémente le centre bourg. Ces éléments paysagers et hydrauliques représentent l'identité même du centre bourg.

3.3.2. La typologie urbaine

L'histoire urbaine de LE MOUSTOIR s'est structurée par "couches" successives venues compléter, élargir et remodeler les trames anciennes.

Si le noyau du bourg est ainsi toujours présent en bordure de la RN 164 et autour de l'église, le tissu urbain se caractérise généralement par une hétérogénéité de styles : les maisons de bourg du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles sont en effet, aujourd'hui englobées dans l'habitat plus récent, ne permettant pas de caractériser un type architectural spécifique.

La typologie urbaine de la commune de LE MOUSTOIR repose sur une identification de sites urbains présentant des caractéristiques communes en terme de morphologie du bâti (son implantation, hauteur, gabarit) et de fonctionnalités urbaines (résidentielles, commerciales...).

Cette analyse du bâti, fortement imprégnée de l'histoire locale nous a conduit à définir 5 types de structures qui permettent de guider l'urbanisation du territoire.

- un habitat de type bourg (XIX^{ème} - XX^{ème}) qui s'est développé autour de l'église et le long des axes de communication (notamment la RN 164) ;
- des constructions à usage industriel et artisanal qui se sont implantées en bordure de l'ancienne route nationale : site de Penn Lan et Kérantré ;
- une structure ancienne dispersée sur l'ensemble du territoire communal, et qui représente un patrimoine diversifié : manoir, anciens corps de ferme, chapelles ;
- un habitat rural plus commun, également dispersé, qui représente les anciens sièges d'exploitations, généralement implantés en position haute, sur les coteaux ou au sommet des collines. Cet habitat se retrouve parfois aujourd'hui englobé par une urbanisation récente, notamment dans les hameaux (Leinhon, Le Helesser) ;
- un habitat récent, correspondant au développement du bourg sous forme pavillonnaire, groupé en lotissement ou isolé le long des voies.

LA TYPOLOGIE DU BATI SUR LA COMMUNE DE LE MOUSTOIR



L'agglomération du bourg s'organise autour du tracé de l'ancienne RN n°164 qui concentre les équipements symboliques d'un centre bourg : la mairie, l'église et les maisons de bourg.



La zone artisanale de Kérantré s'est implantée en bordure de l'ancienne RN n°164. Elle marque l'entrée Est de l'agglomération du bourg par la présence de deux bâtiments à usage artisanal.



Le patrimoine architectural présent en secteur rural de la commune atteste d'un passé agricole riche, comme ici le manoir de Penn-Lan-Taillanter.



La structure urbaine des hameaux agricoles est marquée par des constructions mêlant bâtis de caractère, bâtiments d'exploitations et maisons contemporaines liées au logement de fonction des exploitants.



Le développement urbain de l'agglomération s'est effectué de part et d'autre de la RN n°164 au gré des opportunités foncières. Ils prennent la forme de lotissements pavillonnaires (exemple de Lostancoat, Sibinel et Menez Leinhon).

Les constructions implantées en milieu de parcelle offrent une configuration uniforme qui rompt avec le parcellaire ancien.

3.3.3. Un patrimoine ancien fortement représenté sur la commune

Au cours des siècles, l'activité humaine a laissé des traces anciennes qui se retrouvent dans le paysage de LE MOUSTOIR. Elles prennent diverses formes et ont un impact dans le paysage. Se sont autant d'éléments, parfois explicatifs du paysage urbain ou naturel, qu'il convient de conserver.

a) Les vestiges archéologiques

De nombreux sites présentent un intérêt au regard des indices ou des vestiges rassemblés. La liste des principaux sites est livrée par le service régional de l'archéologie. L'ensemble de ces sites est soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive.

Parmi ces sites, deux catégories sont distinctes en fonction du caractère du site.

L'importance de certains justifie une protection dans leur état actuel et un classement spécifique (zone NN) au sein du P.L.U. Ce sont les secteurs de type 2 :

Lieu dit	Cadastre	Période début	Période fin	Structure	Nature
Pors An Place	1986.; VC.8.; ZC. 36.; ZK.54	Gallo-romain	Gallo-romain	canalisation	aqueduc
Le Helessier	1986.; C834.; VC. 9. et ZH.9.	Gallo-romain	Gallo-romain	canalisation	aqueduc
Kervoaguel	VC.13;VC.2.;ZH.73; ZH.75.;ZH.76.;ZH.77.; ZI.17.;ZI.20.;ZI.21.; ZI.4.;ZI.9.	Gallo romain	Gallo romain	puits tunnel	aqueduc
Pors An Place	1986.;C.444.;C.445; C.446.;C.447.;C.448.; C.449.;C.808.;C.809	Moyen âge	Moyen âge	butte	motte castrale

Les autres sites intègrent les secteurs de type 1, permettant de faire évoluer l'occupation des sols. Ils concernent :

Lieu dit	Cadastre	Période début	Période fin	Structure	Nature
Lostancoat	1986 : ZL.43. ; 3.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Kervuluet	1986 : ZA.67. ; ZA.75.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation cuvelage	aqueduc
Pen Lan Kerdavid	1986 : A 552a.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Pen Lan Kerdavid	1986 : ZC.8b.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Kerjean	1986 : ZH.46b.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Kerjean	1986 : ZH.43. ; ZH.60.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Kervoaguel	1986 : ZH.53b.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Kervoaguel	1986 : ZH.51b.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
La Limite	1986 : ZM.26.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Kerpuns	1986 : ZA.430	Gallo romain	Gallo romain	-	aqueduc
Pont Ar Goel	1986 : ZC.3. ; ZC.33.	Gallo romain	Gallo romain	canalisation	aqueduc
Pont Ar Goel	1986 : ZC.4.	Haut empire	Haut empire	-	occupation
Kerloubennec	1986 : ZI.9.	Haut empire	Bas empire	puits	aqueduc
Le Helessier	1986 : ZH 39	Haut empire	Bas empire	canalisation	aqueduc
Pors An Place	1986 : ZK 36	Haut empire	Bas empire	canalisation	aqueduc
Kermulan – Vihan	1986 : ZI.17a.	Haut empire	Bas empire	puits	aqueduc

Kerlannec	1986 : ZA.30 ; ZA.5 ; ZA.6 ; ZA.67	Haut empire	Bas empire	canalisation	aqueduc
Pen Lan Kerdavid	1986 : ZC 4a	Haut empire	Bas empire	canalisation	aqueduc
Kerlannec	1986 : ZA 30	Haut empire	Bas empire	canalisation	aqueduc
La Limite	1986 : ZM 46	Haut empire	Bas empire	canalisation	aqueduc
Lan Kerdavid	1986: ZD;42 ;31; 32	Gallo romain	Gallo romain	-	Villa
La Croix Neuve	1986 : ZB 48a	Gallo romain	Gallo romain	-	occupation
Kerdavid	1986 : ZB, 58a,10a (Sud) 12a, 12b	Second âge de fer	Gallo - romain	-	Villa

b) Les sites, monuments et bâti ancien faisant l'objet de mesures réglementaires

En dehors des sites archéologiques, des éléments significatifs de par leur intérêt architectural, sont répertoriés à l'Inventaire des Monuments Historiques. Cela concerne à la fois des sites et monuments :

Monument historique inscrit :

- L'ossuaire et façade Sud de l'Eglise jusqu'au transept : *inventaire Monuments Historiques* du 31 mars 1926.
- Croix de la bifurcation des routes de ROSTRENEN et de MAEL CARHAIX : *inventaire Monuments Historiques* du 22 janvier 1927.
- Croix du XVI^{ème} siècle dans le cimetière : *inventaire Monuments Historiques* du 31 mars 1926.
- Tunnel de Kervoaguel : *inventaire Monuments Historiques* du 25 mars 2005.

c) Le petit patrimoine

Parallèlement, la commune est dotée d'un riche patrimoine non protégé, composé aussi bien de manoirs que de bâtiments liés à l'agriculture.

Des éléments dits de « petit patrimoine » (lavoirs, fontaine de Penn Lann Kerdavid, ...) jalonnent également le territoire et participent à son identité architecturale.

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux fait l'objet d'une protection par le biais de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

3.3.4. Les perspectives du développement urbain

Comme nous l'avons évoqué précédemment, le développement de l'urbanisation en centre bourg a été guidé par deux éléments déterminants, l'un routier, l'autre naturel :

- **la présence de la RN 164 a induit une structuration linéaire du tissu urbain et a contribué à façonner un bourg rue,**
- **la vallée de Lostancoat a également participé à « l'organisation atypique » de l'agglomération de LE MOUSTOIR en fragmentant les pôles urbains du bourg, de Kérantré et de Lostancoat.**

Aujourd'hui, le doublement en partie Sud du territoire de la RN 164 offre des opportunités en matière de requalification de la voirie et de recomposition du tissu urbain.

