

# Pleurduit

Au cœur de la Côte d'Émeraude

## DÉLIBÉRATION N°2023-014

### Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la Ville de Pleurduit

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 7 février à dix-neuf heures et trente-trois minutes, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Pleurduit, dûment convoqués, se sont réunis à l'Espace Delta, rue Ransbach Baumbach sous la présidence de Madame Sophie BÉZIER, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de la convocation : Mardi 31 janvier 2023

#### **Présents : 22**

Mme Sophie BÉZIER, M. Yvon POUTRIQUET, Mme Patricia MARTINEAU, M. Daniel LEROY, Mme Morgane GOUES, M. Sylvain BRIANT, Mme Lydie DUHIL, M. Frédéric MABBOUX, Mme Marie-Thérèse HUBERSON, M. François-Xavier LEVREL, Mme Christèle ANDRÉ, M. Guy RAVAILLAULT, M. Christophe PEGEOT, Mme Isabelle DERRIEN, M. Jérôme RIVIERE, M. Thierry WATTERLOT, Mme Sandrine GROMIL, M. Alain BARBÉ, Mme Christine COLAS, M. Samuel MARTINEAU, Mme Stéphanie RENAULT, Mme Hélène REUX

#### **Absents représentés : 5**

Mme Delphine SCHAPMAN a donné pouvoir à Mme Isabelle DERRIEN,  
Mme Séverine OLLIVIER-ROUX a donné pouvoir à Mme Sandrine GROMIL,  
M. Éric GOASDOUÉ a donné pouvoir à M. Thierry WATTERLOT,  
M. Jacques ERTLÉ a donné pouvoir à Mme Christine COLAS  
Mme Valérie DELCOURT (**départ à 20h**) a donné pouvoir à Mme Stéphanie RENAULT

#### **Absents non représentés : 2**

Mme Aline NEDJAR  
Dominique GUILLOUET

**Secrétaire de séance** : Mme Marie-Thérèse HUBERSON

#### **14- PLU - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 – BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION**

**Rapporteur : M. Guy RAVAILLAULT**

La commune de Pleurtuit est couverte par un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 20 juillet 2018 et modifié le 5 juillet 2022.

Les dispositions de la Loi n°2018-1021 promulguée le 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, permet dorénavant l'urbanisation, en densification, des secteurs déjà urbanisés localisés par le SCoT.

Afin d'intégrer ces dispositions, le PETR du Pays de Saint-Malo a réalisé une modification de son document de planification en date du 6 mars 2020. Sept lieux-dits ont été identifiés sur la commune de Pleurtuit : La Giraudais, La Lande, La Mervennais, La Ville au Monnier, La Ville Auvais, La Ville es Huriaux ainsi que La Ville es Bray.

Pour permettre la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT, l'article 42 de la Loi ELAN précise qu'il peut être recouru à une procédure de modification simplifiée prévue aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, à condition que cette procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021. Par arrêté du Maire n°2020-52, en date du 30 novembre 2020, la commune a ainsi engagé cette procédure.

Par décision n°2022-010154 en date du 6 décembre 2022, la MRAE a conclu que la modification simplifiée n°1 du PLU ne devait pas être soumise à évaluation environnementale.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées, dont les observations ont entraîné des modifications mineures du projet de modification simplifié n°2 du PLU, dont voici la synthèse :

Les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ont été définies par délibération n°2022-102 du conseil municipal en date du 12 septembre 2022. Celle-ci s'est déroulée du 7 novembre 2022 au 9 décembre 2022 inclus.

Le public a été informé de cette procédure par la diffusion d'un avis de mise à disposition du public dans l'édition du Ouest-France du jeudi 27 octobre 2022 ainsi que sur le site internet de la commune.

Cet avis a également été affiché au siège de la mairie de Pleurtuit à compter du 27 octobre 2022 et ce durant toute la période de mise à disposition du public.

L'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre permettant de recueillir ses observations, en mairie de Pleurtuit aux jours et heures habituels d'ouverture.

Deux remarques ont été apportées et sont synthétisées dans le bilan de la mise à disposition dressé le 23 janvier 2023 et annexé à la présente délibération :

La présente modification permet la délimitation de six secteurs déjà urbanisés. L'ensemble des pièces du PLU qui s'y réfèrent et par conséquent modifiées sont présentées en annexe.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 20 juillet 2018 et modifié le 5 juillet 2022 ;

Vu l'arrêté permanent du Maire n°2020-52 en date du 30 novembre 2020 portant engagement de la procédure simplifiée n°1 du PLU de PLEURTUIT ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2022-102 en date du 12 septembre 2022 définissant les modalités de

mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 ;

Vu l'avis de la commission conjointe « Travaux-Sports-Associations sportives / Urbanisme, Aménagement, Foncier » du 25 janvier 2023,

Considérant les modifications apportées au dossier de modification suite aux remarques des Personnes Publiques Associées ;

Considérant les observations du public intervenues durant la période de mise à disposition, celles-ci n'ayant entraîné aucune modification du projet ;

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :**

**APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

**APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du PLU telle que présentée lors de la mise à disposition ;

**PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

**PREND ACTE** que la procédure ne sera exécutoire qu'une fois les modalités de publicité et de transmission réalisées ;

**AUTORISE** le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure.

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,  
Sophie BÉZIER

Le secrétaire de séance,  
Marie-Thérèse HUBERSON

## **Modification simplifiée n°1 du PLU :**

### **Bilan de la mise à disposition du public réalisée du 7 novembre 2022 au 9 décembre 2022 inclus**

Les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ont été définies par délibération n°2022-102 en date du 12 septembre 2022. Le dossier a été mis à disposition du public du lundi 7 novembre 2022 au vendredi 9 décembre 2022 inclus.

Le public a été informé de cette procédure par la diffusion d'un avis de mise à disposition du public dans les éditions du Ouest-France du jeudi 27 octobre 2022 ainsi que sur le site internet de la commune.

Cet avis a également été affiché au siège de la mairie de Pleurtuit à compter du jeudi 27 octobre 2022 et ceci durant toute la période de mise à disposition du public.

L'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre permettant de recueillir ses observations en mairie de Pleurtuit aux jours et heures habituels d'ouverture.

Deux observations ont été apportées.

### **Observation n°1 : Mail envoyé le 5 décembre 2022 par Madame Sylviane HODY :**

« Secteur La Ville au Monnier

Bonjour,

Pourquoi densifier un lieu qui n'a pas de tout à l'égout ? De surcroit sur une départementale à haute fréquentation et accidentogène et qui n'a aucun aménagement concernant la diminution de la vitesse à part une pancarte 50 km et avec des sorties perpendiculaires à cet axe de passage. Autoriser des constructions mais pour quel type d'habitat ? Si cela concerne des habitats à destination touristique ou locatif touristique aucun intérêt à polluer cet environnement. Il faut garder l'identité et l'authenticité de ce lieu-dit et pas le défigurer par des projets qui ne lui apporterait rien en termes de valeur ajoutée. »

### **Réponse de la commune :**

*La Loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018 a modifié certaines dispositions de la loi littoral et permet dorénavant l'urbanisation en densification des secteurs dits « déjà urbanisés ». Il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification de ces secteurs. Pour information, le SCoT est un document d'urbanisme qui permet la mise en œuvre d'une planification à l'échelle intercommunale ou d'un bassin de vie.*

*Le SCoT du Pays de Saint-Malo a donc établi des critères d'identification de ces secteurs, tels que :*

- La densité, et notamment la présence de mitoyenneté des constructions
- Une continuité de l'urbanisation
- Une structuration par des voies de circulation
- La présence de réseaux, un assainissement collectif n'étant pas nécessaire

*Concernant les points que vous avez soulevés, voici quelques éléments de réponse :*

*Assainissement : En effet, le réseau d'assainissement collectif n'est pas existant sur le secteur. Cependant, il est prévu au règlement de la zone que les constructions ne seront autorisées uniquement dans le cas où le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées (ici dispositif autonome)*

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

Fréquentation de la départementale : toute demande de voirie pour l'ouverture d'un terrain sur la route sera étudiée par les services techniques. En cas de danger, celle-ci sera refusée. Pour précision, cette portion de départementale est comprise dans un secteur d'agglomération – la vitesse y est limitée à 50 km/h.

Typologie d'habitat autorisé : le règlement de la zone autorise la construction de bâtiments destinés au logement et à l'hébergement mais la destination « hébergement hôtelier et touristique » y sera proscrit.

Aspect extérieur des constructions : les bâtiments devront s'harmoniser avec le bâti avoisinant. Dans le cas d'une construction située dans un ensemble bâti ancien, des prescriptions pourront être imposées pour que le projet s'inscrive dans le caractère architectural et paysager de l'ensemble.

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

**Observation n°2 : courrier déposé dans le registre de mise à disposition le 9 décembre 2022 par Maître COLLET :**

**Esther COLLET**

Avocate à la Cour  
Spécialiste en droit de l'urbanisme et droit public

5 rue René Dumont  
35700 RENNES  
Tél : 02 22 91 02 60 ; Mobile : 06 43 27 92 10  
Fax : 02 99 30 06 88  
Mail : esther.collet.cabinet@orange.fr

Madame Le Maire  
Mairie  
2 rue de Dinan  
35730 PLEURTUIT

Nos réf. : 17/0240  
Aff : PANON (Epx) - terrains PLEURTUIT

**Objet : modification simplifiée n°1 du PLU**

**Observations à consigner dans le registre permettent au public de faire ses observations en mairie**

Rennes, le 9 décembre 2022

Madame Le Maire,

Dans ce dossier, j'interviens pour le compte de Monsieur Régis PANON (51 rue de la Haye, 35800 SAINT BRIAC SUR MER).

Mon client est propriétaire d'une parcelle cadastrée section ZE n° 27, sise LA GIRAUDAIS, à PLEURTUIT, classée dans une zone 2AU dans le plan local d'urbanisme de la commune de PLEURTUIT en vigueur.

Vous trouverez ci-après mes observations dans le cadre de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU que je vous demande de bien vouloir annexer au registre permettant au public de faire ses observations en mairie, conformément à la délibération n° 2022-102 du conseil municipal de la commune de PLEURTUIT en date du 12 septembre 2022.

- 1) Le PLU de la commune de PLEURTUIT fait l'objet d'une modification simplifiée (n° 1) au titre des dispositions du II de l'article 42 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

La procédure en cours a pour objectif de délimiter les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCOT sur la commune de PLEURTUIT, sur le règlement graphique du PLU et de préciser les modalités de construction au sein des secteurs déjà urbanisés.

- 2) Le SCOT du PAYS DE SAINT MALO retient le secteur de la GIRAUDAIS à PLEURTUIT, parmi les secteurs déjà urbanisés au sens de l'article 42.

Le projet de modification simplifiée du PLU de PLEURTUIT ne retient pas le secteur de la GIRAUDAIS comme secteur déjà urbanisé au sens de l'article 42.

La notice explicative valant rapport de présentation explique :

*« Précisions sur le secteur de la Giraudais.*

*La Giraudais fait partie des secteurs ciblés par la modification du SCoT du Pays de Saint-Malo comme correspondant aux critères des secteurs déjà urbanisés. Cependant, le PLU approuvé le 20 juillet 2018 a classé ce secteur en zone UEb (voir cartographie ci-dessous). Depuis l'approbation du PLU, plusieurs autorisations ont été accordées pour urbaniser la zone (cartographie ci-dessous). Les divers projets étant situés sur des terrains en bordure du secteur, ceux-ci constitueraient une extension de l'urbanisation en contradiction avec l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Par conséquent, le secteur de La Giraudais n'est pas retenu en tant que secteur déjà urbanisé dans le cadre de la présente modification. » (page 20)*

Cette formulation est ambiguë.

Le secteur de la GIRAUDAIS est effectivement un secteur urbanisé.

Il convient de préciser que le secteur de la GIRAUDAIS appartient à la partie agglomérée de la commune de PLEURTUIT et en toute hypothèse, se trouve en continuité avec l'agglomération.



- 3) Le diagnostic du rapport de présentation du PLU de la commune de PLEURTUIT approuvé le 20 juillet 2018 inclut le secteur de la GIRAUDAIS dans le potentiel d'extension de la ville de PLEURTUIT (pages 184 et suivantes du rapport de présentation du PLU en vigueur).

Ce secteur est en continuité avec la partie agglomérée de la commune. Il est destiné à créer un nouveau quartier en extension urbaine, à vocation d'habitat (pages 217 et suivantes, page 227, page 258 du rapport de présentation du PLU de la commune de PLEURTUIT, pages 15 et 17 du PADD du PLU de la commune de PLEURTUIT, dans sa version en vigueur et dans sa version du dossier du projet de modification simplifiée n° 1).

D'ailleurs, par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2022, le conseil municipal de PLEURTUIT a lancé des études préalables à la création d'une ZAC sur le secteur.

- 4) Le secteur de la GIRAUDAIS est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement.

Il jouxte au Nord et à l'Ouest plus d'une centaine de constructions, densément bâtis, elles-mêmes en continuité avec la partie agglomérée.

Au Sud, plusieurs terrains sont bâtis et s'intègrent dans une zone à urbaniser également insérée de la partie agglomérée de la commune.

Dès lors, le secteur de la GIRAUDAIS est en continuité de l'agglomération de PLEURTUIT.

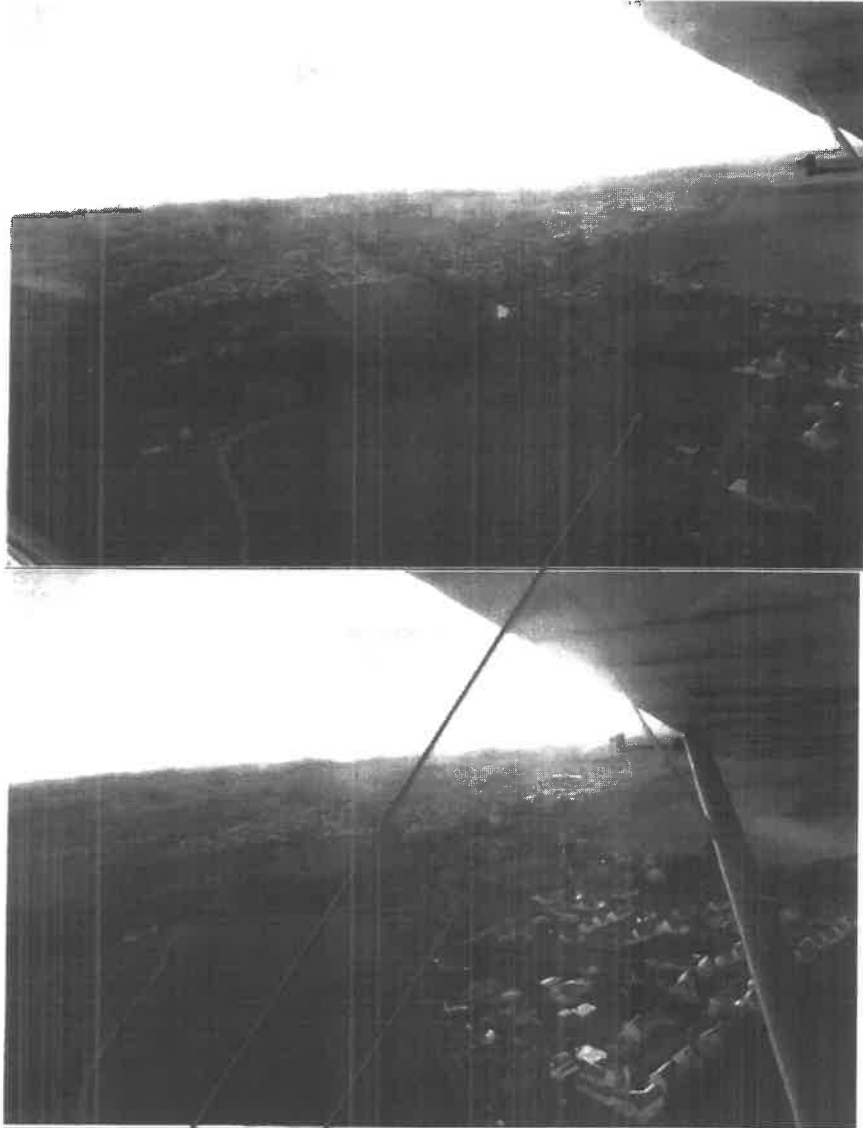
Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

Vues aériennes vers le centre-ville de Pleurtuit, au-dessus des constructions du secteur de la GIRAUDAIS :



Terrain de Monsieur PANON

5) Il ressort de la jurisprudence du juge administratif, par exemple :

*« L'opération envisagée s'inscrira en continuité de la localité du Petit Paris, laquelle comprend environ 110 constructions densément étirées le long d'un axe principal et de voies adjacentes, et que, située au sud-est de cette zone urbaine, l'opération envisagée formera le pendant du secteur groupé de maisons individuelles édifiées de l'autre côté de la rue principale ; (...) qu'eu égard à ce qui vient d'être dit, le lotissement projeté doit être regardé comme une extension de l'urbanisation réalisée en continuité d'une agglomération existante au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ».*

(CAA NANTES, 18 avril 2014, n° 13NT00156)

*« Considérant que la parcelle cadastrée section C n°1152, que M. et Mme A...projetent d'utiliser en tant que terrain d'assiette d'une maison d'habitation, est contigüe au sud-ouest à une parcelle bâtie et fait face à des secteurs comportant de nombreuses constructions tant à l'est de l'autre côté de la route de Kéraolas qu'au sud de l'autre côté de l'impasse des Bruyères, où l'ensemble des unités foncières sont bâties, tandis que l'urbanisation se poursuit au-delà de la parcelle, le long de ces deux voies ; que dans ces conditions, et alors que la distance du terrain d'assiette par rapport au centre bourg de la commune est en elle-même sans incidence, la parcelle du projet se situe dans la continuité d'une zone caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ».*

(CAA NANTES, 19 février 2016, n° 15NT00684)

*« Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet de lotissement, situé à moins de 200 mètres de la place principale du bourg, est bordé au sud, de l'autre côté d'un rond-point, par un secteur formé par des constructions pavillonnaires rapprochées, qui se rattache lui-même au centre-bourg. Si ce terrain se trouve de l'autre côté de la RD 195 et d'un rond-point, et est contigu, au nord, à un vaste secteur naturel classé en zone Nds du plan local d'urbanisme, le projet de lotissement litigieux n'en est pas moins situé en continuité avec la zone urbanisée du Tour-du-Parc. La présence de la route départementale ne saurait suffire à elle seule à délimiter le secteur d'urbanisation de la commune. Ainsi, contrairement ce qu'ont soutenu les associations requérantes, le terrain d'assiette du projet de lotissement doit être regardé comme situé en continuité d'une agglomération ou d'un village au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme »*

(CAA NANTES, 5 février 2019, commune du TOUR DU PARC, n° 18NT00384)

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

6) Par conséquent, le secteur de la GIRAUDAIS fait partie de l'agglomération de PLEURUIT et est ainsi constructible au regard des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Ce secteur n'a donc effectivement pas à être répertorié parmi les secteurs déjà urbanisés autres qu'agglomération ou village au titre de l'article 42 de la loi ELAN.

