

5.4.2 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo. Le SCoT est un document intégrateur des documents de rang supérieur. Néanmoins, nous montrerons dans ce chapitre comment le PLU s'articule avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Plan Climat-Energie Territorial (PCET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aéroport de Dinard-Pleurtuit, et le Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire Bretagne (ScoRAN) et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN).

5.4.2.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE SAINT-MALO

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 Décembre 2017. Le PLU répond aux orientations du SCoT comme il est expliqué dans la suite de ce chapitre. Sauf mention contraire, la référence au PADD correspond à celui du PLU et non à celui du SCoT.

- Le PADD affiche la volonté de conforter la place de Pleurtuit à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire, et de participer à la structuration du **pôle structurant** de Dinard-Pleurtuit-La Richardais. Cela se traduit sous de multiples formes : poursuite de l'extension de l'agglomération de Dinard-La Richardais sur le territoire de Pleurtuit avec les ZAC de la Ville ès Ménières et la ZAC du Tertre Esnault (Cap Emeraude), confortement de l'activité aéroportuaire avec le développement de la ZA aéroportuaire, anticipation de l'accueil d'équipements structurants, comme le déménagement du centre hospitalier de Dinard, volonté de développer le transport en commun, l'usage des aires de co-voiturage, la multimodalité...

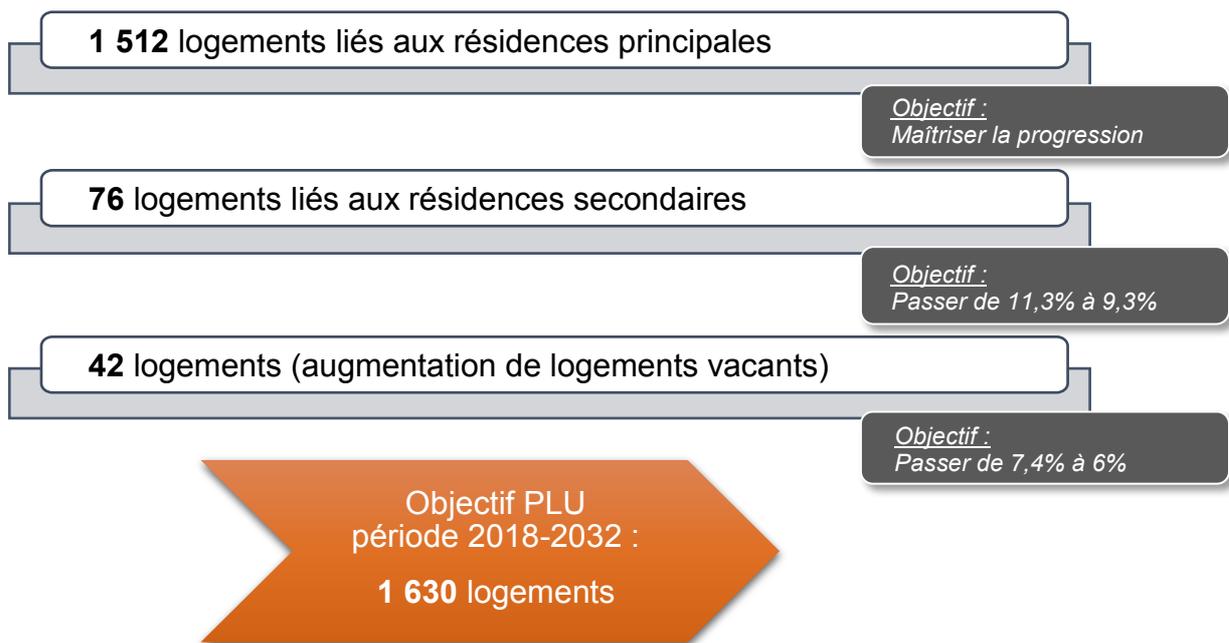
PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

- Le scénario retenu est basé sur une croissance démographique annuelle de **+2%**, avec un taux de cohabitation qui passera de 2,25 en 2018 à 2,00 en 2032. Sur cette période, la population augmenterait de 2 243 habitants, passant de 7 023 habitants en 2018 à 9 266 habitants en 2032.
Ce scénario offre un équilibre entre un rythme de construction très rapide qu'il faut maîtriser, et la nécessité pour Pleurtuit de poursuivre son rôle d'accueil de nouveaux habitants au sein du pôle structurant de Dinard/Pleurtuit/La Richardais.

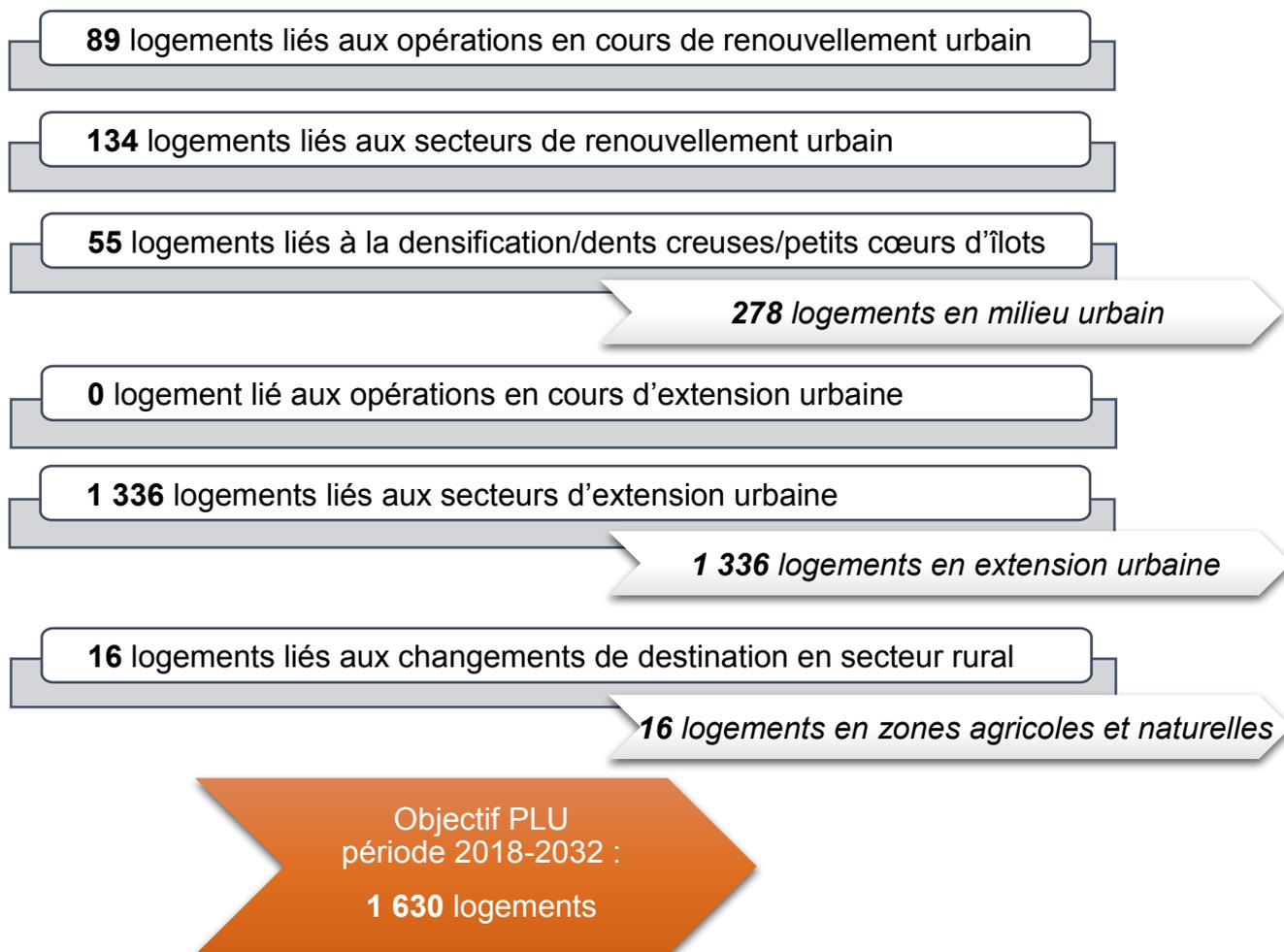
PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Le PLU intègre dans ses perspectives de développement une **production de 1 630 logements sur 14 ans (période 2018-2032)**, en cohérence avec sa propre capacité d'accueil, et en tenant compte du contexte local qui connaît une raréfaction du foncier le long du littoral avec notamment un report de la demande sur Pleurtuit.
- Le PLU prévoit la **réalisation de 1 512 résidences principales** sur cette période.
- La programmation de logements intègre une part de résidences secondaires. L'objectif est de poursuivre la tendance à décroître en pourcentage la part de résidences secondaires par rapport au parc global de logements observée ces dernières années, pour passer de 11,3% en 2018 à 9,3% en 2032, et ainsi de passer de 433 résidences secondaires en 2018 à 509 en 2032, soit **une augmentation de 76 résidences secondaires**. Cet objectif répond à la volonté du SCoT de ne pas favoriser la réalisation de résidences secondaires.
- La programmation de logements intègre également une diminution de la part du logement vacant qui avait eu tendance à augmenter, pour inverser la tendance et passer de 7,4 % à 6 %. Cette volonté va au-delà de l'objectif du SCoT de se rapprocher de moitié de la rotation naturelle du marché immobilier de 6%. La conjoncture immobilière favorable sur Pleurtuit ainsi que le faible écart entre 7,4 et 6%, rend cet objectif réalisable.

Même si la part du logement vacant programmée diminuera, l'augmentation durant cette période du nombre total de logements fait que l'on passera de 286 logements vacants en 2018 sur un total de 3 840 logements (7,4%), à 328 logements vacants sur 5 470 logements (6%) en 2032, et **créera 42 logements vacants supplémentaires**.



REPARTITION PREVISIONNELLE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Pour plus de détails concernant cette répartition, se reporter au chapitre « 5.1.2.6.6 Synthèse de la production de logements sur la période 2018 et 2032 ».

- Cette synthèse fait apparaître une part significative de la production de logements programmée en milieu urbain (par renouvellement urbain et densification urbaine/dents creuses/petits cœurs d'îlots) représentant 17% du total de logements, chiffre qui passe à 18% si on ajoute les changements de destination.

SUPERFICIES RESERVEES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET AUX EQUIPEMENTS

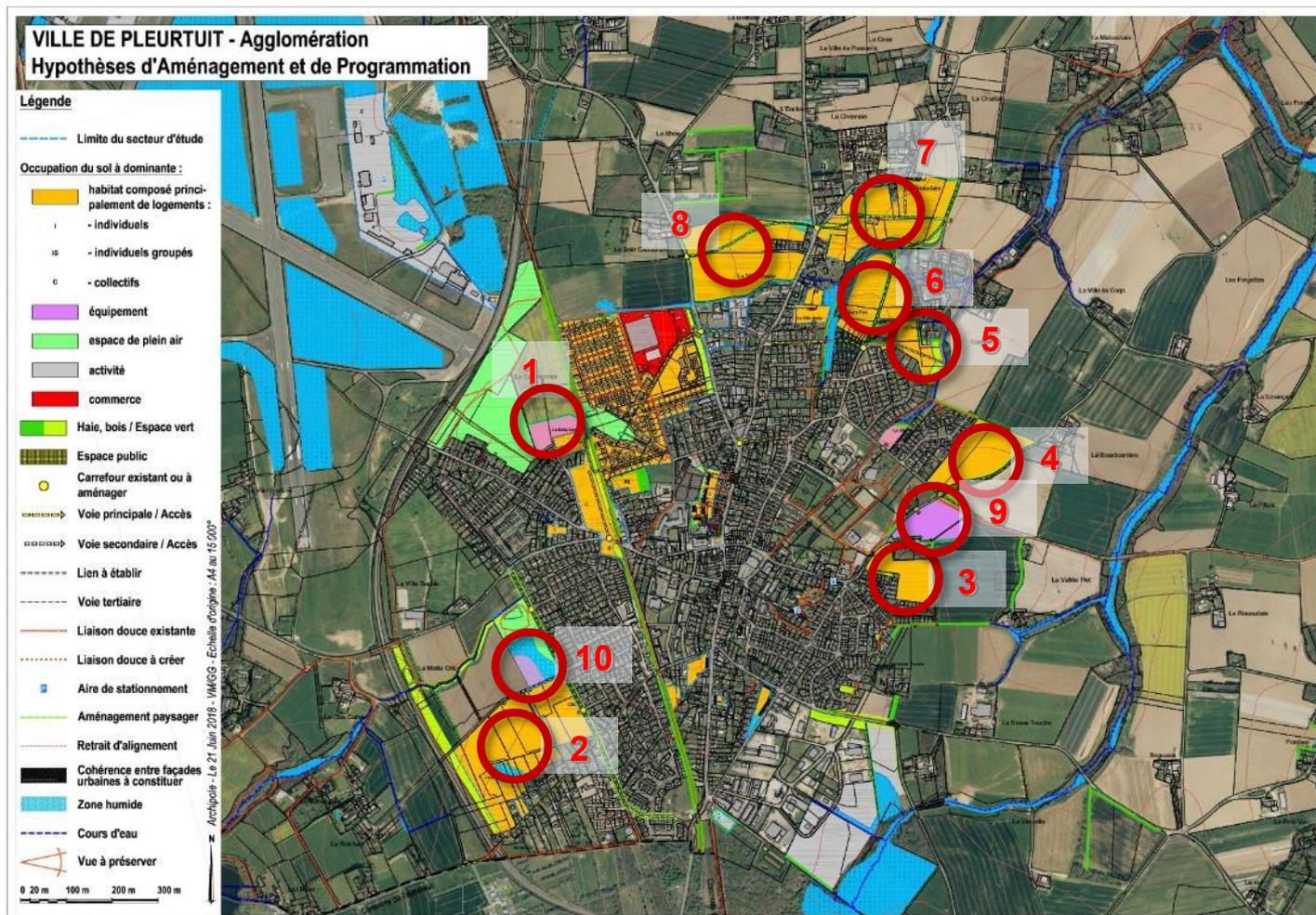
- Le PLU inscrit son projet sur la même durée que le SCoT (14 ans). Le PLU a été arrêté avant l'approbation du SCoT, ce qui porte la **surface maximale des extensions urbaines pour l'habitat et les équipements au plafond de 45 ha sur 14 ans**.

Les secteurs suivants entrent dans cette catégorie :

Extensions urbaines habitat	Surface (ha)	Densité	Logements
1 La Belle Croix nord	1,27	27,0	34
2 Le Moulin de Richebois	10,86	34,0	369
3 Le Clos Clin	2,38	25,0	60
4 La Ville Rocher est	4,00	34,0	136
5 La Roche	1,53	25,0	38
6 Saint-Père	4,19	34,0	142
7 La Giraudais	7,71	34,0	262
8 Le Rhée sud, la Ville Baslé nord	8,69	34,0	295
TOTAL	40,63	32,9	1 336

Extensions urbaines équipements	Surface (ha)
9 Le Clos Clin	2,29
10 La Motte Oriou	0,64
TOTAL	2,93

Soit un total habitat + équipements en extensions urbaines de 43,56 hectares.



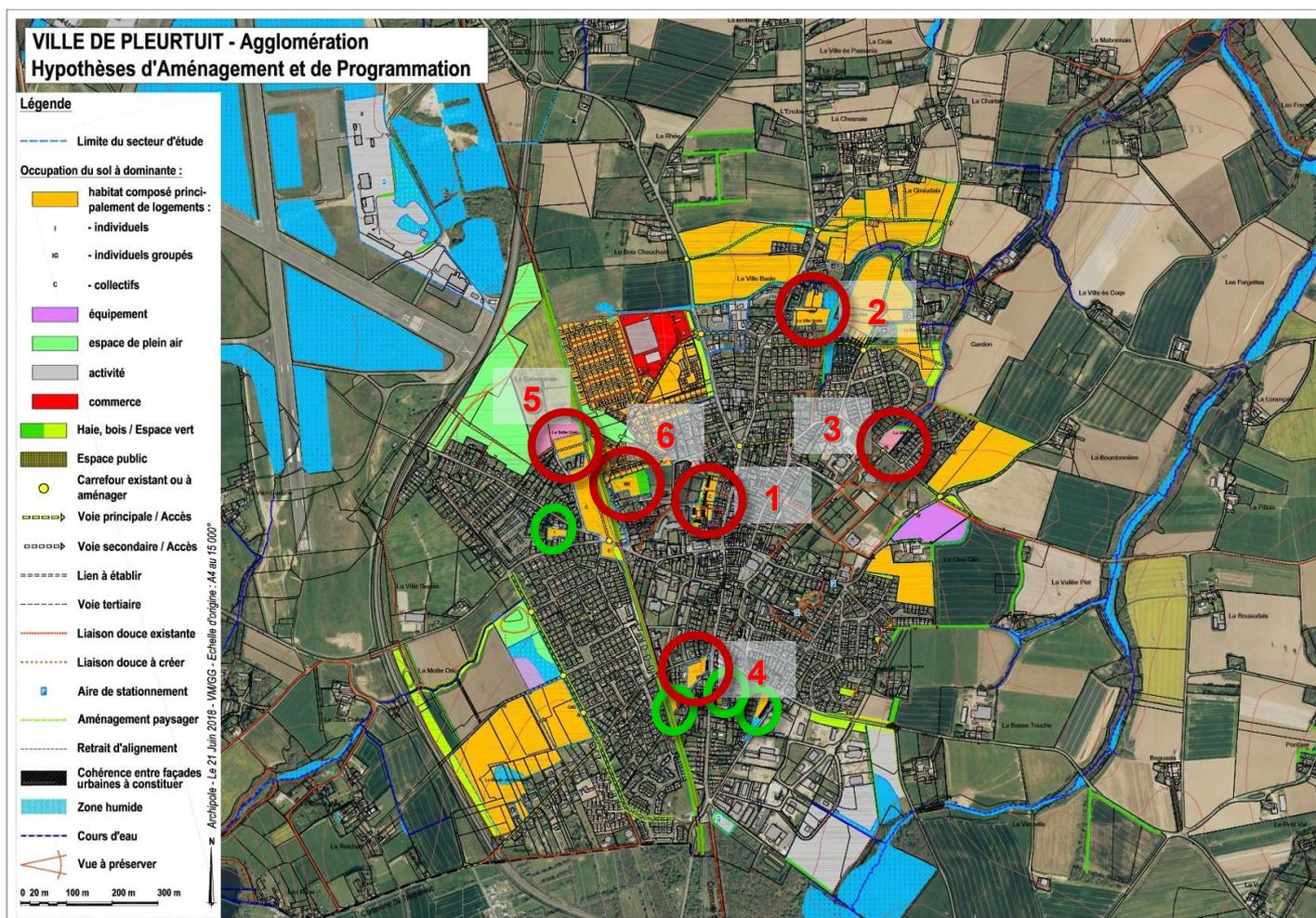
- Parallèlement, le SCoT prévoit une part minimale de logements à produire dans le cadre du renouvellement urbain correspondant à 20 % minimum des zones d'extensions urbaines, soit plus de **9 ha dédiés au renouvellement urbain sur 14 ans**.

Entrent dans cette catégorie les logements qui viennent conforter le tissu urbain existant :

- les secteurs de renouvellement urbain,
- le potentiel de densification urbaine/dents creuses/petits cœurs d'îlots.

Le PLU identifie 5 secteurs pouvant faire l'objet d'un **renouvellement urbain pour une surface totale de 4,34 hectares** :

Renouvellement urbain	Surface (ha)	Densité	Logements
1 Le Centre	1,17	50,0	59
2 La Ville Baslé sud	1,04	20,0	21
3 La Ville Rocher ouest	0,46	20,0	9
4 Rue de la Crochais	0,50	40,0	20
5 La Belle Croix sud	0,62	27,0	17
6 Villes Poissons (ZAC aéroport)	0,55	15,0	8
TOTAL	4,34	30,9	134



Le PLU a pris en compte le potentiel de logements pouvant être réalisés dans le cadre de la **densification urbaine, des dents creuses et dans les petits cœurs d'îlots** en poursuivant le rythme observé sur 10 ans (39 logements sur 3,5 hectares) sur la période 2018-2032 permettant d'accueillir **55 nouveaux logements sur 4,9 hectares**. 4 petits secteurs figurant aux OAP y participent : rue des Ormeaux, rue de Dinan, rue de l'Industrie et rue Maurice Nogues.

Au total, le tissu urbain existant permettra de créer 189 logements sur 9,24 hectares.

- Le SCoT demande que les STECAL entrent dans le calcul de surface, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain.

Toutefois, le principe de la loi littoral est d'interdire toute urbanisation détachée d'une agglomération ou d'un village. Aussi, les STECAL figurant au PLU n'offrent pas de droit de construction nouvelle, mais se limitent à un droit d'extension pour les constructions existantes. Ainsi, les STECAL ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A titre indicatif, les STECAL ouvrant droit à des extensions mesurées sur Richebois et Pontbriand font un total de 1,6 ha, et celui entre Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit sans droit d'extension, couvre, 4,1 ha.

DENSITE DE LOGEMENTS

- Le SCoT table sur Pleurtuit, sur une **densité moyenne de 31 logements/ha**, avec une **densité minimale de 15 logements/ha** par opération pour les surfaces supérieures à 5 000 m² en zones d'extension urbaine et de renouvellement urbain.

Plusieurs types de production de logement ne sont pas concernés par la densité du SCoT :

- Les opérations en cours dont la programmation a été définie avant l'entrée en vigueur du SCoT.
- Les logements créés dans le cadre d'un changement de destination.
- Les logements associés à des petits terrains dans le cadre de densification urbaine/dents creuses/petits cœurs d'îlots, ne permettant le plus souvent d'accueillir qu'un unique logement.

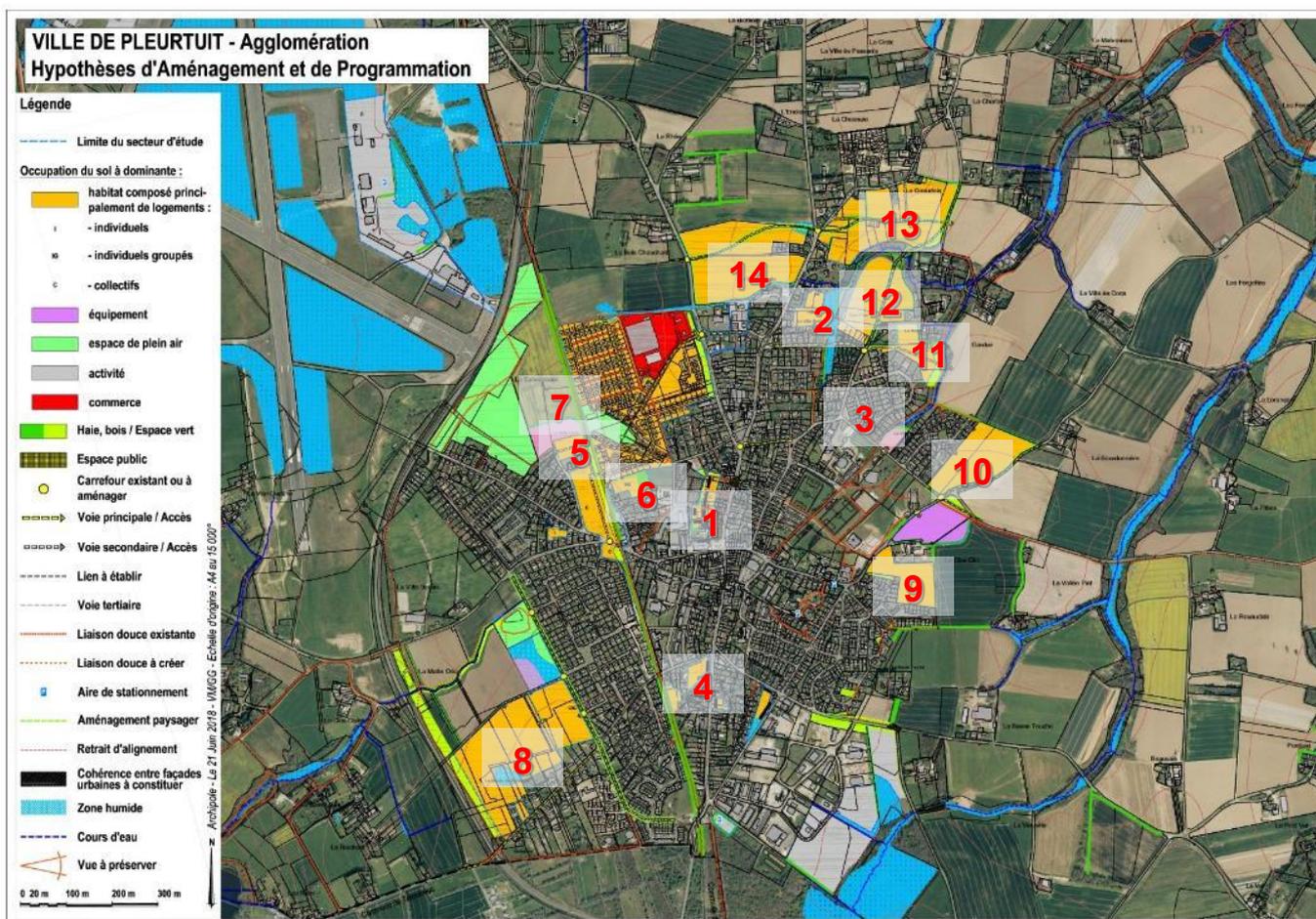
La ZAC de l'aéroport a défini un programme de logements, dont 80 restent à réaliser. Dans le cadre de la présente révision générale n°1 du PLU de Pleurtuit, ce programme a été complété par la transformation d'un bois de conifères en secteur constructible au lieu-dit des Villes Poissons. Ce secteur nouveau a été pris en compte dans le calcul de la densité.

- Le tableau ci-dessous montre la répartition prévisionnelle de la densité par secteur de mutation en renouvellement urbain et en extension urbaine. Chaque secteur respecte le minimum de **15 logements/ha** et l'ensemble des secteurs dépassent bien le minimum de 31 logements/ha avec une densité moyenne globale de près de **33 logements par hectare**.

Renouvellement urbain	Surface (ha)	Densité	Logements
1 Le Centre	1,17	50,0	59
2 La Ville Baslé sud	1,04	20,0	21
3 La Ville Rocher ouest	0,46	20,0	9
4 Rue de la Crochais	0,50	40,0	20
5 La Belle Croix sud	0,62	27,0	17
6 Villes Poissons (ZAC aéroport)	0,55	15,0	8
SOUS-TOTAL	4,34	30,9	134

Extensions urbaines habitat	Surface (ha)	Densité	Logements
7 La Belle Croix nord	1,27	27,0	34
8 Le Moulin de Richebois	10,86	34,0	369
9 Le Clos Clin	2,38	25,0	60
10 La Ville Rocher est	4,00	34,0	136
11 La Roche	1,53	25,0	38
12 Saint-Père	4,19	34,0	142
13 La Giraudais	7,71	34,0	262
14 Le Rhée sud, la Ville Baslé nord	8,69	34,0	295
SOUS-TOTAL	40,63	32,9	1 336
TOTAL	44,97	32,7	1 470

Carte localisant les secteurs de mutation du tableau ci-dessus.



CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES

- Le PLU vise à **limiter la consommation des terres agro-naturelles**. Des objectifs chiffrés ont été définis dans le PADD, et les OAP précisent une densité minimale ou un nombre minimum de logements à respecter. Le bilan de l'évolution des zones entre le PLU de 2007 et le présent PLU montre que les zones **A** et **N** ont légèrement augmentées tout en permettant le développement du territoire sur 14 ans. De plus, la part réservée aux zones à urbanisées du présent PLU ne conserve environ que le tiers de celui du PLU de 2007.

PRINCIPE DE MIXITE

- Le principe de mixité est rappelé dans le PADD et décliné au niveau des OAP et du volet réglementaire. Le PLU permet une mixité générationnelle, de type de population (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...), par taille et type de logement, à un coût abordable par la maîtrise de l'ouverture des zones à urbaniser...
- Le SCoT prévoit la réalisation d'un minimum de **20% de logements à un coût abordable de la production totale de logements**.

Le SCoT impose la programmation de logements à coût abordable pour **toute opération de plus de 10 logements** de chaque surface à urbaniser.

Le PLH impose de son côté la production de 30% de logements sociaux (qui entre dans la définition des logements à coût abordable) pour toute opération de 5 logements et plus.

Les OAP du PLU partent de ce pourcentage, plus important que celui du SCoT. En introduction, les OAP rappellent la définition du logement à un coût abordable telle que définie par le SCoT, Le Plan de zonage identifie des secteurs de mixité sociale (article L. 151-15 du CU) et le Règlement rappelle la règle du PLH qui s'applique dans ces secteur de mixité sociale.

- Le tableau ci-dessous montre la programmation prévisionnelle par secteur de mutation :

Répartition des logements sociaux

	Logements	Logements sociaux	
		Pourcentage	Logements
Renouvellement urbain			
1 Le Centre	59	30	18
2 La Ville Baslé sud	21	30	6
3 La Ville Rocher ouest	9	0	3
4 Rue de la Crochais	20	30	6
5 La Belle Croix sud	17	30	5
6 Villes Poissons (ZAC aéroport)	8	0	2
SOUS-TOTAL	134		40
Extensions urbaines habitat			
7 La Belle Croix nord	34	30	10
8 Le Moulin de Richebois	369	30	111
9 Le Clos Clin	60	30	18
10 La Ville Rocher est	136	30	41
11 La Roche	38	30	11
12 Saint-Père	142	30	43
13 La Giraudais	262	30	79
14 Le Rhée sud, la Ville Baslé nord	295	30	89
SOUS-TOTAL	1 336		402
TOTAL	1 470		442

Ce tableau affiche une programmation de 442 logements sociaux entrant dans la définition des logements à coût abordable. Ce chiffre représente **27% de la production totale des 1 630 logements**.

ACTIVITES ECONOMIQUES

- Le PLU ne prévoit pas la création de nouvelle zone économique, mais vise à poursuivre les opérations en cours, à conforter celle existante, et à permettre l'extension du PA de L'Orme et de la zone d'activité aéroportuaire.
- L'armature commerciale du centre-ville au PLU intègre la délimitation du linéaire commercial auquel s'applique une hauteur minimale en Rch de 3,5 mètres sous poutres ; celles de Terres Neuves et de Cap Emeraude intègrent les limites de surfaces appliquées aux bâtis définies par le SCoT, et réserve une surface minimale de 20 % de l'unité foncière aux espaces plantés.
Dans les implantations commerciales nouvelles (exemple : la Ville ès Ménières), les bâtiments respecteront une surface maximale de 1 000 m² de surface de plancher, et la création ou l'extension de galerie marchande y sont exclues.
Dans les zones d'activités, les bâtiments respecteront une surface maximale de 300 m² de surface de plancher, sauf pour la vente directe de produits locaux. Ces points sont présents dans le PLU.
- Le PLU identifie au Plan de zonage les espaces agricoles à protéger pour la qualité agronomique des terres par un classement en secteur **Ap**. Aucune construction n'y est autorisée, sauf les extensions agricoles et les constructions agricoles proches de bâtis existants.
- Le Règlement limite à 1 le nombre de logement de fonction par site d'exploitation agricole.
- Sur le plan touristique, les activités de diversification de l'activité agricole sont autorisées.

