



# PLAN LOCAL D'URBANISME PLERGUER

## I. Rapport de Présentation

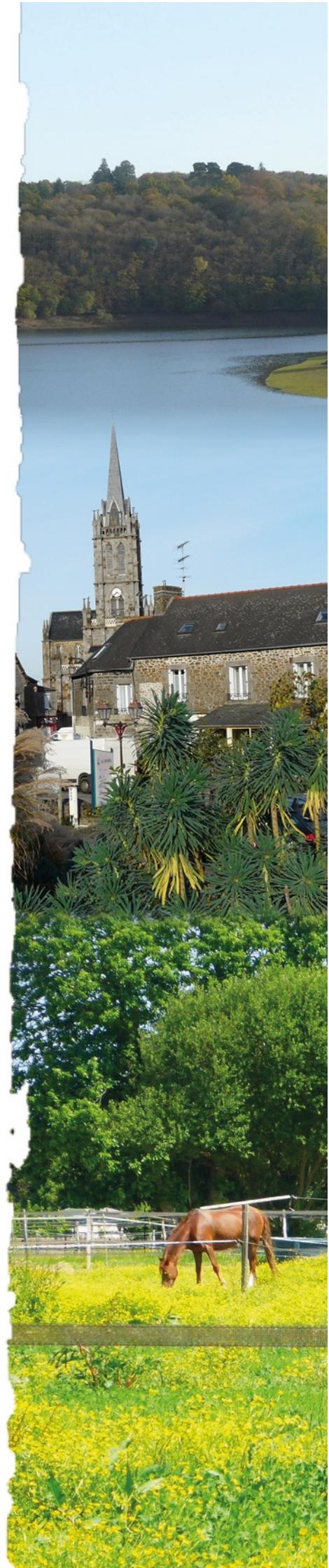
# 3. notice explicative des choix retenus et étude des incidences, mesures ERC

### Version d'approbation

Projet arrêté en date du : 28/07/2021

Enquête publique 08/11/2021 au  
06/12/2021 et 11/03/2022 au  
12/04/2022

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation en date du :  
07/07/2022



<b>PARTIE I : NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET ET JUSTIFICATION DES CHOIX .....</b>	<b>4</b>
Rappel des objectifs de la révision.....	5
<b>Rappel du précédent projet communal .....</b>	<b>6</b>
Orientations économiques.....	6
Protection des espaces naturels et agricoles .....	7
<b>Justification des orientations du PADD .....</b>	<b>9</b>
Projections démographiques et consommation de l'espace .....	10
Justification Partie 1 : un territoire vivant et vivable.....	25
Justification Partie 2 : un bourg équilibré qui anime le territoire .....	28
Justification Partie 3 : une commune connectée qui s'adapte aux défis de demain.....	31
<b>Justifications des dispositions du PLU.....</b>	<b>33</b>
Synthèse de l'évolution des zones dont tableau des surfaces.....	33
Dispositions générales du règlement et prescriptions.....	34
Les OAP thématiques et sectorielles.....	38
Les emplacements réservés .....	42
Les changements de destination .....	46
Tableaux d'évolution des règles .....	50
<b>PARTIE II : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>72</b>
Cadre juridique de l'évaluation environnementale .....	73
L'évaluation, un outil d'aide à la décision.....	73
<b>Articulation avec les documents supra-communaux.....</b>	<b>75</b>
Les impératifs du SCoT.....	75
Prise en compte du PLH .....	87
Prise en compte du SAGE des marais de Dol.....	88
Compatibilité au SRADET .....	93
<b>Analyse du PADD .....</b>	<b>94</b>
Un PADD en trois axes.....	94
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace.....	102
<b>Analyse de l'évolution du zonage .....</b>	<b>104</b>
Un contour plus restrictif des zones U.....	105
Fin du pastillage.....	106
Définition des secteurs « hameaux » Uh .....	107
Élargissement des zones A sur des secteurs de projets agricoles.....	108
De NPb à NPa : vers une meilleure protection des corridors.....	108
NPI : une zone de loisir classée en STECAL .....	111
Zones AU : un projet sur-mesure .....	112
<b>Les prescriptions.....</b>	<b>120</b>
Protection des risques naturels et technologiques.....	120
Protection des éléments patrimoniaux.....	120
<b>Analyse du règlement .....</b>	<b>123</b>
Chapitre 1 : les destinations .....	123
Chapitre 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	124
Chapitre 3 : équipement et réseaux.....	125
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>126</b>
La Ville Legard .....	126
Le Champ Lison .....	128
Les Peupliers.....	130
Les Fougères .....	132
Les Serres.....	134
Beaufort.....	136
La ZA du Mesnil .....	138
Le chemin des écoliers.....	141
OAP thématique "trame verte et bleue" .....	142
OAP thématique « clôtures et ambiances urbaines » .....	144
<b>Synthèse de l'évaluation du PLU par thématique .....</b>	<b>145</b>
Biodiversité.....	145
La ressource en eau.....	146
Sols et sous-sols .....	148
Paysage et patrimoine .....	149
Risques naturels et technologiques .....	150
Les déchets.....	151
Le bruit.....	152
Énergie.....	153

Climat.....	154
Tableau récapitulatif des indicateurs de suivi .....	155
<b>Résumé non technique .....</b>	<b>157</b>
Résumé de l'état initial de l'environnement .....	158
Résumé de l'analyse du PADD .....	162
Résumé de l'analyse du projet réglementaire .....	163
Bilan et mesures de suivi.....	168

# **PARTIE I : NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET ET JUSTIFICATION DES CHOIX**

## Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la délibération de prescription de révision du PLU du 18 Décembre 2019.

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

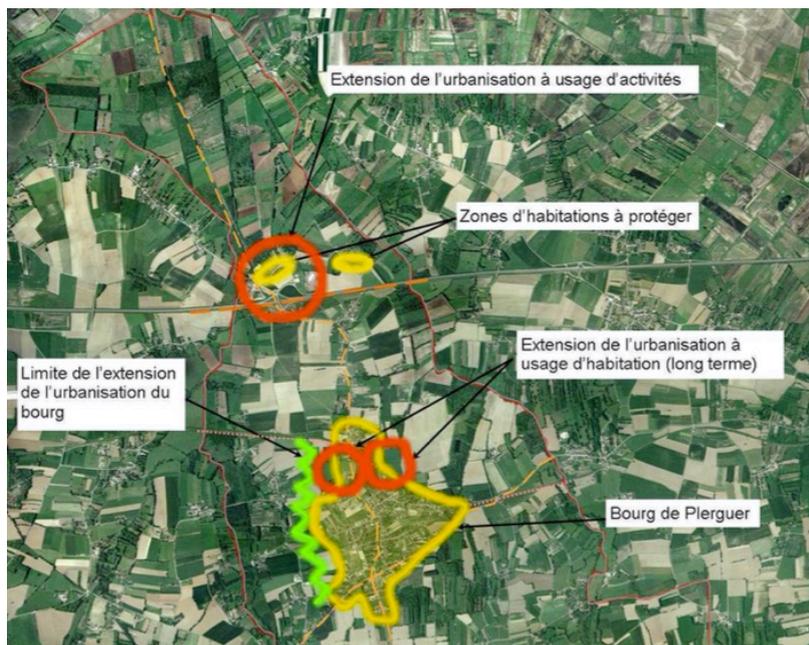
- **Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durables** actualisée au regard des évolutions du contexte socio-économique du territoire et respectueuse des principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées**, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo**, approuvé le 8 décembre 2017.
- **La préservation de l'activité agricole** et une valorisation des productions locales dans un cadre de développement des circuits courts.
- **Assurer l'intégrité des paysages de la commune et du cadre de vie** et d'une mise en valeur du patrimoine local et du bâti ancien
- **Favoriser une croissance démographique maîtrisée par :**
- **Une ouverture progressive à l'urbanisation** des zones à urbaniser ;
- **Une densification du bourg** tout en respectant les caractéristiques paysagères, environnementales et architecturales propres à la commune ;
- **Une production de logements diversifiés** en adéquation avec les enjeux démographiques de la commune (notamment vieillissement de la population, arrivée des jeunes ménages, décohabitation...).
- **Adapter les règles d'occupation du sol** afin de favoriser les initiatives en terme de constructions ayant une meilleure efficacité **énergétique** ,
- **Encourager le développement des mobilités douces et de l'usage des transports en commun** afin de limiter la dépendance à l'automobile.
- Engager une réflexion pour **le développement des commerces et des services de proximité** et conforter l'accueil **d'activités artisanales** afin d'asseoir une **économie locale solide et durable**.

## RAPPEL DU PRECEDENT PROJET COMMUNAL

En 2007, Plerguer approuve son premier Plan Local d'Urbanisme. Ce nouveau document fait partie des PLU de première génération qui ne prennent, à l'époque, pas encore les évolutions des lois Grenelle, ni celle de la loi ALUR qui arriveront bien après.

Pour autant, les orientations du PADD de l'époque exprime une volonté de limiter les extensions d'urbanisation autour du bourg, notamment vers l'Ouest, dans l'optique de :

- *réduire les déplacements automobiles et favoriser les modes de déplacements doux*
- *optimiser les infrastructures existantes ou à créer*
- *apporter une utilisation économe de l'espace.*



Dans les secteurs de hameau, le projet communal de 2007, souhaite faire évoluer de manière modérée les périmètres constructibles des hameaux (le Perray, la Ville Artay, le Carrouge, la Moignerie, la Touche) tout en permettant la construction dans les dents creuses.

### Orientations économiques

Le PADD exprime les velléités de développement économique dans le secteur du Mesnil des Aulnays. Cette zone se justifie par sa proximité à la RN 176. L'accent est porté sur la cohabitation entre les activités et les habitations existantes qui doit être menée de façon harmonieuse vis-à-vis notamment de l'intégration paysagère des entreprises et de leurs nuisances éventuelles.

## Protection des espaces naturels et agricoles

Le PADD, dans sa version de 2007, intègre des orientations liées à la préservation du cadre de vie et des aménités :

« L'objectif de la municipalité est de conserver à Plerguer le caractère d'une commune rurale attractive disposant de hameaux articulés autour d'un bourg dynamique. »

Pour cela, la commune souhaite maintenir l'activité agricole, protéger les espaces naturels et les paysages. De plus, il est question d'indiquer des recommandations architecturales et de préciser les espaces dédiés au développement des loisirs.

### Deux grands secteurs agricoles

Le PADD identifie deux grands secteurs agricoles situés au Nord et au Sud du bourg :

« Consciente du rôle important que joue l'agriculture en matière d'économie locale et d'aménagement du territoire communal, la municipalité veut garder des superficies agricoles importantes autour du bourg afin que l'activité agricole puisse se maintenir sur Plerguer. Elle souhaite également préserver les bâtiments agricoles existants. »

### Les corridors avant l'heure

La volonté de protection des espaces naturels se traduit par la définition de secteurs à forte valeur écologique connectés par des corridors.

Cette orientation s'avère particulièrement pertinente au regard des principes de la trame verte et bleue définis à posteriori par les lois Grenelles. Elle s'exprime notamment à l'interconnexion des réservoirs de biodiversité représenté ici par les étangs de Mireloup et de Beaufort ainsi que des marais noirs au Nord via des continuités écologiques matérialisés par les vallées du Biez Jean et du Meleuc.

### La préservation du patrimoine et du paysage

Le PADD insiste sur la nécessité de préservation du patrimoine bâti présent dans le centre-bourg et les hameaux.

De plus, des orientations sur la protection du paysage font un focus sur la préservation du patrimoine arboré et des bocages qui constituent une composante majeure de l'identité communale.

Dans ce cadre, la réhabilitation du bocage est préconisée dans plusieurs secteurs clés.

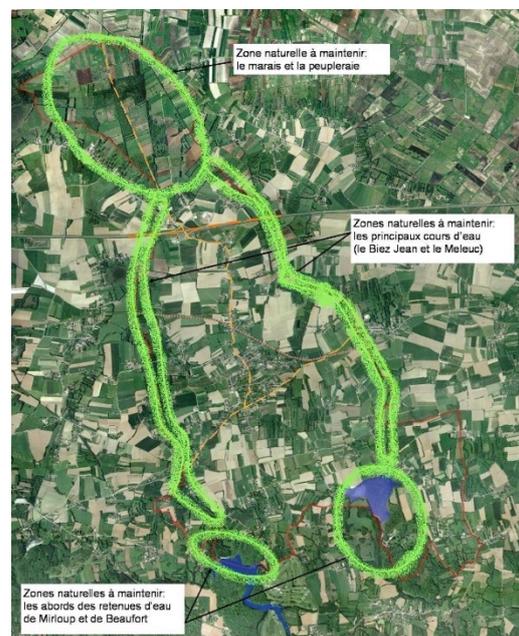


Schéma de protection des espaces naturels sur Plerguer

Type de zone	surface	surface bâtie 2006	surface bâtie 2020
<b>A</b>	960,5	20,38	20,31
<b>1 AU</b>	34,3	1,26	6,47
<b>2 AU</b>	25,71	0,98	1,23
<b>N</b>	830,11	10,13	9,81
<b>Nh (hameaux)</b>	29,01	16,27	16,78
<b>U</b>	148,47	61,94	74,93
<b>total</b>	<b>2028,1</b>	<b>110,96</b>	<b>129,53</b>

## ZOOM / l'analyse de la consommation d'espaces

L'analyse de la consommation de l'espace sur les différentes zones du PLU entre 2007 et aujourd'hui révèle que l'essentiel de l'urbanisation a été mené sur les zones U et 1 AU.

Sur les autres types de zonage (A,N, Nh et 2 AU) la consommation d'espace n'est pas véritablement significative. Sur les hameaux (Nh) elle augmente de **0,5 hectares** alors qu'elle régresse sur les zones A et N.

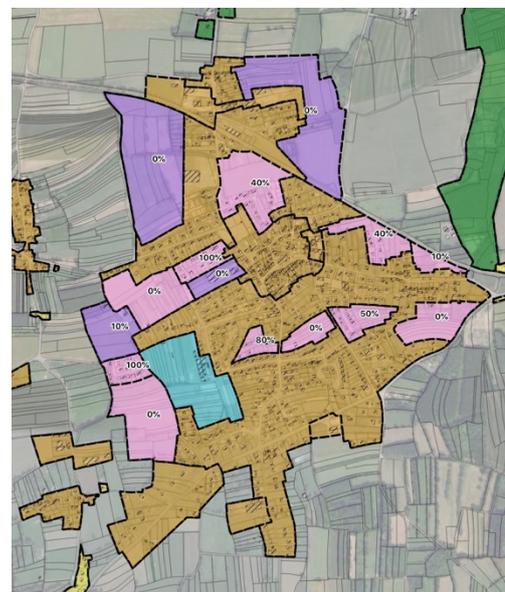
Les zones U ont vu leurs surfaces urbanisées augmenter de **13 hectares** en l'espace de 13 ans. Sur le même temps, les zones 1 AU ont été urbanisées à hauteur de **5,2 hectares**. Cela représente au total une consommation de près de **18 hectares**.

## Le bourg, espace de développement

Le secteur du centre-bourg est celui qui regroupe la quasi-totalité des zones à urbanisées. La plupart des zones 1AU se situent **au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg.

Il existe un peu moins de **13 hectares de terrain non urbanisés** au sein de l'enveloppe urbaine. A cela s'ajoute d'autres zones 1AU et 2AU situées en extension du tissu urbain. En tout, c'est 34 hectares qui n'ont pas été urbanisés lors du précédent PLU (24 hectares en 2 AU et 10 hectares en 1 AU).

Il existe une dernière zone 1AUab de près de 4 hectares située sur le Mesnil des Aulnays. Elle a aujourd'hui été partiellement urbanisée par l'implantation d'un centre de stockage de produits agricoles sur une surface de 0,84 hectares.



État de la consommation des zones AU du bourg

## Bilan

Face aux évolutions urbaines engendrées sur le territoire, la nécessité de maîtriser la consommation foncière semble un enjeu majeur de la révision.

Les évolutions juridiques et l'instauration de documents supra-communaux comme le SCoT apportent un nouveau cadre qu'il est désormais impératif de prendre en compte dans le projet de révision :

- la réflexion sur les continuités écologiques s'inscrit dans la mise en place d'outils de protection et de valorisation ;
- la place de Plerguer au sein du Pays de Saint-Malo requiert de porter une politique de mobilité visant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant la relocalisation des activités dans la mesure du possible, et l'usage des modes de déplacements moins polluants tels que le vélo ou les transports en commun ;
- la question de l'habitat et celle de l'offre de logements proposées sur le territoire vise aussi à s'accorder au PLH en recherchant une diversification tant du point de vue des formes urbaines des programmes incluant les logements sociaux.

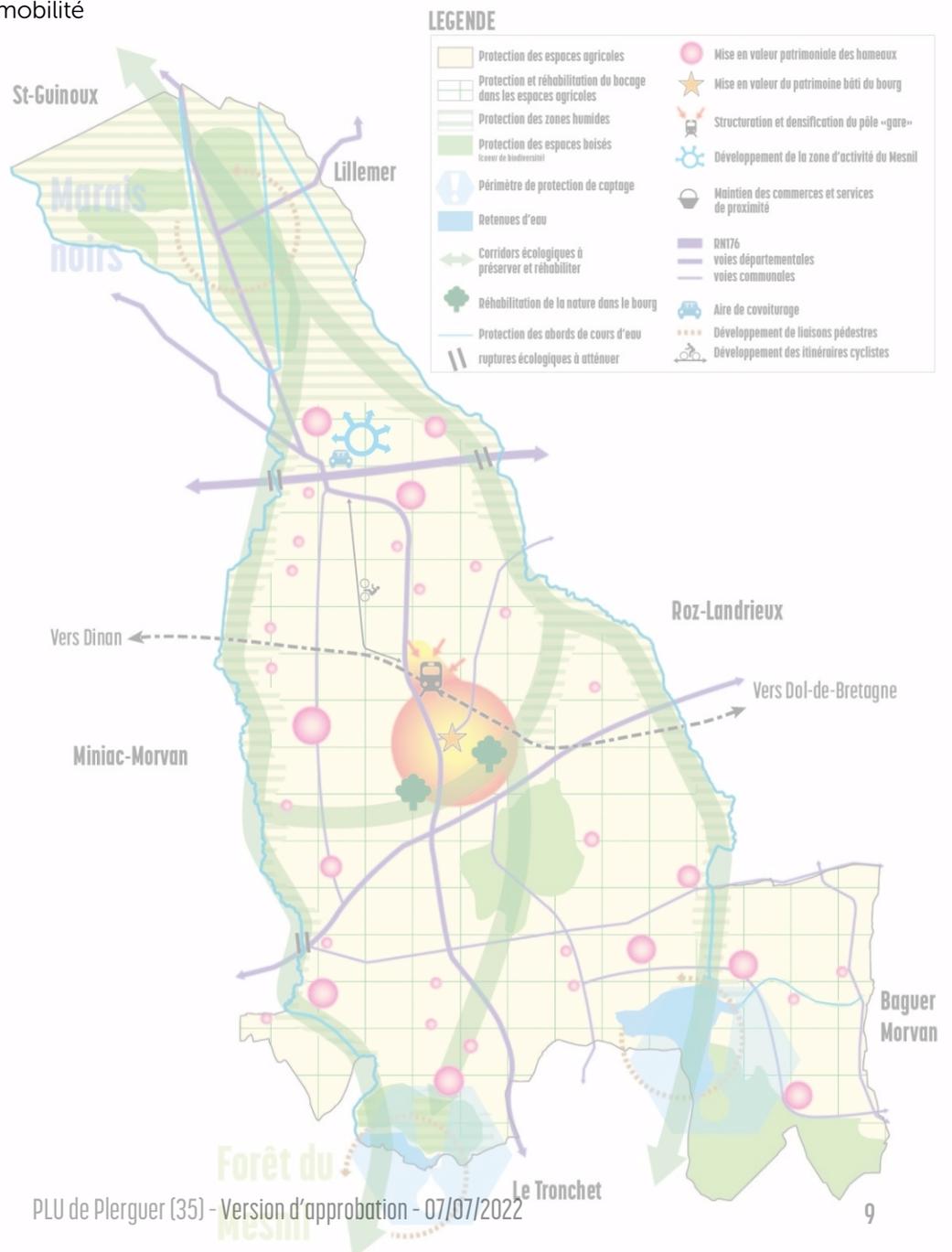
# JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

La construction du PADD a été menée suite à l'élaboration du diagnostic du territoire. Ce dernier a permis de révéler les enjeux et de les partager avec l'équipe municipale.

Dans cette première partie, chacune des orientations du PADD est justifiée à travers les choix politiques établis suite aux éléments produits.

Le PADD est structuré en 3 parties qui traduisent une volonté des élus de :

- Protéger et valoriser le patrimoine plerguerrois sous ses différentes formes ;
- D'encadrer le développement urbain et l'organisation des espaces bâti en vue d'une gestion optimisée des espaces
- Adapter la commune aux enjeux sociaux et environnementaux à travers les thèmes de l'économie, de l'énergie et de la mobilité



## Projections démographiques et consommation de l'espace

### Constats introductifs sur les tendances démographiques

Depuis le début des années 2000, la commune a été marquée par une forte progression de sa population. Ce phénomène est lié à un progressif renouvellement de population favorable aux jeunes ménages avec enfants en bas-âge. Cette dynamique se maintient au cours des années 2010 avec **+52 habitants/an entre 2008 et 2018**.

Pour répondre à cet accueil de manière adaptée de grands projets ont été réalisés sur la commune : agrandissement et modernisation de l'école, installation d'un restaurant scolaire ou encore création du centre multigénérationnel qui regroupe le centre de loisirs, l'espace jeunes et la maison des associations.

Aujourd'hui, les dynamiques démographiques laissent à penser que la commune pourrait observer une sur-fréquentation scolaire dans les années à venir avec un nombre de naissances observé supérieur à ce qui était prévu il y a moins de dix ans lors de l'émergence du projet de nouvelle école. Dans le même temps, le renouvellement de la population est relativement faible, les habitants restent longtemps sur la commune.

Outre la qualité de vie, la réponse aux besoins du quotidien et la proximité de pôles répondant aux besoins plus ponctuels (Dol de Bretagne et Saint-Malo), c'est également le modèle résidentiel qui explique le faible renouvellement de la population. Le parc immobilier est essentiellement composé de maisons individuelles de grande taille en propriété, soit les critères les moins favorables à la fluidité du parc. L'évolution démographique est surtout portée par la production de nouvelles résidences principales, à la fois par des opérations d'ensemble (lotissements) ou par densification progressive.

*Le constat partagé est que la commune est très attractive mais que cela se traduit surtout par un modèle résidentiel qui ne favorise pas le renouvellement naturel de la population. Il y a donc nécessité à réduire légèrement l'accueil démographique (objectif de maintien des effectifs scolaires, pas de les augmenter) et d'assurer une diversification des formes urbaines.*

Dans le même temps, une autre tendance de fond est à anticiper : Les familles arrivées ces dernières décennies vont progressivement voir les départs des enfants du foyer mais aussi un vieillissement des ménages (qui n'est aujourd'hui pas marqué car « masqué » par l'arrivée de jeunes ménages). Ainsi, la question des logements adaptés aux personnes âgées se posera de plus en plus dans les prochaines décennies. Quelles que soit les politiques sociales associées (maintien à domicile ou hébergement adapté), la diversification du parc immobilier est une nécessité pour répondre au vieillissement global de la population.

### Quelle cohérence à l'échelle supra-communale ?

Intégrée à Saint-Malo Agglomération, notamment compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (dont la révision est en cours) et de développement économique et au Pays de Saint-Malo,

#### Favoriser une prévision démographique « à la baisse »

Le PADD s'appuie sur une évolution démographique de 45 habitants par an en moyenne sur la période du PLU.

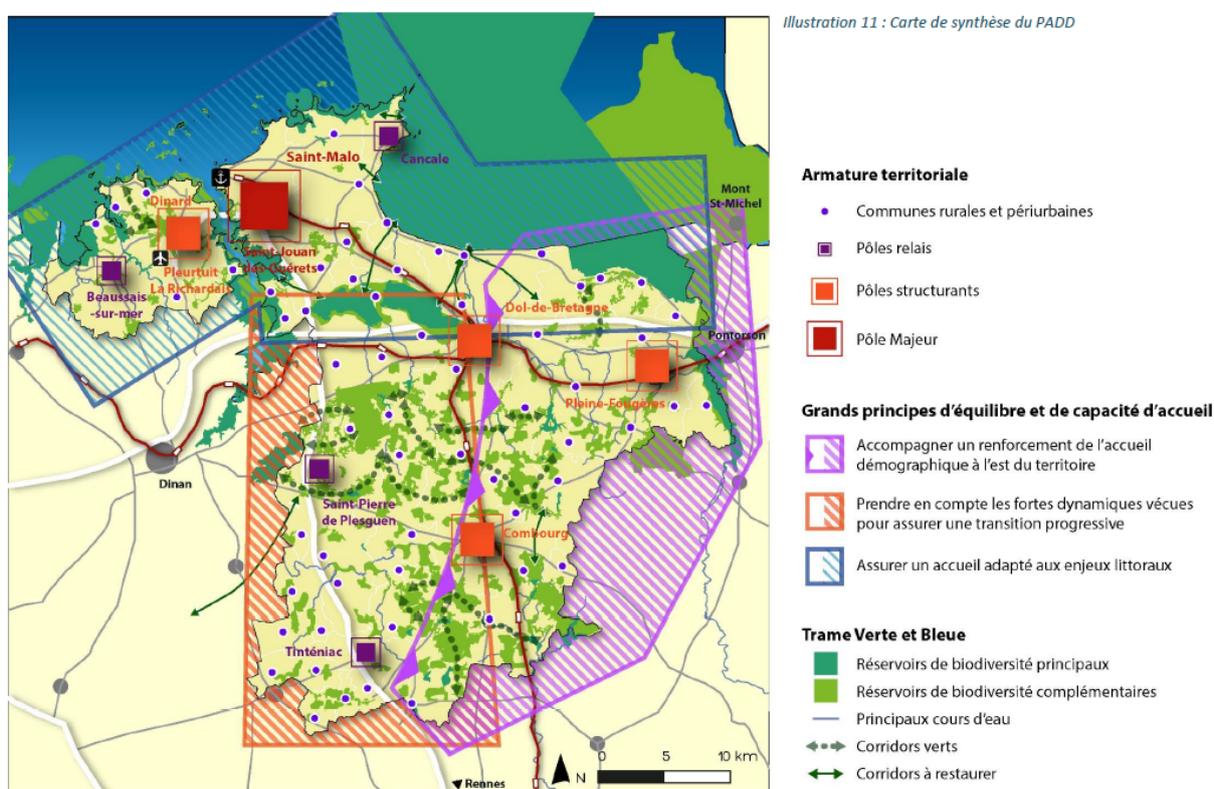
45 habitants par an, c'est moins que ce que la commune a observé depuis les 20 dernières années mais cela permet d'assurer un maintien des effectifs scolaires.

compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, un regard sur les documents de rang supérieur a nécessairement été porté dans les réflexions sur le devenir de la commune.

Le diagnostic a bien identifié les enjeux supra-communaux qui s’observent sur la commune (flux-domicile travail, fréquentation des équipements scolaires secondaires, des équipements, commerces et services allant du quotidien à l’exceptionnel...).

### Quelle place la commune occupe dans l’organisation territoriale, à l’échelle du Pays de Saint-Malo ?

Identifiée comme commune « rurale et périurbaine » dans l’organisation territoriale du Pays de Saint-Malo, la commune de Plerguer se distingue notamment du point de vue mobilité par la présence d’une gare et d’un échangeur. A noter que la commune se situe dans le secteur concerné par les dynamiques démographiques fortes du sud-ouest.



Si le SCoT n’identifie pas d’objectif démographique ou résidentiel à l’échelle communale, il fixe néanmoins de nombreuses orientations et justifications relatives à la capacité d’accueil effective et souhaité du territoire pour aiguiller les objectifs démographiques :

- « Les communes rurales ou périurbaines [...] assurent certaines fonctions de proximité et participent aux fonctions économiques et résidentielles. » p23 du PADD
- « les secteurs desservis par des gares, posséderont une capacité d’accueil renforcée » p23 du PADD
- [tenir compte des dynamiques en place à l’échelle du Pays pour assurer une transition progressive] : « le Sud et plus particulièrement le Sud-Ouest, qui connaît les dynamiques démographiques les plus fortes » p22 du PADD.

De même, le SCoT rappelle qu'« *il s'agira d'envisager que toutes les communes puissent se développer de manière raisonnable, sans que cela soit préjudiciable aux polarités qui assurent une fonction structurante.* » (p22 du PADD).

Dans le DOO, le SCoT fixe un objectif de production de logements par EPCI à hauteur de 940 logements par an pour Saint-Malo Agglomération.

Dans le rapport de présentation (p49 et suivantes), le SCoT justifie la capacité d'accueil des communes à travers 7 critères :

- La capacité de toutes les communes à se développer
- La prise en compte des dynamiques passées
- Le Rééquilibrage au profit de l'Est du pays
- L'intégration des contraintes sur le développement, même celles des courts termes
- La prise en compte des équipements existants
- La valorisation des gares et plateformes multimodales
- Le confortement des polarités

Sur la base de ces critères, parmi les 15 communes rurales et périurbaines de Saint-Malo Agglomération, Plerguer est, après Miniac-Morvan, celle qui dispose de plus de critères en faveur d'un accueil démographique, elle cumule en effet les critères de dynamiques passées élevée, d'une situation de repli du littoral à moins de 15km par rapport au risque PPRSM et de la présence d'une gare.

De plus avec un marché immobilier qui se trouve moins sous pression que l'essentiel des autres communes de l'agglomération, la production de logements aura réellement une incidence sur l'accueil démographique (accueil de familles à travers des résidences principales).

L'agglomération s'appuie sur un taux de croissance démographique annuelle moyen à hauteur de 0,95%, la répartition de l'accueil doit tenir compte des orientations évoquées ci-dessus. Aussi, à l'échelle de Plerguer accueillir 45 nouveaux habitants par an revient à une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 1,4%. Ce pourcentage semble plutôt adapté aux objectifs du SCoT car au sein des 15 communes périurbaines, Plerguer fait partie de celles qui cumulent le plus de critères et justifie donc une croissance démographique supérieure à la moyenne tout en assurant une réduction de la croissance démographique par rapport aux périodes précédentes (taux de croissance inférieur à ce qui s'est observé sur la commune depuis les 20 dernières années).

## Du point de vue résidentiel, ça donne quoi ?

Assurer une diversification du parc résidentiel pour le fluidifier, cela se traduit notamment par le fait de favoriser le développement de :

- Petits logements ;
- Logements locatifs sociaux ;
- Logements locatifs privés (A noter que le PLU n'a pas d'outils pour développer cette typologie spécifiquement mais que des formes urbaines de type collectif ou semi-collectif ainsi que les petits logements favorisent une occupation locative) ;
- Formes urbaines collectives ou semi-collective.

L'objectif de fluidifier le parc immobilier permettra de poursuivre un accueil familial tout en gérant le vieillissement de la population. Tenant compte également de l'inertie de l'urbanisme et de certains projets déjà engagés qui vont « sortir de terre » dans les années à venir, un maintien du nombre de personnes par ménage à l'horizon du PLU semble probable.

L'analyse prospective s'est donc appuyée sur un chiffre moyen de **2,47 pers/ménage** pour anticiper la production de logements.

Cela se traduit par un besoin d'environ 18,2 logements supplémentaires par an sur cette période. À ce rythme, c'est donc **218 logements supplémentaires à l'horizon fin 2034 (s'appuyant sur un période 2022-2034 correspondant à la mise en œuvre de deux prochains Programmes Local de l'Habitat)**.

Afin d'estimer les besoins en constructions nouvelles, il est important d'anticiper la production qui s'effectue hors « construction » à travers des évolutions dans le parc immobilier.

Plusieurs phénomènes sont à prendre en compte pour anticiper les évolutions dans le parc existant, notamment les éventuelles démolitions ou divisions de logements mais aussi les changements de destination et les évolutions des logements vacants et des résidences secondaires :

- **Démolitions et divisions de logements** : le parc résidentiel est relativement récent et composé de maisons individuelles, les démolitions et divisions passées sont anecdotiques et rien n'indique que cela sera différent pour la prochaine décennie. **Aucune évolution n'est donc prise en compte.**
- **Changements de destination** : Aujourd'hui les changements de destination sont peu fréquents. Dans les zones urbanisées résidentielles, les changements de destinations sont interdits pour les commerces du cœur de bourg, ce qui laisse peu de possibilités. Dans l'espace rural, certains bâtiments agricoles sont identifiés comme susceptibles de changer de destination. Cela correspond à moins d'**une douzaine de bâtiments, soit 1 logement par an en moyenne créé dans l'existant.**
- **Évolution des résidences secondaires** : les résidences secondaires ont fortement diminué entre 2012 et 2017 (-24 soit près de 5 en moins par an). Ce phénomène, très marqué ne peut être pris comme une tendance qui va se poursuivre de manière similaire car les résidences secondaires ne représentent désormais plus que 4,4% du parc de logements. Aussi, il est

### Et par rapport au SCoT ?

18,2 logements par an, cela correspond à **1,9% des objectifs annuels fixés par le SCoT pour Saint-Malo Agglomération** : 940 logements par an (*objectif 2 du DOO*).

Pour rappel en 2018, la commune représente 3,4% de la population de l'agglomération.



Environ 1 bâtiment agricole par an peut être transformé en logement... et donc faire baisser la production nouvelle.

anticipé un maintien des résidences secondaires. **Aucune évolution n'est donc prise en compte.**

- **Evolution des logements vacants** : les logements vacants représentent 7,9% du parc résidentiel, avec une forte progression sur la période 2012-2017 (+48 logements vacants, soit une augmentation de près de 100%). Ce chiffre ne peut être pris comme une tendance qui va se poursuivre car la volonté inscrite dans le PADD est bien de réduire le nombre de logements vacants. **En considérant que pour le secteur un taux de vacance naturelle se situe aux alentours de 6% et que le SCoT prescrit une réduction de moitié de la vacance « au-delà » des 6%, cela revient à remettre sur le marché 11,5 logements (sur la base des données INSEE 2017). Soit 1 logement par an remis sur le marché.**

Ainsi, en tenant compte des évolutions dans l'existant, les prévisions visent la production d'environ 2 nouvelles résidences principales par an sans qu'il s'agisse de nouvelles « constructions ».

Le projet foncier et détaillé ci-après vise donc à assurer la construction d'environ 16 nouvelles résidences principales par an, soit 192 logements sur la période 2022-2034.

### **Le projet foncier : où assurer la production des nouvelles constructions ?**

#### **Densifier, un préalable :**

La **situation foncière et le potentiel de production de logements dans le tissu existant sur la commune** : allant dans le sens d'une production de logements diversifiés et répondant aux besoins des jeunes ménages mais aussi des personnes âgées, la recherche d'une production en densification et renouvellement urbain apparaît être le plus pertinent pour répondre aux objectifs communaux.

#### **L'urbanisation du bourg : une particularité qui constitue une opportunité pour l'avenir**

La commune de Plerguer a observé un développement résidentiel du bourg relativement récent qui se caractérise par des implantations progressives le long des principaux axes mais aussi par petites opérations de lotissement et quelques constructions au coup par coup. La résultante de ces implantations est une urbanisation qui a laissé la place à de grandes enclaves non bâties, sans pour autant qu'il y ait de rupture dans la continuité du bâti (à une ou deux exceptions près, les constructions se situent toutes à moins de 30m les unes des autres dans le bourg). Si quelques parties enclavées possèdent encore une vocation agricole (notamment en entrée nord du bourg), ou forestière (en frange nord-est), beaucoup de terrains sont jardinés ou en friche.

***Cette urbanisation relativement lâche est un atout pour pouvoir mobiliser des terrains au plus près des équipements, commerces et services sans impacter l'activité agricole.***

Le potentiel théorique identifie environ 65 logements mobilisables dans le tissu existant avec des degrés plus ou moins complexes et 15 dans des opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction). **Voir tableur et carte ci-après.**

*A noter que les entités d'environ 5000m<sup>2</sup> et plus ainsi que les terrains en zone constructible au précédent PLU mais situés en extension ne sont pas pris en compte dans le potentiel en densification. Ces terrains de grande taille, bien qu'étant une forme de densification sont intégrés dans les réflexions relatives à l'extension.*

La mobilisation de l'ensemble de ce potentiel théorique implique à la fois une volonté privée et publique coordonnée, un coût financier supérieur aux capacités communales et une durée de réalisation supérieure à la « durée de vie » du PLU (2022-2034).

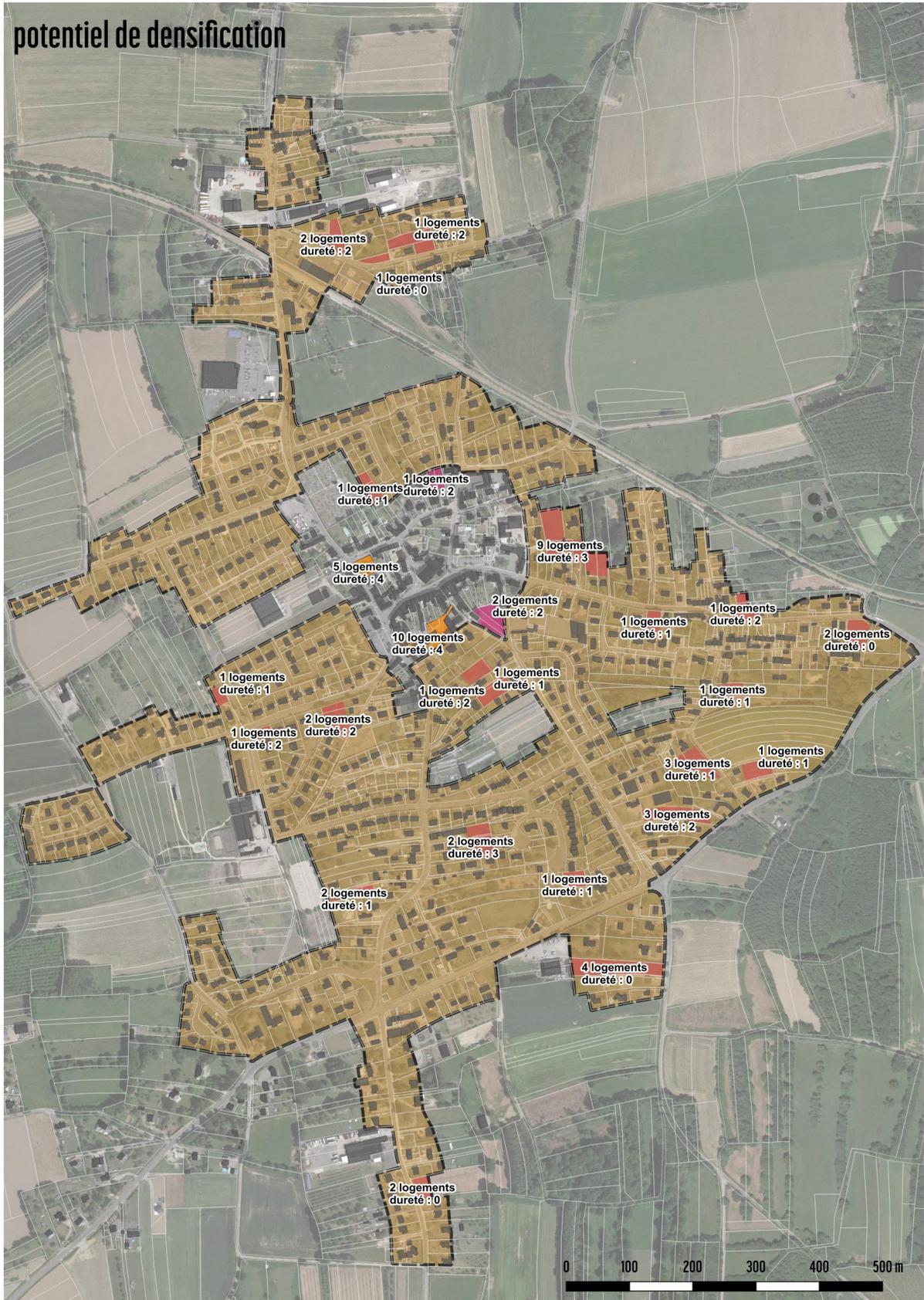
**Au total, afin d'être dans un principe de réalité, il est considéré que 90% des terrains non bâtis ou nécessitant une division parcellaire simple, 60% des terrains densifiables par division parcellaire complexe ou avec multipropriété et 30% des terrains entièrement enclavé ou nécessitant des démolitions pourront être mobilisés dans les 12 ans. Cela correspond à environ 50 logements mobilisables, soit de l'ordre de 5 par an sur 12 ans.**

Le potentiel dans le tissu urbain est non négligeable. Une partie de ce développement pourra être mobilisée pour répondre aux objectifs affichés. À noter toutefois que la production de ces logements nécessite un temps plus long de réalisation (dureté foncière plus importante, opérations plus complexes à réaliser...).

Le développement de la commune ne peut pas s'appuyer uniquement sur ce levier foncier, mais cela pourrait correspondre à environ 25% à 30% de la production.

Catégorie de parcelle selon la difficulté de mobilisation	Coefficient de « dureté foncière » (difficulté à sortir l'opération)	Nombre de logements potentiels	Part de mobilisation projetée	Estimation logements « mobilisables » sur la durée du PLU
Terrain viabilisé directement accessible par la voie une seule unité foncière	0	13	90%	32
Terrain viabilisé directement accessible, nécessite division (jardin...) ou question d'accès difficile (sécurité...)	1	23		
Terrain divisible sur plusieurs unités foncières (regroupements de jardin) ou terrain enclavé sur une unité (nécessitant réorganisation) ou cumulant division et sécurité	2	18	60%	11
Terrains avec construction à démolir ou enclavés ou constructibilité complexe (topographie + accès...)	3	8	30%	7
Opération de démolition reconstruction	4	15		
<b>Total</b>		<b>80</b>		<b>50</b>

# potentiel de densification



Carte des espaces densifiables sur le bourg

## Constructibilité et densification des hameaux

Les choix de développement menés par la commune ont conduit à retenir six hameaux éligibles à la construction de nouveaux logements en les maintenant en zone urbaine dite « Uh ».

La sélection des hameaux éligibles s'est faite à partir d'un atlas des hameaux regroupant les informations nécessaires à la prise de décisions le tableau qui suit reprend les arguments retenus au classement des différents hameaux

nom	Nombre de bâtis	ZONAGE 2007	Classement	Argumentaire
Ville Jean	18	Uh	Diffus	Hameau trop proche d'une exploitation agricole
Ville Buisson	62	Uh	U indiscutable	La structure de ce hameau linéaire offre tout de même quelques possibilités de développement. Sa proximité au bourg est un des arguments majeurs à le retenir en zone Uh
Le Mesnil	57	Uh	U indiscutable	Le Mesnil est un des hameaux qui comporte le plus d'habitats. Sa proximité d'une zone d'emploi et de la RN176 lui confère une bonne accessibilité qui sera renforcée par l'aire de covoiturage projetée
Roheard	31	Nh	U ?	Hameau trop petit et trop diffus
Pont Allain	57	Uh	U indiscutable	Le Pont Allain est un des hameaux les plus importants en nombre de logements. Son maintien en zone Uh se justifie par les quelques opportunités à bâtir dans ce secteur.
Perray	36	Uh	U ?	Le Perray par sa structure dense et le nombre d'habitats. Ses limites ont néanmoins été retravaillées pour limiter son développement périphérique
Painfour	44	Uh	U ?	Painfour bénéficie d'une proximité directe au bourg ; Ses limites ont néanmoins été retravaillées pour limiter son développement périphérique.
Lycastel	14	Uh	Diffus	Hameau trop petit et trop diffus dans sa structure
Launette	36	Nh	Diffus	Hameau trop petit et trop diffus dans sa structure
La Touche	21	Nh	Diffus	Hameau trop petit et trop diffus dans sa structure
La Moignerie	50	Uh	U indiscutable	L'un des hameaux les plus importants de la commune. Ses limites ont été retravaillées de manière à limiter
La Chapelle	21	Nh	Diffus	Hameau trop petit
Boussou	51	Nh	U indiscutable	Hameau trop proche d'une exploitation agricole
Bignon	37	Nh	Diffus	Hameau trop petit
La Justice	26	Uh	Diffus	Hameau trop petit

Le découpage des zones Uh s'inscrit dans une démarche visant à favoriser la densification de ces secteurs. Les limites sont donc tracées en respectant le contour que forme l'enveloppe bâtie en prenant comme référence les constructions les plus en périphérie de l'unité.

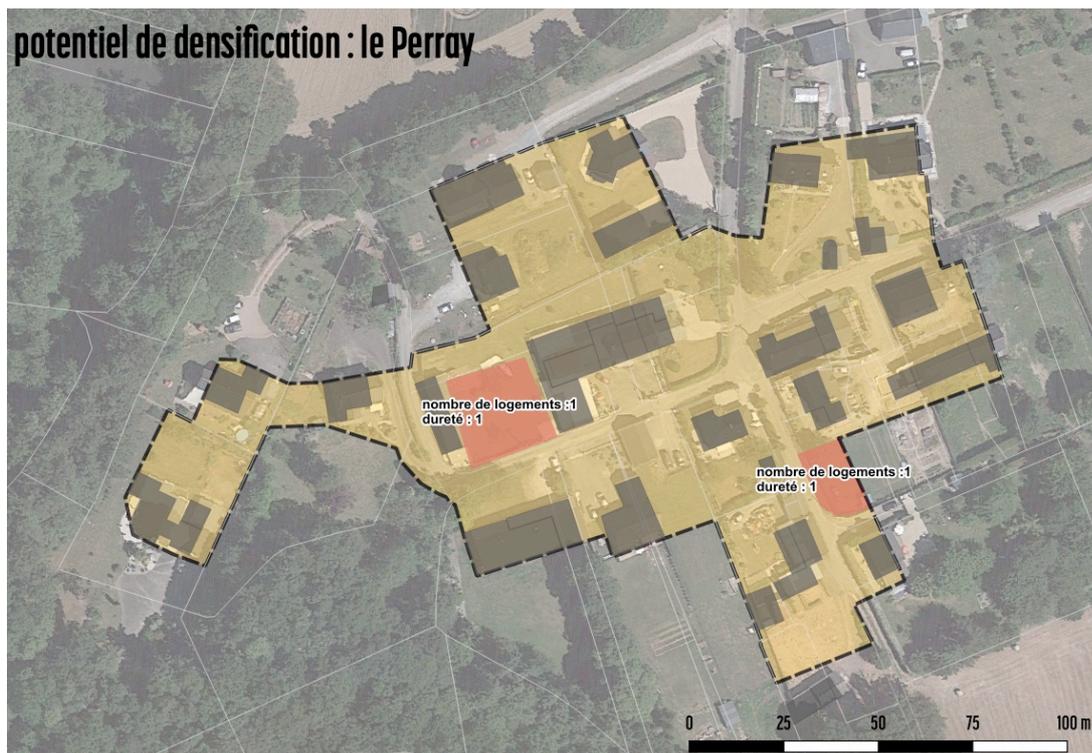
Il en ressort un découpage volontairement étriqué mais qui permet de limiter autant que possible les possibilités de développement.

