

Commune de PLESDER

# Plan Local d'Urbanisme



## 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

*Arrêté par D.C.C en date du 25 avril 2019*

*Approuvé par D.C.C. en date du*



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

**RESUME NON TECHNIQUE.....p 3**

**PREAMBULE.....p 12**

1. Le Plan Local d'Urbanisme.....p 13
2. La concertation.....p 14
3. Le contexte communal.....p 15
4. Le contexte intercommunal.....p 16

**ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS.....p 17**

1. Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo .....p 18
2. Le PCAET de Bretagne Romantique .....p 19
3. Le SRCE de Bretagne.....p 20
4. Le SDAGE Loire-Bretagne.....p 21
5. Le SAGE Rance Frémur baie de Beaussais.....p 22
6. Le SAGE Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne.....p 24

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....p 26**

1. Diagnostic socio-démographique.....p 27
2. Analyse du parc résidentiel.....p 32
3. Déplacements.....p 35
4. Analyse du tissu économique local.....p 41
5. Equipements, commerces et services.....p 47
6. Bilan du PLU en vigueur.....p 49
7. Le patrimoine.....p 55

**EIE - DIAGNOSTIC PAYSAGER.....p 67**

1. Géologie.....p 68
2. Topographie.....p 69
3. Hydrologie.....p 70
4. Voies de communication viaires.....p 71
5. Les unités paysagères.....p 72
6. Les sous-unités paysagères.....p 75
7. Le patrimoine paysager identitaire.....p 79
8. La perception du bâti.....p 83
9. Synthèse des enjeux paysagers.....p 84

**EIE - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL.....p 85**

1. Trame Verte et Bleue.....p 86
2. Les Ressources et leur gestion.....p 90
3. Les sources d'énergie.....p 94
4. Les déchets.....p 96
5. Les risques et nuisances.....p 97
6. Synthèse des enjeux environnementaux.....p 100

**IMPACTS ET MESURES E.R.C.....p 102**

1. Les incidences sur l'environnement physique et les mesures E.R.C.....p 103
2. Les incidences sur l'environnement biologique et les mesures E.R.C.....p 105

3. Les incidences sur la gestion des ressources et les mesures E.R.C.....p 106
4. Les incidences sur les sources d'énergies et les mesures E.R.C.....p 107
5. Les incidences sur la gestion des déchets et les mesures E.R.C.....p 108
6. Les incidences sur les risques et nuisances et les mesures E.R.C.....p 108
7. Les incidences sur l'activité agricole.....p 109
8. Les indicateurs de suivi des mesures du Plan Local d'Urbanisme.....p 110

**JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....p 111**

1. Introduction générale.....p 112
2. Justification de la délimitation des OAP.....p 120
3. Justification de la délimitation des zones et définition des règles qui leurs sont applicables.....p 123
4. Les dispositions particulières figurant dans les dispositions générales ou sur le plan de zonage.....p 131

# RESUME NON TECHNIQUE



## PREAMBULE

La commune de Plesder est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 janvier 2009.

La commune de Plesder a décidé, par délibération en date du 11 novembre 2016 de réviser son PLU. Cette révision permet de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé en 2017.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a pris la décision de soumettre la révision du PLU à évaluation environnementale (procédure issue de la loi Grenelle II) par décision en date du 03 mai 2018. Le nouveau document d'urbanisme prend également en compte l'évolution des procédures en lien avec la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

### 1. Le PLU

Le PLU comprend : un rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un règlement (littéral et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à urbaniser, assorties le cas échéant de documents graphiques et les annexes.

**LE RAPPORT DE PRESENTATION** : Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**LE PADD** : Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection et de préservation et les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, etc. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**OAP** : Elles comprennent (en cohérence avec le PADD) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et

les déplacements.

**REGLEMENT** : Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées, et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

**ANNEXES** : Le PLU comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

### 2. La concertation

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public. Ces modalités permettent au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

**LES MOYENS D'INFORMATION MIS EN ŒUVRE** : Une information ponctuelle pendant toute la durée d'élaboration (magazine municipal et/ou plaquette d'information spécifique), une page sur le site internet et sur la page Facebook de la commune et la mise à disposition du Porter à Connaissance consultable au service de l'urbanisme.

**LES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR S'EXPRIMER ET ENGAGER LE DEBAT** : la possibilité d'envoi de courrier adressé à Madame le Maire, l'organisation d'une réunion publique et l'exposition de panneaux de concertation en mairie détaillant la procédure en cours.