DEPLACEMENTS

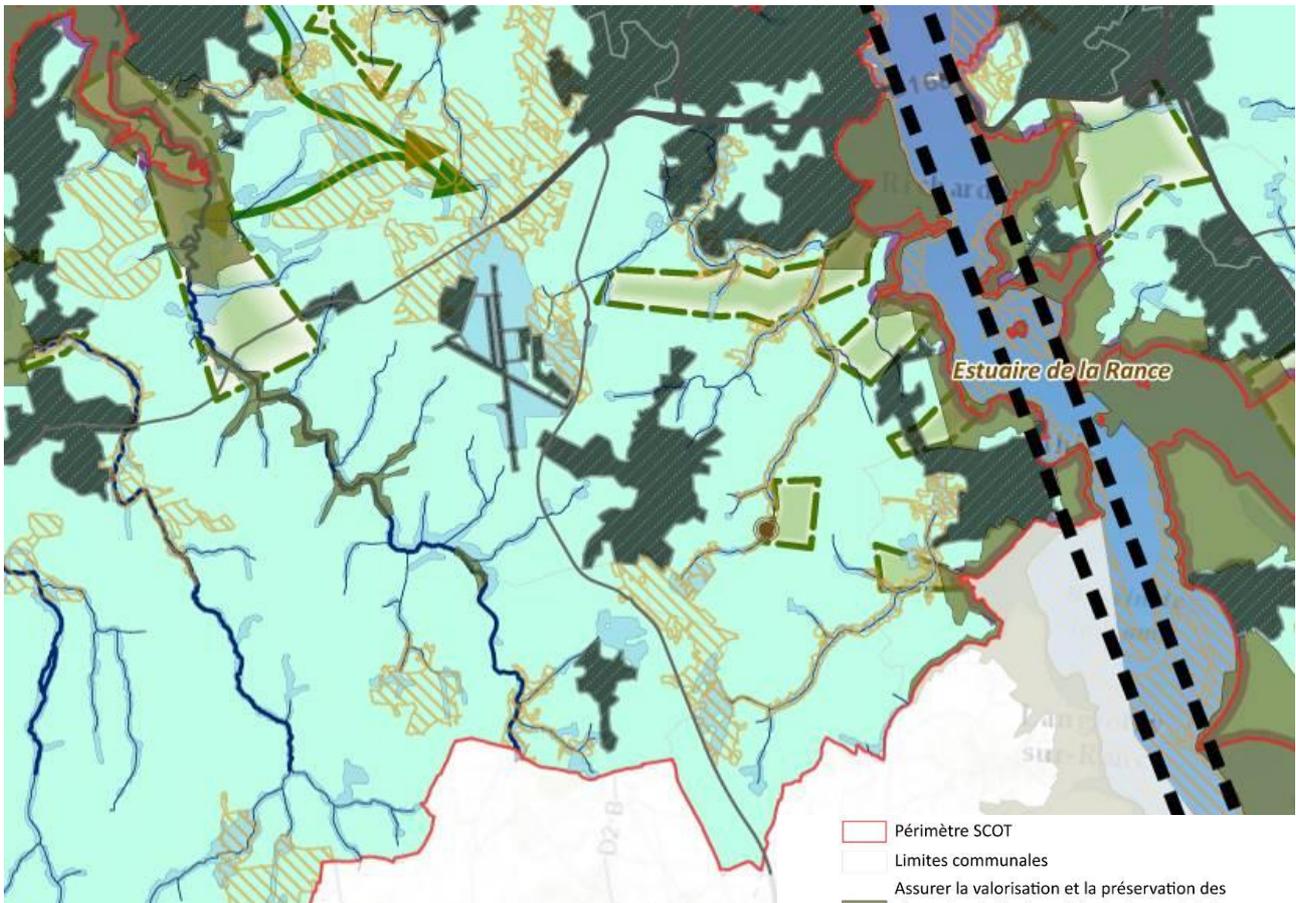
- Le PADD affirme la volonté de promouvoir les modes alternatifs à la voiture : développement de l'usage de transport collectif (car, TAD...), du transport partagé (faciliter l'accès à l'aire de co-voiturage située sur Trémérec), des liaisons douces par diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos...) et notamment la mise en place d'emplacements réservés, et en imposant dans le Règlement la réalisation de places de stationnement pour deux-roues. 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.
- Le PADD indique que les aménagements d'espaces publics devront prendre en compte les besoins de circulation des engins agricoles, notamment vers le PA de l'Orme.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

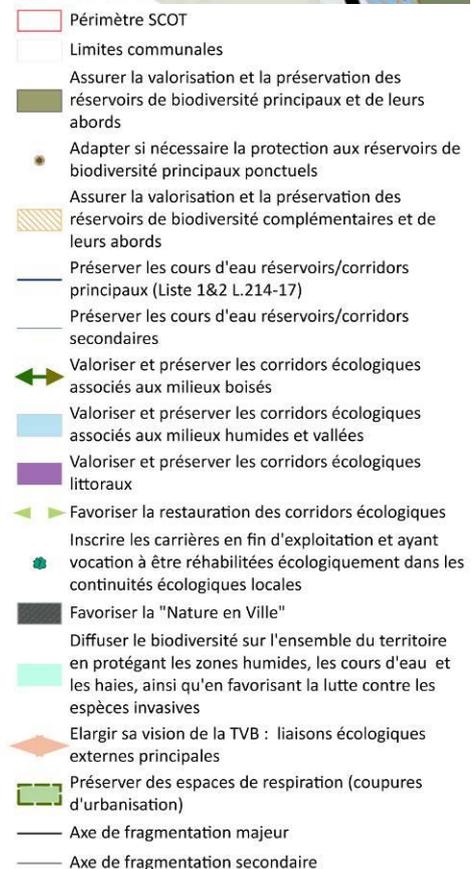
- Le PLU identifie au Plan de zonage les bâtiments ayant un caractère patrimonial, et les entités urbaines (centre-ville, cœurs de villages et hameaux) doivent également respecter des règles de protections et de mise en valeur particulières.
- Le Plan de zonage précise les contours des villages afin de mieux lire leur limite. Les habitations isolées et les hameaux n'ont pas de droit à construire, mais conserve des possibilités d'extension ou de constructions d'annexes. Celles-ci ne pourront être distantes de plus de 10 mètres d'une construction existante, ce qui assure une compacité des bâtiments. En secteur Ap, les constructions agricoles ne pourront se faire au-delà de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants. Dans tous les cas, la prise en compte du paysage et de l'activité agricole est un prérequis affiché aux articles A2 et N2 du Règlement.

ENVIRONNEMENT

- La Trame Verte et Bleue est définie à la parcelle sur le Plan de zonage, en compatibilité avec la Trame Verte et Bleue figurant au SCoT (extrait ci-dessous).



- Les réservoirs de biodiversité principaux sont situés le long de la Rance et font partis des Espaces Proches du Rivage au titre de la loi littoral. De plus, le PLU a pris en compte les espaces naturels classés ou inventoriés pour définir les Espaces Remarquables au titre de la loi littoral, dont la majeure partie se trouve également le long de la Rance. Les réservoirs de biodiversité principaux se trouvent donc protégés de toute urbanisation.
- Les cours d'eau, plans d'eau, haies, boisements font l'objet de protections particulières sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les réservoirs de biodiversité principaux ou complémentaires, et dans les corridors écologiques. Des adaptations ponctuelles ont été nécessaires, comme par exemple prendre en compte l'impératif de développement de la zone d'activités aéroportuaire et la présence du bois.
- Le PADD a défini les corridors écologiques. Les OAP et le volet réglementaire en tiennent compte.

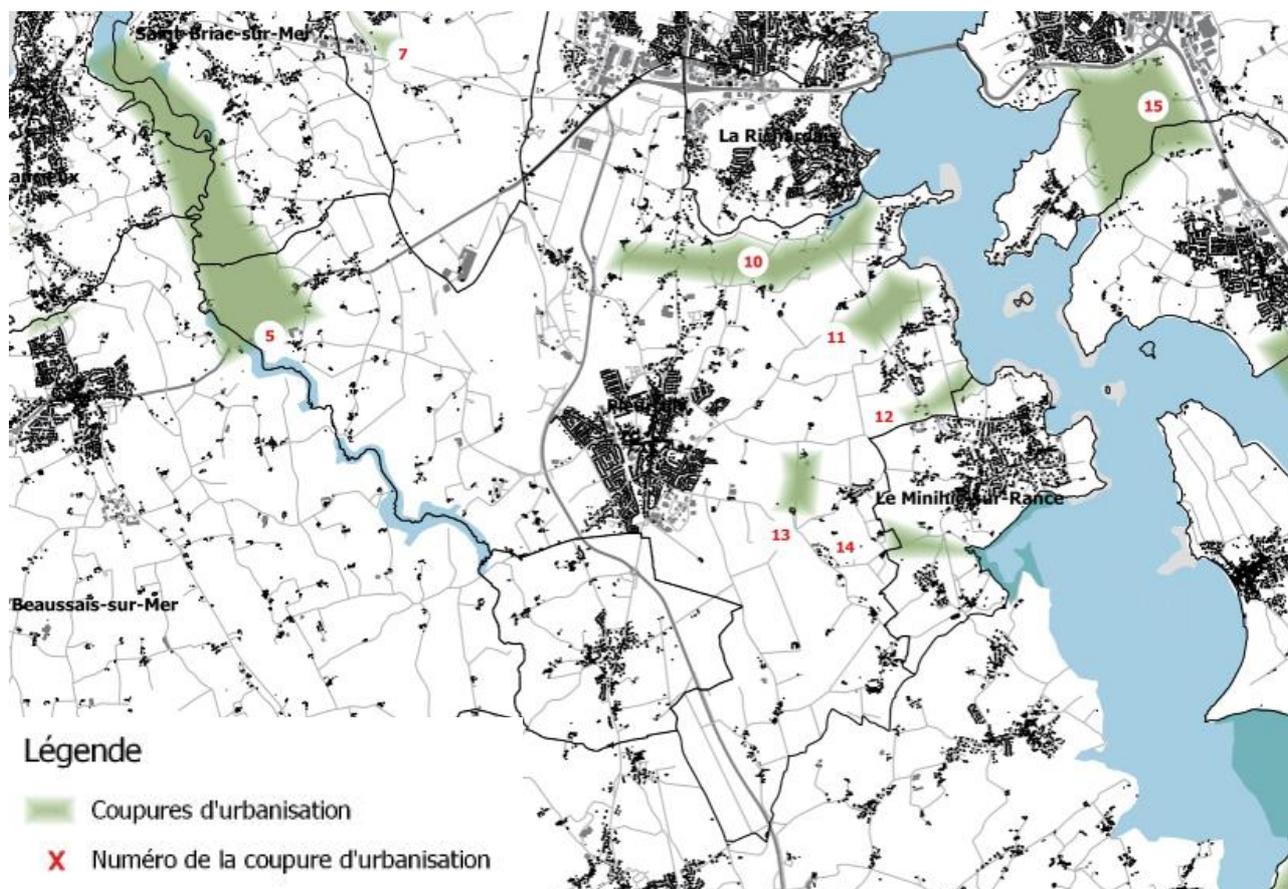


- L'ensemble du périmètre de protection du captage d'eau potable de Bois Joli est classé en secteurs naturels protégés **Np** et **Nplt** et les périmètres de protection figurent au Plan de zonage. La définition de la Trame Verte et Bleue conforte cette protection.
- Aucun risque d'inondation n'est identifié sur le territoire communal.
Toutefois, le risque de submersion marine a été pris en compte. Deux secteurs sont concernés : le long de la Rance, et au nord du Frémur. Ces secteurs 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.
- Le PLU intègre les nuisances sonores le long des voies et celles liées au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit.

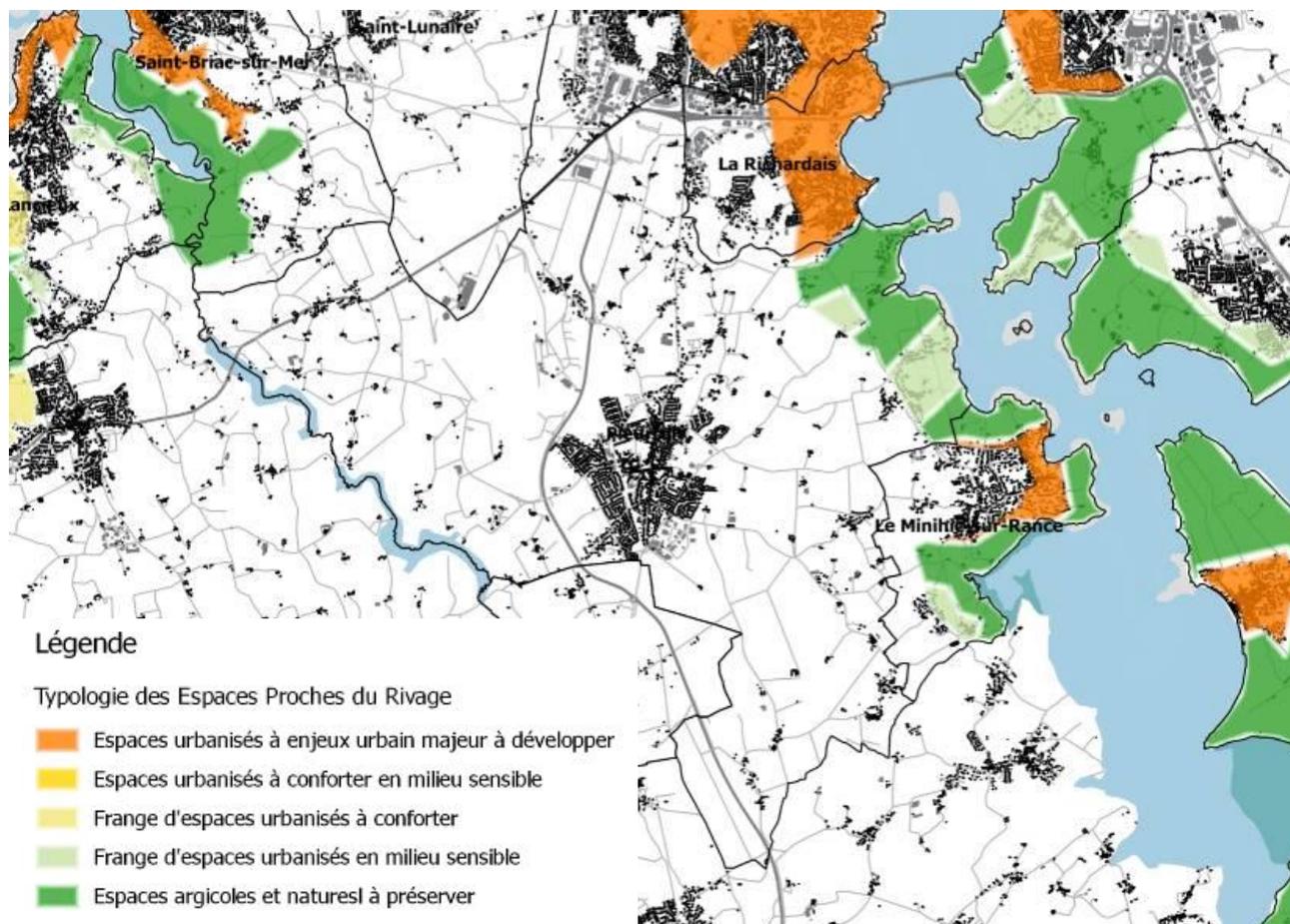
LOI LITTORAL

Pour plus de détails concernant le PLU et la loi littoral, on se reportera au chapitre « 5.4.1.1 La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi littoral, du 5 janvier 1986 »

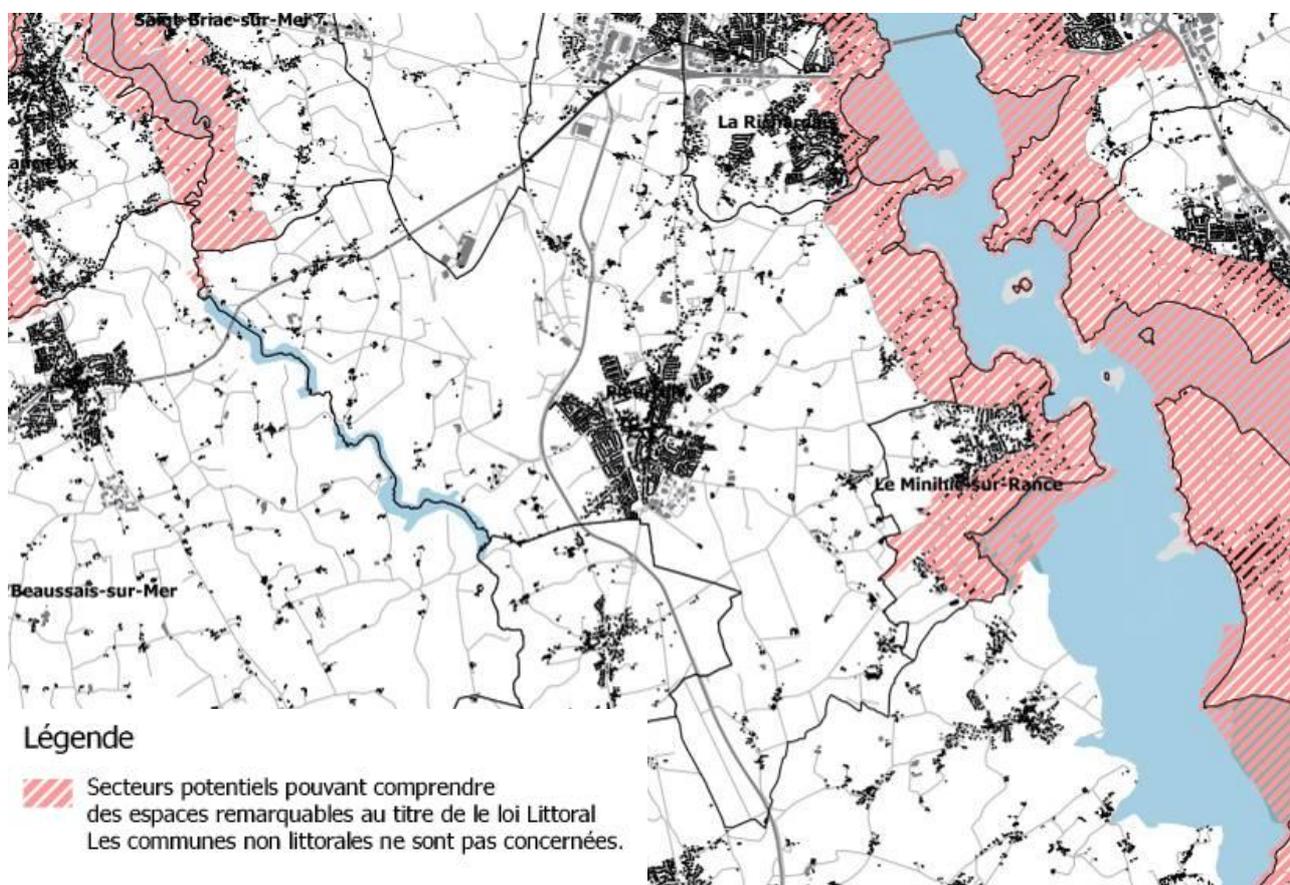
- Le PLU identifie deux **agglomérations** sur Pleurtuit : la ville de Pleurtuit, et l'extension urbaine en continuité de Dinard et dans une moindre mesure, de la Richardais. Ces deux pôles regroupent les extensions d'urbanisation, exception faite de l'extension de la zone d'activité aéroportuaire.
- Les trois **villages** identifiés au SCoT sur Pleurtuit ont été pris en compte avec leur spécificité : Jouvente/Saint-Antoine comme « Villages ayant vocation à être étendus de manière contenue », et Bourgneuf et Caminais Peyronnais comme « Villages ayant vocation à être densifiés globalement ».
- Les **coupures d'urbanisation** figurant sur la carte ci-après extraite du SCoT ont été reprises dans le PADD, et traduites dans le Plan de zonage en zones **A** et **N**. Elles sont essentiellement présentes le long de la Rance, mais également entre la ville de Pleurtuit et le Minihic-sur-Rance, et le long du Frémur, partie nord.



- La **bande littorale** figure au Plan de zonage du PLU.
- Les deux types d'**espaces proches du rivage** présents sur Pleurtuit tels que définis par le SCoT (voir extrait de la carte ci-après) sont traduits au PLU. Dans les « *franges d'espaces urbanisés en milieu sensible* » il a été tenu compte du village de Jouvante/Saint-Antoine classé en **UH**, et de l'exploitation agricole en **Na** (n'offrant qu'un droit d'extension). Dans les « *espaces agricoles et naturels à préserver* », le classement est en **Nplt** ou **Np**.



- L'extrait de la carte du SCoT ci-après identifie les **espaces remarquables**, et les espaces présumés artificialisés. Sur la carte, la Rance est le principal secteur concerné par les espaces remarquables, mais aussi le nord du Frémur. Le PLU s'est appuyé sur les classements et inventaires de zones naturelles protégées pour définir les espaces remarquables. Le village de Jouvente/Saint-Antoine est considéré comme un espace artificialisé et n'est pas classé au titre des espaces remarquables. Il est également tenu compte de la présence de l'exploitation agricole classé en **Na**, n'offrant qu'un droit d'extension.



5.4.2.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude a été adopté le 21 Janvier 2015 et couvre la période 2014-2020 (6 ans).

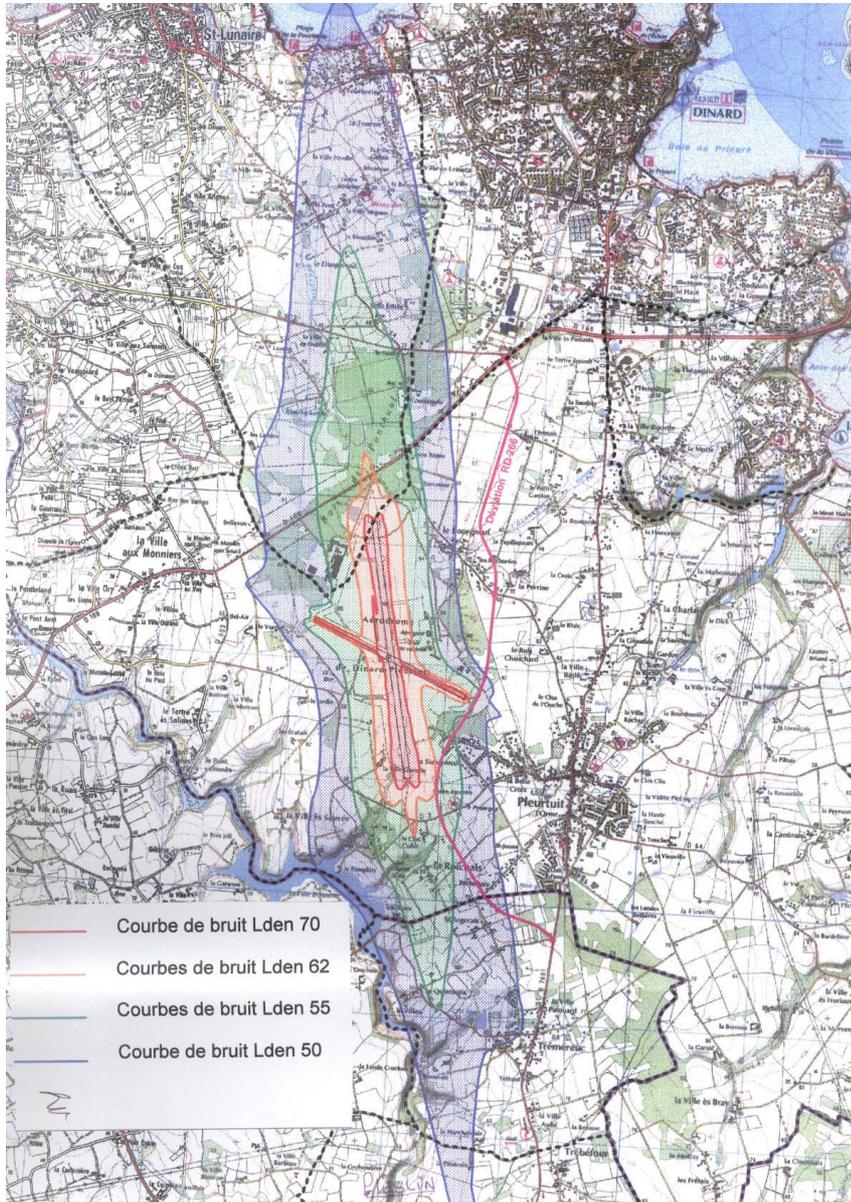
Depuis, le SCoT a été approuvé le 8 Décembre 2017. Le PLH devra se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT. Aussi, lorsque des orientations apparaissent dans les deux documents traitant du même sujet, celles du SCoT prévalent. Il en est ainsi pour la densité et pour les espaces s'ouvrant à l'urbanisation. On se reportera au chapitre précédant qui traite du SCoT.

Le principe de mixité est affiché dans le PADD du PLU.

Concernant le logement social, le PLU indique dans les OAP et dans le volet règlementaire 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 PLU permet de réaliser le programme de logements sociaux fixé par le PLH.

5.4.2.3 LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Au voisinage des aérodromes les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixés par les articles L. 112-3 à L. 112-15 du code de l'urbanisme. La commune de Pleurtuit est couverte par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo rendu disponible par arrêté interpréfectoral du 22 octobre 2010. Les niveaux de bruit figurent sur la carte ci-après.



Ces éléments sont reportés dans les annexes du PLU.

Le PLU a défini ses extensions en prenant en compte ces différents périmètres, et notamment les secteurs inconstructibles pour de l'habitat.

L'extension sur la Belle-Croix reste à l'extérieur de la zone.

Le classement en **UL/UEb** des constructions sur le secteur de la Ville Desnais rue des Cap-Horniers acte la présence de ces constructions au même titre que tout le quartier d'habitation déjà présent autour de la rue Maurice Nogues.

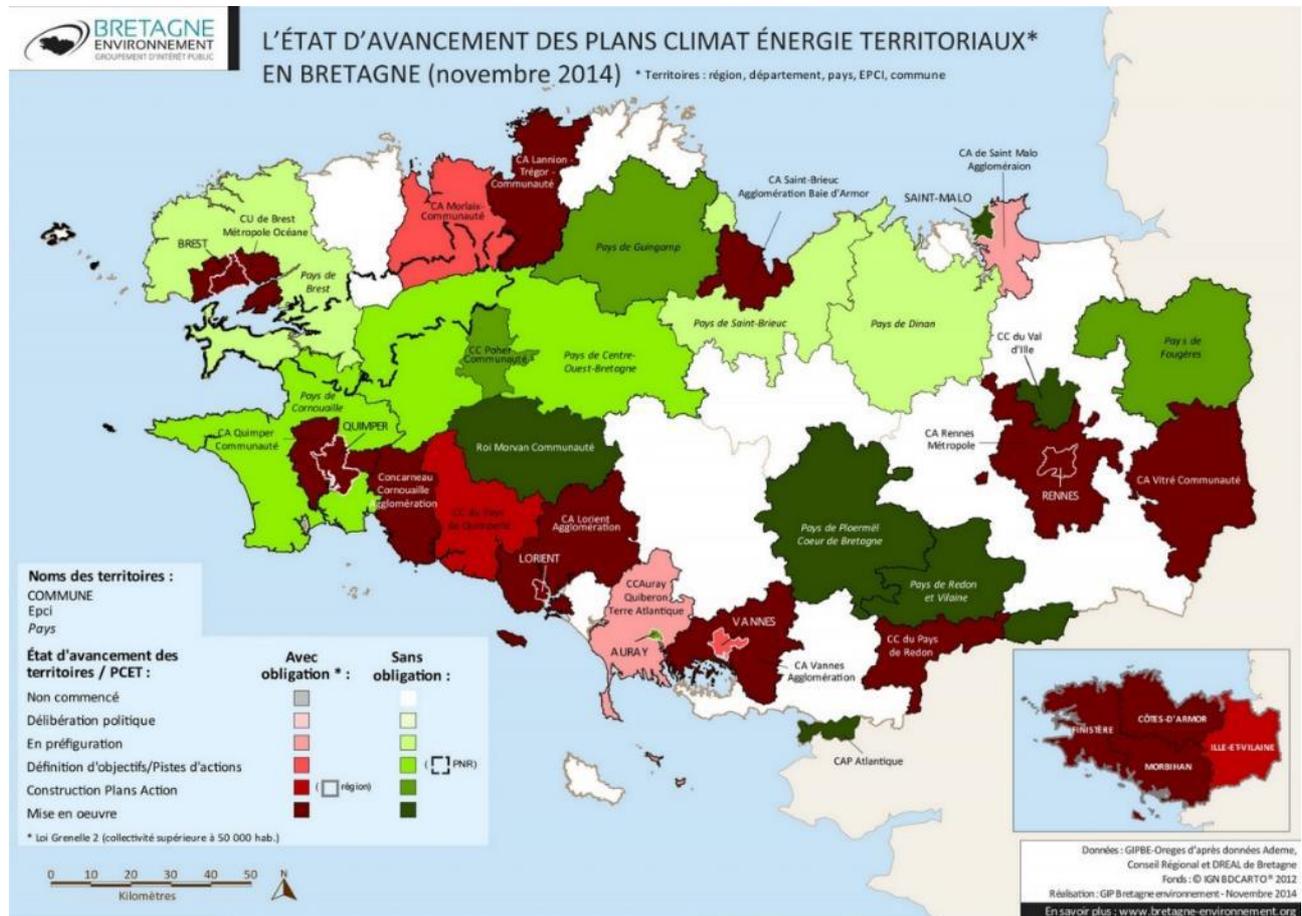
Le principal secteur de développement concerné par la zone de bruit est le secteur du Moulin de Richebois. Il figure dans la zone de bruit D (zone de bruit faible Lden 50). Les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Le Village de Bourgneuf est également partiellement concerné par la zone de bruit D et des fonds de jardin en niveau C.

Les autres zones **U** ou **AU** concernés par le PEB sont directement liés à l'aéroport lui-même.

5.4.2.4 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L’AIR ET DE L’ENERGIE, ET LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL

Le territoire de Pleurtuit (source sites Internet Bretagne Environnement et ADEME consulté le 26 juillet 2016), n’a pas débuté de PCET et n’a pas l’obligation d’en réaliser.



5.4.2.5 LE SDAGE ET LE SAGE

Le PLU de la commune de Pleurtuit est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE) du bassin LOIRE BRETAGNE 2016/2021.**

Le SDAGE couvre tous les sujets de la gestion de l'eau depuis l'aménagement des cours d'eau, la lutte contre les pollutions, la maîtrise des prélèvements, la protection de la santé, les risques d'inondations, la préservation des milieux aquatiques. Les prescriptions du SDAGE se structurent en 14 chapitres faisant chacun l'objet de dispositions spécifiques, certaines concernent plus directement les objectifs de protection des espaces naturels dont les milieux humides délimités au PLU.

Chapitre et disposition	Le PLU communal
1 : repenser les aménagements des cours d'eau;	Repérage des cours d'eau sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23. Bande de 35 mètres de protection de part et d'autre des cours d'eau en zonage N .
2 : réduire la pollution par les nitrates ;	L'agriculture a une place importante sur la commune. Les réunions de présentation et le rapport de présentation en présentant l'état actuel de la qualité des masses d'eau participe à la sensibilisation des acteurs. Le recensement et l'actualisation au droit des OAP des zones humides et leur intégration au PLU (trame dans le règlement graphique) permet de protéger ces zones qui peuvent jouer un rôle de dénitrification. Le bocage a été recensé et les éléments clés et repérés au plan de zonage (article L. 151-19) : le bocage joue un rôle dans la lutte contre l'érosion mais aussi dans la dénitrification (travaux de l'INRA Rennes)
3 : réduire la pollution organique et bactériologique ;	
3D : maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée <ul style="list-style-type: none"> ➤ 3D-1 - Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements Les collectivités peuvent réaliser, en application de l'article L. 224-10 du CGCT, un zonage pluvial dans les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce plan de zonage pluvial offre une vision globale des aménagements liés aux eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible : <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols ; - privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ; - favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ; - faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, 	Préconisations de dispositifs d'assainissement pour chaque zone de développement à raison d'un débit de fuite de 3l/s/ha et pour une récurrence de 10 ans. Coefficient d'imperméabilisation maximal : 0,7 pour les zones d'activités et 0,6 pour l'habitat.

