

### 5.3.2 LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

Le Règlement et le Plan de zonage constituent deux documents indissociables du volet réglementaire, l'un pour la partie écrite, l'autre pour la représentation graphique.

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et précisés dans les OAP et couvrent l'intégralité du territoire communal. Celui-ci est divisé en :

- zones urbaines **U** (**UC, UE, UH, UGV, UL, UA, UV, UZ, UZT, et UZV**)
- zones à urbaniser **AU** (**1AU et 2AU**)
- zones agricoles **A**
- zones naturelles et forestières **N**

#### 5.3.2.1 EVOLUTIONS GENERALES

Les changements apportés au volet réglementaire tiennent compte des évolutions législatives, et d'une organisation nouvelle.

##### 5.3.2.1.1 EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET CHOIX COMMUNAL

Le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation et les outils du règlement du PLU, mesure qui s'impose aux communes ayant lancées une révision à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La ville de Pleurtuit l'ayant prescrite avant n'a pas cette obligation. Néanmoins, la commune a fait le choix par délibération en conseil municipal le 30 septembre 2016 d'appliquer le nouveau code de l'urbanisme dans ses parties législative et réglementaire.

Voici la nouvelle répartition des articles dans le Règlement du PLU, et sa correspondance avec le PLU de 2007.

#### Projet de PLU

#### PLU de 2007

##### Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1	Occupation du sol interdits	Article 1
Article 2	Occupation soumis à des conditions particulières	Article 2

##### Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3	Implantation des constructions / public	Article 6
Article 4	Implantation des constructions / séparatif	Article 7
Article 5	Implantation des constructions sur une même propriété	Article 8
Article 6	Emprise au sol des constructions	Article 9
Article 7	Hauteur des constructions	Article 10
Article 8	Aspect extérieur des constructions	Article 11
Article 9	Réalisation d'aires de stationnement	Article 12
Article 10	Espaces libres et plantations	Article 13
Article 11	<b>Performances énergétiques et environnementales</b>	-

##### Section 3 - Equipement et réseaux

Article 12	Accès et voirie	Article 3
Article 13	Desserte par les réseaux	Article 4
Article 14	<b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	-
-	<del>Caractéristiques des terrains</del>	Article 5
-	<del>Coefficient d'occupation des sols</del>	Article 14

Dans ce chapitre 5.3.2, nous ferons référence aux articles nouveaux du PLU, sauf mention particulière.

Afin de limiter trop de redondances, les évolutions du Plan de zonage ne sont parfois évoquées que dans la zone qui semble la plus pertinente (souvent celle de destination).

### **5.3.2.1.2 EVOLUTIONS GENERALES**

La nomenclature d'une zone a évolué. Les ZAC de l'aéroport et du Tertre Esnault ont adopté la nomenclature **UZ**, le « Z » faisant référence à la « Z »AC. Pour poursuivre cette logique, la zone **UAm** liée à la ZAC de la Ville ès Ménières deviendra la zone **UZV**. Cela évite de prendre la zone **UAm** comme un secteur de la zone d'activités **UA**.

Les trois zones **N** du PLU de 2007 sont regroupés dans une seule zone **N**, avec différents secteurs.

#### **5.3.2.1.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

Les zones à urbaniser ayant fait l'objet d'une urbanisation ont été classées en **U**. C'est le cas du secteur le long de la voie verte rue Jules Vedrines, du secteur de Richebois les « Jardins de Saint-Jouan », du Clos Clin, de la ZAC de l'aéroport, du quartier Saint-Père, de la Chenaie, du PA de l'Orme, de la ZAC de la Ville ès Ménières, et de la ZAC du Tertre Esnault, urbanisée en partie et totalement aménagée.

D'autres évolutions tiennent au parti d'aménagement et seront expliquées dans chacune des zones.

#### **5.3.2.1.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

Plusieurs évolutions ont été apportées aux Dispositions générales du Règlement.

Les définitions ont été complétées et mises à jour. Par exemple, la définition des *Activités de diversification de l'activité agricole* en lien avec la charte agriculture et urbanisme, de la notion d'*attique*, de *bâtiment à caractère patrimonial*, de *constructions* et *construction annexes*... les COS ont été supprimés et la définition des *surfaces de plancher* a été ajoutée.

L'article des Dispositions générales concernant les zones humides a été précisé et actualisé.

Des articles nouveaux sont venus préciser les règles communes dans les Dispositions générales (*les marges de reculement, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, le Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome, l'inter-distances entre exploitations agricoles et tiers, les prescriptions liées à la Loi littoral, les cours d'eau et plans d'eau, les milieux hydraulique superficiels, la trame verte et bleue, les plantes invasives et les plantes allergisantes, les secteurs de mixité sociale, les secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales figurant au Plan de zonage, le droit de reconstruction à l'identique, la rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur, les ouvrages spécifiques, le stationnement, l'application du Règlement aux parcelles issues de la division, l'application du Règlement par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, le risque d'inondation, les accès aux terrains, l'autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal*).

Les anciens articles 5 (Caractéristiques des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols) du PLU de 2007 ont été supprimés car la notion de COS n'existe plus ainsi que les surfaces minimales de terrain. Cela concerne le secteur **UEc** (superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>), le secteur **UH** (superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> et COS de 0,25), et la zone **UZ** liée à la ZAC de l'aéroport (les Surfaces Hors d'Œuvre Nettes (SHON) maximales de 43 100 m<sup>2</sup> en **UZA** (habitat), de 3 500 m<sup>2</sup> en **UZCa** (activité) et 10 000 m<sup>2</sup> en **UZCc** (commerce)).

En revanche, deux nouveaux articles apparaissent, l'un pour favoriser « *les performances énergétiques et environnementales* », l'autre pour organiser et favoriser l'implantation des « *infrastructures et réseaux de communications électroniques* ».

La nouvelle définition des destinations et sous-destinations a été introduite dans le Règlement, à la fois au chapitre des définitions, mais également dans l'application de chacune des zones, et par l'introduction d'un tableau indiquant les destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées.

Autres évolutions partagées par plusieurs zones :

La prise en compte du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 a modifié certaines règles notamment liées au commerce ou à l'activité, mais également à l'activité agricole. De même, les règles concernant la réalisation de logements sociaux issues du PLH ont été introduites dans les Dispositions générales du Règlement.

Des normes de stationnement pour les deux roues ont été ajoutées pour favoriser ce type de locomotion et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, en particulier pour les logements et les bureaux. La mutualisation des places de stationnement est également encouragée. Des dispositions ont également été ajoutées pour le pré-équipement électrique de places de stationnement afin d'anticiper le développement et de favoriser l'usage de ce mode de fonctionnement.

Les règles concernant les clôtures ont été revues pour apporter une plus grande cohérence d'ensemble, et préciser les spécificités entre les différentes zones.

Introduction d'une règle concernant les voies en impasse.

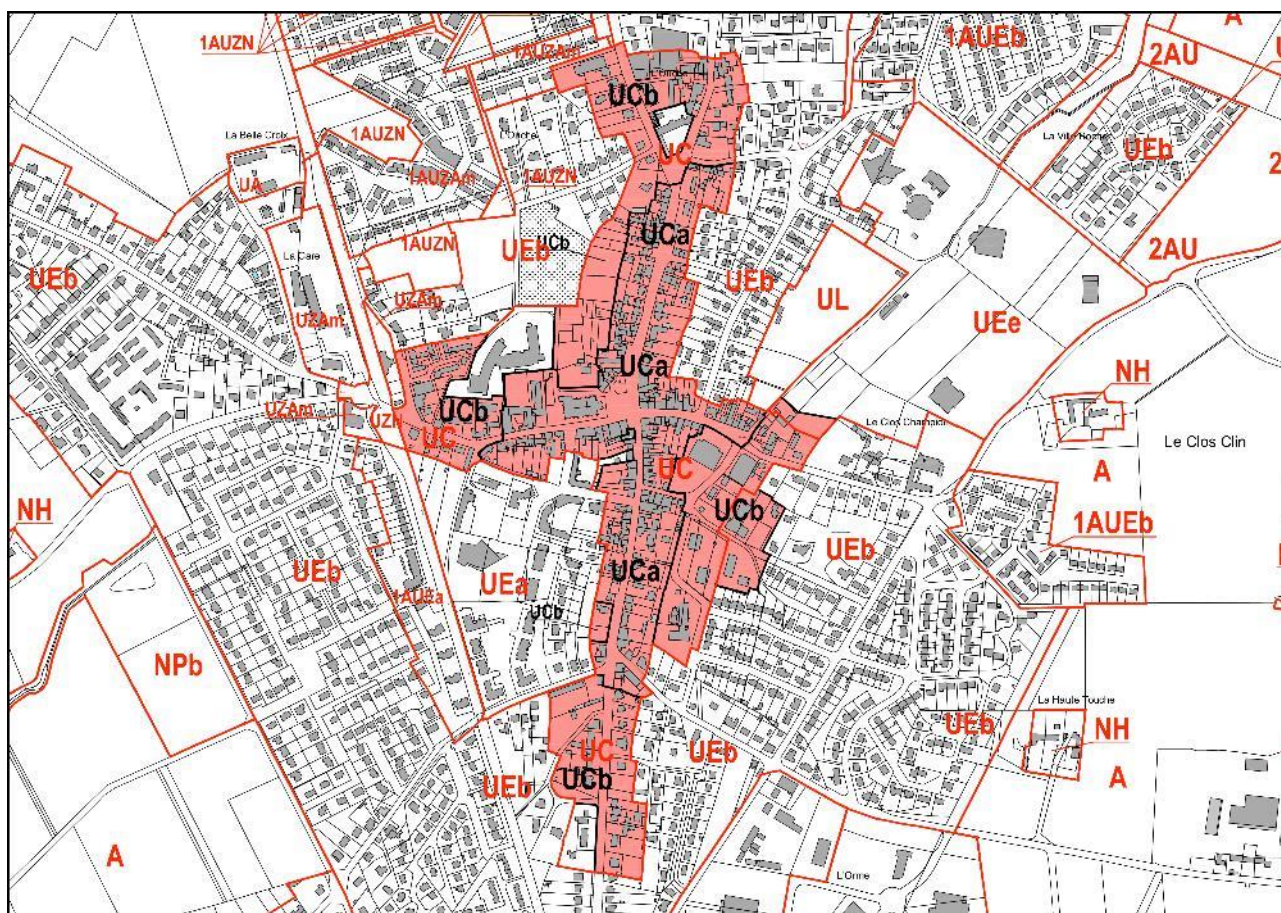
Pour les réseaux, on rappelle que les aménagements devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

### 5.3.2.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**
- la zone d'extension **UE**
- la zone des villages **UH**
- la zone pour les gens du voyage **UGV**
- la zone de loisirs **UL**
- la zone d'activités **UA**
- la zone liée à l'aéroport **UV**
- la zone de la « ZAC de l'aéroport » **UZ** composée de trois zones **UZA**, **UZC** et **UZN**
- la zone de la « ZAC du Tertre Esnault » **UZT**
- la zone de la « ZAC de la Ville es Meniers » **UZV**

#### 5.3.2.2.1 LA ZONE UC



*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées les constructions compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (équipements, commerces, bureaux...). Les règles privilégient l'implantation des constructions sur rue. Il n'y a pas d'emprise au sol maximale ni de

distance minimale de fixée entre constructions situées sur une même propriété, et ceux afin de favoriser la densité urbaine et de permettre le plus d'adaptation possible sur des parcelles très étroites.

La zone **UC** a été découpée en deux secteurs :

- **UCa** pour le centre historique,
- **UCb** pour les extensions du centre,

afin de donner des règles particulières au centre historique, adaptées à sa forme urbaine et à l'é étroitesse de son parcellaire, et donner plus de souplesse aux extensions du centre-ville.

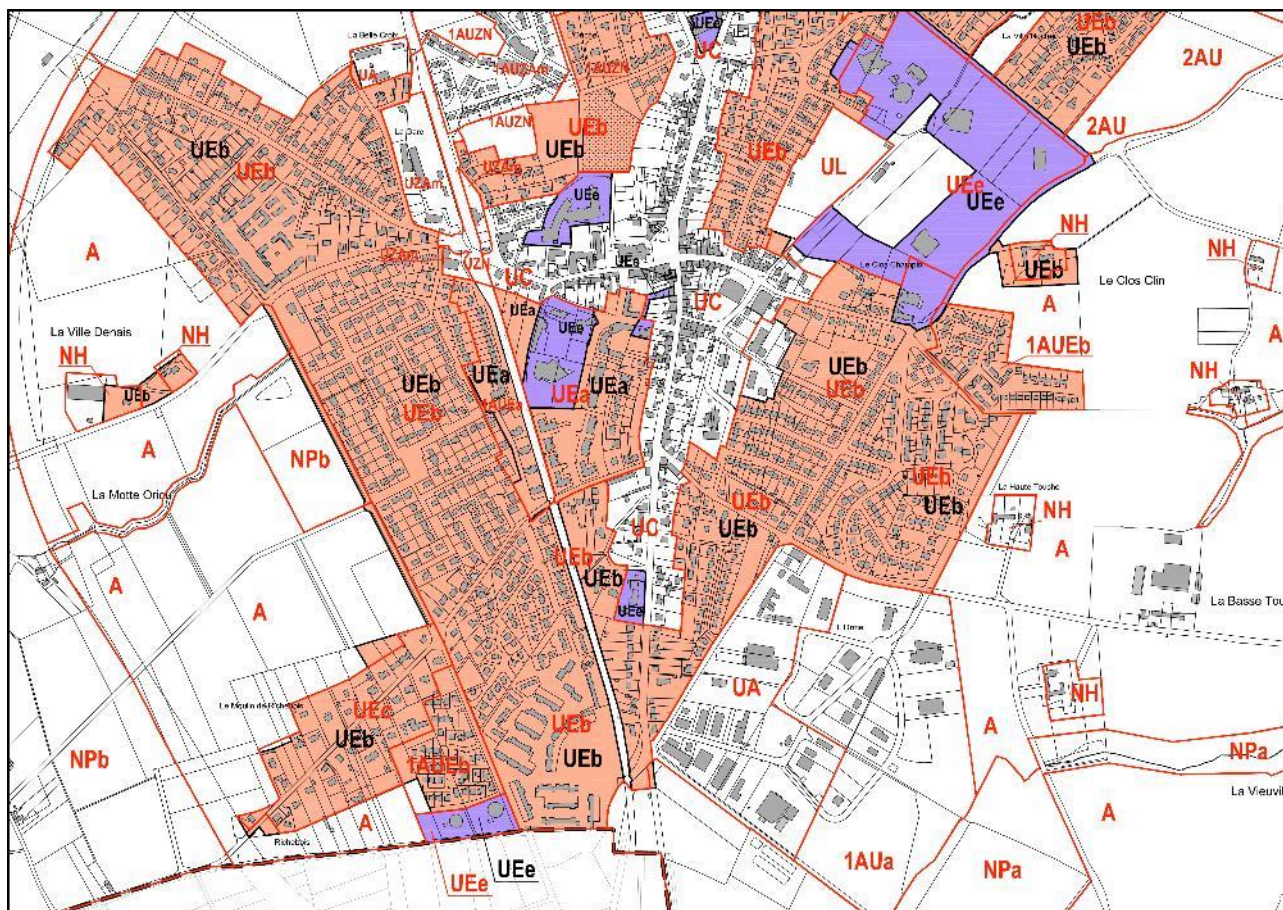
#### **5.3.2.2.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- Globalement la zone **UC** a peu changé. Les équipements principaux ont été classés en **UEe** (secteur dédié aux équipements), et le centre s'est étendu autour de la rue Saint-Exupéry pour avoir une écriture urbaine plus dense. Des fonds de parcelles rue Saint-Guillaume et donnant sur le pôle d'équipements ont été mis en **UC** ; il n'y a pas de projet d'équipements sur ces fonds de parcelles.
- La délimitation du secteur **UCa** prend en compte la typologie urbaine, avec les constructions majoritairement à l'alignement sur rue ou cherchant à poursuivre cette forme urbaine.

#### **5.3.2.2.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- La règle de hauteur faisant référence à celle des constructions voisines est remplacée par une règle de hauteur maximale pour les façades :
  - en **UCa**, 8 mètres, correspondant à la norme observée dans l'hyper-centre,
  - en **UCb**, 10,5 mètres, pour permettre le développement d'opération dense à proximité de l'hyper-centre
- En **UCa**, la hauteur des rez-de-chaussée sur les voies commerciales est portée à 3,5 mètres minimum sous plafond pour faciliter l'implantation d'un commerce/service.
- En **UCa**, les règles de stationnement ont été supprimées pour les commerces, bureaux et services, afin de favoriser leur présence dans l'hyper-centre.
- En **UCb**, la construction sur une limite séparative n'est plus obligatoire pour permettre à des opérations nouvelles en extension du centre-ville, d'adopter une autre forme urbaine.





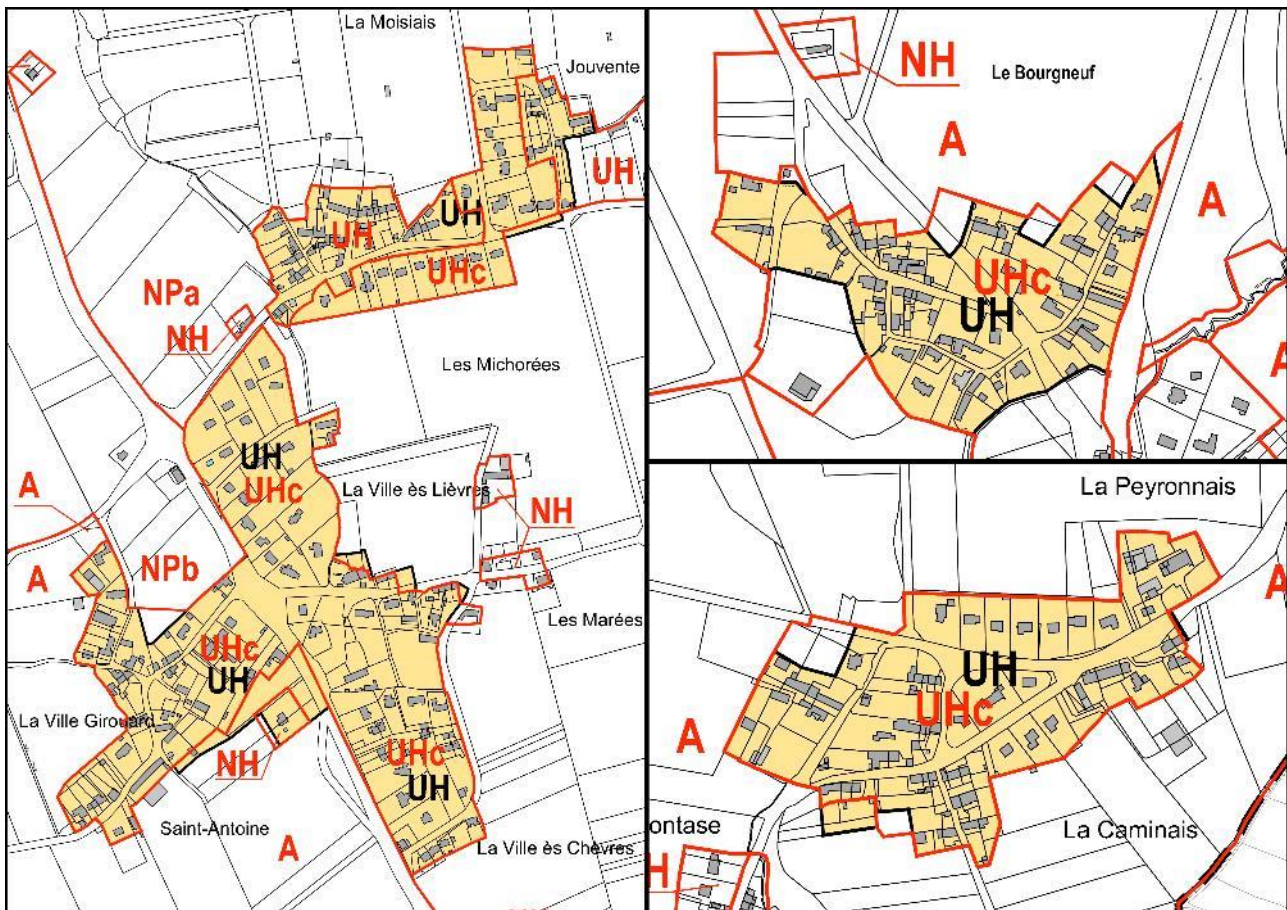
En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

#### 5.3.2.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Comme il a été rappelé ci-dessus, la principale évolution des zones **UE** correspond à l'intégration des zones **1AUE** urbanisées : rue Jules Vedrines, le lotissement les « Jardins de Saint-Jouan », le Clos Clin, le quartier Saint-Père, la Chenaie.
- L'autre changement important également énoncé ci-dessus, est la disparition du secteur **UEc** au profit du secteur **UEb**.
- Dans le cadre du développement urbain vers le nord, le secteur de la Roche se trouve rattrapé par l'urbanisation future, ainsi que le secteur de la Charlais, qui se trouvent en continuité de l'agglomération. A ce titre, les parties urbanisées de ces secteurs ont été classées en **UEb**.
- Il en va de même dans le cadre du développement est sur le Clos Clin, où les constructions présentes passent en **UEb**, et à l'ouest au secteur de la Ville Denais où les constructions qui n'ont pas une vocation de loisirs et qui sont situées le long de l'entrée de ville rue des Cap Horniers, passent également en **UEb**.
- Le secteur **UEe** dédié aux équipements a pris en compte la présence des plusieurs équipements non classés en **UEe** de façon à pérenniser cet usage. C'est le cas de la Mairie, de l'école de musique, de la maison de retraite La Sagesse, de l'Espace Delta, du Ciné Arvor, de l'Espace Jeunes, de la gendarmerie, de l'école privée Saint-Pierre...
- A l'inverse, la station d'épuration ne se trouvant pas en continuité d'urbanisation, passe du secteur **UEe**, en **Np**.
- A côté du chemin creux se trouvent deux terrains de sport, l'un classé en **UEe**, l'autre en **UL** ; par cohérence, les deux sont classés en **UL**, car ils ont une vocation de sport.
- Le long de ce même pôle d'équipements, une partie de la zone **UEb** est passée en **UEe** pour permettre au groupe scolaire Joseph Launay de pouvoir s'étendre, et ainsi de conforter la vocation du pôle d'équipements sur des secteurs non urbanisés.
- Dans le prolongement de Dinard, il existe une centrale électrique, ainsi qu'un terrain entre cette centrale et le boulevard de la Libération, tous deux classés en **UEb** au PLU de 2007. Pour faciliter la reconversion de ce terrain, il a été classé, ainsi que la centrale, en zone **UZV**, dans le prolongement de la ZAC de la Ville ès Méniers.

**5.3.2.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Pour préserver des cœurs d'îlots verts en **UEa** et **UEb**, il n'est autorisé qu'1 abri de jardin par unité foncière, et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>, pour limiter les constructions dispersées.
- Afin d'optimiser l'usage des sols, une série de mesure ont été prises :
  - Suppression du secteur **UEc** (*extension très peu dense*) au profit du secteur **UEb**.
  - Suppression de la distance par rapport aux limites publiques en **UEe**.
  - Suppression de la distance minimale entre constructions sur un même terrain.
  - Augmentation de la hauteur de façade, de 6 à 7,5 mètres en **UEb** pour permettre la réalisation d'une construction en Rch+1 étage+1 comble (ou attique) bénéficiant d'une hauteur suffisante pour créer un dératellement.
  - Suppression du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 70% en **UEe**.
  - Allègement du pourcentage minimal d'espaces verts en **UEa** et **UEb**, qui passe de 30% à 20% de la parcelle.
  - Suppression du pourcentage pour espaces libres en **UEe**.
- Les assouplissements des règles en **UEe** visent également à faciliter la réalisation d'un programme d'équipement qui a ses propres exigences ; ces secteurs sont le plus souvent de maîtrise publique.
- Les commerces sont limités à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en compatibilité avec les orientations du SCoT, et ceux afin de ne pas créer de surface commerciale trop importante en dehors des zones commerciales prévues à cet effet.

**5.3.2.2.3 LA ZONE UH**

En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

La zone **UH** correspond aux villages, secteurs actuellement urbanisés dans l'espace rural, et déconnectés de l'agglomération.

Dans le PLU de 2007, cette zone différenciait les secteurs constructibles **UHc** des secteurs limités à des droits d'extension **UH**. Le présent PLU réserve la zone **UH** aux seuls « villages » au sens de la loi littoral, excluant tous les hameaux inclus dans les secteurs **UH/UHc** de l'ancien PLU. Du coup, la distinction entre **UH** et **UHc**

n'a plus lieu d'être, et le droit à construire est étendu à l'ensemble de la zone **UH** réservée aux seuls villages (dans le respect des autres règles à construire se superposant aux zones et notamment celles découlant de la loi littoral).