Dès lors, afin de lever toute interprétation équivoque, il me semble utile d'explicitier que certes la GIRAUDAIS fait partie des secteurs ciblés par la modification du SCoT du Pays de Saint-Malo comme correspondant aux critères des secteurs déjà urbanisés, mais qu'en réalité, ce secteur fait partie de l'agglomération de PLEURUIT et est ainsi constructible au regard des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Toutes ces raisons me conduisent à vous demander de considérer explicitement que si le secteur de la GIRAUDAIS n'est pas retenu par le PLU au titre des secteurs déjà urbanisés, c'est parce qu'il fait partie de l'agglomération de PLEURUIT.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Esther COLLET



**Réponse de la commune :**

*Maître COLLET,*

*Je vous informe que nous avons bien pris connaissance de vos observations en date du 9 décembre 2022 réalisées pour le compte de Monsieur Régis PANON. Celles-ci interviennent dans le cadre de la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée n°1 du Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 20 juillet 2018. Je vous confirme que vos observations ainsi que la réponse qui vous est apportée fera partie intégrante du dossier de modification.*

*Vous mentionnez, dans votre courrier, que « le secteur [de la Giraudais] n'a donc effectivement pas à être répertorié parmi les secteurs déjà urbanisés » mais que celui-ci fait partie de l'agglomération de Pleurtuit et est de ce fait constructible au regard des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.*

*En effet, le SCoT du Pays de Saint Malo a identifié ce secteur (Nord de la voie de la Chesnaie) comme secteur déjà urbanisé en appliquant plusieurs critères. Le rôle des collectivités est par la suite d'en délimiter le contour. Lors de l'identification de ce secteur, le Pays a exclusivement travaillé sur des cartographies aériennes, excluant de fait toutes les autorisations de permis d'aménager ou de construire délivrés. Ces autorisations permettent d'asseoir le statut de la zone U. Cette modification ne remet donc pas en cause le zonage actuellement existant dans le secteur.*

*Par ailleurs, votre client est propriétaire de la parcelle cadastrée section ZE n°27 sise La Giraudais, située en zone 2AU du PLU. Celle-ci est incluse dans le périmètre d'études préalables à la création d'une ZAC. Cette modification n'a pas pour effet non plus de faire évoluer le zonage de la parcelle de votre client.*

*Le service urbanisme se tient à votre disposition pour tout complément d'information. Je vous prie d'agréer, Maître COLLET, l'expression de ma considération distinguée.*

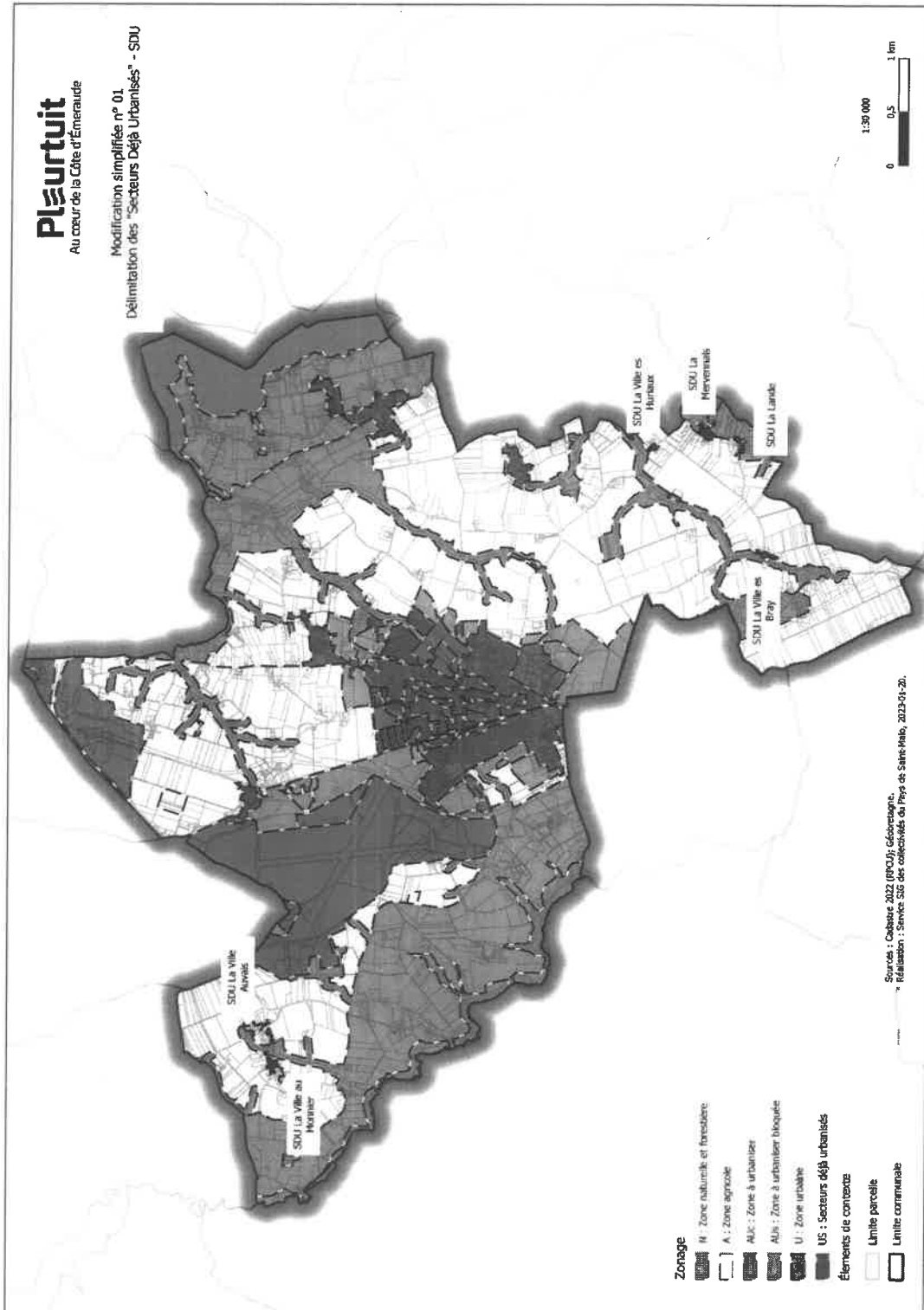
**Conclusion :**

Les deux observations recueillies lors de cette mise à disposition n'ont conduit à aucune modification du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Pleurtuit,

Le 23/01/2023

**Modification simplifiée n°1 du PLU : Localisation et délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés**

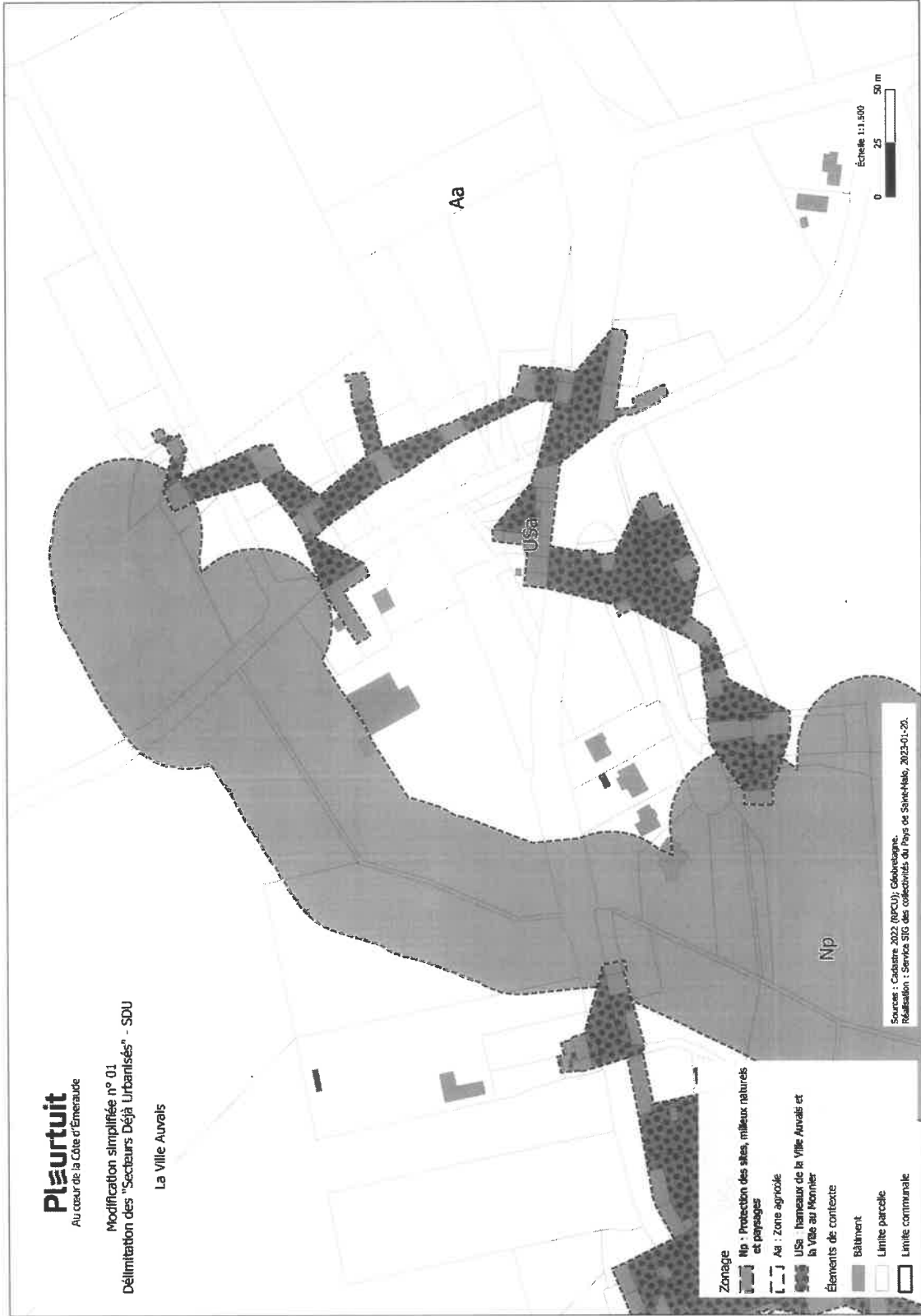


Envoyé en préfecture le 10/02/2023

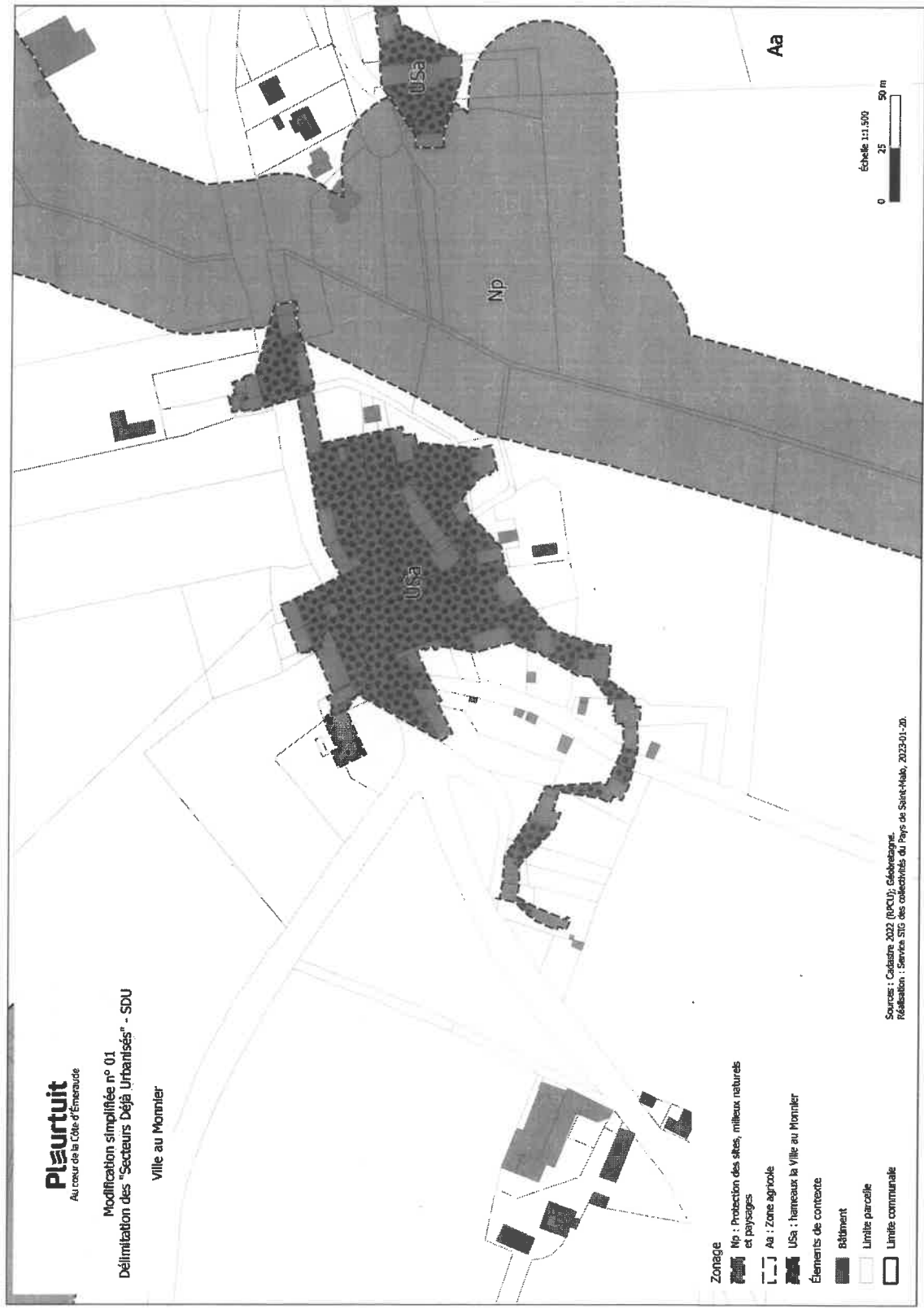
Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

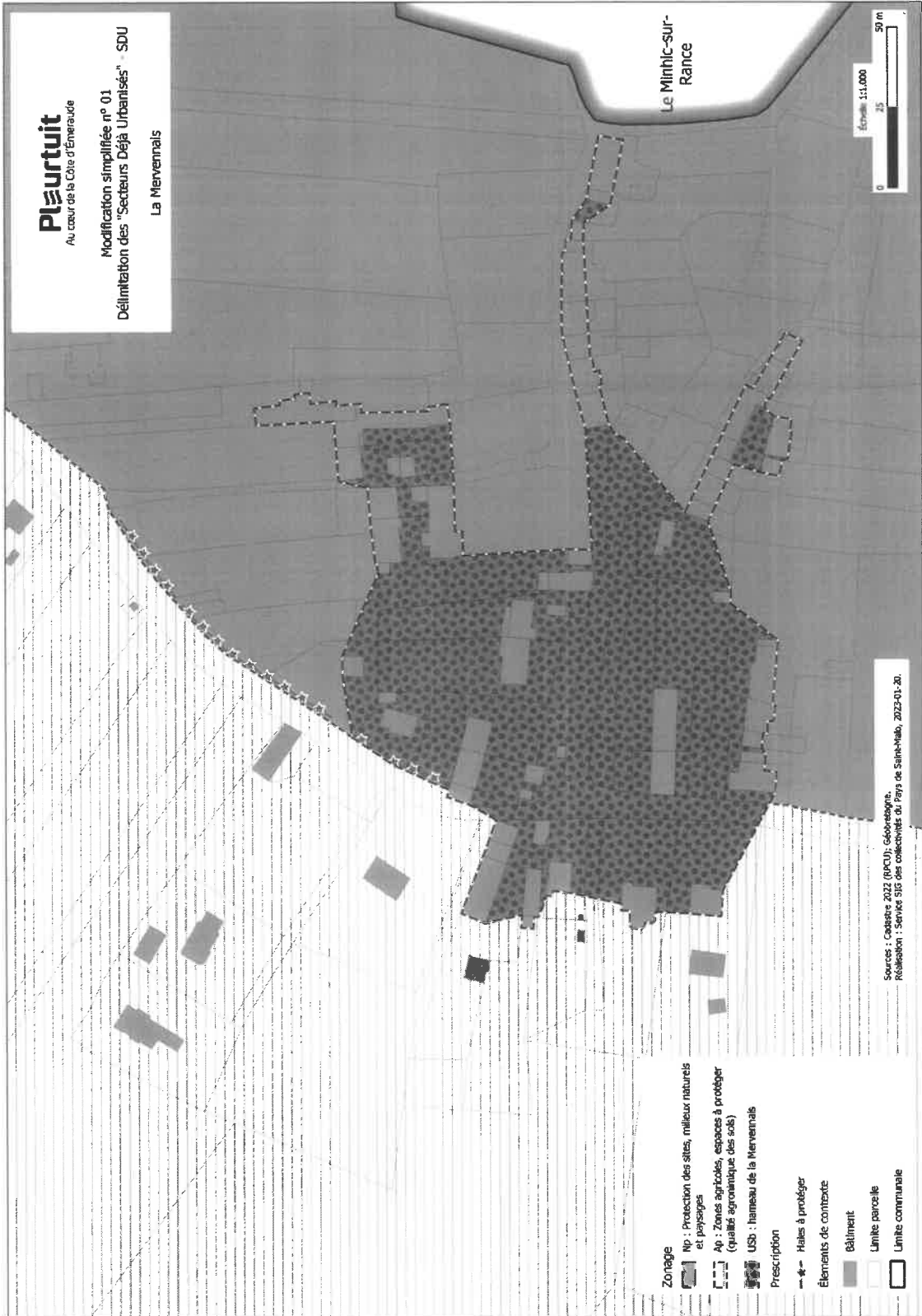
ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

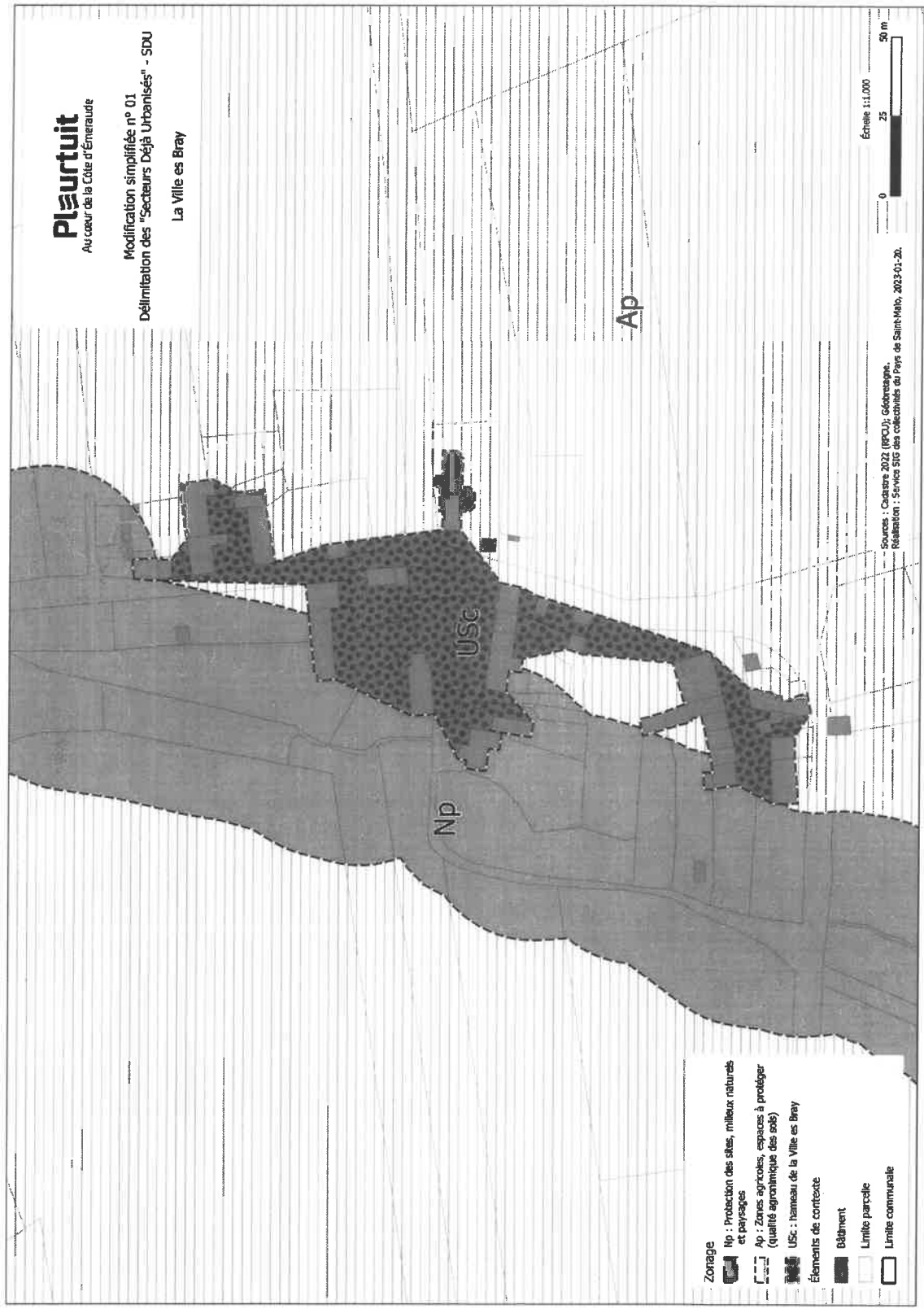


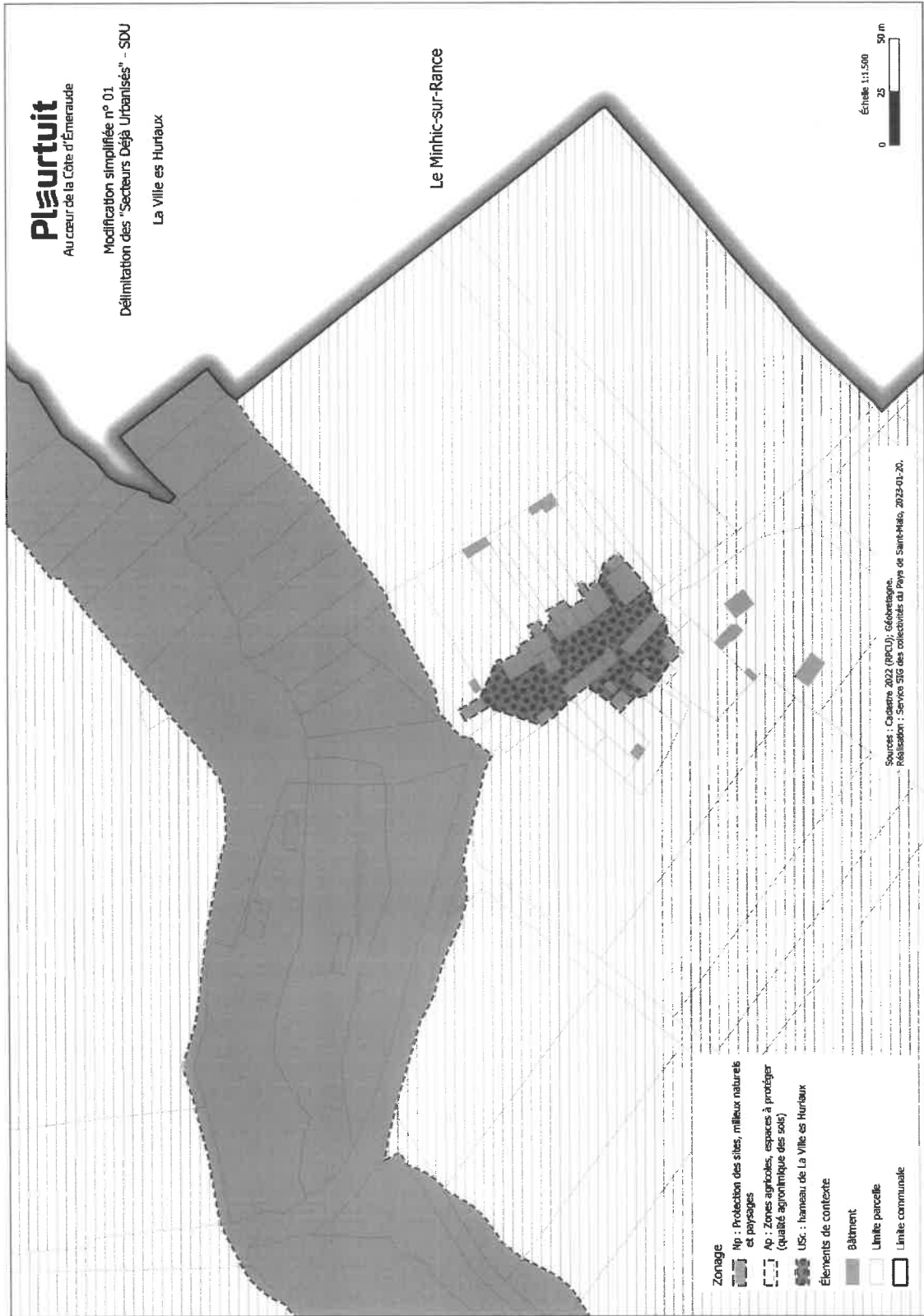
Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Affiché le  
ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE









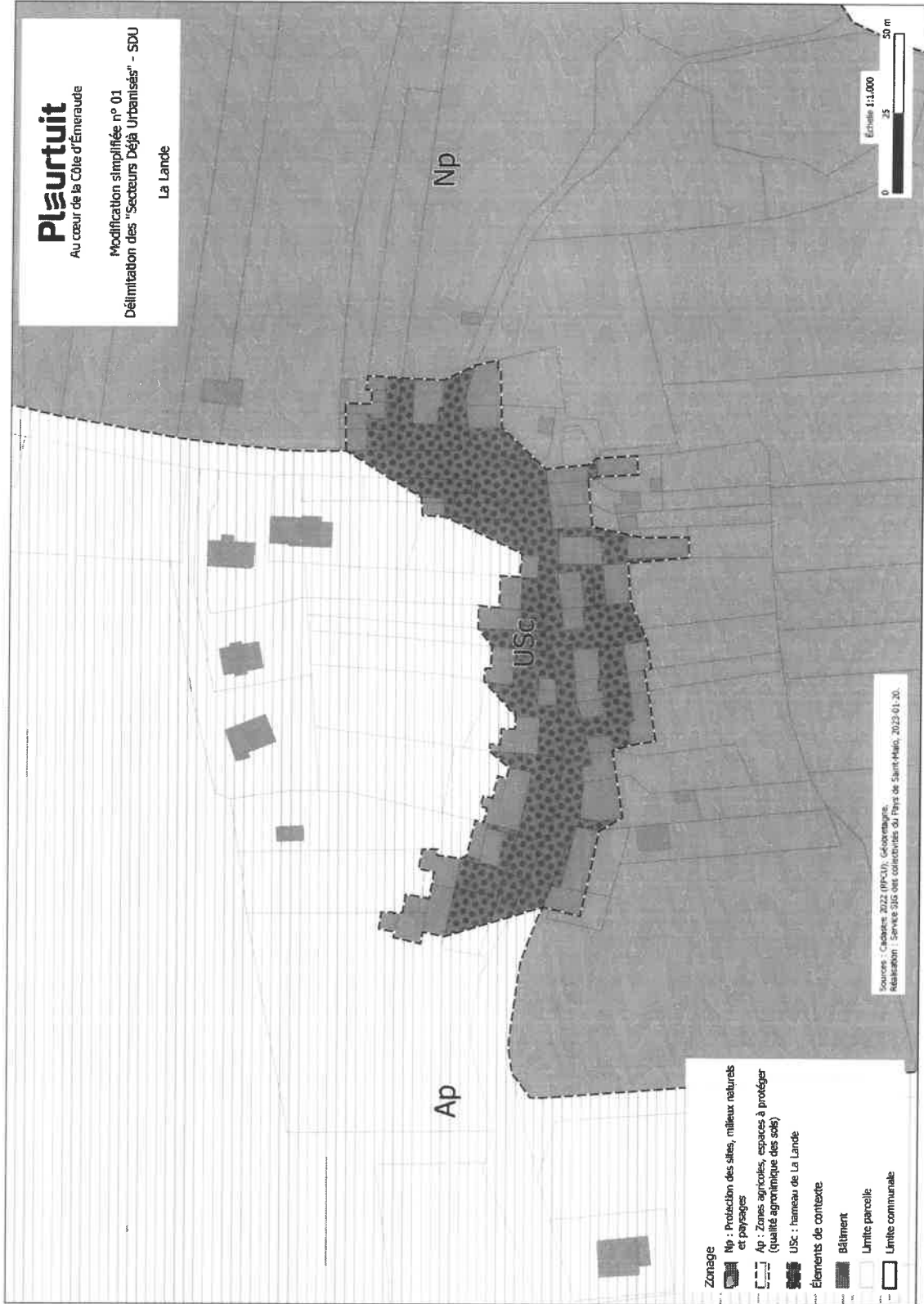


Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE



Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

# Pleurtuit

## Au cœur de la Côte d'Émeraude

Commune de Pleurtuit

### Projet de modification simplifiée n°1 – PADD -

Prescription de la modification simplifiée n°1 par l'arrêté du Maire n°2020-52  
en date du 30 novembre 2020



Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

# SOMMAIRE

 PREAMBULE .....	2
INTRODUCTION.....	2
LES ENJEUX .....	6
 LES ORIENTATIONS DECLINEES PAR THEMES.....	10
IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS .....	10
HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS.....	16
ACCUEIL ECONOMIQUE – FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL .....	21
LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS.....	28
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES – PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	36
EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE .....	40

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

## INTRODUCTION

*Les cartes contenues dans le PADD sont déclinées par thème. En introduction on trouvera également une carte de synthèse regroupant l'ensemble des thèmes abordés.*

*Chaque carte est exprimée à deux échelles, l'une portant sur l'ensemble du territoire, et l'autre fait un zoom au niveau de la ville de Pleurtuit. Elles utilisent la même légende.*



# ⇒ PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

## INTRODUCTION

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ont précisé les mesures visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme comme les PLU, complétées par la suite par les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010, loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 et loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les PLU comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

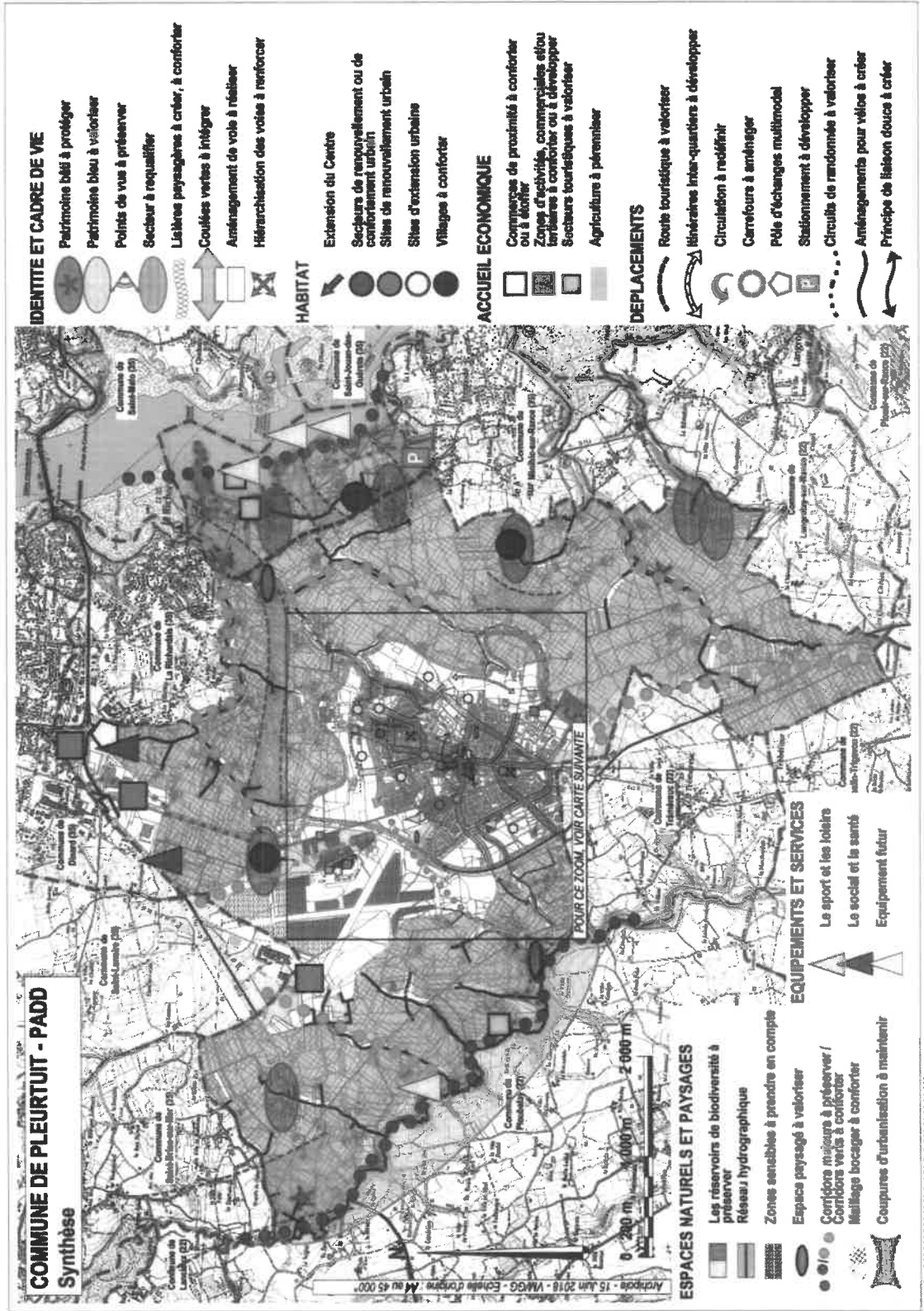
Article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*



Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

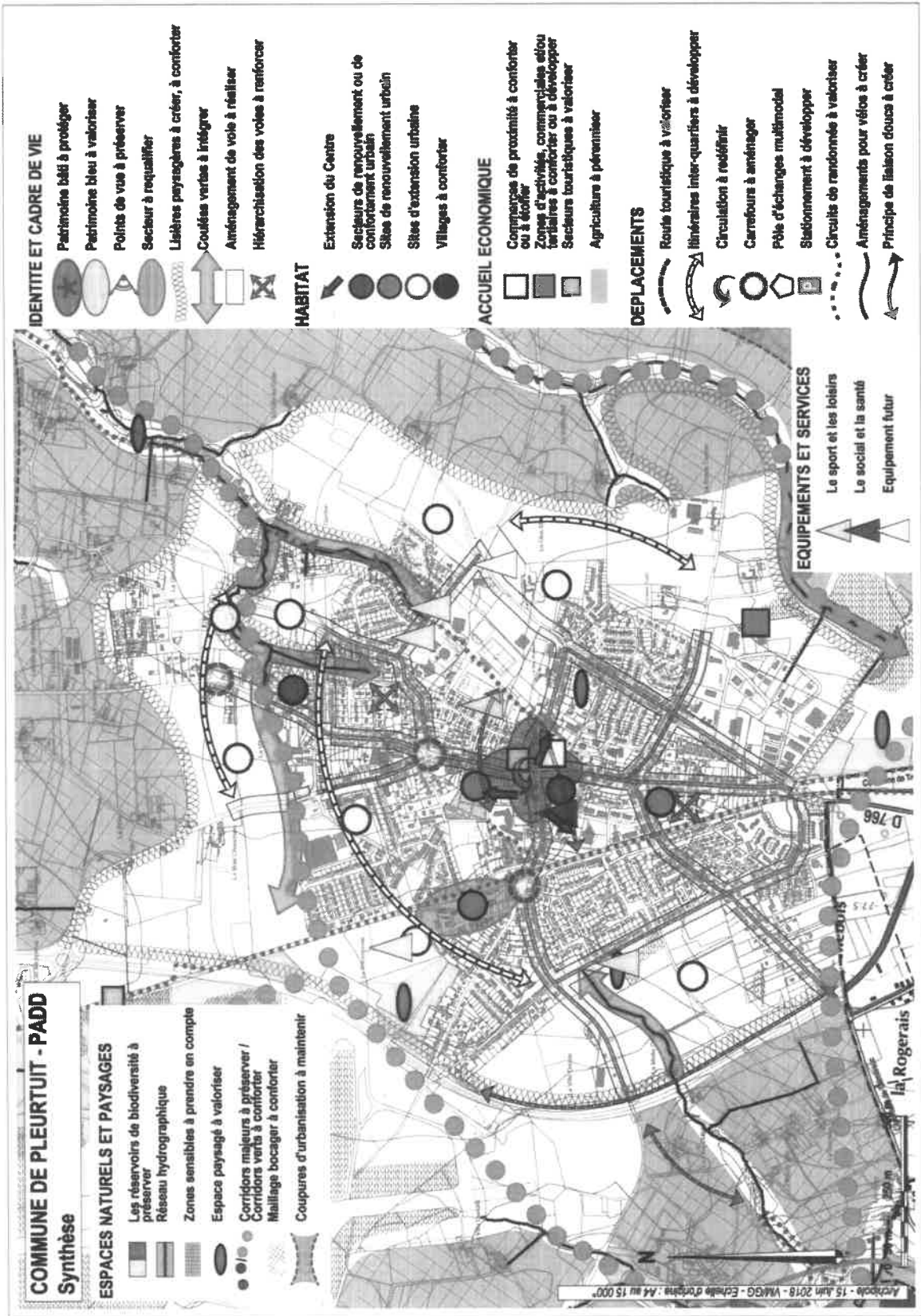
Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des futurs projets.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune de Pleurtuit a dressé le bilan de la situation communale. Il s'en dégage des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'une ville dynamique.

En particulier, l'entité Dinard/Pleurtuit/la Richardais est définie par le SCoT comme « Pôle structurant », et à ce titre, il constitue un pôle de développement majeur à l'échelle du Pays de Saint-Malo. La ville de Pleurtuit a un positionnement atypique pour une commune littorale car elle se situe à l'intérieur des terres et non sur la façade de la Rance. Cela lui confère des possibilités de développement plus importantes, qui lui permettent de jouer un rôle stratégique au sein du bassin de vie dinardais. En particulier, dans un contexte où le foncier sur Dinard et la Richardais tend à se raréfier, la ville de Pleurtuit apparaît comme une alternative. A cela s'ajoute le nouvel aménagement de la RD 266 qui facilite l'accès à la ville de Pleurtuit et favorise son essor.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- **Une ville attractive pour conforter la place de Pleurtuit à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire.**
- **Une ville participant au pôle structurant Dinard/Pleurtuit/la Richardais.**
- **Une commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.**
- **Une commune poursuivant l'accueil d'activités, confortant ses commerces et services et développant le tourisme.**
- **Une commune littorale préservant ses composantes physiques caractérisant son paysage et structurant ses fonctionnalités écologiques.**
- **Une commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun ou partagé (co-voiturage).**
- **Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.**
- **Une commune s'engageant dans un développement urbain durable.**



## LES ENJEUX

Le PADD s'inscrit dans une perspective de **développement durable** et répond aux principes de la Loi SRU (voir article L. 101-2 du code de l'urbanisme) :

- L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- La sécurité et la salubrité publiques.
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Ainsi, le développement de Pleurtuit à l'horizon 2032 s'articule autour des enjeux suivants :

- **affirmer la ville** en étoffant son centre vers les quartiers limitrophes,
- **accueillir, intégrer les nouveaux habitants**, pour augmenter la population,
- **maintenir la place du centre-ville** en favorisant un développement équilibré,
- assurer le devenir de Pleurtuit en s'inscrivant dans **une politique de développement de l'activité**,
- **conforter le dynamisme commercial et étoffer le centre-ville** pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de Pleurtuit,
- **donner priorité au renouvellement urbain** et maîtriser le développement de la ville,
- **développer les relations entre la ville et les grands espaces naturels** environnants,
- **organiser les espaces publics pour rendre plus lisible les quartiers limitrophes du centre-ville**,
- **conforter une politique équilibrée des déplacements** au service du Développement Durable,
- **préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité** et présentant un intérêt environnemental,
- **développer une politique tournée vers le tourisme** en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux, paysagés et environnementaux,
- **favoriser la protection de la qualité patrimoniale des villages**, secteurs déjà urbanisés, hameaux et des constructions isolées traditionnelles,
- **maintenir des espaces naturels et agricoles forts**,
- **favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale** et en particulier économe en énergie

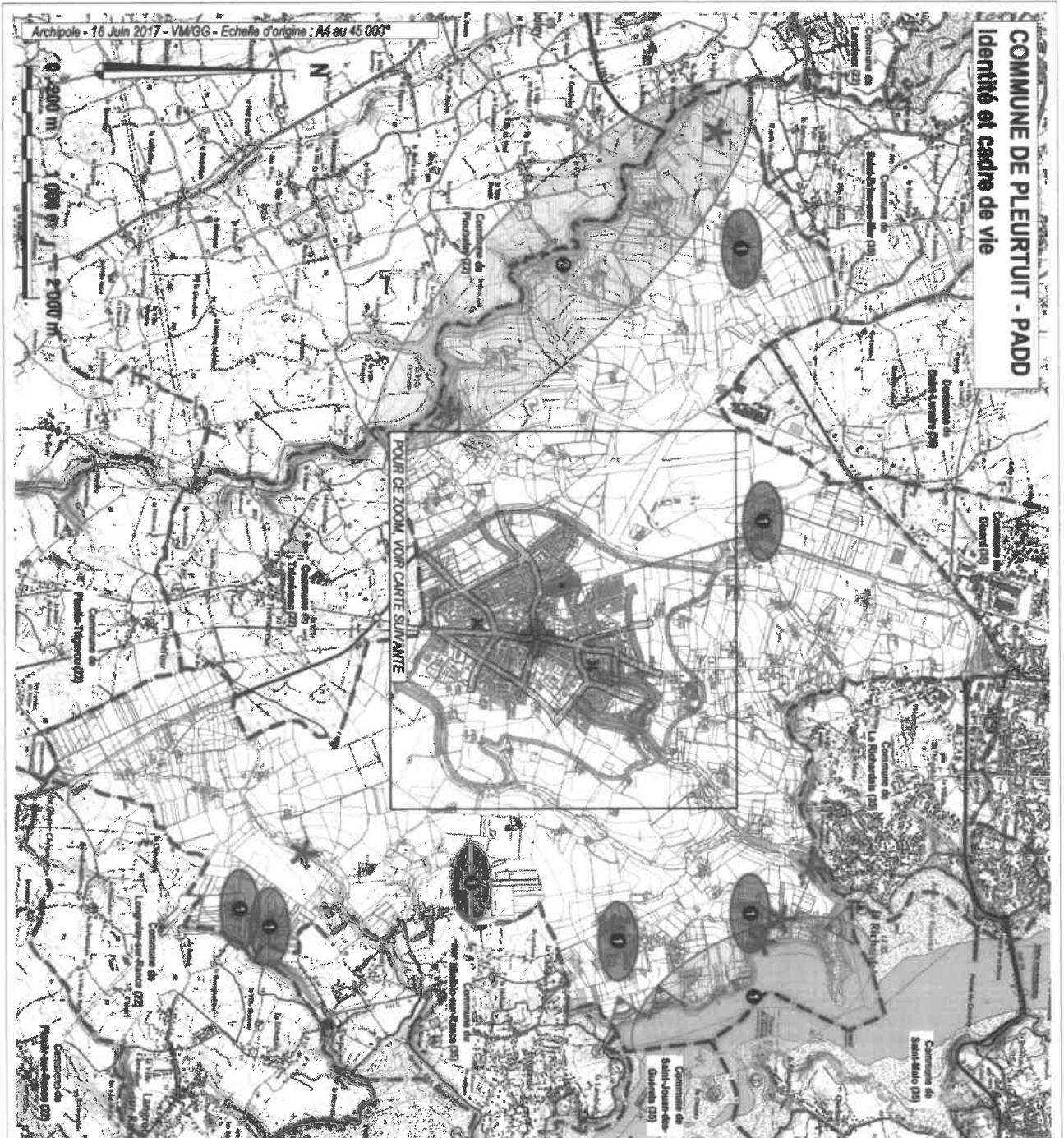
Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023


















Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

# IDENTITE ET CADRE DE VIE



## LEGENDE

-  **Patrimoine bâti à protéger**
-  **Coherence urbaine à valoriser**
-  **Les villages et hameaux**
-  **Le centre-ville**
-  **Élément patrimonial**
-  **Patrimoine bleu à valoriser**
-  **Les bords de Rance**
-  **Les bords du Fenur**
-  **Points de vue à préserver**
-  **Secteur à requalifier**
-  **La Gare**
-  **Lièzières paysagères à créer ou à conforter**
-  **Couloirs verts à intégrer**
-  **Aménagement de voies**
-  **Hierarchisation des voies à renforcer**
-  **Secteur sud**
-  **Secteur nord**



# ➔ LES ORIENTATIONS DECLINEES PAR THEMES

Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Affiché le  
ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

## IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS

Située au bord de la Rance et le long du Frémur, la commune de Pleurtuit présente un cadre de vie de qualité.

Les villages et hameaux historiques ainsi que les secteurs déjà urbanisés\* conservent une vraie qualité patrimoniale. Ils sont pour la plupart reliés au cœur de la commune par des chemins. L'accès à la vallée de la Rance est lisible et aisé, celui de la vallée du Frémur plus confidentiel.

La ville de Pleurtuit propose les commerces et les services de proximité nécessaires au centre-ville à proximité de l'église et de la mairie. Les voies entre quartiers n'ont pas fait l'objet d'aménagements, ce qui aurait permis de rendre plus lisible la hiérarchisation des voies.

Plusieurs coulées vertes associées aux ruisseaux s'insèrent dans le tissu urbain et pour certaines, définissent une limite paysagère urbaine.

### 1. OBJECTIFS

La commune souhaite poursuivre sa politique visant à renforcer la qualité du cadre de vie, à la fois pour le quotidien des habitants, mais aussi en direction des gens de passage.

Ce choix doit participer au **renforcement de l'attractivité du centre-ville et de la vitalité des commerces et services existants** qui constituent l'un des atouts de la ville, et une marque de son identité.

La commune souhaite également valoriser son image notamment **en traitant les lisières urbaines** pour une meilleure intégration et perception des franges de la ville et en intégrant au tissu urbain les vallons, tout en respectant leur caractère naturel (prise en compte des ruisseaux, de la topographie, des haies bocagères). La valorisation de la commune se traduit également par un souci de requalification des entrées et une meilleure identification de la présence de la ville depuis la RD 266.

La mise en valeur des **espaces verts de proximité** fait également partie des objectifs tant pour les espaces existants que pour les espaces à créer ou à développer dans le cadre de nouvelles opérations d'urbanisme.

L'amélioration du cadre de vie est également liée à la qualité architecturale et urbaine ainsi qu'aux espaces naturels urbains.