5.4 – Compatibilité et conformité du PLU avec des normes supérieures et les documents supra-communaux

Chapitre et disposition	Le PLU communal
chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...); - mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ; - réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.	
4 : maîtriser la pollution des eaux par les pesticides ; 4C promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités ;	La commune a signé la charte « zéro phytosanitaire » du bassin versant de la Rance et du Frémur.
5 : maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;	RAS
6 : protéger la santé en protégeant l'environnement ;	RAS
7 : maîtriser les prélèvements d'eau ;	Préconisations pour favoriser le stockage à la parcelle (récupération des eaux de toiture, réserve, etc.).
8 : préserver les zones humides et la biodiversité ;	Les zones humides ont été recensées et actualisées au droit des OAP. Une trame et un règlement spécifique ont été réalisés (article L. 151-23).
9 : rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;	Ce sont le SAGE et ses actions qui déclinent cette disposition. Le PLU n'entraînera aucun obstacle sur les cours d'eau.
10 : préserver le littoral ; 10A Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition	Prise en compte des espaces littoraux : bande littorale non constructible de 100m, repérage au zonage graphique (sites inscrits, classés, etc.).
10B – Limiter ou supprimer certains rejets en mer	Augmentation du zonage d'assainissement collectif à la fois sur les futures zones à urbaniser et sur certains secteurs existants. Gestion à la parcelle des eaux pluviales sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation.
10C – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade	RAS
10D – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle.	RAS
10E – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir	RAS
11 : préserver les têtes de bassin ;	Le PLU contribue à cette protection : par le rendement des cours d'eau, le classement des zones humides et le classement d'une partie de la trame bocagère.
12 : réduire le risque d'inondations par les cours d'eau ;	Les zones inondables se situent en dehors des parcelles ouvertes à l'urbanisation.
13 : renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;	Concerne essentiellement le SAGE.
14 : mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	Concerne l'agence de l'Eau
15 : informer et sensibiliser, favoriser les échanges.	Le diagnostic environnement lié au PLU participe de l'information et de la sensibilisation

Le SAGE est une déclinaison du SDAGE à une échelle plus fine, certaines des actions du SAGE ont de fait déjà été analysées précédemment. **Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Rance Frémur Baie de Baussais, dont les cinq enjeux principaux sont les suivants :**

- Restaurer le bon fonctionnement du bassin-versant :
 - ❖ Cours d'eau : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la protection de ces derniers ; les abords des ruisseaux sont par ailleurs identifiés et protégés par un règlement spécifique.
 - ❖ Zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées réglementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.
 - ❖ Lutte contre les pollutions diffuses et maîtrise des rejets : le PLU prévoit une densité de 31 logements à l'hectare pour les zones d'extension urbaine (AU), cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement. Le règlement du PLU permet aussi de limiter la pollution en réglementant les eaux pluviales et les eaux usées. Chaque nouveau branchement sera raccordé au réseau d'assainissement de la commune.
- Préserver le littoral : prise en compte des espaces littoraux par une bande d'inconstructibilité et élargissement du zonage d'assainissement
- Assurer une alimentation en eau potable durable :
 - ❖ Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable. La réduction des zones à urbaniser contribuera également à limiter l'augmentation en eau potable, celle-ci aurait été bien plus importante si la commune avait gardé son document actuel. L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.
- Sensibilisation : le PLU via son zonage et son rapport de présentation constitue un moyen de sensibilisation du public aux thématiques environnementales
- Gouvernance : non concerné

5.4.2.6 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

La notion juridique de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité mais avec une dérogation possible si les motifs sont justifiés. Ainsi pour les documents de planification ou projets qui y sont soumis, c'est à travers l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale que l'Etat, les collectivités locales, et leurs groupements seront amenés à exposer et motiver les choix retenus au regard du SRCE. Le SRCE a été soumis à enquête publique au printemps 2015. Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

Les acteurs devant prendre en compte le SRCE sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de leurs documents de planification et leurs projets. Les personnes privées ne sont pas directement concernées.

L'objectif du schéma est de préserver la biodiversité dont le déclin est alarmant, et de freiner la disparition et la dégradation de milieux naturels dont la place est de plus en plus morcelée par l'urbanisation ou les activités humaines.

L'intérêt est de maintenir des possibilités de connexions (corridors à conserver ou reconstituer) entre les différents milieux naturels pour enrayer la perte de biodiversité.

Le territoire de Pleurtuit est situé dans deux grands ensembles de perméabilité : celui de « *La côte d'Emeraude, de Saint-Cast-le-Guildo à Saint-Malo* » (GEP n°16), et celui du « *Plateau du Penthièvre à l'estuaire de la Rance* » (GEP n°17).

Grand ensemble de perméabilité n° 16 : La côte d'Émeraude, de Saint-Cast-le-Guildo à Saint-Malo



Fondements des limites du GEP

- Limites sud et ouest définies sur la base des pressions d'urbanisation s'exerçant sur la frange littorale entre Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Malo.
- Limites ouest définies en incluant à ce GEP l'agglomération malouine mais en excluant la zone légumière rattachée au GEP n° 24.

Occupations du sol et activités humaines

- Paysage littoral urbanisé associé à un paysage avec bocage à ragosses déstructuré.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation forte à très forte.
- Orientation des exploitations agricoles : lait dominant et porcs/lait très dominant/légumes de plein air.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble**: territoire présentant un niveau de connexion entre milieux naturels faible. Grand ensemble de perméabilité d'étendue réduite, marquée par :
 - l'importance de zones de très faible connexion entre milieux naturels associées aux pôles urbains que sont Saint-Malo, Dinard, Saint-Lunaire, Saint-Briac, Lancieux, Saint-Cast-le-Guildo ;
 - la présence de plusieurs voies de communication fracturantes : la RN 137 axe à 2 x 2 voies Rennes-Saint-Malo ; la RD 168 axe Saint-Malo-Plancoët qui franchit le barrage de la Rance [axe pour partie en 2 x 2 voies] ; la RD 786 route côtière qui relie Dinard, Ploubalay, Matignon ; la voie ferrée Rennes-Saint-Malo.
- **Cours d'eau** : partie aval de l'Arguenon, du Frémur et de la Rance + partie aval de petits cours d'eau côtiers. Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.
- **Réservoirs régionaux de biodiversité** très circonscrits sur le milieu terrestre associés :
 - à la frange littorale (sous-trames « littoral » et « landes/pelouses/tourbières » pour l'essentiel) ;
 - aux basses vallées de l'Arguenon, du Frémur et de la Rance (sous-trames « forêts », « bocages », « zones humides » et « cours d'eau »).
- **Corridors écologiques régionaux** : connexions entre le littoral de la côte d'Émeraude et le plateau intérieur du Penthièvre (CER n° 7 et 8).

Grand ensemble de perméabilité n° 17 : Du plateau du Penthièvre à l'estuaire de la Rance



Fondements des limites du GEP

- Limite nord-ouest définie de façon à exclure du GEP la zone littorale comprise entre Pléneuf-Val-André et Erquy et soumise à une forte pression d'urbanisation.
- Limite nord :
 - entre Erquy et Saint-Cast-le-Guildo, limite s'appuyant sur le littoral;
 - entre Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Malo, limite définie de façon à exclure la zone littorale soumise à une forte pression d'urbanisation.
- Limite est définie en prenant appui sur la baie du Mont Saint-Michel et ses polders, à très faible niveau de connexion des milieux naturels sur sa frange terrestre.
- Limite sud-est prenant appui sur différents boisements (forêt de Coëtquen, forêt du Mesnil) associés au GEP n° 25.
- Limite sud correspondant à la frontière entre des secteurs à fort niveau de connexion des milieux naturels et des secteurs à faible niveau de connexion des milieux naturels.
- Limite sud-ouest définie de façon à exclure les zones soumises à forte pression d'urbanisation associées à l'agglomération de Lamballe.

Occupations du sol et activités humaines

- Paysage cultivé à ragosses dominant sur la zone rétro-littorale/Paysage de bocage dense et prairies sur collines à l'extrême sud.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible, à l'exception de l'axe Dinan/Dinard, des abords de la Rance et du pourtour de Lamballe.
- Orientation des exploitations agricoles : d'ouest en est, lait dominant et porcs/lait très dominant/lait dominant et cultures.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble**: territoire présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé recouvrant une imbrication entre des secteurs à faible connexion et des secteurs à forte voire très forte connexion entre milieux naturels (bois de Coron, forêt de la Hunaudaye, vallée de l'Arguenon, bois d'Yvignac). Secteur de très faible connexion entre milieux naturels associé à l'agglomération de Dinan. Plusieurs voies de communication fracturantes :
 - la RN 137 axe 2x2 voies Rennes-Saint-Malo, orientée nord-sud et traversant la GEP à l'extrême est;
 - la RN 176 axe Avranches-RN 12 orientée est-ouest, aménagée en 2x2 voies sur les trois-quarts de son itinéraire;
 - quelques routes départementales : la RD 786 entre Matignon et Plurien, la RD 794 entre la RN 176 et Plancoët, la RD 766 entre la RN 176 et Caulnes, etc. secteurs à fort niveau de connexion des milieux naturels et des secteurs à faible niveau de connexion des milieux naturels.
- Limite sud-ouest définie de façon à exclure les zones soumises à forte pression d'urbanisation associées à l'agglomération de Lamballe.
- **Cours d'eau**: réseaux hydrographiques des cours d'eau côtiers débouchant en mer entre le cap d'Erquy et la baie de la Fresnaye + partie amont des réseaux hydrographiques de l'Arguenon et du Frémur + partie moyenne de l'estuaire de la Rance et de cours d'eau débouchant en baie du Mont Saint-Michel. Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.
- **Réservoirs régionaux de biodiversité** associés :
 - à la frange littorale entre le cap d'Erquy et la baie de la Fresnaye (sous-trames « littoral » et « landes/pelouses/tourbières » pour l'essentiel);
 - à la vallée de la Rance et aux marais de Châteauneuf et de Dol-de-Bretagne (sous-trames « cours d'eau », « bocages » et « zones humides »);
 - aux boisements et aux zones de bocage associées situés au sud et au sud-ouest (forêt de la Hunaudaye, bois d'Yvignac et de Coron, etc. - sous-trames « forêts » et « bocages »).
- **Corridors écologiques régionaux** :
 - connexions entre le littoral de la côte d'Émeraude et le plateau intérieur du Penthièvre (CER n° 7 et 8);
 - connexion entre le massif du Méné et le plateau du Penthièvre (CER n° 14);
 - connexion entre les massifs forestiers et le bocage des marches de Bretagne, d'une part, et le plateau du Penthièvre, d'autre part (CER n° 16).

Le territoire de Pleurtuit constitue globalement un territoire peu perméable, notamment entre la frange littorale et les espaces naturels plus intérieurs. Cette faible perméabilité est notamment liée à de grands espaces ouverts, entrecoupés çà et là de petits hameaux, compilés à une succession d'infrastructures fracturantes (RD 266, RD 168, etc.) d'un point de vue écologique. La présence de l'aéroport participe également à la coupure partielle du territoire concernant la circulation des espèces.

A noter la présence d'espaces naturels remarquables, liés notamment à la frange littorale, à la vallée de la Rance et du Frémur, qui constituent à l'échelle du territoire des éléments structurants majeurs associés aux continuités écologiques.

Les inventaires réalisés dans le cadre du PLU ou en parallèle ont donc mis en évidence que la commune présente des éléments intéressants support d'une certaine biodiversité ordinaire ou plus patrimoniale : trame boisée bien répartie sur tout le territoire (284 hectares de boisements, soit 9,5% de la superficie de la commune), des zones humides également bien représentées, qui forment généralement un continuum le long des cours d'eau et couvrent environ 4,5% de la surface communale, et la frange littorale, très riche d'un point de vue écologique et paysager (sites Natura 2000, sites naturels classés ou inscrits, etc.).

Le zonage adopté, notamment le repérage et le classement en « espaces boisés classés » des principaux éléments de la trame verte (versants boisés, grands ensembles boisés, bosquets, etc.) et le repérage des zones humides et des cours d'eau au zonage graphique, principaux éléments de la trame verte et bleue, rendent de ce fait le PLU cohérent avec le SRCE : maintien et renforcement des continuités écologiques.

5.4.2.7 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet réglementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, accession...).

5.4.2.8 LE SCHEMA DE COHERENCE REGIONAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE BRETAGNE, ET LE SCHEMA DEPARTEMENTAL TERRITORIAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ILLE ET VILAINE

Le PADD se donne pour objectif de développer le numérique, et le Règlement a créé un article spécifique traitant des infrastructures et réseaux de communications électroniques permettant de préciser la nature de ce développement par zone.

6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER

SOMMAIRE DU CHAPITRE

6.1	Généralités	314
6.1.1	RAPPEL REGLEMENTAIRE	314
6.1.2	STRUCTURE DE L'ETUDE	314
6.2	Evaluation des incidences à l'échelle communale	316
6.2.1	LE SOCLE PHYSIQUE COMMUNAL	316
6.2.2	L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	317
6.2.3	MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	322
6.2.4	BILAN DES SURFACES – CARTOGRAPHIQUE.....	323
6.2.5	RESSOURCES, POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	326
6.3	Evaluation des incidences liées à l'urbanisation future.....	336
6.3.1	METHODOLOGIE ET LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE	336
6.3.2	OAP – CENTRE ET ZAC DE L'AEROPORT	339
6.3.3	OAP – SAINT-JOUAN, RICHEBOIS.....	344
6.3.4	OAP – LA VIEUVILLE	349
6.3.5	OAP – LE CLOS CLIN, LA VILLE ROCHER.....	353
6.3.6	OAP – LA ROCHE, LA GIRAUDAIS, LA VILLE BASLE.....	358
6.3.7	OAP – L'AEROPORT	362
6.3.8	OAP – ZA AEROPORTUAIRE.....	365
6.3.9	OAP – CAP EMERAUDE	369
6.4	Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	373
6.4.1	LES SITES NATURA 2000	374

6.1 GENERALITES

6.1.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Au sein d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'évaluation environnementale est une démarche itérative qui intègre l'environnement tout au long de son processus d'élaboration ou de révision (figure ci-contre). Elle est ainsi construite comme une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne le PLU sur l'ensemble de son cycle (article L. 104-2 du code de l'urbanisme). Elle aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet et à anticiper ses éventuels effets. L'évaluation environnementale est issue du processus dit « Grenelle de l'Environnement » qui se trouve transcrit sous 2 lois, dont notamment la loi Grenelle 2. Pleurtuit est concernée par cette évaluation environnementale, en tant que commune possédant un site Natura 2000 (Estuaire de la Rance FR5300061) et en tant que commune possédant un littoral. A ce titre, l'évaluation environnementale s'attache à identifier les enjeux environnementaux pour le site Natura 2000, ses sites remarquables, mais également au niveau de l'ensemble de la commune de Pleurtuit, et à accompagner la révision du document d'urbanisme. Pour cela, l'évaluation environnementale identifie les enjeux environnementaux et les hiérarchise de façon objective. Puis, elle décrit les incidences prévisibles des objectifs du PADD pour déterminer, dans le cas où celles-ci soient négatives, des moyens et des mesures à mettre en œuvre pour les éviter, les réduire, voire en dernier recours les compenser.



Au final, l'évaluation environnementale apporte une lecture double, en permettant une lecture détaillée des incidences et des mesures, mais également au travers d'une lecture transversale, qui laisse transparaître les effets cumulés du contexte et de la projection future décidée au travers du PLU.

Ce chapitre est consacré, à la fois à l'évaluation environnementale de « droit commun », c'est-à-dire l'analyse des incidences des orientations du PLU sur l'environnement (L. 151-41 du code de l'urbanisme) et à l'évaluation environnementale « stratégique », exigée par l'article L. 104-7 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la commune de Pleurtuit est concernée par un site Natura 2000 et est une commune littorale.

Cette évaluation environnementale stratégique s'inscrit dans un triple objectif :

- Aider à la définition d'un plan prenant en compte l'ensemble des champs de l'environnement ;
- Eclairer l'autorité administrative qui approuve ce plan ;
- Assurer la bonne information du public avant et après l'adoption du plan et faciliter sa participation.

6.1.2 STRUCTURE DE L'ETUDE

Une note a été éditée en mai 2015 par le commissariat au développement durable (« *Préconisations relatives à l'évaluation environnementale stratégique – Note méthodologique* ») et vise à préciser la démarche et le contenu de l'évaluation environnementale. Concernant l'évaluation environnementale de Pleurtuit et compte-tenu du diagnostic, les thématiques suivantes ont été développées tout au long de ce PLU :

- Le relief
- La géologie
- L'hydrologie
- La faune, la flore, les milieux remarquables
- Les zones humides
- Les corridors écologiques
- Le climat et l'air

- Le bruit
- Le climat et l'air
- Le bruit
- Les déchets
- Les sites archéologiques
- Le patrimoine architectural
- Les risques majeurs
- Les nuisances sonores
- Les paysages
- Le site Natura 2000

6.2 EVALUATION DES INCIDENCES A L'ECHELLE COMMUNALE

6.2.1 LE SOCLE PHYSIQUE COMMUNAL

6.2.1.1 LE RELIEF

Le PLU de la commune de Pleurtuit ne prévoit pas de grands projets d'infrastructures qui pourraient générer de forts mouvements de terre et par conséquent influencer le relief du territoire communal.

6.2.1.2 LA GEOLOGIE

Le PLU ne prévoit pas de grands projets d'infrastructures qui pourraient modifier le sous-sol. Ainsi, le socle de gneiss, les migmatites, les micaschistes, les loess, les dépôts de versants, les alluvions et les formations marines seront conservés.

6.2.1.3 L'HYDROLOGIE

6.2.1.3.1 L'HYDROLOGIE EN SURFACE

Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'hydrologie de surface sont liées à l'augmentation de l'imperméabilisation des secteurs de développement qui défavorise l'infiltration et augment les volumes de rejets urbains. En plus d'augmentation des volumes, les rejets des polluants sur le milieu récepteur seront plus élevés. Les conséquences sur le cours d'eau récepteur seront ainsi :

- Modification des régimes hydrologiques (avec notamment une augmentation du débit de pointe) ;
- Modification de la qualité physico-chimique des eaux (avec notamment une augmentation des Matières en Suspension (MES) et des hydrocarbures).

L'impact de ces rejets sur la qualité des milieux aquatiques dépend :

- De l'efficacité des équipements et infrastructures de la commune en matière de collecte et de traitement des eaux usées ;
- De l'existence d'ouvrages de régulation et de traitements des eaux pluviales sur la commune ainsi que de l'importance de surfaces imperméabilisées et notamment des surfaces de voirie et de parking fortement fréquentées. Ce point est traité au sein du chapitre dédié à l'assainissement des eaux pluviales.

Par ailleurs, le projet de PLU peut également avoir des incidences sur la qualité des eaux en favorisant le développement d'activités générant des pollutions diffuses telles que l'agriculture, certaines activités de loisirs (plaisance, camping-car, activité nautique...)

Afin de limiter, réduire, voire supprimer ces impacts, le projet de PLU de Pleurtuit intègre différentes mesures :

- Adaptation des capacités de traitement des installations d'assainissement eaux usées de la commune (cf. chapitre dédié à l'assainissement des eaux usées) ;
- Mise en place de mesures compensatoires des eaux pluviales au droit des secteurs de développement ;
- Protection et mise en valeur de la trame verte et bleue : les zones humides et les haies bocagères participent naturellement à l'épuration des eaux de ruissèlement. Leur protection dans le cadre de la protection de la trame verte et bleue favorise le maintien de la qualité des eaux sur le territoire communal.

6.2.1.3.2 L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'hydrologie souterraine sont liées à l'infiltration d'eaux polluées en profondeur. Les pollutions peuvent être diffuses (liées aux produits d'épandage par exemple qui diffusent avec les précipitations) ou ponctuelles (fuite d'hydrocarbure, assainissement non-conforme...).

6.2.1.4 BILAN DES INCIDENCES ET MESURES ASSOCIEES - SOCLE PHYSIQUE COMMUNAL

Thématiques	Incidences potentielles du développement de Pleurtuit	Mesures associées (d'évitement), intégrée au PLU
Géologie	/	/
Topographie	/	/
Hydrologie de surface	Augmentation des volumes de rejets des eaux pluviales et des eaux usées liées à l'urbanisation	Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, avec une gestion de l'évènement pluvieux au plus proche de son point d'impact. Adaptation des capacités nominales des systèmes d'assainissement qui desservent Pleurtuit. L'ensemble du réseau de la Ville de Pleurtuit est de type séparatif.
Hydrologie souterraine	Rejets diffus et ponctuels	Mise en place d'une gestion alternative quantitative et qualitative des eaux pluviales, avec une gestion de l'évènement pluvieux au plus proche de son point d'impact. Encourager des assainissements autonomes conformes. Repérer les haies aux rôles hydrologiques et anti-érosifs.

6.2.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE**6.2.2.1 ZONES D'INVENTAIRE ET ZONES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE**

Les zones d'inventaires et de protection réglementaire recensées sur le territoire de Pleurtuit (site Natura 2000 « Estuaire de la Rance » ; ZNIEFF de type 2 « Etangs du Frémur et leurs abords », ZNIEFF de type 1 : « L'étang de la Valais », « L'étang du Pont ès Omnés et l'étang du Frémur-Les Rues » ; ENS « Pointe de Cancaval » et le site classé/inscrit de « L'Estuaire de la Rance ») étaient incluses dans des zonages protecteurs à l'ancien PLU (**NH**, **NPa**, **NPb**). Ces zonages interdisent l'urbanisation et réglementent de façon stricte les possibilités d'aménagements ou de transformations des terrains.

Le projet de zonage du PLU maintient également la protection de ces zones en les intégrant dans des zonages protecteurs :

- Secteur **Np** : protection des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages ;
- Secteur **Nplm** : correspond aux Espaces Remarquables maritimes découlant de la Loi littoral ;
- Secteur **Nplt** : correspond aux Espaces Remarquables terrestres découlant de la Loi littoral.

6.2.2.2 AUTRES ESPACES NATURELS

Le PLU de Pleurtuit assure également la protection des autres composantes naturelles de son territoire : zones humides, cours d'eau, haies, boisement. Ces éléments sont identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19) du code de l'urbanisme ou au titre du L. 113-1 ou enfin par un zonage spécifique.

6.2.2.3 ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au Plan de zonage du PLU seront préservées et protégées (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Elles ont été actualisées dans le cadre de ce présent PLU notamment au droit des secteurs de développement envisagé. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, 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.

6.2.2.4 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme. Ce repérage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

6.2.2.5 LES HAIES ET BOISEMENTS REPERES

Le règlement graphique a identifié les éléments du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à protéger pour des motifs d'ordres écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de modifier un élément de paysage identifié, en application de l'article L. 151-19 sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du code de l'urbanisme).

6.2.2.6 LES COURS D'EAU

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau et plans d'eau inventoriés sur la Commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau et plan d'eau en zones **A** et **N**, et de 5 mètres en zones **U** et **AU**, sauf adaptations locales pour tenir compte de particularités (station de traitement des eaux...). Pour l'application de ce principe sur le plan réglementaire, une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU dans 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. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises dans cette bande inconstructible, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en continuité du bâtiment existant, et sans se rapprocher des cours d'eau et des plans d'eau.

6.2.2.7 LES PLANTES INVASIVES

Afin de lutter contre le développement des plantes vasculaires invasives en Bretagne, le conservatoire botanique national de Brest a établi une liste des plantes à proscrire sur le territoire breton. Cette liste a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Bretagne le 7 juin 2011. Elle figure en annexe du Règlement du présent PLU. La plantation et le développement des plantes figurant dans cette liste sont interdits.

6.2.2.8 LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans les secteurs repérés au Plan de zonage du PLU au titre de la Trame Verte et Bleue (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme), les constructions sont autorisées dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages. Ce principe devra cependant tenir compte des besoins de sécurité autour de l'aéroport et de la nécessité de clore cet espace.

6.2.2.9 LE CHOIX DES ZONES PERMETTANT L'ACCUEIL DE CONSTRUCTION NEUVE

Le choix des zones à urbaniser s'est porté d'une part sur le renouvellement urbain, sur le comblement des dents creuses et sur les secteurs en périphérie du tissu aggloméré de Pleurtuit.

6.2.2.10 CONSOMMATION DES SURFACES – GRAPHIQUES

Avant d'effectuer une comparaison entre le PLU de 2007 et le présent PLU en termes de consommation de l'espace, il convient de recalculer certaines zones. En effet des variantes apparaissent dans la mesure où certaines nomenclatures ont été modifiées ou que certains secteurs ont évolué au sein du précédent zonage.

La synthèse de ce travail est présentée dans les tableaux ci-après :

PLU de 2007			Présent PLU			Evolutions	
Zones	Surface (ha)	Pourcentage	Zones	Surface (ha)	Pourcentage	Surface (ha)	Pourcentage
			UCa	9,1	0,3	9,1	100,0
			UCb	12,9	0,4	12,9	100,0
UC	22,8	0,8	UC	22,0	0,7	-0,8	-3,4
UEa	6,6	0,2	UEa	6,8	0,2	0,2	2,7
UEb	96,4	3,2	UEb	133,1	4,5	36,7	38,1
UEc	16,0	0,5				-16,0	-100,0
UEe	14,6	0,5	UEe	15,7	0,5	1,1	7,5
UE	133,6	4,5	UE	155,6	5,2	22,0	16,4
			UZAi	4,8	0,2	4,8	100,0
UZAm	2,3	0,1	UZAm	8,2	0,3	5,9	257,0
			UZAm1	2,0	0,1	2,0	100,0
			UZCa	0,6	0,0	0,6	100,0
			UZCc	3,5	0,1	3,5	100,0
UZN	1,2	0,0	UZN	5,1	0,2	3,9	100,0
UZ	3,5	0,1	UZ	24,1	0,8	20,6	589,7
			UZT	51,3	1,7	51,3	100,0
			UZV	7,1	0,2	7,1	100,0
						-13,8	-100,0
						-47,2	100,0
UH	13,8	0,5	UH	28,6	1,0	-32,4	-53,1
UHc	47,2	1,6	UL	9,1	0,3	6,8	294,8
UH	61,0	2,0	UGV	0,7	0,0	-0,6	-46,2
UL	2,3	0,1	UA	16,9	0,6	6,2	58,2
UGV	1,3	0,0	UAv	15,4	0,5	-5,3	100,0
UA	10,7	0,4	UA	32,3	1,1	0,9	2,9
UAv	20,7	0,7	UV	207,3	6,9	4,1	2,0
UA	31,4	1,1	Zones U	538,1	18,0	79,0	17,2
UV	203,2	6,8					
Zones U	459,1	15,4					

PLU de 2007		
Zones	Surface (ha)	Pourcentage
1AUEa	2,9	0,1
1AUEb	13,9	0,5
1AUEc	2,8	0,1
1AUE	19,6	0,7
1AUZAi	4,8	0,2
1AUZAm	5,9	0,2
1AUZAm1	2,0	0,1
1AUZCa	0,6	0,0
1AUZCc	3,5	0,1
1AUZCN	4,4	0,1
1AUZ	21,2	0,7
1AUA	13,3	0,4
1AUAm	6,5	0,2
1AUZ†	51,0	1,7
2AU	41,3	1,4
Zones AU	152,9	5,1

Présent PLU		
Zones	Surface (ha)	Pourcentage
1AUEa	3,4	0,1
1AUEb	1,0	0,0
1AUE	4,4	0,1
1AUL	0,6	0,0
1AUZAm	0,5	0,0
1AUZ	0,5	0,0
1AUAa	6,8	0,2
1AUAv	1,1	0,0
1AUA	7,9	0,3
2AU	38,4	1,3
2AUA	1,8	0,1
2AUEe	2,3	0,1
Zones AU	55,8	1,9

Evolutions	
Surface (ha)	Pourcentage
0,5	15,9
-12,9	-92,8
-2,8	-100,0
-15,2	-77,8
0,6	100,0
-4,8	-100,0
-5,4	-91,5
-2,0	-100,0
-0,6	-100,0
-3,5	-100,0
-4,4	-100,0
-20,7	-97,6
-5,4	-40,7
-6,5	-100,0
-51,0	-100,0
-3,0	-7,1
1,8	100,0
2,3	100,0
-97,1	-63,5

PLU de 2007		
Zones	Surface (ha)	Pourcentage
A	1 342,9	44,9
Zones A	1 342,9	44,9

Présent PLU		
Zones	Surface (ha)	Pourcentage
Aa	487,1	16,3
Agv	4,4	
Ap	823,6	
As	1,0	
Zones A	1 316,1	44,0

Evolutions	
Surface (ha)	Pourcentage
-26,8	-2,0
	100,0
	100,0
	100,0
-26,8	-2,0

PLU de 2007			Présent PLU			Evolutions	
Zones	Surface (ha)	Pourcentage	Zones	Surface (ha)	Pourcentage	Surface (ha)	Pourcentage
NH	68,4	2,3				-68,4	-100,0
			Na	0,4	0,0	0,4	100,0
			NL	7,4	0,2	7,4	100,0
			Np	761,6	25,5	761,6	100,0
						-539,8	-100,0
NPa	539,8	18,1				-426,9	-100,0
NPb	426,9	14,3					
			Nplm	101,2	3,4	101,2	100,0
			Nplt	203,7	6,8	203,7	100,0
			Ns	5,7	0,2	5,7	100,0
Zones N	1 035,1	34,6	Zones N	1 080,0	36,1	44,9	4,3

PLU de 2007			Présent PLU			Evolutions	
Zones	Surface (ha)	Pourcentage	Zones	Surface (ha)	Pourcentage	Surface (ha)	Pourcentage
TOTAL	2 990,0	100,0	TOTAL	2 990,0	100,0	0,0	0,0

Note : la surface officielle de la commune est de 2 967 ha. Celle-ci-dessus résulte des données informatiques.

Depuis, la mise en place du PLU de 2007, la part urbanisée du territoire de Pleurtuit est passée de 459,1 ha à 538,1 ha. La part urbaine actuelle (538,1 ha) représente 18 % du territoire communal.

Au niveau du projet de développement, le présent PLU de Pleurtuit sera environ 3 fois moins consommateur d'espaces que son prédécesseur de 2007 évitant ainsi le mitage et une fragmentation trop élevée du territoire.

Le développement de l'urbanisation s'est principalement fait au détriment de la zone agricole qui a perdu environ de 27 ha depuis 2007 (perte de 2 %). Cependant, la part de la zone naturelle est en hausse depuis 2007 passant ainsi de 1 035 ha à 1 080 ha – gain de 4,3 %).

6.2.2.11 BILAN DES INCIDENCES ET MESURES ASSOCIEES – ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Incidences potentielles du développement de Pleurtuit si Pleurtuit poursuit son développement (scénario tendanciel)	Principales mesures pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les milieux biologiques
Destruction/fragmentation du socle biologique	<p>Le nouveau PLU privilégie le comblement des « dents creuses » (densification) non-occupée par une zone humide au sein du tissu urbain et met en place également du renouvellement urbain sur certains secteurs.</p> <p>Protection et mise valeur des espaces naturels au travers de zonages spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Np ; • Nplm ; • Nplt. <p>Protection/renforcement de la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration des cours d'eau et des zones humides au titre de l'article L. 151-23 ; • Intégration de maillage bocager et des boisements au titre de la loi paysage L. 151-19 ; • Intégration des espaces boisés classés.