# potentiel de densification : La ville Buisson



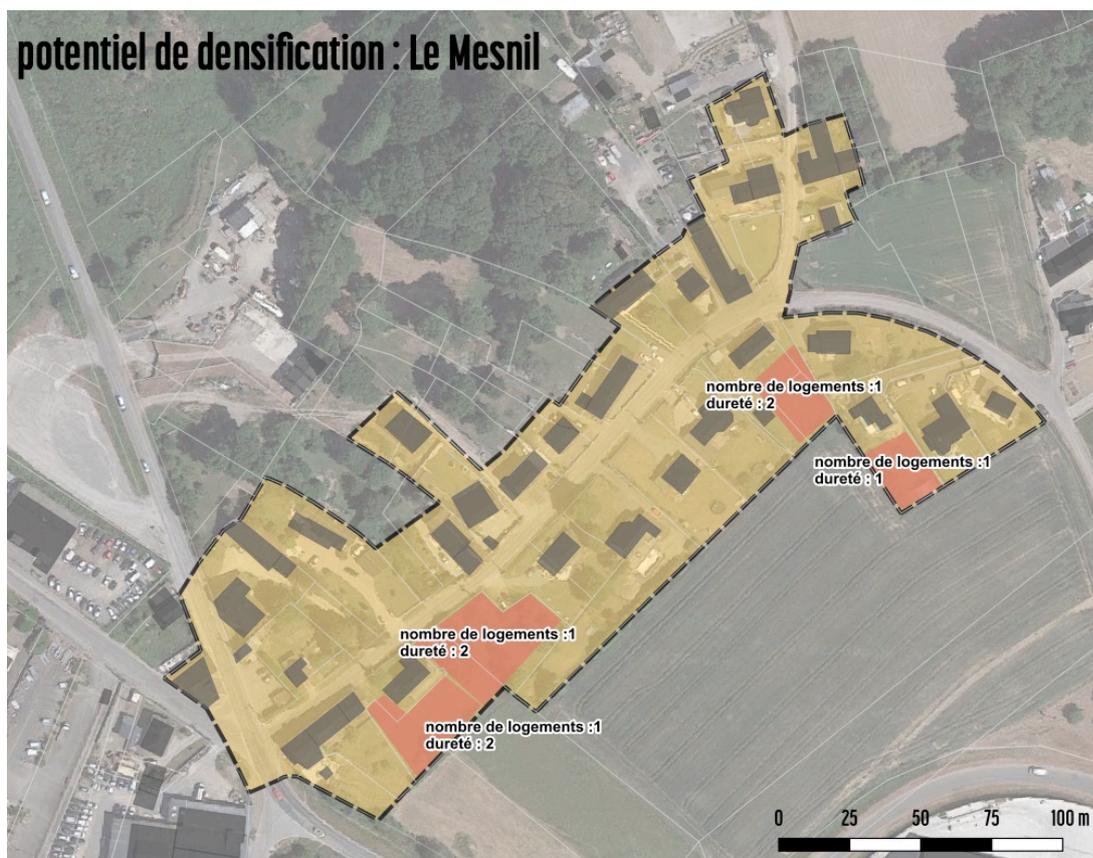
Carte des espaces densifiables sur le bourg et la ville Buisson

## potentiel de densification : le Perray



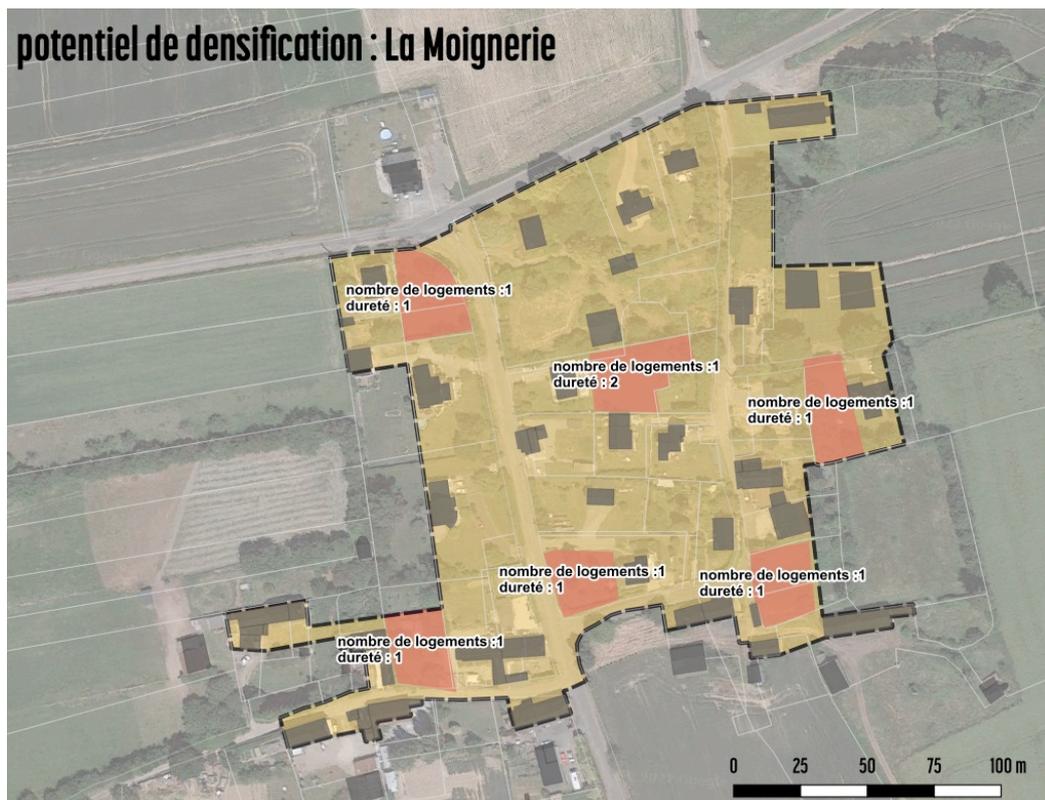
Carte des espaces densifiables sur le Perray

## potentiel de densification : Le Mesnil



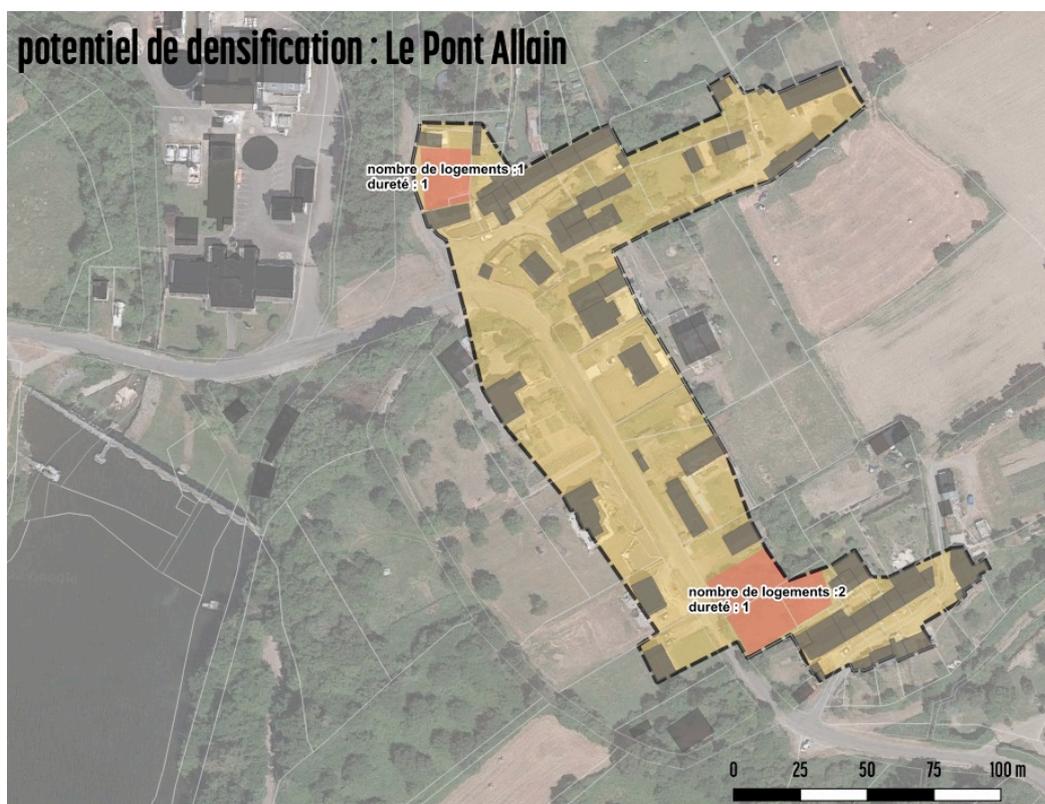
Carte des espaces densifiables sur le Mesnil des Aulnays

## potentiel de densification : La Moignerie



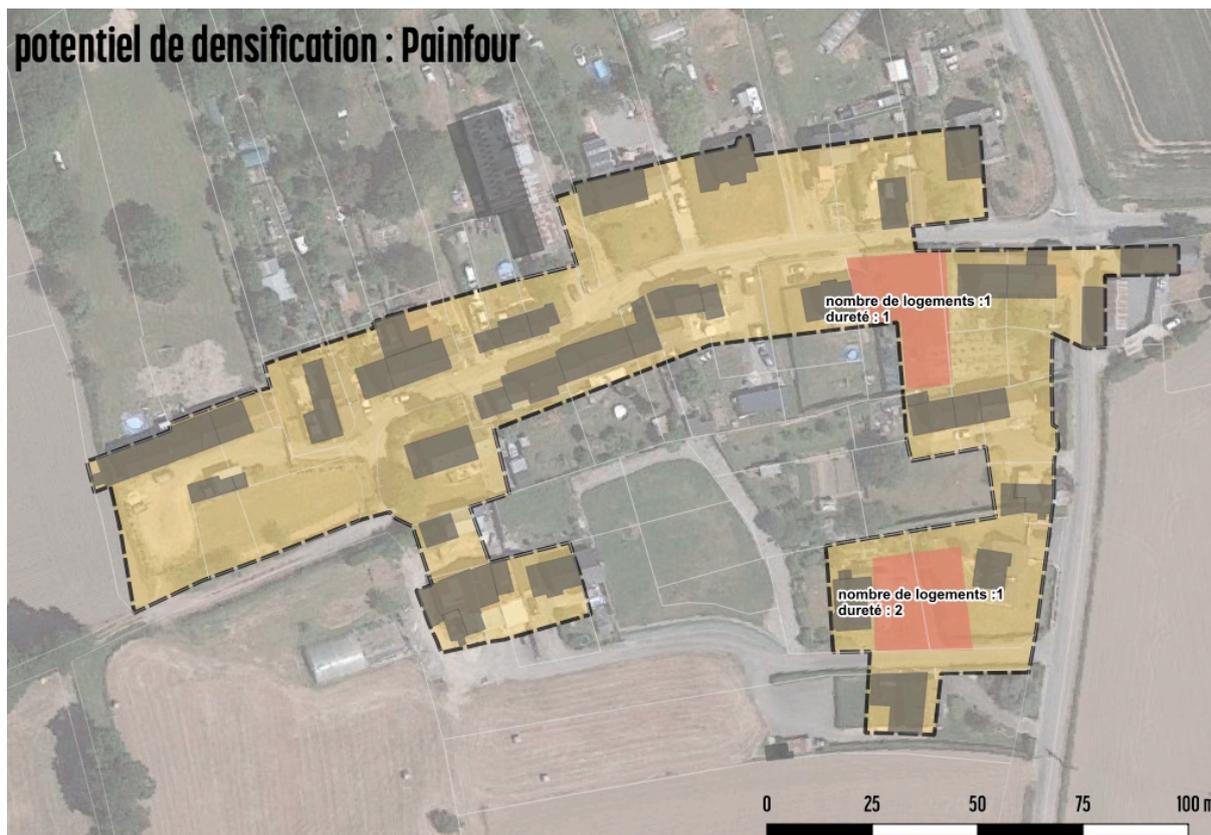
Carte des espaces densifiables sur la Moignerie

## potentiel de densification : Le Pont Allain



Carte des espaces densifiables sur le Pont Allain

## potentiel de densification : Painfour



Carte des espaces densifiables sur Painfour

Tableau des surfaces identifiées :

Secteur	Nombre de logements (sans coefficient de dureté)	Surface en m <sup>2</sup>
Bourg		
Ville Buisson	2	2127
Perray	2	782
Le Mesnil	4	2628
La Moignerie	6	3899
Le Pont Allain	3	1399
Painfour	2	2127

- **Les possibilités d'extension et de grandes enclaves dans le bourg :**

**En complément des logements produits dans le tissu existant, des surfaces en extension (ou grandes enclaves dans le bourg) doivent être mobilisées afin de produire les 142 logements supplémentaires (192 logements à produire moins les 50 en densification).**

Le PLU approuvé en 2007 a identifié de nombreuses surfaces non bâties en « à urbaniser » ou « urbanisée » en continuité ou dans le bourg.

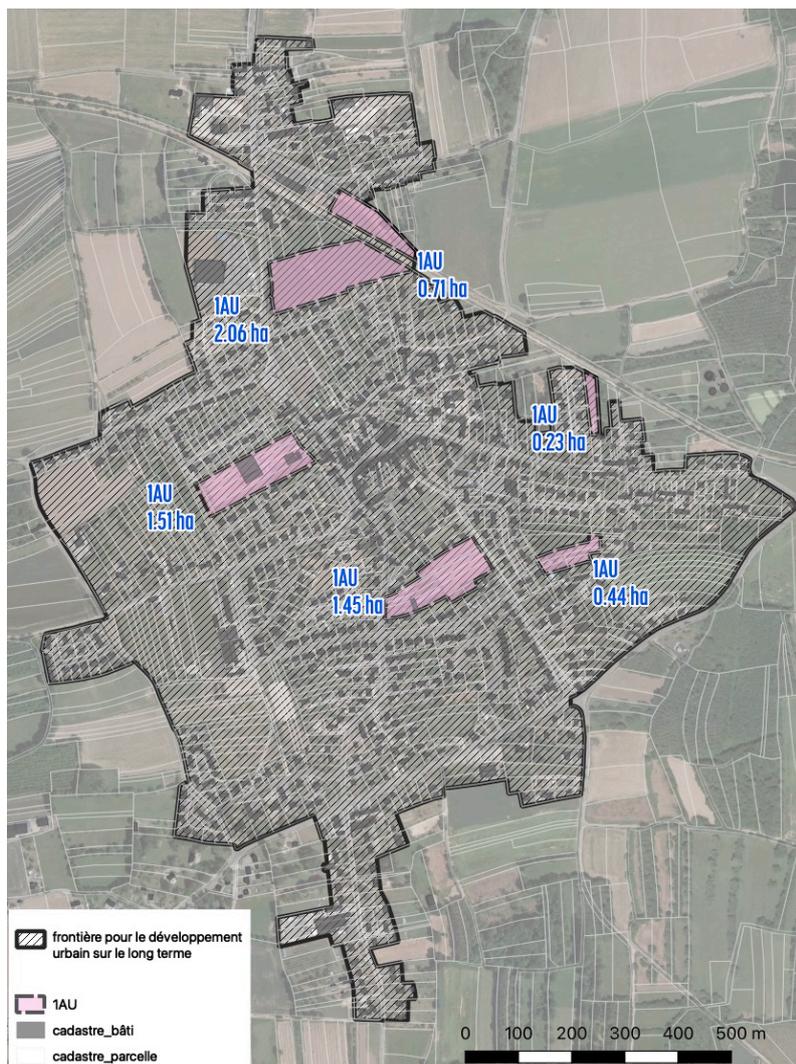
Sur la quinzaine de secteurs potentiels constitués de grandes surfaces dans le tissu constitué ou en extension, un travail de hiérarchisation des secteurs a été réalisé.

Aussi, du point de vue mobilisation foncière, les enjeux ont permis à la fois :

- D'identifier les surfaces les plus pertinentes pour produire du logement (proximité des équipements et services, accessibilité...);
- D'identifier celles à préserver en priorité pour des enjeux paysagers ou de biodiversité...

Ainsi les 6 secteurs, les plus opportuns ont été retenus avec une programmation adaptée :

	Nombre de logements programmés	Surfaces foncière associée (en hectare)	Densité projetée en logements par hectare)
La Ville Legeard	44	2,06	21,4
Le Champ Lison	16	0,71	22,5
Les Peupliers	9	0,44	20,5
Les Fougères	5	0,25	20,0
Les Serres	37	1,51	24,5
Beaufort	31	1,45	21,4
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>6,42</b>	<b>22,1</b>



Zones 1AU programmées avec les limites à long terme de l'agglomération du bourg

La programmation des logements a notamment été affinée afin de s'assurer de la compatibilité avec le SCoT et les 22 logements/hectares en moyenne pour la commune.

Une analyse de la consommation foncière et des densités associées sur la période 2018-2021 a également été réalisée. La liste des permis de construire accordés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ont été retenus pour cette analyse.

Ainsi, 37 logements ont été réalisés en extension ou sous la forme de grandes opérations sur la période, représentant une surface de 2,0 hectares.

De plus 32 logements sont en cours au Clos des Aubépinés au sud du bourg, sur une surface de 1,4 hectare.

Tableau de synthèse de la production de logements prises en compte dans le calcul des surfaces et des densités :

	Logements concernés	Surfaces concernées (en hectare)	Densité associée (logements par hectare)
Logements réalisés sur la période 2018-2021 (sur la base des permis de construire accordés)	37	2.0	18.5
En cours ou à venir avant l'approbation du PLU (clos des Aubépines)	32	1.4	22,8
Densification projetée dans le cadre du PLU	50	2.1	23,8
Extension ou assimilée projetée dans le cadre du PLU	142	6.4	22,1
<b>TOTAL</b>	<b>261</b>	<b>11.9</b>	<b>22.0</b>

## Justification Partie 1 : un territoire vivant et vivable

La première partie du PADD décline une volonté de protéger et valoriser le patrimoine plerguerrois. Ce dernier est présent sous différentes formes. Qu'elles soient pour des raisons naturelles ou culturelles, les orientations de cette partie prolongent ou reconnaissent la valeur des espaces ou éléments ciblés en vue de garantir leur pérennité dans le temps.

### Produire et valoriser les sols de la commune

Dans sa vocation agricole historique, la pérennité des espaces ruraux entérine une volonté nationale de lutte contre l'artificialisation des sols reprise par le SCoT du Pays de Saint-Malo. Au-delà de ces raisons, il s'agit pour la commune de maintenir la ressource primaire qui compose les sols cultivables de la commune.

### Garantir le maintien des espaces agricoles

Le diagnostic agricole révèle que plus de 60% du territoire est occupé par une activité agricole. Cette part se montre variable depuis une trentaine d'année. Pour autant, une analyse du PLU de 2007 montre que les zones AU occupent des espaces ayant une valeur agronomique. La remise en question de ces zones s'inscrit dans cette volonté de préserver les espaces agricoles de production.

D'autre part, la réglementation actuelle s'est avérée incompatible avec la possibilité de développement de l'activité agricole dans certains secteurs. Un élargissement de certaines zones est pensé afin de répondre à des besoins de la filière.

### La production forestière

L'activité d'agroforesterie contribue à l'économie locale ce qui justifie, auprès des élus, son maintien. Le partenariat que la commune mène avec l'ONF permet d'élaborer un plan de gestion sur les peupleraies communales. Les classements et protections des boisements ont été adaptés pour faciliter la gestion forestière.

### Un maintien des espaces sauvages

La protection des espaces naturels de la commune vient ici intégrer les principes de trame verte et bleue défendue par le SCoT. L'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relie implique de revisiter les mesures de protection en place dans le PLU de 2007.

### Vers une application locale de la trame verte et bleue

En reprenant la carte « trame verte et bleue » du SCoT, la commune a souhaité renforcer les protections des espaces à forte valeur de biodiversité. De plus, l'application à une échelle plus fine de ces principes vient traduire une volonté de prise en compte des problématiques du vivant au sein même des espaces agricoles urbains, là où initialement, ils se restreignaient aux zones naturelles.

### **Le maillage bocager et les monuments naturels**

Dans le PLU de 2007, la protection des bocages n'est que peu employée à travers quelques EBC linéaires. La volonté exprimée ci-dessus d'étendre la restauration de la biodiversité prend ici son sens. Il s'agit de s'appuyer sur les recensements de bocages existants afin de renforcer les protections des haies et bocages qui participent à la régulation des écoulements d'eau mais aussi au cadre paysager et à la richesse des sols.

### **Pour une eau préservée**

L'eau est un élément marquant du territoire plerguerrois. Cette ressource joue un rôle majeur à une échelle plus large, que ce soit pour la population du Pays de Saint-Malo ou la biodiversité. La volonté de garantir la qualité de cette ressource est donc traduite dans le PADD afin, notamment, de s'accorder aux principes du SAGE.

### **Un territoire ressource au-delà des frontières**

En continuité de l'arrêté préfectoral de 2006, les mesures de protection des captages de Mireloup et Beaufort sont repris dans le nouveau PLU. Ils visent à garantir une qualité de la ressource face à d'éventuelles pratiques ou aménagements non souhaités.

### **Les abords des cours d'eau**

Dans le cadre du SAGE, la protection des cours d'eau implique une protection des continuités écologiques dans leur volet aquatique. Cela s'accorde avec une bonne qualité biologique et physico-chimique de l'eau. Une prescription autour de ces cours d'eau est instaurée afin d'assurer leur pérennité.

### **Des hameaux vivants au patrimoine préservé**

La nécessité d'encadrer la constructibilité des hameaux prend son sens dans les ambitions exprimées ci-dessus, à savoir la préservation des espaces agricoles et les valeurs patrimoniales de ces espaces. Le choix des règles de constructibilité, la sélection des secteurs où le développement est permis émane d'une méthodologie rigoureuse qui s'appuie sur les éléments diagnostic de l'atlas des hameaux. Plusieurs critères tels que la structure, le nombre d'habitants et de bâti, les activités présentes permettent de hiérarchiser les possibilités qui s'offrent à chaque espace.

### **Un bourg rural qui conserve des espaces de respiration**

L'étude du diagnostic portant sur l'urbanisation du bourg révèle un processus ayant fait émerger des emprises non-bâtie d'une ampleur singulière. Ces espaces portent aujourd'hui des valeurs paysagères et écologiques intéressantes que les élus souhaitent conserver à travers des mesures de protection.

### **Valoriser le cachet de la pierre**

Le patrimoine bâti de la commune déjà identifié à travers le PLU de 2007 a été revisité par un nouveau diagnostic épaulé par les données patrimoniales disponibles à l'échelle de la région. Les mesures de protection sont principalement motivées par la volonté d'interdire la démolition d'éléments remarquables. D'autres

éléments de patrimoine sont aussi concernés par cette mesure (croix, puits...).

### **Les actions en faveur de la biodiversité dans le bourg**

Fort d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, le bourg de Plerguer a vocation à conserver ces atouts et à les magnifier par des choix d'aménagement.

La volonté des élus est de maintenir un cadre de vie rural en protégeant les éléments végétaux qui composent la trame verte du bourg. Il s'agit d'autre part, en lien avec la thématique des corridors écologiques, de favoriser la place de la biodiversité en ville. Cela part du constat que ce sujet a été largement sous-traité ces dernières décennies.

La re-naturalisation s'inscrit aussi dans une optique d'améliorer le confort de circulation dans le bourg par l'aménagement des axes tels que les cheminements doux.

## Justification Partie 2 : un bourg équilibré qui anime le territoire

Les profondes évolutions qui ont façonné le visage de Plerguer durant les vingt dernières années amènent à porter une réflexion sur les impacts sociaux et environnementaux générés. Face à la poursuite d'une dynamique démographique forte, les élus ont souhaité dans cette partie développer les axes forts de leur politique de développement urbain principalement focalisée sur le bourg.

### Un développement résidentiel adapté

Nourri par le diagnostic démographique du rapport de présentation, les perspectives de développement ont poussé les réflexions vers l'exploration de nouveaux modes d'habiter de manière à prévoir des évolutions déjà en marche.

### Un accueil démographique mesuré et adapté

Les enjeux d'un développement démographique appuyé tendent à créer de nouveaux besoins sur la commune qui reste aujourd'hui dans une dimension somme toute modeste.

Face aux différents scénarios, la volonté de limiter l'essor de population à 3500 habitants s'inscrit dans une optique de conserver un bourg à taille humaine tout en maintenant la qualité des équipements et services proposés.

### Appréhender les besoins résidentiels

Au-delà de la progression démographique, les changements sont à percevoir dans la structure de la population. La nécessité d'une diversification du parc de logements est justifiée par une inadéquation entre les besoins de ménages en évolution et la taille et le statut des logements proposés. La pénurie de petits logements sur la commune (T2-T3) traduit ce besoin de diversifier afin d'accompagner les plerguerrois dans leur parcours résidentiel. C'est un choix politique qui s'inscrit dans une démarche sociale visant aussi à prévoir le vieillissement de la population et ses conséquences sur le bien-être et l'intégration.

### Un nouveau cap pour une urbanisation sur-mesure

La nécessité de pondérer l'artificialisation des sols inscrit la commune dans une réflexion sur ses formes urbaines et l'enjeux de leur qualité.

### Des formes urbaines économes garantissant le « bien vivre ensemble »

Le constat posé par le diagnostic sur les formes urbaines produites ces dernières décennies révèle d'une consommation accrue d'espaces largement dominés par du résidentiel pavillonnaire. Les limites posées par le SCoT en terme de consommation et de densification amène naturellement les PLU à réinterroger les formes conventionnelles de lotissement en appuyant notamment sur des principes de diversification du bâti intégrant des logements intermédiaires et collectifs.

### **Favoriser les opérations de renouvellement et de densification**

La volonté d'optimiser le foncier urbain existant s'inscrit dans les objectifs de densification imposés par le SCoT. Le document impose à Plerguer que 5% de ses surfaces de développement soit menées en renouvellement urbain.

Le diagnostic des dents creuses réalisé pour le PLU dévoile une capacité de 80 logements que la commune projette de mobiliser à plus de 63%.

Dans le même temps, les autres impératifs du SCoT comme la remise sur le marché de logements vacants participent aussi à optimiser les espaces urbains existants.

### **Des extensions exemplaires**

Concerné par un objectif de 22 logement/ha en moyenne, la commune compte faire de ces extensions urbaines des espaces d'exemplarité en rompant avec les formes des lotissements conventionnels.

Elle nourrit cet objectif à travers les besoins de diversification énoncés précédemment et qui pousse à innover dans l'intégration des formes bâties.

Plus largement, l'innovation intègre aussi les espaces publics à l'image de ce qui a déjà été expérimenté sur des opérations récentes dans le bourg (Puits Saliou) sur des questions de gestion des eaux de pluie, d'intégration paysagère et de densité.

Un autre critère fort est celui de la connectivité et de la perméabilité entre les quartiers. Il illustre la volonté de réhabiliter des modes de vie de proximité par les cheminements doux.

### **Favoriser les proximités et l'accès aux services**

À l'échelle d'un bourg comme Plerguer, la proximité apparaît plus que jamais comme un invariant vers des modes de vie plus soutenable. C'est par ce biais que la commune souhaite renforcer sa polarité centrale.

### **Le cœur du bourg, lieu qui facilite les synergies**

Le bourg est constitué de plusieurs sites d'attractivité marqués par des équipements et des infrastructures commerciales et de services qui participent à sa vitalité. L'articulation de ces éléments avec les futurs projets de développement est un souhait politique qui s'inscrit dans la revitalisation d'un espace ayant progressivement perdu de son attractivité. Le préalable à une vie locale dynamique est la proximité et l'accessibilité.

### **S'appuyer sur les écoles et les autres équipements publics**

L'offre d'équipements publics est un atout communal que les élus souhaitent faire fructifier à l'avenir. Encore une fois, la notion de proximité est mise en avant dans un souci d'intégration et de lien social. Le récent projet de maison de santé près de la mairie vient confirmer la volonté de proposer aux plerguerrois une offre au plus près de chez eux.

### **Permettre de nouveaux commerces et activités**

Si l'attractivité économique ne se décrète pas, la municipalité défend son centre bourg comme une place assurant des synergies communales.

L'existence d'un potentiel commercial et d'activités dans la rue principale ouvre un champ des possibles intéressant pour le devenir du bourg. La protection de ce linéaire face aux changements de destination éventuels vers du logement est un moyen d'assurer le maintien voire le développement des activités à l'avenir.

### **La zone du Mesnil : un développement complémentaire avec le bourg**

Le Mesnil est depuis longtemps une zone d'activités économiques bénéficiant de sa proximité à la voie express. Ces développements ont été menés en périphérie de la zone. Les espaces aujourd'hui vacants sont au centre du secteur.

Le développement économique projeté est ici porté à l'échelle de Saint-Malo Agglomération. En effet, les aménagements liés à l'accueil de nouvelles entreprises sur le Mesnil entre dans une enveloppe de consommation d'espaces complémentaires du SCoT dédiée aux zones d'activités.

## **Justification Partie 3 : une commune connectée qui s'adapte aux défis de demain**

### **Un bourg connecté et accessible à tous**

#### **Plerguer à pied ou à vélo**

Les aménagements routiers menés durant les dernières décennies révèlent d'une faible prise en compte des modes de déplacement doux. La place du piéton et du cycliste, jusque-là amoindrie vise ici à être reconsidérée à travers des aménagements d'axes permettant de circuler en sécurité. Ces derniers pourront se traduire par des adaptations sur les voies existantes ainsi que sur la création de nouveaux itinéraires à travers la mise en place d'emplacements réservés.

#### **Limiter la dépendance à l'usage individuel de la voiture**

Issu du constat d'un usage fortement dominant de l'automobile (87,5% des travailleurs se rendent au travail en voiture) sur le territoire, le développement de solutions alternatives s'inscrit dans la mise en place d'infrastructures multimodales. La volonté de développer le pôle « gare » s'accompagne de mesures visant à faciliter l'usage des transports en commun ou le covoiturage.

Plusieurs mesures seront dès lors exprimées dans le projet réglementaire comme la mise en place d'une aire de co-voiturage sur le Mesnil et des infrastructures permettant d'en faciliter l'accès depuis le bourg pour les modes de déplacement doux.

### **Diversifier l'agriculture et l'agro-transformation**

Le diagnostic agricole mené dans le cadre de la révision relate une baisse du nombre d'exploitations sur le territoire communal. Ce phénomène n'est pas propre à Plerguer. Il révèle de mutations multiples liées au secteur agricole en Bretagne. La volonté de diversification tend à rompre avec un modèle d'agriculture productiviste et de permettre à des structures différentes d'émerger sur le territoire avec en ligne de mire une valorisation des productions locales et l'association de plusieurs activités.

Ces mesures se traduiront dans le PLU par un élargissement des changements de destination en vue d'une diversification des activités d'une exploitation agricole.

### **Relocaliser la production d'énergie**

Cette mesure du PADD s'inspire d'une volonté de promouvoir le mix énergétique à l'échelle du territoire en instaurant des règles conciliant la transition énergétique et la préservation du cadre de vie et du paysage sur la commune.

### **Soutenir les initiatives sociales et solidaires**

La mutation récente des modes de travail implique une réflexion pour offrir aux plerguerrois les possibilités de développer des activités dans la mesure où elles sont adaptées à l'environnement.

La politique de couverture du très haut débit ouvre en effet de nouvelles perspectives pour lesquelles le développement de professions dites « libérales » pourraient générer des besoins nouveaux que le PLU peut appréhender dans les destinations qu'il autorise sur certains secteurs.

# JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

La justification des dispositions du PLU permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la réglementation des différents secteurs ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

## Synthèse de l'évolution des zones dont tableau des surfaces

Le présent projet de PLU se différencie du PLU précédent approuvé en 2007 au travers des :

- Évolutions législatives marquée par l'arrivée de plusieurs lois cadre faisant évoluer de manière notable le contenu des PLU ;
- Évolution des dynamiques économiques et sociales et des réflexions relatives aux enjeux environnementaux ;
- Des logiques de développement de Plerguer élaborée dans les années 2000 et qui trouvent logiquement leurs limites près de 20 ans plus tard.

Aussi, bien que la nomenclature des zones ne soit pas toujours identique, le tableau ci-après illustre cette évolution du projet.

Tableau zones / avant-après révision

PLU 2007		projet PLU 2021		évolution des surfaces
libellé	surface en ha	libellé	surface en ha	
1AUab	3,86 ha	1AUe	2,75 ha	<b>-50,86 ha</b>
1AUe	25,79 ha	1AU	6,4 ha	
1AUe1	2,59 ha			
1AUe2	2,06 ha			
2AU	25,71 ha			
zones AU	60,01 ha	AU	9,15 ha	
A	960,5 ha	A	1055,14 ha	<b>+94,64 ha</b>
NPa	200,85 ha	NPa	662,11 ha	<b>-20,65 ha</b>
Nh	23,55 ha	NPb	174,48 ha	
Nha	5,46 ha			
Npb	627,34 ha			
Npl	1,92 ha			
zones N	859,12 ha	N	838,47 ha	
Ua	15,26 ha	Ue	15,62 ha	<b>-23,1 ha</b>
Uab	6,81 ha	Ua	8,96 ha	
Uc	7,33 ha			
Uce	0,63 ha	Ub	77,63 ha	
Ue	74,12 ha	Ubc	1,84 ha	
Uh	35,19 ha	Uh	13,26 ha	
Ul	9,13 ha	Ul	8,06 ha	
zones U	148,47 ha	U	125,37 ha	
<b>total</b>	<b>2028,1 ha</b>	<b>total</b>	<b>2028,1 ha</b>	

## Dispositions générales du règlement et prescriptions

### Définitions et règles générales relatives à la destination des constructions, à l'usages des sols et aux natures d'activités

#### Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de définitions précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme. Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles.

D'autres sont propres au PLU et peuvent avoir une incidence sur l'encadrement des futurs projets. En ce qui concerne les hauteurs, les définitions permettent d'encadrer plus clairement le gabarit des constructions en définissant le sommet de façade et le point le plus haut. Elles permettent aussi de prendre en compte les cas de terrains en pente.

Le règlement du PLU utilise les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique qui précise un des 3 statuts de la sous-destination dans la zone : autorisée, autorisée à condition ou interdite. En cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 est prioritaire pour l'application du règlement.



#### Prise en compte du risque inondation

Plerguer est exposée au risque inondations. Les mesures du PPRSM des marais de Dol sont intégrées dans les prescriptions sur la partie Nord du territoire communal. De fait, toute urbanisation nouvelle est interdite dans les zones inondables. Certaines exceptions sont détaillées pour permettre des aménagements tenant compte du risque associé.

Le PLU a aussi intégré le risque de submersion lié au risque de rupture du barrage.

#### Clôtures soumises à autorisation préalable

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu.

### TRAME BLEUE

#### Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou plan d'eau) et ses berges.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées à ce repérage ainsi que celles du SAGE.

La règle de recul minimal de 5 ou 10m garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, etc.).

#### Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Les zones humides sont issues de l'inventaire réalisé en 2008 par le SAGE.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres et notamment le SAGE.

### TRAME VERTE

#### Haie, arbre isolé ou boisement à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère

Des haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.

Les éléments repérés sont issus d'un travail de base de photo-interprétation permettant de sélectionner des linéaires de haies à préserver pour des motifs écologiques (inscription dans un réservoir

de biodiversité, à proximité d'une zone humide, secteur bocager fragilisé, rupture de pente, etc.) ou paysagère (accompagnement d'une route structurante ou d'une lisière urbaine, inscription dans un ensemble patrimonial ou un panorama remarquable, etc.).

Ce premier repérage a été examiné ensuite par une commission créée par la collectivité à partir de vérifications de terrain, notamment grâce au « cahier de l'espace » rural (atlas exhaustif de la commune).

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-23 du CU. Il pose par ailleurs les bases nécessaires à une préservation de ces éléments, en prévoyant des exceptions d'une part pour les opérations courantes d'entretien, et d'autre part pour des interventions ponctuelles ou plus globales sur un linéaire conditionnées à la mise en œuvre de compensations (replantation). Ces adaptations sont justifiées par la nécessité potentielle de recréer un accès ou de réorganiser des parcelles en replantant des haies différemment.

### Espace boisé classé et boisements à conserver

Le PLU maintient ainsi les protections déjà existantes du PLU de 2007, en particuliers sur les boisements communaux. De plus, plusieurs linéaires classés en EBC ont été créés autour du bourg dans le but d'imposer la plantation de mails boisés.



En jaune, les linéaires d'espaces boisés à créer autour du bourg le long de la voie ferrée et de la rue de la châtaigneraie

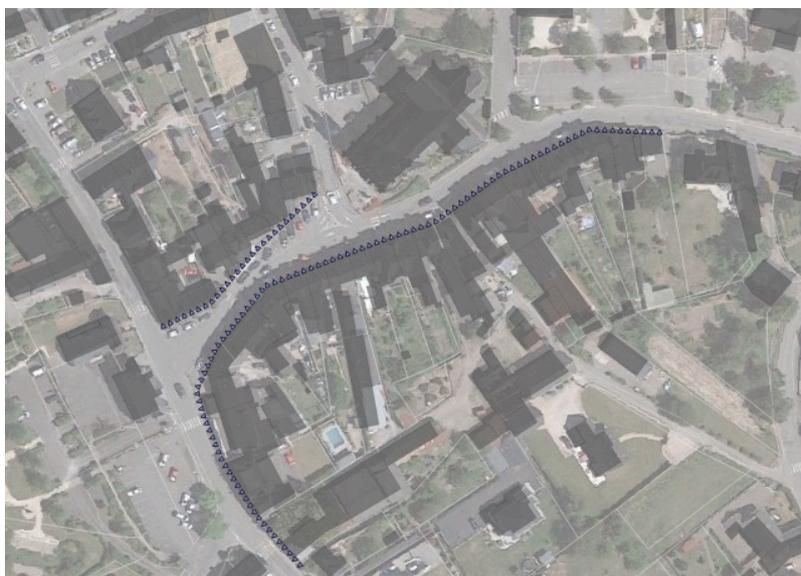
### Éléments de patrimoine (151 -19)

La volonté de protection du petit patrimoine exprimée dans le premier volet du PADD se traduit au niveau du zonage réglementaire par une prescription protégeant les éléments ponctuels (puits, calvaire, lavoirs...). Ces éléments ont été recensés par une délégation et retranscrits sur le plan de zonage.

### Linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.

Le règlement limite le changement de destination aux sous-destinations occupant traditionnellement les cellules commerciales dans une centralité et participant à son animation.



protection du linéaire commercial sur la rue du général de Gaulle

### Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.



les secteurs d'OAP sur le bourg

### Marges de recul le long des routes départementales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long des RD et notamment le long des D676 et D75.

## Les OAP thématiques et sectorielles

### Les OAP thématiques

Le PLU met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD pour la prise en compte de la trame verte et bleue à différents niveaux du territoire. De plus, dans un souci d'harmonie paysagère dans le bourg, une OAP thématique intitulée « clôture et ambiance urbaine » a aussi été élaborée.

#### OAP Thématique « Trame verte et bleue »

La présente OAP s'inscrit en complémentarité des règles et prescriptions édictées dans le règlement. Le but de ces orientations est d'apporter une dimension qualitative et de traduire des principes qui étaient plus difficilement traductibles dans le règlement.

Cette OAP s'est justifiée à travers le constat que le territoire comportait des ruptures écologiques qui nécessitaient de déployer des outils adaptés. Ces ruptures ont été en partie matérialisées dans le PADD à travers un pictogramme dédié.

Au cours du projet, les objectifs en terme de reconnexion écologique se sont élargis à d'autres secteurs notamment la partie centrale du territoire où de nouveaux corridors se sont avérés pertinents.

L'OAP poursuit donc un double objectif qui s'accorde avec les orientations du SCoT : réhabiliter et créer de nouvelles continuités écologiques sur le territoire.

Pour cela, l'OAP se structure en trois parties :

- 1) Renforcer les corridors principaux  
Cette partie se concentre plus particulièrement sur les deux corridors du Biez Jean et du Meleuc ainsi que sur les espaces boisés composant les réservoirs de biodiversité de la commune. Les préconisations apportées s'inscrivent dans une volonté de pallier les faiblesses de ces continuités écologiques en renforçant leur couvert végétal notamment.
- 2) Création de nouveaux corridors  
Partant du constat que la trame verte et bleue vise à s'appliquer sur l'ensemble du territoire, cette partie se concentre davantage sur les espaces agricoles en apportant des compléments de préconisation sur les secteurs bocagers. La démarche de créer de nouvelles connexions se matérialise aussi au Nord et au Sud du bourg avec des principes associant la thématique des mobilités douces. De cette manière, le plateau central est amené à devenir à la fois un corridor écologique et un axe de circulation pour piétons et vélos.
- 3) Nature en ville  
La dernière partie de cette OAP se concentre plus particulièrement sur les espaces urbains en définissant des principes de végétalisation des espaces publics et privés :

plantation d'arbres, perméabilité des sols. Les préconisations présentées ici ont pour but d'apporter des bénéfices sur d'autres thématiques environnementales comme la gestion des eaux de pluie mais aussi celle du cadre de vie et du confort urbain. Le végétal joue en effet un rôle considérable dans la régulation thermique d'espaces souvent très minéralisés.

Les actions défendues dans cette OAP prennent en compte la place de la faune sauvage. Plerguer s'est révélé abriter des foyers de chauves-souris protégées. Les mesures liées à l'éclairage urbain vont dans le sens d'une prise en compte de ces espèces fragiles.

### OAP Thématique « clôture et ambiance urbaine »

Cette OAP s'inscrit en continuité de la précédente notamment sur les questions de circulation de la faune. Les espaces urbains actuels pâtissent d'un cloisonnement généré par l'aménagement des limites séparatives. La notion de perméabilité ouvre la possibilité d'assurer une meilleure circulation des espèces mais aussi de leur créer des abris et refuges.

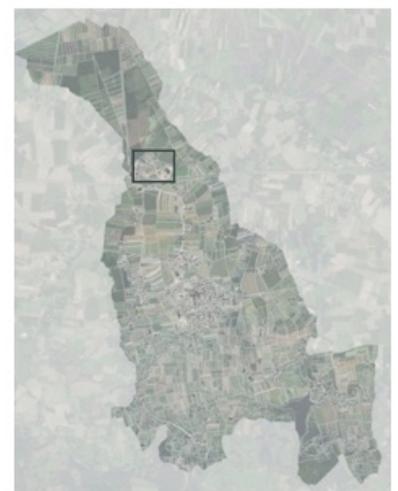
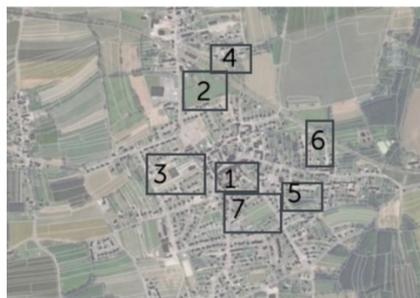
L'autre aspect de cette OAP est d'ordre esthétique. Le paysage du bourg révèle souvent une disharmonie dans la manière où sont gérés les aménagements extérieurs. Se focalisant sur les clôtures mais aussi d'autres éléments (menuiseries, ouvertures) les préconisations proposées ici ont pour objectif de guider les porteurs de projet afin que l'insertion de leurs aménagements se fasse au mieux dans l'environnement urbain. Cette OAP s'inscrit en complémentarité avec le règlement du PLU

### Les OAP sectorielles

Les périmètres des OAP sectorielles correspondent en grande majorité à ceux des zones à urbaniser. Pour plusieurs d'entre-elle, les périmètres d'OAP s'élargissent à des secteurs périphériques notamment pour gérer des principes d'accès ou de sécurité routière.

Les OAP sectorielles se comptent au nombre de 8 :

1. Le chemin des écoliers
2. La Ville Légeard
3. Les Serres
4. Le Champ Lison
5. Les Peupliers
6. Les Fougères
7. Beaufort



Localisation de l'OAP du Mesnil

Les OAP numérotées de 1 à 6 concernent des zones à urbaniser à vocation d'habitat. La numéro 7 concerne un secteur de renouvellement urbain à vocation mixte et enfin, la huitième s'applique sur la zone d'activité du Mesnil et ses développements futurs (zone Ue et 1AUe).

## Orientations défendues sur les secteurs d'habitat

### Mobilité douce et proximité

Les choix retenus concernant les secteurs à urbaniser visaient à garantir la proximité avec le centre bourg afin d'assurer sa polarité. Pour chacune des zones, la capacité à s'y connecter a été un critère majeur. De cette manière, toutes ces zones se situent à maximum 400m du cœur de bourg (devant l'église).

Afin d'assurer cette connectivité, le tracé de cheminements doux a été défini de manière à desservir l'ensemble des quartiers. Ces futures venelles s'inscrivent aussi à travers des emplacements réservés. Elles apportent au bourg une meilleure perméabilité et davantage de sécurité de circulation pour les piétons.

### Qualité des espaces publics

La création de lieux de vie et la volonté d'un urbanisme novateur défendue dans le PADD s'exprime ici par des principes de qualité de l'espace public.

En complément avec ce qui est exprimé dans l'OAP « trame verte et bleue », la place du végétal est ici mise en avant dans un souci d'ambiance urbaine mais aussi de gestion des eaux de pluie à travers une perméabilité des voies et espaces partagés. L'idée principale étant de limiter la création de réseaux supplémentaires.

La notion d'espace public partagé vise à rompre avec l'aspect routier des lotissements « traditionnels ». Pour cela, la place de la voiture est remise en question en créant des voiries mixtes où la circulation à très faible vitesse permet une cohabitation harmonieuse.

### Densité et diversification du parc de logement

Dans chacune de ces OAP sectorielles, les objectifs de densification sont poursuivis de manière à respecter les orientations du SCoT en la matière (22 logements/ha).

	Nombre de logements programmés	Surfaces foncière associée (en hectare)	Densité projetée en logements par hectare)
La Ville Legeard	44	2,06	21,4
Le Champ Lison	16	0,71	22,5
Les Peupliers	9	0,44	20,5
Les Fougères	5	0,25	20,0
Les Serres	37	1,51	24,5
Beaufort	31	1,45	21,4
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>6,42</b>	<b>22,1</b>

Objectifs de densité sur les secteur 1AU (habitat)

Pour cela, la mitoyenneté des maisons individuelles est encouragée afin d'optimiser la taille des terrains. Ces principes sont repris dans le règlement qui offrent davantage de possibilité à s'implanter en limites séparatives et au contact de l'espace public.

D'autre part, les OAP prévoient un quota de surfaces dédiées aux opérations mixtes et de logements sociaux. Cette démarche est la traduction d'une volonté affichée dans le PADD de diversifier le parc de logements au sein du bourg afin d'offrir plus de possibilités au parcours résidentiel des plerguerrois.

### **Orientations défendues sur le secteur de renouvellement**

Le chemin des écoliers s'inscrit comme un secteur stratégique pour le renouvellement du bourg. Situé en arrière front de la rue principale, cette emprise, en plus d'être un axe stratégique pour la mobilité douce, représente une réserve foncière intéressante pour densifier le bourg et intensifier sa polarité.

Les principes d'aménagement avancés dans cette OAP ont pour but de garantir la qualité de l'espace créé et sa fonctionnalité générale. Cela se traduit par une volonté de respecter le patrimoine existant et de le mettre en valeur. À l'instar des OAP des secteurs résidentiels, la place du végétal est aussi mise en avant afin d'améliorer l'ambiance urbaine d'un lieux amené à devenir un espace de rencontre.

Du point de vue de l'habitat, la programmation prévoit des logements sous forme d'immeuble collectif tout en veillant à son intégration architecturale (règles de hauteur).

### **Orientations défendues sur le secteur d'activités**

Le développement de la zone du Mesnil est une orientation défendue dans le PADD. Au-delà de vouloir encadrer les développements de la zone 1AUe, l'objectif de cette OAP est élargi à l'aménagement de l'ensemble du secteur d'activités du Mesnil.

Afin de répondre au besoin de multi-modularité affiché dans le PADD, l'aménagement d'une aire de covoiturage est prévue à l'Ouest de la zone. Il convient de préciser que la connexion avec le bourg a été appréhendé à travers un emplacement réservé placé sur le plateau central en vue d'un futur cheminement doux.

Par ailleurs, l'OAP insiste sur les principes d'insertion paysagère de la zone avec notamment une volonté de limiter l'impact visuel des infrastructures par des plantations. Cette orientations s'inscrit aussi dans une démarche de continuité écologique. En effet, la zone du Ménil borde le réservoir de biodiversité des marais noirs et le corridor du Meleuc à l'Ouest.

Enfin, l'OAP a aussi pour but d'appréhender des problématiques de cadre de vie. En effet, le Ménil est aussi un hameau d'habitats qui côtoie la future zone d'extension d'activités. Les principes avancés tentent d'assurer une interface harmonieuse entre ces deux vocations en favorisant la position des bâtis et en assurant un écran végétal en limite du hameau et de la zone d'activité.

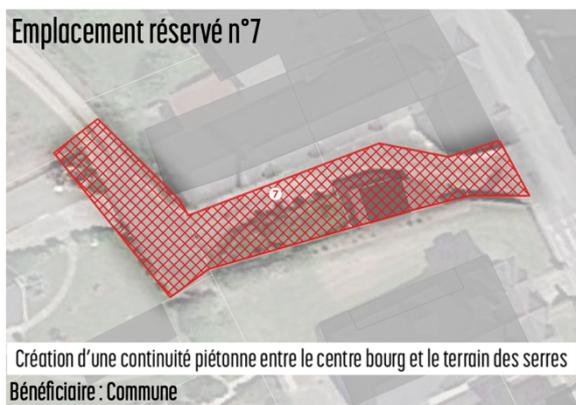
## Les emplacements réservés

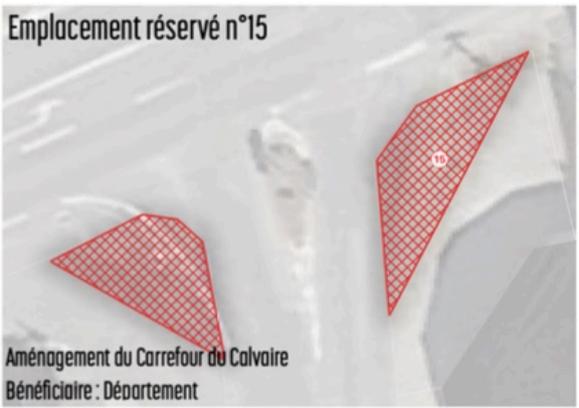
Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

Leurs objets sont variés mais sont essentiellement liés à l'aménagement d'espaces publics, de liaisons douces ou d'adaptation de voies de circulation en vue d'améliorer la sécurité routière pour les modes de déplacements doux notamment.