## **PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**CONTEXTE COMMUNAL** : Plesder est une commune d'Ille-et-Vilaine en région Bretagne, située à 40km au Nord de Rennes et à 30 km de Saint-Malo. La commune est limitrophe du département des Côtes d'Armor et des communes des Champs-Géraux (22), Evran (22), Trévérien (22), Pleugueneuc (35), Saint-Pierre-de-Plesguen (35) et Saint-Hélen (22). Elle est accessible par la RD 137 qui traverse la commune du nord au sud et qui permet de relier Rennes et Saint-Malo.

L'urbanisation s'est historiquement développée de manière concentrique autour de l'église puis s'est progressivement étendue sous forme de lotissements pavillonnaires. Plusieurs hameaux parsèment la commune (La Tremblaye, La Cocheriais et La Touche Pichard). La majeure partie des terres du territoire sont cultivées ou boisées.

Le territoire communal couvre 11 km<sup>2</sup>. Il fait partie du périmètre de la CC Bretagne Romantique et appartient au canton de Combourg.

**CONTEXTE INTERCOMMUNAL** : La Communauté de Communes Bretagne Romantique a été fondée en 1995. Elle représente aujourd'hui plus de 30 000 habitants et est répartie sur 3 cantons (Combourg, Tinténiac et une partie du canton d'Hédé).

A mi-chemin entre Rennes et Saint-Malo, le territoire de la Communauté de Communes dispose d'une forte attractivité résidentielle mais également économique. Elle constitue la zone sud du bassin touristique de la Côte d'Emeraude-Baie du Mont Saint-Michel et correspond à la troisième couronne de Rennes.

La Communauté de Communes Bretagne Romantique fait partie du Pays de Saint-Malo, qui regroupe Saint-Malo Agglomération, et les Communautés de Communes de Dol de Bretagne, de la Baie du Mont-Saint-Michel et de la Côte d'Emeraude. Les Communautés du Pays de Saint-Malo ont réalisé leur Schéma de Cohérence Territoriale. Le projet de développement des Communautés du Pays de Saint-Malo s'articule autour du renforcement de l'attractivité du Pays, fondé sur un environnement de qualité.

### **1. Diagnostic socio-démographique**

**UNE COURBE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE** : Depuis les années 1980, la croissance de la population augmente crescendo, avec une accélération entre 2008 et 2013. Selon l'AUDIAR, ce constat nourrit l'hypothèse que les jeunes familles ont dû aller chercher plus loin la possibilité d'accéder à la propriété au regard de leurs ressources.

Cette augmentation s'explique par un renouvellement de population (depuis 1993) avec la création de plusieurs lotissements (L'Orée d'Armor, le hameau des poètes, etc.) ainsi que par la création de la 2 fois 2 voies en 1994 qui a entraîné la dilatation des aires urbaines de Rennes et Saint-Malo. La population était auparavant vieillissante mais les maisons ont ensuite été rachetées et rénovées par une population plus jeune.

**LA DEMOGRAPHIE COMMUNALE AUJOURD'HUI** : La commune était peuplée de 746 habitants en 2013 et la tendance semble se poursuivre puisque les derniers recensements font état de 776 habitants sur le territoire communal en 2016.

**LA DEMOGRAPHIE INTERCOMMUNALE** : Plesder représente 2% de la population intercommunale. La Communauté de Communes Bretagne Romantique et la commune de Plesder ont connu sensiblement la même évolution démographique avec une augmentation de la population à partir des années 80.

**VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION : UN INVERSEMENT DES TENDANCES** : Cette variation annuelle se décompose par un solde naturel positif (1%) ainsi qu'un solde migratoire lui aussi positif (1,4%) qui, combinés, font état d'une croissance annuelle de la population égale à 2,4%. Ces chiffres témoignent de la forte attractivité de la commune auprès des jeunes ménages primo-accédants (solde migratoire) avec des enfants (solde naturel).

La commune de Plesder est composée de classes d'âge relativement jeunes. La classe d'âge qui représente la plus grande part de la population est celle des 0 : 14 ans (environ 24% de la population communale).

**LA COMPOSITION DE LA POPULATION :** Toutes les tranches d'âge connaissent une augmentation de leur nombre, exception faite de celles des 45-59ans, en légère baisse (preuve de dynamisme). Cette répartition est caractéristique des territoires périurbains selon l'AUDIAR.