	<p>Le PLU conforte les protections réglementaires existantes : identification de la trame verte et bleue au Plan de zonage (éléments les plus significatifs : cours d'eau, bois zones humides, haies, talus, boisements).</p> <p>Poursuite de la politique de replantation de haies bocagères (programme Breizh Bocage).</p> <p>Intégration de l'inventaire zones humides existants et actualisation de celui-ci sur les secteurs de développement pressentis.</p> <p>Création de continuités écologiques sur l'ensemble du territoire avec notamment une continuité écologique au niveau du plateau afin de relier la vallée du Frémur à celle de la Rance.</p> <p>Intégrer des coupures vertes d'urbanisation entre les secteurs urbanisés.</p>
Pressions liées aux activités anthropiques	<p>Mesures compensatoires des eaux pluviales sur tous les secteurs de développement.</p> <p>Branchement des nouveaux secteurs de développement sur le réseau des eaux usées.</p> <p>Agrandissement du zonage des eaux usées pour collecter certaines habitations en assainissement autonome.</p>

6.2.3 MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme indique que le PLU, à travers le PADD, doit « fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

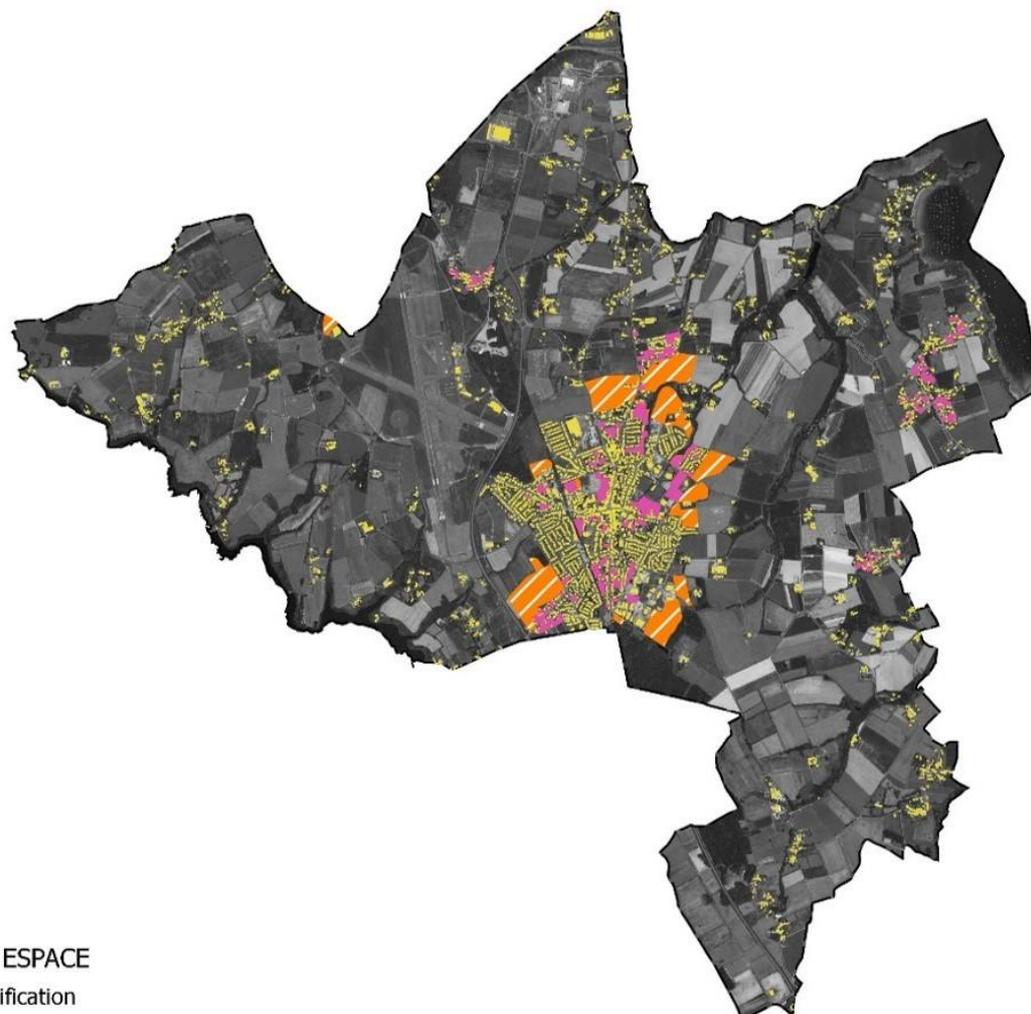
Depuis 1968, Pleurtuit connaît une progression, tant en population qu'en logements, avec un ralentissement sur la période 1990-1999, et une reprise forte depuis 1999. La commune souhaite pour les prochaines années avoir une progression démographique maîtrisée. Ainsi, la population pourrait passer de 6 488 habitants en 2014 à environ 9 266 habitants en 2032. L'accueil de nouvelles populations doit être poursuivi en développant un urbanisme attractif, qualitatif et diversifié. La commune s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo estime que sur la période 2017-2030, la commune de Pleurtuit pourra répondre au besoin de logements en ne dépassant pas 45 hectares de zones d'extensions urbaines dédiées à l'habitat et aux équipements.

C'est par une maîtrise de son développement associée à une densité volontaire et pondérée favorisant la mixité, que peut être évité l'étalement urbain. La densité est une façon de faire de la ville un lieu d'échanges et de rencontres, la volonté étant d'aménager et de penser des formes urbaines qui offrent à tous une liberté de choix pour ce qui est du statut d'occupation mais aussi du type de logements et de localisation.

- Bilan des incidences et mesures associées – Modération de la consommation d'espace

Incidences prévisibles	Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur la consommation d'espaces
Etalement urbain	Une réduction de l'étalement urbain avec le comblement des dents creuses à l'intérieur de la trame urbaine de la ville.
Consommation foncière	Compte tenu du repérage préalable concernant le potentiel urbain à l'intérieur du tissu urbain, la consommation foncière en extension de la ville de Pleurtuit est limitée. Elle représente environ 53 hectares.



Légende

CONSOMMATION ESPACE

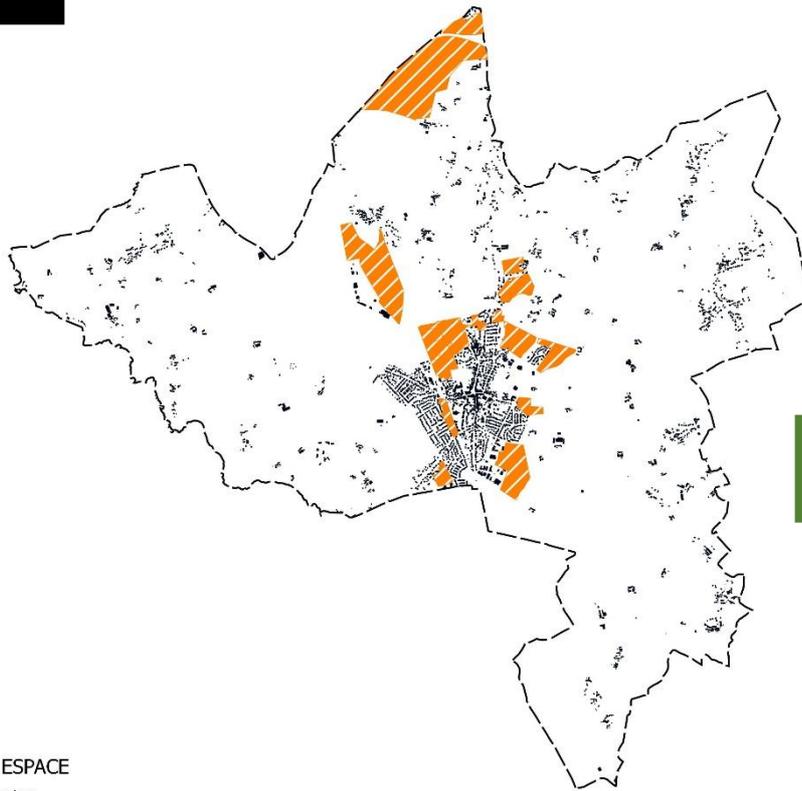
- Secteur en densification
- Secteur en extension

6.2.4 BILAN DES SURFACES – CARTOGRAPHIQUE

L'objectif central de la maîtrise de la consommation de l'espace est de lutter contre la périurbanisation, limiter l'étalement urbain et la consommation excessives d'espaces naturels et agricole (objectif du Grenelle II). Le présent PLU répond à ces enjeux (et est également compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Saint Malo). La densification se fera à l'intérieur de la zone urbaine par comblement des dents creuses puis en extension sur les franges urbaines de la ville de Pleurtuit.

Le scénario proposé dans le cadre du présent PLU affirme ces objectifs de modération de consommation des espaces et présente un projet plus vertueux en termes que l'ancien PLU (diminution d'un facteur 3 des secteurs en extension). Les 2 cartes ci-après permettent de comparer les 2 projets :

Ancien PLU

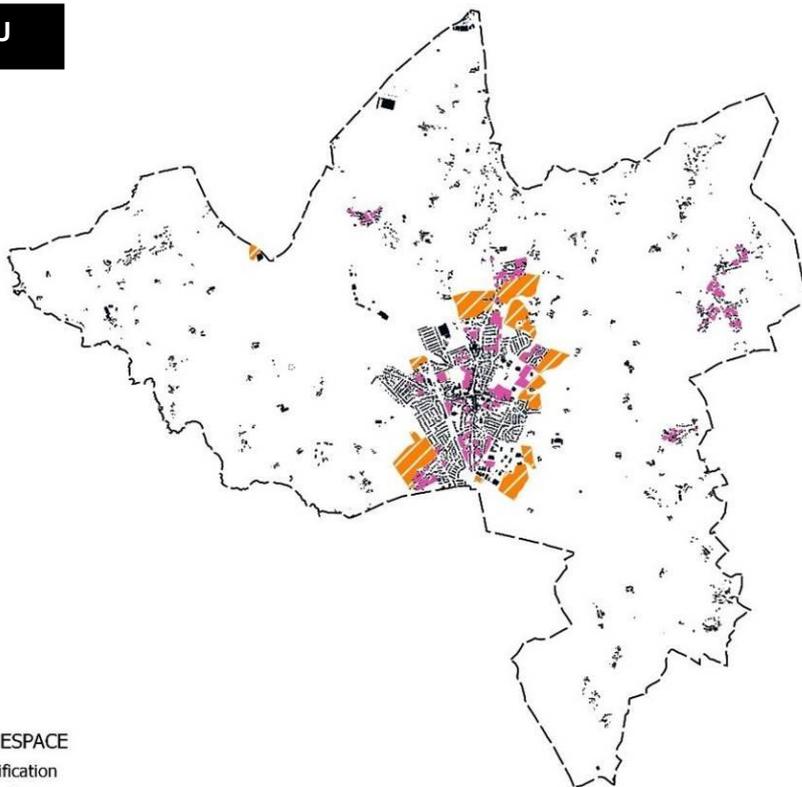


Légende

CONSOMMATION ESPACE

▨ Secteur en extension

Présent PLU



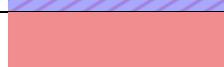
Légende

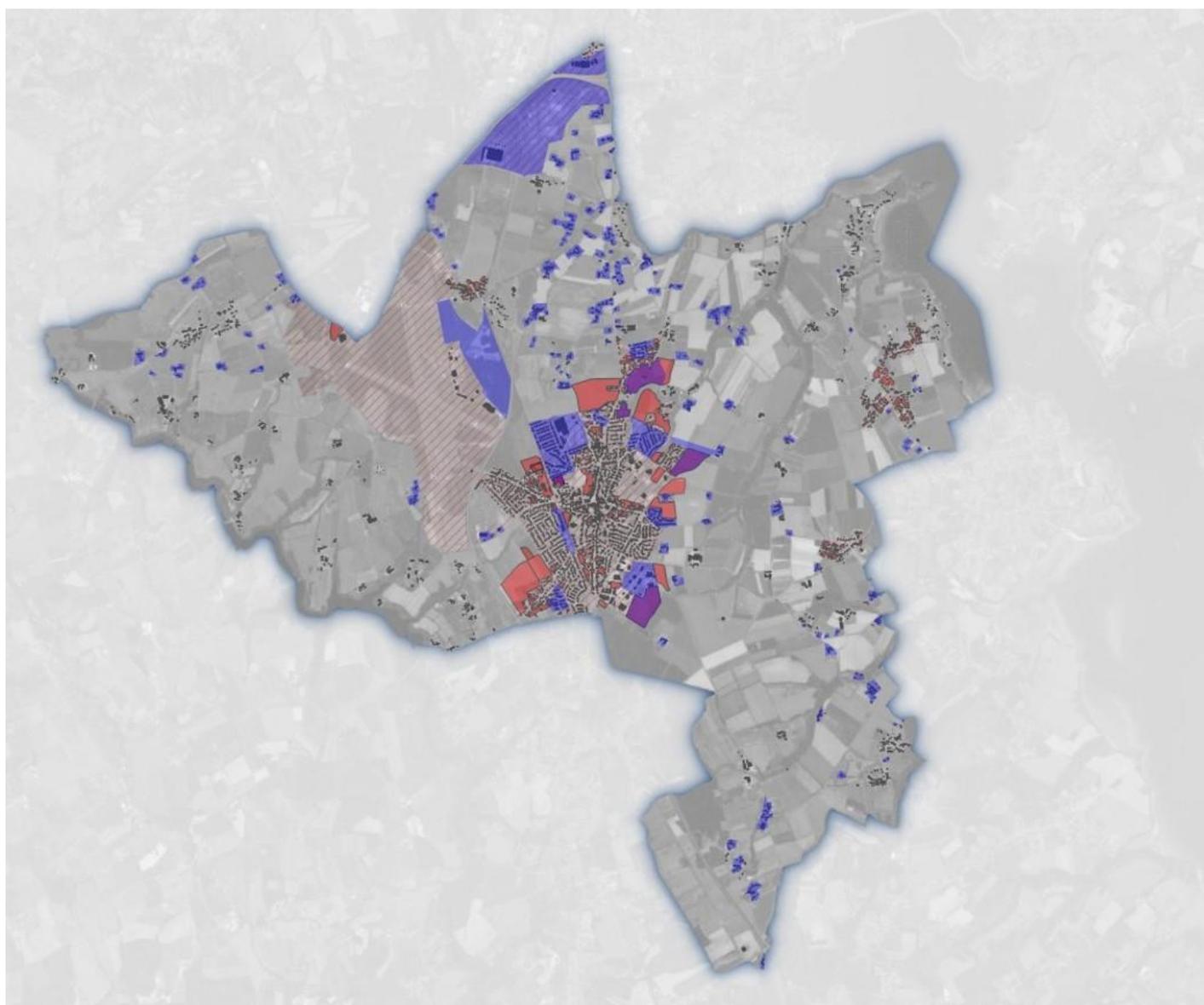
CONSOMMATION ESPACE

■ Secteur en densification

▨ Secteur en extension

D'importants secteurs n'ont pas été reconduits dans le cadre de ce présent PLU, notamment au droit de l'aéroport.

Légende :	
	Secteurs de densification ou de développement prévus dans le PLU de 2007 et non reportés au présent PLU
	Secteurs de densification ou de développement prévus dans le PLU de 2007 et urbanisés entre 2007 et 2017
	Secteurs de renouvellement urbain ou de densification ou de développement prévus dans le présent PLU
	Secteurs d'extension ou de renouvellement urbain non-urbanisés pendant la période 2007-2017 et reportés au présent PLU
	Secteurs déjà urbanisés



Enfin la densification de logement par hectare est au-dessus des prescriptions du SCoT (31 log/ha) avec en moyenne 32,7 log/ha pour les secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaine.

6.2.5 RESSOURCES, POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES**6.2.5.1 RESSOURCES : ENERGIE, EAU, FONCIER**

Le développement de la commune de Pleurtuit et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation de la consommation des ressources : énergie, eau potable, foncier. Ces ressources sont d'une manière générale limitée et leur exploitation peut avoir des conséquences dommageables pour l'environnement :

- La problématique des besoins énergétiques répond à une échelle régionale et nationale mais les choix en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme peuvent influencer les consommations énergétiques futures dues aux déplacements et à l'emplacement/orientations des secteurs résidentiels ;
- L'approvisionnement en eau potable au niveau de Pleurtuit est assuré par l'usine de Bois-Joli (située sur la commune) et produit depuis 2012 de l'eau potable à partir de la retenue du Bois-Joli (3 millions de m³). Le pompage est de 750 m³/h. Les réservoirs de Richebois (2 500 m³), situés sur la commune de Pleurtuit, stockent de l'eau provenant de l'usine du Bois-Joli. Cette ressource ne souffre pas de problèmes de sécurisation. Cependant, du fait de la présence d'un périmètre de captage sur le territoire communal, les enjeux de préservation de la ressource sont élevés.
- La gestion du foncier, la préservation des terres agricoles et des espaces naturelles constituent un enjeu important. La maîtrise de la consommation foncière est notamment l'un des objectifs affichés du présent PLU.

6.2.5.2 BILAN DE RESSOURCES : ENERGIE, EAU, FONCIER

Incidences prévisibles sur la ressource	Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur la ressource
Ressource énergétique	<p>Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de bâtiments.</p> <p>Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs permettant l'amélioration des performances.</p> <p>Privilégier une implantation bâtie qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel.</p> <p>Maîtriser la consommation énergétique en incitant à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (matériaux naturels, énergies renouvelables, conception profilant de l'ensoleillement...), à l'utilisation et au développement des moyens d'économie d'énergie.</p>
Ressource eau potable	<p>Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.</p> <p>Renouveler les réseaux pour augmenter les rendements.</p> <p>Augmenter le nombre de raccord EU sur l'assainissement collectif (notamment au niveau du bassin versant du Frémur, bassin se drainant pour partie sur le périmètre de captage de Bois-Joli).</p>
Consommation foncière	<p>Limiter l'étalement urbain :</p> <p>Concentrer l'urbanisation au sein et autour de son centre-ville. Trois villages pourront également se densifier à l'intérieur de leurs trames urbaines existantes (sans extension de nouveaux secteurs).</p> <p>Interdire la densification dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Ainsi, les surfaces permettant l'accueil d'une urbanisation nouvelle pour l'habitat sont situées pour partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En renouvellement urbain : 4,34 ha (8,6 %) • En densification : 4,9 ha (9,8 %) • En extension : 40,63 ha (81,5 %)

6.2.5.3 ASSAINISSEMENT EAUX USEES COLLECTIF

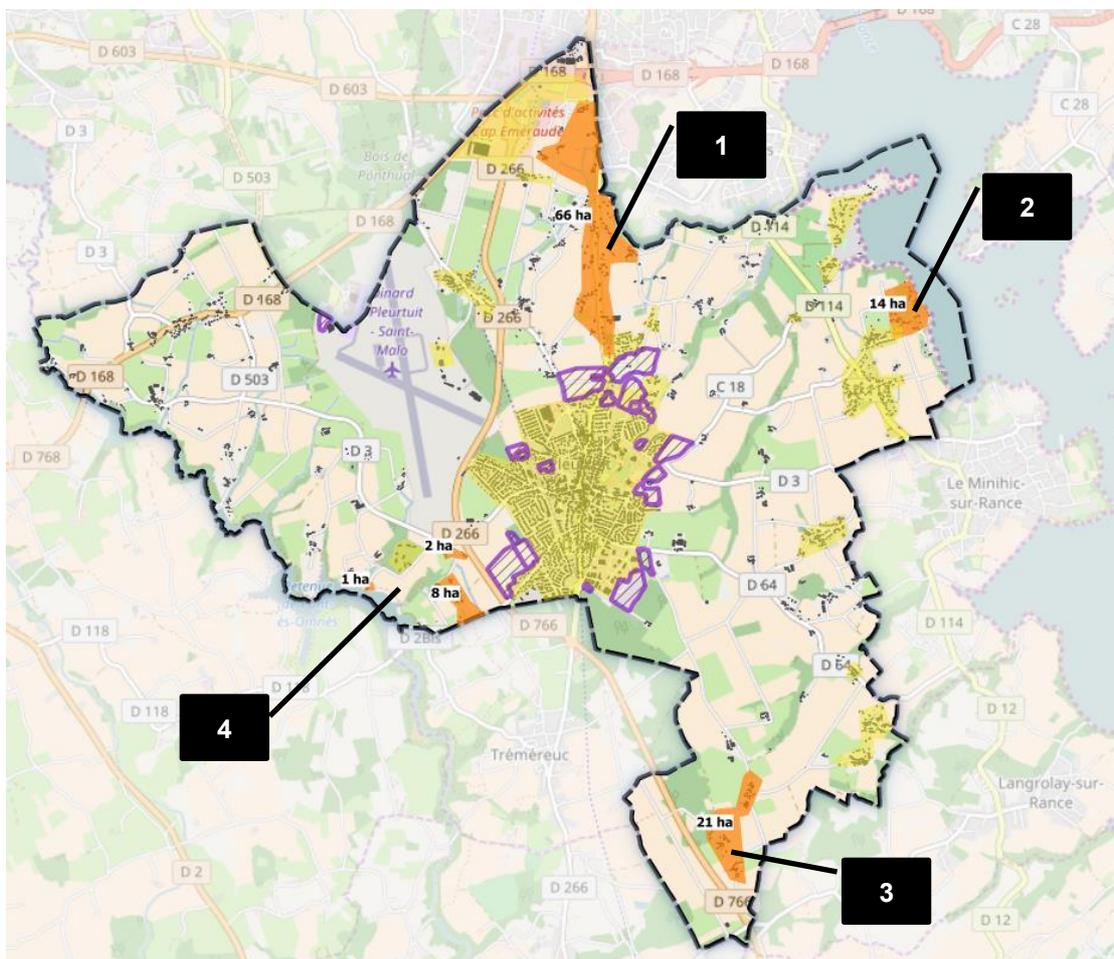
Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets urbains à traiter : eaux usées et eaux pluviales. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitements d'assainissement existant.

La particularité du zonage de Pleurtuit est d'intégrer le traitement des EU de 2 autres communes : Minihic-sur-Rance et Langrolay-sur-Rance. De plus, certains secteurs existants (en ANC) seront raccordés au réseau collectif.

➤ Extension des zones construites desservies par l'assainissement collectif

Le conseil municipal a décidé, pour des raisons de protection de l'eau, d'étendre la zone desservie par l'assainissement collectif. Cette extension concerne l'estuaire de la Rance à l'Est (qualité de l'eau, Natura 2000...) et le bassin du Frémur (captage d'eau) à l'Ouest. Les 4 secteurs géographiques concernés sont (en orange sur la carte ci-après) :

- 1) Les habitations situées le long de la RD 766 en s'appuyant sur le réseau structurant existant le long de cette voie. Périmètre de 66 hectares desservant 200 bâtiments cadastrés (habitations et annexes) : env. 66 habitations
- 2) Le secteur de Jouvente au droit de l'Estuaire de la Rance. Périmètre de 14 hectares desservant 64 bâtiments cadastrés (habitations et annexes) : env. 25 habitations.
- 3) Le secteur des Frélais-La Ville-es-Bray au Sud de la commune. Périmètre de 21 hectares desservant 113 bâtiments cadastrés (habitations et annexes) : env. 30 habitations
- 4) Trois secteurs sur le bassin versant du Frémur, La Roichais, Le Clos Collet. Périmètre total de 11 hectares desservant 80 bâtiments cadastrés (habitations et annexes) : env. 20 habitations



Bilan de l'extension du zonage EU sur l'existant en termes de charge polluante :

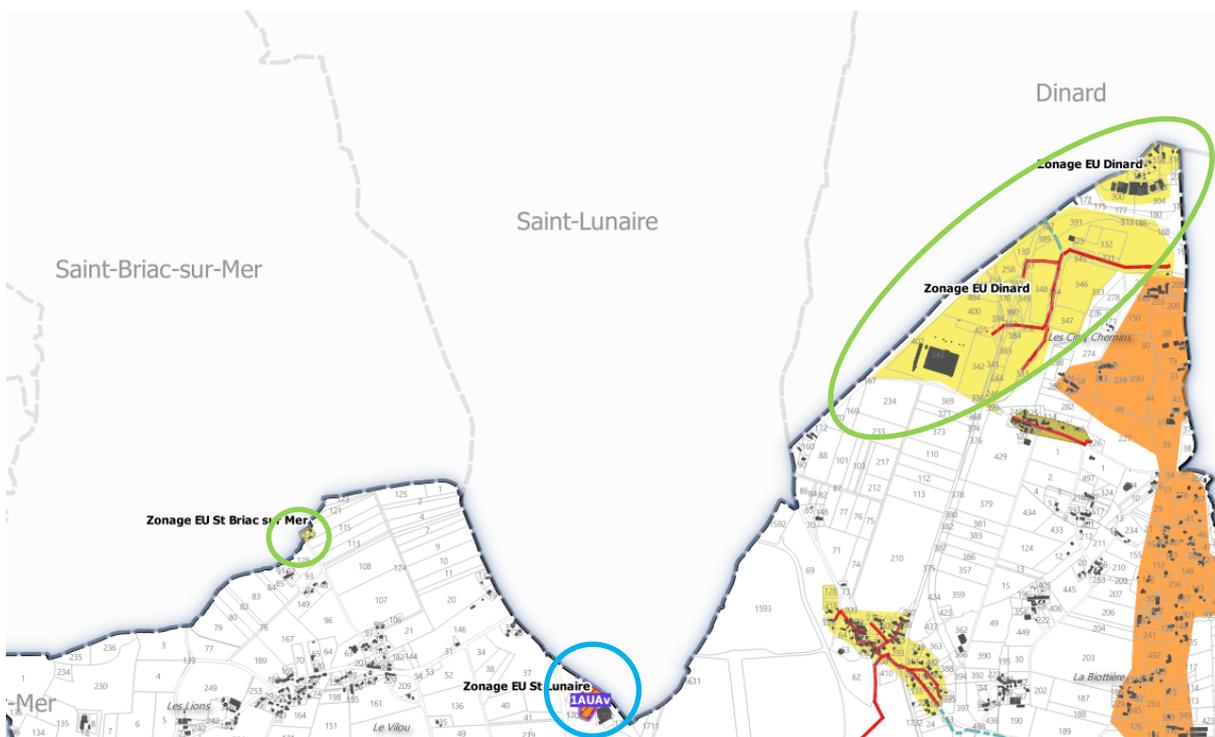
Nombre raccordée	d'habitation	Nombre d'EH (base de 1.8 EH/habitation)	Charge polluante (en kg/j de DBO5)
141		254 EH	15.2 kg/j DBO5

NB : le nom de la STEP qui réceptionnera les EU du secteur 1 (66 ha) n'est pas encore défini. Nous avons cependant intégré les EU de cette zone dans le présent projet en les raccordant à la STEP de Pleurtuit pour prendre les contraintes maximales.

➤ Zonages EU traités sur des communes limitrophes à Pleurtuit

Deux secteurs géographiques en assainissement collectif sont désormais traités dans des STEP de communes limitrophes à Pleurtuit. Les secteurs sont les suivants (cercle vert ci-après) :

- Parc d'activité Cap Emeraude : traité sur la commune de Dinard
- Secteur de « Le Biot des Salines » : traité sur la commune de Saint Briac sur Mer

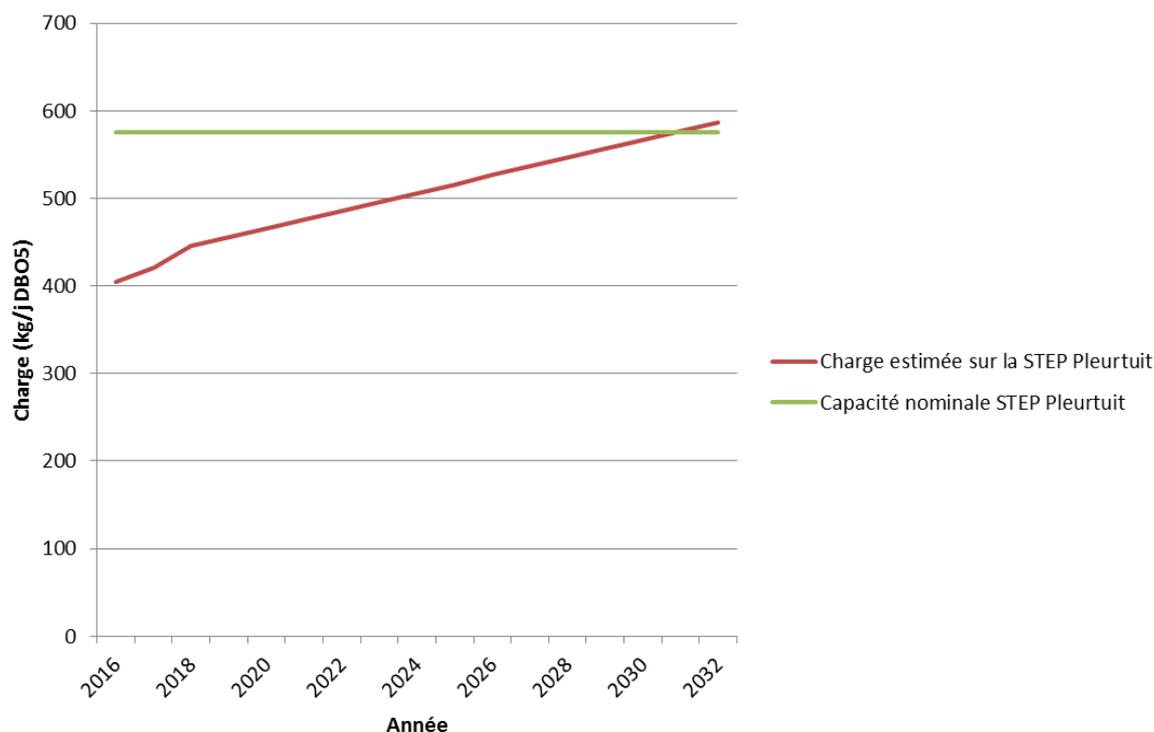


Un troisième secteur en extension de zonage (cercle bleu ci-dessus) correspondant à de l'activité aéroportuaire sera traité sur la commune de St Lunaire.

➤ **Bilan du projet de PLU et des communes voisines en termes de charge polluante sur la STEP de Pleurtuit :**

Type Raccordement	Charge polluante (en kg/j de DBO5)	Capacité de la station
Etat initial (en 2016) – Somme des charges arrivant à la STEP de Pleurtuit	404 kg/j DBO5	
Habitat en développement du présent PLU : 1 512 résidences principales	140 kg/j DBO5	
Activité en développement du présent PLU : 9,7 ha	23 kg/j DBO5	
TOTAL	567 kg/j DBO5	576 kg/j DBO5

A la fin de ce présent projet de PLU, les charges entrantes dans la STEP de Pleurtuit auront atteint sa capacité nominale. Le graphe ci-dessus estime au cours du temps la somme des charges entrantes dans la STEP de Pleurtuit (trait rouge ci-après) ainsi que la capacité nominale de la STEP (trait vert).

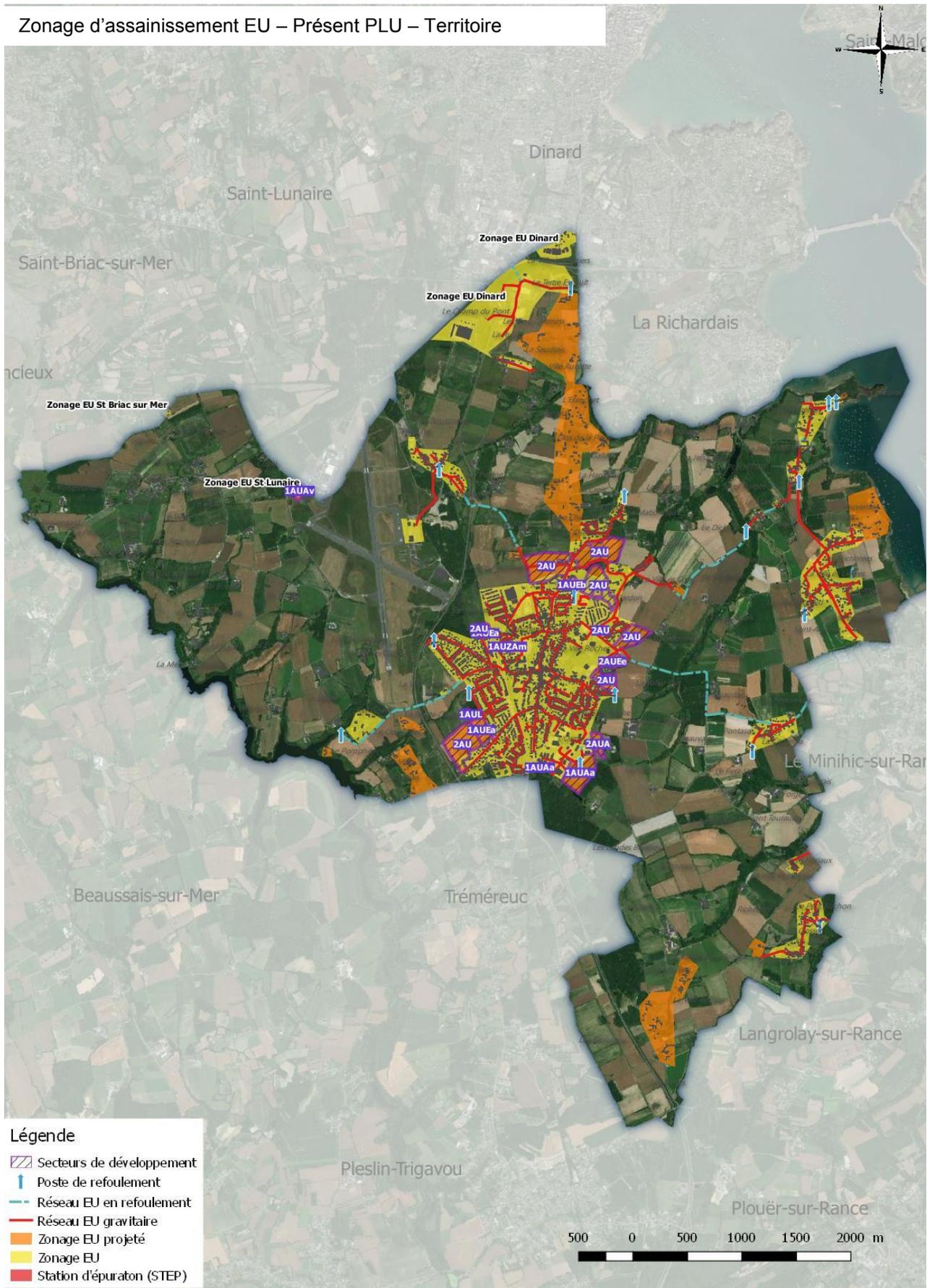


La marge disponible sur la station d'épuration de Pleurtuit permet de recevoir ces effluents supplémentaires à un horizon de moyen terme. **Selon ces perspectives de développement, la station d'épuration devrait fonctionner au plein de sa capacité nominale à l'échéance du PLU (estimée en 2032). L'auto surveillance permettra de suivre les résultats effectifs d'épuration de la station et leur évolution au fil du temps, ainsi que de la charge réellement reçue et des flux et concentrations en sortie. Ce suivi permettra d'anticiper sur les besoins en termes de structures de traitement des eaux usées, sachant qu'il faut un délai d'un à deux ans pour la mise en œuvre de nouveaux équipements ou l'évolution significative des équipements existants.**

***NB** : le saut observé entre 2017 et 2018 est dû à l'intégration des 4 secteurs (anciennement en assainissement autonome) en une seule phase.*

Par ailleurs, le Syndicat Intercommunal d'Assainissement Pleurtuit, Langrolay, Le Minihic, La Richardais (SIAPLLL) a réalisé un diagnostic des réseaux qui a induit un programme de rénovation des réseaux pour éviter les « eaux parasites ». Ce programme diminuera la charge de la station.