De même, la valorisation et l'embellissement de la vallée du Lostancoat au cours de ces dernières années a contribué d'une part, à promouvoir des espaces publics de qualité en cœur de bourg et d'autre part, à produire de véritables espaces de centralité.

Ces nouvelles opportunités ont conduit les responsables communaux à définir des sites à urbaniser dans une logique d'intégration et d'interconnexion de toutes les composantes urbaines de l'agglomération de LE MOUSTOIR.

3.3.5 - Tableau de synthèse des problématiques urbaines

PROBLEMATIQUES	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS	ACTIONS ET MESURES
1. La topographie du bourg et perceptions	- Le versant du Lostancoat présente une exposition favorable et bien ensoleillée. - La valorisation de la zone humide face à la mairie contribue à la qualité paysagère du centre bourg. - Vue lointaine du bourg depuis la nouvelle RN 164.	- Le bourg s'établit en un point bas encadré par deux versants induisant la formation de zones humides. - Site urbain fortement marqué par la vallée du Lostancoat et l'ancienne route nationale. - Cette vallée constitue un obstacle physique dans l'intégration des différentes composantes du bourg. - Manque de repères physiques, symboliques et visuels identifiant le cœur de bourg.	- Les parcelles présentant les caractéristiques des zones humides ont été exclues du zonage constructible. Elles sont intégrées au sein du zonage NA (zone à dominante naturelle pouvant recevoir des aménagements légers) ou N (espace à dominante naturelle). - Projet de requalification de l'ancienne nationale afin de lui conférer un caractère plus urbain. - Repérage au titre de l'article L.123-1-7° de liaisons piétonnes parcourant la vallée du Lostancoat.
2. La morphologie urbaine	- La greffe urbaine de Lostancoat offre une certaine diversité des formes urbaines (maisons jumelées, individuelles). - L'opération de logements locatifs en arrière de la mairie présente une certaine unité urbaine.	- Trame urbaine linéaire reposant sur l'ancienne route nationale. - Structure urbaine éclatée comportant plusieurs noyaux anciens (Kérantré, les abords de l'église..) et des greffes urbaines récentes (lotissement de Lostancoat, de Sibinel et de Bas Leinhon). - Extensions urbaines des années 70 déconnectées du centre bourg (Bas Leinhon).	- Diversification de l'offre de terrains constructibles sur l'ensemble du bourg en respectant un principe d'équilibre : - site 1AUC de Lostancoat, - site 1AUC de Kérantré, - site 1AUC de Kérimarch - site 1AUC de Sibinel - Le règlement de la zone UC permet l'implantation des constructions à l'alignement de l'espace public et en limite séparative, afin de participer à la structuration de l'espace urbain.
3. La qualité paysagère	- Présence de nombreux espaces paysagers aux abords de l'ancienne route nationale : le plan d'eau, l'aire de repos, espace de jeux en arrière de la mairie... - La valorisation de la vallée du Lostancoat constitue une opportunité dans une logique de perméabilité du tissu urbain. - Le lotissement de Lostancoat présente un aspect soigné avec un caractère rural affirmé (accotement, présence de talus, de murets...).	- Certains quartiers pavillonnaires constituent des greffes urbaines sans lien avec le reste de l'agglomération. - Forte minéralité du bourg lors de sa traversée. - Eléments végétaux disproportionnés créant un effet de masse et de barrière (haie de cyprès face à l'église) depuis l'ancienne route nationale. - Caractère trop routier du bourg en matière d'aménagements urbains, de mobilier urbain, de gabarit de voirie accentuant ainsi l'effet couloir.	- Identification des éléments du patrimoine naturel par le biais de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme : - chemin de Sainte Barbe, - chemin de Lostancoat, - Protection des boisements significatifs ceinturant la vallée du Lostancoat au titre de l'article L.130-1° du C.U. - Préservation de la vallée du Lostancoat et de sa zone d'expansion au travers d'un classement naturel. - Définition d'un zonage NA (site à dominante naturelle pouvant recevoir des aménagements légers) couvrant le plan d'eau et ses abords. - La collectivité a initié en concertation avec les services du Conseil Général une réflexion sur la sécurisation de l'ancienne nationale et notamment les entrées d'agglomération.

PROBLEMATIQUES	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS	ACTIONS ET MESURES
4. Espace public	- Le site du plan d'eau représente un lieu de promenade fréquenté et animé.	- La place de l'Eglise ne joue pas le rôle d'espace de centralité et de convivialité. - L'îlot de la mairie ne structure pas l'espace en tant que lieu symbolique de la commune. - Conflits d'usage au niveau de l'aire de repos. - Poids important de l'ancienne route nationale.	- La requalification de l'ancienne nationale offre des perspectives nouvelles dans la mise en œuvre d'espaces publics de qualité. - Les orientations d'aménagement des sites à urbaniser représentent un guide sur lequel les futurs projets devront s'appuyer : espace public, liaisons piétonnes, gabarit de voirie...
5. Le patrimoine architectural	- Présence de nombreux édifices inscrits : - Ossuaire et façade de l'église, - Croix de la bifurcation des routes de ROSTRENEN et MAEL CARHAIX, - Croix du XVI^{ème} siècle dans le cimetière. - Un patrimoine archéologique lié à l'aqueduc romain unique en Bretagne. - Belles demeures de caractère en bordure de l'ancienne route nationale, - Structure agricole ancienne de qualité à réhabiliter (Rudulgoat).	- Bâtiments inesthétiques vus depuis l'espace public (hangars devant la mairie, bâtisse abandonnée en centre bourg...) - Nouvelles constructions sans lien avec le contexte architectural régional.	- L'article 11 du règlement de la zone UC permettra d'encadrer l'aspect extérieur des futures constructions.

PROBLEMATIQUES	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS	ACTIONS ET MESURES
6. La trame viaire et liaisons douces	- Plusieurs circuits de randonnée parcourent le centre bourg (petite et grande randonnée) et se dirigent vers le canal. - Quelques chemins creux concourent à la découverte de l'espace urbain (voie communale n°15, ancienne voie communale menant à Lostancoat). - Trame viaire fluide et lisible au niveau du lotissement de Lostancoat.	- Caractère trop routier de l'ancienne nationale lors de la traversée du centre bourg, - Entrée d'agglomération non marquée et présentant des dysfonctionnements en matière de sécurité routière : - entrée Est sur l'ancienne route nationale, - entrée Ouest sur l'ancienne route nationale, - entrée Nord sur la voie communale n°1. - Carrefours stratégiques à requalifier : site de la mairie, carrefour de Kérantré, carrefour de l'église... - La vallée du Lostancoat marque une rupture piétonne.	- Les orientations d'aménagement des sites à urbaniser représentent un guide sur lequel les futurs projets pourront s'appuyer : espace public, liaisons piétonnes, gabarit de voirie... - Les continuités piétonnes ainsi que le tracé indicatif des voiries et les accès potentiels ont été reportés sur le document graphique opposable. - La réflexion en matière de déplacement a abouti à la mise en œuvre d'un réseau viaire pour les futurs sites à urbaniser. - Un emplacement réservé a été défini à l'entrée Ouest de l'agglomération de LE MOUSTOIR dans la perspective d'un aménagement routier.
7. Le stationnement	- Aire de repos en bordure de l'ancienne nationale : vaste stationnement. - Place de la mairie : potentialité d'aménager un parking paysagé.	- Ecole : stationnement à réaménager.	- Cette problématique devra s'inscrire dans le cadre des projets d'aménagement des sites à urbaniser en tenant compte des réglementations en matière de stationnement. - L'article 13 du règlement assurera la bonne gestion des stationnements.
8. Les extensions urbaines	- Nombreux espaces vierges au sein de l'agglomération présentant un fort potentiel en matière d'urbanisation. - Rôle fédérateur des futures extensions urbaines dans le cadre d'un renforcement du tissu urbain du bourg.	- Les extensions récentes ne privilégient pas une gestion économe de l'espace (site du Bas-Leinhon et de la route de Kérantré) - Ces extensions ne s'inscrivent pas dans une réflexion globale d'aménagement (développement linéaire en bordure de la route de Kérantré). - Enclavement de certaines parcelles en raison des difficultés de dessertes depuis l'ancienne nationale (voie de Sainte Barbe). - Pas de réserve foncière communale.	- Afin de rompre avec la certaine linéarité du bourg, des extensions urbaines en épaisseur ont été privilégiées : - site 1AUc de Lostancoat, - site 1AUc de Kérantré, - site 1AUc de Sibinel, - site 1AUc de Kérimarch. - Une programmation dans le temps a permis de dégager des réserves d'urbanisation s'inscrivant en périphérie du bourg : - site 2AUc de Sibinel, - site 2AUc du cimetière. - La mise en œuvre d'un schéma d'organisation de l'agglomération assurera la bonne insertion des futurs sites à urbaniser dans cette logique de renforcement du cœur de bourg.