Les constructions devront respecter l'implantation dominante (et à défaut respecter un recul de 5 mètres) par rapport aux limites publiques. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Ces règles de prospects visent à donner une cohérence urbaine avec le quartier en limite publique, et à laisser une latitude d'implantation à l'intérieur du terrain.

#### **5.3.2.2.3.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

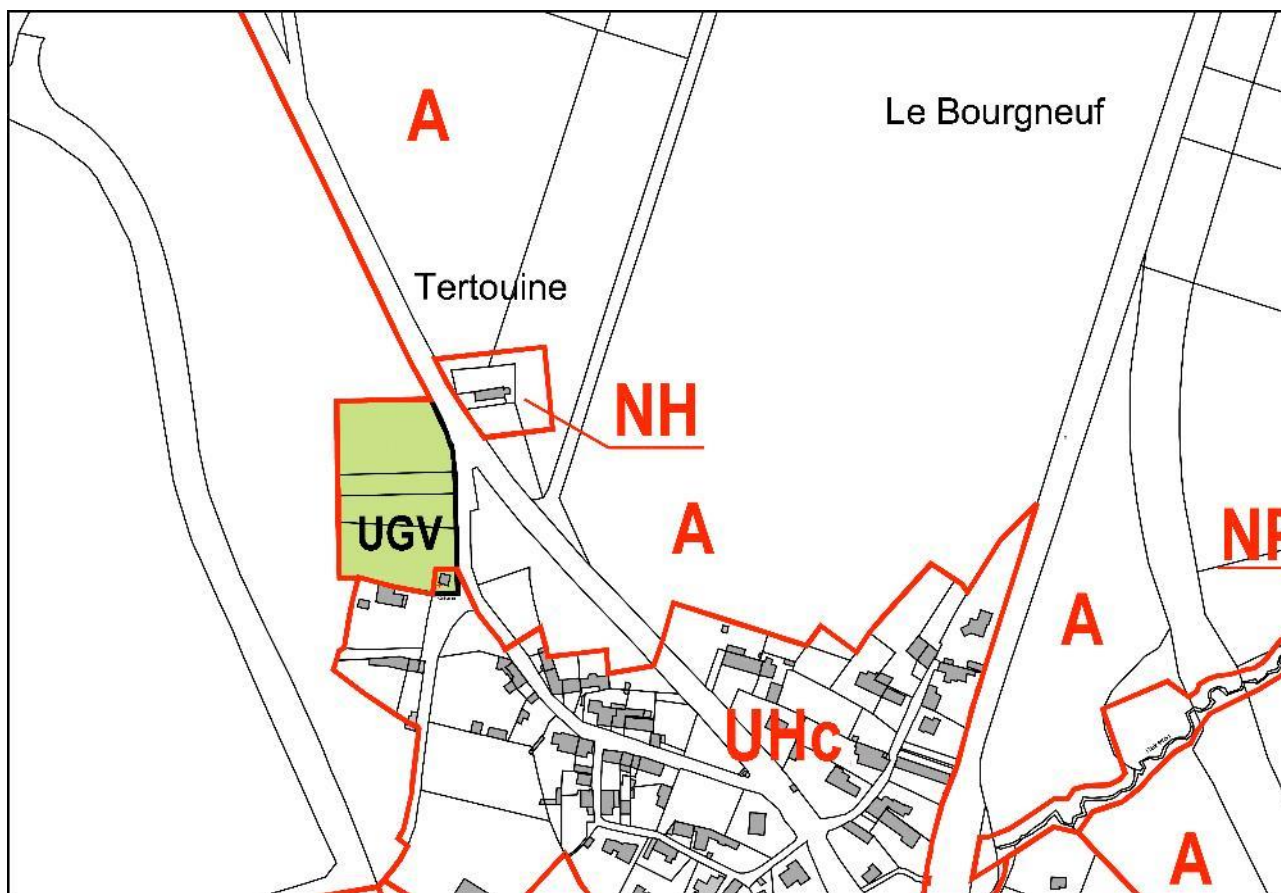
- Le PLU de 2007, identifiait plus d'une dizaine de secteurs classés en zone **UH** : Jouvente/Saint-Antoine, Bourgneuf, la Caminais et Peyronnais, la Ville au Monnier (la Ville Ory/la Ville Auvais), Cancaval/Créhen/Mont Marin/le Champ Rozé, la Mervenais et la Lande, la Charlais, l'Ivernais... Le présent PLU réserve la zone **UH** aux « villages » au sens de la loi littoral, et en compatibilité avec les orientations du SCoT qui les identifient, en retenant les secteurs de Jouvente/Saint-Antoine, Bourgneuf, et la Caminais, Peyronnais.
- Les limites des nouvelles zones **UH** ont également été précisées. On se reportera au chapitre « 5.4.1.1.3 *L'extension de l'urbanisation (L. 121-8 à L. 121-12)* » pour plus de détails.

#### **5.3.2.2.3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Les articles concernant la superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> de terrain et le COS de 0,25 ont été retirés, en conformité avec la loi ALUR.
- Pour préserver des cœurs d'îlots verts, il n'est autorisé qu'1 abri de jardin par unité foncière, et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>, pour limiter les constructions dispersées.
- Afin d'optimiser l'usage des sols, une série de mesures a été prise :
  - Suppression de la distance minimale entre constructions sur un même terrain.
  - Augmentation de la hauteur de façade, de 4,5 à 6,5 mètres.
  - Suppression de l'emprise au sol au profit de la règle sur les espaces verts.
  - Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 70% vient remplacer l'emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup>.
  - Diminution du pourcentage d'espaces verts imposé qui passe de 50% à 30%.
- Pour diversifier le type d'usage, sont autorisées sous certaines conditions la restauration, les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique.
- Le changement de destination n'est autorisé que pour les bâtiments patrimoniaux.



#### 5.3.2.2.4 LA ZONE UGV



*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

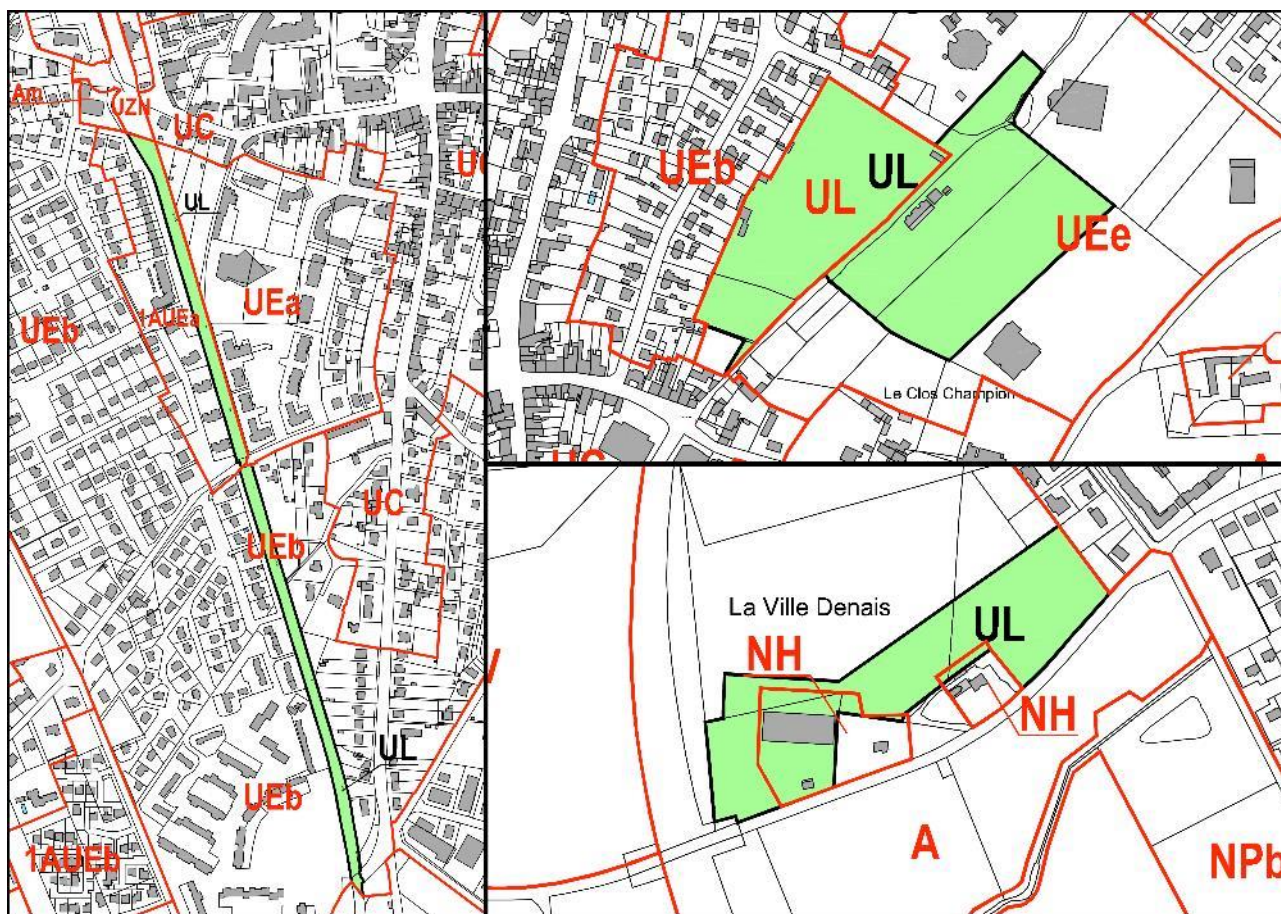
La zone **UGV** est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Le PLU offre des possibilités d'implantation assez ouverte, en limitant toutefois les constructions à une emprise au sol maximale de 180 m<sup>2</sup>.

##### 5.3.2.2.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Le PLU de 2007 identifiait l'aire d'accueil des gens du voyage en **UGV**. Ce secteur étant détaché de tous village/agglomération, a été classé en secteur **As**.
- En revanche, il existe en continuité du village de Bourgneuf, plusieurs terrains permettant la sédentarisation des gens du voyage. La zone **UGV** localise leur implantation pour notamment permettre le stationnement des caravanes.

##### 5.3.2.2.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Il est précisé pour répondre au besoin de sédentarisation, que les caravanes sont autorisées, et quelle qu'en soit la durée, sous réserve que la caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur.
- La hauteur des constructions est règlementée, en se rapprochant de la règle de la zone **UH**.
- La distance minimale des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques passe de 10 mètres à 5 mètres, recul plus adapté à la taille des terrains pour une sédentarisation.

**5.3.2.2.5 LA ZONE UL**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone **UL** est une zone urbaine correspondant à des équipements de sport, de plein air, de loisirs et touristique. Il concerne un terrain de sport et le camping municipal.

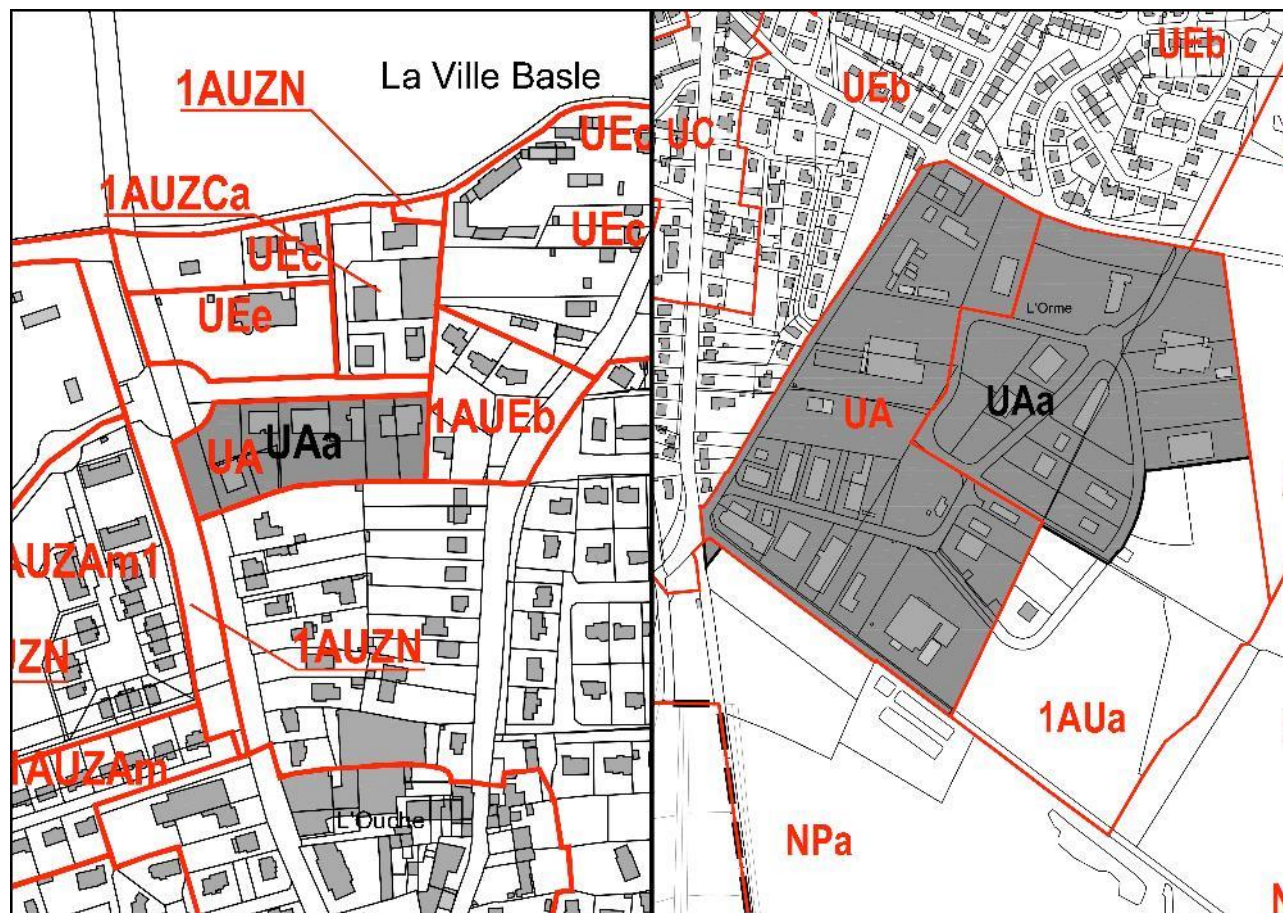
Les règles y sont relativement ouvertes de façon à permettre la réalisation de programmes ayant leur propre exigence : pas d'emprise au sol maximale. Toutefois, une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respectée pour assurer une bonne intégration des futures constructions par rapport au voisinage.

**5.3.2.2.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- La zone **UL** s'est étendue pour intégrer l'autre terrain de sport attenant, et a été diminuée au sud du camping, car il n'y a pas d'enjeu de développement en terme de loisir sur ce secteur.
- 2 nouvelles zones **UL** ont été créées. La première classe la voie verte dans sa partie urbaine en **UL**, dans la continuité du classement qui avait été fait dans le cadre de la ZAC de l'aéroport qui a réservé un secteur **UZN** pour les espaces naturels de loisir en milieu urbain. L'autre secteur concerne le centre équestre, dont une partie est classée en **UL** pour les constructions existantes et pour permettre de conforter cette activité.

**5.3.2.2.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Afin d'optimiser l'usage des sols, une série de mesures a été prise :
  - Suppression de la distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites publiques.
  - Suppression de la distance minimale de 5 mètres entre constructions sur un même terrain.
  - Augmentation de la hauteur de façade, qui passe de 8 à 12 mètres.

**5.3.2.2.6 LA ZONE UA**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

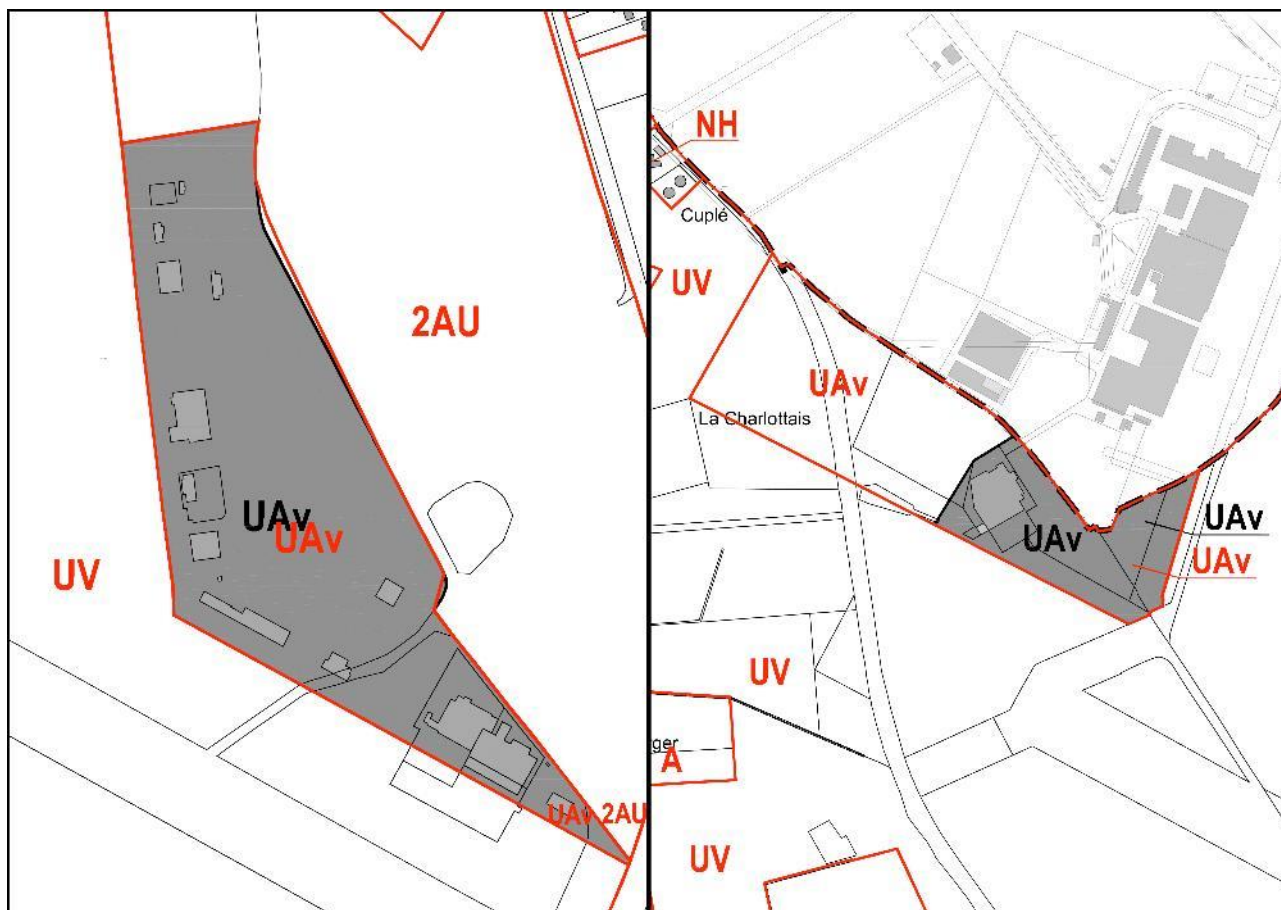
La zone **UA** correspond aux zones d'activités ayant une vocation commerciales, artisanales, industrielles ou de services. Elle comprend :

- le secteur **UAa** (anciennement secteur **UA** au PLU de 2007) pour les zones d'activités dont le Parc d'Activités de l'Orme,
- le secteur **UAv** lié à l'aéroport et à la zone d'activités aéroportuaire.

La construction en limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu. A défaut, un recul de 5 mètres minimum est imposé.

**5.3.2.2.6.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- Sur le Parc d'Activités de l'Orme, le secteur **UAa** a pris en compte les secteurs urbanisés anciennement en **1AUa**.
- Le déménagement des services techniques de la Belle Croix vers le Parc d'Activités de l'Orme a permis de classer en **1AUe** ce site (anciennement classé en **UA** au PLU de 2007) pour faire une opération de renouvellement urbain à dominante habitat, dans la continuité de la ZAC de l'aéroport.
- Le secteur **UAv** lié à la zone d'activités aéroportuaire a été diminué pour ne retenir que la partie urbanisée.

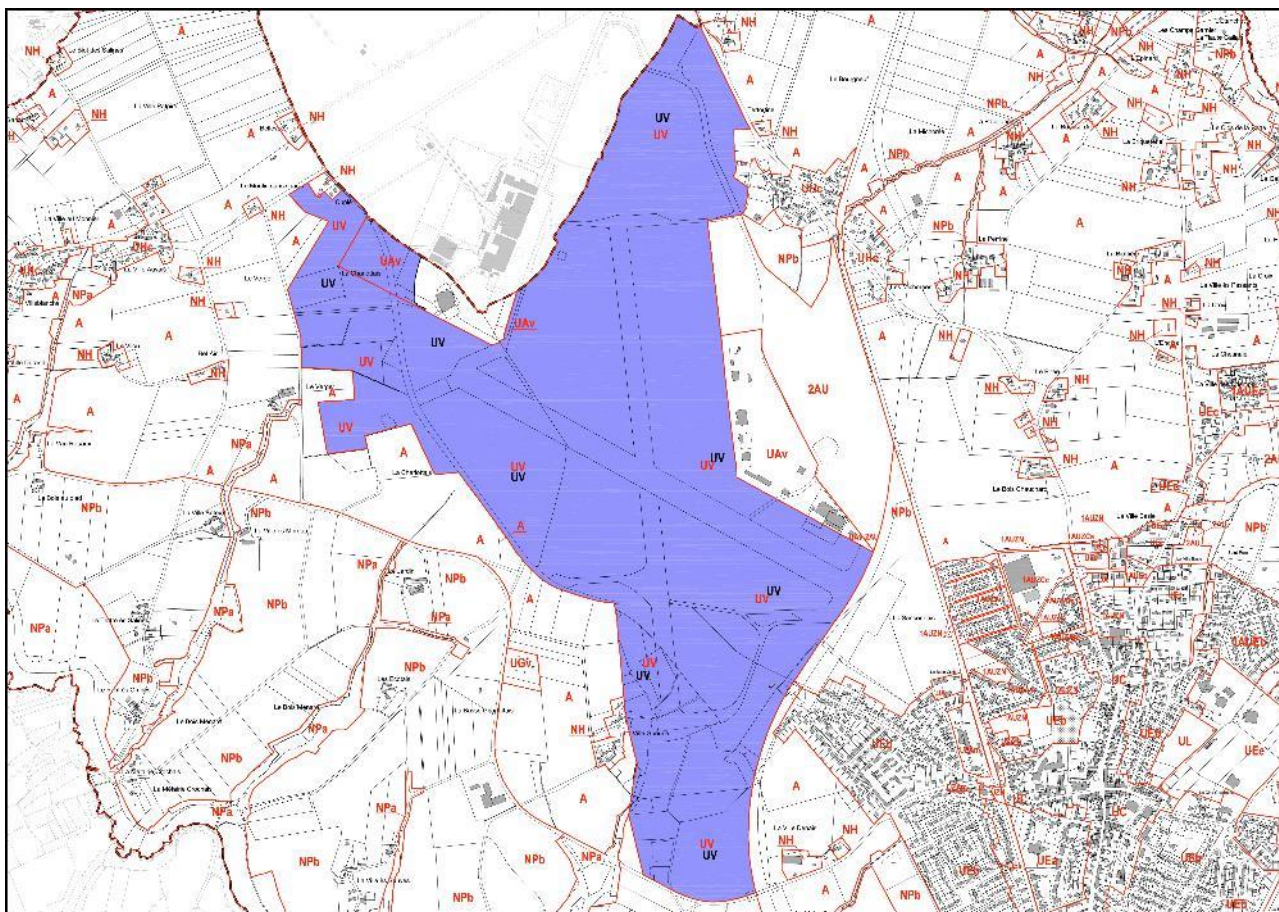


En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

#### 5.3.2.2.6.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- En compatibilité avec les orientations du SCoT, les habitations sont interdites.
- Afin d'optimiser l'usage des sols, une série de mesures a été prise :
  - Diminution de la distance minimale par rapport aux limites publiques qui passe de 6 à 5 mètres.
  - Sur un même terrain, diminution de la distance minimale entre constructions qui passe de 5 à 3 mètres.
  - Suppression de l'emprise au sol maximal de 60%.
- En compatibilité avec les orientations du SCoT, dans le secteur **UAa** les bâtiments commerciaux sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour les circuits courts (production locale).
- Précisions quant à la nature des installations, constructions, et aménagements autorisés en **UAv** : ceux strictement liés à l'activité aéroportuaire autorisée par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.