Zonage d'assainissement EU – Présent PLU – Territoire



6.2.5.4 ASSAINISSEMENT EAUX USEES AUTONOME

L'assainissement non-collectif concerne uniquement les habitations isolées. Le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles constructions en zone d'assainissement non-collectif. Le repérage des secteurs de densification (« dents creuses ») a été en partie conditionné par la présence d'un réseau de desserte eaux usées.

6.2.5.5 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En matière d'assainissement pluvial, le développement de la commune provoquera une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des rejets d'eaux pluviales à traiter. Les incidences de ces rejets sur les différents milieux récepteurs de Pleurtuit dépendent des ouvrages de gestion des eaux pluviales existants et projetés.

6.2.5.6 BILAN DES INCIDENCES ET MESURES ASSOCIEES – EU/EP

Incidences prévisibles	Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables de la commune sur l'assainissement
Rejets d'eaux usées	L'urbanisation projetée dans le cadre du PLU est localisée sur le zonage d'assainissement collectif (existant ou projeté). La station de Pleurtuit est à 70 % de sa capacité de traitement. Des secteurs en assainissement autonome seront intégrés au zonage d'assainissement collectif.
Rejets d'eaux pluviales	Limiter l'augmentation des volumes de ruissellement d'eaux pluviales (cf annexe sanitaire - disposition 3D-1 du SDAGE 2016 – 2021). Privilégier les matériaux drainants. La protection de nombreuses haies et l'ensemble des zones humides du territoire de Pleurtuit participent à la régulation des eaux pluviales (interception des ruissellements, diminution du débit de pointe...).

6.2.5.7 DECHETS

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des gisements de déchets à collecter et à traiter. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité des infrastructures de collecte et de traitements des déchets. Les infrastructures de collecte et de traitement de la communauté d'agglomération devront assurer la gestion de ces tonnages supplémentaires. En parallèle, les opérations de sensibilisation sur lesquelles le document d'urbanisme n'intervient pas, se poursuivront afin de réduire la production de déchets et de favoriser leur recyclage.

6.2.5.8 POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les pollutions atmosphériques sont corrélées à l'augmentation des principales sources existantes à savoir, les constructions résidentielles et tertiaires et le trafic routier. On constate la prédominance du transport routier dans les émissions de dioxyde d'azote (NO₂) ainsi que celle des activités agricoles en ce qui concerne les particules fines (PM₁₀) et l'ammoniac (NH₃). Deux polluants sont proches des valeurs limites réglementaires : NO₂ et PM₁₀. Cependant des mesures dans le cadre du PLU de Pleurtuit sont mises en œuvre afin de diminuer la consommation énergétique des constructions et de diversifier les modes de déplacements (développement des cheminements doux). Ces dernières permettront également de limiter les sources d'émissions de polluants atmosphériques.

6.2.5.9 LES RISQUES ET LES NUISANCES

En ce qui concerne le risque sismique et le risque mouvement de terrain, les risques sont limités sur le territoire communal. Le projet de PLU de Pleurtuit n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques.

Au niveau du territoire, les risques de submersion marine sont présents avec des zones qui sont situées :

- Entre 0 m et 0,40 m au-dessus du niveau marin de référence (aléa climatique)
- Entre 0 m et 1 m sous le niveau marin de référence (aléa moyen)
- Plus de 1 m sous le niveau marin de référence (aléa fort)

Le niveau marin de référence varie le long du littoral : il correspond au niveau marin centennal augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique. Sur ces zones des mesures doivent être prises en termes de planification. La construction d'un bâtiment aujourd'hui ne serait pas sans danger à long terme. Le présent projet ne repère aucune habitation au droit de ces zones et n'envisage aucun développement.

Il existe un Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aéroport et des zones d'influence des infrastructures classées au bruit : limiter l'exposition au bruit des secteurs ouverts à l'urbanisation et dispositions constructives réglementaires.

Le développement urbain a tenu compte de la présence des **lignes électriques**. Aucun développement ne se trouve à proximité des lignes à haute tension. Le seul secteur classé urbain concerné se trouve sur le site de la Ville ès Méniers, et est déjà urbanisé.

Il en va de même pour la **canalisation de gaz** qui ne concerne aucun développement urbain, mais traverse des secteurs déjà urbanisés : l'ouest de la rue Maurice Noguès, et quelques constructions sur l'entrée de ville ouest (RD 3), à la Ville Denais.

6.2.5.10 PAYSAGE

Les documents d'urbanisme de par les activités qu'ils autorisent ou les éléments qu'ils préservent influencent fortement les paysages. Le PLU de Pleurtuit intègre plusieurs mesures afin de préserver les paysages et les éléments du patrimoine de la commune.

Incidences prévisibles sur les paysages	Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur le paysage
<p>Modification des paysages emblématiques</p>	<p>Le PLU met en œuvre une trame afin de préserver les boisements naturels et emblématiques du territoire (au travers de l'article L. 113-1) : Espaces Boisés Classés (EBC).</p> <p>Le Règlement prévoit que le classement des terrains en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.</p> <p>Le Règlement prévoit que tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le PLU (haie, boisement) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments identifiés (haies, boisement) sont reconnus au titre de la loi paysage (L. 151-19).</p> <p>Le PLU intègre également des mesures de préservation des vues donnant sur la Rance au Sud de Jouvante : interdiction de planter des arbustes/arbres dans le périmètre prévu à cet effet.</p>



6.2.5.11 PATRIMOINE IDENTITAIRE

Le règlement graphique a identifié les constructions à caractère patrimonial (au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme). 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.

6.2.5.12 DEPLACEMENTS

Le territoire de Pleurtuit devra faire face à l'augmentation des nuisances liées aux déplacements en lien avec la croissance démographique. L'augmentation du nombre d'habitants et donc l'augmentation de véhicules sur la commune contribueront à l'augmentation des gaz à effet de serre (GES). La commune souhaite donc favoriser les cheminements doux ainsi que réorganiser la circulation dans et autour du centre-ville afin d'améliorer la desserte urbaine. Le présent projet favorise également l'usage de transport partagé.

Incidences prévisibles sur les déplacements	Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur le cadre de vie
Augmentation des nuisances liées aux déplacements	<p>Améliorer les liaisons inter-quartiers.</p> <p>Anticiper l'aménagement d'une voie inter-quartier est-ouest qui permettra de raccorder la rue du Gardon (VC 101) à la rue de la Ville Baslé (VC 148), et à la rue de l'aéroport (RD 64).</p> <p>Encourager le covoiturage sur Trémereuc en invitant les personnes à utiliser la voie verte qui y conduit directement.</p> <p>Développement de Pôles d'Echange Multimodal, sur l'aéroport et au nord de Pleurtuit, près de l'Hermitage.</p> <p>Augmenter les connexions entre les liaisons douces en apportant des jonctions au niveau du centre-ville afin de limiter les déplacements routiers.</p>

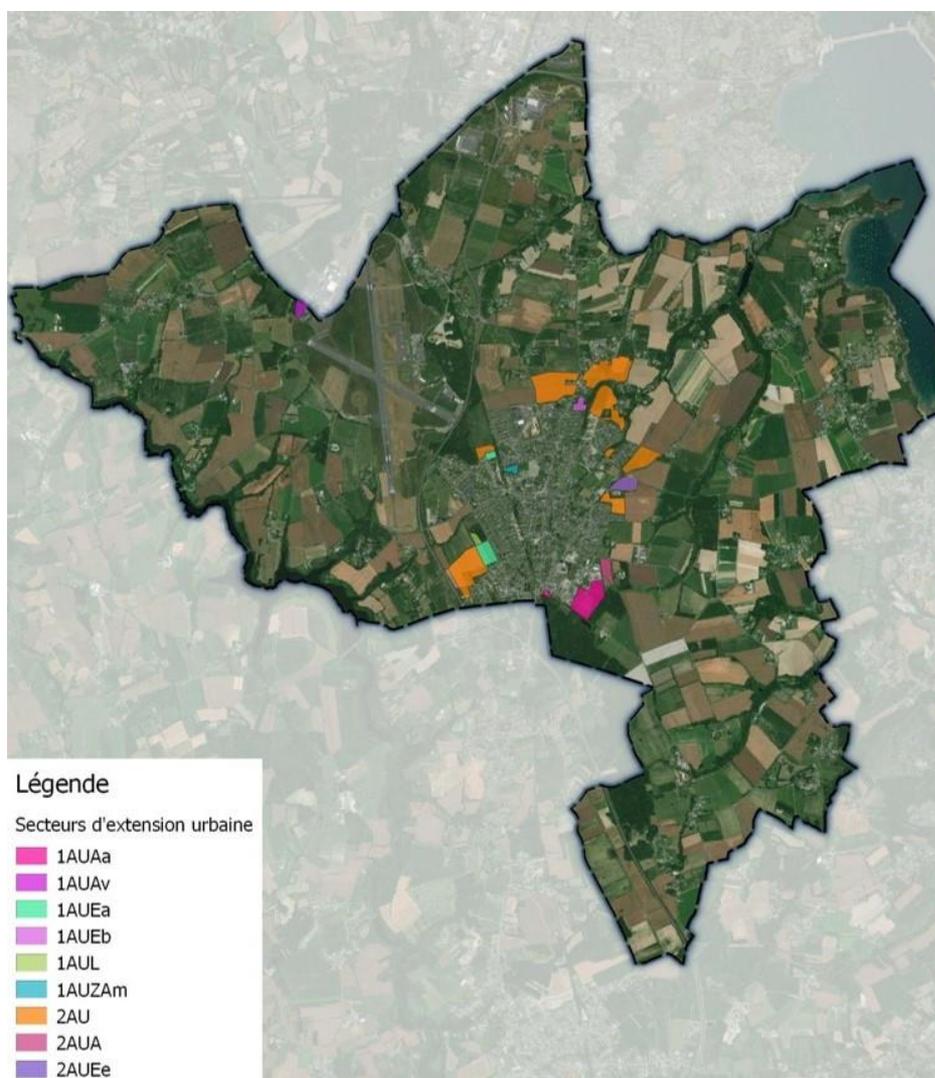
6.3 EVALUATION DES INCIDENCES LIEES A L'URBANISATION FUTURE

6.3.1 METHODOLOGIE ET LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

L'évaluation liée aux futurs secteurs de développement est une démarche en 3 étapes :

- 1) Description du périmètre d'étude avec sa vocation future
- 2) Description des éléments du diagnostic avec les thèmes suivants abordés :
 - Relief ;
 - Hydrologie ;
 - Occupation du sol et milieux biologiques ;
 - Accès et réseaux divers.
- 3) Evaluation des incidences prévisibles et mesures d'évitements, de réduction et compensation

La carte ci-après présente les zones d'extensions prévues au présent PLU et qui traduisent les Orientations d'Aménagements et de Programmation. Les secteurs en réinvestissement ou densification ne seront étudiés que lorsqu'ils viennent consommer des espaces agricoles ou naturels. Ces OAP concernent les secteurs de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la ville de Pleurtuit.



Voici le détail des différentes zones et secteurs

ZONES URBAINES

-  - la zone centrale **UC**,
 - Le secteur **UCa** correspond au centre historique.
 - Le secteur **UCb** correspond à l'extension du centre.
- la zone d'extension **UE**,
 -  Le secteur **UEa** correspondant à la partie récente de l'extension autour du centre-ville.
 -  Le secteur **UEb** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle, moins denses, comprenant aussi bien des opérations de logements groupés ou collectifs que de l'urbanisation sous forme pavillonnaire.
 -  Le secteur **UEe** correspond au secteur permettant d'accueillir principalement des équipements.
-  - la zone des villages **UH**,
-  - la zone pour les gens du voyage **UGV**,
-  - la zone de loisirs **UL**,
-  - la zone d'activités **UA**,
 - Le secteur **UAa** 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 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 principale d'habitat **UZA**
 - avec des secteurs **UZAi**, **UZAm** et **UZAm1**
 -  La zone **UZC** à vocation d'activités, et de services de commerces et d'équipements
 - le secteur **UZCa** correspond aux activités.
 - le secteur **UZCc** correspond aux activités commerciales.
 -  En zone naturelle **UZN**
-  - la zone de la « ZAC du Tertre Esnault » **UZT**,
-  - la zone de la « ZAC de la Ville ès Ménières » **UZV**.

ZONES A URBANISER

- les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**,
 -  ▪ le secteur **1AUEa** correspond à de l'habitat dense.
 -  ▪ le secteur **1AUEb** correspond à de l'habitat.
 -  ▪ le secteur **1AUa** correspond aux activités.
 -  ▪ le secteur **1UAv** correspond aux activités liées à l'aéroport.
 -  ▪ le secteur **1AUL** correspond aux équipements de sports et de loisirs.
 -  ▪ le secteur **1AUAm** : extension de la « ZAC de l'aéroport » pour de l'habitat.
- les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**,
 -  ▪ le secteur **2AU** correspond à de l'habitat.
 -  ▪ le secteur **2AUA** correspond aux activités.
 -  ▪ le secteur **2AUEe** correspond aux équipements.

ZONE AGRICOLE

-  - 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 lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **As**.

ZONE NATURELLE

-  - 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** correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Pour plus de lisibilité, l'image ci-après présente la légende générale qui accompagne les OAP qui vont être décrites ci-après.

Légende	
	Limite du secteur d'étude
Occupation du sol à dominante :	
	habitat composé principalement de logements :
I	- individuels
IG	- individuels groupés
C	- collectifs
	équipement
	espace de plein air
	activité
	commerce
	Haie, bois / Espace vert
	Espace public
	Carrefour existant ou à aménager
	Voie principale / Accès
	Voie secondaire / Accès
	Lien à établir
	Voie tertiaire
	Liaison douce existante
	Liaison douce à créer
	Aire de stationnement
	Aménagement paysager
	Retrait d'alignement
	Cohérence entre façades urbaines à constituer
	Zone humide
	Cours d'eau
	Vue à préserver

6.3.2 OAP – CENTRE ET ZAC DE L'AEROPORT

6.3.2.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



6.3.2.1.1 CONCERNANT LE CENTRE

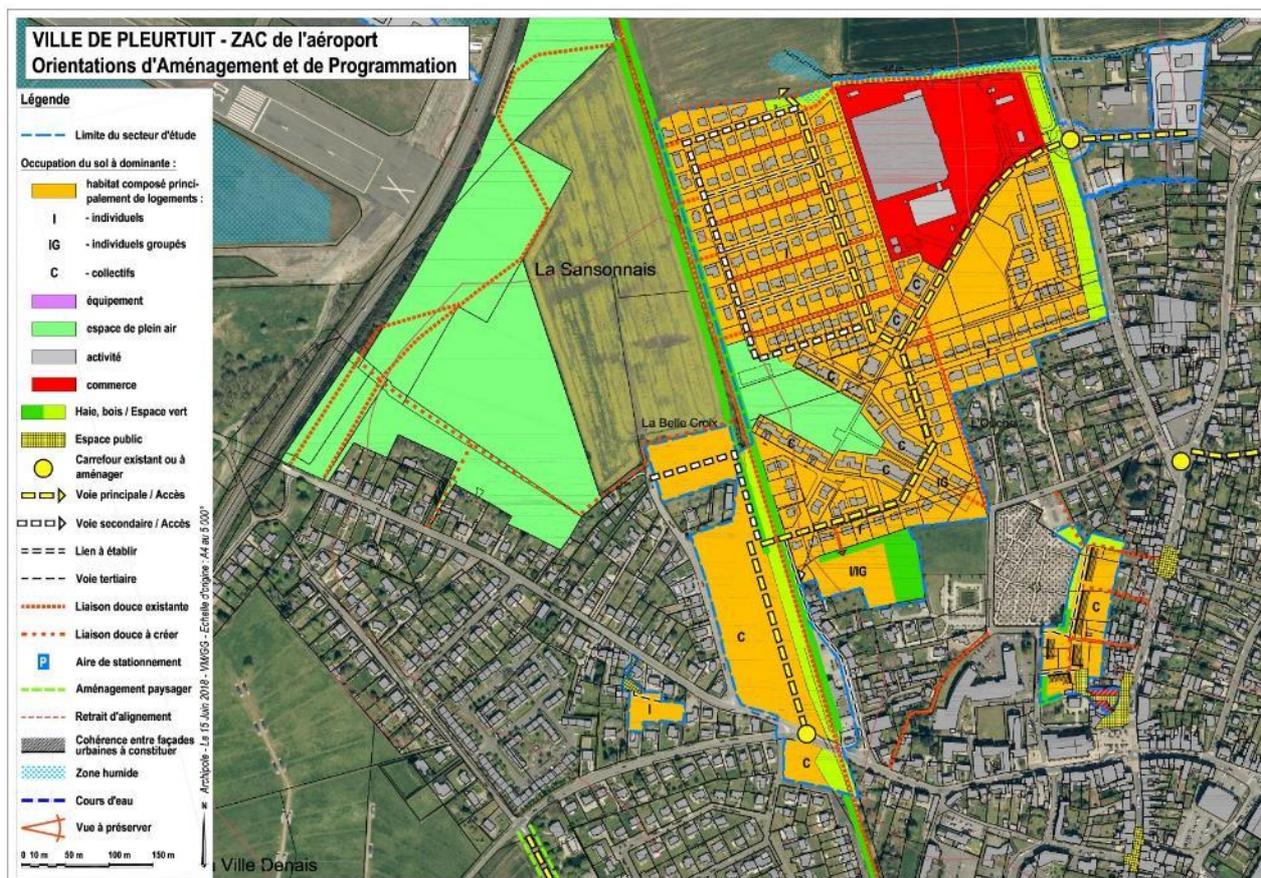
La future programmation est essentiellement tournée vers l'habitat, avec la possibilité de créer des commerces/services à partir du centre-ville (rue de Dinard, Place du Général de Gaulle), ou des équipements.

La forme d'habitat dense sera à privilégier en extension du centre-ville pour poursuivre la centralité.

Les accès se feront à partir de la rue de la Sagesse. La voie de desserte devra longer le cimetière. Le débouché au nord, rue Joliot Curie, de cette future voie n'est pas imposée - ni interdite. En complément, des liaisons douces devront assurer le lien entre ce secteur et la rue de Dinard, mais aussi assurer une jonction au nord, rue Joliot Curie et la ZAC de l'Aéroport, et au sud, rue de la Sagesse pour créer une continuité à partir de l'impasse Brindejonc des Moulinais.

Pour assurer le besoin en stationnement du cimetière, la placette au nord sera maintenue, voire étendue.

En cœur d'îlot, un espace public sera créé pour assurer une jonction douce avec la placette existante rue de l'abbé Pottier. Les bâtiments existants ou futurs autour de cette placette pourront accueillir du commerce.



Extrait des OAP à titre informatif

6.3.2.1.2 CONCERNANT LA ZAC DE L'AÉROPORT

La création d'une voie entre la rue des Cap Horniers et la rue de Dinard amorce une voie inter-quartiers est-ouest qui permettra de relier les différents quartiers nord. Dans ce cadre, le carrefour entre la rue des Cap Horniers, la rue Maurice Noguès, la rue Jacqueline Auriol et la rue de la Belle Croix fera l'objet d'un aménagement.

A long terme, la rue de Villeneuve pourrait se poursuivre au nord pour assurer une continuité vers un futur quartier nord.

Les liaisons douces du quartier établissent des liens vers la voie verte d'un côté, et vers la rue Joliot Curie de l'autre.

Le bois au sud de l'opération au lieu-dit des Villes Poissons devra évoluer pour accueillir un secteur d'habitats individuels et/ou individuels denses en cohérence avec le type d'habitat existant, et conserver un espace vert de transition avec l'extension du cimetière, et la haie au nord. L'accès se fera par l'ouest. La liaison douce figurant au nord devra trouver son prolongement dans l'opération et rejoindre la voie d'accès.

6.3.2.1.3 CONCERNANT LA SAMSONNAIS, LA BELLE CROIX

La reconversion du site des services techniques accueillera un programme d'habitat. Une voie pourrait raccorder l'impasse Louis Blériot à la rue de la Belle Croix.

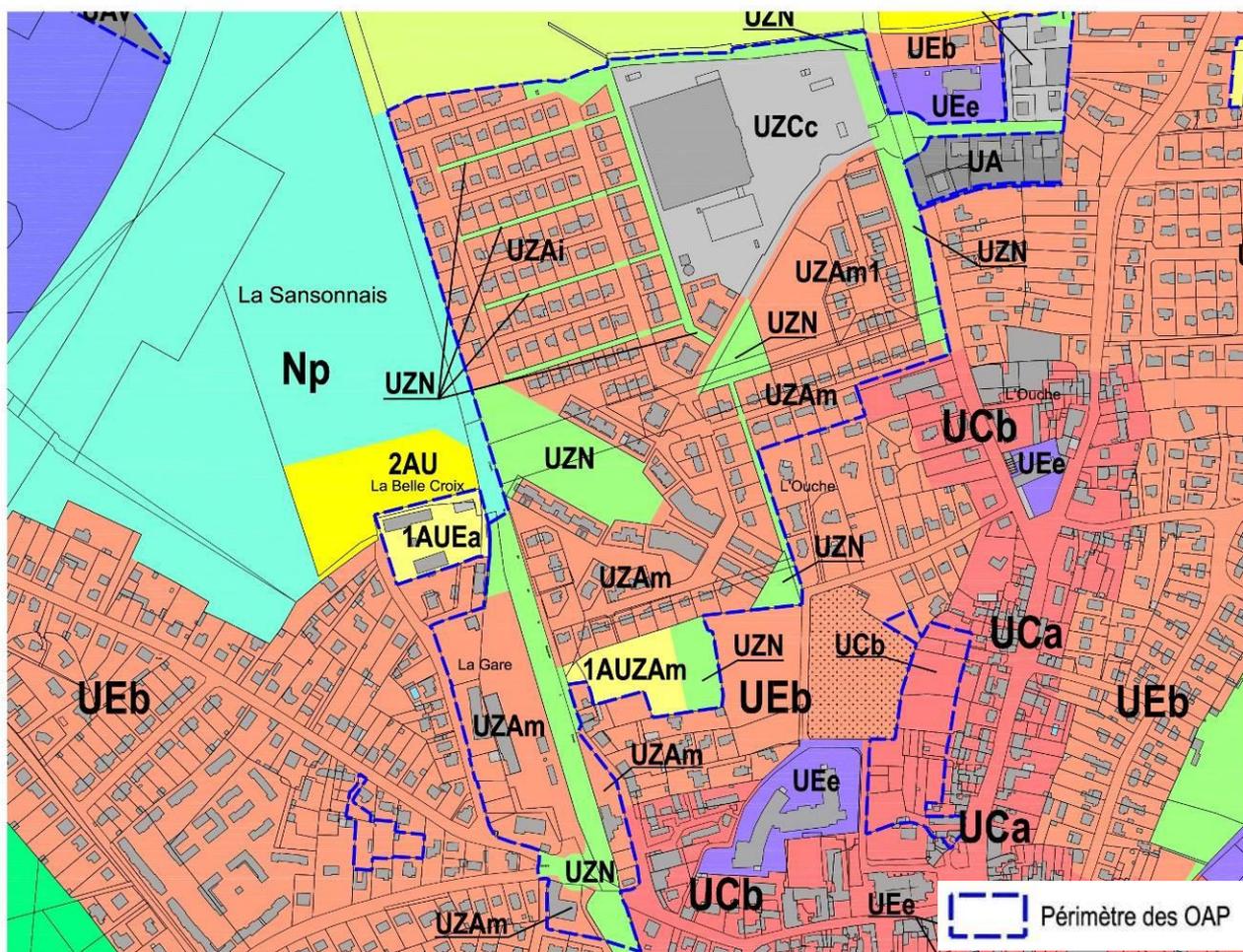
Dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Belle Croix (site des anciens services techniques ou extension nord), une liaison douce permettra de créer un nouveau lien entre le bois de la Samsonnaï et la coulée verte (le tracé figurant au plan est indicatif et devra être précisé).

Un nouvel accès au bois pourrait également être créé à partir de la rue Maurice Noguès.

Le bois de la Samsonnaï est à préserver et à mettre en valeur, tant d'un point de vue paysager comme cadre de vie pour les habitants, que pour ses fonctions de corridor écologique.

6.3.2.1.4 CONCERNANT LA RUE MAURICE NOGUES

A partir de la cours, une voie devra permettre la desserte du secteur à vocation d'habitat.



Extrait du zonage (à titre informatif)

Secteurs en développement :

1AUZAm : 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.

1AUEa : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dense.

2AU : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat.

6.3.2.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Dans le cadre de cette OAP « Centre » et « ZAC de l'aéroport », une large partie est déjà artificialisée. Seuls les incidences sur les secteurs non-artificialisés seront étudiées (hachuré bleu ci-après) :



6.3.2.2.1.1 RELIEF

Le relief sur ces 3 secteurs (**2AU**, **1AUEa** et **1AUZam**) est relativement plat et correspond au développement du plateau central observé à l'échelle du territoire communal (pente variant entre 1 et 2 % - flèches blanche ci-dessus).

6.3.2.2.1.2 HYDROLOGIE

Pour la parcelle **1AUZam**, une large part des précipitations est interceptée par le boisement de conifère, les ruissellements y sont faibles. Sur l'autre secteur les ruissellements sont plus élevés : il est composé d'une part

d'une parcelle agricole en culture et d'autre part d'une parcelle anthropisée (bâtiment + hangar + cours en enrobé).

6.3.2.2.1.3 OCCUPATION DU SOL

Le sol est occupé par :

- Un boisement de conifère au droit du secteur **1AUZAm**
- Une parcelle agricole et un secteur urbain au droit des secteurs : **1AUEa** et **2AU**

6.3.2.2.1.4 MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE

Le boisement de sapins est désormais enclavé dans la zone urbaine de Pleurtuit avec des secteurs résidentiels qui forment la majorité de ses franges, exceptée pour le secteur Est qui est occupé par une parcelle agricole. La qualité biologique du boisement est banale. Il joue cependant un rôle plus important sur le plan paysager en créant une frange végétale avec les secteurs résidentiels environnant et le cimetière.

6.3.2.2.1.5 ACCES ET RESEAUX DIVERS

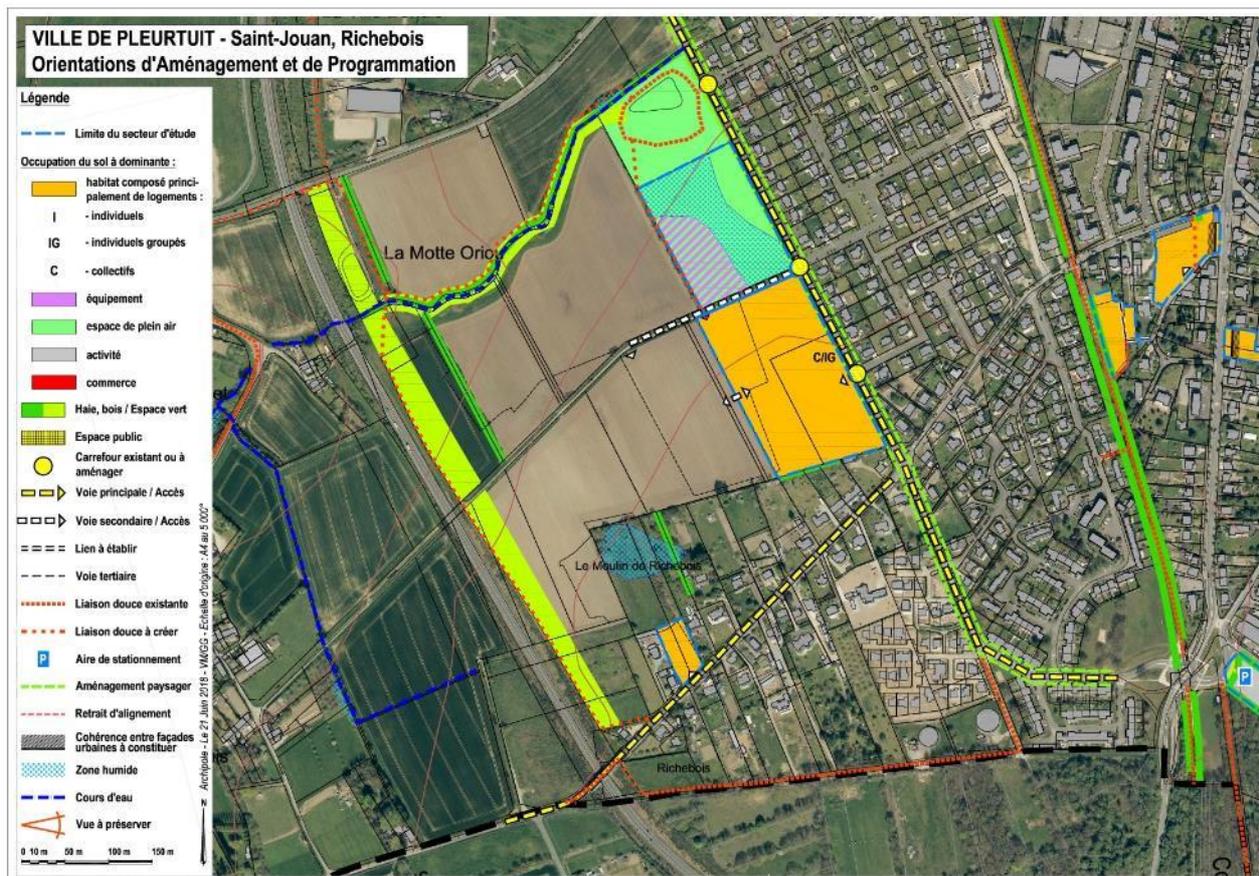
L'accès aux réseaux eaux usées et eaux pluviales pourra se faire par la rue Brindejont des Moutinains et par l'impasse Louis Blériot.

6.3.2.3 **EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION**

	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. Les compensations prévues ici sont un bassin tampon paysager de 144 m ³ pour la zone 1AUZAm et un bassin tampon paysager de 360 m ³ pour les 2 secteurs paysagers restant.
Milieu biologique	Destruction partielle du boisement	Perte de la biodiversité liée au boisement mais préservation d'une part de celui pour l'intégration paysagère des constructions. Mise en valeur d'une ancienne haie au Nord de la zone 1AUZAm .
Assainissement	Réseaux à proximité et raccord gravitaire	La topographie n'est pas une contrainte pour cette zone, les réseaux d'eaux usées et pluviales pourront être raccordés gravitairement.
Paysage	Abatage de la partie du boisement (non identifiés dans ce présent PLU)	Les boisements et haies identifiés dans le cadre de ce projet de PLU seront préservés dans leur intégralité. Préservation intégrale de l'espace boisé classé en périphérie Ouest des secteurs.
Déplacement	Les accès se feront par la rue de la Gare	Pour réduire les déplacements motorisés, des liaisons douces sont proposées pour rejoindre le centre de la ville de Pleurtuit.