**LA COMPOSITION DES MENAGES :** Le desserrement des ménages est une réalité sur le territoire communal (-1 personne depuis 1968). La moyenne est désormais située autour de 2,3 personnes par ménages. Ce phénomène est commun à l'ensemble du territoire national (moyenne nationale située à 2,2 personnes par ménage).

**UNE COMMUNE QUI SE DEMARQUE PAR SON ATTRACTIVITE :** La situation géographique de Plesder est privilégiée à la fois par sa situation à mi-chemin entre Rennes et Saint-Malo mais aussi par une proximité et une bonne accessibilité des villes de Combourg et de Dinan. Ces villes constituent à la fois des bassins d'emplois mais aussi des zones de chalandises et de services.

**LES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI :** L'effectif brut de la population active a augmenté sur la commune de Plesder, 472 en 2013 contre 420 en 2008 et on constate depuis 2008 une augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone : 331 en 2008 et 349 en 2013. Le nombre d'emplois dans la zone lui n'a pas bougé et est stable à 88 emplois.

## 2. Analyse du parc résidentiel

**UNE AUGMENTATION REGULIERE DU PARC DE LOGEMENTS :** Malgré le ralentissement démographique des années 1970, la courbe du parc résidentiel n'a cessé d'augmenter, avec une accélération sur la période 1999-2008. Cette augmentation est en partie liée au desserrement des ménages : décohabitation moins tardive, multiplication des familles monoparentales, augmentation du nombre de divorces...

**LA COMPOSITION DU PARC RESIDENTIEL AUJOURD'HUI :** La commune compte 391 logements sur son territoire en 2013, composé à 80% de résidences principales, 9% de résidences secondaires et 11% de logements vacants. Le parc est quasi exclusivement tourné (monotypé) vers de l'habitat individuel (91% de maison) et des logements sous-forme d'appartements (9%).

**FOCUS SUR LE PARC IMMOBILIER VACANT :** La commune dispose d'un taux de logement vacant assez élevé : 11% (la moyenne départementale est inférieure à 7%). La courbe du logement vacant connaît une diminution sur la période 2008-2013, tendance qui s'est confirmée avec l'actualisation des chiffres de 2015.

**TYOLOGIE DES LOGEMENTS ET DES TENDANCES :** Le parc de logement est dominé à près de 50% par de très grands logements (5 pièces et plus). 30% des logements sont de taille petite et moyenne.

**STATUT DES OCCUPANTS :** En 2013, la commune comptait 79% de propriétaires occupants ainsi que 21% de locataires (répartition stable). Le nombre de location HLM a augmenté de 3% au cours des dernières années (44 logements HLM en 2013).

**PRODUCTION DE LOGEMENTS :** Sur la période 2005-2013, 89 logements ont été commencés sur le territoire communal dont deux opérations sous forme de logements collectifs (38 logements en 2006 et 9 logements en 2009). La production de logements individuels est relativement régulière.

**LE BILAN DU PROGRAMME LOCAL D'HABITAT 2010-2016 POUR LA BRETAGNE ROMANTIQUE :** Malgré un retour à la hausse des permis de construire, la production neuve a été deux fois moins importante que celle qui avait été prévue pour l'ensemble des communes de la Bretagne Romantique dans le PLH.

Sur la période, 134 logements individuels ont fait l'objet d'une autorisation à la construction, soit une hausse de 54%. Le rebond est surtout manifeste en matière d'habitat collectif avec un volume de 70 logements.

L'Observatoire de l'habitat dresse un bilan du PLH 2010-2016 assez alarmant, faisant état de la « désertion » de la promotion immobilière sur le territoire intercommunal. Ainsi, en 2015 et 2016, aucun programme n'a été mis en commercialisation sur le territoire

Le bilan global de la programmation des logements locatifs sociaux sur la période est inférieur aux objectifs qui étaient fixés dans le PLH.

### 3. Déplacements

**MODES DE DEPLACEMENT ET PRATIQUE DE L'ESPACE :** La voiture individuelle est le principal moyen qu'utilisent les Plesderois pour se rendre sur leur lieu de travail. En 2013, 16 % des actifs travaillaient sur le territoire communal (chiffre est en baisse par rapport à 2008).

**UNE COMMUNE BIEN DESSERVIE EN INFRASTRUCTURES ROUTIERES :** La commune est longée du sud au nord par la RD 137, reliant Rennes (40km) à Saint-Malo (33km). Le bourg de Plesder est accessible rapidement par la sortie « Pleugueneuc/Plesder/Evran » ou par la sortie « Combourg/Dinan ».