Deux emplacements réservés ont été créés dans le but de renforcer les corridors écologiques du Biez Jean et du Meleuc en réhabilitant les sites de l'ancienne usine d'eau potable (Beaufort) et du hangar départemental sur la Barre.

n°	surfaces	surfaces	surfaces
1	élargissement du chemin de liaison église/VC 202	Commune	172 m <sup>2</sup>
2	Elargissement de la VC 11 avec aménagement du carrefour de la RD 676	Commune	1124 m <sup>2</sup>
3	Aménagement du carrefour de la rue de la Châtaigneraie	Commune	142 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la voie d'accès à la rue de Bretagne	Commune	161 m <sup>2</sup>
5	Elargissement de la VC 11 avec aménagement du carrefour de la RD 676	Commune	860 m <sup>2</sup>
6	élargissement de la rue de la Châtaigneraie	Commune	2709 m <sup>2</sup>
7	Création d'une continuité piétonne entre le centre bourg et le terrain des serres	Commune	306 m <sup>2</sup>
8	création d'accès pour des terrains enclavés rue de Beaufort	Commune	183 m <sup>2</sup>
9	création de cheminements doux en vue d'une connexion entre la gare et la rue des frères Mongolfier	Commune	1094 m <sup>2</sup>
10	Création d'une continuité piétonne entre le cimetière et la rue Laënnec	Commune	161 m <sup>2</sup>
11	Création d'accès rue des Glaïeuls	Commune	198 m <sup>2</sup>
12	Création d'une continuité piétonne au Sud du futur programme de logements des Glaïeuls	Commune	145 m <sup>2</sup>
13	Création d'une continuité piétonne pour accéder au verger communal	Commune	111 m <sup>2</sup>
14	Création d'une continuité piétonne + réseau des eau usée (suppression de la pompe de relevage)	Commune	283 m <sup>2</sup>
15	Aménagement du Carrefour du Calvaire	Département	72 m <sup>2</sup>
16	Création d'accès à des parcelles enclavées	Commune	383 m <sup>2</sup>
17	réhabilitation du corridor écologique sur le Biez Jean	Syndicat des eaux	33956 m <sup>2</sup>
18	réhabilitation du corridor écologique sur le Meleuc	Département	4284 m <sup>2</sup>
19	Création d'une continuité piétonne sur le plateau central	Commune	3093 m <sup>2</sup>
20	Création d'une continuité piétonne entre les rues des Glaïeuls, des Palmiers et des violettes	Commune	481 m <sup>2</sup>
21	amélioration de l'accès au coeur d'îlot du chemin des écoliers	Commune	90 m <sup>2</sup>
22	création d'une usine de traitement d'eau potable	Syndicat des eaux	21734 m <sup>2</sup>
23	Aménagement du carrefour au niveau du passage du Mezeray	Commune	674 m <sup>2</sup>





**Emplacement réservé n°17**



réhabilitation du corridor écologique sur le Biez Jean  
Bénéficiaire : Syndicat des eaux

**Emplacement réservé n°18**



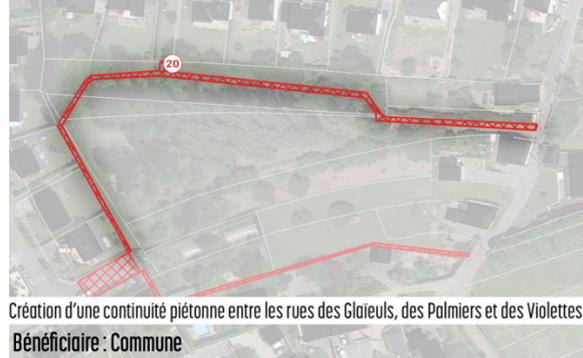
réhabilitation du corridor écologique sur le Meleuc  
Bénéficiaire : Département

**Emplacement réservé n°19**



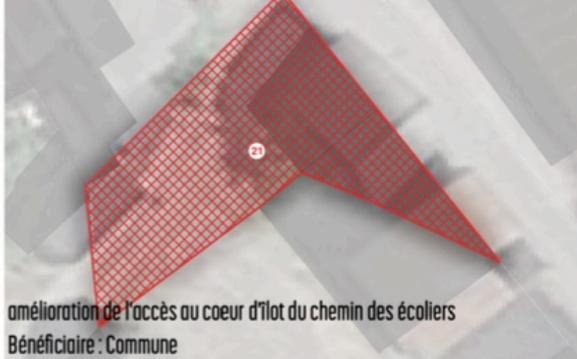
Création d'une continuité piétonne sur le plateau central  
Bénéficiaire : Commune

**Emplacement réservé n°20**



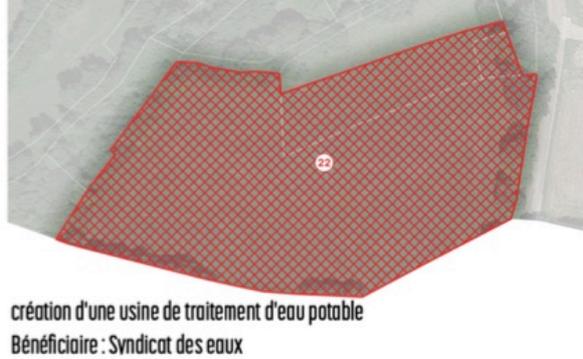
Création d'une continuité piétonne entre les rues des Glaieuls, des Palmiers et des Violettes  
Bénéficiaire : Commune

**Emplacement réservé n°21**



amélioration de l'accès au coeur d'îlot du chemin des écoliers  
Bénéficiaire : Commune

**Emplacement réservé n°22**



création d'une usine de traitement d'eau potable  
Bénéficiaire : Syndicat des eaux

**Emplacement réservé n°23**



Aménagement du carrefour au niveau du passage du Mezeray  
Bénéficiaire : Commune

Cette emprise est intégrée dans la comptabilité des espaces consommés dans le cadre des 14 ha autorisés par le SCoT

## Les changements de destination

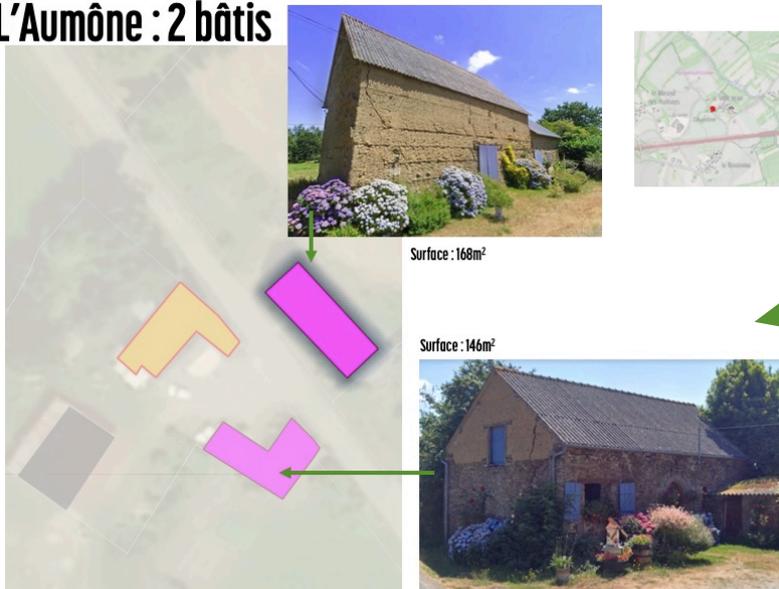
Le projet de développement a retenu une douzaine de constructions en zones agricoles et naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'identification des bâtiments a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture.

Pour ce recensement, un passage sur l'ensemble du territoire communal a été effectué par une commission communale dédiée. Celui-ci a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :

- Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et l'état des constructions ;
- Respect des distances par rapport aux exploitations d'élevage conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 60 m<sup>2</sup> ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

### L'Aumône : 2 bâtis



Deux bâtis patrimoniaux (granges) au sein d'un hameau habité. Pas d'exploitation dans les 100 mètres.

Capacité : 2 logements

Surfaces : 168m<sup>2</sup> et 146 m<sup>2</sup>

## La ville Hamerie : 1 bâti



1 bâti patrimonial (grange) au sein d'un hameau habité. Pas d'exploitation dans les 100 mètres.

Capacité : 1 logement

## Le Grand Clos : 1 bâti



1 bâti patrimonial au sein d'une ancienne ferme habitée. Pas d'exploitation en activité dans les 100 mètres.

Capacité : 1 logement

Surface : 77m<sup>2</sup>

## Le Chenot : 2 bâtis



2 bâtis patrimoniaux au sein d'une ancienne ferme habitée. Pas d'exploitation en activité dans les 100 mètres.

Capacité : 2 logements

Surface : 298m<sup>2</sup> et 84m<sup>2</sup>

## La ville Artay : 1 bâti



1 bâti patrimonial au sein d'une ancienne ferme habitée.  
Stockage de véhicule agricole à côté

Capacité : 1 logement  
Surface : 108m<sup>2</sup>

## Le Cognet : 1 bâti



1 bâti patrimonial, anciennement établissement de nuit

Capacité : 1 logement  
Surface : 204m<sup>2</sup>

## La ville Morin : 1 bâti



1 bâti patrimonial, visant à servir d'hébergement en lien avec l'activité équine présente sur site

Capacité : 1 logement  
Surface : 217m<sup>2</sup>

## Lycastel : 1 bâti



Surface : 130m<sup>2</sup>

1 bâti patrimonial dans un hameau habité  
Ancien élevage de lapin arrêté depuis longtemps  
Capacité : 1 logement  
Surface : 130m<sup>2</sup>

## La ville Goriou : 1 bâti



Surface : 156m<sup>2</sup>

Exploitation en activité  
Projet de diversification (brasserie)  
Surface : 156m<sup>2</sup>

## Haut éclair : 1 bâti



Surface : 80m<sup>2</sup>

Exploitation en cours de cessation d'activité (céréale).  
Les terres ont été rachetées par Le syndicat des eaux (périmètre captage)  
Bâtiment patrimonial rattaché à l'habitation principale par un mur  
Capacité : 1 logement  
Surface : 80m<sup>2</sup>

## Tableaux d'évolution des règles

### Zone Ua

#### Définition

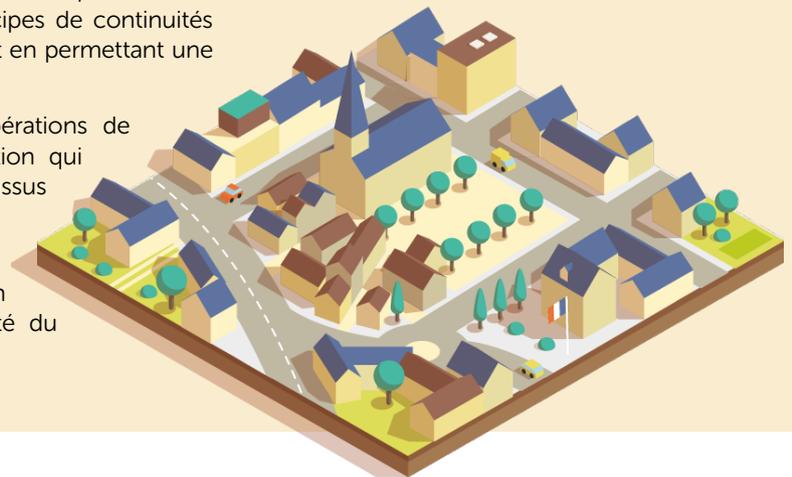
Le secteur Ua correspond à la centralité de Plerguer.

Ce secteur a vocation à conserver voire retrouver une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralité historique mais aussi secteur ayant vocation à étendre cette centralité, ces quartiers disposent ou ont vocation à disposer d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



#### L'essentiel du règlement

##### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone Uc)
<b>Article Ua 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	La plupart des destinations à l'exception des centres de congrès, des entrepôts et des industries, des exploitations agricoles ou forestières	
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Le commerce de gros sous réserve d'être compatible avec l'habitat	Commerce, bureaux, activités dont le voisinage avec habitat est possible ; installations techniques d'intérêt collectif sans gêne pour le voisinage ; reconstruction bâti détruit dans le respect des volumes initiaux
<b>Article Ua 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Idem qu'en 2007 en ajoutant les éoliennes	Implantations nuisibles et incompatibles avec le voisinage d'un quartier d'habitation Caravanning, carrière
	changement de destination	Règle pour l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux risquant de devenir du logement	NR
	Extension des bâtiments existants	NR	NR
<b>Article Ua 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	20% de logements sociaux pour programme de + de 5 logements ou + de 500m <sup>2</sup> de surface	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article Ua 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	NR	NR
	Hauteur des constructions	R+2+combles	R+1+combles
	Implantation par rapport à l'alignement	Implantation à l'alignement avec exception possibles pour tenir compte de l'environnement bâti, le même recul qu'une opération d'ensemble ou des abords de voie végétalisée (0,5m)	A l'alignement avec décroché possible à 2 mètres
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation sur au moins une limite séparative avec possibilité d'une autre implantation dans le cas d'une opération groupée.	En limites ou demi hauteur ou 3 mètres
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	Condition que les ouvertures ne soient pas masquées par des constructions, une distance de 4m peut être imposée
<b>Article Ua 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'harmonie sur les aspects extérieurs du bâti Traitement particulier des antennes, parabole et de l'intégration des boîtiers de climatisation Toiture : 40°-50° pour le volume principal Interdiction des toitures monopentes, courbes, en pointe de diamant et toitures terrasse. Règles spécifiques pour les volumes secondaires (20°) et les annexes (20° avec toiture à deux pans). Clôtures : La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;	Intégrée à l'environnement (volume, aspect) Toiture à 40-50° Toiture terrasse non autorisée Lucarne réglementée (moins de la moitié du toit) Ardoise et zinc comme matériaux principaux, encastrement du PV Pastiche prescrit, parement à nu interdit, harmonisation des enduits extérieurs avec l'environnement alentour
	Performances énergétiques et environnementales	NR	encastrement du châssis dans la toiture pour le PV
<b>Article Ua 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	50% des surfaces non bâties perméables	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Prise en compte des arbres existants en laissant la perméabilité ou semi-perméabilité sous la ramure de l'arbre	Adapté à l'environnement Pour un lotissement, obligation d'espaces libres intégrés au projet
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Mesures décrites dans l'OAP trame verte et bleue.	Mur bahut 70 surmonté de grille claire-voie Panneaux béton exclus En façade rue : 1,5 m Sur les côtés 1,8 m Différent si lotissement
<b>Article Ua 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	1 place par logement. Règles si réaffectation d'un garage Dans le cas des opérations groupées ou lotissement 1 place supplémentaire	2 places par logements individuel 1 place par logement social Autres logements : 1 place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations	1 place par 25m <sup>2</sup> de surface de plancher pour bureaux et services	Bureau : 1 place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerces : 1 place par 80m <sup>2</sup> de surface commerciale Artisanat : 1 place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Article Ua 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article Ua 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales Creusement de puits ou forage interdit	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Gestion des eaux à la parcelle dans la mesure du possible Incitation à la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	Règles de bon écoulements
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

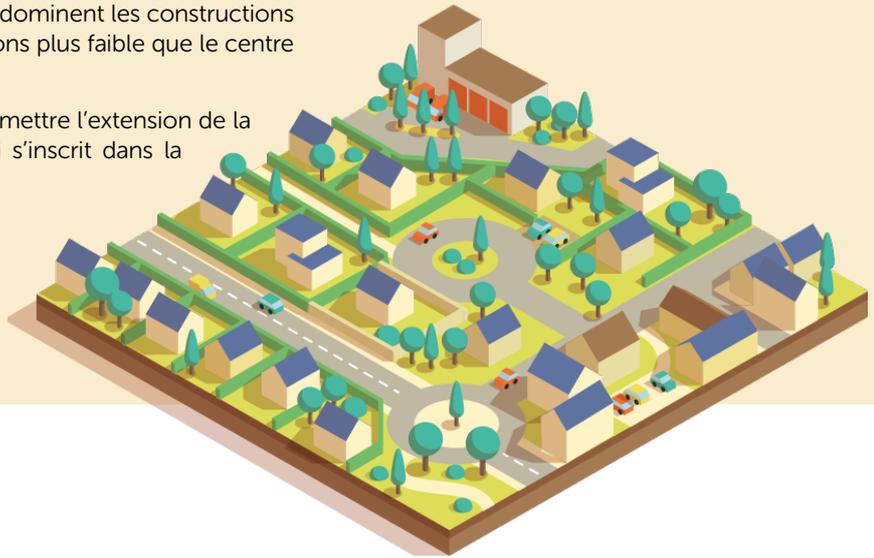
## Zone Ub

### Définition

Le secteur **Ub** correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement résidentielle ou d'activités directement compatibles. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Dans ce secteur, la **zone Ubc** a vocation à permettre l'extension de la structure commerciale d'entrée de bourg qui s'inscrit dans la dynamique de la polarité du centre bourg.



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone Ue)
<b>Article Ub 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Zone à destination résidentielle avec possibilité d'implanter des établissements publics et d'accueil du public ainsi que des bureaux.	
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Le commerce de gros sous réserve d'être compatible avec l'habitat L'extension des commerces existants uniquement en zone Ubc	- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat. - les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), ne constituant pas une gêne pour le voisinage.
<b>Article Ub 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Idem qu'en 2007 en ajoutant les éoliennes	Implantations nuisibles et incompatibles avec le voisinage d'un quartier d'habitation Caravanning, carrière
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	Zone Ubc : extension commerciale limitée à 2500m2	NR
<b>Article Ub 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	20% de logements sociaux pour programme de + de 5 logements ou + de 500m2 de surface	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article Ub 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	NR	- 30% de la surface du terrain sur les zones Ue - 50% de la surface du terrain sur la zone Uea
	Hauteur des constructions	R+2+combles	7 mètres à l'égout du toit
	Implantation par rapport à l'alignement	Implantation à l'alignement avec exceptions possibles pour tenir compte de l'environnement bâti, le même recul qu'une opération d'ensemble ou des abords de voie végétalisée (0,5m)	Voies publiques routières : En alignement des constructions existantes avec possibilité de décrochés de façade Chemins : à l'alignement ou en retrait de 3m minimum
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite séparative ou 1 mètre minimum	En limites ou demi hauteur ou 3 mètres
<b>Article Ub 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'harmonie sur les aspects extérieurs du bâti Traitement particulier des antennes, parabole et de l'intégration des boîtiers de climatisation Toiture : 40°-50° pour le volume principal Interdiction des toitures monopentes, courbes, en pointe de diamant et toitures terrasse. Règles spécifiques pour les volumes secondaires (20°) et les annexes (20° avec toiture à deux pans). Clôtures : La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;	Intégrée à l'environnement (volume, aspect) Toiture à 40-50° Toiture terrasse non autorisée Lucarne réglementée (moins de la moitié du toit) Ardoise et zinc comme matériaux principaux, encastrement du PV Pastiche prescrit, parement à nu interdit, harmonisation des enduits extérieurs avec l'environnement alentour Clôture en limite séparative : 2m avec mur maçonné 0,5m max
	Performances énergétiques et environnementales	NR	encastrement du châssis dans la toiture pour le PV
<b>Article Ub 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	80% des surfaces non bâties perméables	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Prise en compte des arbres existants en laissant la perméabilité ou semi-perméabilité sous la ramure de l'arbre	Adapté à l'environnement 1 arbre planté pour 4 places de stationnement ou 200m2 de surface non construite. Pour les lotissements au moins 10% de plantation en un seul tenant.
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Mesures décrites dans l'OAP trame verte et bleue.	NR
<b>Article Ub 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	1 place par logement. Règles si réaffectation d'un garage Dans le cas des opérations groupées ou lotissement 1 place supplémentaire	2 places par logements individuel 1 place par logement social Autres logements : 1 place par 60m2 de surface de plancher
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations	1 place par 25m2 de surface de plancher pour bureaux et services	Bureau : 1 place par 40m2 de surface de plancher Commerces : 1 place par 80m2 de surface commerciale. Si supérieur à 80m2 2places.
<b>Article Ub 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article Ub 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales Creusement de puits ou forage interdit	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Gestion des eaux à la parcelle dans la mesure du possible Incitation à la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	Règles de bon écoulements
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone Uh

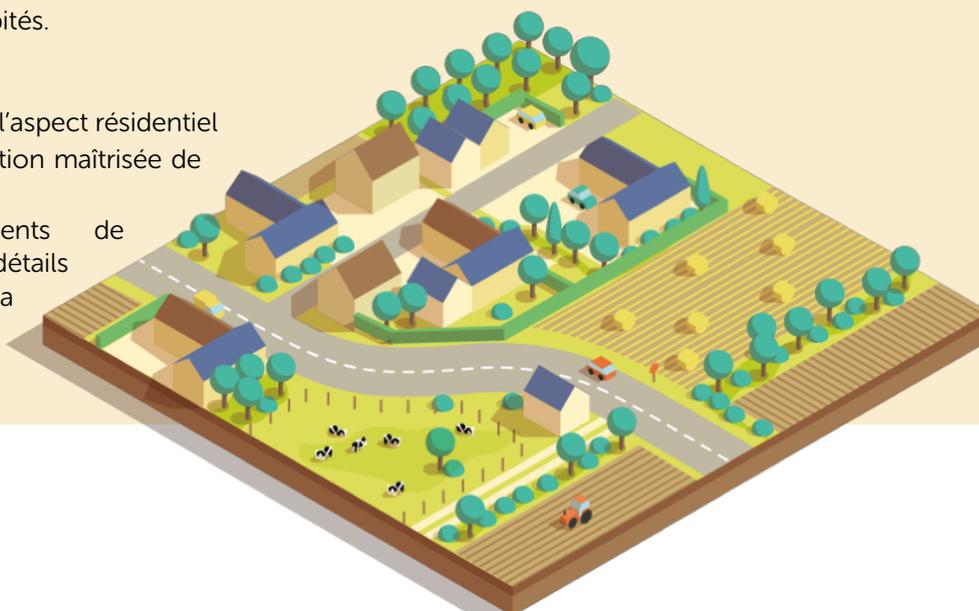
### Définition

Le secteur Uh correspond aux hameaux ruraux dont la forme urbaine est suffisamment structurée pour être considéré comme un espace urbanisé. Il s'agit des secteurs du Mesnil, de la Moignerie, du Pont Allain, du Perray de la ville Buisson et de Painfour.

La vocation de ces hameaux est essentiellement tournée sur l'habitat. La qualité patrimoniale du bâti ancien est un des traits remarquables de ces espaces habités.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel
- Permettre une densification maîtrisée de ces espaces
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité des lieux



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone Uh)
<b>Article Uh1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Zone à destination résidentielle avec possibilité d'implanter des établissements publics et d'accueil du public ainsi que des bureaux.	commerces d'artisanat et les activités compatibles avec l'habitat
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Le commerce de gros sous réserve d'être compatible avec l'habitat L'extension des commerces existant uniquement en zone Ubc	Les constructions à usage d'habitat
<b>Article Uh 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Idem qu'en 2007	Implantations nuisibles et incompatibles avec le voisinage d'un quartier d'habitation Caravanning, carrière
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	NR	NR
<b>Article Uh 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	20% de logements sociaux pour programme de + de 5 logements ou + de 500m2 de surface	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article Uh 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	20% de l'unité foncière 50m <sup>2</sup> max pour les extensions à partir de la date d'approbation	20% de la surface du terrain
	Hauteur des constructions	R+1+combles	R+combles avec possibilité de déroger à la règle selon les besoins d'harmonie
	Implantation par rapport à l'alignement	Implantation à l'alignement avec exception possibles pour tenir compte de l'environnement bâti, le même recul qu'une opération d'ensemble ou des abords de voie végétalisée (0,5m)	Voies publiques routières : En alignement des constructions existantes avec possibilité de décrochés de façade Chemins : à l'alignement ou en retrait de 3m minimum
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite séparative ou 1 mètre de recul minimum.	En limites ou demi hauteur ou 3 mètres
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	Condition que les ouvertures ne soient pas masquées par des constructions, une distance de 4m peut être imposée
<b>Article Uh 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'harmonie sur les aspects extérieurs du bâti Traitement particulier des antennes, parabole et de l'intégration des boîtiers de climatisation Toiture : 40°-50° pour le volume principal Interdiction des toitures monopentes, courbes, en pointe de diamant et toitures terrasse. Règles spécifiques pour les volumes secondaires (20°) et les annexes (20° avec toiture à deux pans). Clôtures : La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;	Intégrée à l'environnement (volume, aspect) Toiture à 40-50° Toiture terrasse non autorisée Lucarne réglementée (moins de la moitié du toit) Ardoise et zinc comme matériaux principaux, encastrement du PV Pastiche prescrit, parement à nu interdit, harmonisation des enduits extérieurs avec l'environnement alentour Clôture sen limite séparative :2m avec mur maçonné 0,5m max
	Performances énergétiques et environnementales	NR	encastrement du châssis dans la toiture pour le PV
<b>Article Uh 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	80% des surfaces non bâties perméables	Espaces verts sur au moins 40% de la surface de la parcelle
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Prise en compte des arbres existants en laissant la perméabilité ou semi-perméabilité sous la ramure de l'arbre  Mesures décrites dans l'OAP trame verte et bleue.	Adapté à l'environnement 1 arbre planté pour 4 places de stationnement ou 200m <sup>2</sup> de surface non construite. Pour les lotissements au moins 10% de plantation en un seul tenant.  NR
<b>Article Uh7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	Selon besoins et en dehors des espaces publics	2 places par logements individuel 1 place par logement social Autres logements : 1 place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations		Bureau : 1 place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerces : 1 place par 80m <sup>2</sup> de surface commerciale. Si supérieur à 80m <sup>2</sup> 2places.
<b>Article Uh8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article Uh9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales Creusement de puits ou forage autorisé pour les usages non domestiques	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Gestion des eaux à la parcelle dans la mesure du possible Incitation à la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	Règles de bon écoulement
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone UI

### Définition

Le **secteur UI** correspond aux principaux pôles d'équipements collectifs à vocation d'activités de sports et de loisirs, situé à l'Ouest du bourg du bourg :

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ce pôle d'équipements en place ;
- permettre son évolution dans le cadre de la politique d'équipement public mené par la commune.



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone UI)
<b>Article UI 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Équipements publics	Équipements publics
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	-	Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des équipements. Camping intégré à un équipement sportif
<b>Article UI 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Usages du sol non compatible avec la zone	Toute autre installation non prévue par les articles ci-dessus
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	NR	NR
<b>Article UI 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article UI 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	NR	NR
	Hauteur des constructions	NR	8 m à l'égout
	Implantation par rapport à l'alignement	NR	Voies publiques routières : En alignement des constructions existantes avec possibilité de décrochés de façade Chemins : à l'alignement ou en retrait de 3m minimum
	Implantation par rapport aux limites séparatives	NR	En limites ou demi hauteur ou 5 mètres
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	Condition que les ouvertures ne soient pas masquées par des constructions, une distance de 5 mètres peut être imposée
<b>Article UI 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	NR	NR
	Performances énergétiques et environnementales	NR	NR
<b>Article UI 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	NR	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	NR	NR
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Mesures décrites dans l'OAP trame verte et bleue, section « nature en ville »	NR
<b>Article UI 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements		NR
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations		
<b>Article UI 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article UI 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales Creusement de puits ou forage interdit	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Gestion des eaux sur la parcelle Incitation à la récupération des eaux de pluie	Dispositions générales
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone Ue

### Définition

Le **secteur Ue** correspond aux espaces urbanisés à vocation économique

Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ainsi que leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Trois secteurs sont particulièrement ciblés :

- La zone du Mesnil situé à proximité de l'échangeur de la N176
- Le secteur Nord du quartier de la gare qui rassemble plusieurs entreprises ainsi que les ateliers municipaux
- Le secteur du Calvaire, au Sud du bourg, où sont localisées plusieurs activités (garage, cidrerie).



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
	Sous-destination									

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone Ua)
<b>Article Ue 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Le commerce de gros, les activités de service ou s'effectue l'accueil du public, les locaux ou administration accueillant du public, autres équipements accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques, les bureaux les industries, les entrepôts	Toute autres zones non-citées ci-dessous
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	La restauration dans une limite de 150m <sup>2</sup> d'espace d'accueil du public	Logements de fonction Extension d'habitations existantes Installations nécessaires au fonctionnement de services techniques et au fonctionnement de la zone Reconstruction suite à un sinistre
<b>Article Ue 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	ICPE soumises à autorisation Stationnement des caravanes et HLL sauf bungalows professionnels	Lotissement d'habitation Installations classées Stationnement des caravanes +camping Parc d'attraction
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	Extensions interdites pour les logements existants sur la zone	NR
<b>Article Ue 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article Ue 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	NR	50% de la taille du terrain
	Hauteur des constructions	8,5 m	9 m
	Implantation par rapport à l'alignement	50 m de l'axe de la voie nationale 25 m de la voie départementale 5m des autres voies 15 m des berges de cours d'eau	75 m de l'axe de la voie nationale 25 m de la voie départementale en dehors des agglomérations 5m des autres voies 15 m des berges de cours d'eau
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Mur coupe-feu si mitoyenneté Sinon minimum de 4 m	Minimum 5 m ou demi hauteur du bâtiment
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	Minimum 5 m
<b>Article Ue 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'insertion paysagère et d'harmonie des aspects extérieurs. Antennes, paraboles et bloc de climatisation intégrés au volume de la construction Toiture : pente 20° maximum Clôtures : règles d'harmonie exprimée dans l'OAP « clôtures et ambiance urbaine ». Hauteur à 2 m Règles sur l'insertion des enseignes (15% de la surface de la façade).	Règles d'harmonie de simplicité des bâtiments et des clôtures Toiture terrasses et à faible pente autorisées Extension et bâtiments annexe s'accordent avec la construction principale
	Performances énergétiques et environnementales	Châssis encastrés	Châssis encastrés
<b>Article Ue 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Limitation de l'imperméabilisation des sols Espaces de stationnement perméables à 50%	20% de la surface en espaces verts
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	1 arbre pour 150 m <sup>2</sup> d'espace non bâti hors stockage 1 arbre pour 5 place de stationnement	1 arbre pour 300 m <sup>2</sup> d'espace non bâti hors stockage 1 arbre pour 5 place de stationnement Règles sur la composition paysagère du projet (stationnements)
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	CF OAP trame verte et bleue et OAP du Mesnil	Règles de plantations des limites (giratoire, voie express, bretelle) issues du dossier Loi Barrièr
<b>Article Ue 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	NR	NR
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Activité tertiaire : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum</li> <li>Commerce de Gros : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum</li> <li>Autres vocations : selon la nature du projet.</li> </ul>	Bureau : 1 place par 40m <sup>2</sup> SHON Artisanat : 1 place par 80m <sup>2</sup> SHON Commerce : stationnement = 60% de la SHON
<b>Article Ue 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	En zone Uab, l'accès aux voiries se réalise uniquement à partir des voiries existantes ou à créer.
<b>Article Ue 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Incitation à la récupération des eaux de pluie et à la gestion des eaux sur la parcelle	Principe de bon écoulement des eaux
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone 1AU

### Définition

Les secteurs 1AU correspondent aux zones à urbaniser. Sur Plerguer, ces zones se concentrent sur le centre bourg et sa proche périphérie. Elles ont vocation à recevoir une urbanisation essentiellement résidentielle.

Dans ce cadre, l'aménagement de ces nouveaux quartiers s'oriente vers une rupture avec les formes de lotissements traditionnels en misant sur une mixité sociale et urbaine rendue possible par l'intégration de programmes d'habitats sociaux et intermédiaires.

L'aménagement des espaces publics vise à offrir un cadre de vie harmonieux avec l'environnement immédiat. La place accordée au végétal s'accorde avec un objectif d'intégration paysagère et de prise en compte de la biodiversité.

La connectivité de ces quartiers est appréhendée à travers une volonté de favoriser les modes de déplacement doux et limiter l'empreinte de l'automobile sur le bourg.

Enfin, l'aménagement de ces quartiers doit tenir compte d'une compatibilité avec les OAP définies pour chacun des secteurs. Elles s'inscrivent en complémentarité avec le règlement ci-dessous.



Réalisation Matthieu Nivesse pour la boîte de l'espace

### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 		       	       	       	       	       	       	       	       
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination	 	 	 	 	 	       	       	       	       	       	

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone 1AUe)
Article 1AU 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020	destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>• Salles d'art et de spectacles,</li> <li>• Équipements sportifs,</li> </ul>	
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Dans la mesure d'être compatibles avec la vocation d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public</li> <li>• Autre équipement accueillant du public</li> <li>• Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat. - les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), ne constituant pas une gêne pour le voisinage.
Article 1AU 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Idem qu'en 2007 en ajoutant les éoliennes	Implantations nuisibles et incompatibles avec le voisinage d'un quartier d'habitation Caravanning, carrière
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	NR	NR
Article 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	Mixité sociale	20% de logements sociaux pour programme de + de 5 logements ou + de 500m <sup>2</sup> de surface	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
Article 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Emprise au sol	NR	- 30% de la surface du terrain sur les zones Ue - 50% de la surface du terrain sur la zone Uea
	Hauteur des constructions	R+2+cobles	7 mètres à l'égout du toit
	Implantation par rapport à l'alignement	Implantation à l'alignement avec exception possibles pour tenir compte de l'environnement bâti, le même recul qu'une opération d'ensemble ou des abords de voie végétalisée (0,5m)	Voies publiques routières : En alignement des constructions existantes avec possibilité de décrochés de façade Chemins : à l'alignement ou en retrait de 3m minimum
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite séparative ou 1 mètre minimum	En limites ou demi hauteur ou 3 mètres
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	Condition que les ouvertures ne soient pas masquées par des constructions, une distance de 4m peut être imposée
Article 1AU 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'harmonie sur les aspects extérieurs du bâti Traitement particulier des antennes, parabole et de l'intégration des boitiers de climatisation Toiture : 40°-50° pour le volume principal Interdiction des toitures monopentes, courbes, en pointe de diamant et toitures terrasse. Règles spécifiques pour les volumes secondaires (20°) et les annexes (20° avec toiture à deux pans). Clôtures : La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;	Intégrée à l'environnement (volume, aspect) Toiture à 40-50° Toiture terrasse non autorisée Lucarne réglementée (moins de la moitié du toit) Ardoise et zinc comme matériaux principaux, encastrement du PV Pastiche prescrit, parement à nu interdit, harmonisation des enduits extérieurs avec l'environnement alentour Clôture en limite séparative : 2m avec mur maçonné 0,5m max
	Performances énergétiques et environnementales	NR	encastrement du châssis dans la toiture pour le PV
Article 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	80% des surfaces non bâties perméables	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Prise en compte des arbres existants en laissant la perméabilité ou semi-perméabilité sous la ramure de l'arbre  Mesures décrites dans l'OAP trame verte et bleue.	Adapté à l'environnement 1 arbre planté pour 4 places de stationnement ou 200m <sup>2</sup> de surface non construite. Pour les lotissements au moins 10% de plantation en un seul tenant.  NR
Article 1AU 7 : Stationnement	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	1 place par logement. Règles si réaffectation d'un garage Dans le cas des opérations groupées ou lotissement 1 place supplémentaire	2 places par logements individuel 1 place par logement social Autres logements : 1 place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations	1 place par 25m <sup>2</sup> de surface de plancher pour bureaux et services	Bureau : 1 place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerces : 1 place par 80m <sup>2</sup> de surface commerciale. Si supérieur à 80m <sup>2</sup> 2places.
Article 1AU 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
Article 1AU 9 : Desserte par les réseaux	Réseau d'eau potable	Dispositions générales Creusement de puits ou forage interdit	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Gestion des eaux à la parcelle dans la mesure du possible Incitation à la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	Règles de bon écoulements
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone 1AUe

### Définition

Les secteurs 1AUe correspondent à l'extension de la zone d'activités du Mesnil. Ces espaces ont ainsi vocation à favoriser le développement et le maintien des activités économiques sur la commune en permettant leur développement sur site afin de répondre aux besoins des différents types d'entreprises

La zone 1AUe s'inscrit en interface entre la zone d'activité existante et le hameau résidentiel du Mesnil. L'enjeu majeur réside dans l'intégration de ce futur tissu urbain et l'impact sur le cadre de vie des habitants présents et le paysage.



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION			COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (zone 1AUa et ab)
<b>Article 1AUe 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Le commerce de gros, les activités de service ou s'effectue l'accueil du public, les locaux ou administration accueillant du public, autres équipements accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques, les bureaux les industries, les entrepôts	Toute autres zones non-citées ci-dessous
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	La restauration dans une limite de 150m <sup>2</sup> d'espace d'accueil du public	Logements de fonction Extension d'habitations existantes Installations nécessaires au fonctionnement de services techniques et au fonctionnement de la zone Reconstruction suite à un sinistre
<b>Article 1AUe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	ICPE soumises à autorisation Stationnement des caravane et HLL sauf bungalows professionnels	Lotissement d'habitation Installations classées Stationnement des caravanes +camping Parc d'attraction
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	Extensions interdites pour les logements existants sur la zone	NR
<b>Article 1AUe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article 1AUe 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	NR	50% de la taille du terrain
	Hauteur des constructions	8,5 m	9 m
	Implantation par rapport à l'alignement	50 m de l'axe de la voie nationale 25 m de la voie départementale 5m des autres voies 15 m des berges de cours d'eau	75 m de l'axe de la voie nationale 25 m de la voie départementale en dehors des agglomérations 5m des autres voies 15 m des berges de cours d'eau
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Mur coupe-feu si mitoyenneté Sinon minimum de 4 m	Minimum 5 m ou demi hauteur du bâtiment
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	Minimum 5 m
<b>Article 1AUe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'insertion paysagère et d'harmonie des aspects extérieurs. Antennes, paraboles et bloc de climatisation intégrés au volume de la construction Toiture : pente 20° maximum Clôtures : règles d'harmonie exprimée dans l'OAP « clôtures et ambiance urbaine ». Hauteur à 2 m Règles sur l'insertion des enseignes (15% de la surface de la façade).	Règles d'harmonie de simplicité des bâtiments et des clôtures Toiture terrasses et à faible pente autorisées Extension et bâtiments annexe s'accordent avec la construction principale
	Performances énergétiques et environnementales	Châssis encastrés	Châssis encastrés
<b>Article 1AUe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Limitation de l'imperméabilisation des sols Espaces de stationnement perméables à 50%	20% de la surface en espaces verts
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	1 arbre pour 150 m <sup>2</sup> d'espace non bâti hors stockage 1 arbre pour 5 place de stationnement	1 arbre pour 300 m <sup>2</sup> d'espace non bâti hors stockage 1 arbre pour 5 place de stationnement Règles sur la composition paysagère du projet (stationnements)
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	CF OAP trame verte et bleue et OAP du Mesnil	Règles de plantations des limites (giratoire, voie express, bretelle) issues du dossier Loi Barrièr
<b>Article 1AUe 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	NR	NR
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Activité tertiaire : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum</li> <li>Commerce de Gros : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum</li> <li>Autres vocations : selon la nature du projet.</li> </ul>	Bureau : 1 place par 40m <sup>2</sup> SHON Artisanat : 1 place par 80m <sup>2</sup> SHON Commerce : stationnement = 60% de la SHON
<b>Article 1AUe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	En zone 1AUab, l'accès aux voiries se réalise uniquement à partir des voiries existantes ou à créer.
<b>Article 1AUe 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Incitation à la récupération des eaux de pluie et à la gestion des eaux sur la parcelle	Principe de bon écoulement des eaux
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

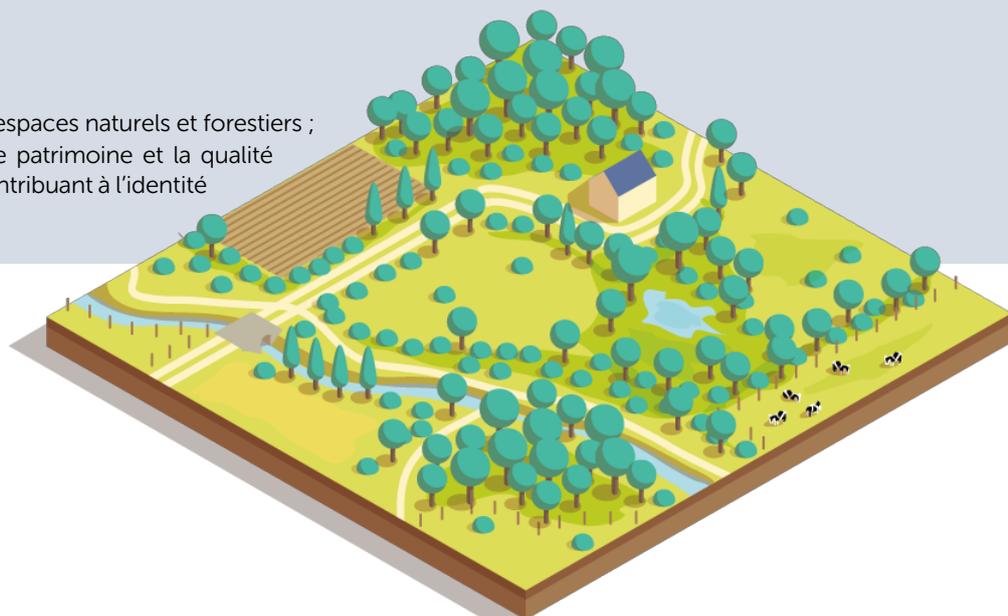
## Zone NPb

### Définition

La zone Npb correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone à vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

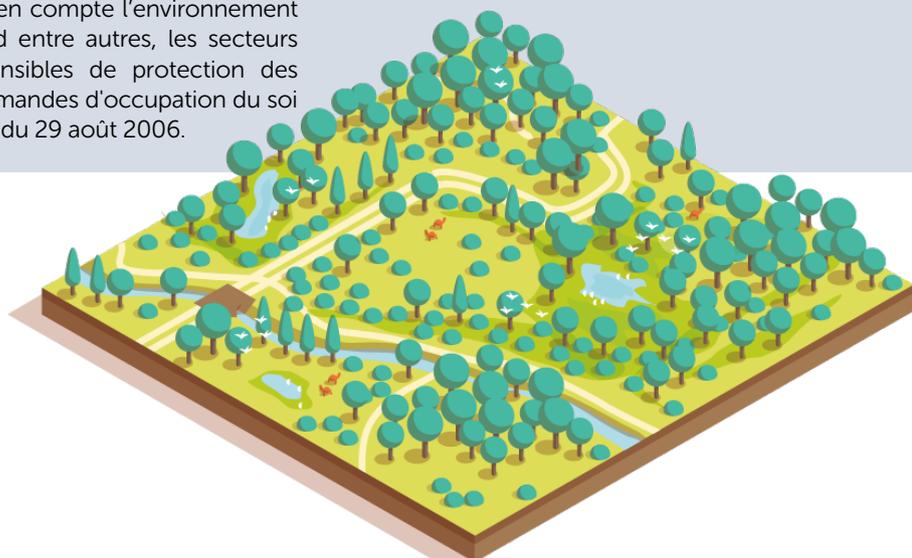
**Rappel :** Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (NPb)
<b>Article NPb 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	-	-
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Équipement collectif de nature technique ou industrielle Constructions destinées à l'accueil et l'information du public Dans le cadre d'un changement de destination : - Logement, hébergement, - commerce ou restauration si diversification d'une activité agricole	Restauration, reconstruction suite à un sinistre, extension 60m2, bâtiment d'exploitation existante (logement compris), garage limité à 40m2, annexe autre que garage limité à 12m2, extension nécessaire à des activités existantes, création de plan d'eau et excavation si amélioration.
<b>Article NPb 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	ICPE ; stationnement de caravane terrains de camping, HLL, stockage à l'air libre, création de plan d'eau, modification de circulation hydraulique défavorable à la qualité de l'eau et à sa vitesse d'écoulement, sépultures.	ICPE, lotissement, affouillement et exhaussement, caravane, excavation, comblement de puit sans précaution particulière, création de camping et aire de loisir, infrastructures d'hydrocarbures, dépôts d'ordures ou d'auto, dépôts fumier ou produit fertilisant non aménagés, suppression de haie et talus
	changement de destination	Bâtiments identifiés – avis conforme CDPENAF	Uniquement le patrimoine ancien
	Extension des bâtiments existants	Enveloppe de 50m <sup>2</sup> Nouvelles annexes à 30m maximum Respect des règles de réciprocité	Extension 60m <sup>2</sup> Garage 40m <sup>2</sup> Annexes 12m <sup>2</sup>
<b>Article NPb 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article NPb 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	Enveloppe de 50m <sup>2</sup> pour les extensions et annexes	Extension 60m <sup>2</sup> Garage 40m <sup>2</sup>
	Hauteur des constructions	R+1+combles Annexes à 4,5m au faitage	Selon caractéristiques d'insertion Sinon 6m ou hauteur égale au bâti voisin dans le cas de dents creuses Abris de jardin = 3,5m
	Implantation par rapport à l'alignement	A l'alignement ou 1 m minimum	Défini par les autres constructions avoisinantes Exception pour les extensions en continuité du bâti existant Décroché de façade ponctuel possible (2m)
	Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite séparative ou recul de 3 mètre minimum	Demi-hauteur du bâti ou 3m minimum Possibilité d'implantation différente si prolongement
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	NR
<b>Article NPb 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'harmonie sur les aspects extérieurs du bâti Traitement particulier des antennes, parabole et de l'intégration des boîtiers de climatisation Toiture : 40°-50° pour le volume principal Interdiction des toitures monopentes, courbes, en pointe de diamant et toitures terrasse. Règles spécifiques pour les volumes secondaires (20°) et les annexes (20° avec toiture à deux pans). Clôtures : La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;	Bonne intégration souhaitée : - Prise en compte du végétal - Clôtures style simple Conforme à l'architecture traditionnelle de la région
	Performances énergétiques et environnementales	NR	NR
<b>Article NPb 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	80% d'espaces perméables	40% d'espace végétalisé
	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Plantations existantes maintenues ou remplacées	NR
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville »	NR
<b>Article NPb 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	La création d'aire de stationnement est soumise à autorisation auprès des services de l'état. Conformément à l'arrêté de 2006 concernant les périmètres de protection des retenues de Mireloup et Beaufort.	Selon besoins
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations		Selon besoins
<b>Article NPb 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article NPb 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Incitation à la récupération des eaux de pluie et à la gestion des eaux sur la parcelle	Dispositions générales
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone NPa

### Définition

La zone Npa correspond à des terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Elle comprend entre autres, les secteurs inclus dans les périmètres rapprochés sensibles de protection des captages d'eau potable, dans lesquels les demandes d'occupation du soi devront être conformes à l'arrêté préfectoral du 29 août 2006.



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

**Rappel :** Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (NPa)
<b>Article NPa 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques	Aménagement et restauration sous réserve de respect du caractère architectural originel Construction ou installation nécessaire à la sensibilisation et l'accueil du site au public, la reconstruction après sinistre sans changement de destination. Installation et équipements techniques
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Les autres équipements recevant du public répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation liée à la protection des espaces naturels.	NR
<b>Article NPa 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	ICPE, caravane, camping, HLL, stockage à l'air libre, dépôt matériaux et véhicules, affouillement et exhaussement, création de puits et de forage, tout aire de stationnement modification des circulations hydraulique, sépulture	Affouillement et exhaussement, ouverture d'excavation, caravanning, terrassement et remblaiement sauf protection de la ressource en eau, Silos non-aménagés, les dépôts, toute aire de stationnement, suppression de haie et talus
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	NR	NR
<b>Article NPa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article NPa 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	NR	NR
	Hauteur des constructions	NR	NR
	Implantation par rapport à l'alignement	NR	NR
	Implantation par rapport aux limites séparatives	NR	NR
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	NR
<b>Article NPa 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	NR	NR
	Performances énergétiques et environnementales	NR	NR
<b>Article NPa 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	NR	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	NR	NR
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	NR	NR
<b>Article NPa 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	Stationnement interdit	NR
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations		NR
<b>Article NPa 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	NR
<b>Article NPa 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales	NR
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Incitation à la récupération des eaux de pluie et à la gestion des eaux sur la parcelle	NR
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone Npl

### Définition

La zone Npl est une zone naturelle non équipée et dont la vocation de loisir est principalement orientée sur la pratique de l'aéromodélisme.

Au regard de sa vocation, la zone se définit comme un secteur de taille et de capacité limitées à cette seule activité et ses infrastructures.