PROBLEMATIQUES	ATOUTS	DYSFONCTIONNEMENTS	ACTIONS ET MESURES
9. Equipements publics	- Niveau d'équipements publics conforme (mairie, salle communale, école, ...) à une commune de cette taille. - Réseau d'assainissement en cours de réalisation en centre bourg.	- Dégradation de certains équipements (hangar à proximité de la mairie...). - Un espace mairie – école mal identifiée. - Absence d'équipements sportifs.	- L'article 2 du règlement de la zone UC autorise les constructions à usage d'équipement collectif. - Afin de tenir compte des spécificités des équipements publics, la hauteur maximale des constructions à usage public a été portée à 8,50 mètres pour la toiture terrasse et 12 mètres pour la toiture traditionnelle.
10. Le tissu commercial et de services	- Tissu commercial composé d'une seule activité. - La requalification de l'ancienne nationale peut favoriser l'émergence d'un noyau commercial autour de l'église. - Le site d'activités de Kerbiquet représente un espace attractif pour les futures entreprises désireuses de s'implanter sur la commune.	- Proximité du pôle urbain de CARHAIX-PLOUGUER. - Habitude de consommation qui rend difficile le développement commercial en centre bourg. - Une tradition commerciale peu affirmée.	- Le projet d'aménagement et de développement durable encourage l'implantation de commerces et de services en centre bourg. - Des actions volontaristes pourront être initiées par la collectivité ou l'intercommunalité afin de doter le centre bourg de commerces de proximité : épicerie, boulangerie, bar,...
11. La diversité des formes et statut d'habitat	- Actions volontaristes en matière de logements locatifs en partenariat avec les bailleurs sociaux (Sibinel). - Opportunité de densification du tissu urbain (face à la mairie en entrée d'agglomération).	- Un développement urbain s'opérant sous forme de lotissement pavillonnaire. - Formes urbaines peu économes en foncier et générant une image urbaine stéréotypée. - Principes de raquette (Leinhon et Sibinel) nuisant à la fluidité du tissu urbain existant.	- Les orientations d'aménagement des sites à urbaniser concourent à la définition d'espaces fluides et traversants en évitant les effets cul de sac. - La partie écrite du règlement impose au sein des futures zones urbaines une certaine densité de constructions. - La mise en œuvre d'opérations jumelées est facilitée par les dispositions des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

3.4 - La zone agricole

La zone agricole de LE MOUSTOIR couvre la majeure partie du territoire communal. Ainsi, 1 112 hectares sont utilisés par la profession agricole, soit 76,6 % du territoire communal. L'espace agricole de la commune est dédié aux élevages bovin et avicole.

Exception faite de quelques espaces boisés le long des vallées, la plus grande partie des terres est exploitée par l'agriculture. La disparition de plusieurs talus, lors du remembrement a modifié depuis une trentaine d'années, la morphologie du paysage.

Ainsi, la majeure partie de la commune voit son espace rural tendre vers un paysage ouvert aux larges parcelles de moins en moins entourées de haies et de talus. Seuls les secteurs accidentés conservent encore un maillage de petites parcelles cernées de talus boisés, comme dans les alentours du hameau de Le Helesser ou de Stang Ar Vran en bordure du canal.

Les évolutions récentes ont confirmé cette situation : uniformisation du parcellaire, disparition progressive des talus et haies arbustives, limitation des zones boisées à des fonds de parcelles, aux rives des ruisseaux et aux versants escarpés. Les cultures les plus fréquentes y sont le blé, le maïs et les pâtures.

Ainsi de sa vocation première (commune agricole), LE MOUSTOIR conserve quelques traces d'un paysage bocager, qu'il convient de préserver voire d'intégrer dans les projets d'extension du bourg.

3.5 - Le bilan et les perspectives

Quelques critères d'analyse permettent de guider l'occupation du sol de la commune de LE MOUSTOIR.

a) Les espaces boisés

La commune de LE MOUSTOIR possède quelques espaces boisés, répartis en taillis plus ou moins étendus, notamment dans les vallées de Lostancoat et du canal. Compte tenu de leur rôle bocager et de leur impact paysager (masquage de l'urbanisation), ces massifs devront être préservés.

b) Les vallées et les zones humides

La zone rurale compte quelques dépressions et vallées où les zones humides au riche patrimoine naturel, limitent toute activité. Elles devront être conservées à l'identique, de manière à maintenir leur rôle régulateur dans l'écoulement des eaux. Ces sites à fort potentiel écologiques s'inscrivent au niveau de Penn Lan, à Kerhon ainsi qu'à la lisière du territoire au niveau de la limite.

c) L'espace rural

L'espace agricole n'a plus aujourd'hui son importance passée. En outre, cet espace est parfois abandonné par les propriétaires en attente de l'urbanisation. Compte tenu des autres protections, l'espace agricole est souvent le seul axe de développement possible.

Les espaces encore non touchés, et qui ne représentent pas un intérêt en terme d'urbanisation, devront être préservés afin de garantir le maintien de l'activité agricole.

d) Les sites urbanisés

Les sites urbanisés tels que définis plus haut, devront constituer des entités urbaines propres en respectant à la fois, une organisation cohérente de l'urbanisation dans le respect des lois en vigueur, et un développement à la mesure de la politique de l'habitat définie par les responsables communaux.

Section 4 :
Les enjeux retenus pour définir
le Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

4.1 – Le parti d'aménagement retenu

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de LE MOUSTOIR reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités...)

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'un débat préalable ait lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du P.A.D.D, au plus tard deux mois avant l'arrêt du P.L.U.

Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ce P.A.D.D se décline en quatre volets :

- La maîtrise du développement urbain,
- Le renforcement du tissu économique local,
- La gestion des déplacements,
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.

LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

▪ Etoffer et offrir une véritable centralité au sein de l'agglomération du MOUSTOIR :

- Favoriser un développement urbain raisonné et progressif de la commune du MOUSTOIR en suscitant une programmation dans le temps des zones à urbaniser.
- Assurer une répartition équilibrée des zones d'habitat futures sur l'ensemble de l'agglomération de LE MOUSTOIR afin de garantir la pérennité du pôle urbain et de lutter contre son étalement.
- Ménager des zones d'habitat suffisantes face à la pression observée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération et permettre, par une offre optimale, de garder un prix du foncier raisonnable :
 - en arrière du lotissement de Sibinel : 0,95 hectares
 - en arrière du lotissement de Lostancoat : 3,59 hectares.
 - en bordure de la route de Maël Carhaix à Kérantré : 1,70 hectare.
 - à Kérimarch : 0,70 hectare.
- Mettre en œuvre des réserves d'urbanisation destinées à l'habitat futur à moyen et long terme :
 - en bordure de la voie de Sibinel : 4,07 hectares
 - à proximité du cimetière : 3,58 hectares.
- Poursuivre et encourager, parallèlement, l'accueil de toutes les populations, sur l'ensemble des sites d'habitat de la commune, en diversifiant l'offre de logement (social, intermédiaire, à destination des jeunes adultes, ...) dans un objectif de mixité sociale.
- Rompre avec l'image linéaire et routière du centre bourg en le développant en épaisseur et en affirmant les entrées Ouest et Est de la ville.
- Assurer une mixité habitat - services - espace public au centre bourg de LE MOUSTOIR afin de susciter une véritable cohésion sociale au sein du tissu urbain.
- Favoriser les liaisons douces (cyclistes, piétonnes) entre les différents pôles d'urbanisation du centre bourg ainsi qu'au sein des futures zones à vocation d'habitat.
- Poursuivre des aménagements urbains et opérations d'embellissement des espaces publics au bourg (le plan d'eau, le traitement végétal, ...) afin de permettre le maintien d'un cadre de vie de qualité.