Le PLU devra contribuer à valoriser et à renforcer les atouts de la ville en proposant des actions dans les domaines suivants :

- le patrimoine,
- les espaces publics,
- les entrées de ville et les axes principaux,
- l'amélioration de la lecture de la hiérarchie des voies,
- l'intégration paysagère et la prise en compte du milieu naturel dans les opérations d'urbanisation.

\*Secteurs Déjà Urbanisés, dont la délimitation fait l'objet de la modification simplifiée n°1 du présent PLU, suite à la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN



## 2. ACTIONS

### ▪ Le patrimoine

La **structure du centre-ville**, constituée de linéaires de constructions continues, permet de cadrer l'espace public. Cette organisation du bâti donne de la cohérence urbaine. Elle renforce également la vitalité des commerces et services du centre-ville.

Le patrimoine bâti dispersé sur l'ensemble du territoire, (le château de Mont-Marin classé au titre des Monuments Historiques, la Briqueterie Calvez, le moulin à marée dit Moulin Neuf, la chapelle Saint-Antoine, l'église paroissiale Saint-Pierre, plusieurs manoirs tels que le Manoir du Bois Chauchard, le manoir de Saudrais, le manoir de marchand dite « La Grande Maison », le manoir du Clos Clin, le Manoir du Pomphily, le manoir de Pontbriand, les lavoirs de Jouvente et de Mont-Marin, les croix de chemin telles que la croix Riou, la croix du chemin des Tertrais, la croix des Maladries, la Ville Boterel et la Ville ès Moreau) participe à l'identité communal et à la qualité de ses paysages. La commune souhaite mettre **en valeur et protéger son patrimoine**.

La protection et la mise en valeur du patrimoine passe aussi par l'incitation à mener **des actions de rénovation** tant dans le public que dans le privé, et que ce soit pour des bâtiments ayant un caractère particulier ou des constructions d'un intérêt moindre sur le plan architectural, mais participant à un ensemble patrimonial urbain dont il faut préserver la cohérence.

**Le patrimoine naturel**, d'une grande qualité paysagère et environnementale, constitue un atout majeur pour la commune sa valorisation et sa protection doivent se poursuivre.

Le territoire communal, en lien avec les communes voisines, offre un grand nombre d'itinéraires de promenade. La préservation et le développement des **liaisons douces**, support de cheminements quotidiens et de ballades, seront poursuivis.

Le territoire communal participe pleinement au paysage de la vallée de la Rance, et offre des points de vue remarquables sur le grand paysage. Points de vue emblématiques de l'identité communale, ils seront préservés et valorisés.

### ▪ Lisières paysagères autour de la ville

La ville de Pleurtuit est située au point haut du territoire communal. Son implantation, l'altération de la trame bocagère et son développement urbain la rendent très visible. Les franges urbaines sont visuellement très présentes dans le paysage du plateau.

Outre l'amélioration de l'existant, des opérations de préverdissement pourront être mises en place en amont des futures opérations d'aménagement pour assurer une transition verte entre les espaces urbanisés et les champs cultivés.

### ▪ Les coulées vertes paysagères

Les vallons assurent des continuités vertes du cœur de la commune vers les vallées de la Rance et du Frémur. Au sein du tissu urbain, ils seront préservés, intégrés au sein d'espaces publics. Leurs caractères naturels et paysagers devront être pris en c

- **Secteur à requalifier**

**Le secteur de la Gare** situé à proximité du centre-ville est du fait de son emplacement, un secteur stratégique de développement. Aujourd'hui ce secteur partiellement délaissé, fait l'objet d'un projet de requalification urbaine dans le cadre de la ZAC de l'Aéroport.

- **Les espaces publics**

Le développement de la ville de Pleurtuit s'est réalisé à partir des axes historiques convergeant vers le centre-ville, par une succession d'opérations d'aménagement qui ont recherché leur cohérence interne, sans nécessairement apporter une structuration à l'échelle de la ville. Notamment dans le secteur nord- de la commune, où le besoin de créer une liaison structurante est-ouest se fait sentir.

L'aménagement des carrefours et des axes principaux permettrait de rendre plus lisible **la hiérarchie des voies**. Ces aménagements pourront être l'occasion de renforcer la place du vélo et le niveau de sécurité.

Au sein du tissu urbain, l'accès, la lisibilité des espaces verts sont confidentiels (le jardin de Westerswald, le bois de la Samsonnais...). Leur présence devra être révélée et les liaisons douces entre ces différents espaces affirmées.

- **Les entrées de ville**

L'entrée sud de la commune a fait l'objet ces dernières années d'une requalification marquant ainsi de façon significative la porte d'entrée dans le cœur de Pleurtuit. Ces aménagements prennent en compte les circulations douces et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. L'entrée Nord, en façade de la ZAC de l'Aéroport a fait également l'objet d'un aménagement de qualité. La perception de la ville depuis la RD 266 pourrait être renforcée notamment en améliorant la signalétique. L'entrée nord-ouest en façade du complexe sportif a également fait l'objet d'un aménagement récent et qualitatif.

Par contre, quelques voies présentent un déficit d'image, il conviendra donc de requalifier les entrées suivantes :

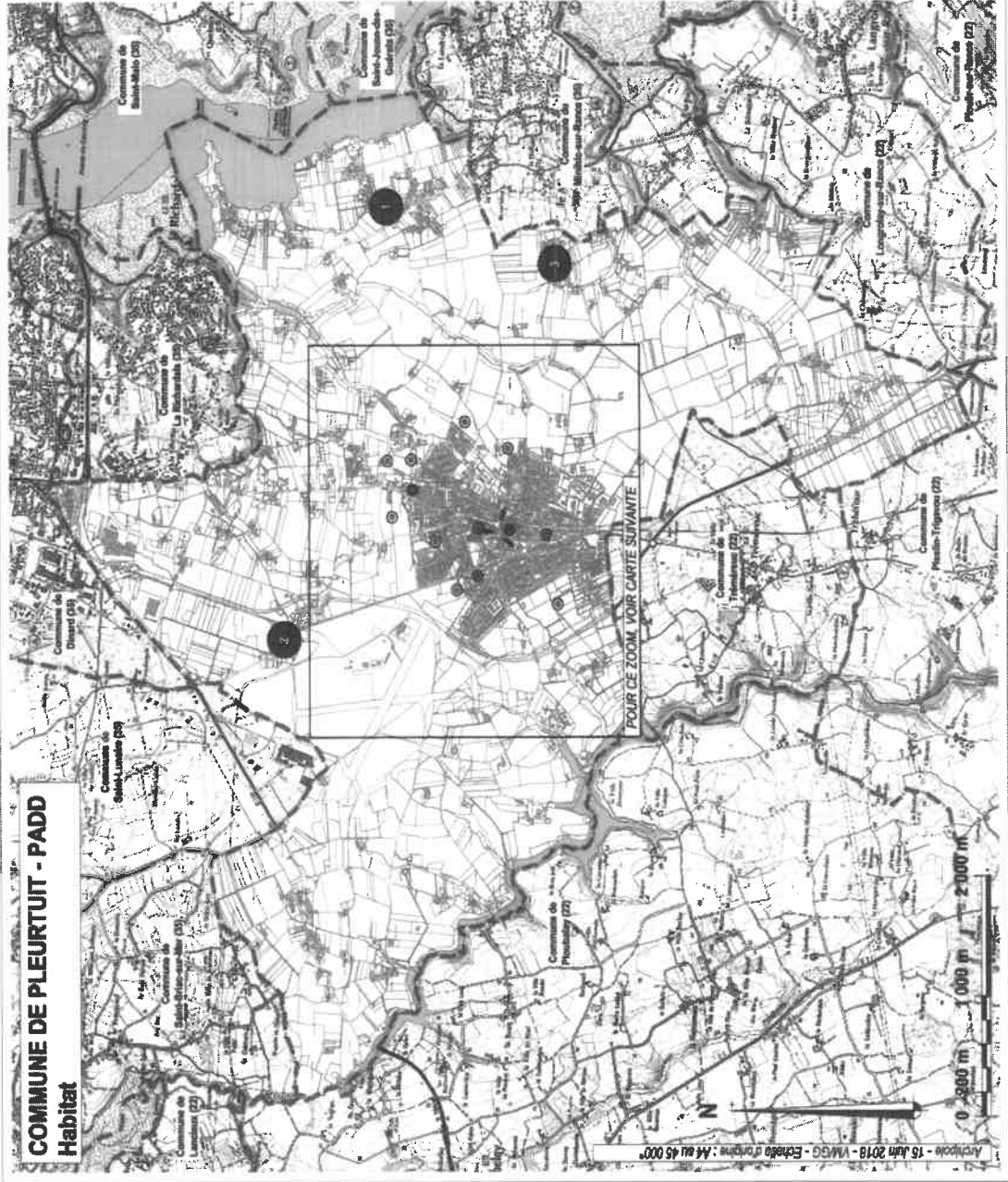
- **Entrée Nord, rue de Dinard**, aménagée au droit du carrefour avec les rues du Clos de l'Ouche et Joseph Brugaro, l'aménagement devra être poursuivi et permettre la requalification du carrefour avec la rue de l'Aéroport.
- **Entrée Ouest depuis la vallée du Frémur**  
La route départementale n°3 assure le lien principal entre la vallée du Frémur et le cœur de la commune. La présence du bâti rend lisible l'entrée de l'agglomération, mais la voie devrait être aménagée notamment pour la sécurité des piétons et des vélos.
- **Entrée Est par la route départementale n°64**  
En façade de la zone d'activités l'aménagement un recul paysager a été mis en œuvre. Un aménagement plus urbain pourrait être envisagé pour faire ralentir les usagers.

Envoyé en préfecture le 10/02/2023






















Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

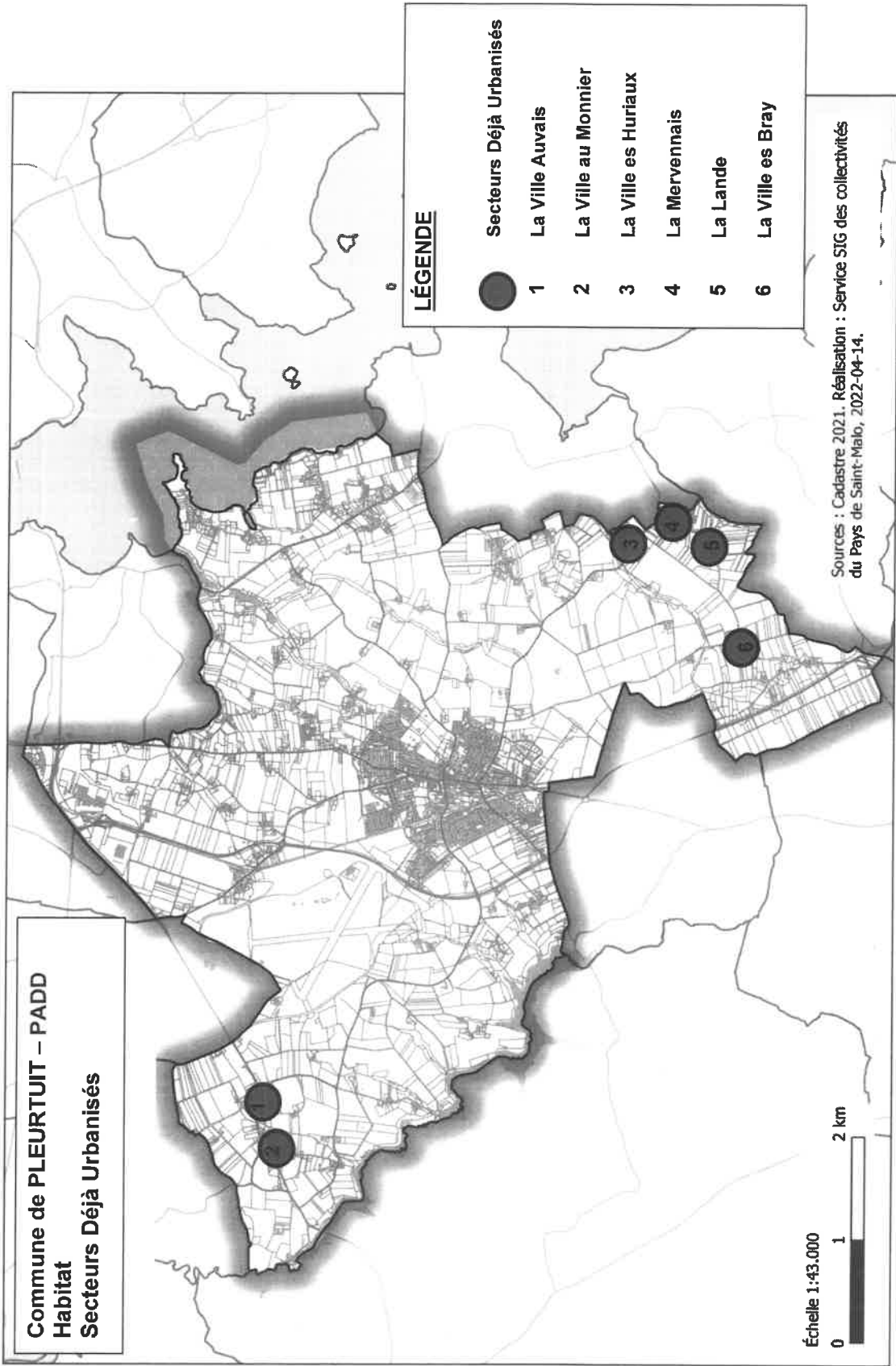


**LEGENDE**

-  **Extension du Centre**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
  -  Le centre-ville et ses abords
  -  Saint-Père / la Ville Baslé
-  **Sites de renouvellement urbain**
  -  Rue de Dinard
  -  La Gare / Villes Poissons (ZAC de l'Aéroport)
  -  Rue des Ormeaux
-  **Sites d'extension urbaine**
  -  Le Moulin de Richebois
  -  Le Clos Cifin
  -  La Roche / Saint-Père
  -  La Giraudais
  -  La ZAC de l'Aéroport
  -  La Ville Baslé / le Rhée
  -  La Ville Rocher
  -  La Belle-Croix
-  **Villages à conforter**
  -  Jouvente / Saint-Antoine
  -  Bourgneuf
  -  Caminais, Peyronnais

Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Affiché le  
ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

**Commune de PLEURTUIT – PADD**  
**Habitat**  
**Secteurs Déjà Urbanisés**



## HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS

### 1. OBJECTIFS

L'objectif de la politique d'habitat de Pleurtuit est d'offrir des conditions de logement accessible à tous, d'organiser la mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions familiales. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

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 et qui s'est même accélérée depuis 2007. La commune souhaite pour les prochaines années avoir **une progression démographique maîtrisée**, c'est-à-dire de poursuivre l'accueil de nouvelles populations à un taux de croissance annuel de 2 sur la période 2018-2032, soit un taux inférieur à celui de la période la plus récente 2006-2012 qui est de 2,8.

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.

**POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES**, le PADD fixe pour la période 2018-2032 (14 ans) une **limite de 45 hectares** de zones à urbaniser en extensions dédiées à l'habitat et aux équipements. Le PADD se donne pour objectif de respecter une densité **moyenne minimale de 31 logements à l'hectare** pour l'ensemble des nouvelles opérations. Des densités minimales seront précisées pour chacune de ces nouvelles opérations pour assurer le respect de cet objectif.

Par ailleurs, le PADD se donne pour objectif **une production minimale de 30% de logements sociaux** (libre choix de répartition PLUS/PLAI/PSLA) pour toute opération de 5 logements et plus.

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.

Comme commune littorale, Pleurtuit se donne pour objectif de limiter l'urbanisation le long de la Rance et de ne développer des extensions urbaines qu'autour des pôles urbains constitués.

Ainsi, les principaux secteurs d'habitat se développeront dans et autour de la ville de Pleurtuit. Toutefois, les villages pourront se conforter,





Pour poursuivre cette démarche, il convient de :

- **conforter et densifier l'urbanisation existante, et renforcer le centre-ville** (renouvellement urbain dans et autour du centre et notamment en direction du cimetière...),
- **proposer des secteurs d'habitat suffisants et diversifiés**, notamment pour répondre à la demande prévisible d'une population âgée et à des foyers ayant des revenus modestes (taille des logements, accessibilité...) et tenir compte des parcours résidentiels,
- **poursuivre la politique de création de logements sociaux**, en assurant une bonne répartition géographique,
- **maîtriser le coût du foncier** en proposant des secteurs de développement et permettre ainsi une offre optimale et une maîtrise foncière adaptée,
- **prendre en compte les formes urbaines existantes et les bâtiments patrimoniaux**,
- **améliorer la sécurité routière** à travers les projets de renouvellement urbain et intégrer cette problématique dans les nouvelles opérations d'urbanisme,
- **engager une politique de résorption des quelques habitats indignes ou insalubres** et offrir la possibilité du changement de destination pour les bâtiments situés dans le secteur rural et en particulier pour ceux ayant un caractère patrimonial.

Les projets d'aménagement doivent intégrer d'une part, les évolutions sociologiques et d'autre part, la gestion des équilibres de quartier permettant le maintien de liens sociaux entre publics différents. Il est donc nécessaire de prendre en compte les besoins spécifiques des populations : les jeunes, familles, personnes âgées, personnes en situation de handicap.

Le positionnement des zones constructibles nouvelles à vocation d'habitat ne répondra pas simplement à une logique de surface de terrains nus à urbaniser, mais préservera également l'équilibre entre les territoires naturels à préserver ou à conforter et les secteurs de développement.

Les principales zones à urbaniser se répartissent de façon équilibrée par rapport au centre-ville, de façon à maintenir la vitalité du centre.

#### **Changement climatique – S'inscrire dans la transition énergétique :**

La diminution de la consommation des énergies fossiles et la limitation des rejets de gaz à effet de serre est un enjeu majeur dans lequel s'inscrit la commune de Pleurtuit. Ceci s'applique à l'ensemble du territoire. En ce qui concerne le domaine de l'habitat, il s'agit de favoriser la réhabilitation énergétique des habitats existants, en promouvant la construction des bâtiments à basse consommation et à énergie positive, en promouvant le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...).

## 2. ACTIONS

Le centre historique se déploie en suivant les 4 axes cardinaux à partir du parvis de l'église. La **priorité donnée au renouvellement/renforcement urbain**, concerne en premier lieu le centre-ville et ses abords, mais également le secteur de Saint-Père / la Ville Baslé qui conserve des potentialités d'urbanisation.

Des **sites de renouvellement urbain** ont également été identifiés. En particulier, il existe au nord de l'église un site densifiable, entre la **rue de Dinard** et le cimetière, qui permettrait d'étoffer le centre-ville. Secteur stratégique par sa localisation, l'objectif est de conforter le centre-ville avec une programmation principalement tournée vers le logement, mais qui pourrait étendre sa programmation vers du commerce, service, équipement... La typologie, dense, devra assurer une greffe urbaine avec le centre-ville.

Autour de **l'ancienne gare**, plusieurs bâtiments (dont ceux anciennement liés aux services techniques de la ville) sont en friches ou en perte de vitesse. Une partie est incluse dans le périmètre de la ZAC de l'Aéroport. Le petit bois de conifère à Villes Poissons dans la ZAC pourra également conforter ce quartier.

Plus au sud, il existe **rue des Ormeaux** un terrain vacant à côté de l'ancienne école qui constitue un potentiel de renouvellement urbain. Plusieurs petits secteurs pouvant faire l'objet d'une **densification urbaine** ont été repérés. Ils seront pris en compte dans le cadre du PLU, afin de favoriser les possibilités de renforcer le tissu urbain existant.

Les **extensions urbaines** viennent compléter ce dispositif pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en tenant compte de la coupure physique que constitue la RD 266 et des cours d'eau formant des limites d'urbanisation. Ces extensions sont réparties de façon équilibrée par rapport au centre. Il s'agit d'affirmer la position et le rôle du centre-ville comme élément pivot de la vie sociale de la ville. La construction de nouveaux secteurs d'habitat au sud a pour but de favoriser la vitalité des commerces/services et équipements dans et autour du centre-ville. Par ailleurs, cette répartition homogène des extensions urbaines en périphérie apportera également de façon équilibrée une dynamique aux quartiers qu'elles jouxteront. Enfin, chacun des secteurs choisis répond à un enjeu local, structurant à l'échelle de la ville :

- Ainsi l'extension à l'est autour de **la Ville Rocher** (y compris près du ruisseau) **et du Clos Cîin** vise à rapprocher ce nouveau secteur d'habitat du pôle d'équipements.
- Au sud-ouest sur le secteur du **Moulin de Richebois**, l'objectif est de participer à la requalification de la rue Henri Guillaumet (en voie inter-quartiers) et de l'entrée de ville rue du Moulin de Richebois.
- Au nord, la priorité est de finaliser la **ZAC de l'Aéroport** qui viendra compléter l'urbanisation de ce secteur. Le développement sur le secteur de **la Belle-Croix** vient compléter le renouvellement urbain des anciens services techniques. L'urbanisation des secteurs de **la Roche, de Saint-Père, de la Giraudais et de la Ville Baslé / le Rhée** permettra de créer une voie structurante au nord.

Par ailleurs, les futures opérations d'urbanisme devront tout particulièrement prendre en compte, au cours

**dimension du Développement Durable**, tant dans les principes d'aménagement retenus que dans la conception des bâtiments. En particulier, il s'agit de promouvoir une **politique de réduction de la consommation d'énergie et de la production d'énergie renouvelable pour les bâtiments** communaux existants ou futurs, et d'inciter tous les projets privés de faire de même.

Pour les opérations groupées, les possibilités d'implanter des réseaux de chaleur pourront être étudiées.

Des actions seront promues vers l'habitat existant : diagnostic énergétique, instruction favorisant la réhabilitation énergétique.

**Pour conforter les villages** (Jouvente/Saint-Antoine, Bourgneuf et Caminai Peyronnais), les constructions sont autorisées dans les cœurs d'îlots et les dents creuses. De plus, sur Jouvente/Saint-Antoine les constructions sont également autorisées en limite du village pour renforcer la lecture de la limite urbaine.