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

**Rappel :** Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (NPI)
<b>Article NPI 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	Autres équipements recevant du public	Aménagement et restauration sous réserve de respect du caractère architectural originel Construction ou installation nécessaire à la sensibilisation et l'accueil du site au public, la reconstruction après sinistre sans changement de destination. Installation et équipements techniques
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	NR	NR
<b>Article NPI 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les occupations ou utilisations du sol sans rapport avec la vocation de la zone ou non prévues à l'article Npl1.	Affouillement et exhaussement, ouverture d'excavation, caravaning, terrassement et remblais sauf protection de la ressource en eau, Silos non-aménagés, les dépôts, toute aire de stationnement, suppression de haie et talus
	changement de destination	NR	NR
	Extension des bâtiments existants	Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension des volumes existants, en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes sont autorisés dans une enveloppe de 40m <sup>2</sup> cumulés.	NR
<b>Article NPI 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article NPI 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	40m <sup>2</sup> cumulé	NR
	Hauteur des constructions	3,5m au point le plus haut	NR
	Implantation par rapport à l'alignement	NR	NR
	Implantation par rapport aux limites séparatives	NR	NR
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	NR
<b>Article NPI 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	NR	NR
	Performances énergétiques et environnementales	NR	NR
<b>Article NPI 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	NR	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	NR	NR
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	NR	NR
<b>Article NPI 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	NR	NR
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations	Le stationnement s'organise en dehors des voies publiques sous la forme d'une aire naturelle sans aménagement lourd. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux possibilités du site.	NR
<b>Article NPI 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article NPI 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle et inciter à la récupération.	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	NR	Dispositions générales
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## Zone A

### Définition

La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



### L'essentiel du règlement

#### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

**Rappel** : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Article	principe	PLU 2021	PLU 2007 (A)
<b>Article A 1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020</b>	destinations et sous-destinations autorisées	bâtiments des exploitations agricoles et forestières et toutes leurs sous-destinations.	-
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Les locaux techniques ou installations d'intérêt public à l'exception des installations et constructions photovoltaïques au sol Logement de fonction limités à 30m <sup>2</sup> Changement de destination : -logement -hébergement Restauration et commerces dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Bâtiments agricoles, reconstruction, installations techniques d'intérêt général
<b>Article A 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	ICPE, caravane, camping, HLL, stockage à l'air libre, dépôt matériaux et véhicules, affouillement et exhaussement, création de puits et de forage, tout aire de stationnement modification des circulations hydraulique, sépulture	- des habitations sauf logement de fonction - lotissement de de tout nature - activité avec exception pour les équipements techniques - terrain de camping - photovoltaïque au sol
	changement de destination	Bâtiments repérés au plan de zonage	NR
	Extension des bâtiments existants	Enveloppe de 50m <sup>2</sup>	NR
<b>Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Mixité sociale	NR	NR
	Mixité fonctionnelle	NR	NR
<b>Article A 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Emprise au sol	Logement de fonction : 30m <sup>2</sup>	NR
	Hauteur des constructions	Logements : R+1+combles Annexes : 4,5m au faitage	Bâtiment agricole : 9m Habitation : 5m
	Implantation par rapport à l'alignement	À l'alignement ou au moins 1 mètre	5 mètres avec conditions
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour les constructions agricoles : 10m par rapport au parcelle riveraines abritant une habitation non liée à l'exploitation agricole Dans les autres cas, recul de 3 mètre minimum	NR sauf recul de 10 m pour les parcelles riveraines abritant un bâti non lié à une exploitation
	règles alternatives en lien avec les bâtiments contigus	NR	NR
<b>Article A 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Règles d'harmonie sur les aspects extérieurs du bâti Traitement particulier des antennes, parabole et de l'intégration des boîtiers de climatisation Toiture : 40°-50° pour le volume principal Interdiction des toitures monopentes, courbes, en pointe de diamant et toitures terrasse. Règles spécifiques pour les volumes secondaires (20°) et les annexes (20° avec toiture à deux pans). Clôtures : La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;	Prise en compte du végétal Clôtures style simple Conforme à l'architecture traditionnelle de la région
	Performances énergétiques et environnementales	Préconisation sur l'orientation des bâtiments agricoles pour photovoltaïque	NR
<b>Article A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	NR	NR
	Obligations en matière de réalisation d'espace libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	NR
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « clôture et ambiance urbaine »	NR
<b>Article A 7 : Stationnement</b>	Réalisation d'aires de stationnement pour les logements	Selon besoins	Selon besoins
	Réalisation d'aire de stationnement pour les autres destinations		
<b>Article A 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Condition de desserte des terrains	Dispositions générales	Dispositions générales
<b>Article A 9 : Desserte par les réseaux</b>	Réseau d'eau potable	Dispositions générales	Dispositions générales
	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Incitation à la récupération des eaux de pluie et à la gestion des eaux sur la parcelle	Préconisations pour le bon écoulement des eaux
	Réseau d'eau usées	Dispositions générales	Dispositions générales
	Autres réseaux	Dispositions générales	Dispositions générales

## **PARTIE II : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**



## Cadre juridique de l'évaluation environnementale

### L'article R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

## L'évaluation, un outil d'aide à la décision

L'évaluation environnementale traduit, dans le cadre de procédures formalisées, l'exigence de prise en compte de l'environnement dans les politiques publiques d'aménagement. Ce n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à son élaboration. Elle contribue à l'évolution du projet de moindre impact sur l'environnement et apte à valoriser l'ensemble des opportunités (présence d'équipements, de réseaux...).

Véritable outil d'aide à la décision, elle contribue à opérer, en amont de la réalisation des projets, des choix pertinents pour assurer un développement équilibré et durable du territoire. Elle favorise la

construction de documents de planification répondant aux besoins recensés par la collectivité dans le cadre du diagnostic du territoire.

La logique d'évitement, de réduction et, en dernier ressort, de compensation des impacts environnementaux, dans laquelle s'inscrit l'évaluation environnementale, doit permettre de limiter au maximum les impacts environnementaux de la mise en œuvre des documents d'urbanisme. Ainsi menée, l'évaluation environnementale peut se révéler être une source d'économies importantes lorsqu'il s'agira de réaliser des projets dont l'insertion sur le territoire aura été anticipée.

L'évaluation environnementale répond également à une exigence de transparence à l'égard du public. Cette transparence se traduit, non seulement par la consultation du public et le recueil de ses observations, mais aussi, dans le rapport de présentation du document d'urbanisme, par la justification des choix retenus et la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée.

# ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Les impératifs du SCoT

Le SCoT du Pays de Saint-Malo a été approuvé fin 2017. Son document d'orientation et d'objectifs (DOO) s'organise autour de quatre grands axes :

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace
- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources
- Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays
- Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays

À travers ces parties, le DOO définit 118 objectifs que le PLU doit intégrer afin de s'inscrire en compatibilité.

La vérification de cette compatibilité se fait à travers une grille de lecture qui analyse, objectif par objectif la bonne prise en compte du PLU.

Si tous les objectifs ne concernent pas précisément la commune de Plerguer le SCoT se positionne sur un certain nombre de points dont :

La limite de 14 hectares d'extension urbaine (à partir de l'approbation du SCoT : (cf objectif 7) ou encore l'imposition d'une densité moyenne (objectif 4) de 22 logements/ha sur Plerguer. Ces mesures posent un cadre à respecter dans le cadre du développement futur de la commune. D'autres parts, les objectifs de densification et de renouvellement urbain doivent être à minima de 5% (objectif 10) soit 7000 m<sup>2</sup>.

D'un point de vue de la mobilité, le SCoT demande un renforcement de l'urbanisation autour des gares (objectifs 63, 64 et 68). Plerguer étant concernée par cette mesure, une réflexion globale doit être menée afin de favoriser la multi-modularité (covoiturage, stationnement cycliste) ainsi que l'implantations d'activités mixtes.

À l'échelle de la commune, l'identification des liaisons douces (objectif 71) doit permettre le développement d'un réseau de déplacement alternatif en anticipant par exemple la mise en place d'une piste cyclable (objectif 75). L'intégration des modes doux doit aussi être pensée au sein des futures opérations d'aménagement (objectif 72).

D'un point de vue patrimonial, le PLU se doit de maintenir la qualité paysagère des espaces ruraux plergerrois et d'identifier les bâtis patrimoniaux en vue de leur protection (objectif 84). L'implantation d'infrastructures agricoles doit se faire en respect de la qualité intrinsèque des sites (objectif 82).

Le volet Trame verte et bleue du SCoT impose la protection d'espaces identifiés à la parcelle. La prise en compte de ces espaces est un impératif à retranscrire au PLU (objectifs 86, 87, 88, 89).

L'objectif 92 s'attache à encourager le développement de la biodiversité en ville.

### Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
1	Armature territoriale	Oui	Toutes	Réflexion	Prendre en compte le rôle identifié dans l'armature territoriale définie par le SCoT La Commune PLERGUER est identifiée comme <b>Commune rurale ou périurbaine</b> (participent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité)	Le rôle de commune rurale et périurbaine participant aux fonctions de proximité est mis en avant avec un rôle du bourg renforcé.	OUI
2	Résidences secondaires	Non					
3	Production globale de logements	Non					
4	Densités moyennes	Oui	Toutes	Concrète	La densité moyenne correspondant à la somme des logements projetés sur la somme des surfaces de projet <b>doit être supérieure ou égale à l'objectif inscrit</b> Pour la Commune PLERGUER, l'objectif de densité moyenne est de <b>22 logements / hectares</b> Dans le respect de l'objectif 4, <b>les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la mise en œuvre de densités minimales pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte</b>	Le projet de PLU identifie un programme de 142 logements sur 6,42 hectares, soit 22.1 logements par hectare.	OUI
5	Densité minimale	Oui	Toutes	Concrète	Commune de PLERGUER a un objectif de densité moyenne compris entre 20 et 31 logts/ha, <b>les surfaces de + de 5 000 m<sup>2</sup> présentent une densité minimale de 15 logts/ha par opération.</b>	Le PLU identifie 6 secteurs de projets résidentiels (extensions et renouvellement). La densité la plus faible par opération est de 20,0 logements par hectare.	OUI
6	Secteurs urbains situés à proximité des gares	Oui	Certains secteurs	Concrète	<i>Non concernée (malgré la présence d'une halte ferroviaire)</i>		
7	Surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sur 14 ans	Oui	Toutes	Concrète	Ces surfaces potentielles constituent un maximum qui est à mettre en œuvre dans le respect de l'objectif 2 de production de logements et l'objectif 4 de densité moyenne. Identification des secteurs de développement résidentiel et mixte en extension - <b>inférieur ou égal à l'objectif inscrit, méthode proposée :</b> comptabilisation des surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées à partir de la date d'approbation du SCoT jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de PLU distinction des surfaces qui relèvent d'une extension de celles qui relèvent d'une approche de renouvellement urbain déduction des surfaces qui relèvent d'une extension urbaine pour obtenir les surfaces potentielles d'extension urbaine actualisées adaptation le cas échéant par une règle de 3, des surfaces potentielles d'extension à l'horizon temporel retenu par le PLU Pour PLERGUER, le plafond de surfaces potentielles d'extension urbaine est fixé à <b>14 hectares sur 14 ans à partir de l'approbation du SCoT.</b>	2 hectares représentant 37 logements ont été réalisés depuis la date d'approbation du SCoT 2) 1.4 hectares représentant 32 logements sont en cours de réalisation ou à venir 3) 2.1 hectares représentant 58 logements sont projetés dans le PLU en densification résidentielle 4) 6.4 hectares représentant 139 logements sont projetés dans le PLU en extension 5) 2,17 hectares alloué à la construction d'une usine de traitement d'eau  14,07 hectares (surfaces en renouvellement comprises) feront l'objet d'un aménagement dans les 14 ans à partir de l'approbation du SCoT.	OUI
8	Permettre l'adaptation au regard des dynamiques constatées	Oui	Toutes	Concrète	<b>Adaptation possible</b> des objectifs du SCoT en matière de densité moyenne et de surfaces potentielles d'extension urbaine dans les 2 conditions limitatives suivantes : - une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare, et - une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'objectif 7 de l'ordre de : d'1 hectare car la commune de PLERGUER dispose de surfaces potentielles d'extension urbaine inférieures ou égales à 20 hectares.	<i>Non mobilisé</i>	OUI
9	Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification du potentiel de densification des tissus urbanisés et de mutabilité des espaces bâti dans le rapport de présentation 2) Reprise <b>d'une part significative</b> (au moins 33% si ce n'est 50% - à interpréter/justifier dans le PLU) de cette capacité dans les secteurs de développement en renouvellement (cf objectifs de production de logements)	1) 65 logements en potentiel théorique densifiables et mutable 2) 50 logements en densification projetée, soit 77% (justifié dans le RP)	OUI
10	Identification des surfaces potentielles de	Oui	Toutes	Concrète	Sur la base de l'identification du potentiel de mutabilité et de densification des tissus urbanisés, choix/priorisation des secteurs de développement en renouvellement urbain - <b>au moins égal à l'objectif inscrit</b>	Les 65 logements identifiés correspondent à 5,25 hectares et la mobilisation de 50	OUI

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
	renouvellement urbain				Pour la Commune PLERGUER, <b>ce potentiel doit correspondre à au moins 0,7 hectares</b>	logements représente environs 4 hectares.	

## Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
11	Diversité des logements	Oui	Toutes	Concrète	Sur la base des constats et enjeux du PLU, déterminer les besoins en matière de diversification du parc et <b>ne pas avoir de règles interdisant sur toute la commune la production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs</b> (marges de recul excessives, mitoyenneté interdite ou hauteur limitée au plain-pied...).	Les enjeux du diagnostic identifient clairement la nécessité de diversifier le parc résidentiel qui est reprise dans le PADD. Les OAP inscrivent des objectifs dans ce sens et les outils réglementaires viennent la faciliter (réduction des marges de recul, hauteur renforcée...).	OUI
12	Besoins spécifiques	Oui	Toutes Particularités pour les pôles majeur et structurants	Concrète	<b>Toutes communes</b> : avoir ou programmer (dans une OAP) une offre adaptée aux Personnes âgées Personnes à Mobilité Réduite (logements en plain-pied ou avec ascenseur à proximité de la centralité).	Des programmes de logements intermédiaires avec des logements adaptés aux personnes âgées sont prévus dans les OAP, c'est notamment le cas sur le secteur des Serres situé à proximité immédiate du cœur de bourg et du nouveau cabinet médical.	OUI
13	Diversité de logements au sein des principales surfaces d'extension et de renouvellement	Oui	Toutes	Concrète	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la programmation d'une offre diversifiée de logements, <b>au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain.</b>	Un programme diversifié est prévu pour chaque secteur d'OAP.	OUI
14	Logements à coût abordable	Oui	Communes rurales et périurbaines	Concrète	Garantir un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.	Un programme diversifié est prévu pour chaque secteur d'OAP. Le règlement prévoit 20% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 5 logements, ce qui est le cas de l'ensemble des secteurs d'OAP.	OUI
			Secteurs urbains situés à proximité des gares	Concrète	La production de logements comprend une part de logements à coût abordable (identification de ces secteurs est justifiée au regard de l'organisation du tissu urbain autour des gares)  <i>La présence d'une halte ferroviaire pourrait imposer une réponse à cet objectif (bien que la commune ne soit pas concernée par l'objectif 6).</i>	Un programme diversifié est prévu pour chaque secteur d'OAP. Le règlement prévoit 20% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 5 logements, ce qui est le cas de l'ensemble des secteurs d'OAP.	OUI
15	Accueil des gens du voyage	Oui	Polarités	Concrète			-

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
16	Accueil des gens du voyage	Oui	Les collectivités de SMA et de la CCCE		Prévoir les mesures nécessaires aux besoins identifiés d'aires de grands passages	Par absence d'arbitrage au niveau intercommunal ne permet pas d'identifier des surfaces potentielles à l'accueil des gens du voyage	Non
17	Vacance de logements	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification de la vacance ( <b>7,9% en 2017 INSEE pour PLERGUER</b> ) 2) Si vacance supérieure à 6%, <b>identification du nombre de logements à programmer pour remise sur le marché d'au moins la moitié d'entre eux et justification dans le PLU.</b>	les logements vacants représentent 7,9% du parc résidentiel, avec une forte progression sur la période 2012-2017 (+48 logements vacants, soit une augmentation de près de 100%). Ce chiffre ne peut être pris comme une tendance qui va se poursuivre car la volonté inscrite dans le PADD est bien de réduire le nombre de logements vacants. En considérant que pour le secteur un taux de vacance naturelle se situe aux alentours de 6% et que le SCoT prescrit une réduction de moitié de la vacance « au-delà » des 6%, cela revient à remettre sur le marché 11,5 logements (sur la base des données INSEE 2017). Soit 1 logement par an remis sur le marché.	OUI
18	<i>Logements non décents ou inadaptés</i>	<i>Non</i>					
19	Caractéristiques des entités bâties	Oui	Toutes	Réflexion	Apprécier les formes urbaines limitant l'étalement urbain : le bourg ou la ville, les villages le cas échéant et les secteurs d'urbanisation diffuse.	Le diagnostic identifie les différentes typologies bâties.	OUI
20	Situation démographique et constructibilité résidentielle des bourg/ville	Oui	Toutes	Réflexion	Lorsque le contexte géographique le permet, justifier que la majeure partie (au moins 50%) de la production de logements et de la surface de consommation foncière se situe au sein ou en extension du bourg.	Les logements programmés hors bourg sont minimes, ils représentent 34% (17 unités)	OUI
21	Extensions urbaines en continuité des centre villes, centre bourgs et villages	Oui	Toutes	Réflexion	Les secteurs de développement résidentiel sont localisés en continuité des tissus agglomérés (bourg et villages).	Seul le comblement de quelques dents creuses est possible hors bourg.	OUI
22	STECAL autorisé de manière exceptionnelle	Oui	Toutes	Réflexion	Si secteur de développement dans l'espace diffus, vérifier : Qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole, à la biodiversité du milieu, ou à la qualité des paysages Qu'il réponde à une des trois vocations : • de permettre le maintien et le développement d'activités existantes ; ou de structurer des hameaux existants ; ou de répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique et d'activités ludiques. Attention : Les consommations foncières issues des STECAL sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine inscrits à l'objectif Z à vocation résidentielles et mixtes ou d'activités, le cas échéant. S'il s'agit de renouvellement urbain, les surfaces	Pas de secteurs de développement dans l'espace diffus.	OUI

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
					potentielles sont identifiées au titre de l'objectif 10.		
23	Limites durables sur le long terme (stratégie agricole)	Oui	Toutes	Réflexion	Dans les parties justificatives du document, identifier, le cas échéant, les limites qui constituent une frontière pour le développement urbain sur le long terme.	Carte des frontières à long terme présente dans la partie justification – projection démographique et consommation de l'espace	OUI
24	Intégration des nouvelles extensions urbaines en tant que véritables projets urbains	Oui	Toutes	Réflexion	Usages, caractéristiques et <b>phasage dans le temps à prendre en compte dans le cadre des extensions du PLU.</b> <i>Pas de traduction écrite stricto sensu.</i>	La diversité des OAP vise à assurer un phasage progressif dans le temps.	OUI
25	Aménagement des principales zones à urbaniser (AU)	Oui	Toutes	Réflexion	Les OAP des principales zones résidentielles AU intègrent les <b>notions</b> suivantes : intégration urbaine, structuration bâtie, maillage viaire, aménagement d'espaces publics.	Les OAP prévoient ces différentes notions.	OUI
26	Abords et entrées de ville ou de bourg	Oui	Communes concernées par les routes <b>RN176</b> et RD 137, 168, 155, 301 et 266.	Concrète	<b>La commune de PLERGUER est concernée par la RN176, une attention particulière est nécessaire.</b>  Les entrées de ville/bourg des routes concernées font l'objet d'une réglementation ( <i>règlement ou OAP</i> ) portant sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>la réglementation de la publicité, la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient,</li> <li>la circulation automobile (contre-allées, voies réservées aux bus, etc...),</li> <li>les espaces verts et plantations,</li> <li>la restructuration du stationnement</li> </ul>	Les zones 1AUe et Ue qui se situe en interface de l'échangeur de la RN176 dispose de règles sur les enseignes, la création d'espaces verts et de plantation. L'OAP de ce secteur prévoit la création d'une aire de covoiturage. D'autre part, elle propose un plan de végétalisation pour l'intégration paysagère de la zone.	OUI
27	Silhouettes paysagères	Oui	Toutes	Concrète	1) Analyse des silhouettes urbaines dans le diagnostic 2) Réflexion paysagère sur les franges existantes et à venir et règles associées le cas échéant (OAP, règlement, EBC, élément du paysage à préserver...).	1) le diagnostic identifie les structures paysagères 2) les franges urbaines font l'objet d'une attention spécifique dans les secteurs d'OAP concernés mais aussi dans une OAP thématique TVB.	OUI
28	Développement économique : secteurs privilégiés au cœur des centralités	Oui	Toutes	Réflexion	Les PLU délimitent les secteurs privilégiés au cœur des centralités pour le développement des activités (a minima dans le Rapport de Présentation)	La volonté de maintenir l'attractivité du bourg est identifiée dans les enjeux du diagnostic et dans les grandes orientations du PADD. Les possibilités de développement des activités ont fait l'objet d'une attention particulière.	OUI
29	Production de locaux pour activités de services et bureaux	Oui	Polarités	Concrète			
30	Sites structurants d'activités économiques	Oui	Communes ou ensemble de Communes cités dans l'objectif	Concrète			
31	Projet d'exception	Cas par cas	Toutes	Concrète	Potentiel de 30 hectares à l'échelle du pays	-	-
32	Chantiers navals et infrastructures	Cas par cas	Communes littorales	Concrète			
33	Activités conchylicoles	Cas par cas	Communes littorales	Concrète			
34	Zones d'activités de proximité	Oui	Toutes	Concrète	1) localement, les zones doivent être localisées au regard des enjeux agricoles	La zone du Mesnil est déjà	OUI

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
					des secteurs de manière à ne pas perturber l'activité des sites situés à proximité.	existante et les enjeux agricoles ont été pris en compte.	
35	Zones d'activités de proximité	Oui	Toutes	Concrète	<b>Surface de 15 hectares potentielle pour ZA de proximité sur Saint-Malo Agglomération.</b> 1) Les EPCI identifient les secteurs de création de zones d'activités de proximité et en assurent la répartition 2) les surfaces de développement de zones d'activités de proximité sont soit : inférieures ou égales à la répartition accordée à la commune ; supérieures à la répartition accordée à la commune. Dans ce cas les surfaces non autorisées sont retirées de l'enveloppe résidentielle et mixte.	La surface 1AUe de la zone du Mesnil représente 2,75 hectares qui font partie de l'enveloppe des 15 hectares de ZA de proximité en conformité avec les échanges avec SMA.	OUI
36	Optimisation et qualité des zones d'activités	Oui	Toutes	Réflexion	Avant de définir de nouvelles zones d'activités, une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes est des friches mobilisables, à l'échelle de l'EPCI, permet d'évaluer le potentiel de densification urbaine à vocation économique.	Il n'y a pas de friche mobilisable sur la commune et la ZA du Mesnil a fait l'objet d'une analyse.	OUI
37	Optimisation des Parcs d'activités	Oui	Toutes	Concrète	Les règles des parcs d'activités <b>n'interdisent pas l'optimisation des espaces</b> (réduire les marges de recul excessives, autoriser la mitoyenneté, autoriser des hauteurs supérieures, pas d'emprise au sol...).	La réglementation permet la densification de la zone.	OUI
38	Qualité des Parcs d'activités	Oui	Toutes	Réflexion	Les zones AU à vocation d'activités font l'objet d'OAP qui intègrent les notions suivantes : - optimisation foncière - accessibilité adaptée - intégration paysagère ; - gestion des eaux pluviales.	Préconisation à la création de noue paysagère pour la gestion des eaux de surface. De plus la perméabilité des sols est imposée sur l'aire de covoiturage en plus des règles de plantation de la zone	OUI
39	Logements de gardiennage	Oui	Toutes	Concrète	Les logements de gardiennage sont interdits au sein des sites structurants. La réglementation des zones d'activité de proximité autorise uniquement les logements de gardiennage intégrés dans le même bâtiment que l'activité.	La destination logement est interdite.	OUI
40	Commerce – armature commerciale (sites de centralités et sites de flux)	Oui	Communes citées dans l'objectif	Concrète			
41	Commerce : délimitation des centralités	Oui	Toutes	Réflexion	Les PLU délimitent les centralités dans lesquelles les implantations commerciales s'effectuent prioritairement	La définition des contours de la centralité est précisée dans le diagnostic territorial	OUI
42	Commerce : délimitation des taches urbaines	Oui	Toutes	Concrète	Les dimensions des nouvelles implantations dans les taches urbaines hors centralité, ne peuvent toutefois pas excéder : <b>300 m² de surface de plancher par bâtiment, pour les communes rurales et périurbaines</b> Les nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors du site de centralité des polarités, sont en outre conditionnées à l'intégration d'éléments de règlement dans les documents d'urbanisme locaux, sur les besoins en stationnement (employés, clientèles, livraisons) au sein de l'unité foncière du projet.	Le commerce n'est autorisé qu'en Ua et Ubc qui sont des secteurs intégrant la centralité du bourg	OUI
43	Commerce : délimitation des sites de flux	Oui	Communes concernées par sites de flux existants	Concrète			
44	Commerce : extension des sites de flux	Oui	Communes concernées par sites de flux existants	Concrète			
45	Commerce : circuits courts	Oui	Toutes	Concrète	De nouvelles implantations commerciales peuvent être autorisées au sein de sites ou zones d'activités économiques dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Au-delà de 300 m² de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où : > elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de	Les commerces ne sont pas autorisés en zone d'activités.	OUI

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
					produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique, > la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.		
46	Commerce : dérogation vente directe de produits locaux	Oui	Toutes	Concrète	En dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local précisent les critères correspondant, notamment ceux liés à la proximité directe du lieu de production.	Dans les zones agricoles, le changement de destination est autorisé pour les projets de diversification en accord avec l'objectif 54 du DOO	OUI
47	Diagnostic agricole	Oui	Toutes	Réflexion	<b>Détail du diagnostic agricole :</b> - identification et la caractérisation des bâtiments et sites de production, leurs contraintes et leurs perspectives de développement ; - identification des productions, ainsi que des surfaces d'exploitation ; - identification des enjeux territoriaux de protection des espaces naturels et du développement des activités primaires en caractérisant la dynamique du secteur primaire ; - identification des enjeux liés à la ressource en eau, sur les volets qualitatif et quantitatif, ainsi que leur interaction avec les activités primaires. <b>- pour les bâtiments ou sites de production, ainsi que les surfaces d'exploitation, situés à moins de 500 m ou au sein d'un espace, susceptible de faire l'objet de nouvelles constructions, des précisions sont apportées sur :</b> le mode d'exploitation (propriétaire, fermier...), les projets d'investissement en terme de bâti, l'âge des exploitants, les possibilités de transmission, les réserves d'eau etc. l'identification des déplacements existants et potentiels (circulation des engins et des troupeaux) pouvant être perturbés par le développement urbain et à ce titre, la définition des enjeux de maintien de ces liaisons.	Des réunions et entretiens ont permis d'identifier les enjeux et de caractériser les activités agricoles.	OUI
48	Espaces agricoles stratégiques	Oui	Toutes	Concrète	Au regard du diagnostic agricole, identification, le cas échéant, de secteurs agricoles à protéger (qualité agronomique ou secteur à forte pression foncière ne faisant pas l'objet de velléité d'urbanisation à long terme). Ces secteurs font l'objet d'une règle interdisant toute construction nouvelle sauf extension de bâtiments agricoles et nouveaux bâtiments agricoles à proximité de bâtiment existants.	Pas d'identification de secteurs agricoles à protéger au regard du diagnostic.	OUI
49	Extensions urbaines et prise en compte des enjeux agricoles	Oui	Toute	Réflexion	Le choix des secteurs à urbaniser tient compte du diagnostic agricole et notamment des projets des sites agricoles proches des zones urbanisées.	Les secteurs de développement ont tenu compte des enjeux agricoles.	OUI
50	En cas de consommation significative de terres agricoles – principes de circulation alternative	Oui	Toute	Réflexion	Afin de limiter les conflits d'usage potentiels, dès lors qu'un aménagement routier ou un projet urbain (grandes zones AU) donne lieu à une consommation significative de terres agricoles, coupant un chemin d'exploitation, les principes de circulation alternative pour les engins liés aux activités primaires sont analysés, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.	Non concernée (projets uniquement sur le bourg).	OUI
51	Déplacements agricoles	Oui	Cancal, Dol-de-Bretagne, La Gouesnière Pleurtuit	Réflexion	1) Identification dans le diagnostic des flux agricoles. 2) Si des zones AU viennent couper ces circulation, principe ERC (éviter, réduire, compenser)		
52	Bonne transmission des exploitations agricoles	Oui	Toutes	Concrète	Afin de permettre la bonne transmission des exploitations agricoles, d'éviter les futurs conflits d'usage et d'assurer la préservation des sites d'exploitations, <b>un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation.</b> La création de nouveaux logements de tiers doit être évitée à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation.	Un seul logement de fonction est permis par exploitation et il doit se situer à proximité immédiate.	OUI
53	Activités conchylicoles – changement de destination	Oui	Oui/Non	Concrète	Sur les secteurs d'activités conchylicole, le changement de destination des bâtiments conchylicoles est interdit.		
54	Complémentarité agriculture et	Oui	Toutes	Concrète	Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, en	Non concernée par les grandes	OUI

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
	tourisme – changement de destination				particulier à proximité des liaisons touristiques présentées dans l'illustration 8, le changement de destination des bâtiments (hors activités conchylicoles) situés en espace agricole et naturel est permis pour des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, la vocation de gîtes ruraux, de fermes-auberges, d'hôtels de capacité petite et moyenne et de résidences de tourisme, sous réserve d'assurer une intégration paysagère, de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels. 1) Sur la base de la cartographie des liaisons touristiques, identifier les secteurs privilégiés du développement touristique 2) Identifier, le cas échéant, les bâtiments susceptibles de changer de destination et leur permettre à travers le règlement	liaisons touristiques mais changements de destinations identifiés.	
55	Liaisons touristiques entre le littorales et le rétro-littoral	Oui	Toutes	Concrète	Des liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares, sont développées notamment en termes de réseau de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de randonnée...) et de sites touristiques.	L'OAP thématique TVB identifie les cheminements potentiels pour assurer un maillage et certains rejoignent la gare.	OUI
56	<i>Axes stratégiques sur lesquels un renforcement ou un redéploiement des TC est facilité</i>	Non					
57	Sites privilégiés pour les transports collectifs	Oui	Toutes	Réflexion	1) Identifier les sites privilégiés pour l'arrêt de transports collectifs 2) Mise en œuvre de règles (OAP ou règlement) pour optimiser les secteurs, notamment à travers des opérations de renouvellement urbain	situés en cœur de bourg, le long de l'axe principal permettant le déploiement d'un transport collectif.	OUI
58	Logements à coût abordable	Oui	Communes concernées par liaisons définies à l'objectif 56 –illustration 8	Concrète	Inscrire des objectifs de production de logements à coût abordable sur les sites privilégiés de transport collectif <b>La commune de Plerguer est concernée par un axe structurant (N176).</b>	Plusieurs secteurs de développement sont situés en cœur de bourg, le long de l'axe principal permettant le déploiement d'un transport collectif. Ces mêmes secteurs ont au moins 20% de logements sociaux (règlement).	OUI
59	Principaux secteurs d'extension urbaine et TC	Oui	Polarités	Concrète			
60	Nouveaux équipements publics des polarités et TC	Oui	Polarités	Concrète			
61	Intermodalité	Oui	Polarités	Concrète			
62	Emplacements pour desserte en Transports collectifs	Oui	Toutes	Concrète	Identifier au moins un emplacement pour les transports collectifs	L'aire de covoiturage du Mesnil est envisagée comme plateforme multimodale intégrant un arrêt de transport en commun	OUI
63	Secteurs de gare	Oui	Communes concernées	Réflexion	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local portent une réflexion globale, tant sur les activités permises que sur la morphologie urbaine du secteur. Celle-ci assure une diversité des activités permises avec a minima la possibilité d'y associer des activités tertiaires et règlemente un minimum de stationnement vélos	Le secteur de la gare fait l'objet d'une réflexion particulière avec un secteur d'activités déjà existant et deux secteurs résidentiels (au nord et au sud de la voie)	OUI
64	Facilitation des pratiques intermodales à proximité des secteurs de gare hors polarités	Oui	7 gares existantes ou potentielles non concernées par une polarité	Concrète	Ces secteurs sont accessibles en mode doux à partir des bourgs situés à moins de 2500 m et prévoient la possibilité de desserte par les transports collectifs. Un minimum de stationnements de vélos est prévu et le stationnement pour les voitures peut être mutualisé avec les activités annexes. Le nombre de	Mobilité douce déjà existante.	OUI

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
					stationnements est adapté à l'importance de la gare et de sa fréquentation		
65	Contournement D155	Oui	Communes concernées par la RD 155	Concrète			
66	Franchissement de la Rance	Oui	Communes de La Richardais et Saint-Malo				
67	Optimisation des stationnements des secteurs commerciaux	Oui	Toutes	Concrète	Limiter les contraintes de stationnement pour l'implantation des commerces dans les centralités (par exemple pas possible d'imposer un stationnement pour les bâtiments de moins de 300m²)	Pas de règles pour les commerces.	OUI
68	Aires de covoiturage	Oui	Toutes	Réflexion	Réflexions pour l'implantation d'aires de covoiturage (cf illustration 9 des secteurs identifiés comme privilégiés)	Une aire de covoiturage prévue en niveau du Mesnil.	OUI
69	Aires de covoiturage	Oui	Toutes	Réflexion	Réflexions sur la mutualisation avec les secteurs commerciaux et d'équipements	Une aire de covoiturage prévue en niveau du Mesnil en lien avec les activités. Un covoiturage « naturel » au niveau du U Express.	OUI
70	Bornes électriques	Oui	Communes concernées	Concrète			OUI
71	Maillage en liaisons douces	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des liaisons douces existantes en zones urbaines 2) Classement en Emplacement réservé des liaisons à créer pour favoriser un maillage	1) Liaisons douces identifiées 2) Emplacements réservés sur des liaisons douces.	OUI
72	Liaisons douces et zones AU	Oui	Toutes	Réflexion	Vérifier que des espaces à vocation piétonne et cyclable sont intégrés dans les surfaces à urbaniser en extension ou en renouvellement	Fait.	OUI
73	Equipement public et stationnement vélos	Oui	Toutes	Concrète	Vérifier que les projets d'équipements publics s'accompagnent de stationnements vélos	Surface minimal dédiée au stationnement vélo incluse dans le règlement des zone Ua et Ub	OUI
74	Stationnements vélos	Oui	Toutes	Concrète	Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, dans le règlement fixer un seuil en nombre de logements, à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place	Surface minimal dédiée au stationnement vélo incluse dans le règlement des zone Ua et Ub	OUI
75	Liaisons douces pour déplacement du quotidien	Oui	Toutes	Réflexion	Anticiper la mise en place de liaisons douces entre les bourgs et vers les zones d'activités et les gares les plus proches	Fait.	OUI
76	Liaisons douces touristiques et intermodalité train-vélo	Oui	Toutes	Réflexion	Anticiper la mise en place de liaisons douces entre les secteurs touristiques et les gares	Fait sur les secteurs de l'espace rural.	OUI
77	Equipements structurants	Oui	Toutes	Concrète	Les équipements du projet de PLU sont-ils listés dans cet objectif ? Si oui, justifier du caractère structurant de l'équipement en question pour le territoire SCoT. Si non, cf objectif suivant	Pas d'équipements structurants	OUI
78	Consommation foncière des équipements et services	Oui	Toutes	Concrète	Déduction des enveloppes de la conso foncière à vocation résidentielle et mixte		OUI
79	Equipements	Oui	Toutes	Concrète	Le rapport de présentation justifie le PLU au regard des besoins et capacités en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentation en eau potable ;</li> <li>• assainissement des eaux usées ;</li> <li>• accueil de la petite enfance ;</li> <li>• enseignement scolaire primaire et secondaire ;</li> <li>• hébergement des personnes âgées.</li> </ul>	Ces éléments sont décrit dans les parties du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	OUI

## Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays

N° obj	Thème	Document d'urbanisme concerné ?	Commune concernée ?	Quelle traduction ? (Concrète/réflexion)	Comment mettre en place l'objectif ?	Contenu actuel du projet arrêté (PLU(i) ou carte communale)	Compatible avec l'objectif ?
80	Préservation des unités paysagères	Oui	Toutes	Réflexion	Prise en compte des caractéristiques paysagère dans l'analyse du territoire et dans son projet	Fait.	OUI
81	Prise en compte du plan de gestion de la Baie du Mont Saint-Michel dès son approbation	Oui	Communes de la Baie du Mont-Saint-Michel	Réflexion	Les projets d'aménagement veillent à tenir compte des différentes occupations du site afin de ne pas remettre en cause leur pérennité et de limiter les conflits d'usage. Les projets intègrent dans leur conception la sensibilité du milieu tant du point de vue de la submersion marine que des enjeux environnementaux. Les principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont font l'objet d'une attention particulière sur l'impact paysager des nouvelles constructions sur le grand paysage de la baie. Sur 13 sites identifiés sur Cancale, St Méloir, Mont-Dol, Hirel, St Broladre, Roz sur Couesnon, Sains, St Georges de Gréhalgne, Pleine-Fougères, Trans-la-Forêt, Vieux-Viel et Sougéal		OUI
82	Intégration des nouveaux bâtiments autorisés en zones A et N	Oui	Toutes	Concrète	Règle en zones A et N (OAP ou règlement) pour les nouveaux bâtiments autorisés : adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ; - implantation regroupée. - rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins,.... Ces principes peuvent être dérochés s'ils remettent en question la pérennité d'activités en place.	Règles édictées dans l'article 5 de chaque zone	OUI
83	Principales lignes de crêtes et surplomb	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des principales lignes de crêtes, surplomb et cônes de visibilité associés. Ceux identifiés dans la cartographie de l'objectif sont notamment repris 2) Principes de proximité et d'intégration paysagère à inscrire sur les secteurs concernés (OAP ou règlement).		OUI
84	Identification des éléments de patrimoine bâti	Oui	Toutes	Concrète	Identification éléments du patrimoine bâti à préserver, à conserver ou restaurer Dans zones agricoles, naturelles ou forestières, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peut être autorisé.	Les éléments sont repérés.	OUI
85	Intégration et valorisation du petit patrimoine	Oui	Toutes	Concrète	Dans les secteurs de développement, identifier et valoriser le cas échéant le petit patrimoine existant	Pas d'éléments susceptibles d'être repérés.	OUI
86	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent, dans leur règlement graphique, les différents espaces constitutifs de la trame verte et bleue localisés dans la cartographie jointe en annexe 2 du DOO. L'ensemble des documents et opérations qui doivent être compatibles avec le SCoT sont compatibles avec les cartographies de la trame verte et bleue situées en annexe	Fait.	OUI
87	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	Les réservoirs de biodiversité principaux sont constitués des différents zonages réglementaires et institutionnels suivants : Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, Réserve naturelle régionale, Arrêté préfectoral de protection de biotope et Espace naturel sensible.  les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire (Zone RAMSAR autour des Biez Meleuc-Biez Jean et du Marais de Sougéal, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 associées aux massifs forestiers du Mesnil et de Villecartier) mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses.  les corridors écologiques sont de diverses natures : corridors littoraux basés sur la bande des 100 mètres ; corridors verts reposant sur les milieux bocagers et forestiers ; corridors associés aux cours d'eau et à leurs abords (zones humides riveraines et bandes enherbées) qui sillonnent l'ensemble du territoire.	Fait.	OUI

88	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent les carrières en fin d'exploitation en tant que réservoir de biodiversité principal ou complémentaire lorsqu'elles sont remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique	Non concernée.	OUI
89	Trame verte et bleue	Oui	Toutes	Concrète	<p>les espaces bâtis implantés dans l'emprise des réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être développés. Lorsque les dispositifs réglementaires spécifiques à chaque type d'espace énuméré à l'objectif 87 le permettent, l'évolution limitée de ces espaces bâtis est possible dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances notables à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne : l'assainissement, les déplacements, les écoulements des eaux superficielles.</p> <p><b>Dans les réservoirs de biodiversité principaux</b>, toute autre forme d'urbanisation que l'évolution du bâti existant est interdite à l'exception des équipements permettant le maintien et le développement d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur (activité touristique, activité de loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable) et toute activité ou service d'intérêt public et collectif à condition qu'ils ne remettent pas en question l'équilibre écologique de ces espaces.</p> <p><b>Dans les réservoirs de biodiversité complémentaires et les corridors écologiques</b>, l'évolution du bâti existant, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est possible. L'impact de cette dernière est néanmoins analysé afin d'éviter, réduire voire compenser d'éventuelles incidences sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de veiller à ce que la nouvelle zone créée ne mette pas en cause le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de ces milieux par des dispositions édictées à cette fin. Par ailleurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de leurs éléments constitutifs (surface boisée, haies, mares...) en fonction de leur valeur écologique et par le biais de mode de préservation adaptés.</p>	La construction dans ces secteurs est particulièrement restreinte. Elle se limite aux équipements publics à vocation technique	OUI
90	TVB – développement urbain aux abords des réservoirs de biodiversité	Oui	Toutes	Concrète	les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à mettre en place des espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité en limitant la présence d'espaces anthropisés (bâti, infrastructures...). Aux abords des réservoirs de biodiversité, dans une distance proche, le développement urbain est limité, permettant ainsi de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité.	Fait notamment sur les deux principaux cours d'eau (le Biez-Jean et le Meleuc)	OUI
91	TVB – restauration des corridors écologiques	Oui	Toutes	Concrète	Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prennent en compte la restauration des corridors dégradés via les outils disponibles ou par le biais de la mise en œuvre d'actions incitatives de restauration des milieux naturels au 1 <sup>er</sup> rang desquels figure le programme breizh bocage	Fait (OAP TVB)	OUI
92	Nature en ville	Oui	Toutes	Concrète	Identification dans le rapport de présentation des secteurs privilégiés pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti	Cœurs d'îlots boisés protégés dans le bourg.	OUI
93	Coupures d'urbanisation des Communes non littorales	Oui	4 communes concernées	Concrète	<p>Déclinaison des quatre coupures concernées</p> <p>Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la délimitation de ces coupures d'urbanisation en vue d'en assurer leur maintien.</p>	<p><i>Concerné par la coupure n°4 : Le long de la RD 676, entre le centre-ville de Dol de Bretagne et centre-bourg de Plerguer.</i></p> <p>Secteur classé en zone A avec une constructibilité très limitée en dehors des extensions de bâtiment existants ou la création de bâtiments agricoles. Cependant, il n'existe pas d'exploitation en</p>	OUI

						activité dans ce périmètre	
94	Maintien de fenêtres paysagères le long des axes	Oui	Toutes	Réflexion	Développement en profondeur le long des axes départementaux et nationaux	Développement en continuité du bourg, donc maintien des fenêtres paysagères. Les ZH font l'objet d'une protection.	OUI
95	Zones humides	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des zones humides 2) Classement adapté à leur préservation	Les ZH font l'objet d'une protection.	OUI
96	Inventaire des cours d'eau	Oui	Toutes	Concrète	1) Identification des cours d'eau 2) Classement adapté à leur préservation et délimitation d'une bande inconstructible	Les cours d'eau font l'objet d'une protection.	OUI
97	Protection des haies	Oui	Toutes	Concrète	1) identification des éléments bocagers stratégiques pour la qualité de l'eau 2) Classement adapté à leur préservation	Le bocage fait l'objet d'une protection.	OUI
98	Gestion du cycle de l'eau et capacité d'accueil	Oui	Toutes	Concrète	Justification du projet d'accueil démographique au regard de la capacité actuelle et projetée de collecte et traitement des eaux usées et pluviales	La STEP bénéficie d'une capacité de 4300 EH ce qui est largement suffisant au regard des objectifs démographiques énoncés (3520 habitant en 2034). Il convient de préciser qu'une partie de ces habitants ne sont pas connectés au réseau d'assainissement	OUI
99	Gestion du cycle de l'eau et techniques alternatives	Oui	Toutes	Réflexion	la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel, comme la rétention à la parcelle, les noues végétalisées, les bassins d'infiltrations est étudiée, tant dans le cadre des documents d'urbanisme locaux que dans les opérations de plus de 5000 m <sup>2</sup> .	Les articles du règlement sur les eaux pluviales ainsi que les OAP encourage la gestion des eaux de pluie en surface.	OUI
100	Gestion du cycle de l'eau et captage d'eau	Oui	Toutes	Réflexion	la protection de la ressource en eau potable passe par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau.	L'arrêté préfectoral de 2006 relatif à la protection des eaux de captage a été repris pour l'écriture des règles et prescriptions du règlement du PLU. Dans ce sens il y a conformité	OUI
101	Transition énergétique	Oui	Toutes	Réflexion	les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie...), afin de permettre la généralisation des bâtiments économes en énergies sur le Pays de Saint-Malo <b>Ne pas interdire les possibilités de construire des bâtiments économes en énergie</b>	Seules certaines règles relatives à la volumétrie (toitures à 2 pentes) pour des raisons patrimoniales sont inscrites.	OUI
102	Transition énergétique	Oui	Toutes	Concrète	Sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture, la construction d'équipements de production d' énergie renouvelable est autorisée <b>Ne pas interdire les possibilités de construire des équipements de production d'énergie renouvelable (sous réserves)</b>	Pas de règles empêchant la production d'énergies renouvelables.	OUI
103	Transition énergétique	Oui	Toutes	Concrète	le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels. <b>Localisation des installations solaires photovoltaïques en priorité sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts.</b>	Pas de friches, sites d'enfouissement de déchet ou carrières sur la commune.	OUI
104	Activité extraction	Oui	Toutes	Concrète	En amont de toute création ou extension de site existant d'extraction de matériaux, l'impact du projet sur le paysage est	Non concernée.	OUI

					analysé en vue d'en limiter et d'en maîtriser les effets, tout particulièrement en secteur touristique. De même, tout nouveau projet de création ou d'extension de site existant d'extraction de matériaux assure un impact limité et maîtrisé sur les secteurs urbains susceptibles d'être affectés par le fonctionnement des carrières (poussières atmosphériques, transport de matière, nuisances sonores...).		
105	Risque submersion	Oui	Communes couvertes par le PGRI	Réflexion	Règles du PGRI à appliquer	Les règles existantes sont reprises.	OUI
106	Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI)	Oui	Communes couvertes par le TRI	Concrète	Déclinaison des dispositions de la SLGRI lorsqu'il existera	Les règles existantes sont reprises.	OUI
107	PPRSM	Oui	Communes couvertes par un PPRSM	Concrète	Application du PPRSM	Les règles existantes sont reprises.	OUI
108	Autres risques	Oui	Toutes	Concrète	Identification des risques et limitation de l'exposition des populations à ces risques	Les règles existantes sont reprises.	OUI
109	Bruit	Oui	Commune concernée par plan d'exposition au bruit aéroport	Concrète	Urbanisation limitée et adaptée sur les secteurs concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Dinard Pleurtuit et les cartes de bruit.		OUI
110	Pollution de l'air	Oui	Toutes	Réflexion	Prise en compte de la pollution de l'air dans le choix des secteurs de développement et de leurs aménagements.	Limitation des déplacements voitures.	OUI

#### IV - Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays de Saint-Malo

La commune de Plerguer n'ayant pas d'interface littorale n'est pas concernée par ces objectifs

### Prise en compte du PLH

L'agglomération de Saint-Malo s'est dotée d'un programme local de l'habitat sur la période 2014-2019. Ce programme arrivant à son terme, il a été prolongé jusqu'en 2022. Il s'organise autour de trois enjeux stratégiques :

#### Renforcer la production de logements abordables

Sur cette orientation le PLH prévoyait la construction de 1 180 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'agglomération. Dans ce programme, la ville de Saint-Malo concentrait plus de la moitié (58% de la production). Plerguer entre dans une catégorie de communes où les besoins sont moindres. L'objectif de production sur la période 2014-2019 était de 10 logements sociaux. 80% de cet objectif a été atteint.

#### Anticiper les besoins générés par le vieillissement attendu de la population

Dans ce cadre, le PLH prévoit plusieurs dispositifs destinés aussi bien au parc privés (aide à l'adaptabilité du logement par l'ANAH qui participe aussi à la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne). Pour les locataires d'un logement public, les organismes HLM peuvent bénéficier de prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignations. En outre, le PLH soutient aussi le principe de logements proches des services et commerces afin de limiter l'isolement et les difficultés au quotidien pour ses occupants.

#### Améliorer la qualité des résidences principales

Au regard des besoins d'amélioration énergétique des logements sur Saint-Malo Agglomération, ce troisième axe vise à accompagner et encourager les actions envers une meilleure performance

énergétique du bâti. Cela se traduit par différents dispositifs financiers dont certains sont attribués sous condition de ressource.

### **Traduction des objectifs dans le PLU**

L'ensemble de ces objectifs défendus dans le PLH recollent avec les problématiques inhérentes au territoire de Plerguer.

- Dans le prolongement du programme, la commune de Plerguer prévoit la construction de 8 logements locatifs sociaux sur la période 2021-2022. La mise en place du PLU intègre dans le règlement une obligation de programme sociaux sur les zones 1AU, Ua et Ub à raison de 20% pour les opérations de plus de 5 logements ou de celles de plus de 500m<sup>2</sup>. S'ajoute à ces dispositions celles intégrant dans les OAP sectorielles des surfaces où les programmes intermédiaires et collectifs sont privilégiés.
- Le vieillissement de la population est appréhendé à travers la volonté de favoriser la proximité sur le bourg. Les programmes de logements envisagés sur les OAP intègrent les problématiques de mobilité. À titre d'exemple, l'OAP des serres, attenante au centre bourg, prévoit des connexions douces entre le pôle santé (et plus largement les commodités du bourg) et les programmes de logements favorisant l'autonomie des personnes âgées.
- La performance énergétique des bâtiments est abordée à travers une politique favorisant le renouvellement urbain. En effet, le PLU prévoit qu'une dizaine de logements vacants soient réinvestis sur les douze ans à venir. S'y ajoute la volonté de développer une cinquantaine de logements en renouvellement urbain ce qui impose, en partie des démolitions/reconstructions favorisant le renouvellement du parc. Concernant la construction de nouveaux logements, les OAP favorise une exposition Sud des constructions dans le but de favoriser les principes bioclimatiques.