■ **Proposer dans le secteur rural une densification de certains hameaux permettant de diversifier l'offre de terrains sur la commune :**

- Favoriser un développement urbain mesuré du site de la Croix Neuve par la mise à disposition de surfaces constructibles pour l'habitat. Cette extension de 0,70 hectare s'inscrit dans un contexte bâti limité au Nord par le noyau ancien et au Sud par un habitat isolé.
- Densifier les hameaux de caractère de Leinhon, Kerléon et Sibinel afin de fournir une diversification des zones constructibles sur le territoire communal. Ces choix sont définis avec les objectifs que s'est fixée la commune : préservation des espaces naturels et bâtis et maintien de l'activité agricole.
- Maintenir l'existant au sein des hameaux ruraux à vocation agricole avec des possibilités d'évolution ponctuelles.
- Encourager la valorisation des hameaux ruraux, en favorisant la rénovation, le changement de destination par la reprise d'anciens bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dès lors que l'activité agricole est absente ou le permet.

LE RENFORCEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

■ **Sauvegarder l'activité agricole en y assurant la préservation des équilibres locaux :**

- Réserver à l'activité agricole une zone spécifique, où les contraintes liées à l'exploitation sont limitées.
- Proscrire le développement de l'urbanisation en direction des sièges d'exploitation viables, notamment en secteur rural.
- Maintenir une zone agricole équilibrée par la préservation de la trame bocagère.

■ **Affirmer le développement économique des zones d'activités sur le territoire du MOUSTOIR :**

- Favoriser l'extension de la zone artisanale de Kérantré en bordure de l'ancienne RN 164 afin de permettre la création d'activités économiques. Ce site couvrant 1,62 hectare assurera l'implantation d'activités artisanales locales.
- Assurer la pérennité du site d'activité de Penn Lan par la définition d'une vaste zone à vocation industrielle et d'activités.
- Favoriser l'implantation d'une plate forme logistique en bordure Sud de la RN 164, en marge du village de Leinhon. L'implantation de ce type d'activités sur près de 6 hectares constitue une opportunité forte dans le cadre du renforcement économique communautaire.
La mise en œuvre de ce projet s'accompagnera également d'une réflexion sur l'insertion des futurs bâtiments au sein du paysage bocager de la vallée du canal.
- Profiter de la vitrine commerciale que représente la RN 164 et des facilités de dessertes pour y implanter des activités économiques d'intérêt communautaire, dans un souci d'intégration paysagère. Une réserve d'urbanisation a été définie à proximité de la voie express afin de promouvoir le développement économique sur le territoire :
- à Kerbiquet sur une superficie de 8 hectares,

■ **Valoriser et encourager les initiatives en faveur du développement touristique et patrimonial :**

- Permettre la rénovation du bâti de caractère pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux.
- Promouvoir le tourisme de nature par la mise en œuvre de sentiers thématiques et d'interprétation autour du tracé de l'acqueduc romain et des maisons éclusières.

LA GESTION DES DEPLACEMENTS

▪ **Garantir des entrées d'agglomération sécurisées et présentant des aspects soignés :**

- Conforter l'entrée Ouest, Est et Nord de l'agglomération du MOUSTOIR en tant que première perception visuelle du paysage urbain.
- Améliorer la lisibilité et la sécurité de l'entrée Ouest de l'agglomération par la mise en œuvre de dispositifs adaptés (recalibrage de la voie, prolongement des cheminements piétons, mobiliers urbains...).

▪ **Valoriser les cheminements piétons et les liaisons douces en milieu urbain :**

- Promouvoir dans les opérations d'aménagement futures des liaisons piétonnes permettant l'intégration de ces morceaux de ville au fonctionnement global de l'agglomération.
- Assurer au sein de l'agglomération du MOUSTOIR une continuité piétonne et végétale reliant les différents pôles urbains du bourg, de Lostancoat, de Kérantré. La valorisation de cette coulée verte, symbole de l'unité de l'agglomération, constitue un enjeu fort dans l'organisation future du territoire urbain.

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

▪ **Protéger durablement la ressource en eau à l'échelle du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Aulne par :**

- Sauvegarder les fonds de vallées (du Canal, de Lostancoat et du Kerforn) et les zones humides de toute construction.
- Maintenir le maillage bocager permettant de lutter contre l'érosion des sols et l'uniformisation des paysages.
- Encourager les opérations d'aménagement et d'urbanisme liées à l'eau en cœur de bourg du MOUSTOIR.
- Réduire l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement futures.

▪ **Valoriser le patrimoine bâti (croix, puits...), naturel (haies, chemins creux, talus...) et archéologique qui participe à l'image de la commune de le MOUSTOIR :**

- Les éléments significatifs du petit patrimoine sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme permettant ainsi leur protection.
- Les sites archéologiques de type 2 bénéficient d'un classement en zone naturelle afin de garantir leur sauvegarde et leur mise en valeur.
- Le classement et le repérage des boisements les plus significatifs du territoire au titre « des espaces boisés classés » interdit tout défrichement de ces entités paysagères : les boisements accompagnant les vallées du Canal et de Lostancoat, les masses boisées surplombant le centre bourg (Lostancoat Izella).

4.2 - La traduction graphique du P.A.D.D

En fonction de l'analyse et des objectifs cités précédemment, les options d'aménagement déterminent les différents secteurs concourant à une évolution rationnelle de la commune dans les années à venir.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :
- en zones urbaines U
- en zones à urbaniser AU (1AU, 2AU)
- en zones agricoles A
- en zones naturelles et forestières N.

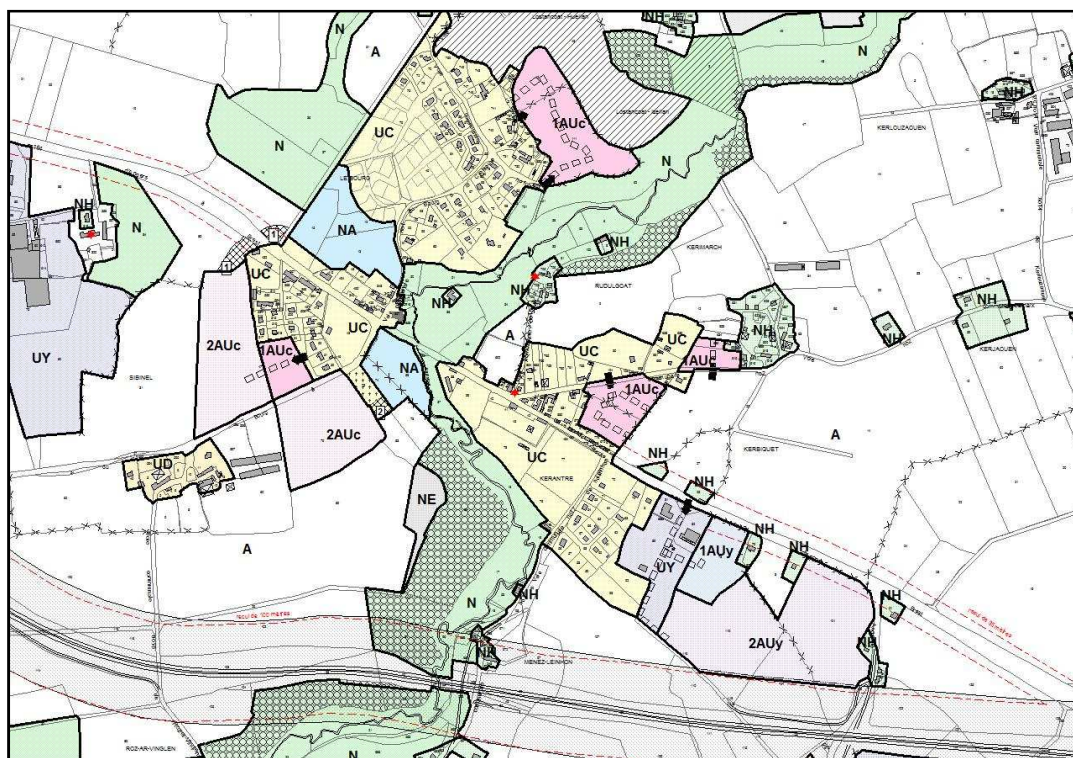
4.2.1. Les structures urbaines existantes : les zones U

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

a) Les secteurs de type UC

Le secteur **UC** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Il couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre continu ou discontinu.

Ce secteur regroupe l'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR composée de plusieurs pôles urbains (le bourg, Sibinel, Kérantré, Lostancoat et Kerbiquet) ainsi que certains hameaux en portion rurale du territoire (Kerjauou, la Croix Neuve et la Limite).