### 5.3.2.2.7 LA ZONE UV



*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone **UV** correspond à l'emprise du domaine aéroportuaire réservée aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au bon fonctionnement du service public aéroportuaire.

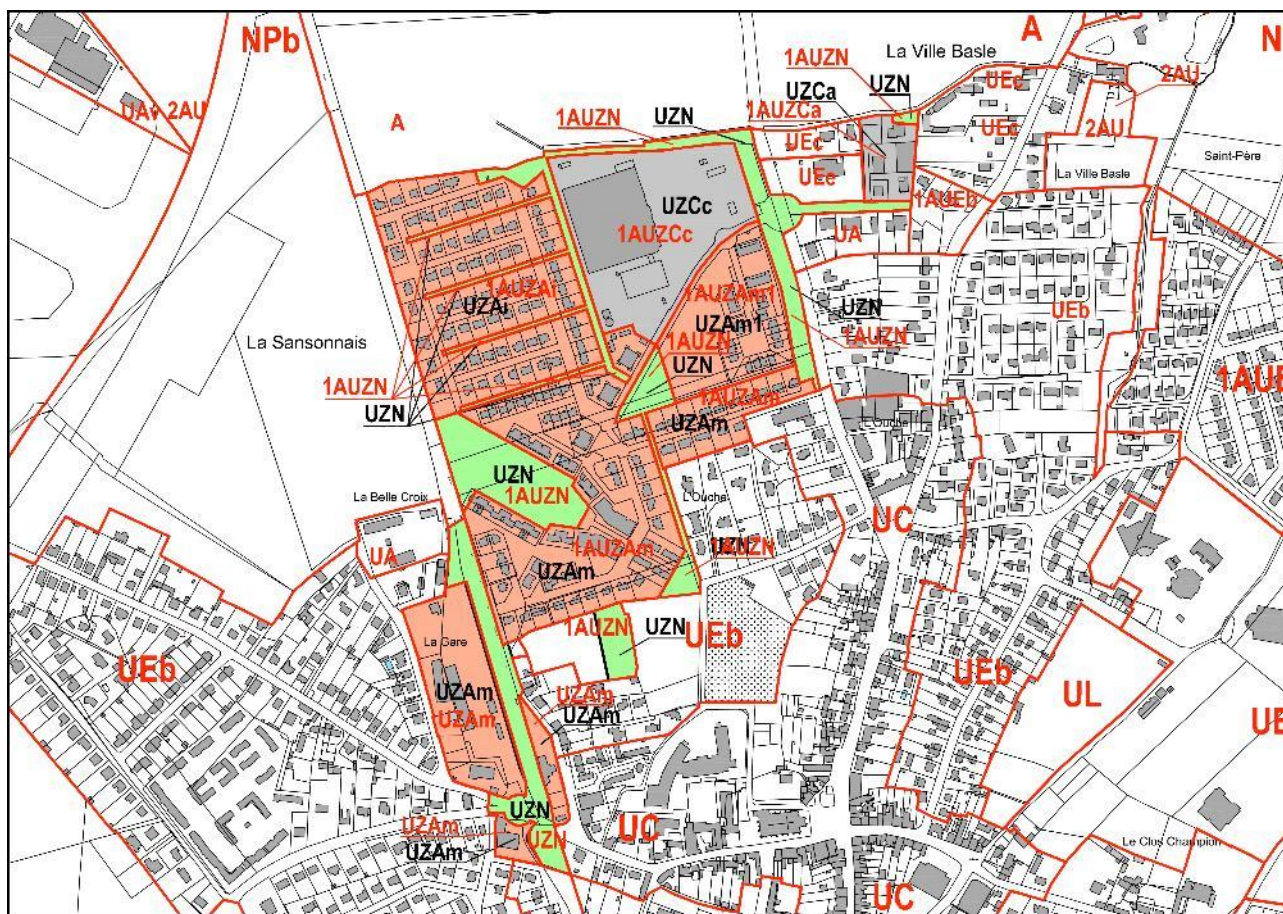
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives de propriété, sont déterminées selon les besoins du service public aéroportuaire.

#### 5.3.2.2.7.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- La seule évolution tient au déclassement d'une partie de la zone d'activités aéroportuaires (voir ci-dessus).

#### 5.3.2.2.7.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Précisions quant à la nature des installations, constructions, et aménagements autorisés : ceux strictement liés à l'activité aéroportuaire autorisée par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.

**5.3.2.2.8 LA ZONE UZ**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone **UZ**, correspond à la ZAC de l'aéroport. Règlementairement, elle se compose de trois zones :

- **UZA** (logements), avec trois secteurs se différenciant principalement par les règles de clôture :
  - **UZAi** (logements)
  - **UZAm** (logements)
  - **UZAm1** (logements et équipements d'intérêt collectif et services publics)
- **UZC** (activité/commerce), avec deux secteurs :
  - **UZCa** (activité)
  - **UZCc** (commerce)
- **UZN** (naturel)

Le règlement reprend les règles de la ZAC. Certaines modifications ont cependant été apportées comme exposées ci-après.

**5.3.2.2.8.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

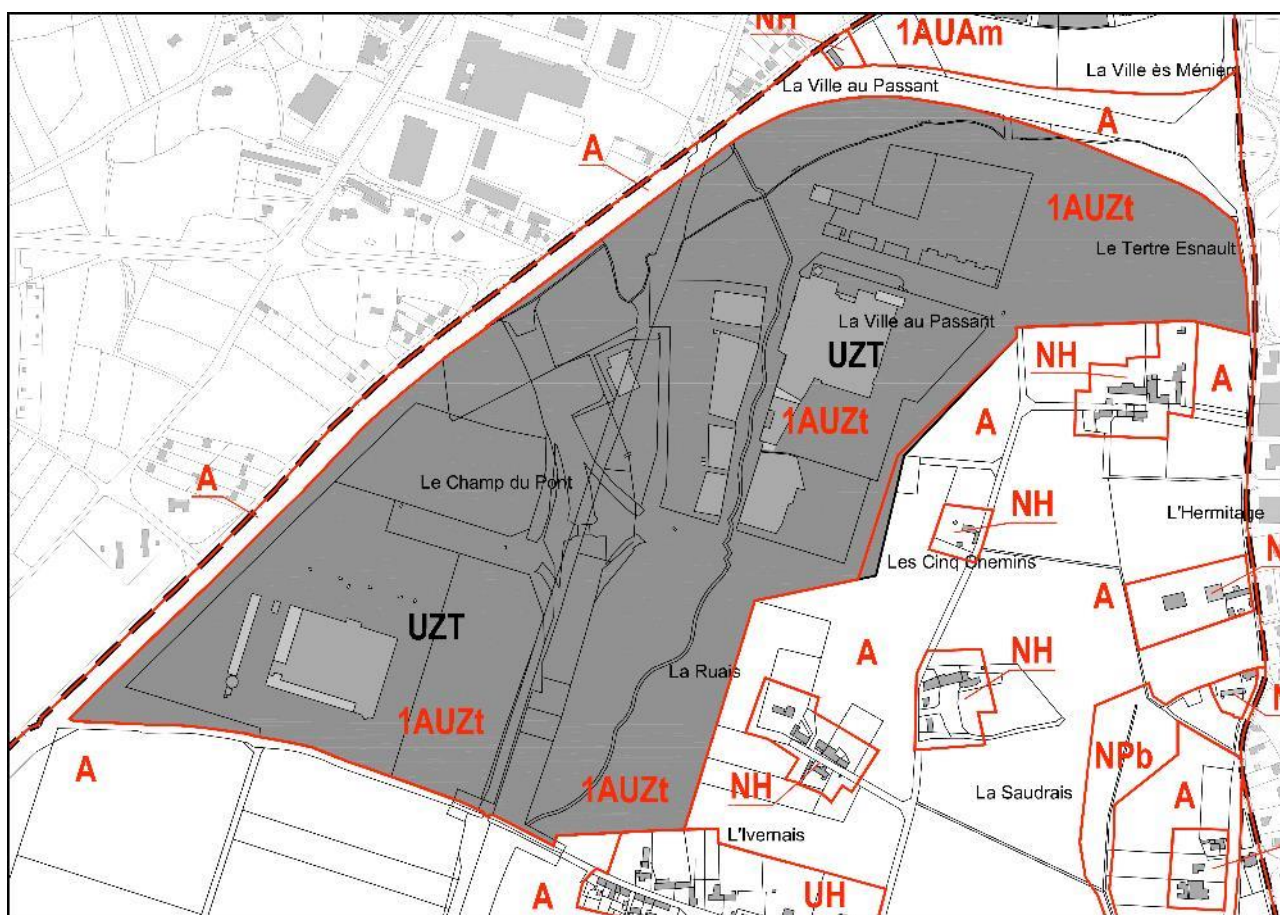
- En dehors du passage du **1AU** en **U** pour prendre en compte les secteurs qui se sont urbanisés, il n'y a qu'une seule modification apportée au programme. Le bois de conifères classé en **1AUZN** au PLU de 2007 ne présente pas de qualité particulière. Le nouveau projet classe en secteur **1AUZAm** ce bois pour permettre de conforter l'urbanisation de ce quartier, tout en respectant une distance vis-à-vis du cimetière.

**5.3.2.2.8.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Le principe de départ était de toucher le moins possible au règlement de la ZAC en cours pour ne pas remettre en cause la cohérence du projet. Cependant, l'application des destinations et sous-destinations a supprimé la distinction entre les différents types de logements (individuels, groupés, semi-collectifs, collectifs). La nouvelle rédaction se rapproche de l'esprit du projet en s'appuyant sur la taille des parcelles.

- Plusieurs modifications ont été adoptées pour se rapprocher des orientations du nouveau SCoT :
  - Dans le secteur **UZCa** les bâtiments commerciaux sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour les circuits courts (production locale).
  - Dans le secteur **UZCa** les habitations sont interdites.
  - Dans le secteur **UZCc**, les bâtiments commerciaux doivent être compris entre 600 m<sup>2</sup> et 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - La création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite en **UZCc**.
  - 20% de l'unité foncière doit être planté en **UZCc**.
- Pour rappel, les Surfaces Hors d'Œuvre Nettes (SHON) sont supprimées suite à l'application de la loi ALUR, et sur la zone **UZ**, les SHON maximales de 43 100 m<sup>2</sup> en **UZA**, 3 500 m<sup>2</sup> en **UZCa** et 10 000 m<sup>2</sup> en **UZCc**.

### 5.3.2.2.9 LA ZONE UZT



*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

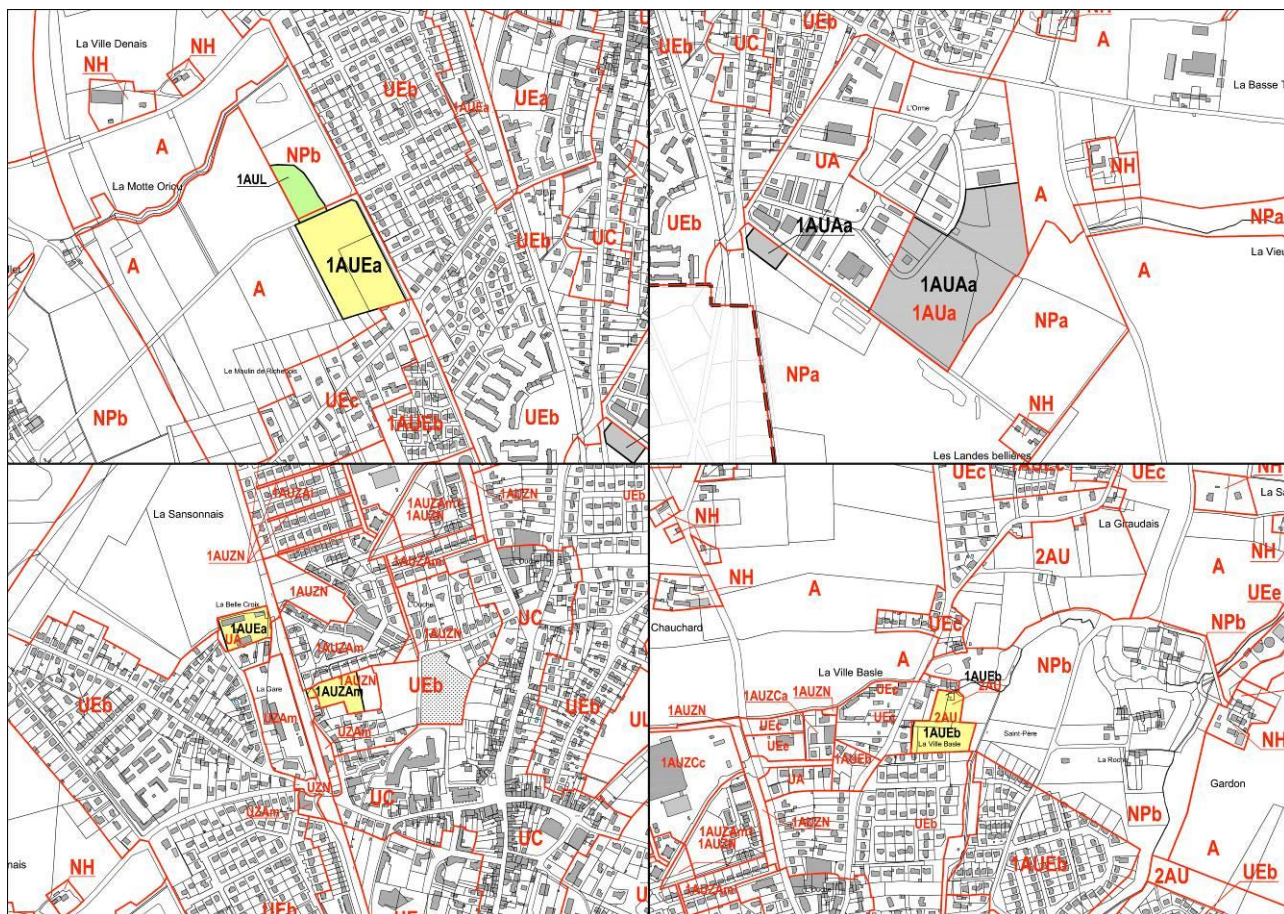
La zone **UZT** a pour vocation l'accueil d'activités commerciales et de services et correspond à la ZAC dite du Tertre Esnault. Le règlement reprend les règles de la ZAC. Certaines modifications ont cependant été apportées comme exposées ci-après.

#### 5.3.2.2.9.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- L'ensemble de la zone étant aménagé, le zonage est passé de **1AU** en **U**.

#### 5.3.2.2.9.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Plusieurs modifications ont été adoptées pour se rapprocher des orientations du nouveau SCoT :
  - Les habitations sont interdites.
  - Les bâtiments commerciaux doivent faire un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - La création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite.
  - 20% de l'unité foncière doit être planté.

**5.3.2.2.10 LA ZONE UZV**

En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

La zone **UZV** correspond à la zone d'activités à vocation commerciales de la Ville ès Méniers. Elle intègre la ZAC de la Ville ès Méniers et quelques parcelles hors ZAC mais qui ont le même règlement.

Le règlement reprend les règles de la ZAC. Certaines modifications ont cependant été apportées comme exposées ci-après.

**5.3.2.2.10.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- Du fait de l'urbanisation de ce secteur, la zone **1AU** est passée en zone **U**.
- Dans le prolongement de Dinard, il existe une centrale électrique, ainsi qu'un terrain entre cette centrale et le boulevard de la Libération, tous deux classés en **UEb** au PLU de 2007. Pour faciliter la reconversion de ce terrain, il a été classé, ainsi que la centrale, en zone **UZV**, dans le prolongement de la ZAC de la Ville ès Méniers.

**5.3.2.2.10.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Pour se rapprocher des orientations du nouveau SCoT, les habitations sont interdites.
- Chaque bâtiment commercial devra faire un maximum de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et la création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite.

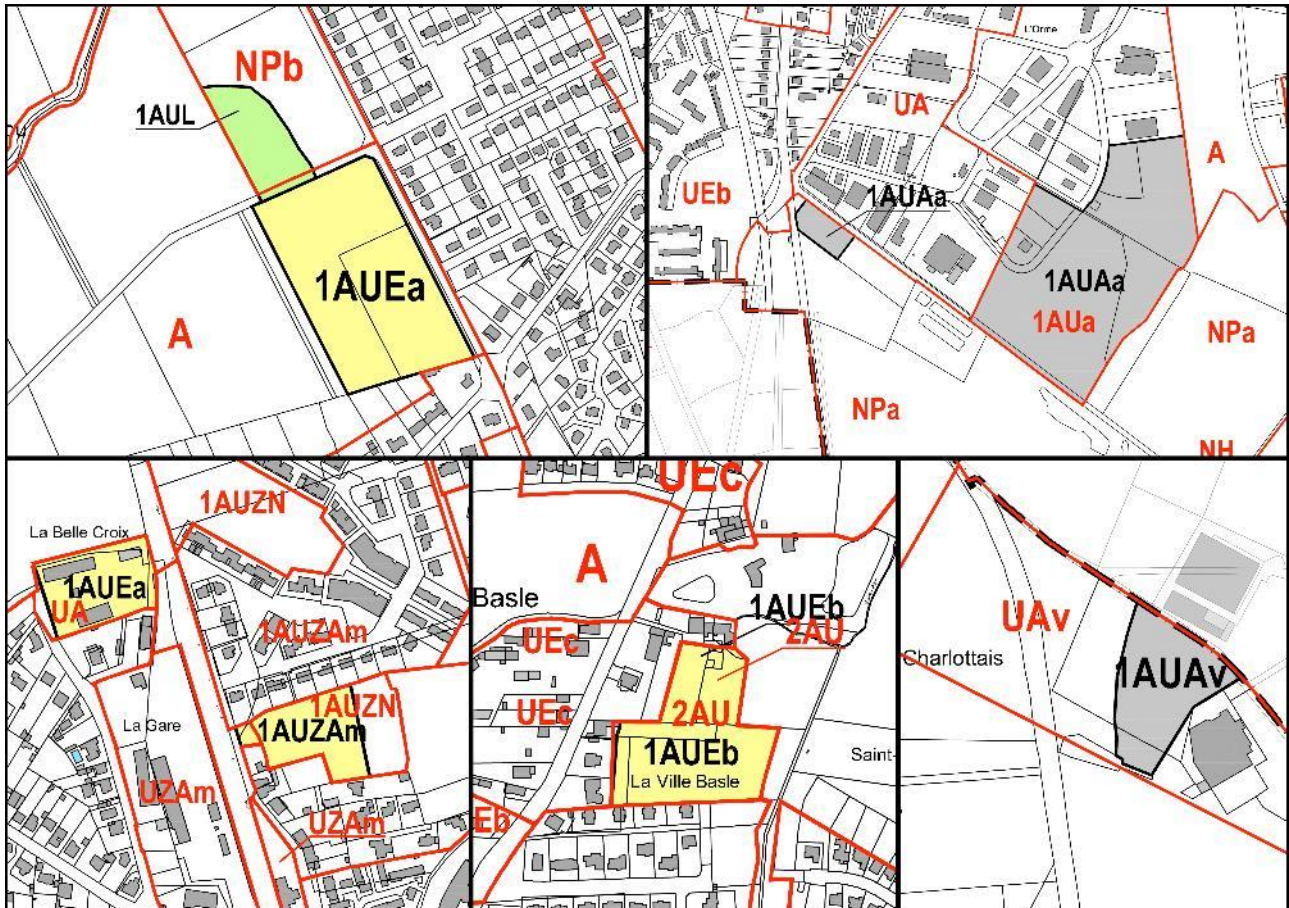


### 5.3.2.3 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone d'extension **1AU**, immédiatement urbanisable,
- la zone d'extension **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### 5.3.2.3.1 LA ZONE 1AU



*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone **1AU** est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **1AUEa** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dense,
- le secteur **1AUEb** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat,
- le secteur **1AUZAm** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dans le cadre de la ZAC de l'aéroport,
- le secteur **1AUL** correspond aux secteurs dédiés aux équipements de sport, de plein air, de loisirs, et de tourisme,
- le secteur **1AUAa** correspond aux secteurs dédiés à de l'activité,
- le secteur **1AUAv** correspond aux secteurs dédiés à de l'activité aéroportuaire.

La réglementation des zones **1AU** renvoie aux règles des zones **U** correspondes.

Toutefois, il est précisé que les constructions sont autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ; en particulier, le secteur sur le Moulin de Richebois devra faire l'objet d'une opération unique couvrant l'ensemble du secteur **1AUEa** pour assurer la cohérence d'ensemble.

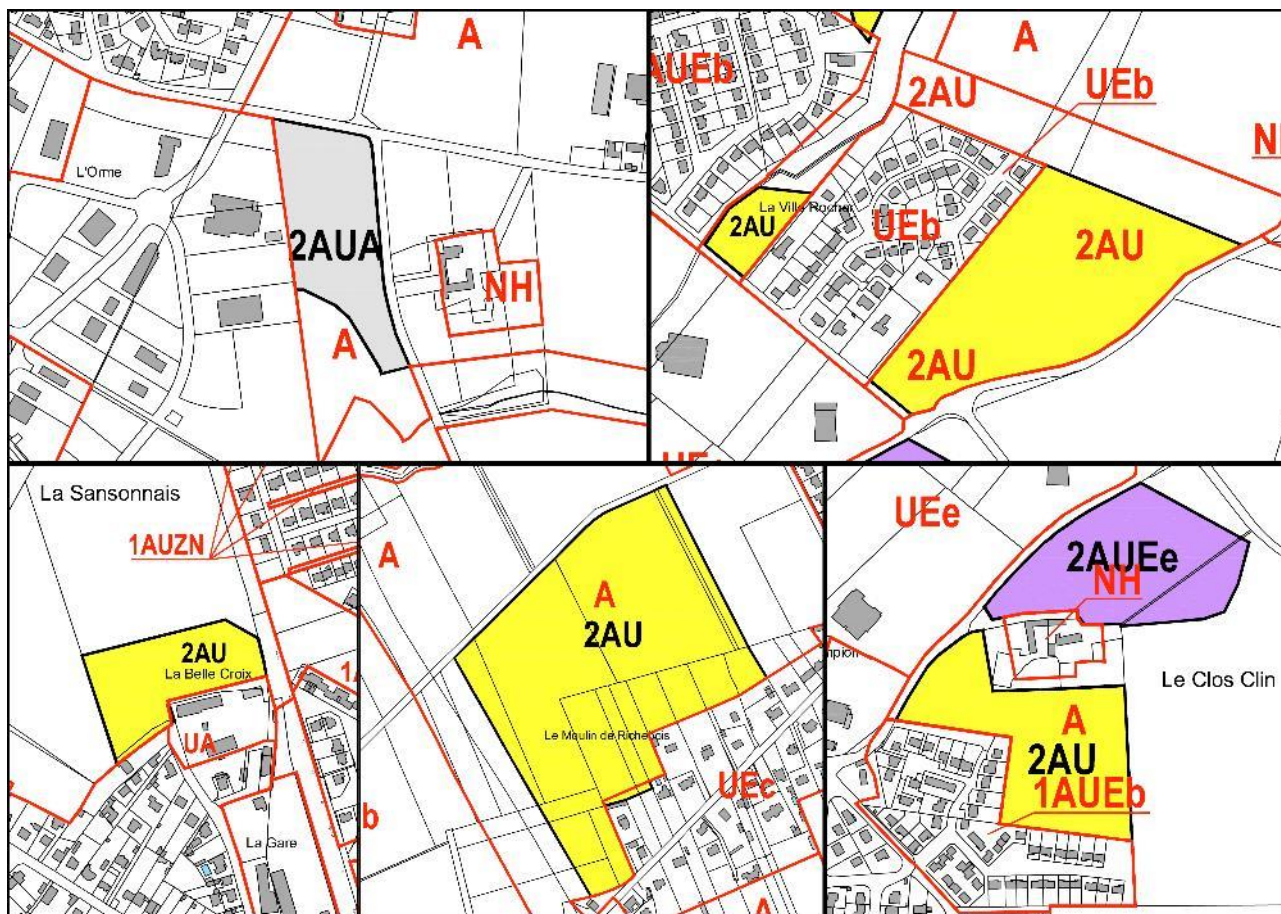
#### **5.3.2.3.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- La principale évolution tient aux différentes zones qui se sont urbanisées et qui de ce fait passent d'une zone **1AU** en zone **U** (voir description ci-avant dans les différentes zones **U**, et notamment les zones **UE** et **UA**, et les différentes ZAC).
- Toutefois, le petit bois dans la ZAC de l'aéroport fait exception, puisqu'il passe du secteur **1AUZN** en **1AUZAm** comme expliqué ci-avant.
- Par ailleurs, le petit secteur au cœur de la Ville Baslé antérieurement classé en **2AU** passe en **1AUEb** pour permettre un confortement prochain de ce cœur d'îlot en cohérence avec la densité présente autour.
- Toujours dans l'optique d'anticiper l'accueil de nouveaux habitants, un nouveau secteur s'ouvre à l'urbanisation sur le Moulin de Richebois, classé en **1AUEa**, de façon à pouvoir accueillir une partie du programme en habitat dense. Il s'agit de la première opération sur ce nouveau secteur d'extension. Pour assurer la maîtrise de ce développement, le reste est classé en **2AU**.
- Pour permettre la reconversion des anciens services techniques classés en **UA** en un secteur à dominante d'habitat, avec une certaine densité, la zone passe en **1AUEa**.
- Notons également l'évolution de la zone d'activités aéroportuaire qui passe de **UAv** en **1AUAv** sur la partie non urbanisée. De plus, l'extension de cette zone a été réduite pour tenir compte des boisements existants et des zones humides nouvellement inventoriées. Le principe est de permettre une extension limitée (autour de 1 hectare, en compatibilité avec les orientations du SCoT) de cette zone d'activités pour assurer son devenir, tout en ne remettant pas en cause le principe de corridor écologique qui passe par le massif boisé. Ainsi, le secteur d'extension s'inscrit au plus près des constructions déjà existantes, sans créer un appendice au travers le bois.
- Enfin, pour permettre l'évolution du bois sur la Motte Oriou et lui donner un usage plus « habité » à vocation de tourisme / loisirs, il a été classé partiellement en secteur **1AUL**.