**LE RESEAU VIAIRE DANS LE BOURG :** Deux départementales traversent le bourg et se croisent place de la mairie (D79 et D78). Les espaces publics sont essentiellement structurés par les voiries. La place de l'église, très minérale est l'espace central de la commune, occupant une fonction essentiellement de stationnement. Au nord de l'église se trouve la place de l'Erable, présentant le seul espace public végétalisé du cœur de bourg.

**DEPLACEMENTS DOUX ET STATIONNEMENTS :** La place de l'église présente une grande surface minérale faisant office de stationnement informel, aucune place n'étant matérialisée au sol. Il existe d'autres zones de stationnement : au niveau de la Boulangerie-Pâtisserie (3 places) en face de la salle des jeunes et de la culture (70 places) et le parking de l'école (8 places).

Un plan cycle existe sur la commune. Quelques aménagements piétons permettent de connecter les lotissements au centre bourg dont une, actuellement en cours de réalisation.

### 4. Analyse du tissu économique local

**UN PETIT NOMBRE D'ARTISANS :** Le territoire communal compte 3 entreprises de maçonnerie, 1 entreprise multi-services, 1 toiletteur canin itinérant, 1 entreprise spécialisée dans l'évènementiel, 1 entreprise de carrosserie et 1 maraîcher.

**ESSENTIELLEMENT DES PETITES ENTREPRISES :** En 2012, 69 entreprises sont recensées sur la commune de Plesder, principalement de très petites entreprises (de 1 à 9 salariés).

**L'ACTIVITE AGRICOLE :** Le territoire communal connaît une très forte décroissance de son activité agricole (le nombre d'exploitations en activités sur la commune a diminué de moitié sur la période 2000-2010). A Plesder, 2 installations sont recensées comme des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En 2013, le département d'Ille-et-Vilaine comptait 10 405 emplois d'agriculteurs exploitants. Ces derniers représentaient en 2013, 2,3% des emplois du territoire départemental, là où ils représentaient 2,8% en 2008.

### 5. Equipements, commerces et services

**LES EQUIPEMENTS PUBLICS :** La commune est dotée depuis juin 2015 d'un espace destiné à la pratique du sport, d'une salle multifonction (bâtie en 1969) faisant office de salle des jeunes, de la culture et des fêtes, une salle des associations et la mairie. La commune fonctionne avec Pleugueneuc pour la bibliothèque et avec Combourg pour les activités aquatiques. Grâce à ces équipements, le tissu associatif est dynamique.

**LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES :** La commune fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune des Champs-Géraux.

**L'OFFRE COMMERCIALE :** Une boulangerie est située à l'entrée de bourg ouest et un maraîcher pratique également la vente à la ferme, au hameau Le Suet.

**LA DESSERTE NUMERIQUE :** Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL, ni de réseaux pour la fibre optique. Plesder n'est pas concernée par la première étape de déploiement du projet « Bretagne Très Haut Débit » qui consiste à développer ce réseau pour le plus grand nombre.

## 6. Bilan du PLU en vigueur

**ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE** : Sur la période 2006-2014, le développement de l'urbanisation s'est essentiellement réalisé sous-forme d'opérations groupées, localisées au sud-ouest et sud de l'agglomération de Plesder. La densité moyenne de ces opérations est récente était de 12 à 15 logts/ha.

**L'ANALYSE DU FONCIER DISPONIBLE** : 2 parcelles de lotissements sont mobilisables à court terme. Deux secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation densification pour une surface totale de 4 300m<sup>2</sup> et pour un potentiel de 8 logements environ.

## 7. Le patrimoine

**LE PETIT PATRIMOINE** : Plusieurs bâtiments composent le petit patrimoine de la commune dont l'église Saint martin de Tours, les manoirs de Prémoré et de La Chesnaie, le moulin à vent et les anciens manoirs de l'Oisellerie et du Haut Beaulieu.

**LES SECTEURS HABITÉS** : Il existe différents types de secteurs habités sur le territoire : les hameaux comme *La Touche Pichard*, *La Cocheriaye*, *la Tremblay* (qui regroupent 10 à 20 maisons d'habitation et leurs dépendances) et les écarts et habitats isolés (bâtiments isolés ou petits groupements d'au moins 5 maisons d'habitations).

**LE BÂTI RURAL** : Dans l'ensemble, le bâti rural est plutôt bien préservé, avec de belles constructions en terre. Attention toutefois à la fragilité de ce bâti terre et à l'urgence de le préserver afin de garantir la pérennité du paysage rural de la commune.