6.3.3 OAP – SAINT-JOUAN, RICHEBOIS

6.3.3.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



Extrait des OAP à titre informatif

6.3.3.1.1 CONCERNANT SAINT-JOUAN, LE MOULIN DE RICHEBOIS

Les OAP prévoient la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat privilégiant un programme mixte. La forme urbaine devra tenir compte dans le cas de mitoyenneté avec des parcelles construites, de la typologie urbaine existante. Le secteur devra faire l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité du périmètre de l'OAP situé le long de la rue Henri Guillaumet, sur une surface de moins de 3 ha.

La partie la plus dense du programme permettra de marquer le caractère urbain de la voie inter-quartiers, le long de la rue Henri Guillaumet.

La rue Henri Guillaumet devra être aménagée en véritable voie inter-quartiers. Elle assurera la desserte du secteur du Moulin de Richebois, directement en mutualisant les carrefours existants, et/ou via la VC 45. Un autre accès se fera également à partir de la rue du Moulin de Richebois.

Les différentes opérations nécessaires à la réalisation de ce nouveau quartier devront être conçues de façon à permettre le raccordement routier entre ces différents accès principaux. Elles devront notamment créer une voie entre le secteur **1AUEa** et la zone **2AU** figurant au Plan de zonage du présent PLU.

Les abords de la RD 266 devront être paysagers et la qualité écologique de cette coulée verte mise en valeur.

Une liaison douce longeant la RD 266 permettra tout à la fois de relier les différents quartiers ouest, et de relier le bois des Landes Bellières aux bords du Frémur. Un lien doux devra également être établi entre cet itinéraire et le pôle de loisirs (par exemple, le long du ruisseau ou via la VC 45). Un autre lien doux devra être établi entre le parcours piétonnier existant autour du plan d'eau bordant la rue Henri Guillaumet, et la VC 45, par exemple en longeant le bois existant.

6.3.3.1.2 CONCERNANT LA MOTTE ORIOU

La rue Henri Guillaumet devra être aménagée en véritable voie inter-quartiers.

La vocation loisirs liée à l'aire de promenade autour du plan d'eau sera développée sur le bois qui pourra accueillir une activité de loisirs en lien avec l'espace arboré. Le projet devra prendre en compte la qualité écologique du bois et préserver le bon fonctionnement de la zone humide.

Les abords du ruisseau devront être paysagers et la qualité écologique de cette coulée verte mise en valeur. Une liaison douce devra être aménagée le long du ruisseau ou via la VC 45, et rejoindre l'aménagement d'une liaison douce le long de la RD 266.

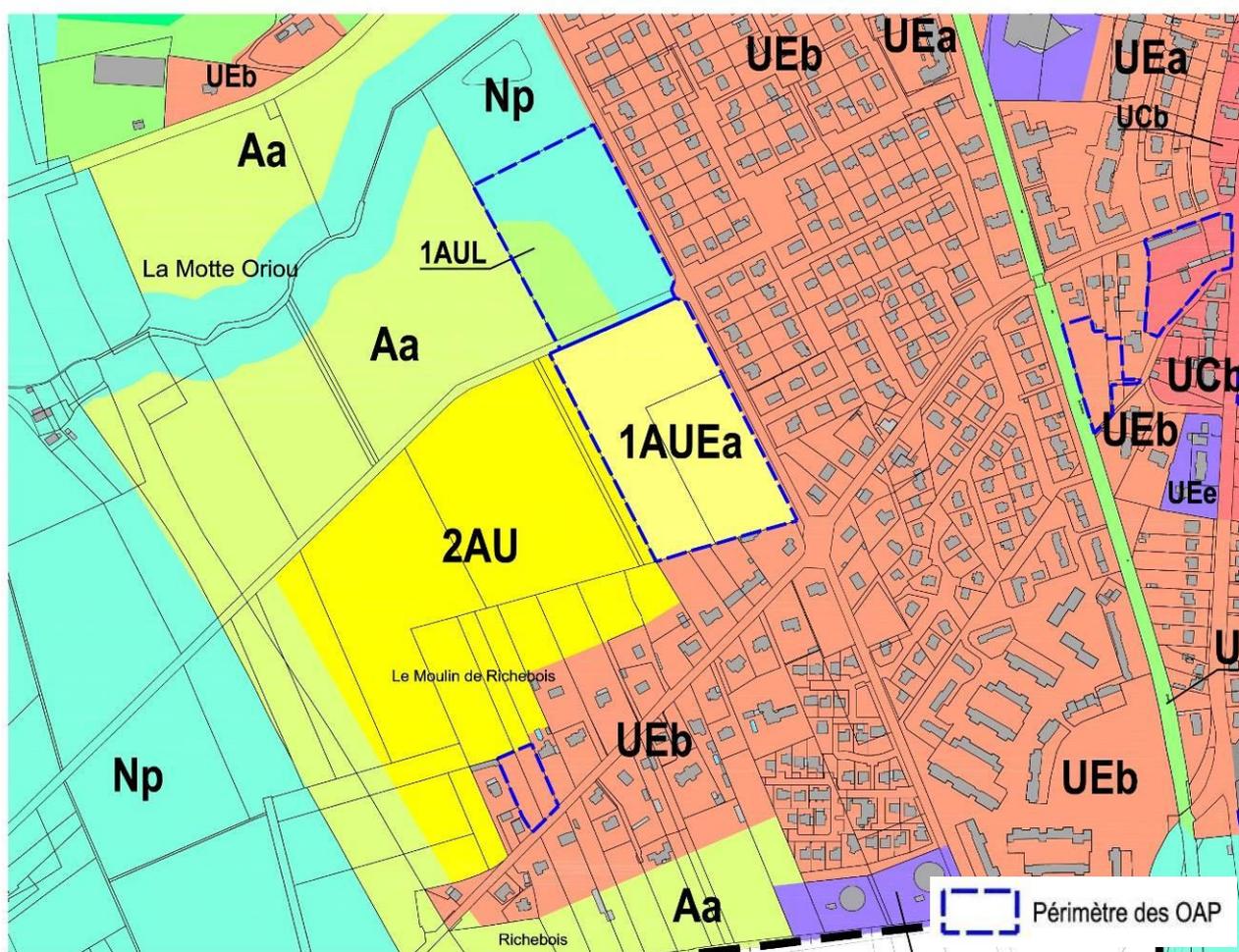
6.3.3.1.3 CONCERNANT DES PETITS SECTEURS, RUE DES ORMEAUX

LE SECTEUR A L'ANGLE DE LA RUE DE LA CROCHAIS ET DE LA RUE DE DINAN

D'une superficie d'environ 0,5 ha, ce secteur sera desservi par la rue des Ormeaux. Sa vocation est l'accueil de nouveaux logements, mais pourrait avoir une vocation d'équipement. On cherchera à préserver les deux bâtiments en pierre le long de la rue de la Crochais ainsi qu'un arbre entre ces deux bâtiments pour leur caractère patrimonial, et parce qu'ils participent à la composition de la rue.

LE SECTEUR ENTRE LA VOIE VERTE ET LA RUE DES ORMEAUX

D'une superficie de moins de 0,5 ha, ce secteur sera rendu accessible à partir de la rue des Ormeaux. La future voie devra permettre de desservir l'ensemble de ce secteur et un chemin rejoindre la voie verte. La haie présente le long de la voie verte est à préserver pour sa qualité paysagère et écologique.



Extrait du zonage (à titre informatif)

1AUL : correspond aux secteurs dédiés aux équipements de sport, de plein air, de loisirs, et de tourisme ;

1AUEa : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dense.

2AU : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat.

6.3.3.2.3 OCCUPATION DU SOL



Au droit des secteurs de développement envisagés, le sol est occupé majoritairement par une parcelle agricole de culture. Un boisement vient créer un tampon entre cette parcelle et le cours d'eau récepteur.

6.3.3.2.4 MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE



Ce secteur s'inscrit en contexte péri-urbain. Il est bordé au Sud et à l'Est par de l'habitat et sur des parcelles agricoles ouvertes pour l'Ouest et le Nord.

6.3.3.2.5 ACCES ET RESEAUX DIVERS

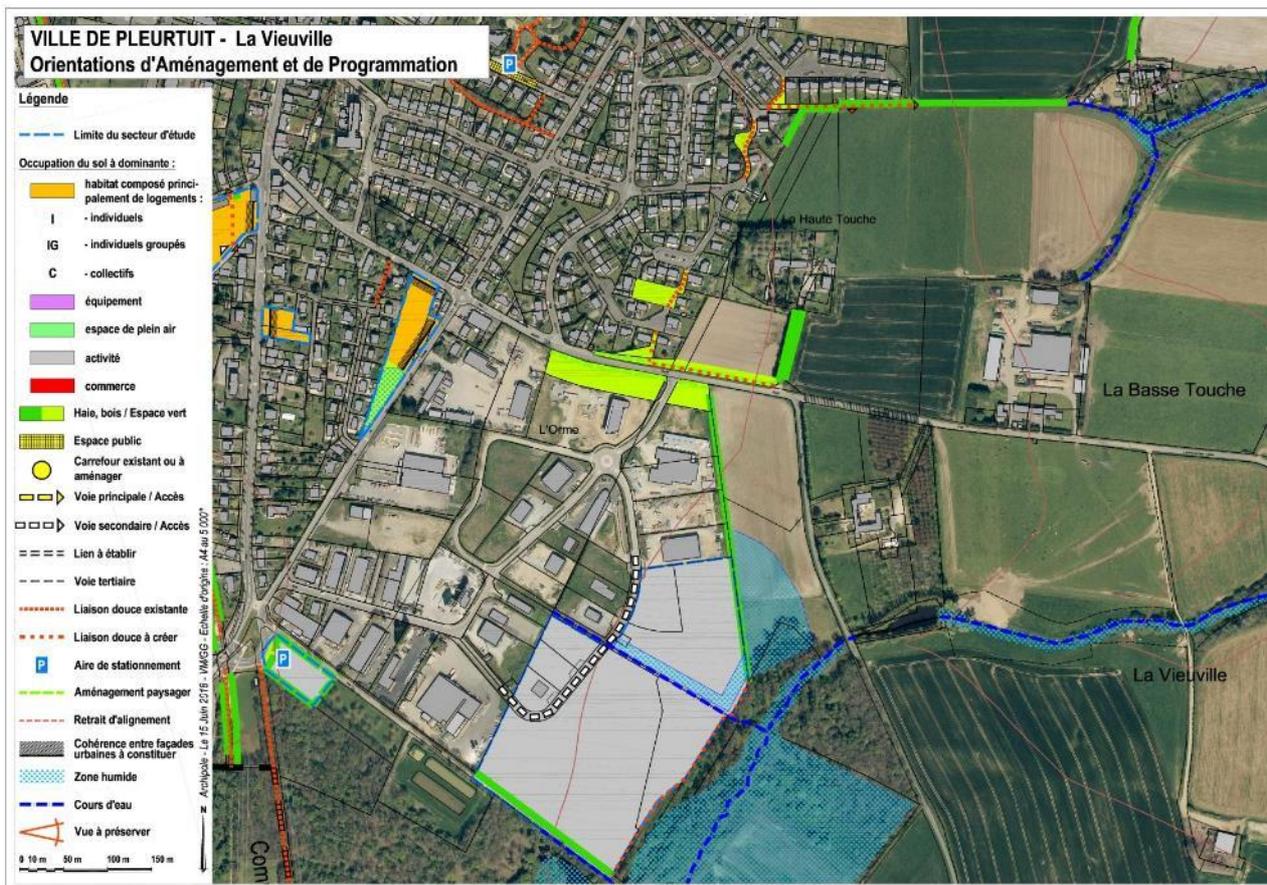
L'accès aux réseaux eaux usées et eaux pluviales se fera au droit de la rue Henri Guillaumet.

6.3.3.3 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. Les mesures compensatoires prévues sont un bassin paysager de 115 m ³ au Nord/Est et de 2 040 m ³ au Nord/Ouest
Milieu biologique	Artificialisation de la parcelle agricole de monoculture	Conservation du boisement et des zones humides périphériques pour préserver la qualité du milieu récepteur des eaux pluviales notamment.
Assainissement	Réseaux à proximité et raccord gravitaire	La topographie n'est pas une contrainte pour cette zone, les réseaux d'eaux usées et pluviales pourront être raccordés gravitairement.
Paysage	Implantation du secteur NL dans un espace boisé	Les boisements et haies identifiés dans le cadre de ce projet de PLU seront préservés dans leur intégralité. Les cheminements proposés éviteront tout abatage d'arbre.
Déplacement	Les accès se feront par la rue Henri Guillaumet	/

6.3.4 OAP – LA VIEUVILLE

6.3.4.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



Extrait des OAP à titre informatif

6.3.4.1.1 CONCERNANT LA VIEUVILLE

LE PARC D'ACTIVITES DE L'ORME

La poursuite de l'aménagement du Parc d'Activités de l'Orme sur une superficie d'environ 6 ha se fera dans le respect du permis d'aménager, en tenant compte notamment du principe de desserte et des zones humides. La haie sud bordant la VC 63 vers les Landes Bellières devra être préservée. Une liaison douce devra être établie entre la VC 63 et la VC 37, vers la Vieuville.

EXTENSION A L'OUEST DU PARC D'ACTIVITES DE L'ORME

La petite extension du PA l'Orme à l'ouest devra prendre en compte la présence du bois des Landes Bellières, et du chemin des Landes Bellières (VC n°63) bordé d'arbres pour limiter l'impact sur l'environnement. Ainsi, les arbres longeant le chemin des Landes Bellières et ceux en limite de secteur devront être préservés et complétés pour assurer l'intégration paysagère du projet.

6.3.4.1.2 CONCERNANT DES PETITS SECTEURS

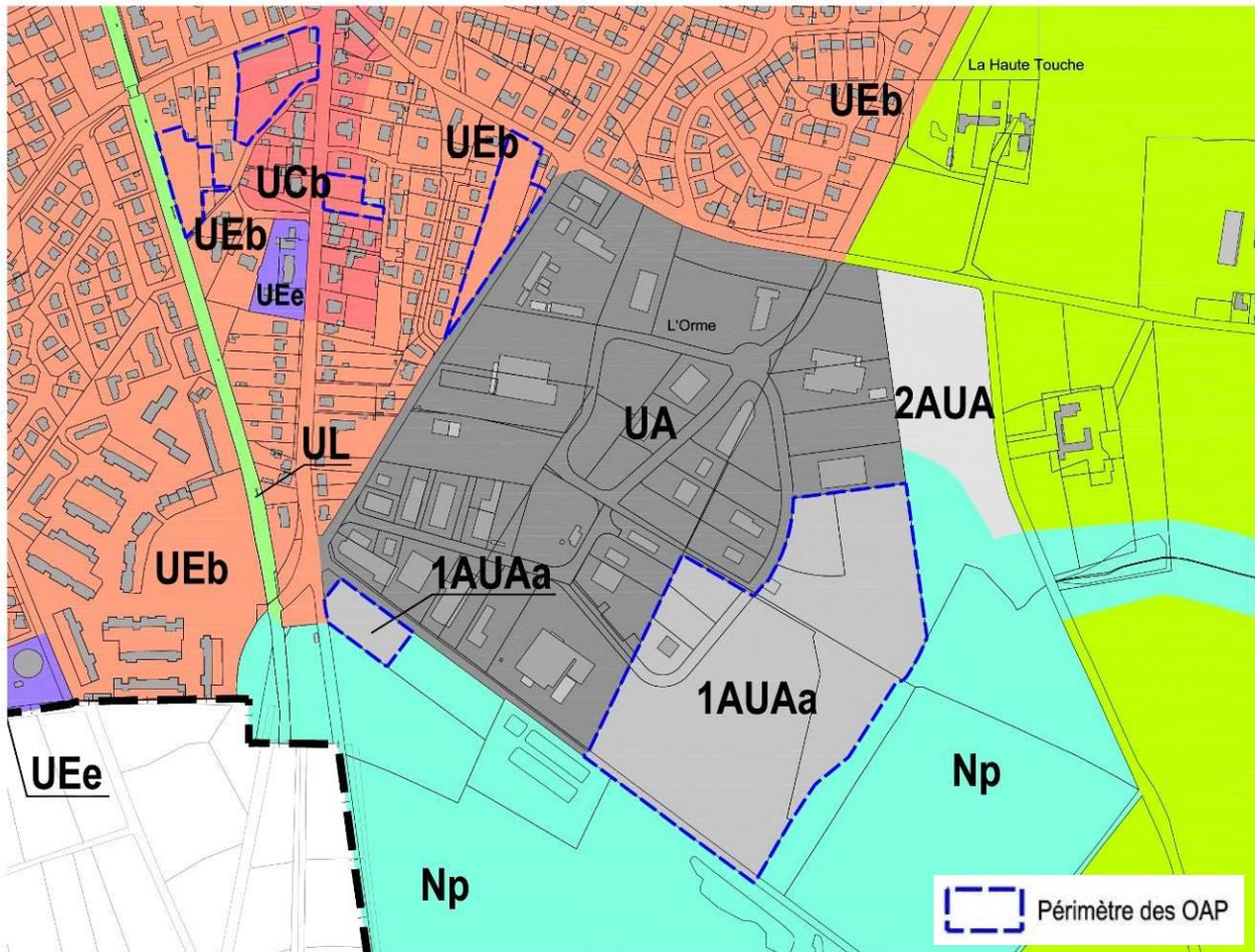
LE SECTEUR RUE DE DINAN

D'une superficie de moins de 0,5 ha, ce secteur devra venir conforter l'image de rue sur l'entrée de ville, pour étendre la perception du centre-ville vers le sud.

LE SECTEUR DONNANT RUE DE L'INDUSTRIE ET RUE JACQUES CARTIER

D'une superficie d'environ 0,5 ha, ce secteur devra composer les façades principales le long de ces deux voies afin de conforter leur donner une image plus urbaine.

Le fonctionnement de la zone humide au sud devra être préservé.



Extrait du zonage (à titre informatif)

1AUAa : correspond aux secteurs dédiés à de l’activité.

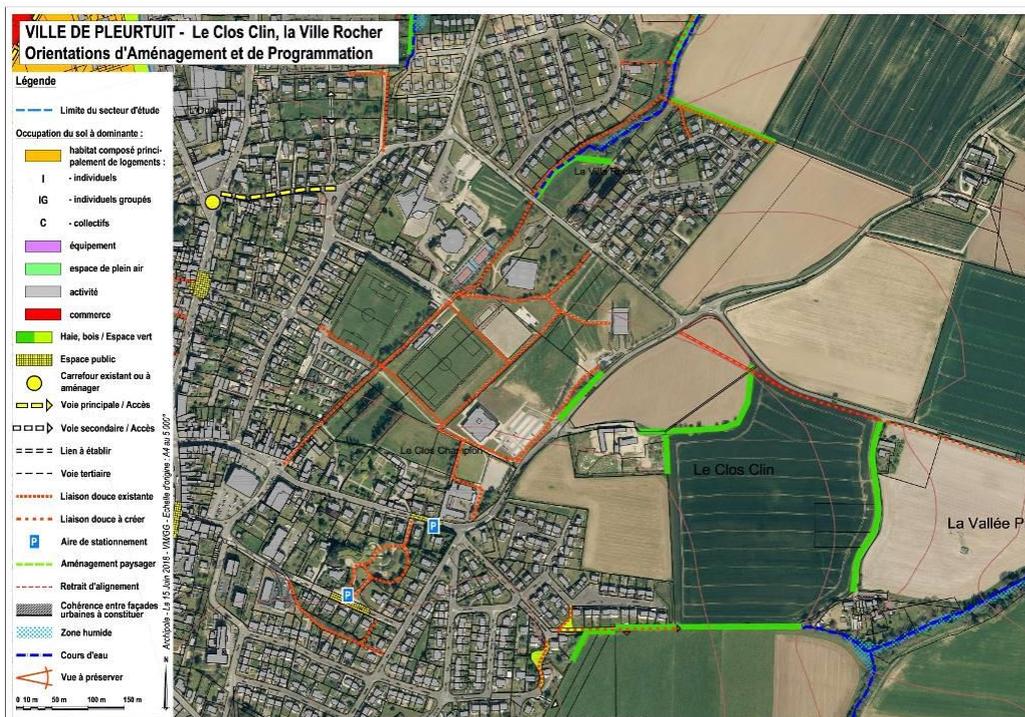
2AUA : correspond aux secteurs dédiés à de l’activité.

6.3.4.3 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

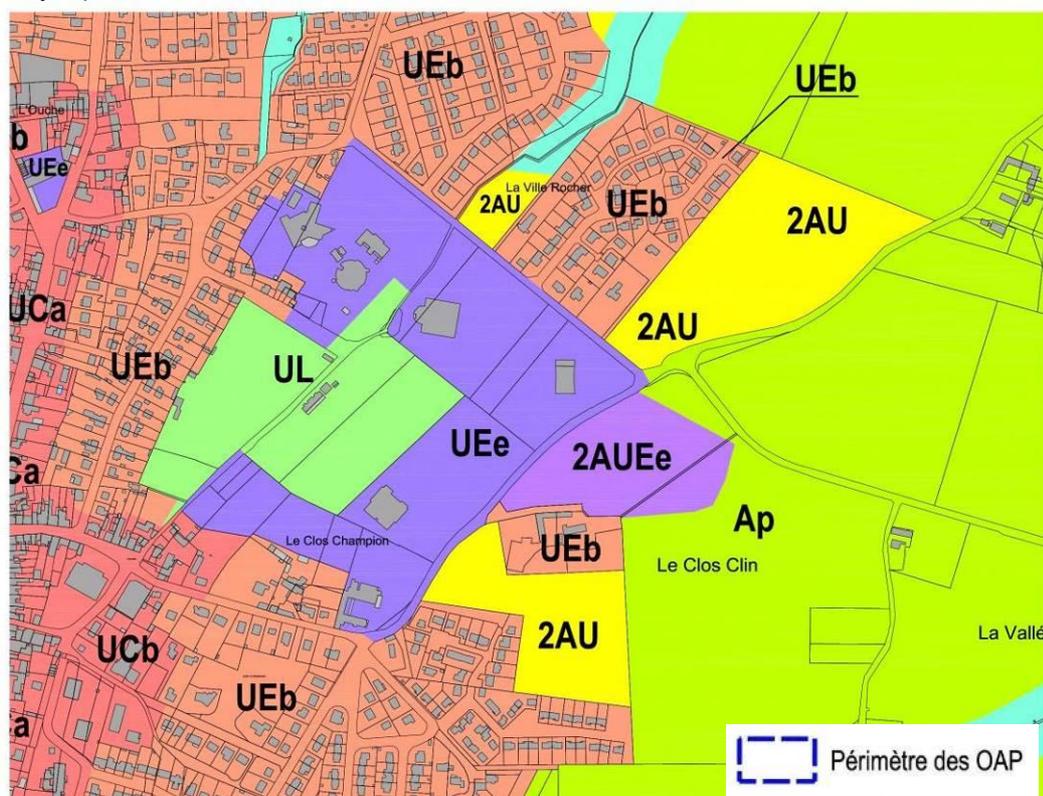
	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. La compensation prévue ici est un bassin tampon paysager de 2 900 m ³ pour le secteur Sud et 374 m ³ pour le secteur Est.
Milieu biologique	Artificialisation de la prairie agricole	Perte de la biodiversité liée à la prairie mais préservation de l'ensemble des éléments naturels d'intérêt : zones humides, boisement, ripisylve, cours d'eau.
Assainissement	Réseaux à proximité	Malgré la présence d'un réseau EU à proximité du secteur de développement (au Nord) et compte tenu des contraintes topographiques locales, le raccord ne sera à priori possible que par le biais d'un poste de relevage des EU.
Paysage	Aucun abatage n'est envisagé	Cependant le traitement paysager de l'entrée de ville rue Jacques Cartier sera poursuivi et l'allée plantée menant à la Haute Touche sera préservée.
Déplacement	Les accès se feront par la rue de l'Artisanat	/

6.3.5 OAP – LE CLOS CLIN, LA VILLE ROCHER

6.3.5.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



Il n'y a pas d'OAP sur ce secteur.



Extrait du zonage (à titre informatif)

2AU : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat.

2AUEe : correspond aux secteurs dédiés à des équipements.

6.3.5.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC



6.3.5.2.1 RELIEF ET HYDROLOGIE

L'ensemble de ces 4 secteurs se développe sur des versants homogènes et relativement doux (pente d'environ 2%). Le milieu récepteur pour ces 4 secteurs n'est pas le même : le secteur 1 et 2 se draine dans un premier sous bassin versant tandis que les secteurs 3 et 4 se drainent dans un autre sous-bassin. Cependant ces 2 sous-bassins versants alimentent *in-fine* le bassin de la Rance.

6.3.5.2.2 OCCUPATION DU SOL

L'ensemble de ces 4 secteurs sont actuellement occupée par des parcelles agricoles de cultures ouvertes. L'enjeu haies/boisement est presque nul excepté pour le secteur qui présente un boisement d'intérêt qui forme une ripisylve en bordure du cours d'eau.





6.3.5.2.3 MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE

L'intérêt biologique du secteur réside dans la bande tampon qui encadre le cours d'eau : boisement au droit du cours d'eau sur le secteur 1. Pour les autres secteurs la diversité est faible : parcelles de mono-culture agricole ouverte.

6.3.5.2.4 ACCES ET RESEAUX DIVERS

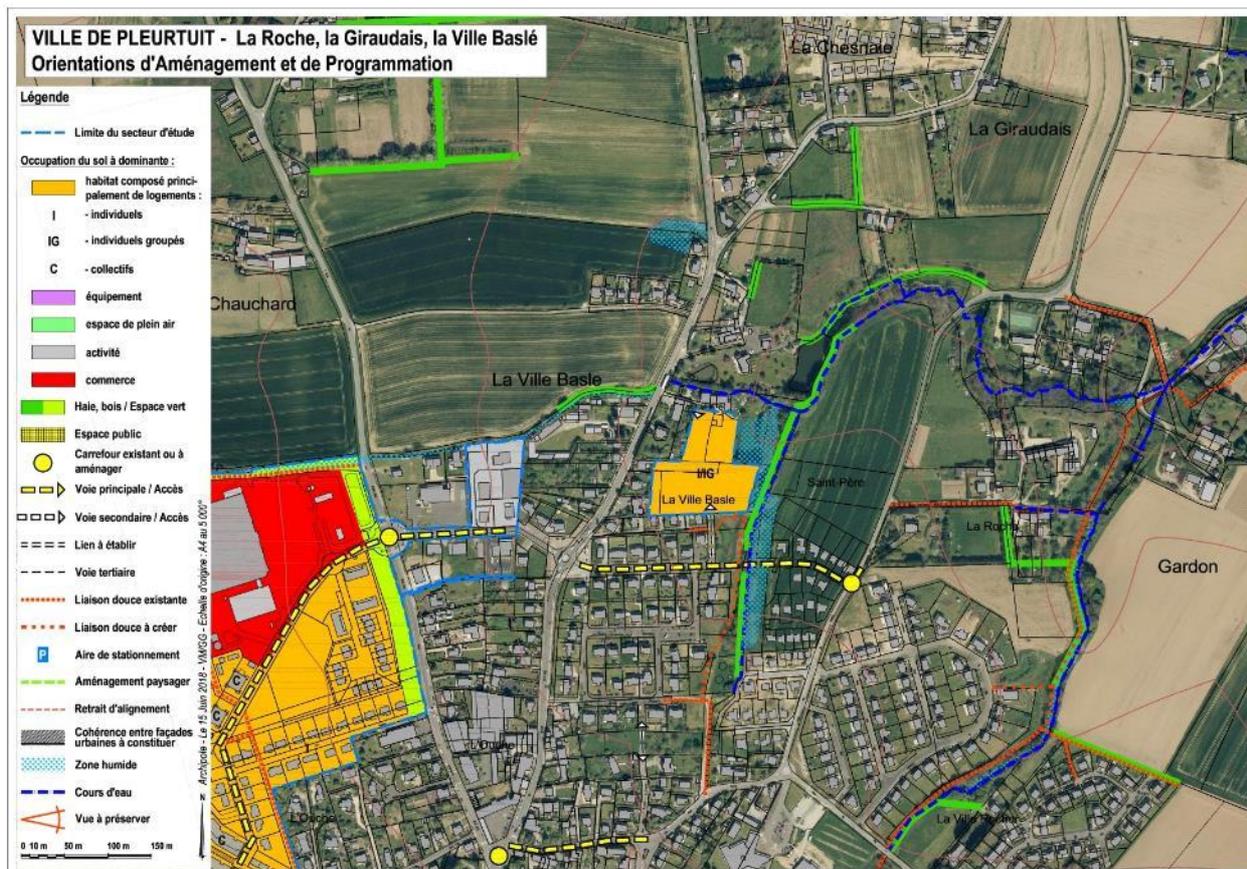
L'accès aux réseaux eaux usées et eaux pluviales se fera au droit de la rue du Pré de la Roche pour les secteurs 1 et 2. Pour les secteurs 3 et 4, des réseaux sont repérés au droit de la RD 3.

6.3.5.3 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. La compensation prévue ici est 4 bassins tampons paysager : Secteur 1 : 102 m ³ ; Secteur 2 : 1 400 m ³ ; Secteur 3 : 360 m ³ ; Secteur 4 : 450 m ³ .
Milieu biologique	Artificialisation de l'ensemble des parcelles agricoles	Préservation de l'ensemble des éléments naturels d'intérêt : boisement, ripisylve, cours d'eau.
Assainissement	Réseaux à proximité	Chacun de ces secteurs est bordé par un réseau d'EU. L'ensemble de ces secteurs pourront être raccordés de façon gravitaire.
Paysage	Aucun abatage n'est envisagé	Si la ripisylve est partiellement manquante, les abords du ruisseau devront être végétalisés pour préserver le caractère écologique et paysager de cette coulée verte.
Déplacement	Les accès se feront par la rue de l'Artisanat	/

6.3.6 OAP – LA ROCHE, LA GIRAUDAIS, LA VILLE BASLÉ

6.3.6.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



Extrait des OAP à titre informatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'aménagement de voies structurantes. L'amorce d'une voie inter-quartiers depuis la rue des Terres-Neuves se poursuivra vers la Roche. Le lien routier entre la rue Joseph Brugaro et le Val Saint-Père est à privilégier.