#### **5.3.2.3.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Le règlement de la ZAC du Tertre Esnault était classé en **1AU** au PLU de 2007, et passe en **U** dans le présent PLU, car ce secteur est déjà aménagé.

### 5.3.2.3.2 LA ZONE 2AU



*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone **2AU** est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **2AU** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat,
- le secteur **2AUEe** correspond aux secteurs dédiés aux équipements,
- le secteur **2AUA** correspond aux secteurs dédiés à de l'activité.

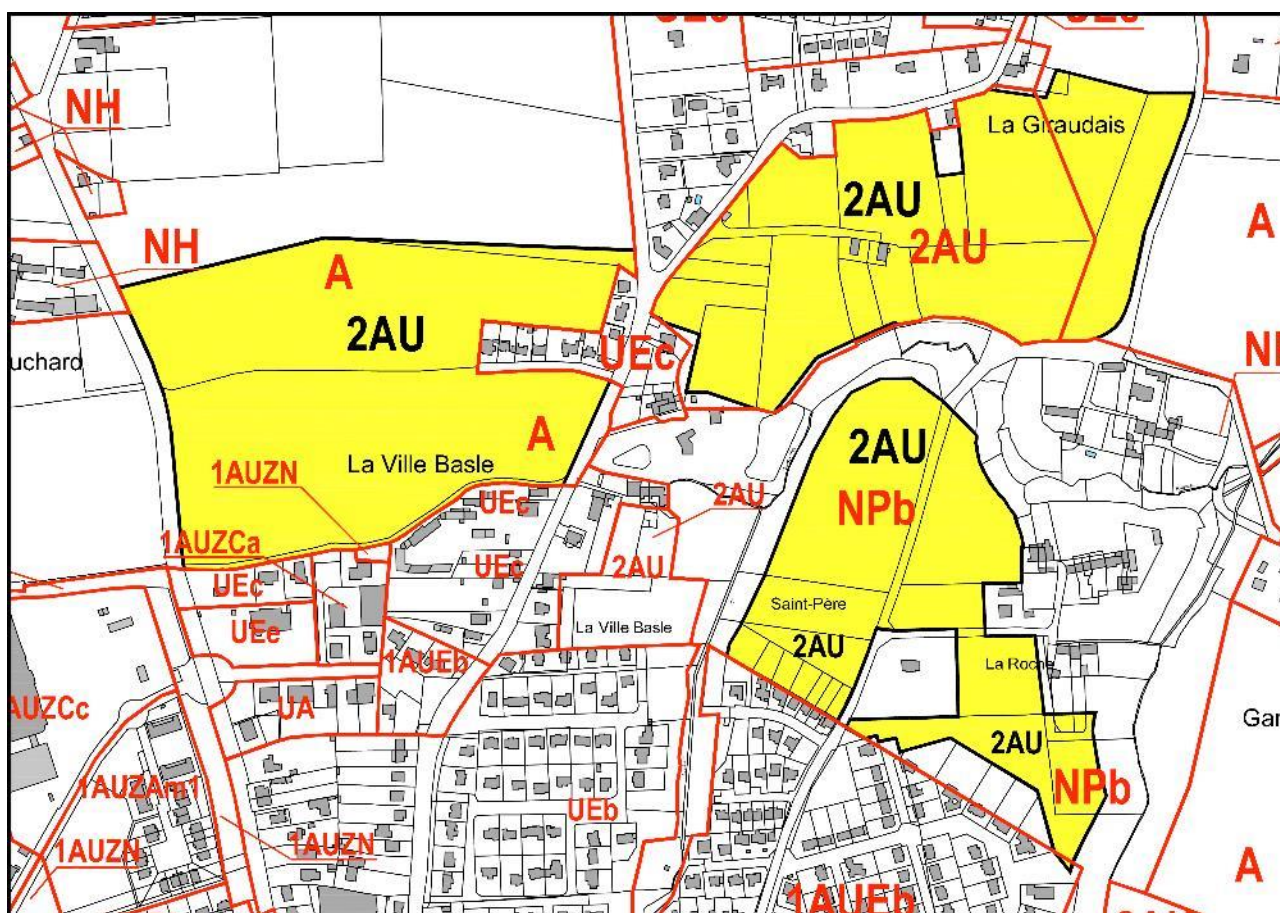
Le règlement de la zone limite la possibilité de construire, de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de cette zone.

#### 5.3.2.3.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- L'un des objectifs majeurs du PLU consiste à prévoir de nouvelles zones à urbaniser, dans un contexte où la raréfaction de l'offre des communes côtières crée une pression sur Pleurtuit. Le PLU de 2007 ne dispose plus de beaucoup de marge de manœuvre pour accueillir de nouveaux habitants. Il reste deux secteurs qui sont reconduits mais adaptés :
  - La zone **2AU** sur la Ville Rocher est diminuée au nord pour avoir un développement plus cohérent en s'appuyant sur la limite nord du lotissement voisin existant.
  - La zone **2AU** sur la Giraudais dont les limites ont été étendues pour rejoindre la voie communale n°12 à l'est et permettre la réalisation d'une voie inter-quartiers est-ouest qui fait défaut au nord de la ville.
- En complément, la création de nouveaux secteurs porte sur le Moulin-de-Richebois, le Clos Clin, un petit secteur sur la Ville Rocher le long du ruisseau, la Roche, Saint-Père, le secteur entre le nord de

la Ville Baslé et le sud du Rhée, la Belle-Croix en extension de la reconversion du site des anciens services techniques.

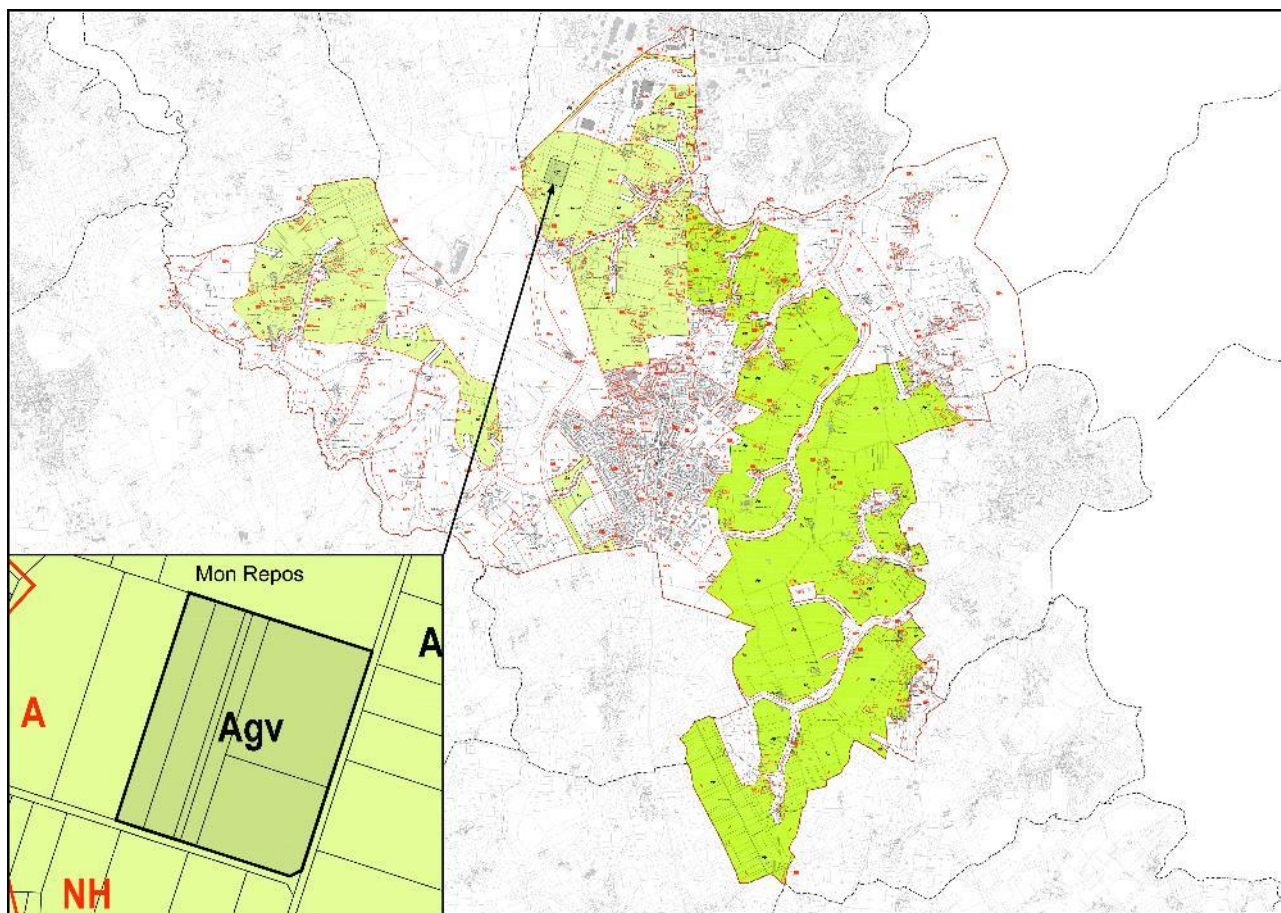
- Le projet d'extension économique **2AU** situé à l'est de l'aéroport au PLU de 2007 et couvrant 27,6 ha n'est plus jugé d'actualité et a été classé en zone naturelle. En effet, le contexte qui avait prévalu à l'époque de son instauration a changé. Aujourd'hui, on favorise le développement des zones d'activités existantes plutôt que de créer de nouveaux pôles. De plus, sa localisation proche de l'aéroport souhaitait tirer parti de cette proximité. Mais depuis 2007, force est de constater qu'aucun projet ne s'est développé dans ce sens. Précisons que ce secteur est en grande partie couvert par des zones humides, et qu'il doit respecter les marges de recul le long de la RD 266, limitant fortement les possibilités de construire.
- Rappelons le petit secteur au cœur de la Ville Baslé antérieurement classé en **2AU** qui passe en **1AUEb** pour permettre un confortement prochain de ce cœur d'îlot en cohérence avec la densité présente autour.
- Sur le plan économique, une extension du Parc d'Activités de l'Orme a été créée en **2AUA** développant le parc jusqu'à la VC 37, afin d'anticiper les besoins de développement de ce secteur.
- Le pôle d'équipements rue du Clos Clins anticipe également ses besoins d'extension en programmant une zone **2AUEe** de l'autre côté de la rue.



En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

#### 5.3.2.3.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Y sont autorisés les travaux d'aménagement et de réhabilitation, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes\* à une construction principale, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, et notamment la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

**5.3.2.4 LES ZONES AGRICOLES**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone agricole **A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger.

La zone **A** est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur agricole **Aa**
- le secteur agricole protégé **Ap**
- le secteur **Agv** est lié à l'aire de grand rassemblement pour les gens du voyage,
- le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent respecter une distance minimale de 3 mètres. Ces règles de prospects visent à donner une cohérence urbaine avec le quartier en limite publique, et à laisser une latitude d'implantation à l'intérieur du terrain.

Une distinction a été faite entre les secteurs **Aa** et **Ap**, pour prendre en compte la qualité agronomique des terres à l'est de Pleurtuit.

Le secteur **As** (STECAL) ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre spécifique.

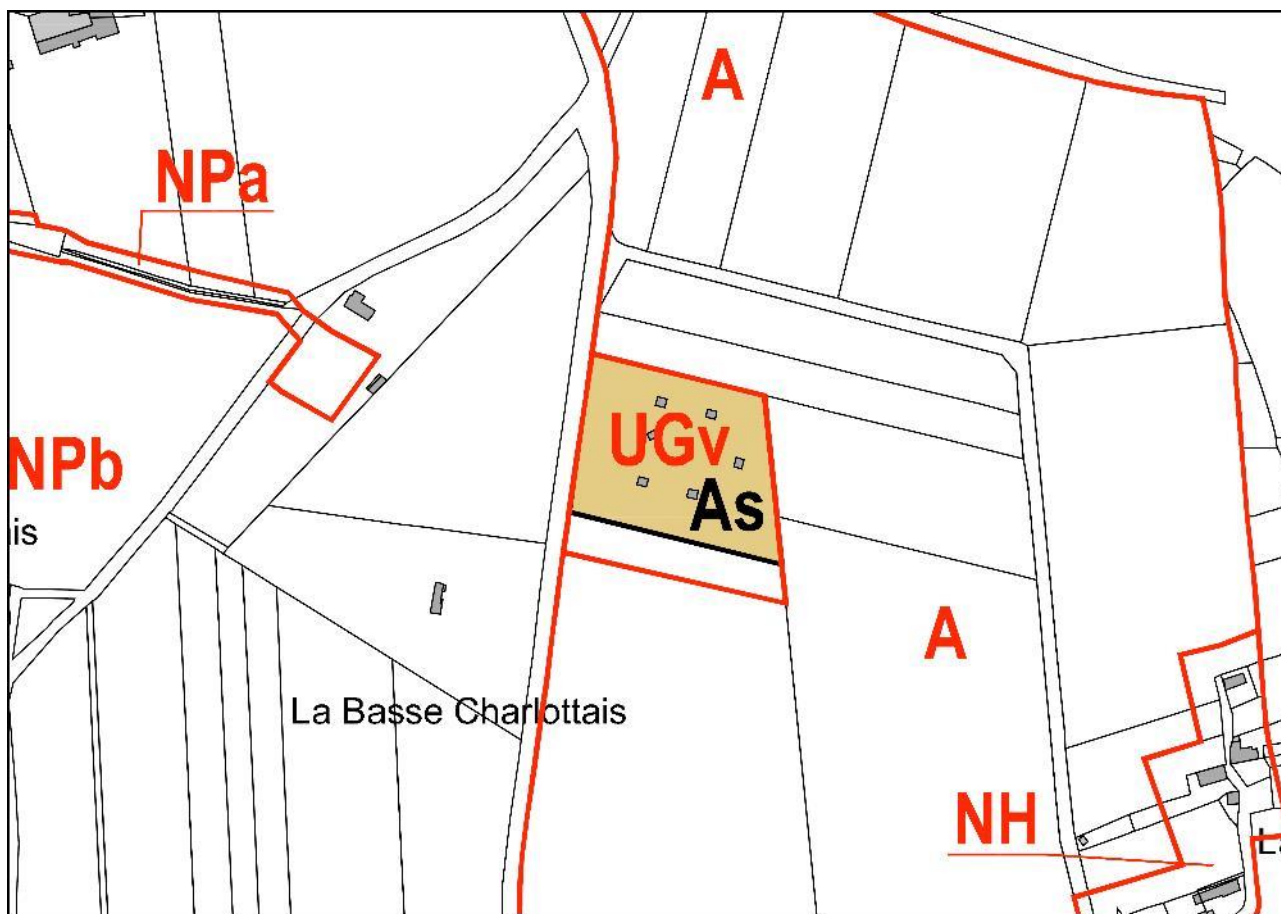
**5.3.2.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- La zone agricole est impactée par le nouveau développement urbain autour de la ville de Pleurtuit, rendu nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux habitants : le Clos Clin, le Moulin de Richebois, la Ville Baslé/le Rhée, la Giraudais (extension de la zone **2AU**). La zone **2AU** sur la Ville Rocher a en revanche été diminuée.
- Le développement du PA de L'Orme s'est également fait sur la zone **A**.
- La prise en compte du centre équestre et son classement en **NL/UL** impacte également la zone **A**.
- Avec la loi ALUR, le « pastillage » des secteurs **Nh** pour les constructions isolées disparaît pour retrouver le zonage **A** ou **N** environnant.

- De même, certains hameaux antérieurement classés en **UH**, sont passés en zone **A** ou **N** en fonction de leur environnement (voir la zone **UH**).
- Les limites des nouvelles zones **UH** ont également été précisées, modifiant ainsi la zone **A** ou **N** autour. On se reportera au chapitre « 5.4.1.1.3 L'extension de l'urbanisation (L. 121-8 à L. 121-12) » pour plus de détails.
- Au Pont Touraude figuraient des bâtiments agricoles en secteur **Npb** ; ils ont été classés en secteur **Ap**.
- De même, il existait un bâtiment agricole sur la Garais en secteur **Npa** qui a été classé en secteur **Ap**, ainsi que plusieurs champs qui n'avaient pas de raison particulière à rester en zone **N**.
- Une meilleure prise en compte de la protection des ruisseaux s'est traduite par un classement sur une bande plus large en secteur **Np** autour des cours d'eau, et en suivant le nouvel inventaire.
- L'emplacement pour l'aire de grand rassemblement des gens du voyage a été classé en **Agv**, sur une ancienne zone **A**, ainsi que le secteur de sédentarisation des gens du voyage sur Bourgneuf, classé en **UGV**. De même, l'aire d'accueil des gens du voyage, anciennement classé en **UGV**, est classée en **As** (STECAL). Voir développement ci-après.

#### 5.3.2.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- L'application de la loi ALUR a été intégrée en interdisant les constructions non agricoles (sauf services publics autorisés) et en limitant les évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes. Chacune de ces possibilités ainsi que le changement de destination sont assortis de conditions particulières pour bien respecter le caractère de lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine... La charte agriculture et urbanisme a été prise en compte.
- L'emprise au sol de nouveaux logements liés aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m<sup>2</sup>. De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les règles de constructions entre la zone **A** et **N** ont été homogénéisées pour offrir des droits équivalents, notamment aux habitations déjà existantes.
- Afin d'optimiser l'usage des sols, une série de mesure ont été prises :
  - Diminution de la distance minimale par rapport aux limites publiques qui passe de 10 à 5 mètres.
  - Diminution de la distance minimale par rapport aux limites séparatives qui passe de 4 à 3 mètres.
  - Augmentation de la limite de hauteur de façade, qui passe de 4,5 à 6,5 mètres.
- Pour le secteur **Ap**, les constructions agricoles doivent être réalisées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants afin de mieux protéger la qualité agronomique des terres.

**5.3.2.4.3 LE SECTEUR As (STECAL)**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Pour que les STECAL conservent leur compatibilité avec la loi littoral et qu'ils respectent le principe de continuité de l'urbanisation autour des agglomérations et villages, seule a été retenue la possibilité de créer des extensions aux constructions existantes dans ces STECAL, mais pas de constructions nouvelles qui sinon se seraient retrouvées détachées des agglomérations et villages.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitables les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- des activités, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- d'activités qui participent au tourisme,
- d'accueillir les gens du voyage.

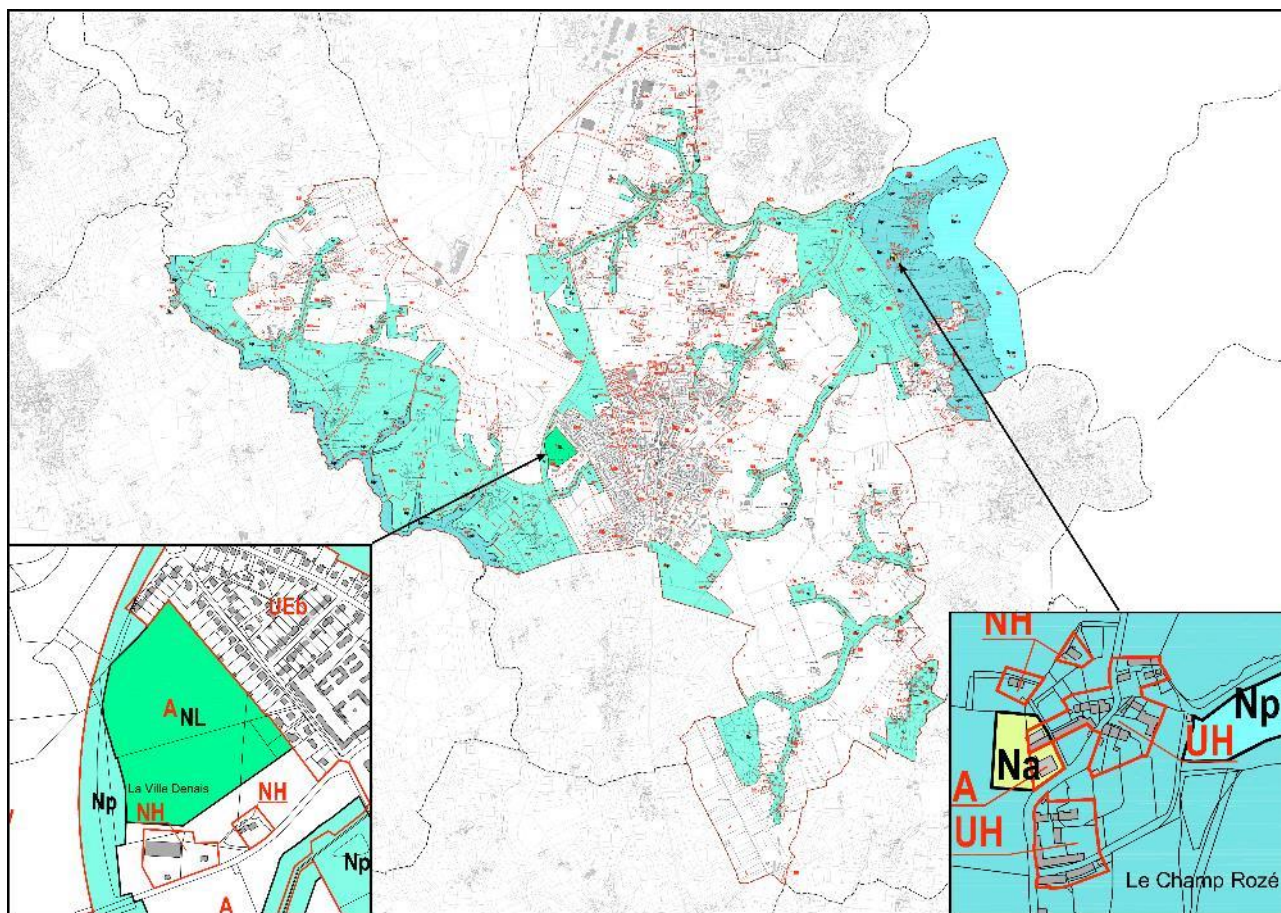
Ainsi, pour permettre sur l'aire d'accueil des gens du voyage située à la Basse Charlottais la création d'extensions aux constructions existantes, ce secteur anciennement classé en **UGV**, a été classé en **As**.

---

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **As**, et en plus des règles communes à la zone **A**, les règles suivantes ont été définies :

- Les extensions sont réservés aux constructions existantes à la date d’approbation du PLU.
- Elles sont réservées aux aires d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- Elles sont admises sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- L’augmentation de l’emprise au sol comptée à partir de la date d’approbation du PLU des extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne devra pas dépasser au global 150 m<sup>2</sup>, ni pour chacune des extensions dépasser l’emprise au sol de la construction d’origine comptée à partir de la date d’approbation du PLU.
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + comble ou attique\* et la hauteur maximale des façades de construction ne devra pas excéder 6,5 mètres.