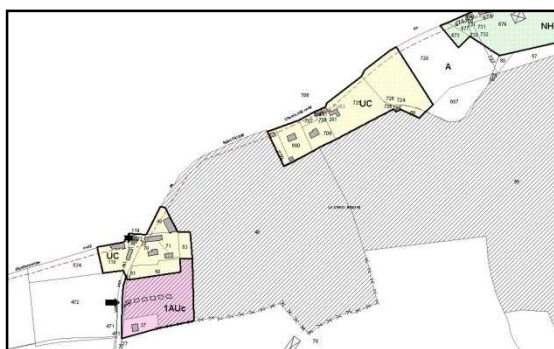
L'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR :

L'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR se caractérise par un tissu urbain éclaté entrecoupé par la vallée de Lostancoat.

Il s'inscrit de part et d'autre de l'ancienne RN n°164 en bordure de laquelle se sont implantés les équipements publics. Ainsi, au travers de cette configuration atypique, on peut identifier deux pôles urbains majeurs : l'un s'établissant en partie Ouest et composé de la mairie, de l'église et des lotissements de Lostancoat et Sibinel, le second se positionnant à l'intersection entre l'ancienne RN n°164 et la route communale n°2.

Le découpage proposé dans le projet P.L.U consiste à intégrer l'ensemble de ces sites bâtis dans le zonage UC tout en préservant la coulée verte. Les secteurs enclavés et présentant des risques en matière de desserte ont été exclus de la zone constructible (exemple du site de Sainte Barbe ou en arrière du cimetière).

• Village de la Croix Neuve :



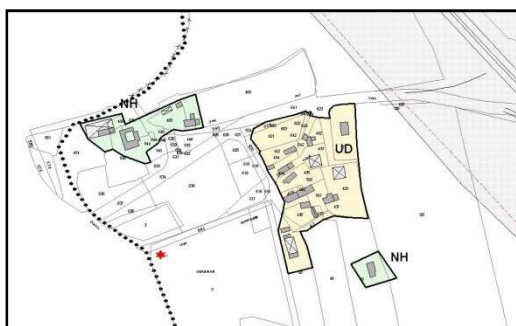
Implanté en bordure de la route départementale n°49, le village de la Croix Neuve constitue une structure urbaine intercommunale à l'interface entre les communes de LE MOUSTOIR et TREBRIVAN. La réflexion initiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme vise à diversifier l'offre de terrains constructibles sur le territoire tout en protégeant le potentiel agricole de la commune.

Il résulte un découpage UC pour l'existant bâti formé autour de la chapelle ainsi qu'un site 1AUC en arrière du village. La définition d'un site UC en bordure de la route départementale n°49 répond également à une logique de densification du tissu urbain par le comblement de dents creuses (parcelles n°725).

b) Les secteurs de type UD

Le secteur **UD** symbolise les hameaux ruraux de caractère au sein desquels les nouvelles constructions devront respecter le tissu naturel et urbain environnant. Il s'agit des structures urbaines de Leinhon et Kerleon.

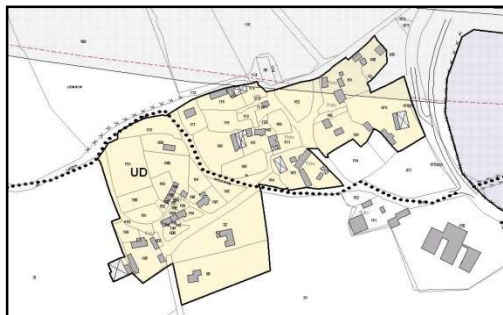
• Hameau de Kerbihan :



Le hameau de Kerbihan est inséré entre la nouvelle route nationale n°164, l'espace à dominante agricole et le versant du canal de Nantes à Brest. Desservi par la voie communale n°3, le site de Kerbihan est formé par un ancien hameau agricole au sein duquel se côtoient bâti de caractère et bâtiments d'exploitation. Le parti d'aménagement repose sur la mise à disposition de quelques dents creuses destinées à l'habitat (parcelles n°621 et n°429).

La qualité du bâti ainsi qu'une sensibilité paysagère forte impliquent la définition de prescriptions architecturales afin de respecter l'identité du hameau de Kerbihan.

• Village de Leinhon :



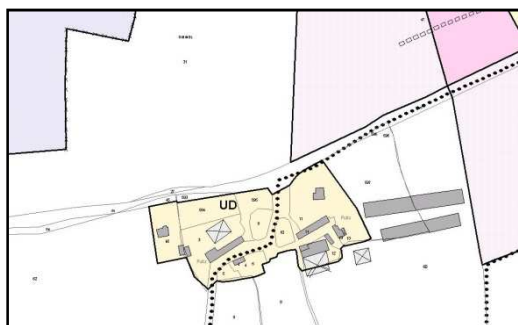
Implanté à l'interface entre la nouvelle route nationale n°164 et le versant du Canal, le village de Leinhon jouit d'une structure urbaine dense formée par une trentaine de constructions.

La disparition de l'activité agricole au sein du site de Leinhon a conduit les responsables communaux à définir un secteur constructible qui se cantonne à l'enveloppe bâtie existante.

Cette volonté répond à un double enjeu qui consiste à préserver l'activité commerciale de Gènes Diffusion et à respecter la forme urbaine compacte du village.

Cette diversification de l'offre de terrains constructibles se traduit par des potentialités en matière d'habitat sur les parcelles n°179, 178, 168, 162, 675 et 176.

• Village de Sibinel :



Etabli en bordure de la voie communale n°3 à environ 400 mètres de la mairie, le hameau de Sibinel s'apparente à une ancienne structure agricole au sein de laquelle se mêlent anciens bâtiments d'exploitation, bâti de caractère et constructions à usage d'habitation. Le présent découpage UD vise à privilégier le comblement de dents creuses au sein d'une enveloppe bâtie cohérente. En effet, plusieurs parcelles pourront faire l'objet d'une densification (parcelle n°594, 595 et 1313,...).

c) Le secteur UY

Voué à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales, le secteur UY se répartit suivant deux pôles distincts :

- le long de l'ancienne RN n°164 à Penn Lan,
- à l'entrée Est de l'agglomération de LE MOUSTOIR au sein de la zone artisanale de Kérantré.

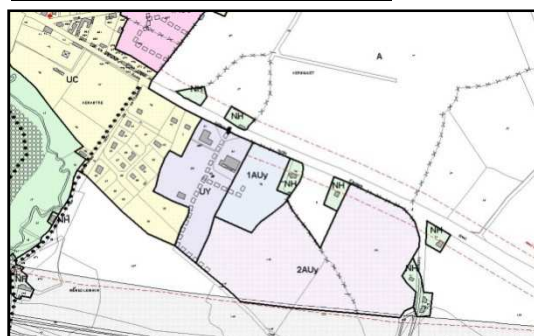
• Le site de Penn Lan :



Implanté en bordure de l'ancienne route nationale n°164, le site à vocation industrielle de Penn Lan couvre une superficie de 12,75 hectares. Il héberge une activité spécialisée dans le conditionnement de légumes : l'entreprise Dujardin.

La surface dédiée à cette activité économique couvre l'ensemble des bâtiments, surfaces de stationnement et de stockage de matériels mais tient également compte des éventuelles extensions.

• La zone artisanale de Kérantré :



Couvrant une superficie de 2,80 hectares en bordure de l'ancienne route nationale n°164, la zone artisanale se positionne à l'entrée Est de l'agglomération.

Hébergeant aujourd'hui deux activités artisanales, le site est voué à être urbanisé en arrière des constructions existantes.

Compétent en matière de développement des zones d'activités, la communauté de communes du Poher a souhaité projeter l'extension Est du site par le biais d'un site 1AUy.

4.2.2. Pour un aménagement cohérent et rationnel de l'espace : les zones AU

a) Mise en œuvre des zones de type AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du P.L.U. ;
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones de type 1AU** : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.
- **les zones de type 2AU** : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

b) Les différents types de zones AU

Seront admis en zone 1AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (Cf. articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- qu'ils participent à un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone).

- Le secteur 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

Le secteur **1AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur **1AUy** correspond au développement de la zone d'activités de Kérantré destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial.

Le secteur **1AUyt** correspond au développement des activités de transport et de logistique aux franges Est du village de Leinhon.

- Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

Le secteur **2AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur **2AUy** correspond au développement de la zone d'activités de Kerbiquet destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial. Ce secteur comporte également les parcelles appartenant à la communauté de communes du Poher en partie Sud de la RN n°164 à Leinhon.

c) Les zones AUc ouvertes à l'urbanisation

La zone **AUc** représente les extensions de la zone UC, destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat et qui couvrent les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Zone 1AUc

Du Nord au Sud de l'agglomération, ces extensions concernent les sites suivants :

- site **1AUc** de Lostancoat
- site **1AUc** de Sibinel
- site **1AUc** de Kérantré en bordure de la voie communale n°2,
- site **1AUc** de Kérimarc'h.

La collectivité a souhaité également développer de façon cohérente le pôle urbain de la Croix Neuve par la réalisation d'un secteur 1AUc en bordure de la voie communale n°1.

L'aménagement et l'organisation générale de ces sites à urbaniser devront se conformer aux directions inscrites dans les orientations d'aménagement et dans le règlement (partie écrite et graphique) du présent dossier. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

Zone 2AUc

Les zones 2AUc prévues pour une urbanisation future subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U sont :

- **le secteur 2AUc du Cimetière,**
- **le secteur 2AUc de Sibinel.**

4.2.3. La zone agricole : zone A

La zone de type **A** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture, ainsi que les espaces boisés ou laissés en friche au sein de ces espaces agricoles. L'évolution des pratiques culturales, notamment la possible réutilisation de fonds de vallées en pâture, n'étant pas connue, ces secteurs doivent conserver leur vocation agricole.

Cette zone A réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Les villages, hameaux, groupements de constructions existant dans cette zone rurale ont été recensés et examinés en fonction de leur vocation – agricole ou non lors du groupe de travail réunissant la profession agricole.

4.2.4. La zone naturelle et forestière : zone N

La zone **N** couvre des secteurs de la commune équipés 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.

En dehors de cette zone **N**, d'autres secteurs naturels sont repérés :

- Le secteur **NA**, correspond aux parties de l'agglomération à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site.
- Le secteur **NE**, qui couvre les installations liées à la station de traitement des eaux usées.
- Le secteur **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de hameau agricole.
- Le secteur **NN**, qui préserve les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal et notamment lié à l'aqueduc romain.

4.2.5. Des outils adaptés pour des opérations définies

Le document graphique recense au sein des différentes zones des éléments qu'il convient d'intégrer pour maintenir un cadre de vie, permettre des aménagements et inciter à un urbanisme de qualité.

a) *Protections au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme*

Afin de promouvoir des aménagements de qualité en bordure de voie express, des reculs d'inconstructibilité le long de la RN 164 ont été instaurés.

Reculs liés aux voiries classées à grande circulation :

Elles désignent, quelle que soit leur appartenance domaniale, des routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifiant de règles particulières en matière de police de la circulation :

Est concernée la RN 164 d'Ouest en Est de la commune : recul de 100 mètres.

Toutefois des dérogations à ces distances sont possibles dès lors que le document d'urbanisme présente une justification et une motivation notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

b) *Protections au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme*

Un repérage ponctuel des éléments du patrimoine bâti et paysager de qualité est inscrit.

Sur ces éléments bâtis, le P.L.U soumet les démolitions au permis de démolir afin de doter la commune d'un outil lui permettant de veiller au devenir du patrimoine architectural.

Concernant les éléments paysagers, toute destruction entraîne une demande d'autorisation.

c) *Les emplacements réservés*

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et aux services publics de préserver un espace pour une opération définie en vue de l'implantation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

n°	Désignation	emprise ou superficie	collectivité concernée
1	Création d'un dispositif de sécurité	4216 m ²	commune
2	Extension du cimetière	1346 m ²	commune

d) *Les espaces boisés.*

* Les espaces boisés classés

Les bois et forêts ne peuvent plus être considérés seulement comme des biens économiques susceptibles d'une exploitation traditionnelle, mais sont devenus des équipements collectifs indispensables à la qualité de vie des citoyens. C'est à ce titre qu'un repérage des boisements qui méritent un classement au titre des espaces boisés classés, complète les documents graphiques. Dans ce cas, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

* Les autres boisements

Dans le cadre de boisements non classés au titre du PLU, il est bon de rappeler que le code forestier constitue une protection des espaces boisés par la nécessité d'obtention d'une autorisation de défrichement préalable à toute autorisation administrative de type permis de construire. Cette autorisation est obligatoire pour toute parcelle boisée contiguë à un massif d'au moins 2,5 hectares d'un seul tenant.

e) La prise en compte des risques et des nuisances

* Loi sur le bruit

La loi sur le bruit concerne les axes de circulation suivants : la RN 164.

Le long de ces axes les nouvelles constructions sont soumises à des normes acoustiques dans une bande de 100 mètres (à partir du bord extérieur de la chaussée) depuis la limite communale de PAULE jusqu'à la limite du Finistère.

4.2.6. Le bilan des surfaces

<i>projet PLU</i>	
secteur	surface en ha
UC	36,30
UD	7,83
UY	15,55
sous total	59,68 ha
1AUc	7,55
1AUy	1,62
1Auyt	6,38
2AUc	7,74
2AUy	8,05
sous total	31,36 ha
A	1153,85
Sous total	1153,85 ha
N	149,01
NA	4,54
NE	0,97
NH	34,32
NN	16,27
Sous total	205,11 ha
Total	1450 ha
Espace Boisé Classé	45,79ha

Section 5 :

Les incidences du P.L.U sur l'environnement

Le rapport de présentation 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 (article R.123-2 du Code de l'Urbanisme).

L'incidence du P.L.U ne se résume pas strictement au milieu naturel mais porte également sur le paysage naturel, le paysage urbain, le paysage agricole et le patrimoine bâti de qualité qui s'y trouvent, de manière à permettre une sauvegarde et une préservation du cadre de vie et de l'environnement sur la commune de LE MOUSTOIR.

5.1 - La protection des milieux naturels et bâtis du territoire

5.1.1. La gestion des paysages caractéristiques du territoire

Riche d'un paysage varié, la commune de LE MOUSTOIR au travers de l'élaboration de son P.L.U souhaite lutter contre la banalisation des paysages, assurer le maintien du paysage en place et renforcer une identité paysagère par plusieurs actions :

a) La valorisation des éléments paysagers :

• *Le chemin de halage et les cheminements piétons*

Au fur et à mesure des opérations urbaines, se met en place autour de l'agglomération une ceinture de voies dédiée aux déplacements légers où l'accessibilité à tous devra être possible. Les principes d'aménagement définis dans le présent projet poursuivent cette réflexion et confortent plusieurs liaisons piétonnes en tant qu'élément structurant de l'agglomération : circuit de grande et petite randonnée, circuit équestre...

De plus, la valorisation du chemin de halage en bordure du canal de Nantes à Brest en partie Sud de la commune contribue également à la découverte du territoire et à l'animation de celui-ci. La mise en œuvre d'une vaste zone naturelle favorisera le bon fonctionnement écologique et biologique du site.

• *Les éléments naturels (haies, talus)*

Pour faire face à la déprise bocagère qui entraîne une uniformisation des paysages, l'érosion des terres, l'augmentation des vitesses de circulation de l'eau et une diminution du patrimoine floristique et faunistique, des talus et haies ont été répertoriés et classés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux sur ces éléments devront être soumis à demande d'autorisation auprès de la mairie.

La haie bocagère ne doit plus être vécue comme une contrainte mais comme un outil de valorisation des paysages et de la biomasse produite.

• *Les cours d'eau et les vallées*

L'ensemble hydrographique constitue une entité paysagère qui marque l'identité et la topographie du territoire de LE MOUSTOIR : la vallée du canal, le ruisseau de Lostancoat et le ruisseau du Kerforn. Des mesures d'entretien des cours d'eau sont réalisées régulièrement afin de permettre un écoulement régulier des flux.

Le P.L.U évite toute urbanisation à proximité des cours d'eau par la mise en œuvre d'un zonage N qui interdit toutes occupations de type bâti.

• *Les boisements*

Les éléments boisés les plus significatifs sont répertoriés en espaces boisés classés (E.B.C). Tout défrichement, ou changement de destination est rejeté de plein droit (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, les boisements non répertoriés nécessitent l'obtention d'une autorisation de défrichement si la parcelle est incluse dans un massif d'au moins de 2,5 ha d'un seul tenant (Article L.311-1 du Code Forestier).

Le classement en espace boisé à protéger concerne différents types de boisement sur le territoire communal de LE MOUSTOIR ; Ces boisements couvrent néanmoins une superficie résiduelle (45,86 ha) au vu des surfaces dédiées à l'agriculture :

- vallée du canal,
- vallée de Lostancoat,
- vallée du Kerforn.