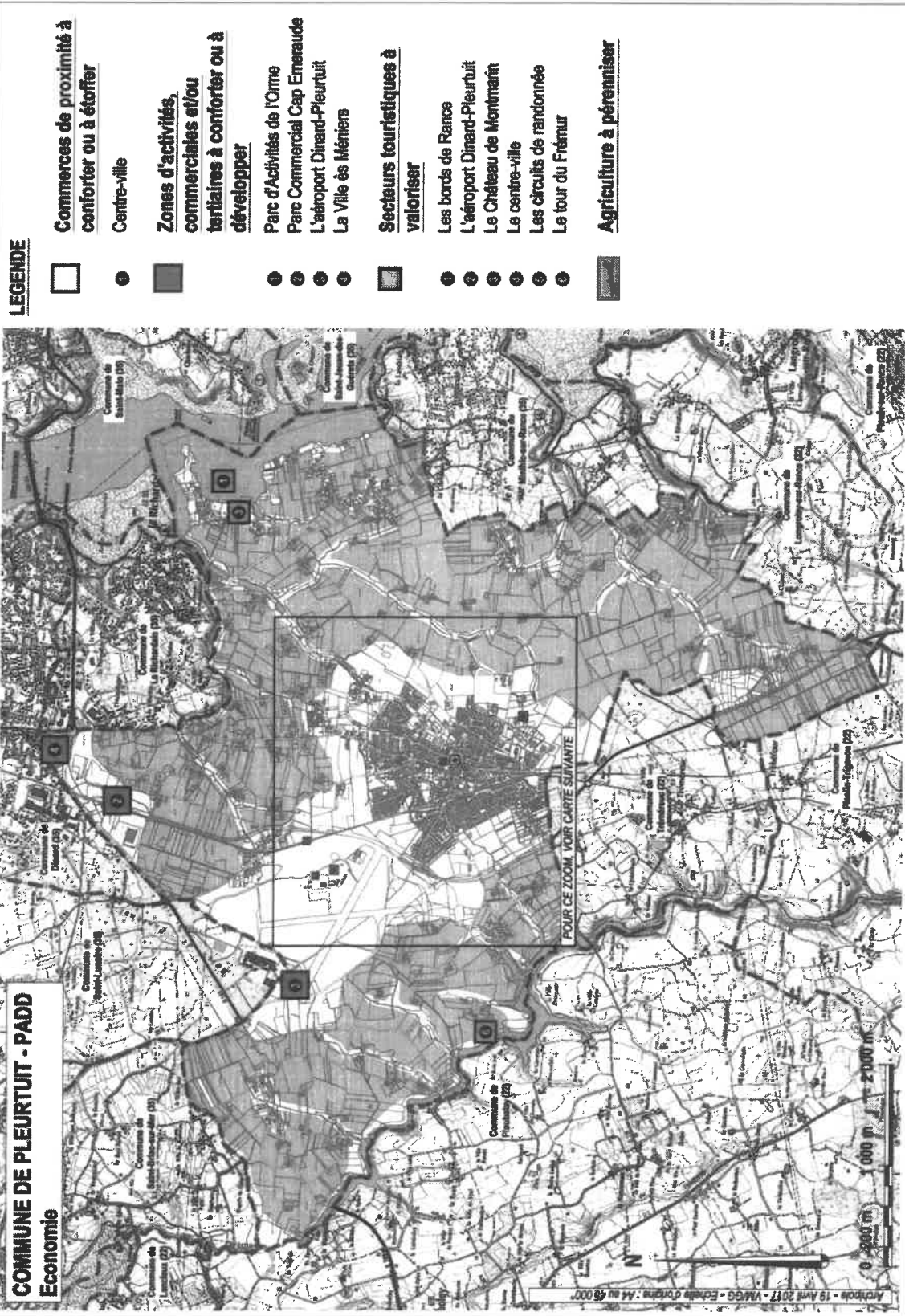
Permettre la densification des secteurs déjà urbanisés repérés par le SCOT dont la modification a été approuvée le 06 mars 2020 : La Mervennais, la Lande, La Ville Auvais, La Ville es Bray, La Ville au Monnier, La Ville es Huriaux.

Les projets d'aménagement contribueront à :

- **Conserv**er le bâti central et péricentral de qualité et la **cohérence urbaine**.
- **Reconquérir des friches urbaines**.
- **Etoffer le centre-ville**, en conservant sa convivialité.
- **Renforcer la cohérence des villages**.
- **Densifier les secteurs déjà urbanisés en assurant une bonne intégration paysagère et en respectant les caractéristiques du bâti** du secteur.

A travers ces actions, la commune s'engage dans une politique de maîtrise de l'urbanisation qui vise à limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières et contrôler l'urbanisation des bords de Rance, notamment par :

- **la priorité donnée au renouvellement urbain dans la définition des zones à urbaniser,**
- **la définition d'une densité minimale pour les futures opérations,**
- ...



**COMMUNE DE PLEURTUIT - PADD**  
**Economie**

**LEGENDE**

- Commerces de proximité à conforter ou à étoffer**
- Centre-ville**
- Zones d'activités commerciales et/ou tertiaires à conforter ou à développer**
- Parc d'Activités de l'Orme**
- Parc Commercial Cap Emeraude**
- L'aéroport Dinard-Pleurtuit**
- La Ville és Méniers**
- Secteurs touristiques à valoriser**
- Les bords de Rance**
- L'aéroport Dinard-Pleurtuit**
- Le Château de Montmarin**
- Le centre-ville**
- Les circuits de randonnée**
- Le tour du Frémur**
- Agriculture à pérenniser**



## ACCUEIL ECONOMIQUE –

### FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

#### 1. OBJECTIFS

Sur le plan économique, l'objectif est de participer à doter l'entité Dinard/Pleuruit/la Richardais à un niveau d'accueil économique en rapport avec son statut de Pôle structurant. Sur le plan commercial, le Parc Cap Emeraude venu complété celui de la Ville és Ménières y a récemment participé et permet de répondre en grande partie aux besoins des prochaines années.

Il s'agit également de tirer profit du positionnement de Pleuruit, « entre Rance et Frémur », mais aussi entre Dinard et Dinan, de son attractivité touristique, et de la présence de l'aéroport de Dinard-Pleuruit comme équipement intercommunal.

La ville de Pleuruit souhaite garantir sur son territoire la pérennité de ses activités et assurer le développement, pour maintenir son rôle au sein de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude et du Pays de Saint-Malo, dans le respect de la loi littoral.

L'objectif est de :

- renforcer le dynamisme commercial du centre-ville,
- conforter les pôles de commerces/tertiaires existants (la Ville és Ménières, Cap Emeraude...),
- poursuivre le développement économique (le parc d'activités de l'Orme, autour de l'aéroport de Dinard-Pleuruit...),
- pérenniser l'activité agricole qui couvre une partie importante du territoire,
- développer l'attractivité touristique,
- tenir compte de la présence d'activités en milieu rural.

Pour assurer la vitalité du commerce du centre-ville, l'objectif est d'offrir les conditions d'accueil des commerces et services sur des secteurs situés en extension de l'armature commerciale du centre-ville, afin d'assurer leur intégration et leur compatibilité avec le quartier environnant. Il s'agit également de trouver un équilibre et une complémentarité entre la zone commerciale en entrée nord de Pleuruit sur Clos de l'Ouche et le commerce du centre-ville de Pleuruit.

Pleuruit possède sur son territoire des atouts touristiques par son accessibilité (N176/RD 266, aéroport de Dinard-Pleuruit, la gare de Saint-Malo), son attractivité (patrimoine naturel et paysager, architectural et urbain...), le niveau de ses équipements et des offres d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes ou gîtes, camping...). L'objectif est de mettre en valeur et de rendre plus lisible et mieux coordonné l'ensemble de ces atouts.

Les zones d'activités et commerciales existantes devront être complétées et des extensions sont également à prévoir à court, moyen et long terme pour assurer le dynamisme dans ces domaines, et en cohérence avec le développement de Dinard/la Richardais.



Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

L'**activité agricole** couvre une grande partie du territoire de la commune qui accueille de nombreux sièges être prise en compte en cohérence avec les choix de développement et passe par la définition d'une limite entre territoire urbain et espace agro-naturel, en concertation avec les différents acteurs concernés. Le développement devra notamment prendre en compte la localisation des sites d'exploitations agricoles afin de ne pas les fragiliser.

**POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES, le PADD se fixe pour objectif sur la période 2018-2032 (14 ans), de donner la priorité au confortement des zones économiques aménagées, et de se limiter à 4 hectares de nouvelles zones d'extension urbaine dédiées à de l'activité ou du commerce.**



## 2. ACTIONS

- **Commerces de proximité à conforter ou à étoffer :**
  - LE CENTRE-VILLE centre historique : renforcer la dynamique commerciale, développer le commerce de proximité et de service, avec des actions d'accompagnement en travaillant sur l'accessibilité, l'aménagement des espaces publics, le stationnement, le développement de services et de bureaux notamment dans des opérations de renouvellement urbain...
- **Zones d'activités, commerciales et/ou tertiaires à conforter ou à développer :**
  - LE PARC D'ACTIVITÉS DE L'ORME : principalement à vocation artisanale, ce parc d'activités est le seul situé dans la ville ; son développement permet d'optimiser les déplacements domicile/travail, et doit tenir compte des éléments naturels environnant (bois, zones humides, cours d'eau).
  - LE PARC COMMERCIAL CAP EMERAUDE : il s'agit de poursuivre l'urbanisation de ce secteur qui a une vocation mixte, commerciale et activités (tertiaires...).
  - L'AEROPORT DINARD-PLEURTUIT : sur le site de l'aéroport, il s'agit de développer l'activité propre à l'aéroport, mais également les activités qui lui sont associées comme sur la zone d'activités aéroportuaires située sur la commune de Saint-Lunaire et en partie sur Pleurtuit.
  - LA VILLE ES MENIERS : l'objectif est d'offrir une petite extension au secteur de la Ville es Méniers.
- **L'activité agricole :**
  - Il s'agit de créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole. Cela passe par une maîtrise du développement urbain en donnant priorité au renouvellement urbain, et en augmentant la densité sur les futures opérations. Cela passe aussi par une politique de veille foncière visant à conforter et mieux structurer les activités existantes.
  - L'est de la commune dispose d'un potentiel de haute qualité des sols ; ce potentiel est à protéger pour préserver la qualité agronomique des sols.

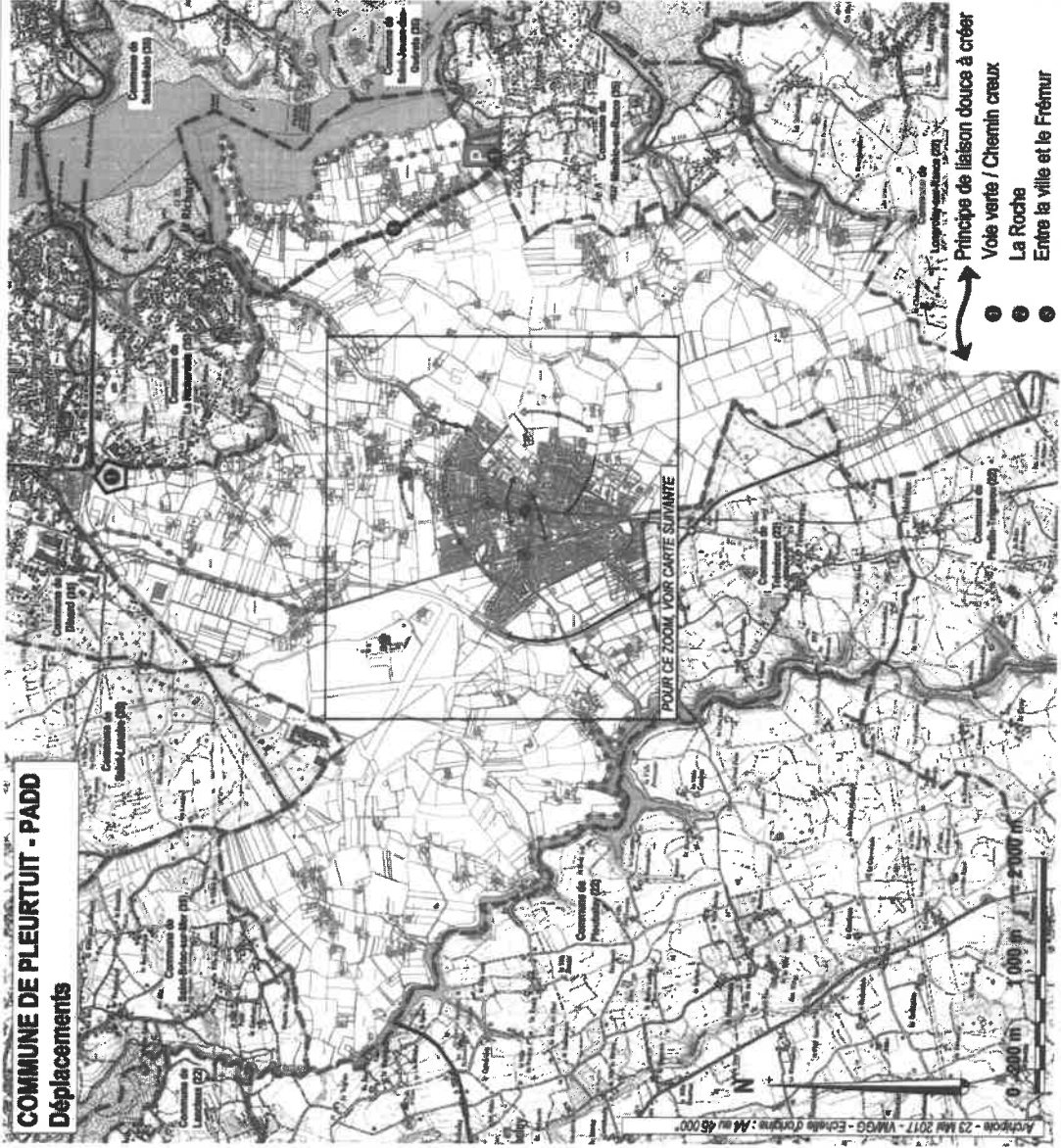
▪ **Secteurs touristiques :**

- Les actions en faveur du développement touristique doivent s'appuyer sur les nombreux atouts présents sur le territoire. La politique déjà active dans ce domaine doit se poursuivre notamment par le développement d'animation, la poursuite de la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine, et l'amélioration des parcours touristiques notamment ceux en lien avec la trame verte et bleue. En particulier, la relation de Pleurtuit vers la Rance doit être renforcée, et celle vers le Frémur développée, que ce soit par la création ou la mise en valeur de parcours, par l'aménagement de points d'accueil le long de la Rance et du Frémur, ou un renforcement de la signalétique. La place du vélo doit être développée que ce soit par la définition de parcours et de points d'accueil, d'aménagements sécurisés et de signalétique. Cette politique doit s'inscrire dans un schéma intercommunal. Chacune de ces actions devra prendre en compte la qualité écologique des lieux pour ne pas troubler les écosystèmes, notamment ceux liés aux Espaces Naturels Sensibles.
- Le développement de l'hébergement touristique est à encourager et pourra prendre plusieurs formes : gîtes, hébergements de plein-air...

A travers ces actions, la commune s'engage dans une politique de maîtrise de l'urbanisation qui vise à limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, notamment par :

- **Une ouverture des zones d'activités à urbaniser en cohérence avec les études menées par la Communauté de Communes de la Côte d'Émeraude et le Pays de Saint-Malo.**
- **La volonté d'optimiser le foncier des zones d'activités et commerciales existantes.**
- **Une maîtrise des ouvertures à l'urbanisation par un classement approprié.**
- ...

**COMMUNE DE PLEURTUIT - PADD**  
**Déplacements**



**LEGENDE**

- Route touristique à valoriser**  
RD 114
- Itinéraires inter-quartiers à développer**  
Au nord dans la ville  
Au nord de la ville  
À l'est de la ville
- Circulation à redéfinir**  
Le centre-ville et ses abords
- Carrefour à aménager**  
Rue des Cap-Homiers / rue de la Belle Croix  
Rue de Dinard / rue de l'aéroport  
VC 148 / la Giraudais
- Pôle d'échanges multimodal**  
L'Hermitage  
L'aéroport de Dinard-Pleurtuit
- Stationnement à développer**  
La Gandrais  
Accès à la Rampe (non localisée)  
Le long du Frémur (non localisé)
- Le maillage doux**  
Circuits de randonnée à valoriser  
Aménagements pour vélos à créer
- Principe de liaison douce à créer**  
Voie verte / Chierth creux  
La Roche  
Entre la ville et le Frémur

## LES DEPLACEMENTS

### ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS

#### 1. OBJECTIFS

La croissance démographique observée à l'échelle du Pays de Saint-Malo, de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude et tout particulièrement de Pleurtuit, engendre une augmentation des échanges et des flux. Ce phénomène doit être pris en compte dans les modes de transports individuels et alternatifs.

Le nouveau tracé de la RD 266 a facilité les relations entre Pleurtuit et les métropoles de Dinard/Saint-Malo/Dinan. Il offre une alternative pour le flux de transit au passage obligé par le centre-ville de Pleurtuit, décongestionnant de ce fait les principales entrées de ville et le centre-ville, surtout aux heures de pointe, et l'été pendant la saison touristique. Cependant, les conséquences dans l'organisation urbaine de la ville n'ont pas encore été toutes intégrées (hiérarchisation des entrées de ville nord, traitement de carrefours...).

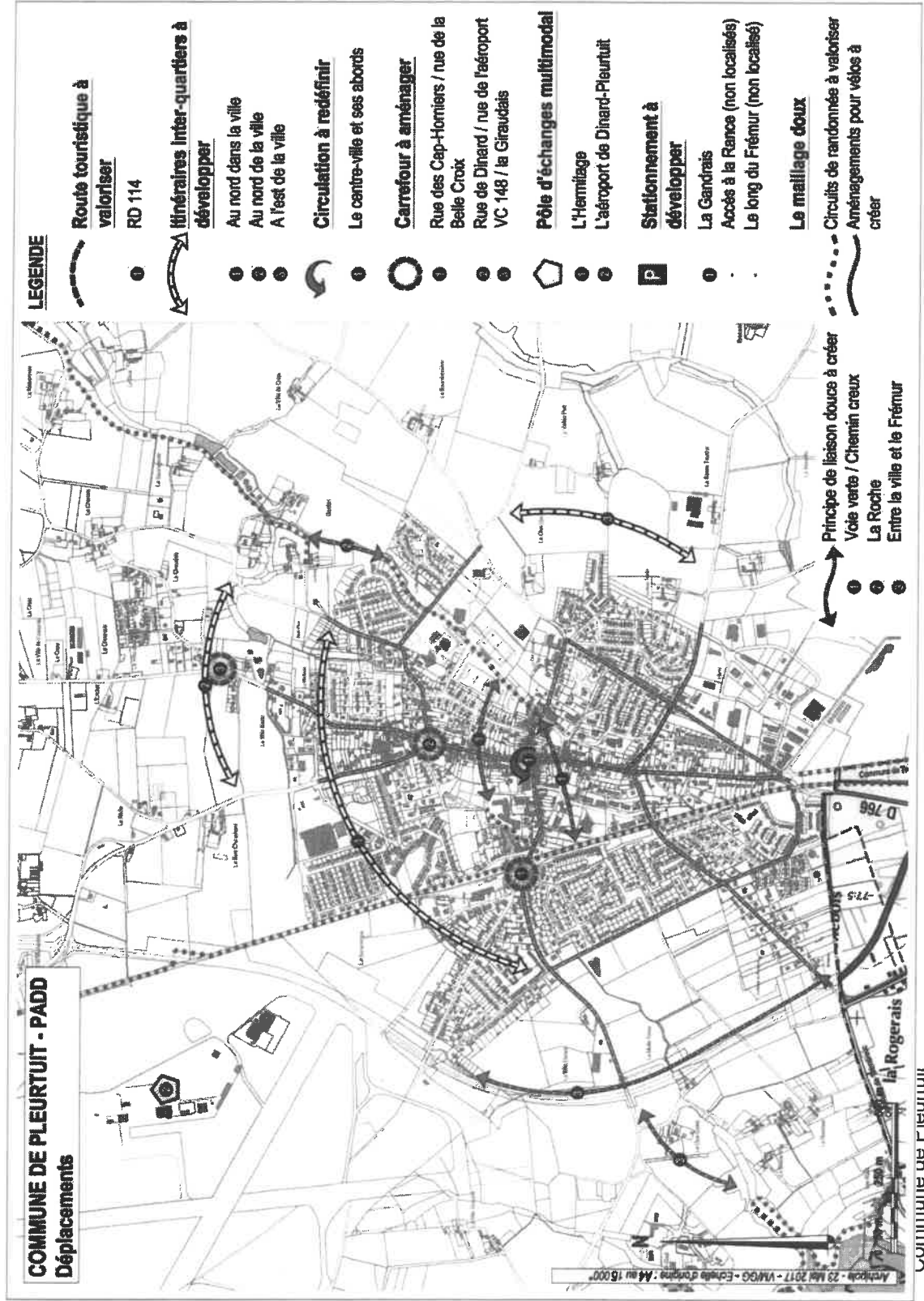
L'organisation viaire de la ville offre deux aspects : le sud dispose de voies inter-quartiers dont la hiérarchisation gagnerait à être rendue plus lisible ; le nord a un déficit de voies transversales est-ouest entre quartiers, créant un effet de rabattement par défaut sur les entrées de ville nord et vers le centre-ville.

Le développement de la ville doit se conjuguer avec une **amélioration de la circulation et la garantie de la mobilité pour tous**. Répondre au développement urbain et aux besoins en déplacements passe par des connexions routières permettant à tout habitant d'accéder aux principaux commerces, équipements et services. L'enjeu est de conforter le maillage existant sur le territoire et à l'échelle de la ville. Cette réflexion doit également conduire à **renforcer le niveau de sécurité** pour l'ensemble des usagers et à rendre la ville accessible à tous notamment aux piétons et aux personnes à mobilité réduite.

Le centre historique s'articule autour de l'église vers laquelle convergent les différentes entrées de ville, créant, surtout aux heures de pointe, des effets d'engorgement. L'objectif est de **mieux définir la circulation dans et autour du centre-ville** de façon à améliorer le fonctionnement urbain. Il s'agit également d'**offrir une alternative au passage par les entrées de ville nord et le centre-ville**, pour les véhicules empruntant un itinéraire est-ouest au nord de la ville.