**5.3.2.5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

La zone naturelle et forestière **N** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Np** de protection des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages,
- le secteur **Nplt** correspond aux Espaces Remarquables terrestres découlant de la Loi littoral,
- le secteur **Nplm** correspond aux Espaces Remarquables maritimes découlant de la Loi littoral,
- le secteur **Na** lié aux exploitations agricoles présentes dans les « espaces proches du rivage » au sens de la loi Littoral
- le secteur **NL** correspond aux sports et aux loisirs,
- le secteur **Ns** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La zone **N** regroupe les anciennes zones **Nh**, **Npa** et **Npb**. En effet, la zone **Nh** correspondant aux constructions isolées disparaît, en application de la loi ALUR, et les zones **Npa** et **Npb** ayant pour principale différence d'autoriser ou non les extensions des constructions existantes, disparaît également pour permettre une évolution de l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent respecter une distance minimale de 3 mètres. Ces règles de prospects visent à donner une cohérence urbaine avec le quartier en limite publique, et à laisser une latitude d'implantation à l'intérieur du terrain.

Le secteur **Ns** (STECAL) ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre spécifique.

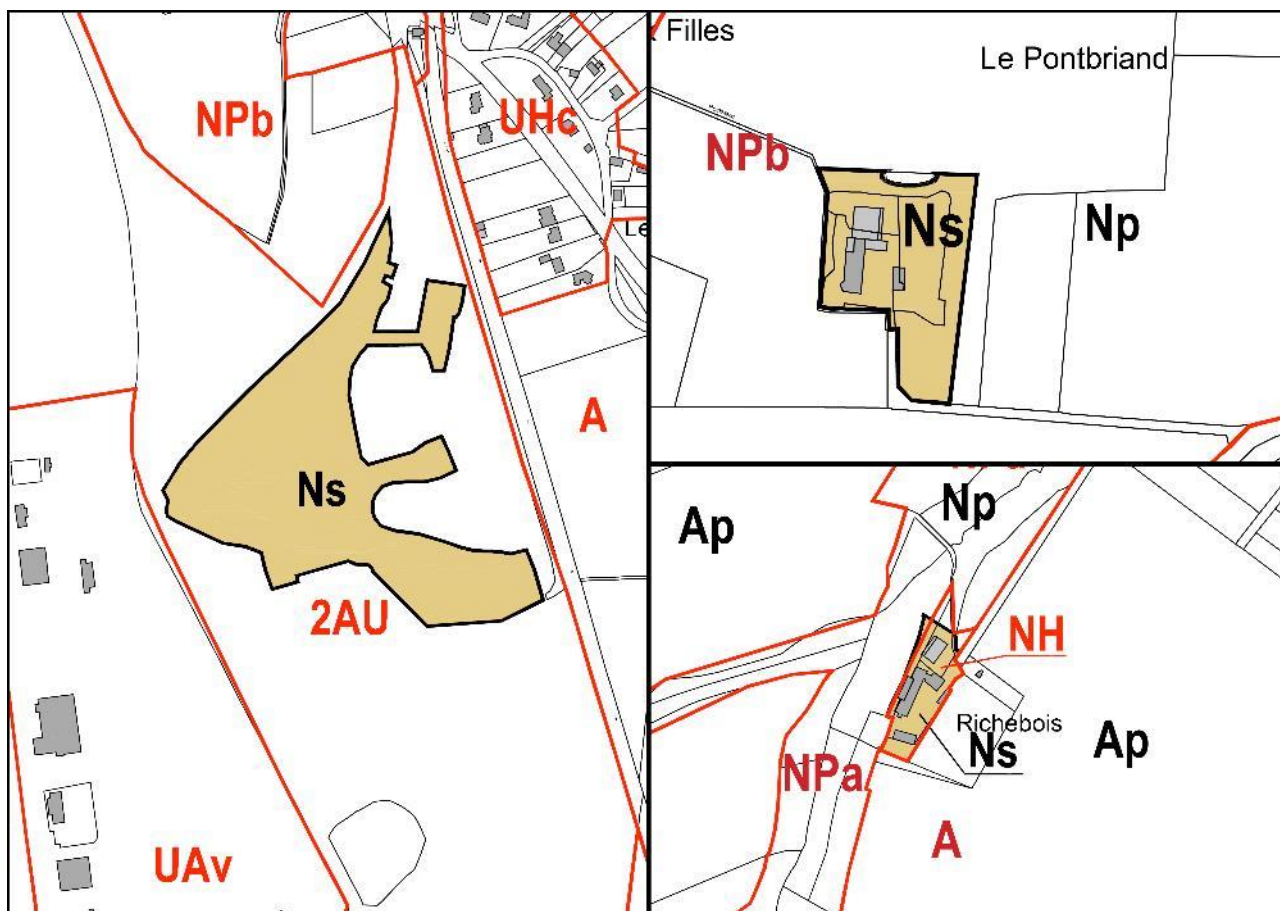
**5.3.2.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE**

- La zone naturelle est impactée par le nouveau développement urbain autour de la ville de Pleurtuit, rendu nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux habitants : Belle-Croix, la Roche/Saint-Père, la Ville Rocher.
- La prise en compte du centre équestre et son classement en **NL/UL** impacte la zone **A**.

- A l'inverse, la zone **N** est diminuée sur le bois de la Motte Oriou pour permettre une évolution de ce secteur vers du loisir (classement en **1AUL**).
- L'abandon du projet d'extension économique à l'est de l'aéroport (voir explication au chapitre traitant des zones **2AU**), bascule 27,6 ha de zone **2AU** en secteur **Np**.
- Avec la loi ALUR, le « pastillage » des secteurs **Nh** pour les constructions isolées disparaît pour retrouver le zonage **A** ou **N** environnant.
- De même, certains hameaux antérieurement classés en **UH**, sont passés en zone **A** ou **N** en fonction de leur environnement (voir la zone **UH**).
- Les limites des nouvelles zones **UH** ont également été précisées, modifiant ainsi la zone **A** ou **N** autour. On se reportera au chapitre « 5.4.1.1.3 L'extension de l'urbanisation (L. 121-8 à L. 121-12) » pour plus de détails.
- Au Pont Touraude figuraient des bâtiments agricoles en secteur **Npb** ; ils ont été classés en secteur **Ap**.
- De même, il existait un bâtiment agricole sur la Garais en secteur **Npa** qui a été classé en secteur **Ap**, ainsi que plusieurs champs qui n'avaient pas de raison particulière à rester en zone **N**.
- Une meilleure prise en compte de la protection des ruisseaux s'est traduite par un classement sur une bande plus large en secteur **Np** autour des cours d'eau, et en suivant le nouvel inventaire.
- Le secteur **Na** s'applique au cas d'une exploitation agricole figurant au Champ Rozé, dans les sites inscrits (servitude AC2). Cette exploitation a un verger de pommes. Une démarche a été lancée pour obtenir l'appellation Indication Géographique Protégée (IGP) qui désigne des produits agricoles et des denrées alimentaires dont les caractéristiques sont étroitement liées à une zone géographique, dans laquelle se déroule au moins leur production, leur transformation. L'objectif est de prendre en compte la présence et la spécificité de cette exploitation pour lui autoriser des possibilités d'extension nécessaire à son activité, et la sensibilité naturelle du lieu. Ainsi, la zone agricole autour des constructions a été légèrement étendue pour permettre une extension des bâtiments existants.
- La station d'épuration ne s'inscrivant pas en continuité de l'urbanisation est passée du secteur **UEe**, en secteur **Np**.
- Pour permettre l'extension d'une entreprise existante sur le PA de l'Orme, la zone **UA** est venue s'étendre sur la zone **Np**. A l'inverse, la zone **N** est étendue à l'est du PA de l'Orme pour mieux prendre en compte le ruisseau existant.
- Dans le PLU de 2007, les espaces remarquables étaient identifiés au Plan de zonage sous la forme de prescription. Pour uniformiser le classement avec les communes voisines de la Richardais et du Minihic-sur-Rance, les espaces proches du rivage font l'objet de secteurs, **Nplm** et **Nplt**. Le présent PLU a également été l'occasion de préciser le périmètre des espaces remarquables en prenant en compte les classements et inventaires naturels. On se reportera au chapitre « 5.4.1.1.9 Protection des espaces remarquables (L. 121-23 à L. 121-26) » pour plus de détails.
- Deux secteurs font l'objet d'un STECAL en zone **N** et ont été classés en **Ns**. Voir développement ci-après.

#### **5.3.2.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- L'application de la loi ALUR a été intégrée en interdisant les constructions (sauf services publics autorisés) et en limitant les évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes. Chacune de ces possibilités ainsi que le changement de destination sont assortis de conditions particulières pour bien respecter le caractère de lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine...
- Les règles de constructions entre la zone **A** et **N** ont été homogénéisées pour offrir des droits équivalents, notamment aux habitations déjà existantes.
- Afin d'optimiser l'usage des sols, la limite supérieure de la hauteur de façade passe de 4,5 à 6,5 mètres.
- Le règlement intègre les dispositions de la loi littoral notamment dans les espaces remarquables terrestres **Nplt** et maritimes **Nplm**. Précisons qu'il existe deux zones de mouillages en **Nplm** : l'anse de Montmarin, et celle de Jouvente-Poriou.
- Les périmètres de protection du captage d'eau potable du Bois Joli forment une Servitude d'Utilité Publique. Le règlement de la zone **N** rappelle cette servitude et le décret inter-préfectoral, en précisant les règles qui s'appliquent sur ces secteurs.

**5.3.2.5.3 LE SECTEUR Ns (STECAL)**

*En rouge, le PLU de 2007 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Pour que les STECAL conservent leur compatibilité avec la loi littoral et qu'ils respectent le principe de continuité de l'urbanisation autour des agglomérations et villages, seule a été retenue la possibilité de créer des extensions aux constructions existantes dans ces STECAL, mais pas de constructions nouvelles qui sinon se seraient retrouvées détachées des agglomérations et villages.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitables les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- des activités, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- d'activités qui participent au tourisme,
- d'accueillir les gens du voyage.

Ainsi, pour permettre aux activités de restauration participant à la vitalité touristique sur les secteurs de Pontbriand et de Richebois la création d'extensions aux constructions existantes, ces secteurs anciennement classés en zone **N**, ont été classés en **Ns**.

De même, pour tenir compte de la double activité de déchèterie des entreprises et de transit de déchets inertes et plateforme de négoce de matériaux présente entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit, et qui ne peut trouver place en milieu urbain, ce secteur anciennement classé en **2AU** est classé en secteur **Ns**.

Pour encadrer la constructibilité spécifique aux secteurs **Ns**, et en plus des règles communes à la zone **N**, les règles suivantes ont été définies :

- Pour les secteurs **Ns** situés au Pontbriand et à Richebois les extensions sont réservées aux activités de « *restauration* » et « *d'hébergement hôtelier et touristique* ».  
Pour le secteur **Ns** situé entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit sont autorisés les installations, aménagements, adaptations, et mises aux normes liés aux installations classées au titre du code de l'environnement sous les rubriques 2517-2, 2710-2 et 2714-2.
- Les extensions sont réservés aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Précisons qu'il n'existe pas de construction sur le secteur situé entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit, et que par conséquent le droit d'extension est sans effet.
- Les extensions devront être réalisées sur la même unité foncière que les bâtiments existants.
- Elles sont admises sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser au global 150 m<sup>2</sup>, ni pour chacune des extensions dépasser l'emprise au sol de la construction d'origine comptée à partir de la date d'approbation du PLU.  
Toutefois, pour le secteur entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit, il n'est pas autorisé la création d'emprise au sol.
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + comble ou attique\* et la hauteur maximale des façades de construction ne devra pas excéder 6,5 mètres.  
Toutefois, pour le secteur entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit, la limitation de hauteur est sans objet.

### **5.3.2.6 LES PRESCRIPTIONS**

Se superposant aux zones et secteurs vus au chapitre précédant, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers des thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

#### **5.3.2.6.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des acquisitions foncières, des projets abandonnés ou modifiés, et des nouveaux projets. La liste figure au Plan de zonage, et est annexée au Règlement.

Parmi les nouveaux projets, citons :

- la liaison douce le long de la RD 266,
- l'accès au secteur du Moulin de Richebois,
- la liaison douce et espace paysager le long du ruisseau à la Motte Oriou,
- la liaison douce le long de la RD 3
- la liaison douce entre la RD 5 et la VC 18,
- la liaison douce entre le Champ Rozé et Jouvente
- Aménagement du carrefour entre la RD 3 et RD 5,
- Aménagement du carrefour entre la rue de Dinard et la VC 11,
- ...

#### **5.3.2.6.2 LA ZONE NON-ÆDIFICANDI**

Par définition, les « zones non-ædificandi » sont non constructibles, nonobstant les dispositions des articles des zones. Les « zones non-ædificandi » figurant au Plan de zonage du PLU visent à protéger des espaces verts au cœur du village de Saint-Antoine. Le PLU de 2007 en avait positionné une autre sur Jouvente qui a été retirée, car le nouveau périmètre de la zone **UH** n'intègre plus ce secteur.

#### **5.3.2.6.3 LES MARGES DE REcul**

Il existe 3 types de marges de recul dont les définitions sont rappelées dans les Dispositions générales du Règlement :

- Les marges de recul « classiques ».
- Les marges de recul liées à la loi Barnier le long de la RD 266 et sur une partie de la RD 168. Ces marges de recul ont tenu compte du nouveau classement des voies. Les dérogations à la Loi Barnier présentes dans la ZAC de la Ville ès Méniers et dans la ZAC du Tertre Esnault ont été reconduites dans le présent PLU (voir dossiers en annexe du présent Rapport de présentation). Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AU** au Moulin de Richebois, une nouvelle dérogation à la Loi Barnier sera sans doute nécessaire, pour concilier le projet d'aménagement et la présence de la RD 266.
- Les marges de recul en lien avec le Règlement de la voirie départementale. Elles ont également été revues pour préciser l'application du règlement de voirie départementale et le niveau de classement des voies.

Les marges de recul ont tenues compte du déclassement de zones **UH** qui excluait les marges de recul.

#### **5.3.2.6.4 LES LIAISONS DOUCES**

Les tracés indicatifs de chemins de randonnée ou liaisons douces existants ou projetés les plus significatifs ont été identifiés au Plan de zonage et tiennent compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (*source Géobretagne*), et de la Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral (SPPL). Le chemin est interrompu sur les bords de Rance au Poriou.

#### **5.3.2.6.5 LES ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

Une relecture complète des bois a été faite pour à la fois tenir compte des boisements réellement existant aujourd'hui, et distinguer les bois suivant leur nature et leur importance. Ainsi, les sujets nobles et compacts formant un ensemble cohérent significatif ont été classés au titre des EBC, et ceux jouant un rôle paysager complémentaire sont repérés comme éléments de paysage (voir le chapitre traitant des éléments de paysage à protéger ci-après).

Une étude pour la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites montre et justifie l'évolution des EBC. Ce dossier figure en annexe du présent Rapport de présentation. Cette étude a été actualisée entre l'arrêt du PLU et son approbation pour tenir compte des demandes et avis.

### **5.3.2.6.6 ELEMENT PATRIMONIAL**

#### **5.3.2.6.6.1 PATRIMOINE BATI**

Un inventaire des constructions ayant un caractère patrimonial a été réalisé. Il concerne majoritairement des bâtiments ruraux en pierre ou en terre de type longère, mais aussi des édifices remarquables, à commencer par Château de Montmarin classé au titre des Monuments Historiques, mais aussi des moulins, chapelles, de belles demeures... L'inventaire a été réalisé sur le terrain en identifiant chaque construction. Le Règlement du PLU précise que la restauration et l'aménagement des constructions patrimoniales existantes sont autorisés si ces constructions ne constituent pas une ruine.

En secteur rural, cette identification ouvre des droits particuliers, et notamment, sous plusieurs conditions cumulatives et définies par le Règlement, la restauration, l'aménagement et le changement de destination, afin d'offrir une possibilité d'évolution et de sauvegarde de ce patrimoine rural qui fait partie de la qualité du paysage.

#### **5.3.2.6.6.2 ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER**

En complément des Espaces Boisés Classés, des bois ont été identifiés comme éléments paysagers pour assurer leur protection tout en offrant plus de souplesse règlementaire. Il s'agit de boisements en milieu urbain : le bois de la Motte Oriou pour permettre son adaptation en secteur de loisir/tourisme, une partie du bois derrière le cimetière qui pourrait évoluer vers des essences plus qualitative mais devra conserver son caractère boisé, et le traitement paysager des bords de voies (RD 266 et RD 168) le long de Cap Emeraude et au sud et à l'est de l'opération pour assurer une bonne intégration paysagère.

#### **5.3.2.6.6.3 HAIES ET TALUS A PROTEGER**

Un inventaire des haies et talus à protéger a été réalisé et porté au Plan de zonage. Précisons que la protection concerne la haie et non chacun des arbres la constituant. Ainsi, on autorisera la suppression de sujets afin par exemple de pouvoir passer d'un champ à un autre, si cette destruction ne remet pas en cause la haie elle-même.

### **5.3.2.6.7 LES COURS D'EAU, LES PLANS D'EAU ET LES ZONES HUMIDES**

L'inventaire des cours d'eau, plans d'eau et des zones humides communiqués par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Rance Frémur Baie de Beaussais et réalisé par l'association COEUR Emeraude en 2011, a été intégré au Plan de zonage PLU. Les zones humides ont évoluées pour tenir compte des projets d'aménagement : la nouvelle RD 266, le PA de l'Orme, la ZAC du Tertre Esnault, la Ville Baslé, le ruisseau Saint-Père...

Dans le cadre de la présente révision générale n°1 du PLU, un inventaire complémentaire des zones humides a été effectué sur l'ensemble des zones mutables et zones à urbaniser, afin de les prendre en compte dans les choix d'aménagement Cet inventaire complémentaire reprend l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017, et la note technique du 26 juin 2017 venant préciser la définition des zones humides. On trouvera ce dossier en annexe du présent Rapport de présentation.

**Les zones humides** sont repérées au Plan de zonage sous la forme d'une trame, et les Dispositions générales du Règlement précisent les mesures de protection à prendre et notamment celles issues du SDAGE et du SAGE. De plus, la légende du Plan de zonage et les Dispositions générales du Règlement rappellent qu' « *Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple)* ».

**Les cours d'eau et plans d'eau** inventoriés sont repérés au Plan de zonage du PLU. Une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU aux abords des cours d'eau traversant les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np**. Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de 5 mètres qui doit s'appliquer.

### **5.3.2.6.8 LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Une identification à la parcelle a été réalisée de la Trame Verte et Bleue (TVB) au Plan de zonage. Elle s'appuie sur les éléments les plus significatifs, comme les cours d'eau et les bois, mais intègre aussi des zones humides, ou des haies ou talus en continuité de ces milieux et contribuant à la richesse écologique. Afin de développer des connexions entre corridors écologiques proches mais détachés, des haies et talus ont été intégrés à la TVB, car ils contribuent à mieux mailler le territoire et à faciliter la circulation des espèces. Le programme de replantation de haies amorcé sur la commune depuis plusieurs années en lien avec le programme Breizh Bocage se poursuit et contribue à relier des corridors déconnectés ou mal reliés.

L'aéroport de Dinard-Pleurtuit constitue un cas particulier. De nombreuses zones humides sont présentes aux abords des pistes. En soit, elles forment des secteurs qui peuvent participer à une Trame Verte et Bleue. Pour autant, il faut tenir compte de l'impératif de sécurité lié au fonctionnement de l'aéroport, et notamment au fait qu'il doit être clos. Ceci ne permet pas le passage des grands animaux.

#### **5.3.2.6.8.1 PROTECTION DES VUES SUR RANCE**

Pour protéger les vues donnant sur la Rance au sud de Jouvente, il est interdit de planter des arbustes ou des arbres dans le périmètre prévu à cet effet et repéré au Plan de zonage, en compatibilité avec les orientations du PADD.

#### **5.3.2.6.8.2 LOI LITTORAL**

Le Plan de zonage fait apparaître la limite des Espaces Proches du Rivage (L. 121-13 à 15 du CU) et la limite indicative de la Bande Littorale (L. 121-16 à 20 du CU), en liens avec la loi littoral.

Ces limites sont rappelées dans le Règlement.

#### **5.3.2.6.8.3 SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (L.151-15 DU CU)**

Le Plan de zonage fait apparaître les secteurs de mixité sociale, et les Dispositions générales du Règlement rappellent qu'un minimum de 30% de logements sociaux devra y être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA.

### **5.3.2.6.9 LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Le Plan de zonage identifie les « Zones potentiellement exposées au risque de submersion marine » et les Dispositions générales du Règlement stipule que les constructions, installations et aménagements devront prendre en compte ce risque afin d'en limiter les impacts.

### **5.3.2.6.10 LA PROTECTION DU CAPTAGE D'ALIMENTATION EN EAU DU BOIS JOLI**

Les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau du Bois Joli de protection immédiate et rapprochée figurent au Plan de zonage. La zone N y fait référence et renvoie à l'annexe du Règlement pour rappeler les règles issue de la Servitude d'Utilité Publique AS1 (servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable) et de l'arrêté inter-préfectoral du 24 janvier 2012.

## **5.3.2.7 ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION**

A titre d'information, plusieurs éléments apparaissent au Plan de zonage.

### **5.3.2.7.1 LES PERIMETRES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Afin de signaler la présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs, les périmètres des OAP figurent au Plan de zonage du PLU.

### **5.3.2.7.2 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (CLASSES OU INSCRITS)**

Le château de Montmarin et ses abords sont classés au titre des monuments historiques, et les périmètres liés à cette protection sont portés au Plan de zonage.

### **5.3.2.7.3 LA LIMITE DU SITE NATURA 2000**

A titre indicatif, la limite de la zone Natura 2000 est portée au Plan de zonage.

#### **5.3.2.7.4 PROLONGEMENT DE PISTE**

Pour indiquer le projet de prolongement des pistes de l'aéroport, une trame est indiquée au Plan de zonage.



## **5.4 COMPATIBILITE ET CONFORMITE DU PLU AVEC DES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

### **5.4.1 LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES**

#### **5.4.1.1 LA LOI RELATIVE A L'AMENAGEMENT, LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL DITE LOI LITTORAL, DU 5 JANVIER 1986**

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement les articles L. 121-18 à L. 121-20 du code de l'urbanisme liés à la bande littorale, les articles L. 121-2 et L. 121-13 à L. 121-15 du code de l'urbanisme liés aux espaces proches du rivage. Dans les Annexes du Règlement, les principales dispositions de la loi littoral : les articles L. 121-1 à L. 121-27 et R. 121-1 à R. 121-6 du code de l'urbanisme.

##### **5.4.1.1.1 REGLES PARTICULIERES A CERTAINS OUVRAGES (L. 121-4 ET L. 121-5)**

En vertu de l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme, le site de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit a été pris en compte comme faisant partie des aérodromes. Il concerne les pistes, l'aérogare, et la zone d'activités aéroportuaire.

Le PLU autorise le confortement du site de l'**aérogare** dans son enveloppe actuelle, en prenant en compte la présence des zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire dans le cadre de la révision du PLU.

La **zone d'activités aéroportuaires** dépend directement de la présence de l'aéroport, puisque les entreprises présentes s'occupent de la maintenance des avions. Le choix de développer la zone, de manière extrêmement mesurée, a été justifié dans le chapitre « *5.1.3.2 Le développement économique en lien avec l'aéroport* ».

Le secteur **UAv** correspondant à l'aérogare et à la zone d'activités aéroportuaires, comme la zone **UV** liée au pistes, autorise les installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires autorisés par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, pour permettre une évolution des **pistes d'atterrissage ou de décollage**, un prolongement des pistes est autorisé ; un projet de prolongement au nord-ouest est indiqué au Plan de zonage à titre d'information.

##### **5.4.1.1.2 LES NOUVELLES ROUTES (L. 121-6)**

Aucune nouvelle route de transit n'est localisée dans une distance de 2 000 mètres par rapport au rivage.

De même, il n'est pas prévu de nouvelle route de desserte locale ni de leur prolongement sur le rivage.

##### **5.4.1.1.3 L'EXTENSION DE L'URBANISATION (L. 121-8 A L. 121-12)**

Article L. 121-8 du Code de l'urbanisme « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Il existe deux **agglomérations** présentes sur le territoire de Pleurtuit :

- la ville de Pleurtuit,
- l'agglomération de Dinard et de ses extensions sur la commune de la Richardais, et sur celle de Pleurtuit, avec notamment la Ville ès Ménières, et Cap Emeraude.

Les extensions urbaines se concentrent autour de ces deux agglomérations. Les extensions nouvelles se trouvent principalement autour de la ville de Pleurtuit pour répondre aux besoins démographiques et économiques. Les extensions en continuité de la tâche urbaine de Dinard poursuivent les opérations en cours : ZAC de la Ville ès Ménières, ZAC du Tertre Esnault (Cap Emeraude). Le PADD du présent PLU anticipe également le besoin d'équipements communautaires en lien avec le statut de Pôle structurant de Dinard/Pleurtuit/La Richardais, en cohérence avec les orientations du SCoT qui prévoit notamment la possibilité de reconstruire un centre hospitalier.