5.1.2. La gestion de la ressource en eau

Cette démarche s'inscrit dans les orientations que fixe le S.D.A.G.E Loire Bretagne ainsi que dans la mise en œuvre du S.A.G.E de l'Aulne. En outre, la collectivité a souhaité engager de front une réflexion portant sur la réalisation d'une étude de zonage d'assainissement qui aboutit à la mise en œuvre d'un dispositif de traitement collectif des eaux usées.

- Le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Aulne :

S'étendant sur un bassin versant de 2093 Km², le S.A.G.E de l'Aulne représente un outil de planification à l'échelle d'un territoire pertinent permettant de fédérer les élus locaux, les représentants de l'Etat et enfin les usagers.

Formé de 46 communes finistériennes et 17 communes costarmoricaines, cet outil de planification s'affiche comme enjeu majeur à l'échelle du bassin versant de l'Aulne :

- la restauration de la qualité des eaux pour la production d'eau potable,
- l'accroissement des débits d'étiage,
- la préservation du potentiel biologique (zones humides et petit chevelu),
- le rétablissement de la libre circulation du saumon atlantique et des autres espèces migratoires,
- le maintien de l'équilibre écologique de la rade de Brest et la protection des usages littoraux,
- le risque d'inondation.

Ces enjeux sur la commune de LE MOUSTOIR se traduisent par la réalisation d'un inventaire des zones humides qui s'appuie d'une part, sur des visites de terrain et d'autre part, sur l'analyse de la photographie aérienne. Ces zones humides se caractérisent d'après la définition de la loi sur l'eau de 1992 : « *ce sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Ainsi, elles couvrent près de 150 hectares soit 1/10 du territoire communal et favorise la protection des zones humides.

- L'étude de zonage d'assainissement collectif

Cette étude permet de définir les secteurs urbains couverts par le réseau d'assainissement collectif. Ce plan s'articule autour du site de Lostancoat ainsi qu'en divers sites de l'agglomération (cf. annexes sanitaires). Sur les secteurs non couverts par l'assainissement collectif, cette étude permet de connaître l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

- La valorisation des espaces hydrauliques en milieu urbain

La commune de LE MOUSTOIR s'est engagée depuis plusieurs années dans la valorisation des espaces hydrauliques en milieu urbain. Ces diverses actions se sont traduites par la création d'un espace public formé par un plan d'eau face à la mairie et l'aménagement d'une aire de repos en bordure de l'ancienne RN 164.

Afin de sauvegarder le ruisseau de Lostancoat qui chemine au sein de l'agglomération du bourg, une vaste coulée verte a été identifiée proscrivant ainsi le développement urbain.

5.1.3. Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti

• Le patrimoine archéologique et l'aqueduc romain

Les zones correspondent à des repérages archéologiques considérés de type 2. Les zones sont classées strictement en secteur naturel dit NN.

Les secteurs de type 1 relèvent du décret 2004 – 490 du 03 juin 2004. Ils sont repérés aux documents graphiques pour information. En effet, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement de mesures de direction et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.

La commune de LE MOUSTOIR dispose d'un patrimoine archéologique de grande qualité qui mérite d'être sauvegardé. La découverte de ces vestiges de l'aqueduc romain s'effectue au travers d'un sentier d'interprétation autour de l'édifice.

• Le patrimoine bâti de caractère

La protection au titre des éléments architecturaux à protéger L.123-1-7 du Code de l'urbanisme

En dehors de ces périmètres, aucune mesure de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti de qualité n'existe sur l'ensemble de l'espace rural.

Afin d'avoir un droit de regard sur ces éléments bâti, le P.L.U. permet de repérer ce bâti de caractère reconnu.

Le petit patrimoine local de la commune pourra ainsi être protégé sans pour autant générer un rayon de protection.

Sont concernées :

- la croix de Kérantré,
- la croix de Kerbihan,
- la chapelle Sainte Barbe,
- la chapelle de la Croix Neuve,
- la fontaine de Penn Lan Kerdavid,
- la fontaine de Pors An Place.

5.2 - Vers un usage harmonieux de l'espace agricole

Afin de conserver l'identité rurale et agricole du territoire, le P.L.U. de LE MOUSTOIR s'attache à définir quelques grands principes promouvant la qualité de vie.

• Eviter le mitage de l'espace agricole par la profession agricole.

L'activité agricole, seule utilisatrice de la zone A, consomme de l'espace par les adaptations, les évolutions et les mises aux normes que les réglementations en vigueur imposent.

Dans ce cadre, le règlement autorise l'ensemble des constructions nécessaires à la profession agricole. Il permet des constructions à usage d'habitation dit "logement de fonction" qui souvent après dérogation se situent en dehors de l'exploitation et entraînent une "verrue" au sein d'un espace naturel. Aussi, la collectivité, convaincue de l'impact visuel, souhaite que ce type de bâti se situe en continuité du siège d'exploitation concerné.

• Privilégier en portion rurale du territoire la constructibilité de certains hameaux

Afin de lutter contre des conflits d'usage et le mitage de l'espace, la commission s'est positionnée pour le repérage de 6 hameaux constructibles en portion rurale du territoire.

Ces hameaux répondent à des critères de constructibilité liés à la disparition de l'activité agricole, à la structure urbaine existante étoffée et enfin à l'impact généré par les futures constructions (notion de densification et de compartiment).

Cette volonté communale s'inscrit dans une logique de diversification de l'offre de terrains constructibles sur le territoire, tout en préservant l'outil de production agricole.

Ces compléments d'urbanisation peuvent permettre à ces structures rurales de se revitaliser, comme par exemple le hameau intercommunal de la Croix Neuve

Cette densification des hameaux ruraux a permis d'identifier deux sites présentant des intérêts architecturaux et patrimoniaux : Kerbihan, Leinhon et Sibinel.

La typologie du bâti (implantation, hauteur...) ainsi que les éléments végétaux environnant ont nécessité la rédaction de prescriptions réglementaires s'inspirant de cette forme urbaine rurale et ce afin de réduire l'impact des futures constructions dans le site.

• Maintenir les activités agricoles et les pratiques d'entretien et de préservation des paysages.

Le parti d'aménagement du P.L.U retient la protection des entités agricoles viables. Aucun développement urbain n'est envisagé en direction de sièges d'exploitation. Aussi les bâtiments tiers à l'activité agricole situés à proximité d'une exploitation possèdent un règlement spécifique où seules les évolutions, modifications, extensions limitées sont autorisées. Le changement de destination pourra être possible dès lors qu'il ne compromet par une activité agricole. Cette réglementation se rassemble sous un pastillage NH.

5.3 - Vers un territoire urbain équilibré et de qualité

La structuration et l'organisation linéaire de l'agglomération du bourg de LE MOUSTOIR constituent un héritage autant lié à la trame viaire (présence de l'ancienne RN 164) qu'à la topographie du site (présence de la vallée du Lostancoat). Ces deux éléments ont contribué à façonner une agglomération fragmentée et éclatée en plusieurs pôles urbains : le bourg, Lostancoat, Kérantré...

L'enjeu du présent projet P.L.U consiste à étoffer l'urbanisation de l'agglomération en la développant en épaisseur tout en promouvant les connexions (automobiles ou piétonnes) entre ces différentes entités urbaines.

Ces intentions se traduisent au sein du P.L.U par des réflexions :

- Sur la forme urbaine du centre bourg de LE MOUSTOIR

Notre travail a consisté à rompre avec la forme urbaine linéaire de l'agglomération par le comblement des espaces vierges au sein du tissu urbain existant au niveau de Kérantré.

Cette nouvelle configuration homogène plus respectueuse des espaces naturels et agricoles, permettra d'assurer des liens forts entre les différents quartiers de l'agglomération et la réintégration fonctionnelle de certaines portions du tissu urbain.

- Sur la mise en œuvre de schéma d'organisation des sites à urbaniser en centre bourg :

Des choix communaux ont permis d'établir des priorités quant au développement urbain futur au travers de problématiques liées à la présence de réseaux, à l'assainissement, aux potentialités d'urbanisation, à la rétention foncière. En découle une hiérarchisation des sites à urbaniser définie au sein du projet P.L.U et se projetant sur la capacité d'accueil du territoire.

L'instauration d'un schéma d'organisation du centre bourg constitue un guide d'aménagement évolutif quant au fonctionnement futur du bourg. Il porte notamment sur l'urbanisation future des sites à urbaniser, le nombre de lots, les secteurs dédiés aux espaces verts, aux espaces publics, le réseau viaire (piétons, cycles, voitures), la prise en compte de l'environnement naturel, les éléments du paysage à conserver (Cf. orientations d'aménagement).