### **Prise en compte du SAGE des marais de Dol**

Les enjeux, orientations et dispositions exprimées dans le Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques exposent une soixantaine d'actions pour lesquelles le PLU n'a pas toujours de compétence directe. Les mesures sur lesquelles le PLU a un impact sont « éclairées » dans le plan du PAGD en y ajoutant un commentaire sur l'action menée dans le document d'urbanisme.

MASSE D'EAU	Etat des lieux DCE du bassin 2019	Evaluation de l'état des eaux 2019	Objectifs environnementaux SDAGE 2022 - 2027	
	Pressions significatives <i>risque de non atteinte (1)</i>	Classe d'état de la masse d'eau	Type d'objectif	Délai
<b>COURS D'EAU</b>				
FRGR0024 - Le Guyoult depuis Dol de Bretagne jusqu'à la mer	<b>Ponctuelles</b> : macropolluants. <b>Diffuses</b> : pesticides. <b>Hydrologiques</b> : prélèvements et interception des flux. <b>Morphologie et continuité</b> : obstacles à l'écoulement.	Moyen	Bon potentiel	2039
FRGR0025a - Le Biez Jean et ses affluents depuis la source jusqu'à Plerguer	<b>Diffuses</b> : pesticides. <b>Hydrologiques</b> : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques. <b>Morphologie et continuité</b> : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.	Médiocre	Objectif moins strict *	2027
FRGR0025b - Le Biez Jean depuis Plerguer jusqu'à la mer	<b>Ponctuelles</b> : macropolluants. <b>Hydrologiques</b> : pression sur les régimes hydrologiques. <b>Morphologie et continuité</b> : obstacles à l'écoulement.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
FRGR1430 - Le Guilloche et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Guyoult	<b>Diffuses</b> : pesticides. <b>Hydrologiques</b> : prélèvements et interception des flux. <b>Morphologie et continuité</b> : pressions morphologiques.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
FRGR1438 - Le Meleuc et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Biez Jean	<b>Ponctuelles</b> : macropolluants. <b>Diffuses</b> : pesticides. <b>Hydrologiques</b> : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques. <b>Morphologie et continuité</b> : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.	Mauvais	Objectif moins strict *	2027
FRGR1596 - Le Landal et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Guyoult	<b>Diffuses</b> : pesticides. <b>Hydrologiques</b> : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques. <b>Morphologie et continuité</b> : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
FRGR1597 - Le Guyoult et ses affluents depuis la source jusqu'à Dol de Bretagne	<b>Diffuses</b> : pesticides. <b>Hydrologiques</b> : prélèvements et interception des flux ; pression sur les régimes hydrologiques. <b>Morphologie et continuité</b> : obstacles à l'écoulement ; pressions morphologiques.	Moyen	Objectif moins strict *	2027
<b>COTIERE</b>				
FRGC01 – Baie du Mont Saint-Michel	-	Bon	Maintien du bon état	-
<b>SOUTERRAINE</b>				
FRGG123 – Bassin versant du Marais de Dol	-	Bon	Maintien du bon état	-

## Enjeu 1 : Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage

Orientation 1 : Assurer le portage des actions identifiées dans le SAGE

Disposition 1 : Assurer le portage des programmes

Orientation 2 : Assurer la cohérence et la coordination des actions du SAGE

Disposition 2 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du SAGE

Disposition 3 : Assurer la cohérence et la coordination des actions menées dans le domaine de l'eau

Disposition 4 : Développer les processus de concertation à l'échelle du SAGE

Disposition 5 : Assurer la cohérence des actions entre les SAGE concernant la Baie du Mont Saint-Michel

Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE

Disposition 6 : Centraliser et diffuser

Disposition 7 : Réaliser un plan de communication et un programme pédagogique

Disposition 8 : Accompagner les acteurs du territoire dans l'appropriation et la mise en œuvre des actions du SAGE

## Enjeu 2 : Microbiologie et Micropolluants

Orientation 4 : Compléter la connaissance

Disposition 9 : Homogénéiser les méthodes de contrôle des assainissements non collectifs

Disposition 10 : Bancariser les diagnostics des assainissements non collectifs

Disposition 11 : Identifier l'origine des pollutions bactériologiques

Disposition 12 : Réaliser les profils de vulnérabilité des sites conchylicoles

Disposition 13 : Améliorer la connaissance de l'impact des substances phytosanitaires et médicamenteuses

Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs

Disposition 14 : Fiabiliser les réseaux d'assainissement collectif

Disposition 15 : Assurer la télésurveillance opérationnelle des postes de relèvement et de refoulement

Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs

Disposition 16 : Identifier les secteurs prioritaires de réhabilitation des assainissements non collectifs

Disposition 17 : Réhabiliter les assainissements non collectifs impactant

Disposition 18 : Réaliser une étude de sol préalable dans les secteurs d'extension de l'urbanisation concernés par l'assainissement non collectif

Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales

Disposition 19 : Réaliser les zonages pluviaux

Disposition 20 : Élaborer les schémas directeurs des eaux pluviales

Orientation 8 : Réduire les impacts de la plaisance, du tourisme et des activités portuaires

Disposition 21 : Permettre l'accès de la plaisance à des aires de récupération des eaux usées et aires de carénage

Disposition 22 : Assurer l'utilisation des aires de récupération des eaux usées par les camping-caristes

Le choix des zones 1AU a été motivé par leur localisation proche des réseaux d'assainissement afin d'optimiser les infrastructures existantes

En réduisant la constructibilité en milieu rural (hors réseau collectif), le PLU limite l'impact de ce type d'assainissement

L'absence d'un schéma de gestion des eaux de pluie n'a pas empêché le PLU de traiter ces questions à travers des règles et des préconisations limitant les rejets dans le milieu par un traitement à la parcelle ou des actions limitant l'imperméabilisation des sols.

Disposition 23 : Réaliser des plans de gestion pour les opérations de dragages ou de désenvasement

### Enjeu 3 : Gestion hydraulique du Marais de Dol

- Orientation 9 : Améliorer la connaissance
  - Disposition 24 : Mieux appréhender les potentiels de qualité écologique du Marais de Dol
- Orientation 10 : Assurer une gestion intégrée du marais: Mettre en place un plan de gestion intégrée du marais
  - Disposition 25 : Mettre en place un plan de gestion intégrée du marais

Les marais Noirs font l'objet d'une superposition de prescriptions (zones humides, EBC, bocages (L151-19) leur offrant une protection optimale

### Enjeu 4 : Gestion de la ressource en période d'étiage

- Orientation 11 : Améliorer la connaissance
  - Disposition 26 : Identifier les débits entrants et sortants pour les retenues destinées à l'alimentation en eau potable
  - Disposition 27 : Assurer la restitution des débits réservés des plans d'eau situés à l'amont des réserves d'eau potable
- Orientation 12 : Développer les politiques d'économie d'eau
  - Disposition 28 : Améliorer les rendements des réseaux d'alimentation en eau potable
  - Disposition 29 : Réduire les pertes en eau potable et développer les économies d'eau dans les bâtiments et équipements publics
  - Disposition 30 : Sensibiliser et communiquer pour réduire les consommations domestiques
- Orientation 13 : Gérer les prélèvements en période d'étiage
  - Disposition 31 : Limiter l'impact des prélèvements sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

La récupération d'eau de pluie est encouragée dans le règlement du PLU

### Enjeu 5 : Inondation et submersion marine

- Orientation 14 : Communiquer sur les risques liés à l'inondation et la submersion marine
  - Disposition 32 : Informer et sensibiliser les usagers sur le risque lié aux phénomènes d'inondation et de submersion marine
- Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain
  - Disposition 33 : Gérer quantitativement les eaux pluviales dans les zonages pluviaux
  - Disposition 34 : Gérer quantitativement les eaux pluviales dans les schémas directeurs des eaux pluviales
- Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural
  - Disposition 35 : Assurer le bon dimensionnement des fossés

Les règles intégrées concernant la perméabilité des espaces non-bâti en milieu urbain associées aux préconisations des OAP thématiques permettent de prétendre à limiter les écoulements à l'avenir

Protection du bocage et des boisements (151-19 et 23)

### Enjeu 6 : Nutriments et bilan en oxygène

- Orientation 17 : Améliorer la connaissance
  - Disposition 36 : Compléter le réseau de suivi des eaux superficielles
  - Disposition 37 : Identifier l'origine des écarts au bon état ou bon potentiel
- Orientation 18 : Réduire les pollutions ponctuelles
- Orientation 19 : Réduire les pollutions diffuses
  - Disposition 38 : Développer les opérations de conseil agricole individuel et collectif

La plantation de végétaux préconisée dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » participe à réduire les pollutions ponctuelles et résiduelles des cours d'eau

Orientation 20 : Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux

Disposition 39 : Définir la méthode d'identification et de caractérisation des éléments bocagers

Disposition 40 : Identifier et caractériser le réseau bocager et mettre en œuvre un programme de gestion et de restauration

Disposition 41 : Préserver les éléments stratégiques pour la gestion de l'eau

Protection du bocage et des boisements (151-19 et 23) identifié au plan de zonage

### Enjeu 7 : Phytosanitaires

Orientation 21 : Améliorer la connaissance

Disposition 42 : Suivre la qualité des eaux pour le paramètre phytosanitaires 108

Disposition 43 : Connaitre les volumes et les molécules phytosanitaires utilisés sur le territoire

Orientation 22 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones non agricoles 109

Disposition 44 : Améliorer les pratiques de désherbage sur l'espace public communal et intercommunal

Disposition 45 : Développer les chartes de jardineries

Disposition 46 : Communiquer et sensibiliser les particuliers à la réduction de l'usage des produits phytosanitaires

Orientation 23 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones agricoles

Disposition 47 : Sensibiliser les professionnels agricoles dès la formation

Disposition 48 : Encourager les filières de valorisation des produits issus de l'agriculture raisonnée et biologique

Mesure exprimée dans le PADD

### Enjeu 8 : Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau

Orientation 24 : Améliorer la connaissance

Disposition 49 : Suivre la qualité biologique des eaux

Disposition 50 : Réaliser un diagnostic préalable au contrat opérationnel

Disposition 51 : Analyser la franchissabilité des ouvrages et leur taux d'étagement

Disposition 52 : Connaitre la gestion et le statut des plans d'eau

Disposition 53 : Définir, identifier et caractériser les têtes de bassins versants et proposer des opérations de gestion et de restauration

Orientation 25 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques

Disposition 54 : Mettre en œuvre les programmes opérationnels sur les milieux aquatiques

Disposition 55 : Identifier et limiter les secteurs de cours d'eau impactés par le piétinement des animaux

Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau

Disposition 56 : Limiter la création de nouveaux plans d'eau

Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales

Disposition 57 : Coordonner les actions de lutte contre les espèces invasives

Disposition 58 : Communiquer pour limiter le développement des espèces invasives lors de l'entretien des berges

Disposition 59 : Limiter l'introduction de nouveaux foyers d'espèces invasives

Ruptures écologiques identifiées au diagnostic et au PADD. L'OAP thématique trame verte et bleue propose des actions afin d'atténuer ces ruptures (écoducs)

Liste des espèces recommandées et/ou interdites en annexe du règlement.

## Enjeu 9 : Zones humides

Orientation 28 : Compléter et diffuser la connaissance sur les zones humides

Disposition 60 : Compléter les inventaires zones humides dans les zones à urbaniser

Disposition 61 : Identifier les zones humides prioritaires

Orientation 29 : Préserver les zones humides et orienter les mesures compensatoires

Disposition 62 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

Disposition 63 : Préciser la mise en œuvre des mesures compensatoires

Disposition 64 : Accompagner les pétitionnaires dans l'identification des mesures compensatoires

Orientation 30 : Gérer et restaurer les zones humides

Disposition 65 : Élaborer un référentiel de gestion des zones humides

Disposition 66 : Mettre en œuvre un programme de restauration et revalorisation des zones humides

Disposition 67 : Développer et adapter la gestion de la Surface Agricole Utile (SAU) en zone humide

Orientation 31 : Communiquer et sensibiliser sur la thématique des zones humides 133

Disposition 68 : Sensibiliser les acteurs sur l'intérêt de la préservation des zones humides

Mesure prise en compte

Inventaire programmé en  
Septembre 2021

L'inventaire des zones humides  
du SAGE est intégré au zonage  
réglementaire sous forme de  
prescription (L151-23 du CU)

## Compatibilité au SRADET

À défaut de SCoT, le PLU doit se rendre compatible au SRADET. Dans le cas de Plerguer, l'existence du SCoT du Pays de Saint-Malo ne rend pas le document directement opposable.

La prise en compte du document se fera lors de la prochaine révision.

# ANALYSE DU PADD

Le PADD est élaboré suite aux enjeux révélés lors de la phase diagnostic. Ce document vise à exposer les choix politiques retenus pour cette révision du PLU. Ces derniers doivent logiquement s'inscrire en conformité avec les orientations nationales ainsi que celles des documents supra-communaux tels que le SCoT.

Le PADD est un document d'ambition qui n'a pas vocation à rentrer dans les détails du « comment faire ». De cette manière, l'analyse des impacts s'attache à interpréter les ambitions énoncées et à établir des remarques. Pour chacune d'entre elles, une appréciation de l'aspect positif ou négatif vis-à-vis des impacts environnementaux est proposée. Si des évolutions sont observées, elles sont aussi commentées de manière à apprécier l'évolution du document.

Les commentaires de ce type d'encart adossés aux différents axes du PADD ont vocation à poser des questions, demander des compléments ou éventuellement mettre en garde sur des incohérences à remanier.

## Un PADD en trois axes

Engagé au début de l'année 2020, la révision du PLU de Plerguer a dans un premier temps élaboré un diagnostic du territoire et un état initial de l'environnement établissant un certain nombre d'enjeux et de problématiques définissant les grandes orientations de son PADD à travers trois axes majeurs :

- Un territoire vivant et vivable
- Un bourg qui anime le territoire
- Une commune connectée et qui s'adapte aux défis de demain

Cette orientation s'accorde avec les objectifs nationaux notamment rappelés par la loi ALUR de 2014. Ces objectifs sont notamment repris dans le DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo

### Une volonté affirmée de préservation

Intitulé « un territoire vivant et vivable » le premier axe du PADD inscrit la volonté de l'équipe communale de préserver les ressources patrimoniales du territoire plergueris.

#### 1.1 - Produire et valoriser les sols de la commune

Cette partie reprend les orientations nationales qui visent à préserver les espaces agricoles et naturels. La commune compte en effet plus de 1 111 hectares cultivés qui représentent une ressource locale ayant connu les conséquences du développement urbain durant ces dernières décennies. Le maintien de l'intégrité de ces espaces est souhaité pour les multiples rôles qui jouent, notamment ceux d'une économie intrinsèque marquée par l'activité agricole.

À l'instar de l'orientation précédente, cette volonté de préservation des espaces sauvages s'inscrit dans une démarche nationale. Le SCoT du Pays de Saint-Malo précise les périmètres à privilégier dans le cadre de la TVB.

## 1.2 – Un maintien des espaces sauvages

Plerguer bénéficie d'une diversité de milieux naturels marqués au Nord par les marais noirs et au Sud par les espaces boisés de Beaufort et de Mireloup. Les étangs et leurs abords forment des réservoirs de biodiversité remarquables notamment au titre de leur classement Natura 2000. En trait d'union de ces espaces naturels, les vallées du Biez Jean et du Meleuc marquent des corridors écologiques par les zones boisées et humides qui les bordent. Ce maillage forme un ensemble à préserver, en cohérence avec les prérogatives du SCoT.

Le bocage est aussi mis en avant dans son rôle vis-à-vis de la trame verte et bleue. La réhabilitation du maillage bocager s'appuie sur des programmes existants (Breizh bocage) et traduit la volonté d'intégrer l'espace agricole aux réflexions sur la biodiversité.

## 1-3 – Pour une eau préservée

La présence des étangs de Mireloup et de Beaufort font du territoire de Plerguer le château d'eau pour l'ensemble du Pays de Saint-Malo. La volonté de préserver leurs abords et donc la qualité de l'eau intègre les périmètres de captage définis par le syndicat des eaux de Beaufort.

D'autre part, la protection des cours d'eau et la réhabilitation des continuités écologiques s'inscrivent dans le cadre du SAGE. Le SCoT étant compatible au SAGE, le PLU se doit lui aussi d'assurer cette compatibilité.

## 1-4 – Des hameaux vivants au patrimoine préservé

La question des hameaux et de leur développement s'inscrit comme un enjeu majeur de la révision. Cette partie l'aborde sous l'angle patrimonial avec une volonté de maîtriser leur développement et garantir leur intégrité patrimoniale. Les évolutions à venir s'articule davantage autour de la possibilité de changement de destination des bâtiments existants et de leurs possibilités d'extension.

Les différentes discussions menées lors des réunions avec les élus ont révélé les pressions foncières exercées sur certains hameaux. L'évolution des règles de construction sur ces secteurs est un débat qui n'est pas véritablement tranché au moment de la rédaction du PADD.

La question patrimoniale est aussi abordée à travers le périmètre de protection de la pierre du domaine dont la volonté d'un ajustement est exprimée dans le cadre de cette révision.

### Mesures ERC

L'abandon de la démarche de modification du périmètre conduit à restreindre les possibilités de développement autour de la pierre du domaine

Initialement, la modification du périmètre du menhir devait aboutir à assouplir les règles de construction dans ce secteur. Finalement ce projet a été abandonné

### 1-5 – Les actions en faveur de la biodiversité dans le bourg

Cette partie consacrée à la nature en ville reprend les orientations du SCoT autour de la TVB. Elle exprime la volonté de réhabiliter la place du végétal et d’appréhender la biodiversité au sein des projets futurs mais aussi au sein de la forme urbaine existante.

Ces dispositions s’inscrivent aussi dans une démarche d’amélioration du cadre de vie, notamment sur des questions paysagères et de confort de circulation (ombrage). À l’instar du bocage, les espaces végétalisés en ville peuvent jouer plusieurs rôles (régulation des écoulements, espace de production, de loisir...).

Cette orientation rejoint l’objectif 92 du SCoT qui vise à identifier les secteurs privilégiés pour développer la biodiversité en ville en intégrant notamment la perméabilité écologique, la gestion alternative aux eaux pluviales ou encore la réduction de la pollution lumineuse

### Un focus sur le centre bourg

Dans le second axe de ce PADD, les orientations de développement se concentrent sur le centre bourg. La volonté d’encadrer l’urbanisation vise à renforcer ce secteur dans son rôle de polarité en densifiant et en relocalisant les activités de manière à encourager la proximité.

### 2-1- Un développement résidentiel adapté

Dans ce paragraphe, la commune défend sa volonté de diversifier sa population et de favoriser le renouvellement démographique. Pour cela, le discours intègre la notion de parcours résidentiel.

Dans cette orientation, la volonté de faire évoluer la production de logements va de pair avec une gestion plus raisonnée de l’espace (logements plus petits)

La notion de proximité se raccorde aussi avec les impératifs de réduire les dépendances à l’automobile, un sujet développé

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

Le premier vise à une production de logements plus en adéquation avec les besoins de la population. Elle s’inspire du constat de mutation dans la structure des ménages et d’une réduction de leur taille.

L'orientation sur le développement démographique reste vague. Un objectif démographique chiffré peut ici être avancé pour permettre d'appréhender les besoins et les objectifs de consommation de l'espace.

Le second vise à appréhender les besoins grandissants des personnes âgées dont la part est amenée à augmenter. L'idée générale est d'améliorer le cadre de vie et le quotidien pour les troisième et quatrième âges notamment autour de la notion de proximités

## 2-2-Une urbanisation sur-mesure

Cette orientation de développement s'attache à définir des invariants qui reprennent les objectifs énoncés dans le SCoT au sujet de l'occupation de l'espace. Dans ce cadre, deux indicateurs sont mis en avant :

- le premier concerne le quota de 14 ha d'espaces imperméabilisés à partir de l'approbation du SCoT. Ce quota est déjà entamé à hauteur de 2 ha en 2020.
- La densité moyenne de 22 logements à l'hectare, qui oblige à explorer des formes urbaines plus denses que l'existant.

Cette orientation insiste sur la possibilité d'innovation qui est un biais pour créer des formes urbaines nouvelles en explorant les pistes de l'habitat intermédiaire.

En faisant référence au SCoT, cette orientation inscrit la commune dans une démarche volontariste d'économie de l'espace et de rationalisation. Des précisions pourraient être apporté au propos sur les secteurs visés (centre historique, proximité des écoles, secteur de la gare).

La redéfinition des contours de l'agglomération pourrait aussi être affichée afin de limiter la propagation du bâti dans le secteur de la Justice.

La volonté de densifier émane d'un constat du diagnostic sur la porosité du tissu urbain existant dans le bourg. Il existe en effet de nombreuses dents creuses et espaces non bâtis qui permettraient d'optimiser les espaces urbains existants.

Dans le SCoT, l'objectif de densification est exprimé à hauteur de 5% des espaces d'extension. Cela s'élève donc théoriquement à 7000 m<sup>2</sup>. Cet objectif peut néanmoins être largement dépassé au regard du potentiel foncier dans le bourg.

De plus, la trame bâtie existante montre un vieillissement manifeste qui pourrait être exploité dans le cadre du renouvellement urbain.

Cette partie apporte des orientations ambitieuses sur le devenir des futurs quartiers. Elles reprennent la volonté d'innover et d'offrir de nouvelles formes urbaines en accord avec les objectifs de densité mais aussi un maintien du cadre de vie.

### 2-3-Favoriser les proximités et l'accès aux services

La volonté des élus de maintenir le centre historique comme lieu de synergie s'accorde avec les orientations de densifications précédemment présentées. Elle s'accompagne de mesures visant à améliorer la connectivité de ce pôle en privilégiant les mobilités douces. La notion de multi modularité est aussi avancée, notamment en lien avec la présence de la gare qui constitue, au regard du SCoT un lieu d'échange privilégié.

La mutualisation défendue ici devra trouver une déclinaison opérationnelle dans les OAP mais aussi dans le règlement qui peut imposer un certain quota d'espace partagé

Le rôle fédérateur des équipements publics est mis en avant dans la mesure où ils rythment une partie de la vie du bourg. L'évolution des effectifs scolaires justifie cette volonté de structurer l'urbanisation autour des écoles ce qui a pour effet d'accompagner la politique de mobilité douce.

De la même manière, le développement de nouveaux équipements doit appréhender la question de la mobilité et de la desserte dans le bourg. Cela est aussi bien valable pour les établissements dédiés aux jeunes (pôle sportif) que pour les personnes âgées (pôle médical).

Ici, ce sont les activités de services à la personnes destinées aux personnes âgées. Une étude économique et prospective permettrait de cibler davantage les besoins. De la même manière, il serait intéressant de définir des activités cibles qui pourraient venir s'implanter sur le territoire en vue d'une meilleure répartition de l'économie à l'échelle du Pays de St-Malo

Le caractère polarisant du bourg est ici développé à travers la thématique économique. Il s'agit de renforcer les activités présentes en favorisant l'accueil de nouveaux établissements.

#### La zone du Mesnil

Située en bordure de voie express, la zone du Mesnil à vocation à recevoir de nouvelles entreprises. Les terrains dédiés se situent au cœur d'un agglomérat avec à l'Ouest un hameau d'habitation et à l'Est, des entrepôts d'activité. Le développement futur est donc endogène à la zone.

Malgré l'intérêt économique du développement de ce site, les impacts environnementaux sont multiples :

- Impacts visuels et paysagers
- Imperméabilisation des sols
- Déplacements motorisés

Le développement de cette zone constitue un accroissement manifeste des consommations d'énergie fossile. Le PLU devra limiter au mieux les impacts environnementaux lors des phases d'OAP et de règlement.

## Les bases d'une mobilité durable

Dans la dernière partie de ce PADD, la thématique mobilité est largement abordée à travers les notions de proximité et les déplacements doux. L'objectif défendu est de réduire la dépendance à l'automobile par différents moyens.

### 3-1-Un bourg connecté et accessible

Le focus est à nouvel fois posé sur le bourg et sur sa capacité fédératrice. L'accent est ici porté sur les modes de déplacement et leur place dans l'espace public. En écho à ce qui est proposé par le plan de mobilité de l'agglomération, le réseau de routes communales existant est privilégié dans la création d'itinéraires doux et sécurisés.

Cette partie préconise aussi le développement de nouveaux axes permettant de valoriser le patrimoine naturel (comme dans les marais noirs).

Si le développement de nouveaux itinéraires est un point positif pour le cadre de vie et les émissions de GES, il peut s'avérer délétère pour la faune et les milieux. Néanmoins, cet impact est relativement faible.

La volonté de limiter la dépendance à l'automobile a été développée précédemment, dans le cadre du renforcement de la proximité par l'urbanisation.

Dans cette partie, elle se traduit par une politique de stationnement qui vise à reconsidérer l'emprise des voitures sur la voie publique.

Cette question est aussi abordée par les démarches en faveur d'une mutualisation des véhicules et visant à optimiser l'usage de ce moyen de transport en favorisant les aménagements liés au co-voiturage.

La mobilité est une thématique complexe. Reconsidérer la voiture est encore difficilement acceptable pour une grande part de périurbains. Une commune comme Plerguer s'est développée grâce à l'automobile. L'évolution des modes de déplacement est à étudier plus en détail.

### 3-2-Diversifier l'agriculture et l'agrotransformation

Conjointement avec les orientations de protection engagée dans le premier volet du PADD, ce paragraphe s'attache à une volonté de renforcer la filière en utilisant plusieurs biais comme celui de la relocalisation de l'économie et l'incitation aux circuits courts.

La traduction de cette orientation dans le PLU reste délicate. Des pistes auraient pu être avancées de manière à rendre plus pragmatique cette volonté politique.

### 3-3-Relocaliser la production d'énergie

Ce volet énergétique insiste sur deux aspects :

La production, en proposant d'encourager les mesures favorables à une production locale notamment le photovoltaïque. Ce moyen de production implique directement le bâti avec un impact sur les orientations par rapport au parcours du soleil.

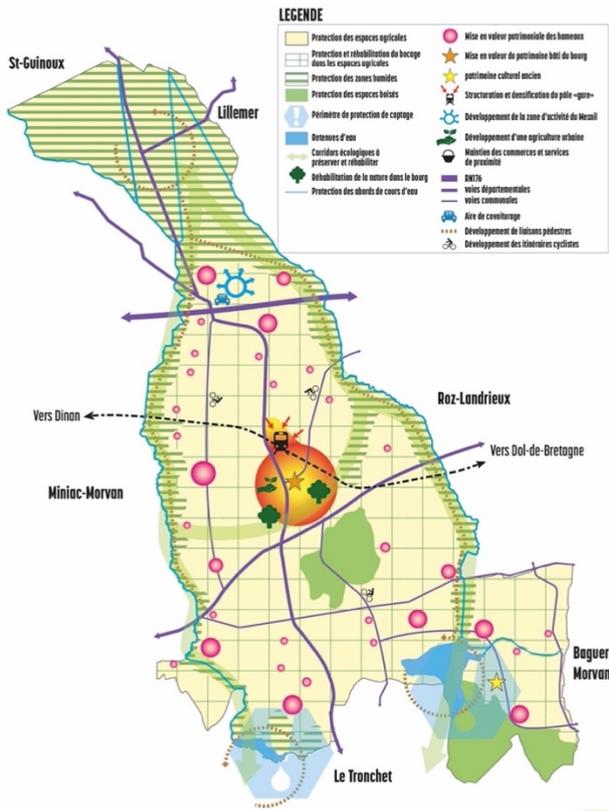
La consommation par l'encouragement de formes urbaines plus économes en énergie, notamment par l'usage de la mitoyenneté ou d'une orientation du bâti plus efficace et mieux conçu au regard des principes bioclimatiques.

La thématique énergétique peut s'inscrire en contradiction avec d'autres principes d'aménagement. Par exemple, l'orientation Nord-Sud d'un bâtiment d'élevage ne s'accorde pas avec le confort des bêtes. Il convient d'être vigilant dans les règles à adopter en ce sens.

### 3-4-Soutenir les initiatives sociales et solidaires

Dans la démarche de relocalisation de l'économie, la commune souhaite encourager de nouvelles formes d'échanges et de nouvelles manières de travailler. L'émergence des tiers-lieux mais aussi la mise à disposition d'espaces ou d'équipements visant à encourager les projets sociaux et solidaires sont autant d'opportunités à créer de nouvelles dynamiques sur le territoire et ainsi réduire les interdépendances avec l'agglomération centre.

La traduction réglementaire de cette orientation doit être nourrie par des projets existants pouvant émaner de la société civile. Une consultation du tissu associatif peut être un point de départ pour la naissance d'initiatives locales.



PADD – version septembre 2020



PADD – version Mai 2021

L'évolution schématique du PADD s'est principalement attachée à étendre le principe de corridor écologique au Sud du bourg (vers les étangs). De plus, les secteurs de rupture de trame verte et bleue ont été modélisés

## Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

La définition des besoins liés au développement est un sujet ayant fait l'objet de nombreux échanges durant les phases préparatoires. S'appuyant sur les limites imposées par le SCoT, l'enjeu de ce travail a été de définir des objectifs cohérents de développement avec une gestion mesurée de la consommation de l'espace.

### Une définition des besoins de logements

Le développement démographique des 20 dernières années a conduit à une production de logements importante générant des extensions urbaines localisées autour du bourg. La physionomie de cette trame urbaine laisse aujourd'hui entrevoir de nombreuses emprises non bâties qui, par leur surface, s'apparente davantage à des extensions urbaines qu'à du renouvellement.

Le besoin de logements a fait l'objet de plusieurs scénarios démographiques. L'un des invariants de l'équipe municipale étant de se restreindre à un maximum de 3500 habitants à l'horizon 10-12 ans. Dans ce cadre, les ambitions démographiques se sont appuyer sur cet objectif chiffré avec pour but d'assurer:

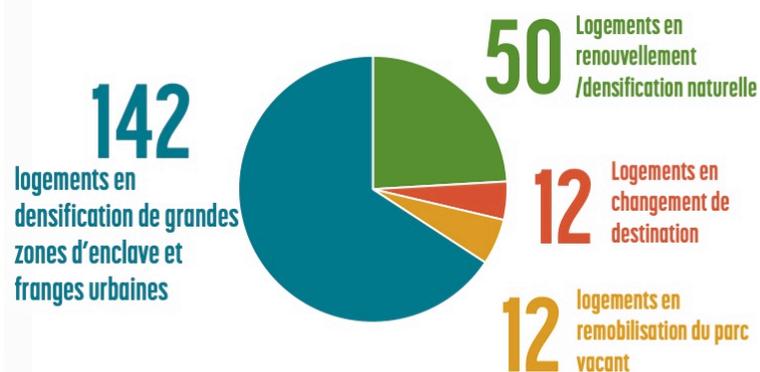
- une capacité d'accueil des équipements, notamment des écoles ;
- une qualité de vie propre au bourgs ruraux.

### Scénario retenu

Au regard d'un nombre moyen de personne par ménage évoluant peu, le choix de maintenir ce chiffre à 2,47 a permis de définir un besoin d'environ 216 logements sur 12 ans.

### PADD : Un scénario sur 12 ans

**+18 logements/an représente 216 logements sur 12 ans**



La répartition de cette production se faisant en 4 axes : le changement de destination, la remise sur le marché de logements vacants, la production en renouvellement urbain et la production en extension.

Se basant sur la densité moyenne de 22 logements/ha, la commune pouvait alors estimer les besoins fonciers liés à ses futures extensions urbaines

Durant ce processus, les besoins se sont affinés pour aboutir à une projection démographique réaliste et en accord avec les objectifs des documents supra-communaux (Principalement SCoT et PLH).

### Localisation des extensions urbaines

Au regard du potentiel existant sur l'emprise du bourg, la plupart des parcelles retenues en vue des extensions futures se situent au sein du tissu urbain existant.

Au gré des discussions, les terrains les plus périphériques de la trame urbaine centrale ont été écartés des choix prioritaires, la commune souhaitant favoriser la proximité autour de son centre bourg.

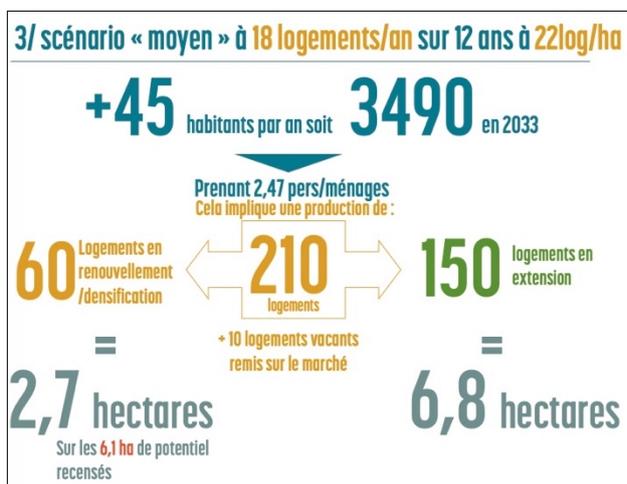
### Évolutions des scénarii au cours des échanges



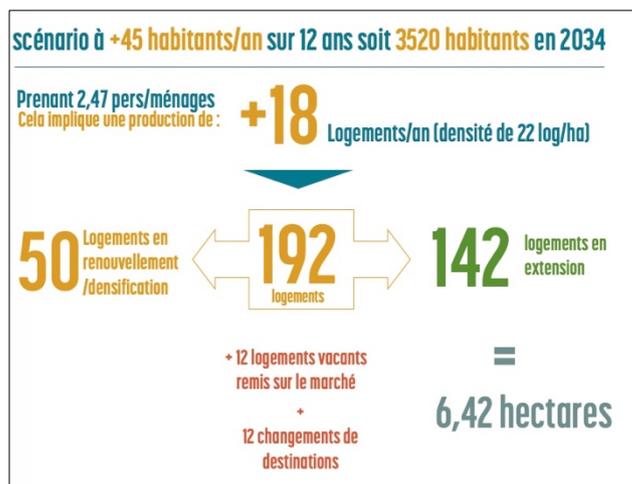
Décembre 2020

**Mesures ERC**

Un scénario démographique remanié au cours du temps avec une part plus conséquente de développement en densification



Janvier 2021



Juin 2021

## ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU ZONAGE

Le PLU de 2007 correspond à la première génération des documents d'urbanisme élaborés dans les années 2000. Précédant les lois Grenelles ainsi que ALUR et ELAN. Le travail mené sur le zonage réglementaire s'est inscrit dans une nécessité de compatibilité avec un contexte réglementaire actualisé en plus de la mise en compatibilité avec le SCoT et ses objectifs. Enfin, le zonage s'est attaché à venir répondre aux enjeux de développement visant à une gestion plus rationnelle des sols.

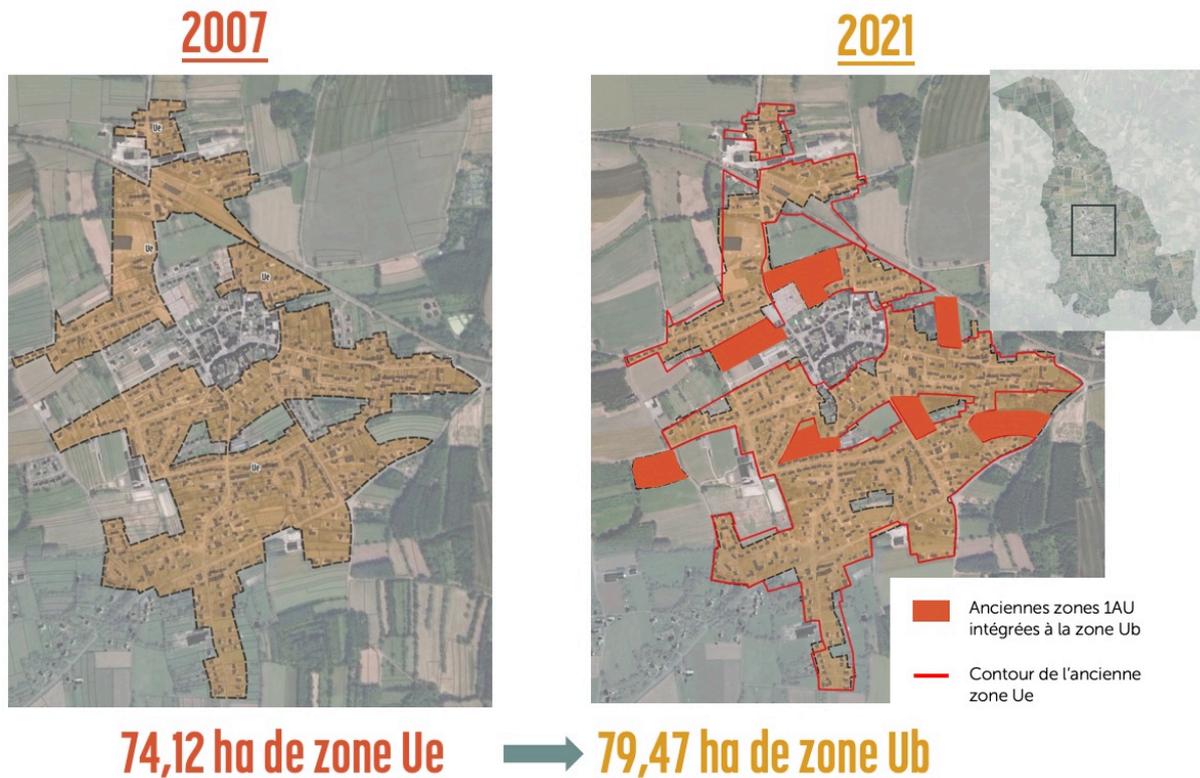
<u>PLU 2007</u>		<u>projet PLU 2021</u>		évolution des surfaces
libellé	surface en ha	libellé	surface en ha	
1AUab	3,86 ha	1AUe	2,75 ha	-50,86 ha
1AUe	25,79 ha			
1AUe1	2,59 ha			
1AUe2	2,06 ha	1AU	6,4 ha	
2AU	25,71 ha			
<b>zones AU</b>	<b>60,01 ha</b>	<b>AU</b>	<b>9,15 ha</b>	
<b>A</b>	<b>960,5 ha</b>	<b>A</b>	<b>1055,14 ha</b>	<b>+94,64 ha</b>
NPa	200,85 ha	NPa	660,34 ha	-21,24 ha
Nh	23,55 ha			
Nha	5,46 ha	NPb	175,66 ha	
Npb	627,34 ha			
Npl	1,92 ha	NPl	1,88 ha	
<b>zones N</b>	<b>859,12 ha</b>	<b>N</b>	<b>837,88 ha</b>	
Ua	15,26 ha	Ue	15,63 ha	-22,65 ha
Uab	6,81 ha			
Uc	7,33 ha	Ua	8,96 ha	
Uce	0,63 ha			
Ue	74,12 ha	Ub	77,61 ha	
Uh	35,19 ha	Ubc	1,86 ha	
Ul	9,13 ha	Uh	13,7 ha	
<b>zones U</b>	<b>148,47 ha</b>	<b>U</b>	<b>125,82 ha</b>	
<b>total</b>	<b>2028,1 ha</b>	<b>total</b>	<b>2028, ha</b>	

## Un contour plus restrictif des zones U

L'évolution de l'urbanisation a conduit à remanier les secteurs urbanisés. Si la zone Ua (anciennement Uc) a peu évolué, la zone Ub (anciennement Ue) a été retravaillée pour intégrer les nouveaux lotissements construits sur les secteurs d'extension désormais urbanisés.

D'autre part, les contours de la zone Ub ont été modifiés car ils comportaient de nombreuses porosités offrant des possibilités d'extension urbaines.

Le redécoupage s'est donc appuyé sur la tâche urbaine prenant le bâti existant pour définir les limites de la zone.

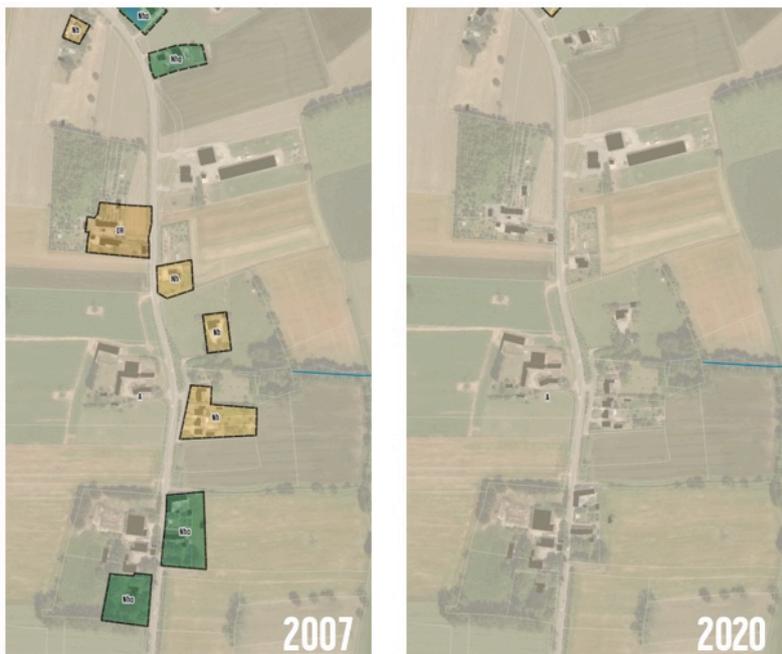


Redécoupage de la zone Ub (anciennement Ue)

## Fin du pastillage

En application de la loi ALUR, un travail d'homogénéisation du zonage a conduit à supprimer les pastilles en milieux agricoles et naturels. De cette manière, bon nombre de hameaux ou de constructions isolées initialement classée Nh se sont retrouvés intégrés aux espaces agricoles ou naturels. Ces mesures entrent dans le cadre de la lutte contre le développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles. D'autre part, elles permettent de simplifier les règles d'aménagement au sein des espaces communaux.

Ces mesures de protection sont néanmoins nuancées par la possibilité pour les constructions existantes d'avoir des extensions ou des annexes dans la limite de 50m<sup>2</sup> à partir de l'approbation du PLU.



## Définition des secteurs « hameaux » Uh

La reprise du zonage vis-à-vis du pastillage a aussi poussé une réflexion sur le maintien de certains hameaux à la constructibilité. Celle-ci doit tenir compte de leur structure, leur situation géographique ainsi que de leur population. Pour éclairer les élus, un atlas des hameaux a permis de porter un regard global.

L'atlas regroupe donc les informations pertinentes sur chacun des secteurs : nombre d'habitants, de logements, d'activité, distance par rapport au bourg...



nom	Nombre de bâtis	ZONAGE 2007	Classement
Ville Jean	18	Uh	Diffus
Ville Buisson	62	Uh	U indiscutable
Le Mesnil	57	Uh	U indiscutable
Roheard	31	Nh	U ?
Pont Allain	57	Uh	U indiscutable
Perray	36	Uh	U ?
Painfour	44	Uh	U ?
Lycastel	14	Uh	Diffus
Launette	36	Nh	Diffus
La Touche	21	Nh	Diffus
La Moignerie	50	Uh	U indiscutable
La Chapelle	21	Nh	Diffus
Boussou	51	Nh	U indiscutable
Bignon	37	Nh	Diffus
La Justice	26	Uh	Diffus

Cet outil à la décision a initialement pré-ciblé 7 hameaux. Le Boussou étant trop contraint par les activités agricoles, ce sont finalement six hameaux qui ont été retenus pour un classement en Uh à savoir :

- La ville Buisson
- Le Mesnil
- Le Perray
- La Moignerie
- Le Pont Allain
- Painfour

Sur ces hameaux, de nouveaux logements peuvent être construits sur les dents creuses existantes. Ces dernières sont incluses au potentiel de densification.

Les autres hameaux sont reclassés en zones agricoles ou naturelles. De fait, leur développement résidentiel est restreint à la limite de 50m<sup>2</sup> (annexes ou extensions) à partir de l'approbation.

**De manière globale, ce processus de définition des hameaux constructibles a conduit à une meilleure protection de l'environnement local en réduisant la constructibilité par rapport à la situation initiale.**

### Mesures ERC

- Réduction du nombre de hameaux constructibles
- Découpage plus restrictif des secteurs constructibles

## Élargissement des zones A sur des secteurs de projets agricoles

La concertation menée avec les agriculteurs a permis de faire remonter les inadaptations du zonage de l'ancien PLU vis-à-vis des activités présentes. Dans l'optique politique de promouvoir l'activité agricole sur son territoire, la commune a donc souhaité adapter le zonage.

Dans certains secteurs tels que la Ville Neuve, un élargissement a été mené au détriment de la zone Npb. Il se justifie par le fait que ce secteur cultivé accueille les bâtiments d'une exploitation aujourd'hui contrainte dans sa mise aux normes. Ce basculement de « Npb » vers « A » rend cette mise au norme possible sans pour autant compromettre l'intégrité de cette zone bordant un corridor écologique.

L'impact éventuel de l'infrastructure sur l'environnement est principalement visuel. En effet, le futur réservoir à lisier pouvait représenter une atteinte éventuelle au paysage rural. Cependant le choix de son implantation limite finalement cette nuisance. La mise aux normes des infrastructures est nécessaire car elle vise à limiter les pollutions diffuses, notamment celle des cours d'eau proches.

### Mesures ERC

Réduction de l'impact visuel par une meilleure localisation de l'infrastructure

**2007**

**960,5 ha de zone A**



**2021**

**1055,27 ha de zone A**



**Une hausse de 9,6% (+94,77 ha) des surfaces en zone A par rapport à 2007**

## De NPb à NPa : vers une meilleure protection des corridors

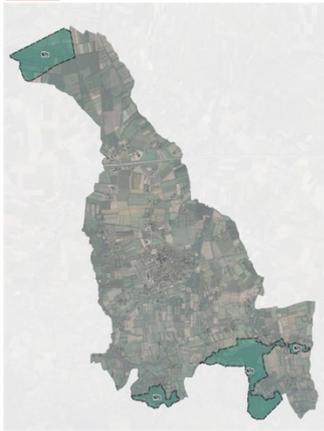
Un basculement majeur a été mené entre le zonage de 2007 et celui de 2021. Les corridors écologiques du Biez Jean et du Meleuc initialement classés en NPb sont désormais classés en NPa. Ce nouveau classement leur confère une protection plus stricte du fait de leur rôle écologique et paysager.

En effet, les possibilités de constructibilité sont fortement réduites en NPa. Elles se cantonnent aux équipements d'intérêt général sous certaines conditions.