La vocation touristique de la RD 114 comme « route des bords de Rance » est à développer dans sa relation à la Rance, mais aussi en direction de Pleurtuit, ces deux entités restant peu identifiables depuis la voie.

L'offre de stationnement est globalement satisfaisante. Les stationnements proches du centre-ville sont toutefois sous utilisés car non perçus depuis le centre. L'objectif est de **faciliter l'usage des aires de stationnement** existant autour du centre-ville ainsi qu'aux abords des équipements et / ou pôle de proximité, en ayant pour objectif de favoriser la mutualisation des usages pour adapter la création d'aires de stationnement aux besoins.



L'accès automobile aux bords de Rance et aux cales de Mont-Marin, Jouvante, et le Poriou, (326 mouillages) étant compliqué, peu lisible et présentant des difficultés de circulation, voire de sécurité (traversée piétonne, demi-tours...), l'objectif est d'offrir du stationnement aménagé, intégré dans son environnement et à proximité de la Rance pour faciliter son usage et éviter un stationnement « sauvage ».

Le trafic sur la RD 168 est important et particulièrement dense pendant les périodes touristiques. La Ville au Monnier est traversée par la départementale, ce qui engendre des problèmes de sécurité, de traversée piétonne et de nuisance sonore. L'enjeu est de créer un aménagement qui permette de réduire les nuisances et de renforcer le niveau de sécurité.

Le **réseau de transports partagés** doit également être favorisé par le développement de l'usage des lignes de cars et du co-voiturage de type multimodale afin notamment d'améliorer les déplacements domicile / travail en lien avec la politique communautaire. Ces modes de transport offrent une alternative à l'usage de la voiture individuelle carbonée et permet de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

La commune a également pour objectif de **renforcer son maillage de liaisons douces** pour apporter plus de cohérence aux tronçons existants, améliorer l'accessibilité des quartiers au centre-ville et à ses commerces, aux équipements et aux secteurs d'activités, et développer les itinéraires cyclables pour offrir une alternative à l'usage de la voiture et contribuer à lutter contre le réchauffement climatique. Les usages visés sont multiples : déplacements quotidiens, promenades, tourisme. La voie verte et le chemin creux le long du pôle d'équipements constituent l'armature des liaisons douces à la fois dans la ville et vers le milieu rural, et la Rance.

Les aménagements réalisés pour renforcer le rapport entre la ville et le secteur rural doivent être poursuivis, que ce soit en direction de la Rance ou le long de la voie verte, mais aussi par la définition de nouveaux itinéraires en direction du Frémur. De même, les itinéraires doux en secteur rural sont à encourager, que ce soit en direction des villages et hameaux ou vers les communes environnantes.

Un des objectifs est de faciliter l'accès à la Rance dans l'esprit de la loi littoral et notamment au chemin de Grande Randonnée, le GR 34 de « *Pays Tour du Poudouvre* ».

## 2. ACTIONS

Dans tous les modes de transports, la **sécurité** devra être prise en compte dès la conception des projets d'infrastructures et se poursuivre tout au long des études, jusqu'aux projets d'aménagements. Cette préoccupation doit être mise en œuvre à toutes les échelles du territoire.

### ▪ Transports individuels

La « Route des bords de Rance » (RD 114) constitue un accès à Pleurtuit et à la Rance mal identifié. Un travail sur la signalétique ou certains aménagements de carrefours permettraient de faciliter la perception de la Rance et de Pleurtuit.

Pour le long terme et afin d'anticiper l'organisation urbaine future à l'est de la ville, une voie inter-quartiers devra être réalisée entre la rue Jacques Cartier et la rue du Pré de la Roche ; une construction qui ferait obstacle à ce projet est interdite.

Afin d'améliorer les relations est-ouest entre les quartiers nord de la ville, plusieurs actions pourront être menées :

- reconstituer un ou des itinéraires dans les quartiers existants, par la création de voies dans les maillons manquants, ou par l'aménagement de voies existantes pour qu'elles puissent jouer un rôle de voie inter-quartiers (rue Joseph Brugaro vers la rue du Gardon (VC 101)...),
- anticiper dans le cadre de nouvelles opérations, 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).

**L'amélioration de la circulation dans le centre-ville** passe par une réorganisation des déplacements. Des actions pourront être menées dans le cadre d'aménagements des voies d'accès au centre-ville, et par la définition d'itinéraires alternatifs autour du centre.

Plusieurs carrefours ou portions de voies posent des difficultés de fonctionnement et devront faire l'objet d'un aménagement.

- Rue des Cap-Horniers / rue de la Belle Croix, qui marque l'entrée du centre-ville par l'ouest et l'accès à la voie verte ;
- Rue de Dinard / rue de l'Aéroport, la rue de l'Aéroport prenant le dessus sur la rue de Dinard depuis la création du nouveau tracé de la RD 266 et l'aménagement du rond-point de Bourgneuf ; ce carrefour doit également prendre en compte l'arrivée de la rue Saint-Père qui participe aux relations est-ouest entre quartiers ;
- VC 148 / la Giraudais, pour améliorer la circulation et anticiper la création d'une voie inter-quartiers est-ouest ;
- La RD 168 au niveau de la Ville au Monnier pour faciliter les traversées piétonnes, renforcer la sécurité et réduire les nuisances.

Ces aménagements de voies et carrefours seront l'occasion d'améliorer la sécurité et de penser la place du vélo. Ils devront également prendre en compte le passage des engins agricoles en milieu urbain. Ainsi, l'aménagement d'axes privilégiés permettant le déplacement des engins agricoles sera poursuivi, et notamment en direction du Parc d'Activités de l'Orme.

- **Transports groupés**

L'utilisation des **lignes de car** est à promouvoir, en particulier dans le cadre des déplacements domicile / travail entre Pleurtuit, Dinard, Dinan et Rennes, mais aussi par la promotion du Transport A la Demande (TAD) soutenue par la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

L'usage de **l'aire de co-voiturage** existant sur Trémereuc au niveau du rond-point de la RD 266 et située à proximité de Pleurtuit est à encourager, notamment en invitant à utiliser la voie verte qui y conduit directement.

Ces mesures permettent de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

- **Stationnement**

Pour développer l'usage des aires de stationnement autour du centre-ville, plusieurs actions pourront être menées : améliorer la signalétique, dégager des perspectives et créer des aménagements entre le centre et les aires de stationnement...

Dans tous les cas, il ne s'agira pas de favoriser l'usage de la voiture, mais de **permettre un accès à tous** aux différents pôles attractifs de la ville. En parallèle seront réalisées les aménagements nécessaires pour offrir d'autres modes d'accès (piéton, vélos...). Le développement de l'offre en stationnement doit se faire de manière mesurée et proportionnelle aux usages dans un esprit de mutualisation.

Pour lutter contre les changements climatiques et s'inscrire dans la transition énergétique, l'implantation de bornes de recharge de véhicules électriques dans les aires de stationnement et dans les aires d'accueil de véhicules touristiques sera poursuivie. Ces bornes seront bien signalées.

La réflexion sur le stationnement vise également à promouvoir des promenades autour du Frémur, à organiser l'accueil des touristes le long de la Rance, et à gérer l'accès aux cales.

Sur la route touristique RD 114 se trouve une aire de co-voiturage non officielle mais pratiquée, située proche de la Gandrais (Minihic-sur-Rance). Son aménagement permettrait de mieux organiser son usage.

- **Pôles d'échanges multimodaux**

Pour faciliter les échanges entre les différents modes de transport (véhicules légers, cars, vélos...), un Pôle d'Echanges Multimodal(PEM) pourrait être créé à proximité de l'Hermitage.

De la même façon, l'aéroport de Dinard-Pleurtuit constitue déjà un PEM pour les échanges entre différents modes de transport (avions, voitures, taxis...) ; cette intermodalité pourra être améliorée et développée.



#### ▪ Déplacements doux (piéton / vélo)

La commune dispose à travers son territoire, de **plusieurs itinéraires intercommunaux**, que ce soit pour les piétons, le vélo, mais aussi des chemins équestres, et concernent la Rance, le Frémur, la voie verte...

Afin de tisser des liens entre les bords de Rance et Pleurtuit, la liaison douce le long du ruisseau de Saint-Père pourrait être mieux signalée, rendue plus accessible, et l'itinéraire au niveau de la Roche complété.

Pour développer l'usage de la liaison douce faisant le tour du Frémur, un itinéraire doux serait à définir depuis le centre-ville. Une amélioration de la signalétique, des accès et de l'aménagement du chemin renforceraient également son usage.

La Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude a identifié dans le cadre d'un Schéma Directeur modes doux, deux axes sur Pleurtuit, l'un entre la Richardais et le Minihic-sur-Rance, et l'autre entre Pleurtuit et le Minihic-sur-Rance.

Au niveau de la ville, les déplacements piétons et cycles devront particulièrement **être sécurisés** et pris en compte dans tout type d'aménagement urbain. Les aménagements des voies existantes et futures seront autant d'occasions d'organiser le réseau de liaisons douces. En particulier et à titre d'exemple, les voies principales pourraient identifier un espace pour les vélos et ainsi constituer entre elles un véritable réseau cyclable à l'échelle de la ville.

Il s'agit ainsi de **mieux relier les différents pôles** attractifs entre eux (équipements, commerces, activités...) ainsi qu'aux quartiers d'habitation.

La voie verte et le chemin creux qui structurent les itinéraires doux dans la ville devront être mieux raccordés entre eux, notamment offrant des jonctions au niveau du centre-ville qui fédère la vie sociale. Il faudra également favoriser les liens entre les quartiers les deux axes doux structurants. En particulier, un nouvel itinéraire doux est à prévoir le long de la RD 266 pour relier les différents quartiers existants et futurs, et les relier au futur chemin conduisant au Frémur.

L'ensemble de ces mesures contribue à diminuer la consommation des énergies fossiles et à limiter les rejets de gaz à effet de serre.

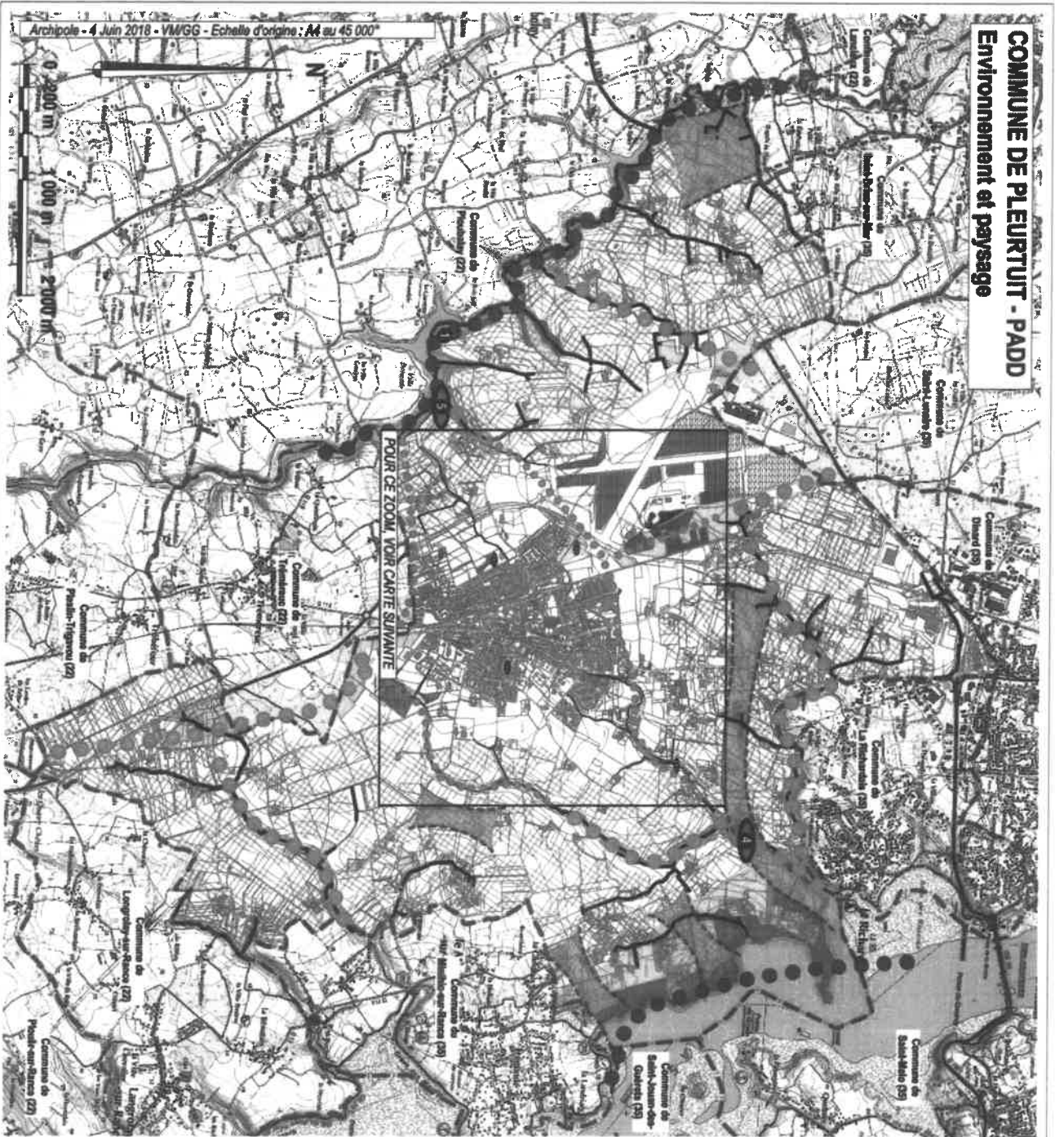
Le déplacement doux et la mobilité durable constituent des enjeux prioritaires dans le cadre des actions menées en faveur d'un développement durable.

Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Affiché le  
ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE



















**ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES**



Commune de Pleurtuit



**LEGENDE**

-  **Les réservoirs de biodiversité à préserver**
-  **Réservoirs principaux**
-  **Réservoirs complémentaires**
-  **Réseau hydrographique**
-  **Bois Joli - Réserve d'eau à protéger**
-  **Zones sensibles à prendre en compte**
-  **Espace paysager à valoriser**
-  **Le jardin de Westermald**
-  **Le Bois de la Samsonnais**
-  **La Motte Oricou**
-  **La coulée verte Pleurtuit/la Rance**
-  **Les bords du Frémur**
-  **Le Bois des Landes Beillères**
-  **Corridors écologiques**
-  **Corridors majeurs à préserver**
-  **Corridors verts à conforter**
-  **Maillage bocager à conforter**
-  **Coupsures d'urbanisation à maintenir**

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES –

### PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1. OBJECTIFS

Le territoire communal présente deux facettes, des paysages emblématiques du département, la vallée de la Rance et la vallée du Frémur, et des paysages moins exceptionnels, des paysages du quotidien, le plateau cultivé, support du développement communal. Compte tenu de la topographie de la commune, les visibilités sont nombreuses, de part et d'autre des vallées, mais également vers le cœur de la commune.

La trame bocagère, autrefois très dense, assurait une transition entre les espaces bâtis et la campagne. Aujourd'hui, fortement altérée par le remembrement, elle n'assure plus ce rôle. Le paysage du plateau s'est ouvert, livrant à notre regard les espaces urbanisés et les infrastructures.

La vallée de la Rance, la vallée du Frémur et les vallons de leurs affluents constituent de véritables corridors écologiques. La vallée de la Rance et sa bordure sont un réservoir majeur de biodiversité. Ce réservoir est déjà repéré dans les inventaires et programmes précédents (Natura 2000, ZNIEFF). Les petites vallées sont également repérées à ce titre. Le Frémur joue également le rôle de réservoir d'eau potableur Bois Joli ; son bon fonctionnement doit être assuré.

Au niveau du plateau, les routes majeures (RD 168 et RD 766), l'aéroport de Dinard-Pleurduit, la discontinuité de la trame bocagère sont des obstacles à la circulation des espèces entre les deux corridors majeurs de la commune.

Objectifs pour la protection et la valorisation des espaces naturels et du paysage :

- Protéger les équilibres biologiques et écologiques et préserver la biodiversité, notamment dans l'esprit de la loi littoral.
- Préserver les sites et paysages et le patrimoine, en particulier le long de la frange littorale.
- Assurer la pérennité des bois et haies, en compatibilité avec les projets d'aménagement.
- Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole.
- Poursuivre la valorisation de la vallée du Frémur et gérer les flux de visiteurs et les accès à la Rance et au Frémur.
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, notamment en ce qui concerne les activités.
- Préserver et valoriser les vallons.
- Favoriser la bonne qualité des eaux, en particulier la réserve d'eau potable du Bois Joli, protéger les masses d'eau notamment littorales, et lutter contre le gaspillage d'eau potable.
- Préserver les zones humides en concertation avec les agriculteurs et les autres utilisateurs.
- Limiter l'envasement de la Rance en luttant contre l'érosion des sols sur le bassin versant de la Rance.
- Prendre en compte le risque de submersion marine.
- Renforcer la lecture des différentes entités urbaines en définissant des coupures d'urbanisation.
- Prendre en compte les nuisances sonores, et en particulier celles liées à l'aéroport de Dinard-Pleurduit.
- Lutter contre l'expansion des espèces invasives et des plantes fortement allergisantes.

Ces objectifs contribuent à préserver la qualité de l'eau qui est un enjeu écologique majeur.

**COMMUNE DE PLEURTUIT - PADD**  
**Environnement et paysage**



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
 Regu en préfecture le 10/02/2023  
 Affiché le  
 ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

**LEGENDE**

- Les réservoirs de biodiversité à préserver**
- Réservoirs principaux
- Réservoirs complémentaires
- Réseau hydrographique**
- Bois Joli - Réserve d'eau à protéger
- Zones sensibles à prendre en compte
- Espace paysager à valoriser**
- Le jardin de Westerswald
- Le Bois de la Samsonnais
- La Motte Oriou
- La coulée verte Pleurtuit/la Rance
- Les bords du Frémur
- Le Bois des Landes Bellières
- Corridors écologiques**
- Corridors majeurs à préserver
- Corridors verts à conforter
- Maillage bocager à conforter**
- Coupsures d'urbanisation à maintenir**



Commune de Pleurtuit

## 2. ACTIONS

Pistes d'actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés :

- Affiner la protection des haies et des boisements en améliorant la corrélation entre la trame des Espaces Boisés Classés, et les bois réellement existants. En complément, protéger les haies bocagères et les espaces paysagers au titre de la loi paysage, en prenant en compte les besoins propres à l'agriculture.
- Poursuivre la politique de replantation de haies bocagères : programme Breizh Bocage en partenariat avec les agriculteurs, dans l'optique de pérenniser ou de reconstruire les corridors écologiques fragilisés et de maintenir la qualité et les caractéristiques paysagères de la commune. Cette politique doit également permettre de lutter contre le phénomène d'érosion des sols.
- Prendre en compte le milieu naturel, les cours d'eau, les vallons, les haies bocagères entrant dans la ville ou dans son environnement immédiat, et en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.
- Intégrer l'inventaire des zones humides à la politique d'aménagement et réaliser des inventaires approfondis (étude pédologique détaillée) dans les zones à ouvrir à l'urbanisation.
- Créer une continuité écologique au niveau du plateau pour relier la vallée de la Rance à la vallée de Frémur.

L'ensemble de ces mesures doit permettre de relier les différentes entités écologiques afin de constituer une trame verte et bleue cohérente. La protection de la trame verte et bleue passe par le maintien, voire le renforcement des continuités écologiques, en garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages, et en favorisant la restauration des zones naturelles et des zones humides.

Parallèlement, plusieurs **coupures d'urbanisation vertes** devront être respectées entre secteurs urbanisés afin de préserver chacune des entités urbaines. Cela s'applique entre villages et hameaux (voir carte) mais aussi vis-à-vis de la ville de Pleurtuit (le long du ruisseau au niveau de la Vieuville) ou de la partie agglomérée du Minihic-sur-Rance ou de Dinard/la Richardais.