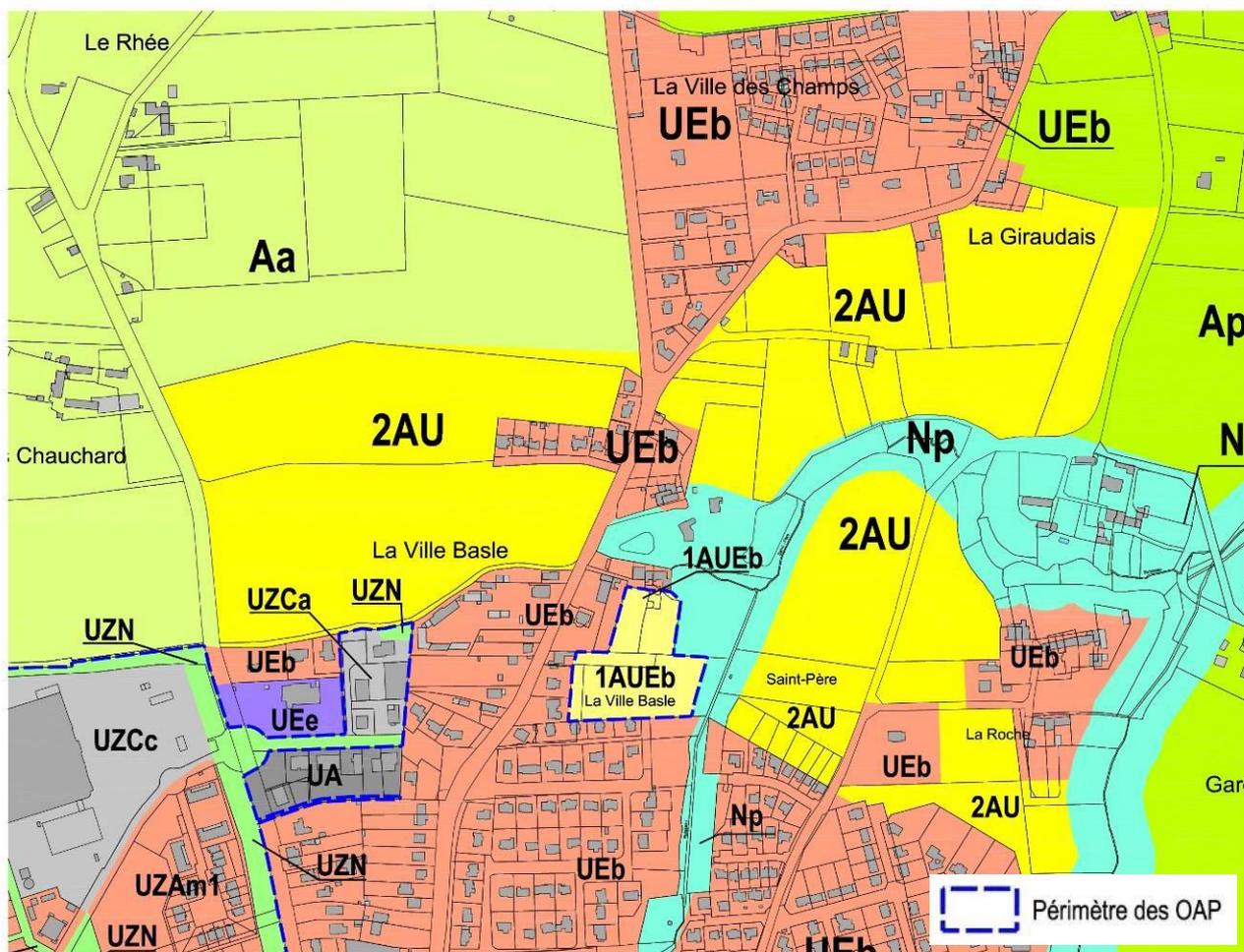
La rue du Docteur Claude Chapel devra se raccorder sur la rue Joseph Brugaro, pour assurer la continuité piétonne. Toutefois, ce lien sera routier si le raccordement routier entre la rue Joseph Brugaro et le Val Saint-Père n'est pas réalisé.

Le long des cours d'eau dont les abords paysagers seront à maintenir, voire à compléter, des liaisons douces seront créées afin de rendre accessible la trame bleue et d'assurer des liens doux entre quartiers. Le caractère écologique de ces cours d'eau devra être préservé dans les futurs aménagements. Les haies existantes devront être intégrées au parti d'aménagement, et celles se situant aux franges de l'urbanisation devront être confortées et complétées pour assurer l'intégration des opérations.

LE SECTEUR DE LA VILLE BASLÉ SUD

La vocation principale de ce secteur d'environ 1 ha est dédiée à de l'habitat. La forme d'habitat devra tenir compte de la typologie urbaine environnante.

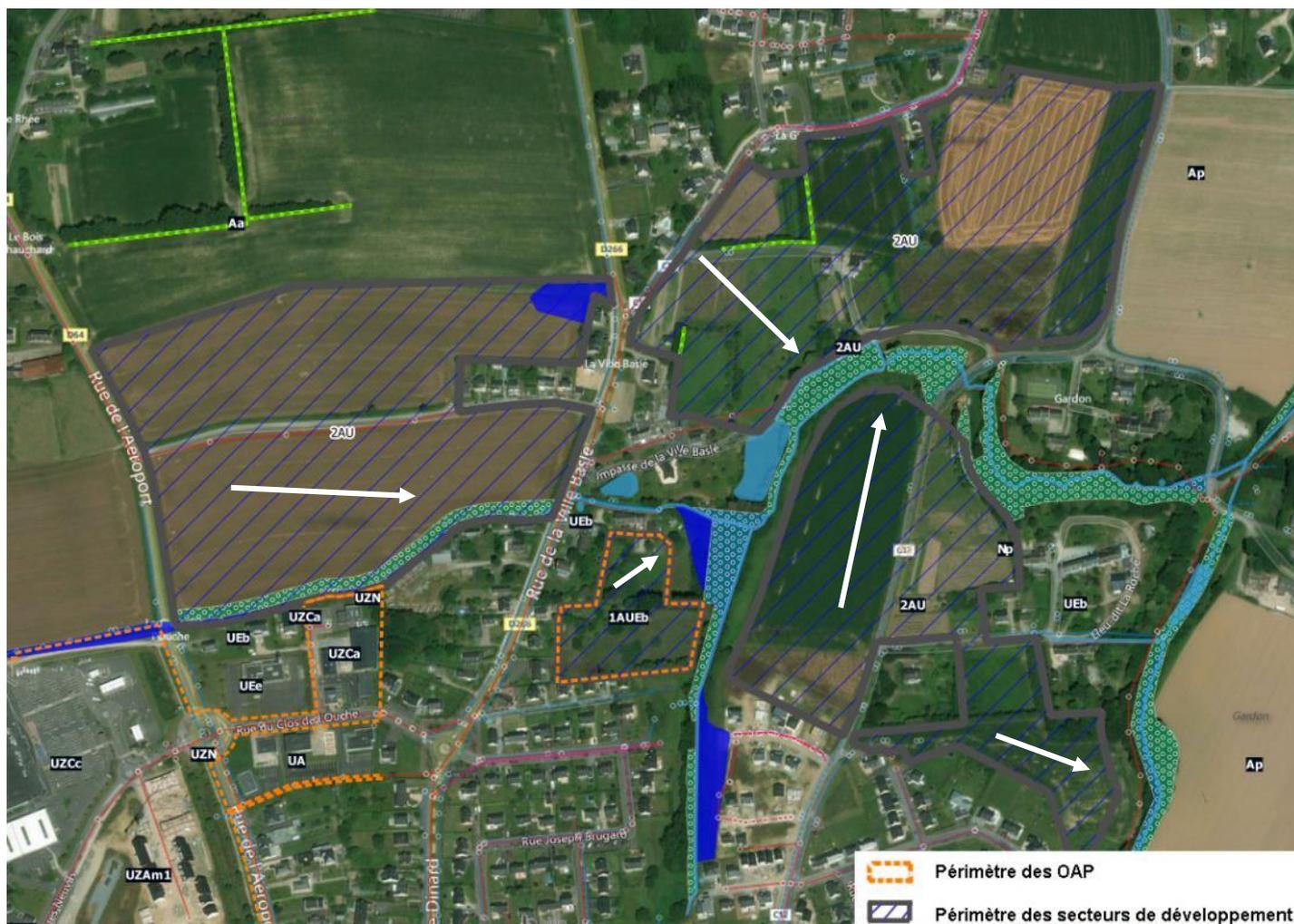
Les accès nord et sud au cœur d'îlot de la Ville Baslé sud devront se connecter pour assurer la continuité piétonne et routière.



Extrait du zonage (à titre informatif)

1AUEb : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat ;

2AU : correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat.

6.3.6.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC**6.3.6.2.1 RELIEF**

On recense une forte densité de cours au droit des secteurs de développement envisagés. Cependant, compte tenu du relief et de l'occupation du sol, leur lecture au sein du paysage reste difficile et n'est permise qu'à proximité des bords de berge. Les secteurs de développement reposent ainsi sur des versants réguliers (sans lits majeurs).

6.3.6.2.2 HYDROLOGIE

L'ensemble de ces secteurs sont contigus à un groupement de cours d'eau qui viennent alimenter la Rance.

6.3.6.2.3 OCCUPATION DU SOL

La majorité des secteurs sont occupés par des parcelles agricoles et une minorité par des fonds de jardins.

6.3.6.2.4 MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE

Aucune sensibilité écologique ou paysagère particulière (espaces agricoles ouverts avec bocage très résiduel). Seules les vallées en contrebas présentent un intérêt écologique (zones humides, diversité des milieux, bocage plus dense, continuité écologique, etc.) et paysager (écran boisé, ambiance, etc.) ; ces dernières ne sont pas concernées par les OAP.

6.3.6.2.5 ACCES ET RESEAUX DIVERS

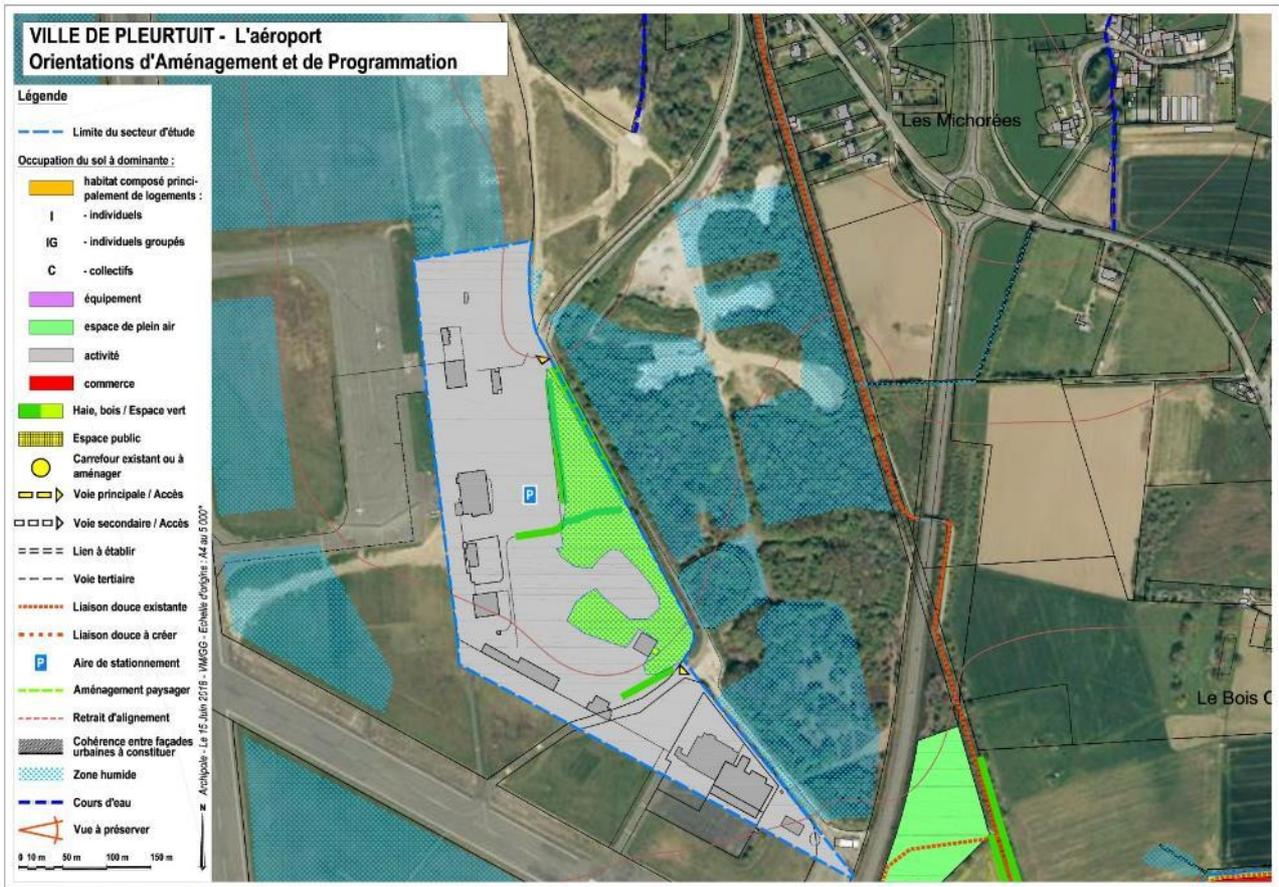
L'accès aux réseaux eaux usées et eaux pluviales se fera au droit de la rue La Ville Baslé et de la rue de la Roche.

6.3.6.3 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	<p>Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. La compensation prévue ici est faite au travers plusieurs bassins tampons paysagers (720 m³ ; 876 m³ ; 526 m³ ; 234 m³ ; 270 m³).</p> <p>Au droit de la parcelle à l'ouest de la rue de Saint-Père : étude hydraulique spécifique réalisée afin de résorber des problématiques locales d'inondation (création d'une digue sur le ruisseau avec impact réduit sur l'emprise de la zone humide existante) et intégration des orientations d'aménagement prévues dans ce secteur (voirie d'accès au lotissement), permettant de mutualiser les compensations zones humides (création de zone humide au droit de la vallée du ruisseau, via le décaissement de remblais et reprofilage du ruisseau).</p>
Milieu biologique	Destruction des parcelles agricoles et des fonds de jardins	<p>Perte de la biodiversité liée au fond de jardin mais mise en valeur des abords paysagers le long des cours d'eau. Des liaisons douces seront créées afin de rendre accessible la trame bleue et d'assurer des liens doux entre quartiers. Le caractère écologique de ces cours d'eau devra être pris en compte dans les futurs aménagements.</p> <p>Stricte conservation de la zone humide périphérique, des boisements et des cours d'eau.</p>
Assainissement	Réseaux à proximité et raccord gravitaire	La topographie n'est pas une contrainte pour cette zone, les réseaux d'eaux usées et pluviales pourront être raccordés gravitairement.
Paysage	Abatage des arbres dans les fonds de jardins	Les boisements et haies identifiés dans le cadre de ce projet de PLU seront préservés dans leur intégralité.
Déplacement	Les accès se feront par la rue de la Ville Baslé	/

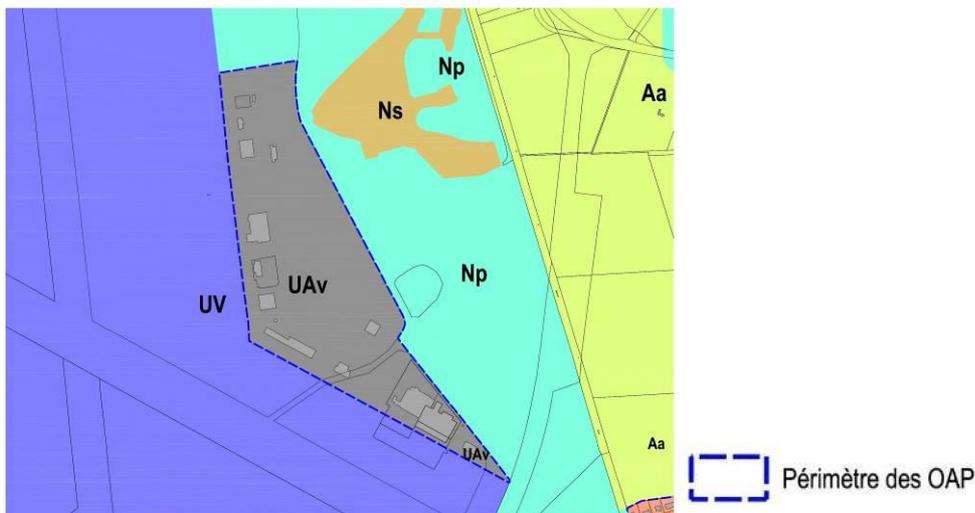
6.3.7 OAP – L’AEROPORT

6.3.7.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



Extrait des OAP à titre informatif

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation identifient les haies et zones humides à protéger. Dans la mesure du possible, le principe de mutualisation des aires de stationnement en partie centrale devra être poursuivi.



Extrait du zonage (à titre informatif)

UAv : secteur lié à l’aéroport et à la zone d’activités aéroportuaire.

6.3.7.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC



6.3.7.2.1 RELIEF

La zone est relativement plate et vient s'inscrire à proximité d'une tête de bassin versant.

6.3.7.2.2 HYDROLOGIE

L'ensemble des eaux pluviales vient se drainer dans le ruisseau de l'Etanchet situé au Nord de l'OAP et qui est un affluent de la Rance.

6.3.7.2.3 OCCUPATION DU SOL

L'occupation du sol alterne entre les équipements de l'aéroport (pistes, bâtis durs/légers, espaces verts) et des espaces naturels.

6.3.7.2.4 MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE

Au droit de cette OAP, une zone humide d'intérêt est repérée. La végétation en présence est associée à de nombreuses espèces hygrophiles des friches humides (milieu transitoire) : eupatoire chanvrine, grande salicaire, jonc diffus, cirse des marais, pulicaire dysentérique, etc.

6.3.7.2.5 ACCES ET RESEAUX DIVERS

L'accès aux réseaux eaux usées et eaux pluviales pourra se faire par la RD 364.

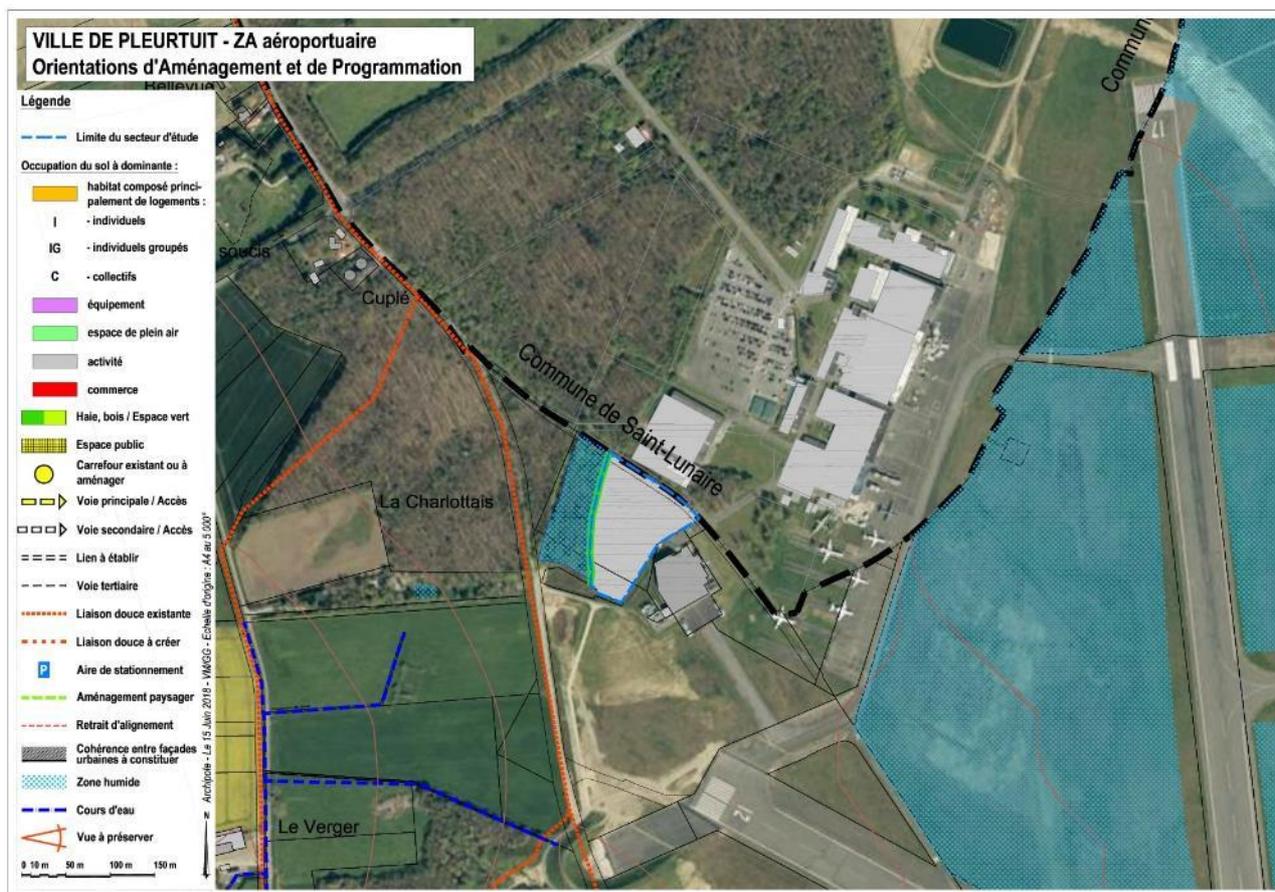
6.3.7.3 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

Aucun projet n'est pour l'instant envisagé. Cependant, dans le cadre de mutualisation des aires de stationnement, des préconisations sont à prendre vis-à-vis des enjeux environnementaux forts sur certains secteurs de cette OAP.

	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. Les mesures compensatoires seront calculées lors de la mutualisation des aires de stationnement futures. L'attention est attirée sur la qualité des rejets liés aux ruissèlements sur ces aires de stationnements. Les bassins de régulations des EP devront intégrer des dispositifs pour notamment piéger les hydrocarbures et les MES.
Milieu biologique	Artificialisation/imperméabilisation des milieux	Stricte conservation de la zone humide périphérique et des haies repérées sur le secteur.
Assainissement	Réseaux à proximité et raccord gravitaire	La topographie n'est pas une contrainte pour cette zone, les réseaux d'eaux usées et pluviales pourront être raccordés gravitairement.
Paysage	Abatage d'arbres/haies	Les boisements et haies identifiés dans le cadre de ce projet de PLU seront préservés dans leur intégralité.
Déplacement	Les accès se feront par la RD 364	/

6.3.8 OAP – ZA AEROPORTUAIRE

6.3.8.1 DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE

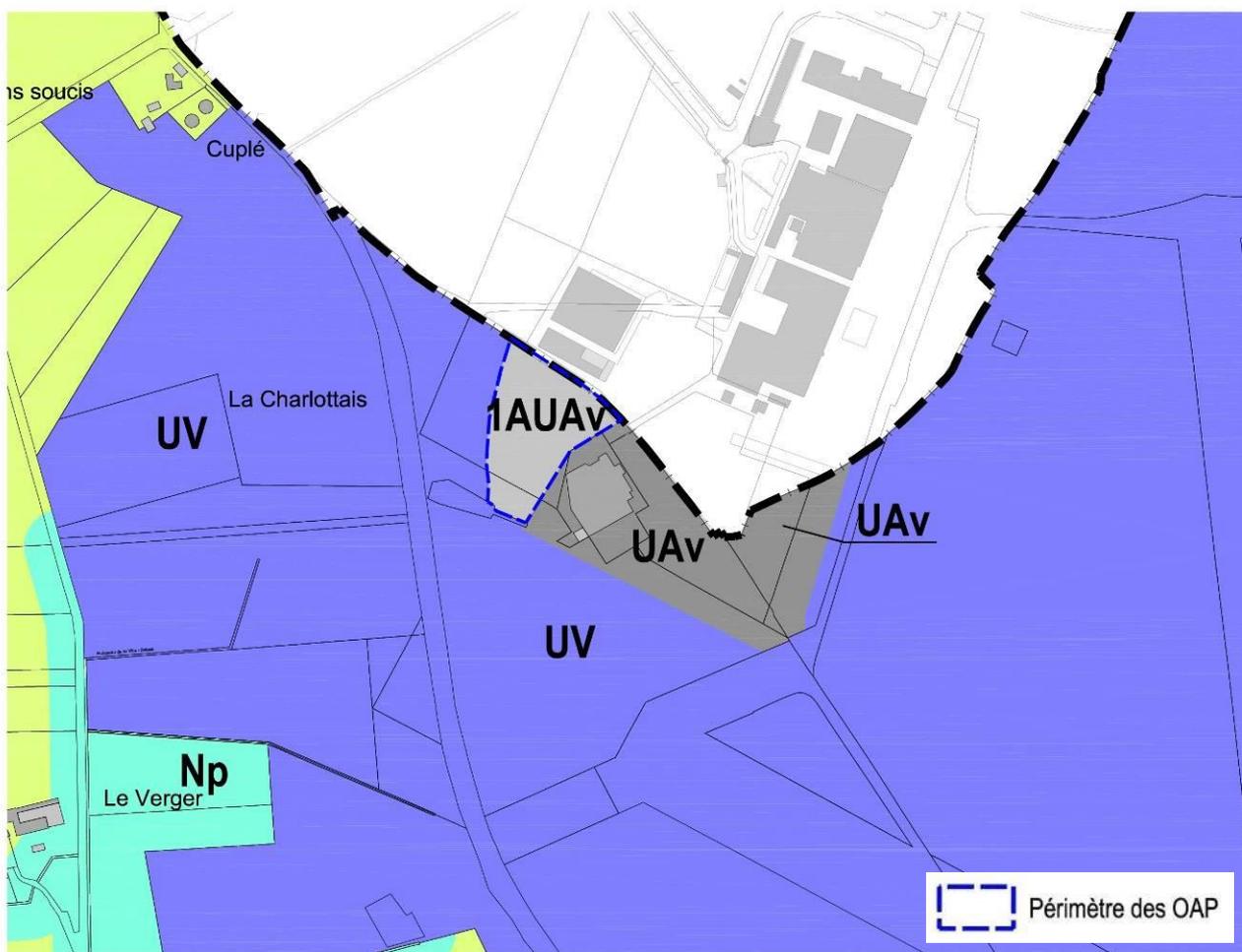


Extrait des OAP à titre informatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'extension de la zone d'activités aéroportuaire en continuité des constructions existante.

Dans la mesure du possible, le parti d'aménagement tiendra compte des espaces arborés, notamment en limite d'opération.

Les zones humides attenantes au projet devront être protégées et conserver leur bon fonctionnement écologique.



Extrait du zonage (à titre informatif)

1AUAv : correspond aux secteurs dédiés à de l'activité aéroportuaire.

6.3.8.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC



6.3.8.2.1 RELIEF

Le relief est relativement plat avec des pentes quasiment nulles.

6.3.8.2.2 HYDROLOGIE

Un réseau dense de fossé draine l'ensemble de ce secteur. Une zone humide est présente sur le flanc Ouest du secteur.

6.3.8.2.3 OCCUPATION DU SOL, MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE



La parcelle OF 1704 (située au plus près des hangars de Sabena Technics) et la parcelle OF 1707 sont occupées par des boisements naturels de feuillus (châtaigniers et chênes principalement : a priori pas d'introduction ou d'entretien particulier récent).



Le sous-bois présente une strate herbacée relativement peu diversifiée, composée majoritairement d'espèces végétales non hygrophiles (fougère aigle, lierre, chèvrefeuille des bois, euphorbe des bois, ronce, etc.). Quelques jeunes arbustes sont également présents : noisetier, bouleau verruqueux.

6.3.8.2.4 ACCES ET RESEAUX DIVERS

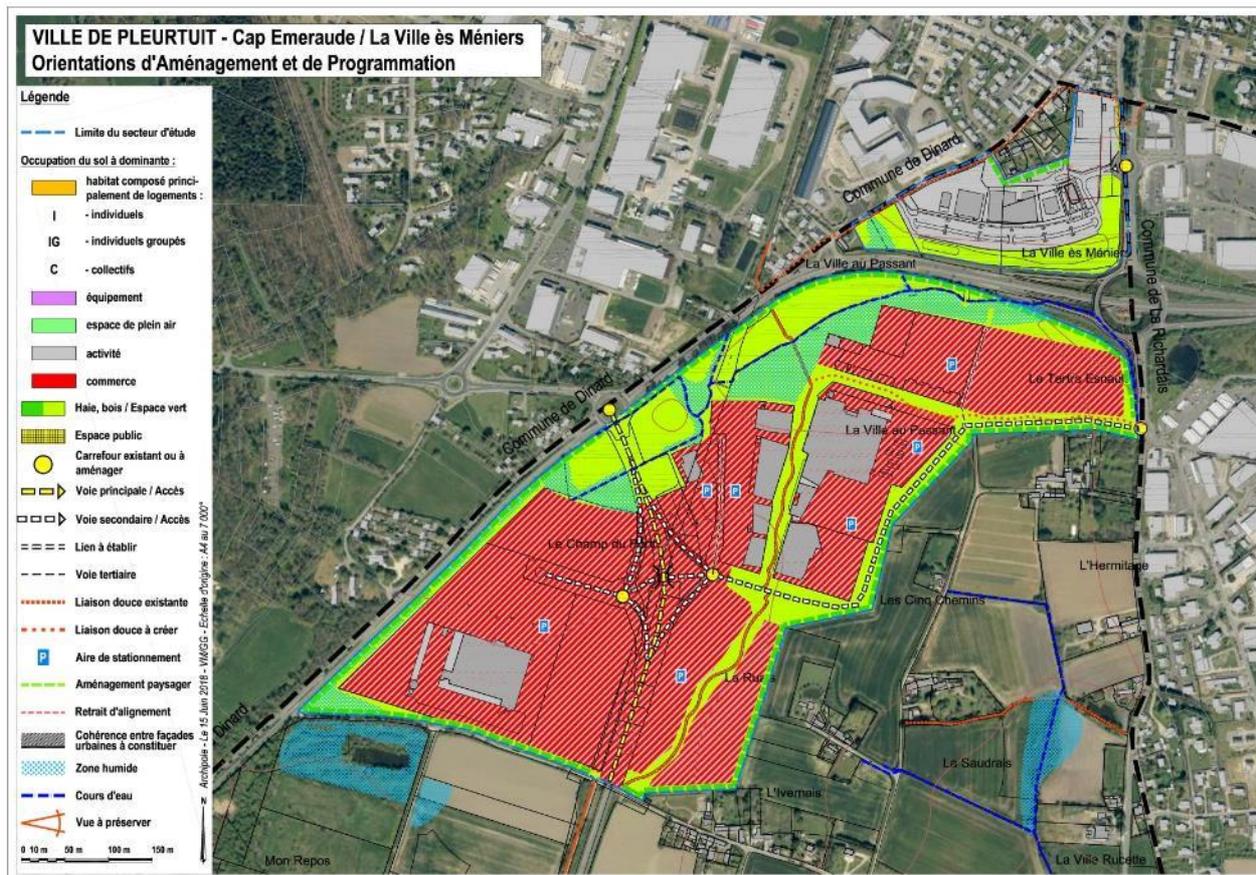
Les réseaux EP et EU ainsi que l'accès se font par le Nord via le secteur de Sabena.

6.3.8.3 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans. La compensation prévue ici est un bassin tampon paysager de 293 m ³ .
Milieu biologique	Destruction de partiel du boisement	Réduction du périmètre initial : le premier scénario envisageait la destruction de la zone humide boisée et du boisement. Perte de la biodiversité liée au boisement, mais stricte conservation de la zone humide périphérique.
Assainissement	Réseaux à proximité et raccord gravitaire	La topographie n'est pas une contrainte pour cette zone, les réseaux d'eaux usées et pluviales pourront être raccordés gravitairement.
Paysage	Abatage	Seule une partie du boisement (d'intérêt ordinaire sera abattu). Le boisement humide périphérique sera préservé dans son intégralité.
Déplacement	Les accès se feront par le secteur de Sabena	/

6.3.9 OAP – CAP EMERAUDE

1) DESCRIPTION DU PERIMETRE DU PROJET ET SA VOCATION FUTURE



Extrait des OAP à titre informatif

LE SITE DE LA VILLE ES MENIERS

Les OAP intègrent la centrale électrique et offrent une possibilité d'extension vers le nord, sur le terrain à l'angle du boulevard de la Libération et de la rue du Haut Chemin. L'accès à ce terrain se fera obligatoirement par la rue du Haut Chemin. Le boulevard de la Libération pourra également faire l'objet d'un aménagement.

Deux nouveaux itinéraires cyclables devront être aménagés. L'un au nord de la Ville ès Méniers qui établira un lien entre la voie verte et le Parc d'Activités de la Ville Biais sur Dinard.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la présence de la zone humide afin de préserver son fonctionnement écologique.

LE SECTEUR DE CAP EMERAUDE

Les OAP traduisent les grands principes du schéma d'aménagement de Cap Emeraude : un accès principal par bretelles donnant sur ronds-points à partir de la RD 266, et un accès secondaire depuis la VC 148.

Le parcours de la voie verte évolue pour s'intégrer au parti d'aménagement ; la continuité est maintenue.