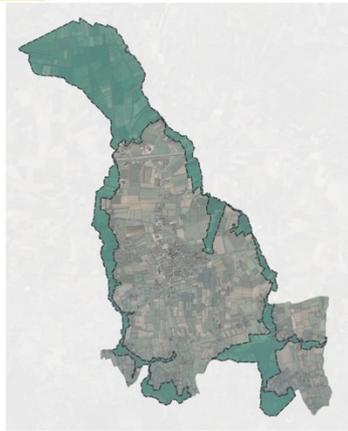
### Mesures ERC

Une protection plus stricte sur les secteurs de corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (natura 2000)

2007 : 200,85 ha



2021 : 660,34 ha



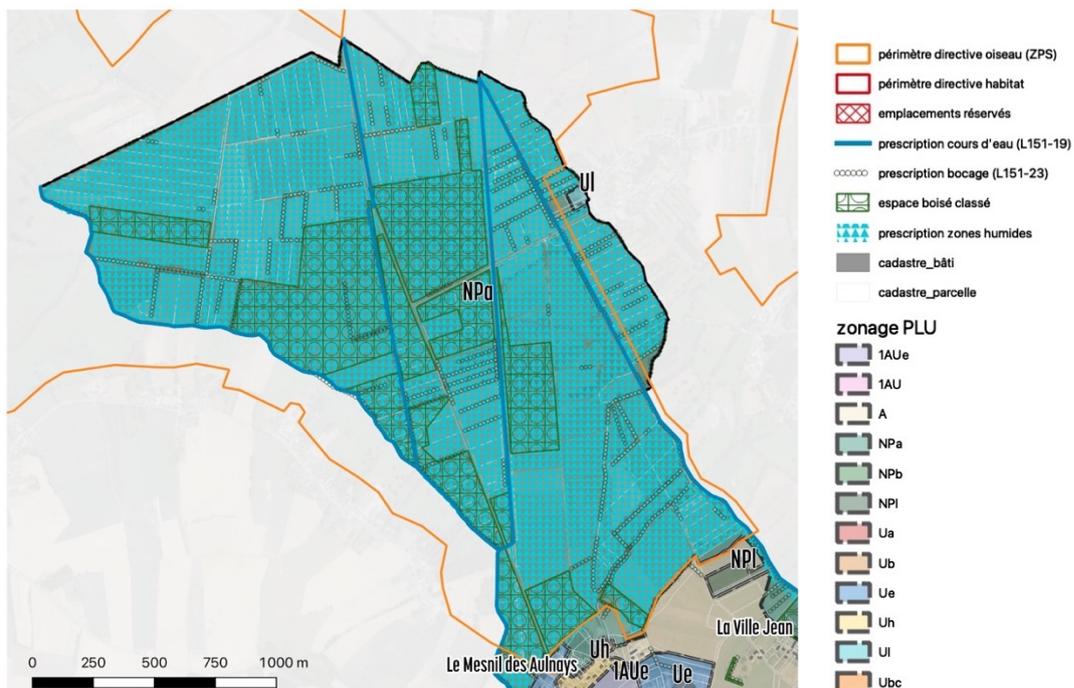
élargissement de la zone NPa au dépend de la zone NPb moins stricte

### Impact du zonage sur les sites Natura 2000

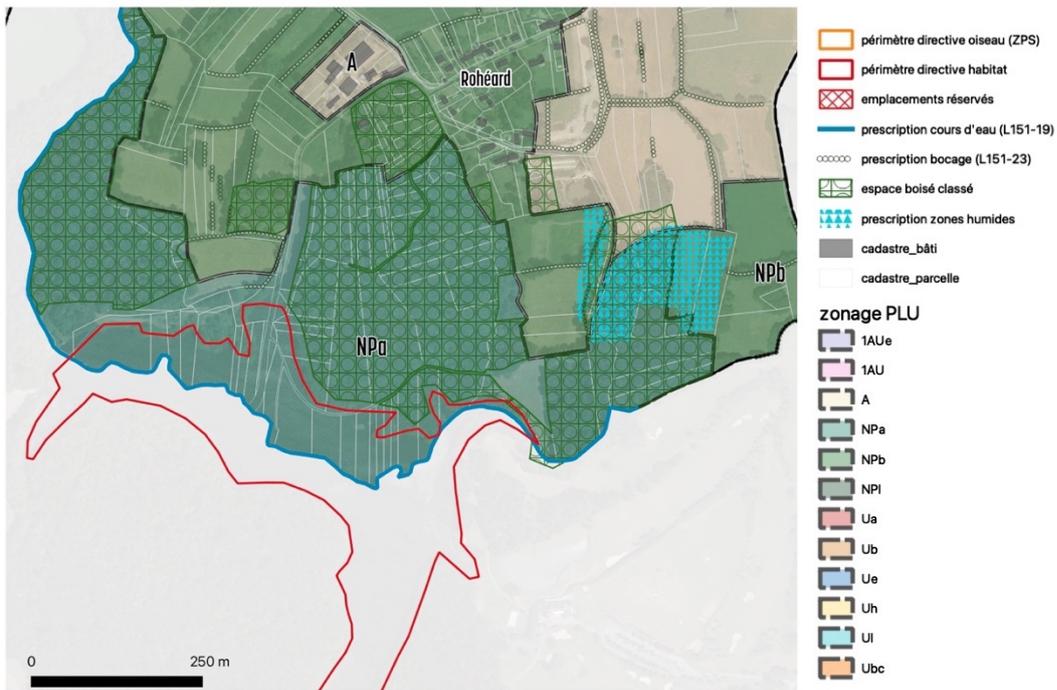
Plusieurs sites du territoire communal sont concernés par le dispositif Natura 2000 :

- Les marais Noirs au Nord sont dans un secteur lié à la directive oiseau sous forme de zone de protection spéciale (ZPS)
- Les étangs de Mireloup et Beaufort sont, quant à eux classés suivant la directive Habitat.

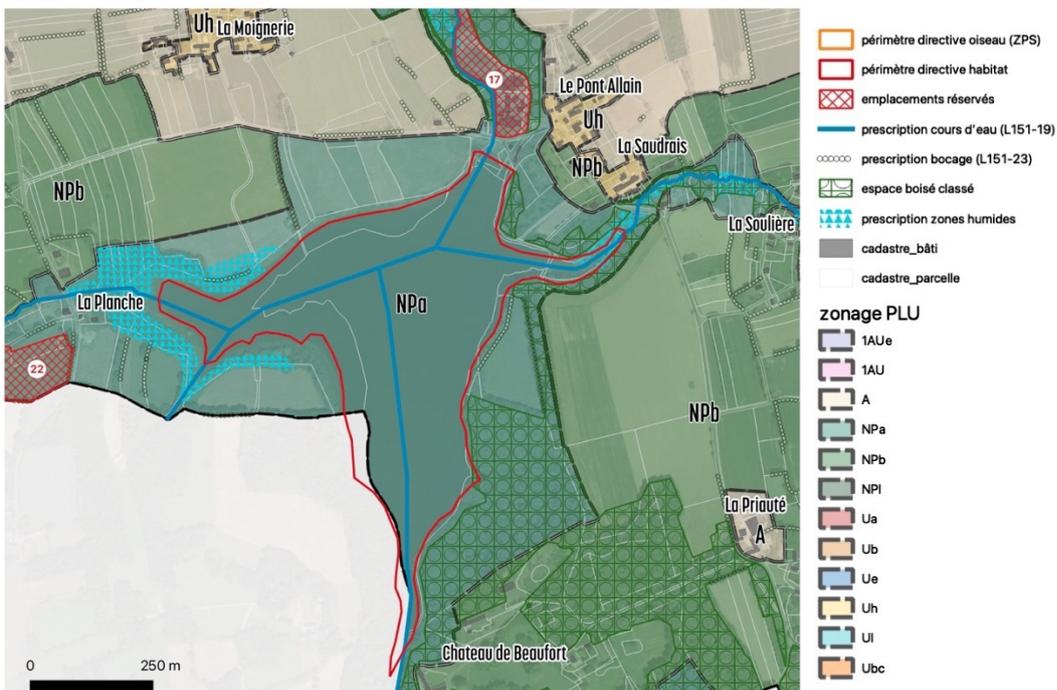
L'ensemble de ces secteurs et de leurs abords ont été classés en zone NPa ce qui leur confère une protection optimale au regard de la qualité écologique. Ces sites sont, d'autres parts, concernés par d'autres mesures de protection, notamment liées à la protection de la ressource en eau.



Marais Noirs (zone ZPS) vis-à-vis des protections du PLU



L'étang de Mireloup (directive habitat) et ses abords vis-à-vis des protections du PLU



L'étang de Beaufort (directive habitat) et ses abords vis-à-vis des protections du PLU

Les mesures de protections ont été renforcées par des prescriptions concernant les zones humides et les cours d'eau. De plus, le maintien des EBC sur ces secteurs et l'instauration de prescriptions protégeant le bocage viennent appuyer un peu plus la protection de ces espaces du point de vue réglementaire.

## NPI : une zone de loisir classée en STECAL

L'évolution juridique qui vise à faire des STECAL une exception dans le zonage du PLU a permis de circonscrire un secteur situé au Nord-Ouest de la Ville Jean.

À cheval entre zone agricole et naturelle, ce secteur est dédié à l'activité d'aéromodélisme depuis déjà plusieurs décennies. Les infrastructures présentes sont avant tout modestes.

La nouvelle réglementation de cette zone NPI vise à permettre l'extension très mesurée (40m<sup>2</sup>) des constructions présentes en bordure de piste. Ce projet a été clairement explicité par l'association responsable des lieux qui la justifie par un besoin d'améliorer l'accueil du lieu lors d'événements pouvant rassembler plusieurs centaines de personnes (compétition d'aéromodélisme).

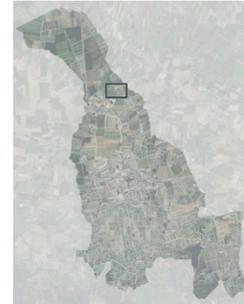
**2007**

**1,92 ha**



**2021**

**1,88 ha de zone A**



évolution de la zone NPI

## Zones AU : un projet sur-mesure

### Quantifier les besoins

La définition des zones AU résulte d'une réflexion plus large sur les objectifs de consommation et de modération de l'espace désormais imposés par la loi ALUR. Le PLU de 2007 prévoyait plus de 34 hectares en zone 1AU et 25 hectares en 2AU. Ces surfaces se sont avérées disproportionnées au regard des objectifs démographiques énoncés dans le PADD.

Durant le processus d'élaboration, les différents scénarii proposés ont été discutés et débattus par les élus. En concertation avec les services de l'État et le Pays de Saint-Malo (SCoT) la réduction de ces objectifs de développement conduit à projeter une démographie de 3500 habitants à l'horizon 2034. Elle justifiait d'autant plus son souhait de garantir un cadre de vie à ses habitants en évitant de trop s'étendre.

Les besoins de production de logements ont été traduits à travers plusieurs biais :

- la remobilisation du parc vacant ;
- les changements de destination ;
- le renouvellement urbain / la densification ;
- les extensions d'urbanisation.

Cette dernière catégorie a finalement révélé un besoin d'environ **6,42 hectares**.

	Nombre de logements programmés	Surfaces foncière associée (en hectare)	Densité projetée en logements par hectare)
La Ville Legeard	44	2,06	21,4
Le Champ Lison	16	0,71	22,5
Les Peupliers	9	0,44	20,5
Les Fougères	5	0,25	20,0
Les Serres	37	1,51	24,5
Beaufort	31	1,45	21,4
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>6,42</b>	<b>22,1</b>

### Une localisation proche de la centralité

Le choix des secteurs d'extension a été nourri par l'ambition d'améliorer la proximité du centre-bourg et de ses commodités. Les secteurs de développement ont donc été retenus pour leur localisation préférentielle et leur accessibilité.

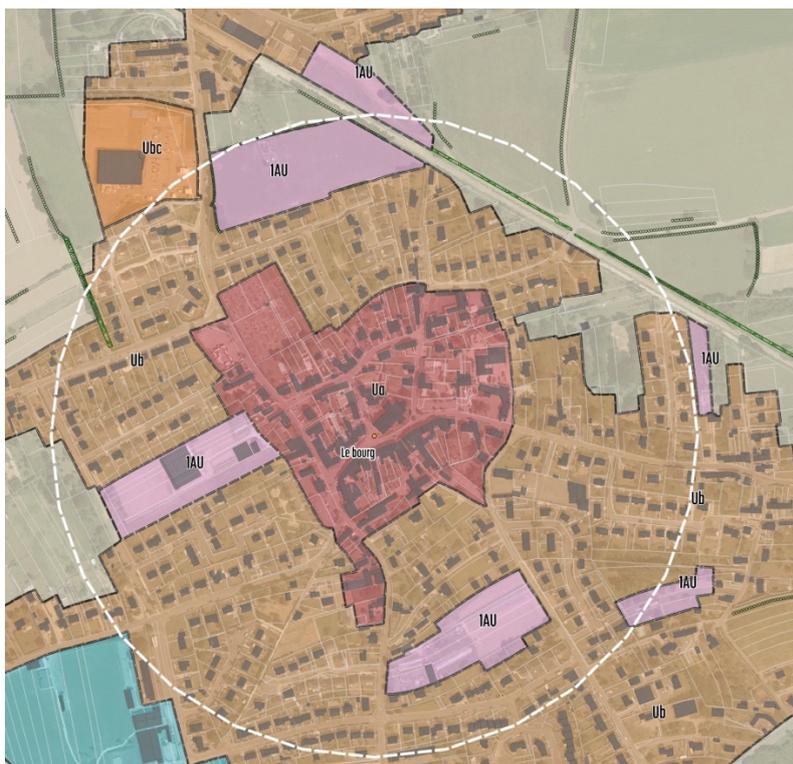
La municipalité, qui disposait initialement d'un terreau important de zones AU autour du bourg, a privilégié d'investir des emprises situées au sein des espaces urbains existants. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de limiter les extensions urbaines risquant d'étendre un peu plus la tâche urbaine et l'artificialisation au-delà des limites naturelles du bourg.

### Mesures ERC

Les objectifs de développement ont été progressivement revus à la baisse.

La commune a souhaité miser davantage sur ses capacités de densification en allant bien au-delà des 5% imposés par le SCoT. Au total, c'est plus d'une cinquantaine de logements qui sont programmés en renouvellement

Elle a réduit ses surfaces d'extension urbaine qui étaient de 59 ha en 2007 à 6,42 dans l'actuel projet.



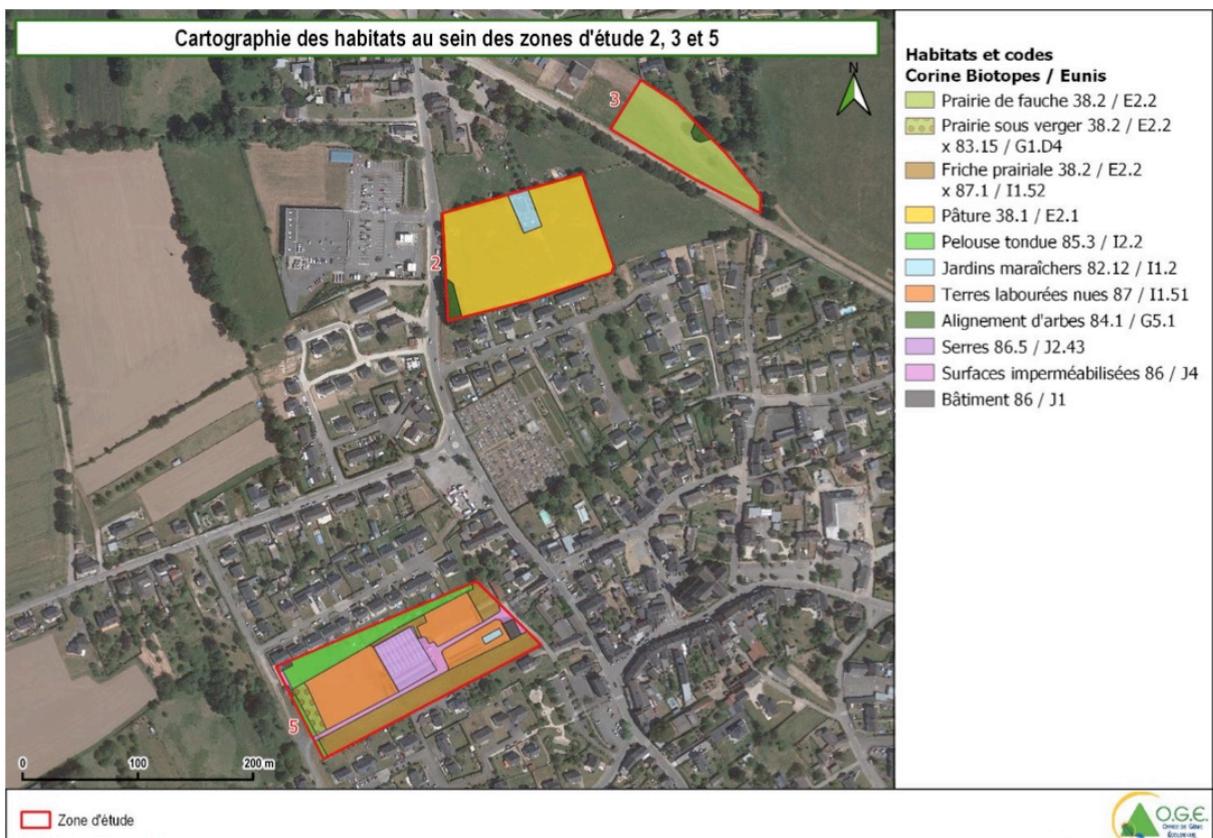
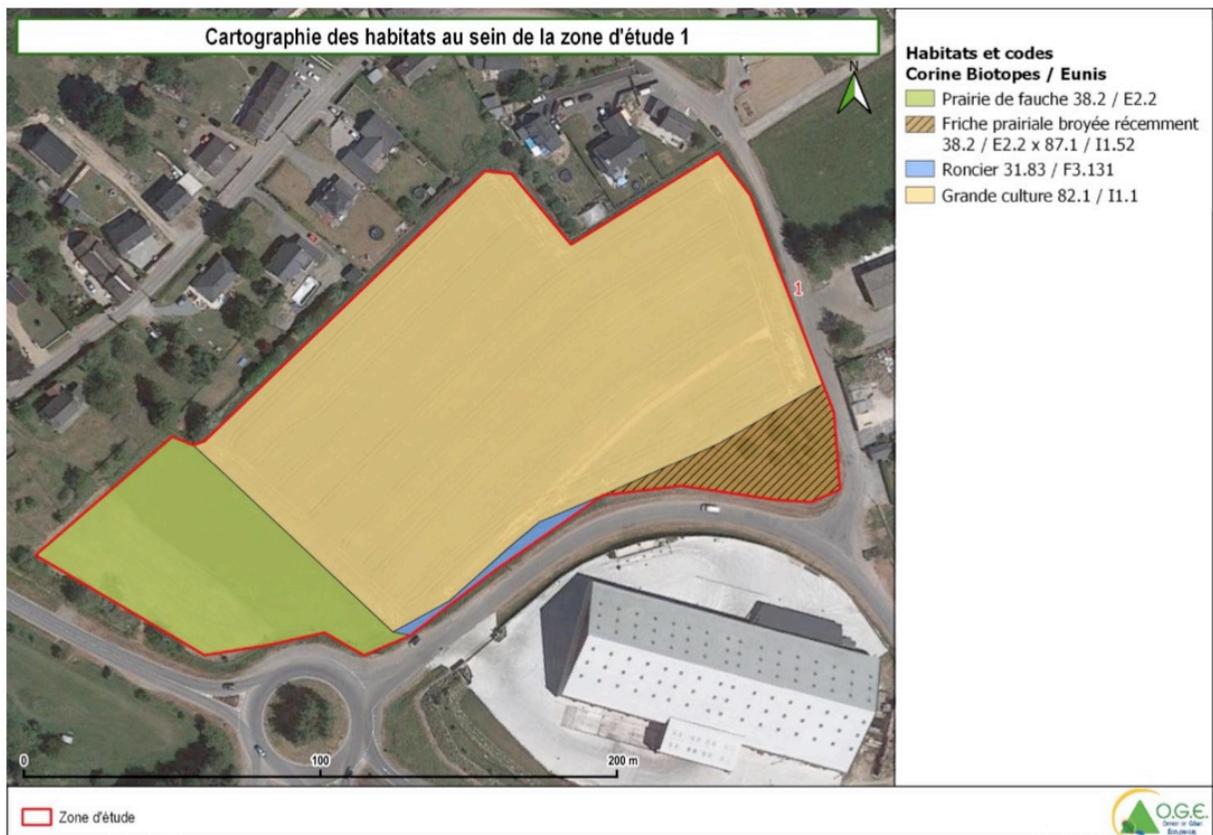
Toutes les zones 1AU sont situées dans un périmètre de 400 mètres autour du centre bourg

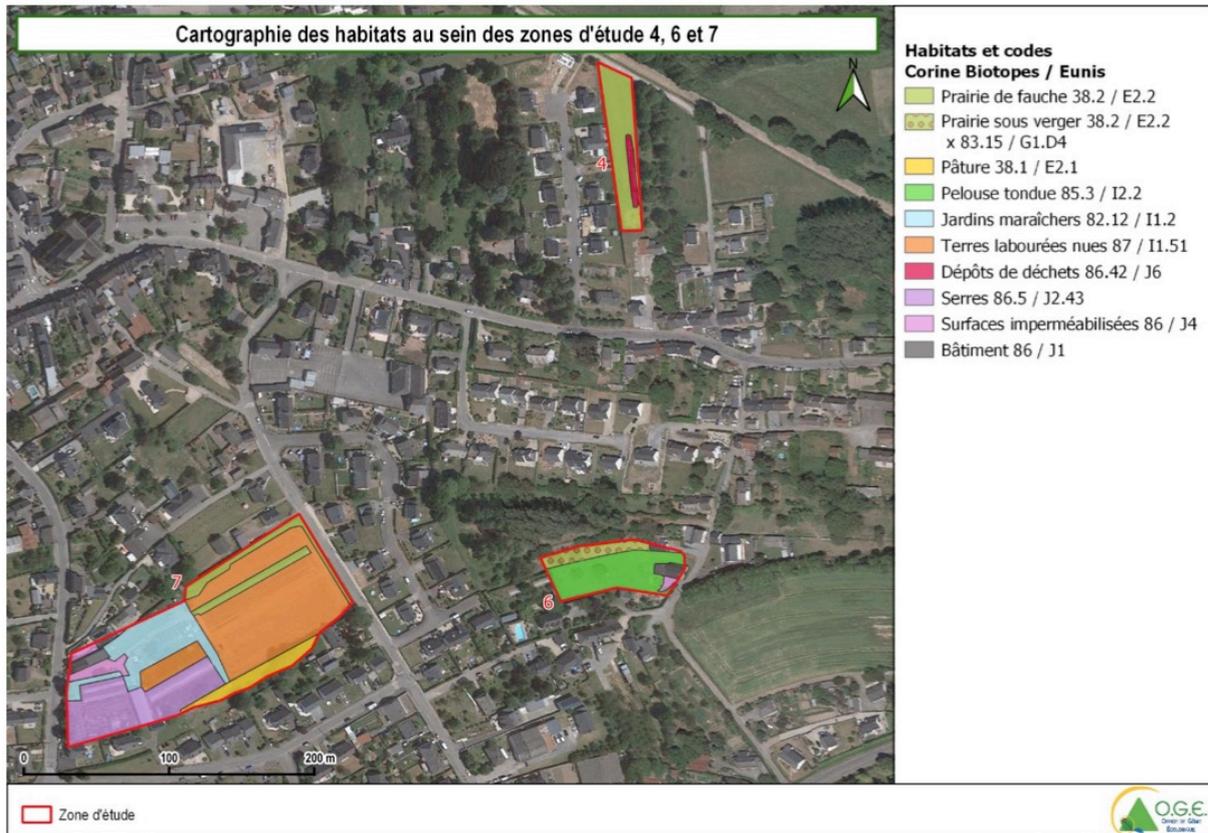
L'encadrement de l'urbanisation de ces secteurs est assuré à travers les OAP sectorielles dédiées. Le processus d'élaboration et de leur prise en compte de l'environnement est présenté dans le chapitre suivant.

### **Impact potentiel des zones 1AU**

Les zones 1AU sont des secteurs vierges d'urbanisation. L'analyse qui suit tend à porter un regard chiffré sur les valeurs écologiques et agricoles qui seraient potentiellement perdues par l'aménagement de ces secteurs. Ces données sont indicatives. Elles ne prennent pas pour autant en compte les impératifs des OAP de ces secteurs. C'est pourquoi on parle bien d'impacts potentiels.

En complément, Une autre étude environnementale de ces secteurs s'est déclinée sous deux angles : écologique et pédologique. Elle a permis d'appréhender les composantes et les valeurs de ces différents sites. Dans ce cadre, aucune zone humide n'a été révélée, malgré la présence de sept espèces végétales spécifiques mais dont la concentration s'est avérée insuffisante. De plus, l'analyse pédologique n'a identifié sur aucun des secteurs de sols hydromorphes. Les cartographies des habitats issues de ce diagnostic sont retranscrites ci-dessous :





### La Ville Legeard



Parcelles actuellement agricoles (prairies permanentes) entourée de bocage qui seraient à préserver dans le cadre du projet.

**Emprise : 2,06 ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 1,95 ha

Surface boisée : 0,12 ha

Zone humide : 0 ha

### Le Champ Lison



Ancien délaissé ferroviaire sans réelle valeur écologique. Les boisements situés à l'Est de la zone sont à maintenir

**Emprise : 0,71 ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 0 ha

Surface boisée : 0,098 ha

Zone humide : 0 ha

### Les Serres



**Emprise : 1,51 ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 0 ha

Surface boisée : 0,025 ha

Zone humide : 0 ha

Ancien terrain agricole dont l'activité a cessé (pas de classement au recensement parcellaire général). Très peu de boisement. L'OAP devra permettre de végétaliser cet ensemble.

### Les Fougères



**Emprise : 0,23 ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 0 ha

Surface boisée : 0,027 ha

Zone humide : 0 ha

Terrain limitrophe d'un verger que l'urbanisation ne devrait qu'impacter à la marge

### Beaufort



**Emprise : 1,49 ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 0 ha

Surface boisée : 0 ha

Zone humide : 0 ha

Secteur situé en centre bourg et cultivé par du maraîchage. Parcelle non recensée au recensement parcellaire général donc pas d'activité professionnelle.

## Les Peupliers



Secteur bordant une peupleraie et un petit verger. L'urbanisation future pourrait impacter les marges de ces boisements.

**Emprise : 0,44 ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 0 ha

Surface boisée : 0,13 ha

Zone humide : 0 ha

## Zone du Mesnil



Parcelles agricoles partiellement impactées (1,9 ha). L'OAP préconise le reboisement des marges en vue de créer une continuité écologique au cœur du hameau.

**Emprise : 2,79ha**

**Surfaces potentiellement impactées :**

Surface agricole : 1,9 ha

Surface boisée : 0, ha

Zone humide : 0 ha

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	L'extension du zonage NPa au profit de NPb assure une meilleure protection des espaces naturels sensibles	●	-
<b>Ressource en eau</b>	Les zones humides et les cours d'eau sont classés en NPb	●	Établir une mise à jour de l'inventaire des ZH afin de s'assurer que les zones 1AU ne sont pas concernées
<b>Sols et sous-sols</b>	Réduction drastique des zones 1AU (et 2AU qui disparaissent) ce qui présage une moindre imperméabilisation des sols	●	Optimiser le principe de perméabilité des sols dans les OAP et le règlement
<b>Paysages et patrimoine</b>	La réduction des zones U et 1AU offre une meilleure protection du paysage rural car il réduit le droit à construire	●	-
<b>Risques</b>	Classement de zones inondables en NPa ce qui réduit les possibilités de construction sur ces secteurs (en particulier les constructions agricoles)	●	Appuyer ce principe par l'instauration de prescriptions liées aux risque de submersion (règlement)
<b>Déchets</b>	Pas d'impact	●	-
<b>Bruit</b>	Pas d'impact	●	-
<b>Énergies</b>	Indirectement, la réduction des zones U et 1AU permettent de favoriser la proximité et donc les émissions de GES	●	-

Grille d'analyse des impacts due l'évolution du zonage

Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
●	Impact positif
●	Impact neutre
●	Impact faiblement négatif
●	Impact négatif

# LES PRESCRIPTIONS

La révision du PLU est l'opportunité de doter la commune de nouveaux outils réglementaires notamment en terme de protection de l'environnement.

Les prescriptions qui s'appliquent en plus du zonage apportent des règles supplémentaires sur les thèmes qu'elles abordent.

## Protection des risques naturels et technologiques

Sur la thématique des risques naturels, les règles édictées par le PPRSM des marais de Dol sont intégrées au PLU. Dans la plupart des secteurs concernés l'inconstructibilité imposée porte sur des secteurs naturels dénués de tous bâtis (marais noirs notamment).

Le risque lié à la rupture éventuelle des barrages de Beaufort et Mireloup ne fait l'objet d'aucun zonage réglementaire de la part des services préfectoraux.

Plusieurs études permettant d'appréhender l'étendue de l'onde de submersion ont néanmoins permis d'établir des règles prescriptives quant à la constructibilité dans les vallées du Biez Jean et du Meleuc. La commune ayant déjà eu à arbitrer sur la faisabilité de ces projets par le passé sans support véritables, la définition de principes s'imposait.

En s'appuyant sur les scénarios de submersion, le règlement prévoit de rendre inconstructible les secteurs où la vagues viendrait recouvrir de plus de 0,5 m. En deçà de 0,5 mètre, la règle prévoit des travaux de surélévation du sol.

La prise en compte du risque de submersion offre davantage de sécurité des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels et technologiques par rapport à l'ancien document d'urbanisme

### Mesures ERC

Réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques par une prise en compte des scénarii de submersion en cas de rupture des barrages

## Protection des éléments patrimoniaux

Qu'ils soient d'ordre culturel ou naturel, les éléments de patrimoine participent aussi bien à l'identité de la commune qu'à la santé des écosystèmes.

### Protection du petit patrimoine

La participation des membres du conseil municipal aux inventaires patrimoniaux a permis d'identifier des éléments isolés méritant une protection spécifique. De cette manière, plus d'une trentaine de puits, anciens fours, calvaires, lavoirs et autres croix ont été repérés. Ces éléments ne faisaient jusqu'alors pas l'objet de protections particulières. Ils sont désormais grevés d'une prescription empêchant leur éventuelle destruction.

### Mesures ERC

Meilleure prise en compte du petit patrimoine grâce à un inventaire collaboratif mené avec les élus

## Patrimoine bâti remarquable

Le patrimoine bâti déjà repéré au précédent PLU

En réalité, certains de ces bâtis ne justifiaient pas de ce classement protégeant de la démolition. Un tri a été réalisé afin d'améliorer la pertinence de cette prescription. De plus, les cahiers de l'espace ont permis d'identifier de nouveaux bâtis non repérés jusqu'alors.

### Mesures ERC

Identification plus pertinente du bâti remarquable grâce aux inventaires et travail de terrain

## Bocage et linéaires patrimoniaux

Le bocage fait l'objet d'inventaires au niveau régional. Ces derniers servent aujourd'hui à protéger ces linéaires pour leurs fonctions paysagères mais aussi écologique.

Par rapports aux données géo référencées établies par Breizh bocage, un tri a été fait de manière à mieux retranscrire la réalité. En effet, plusieurs bocages n'existaient plus sur le terrain.

### Mesures ERC

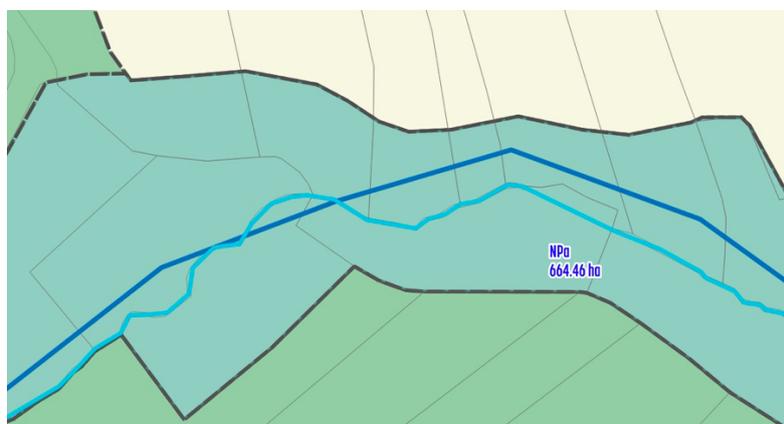
Correction des inventaires bocagers par vérification sur le terrain

## Cours d'eau

De la même manière que pour les bocages, les couches d'information géographiques qui référencent les cours d'eau à protéger ne bénéficient pas d'une précision optimale. En utilisant les couches cadastrales, de nouveaux linéaires faisant office de prescriptions ont été dessinés afin de restituer une meilleure information sur les plans.

### Mesures ERC

Définition d'un tracé plus pertinent des cours d'eau faisant l'objet d'une prescription



En bleu foncé, le tracé du cours d'eau tel qu'il est fourni par le département, et en bleu clair un dessin du ruisseau suivant les limites cadastrales

### Secteurs boisés identifiés au titre du L151-19

Cette prescription jusque-là inexistante dans le PLU de Plerguer permet d'identifier des massifs boisés et de les protéger pour des raisons écologiques et paysagère.

Cette prescription a surtout été mise en place dans les zones urbaines du bourg afin de reconnaître le rôle des petits ensembles végétaux qui compose la trame verte en ville.

Au Sud et à l'Ouest du bourg, cette prescription vient aussi protéger les espaces boisés ainsi que les vergers récemment plantés afin d'assurer une continuité écologique avec le massif forestier du Mesnil.

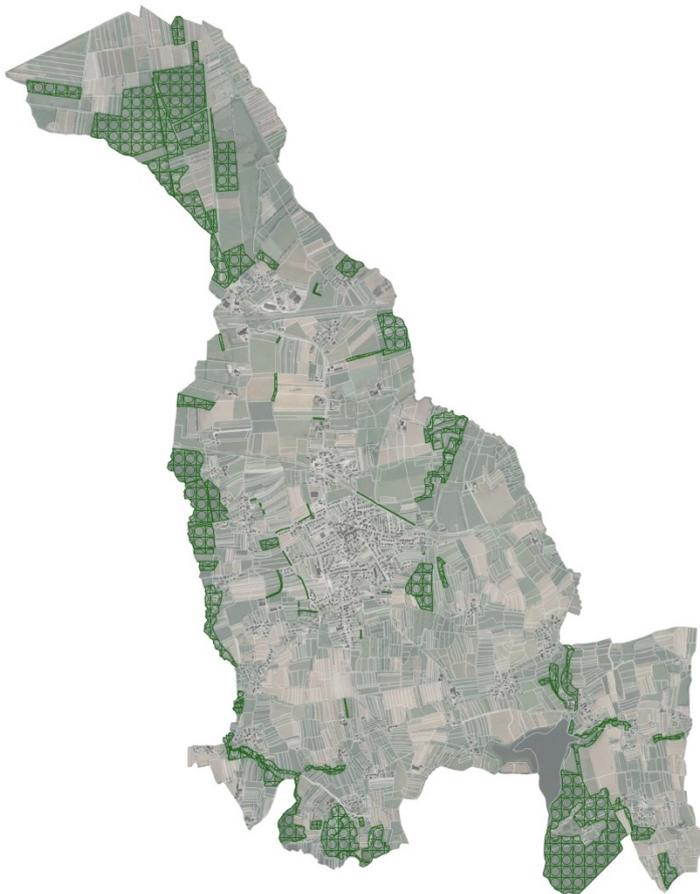
### Mesures ERC

Instauration de la prescription de protection des éléments naturels au titre du L151-19 du CU.

### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés représentent 263 hectares dans ce projet de révision..

L'ajout de plusieurs linéaires d'EBC s'inscrivent dans une démarche paysagère et de confort climatique visant à ceinturer le bourg d'éléments bocagers. L'objectif recherché est de protéger les zones urbaines des vents dominants tout en limitant l'impact visuel de la frange urbaine sur l'espace rural et agricole. Cette démarche de reboisement est aussi abordée dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue.



Étendue des EBC sur la commune (263 ha)

# ANALYSE DU REGLEMENT

Au cours du processus de révision, l'écriture du règlement a donné lieu à de nombreux échanges au cours des différents comités de pilotage mais aussi avec les PPA, en particulier les services instructeurs de l'agglomération.

L'évolution des règles avec le PLU de 2007 était rendue nécessaire par une refonte de la structure même du règlement apporté par la loi ALUR.

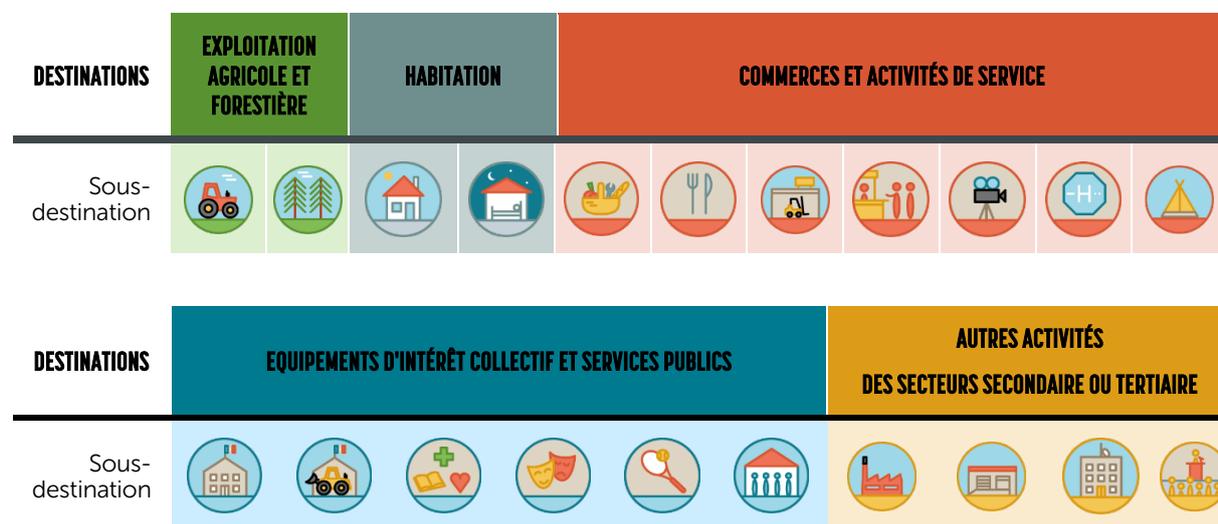
D'autre part, la réécriture des règles a aussi été motivée pour accompagner la densification des secteurs urbanisés et une protection plus stricte des secteurs protégés.

Le travail apporté à certaines règles d'architecture (notamment les toitures) s'inscrivait dans un but d'harmonie paysagère. La municipalité souhaitant éviter certains écueils a donc mis l'accent sur certaines règles qui faisait défaut dans le précédent document d'urbanisme.

Enfin, le souci d'une rédaction de règles abordables et intelligibles a aussi été le moteur de cette révision. L'idée étant de simplifier certains articles tout en maintenant leur pertinence.

## Chapitre 1 : les destinations

La modernisation des documents d'urbanisme a permis de structurer les destinations et sous destinations de la manière suivante :



Dans les zones urbaines, les règles inhérentes aux destinations ont suivi les orientations du PADD visant à renforcer certaines vocations notamment :

- Sur le centre-ville (zone Ua) où la polarisation des activités et des services vise à être encouragée afin de limiter les déplacements motorisés et favoriser la proximité.

- Dans les zones d'activités existantes et à créer (zone Ue et 1AUe) pour lesquelles certaines restrictions ont été apportées notamment pour le commerce qui se retrouve aujourd'hui régulé au niveau de l'intercommunalité et le SCoT. Ces zones se destinent principalement à des activités non-commerciales (entrepôt, artisanat...)
- Dans les zones Uh et Ub et 1AU la destination résidentielle prévaut même si certaines, compatibles avec l'habitat, restent néanmoins possibles (accueil du public, services publics...)
- Dans les zones Ul seules les destinations d'équipements publics sont autorisées.
- Dans la zone agricole et NPb, les développements résidentiels sont fortement limités aux logements de fonction liés à une exploitation. Quelques changements de destination restent possibles ainsi que des possibilités des logements existants dans une enveloppe de 50m<sup>2</sup> sur la durée du PLU.
- Dans la zone NPa, une protection stricte visant à limiter le plus possible les constructions a été instaurée
- Dans le secteur NPl seules les constructions liées à l'activité d'aéromodélisme sont autorisées.

## Chapitre 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La mise à jour des règles de ce chapitre poursuit plusieurs objectifs :

- Accompagner la densification des espaces urbains existants, notamment en agissant sur les règles de hauteur (R+2 en zone Ua, Ub et 1AU) mais aussi sur les marges de reculs en permettant notamment d'encourager l'alignement sur l'espace public et la mitoyenneté. En plus d'optimiser l'utilisation des terrains, ces règles visent à générer un paysage de rue davantage structuré en comparaison avec les productions urbaines (lotissements pavillonnaires) de ces dernières décennies.
- Accompagner la végétalisation des secteurs urbains avec des règles de plantation s'accordant avec l'OAP trame verte et bleue section « nature en ville ». La complémentarité entre le règlement et l'OAP a ainsi été mise en avant notamment sur la thématique des clôtures et de leur perméabilité pour la circulation de la faune.
- Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par des évolutions de règles concernant, par exemple les toitures. Dans ce cadre, le respect du style régional est encouragé en interdisant les toitures terrasse ou encore les toitures courbes.

## Chapitre 3 : équipement et réseaux

Cette dernière partie s'est avant tout attachée à reprendre les dispositions générales qui définissent la viabilisation des terrains. Le volet gestion des eaux de pluie a néanmoins été agrémenté de règles visant à encourager la gestion des eaux au sein même de la parcelle. De plus, même si ce n'est pas imposé, l'usage de système de récupération d'eau de pluie est encouragé dans ce cadre.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Les règles édictées sur la végétalisation des espaces, en complément des OAP, auront des effets potentiellement bénéfiques sur la biodiversité, en particulier en milieu urbain Les prescriptions liées aux continuités écologiques apportent une plus-value en terme de protection et de prise en compte de la TVB	●	-
<b>Ressource en eau</b>	Des règles plus contraignantes ont été écrites concernant l'imperméabilisation des parcelles Le règlement encourage par ailleurs la gestion des eaux au sein même de la parcelle ainsi que la récupération des eaux de pluie	●	-
<b>Sols et sous-sols</b>	Les principes de densification prônés dans le règlement (hauteurs, limites séparatives...) vont en faveur d'une moindre artificialisation des sols	●	-
<b>Paysages et patrimoine</b>	En complément avec les OAP, les règles inhérentes à l'architectures du bâti et des aspects extérieurs s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine et du paysage urbain en misant sur le respect d'un style régional	●	Règles pouvant paraître parfois trop restrictive au regard de certains porteur de projet.
<b>Risques</b>	Des règles plus contraignantes ont été écrites concernant l'imperméabilisation des parcelles Le règlement encourage par ailleurs la gestion des eaux au sein même de la parcelle ainsi que la récupération des eaux de pluie. Prise en compte des scénarii de submersion dans le cadre des risques liés à la rupture des barrages	●	-
<b>Déchets</b>	Pas de règles concernant l'intégration des containers de déchet	●	Les OAP thématiques intègrent ces principes sur les secteurs les plus pertinents
<b>Bruit</b>	Intégration des prescriptions liées au recul des voies à grande circulation	●	-
<b>Énergies</b>	Règles favorisant la pose de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments (pas de structure intégrées)	●	-
<b>Qualité de l'air et climat</b>	Les règles édictées sur la végétalisation des espaces, en complément des OAP, auront des effets potentiellement bénéfiques le confort thermique en milieu urbain	●	-

Grille d'analyse des impacts du règlement et des prescriptions

Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
●	Impact positif
●	Impact neutre
●	Impact faiblement négatif
●	Impact négatif

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Depuis la loi ALUR, les OAP sont obligatoires sur les zones à urbaniser (AU). Elles permettent de définir les principes d'aménagement voire de faire office de règlement.

Les différentes réunions menées dans le cadre des OAP se sont d'abord concentrées sur les secteurs à enjeux situés autour du bourg.

Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
●	Impact positif
●	Impact neutre
●	Impact faiblement négatif
●	Impact négatif

## La Ville Legeard

Cette emprise cernée entre le quartier du Clos des Cerisier au Sud, la voie ferrée à l'Est et la rue de Saint-Malo à l'Ouest joue un rôle majeur dans le devenir du bourg. Son développement à vocation résidentielle doit être envisagé de manière à favoriser la connectivité avec le bourg.



Première version de l'OAP – terrain de la Ville Legeard

Initialement, la zone à urbaniser devait s'étendre sur la totalité des terrains. Les échanges autour du projet ont conduit à réduire les objectifs pour maintenir la moitié des terrains en zone agricole.

### Mesures ERC et évolutions de l'OAP

La définition des besoins de la commune en terme de développement a conduit les élus à souhaiter un maintien d'une partie de la zone en vocation agricole. De cette manière, le cadre rural était en partie maintenu tout en évitant les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée.

Les mesures de protections liées au bocage présent ont été renforcées afin de garantir le cadre de vie de cette zone. L'OAP intègre une bande non-imperméabilisée le long des linéaires boisés. De plus, la protection visuelle avec les fonds de parcelles du clos des cerisiers est aussi intégrée dans le schéma.

Enfin, la gestion des eaux de pluie est une autre thématique prise en compte sur ce secteur. L'OAP prévoit, en soutien au règlement du

PLU, que la gestion des eaux de ruissellement soit gérée par infiltration afin de limiter les réseaux souterrains et un engorgement des réseaux existants.

Grille d'analyse des impacts de l'OAP – terrains Gare Sud

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Actuellement, ce terrain est un champ, son aménagement en quartier peut être un moyen d'améliorer la diversité spécifique par les plantations des jardins privés.	●	Intégrer des principes de circulation d'espèces à l'échelle entre les parcelles Maintien du bocage présent
<b>Ressource en eau</b>	Modification des dynamiques d'écoulement sur le futur quartier.	●	Imposer une gestion des eaux de pluie en surface. Inciter à la récupération de l'eau de pluie
<b>Sols et sous-sols</b>	Imperméabilisation des sols à prévoir dans le cadre de cette urbanisation	●	Définir des principes visant à réduire l'imperméabilisation (voirie notamment) Coefficient de biotope pour les parcelles à lot libre
<b>Paysages et patrimoine</b>	L'impact visuel du quartier depuis la rue de Saint-Malo et plus largement depuis les quartiers avoisinants.	●	Maintenir l'interface végétale rue de Saint-Malo avec ponctuellement du pignon bâti tout en contrôlant sa hauteur à R+1 max.
<b>Risques</b>	Pas de risque naturel notable	●	R.A.S
<b>Déchets</b>	Augmentation de la production de déchets ménagers liée à l'arrivée de nouveaux habitants	●	Définir les emplacements des points de collecte volontaires sur le futur quartier. Appréhender le passage des véhicules de collecte.
<b>Bruit</b>	La proximité de la rue de Saint-Malo avec son trafic important La proximité de la voie ferrée (même avec son trafic faible)	●	Implantation des constructions en reculs des voies et nuisances potentielles
<b>Énergies</b>	Une orientation des bâtiments favorables aux principes bioclimatiques (Nord-Sud) Densité intéressante pour moindre déperdition	●	Définir des lignes de mitoyenneté sur les parcelles étroites.
<b>Qualité de l'air et climat</b>	Une localisation favorable aux déplacements doux avec proximité des commodités et écoles ainsi que de la gare	●	Proposer des stationnements excentrés afin de limiter la place de la voiture sur la rue



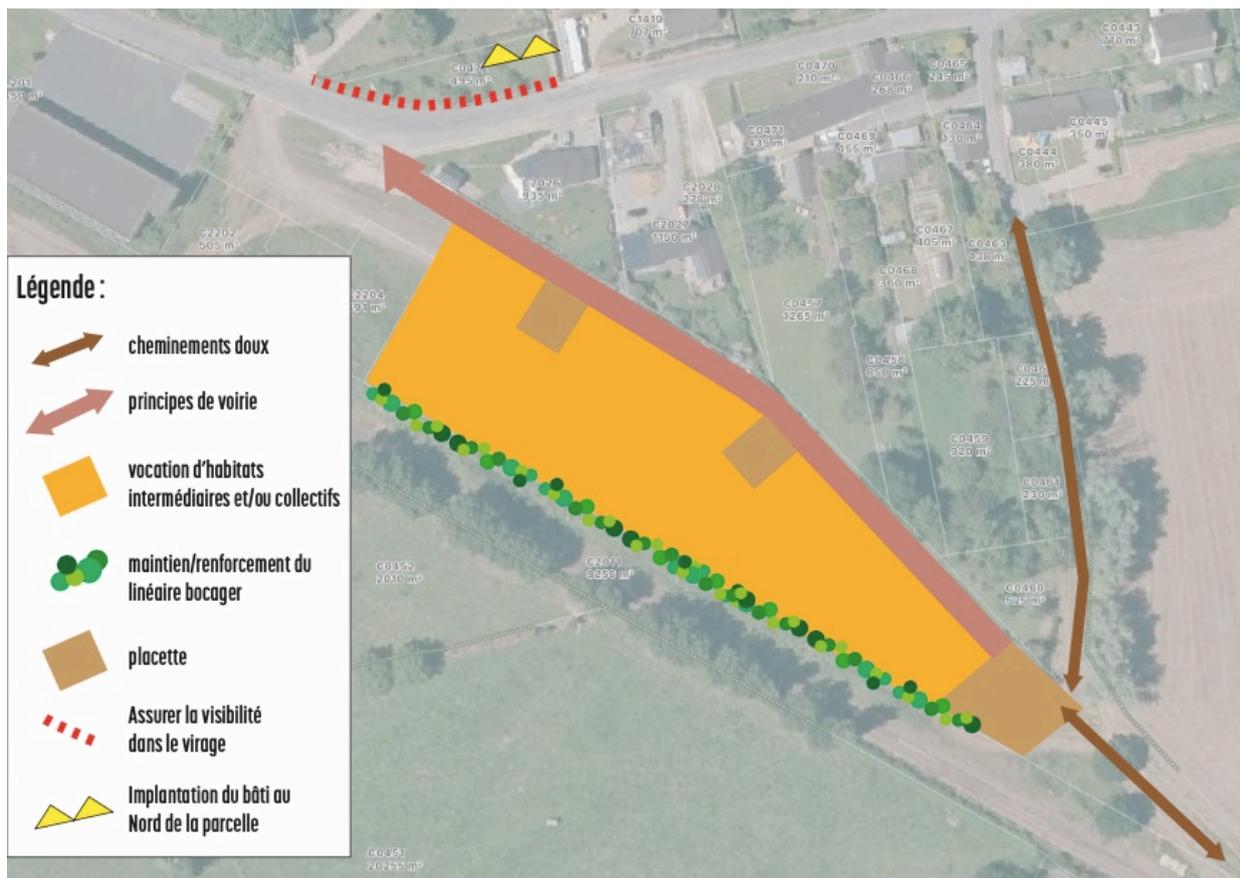
Version finale de l'OAP de la Ville Legeard

Dans sa version arrêtée, l'OAP conserve les bocages et leurs abords. Les problématiques de gestion de l'eau sont intégrées aux orientations afin de limiter la surcharge du réseau de collecte

## Le Champ Lison

Ce secteur revêt un caractère stratégique pour plusieurs raisons. Ancien délaissé ferroviaire, les parcelles concernées appartiennent à la commune. Cette maîtrise foncière est un avantage indéniable. D'autre part, les terrains se situent à proximité de l'entrée de ville mais aussi de la gare qui représente un pôle multimodal identifié au SCoT. Enfin, le développement de services (kiné, crèches), apporte une plus-value à ce futur quartier et à la mixité de ses fonctions.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Ancien délaissé ferroviaire, la biodiversité reste somme toute limitée	●	La volonté de planter du bocage le long de la voie ferrée et l'intégrations des principes TVB dans l'OAP est positif
<b>Ressource en eau</b>	L'urbanisation de ce secteur modifie indéniablement les logiques d'écoulement avec une imperméabilisation	●	Imposer une gestion des eaux de pluie en surface. Inciter à la récupération de l'eau de pluie
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	L'urbanisation du secteur va modifier la perception paysagère pour le voisinage	●	Intensification des écrans végétalisés entre la voie ferrée et le quartier
<b>Risques</b>	Pas de risque naturel notable	●	R.A.S
<b>Déchets</b>	Augmentation de la production de déchets ménagers lié à l'arrivée de nouveaux habitants	●	Définir les emplacements des points de collecte volontaires sur le futur quartier. Appréhender le passage des véhicules de collecte.
<b>Bruit</b>	La voie ferrée peut être sources de nuisance sonore ponctuelle	●	Implantation des constructions en reculs des voies et nuisances potentielles
<b>Énergies</b>	Une orientation des bâtiments favorables au principes bioclimatiques (Nord-Sud) Densité intéressante pour moindre déperdition	●	Définir des lignes de mitoyenneté sur les parcelles étroites.
	Potentiel intéressant en terme de mobilité douces		Favoriser le lien avec les transports en commun (gare)
<b>Qualité de l'air et climat</b>	Une localisation favorable aux déplacements doux avec proximité des commodités et écoles ainsi que de la gare	●	Proposer des stationnements excentrés afin de limiter la place de la voiture sur la rue



### Mesures ERC et évolutions de l'OAP

Dans une version plus aboutie, l'OAP des terrains de la gare prend en considération les possibilités de mobilité douce en prévoyant les liaisons futures avec le bourg, notamment le chemin des écoles.