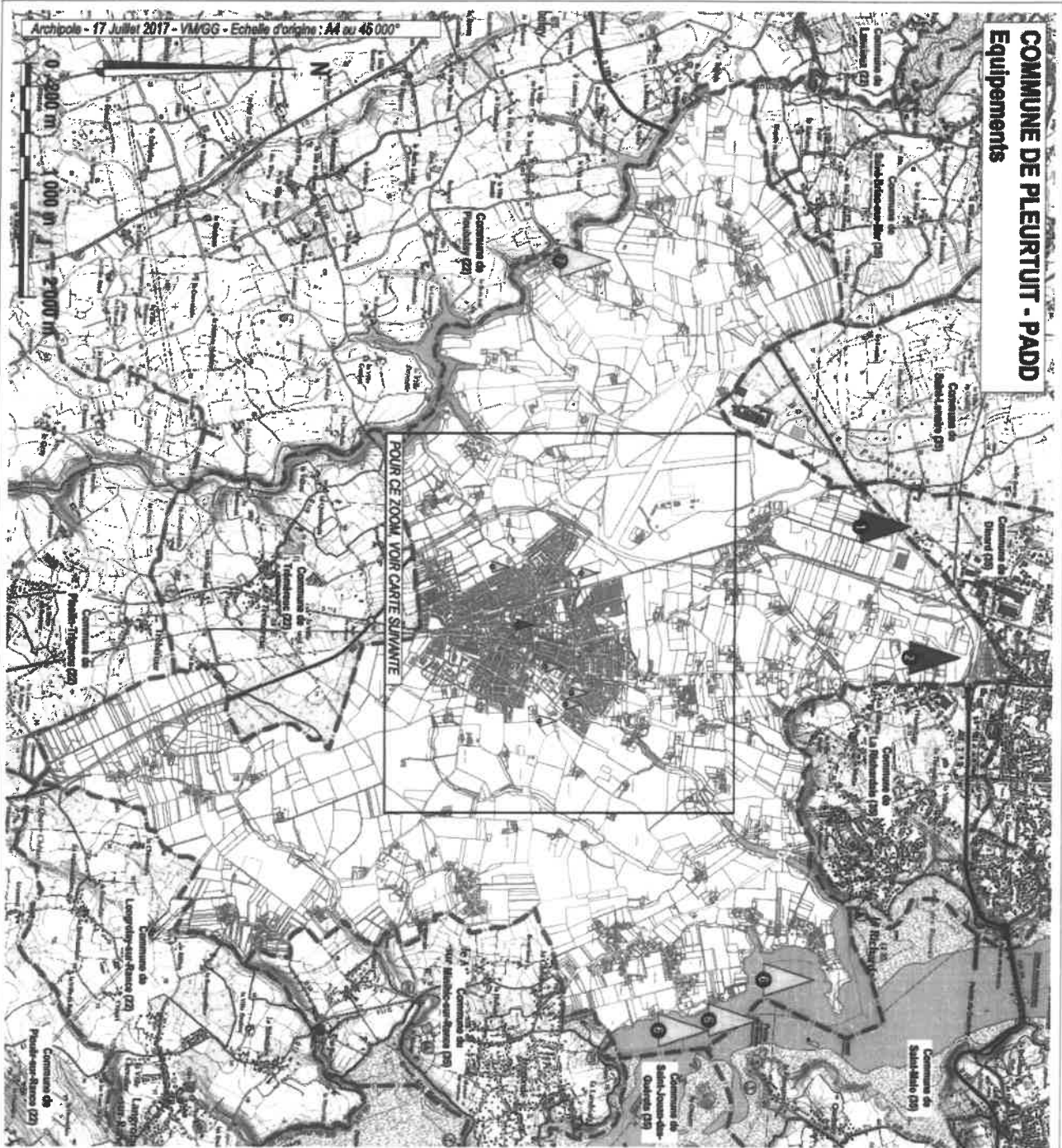
Plusieurs espaces paysagers méritent une attention particulière en terme de valorisation :

- le jardin de Westerswald notamment pour le rendre plus « visible » dans la ville,
- le bois de la Samsonnais afin de mieux le relier aux quartiers environnant et à la voie verte,
- la Motte Oriou qui pourrait jouer un rôle plus urbain,
- la coulée verte entre Pleurtuit et la Rance via le ruisseau de Saint-Père,
- les bords du Frémur pour offrir notamment une meilleure accessibilité en particulier depuis la ville,
- le bois des Landes Bellières afin de développer le lien avec la ville.

**EQUIPEMENTS ET SERVICES**



Commune de Pleurtuit



**COMMUNE DE PLEURTUIT - PADD**  
**Equipements**

**LEGENDE**

- ① ▲ Le sport et les loisirs
- ② ▲ Rue du Pré de la Roche - Salle multifonctions
- ③ ● Rue du Pré de la Roche - ALSH
- ④ ● Bois de la Samsonnais - Loisirs
- ⑤ ● La Motte Orizou - Eco-tourisme
- ⑥ ● Rue Jean Boyer - Camping-car
- ⑦ ● La Ranee - Loisirs et notamment les trois sites de mouillage
- ⑧ ● Le Frémur - Loisirs
- ⑨ ▲ **Le social et la santé**
- ⑩ ● Mon Repos - Aire gens du voyage
- ⑪ ● Le Tertre Ernault - Equipement structurant
- ⑫ ● Rue Ransbach Baumbach
- ⑬ ▲ **Equipement futur**
- ⑭ ● Le Clos Clin
- ⑮ ● Secteurs en extension
- ⑯ ● Equipement structurant (non localisé)

## **EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE**

### **1. OBJECTIFS**

L'objectif pour Pleurtuit, est de participer à doter l'entité Dinard/Pleurtuit/la Richardais d'un niveau d'équipements structurant en rapport avec son statut de Pôle structurant. Le secteur de l'Hermitage, bien desservi et proche de Dinard et de la Richardais, pourrait accueillir un équipement structurant (par exemple, la reconstruction du centre hospitalier). La ville de Pleurtuit pourrait également être un lieu d'accueil compte-tenu des emprises disponibles autour de l'agglomération. La commune de Pleurtuit cherche également à mutualiser l'usage de ses équipements, avec les communes environnantes et à l'échelle communautaire.

La ville de Pleurtuit possède aujourd'hui un bon niveau d'équipements et de services. Elle conserve des possibilités de développement dédié aux équipements. Accueillir de nouveaux habitants, c'est aussi apporter une réponse aux besoins futurs d'équipements de la population. La répartition des équipements doit conjuguer de manière harmonieuse, centralité et proximité, et permettre d'offrir un accès pour tous.

Compte tenu de l'organisation des équipements par pôles (vie sociale, culture et santé dans le centre, scolaire, sport et loisirs à l'est, sport et loisirs à l'ouest...), l'objectif est donc de **renforcer la vocation première des pôles d'équipements** et de les développer.

Le but pour la ville est de **développer l'aspect qualitatif des équipements** existants, en les confortant et en les modernisant, et **de créer de nouvelles structures** pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.

La capacité des réseaux et de la station d'épuration devra s'adapter le cas échéant pour répondre aux besoins futurs et permettre l'accueil démographique, économique (y compris agricole) et touristique.

Par ailleurs, en vue de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des **services de communications électroniques** performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues. Les principales zones d'extension urbaine ainsi que les grands équipements publics ou privés seront prioritairement positionnés dans les zones desservies, facilement raccordables ou dont le raccordement est programmé.

Ces ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation et les opérations de renouvellement urbain en secteur urbanisé sont subordonnées à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES, la commune s'engage à ce que la consommation foncière associée aux équipements et services soit déduite de l'enveloppe de consommation foncière à vocation résidentielle.**





## 2. ACTIONS

La politique d'adaptation et de développement des équipements pour les 14 années à venir se définit selon les thèmes principaux qui suivent.  
La localisation des équipements reste indicative.

De même, la liste n'est pas exhaustive et ne saurait s'opposer à des projets non prévus à ce jour. Par exemple, les secteurs d'extension pourraient s'accompagner d'une offre en équipements.

### ▪ Le sport et les loisirs

- RUE DU PRE DE LA ROCHE
  - RUE DU PRE DE LA ROCHE
  - LE BOIS DE LA SAMSONNAIS
  - LA MOTTE ORIOU
  - RUE JEAN BOYER
  - LA RANCE
  - LE FREMUR
- Salle multifonctions (sport/scolaire)  
Accueil de loisirs sans hébergement (ALSH)  
Aire de loisirs (équipements de loisirs)  
Eco-tourisme  
Aire de camping-car  
Activités de loisirs (dont les trois sites de mouillage à préserver en protégeant la faune et la flore, et en organisant et sécurisant les accès)  
Activités de loisirs

### ▪ Le social et la santé

- MON REPOS
  - LE TERTRE ESNAULT
  - RUE RANSBACH BAUMBACH
- Aire de grand rassemblement pour les gens du voyage  
Equipement structurant  
*Nature de l'équipement non définie*

### ▪ Equipement futur envisagé

- SECTEURS EN EXTENSION
  - *Equipement non localisé*
- Nature de l'équipement non définie*  
Equipement structurant

**Modification simplifiée n°1 du PLU :**

**Descriptif des Secteurs Déjà Urbanisé annexé au rapport de présentation**

**❖ Secteur n°1 : La Mervennais**

La Mervennais se situe au sud-est de la commune de Pleurtuit. Elle est traversée par la voie communale n°35 (rue Jess Hahn) dans le sens nord / sud, puis s'étend vers l'est en direction de l'impasse du Paradis et de l'impasse de la petite Hautière. Il est structuré autour du Placis des Fontaines qui fait la jonction entre les voies précédemment énumérées.

L'altitude décline vers le ruisseau de la Houssaye, situé à l'est, dans le sens nord / sud et dont une partie s'étend vers l'ouest, au centre du hameau. Une trame verte et bleue encadre ce ruisseau ainsi que les espaces boisés classés situés plus à l'est, en dehors de la zone urbanisée. La Mervennais est scindée en deux zonages : zone agricole à l'ouest de la rue Jess Hahn, zone naturelle à l'est.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

L'habitat est l'unique fonction du hameau. Celui-ci s'est développé en toile d'araignée et est organisé autour du point central historique : le Placis des Fontaines, qui représente également le cœur de l'espace public. Les parcelles sont de taille variable. Les constructions les plus anciennes sont mitoyennes et forment des « bandes » orientées ouest / est parallèles aux voies. En ce qui concerne l'impasse du Paradis et l'impasse de la petite Hautière, les constructions se situent en limite du domaine public. Les constructions récentes se situent en bordure du Hameau, au centre des parcelles.

Le faitage des constructions est essentiellement orienté ouest / est et celui des constructions récentes de préférence nord / sud.

L'habitat est majoritairement ancien, constitué de pierre de pays. Une grande partie des constructions est référencé comme bâtiment à caractère patrimonial au PLU actuel.

Les bâtiments anciens, pourtant souvent mitoyens, sont marqués par des volumes plus ou moins hauts.

Les constructions récentes, beaucoup moins nombreuses, sont hétérogènes (bardage bois contemporain, Néo-Breton ou encore pavillonnaire plus classique).

Les clôtures y sont variées et constituées de haies libres doublées ou non d'un grillage ou encore de murets en pierre.

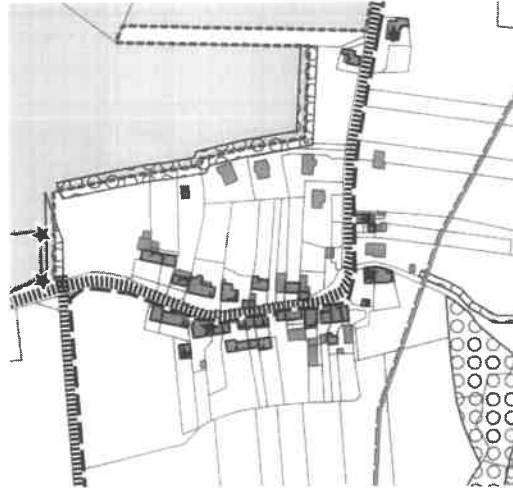


## ❖ Secteur n°2 : La Lande

La Lande se situe au sud-est de la commune de Pleurtuit. Le hameau longe la communale n°35, également appelée « rue Jess Hahn ». La voie suit le sens nord / sud, puis forme un coude vers l'ouest.

La topographie est relativement plane. Les bâtiments anciens sont parallèles aux courbes de niveau (contrairement aux constructions récentes).

Le hameau est scindé en deux zonages : agricole à l'ouest et au nord de la voie, naturel à l'est et au sud de la voie.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

L'utilisation et l'occupation du sol y est strictement monofonctionnelle (habitat).

La Lande est un hameau qui s'est clairement développé sur le mode linéaire – le long de la voie communale. Les constructions anciennes sont implantées côté route, contrairement aux constructions récentes, minoritaires, situées en bordure du hameau et au centre des parcelles. Certaines sont peu visibles depuis la route, puisque issues de la division en drapeau d'un terrain perpendiculaire à la voie communale et caché par la végétation.

Le faitage des constructions anciennes est orienté parallèlement à la voie. Celles-ci sont souvent organisées par groupement de 3 ou 4 unités mitoyennes. Le hameau est marqué par une architecture ancienne faite de pierre de pays (majorité de constructions répertoriées bâtiment à caractère patrimonial au PLU), mêlant rénovations de qualité et constructions en l'état.

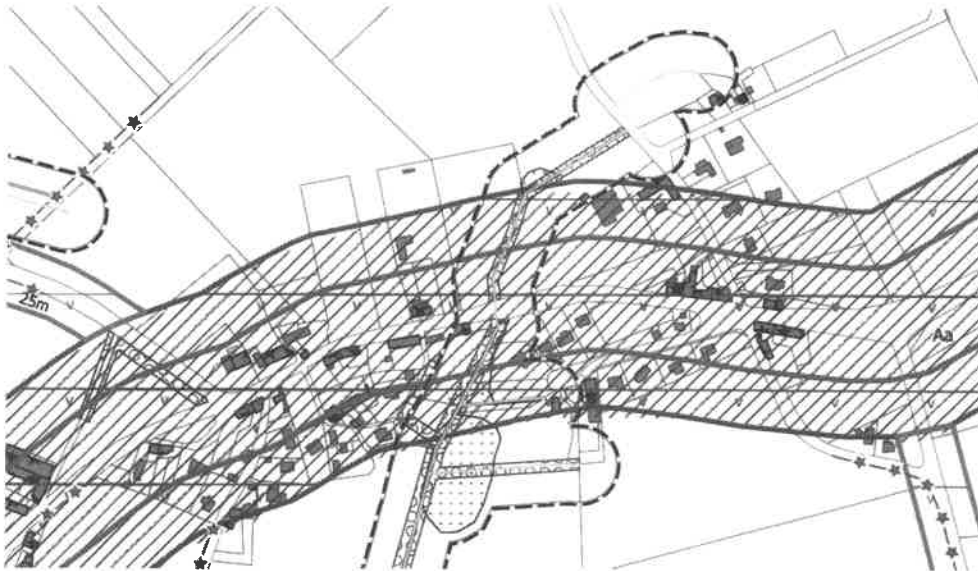
Le traitement des clôtures est varié au nord du hameau (zone la plus récente, dont les clôtures sont constituées de murs enduits, haies végétales, claustras...) et se minéralise vers le sud-ouest (partie la plus ancienne) pour laisser place à des murs en pierre et murets en pierre parfois doublés de haies.



#### ❖ Secteur n°3 et 4 : La Ville Auvais / La Ville au Monnier

La Ville au Monnier et La Ville Auvais sont des hameaux situés à l'ouest de la commune de Pleurtuit. Ils sont traversés par la départementale n°168 dans le sens sud-ouest / nord-est.

L'altitude est déclinante en direction du sud-ouest. La trame verte et bleue orientée nord / sud, et regroupant des réservoirs de biodiversité identifiés, marque une rupture entre les deux hameaux. Celle-ci s'articule autour d'un cours d'eau situé en son centre, toujours orienté nord / sud, ainsi qu'une zone humide et un espace boisé classé principalement constitué de chênes, le long de celui-ci.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

Quelques exploitations agricoles se situent en retrait de la route et sont organisées autour d'une cour. L'utilisation y est cependant monofonctionnelle : l'habitat est largement dominant. Notons la présence de quelques gîtes.

Ces hameaux s'inscrivent dans un mode de développement dit « linéaire ». Les parcelles sont de taille variables (allant de 300 à 1500m<sup>2</sup>). Les constructions présentes en limite de la départementale (ainsi qu'en limite de parcelle) fréquemment mitoyennes sont le plus souvent antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle. Les quelques constructions récentes sont situées en second rideau et de préférence en milieu de parcelle.

Le faitage des constructions anciennes, de manière générale, est parallèle à la voie principale avec une orientation sud-ouest / nord-est. Celui des constructions récentes y est plus aléatoire.

L'architecture y est très hétérogène. L'habitat ancien en pierre de pays, situé le long de la départementale offre des volumes R+1.

Les constructions plus récentes, en retrait de la route principale se caractérisent par une diversité architecturale allant du néo-breton au pavillonnaire plus classique.

Le traitement des limites et des clôtures est disparate sur l'ensemble du hameau (grillage, lames PVC, matériaux de récupération, haies...).

L'espace public est très largement caractérisé par la présence de la départementale. Hormis les quelques trottoirs présents d'une manière irrégulière et la présence d'un abri de bus, l'espace public est exclusivement dédié à la voiture.



#### ❖ Secteur n°5 : La Ville es Bray

Le Hameau se situe au sud-est de la commune de Pleurtuit. Il se trouve au croisement des voies communales n°37 et 23.

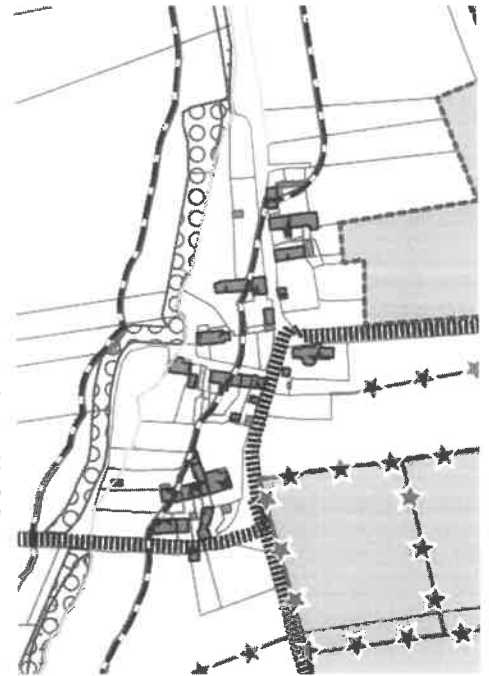
La topographie est peu marquée. Le hameau se trouve à l'est d'un ruisseau orienté nord / sud. La Ville es Bray est concerné par plusieurs prescriptions écologiques et paysagères inscrites dans les pièces réglementaires du PLU. Il est traversé sur sa partie ouest par une trame verte et bleue et un espace boisé classé (correspondants à une zone naturelle). A l'est se trouve une zone agricole.

L'utilisation et l'occupation du sol sont exclusivement liées à l'habitat.

Le hameau s'est constitué autour de la voie communale n°37 (orienté nord / sud). Les parcelles, de formes variables, sont organisées d'une manière aléatoire. Les constructions sont implantées perpendiculairement à la voie (pignon à l'alignement ou en léger retrait), et sont en général mitoyennes, et forment des « bandes ». Celles-ci, organisées en quinconce de part et d'autre de la voie, permettent des respirations. L'ambiance du secteur est marquée par le patrimoine bâti (répertorié au PLU, qui représente la quasi-totalité des bâtiments du hameau). Aucune construction récente n'est présente (hormis une rénovation composée de divers matériaux de type bois et enduit située à l'extrémité sud).

Le faitage est majoritairement perpendiculaire à la voie (orientation ouest / est). L'architecture est relativement homogène : Le matériau exclusif est la pierre de pays, les pignons sont souvent aveugles ou avec peu d'ouvertures, les ouvertures sous toiture sont constituées de fenêtres de toit et de lucarnes Capucines. Notons la présence de quelques longères plus massives et plus hautes.

Les clôtures sont traitées par des haies végétales et plus rarement par des dispositifs en bois.



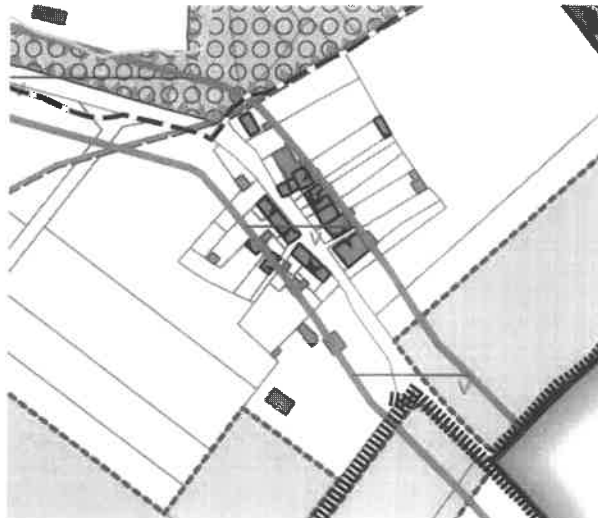
Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du PLU



### ❖ Secteur n°6 : La Ville es Huriaux

La Ville es Huriaux est un hameau situé au sud-est de la commune de Pleurtuit. Il est traversé par la départementale n°64 dans le sens nord-ouest / sud-est, reliant Pleurtuit à la route des Bords de Rance. Celle-ci n'accueille pas de Traffic dense.

Le hameau se situe en haut d'une vallée située au nord-ouest de celui-ci, accueillant un cours d'eau. Celle-ci accueille un cours d'eau en son centre ainsi qu'une zone humide et un espace boisé classé relativement dense. Cette zone boisée s'ouvre au sud-est sur le hameau de La Ville es Huriaux pour laisser place à un espace largement agricole.



Extrait du Plan de zonage - prescriptions et informations du Plu

L'utilisation du sol est majoritairement monofonctionnelle – dominée par l'habitation. Une exploitation – ou ancienne exploitation agricole est présente au sud du hameau (présence d'un hangar puis de parcelles cultivées)

Le hameau s'est clairement développé d'une manière linéaire, le long de la voie. Les parcelles sont parallèles aux courbes de niveau, avec une orientation sud-ouest / nord-est. Les constructions sont positionnées proches de la voie et sont pour la plupart mitoyennes. Les bâtiments offrent un léger retrait permettant des respirations (stationnement véhicules, courettes mais peu de végétation)

La Ville es Huriaux est presque exclusivement constituée de bâtiments antérieurs au XXème siècle – le bâti, constitué de pierre de pays, est majoritairement répertorié au patrimoine de la commune. Celui-ci correspond aux bâtiments présents à l'époque sur le cadastre Napoléonien. Les constructions plus récentes se situent aux extrémités du hameau.

Le faitage des constructions est majoritairement parallèle à la voie, avec une orientation nord-ouest / sud-est. Notons la présence de volumes massifs et hauts, de type R+1+combles

Quelques bâtiments en léger retrait sont clôturés sans typologie dominante particulière (alternance de haies / muret en pierre / mur bahut et dispositif PVC).



Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

**Modification simplifiée n°1 du PLU :**

**Règlement applicable aux Secteurs Déjà Urbanisés**

## **CHAPITRE XI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

#### **ZONE US**



## **ZONE US**

### **Nota**

La zone **US** regroupe les Secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune et comprend les secteurs suivants :

- Le secteur USa correspond aux hameaux de la Ville Auvais et la Ville au Monnier
- Le secteur USb correspond au hameau de la Mervennais
- Le secteur USc correspond aux hameaux de la Ville es Huriaux, La Lande et la Ville es Bray

**La zone US est l'objet de la modification simplifiée N°1 du PLU.**

**Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".**

**Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.**

**La loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) définit les secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et délimités par le Plan local d'Urbanisme.**

**Le secteur US est soumis à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.**

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

### - Article US 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions
	Exploitation forestière	Sous conditions
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Sous conditions
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article US 2, dont :

1. L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, et quelle qu'en soit la durée.
2. La création de terrain de camping
3. La création d'aires naturelles de camping.
4. La pratique du camping, sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la durée.