Plusieurs **villages** ont également été identifiés dans le cadre du SCoT, avec des vocations spécifiques :

- Jouvente/Saint-Antoine comme « *Villages ayant vocation à être étendus de manière contenue* »,
- Bourgneuf comme « *Villages ayant vocation à être densifiés globalement* »,
- Caminais Peyronnais comme « *Villages ayant vocation à être densifiés globalement* ».

De nombreux secteurs classés en **UH/UHc** apparaissant au PLU de 2007, ne font plus partie de la liste ci-dessus. C'est le cas de :

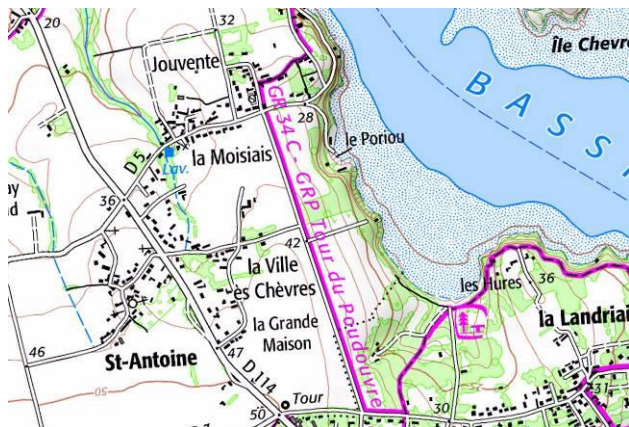
- la Ville au Monnier (la Ville Ory/la Ville Auvais),
- Cancaval/Créhen/Mont Marin et le Champ Rozé,
- la Mervenais et la Lande,
- la Charlais,
- l'Ivernais...

Dans le nouveau PLU, ils ont été retirés. En sens inverse, le SCoT ne repère pas de nouveau village par rapport au PLU de 2007.

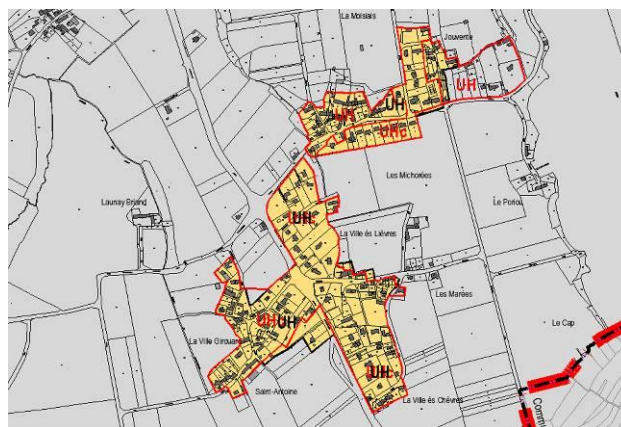
Le PLU a précisé les périmètres des villages retenus par le SCoT.

Sur le secteur de **Jouvente**, la partie la plus proche de la Rance correspond à des constructions en discontinuité d'urbanisation avec le village et pour certaines dans la bande littorale. Elles ont donc été retirées du périmètre du village. Le nouveau périmètre exclut la seule construction se trouvant de l'autre côté de la rue Eole, et à l'inverse la parcelle d'angle avec la rue de la Fée côté village a été ajoutée pour renforcer la lecture de la limite du village. Le périmètre le long de la rue de la Fée a été ponctuellement étendu pour permettre la création d'une annexe à une habitation existante.

Sur **Saint-Antoine**, la parcelle ZI 277 non urbanisée près du chemin de la Croix Cartier ne participe pas à la définition d'une meilleure lecture de la limite du village et a donc été retirée. En revanche, le village a été étendu le long de la RD 114 pour combler une dent creuse et apporter une meilleure lecture à la limite extérieure du village depuis la route touristique. Plusieurs adaptations à la marge ont été faites pour apporter plus de cohérence entre la limite du village et le découpage parcellaire. C'est le cas sur la Ville ès Lièvres pour y inclure des petits fonds de parcelles, et sur Saint-Antoine pour éviter que la limite de zone ne coupe en deux un bâtiment.



Jouvente/Saint-Antoine - Source IGN Géoportail



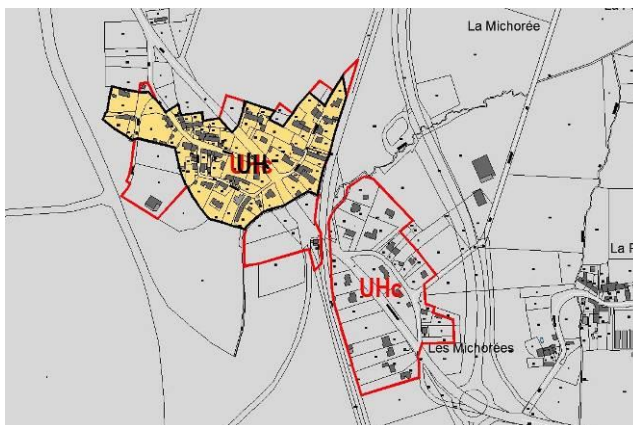
PLU de 2007 en rouge, PLU révisé en noir et pochage beige

Le secteur dit Les Michorées a été retiré du village de **Bourgneuf**, car il s'agit d'un secteur séparé de Bourgneuf (voie verte correspondant à l'ancienne voie ferrée, coupure verte liée au ruisseau, développement urbain indépendant), et qui ne présente pas les caractéristiques d'un noyau urbain historique regroupé et articulé autour d'un espace public, contrairement à Bourgneuf.

Par ailleurs, les limites sud de Bourgneuf qui correspondent à des surfaces libres ou dont la construction est éloignée des constructions du village, ont été retirées.



Bourgneuf, les Michorées - Source IGN Géoportail

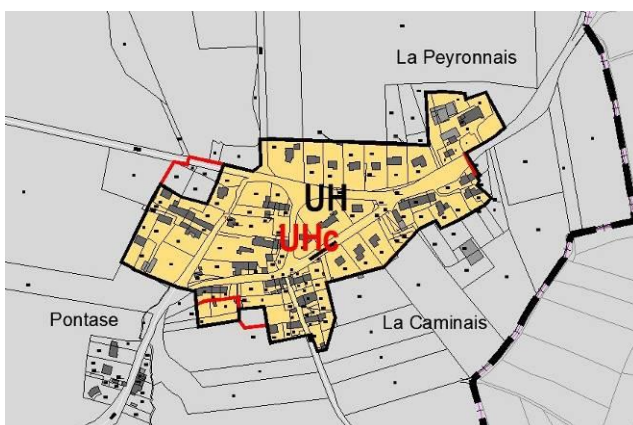


PLU de 2007 en rouge, PLU révisé en noir et pochage beige

Le secteur de **la Caminais la Peyronnais**, n'a connu qu'une légère adaptation pour définir une limite plus claire du village au sud.



La Caminais, la Peyronnais - Source IGN Géoportail



PLU de 2007 en rouge, PLU révisé en noir et pochage beige

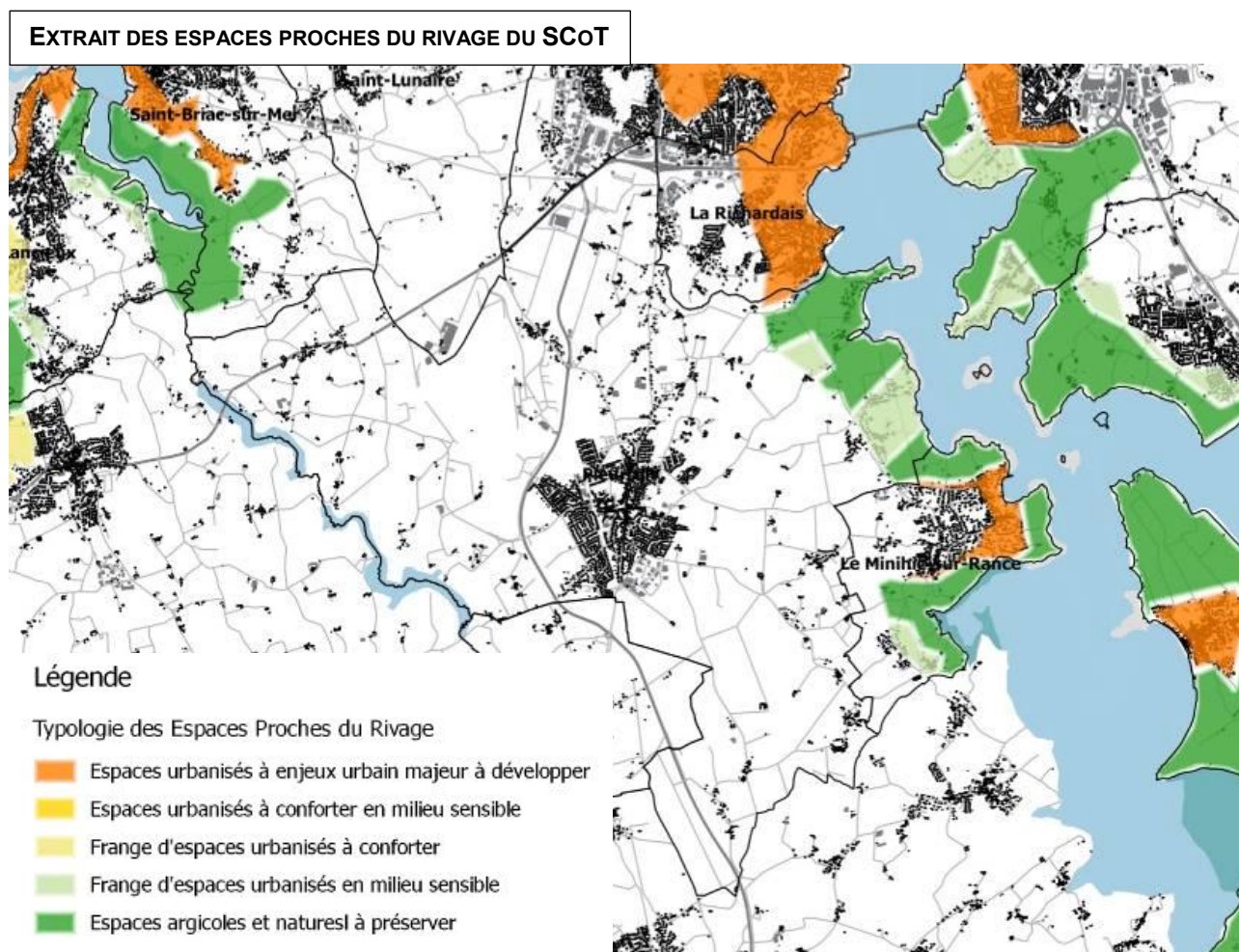
Il n'est pas prévu la création d'un **hameau nouveau**.

#### 5.4.1.1.5 **LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (L. 121-13 A L. 121-15)**

Dans les espaces proches du rivage, le principe est de respecter une extension limitée de l'urbanisation (L. 121-13 du Code de l'urbanisme).

Le SCoT définit deux types d'espaces proches du rivage sur Pleurtuit (voir carte ci-après) :

- les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible : densification très mesurée du tissu urbain dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager,
- les espaces agricoles et naturels à préserver : adaptation et mise aux normes des bâtiments agricoles, et à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation du tourisme et du loisir.



Le PLU a précisé la limite des espaces proches du rivage en cohérence avec la carte du SCoT, et en s'appuyant sur les critères de :

- distance entre le rivage et le secteur concerné,
- co-visibilité entre ce secteur et la mer,
- nature de l'occupation de l'espace (caractère urbanisé ou non).

A ces critères peuvent s'ajouter la prise en compte de la topographie, et de la présence d'infrastructure majeure.

**VUES SUR LA RANCE DEPUIS LE TERRITOIRE COMMUNAL**

*Localisation du point de vue*



De la RD 114, route côtière, l'automobile ne voit la Rance qu'au niveau de « Moulin Neuf », lorsque la voie quitte le plateau pour se rapprocher de la mer.



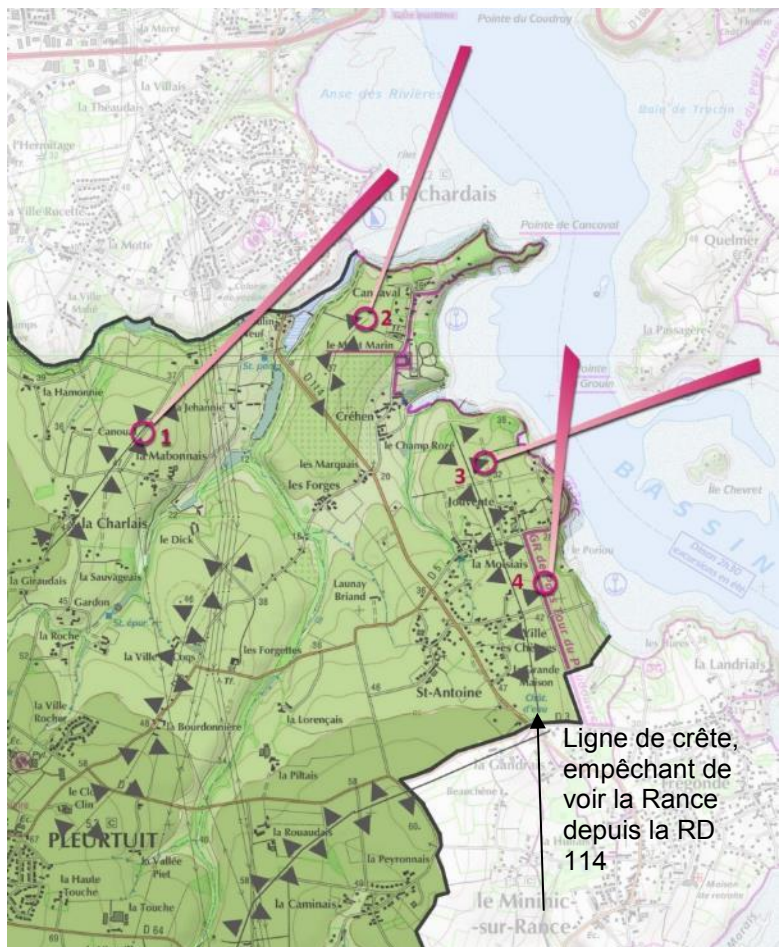
Les bords de Rance sur Pleurtuit sont principalement constitués de coteaux boisés limitant les vues depuis les plateaux.

Les voies communales offrent également peu de points de vue sur la Rance. Il n'y a qu'à proximité immédiate que le promeneur peut découvrir sa splendeur.

Localisation des points de vue :

- 1 - Vue ponctuelle très lointaine sur la Rance
- 2 - Vue de l'aire de stationnement de Cancaval
- 3 - Vue de la petite voie au Nord de Jouvente
- 4 - Vue depuis la voie longeant la côte au-dessus de Poriou

Ces points de vue sont très confidentiels



Ligne de crête, empêchant de voir la Rance depuis la RD 114

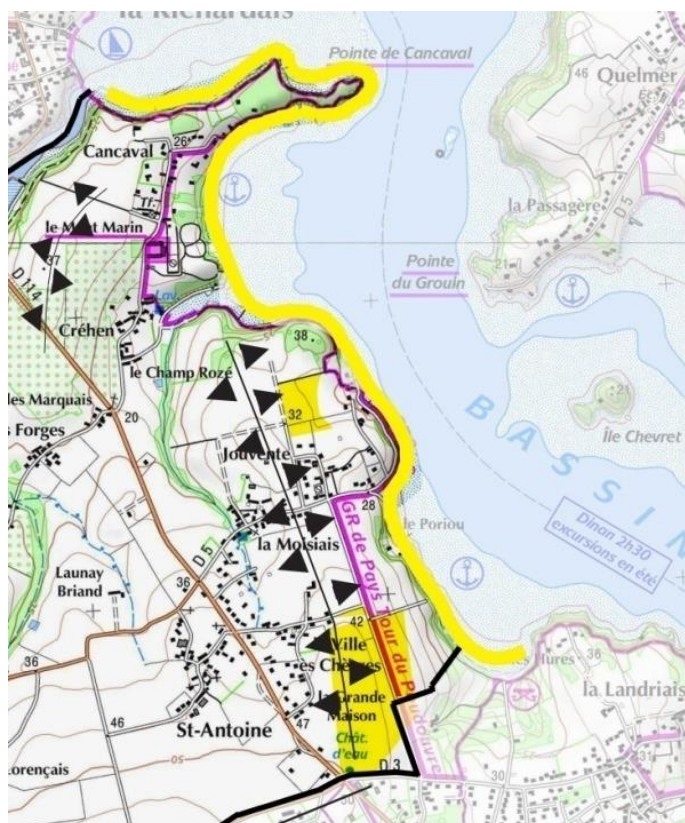
Vue depuis l'aire de stationnement de Cancaval (2)




Vue depuis la voie longeant la Rance au-dessus de Poriou



VUES DEPUIS LA RIVE DROITE DE LA RANCE

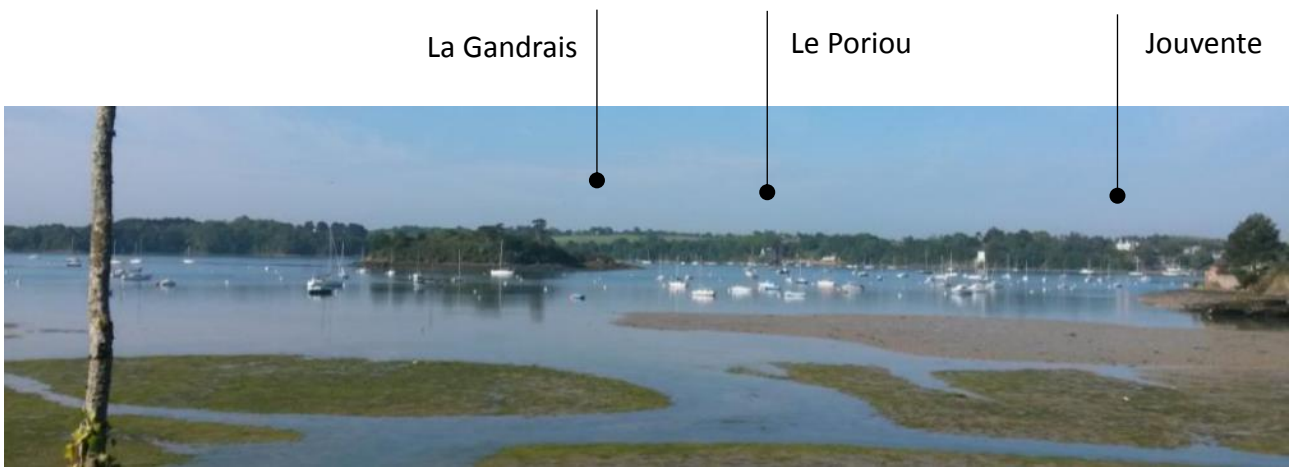


 Partie du territoire visible depuis le chemin côtier de Saint-Jouan-des-Guérets (les falaises boisées, des champs au-dessus de la cale de Jouvante et au lieu-dit La Grande Maison)

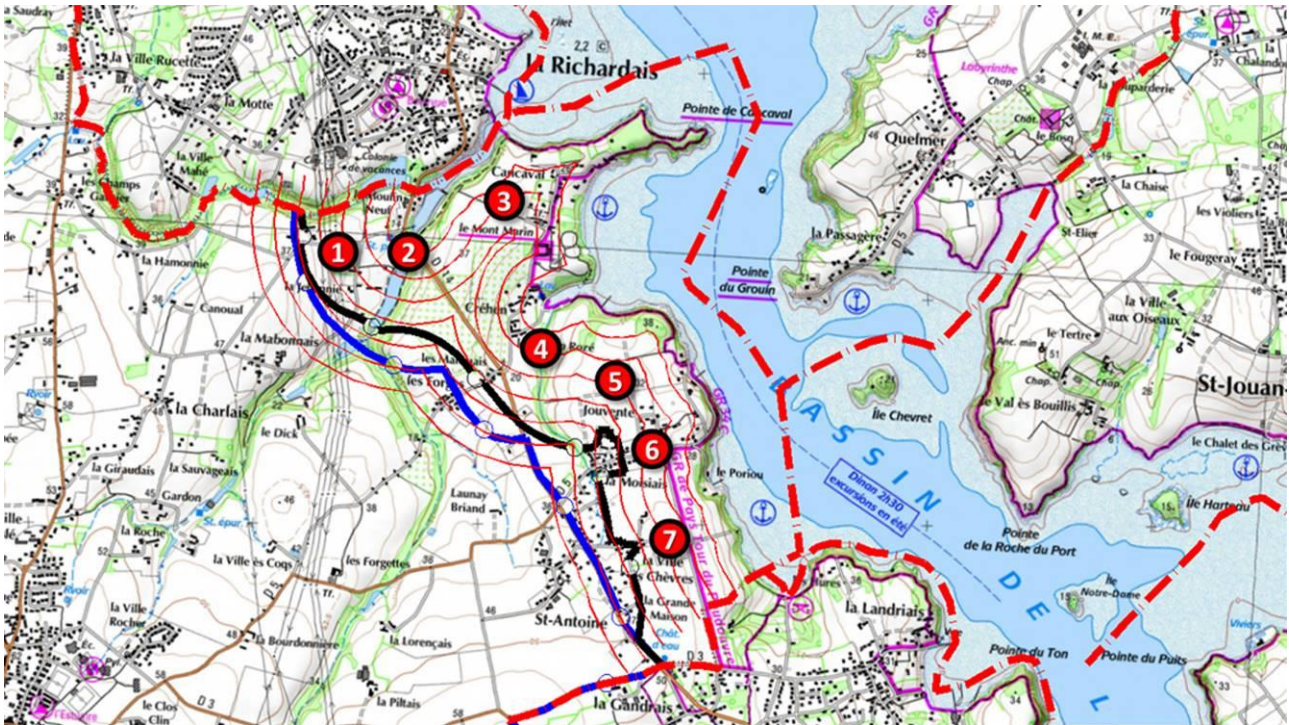


La ligne de crête située au-dessus des falaises boisées bloque le regard qui ne peut pas découvrir l'intérieur du paysage communal.

Les principaux espaces perçus depuis la rive droite de la Rance sur Pleurtuit sont les coteaux boisés, et la ligne de crête entre Jouvante et la Gaudrais.



On distingue 7 secteurs proches du rivage différents.



En bleu, les espaces proches du rivage de 2007, en noir du présent PLU, en rouge les distances tous les 100 m par rapport au rivage.

- 1) **La Jehannie** est un secteur non urbanisé, avec un dénivelé et des lignes à hautes tension. Il offre un point de vue lointain et discret sur la Rance. Une distance d'environ 400 mètres du rivage a été adoptée en partant de la ligne de crête en limite de territoire, vers l'étang en contrebas.
- 2) **Le Moulin Neuf** est la seule vue directe que l'on a sur la Rance depuis la RD 114. Ce secteur s'inscrit dans la continuité de la Richardais, mais ne dispose que de quelques constructions, dont plusieurs à l'abandon. La vallée se poursuit sous la forme d'un plan d'eau dans un contexte arboré, et séparé du rivage par la RD 114 qui surplombe l'étang. La limite des espaces proches du rivage est distance d'environ 400 mètres du rivage. Elle intègre l'étang qui annonce d'une certaine manière l'arrivée sur la Rance.
- 3) **Mont Marin et la pointe de Cancaval**, forment un plateau surplombant la Rance, mais n'offrant pas de vue directe, car le premier plan est constitué de coteaux boisés, et le plateau est occupé par des vergers. Il faut rejoindre l'aire de stationnement de Cancaval pour commencer à avoir une première vue directe. Le secteur accueille plusieurs hameaux : le Champ Rozé, Créhen, le Mont Marin et Cancaval. L'ensemble de ce secteur est classé en espace proche du rivage du fait de la grande proximité avec le rivage et de la forme de péninsule du site.
- 4) Entre le **Champ Rozé et Jouvente** se trouve un petit vallon non urbanisé, perceptible depuis la RD 114, et qui annonce la proximité de la Rance, même si celle-ci n'est pas directement perceptible. Les espaces proches du rivage intègre ce vallon jusqu'à rejoindre Jouvente, pour une distance entre 400 et 600 mètres du rivage.
- 5) **Le plateau au nord de Jouvente** offre une vue depuis la petite voie au Nord de Jouvente. Là encore, la vue est discrète du fait de la présence de haies et des coteaux boisés longeant la Rance. Cependant, ce secteur se trouve proche de la Rance et à ce titre a été classé à l'intérieur des espaces proches du rivage, jusqu'au vallon évoqué au secteur n°4.
- 6) **Jouvente** constitue avec Saint-Antoine un village. Jouvente s'avance vers la Rance. Il y a donc la rencontre entre un espace urbanisé, et la proximité de la Rance. Aucune vue directe vers la Rance n'existe. Pour définir la distance par rapport au rivage, on s'est appuyé sur une distance minimale de 350 mètres du rivage, et un secteur formant une densité de constructions.
- 7) **La Villeès Chèvres**, constitue une continuité d'urbanisation entre la Moisais et la Grande Maison. Une voie forme la limite d'urbanisation. Tout ce secteur se trouve séparé de la Rance par une ligne de crête qui se trouve entre la voie longeant la côte au-dessus de Poriou et la limite urbaine de la Villeès Chèvres. La limite des espaces proches du rivage a donc été positionnée en limite d'urbanisation, située entre 400 et 500 mètres du rivage.