La logique d'espace de stationnement mutualisé vient répondre à un double objectif d'optimiser les surfaces existantes d'une part et de limiter l'impact visuel des voitures d'autre part.

## Les Peupliers

Situé entre la rue des Glaïeul et des Violettes, cette emprise se présente comme une dent creuse au sein du continuum bâti du bourg.

L'investissement de cette parcelle vient impacter un cœur « vert » composé de vergers et d'une peupleraie qui jouait un rôle paysager important dans ce secteur.

L'urbanisation future doit intégrer ces aménités afin de les impacter le moins possible en vue de garantir le cadre de vie voire le valoriser.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Espace boisé par des vergers et une peupleraie	●	Conserver le plus possible les boisements sur la parcelle
<b>Ressource en eau</b>	Imperméabilisation des sols liés aux aménagements et constructions futures	●	Imposer la gestion des eaux à la parcelle et mobiliser les espaces non bâtis
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	Espace boisé par des vergers et une peupleraie	●	Conserver le plus possible les boisements sur la parcelle
<b>Risques</b>	Pas de risque naturel notable	●	R.A.S
<b>Déchets</b>	La circulation des véhicules de récupération des déchets peut être contrainte dans ce quartier où la voirie sera limitée	●	Organiser la récupération des déchets par des points d'apport volontaire et/ou une mutualisation des espaces de collecte
<b>Bruit</b>	L'arrivée de nouveau habitants crée un surplus de circulation qui reste somme toute limité	●	Favoriser les liaisons douces sur le quartier afin de limiter les déplacements motorisés
<b>Énergies</b>	L'urbanisation va engendrer une hausse des consommations énergétiques sur le quartier	●	L'orientation du bâti et son organisation peuvent participer à réduire les consommations
<b>Qualité de l'air et climat</b>	L'arrivée de nouveau habitants crée un surplus de circulation qui reste somme toute limité	●	Favoriser les liaisons douces sur le quartier afin de limiter les déplacements motorisés

### Mesures ERC et évolutions de l'OAP

Plusieurs plans ont été proposés sur cette OAP. Au départ, la desserte se faisait par le Sud. Cependant, le visage de la rue en serait terni par une organisation plus complexe et une moindre intimité des parcelles.

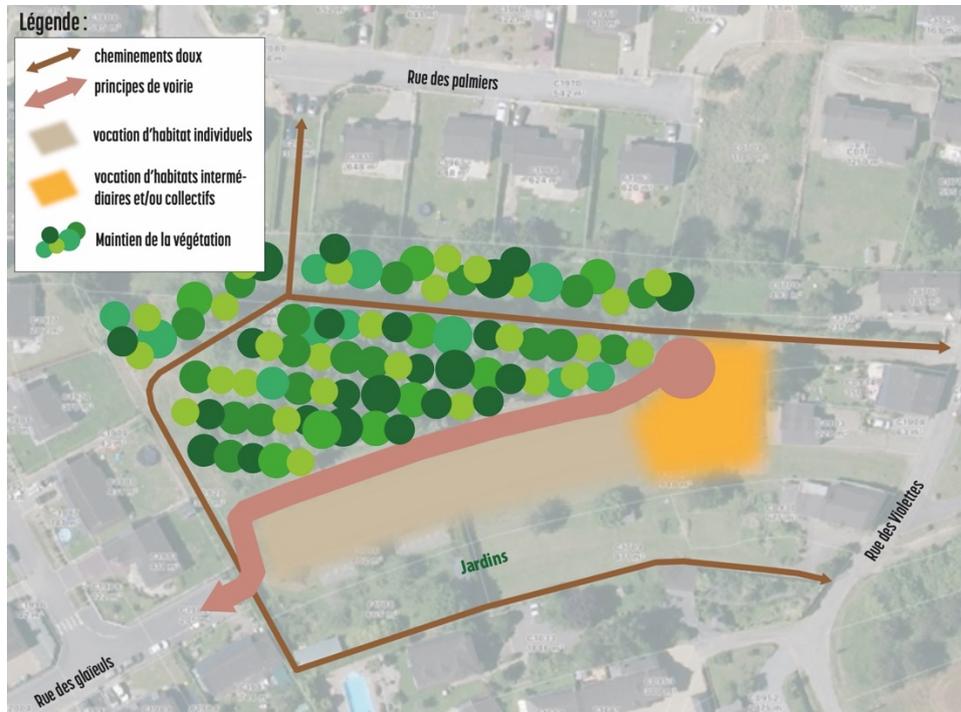
Le choix de reporter la voirie vers le Nord assure une exposition optimale des futures constructions vers le Sud.

La gestion des circulations intègre un réseau de cheminements doux assurant des liaisons avec les rues des Palmiers, des Glaïeuls et des Violettes. Elles offrent aussi des connexions avec les fonds de parcelles.



Première version de l'OAP

Les discussions autour de cette zone ont conduit à proposer une urbanisation partielle afin de maintenir le couvert boisé au Nord. Ainsi, seule une petite partie des vergers est impactée. La sauvegarde de la peupleraie est entérinée au zonage réglementaire par une prescription.



Version arrêtée de l'OAP des Peupliers

## Les Fougères

Ce grand îlot situé au Nord du Champ Jouan constituait une emprise intéressante pour le développement du bourg. En effet, sa localisation proche de l'école et du centre en faisait un espace de développement pertinent pour dynamiser le secteur.

Les parcelles en question souffraient d'un enclavement créé au gré des constructions, pour certaines anciennes le long de la rue du Champ Jouan. L'alternative d'ouvrir ce secteur par le chemin des Fougères se retrouvait compromis par les difficultés d'accès dont il fait l'objet.

Le lotissement du chêne vert, qui constitue une urbanisation récente de la partie Est de cet îlot, ouvrait aussi l'opportunité d'exploiter les terrains plus en arrière.

Enfin, une partie de ces terrains représente un patrimoine naturel et paysager remarquable à travers un ensemble boisé.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Espace boisé de qualité en cœur d'îlot	●	Conserver le plus possible les boisements sur la parcelle
<b>Ressource en eau</b>	Imperméabilisation des sols liés aux aménagements et constructions futures	●	Imposer la gestion des eaux à la parcelle et mobiliser les espaces non bâtis
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	Espace boisé de qualité en cœur d'îlot	●	Conserver le plus possible les boisements sur la parcelle
<b>Risques</b>	Pas de risque naturel notable	●	R.A.S
<b>Déchets</b>	La circulation des véhicules de récupération des déchets peut être contrainte dans ce quartier où la voirie sera limitée	●	Organiser la récupération des déchets par des points d'apport volontaire et/ou une mutualisation des espaces de collecte
<b>Bruit</b>	Proximité non négligeable de la voie ferrée à l'Est	●	Appréhender l'interface avec le chemin des fougères et la voie ferrée
<b>Énergies</b>	L'urbanisation va engendrer une hausse des consommations énergétiques sur le quartier	●	L'orientation du bâti et son organisation peuvent œuvrer à réduire les consommations
<b>Qualité de l'air et climat</b>	L'arrivée de nouveau habitants crée un surplus de circulation qui reste somme toute limité	●	Favoriser les liaisons douces sur le quartier afin de limiter les déplacements motorisés

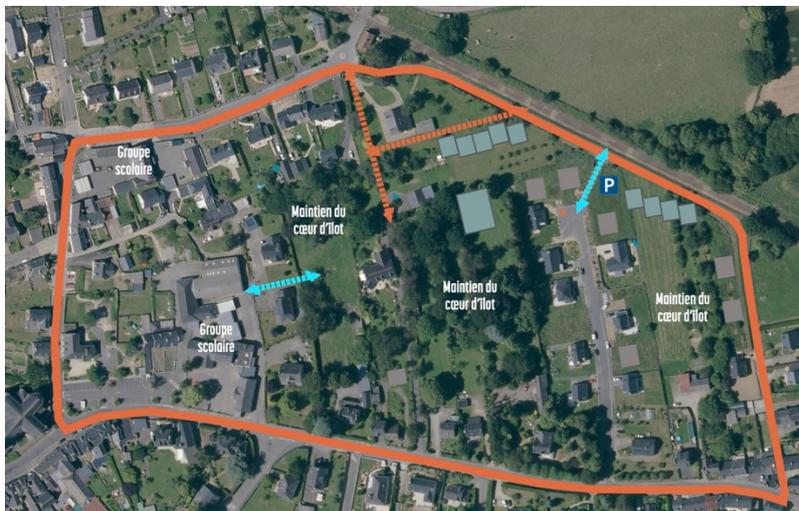
### Mesures ERC et évolutions de l'OAP

Les réflexions autour de ce secteur ont amené à proposer plusieurs scénarios. La volonté initiale était de maintenir le cœur vert de cet îlot, paramètre qui sera maintenu en invariant pour le futur projet.

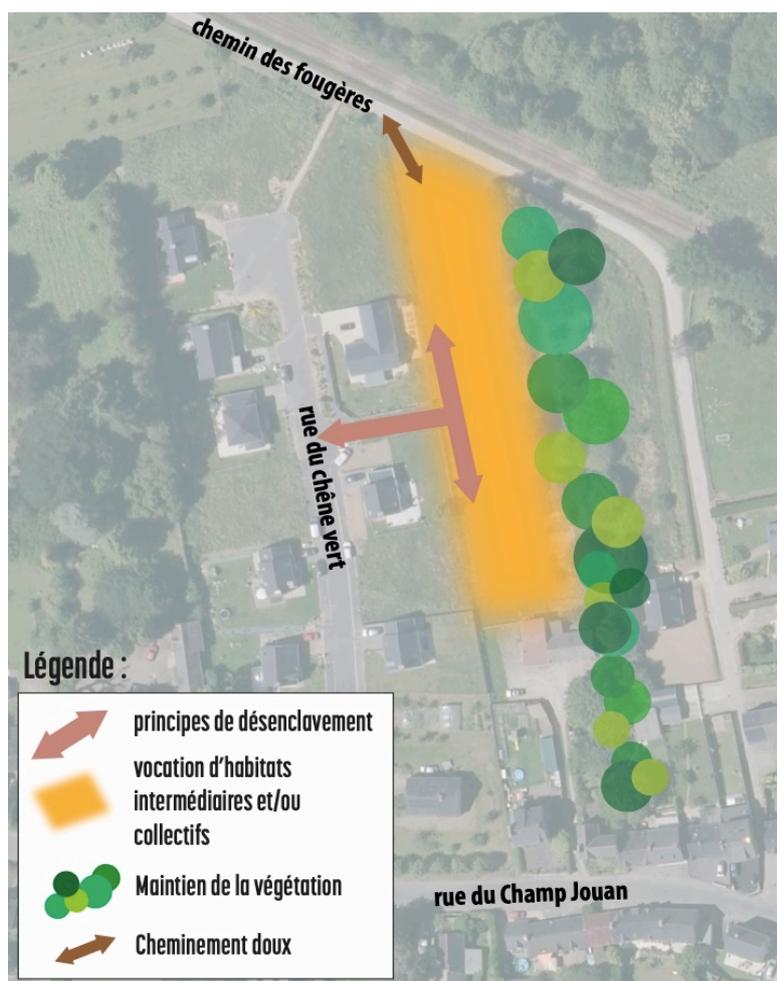
Les discussions ont dans un premier temps porté à réfléchir aux possibilités d'accès de la zone. Cela impliquait de rogner sur des espaces privés. Devant la complexité de cette entreprise, les élus ont privilégié de maintenir la majeure partie Ouest non constructible.

La partie Est enclavée entre la rue du Chêne vert et le chemin des fougères et la seule à être conservée en zone à urbaniser.

Elle se destine à accueillir 5 habitats intermédiaires qui devront être aménagés de manière à garantir le cadre de vie du voisinage. L'interface avec les constructions de la rue du Chêne vert est primordiale pour l'intimité des occupants.



Réflexions sur les conditions d'accès de la zone



Dans sa dernière version, seule la partie Est est retenue pour être urbanisée en privilégiant l'habitat intermédiaire et/ou collectif

## Les Serres

Cet ensemble de parcelles est situé au contact direct du centre bourg et de ses commodités. Il joue donc un rôle stratégique dans le maintien d'une proximité et dans le dynamisme futur des équipements et commerces. La construction du futur pôle santé situé sur le square Robidou vient renforcer cette volonté de densification en vue d'optimiser la proximité.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Parcelle occupée par des serres et du maraîchage. Pas de qualité écologique particulière	●	Le soin apporté aux plantations des espaces privés (cf OAP trame verte et bleue) vise à offrir une meilleure place à la biodiversité sur ce secteur
<b>Ressource en eau</b>	Imperméabilisation des sols liés aux aménagements et constructions futures	●	Imposer la gestion des eaux à la parcelle et mobiliser les espaces non bâtis
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	Pas d'éléments paysagers remarquables. La proximité avec le centre bourg réclame une attention particulière de l'architecture des programmes intermédiaires et collectifs	●	La place de l'arbre dans l'espace public devra être pris en compte afin de réduire l'impact visuel de la densification à l'Est de la parcelle. Plus largement, l'arbre contribue à améliorer la qualité de site du quartier.
<b>Risques</b>	Pas de risque naturel notable	●	R.A.S
<b>Déchets</b>	La circulation des véhicules de récupération des déchets peut être contrainte dans ce quartier où la voirie sera limitée	●	Organiser la récupération des déchets par des points d'apport volontaire et/ou une mutualisation des espaces de collecte
<b>Bruit</b>	Hausse de la circulation automobile	●	Définir une organisation de la voirie visant à limiter l'impact sonore des véhicules. Assurer des liaisons douces
<b>Énergies</b>	L'urbanisation va engendrer une hausse des consommations énergétiques sur le quartier	●	L'orientation du bâti et son organisation peuvent œuvrer à réduire les consommations
<b>Qualité de l'air et climat</b>	L'arrivée de nouveau habitants crée un surplus de circulation qui reste somme toute limité	●	Favoriser les liaisons douces sur le quartier afin de limiter les déplacements motorisés

### Mesures ERC et évolutions de l'OAP

Initialement, l'aménagement futur de la parcelle des serres a été envisagée de manière similaire au lotissements attenants. La forme allongée du terrain limitait en effet les possibilités de déploiement de la voirie.

Dans un premier temps, le schéma proposait de connecter la voirie aux différentes impasses. Afin de limiter la place de l'automobile sur le secteur les connexions routières se sont limitées à l'impasse des maraîchers afin d'assurer le bouclage viaire de la zone.

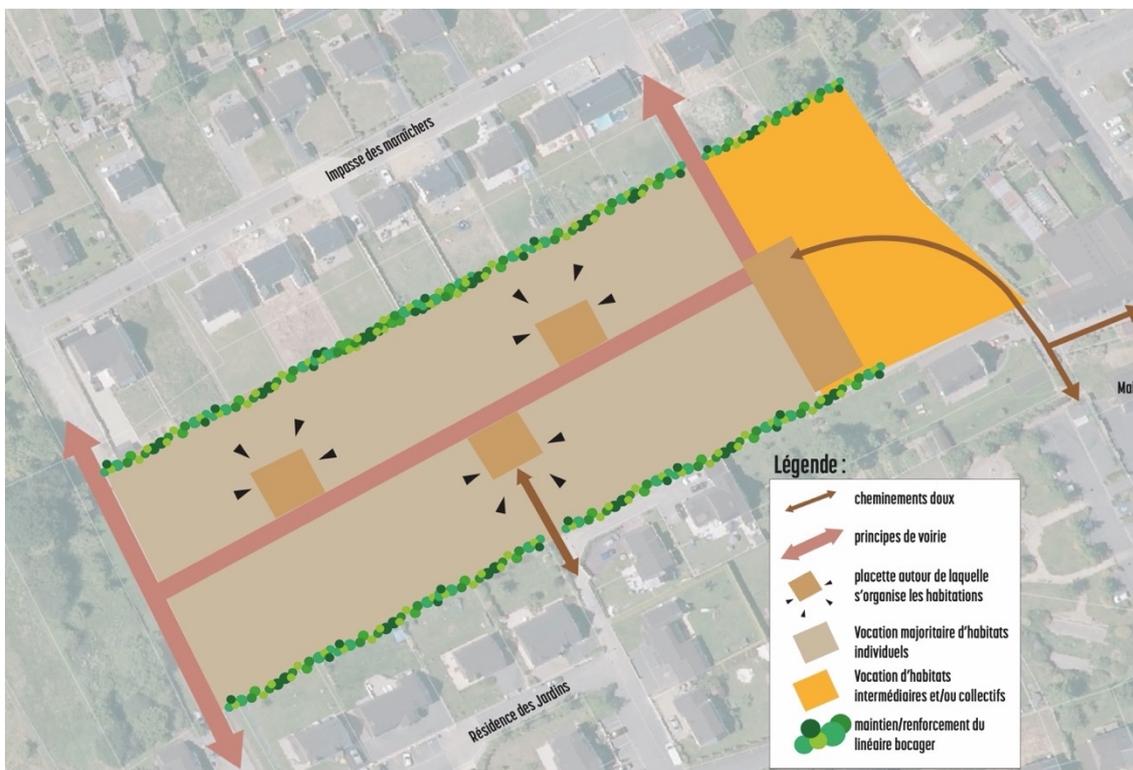
Désireux de rompre avec une voirie « classique » les élus ont privilégié un schéma viaire ponctué de placettes à l'image du futur clos des Aubépinés. L'aménagements des abords de la voirie vise à favoriser la présence de végétaux et d'arbres œuvrant pour une meilleure intégration paysagère du quartier.

Des liaisons douces sont privilégiées entre l'impasse des jardins, le square Robidou et le Bourg.

L'OAP prévoit de densifier davantage la partie Est de la zone en favorisant des programmes intermédiaires et/ou collectifs au contact du bâti ancien. De cette manière, les futurs programme de logements, qui peuvent être à vocation sociale, participent à la vie de proximité.



Version 1 de l'OAP des serres



Version 2 de "OAP des serres avec une évolution des accès et notamment des liaisons douces

## Beaufort

Cette emprise se situe au Sud du centre bourg entre les rues de la Libération et de Beaufort. Actuellement, cette parcelle est occupée par une activité maraîchère.

Par leur proximité au centre, ces terrains sont favorables au développement résidentiel de manière à soutenir la polarité du bourg. Ils intègrent un ensemble bâti hétérogène composé de pavillons de différentes générations.

Ces parcelles ont fait l'objet de plusieurs avant-projets qui ont participé au dessin de l'OAP.

La connectivité est un des enjeux majeurs de ce secteur où les liaisons douces sont inexistantes.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Parcelle occupée par des serres et du maraîchage. Pas de qualité écologique particulière	●	Le soin apporté aux plantations des espaces privés (cf OAP trame verte et bleue) vise à offrir une meilleure place à la biodiversité sur ce secteur
<b>Ressource en eau</b>	Imperméabilisation des sols liés aux aménagements et constructions futures	●	Imposer la gestion des eaux à la parcelle et mobiliser les espaces non bâtis
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	Pas d'éléments paysagers remarquables.	●	La place de l'arbre dans l'espace public devra être pris en compte afin de réduire l'impact visuel de la densification à l'Est de la parcelle. Plus largement, l'arbre contribue à améliorer la qualité de site du quartier.
<b>Risques</b>	Pas de risque naturel notable	●	R.A.S
<b>Déchets</b>	La circulation des véhicules de récupération des déchets peut être contrainte dans ce quartier où la voirie sera limitée	●	Organiser la récupération des déchets par des points d'apport volontaire et/ou une mutualisation des espaces de collecte
<b>Bruit</b>	Hausse de la circulation automobile	●	Définir une organisation de la voirie visant à limiter l'impact sonore des véhicules. Assurer des liaisons douces
<b>Énergies</b>	L'urbanisation va engendrer une hausse des consommations énergétiques sur le quartier	●	L'orientation du bâti et son organisation peuvent œuvrer à réduire les consommations
<b>Qualité de l'air et climat</b>	L'arrivée de nouveau habitants crée un surplus de circulation qui reste somme toute limité	●	Favoriser les liaisons douces sur le quartier afin de limiter les déplacements motorisés

### Mesures ERC et évolutions de l'OAP

Le projet reprend les principes d'aménagement défendus dans l'OAP des serres. La voirie est pensée comme un espace partagé où la présence du végétal est très mise en avant.

Le soin des entrées de quartier est apporté à travers des effets « sas ». En vue de l'aménagement futur de la rue de Beaufort (cf OAP trame verte et bleue), l'interface avec ce quartier est confiée à l'aménageur afin d'intégrer circulations douces et stationnements.



Différents projets ayant inspiré l'OAP « Beaufort »



projet final de l'OAP « Beaufort »

## La ZA du Mesnil

Au Nord du territoire communal, le Mesnil s'inscrit directement entre la RN176 et les marais noirs. Ce hameau habité côtoie une zone d'activité dont l'extension est programmée par l'agglomération de Saint-Malo.

Plusieurs entreprises déjà présentes impactent fortement le paysage. Certains bâtiments sont visibles de très loin.

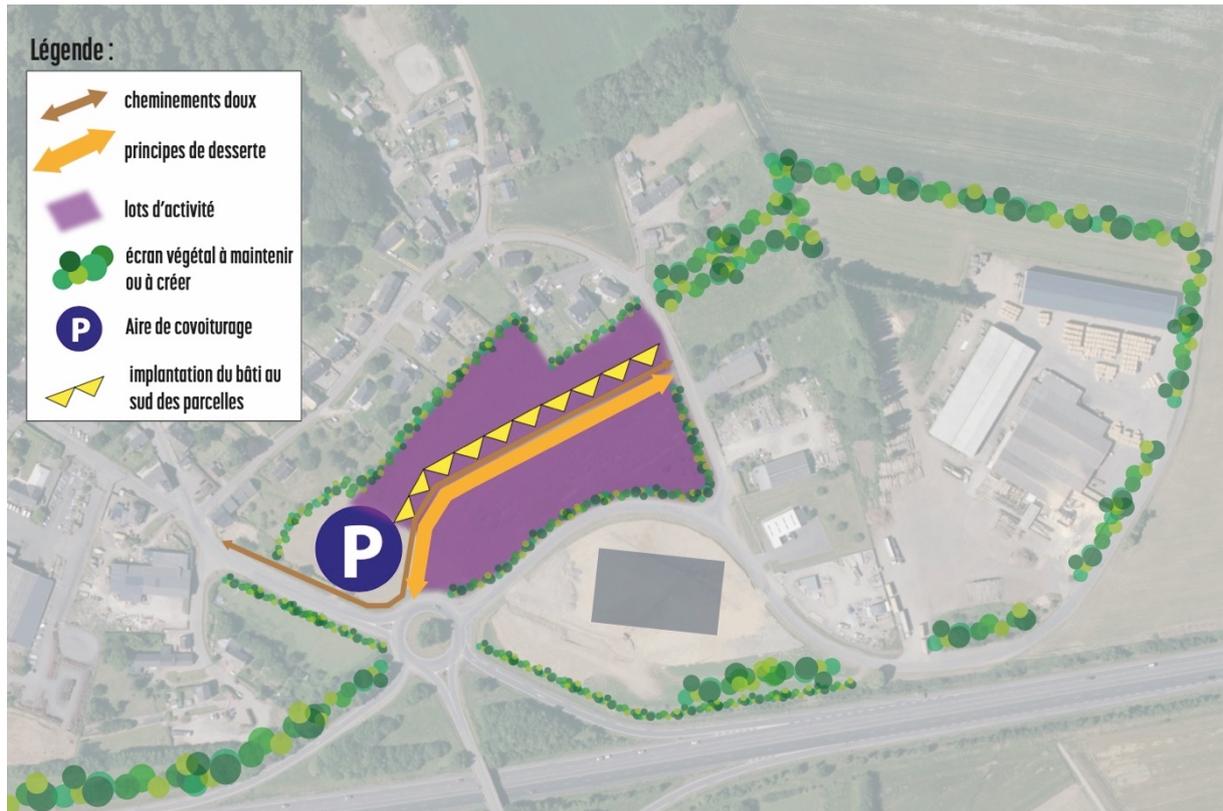
En 2006, le secteur a fait l'objet d'une étude « Loi Barnier » permettant de modifier les marges de recul liées à la RN. Ce dossier prévoyait un certain nombre de préconisations paysagères pour le devenir de la zone.

Ces dernières sont reprises dans l'OAP du Mesnil afin d'appréhender l'impact visuel des futures constructions à vocation économique mais aussi leur cohabitation avec l'espace résidentiel attenant. Une petite modification de la marge de recul a été apportée au niveau du rond-point pour optimiser l'occupation de la future zone d'activités. En effet, les vitesses des véhicules ne justifient pas une marge de recul à ce niveau.

D'autres problématiques comme la gestion des eaux de surface sont aussi abordées notamment sur les questions d'imperméabilisation.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Présence de quelques bocages et plantations au niveau de l'échangeur	●	La présence végétale doit être renforcée en interface de la zone d'activité et des résidences ainsi que sur la périphérie de la zone (Raoult et Rault)
<b>Ressource en eau</b>	La parcelle centrale classée en zone 1AUe va être imperméabilisée. L'impact sur les écoulements des eaux de pluie peut directement impacter la qualité des cours d'eau (Meleuc) et par diffusion, les marais noirs	●	Intégrer les principes d'infiltration à même la parcelle. Veiller à ce que les activités qui prévoient du stockage ne participent pas à détériorer la qualité des sols
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	La présence d'anciennes constructions participe ponctuellement au cachet du hameau traditionnel. Les boisements situés au contact de la zone sont un avantage à conserver	●	La présence végétale doit être renforcée en interface de la zone d'activité et des résidences ainsi que sur la périphérie de la zone (Raoult et Rault) L'architecture des futurs bâtiments de la zone d'activité doit être appréhendée
<b>Risques</b>	Le risque de rupture de barrage et le PPRSM implique une potentielle submersion dans les parties basses de la zone (entreprise Quemerais)	●	Intégrer le risque de hausse du niveau de l'eau dans les règles d'urbanisme
<b>Déchets</b>	La production de déchets va être intensifiée dans le cadre du développement économique de la zone.	●	L'aménagement de la zone d'activité intégrera des points de collecte volontaires.
<b>Bruit</b>	Proximité de la RN 176 + développement économique implique une intensification des déplacements motorisés dans le secteur	●	Prévoir les liaisons douces afin de limiter un tant soit peu les déplacements motorisés : exemple pour se rendre au restaurant ou à l'aire de covoiturage
<b>Énergies</b>	Hausse des consommations énergétiques	●	Intégrer la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques en ombrières sur des espaces de stockage
<b>Qualité de l'air et climat</b>	Hausse des déplacements motorisés	●	Prévoir les liaisons douces afin de limiter un tant soit peu les déplacements motorisés : exemple pour se rendre au restaurant ou à l'aire de covoiturage



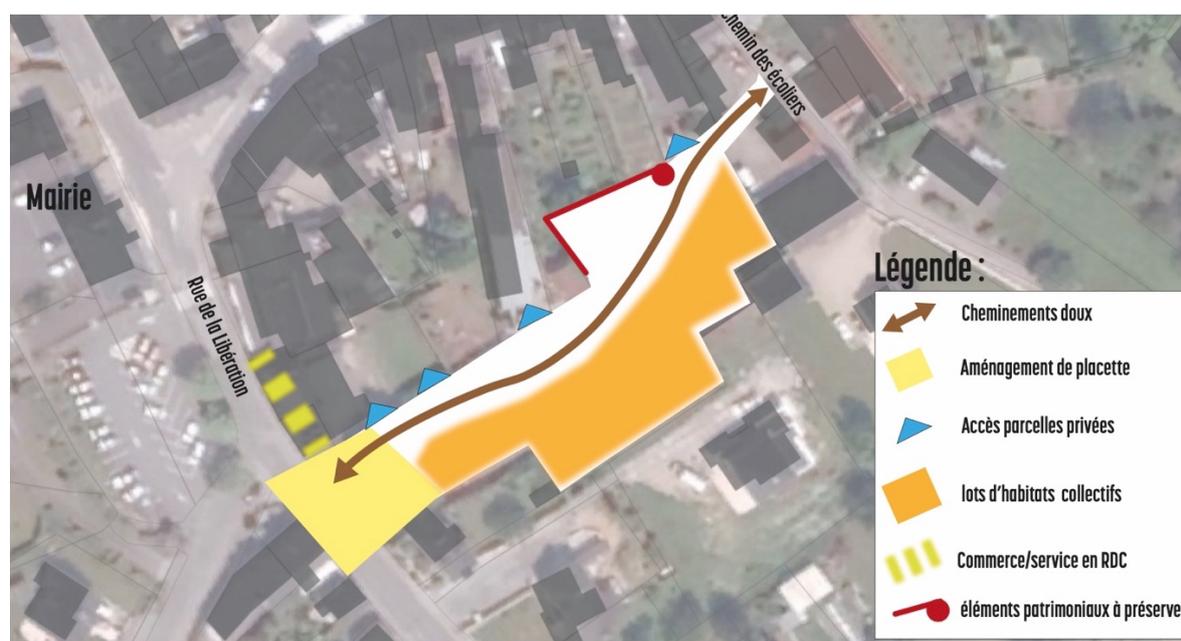


Version finale de l'OAP de la ZA du Mesnil

## Le chemin des écoliers

Situé en plein cœur du centre bourg, ce secteur d'OAP a pour but de cadrer le renouvellement d'un cœur d'îlot jusqu'ici en partie désaffecté. En plus de représenter une opportunité foncière intéressante pour la revitalisation du centre bourg, ce passage appelé « chemin des écoliers » bénéficie d'une qualité de site à travers un patrimoine bâti. Il forme une jonction entre les différentes parties du bourg et donc un moyen de développer les mobilités douces.

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Les impacts sur la biodiversité sont très faibles car l'espace est déjà fortement urbanisé	●	Le programme devra prévoir un plan de végétalisation afin d'améliorer la place du vivant dans la future opération
<b>Ressource en eau</b>	Secteur déjà très artérialisé. Une étude approfondie sur l'état des sols pourrait révéler des pollutions anciennes	●	L'aménagement futur du site permettrait d'améliorer la gestion des eaux de surface en prévoyant une perméabilité des espaces non bâtis
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	Paysage urbain d'arrière-cours en partie abandonné	●	L'investissement de ce lieu ouvrirait de nouvelles opportunités sur un site qui bénéficie d'atout patrimoniaux
<b>Risques</b>	RAS	●	-
<b>Déchets</b>	Création de nouveau logement donc gestion des déchets à prévoir en amont	●	Intégrer les points d'apport collectif à l'opération sans dénaturer la qualité de site.
<b>Bruit</b>	Faible augmentation du trafic lié à la création d'habitat dans ce cœur d'îlot	●	Favoriser les déplacements piétons et limiter la place de la voiture
<b>Énergies</b> <b>Qualité de l'air et climat</b>	Proximité aux services et commerces du centre bourg donc à priori des économies d'énergie liées aux transports	●	Concevoir les futurs logements avec la possibilité d'implanter du photovoltaïque



Plan arrêté de l'OAP « chemin des écoliers »

## OAP thématique "trame verte et bleue"

Au regard des enjeux écologiques sur le territoire, le choix d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue s'inscrit dans une volonté d'accompagner la réhabilitation du maillage écologique.

La connexion entre les grands réservoirs de biodiversité situés au Nord et au Sud incite à un renforcement des corridors du Biez Jean et du Meleuc.

D'autre part, la connexion transversale est aussi envisagée à travers différentes mesures prévues dans les OAP.

Le travail sur cette OAP a donné lieu à différentes réunions de travail qui s'inscrivent dans le cadre de l'approche environnementale de l'urbanisme. Différents acteurs (Parc Naturel Régional, SAGE, agglomération) étaient conviés de manière à échanger sur les enjeux et les futures orientations.

D'autres retours, comme ceux formulés par les services de l'État durant la première réunion PPA, ont permis d'approfondir les enjeux liés à la trame verte et bleue. Ils s'appuyaient notamment sur la volonté de cohérence avec les territoires voisins (analyse des documents existants). Cependant, aucun PLU des communes voisines ne semblaient récents ou en cours d'élaboration, empêchant toute comparaison pertinente. La traduction de cette volonté a plutôt été inscrite dans les cartes du PADD et le tracé de corridors.

### L'OAP se structure en trois parties :

#### Renforcement des corridors principaux

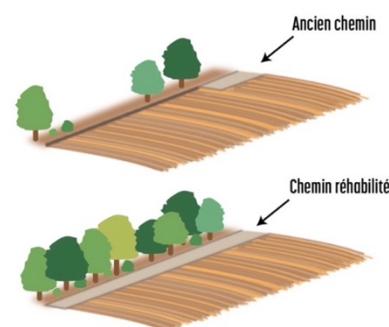
Suites aux différents diagnostics réalisés sur le territoire, en particulier celui du SCoT ainsi que les études du SAGE inhérentes aux cours d'eau, le constat de rupture sur les corridors existants s'est traduit par des actions visant à améliorer la condition de circulation du vivant sur le territoire.

En complément des évolutions du zonage (en particulier l'instauration d'une zone NPa sur une large partie des espaces naturels de la commune) et des prescriptions (L151-23 et 19, EBC), cette partie s'est attachée à apporter des compléments sur la gestion des cœurs de biodiversité et des corridors. Parmi elles, la replantation des bords du Biez Jean et la création d'écoducs au niveau des traversées de route.

#### Création de nouveaux corridors

En concertation avec la DDTM, une démarche s'est mise en place afin d'aller au-delà de la carte des enjeux du SCoT en établissant un focus sur des enjeux plus locaux (échelle de la parcelle).

La commune a engagé des actions à une échelle plus fine en élaborant une stratégie de reconnexion écologique sur des espaces particulièrement appauvris du point de vue de la biodiversité. Ces orientations se traduisent par des préconisations sur la composition



des trames bocagères, en complément des prescriptions les protégeant.

Ce travail a donné lieu à la définition de corridors transversaux situés au niveau du bourg et sur le plateau agricole central en associant les thématiques « mobilité douce » et « corridor écologique ».

Enfin, la reconnexion a aussi concerné un secteur situé entre le bourg et les étangs. Le constat d'un reboisement récent à travers la plantation de vergers a donné lieu à des préconisations sur les clôtures des parcelles pouvant altérer la circulation de la faune sauvage.

Le corridor du bourg, comme affiché sur le PADD, est donc prolongé sur les boisements qui relient la station d'épuration au Biez Jean. Par le Sud, cette trame se poursuit ensuite sur les quartiers du Champ Jouan pour se poursuivre vers l'Ouest.

### Nature en ville

Le dernier volet de cette OAP établit un focus sur les espaces urbains perçus comme trop minéralisés. L'absence de végétal est vue comme pouvant impacter sur le confort urbain mais aussi sur la biodiversité en ville.

La végétalisation s'inscrit alors comme le mot d'ordre de cette OAP qui s'applique aux espaces publics en revisitant le profil de certains axes (rue Jacques Cartier) ou l'aménagement de certaines places par des actions améliorant, par exemple, la perméabilité des sols. L'OAP établit aussi des principes sur la végétalisation des espaces privés en faisant des focus sur la place de l'arbre, la perméabilité des accès. Enfin, un chapitre est consacré aux aspects inhérents à la trame noire et à la gestion de l'éclairage afin de prendre en compte la faune nocturne (chauves-souris). Les préconisations établies dans cette OAP sont en cohérence avec les éléments de règlement invoquant les aspects de végétalisation. L'OAP « clôture et ambiance urbaine » aborde elle aussi les aspects de continuité écologique (cf ci-dessous).

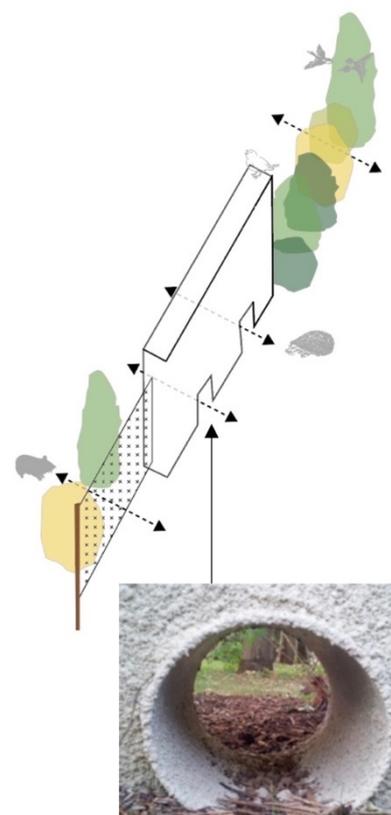
## OAP thématique « clôtures et ambiances urbaines »

Cette OAP thématique a pour but d'accompagner les porteurs de projets sur les bonnes pratiques urbanistiques liés aux aspects esthétiques et écologiques.

Une large partie de cette OAP est dédiée aux clôtures et à leur intégration dans l'environnement. Chaque type de clôture est abordée afin d'orienter vers des principes d'harmonie et d'intégration à l'environnement urbain. Ces préconisations viennent en complément des règles de hauteur édictée dans le règlement.

Un focus est porté sur la perméabilité des clôtures en lien avec les principes défendus précédemment dans l'OAP trame verte et bleue.

Cette OAP a donc un double objectif lié au cadre de vie et à la biodiversité. Elle promeut un usage du végétal visant aussi à limiter les îlots de chaleur dans le bourg et, in fine, une meilleure gestion des eaux de pluie sur la parcelle.



Exemple du principe d'écoduc

Tableau d'analyse des OAP thématiques :

Thématique environnementale	Description des impacts	Intensité des impacts	Points de vigilance/remarques
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Les mesures prise dans ces OAP thématiques ont un effet positif sur la biodiversité. Les principes de réhabilitation des continuités écologiques dans les différents milieux visent à favoriser le vivant sur le territoire	●	Vigilance à la bonne application de ces principes du point de vue des porteurs de projet
<b>Ressource en eau</b>	En complément des prescriptions sur les zones humides et les cours d'eau, les OAP préconisent un effort de plantation végétal qui s'accorde avec une meilleure protection des sols et une moindre infiltration	●	
<b>Sols et sous-sols</b>		●	
<b>Paysages et patrimoine</b>	Les deux OAP thématiques favorisent la place du végétal dans la ville. Le paysage urbain devrait, à moyen long terme en tirer les effets positifs	●	Vigilance quant à la gestion et l'entretien de cette trame verte afin de garantir sa qualité dans le temps
<b>Risques</b>	La plantation d'arbres préconisée dans les OAP vise à réduire les écoulements. Cela a, in fine, un impact positif sur la gestion des inondations à l'échelle du bassin versant	●	-
<b>Déchets</b>	RAS	●	-
<b>Bruit</b>	Les barrières végétales préconisées peuvent amener à une réduction du bruit	●	Garantir des barrières végétales à différentes strates.
<b>Énergies</b> <b>Qualité de l'air et climat</b>	En améliorant la place du végétal, les OAP permettent, en milieu urbain de réduire les risques liés aux îlots de chaleur et de baisser un tant soit peu la température dans le bourg.	●	-

# SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DU PLU PAR THÉMATIQUE

## Biodiversité

### Un territoire riche

L'état initial de l'environnement a révélé les richesses du vivant sur le territoire de Plerguer dont l'étendue marque un trait d'union entre des cœurs de biodiversité reconnus à l'échelle intercommunale, notamment par le SCoT. Les marais Noirs, au Nord du territoire, sont notamment caractérisés par des zones humides reconnues comme des espaces de forte valeur écologique par leur classement RAMSAR, Natura 2000. Les Marais Noirs font aussi l'objet d'un inventaire ZNIEFF. Plus globalement, la commune abrite près de 768 taxons différents.

Le PLU de 2007 avait initié des mesures de protection au travers l'instauration de zones N sur les corridors écologiques et des prescriptions liées aux espaces boisés classés notamment. Précédant les évolutions juridiques liés notamment aux lois Grenelle, les impératifs liés à la protection des espaces naturels se sont multipliés jusqu'à aujourd'hui.

### Un projet volontariste pour sa prise en compte du vivant

La volonté de protéger et valoriser le patrimoine naturel plerguerrois s'est très vite affichée comme une orientation principale du Projet d'aménagement et de développement durables.

Au-delà d'entériner les principes défendus par le SCoT la municipalité est allée plus loin en instaurant des principes visant à créer de nouveaux corridors sur la partie centrale du territoire.

En plus d'un zonage plus restrictif établi sur les corridors existants (zones NPa), le zonage réglementaire intègre aussi des prescriptions sur les éléments de nature existants : bocages, boisements, zones humides et cours d'eau. L'accumulation de ces protections s'accompagne d'OAP spécifiques à la trame verte et bleue en définissant des principes d'aménagement s'appliquant sur les espaces où la biodiversité est moins présente à l'instar des secteurs urbains. L'ensemble des préconisations apportées visent à permettre d'intégrer le vivant sur des ensembles jusque-là parfois trop minéralisés. Le bourg, qui jusqu'ici apparaissait comme une barrière pour la circulation de la faune, a vocation à devenir un support pour la biodiversité.

### Indicateurs de suivi « biodiversité » :

couverture Forestière	surface des couvertures forestières	géobretagne	Densité forêt 2018	541 hectares boisés
linéaire bocager	Longueur du linéaire bocager communal	Breizhbocage	Inventaire 2017	93,8 km de bocage
Biodiversité	Liste des espèces présentes sur la commune	INPN	Liste des espèces recensées	<a href="https://inpn.mnhn.fr/collTerr/commune/35224/tab/especes">https://inpn.mnhn.fr/collTerr/commune/35224/tab/especes</a> 785 taxons identifiés

### Une commune réservoir

À l'échelle de son bassin de vie, Plerguer se démarque comme un territoire concentrant deux des principales réserves d'eau potable que sont les étangs de Mireloup et Beaufort. Ces plans d'eau sont, par ailleurs concernés par la directive habitat de Natura 2000. Ils font aussi l'objet d'un arrêté de protection des zones de captage établi en 2006. Les principes de cet arrêté ont été repris dans les règles des zones entourant ces plans d'eau.

Plus largement Plerguer, est aussi concerné par le périmètre RAMSAR qui reconnaît les zones humides des marais Noirs comme ayant une valeur internationale. La protection liée à ces milieux s'en retrouve associée aux enjeux de qualité des cours d'eau qui irrigue cette plaine : Le Biez Jean et le Meleuc qui forment les limites Est et Ouest de la commune sont soumis à de nombreuses atteintes qui peuvent ternir leur qualité physico-chimique comme biologique.

### Une prise en compte de l'eau à différents niveaux

L'intégrité des milieux naturels intègre aussi la pérennité des milieux aquatiques. Cette orientation du PADD va logiquement de pair avec la qualité de la ressource en eau.

La traduction réglementaire s'est traduite à différents niveaux :

- Dans le règlement, les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones U se sont accompagnés de préconisations de revêtements proposés dans les OAP.
- Les mesures liées à favoriser la place du végétal s'inscrivent aussi dans l'optique de limiter les écoulements. D'autres règles imposant la gestion des eaux à la parcelles et la récupération des eaux de pluie vont aussi dans ce sens.
- Les zones NPa et NPb intègrent les principes défendus dans l'arrêté de protection de captage de 2006 qui interdit certains usages du sol dans les périmètres concernés.
- Le projet démographique et sa traduction en terme de production de logements se sont attachés à respecter les capacités d'épuration de la STEP. Les zones retenues pour le développement futur du bourg sont localisées dans des secteurs où la desserte en réseau d'assainissement reste aisée.
- Les zones 1AU sont aussi situées sur des secteurs non concernés par les zones humides. Les OAP sectorielles intègrent le principe de gestion des eaux en surface de manière à délester les réseaux existants et limiter les rejets dans l'environnement.

Les prescriptions visant à la protection des cours d'eau et des zones humides viennent renforcer les protections liées à la ressource.

**Indicateurs thématique « eau » :**

Cours d'eau	Indicateur physico-chimique	Carmen	Biez Jean	<a href="http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf">http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf</a>
	Indicateur biologique	Carmen	Biez Jean	<a href="http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf">http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf</a>
zones humides	Étendue des zones humides	SAGE DOL	Inventaire des zones humides (2008)	Forêts riveraines, forêts et fourrés très humides : 93.91ha Prairies améliorées : 106.96ha Prairies humides et mégaphorbiaies : 116.8ha Landes et fruticées : 1.41ha Vergers, bosquets et plantations d'arbres : 76.82ha Lagunes et réservoirs industriels, canaux : 0.4ha Terrains en friche et terrains vagues : 3.9ha Cultures : 48.9ha Végétation de ceinture des bords des eaux : 5.8ha
Ressources souterraines	prélèvement d'eau souterraine	BRGM	Geoterre	Pas de prélèvement d'eau souterraine sur la commune
	Projets menés dans les périmètres de protection de captage	commune de Plerguer	permis de construire / déclaration préalable	7 bâtis recensés dans le périmètre immédiat
Adduction	nombre d'abonnés et consommation	Syndicat des eaux de Beaufort	rapport annuel	1264 abonnés en 2019 95081 m <sup>3</sup> consommés Environ 25m <sup>3</sup> /hab/an
	Qualité de l'eau	ARS	Suivi ARS	<a href="https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau">https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau</a> bonne qualité
Assainissement eaux usées	longueur du réseau et nombre de raccords	Véolia	rapport annuel (2018)	10 km de canalisation 121 244 m <sup>3</sup> traités 1433 habitants desservis
Assainissement eaux pluviales	longueur du réseau et efficience	SDA	plan des réseaux (SIG)	pas de données

## Sols et sous-sols

### Un territoire fertile

La commune de Plerguer révèle une qualité de sol intéressante au regard de la part de son territoire concernée par l'agriculture. L'extension des zones urbaines qui s'est opérée ces dernières décennies a engendré une perte d'espace de production. Ce processus a été rendu possible par la permissivité du précédent document d'urbanisme couplée à une pression foncière très forte sur le territoire.

Sur le thème « sous-sol » la commune n'est pas concernée par l'exploitation de carrière ou autre excavation.

### Un projet qui préserve mieux les sols

En réduisant le potentiel de zones à urbaniser de près de 59 à 6,4 hectares, la commune a opéré un effort considérable dans la lutte contre l'artificialisation des sols.

Ce coup de frein va dans le sens d'une pérennisation des sols de production agricole. Pourtant, une vigilance est de mise quant à la permissivité inscrite sur les annexes et extensions en zone A et NPb (50m<sup>2</sup>), bien que cette mesure ne joue qu'un rôle mineur dans l'artificialisation future des sols sur le territoire.

Les secteurs concernés par l'urbanisation future ont fait l'objet d'OAP et de règles visant à réduire l'imperméabilisation (50% en Ua et 80% en Ub, Uh et 1AU). Ces règles sont renforcées par les préconisations des OAP thématiques garantissant une part du végétal dans les futures opérations.

De plus, l'enjeu réside aussi dans la perméabilisation des espaces urbains existants : voiries, places, stationnements sont autant d'espaces où la respiration du sol est aujourd'hui encouragée dans ce nouveau PLU à travers l'OAP thématique trame verte et bleue dans son volet « nature en ville ».

Enfin, la protection des bocages existant à travers les prescriptions du PLU permettent de lutter plus efficacement contre le lessivage des sols en milieu agricole.