5. Les piscines.
6. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception :
  - du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole\*,
  - dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
  - en cas de travaux et uniquement pendant la durée des travaux.

- **Article US 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'activité agricole et forestière, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1. **Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisés dans la zone.
- Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les postes d'observation de la faune.
- Les aires de stationnement publiques sous réserve de maintenir un sol perméable.

2. **Les constructions et extensions à usage de « logement » et « hébergement »**, dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement.

**Cas des extensions débordant sur un autre zonage** : si le bâtiment principal fait partie du Secteur déjà Urbanisé mais que le projet d'extension déborde sur un autre zonage, ladite extension sera dans ce cas soumise au règlement de ce dernier zonage.

2.1 **L'extension mesurée des « logements » et « hébergements »** existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- et que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.

2.2 **La construction ou l'extension d'annexes\* aux « logements » et « hébergements »** existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 10 mètres d'une construction du « logement » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « logement » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière\*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

-

- 2.3 La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine\*, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial\* de la préservation du caractère architectural originel.
- 2.4 Les nouvelles constructions à usage de logement et d'hébergement** en densification des dents creuses. *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages (article L.121-8 du code de l'urbanisme).*
- 3. Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial\*** existants à la date d'approbation du PLU en « logements », sous réserve cumulativement :
- de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
  - de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
  - d'assurer une intégration paysagère,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels,
  - que l'emprise au sol\* du bâtiment soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- 4. Les extensions des bâtiments liés à l'activité agricole et à l'activité forestière** des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve :
- Que l'aspect de l'extension ne dénature pas le caractère des lieux,
  - Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine
- 5. Les extensions limitées des bâtiments liés aux activités de service** (uniquement pour la partie accueil) et les activités de bureaux, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve :
- Que l'aspect de l'extension ne dénature pas le caractère des lieux,
  - Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine
- 6. La construction des Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**, dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement.
- 7. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement.

## **Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **- Article US 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

#### **- Règles alternatives**

**Autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...)** : lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite publique, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite publique doit être au moins égale à 3 mètres, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles\* et éléments architecturaux\*.

Toutefois, l'implantation en limite pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

#### **- Secteur de La Ville es Huriaux :**

Secteur USc « La Ville es Huriaux » : Un retrait équivalent à celui des constructions immédiatement avoisinantes sera imposé.

### **- Article US 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1. Règle générale**

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles\* et éléments architecturaux\*.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

#### **2. Règle alternative**

Les extensions des constructions qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

### **- Article US 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

- **Article US 6 Emprise au sol**

- Les extensions pour « *logement* » sont limitées à 50 % de l'emprise au sol\* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU, et sans que ces extensions ne puissent excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
  - En cas de bâtiments séparés implantés sur la même unité foncière, cette règle s'applique indépendamment à chacun des bâtiments.
- L'ensemble des constructions annexes\* pour « *logement* » ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- Les extensions des bâtiments agricoles sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU.
- Non règlementé pour les nouvelles constructions à usage de logement (sous réserve du respect des articles US10 et US12).

- **Article US 7 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. Pour les bâtiments liés aux « *logements* »**

- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,5 mètre par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,8 mètre pourra être admise.
- La hauteur maximale des façades, devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des « *logement* » avoisinants, à plus ou moins 0,5 mètre près. A défaut de hauteur référente des constructions voisines, la hauteur maximale des façades de constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.
- Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter de la hauteur maximale fixée précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles\* et éléments architecturaux.
- La hauteur des volumes secondaires\* devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux d'au moins 1 mètre à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

**2. Pour les bâtiments techniques agricoles et forestiers**, la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

- Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

- **Article US 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**1. Application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2. Application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :**

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages

## **3. Généralités**

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble bâti ancien, des prescriptions pourront être imposées pour que le projet s'inscrive dans le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

## **4. Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (longueur, largeur, hauteur), en particulier lorsque celle-ci se trouve à proximité d'un bâtiment à caractère patrimonial.

## **5. Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes. Les lucarnes et chiens assis ne pourront représenter plus de 40% du linéaire de la toiture et seront distant d'au moins 1 mètre des extrémités.

Dans le cas de panneaux solaires, l'installation pourra être placée en superposition de la couverture.

## **6. Matériaux apparents et couleurs**

### **6.1 Matériaux et couleurs**

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ;

- En ce qui concerne les bâtiments principaux, les matériaux préconisés sont soit la pierre de pays maçonné de façon traditionnelle, soit le parpaing enduit. D'autres matériaux pourront être autorisés tels que le bois, le verre, la brique etc.... si l'aspect résultant permet une intégration paysagère qualitative ne modifiant pas de manière significative les caractéristiques du bâti du secteur, notamment dans les parties anciennes. Les bardages bois seront verticaux. Les lames en PVC sont interdites sur l'ensemble des bâtiments

- Le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (ambiance chromatique de la rue et des constructions environnantes) mais également avec l'architecture de la construction elle-même. Le blanc pur est interdit, sauf pour les huisseries en secteur USa.

- Dans les hameaux situés dans le secteur USc, les constructions principales ne devront pas être constituées de plus de 50% de matériaux enduits. Les ouvertures seront en bois ou en aluminium.

## 6.2 Toitures

- Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf dans le secteur USa si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.
- Le sens du faîtage des volumes principaux des nouvelles constructions, lorsqu'il n'est pas imposé respectera globalement le sens de faîtage des bâtiments à caractère patrimonial. Il sera toléré un léger décalage permettant notamment de mieux intégrer la construction vis-à-vis de la voirie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction implantée à l'alignement ou à proximité d'un bâtiment à caractère patrimonial, celui-ci devra respecter la rythmicité globale des décrochés.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les fenêtres de toit encastrées ainsi que les lucarnes à croupe ou à tympan seront de taille raisonnable et tiendront compte de la hiérarchisation des ouvertures.
- Dans le cas de panneaux solaires, l'installation devra posséder des caractéristiques (teintes) similaires.

## 6.3 Façades et pignons

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

## 7. Extension\* de bâtiments existants et constructions annexes\*

Les extensions\* et les constructions annexes\* devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes\* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

## 8. Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en « *logement* » d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

## 9. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## 10. Antennes et pylônes

Les antennes y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.



## 11. Clôtures

### Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- les poteaux en béton, et les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les clôtures en PVC sauf en secteur USA
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

### En limite avec le domaine public

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille (grillages soudés exclus) ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle. En secteur Usa, le mur bahut pourra être surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en PVC ajouré est également autorisé.
- d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre),
- d'une haie doublée ou non à l'intérieur de la parcelle d'un grillage,

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement\*. Un recul pourra être accepté tout en respectant les règles précédemment édictées

**En limite des espaces verts, des chemins**, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

**En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

**En limite avec l'espace cultivé**, les clôtures seront traitées sous forme de haie taillée ou à port libre, composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

## - **Article US 9 Réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

- **Article US 10      Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les espaces verts devront représenter un minimum de 30 % de la superficie de la parcelle.

Pour les stationnements extérieurs, l'adoption de solutions favorisant l'infiltration des eaux pluviales sera à privilégier.

Une attention particulière sera accordée à la préservation des espaces boisés classés ainsi que des haies, boisements et arbres isolés repérés au plan de zonage.

Plantes invasives : les espèces végétales dites « invasives » ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne »).

- **Article US 11      Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

---

### **Section III - Equipement et réseaux**

---

- **Article US 12      Accès et voirie**

1. **Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. **Desserte en voirie**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- **Article US 13 Desserte par les réseaux**

1. **Eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. **Assainissement**

2.1 **Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

2.2 **Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

- **Article US 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé

**Modification simplifiée n°1 du PLU :**

**Retour des Personnes Publiques Associées et modifications apportées au projet de modification n°1**



**Direction Départementale  
des Territoires  
et de la Mer**

Service Aménagement des Territoires et Transitions  
Pôle Urbanisme et Contractualisation

Rennes, le 20 octobre 2022

**CDNPS DU 18 OCTOBRE 2022**

*Consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, en formation « Sites et Paysages » au titre de l'article 42 de la loi ELAN*

**Objet :** Projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

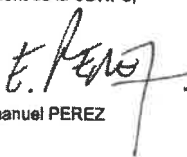
**Commune :** PLEURTUIT

**Avis :**

la CDNPS émet un avis simple favorable, assorti de la prescription suivante :

- le principe de toiture terrasse sera exclu.

Le Président de la CDNPS,

  
Emmanuel PEREZ

### **Modifications apportées au projet :**

Outre les membres de la commission, L'élu en charge de l'Urbanisme, Monsieur Ravallault ainsi que l'agent en charge du dossier étaient présents lors de la commission du 18 octobre 2022, permettant un échange constructif sur le projet. Deux modifications ont été apportées :

- « *Le principe de toiture terrasse sera exclu* » Les toits plats, de faible importance, étaient autorisés dans le projet initial dans le sous-secteur Usa (La Ville Auvais, La Ville au Monnier) dans le cas de volumes secondaires. Il a été décidé de ne pas conserver cette possibilité dans la suite du projet.
- Outre le retour écrit ci-dessus, le cas de la parcelle située dans le secteur de La Ville Auvais, cadastrée section ZO 253 a été soulevé lors de la commission. La distance entre l'angle nord du bâtiment situé sur cette parcelle et les bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section ZO n°247 et 449 étant inférieure à 30 mètres, l'espace situé entre ces dernières et la parcelle cadastrée section ZO n°253 est donc densifiable, conformément aux critères établis par le ScOT du Pays de Saint-Malo. Il a donc été décidé d'intégrer cette zone au sein du SDU.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a formulé le 4 novembre 2022 un avis favorable sous réserve :



Direction départementale  
des territoires  
et de la mer

SATT

Rennes, le 4 novembre 2022

Service aménagement des territoires et transitions  
Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Frédéric Tahier  
Tél. : 02 90 02 33 27  
Courriel : ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr  
N. réf. : 20221026\_LET\_SATT-n236a\_prefet\_mairePleurtuit\_PLUMS1\_SDU

Le préfet

à

Madame la maire de Pleurtuit

**Objet : avis DDTM relatif à la modification simplifiée n° 1 du PLU de Pleurtuit**

Le 30 novembre 2020, la commune de Pleurtuit a engagé la modification simplifiée n° 1 de son PLU visant à la délimitation de secteurs déjà urbanisés (SDU) en application du 2° alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Le 21 septembre 2021, l'État émettait un avis réservé sur le projet aux motifs :

- de l'absence de description des caractéristiques du bâti existant de chaque SDU ;
- d'une définition d'un règlement uniforme pour l'ensemble des secteurs ne pouvant tenir compte de leur particularité ;
- d'une délimitation des SDU ne permettant pas d'empêcher l'extension du périmètre bâti existant ;
- de la délimitation du SDU de La Giraudais qui ne semblait pas répondre aux attentes de la loi littoral.

L'ensemble des demandes formulées dans ce premier avis ont été globalement prises en compte. La traduction des attentes de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme est retranscrite au sein du PLU notamment en ce qui concerne :

- le rapport de présentation qui décrit les principales caractéristiques de chaque secteur ;
- les dispositions concourant à la différenciation des règles applicables en fonction des caractéristiques des SDU ;
- la définition de règles qualitatives par rapport aux caractéristiques du bâti existant dans les secteurs (hauteur, gabarit, aspect extérieur, etc.) ;

**Globalement, la qualité du projet de caractérisation et de délimitation des secteurs déjà urbanisés doit être relevée, ainsi que l'intégration de la majorité des demandes formulées dans le premier avis de l'État.**

Une demande, une recommandation et une observation sont toutefois formulées sur le projet. Leur prise en compte permettrait d'améliorer le PLU au regard de la compatibilité au SCoT, à la loi littoral et aux objectifs en matière de développement durable.

Le secteur de La Giraudais, classé en zone Ueb et non en SDU, gagnerait à être ré-étudié. En effet, le SCoT le classe explicitement en SDU. La classification actuelle en zone Ueb permet les extensions de l'urbanisation et ne semble pas pertinente au regard de la loi littoral. Dans le précédent projet arrêté, le secteur était bien en SDU et l'avis de l'État considérait que le périmètre retenu pour la délimitation était trop important. Il ne demandait pas pour autant un abandon du classement en SDU, comme le propose le projet actuel.

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE

Ce secteur devrait être délimité en SDU en tenant compte des projets de construction autorisés pour la délimitation du périmètre. En effet, à défaut de délimitation d'un SDU, les projets actuellement autorisés et les nouveaux projets à venir s'exposent à une insécurité juridique car, ils pourraient être considérés comme des extensions au périmètre bâti existant du SDU localisé par le SCoT.

**Demande** : délimiter un SDU sur le secteur de la Giraudais au regard du premier avis de l'État adressé le 21 septembre 2021 et en intégrant au périmètre les parcelles comportant des autorisations du droit des sols déjà délivrées.

Les ambitions en matière de protection de la végétation existante pourraient être revues à la hausse. Le règlement prévoyant notamment que « *Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.* » et qu'une simple « *attention particulière sera accordée à la préservation des espaces boisés classés ainsi que des haies, boisements et arbres isolés repérés au plan de zonage.* ».

**Recommandation** : revoir à la hausse les règles relatives à la préservation et la protection de la végétation existante.

Certaines caractéristiques architecturales autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme pourraient remettre en cause les caractéristiques du bâti existant au sens des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme (art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme) notamment le recours au toit terrasse pour les volumes secondaires et la possibilité de recourir à l'architecture contemporaine dans des secteurs de bâti traditionnel.

**Observation** : si globalement les règles de gabarit et d'aspect extérieur sont définies en référence au bâti existant, certaines dispositions notamment permettant les toits terrasse sur volume secondaire gagnerait à ne pas figurer au règlement

L'avis de l'État est **favorable sous réserve** de prise en compte de la demande relative à la sectorisation du SDU de La Giraudais.

Pour le préfet et par délégation  
le sous-préfet de Saint-Malo



Philippe Brugnot

Copie à : DDTM 35 / SATT  
DDTM 35 / Délégation territoriale de Saint-Malo-Littoral  
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

### Modifications apportées au projet :

- Observation : « *Si globalement les règles de gabarit et d'aspect extérieur sont définies en référence au bâti existant, certaines dispositions notamment permettant les toits terrasse sur volume secondaire gagnerait à ne pas figurer au règlement* ».

En cohérence avec l'avis de la CDNPS, les toitures terrasse ne seront pas autorisées au règlement.

- Recommandation : « *Revoir à la hausse les règles relatives à la préservation et la protection de la végétation existante* ».

Sur ce point, le règlement de la zone prévoit que les espaces libres et plantations doivent représenter un minimum de 30% de la superficie de la parcelle tout en préservant les plantations existantes dans la mesure du possible. Les prescriptions déjà présentes au règlement graphique sont d'ors et déjà conservées, auxquelles s'ajoute une haie à protéger en bordure du secteur de la Mervennais, afin d'isoler par la végétation, une éventuelle densification.

- Demande : « *délimiter un SDU sur le secteur de la Giraudais au regard du premier avis de l'Etat adressé le 21 septembre 2021 et en intégrant au périmètre les parcelles comportant des autorisations du droit des sols déjà délivrées* ».

A ce propos, le secteur de la Giraudais a bien été explicitement listé en tant que SDU par le ScOT du Pays de Saint-Malo. Cependant, Celui-ci n'a pas pris en compte le zonage – UEb – du secteur et l'évolution de son urbanisation réalisée depuis l'approbation du PLU le 20 juillet 2018. Il a donc été décidé que le secteur de la Giraudais conserverait son zonage actuel.

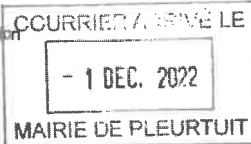


Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE



Madame BÉZIER  
Maire de Pleurtuit

Dossier suivi par : Pierre Jégot et Solène Person, chargés de mission aménagement  
Email : [scot@pays-stmalo.fr](mailto:scot@pays-stmalo.fr)  
Tél : 02 57 64 10 67 - 02 99 21 17 20

Objet : *Projet de modifications simplifiées n°1 du PLU de Pleurtuit*  
*Avis au titre du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo*

Saint-Malo, le 23 novembre 2022

Madame la Maire,

En septembre dernier, vous m'avez fait part du projet de modification simplifiée n°1 prescrite le 20 novembre 2020, et mise à disposition du public du 7 novembre au 9 décembre 2022. Comme vous le savez, les services concernés ont connu de récentes évolutions. Celles-ci n'avaient pas permis de traiter ce projet jusqu'à présent. Je vous prie de m'en excuser.

Ce projet, ayant pour objectif la délimitation des Secteurs déjà urbanisés (SDU) de la Commune, a été analysé par l'équipe technique et appelle les observations suivantes :

- Le secteur de la Giraudais, recensé comme SDU par le SCoT, est traité en tant que composante de l'agglomération principale et classée comme une zone UEb (extension urbaine à vocation résidentielle) par le PLU ;
- Le règlement de la nouvelle zone US précise qu'un projet d'extension de bâtiment « débordant sur un autre zonage sera soumis au règlement de ce dernier zonage ». Les règlements peuvent différer entre ces zonages et être plus restrictifs que celui de la zone US.

Je vous remercie d'annexer le présent courrier aux dossiers mis à disposition du public. Les services mutualisés des Communautés du pays se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



*Copie pour information à : M. Le Président de la Communauté de Communes de la Côte d'Émeraude*

**Modifications apportées au projet :**

- « Le secteur de la Giraudais, recensé comme SDU par le SCoT, est traité en tant que composante de l'agglomération principale et classée comme une zone UEb (extension urbaine à vocation résidentielle) par le PLU ». Suite aux arguments ci-dessus détaillés, le secteur de la Giraudais ne sera pas traité en tant que Secteur Déjà Urbanisé.
- « *Le règlement de la nouvelle zone US précise qu'un projet d'extension de bâtiment débordant sur un autre zonage sera soumis au règlement de ce dernier zonage . Les règlements peuvent différer entre ces zonages et être plus restrictifs que celui de la zone US* ». Les zonages situés au pourtour des secteurs délimités sont en effet plus restrictifs (en l'occurrence les zones agricoles et naturelles). Les constructions situées au sein des Secteurs Déjà Urbanisés ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Les règles plus restrictives des zones agricoles et naturelles permettent donc de limiter considérablement l'extension de l'urbanisation et ainsi d'être en accord avec l'esprit de la loi.

**Les courriers suivants concernent les autres Personnes Publiques Associées ayant formalisé un retour. Aucune observations particulières n'y ont été formulées.**



Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité

Pôle planifications territoriales

Personne chargée du dossier : Amaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : amaud.degouys@bretagne.bzh

Madame Sophie BEZIER

Maire

2 rue de Dinan

35730 PLEURTUIT

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N°: M/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le 15 NOV. 2022

**Objet** : Modification simplifiée N°1 du PLU

Madame la Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification simplifiée N°1 du PLU le 29 septembre 2022 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, le **Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison réglementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur [www.breizhcop.bzh](http://www.breizhcop.bzh) et [www.bretagne.bzh/sraddet](http://www.bretagne.bzh/sraddet).

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La cheffe du Pôle  
planifications territoriales

RÉGION BRETAGNE

283 avenue du Général Patton - CS 21 101 - 35711 Rennes cedex 7

Tél. : 02 99 27 10 10 [Twitter.com/regionbretagne](https://twitter.com/regionbretagne) [facebook.com/regionbretagne](https://facebook.com/regionbretagne) [www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh)

RANNVRO BREIZH

283 bali ar Jeneral Patton - CS 21 101 - 35711 Rennes cedex 7

Tél. : 02 99 27 10 10 [Twitter.com/regionbretagne](https://twitter.com/regionbretagne) [facebook.com/regionbretagne](https://facebook.com/regionbretagne) [www.breizh.bzh](http://www.breizh.bzh)

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.  
SIRET : 433 500 016 00040 - TVA Intracommunautaire : FR40 433 500 016

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-213502289-20230207-DEL\_2023\_014-DE



Le Président

Madame Sophie BEZIER  
Maire  
Mairie de Pleurtuit  
2 Rue de Dinan  
35730 PLEURTUIT

Rennes, le 10 OCT. 2022

Madame la Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne Publique Associée, a été sollicité par la commune de Pleurtuit par mail, le 28 septembre 2022, sur le projet de modification simplifiée n°1 de son Plan local d'urbanisme (délibération de la commune du 30 novembre 2020).

L'objet de la modification évoque la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme selon le Schéma de Cohérence Territorial en vigueur sur le Pays de Saint Malo depuis le 8 décembre 2017 modifié le 6 mars 2020.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les Espaces Naturels Sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Ce dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
Jean-Luc CHENUT

Copie :

- Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente
- Benoît SCHER, Conseiller départemental
- Agence du Pays de Saint Malo.

La gestion du courrier fait l'objet d'un traitement informatique. Pour plus de renseignements et faire valoir vos droits, contactez l'émetteur du courrier ou le délégué à la protection des données ([info@ille-et-vilaine.fr](mailto:info@ille-et-vilaine.fr) / 02 99 02 35 35).

Hôtel du Département – 1 avenue de la Préfecture – CS 24218 – 35042 RENNES Cedex – tél : 02 99 02 35 35 – [www.ille-et-vilaine.fr](http://www.ille-et-vilaine.fr)



MAIRIE DE LE MINIHIC-SUR-RANCE  
Département d'Ille-et-Vilaine



**De :**  
Mairie de Le Minihic sur Rance  
Le Maire

**A :**  
Maire le Maire de PLEURUIT  
2, rue de Dinan  
35730 PLEURUIT

V. Réf : GR/MLD/EL361\_2022

Objet : PLU – Modification simplifiée n°1 – Notification  
du projet aux PPA

Madame Le Maire,

Nous accusons réception de la notification du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleurtuit que vous nous avez adressée en date du 29/09/2022.

Au regard des pièces que vous nous avez joint, nous vous informons que ce projet n'appelle aucune observation particulière de notre part.

Veillez agréer, Madame Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Minihic sur Rance, Le 30/09/2022  
Le Maire,  
Sylvie SARDIN