Cette attention particulière permettra d'assurer l'insertion des nouveaux aménagements au sein du tissu urbain tout en promouvant des entrées de ville de qualité.

- Sur la problématique circulation déplacements au sein de l'agglomération du bourg :

La requalification de l'ancienne RN 164 représente un enjeu majeur dans le fonctionnement futur de l'agglomération de LE MOUSTOIR et conditionne la qualité urbaine du tissu.

En effet, l'emprise actuelle de l'ancienne route nationale, tout comme son aspect rectiligne, nuisent aujourd'hui à la lisibilité et à la fonctionnalité de l'agglomération du bourg.

La mutation de cette voie en une voie urbaine permettrait d'atténuer cet effet couloir tout en assurant une traversée sécurisée du tissu urbain.

Cette requalification s'inscrit également dans une logique de renforcement du pôle urbain central par la mise à disposition de sites à vocation d'habitat.

Cette mutation passe par la mise en œuvre d'actions concrètes afin de conforter le caractère urbain du site : rétrécissement de la voirie, utilisation de revêtements et matériaux adaptés, réalisation de dispositifs de sécurité en entrée d'agglomération, afin de briser la vitesse et de mieux identifier le bourg.

Section 6 :

**La compatibilité du P.L.U
avec les dispositions supra communales**

6.1 - La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement

6.1.1. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur 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, de mixité et d'un objectif général : *"assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources"*.

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations (création de logements pour l'accueil des populations défavorisées ou à revenus modestes).

Les responsables communaux ont entrepris en centre bourg la réalisation de nombreux projets qui oeuvrent à un territoire urbain solidaire : création de logements sociaux en accession à la propriété au sein du lotissement de Lostancoat, ...

6.1.2. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992

La loi affirme désormais le principe selon lequel *"l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général"*. Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

Le P.L.U doit être établi en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion (SDAGE) définis à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. En outre, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est actuellement en cours de réalisation à l'échelle du bassin versant de l'Aulne. La commune de LE MOUSTOIR est intégrée dans le périmètre opérationnel du fait de la présence du canal de Nantes à Brest. Un rapport de compatibilité devra être dégagé entre les orientations générales du P.A.D.D de la commune et les enjeux que se sont fixés les responsables du S.A.G.E

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations : l'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il convient de délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel.

a) L'étude de zonage d'assainissement

Dans le cadre des dispositions de cette loi, une étude de zonage d'assainissement a été menée par le bureau d'étude A.E.T.E.Q en 1999.

Elle permet de définir les secteurs urbains couverts par le réseau d'assainissement collectif. Ce plan s'articule autour du lotissement de Lostancoat et en quelques portions de l'agglomération (cf. annexes sanitaires).

b) La protection des captages d'eau potable

La commune de LE MOUSTOIR ne compte aucun captage d'eau potable.

c) Les zones humides

Cette loi impose également le repérage et la protection des zones humides de la commune. Ces secteurs sont limités.

Les zones humides qui jouent un rôle actif dans la régulation des cours d'eau ou le ruissellement, sont classées en zone naturelle (N).

Ces classements permettront d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

Dans le cadre d'une gestion durable et pérenne des équilibres écologiques, la réflexion portant sur l'identification des zones humides devra être approfondie. Cette démarche partenariale s'effectuera dans le cadre d'une révision simplifiée du document d'urbanisme.

6.1.3. La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que *"les P.L.U doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement"*.

Les chapitres précédents faisant état de la qualité des paysages ont permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- classement N ;
- protection du paysage agricole, classé A ;
- classement en "espaces boisés" des boisements qui concourent à l'originalité paysagère des lieux ;
- protection des éléments paysagers d'intérêt (talus, haies,...) dans les zones à urbaniser (protection au titre de l'article L.442-2).

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

6.1.4. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Le P.L.U prévoit la possibilité de réaliser dans les zones d'activités, des centres de tri, déchetteries et aires de stockages de containers avant collecte.

Plusieurs points de collecte de tri existent sur le territoire communal et répondent aujourd'hui aux besoins de la population. La mise en œuvre d'opérations d'urbanisme en centre bourg de LE MOUSTOIR s'accompagnera d'une réflexion sur la localisation de ces points de collecte et les mesures adaptées pour les dissimuler (matériaux légers, masses végétales, ...)

6.1.5. La compatibilité du P.L.U avec la loi Barnier du 02 février 1995

L'article 52 de la loi Barnier appelé "amendement Dupont", est traduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte un étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces dispositions s'appliquent de part et d'autres de la RN 164 lors de sa traversée du territoire. L'ouverture à l'urbanisation du site 1AUyt de Leinhon s'étendant sur 6,20 hectares devra s'inscrire dans une démarche globale de projet urbain.

En tout état de cause, une bande non aedificandi de 100 mètres à partir de la RN 164 devra être respectée et végétalisée afin de préserver l'aspect agricole et rural du site depuis la RN 164.

6.1.6. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 et complétée par la loi du 05 janvier 2006

Cette loi a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

La loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006 stipule *« qu'il peut être dérogé à la règle de réciprocité, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation »*. Cela signifie qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

6.1.7. La compatibilité du P.L.U avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Cette loi a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) et a imposé d'élaborer au cours de l'étude du P.L.U, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présentant le projet communal pour les années à venir.

Cette loi impose également que les zones à urbaniser (AU) présentent à leur périphérie immédiate les réseaux ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

6.1.8. La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003

La loi S.R.U avait prévu que le P.A.D.D serait immédiatement opposable aux autorisations d'urbanisme. La loi U.H. a mis fin à cette situation. Mais l'importance du P.A.D.D n'est pas remise en cause : les orientations d'aménagement et le règlement du P.L.U doivent être cohérents avec le P.A.D.D.

La loi U.H indique également que dans les zones agricoles, le P.L.U pourra désormais 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'activité agricole.

6.1.9. La compatibilité du P.L.U avec la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005

La promulgation de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 se fonde sur un constat général de fortes mutations du monde rural depuis une quinzaine d'années.

L'Etat, garant de la cohésion nationale et de l'équité territoriale, préserve la diversité des territoires ruraux, participe à leur valorisation économique, sociale et environnementale en définissant les principes de leur développement durable.

En matière d'aménagement du territoire, cette loi conforte et réaffirme la volonté de l'Etat de contenir l'étalement urbain par le maintien de l'activité agricole et la préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ces mesures en faveur de la maîtrise du développement urbain et de la sauvegarde des activités traditionnelles ont été prises en compte dans le présent projet PLU. Elles se traduisent par le renforcement du pôle urbain du bourg, la densification de plusieurs hameaux ruraux et enfin la définition de vastes entités agricoles et naturelles garantes d'un développement durable du territoire de LE MOUSTOIR.

6.2.10. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'engagement national pour le logement dite « loi Borloo » du 13 juillet 2006

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant sur l'engagement national pour le logement vise notamment à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

Pour ce faire, plusieurs leviers en faveur de la mobilisation de la ressource foncière pour le logement et de son développement permettent aux communes d'œuvrer pour une véritable politique cohérente en la matière.

Ainsi, comme le stipule l'article L.123-2 du code de l'urbanisme : *« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant 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 qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité social ».*

Les opérations relatives à la production de logements locatifs sont une constante sur la commune de LE MOUSTOIR depuis plusieurs années.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la collectivité n'a pas souhaité se doter d'un tel outil.

6.2 - La compatibilité du PLU avec les schémas d'urbanisme

La commune de LE MOUSTOIR étant située à plus de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, elle n'est pas concernée par l'application de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme et ne fait pas partie d'un périmètre de S.C.O.T délimité.

Conclusion :

Les dispositions du P.L.U et les diverses mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité devraient permettre à la commune de LE MOUSTOIR de préserver la qualité du site et assurer le développement global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin tant pour l'habitat, que pour la réalisation des équipements publics.

La collectivité s'est fixée des objectifs et veut se donner les moyens de les atteindre, avec le souci permanent de maintenir un équilibre entre les différents secteurs de la commune, l'agglomération et les villages et hameaux ruraux.

Pour ce faire, des choix ont été pris au travers de nombreuses réunions associant les élus et les administrations et services concernées. Ces choix ont permis d'élaborer le document de gestion et de planification territoriale qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

Il permettra à la commune de LE MOUSTOIR d'assurer un développement urbain et économique cohérent dans une logique de préservation des entités paysagères du territoire.