Le Plan de zonage identifie les espaces proches du rivage, et les Dispositions générales du Règlement du PLU rappellent les articles de loi fixant les règles d'urbanisme. Il est également fait un rappel de l'application de ces espaces proches du rivage en entête des zones **UH** et **N** (seules zones concernées).

En zone **UH**, les espaces verts devront représenter un minimum de 30% du terrain. Il est précisé que l'ensemble des constructions annexes ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur maximale des façades des constructions principales est limitée à 6,5 mètres, et pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres.

En zone **N**, une emprise au sol maximale et une hauteur maximale ont également été définies avec des règles spécifiques aux différents secteurs (se reporter au Règlement).

La plupart des secteurs concernés par les espaces proches du rivage sont classés en zone naturelle (secteurs **Np** et **Nplt**). Cependant, il existe deux cas particuliers présents à l'intérieur des espaces proches du rivage :

- le village de Jouvente/Saint-Antoine classé en **UH**,
- la présence au Champ Rozé d'un site d'exploitation agricole classé en secteur **Na**.

#### **5.4.1.1.6 LA BANDE LITTORALE (L. 121-16 A L. 121-20)**

Le principe défini par l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme est qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

La bande littorale figure au Plan de zonage avec la référence des articles du Code de l'urbanisme. Les Dispositions générales du Règlement du PLU rappellent les articles de loi fixant les règles d'urbanisme. Il est également fait un rappel de l'application de la bande littorale en entête de la zone **N**. L'ensemble de la bande littorale est incluse dans la zone **N**.

#### **5.4.1.1.7 LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL (L. 121-21)**

L'article L. 121-21 du code de l'urbanisme indique que :

*« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;*
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »*

Note : le « 1° » fait référence au travers l'article L. 121-23, aux espaces remarquables.

### **PLEURTUIT DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL**

Pour estimer la capacité d'accueil au sens de l'article L. 121-21, il est important de resituer la place de Pleurtuit dans un contexte intercommunal, en rappelant ce qui caractérise la commune par rapport à ses voisines, et quel rôle particulier elle joue.

La commune de Pleurtuit ne donne pas directement sur la Manche et le golfe de Saint-Malo. Elle est cependant considérée comme commune littorale par son ouverture sur la Rance qui débouche sur la mer après le barrage de la Rance. Pleurtuit présente cependant une particularité par rapport à la majeure partie des communes littorales. En effet, la ville de Pleurtuit s'est développée à l'intérieur des terres - à plus d'un kilomètre de la Rance - et non le long du rivage. Ceci explique en partie un attrait plus tardif de Pleurtuit par rapport aux communes littorales qui l'entourent : Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire, Dinard, la Richardais, le Minihic-sur-Rance...

La commune de Pleurtuit a de ce fait un statut particulier, à l'interface entre les communes dont les agglomérations donnent directement sur la façade maritime et qui ont connu une pression foncière importante, et celles situées à l'intérieur des terres, plus rurales et moins attractives sur le plan touristique.

Les communes dont les agglomérations donnent directement sur la façade maritime connaissent des prix de terrains élevés et une raréfaction du foncier, reportant la pression foncière sur les agglomérations situées en deuxième rideau, plus à l'intérieur des terres. Dans ce contexte, la ville de Pleurtuit située non loin de la Rance offre une alternative de plus en plus appréciée.

Le contexte local va accélérer la demande en logements sur Pleurtuit. En effet, le territoire de Dinard ne dispose presque plus de possibilités d'extension, et cette situation commence également à se faire ressentir sur la commune de la Richardais.

Ces deux communes voisines constituent un ensemble urbain continu qui s'étend jusqu'à Pleurtuit, avec des opérations récentes qui se sont déjà développées sur la commune de Pleurtuit. C'est le cas de la Ville es Méniers (environ 6 hectares) et de Cap Emeraude (plus de 50 hectares), qui s'inscrivent en continuité de la tâche urbaine de Dinard et de la Richardais. Le nouveau SCoT a bien identifié cette interdépendance entre les trois communes en les regroupant dans le même « *pôle structurant Dinard/Pleurtuit/la Richardais* ». La commune de Pleurtuit offre à ce pôle structurant un potentiel d'extension qui fait défaut chez ses deux voisines. A titre d'exemple, le SCoT prévoit la reconstruction du centre hospitalier de Dinard sur le pôle structurant Dinard/Pleurtuit/la Richardais, et non sur la seule commune de Dinard, offrant ainsi la possibilité de relocaliser cet équipement sur Pleurtuit qui dispose de possibilité de développement.

L'évolution des infrastructures joue également un rôle dans la relation de Pleurtuit avec les autres communes. Le nouveau tracé de la RD 266 a « rapproché » la ville de Pleurtuit des autres communes, en facilitant les flux de transit. Le territoire est mieux desservi et la circulation dans le centre-ville plus compatible avec un fonctionnement urbain et un cadre de vie de qualité.

Ces différents facteurs ont eu pour effet une accélération de la construction sur Pleurtuit. Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a ainsi montré que Pleurtuit a connu l'accélération du nombre de logements la plus soutenue ces dernières années au sein de la Communauté de communes. Cette offre s'est concentrée sur la ville de Pleurtuit. Les extensions autour de Dinard/la Richardais ont une vocation commerciale/activité.

Autre particularité, la commune dispose d'un aéroport (l'aéroport de Dinard/Pleurtuit) composé d'une aérogare, des pistes et d'une zone d'activités aéroportuaires à cheval sur la commune de Saint-Lunaire. Il s'agit d'un équipement important dont le rayonnement dépasse celui de la seule commune. Le rôle de la ZA aéroportuaire et son besoin de développement sont directement rattachés au fonctionnement de l'aéroport et sont conditionnés par une proximité des pistes.

Pleurtuit joue également un rôle important dans l'approvisionnement en eau potable du territoire et notamment de la ville de Dinard. La réserve du Bois Joli sur le Frémur est accompagné par un périmètre de captage d'eau qui fait l'objet d'une protection au PLU (secteurs **Np**, **Nplt**).

Pleurtuit partage sa vocation touristique avec notamment les autres communes des bords de Rance. Elle dispose le long du littoral d'un sentier de Grande Randonnée (le GR 34c) interrompu au Poriou, et d'une route touristique des bords de Rance (la RD 114).

#### **PLEURTUIT AU NIVEAU COMMUNAL**

A l'échelle de la commune de Pleurtuit, plusieurs éléments sont à prendre en compte. On a déjà évoqué le développement commerciale de Dinard/la Richardais sur le nord de la commune, la présence de l'aéroport, et le retrait à l'intérieur des terres de la ville de Pleurtuit à plus d'un kilomètre du rivage. Ce dernier point offre de nombreuses possibilités de développement autour de la ville, même en tenant compte des espaces naturels (bois, cours d'eau...), des limites administratives au sud, d'une exploitation agricole à la Basse Touche, et des infrastructures (RD 266, aéroport, canalisation de gaz...), présents à proximité. Cette disponibilité d'extension est un atout important dans un contexte qui connaît une raréfaction du foncier pour les communes littorales.

La ville de Pleurtuit dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant, que ce soit dans le domaine du sport, du loisir, de la culture, des équipements scolaires ou de santé ou de l'accueil de personnes âgées... Elle dispose également de possibilités d'extension, que ce soit en confortant les équipements existants (groupe scolaire, cantine scolaire...) ou en envisageant de nouveaux développement (réserve foncière sur le pôle d'équipement, développement dans le cadre du PLU...).

Le commerce de centre-ville reste dynamique et a été complété par un centre commercial au nord.

Comme le montre les annexes sanitaires du PLU, les équipements sanitaires existants sont suffisants pour répondre au projet de développement, même si une vigilance doit être maintenue pour assurer un plus long terme. Des projets visant à étendre le raccordement sanitaire des hameaux sont également en cours de définition et viendront conforter le niveau d'aménagement communal.

### LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES

La commune de Pleurtuit est particulièrement riche en zones écologiques protégées, avec un site Natura 2000 sur le territoire (Cancaval), des sites naturels classés et inscrits, des espaces naturels sensibles, et des ZNIEFF de type 1 et 2. La Rance concentre la plus grande richesse écologique, en particulier autour de la pointe de Cancaval. Dans une moindre mesure, le Frémur est également concerné par une ZNIEFF, et ponctuellement, un espace naturel sensible est présent sur un ruisseau, au niveau de Beauvais. Précisons également qu'il existe un site Natura 2000 à proximité de Pleurtuit concernant plusieurs îles au milieu de la Rance qui abritent des oiseaux. La Rance offre donc d'une manière générale une grande richesse qui se retrouve sur les bords de Rance de Pleurtuit et plus particulièrement autour de Cancaval (voir ci-après le chapitre traitant des espaces remarquables L. 121-23 avec notamment une carte de synthèse des espaces naturels repérés). Le PLU protège ces secteurs les plus sensibles par un classement en zone naturelle associée à un règlement adapté (espaces remarquables terrestres **Nplt**, espaces remarquables maritimes **Nplm**).

Du fait de l'éloignement de la ville de Pleurtuit par rapport au littoral, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser aura peu d'impact sur la richesse environnementale de la Rance. En effet, les secteurs de développement se concentrent autour des pôles urbains qui sont éloignés du littoral, à savoir autour de la ville de Pleurtuit, dans le prolongement de l'agglomération Dinard/la Richardais, et autour de l'aéroport. De plus, des mesures sont mises en place pour limiter les effets en amont, par le traitement des eaux usées, l'extension du réseau d'assainissement en milieu rural, la rétention des eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement, la protection et le confortement des haies et bois pour limiter les rejets vers la Rance ou le Frémur...

L'espace urbain le plus proche des bords de Rance est celui du village de Jouvente/Saint-Antoine. Le PLU autorise le confortement de ce village par un classement en **UH**. Sont exclus de ce classement les constructions les plus isolées et les plus proches de la Rance.

### LES RISQUES LITTORAUX

Il n'existe pas de plan de prévention des risques inondations ou submersion marine sur la commune. On note cependant un léger risque de submersion marine établis sur la base de croisement entre les niveaux marins centennaux de référence d'une part et les données topographiques disponibles d'autre part. Il concerne les bords de Rance de façon très limitée du fait de la présence de coteaux, et la remontée des cours d'eau au niveau de la Jehannie. Le Frémur au nord de la commune est également concerné au niveau du Moulin aux Filles. Au total, ce risque toucherait potentiellement une dizaine de constructions existantes dont des moulins. Ajoutons que le barrage de la Rance limite la probabilité du risque de submersion marine.

Le PLU tient cependant compte de ce risque. Aucune agglomération, aucun village ni hameau n'est concerné, ni aucune extension urbaine n'est prévue à proximité de ce risque, et l'ensemble de ces secteurs sont classés en zone naturelle **Np**, **Nplt**, **Nplm**. A titre d'information, le risque de submersion marine figure au Plan de zonage du PLU.

Pour lutter contre l'envasement de la Rance, le PLU prévoit de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'urbanisme. De plus, les haies et bois sont protégés pour limiter les écoulements, notamment aux abords des ruisseaux.

Le risque de rupture de digue a également été pris en compte. Aucun développement urbain n'est prévu à proximité du Frémur ou de la Rance.

Concernant le risque de dégradation ou d'effondrement des coteaux bordant la Rance, la protection des espaces arborés qui concerne un très grand linéaire du rivage, renforce la préservation de ces coteaux.

### LES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIERES ET MARITIMES

Pour l'essentiel, les espaces agro-naturels impactés par le PLU correspondent aux besoins de développement qui n'ont pas pu trouver leur place dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, de densification urbaine, de comblement des dents creuses, d'optimisation du foncier, etc. Les principaux secteurs nouveaux se trouvent autour de la ville de Pleurtuit et répondent à des besoins de logements, d'activités ou d'équipements. La nouvelle densité moyenne de 31 logements par hectare est un élément important dans la limitation de la consommation des terres agro-naturelles. Les autres secteurs poursuivent les opérations en cours sans extension : la Ville es Ménières (il reste 1 terrain), Cap Emeraude, réduction et adaptation par rapport aux zones humides sur la ZA aéroportuaire, et l'aérogare maintenu dans son périmètre. A l'inverse, le développement prévu au PLU de 2007 couvrant 27,6 ha à l'est de l'aéroport a été supprimé. Au total, les zones agricoles diminuent légèrement et les zones naturelles augmentent légèrement, soit une stabilité des

zones **U/AU** entre le PLU de 2007 et le présent PLU, tout en permettant de répondre au projet de développement sur la période 2018-2032.

Les sites d'exploitations agricoles ont été pris en compte dans le cadre du développement urbain, notamment sur la Basse Touche. La qualité agronomique des terres agricoles sur la partie est du territoire a également été intégrée au plan par un zonage spécifique.

Les activités maritimes sont essentiellement liées au tourisme et aux 326 mouillages existants sur la Rance.

#### **LA FREQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES EQUIPEMENTS QUI Y SONT LIES**

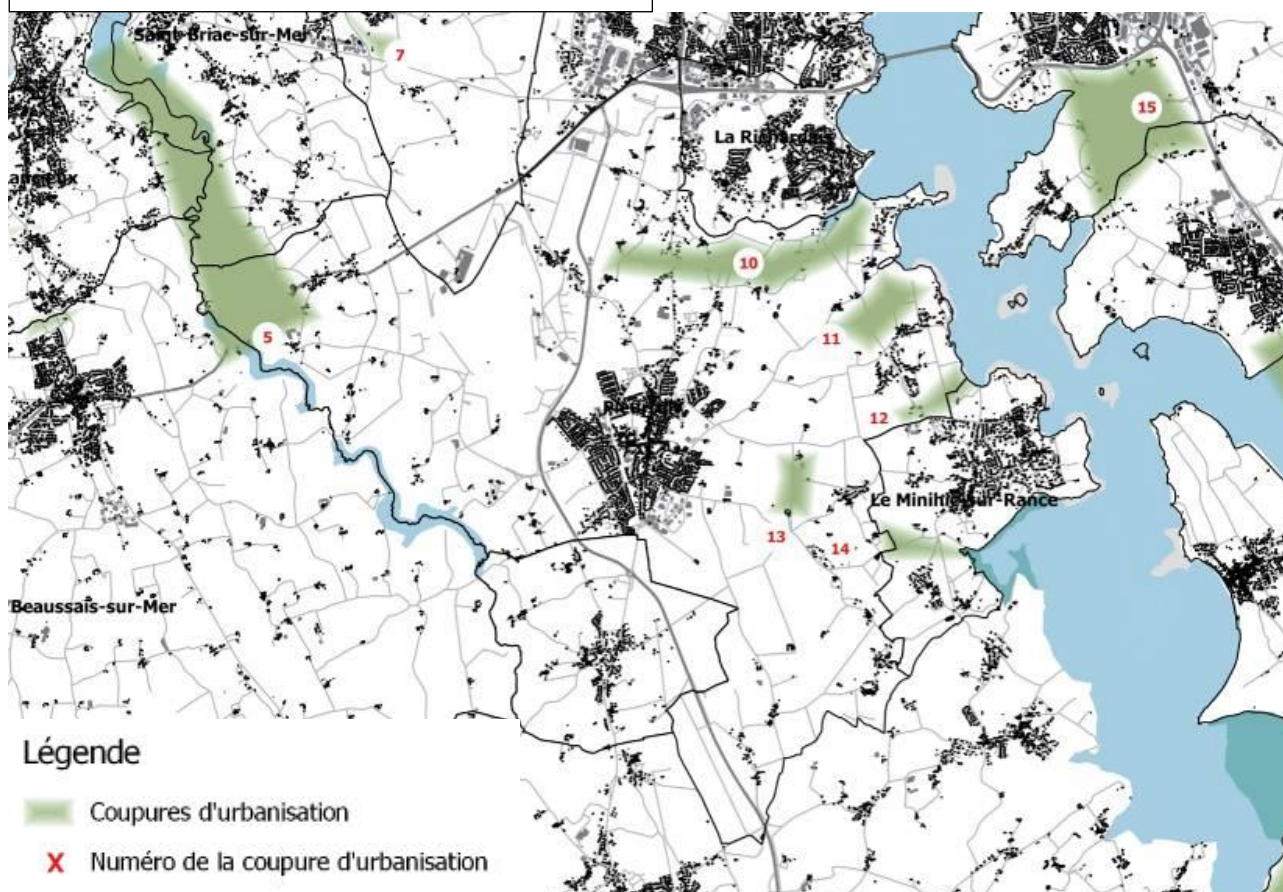
Sur le plan de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, la commune dispose de trois cales d'accès à la Rance (Cancaval, Jouvente, Poriou) et de 326 mouillages. Il n'y a pas de plage. Les accès routiers au littoral et aux espaces naturels adjacents se font à partir de la route touristique des bords de Rance (RD 114), et par plusieurs petites voies se terminant le plus souvent en impasse, préservant ainsi ces secteurs de la circulation. Les accès aux cales de Jouvente et de Poriou restent confidentiels et étroits. Plusieurs petites aires de stationnement offrent un accès au littoral : Cancaval, le Champ Rozé/Créhen, le Moulin Neuf... Le stationnement autour de Jouvente se fait principalement le long des voies. Le long de la Rance, il existe un chemin de Grande Randonnée (le GR 34c) interrompu au Poriou.

D'une manière générale, la commune connaît deux types d'affluence, suivant que l'on se trouve ou non en période de vacance, avec un pic de fréquentation pendant la période estivale. Bien que les accès soient confidentiels et que la côte n'attire que des promeneurs ou des plaisanciers autour des cales, et en l'absence de plage, on rencontre certaines difficultés dans les périodes d'affluences. L'équilibre recherché se trouve entre la fréquentation de la basse saison et celle de la haute saison, de façon à ne pas sur-dimensionner l'offre et tenir compte de la qualité écologique de l'environnement.

#### **5.4.1.1.8 LES COUPURES D'URBANISATION (L. 121-22)**

L'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.* ». Le SCoT identifie plusieurs coupures d'urbanisation représentées par le PADD du PLU, et traduites par des zones **A** ou **N** au Plan de zonage.

##### **EXTRAIT DES COUPURES D'URBANISATION DU SCOT**

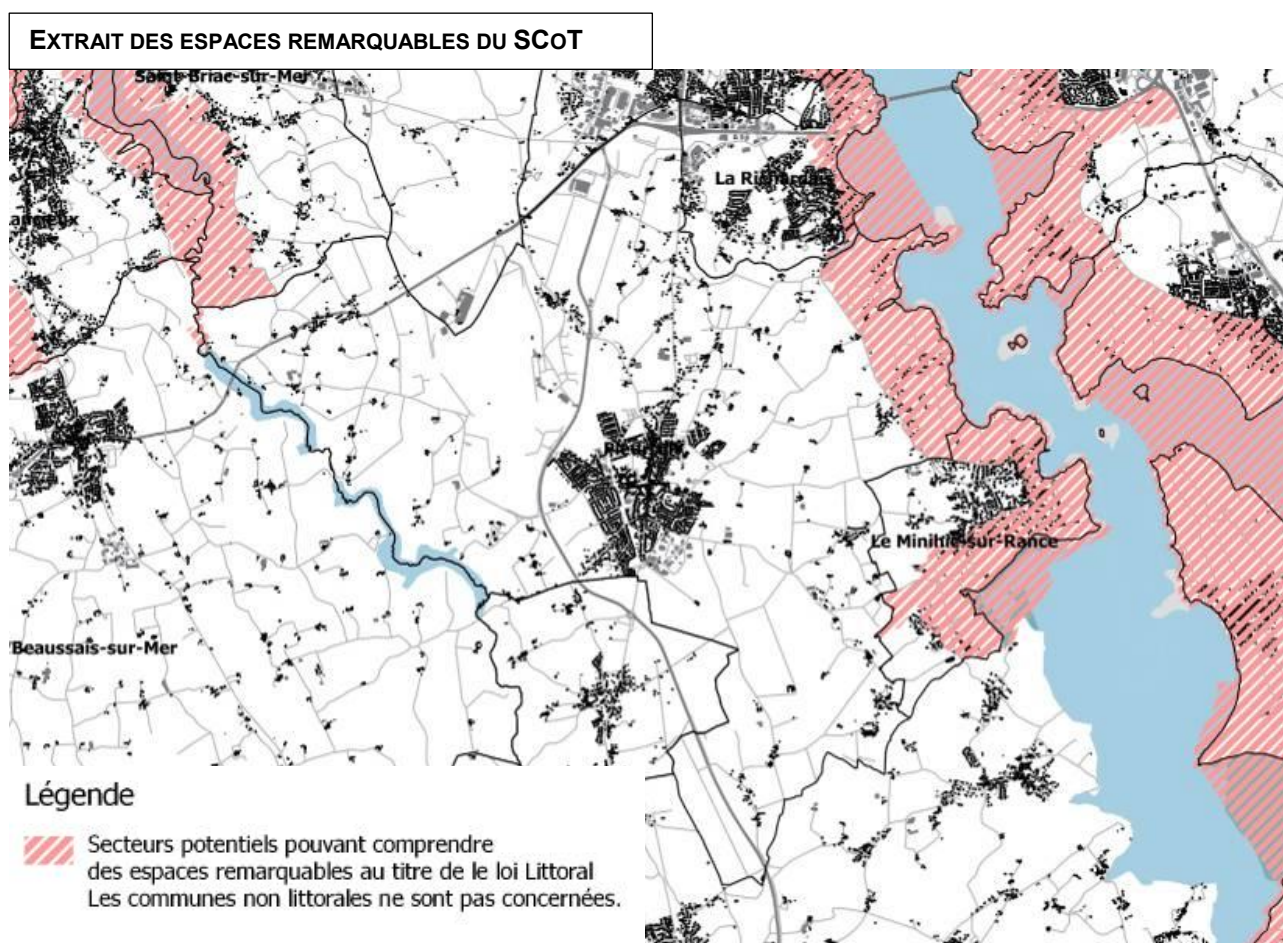


#### 5.4.1.1.9 PROTECTION DES ESPACES REMARQUABLES (L. 121-23 A L. 121-26)

Les espaces remarquables (articles L. 121-23 à L. 121-26 et R. 121-4 à R. 121-6 du Code de l'urbanisme) regroupent « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » (extrait de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme) ; l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme précise les espaces concernés et notamment :

- les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises,
- les forêts et zones boisées proches du rivage,
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
- les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales,
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés...