### Indicateurs sols/sous-sols :

Pollution des sols	Nombre de site BASOL/BASIAS/SIS	georisques	Inventaire BASIAS et SIS	10 sites BASIAS recensés
	ICPE	Géorisques	Inventaire des ICPE	1 seule ICPE non seveso (EARL Beaufort)
exploitation du sous-sol	Besoins d'extraction des carrières	SDOM/DEAL	enquête BRGM	Pas de site d'extraction sur la commune
Usage du sol	Artificialisation des sols	<a href="https://artificialisation.bio.diversitetousvivants.fr/">https://artificialisation.bio.diversitetousvivants.fr/</a>	Flux d'artificialisation	18,3 ha entre 2009 et 2019

## Paysage et patrimoine

### Une diversité des paysages

Plerguer offre un panel paysager remarquable. La qualité paysagère révélée dans l'état initial de l'environnement regroupe aussi bien des composantes naturelles qu'anthropiques :

- Les marais Noirs partagés entre grandes étendues et boisements
- Les plateaux agricoles, plus ouverts, avec des points de vue plus lointains et qui contrastent avec des marges plus bocagères qui s'intensifient dans le Sud de la commune ou les vallées boisées prennent le dessus ;
- Les hameaux qui bénéficient d'une trame bâtie ancienne et remarquable
- Le bourg et son patchwork résidentiel.

Les développements urbains récents témoignent pourtant d'une certaine perte de qualité paysagère à l'instar du Mesnil ou certains bâtiments témoignent d'un fort impact visuel sur l'environnement.

### Protéger l'existant et mieux encadrer les développements futurs

Face à ces enjeux, la révision du PLU s'est attachée à protéger les éléments considérés comme ayant une valeur patrimoniale. Pour cela, le recensement des bâtis anciens a été mené pour aboutir à davantage de pertinence. Il a été complété par un inventaire du petit patrimoine permettant de protéger puits, croix et autres éléments participants au cachet communal.

Les OAP thématiques ont été élaborées dans le but d'appréhender l'impact visuel futur des développements sur le bourg. Encore une fois, l'accent mis sur le végétal vise à améliorer le cadre de vie et le paysage urbain.

Cette démarche a aussi été menée sur le Mesnil où l'impact paysager est plus prégnant qu'ailleurs du fait de l'ouverture du paysage dans ce secteur.

Les nouvelles règles architecturales ont été rédigées en vue d'éviter les écueils observés sur les lotissements récents. L'accent a notamment été porté sur la qualité des toitures en cherchant à privilégier un style régional.

De la même manière l'OAP intitulée « clôtures et ambiance urbaine » se destine à améliorer l'harmonie des limites séparatives et du paysage de la rue en préconisant les bonnes pratiques.

#### Indicateurs « Paysage » :

Suivi de l'évolution du paysage	Suivi photographique	Popp-breizh.fr	-	Pas de suivi paysage sur Plerguer
---------------------------------	----------------------	----------------	---	-----------------------------------

#### Autres indicateurs :

Antennes présentes sur le territoire	cartoradio.fr	2019	2 pylônes présents sur la commune	annuel
--------------------------------------	---------------	------	-----------------------------------	--------

## Risques naturels et technologiques

### Les risques présents sur le territoire

La thématique des risques naturels est abordée à travers deux risques principaux :

- Le risque de submersion marine appréhendé par le PPRSM des marais de Dol réglemente la partie Nord du territoire plerguerrois où la topographie voisine avec le niveau de la mer. Pour autant le nombre de bâtis exposé à ce risque reste anecdotique.
- Le risque technologique de rupture des barrages de Mireloup et Beaufort que le PLU de 2007 avait été traité par un zone non aedificandi et dont la remise en question a plusieurs fois été soulevée lors de cette révision.

### Vers une meilleure prise en compte du risque technologique

Les mesures novatrices engagées dans le projet de révision s'inscrivent dans l'intégration des scénarios de submersion modélisés sur les deux vallées du Biez Jean et du Meleuc.

L'ampleur supposée de ces vagues fait office de prescription afin d'apporter davantage de précisions et de pertinence aux secteurs à protéger.

### Indicateurs de suivi « risques »

Atlas des zones inondables /Bd-Topo	nombre bâtis concernés par les zones inondables
Météo France	suivi des catastrophes naturelles

## Les déchets

La prise en compte des déchets sur le territoire se limite à la question de la collecte. En effet, Plerguer ne dispose pas de structure communale de collecte dont la compétence est au niveau intercommunal.

Le PLU n'est pas compétent pour limiter la production de déchet, néanmoins, certaines mesures d'aménagement peuvent faciliter les conditions de collecte.

### Faciliter la collecte

La thématique déchet n'est abordée réglementairement dans ce PLU qu'à travers des préconisations visant à encourager l'implantation de points d'apport volontaire dans les futurs quartiers de la commune.

Ces dispositions permettent de faciliter la collecte par les véhicules spécialisés dont le passage est aussi une source de nuisance sonore ponctuelle.

### Indicateurs de suivi « déchets » : production de déchet par habitant (niveau régional)

Bretagne-environnement.fr	2017	<a href="https://bretagne-environnement.fr/dechets-menagers-assimiles-gisements-traitements-situation-territoires-bretons-datavisualisation">https://bretagne-environnement.fr/dechets-menagers-assimiles-gisements-traitements-situation-territoires-bretons-datavisualisation</a>
---------------------------	------	---

## Le bruit

### Les nuisances sonores sur le territoire

Les nuisances sonores ne représentent pas un enjeu particulièrement majeur sur le territoire. Pourtant le trafic routier montre une progression constante depuis plusieurs décennies.

Les axes concernés sont les départementales 75 et 676 qui font l'objet de marges de recul hors agglomération (50m pour l'habitat et 25m pour les autres destinations).

Le secteur du Mesnil a fait l'objet d'une étude loi Barnier afin d'adapter les marges de recul par rapport à la voie N176. Cette étude a notamment été mobilisée dans le cadre de l'OAP de ce secteur où se côtoient plusieurs destinations.

Enfin, la question des nuisances sonores se posent aussi du point de vue de la ligne ferroviaire qui, bien que peu fréquentée, passe dans l'agglomération du bourg de Plerguer.

### Appréhender les nuisances

Le PLU a abordé les questions de nuisances sonores à travers différentes échelles :

La localisation des zones 1AU a soulevé une réflexion quant à la proximité de certains axes et des distances réglementaires qui s'imposent. Plusieurs zones 1AU longent, par exemple, la voie ferrée. Dans ce cadre, les OAP de ces secteurs ont appréhendé les nuisances en assurant un recul du bâti sur les secteurs les plus proches.

Ces mêmes OAP se sont avérées pertinentes pour définir le profil des futures voiries de ces quartiers ou le partage de l'espace public est encouragé de manière à réduire la vitesse des véhicules.

Enfin, le PLU reprend les distances réglementaires des voies départementales hors agglomération par une prescription spécifique.

### Indicateurs de suivi « bruits »

Bruit	Suivi des nuisances sonores	Ille-et-Vilaine.gov.fr	2019	PPBE : <a href="https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/content/download/42798/302658/file/PPBE3_Etat.pdf">https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/content/download/42798/302658/file/PPBE3_Etat.pdf</a>	Plan quinquennal
-------	-----------------------------	------------------------	------	--	------------------

## Une thématique transversale

L'énergie est un thème transversal à beaucoup d'autres. Il convient dès lors de l'aborder sous l'aspect des économies potentiellement réalisables par les choix d'aménagement qui seront faits sur les différents postes de consommation du quotidien à l'instar des transports ou de l'habitat.

Dans le cadre de la mobilité, l'objectif énergétique poursuivi est clairement de réduire la dépendance aux énergies fossiles principalement par l'usage de la voiture individuelle. Les choix élaborés pour favoriser les transports en commun ou les mobilités douces sont donc directement imputés aux orientations du PLU. En effet, l'organisation d'un territoire favorisant les proximités permet de se passer plus facilement des déplacements motorisés.

Sur le thème de la construction, la question du confort thermique rejoint fortement celle des consommations inhérentes aux bâtiments : chauffage mais aussi climatisation peuvent être amoindris par une conception pensée en amont et où le PLU peut encore jouer un rôle.

Enfin, la place accordée aux moyens de production d'électricité est de plus en plus présente dans les documents d'urbanisme. Les énergies renouvelables prenant une place croissante dans le mix énergétique, leur intégration au paysage urbain doit aussi être abordée dans le PLU.

## Des effets directs et indirects

Les mesures élaborées dans ce PLU peuvent avoir des répercussions directes et indirectes sur la thématique « énergie ».

Par exemple, les emplacements réservés destinés à créer des cheminements doux pourraient avoir un effet indirect sur l'usage de la voiture au sein du bourg. Plus largement, la localisation des zones 1AU favorisent aussi une proximité en étant toutes localisées à moins de 400m du centre bourg.

D'autre part, le choix de ne pas imposer de structure porteuse intégrée à la toiture pour le photovoltaïque vise à faciliter l'implantation de ces infrastructures au détriment du paysage.

À l'inverse, les règles liées aux énergies renouvelables se sont portées à encadrer certaines infrastructures : les éoliennes sont interdites en milieu urbain.

D'autre part, il est conseillé (sans être imposé) aux nouveaux bâtiments agricoles de s'orienter favorablement en vue d'une installation de photovoltaïque en toiture.

### Indicateurs de suivi « énergie » (sources INSEE)

Type de logement pour les résidences principales	Maisons : 96 ;8% (1204) Appartement : 2,7 % (34)
Confort dans les logements	chauffage central électrique : 0,5% (5) chauffage central individuel : 28,1% (307) chauffage individuel « tout électrique » : 40% (436)
Moyen de déplacement pour aller au travail	Pas de déplacement : 5,5% Marche à pied : 1,6% Vélo : 0,3% Deux-roues motorisé : 2,1% Voiture : 87,6% Transport en commun : 2,7%
Lieu de travail des actifs	Commune de résidence : 190 (16,2%) Autre commune : 982 (83,8%)

### Un changement de plus en plus prégnant

Les questions climatiques rejoignent bien souvent celle des énergies à travers les efforts de résilience à mener pour faire baisser les émissions de GES.

D'autre part, l'adaptation de nos territoires à une hausse inévitable des températures semble un autre axe sur lequel le PLU trouve un rôle pertinent.

La notion de confort urbain est de plus en plus usitée dans un contexte où les vagues de chaleur se font de plus en plus chroniques. En parallèle, la part de personnes âgées, plus vulnérables à ces conditions, augmente. Appréhender ces questions relève autant des impératifs environnementaux que de santé publique.

### Améliorer le confort urbain

Le PLU aborde très largement la place du végétal dans son projet règlementaire. Si l'axe principal était la réhabilitation des corridors écologiques, ces objectifs vont de pair avec une volonté d'améliorer les conditions de vie dans le bourg. Le rôle du végétal pour réduire les températures dans les espaces urbains prend alors tout son sens et revêt un caractère véritablement multifonctionnel.

Les mesures engagées dans le règlement et les OAP thématiques et sectorielles visent à créer des espaces urbains mieux adaptés au réchauffement climatique. De plus, les choix élaborés sur la localisation des secteurs de développement, de disposition en faveur de la mobilité douce et du covoiturage s'inscrivent dans une recherche de proximité des modes de vie et donc d'une réduction de nos émissions liées au quotidien. Pour autant, Plerguer reste une commune périphérique où la dépendance à l'automobile est très présente. Au-delà des infrastructures et des choix d'aménagement, c'est bien une évolution des usages qui permettra d'amorcer un changement concret.

### Suivi de la qualité de l'air et du climat

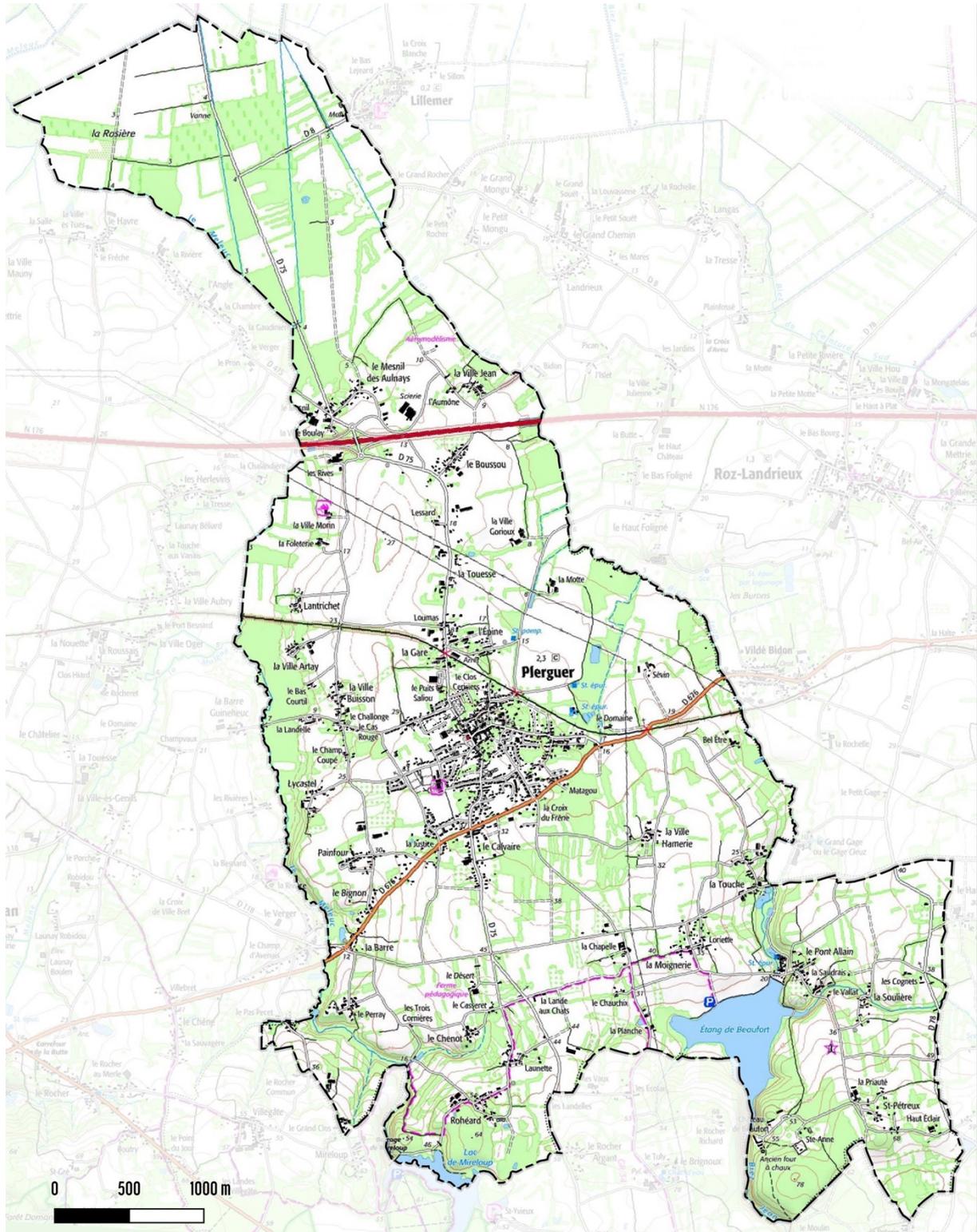
Station de Rocabey située sur Saint-Malo	<a href="https://www.airbreizh.asso.fr/">https://www.airbreizh.asso.fr/</a>	quotidien
Suivi des températures moyennes	Meteo-France.fr	annuel

## Tableau récapitulatif des indicateurs de suivi

Thématique	Sous-thématique	Nature de l'indicateur	source de l'indicateur	Données de suivi	Indicateurs EIE	Fréquence de suivi
Eau	Cours d'eau	Indicateur physico-chimique	Carmen	Biez Jean	<a href="http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf">http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf</a>	annuel
		Indicateur biologique	Carmen	Biez Jean	<a href="http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf">http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/AELB/Publication/FICHES_STATION/04164005.pdf</a>	annuel
	zones humides	Étendue des zones humides	SAGE DOL	Inventaire des zones humides (2008)	Forêts riveraines, forêts et fourrés très humides : 93.91ha Prairies améliorées : 106.96ha Prairies humides et mégaphorbiaies : 116.8ha Landes et fruticées : 1.41ha Vergers, bosquets et plantations d'arbres : 76.82ha Lagunes et réservoirs industriels, canaux : 0.4ha Terrains en friche et terrains vagues : 3.9ha Cultures : 48.9ha Végétation de ceinture des bords des eaux : 5.8ha	Variable
	Ressources souterraines	prélèvement d'eau souterraine	BRGM	Geoterre	Pas de prélèvement d'eau souterraine sur la commune	annuel
		Projets menés dans les périmètres de protection de captage	commune de Plerguer	permis de construire / déclaration préalable	7 bâtis recensés dans le périmètre immédiat	annuel
	Adduction	nombre d'abonnés et consommation	Syndicat des eaux de Beaufort	rapport annuel	1264 abonnés en 2019 95081 m <sup>3</sup> consommés Environs 25m <sup>3</sup> /hab/an	annuel
		Qualité de l'eau	ARS	Suivi ARS	<a href="https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau_bonne_qualite">https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau_bonne_qualite</a>	annuel
	Assainissement eaux usées	longueur du réseau et nombre de raccordements	Véolia	rapport annuel (2018)	10 km de canalisation 121 244 m <sup>3</sup> traités 1433 habitants desservis	annuel
	Assainissement eaux pluviales	longueur du réseau et efficacité	SDA	plan des réseaux (SIG)	pas de données	annuel
	Inondations	Nombre de bâtiments en zone rouge	PPRSM	Atlas des zones inondables/Bd-Topo	XX bâtis concernés par les zones inondables	annuel
Sol et Sous-Sol	Pollution des sols	Nombre de site BASOL/BASIAS/SIS	georisques	Inventaire BASIAS et SIS	10 sites BASIAS recensés	Variable
		ICPE	Géorisques	Inventaire des ICPE	1 seule ICPE non SEVESO (EARL Beaufort)	Variable
	exploitation du sous-sol	Besoins d'extraction des carrières	SDOM/DEAL	enquête BRGM	Pas de site d'extraction sur la commune	Quinquennal
	Usage du sol	Artificialisation des sols	<a href="https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/">https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/</a>	Flux d'artificialisation	18,3 ha entre 2009 et 2019	Annuel

Thématique	Sous-thématique	Nature de l'indicateur	source de l'indicateur	Données de suivi	Indicateurs EIE	Fréquence de suivi
Air	Qualité de l'air	Suivi NO2/CO3/Particules fines	airbreizh – Observatoire de la qualité de l'air	Station de Rocabey située sur Saint-Malo	<a href="https://www.airbreizh.asso.fr/">https://www.airbreizh.asso.fr/</a>	quotidien
Espaces naturels	couverture Forestière	surface des couvertures forestières	géobretagne	Densité forêt 2018	541 hectares boisés	Tous les 3 ans
	linéaire bocager	Longueur du linéaire bocager communal	Breizhbocage	Inventaire 2017	93,8 km de bocage	annuel
	Biodiversité	Liste des espèces présentes sur la commune	INPN	Liste des espèces recensées	<a href="https://inpn.mnhn.fr/col/Terr/commune/35224/tab/especes">https://inpn.mnhn.fr/col/Terr/commune/35224/tab/especes</a> 785 taxons identifiés	variable
Agriculture	Espaces cultivés	Surfaces cultivées	RPG	2018	111 ha déclarés cultivés	annuel
		Surfaces cultivées en bio	RPG	2018	147 ha déclarées cultivées en bio	annuel
Paysage	Suivi de l'évolution du paysage	Suivi photographique	Popp-breizh.fr	-	Pas de suivi paysage sur Plerguer	annuel
Déchets	Production de déchets/habitant		Bretagne-environnement.fr	2017	<a href="https://bretagne-environnement.fr/dechets-menagers-assimiles-gisements-traitements-situation-territoires-bretons-datavisualisation">https://bretagne-environnement.fr/dechets-menagers-assimiles-gisements-traitements-situation-territoires-bretons-datavisualisation</a>	annuel
Bruit	Suivi des nuisances sonores		Ille-et-vilaine.gouv.fr	2019	PPBE : <a href="https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/content/download/42798/302658/file/PPBE3_Etat.pdf">https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/content/download/42798/302658/file/PPBE3_Etat.pdf</a>	Plan quinquennal
Installations radioélectrique et champs électromagnétique	Antennes présentes sur le territoire		cartoradio.fr	2019	2 pylônes présents sur la commune	annuel
Socio-démographique	démographie	Population	INSEE 2017 (données communales)		2722 habitants 1085 ménages 2,47 pers/ménage	Annuel
		Logements et énergie	INSEE 2017 (données communales)	Type de logement pour les résidences principales	Maisons : 96 ;8% (1204) Appartement : 2,7 % (34)	A chaque recensement général
			INSEE 2017	Confort dans les logements	chauffage central électrique : 0,5% (5) chauffage central individuel : 28,1% (307) chauffage individuel « tout électrique » : 40% (436)	A chaque recensement général
	Mobilité	Mobilité professionnelle	INSEE 2017	Moyen de déplacement pour aller au travail	Pas de déplacement : 5,5% Marche à pied : 1,6% Vélo : 0,3% Deux-roues motorisé : 2,1% Voiture : 87,6% Transport en commun : 2,7%	A chaque recensement général
Lieu de travail des actifs				Commune de résidence : 190 (16,2%) Autre commune : 982 (83,8%)	A chaque recensement général	

# RESUME NON TECHNIQUE



Plerguer Extrait de carte - Sources : IGN SCAN 25

## Résumé de l'état initial de l'environnement

### Données physiques du territoire

Un climat tempéré dont l'influence océanique est caractérisée par des étés plutôt frais et des hivers doux. Les vents dominants (ouest et Sud-Ouest) sont eux aussi d'origine océanique. Ils apportent des masses d'air humides qui contribuent à arroser régulièrement le territoire.

Le faible relief est caractérisé par une partie Nord très basse, à seulement 3 mètres du niveau de la mer. Cette partie « asséchée » de la baie du Mont Saint-Michel se prolonge dans les vallées du Biez Jean et du Meleuc.

La composition des sols est conditionnée par l'histoire géologique du territoire. C'est un socle très ancien qui a subi de nombreuses altérations au cours du temps. Du Nord au Sud, le socle forme un gradient de formation alluvionnaire lié en partie à l'ancienne présence de la mer qui va progressivement laisser sa place à un ensemble schisteux qui occupe une majeure partie de la commune. Au Sud, les soubresauts du plateau de Pleine Fougères marquent une transition avec un socle granitique en partie altéré.

**Les composantes physiques constituent des invariants qui vont influencer sur les conditions d'aménagement.**

Les faibles reliefs génèrent une ouverture du paysage sur des points de vue lointains à l'image de la baie du Mont Saint-Michel. Ils vont aussi faciliter la domestication d'un territoire dont la part « sauvage » reste relativement réduite.

Le climat tempéré et la composition des sols ont depuis longtemps favorisé la mise en place d'une agriculture dont le rôle dans l'économie locale semble aujourd'hui de plus en plus à reconsidérer comme une valeur intrinsèque.

Les influences océaniques permettent une pluviométrie favorisant le renouvellement des réserves d'eaux superficielles et des aquifères. Une modification du climat à moyen et long terme est un paramètre préoccupant pour les ressources locales.

Enfin, la composition des sols peut aussi influencer sur la question de l'assainissement individuel avec notamment leur capacité à absorber des eaux épurées dans le milieu naturel.

### Ressources hydrologiques

Le fonctionnement hydrologique du territoire dépasse largement les limites communales.

Les principaux cours d'eau de la commune prennent leur source bien en amont de Plerguer. Leur parcours est soumis à de nombreuses pressions anthropiques à l'image de l'agriculture ou de l'urbanisation. Elles influent sur le bon écoulement des eaux (barrages) mais aussi sur la qualité de la ressource à travers les pollutions diverses (rejets, usages phytosanitaires) qui peuvent se retrouver dans les réserves souterraines des aquifères.

Ce paramètre est d'autant plus préoccupant que Plerguer accueille deux des trois retenues destinées à l'alimentation du territoire en eau potable.

L'hydrographie du territoire est aussi marquée par une présence importante des zones humides qui occupent 445 ha (plus d'1/5 du territoire) à l'image des marais noirs (350 hectares). Ces espaces remarquables jouent un rôle hydrologique et écologique qui nécessite une préservation stricte.

**S'accordant sur les objectifs du SAGE et du SCoT, le maintien des conditions de préservation de la qualité de l'eau est un enjeu majeur sur la commune. Il se traduit par la protection des zones humides et de leurs abords ainsi que d'un effort de sensibilisation et d'évolution des usages et pratiques (agricoles notamment) qui pourraient potentiellement nuire à la ressource.**

L'alimentation des réserves de Mireloup et de Beaufort se présentent aussi comme une problématique inhérente au bassin versant. Les épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents pourraient impacter de manière durable les capacités du territoire à répondre à la demande d'eau potable.

### **La gestion de l'eau**

À l'échelle intercommunale, Plerguer représente un territoire à enjeu pour la gestion de l'eau dans la mesure où elle accueille les deux réserves majeures destinée à l'eau potable.

Les abords des étangs font l'objet d'une protection plus stricte vis-à-vis des usages et des aménagements.

Le réseau d'adduction poursuit sa progressive rénovation depuis plusieurs années. Les nouvelles canalisations installées viennent améliorer les rendements du réseau et sa durée de vie.

Le réseau d'assainissement collectif dessert plus de 70% des ménages de la commune. Près de 300 autres restent équipés de systèmes d'assainissement individuels. Les rapports du prestataire d'affermage indiquent un bon état du réseau malgré quelques connexions non conformes. La station d'épuration d'une capacité de 4300 EH est récente et adaptée à un accueil démographique.

D'autre part, le réseau de collecte des eaux pluviales permet d'évacuation optimale vers les exutoires.

**Si la gestion de l'eau semble optimale sur le territoire, elle n'en reste pas moins dénuée d'enjeu pour l'avenir.**

**Au regard du contexte climatique et de la récurrence des épisodes de sécheresse, la question des réserves d'eau et de leur qualité soulève des enjeux liés à la consommation. Le syndicat des eaux de Beaufort s'est donc lancé dans un objectif de réduire la consommation d'eau potable à hauteur de 20m<sup>3</sup>/an/personne (aujourd'hui 30m<sup>3</sup>/an/pers)**

L'assainissement collectif bénéficie d'un réseau qui pourrait être optimisé par une densification du centre bourg. Il existe plus de 11 km de réseau dont l'entretien représente un poste de dépense

important pour la collectivité (plus de 114 000 euros par an (2018) de prestation de service pour la commune).

Enfin, la mise aux normes des systèmes d'assainissement non-collectifs des habitats ruraux représentent un enjeu sanitaire et environnemental.

## **Biodiversité**

Le territoire intègre un maillage écologique remarquable à l'image des zones humides (Marais Noirs) qui occupent une large partie au Nord. Reconnus comme Natura 2000 et ZNIEFF, elles représentent des réservoirs de biodiversité au même titre que les étangs de Mireloup et Beaufort et leurs abords. D'autres zones boisées et humides de la commune constituent aussi des espaces d'intérêt pour la faune et la flore.

Les aménagements anthropiques viennent pourtant contraindre le fonctionnement écologique du territoire : urbanisation, voirie, aménagements agricoles, luminaires sont autant d'éléments à réinterroger dans le cadre d'une réelle prise en compte de la biodiversité.

**L'application des principes de trame verte et bleue doit assurer une protection optimale des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, existants et à créer. Cela devra être mené à travers la traduction dans les différents outils règlementaires du PLU.**

Leur application ne se fait pas uniquement sur les espaces naturels mais bien à l'ensemble du territoire. De cette manière, les espaces agricoles peuvent être renforcés dans leur maillage bocagers afin de garantir la circulation et l'épanouissement de l'avifaune et autres espèces.

En milieu urbain, les actions envers la biodiversité peuvent être multiples : règles d'implantation du bâti mais aussi des limites séparatives, incitation à la plantation d'arbres, maintien d'un coefficient de biotope, connexion avec les franges agricoles et naturelles...

## **Santé et énergie**

Saint-Malo Agglomération bénéficie de la compétence de gestion des déchets, les infrastructures en place (centre de traitement, déchèteries) permettent de traiter des différents types de détrit. La sensibilisation menée par la collectivité est aussi de nature à réduire et donc mieux gérer les déchets sur le territoire.

Le déploiement des différents réseaux sur le territoire n'est pas sans impact. Le réseau électrique, par exemple, a un impact visuel important à l'image de la ligne à haute tension qui traverse le territoire.

D'un point de vue énergétique, la dépendance aux énergies fossiles est plus prégnante qu'ailleurs au regard de l'usage plus important de la voiture, malgré les alternatives possibles.

Au niveau du bâti, le pavillonnaire même récent peut être une source de consommation importante en cas de mauvaise isolation.

Pour l'instant, il n'existe pas de systèmes de production significatifs d'énergie renouvelable sur la commune bien qu'un potentiel existe, notamment pour le photovoltaïque.

**Les choix engagés dans le PLU peuvent participer à la transition énergétique sur des aspects de production mais aussi de consommation.**

**En terme de production, le PLU peut favoriser la production d'énergies renouvelables.**

**En terme de consommation, les choix engagés pour favoriser la mobilité douce et les transports en commun peuvent permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.**

La configuration des quartiers, leur densité mais aussi leur exposition et les choix des matériaux de construction sont autant de paramètres qui peuvent réduire de manière directe et indirecte l'impact environnemental et améliorer l'efficacité énergétique du territoire.

## Résumé de l'analyse du PADD

Le PADD est élaboré suite aux enjeux révélés lors de la phase diagnostic. Ce document vise à exposer les choix politiques retenus pour cette révision du PLU. Ces derniers doivent logiquement s'inscrire en conformité avec les orientations nationales ainsi que celles des documents supra-communales tels que le SCoT.

Le PADD est un document d'ambition qui n'a pas vocation à rentrer dans les détails du « comment faire ». De cette manière, l'analyse des impacts s'attache à interpréter les ambitions énoncées et à établir des remarques. Pour chacune d'entre elles, une appréciation de l'aspect positif ou négatif vis-à-vis des impacts environnementaux est proposée. Si des évolutions sont observées, elles sont aussi commentées de manière à apprécier l'évolution du document.

### Un PADD en trois axes

Engagé au début de l'année 2020, la révision du PLU de Plerguer a dans un premier temps élaboré un diagnostic du territoire et un état initial de l'environnement établissant un certain nombre d'enjeux et de problématiques définissant les grandes orientations de son PADD à travers trois axes majeurs :

- Un territoire vivant et vivable
- Un bourg qui anime le territoire
- Une commune connectée et qui s'adapte aux défis de demain

L'analyse des différents chapitres conclue une prise en compte pertinente des enjeux révélés dans les différents diagnostics.

### Un territoire vivant et vivable

La première partie traduit véritablement les ambitions politiques en faveur du vivant et de la préservation des espaces naturels et agricoles. La notion patrimoniale est aussi particulièrement mise en avant, tant au niveau naturel que culturel.

La schématique du PADD visant à retranscrire géographiquement les orientations affichent clairement une cohérence avec le SCoT dans son volet trame verte et bleue. Cette schématique a fait objet d'une évolution visant au renforcement et à la création de nouveaux corridors au centre du territoire. De la même manière, les échanges autour de ce document ont mené à intégrer la notion de rupture écologique sur les secteurs où ce phénomène était le plus prégnant.

La réflexion sur la modification du périmètre de protection de la Pierre du Domaine (monument historique) était initialement un objectif affiché du PADD. Cette ambition a par la suite été retirée car elle engageait des études supplémentaires qui, au regard des enjeux urbain de ce secteur, ne se justifiaient pas.

### Un bourg qui anime le territoire

Le constat d'un bourg à l'équilibre économique fragile a porté les élus à engager des actions en faveur du renforcement de cette polarité. Les orientations de développement du PADD ont, dans un premier temps, privilégié un scénario de développement réaliste et

acceptable vis-à-vis de la position de la commune au sein de son territoire plus large (Saint-Malo Agglomération). Dans sa posture de commune rurale à fort développement, l'engagement de réguler sa démographie s'est traduit par un objectif de 3520 habitants à l'horizon 2034 soit une application de 12 ans. Par ce chiffre, la commune assure des effectifs scolaires stables au regard des investissements engagés sur les établissements.

La traduction de cet objectif en terme de logements (216 unités) a privilégié le renouvellement urbain et la remobilisation des logements vacants à hauteur de 50 et 12 logements.

Les développements de logements en extension (142) ont été privilégiés sur des terrains respectant des critères de localisation proche du centre bourg et de la gare afin de s'inscrire en cohérence avec la volonté de renforcement de la polarité.

Ce chapitre du PADD développe l'idée d'un urbanisme novateur à travers la qualité des espaces publics, la densification et la démarche de connecter les différentes entités du bourg en privilégiant les mobilités douces.

### Une commune connectée et qui s'adapte aux défis de demain

Dans ce troisième volet du PADD, Les enjeux de développement durables sont abordés sous différents angles.

La mobilité qui, déjà abordée dans le précédent volet, s'inscrit cette fois-ci à une échelle plus large que le centre bourg. Le principe de connectivité défend ici une démarche d'améliorer les conditions de multi-modularité grâce aux atouts présents (gare notamment). Dans ce cadre, la connexion avec les communes voisines est mis en avant, encore une fois par le biais des mobilités douces (création de liaisons douces, aire de covoiturage).

Sur le thème du tissu social et économique, l'idée de polarisation du bourg est reprise à travers la volonté de développement d'une économie rurale plus diversifiée et qui permettrait de renforcer l'emploi sur le territoire.

## Résumé de l'analyse du projet réglementaire

### Un zonage plus protecteur

Les modifications apportées sur le découpage des zones sont venues traduire la volonté de mieux protéger le territoire vis-à-vis des développements urbains.

Sur les **zones urbaines**, le contour a été repris de manière à suivre les limites de la tâche urbaine. En effet, le précédent zonage intégrait aux zones urbaines des secteurs non urbanisés situés en marge. Ce correctif a permis de faire rebasculer en zone protégée plusieurs hectares. En tout, les surfaces classées en zone urbaine recule de plus de 21 ha entre 2007 et le projet actuel.

Dans les secteurs urbains périphériques, le découpage des hameaux retenus comme pouvant se développer (Uh) a suivi la même méthodologie que celle définie précédemment.

La fin du pastillage a engendré le basculement de plusieurs hameaux classés jusque-là en Nh et en zone agricole. Cette dernière est bénéficiaire de +92,19 ha entre les deux documents d'urbanisme.

<b>PLU 2007</b>		<b>projet PLU 2021</b>		<b>évolution des surfaces</b>
<b>libellé</b>	<b>surface en ha</b>	<b>libellé</b>	<b>surface en ha</b>	
1AUab	3,86 ha	1AUe	2,75 ha	<b>-50,86 ha</b>
1AUe	25,79 ha	1AU	6,4 ha	
1AUe1	2,59 ha			
1AUe2	2,06 ha			
2AU	25,71 ha			
<b>zones AU</b>	<b>60,01 ha</b>	<b>AU</b>	<b>9,15 ha</b>	
<b>A</b>	<b>960,5 ha</b>	<b>A</b>	<b>1055,27 ha</b>	<b>+94,77 ha</b>
NPa	200,85 ha	NPa	660,34 ha	<b>-21,24 ha</b>
Nh	23,55 ha	NPb	175,66 ha	
Nha	5,46 ha			
Npb	627,34 ha			
Npl	1,92 ha			
<b>zones N</b>	<b>859,12 ha</b>	<b>N</b>	<b>837,88 ha</b>	
Ua	15,26 ha	Ue	15,63 ha	<b>-22,65 ha</b>
Uab	6,81 ha	Ua	8,96 ha	
Uc	7,33 ha			
Uce	0,63 ha	Ub	77,61 ha	
Ue	74,12 ha	Ubc	1,86 ha	
Uh	35,19 ha	Uh	13,7 ha	
Ul	9,13 ha	Ul	8,06 ha	
<b>zones U</b>	<b>148,47 ha</b>	<b>U</b>	<b>125,82 ha</b>	
<b>total</b>	<b>2028,1 ha</b>	<b>total</b>	<b>2028,1 ha</b>	

Les zones à urbaniser ont aussi été revues à la baisse sur plus d'une cinquantaine d'hectares. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, le projet démographique a retenu l'investissement de 6,42 ha pour le développement de 142 logements en extension urbaine. S'y ajoute 2,75 ha de zone à urbaniser dédiée aux activités sur le Mesnil. Au total, les secteurs de développement regroupent un total de 9,15 ha.

Les zones naturelles ont été reprises de manière à assurer une meilleure protection. Le recul global (-20,57 ha) est lié à la disparition des zones Nh (pastillage) qui ont été rebasculées en zone agricoles (A).

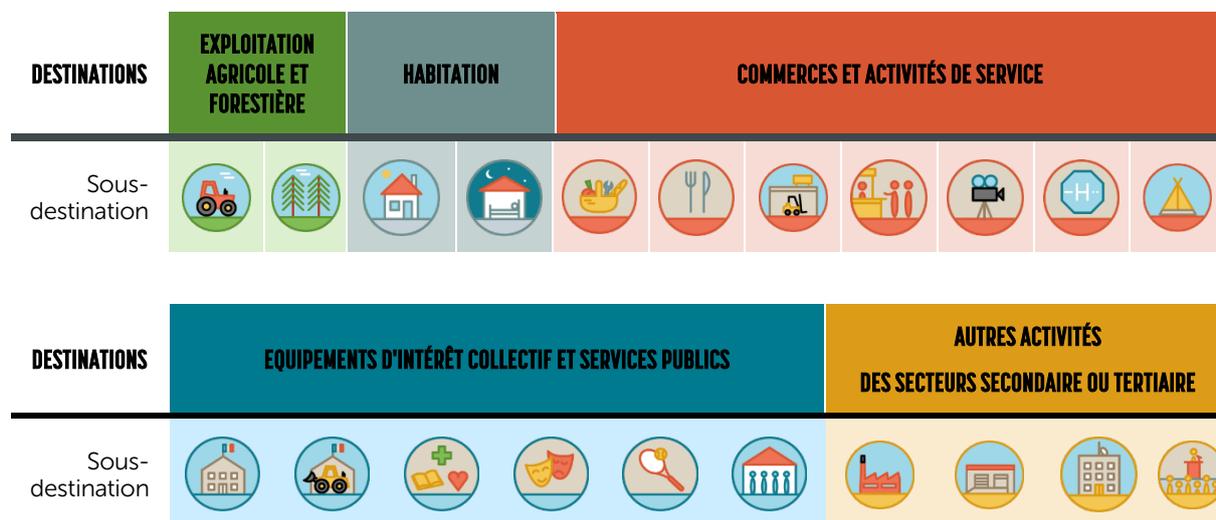
La majeure partie des secteurs classés NPb en 2007 sont passés en NPa afin d'assurer une meilleure protection des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Cela représente un basculement de près de 450 ha.

## Règles et prescriptions

La révision a donné lieu à une nouvelle rédaction du règlement. Pour chaque zone, ce dernier s'organise à travers trois chapitres.

### Chapitre 1 : les destinations

La modernisation des documents d'urbanisme a permis de structurer les destinations et sous destinations de la manière suivante :



Dans les zones urbaines, les règles inhérentes aux destinations ont suivi les orientations du PADD visant à renforcer certaines vocations notamment :

- Sur le centre-ville (zone Ua) où la polarisation des activités et des services vise à être encouragée afin de limiter les déplacements motorisés et favoriser la proximité.
- Dans les zones d'activités existantes et à créer (zone Ue et 1AUe) pour lesquelles certaines restrictions ont été apportées notamment pour le commerce qui se retrouve aujourd'hui régulé au niveau de l'intercommunalité et le SCoT. Ces zones se destinent principalement à des activités non-commerciales (entrepôt, artisanat...)
- Dans les zones Uh, Ub et 1AU la destination résidentielle prévaut même si certaines compatibles avec l'habitat restent néanmoins possibles (accueil du public, services publics...)
- Dans les zones Ul seules les destinations d'équipements publics sont autorisées.
- Dans la zone agricole et NPb, les développements résidentiels sont fortement limités aux logements de fonction liés à une exploitation. Quelques changements de destination restent possibles ainsi que des extensions sur des logements existants dans une enveloppe de 50m<sup>2</sup> sur la durée du PLU.
- Dans la zone NPa, une protection stricte visant à limiter le plus possible les constructions a été instaurée
- Dans le secteur NPi seul les constructions liées à l'activité d'aéromodélisme sont autorisées.

## Chapitre 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La mise à jour des règles de ce chapitre poursuivaient plusieurs objectifs :

- Accompagner la densification des espaces urbains existants, notamment en agissant sur les règles de hauteur (R+2 en zone Ua, Ub et 1AU) mais aussi sur les marges de recul en permettant notamment d'encourager l'alignement sur l'espace public et la mitoyenneté. En plus d'optimiser l'utilisation des terrains, ces règles visent à générer un paysage de rue davantage structuré en comparaison avec les productions urbaines (lotissements pavillonnaires) de ces dernières décennies.
- Accompagner la végétalisation des secteurs urbains avec des règles de plantation s'accordant avec l'OAP trame verte et bleue section « nature en ville ». La complémentarité entre le règlement et l'OAP a ainsi été mise en avant notamment sur la thématique des clôtures et de leur perméabilité pour la circulation de la faune.
- Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions par des évolutions de règles concernant, par exemple les toitures. Dans ce cadre, le respect du style régional est encouragé en interdisant les toitures terrasse ou encore les toitures courbes.

## Chapitre 3 : équipement et réseaux

Cette dernière partie s'est avant tout attachée à reprendre les dispositions générales qui définissent la viabilisation des terrains. Le volet gestion des eaux de pluie a néanmoins été agrémenté de règles visant à encourager la gestion des eaux au sein même de la parcelle. De plus, même si ce n'est pas imposé, l'usage de système de récupération d'eau de pluie est encouragé dans ce cadre.

### Les prescriptions

La révision du PLU est l'opportunité de doter la commune de nouveaux outils réglementaires notamment en terme de protection de l'environnement. Les prescriptions qui s'appliquent en plus du zonage apportent des règles supplémentaires sur les thèmes qu'elles abordent.

Le PLU de 2007 était déjà doté de différentes prescriptions telles que les Espaces boisés classés, la protection des bâtis patrimoniaux ou autres éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du CU, la protection des cours d'eau et des zones humides au titre de l'article L151-23 du CU.

Dans le projet de révision, ces outils ont été réévalués de manière à les rendre plus pertinents :

- L'inventaire du petit patrimoine a permis d'étendre la protection L151-19 à de nouveaux éléments (calvaire, lavoirs..)
- Un tri a été réalisé dans le cadre des bâtiments remarquables car le PLU de 2007 comportait quelques erreurs dans ce sens.

- Les EBC de 2007 ont été réinscrits au nouveau document tout en les agrémentant de nouveaux linéaires venant ceinturer l'agglomération du bourg ;
- Les continuités écologiques dans le bourg et au Sud du territoire ont été renforcées par la protection de près de 47 ha incluant les vergers de la cidrerie plantés depuis peu. Cette prescription a aussi vocation à protéger certains espaces de respiration au sein du bourg.
- Les emplacements réservés sont des emprises concernant la mise en place de projets d'intérêt collectif. Plusieurs emplacements présents en 2007 ont été maintenus en vue d'adapter le profil de certaines voiries et l'aménagement de certains carrefours. La création d'emplacements réservés a principalement concerné la création future de liaisons douces permettant d'améliorer la perméabilité du bourg. Deux emplacements réservés ont été créés afin de réhabiliter les continuités écologiques sur le Biez Jean et le Meleuc.
- Les prescriptions liées au recul des voies départementales et nationales ont été reprises telles qu'elles existaient dans le PLU de 2007.

## **Les OAP**

Les OAP se déclinent sous forme thématique et sectorielle. Les OAP thématiques abordent deux thèmes : « trame verte et bleue » et « clôture et ambiance urbaine » tandis que les OAP sectorielles se focalisent sur 8 secteurs donc 7 zones à urbaniser et un secteur en renouvellement urbain.

### **Les OAP thématiques**

L'analyse environnementale des OAP thématiques révèle des points réellement positifs de ces outils visant d'une part à la réhabilitation et la création de nouveaux corridors écologiques, et d'autre part à l'intégration de principes esthétiques qui s'accordent avec une volonté d'améliorer le cadre de vie.

Une complémentarité des deux OAP se révèle sur la thématique « clôture » qui intègre le principe de perméabilité des limites séparatives.

Ces OAP s'inscrivent aussi en complément des règles et prescriptions énoncées dans le règlement. Elles apportent véritablement un regard qualitatif sur l'aménagement futur des espaces en insistant notamment sur la place du végétal comme moyen de support pour l'épanouissement du vivant et comme outil de valorisation du cadre de vie.

### **Les OAP sectorielles**

Les OAP sectorielles ont été rédigées dans le but de préciser les principes d'aménagement de ces secteurs. Parmi eux, les objectifs de densité et de mixité sociale ont été spatialisés afin d'assurer une intégration harmonieuse des différents programmes de logements tout en garantissant un usage des sols optimal.

La volonté défendue dans le PADD d'une urbanisation de qualité a été retranscrite dans les OAP à travers le soin apporté aux espaces publics (végétalisation, espace de voirie partagé), les itinéraires doux

qui s'inscrivent en continuité des emplacements réservés retenus pour reconnecter les différents quartiers du bourg.

Ces OAP ont été aussi l'occasion d'aborder des principes de gestion des eaux de pluie en guidant vers des pratiques favorisant la perméabilité des sols et permettant de réduire les rejets dans le milieu par une gestion des eaux intégrées.

L'OAP du chemin des écoliers traduit la politique de renouvellement urbain engagée sur le bourg. Là encore, une recherche de qualité des espaces urbains est ici avancée au même titre qu'un projet de densification incluant des programmes collectifs. Cette démarche s'inscrit dans la volonté de diversification du parc de logements souhaitée dans le PADD.

Enfin, l'OAP du secteur du Mesnil joue un rôle positif dans l'intégration paysagère de la zone d'activité dont l'extension future pourrait avoir des répercussions sur le cadre de vie. En intégrant un principe d'aire de covoiturage, la commune concrétise ici sa volonté de développer la multi-modularité en soutenant, par ce type d'aménagements, les alternatives à la voiture individuelle.

## **Bilan et mesures de suivi**

### **Un bilan globalement positif**

L'évaluation environnementale tire un bilan globalement positif du processus de révision du PLU de Plerguer. La comparaison avec l'ancien document montre qu'à tous les niveaux, le PLU a pris la mesure des enjeux environnementaux.

Les évolutions du zonage réglementaire ont traduit une meilleure protection des espaces agricoles et naturels. L'instauration de prescriptions (L151-19 et 23) renforcent et valorisent la présence d'éléments majeurs de la trame verte et bleue tels que les zones humides, le bocage ou encore les boisements.

Le choix de relocaliser les zones à urbaniser sur les secteurs proches du bourg limite les effets de l'artificialisation des sols. En définitive, les surfaces impactées sont avant tout des terrains agricoles ou pseudo agricoles. Les composantes naturelles de ces terrains sont peu impactées (arbres, bocages).

Indirectement l'urbanisation de ces secteurs visent à renforcer un bourg qui semblait jusqu'ici en perte de vitesse. Les objectifs de développement sur ces zones (OAP) viennent traduire le dessein de créer un bourg structuré favorisant les proximités tout en offrant un cadre de vie préservé d'une commune rurale.

### **Les impacts probables d'une hausse de population**

L'évaluation environnementale soulève néanmoins l'impact de l'arrivée prochaine de plusieurs centaines de plerguerrois dans la dizaine d'années à venir. Dans le schéma organisationnel actuel du territoire de Saint-Malo Agglomération, la dépendance de Plerguer à des villes plus grandes (Dol-de-Bretagne, Saint-Malo voire Dinan), soulève inévitablement la question des déplacements motorisés qui, bien qu'appréhendés dans ce PLU, vont inévitablement augmenter.

Loin de pouvoir offrir des alternatives compétitives, Plerguer demeure une commune périurbaine qui, malgré ses atouts de proximité, devra sans doute, à travers des efforts collectifs et organisationnels, tenter de répondre à ces enjeux.

### **Les mesures de suivi**

L'évaluation environnementale est menée aussi bien de manière qualitative que quantitative. L'état initial de l'environnement permet d'établir des indicateurs permettant de poser, sur les différentes thématiques abordées, un état « zéro » correspondant à la date d'approbation

Ces indicateurs (qualitatifs et quantitatifs) sont regroupés dans un tableau de suivi qui précise les sources et la fréquence de suivi. Sur l'ensemble des thématiques, c'est près de 25 indicateurs qui ont été retenus pour le suivi de ce PLU.

Pour autant, les effets d'un PLU sont mesurables de manière plus ou moins précise. Bien souvent, les effets pourraient être ressentis de manière indirecte et sur un temps long.

Le suivi de l'occupation du sol apparaît comme le plus pertinent à suivre dans le cadre d'un PLU. Les progrès menés en terme de géomatique ouvre la possibilité d'une mise à jour régulière à travers des outils pilotés par l'État tels que OCS-GE (occupation du sol à grande échelle) qui tend à se généraliser sur le territoire français.