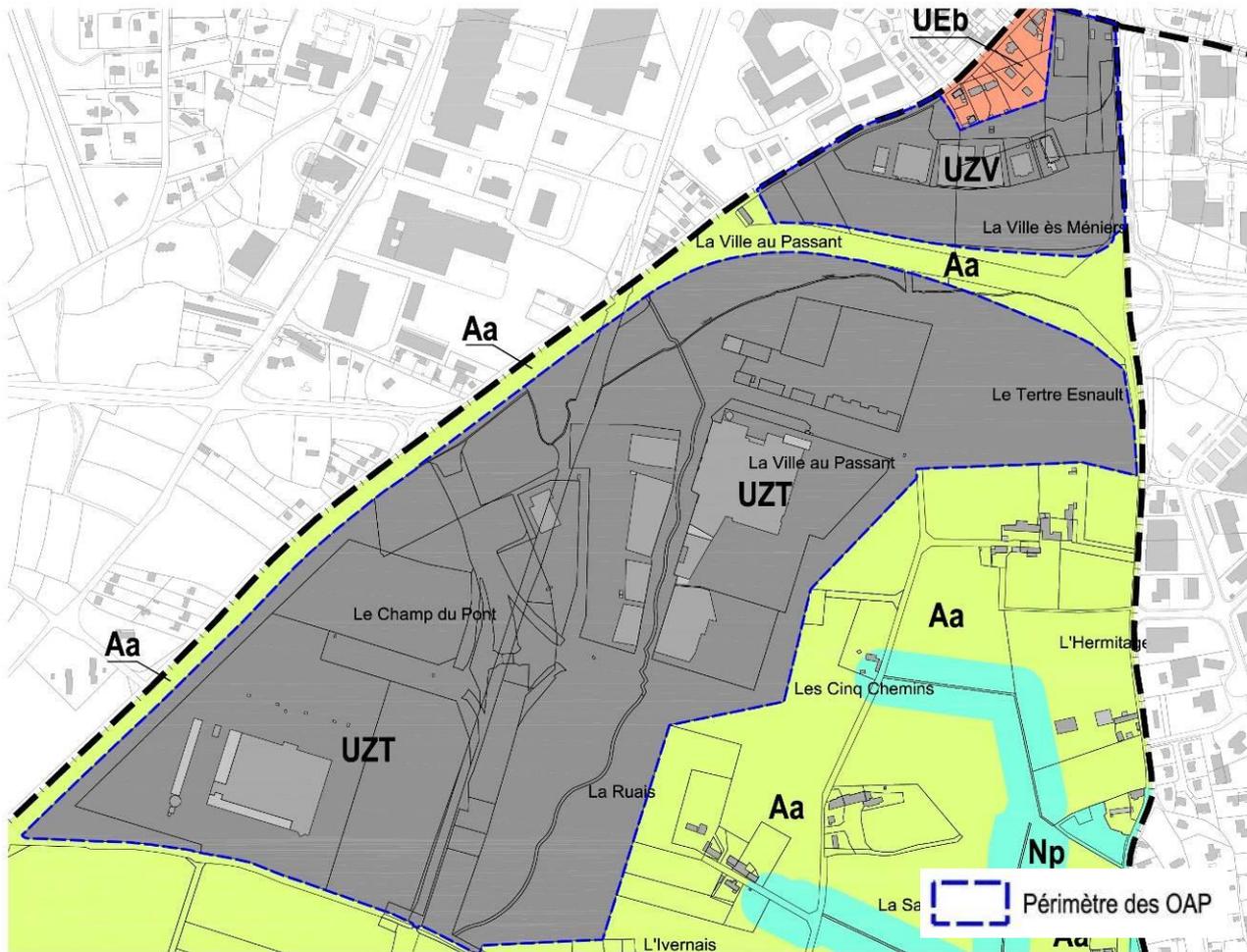
A l'est, l'implantation des bâtiments s'articule principalement autour de la voie verte. Les aires de stationnement offrent la possibilité de mutualiser leur usage pour les différentes constructions attenantes. A l'ouest, une zone commerciale s'est développée.

Les limites de l'opération devront être plantées de façon à assurer l'intégration paysagère de la ZAC.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la présence de cours d'eau et des zones humides dans et à proximité de la zone afin de préserver le bon fonctionnement écologique.

Un nouvel itinéraire cyclable devra être aménagé qui permettra de relier le Parc d'Activités de l'Hermitage sur la Richardais à la voie verte, en passant par le secteur de Cap Emeraude. Un Pôle d'Echange Multimodal

pourrait être créé sur Cap Emeraude ou à proximité (la Richardais) pour faciliter les liens entre voitures, vélos et potentiellement le transport en commun. Une aire de covoiturage pourrait également être programmée.



Extrait du zonage (à titre informatif)

6.3.9.1 DESCRIPTION DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC



6.3.9.1.1 RELIEF

Au droit de ce secteur, la topographie a été retravaillée lors des différents aménagements. Elle reste cependant relativement plate et forme un plateau.

6.3.9.1.2 HYDROLOGIE

L'ensemble de ce secteur vient se drainer *in-fine* dans différents cours d'eau d'ordre 1 qui sont des affluents de l'Etanchet.

6.3.9.1.3 OCCUPATION DU SOL

L'ensemble de cette zone est viabilisé ou en cours de viabilisation. Des secteurs humides ont été repérés au Nord de Cap Emeraude et au sud de la Ville ès Méniers.

6.3.9.1.4 MILIEUX BIOLOGIQUE ET QUALITE PAYSAGERE

La qualité du milieu est concentrée sur la frange Nord de Cap Emeraude avec la présence de zones humides et de boisements. Ces entités viennent former un tampon et un espace de respiration entre ce secteur d'OAP et la RD 168.

6.3.9.1.5 ACCES ET RESEAUX DIVERS

L'ensemble des réseaux pourront être raccordés au droit des parcelles déjà viabilisées.

6.3.9.2 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES D'EVITEMENTS, DE REDUCTION ET COMPENSATION

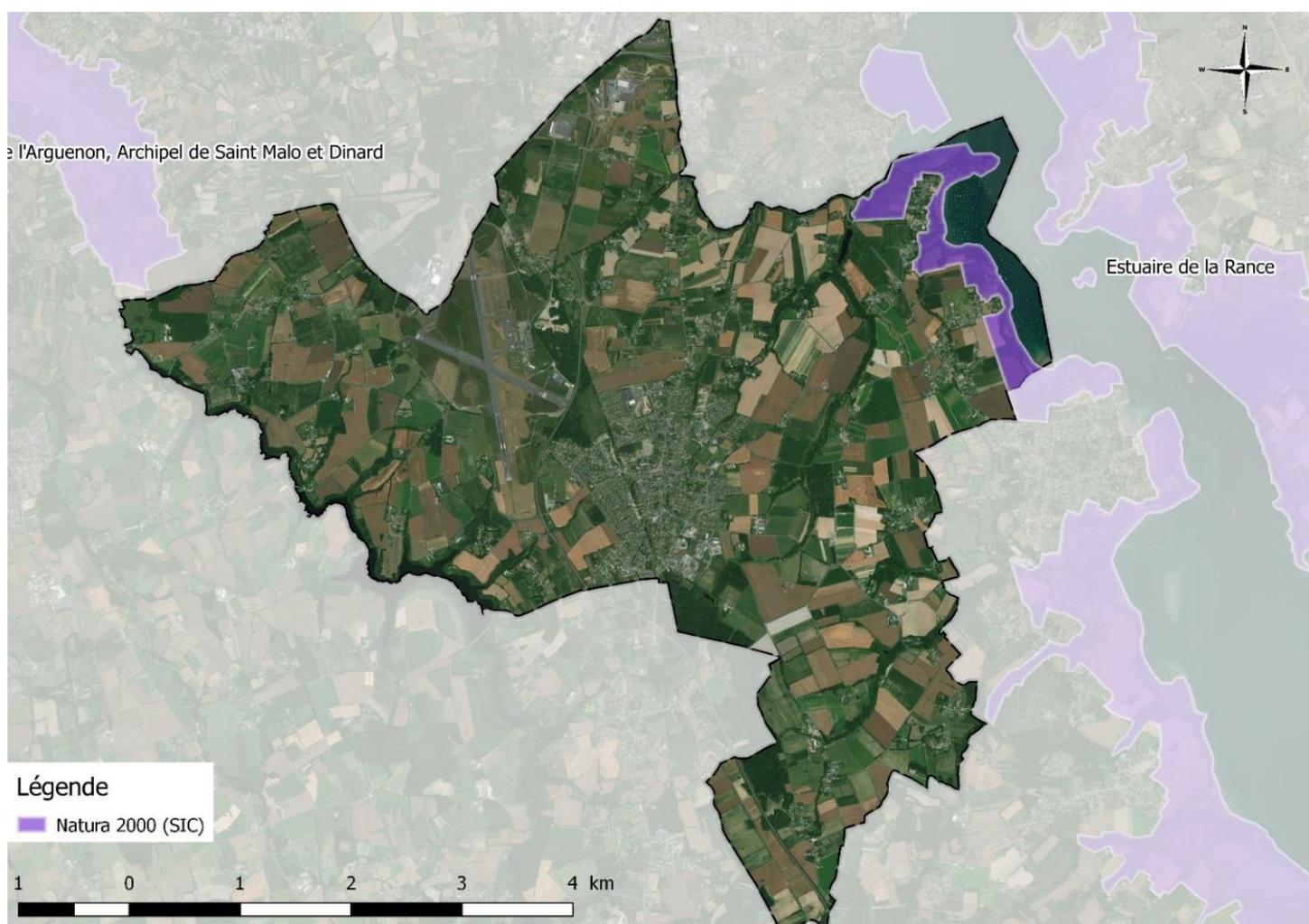
	Incidences prévisibles	Mesures associées
Hydrologie	Augmentation du débit de pointe + qualité	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe un débit de rejet à 3l/s/ha pour une fréquence de protection de 10 ans.
Milieu biologique	Destruction des boisements et zones humides	Stricte conservation des zones humides périphériques et partiellement pour les boisements.
Assainissement	Réseaux à proximité et raccord gravitaire	La topographie n'est pas une contrainte pour cette zone, les réseaux d'eaux usées et pluviales pourront être raccordés gravitairement.
Paysage	Abatage	Une partie des boisements seront préservés et sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
Déplacement	Les accès se feront par la RD 168	/

6.4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le PLU doit analyser les incidences notables prévisibles de sa mise en œuvre sur l'environnement et exposer les conséquences éventuelles de l'adoption de ce plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, telles que celles désignées conformément à l'article 2 du décret n°2001.1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure des sites Natura 2000.

Le territoire de Pleurtuit étant concerné par le site Natura 2000, dénommé « Estuaire de la Rance » (FR5300061), il y a lieu d'examiner si le PLU autorise des travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de façon notable le site Natura 2000.

L'étude porte sur le périmètre du PLU de la commune de Pleurtuit avec un zoom sur l'ensemble du site Natura 2000. La présente évaluation des incidences Natura 2000 statue sur les effets attendus de la révision du PLU de Pleurtuit sur l'état de conservation des habitats et espèces (faune/flore) d'intérêt communautaire du Site d'Importance Communautaire (FR5300061).



L'évaluation a pour objet de vérifier la compatibilité du projet avec la conservation du site Natura 2000 en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat.

La plupart des effets et incidences du PLU a été exposée par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'une justification par ailleurs.

6.4.1 LES SITES NATURA 2000

6.4.1.1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L. 104-2 du code de l'urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) est ainsi rédigé :

« Font l'objet de l'évaluation environnementale, les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment :

- de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent,
- de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent,
- de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. (...) »

L'article R. 121-14 (abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) du code de l'urbanisme précise que font l'objet d'une évaluation environnementale, les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie :

- un site Natura 2000,
- un espace littoral au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

L'annexe II précise les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
- le caractère cumulatif des incidences,
- la nature transfrontalière des incidences,
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents par exemple),
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :
 - de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier,
 - d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites,
 - de l'exploitation intensive des sols,
 - les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

6.4.1.2 LES INCIDENCES DIRECTES SUR NATURA 2000

6.4.1.2.1 IMPACTS POTENTIELS

La Zone Spéciale de Conservation « Estuaire de la Rance » (site FR5300061) définie en application de la directive « Habitats » couvre une superficie de 2 788 hectares. 92 hectares seulement se trouvent sur le territoire de Pleurtuit, ce qui représente 3.3 % de la surface totale de la ZSC et à peu près le même pourcentage de la surface communale.

Les milieux à préserver sont les suivants :

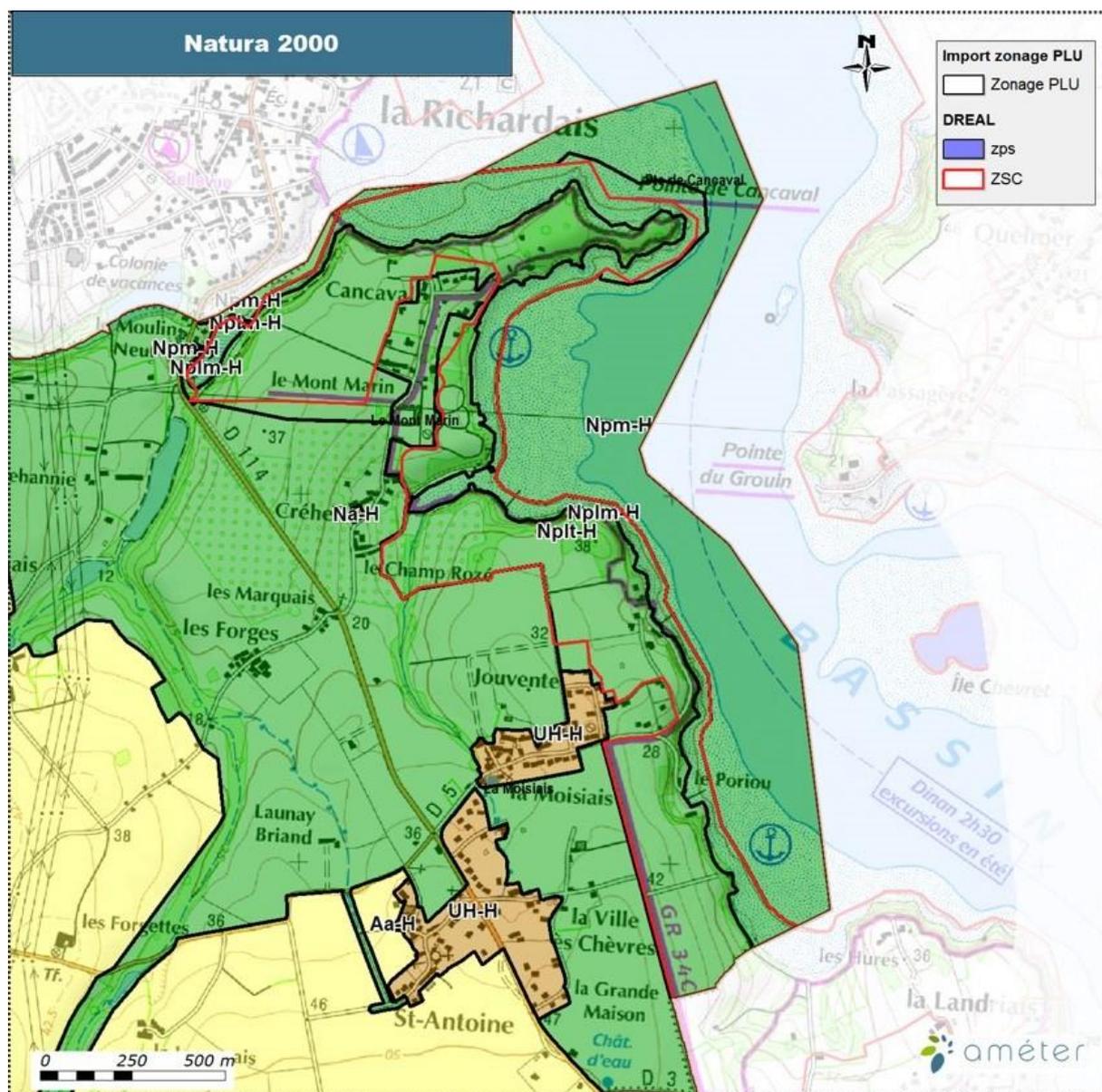
- Végétation des falaises des côtes atlantiques
- Végétation pionnière des affleurements rocheux
- La ripisylve littorale : frênaies, hêtraies...
- Végétations halophiles à salicorne, les prés salés, les végétations annuelles des laisses de mer.

Les impacts directs du PLU de Pleurtuit sur le site Natura 2000 « Estuaire de la Rance » présent sur la commune correspondent à la destruction d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire par la réalisation d'ouvrages, d'aménagement, d'activités nouvelles.

6.4.1.2.2 MESURES PRISES

L'ensemble des habitats inclus dans la zone Natura 2000 sont concernés par les zonages du PLU suivants :

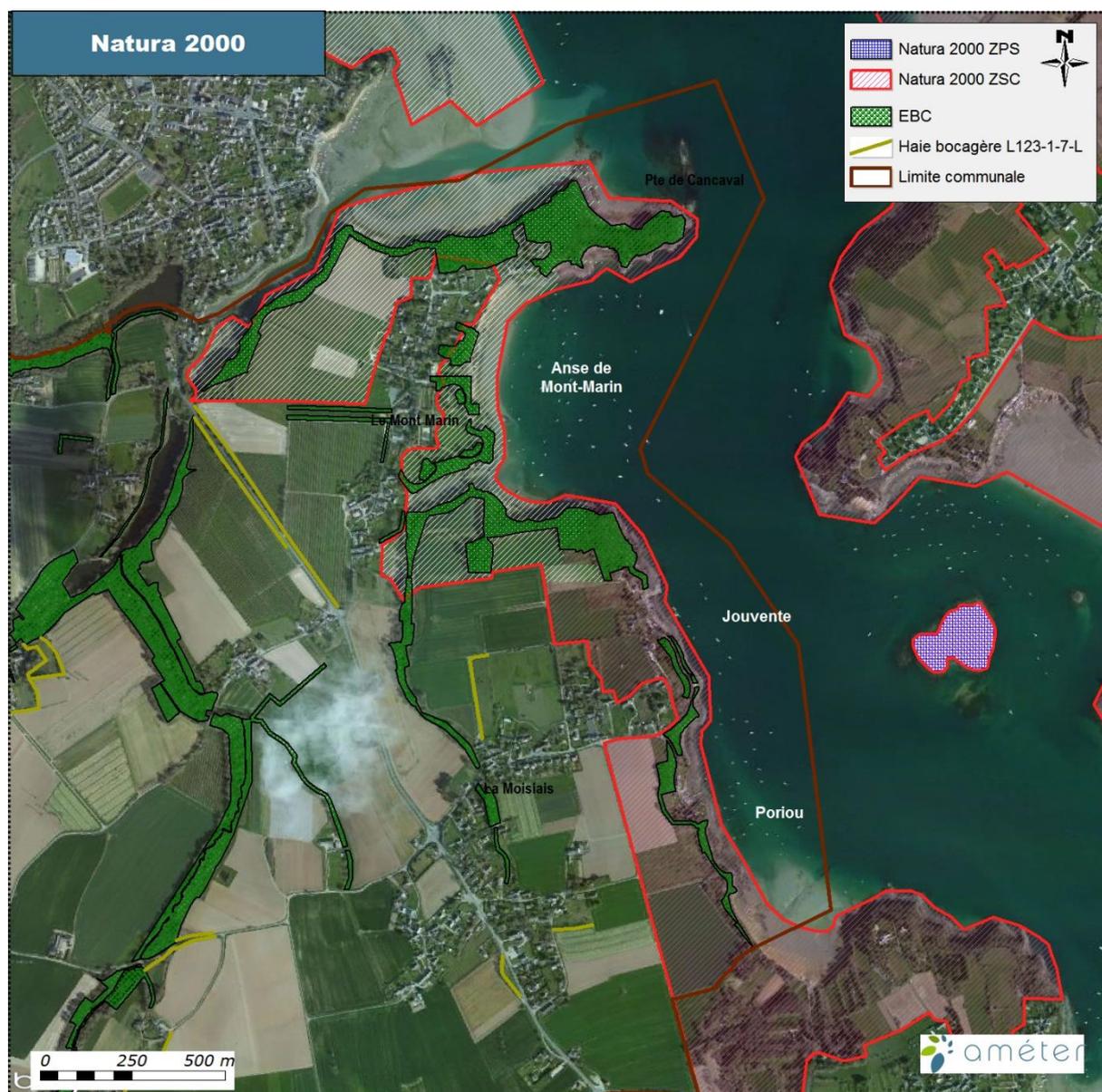
Surface ha	Zonage PLU
27	Nplm
65	Nplt



Les espaces Natura 2000 se situent en zones **Nplt** et **Nplm**. Les secteurs **Nplt** correspondent aux Espaces Remarquables terrestres découlant de la Loi littoral et les secteurs **Nplm** correspondent aux Espaces Remarquables maritimes découlant de la Loi littoral. Ces classements assurent la protection des espaces concernés par le site Natura 2000. Par ces dispositions, le PLU ne présente pas d'impacts directs temporaires ou permanents.

La ZPS les « îlots Notre-Dame et Chevret » n'est pas située sur le territoire communal et aucun impact direct ne peut être porté par le PLU de Pleurtuit sur ce site Natura 2000.

Les espaces boisés dans le site Natura 2000 « Estuaire de la Rance » sont classés en EBC. La pérennité de ces espaces dans leur constitution actuelle est donc assurée par cette mesure de protection.



Conclusion : la mise en œuvre du PLU ne présente pas d'incidences directes résiduelles compte tenu des mesures de protection prévues.

6.4.1.3 LES INCIDENCES INDIRECTES SUR NATURA 2000

INTERACTIONS POSSIBLES ET MILIEUX CONCERNES

Les incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000 dans le territoire communal et en périphérie portent sur :

- ⇒ Les habitats de la ZSC « Estuaire de la Rance » et la faune associée :
 - Perturbation par la surfréquentation du fait d'activités (par exemple liées au tourisme) sur l'espace terrestre.
 - Perturbation par les activités nautiques sur l'espace maritime et le rivage.
 - Perturbation de la qualité des eaux des milieux littoraux par des rejets polluants.
- ⇒ La faune de la ZPS « Ile Chevret » :
 - Perturbation par les activités nautiques sur l'espace maritime et de rivage.
 - Perturbation de la qualité des eaux des milieux littoraux par des rejets polluants.
- ⇒ Les habitats de la ZSC « Baie de Lancieux » et la faune associée :
 - Perturbation de la qualité des eaux des milieux littoraux par des rejets polluants.

CARACTERISATION DES IMPACTS POSSIBLES

- A- Surfréquentation du fait d'activités sur l'espace terrestre :

Cette surfréquentation peut être induite par des aménagements en dehors de la zone Natura 2000 mais situés à proximité. Elle peut avoir plusieurs origines : ouvertures d'équipements de loisirs, d'hébergement, de commerces, multiplications des cheminements piétons, créations d'aires de stationnement...

- B- Activités nautiques sur l'espace maritime et le rivage :

310 places de mouillage se répartissent sur le littoral, essentiellement dans l'anse de Mont-Marin mais également dans les secteurs Jouvante-le Poriou. Le renforcement de ces capacités d'accueil peut augmenter la fréquentation du rivage, avec en corollaire une dégradation possible des habitats et l'accentuation du phénomène de dérangement.

- C- Perturbation de la qualité des eaux des milieux littoraux par des rejets polluants :

- La pollution des eaux de surface par le rejet d'eaux usées domestiques et d'eaux pluviales polluées

Les eaux usées ou pluviales apportent dans le milieu aquatique, à des concentrations différentes, des matières azotées, des matières organiques, des phosphates et des matières en suspension, modifiant les paramètres physico-chimiques de l'eau. Elles ont également des conséquences physiques sur le milieu et contribuent à l'étouffement du milieu par la matière organique consommatrice d'oxygène, au colmatage des fonds aquatiques par les matières en suspension et à l'eutrophisation de l'eau.

- La pollution agricole

L'utilisation de pesticides, de produits phytosanitaires et de fertilisants, a une incidence sur la faune et la flore des cours d'eau qui se jettent en Rance ou dans la Baie de Lancieux. Les apports d'engrais contribuent à l'eutrophisation des cours d'eau et des baies maritimes. Les drainages des terres agricoles ont un impact sur le fonctionnement hydraulique des bassins versants en augmentant les risques de crues et par conséquent, accélèrent l'érosion des sols et des berges des cours d'eau.

MESURES PRISES

A- Le PLU ne fait que pérenniser les vocations actuelles du territoire dans les espaces périphériques proches de la zone Natura 2000, notamment entre l'agglomération de Pleurtuit et la ZSC. Aucune extension urbaine n'est autorisée à moins de 1 400 mètres.

Les espaces agricoles et les espaces naturels qui accompagnent et constituent les abords du site sont dans ces zones, où n'est autorisée aucune occupation du sol de nature à entraîner une perturbation du régime hydraulique, ni un usage qui pourrait perturber la faune par le bruit, vibration ou autres nuisances.

De plus, le PLU est assez restrictif sur les possibilités d'urbanisation dans les hameaux, particulièrement ceux proches de la Rance, en y autorisant seulement les extensions et aménagements des constructions existantes et les services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU est donc particulièrement protecteur des espaces périphériques au site Natura 2000 « Estuaire de la Rance ». Il est donc sans incidences négatives sur la biodiversité du site Natura 2000.

B- Il n'est pas prévu le développement d'activités nautique, aquatique, maritime sur le rivage et dans l'espace maritime de la Rance sur la commune de Pleurtuit. Il n'est pas prévu l'extension des capacités d'accueil des zones de mouillages existantes.

C- La végétation ligneuse des rives des petits cours d'eau (le Frémur et ses affluents, l'Étanchet, le Dick...), fait très souvent l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés ou de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ces ripisylves jouent un rôle tampon et de filtration des sédiments, des polluants organiques et physico-chimiques transférés par les eaux de ruissellement. Le PLU instaure une bande de protection des rives des cours d'eau dans laquelle la ripisylve doit être maintenue. De plus, un zonage naturel de 35 m autour des cours d'eau (hors milieu urbain) vient tamponner les différents milieux récepteurs.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la commune est en assainissement collectif pour l'ensemble de l'agglomération. En 2015 la charge organique reçue était de 380 de DBO5/j pour une capacité de 420 kg/j. Depuis 2015, la capacité de la station d'épuration a été portée à 576 kg/j, permettant ainsi la prise en charge des nouveaux flux issus des nouvelles zones urbanisées (ZAC Tertre Esnault – Absence de flux estimatifs dans l'étude d'impact, ZAC de l'Aéroport – 89 logements collectifs...).

Les hameaux en assainissement autonome sont suivis par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude. Une partie de ces hameaux seront intégrés au zonage d'assainissement collectif assurant ainsi un meilleur contrôle sur la qualité des eaux rejetées dans le milieu récepteur.

La gestion des eaux pluviales est liée à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Le PLU prescrit des mesures visant à limiter les incidences sur le milieu récepteur (quantité et qualité) dès que les surfaces sont susceptibles de concentrer des polluants (hydrocarbures surtout). Ces mesures assurent :

- la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- la préservation de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Par contre, le PLU ne peut pas réglementer les modes de cultures en zone agricole et donc agir sur la réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires.

Les dispositions du PLU ne sont pas de nature à nuire à la qualité et la quantité des eaux.

6.4.1.4 BILAN DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

En conclusion, les sites Natura 2000 non seulement, ne sont pas susceptibles d'être impactés par une disposition du PLU, mais de surcroît, celui-ci en assure fortement sa protection. Ni la valeur, ni la vulnérabilité de ces sites ne sont susceptibles d'être touchées.

Le classement en secteur **Np** des fonds de vallées, cours d'eau rivages sont protecteurs de l'environnement. Au total un tiers du territoire communal est ainsi classé en zone naturelle, soit 1 080 ha sur 2 967 ha. Cette disposition assure une protection forte de l'environnement de Pleurtuit qui participe directement ou indirectement à la protection des sites Natura 2000.

7. LES INDICATEURS DE SUIVI

SOMMAIRE DU CHAPITRE

7.1	Préambule.....	380
7.2	Indicateurs proposés pour Pleurtuit.....	381

7.1 PREAMBULE

L'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme dispose que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1 214-1 et L. 1 214-2 du code des transports. [...]* ».

Il s'agit là principalement d'analyser les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, du point de vue de l'environnement et de la consommation d'espace et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. La consommation de l'espace est un des principaux déterminants des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. Les documents d'urbanisme sont ainsi des leviers majeurs pour la maîtrise de l'étalement urbain et de ses conséquences environnementales. C'est une question qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans les évaluations.

7.2 INDICATEURS PROPOSES POUR PLEURTUIT

« Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, pour les évaluer et les comparer à leur état à d'autres dates, passées ou projetées, ou aux états à la même date d'autres sujets similaires » (IFEN).

Les indicateurs proposés ci-après visent à prendre en compte l'ensemble des enjeux de Pleurtuit. Il est important de garder à l'esprit que ces indicateurs doivent être synthétiques, simples à appréhender (pour un non-initié), pertinents et discriminants et directement utilisables comme outil d'aide à la décision. Ainsi, pour Pleurtuit, les indicateurs suivants sont proposés :

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat initial	Source
Trame Verte	Linéaire de haie (km)	7 ans	27,09 km	Communauté de Communes Côte d'Emeraude (CCCE) Commune
	Superficie boisement	7 ans	5,75 ha	CCCE Commune
	Superficie EBC	7 ans	214,4 ha	Commune
	Nombre de déclaration pour abatage haie/boisement	7 ans	/	Commune
	Nombre de déclaration pour abatage EBC	7 ans	/	Commune
Trame bleue	Superficie zone humide (ha)	7 ans	132,5 ha	CCCE SAGE Rance Frémur
Eau potable	Dépassement des normes de qualité	1 an	Conforme	SIERG
	Consommation (m ³ /an/abonné)	1 an	75 m ³ /an/abonné	SIERG
	Superficie Périmètre Captage (ha)	5 ans	115 ha	SIERG
	Production usine « Bois Joli » (m ³ /h)	1 an	750 m ³ /h	SIERG
Eaux usées - Collectif	Quantité de boue produite (TMS/an)	1 an	118 TMS/an	SIERG
	Dépassement des normes de qualité	1 an	Conforme	SIERG
Eaux usées - Autonome		Non-communicu é	Non-communicu é	SPANC CCCE
Espace Agricole	Superficie des zones agricole (ha)	7 ans	1 316,1 ha (zonage PLU)	Chambre Agriculture
	Nombre d'exploitations agricoles	7 ans	21 exploitations (2017)	Chambre Agriculture
Patrimoine bâti	Conservation du patrimoine bâti remarquable	7 ans	Cf Rapport de présentation	Commune, PLU
Site archéologique	Protection effective des sites archéologiques	7 ans	Cf Rapport de présentation	Commune DRAC

Déplacement	identifiés par la DRAC				
	Linéaire liaison douce (km)	5 ans	69,00 km	Commune Département (PDIPR) CCCE	
Sécurité routière	Linéaire liaison routière	5 ans	82,26 km	Commune Département	
	Nombre d'accident routier avec dommage corporel	1 an	Non-communicué	Gendarmerie	
	Qualité des eaux de la Rance				
	#Oxygène dissous	7 ans	Moyen	Qualit'eau35	
	#Phosphore	7 ans	Moyen	Qualit'eau35	
	#Nitrates	7 ans	Médiocre	Qualit'eau35	
	#Pesticides	7 ans	Bon	Qualit'eau35	
	#IBG	7 ans	Moyen	Qualit'eau35	
	Qualité des eaux du Frémur				
	#Oxygène dissous	7 ans	Médiocre	Qualit'eau35	
Espaces naturels	#Phosphore	7 ans	Bon	Qualit'eau35	
	#Nitrates	7 ans	Moyen	Qualit'eau35	
	#Pesticides	7 ans	Aucune donnée	Qualit'eau35	
	#IBG	7 ans	Très bon	Qualit'eau35	
	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	7 ans	15 ouvrages	Commune	
	Espaces naturels	Superficie des sites Natura 2000 sur la partie émergée du territoire	5 ans	27,58 ha	Commune, PLU
		Superficie des zones N	5 ans	1 080,0 ha	Commune, PLU
	Déchets	Quantité de déchets produits (kg/hab/an)	1 an	323,38 kg/hab/an	CCCE
		Quantités de déchets recyclés (kg/hab/an)	1 an	125 kg/hab/an	CCCE
	Population	Progression de la population		6 488 hab en 2014	INSEE
Pyramide d'âges			Cf Rapport de présentation	INSEE	
Progression des logements vacants			Cf Rapport de présentation	INSEE	
Production de logements	Production globale de logements	3 ans		Commune, PLU	
Production de logements sociaux	Production globale de logements	3 ans		Commune, PLU	

Résidences secondaires	Nombre de résidences secondaires	3 ans	398 en 2014	Commune, PLU
Densité de logements construits		3 ans		Commune, PLU
Energie	Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande de subvention	3 ans		Commune, ADEME