Le SCoT identifie les espaces remarquables présumés dans la carte ci-dessous :



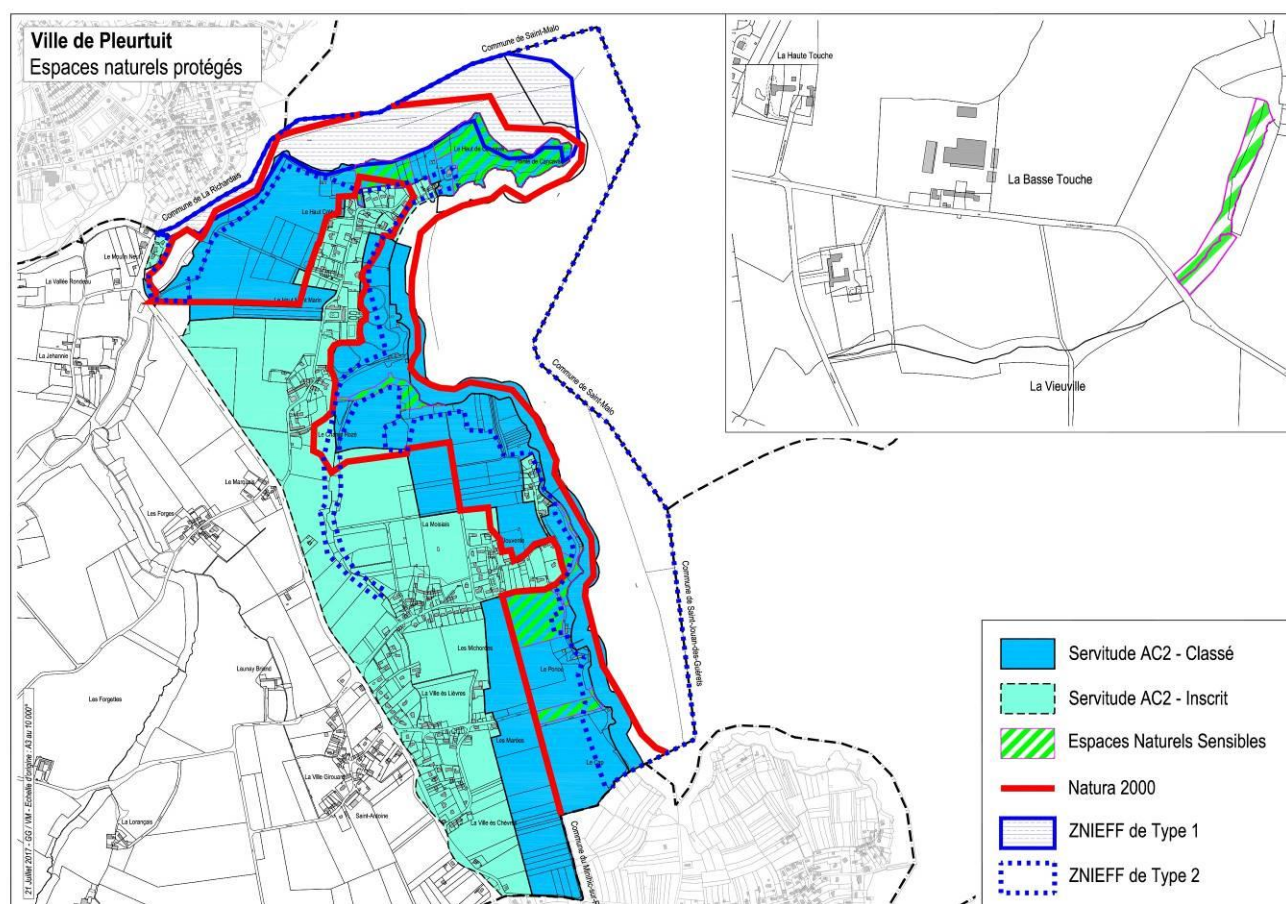
A noter que le SCoT identifie Jouvente/Saint-Antoine comme un village, et classe dans les espaces proches du rivage le secteur de Jouvente comme « Frange d'espaces urbanisés en milieu sensible ». Le village de Jouvente/Saint-Antoine constitue un espace artificialisé. Compte tenu de ces éléments, le village de Jouvente/Saint-Antoine a été classé en zone **UH** et non comme un espace remarquable. Précisons que la frange la plus proche du rivage avec les constructions les plus dispersées de Jouvente n'a pas été classée en **UH** mais au titre des espaces remarquables terrestres **Npl**.

Le périmètre identifiant les espaces remarquables au PLU de 2007 a été complété pour prendre en compte les périmètres des secteurs suivants figurant sur la carte de synthèse ci-dessous :

- Natura 2000
- ZNIEFF
- parties naturelles des sites classés ou inscrits (servitude AC2)
- espaces naturels sensibles (source Géobretagne)

3 secteurs sont concernés.

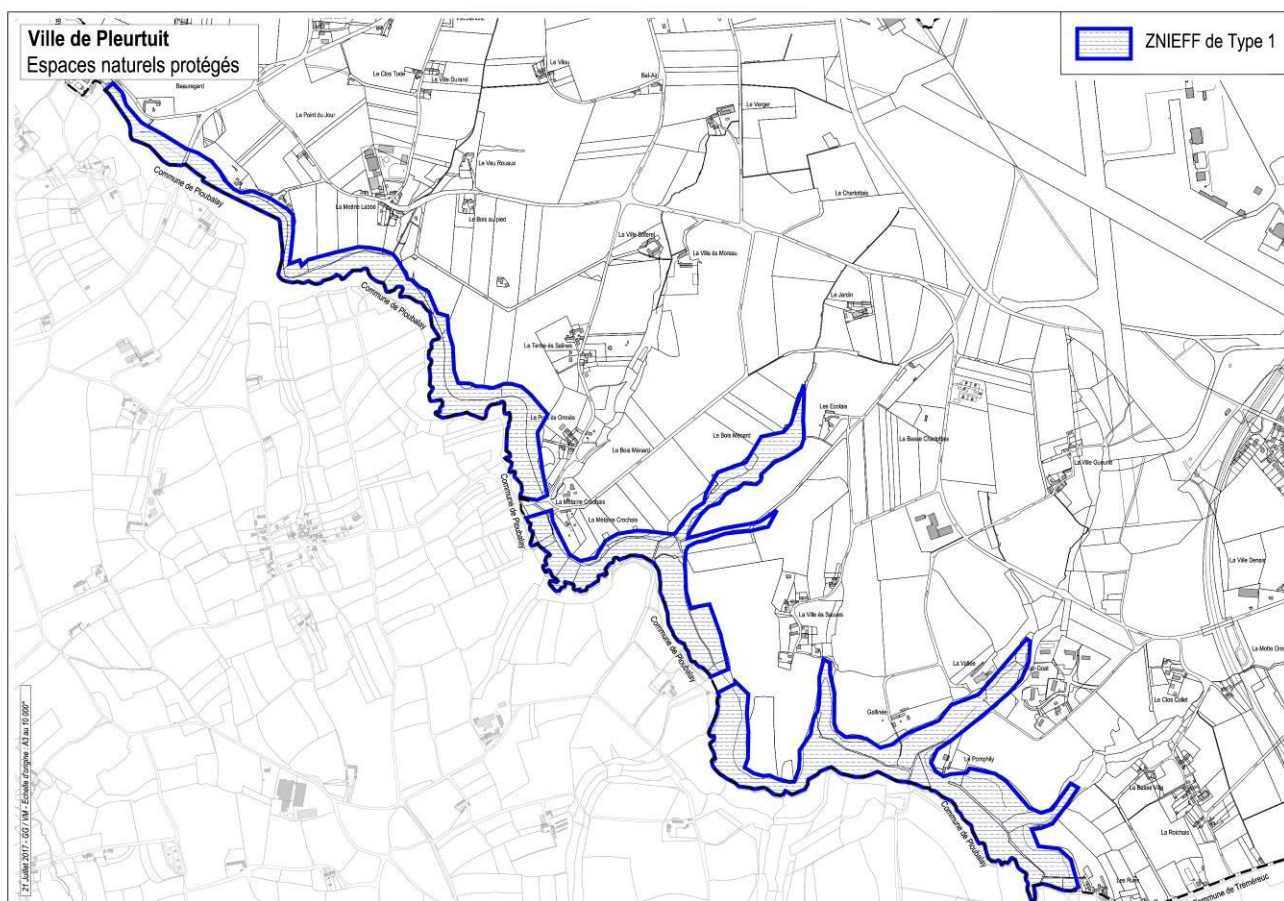
- **La Rance** cumule les 4 formes d'espaces naturels énumérés ci-dessus et constitue le secteur le plus protégé du territoire communal. La partie la plus sensible est celle bordant directement la Rance, à l'exclusion des espaces urbanisés, l'intérieur des terres jusqu'à la RD 114 étant moins protégé.
- **Une partie du cours d'eau passant par Vieuville** est couverte par un espace naturel sensible.
- **Le Frémur** est associé à une ZNIEFF de type 1.



Le classement des espaces remarquables terrestres et maritimes englobe l'ensemble des espaces naturels protégés ou inventoriés figurant sur les cartes, à l'exception des espaces artificialisés. Il en ressort :

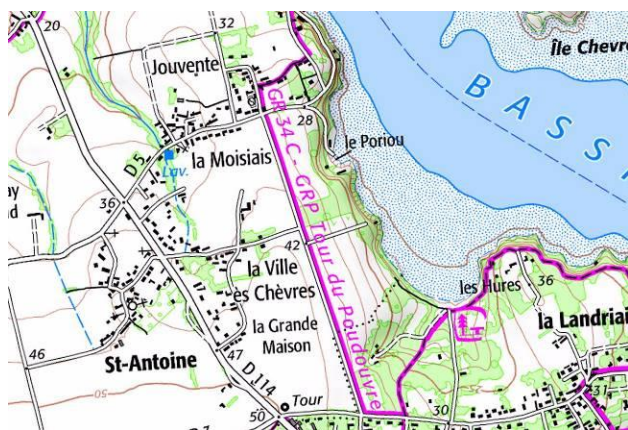
- un classement systématique des espaces concernés par la Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et de type 2, les parties naturelles des sites classés (servitude AC2) et les espaces naturels sensibles.
- un classement qui tient compte des espaces artificialisés pour les parties naturelles des sites inscrits (servitude AC2).

L'ensemble de l'espace maritime de la commune est concernée par au moins l'un des espaces naturels protégés ou inventoriés. Notamment, la ZNIEFF de type 2 va jusqu'en limite communale. Ainsi, l'ensemble de l'espace maritime a été classé au titre des espaces remarquables.



Dans ce contexte, plusieurs secteurs particuliers sont à prendre en compte :

- Le village de Jouvente/Saint-Antoine classé en **UH**, en tant que secteur urbanisé est exclu des espaces remarquables car il constitue un espace artificialisé. Il reste cependant pour partie soumis aux espaces proches du rivage.



Jouvente/Saint-Antoine - Source IGN Géoportail



Champ Rozé, exploitation entourée de vergers - Source IGN Géoportail

- La présence au Champ Rozé d'un site d'exploitation agricole directement lié aux vergers attenants, et classé en **Na** pour lequel une démarche a été lancée pour obtenir l'appellation Indication Géographique Protégée (IGP) qui désigne des produits agricoles et des denrées alimentaires dont les caractéristiques sont étroitement liées à une zone géographique, dans laquelle se déroule au moins leur production, leur transformation. Y est autorisés les droits de restaurations, d'extensions (autres que les habitations) d'installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés, ainsi que les travaux de mise aux normes ou le changement de destination en cas de cessation de l'activité agricole.

Sur le plan formel, le PLU de 2007 identifiait ces espaces par une prescription portée au Plan de zonage. Le PLU actuel s'est rapproché des communes voisines du Minihic-sur-Rance et de la Richardais qui ont défini des secteurs de la zone **N** spécifiques aux espaces remarquables. Ainsi, nous adopterons ici les secteurs **Nplm** et **Nplt** pour identifier au Plan de zonage les espaces remarquables maritimes et terrestres. Le Règlement de la zone **N** rappelle pour les secteurs **Nplm** et **Nplt**, que les articles L. 121-23 à 26 et R. 121-4 à 6 du Code de l'Urbanisme traitant des espaces remarquables dans le cadre de la loi littoral s'appliquent, et développe l'article R. 121-5.

#### **5.4.1.1.10 LE CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS (L. 121-27)**

L'ensemble des espaces boisés a fait l'objet d'un inventaire, et des mesures de protection au cas par cas ont été prises : classement comme espaces boisés classés, ou au titre de la loi paysage. Un dossier spécifique traitant de ce thème a été rédigé pour la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ce document avec une prise en compte des avis se trouve en annexe du présent Rapport de présentation.

#### **5.4.1.1.11 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PLAGE (L. 121-28 A L. 121-30)**

Le territoire de Pleurtuit n'ayant pas de plage ne dispose pas de schéma d'aménagement de plage.

#### **5.4.1.2 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 29 JUILLET 1998**

---

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement que : « *L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

*Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. ».*

#### **5.4.1.3 LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (2 FEVRIER 1995)**

---

##### **5.4.1.3.1 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS**

###### **5.4.1.3.1.1 LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Une étude sur le département d'Ille-et-Vilaine fait apparaître un risque potentiel de submersion marine sur Pleurtuit. Deux secteurs sont concernés : le long de la Rance, et au nord du Frémur. Le risque concernerait une dizaine de constructions.

Ces secteurs figurent au Plan de zonage. Ils ont été classés en zone **N**. Cette zone ne permet pas la réalisation d'établissement « sensible » ni le développement de projet conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées au risque de submersion marine.

###### **5.4.1.3.1.2 LE RISQUE SISMIQUE**

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets du 22 Octobre 2010, n° 1 254 « *relatif à la prévention des risques sismiques* » et n° 1 255 « *portant délimitation des zones de sismicité du territoire français* », dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011, classent désormais la Commune en niveau de sismicité de niveau 2 (faible).



### **5.4.1.3.2 LA CONNAISSANCE, LA PROTECTION ET LA GESTION DES ESPACES NATURELS**

#### **5.4.1.3.2.1 PROTECTION ET GESTION DES ESPACES NATURELS**

Le PLU intègre la protection des espaces naturels au travers des mesures suivantes :

- Classement en zone naturelle des éléments protégés ou inventoriés, des cours d'eau et de leurs abords, des plans d'eau et des espaces boisés les plus significatifs. Dans de rares cas, la zone agricole couvre ces espaces, comme par exemple autour de plans d'eau isolés.
- Identification des espaces remarquables terrestres et maritimes au titre de la loi littoral.
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la Commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L. 151-19).
- Définition d'une Trame Verte et Bleue à partir de celle figurant dans le SCoT ; la Trame Verte et Bleue est protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentielles de submersion marine.
- Protection dans le périmètre de captage d'eau potable du bois Joli.
- Inventaire des cours d'eau et protection en zone N...

#### **5.4.1.3.2.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION ET AUX AUTOROUTES**

Les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent le long de la RN 12 et des bretelles d'échangeur. Les portions des voies concernées situées en agglomération, c'est-à-dire à l'intérieur des espaces urbanisés, ne sont pas soumises au recul de constructibilité de 100 mètres.

Pour la zone à urbaniser prévues sur le secteur du Bignon le long de la nationale, une étude d'urbanisme et de paysage a été menée, assortie de principes et de règles repris dans le PLU, afin de déroger à la Loi Barnier, comme prévu par le Code de l'Urbanisme. Cette étude figure en annexe du présent Rapport de présentation. Précisons qu'elle s'inscrit dans la continuité de la précédente étude dont les règles figurent au POS afin d'assurer une cohérence d'ensemble le long de la RN 12. Ainsi, l'ensemble des règles applicables à l'extension du Bignon dans le cadre de la dérogation à la loi Barnier, sont également applicables tout le long de la nationale en zone **UA**. On se reportera au chapitre ci-après « La Prise en compte de la protection et de la mise en valeur du paysage des entrées de ville (loi Barnier) » pour plus de détails concernant la dérogation à la loi Barnier.

### **5.4.1.4 LA LOI RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE N° 2000-614 DU 5 JUILLET 2000**

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage élaboré avec l'ensemble des partenaires (élus, associations, services de l'Etat), a été approuvé par le Préfet de l'Ille et Vilaine en novembre 2003.

La commune dispose sur son territoire d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Basse Charlottais, classée en **As** (STECAL) pour permettre une extension des constructions existantes. Le PLU classe en **Agv** une aire de grand rassemblement pour les gens du voyage sur le secteur de Mon Repos. Le PLU classe également en **UGV** un secteur permettant la sédentarisation des gens du voyage.

### **5.4.1.5 LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE ET LA LOI D'ORIENTATION FORESTIERE**

L'objectif est d'assurer la durabilité de l'activité agricole et forestière, dans des territoires préservés.

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision dont le projet est arrêté à partir du 28 janvier 2011.

La Commune de Pleurtuit s'inscrit dans une démarche visant à maîtriser son développement de manière rationnelle, mesurée et cohérente. La densité affichée montre cette volonté. La recherche de secteurs de renouvellement urbain, et de poches de densification urbaine va également dans ce sens.

L'évolution du zonage entre le PLU de 2007 et le présent PLU montre que les zones agricoles diminuent très légèrement, mais que la somme des zones **A** et **N** est pratiquement constante avec même une légère augmentation.

Le présent PLU s'est également fixé des objectifs chiffrés visant à limiter la consommation des espaces agro-naturels.

Ainsi, la politique urbaine mise en œuvre au travers du PLU visant à privilégier le renouvellement urbain et le confortement des quartiers a permis de maîtriser le développement urbain, en ne classant en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre à la fois aux orientations du SCoT et aux ambitions d'accueil de la Commune. De plus, la définition de densité minimale à respecter sur les secteurs d'extension et l'augmentation des possibilités constructibles sur les zones urbaines ralentira le rythme des extensions urbaines.

La définition du Règlement a tenu compte de la « *Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine* » dont les objectifs sont de préserver les espaces et activités agricoles en maîtrisant l'étalement urbain grâce à des zones d'habitat et d'activités plus compactes et mieux prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du département.

#### **5.4.1.6 LA LOI PAYSAGE N° 93-24 DU 8 JANVIER 1993**

Le PLU a fait l'objet d'une étude paysagère complète qui a identifié :

- le contexte paysager,
- la perception du paysage communal :
  - la Rance et les co-visibilités,
  - le Frémur,
  - les vallons,
  - le plateau cultivé, une campagne « habitée »,
  - l'aéroport,
  - l'extension de Dinard, Cap Emeraude,
  - les villages et hameaux,
  - le bâti dispersé,
  - l'approche historique et le patrimoine,
  - les bois et le bocage,
  - les chemins,
  - la ville de Pleurtuit :
    - les entrées de ville,
    - les espaces publics...

Le PADD, les OAP et le Plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- La protection des espaces naturels et des paysages par un classement en zone **N**.
- Le repérage des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (bois, haies, alignement d'arbres...) sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan de zonage repère des édifices et des secteurs à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), avec des règles spécifiques figurant dans les Dispositions générales du Règlement visant à préserver la qualité patrimoniale des bâtiments inventoriés.

Ces protections sont de nature à garantir le respect des dispositions de la présente loi.

#### **5.4.1.7 LA PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE (LOI BARNIER)**

Les articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme posent un principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation. Les bretelles d'échangeur sont également concernées.

Pleurtuit est concerné par les dispositions de cet article sur la RD 168, et la RD 266 (recul de 75 mètres). A noter que le classement a récemment évolué, portant la marge de 100 mètres à 75 mètres le long de la RD 266, et du déclassement de la partie ouest de la RD 168. L'ancienne RD 266 entre Pleurtuit et Dinard a également été déclassée.

Le PLU de 2007 intégrait deux dossiers de dérogation à la Loi Barnier, l'un sur la ZAC de la Ville ès Méniers, et l'autre sur la ZAC du Tertre Esnault. Le présent PLU reprend ces dérogations.

Une nouvelle étude pourrait être réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur **2AU** sur le Moulin de Richebois.

---

#### **5.4.1.8 LA LOI SUR L’AIR ET L’UTILISATION RATIONNELLE DE L’ENERGIE N°96-1236 DU 30 DECEMBRE 1996**

---

Le PADD se donne pour objectif de limiter l’usage de la voiture en proposant le développement de modes de transports alternatifs : développement de l’usage du transport collectif (car, TAD...), du transport partagé (faciliter l’accès à l’aire de co-voiturage située sur Trémereuc), des liaisons douces par diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l’ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos...). La réflexion a également porté sur la compacité du développement urbain, et de maintenir une proximité entre le Parc d’activités de l’Orme et les quartiers d’habitat, mais également de prévoir une extension urbaine à côté du pôle d’équipements, pour favoriser l’usage de liaisons douces et limiter des déplacements domicile/travail. Le Règlement prévoit également des places de stationnement obligatoires pour les deux-roues, ceci afin d’inciter un autre usage que celui de la voiture. Les différents aménagements de voirie envisagés dans le PADD et les Orientations d’Aménagement et de Programmation devront être l’occasion de réaliser de nouveaux parcours cycliste. Une autre orientation affichée dans le PADD consiste à conforter, le Pôle d’Echanges Multimodal (PEM) autour de l’aéroport, et d’anticiper la création d’un nouveau PEM au Tertre Esnault.

---

#### **5.4.1.9 LA LOI SUR L’EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA) DU 30 DECEMBRE 2006**

---

Les études liées à l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme prennent en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en reportant sur le Plan de zonage l’inventaire des zones humides et en y interdisant toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l’existence, la qualité, l’équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Seuls sont autorisés les travaux liés à l’entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d’un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains. Ces règles figurent dans les Dispositions générales du Règlement.

Cet inventaire des cours d’eau et des zones humides reporté graphiquement sur le Plan de zonage (« Zone humide », et extension des zones naturelles autour des cours d’eau) permettra 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...).

Le périmètre de protection du captage d’eau potable du Bois Joli figure au Plan de zonage et au Plan de servitude d’utilité publique en AS1 et est annexé au PLU. Ce périmètre figure en zone naturelle au secteur **Np** au Plan de zonage du PLU, mesure qui vise à renforcer la protection des eaux.

Dans le cadre des dispositions de la loi sur l’eau, une étude de zonage d’assainissement des eaux usées a été menée (cf. Annexes sanitaires). Cette loi impose la délimitation précise des zones que la collectivité envisage de desservir à terme par l’assainissement collectif. Cette étude de zonage a été prise en compte dans l’élaboration du PLU notamment pour déterminer les zones d’urbanisation futures. De plus, la municipalité a exprimé de manière forte à travers le PADD une volonté de contenir l’urbanisation au sein des zones agglomérées et de préserver les secteurs naturels. Ce principe facilitera le développement de l’assainissement collectif et contribuera à une meilleure gestion des eaux de pluie.

Le PLU répond aux objectifs du SDAGE par les mesures détaillées ci-dessous au chapitre « Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne (2016-2021) ».

---

#### **5.4.1.10 LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L’EXCLUSION DU 25 MARS 2009 DITE "LOI BOUTIN"**

---

Les deux principes de la loi Boutin (mobilisation pour le logement et lutte contre l’exclusion) ont été intégrés dans toute la démarche du projet de PLU, en développant une politique volontariste pour l’accueil de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale. Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers les OAP et le volet réglementaire. Les OAP et le Règlement rappellent qu’un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA. Le Plan de zonage définit les secteurs de mixité sociale dans lesquels s’appliquent cette règle.

#### **5.4.1.11 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992**

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure dans les Annexes du PLU. Deux voies sont identifiées par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 : la RD 168 et l'ancien tracé de la RD 266.

La commune de Pleurtuit est également concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit (voir les Annexes du PLU).

Le présent PLU tient compte dans ses projets d'extension urbaine du niveau sonore, notamment lié au PEB. Un secteur est directement concerné par le niveau le plus faible du PEB. Il s'agit de l'extension sur le Moulin de Richebois qui devra intégrer cette dimension dans son projet d'aménagement.

#### **5.4.1.12 LA LOI DE PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la Commune, dont la liste et la carte de localisation figurent dans la partie diagnostic du présent Rapport de présentation et dans les Annexes du PLU. Compte-tenu de l'importance des zones archéologiques sur le territoire, celles-ci n'ont pas été mises dans le Plan de zonage.

Une demande est faite sur le site n°13 (Cancaval) pour un classement en zone **N**, ce qui est le cas.

#### **5.4.1.13 LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014**

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi ALUR vise à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive de l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après une analyse de la consommation des terres agro-naturelles, le PLU s'est fixé des limites à cette consommation pour l'habitat et les équipements, et pour l'activité. Prise globalement, les zones agricoles et naturelles n'ont pas diminuées et ont même très légèrement augmentées de plus d'une dizaine d'hectare, tout en répondant au besoin de développement pour une période de 14 ans.

La constructibilité en zones **A** et **N** a été réduite. Des STECAL ont été créés pour répondre à des cas particuliers liés à l'emploi, au tourisme, à la nature de l'activité et à l'accueil des gens du voyage.

Une étude a permis d'identifier le potentiel de densification. En complément des secteurs de renouvellement urbain identifiés, les OAP ont défini des règles pour favoriser et encadrer certains secteurs de densification urbaine.

Le patrimoine architectural a fait l'objet d'un recensement pour le protéger et pour le pérenniser en lui offrant la possibilité d'un changement de destination en zones **A** et **N**.

La loi ALUR prête également une attention à la mutualisation des aires de stationnement. Après avoir mené un inventaire des capacités de stationnement, plusieurs projets pourront développer cette mutualisation, et notamment :

- dans l'hyper-centre,
- aux abords du centre-ville pour favoriser l'usage des stationnements proche des rues commerçantes mais situés en deuxième rideau,
- au niveau du pôle d'équipements rue du Clos Clin, en lien avec les différents équipements et les quartiers d'habitation limitrophes,
- autour des équipements proches de l'Espace Delta,
- et en lien avec la zone commerciale du Clos de l'Ouche,
- ...

La réalisation d'un nombre de places minimum obligatoire pour vélo a été imposée, notamment pour l'habitat et pour les bureaux.

La loi ALUR rappelle le rôle du SCoT en tant que document intégrateur. Nous verrons dans le chapitre suivant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.