**FORMES URBAINES, LE BOURG** : Le centre bourg de Plesder s'est construit autour d'une place/carrefour. Le reste du bourg présentait une structure en hameaux.

Le patrimoine bâti de la commune lié aux constructions anciennes du bourg induit plusieurs enjeux dont la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine identitaire et la favorisation de l'émergence de nouvelles formes urbaines de qualité en veillant à leur intégration dans le tissu déjà constitué.

## PARTIE 2.1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

### 1. La géologie

Le socle granitique du nord est nettement plus boisé du fait de ses micro-reliefs et de ses affleurements rochers. En revanche, les plaines de Schiste et ses coteaux sont propices aux terres agricoles.

### 2. La topographie

La topographie de la commune ne présente pas de caractéristiques particulières, notamment au niveau du bourg car les zones avec le plus de relief se situent au nord et au sud de ce dernier.

### 3. L'hydrologie

La présence de l'eau sur la commune est discrète et cependant omniprésente. Supports des limites communales, les ruisseaux et plans d'eau servent également de points d'accroches des nombreux hameaux de Plesder.

### 4. Les voies de communication viaires

La commune bénéficie d'un maillage routier dense, lui permettant une bonne desserte. Les départementales, accès principaux, facilitent la communication vers les principales agglomérations de la région : Saint-Malo, Rennes, Dinan.

### 5. Les unités paysagères

La géographie de Plesder est très liée à ses sous-sols. Le nord de la commune, de socle granitique, appartient au massif de Saint-Pierre-de-Plesguen. Ces paysages sont les plus boisés et les plus fermés de la commune. La partie sud de Plesder correspond à l'unité paysagère du Bassin de Combourg, paysages plus ouverts, aux micro-reliefs plus lisibles. Sur la pointe Sud l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine (2014) évoque une ambiance liée au Canal d'Ille et Rance.

**LE MASSIF DE SAINT-PIERRE-DE-PLESGUEN** : Cette partie du massif est traversée par de nombreux cours d'eau, ponctuée par des étangs liés aux ruisseaux qui parcourent la campagne bocagère.

**LE BASSIN DE COMBOURG** : Le territoire a très majoritairement une vocation agricole. Les parcelles cultivées offrent des dégagements sur le paysage.

## 6. Les sous-unités paysagères

Elles se composent des coteaux cultivés, des boisements et des vallées.

## 7. Le patrimoine paysager identitaire

**LES HAIES BOCAGERES** : Le paysage est assez refermé, caractérisé par la superposition de plans arborés donnent parfois l'impression d'un horizon boisé.

**LES PLANS ET COURS D'EAU** : La présence de l'eau sur la commune est discrète et cependant omniprésente. On devine son parcours par les vallons et la silhouette caractéristique des ripisylves.

**LES ESPACES DANS LE BOURG** : Le bourg de Plesder se caractérise par des petits passages et espaces d'intimité qui font événements dans la traversée piétonne du bourg.

## 8. La perception du bâti

**LES FRANGES URBAINES ET ENTREES DE BOURG** : Le bourg de Plesder se positionne en ligne de crête. La position de l'église sur le sommet offre une lecture du relief et renforce les effets de perspective des voies qui souvent convergent vers le clocher.

La position de village perché est le plus flagrante par l'entrée est car la trame bocagère est moins dense que sur les autres entrées de bourg. En dehors de l'entrée ouest et sud, les franges urbaines, entre le bourg ancien et l'espace agricole, sont préservées des extensions pavillonnaires. Cette lecture est beaucoup plus floue avec l'arrivée des lotissements récents.

## 9. Synthèse paysage

**ENJEUX LIES AUX PAYSAGES URBAINS** : Assurer un développement

de l'habitat qui participe à l'identité des paysages de Plesder.

**ENJEUX LIES AUX PAYSAGES AGRICOLES** : Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines et maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de vallées et zones humides.

## PARTIE 2.2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – DIAGNOSTIC PAYSAGER

### 1. La trame verte et bleue

**LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE** : Engagement phare du Grenelle Environnement, la Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire. Son objectif est d'assurer la survie des espèces sauvages et maintenir la dynamique des écosystèmes. Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qu'il convient de conforter et de restaurer.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) définit la trame verte et bleue à l'échelle de la région. Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. La commune de Plesder est comprise dans un niveau de connexions des milieux naturels élevé. L'objectif assigné est donc de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

A l'échelle du SCoT, une trame verte et bleue est dessinée. Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo a été approuvé en 2017.

**LA TRAME VERTE ET BLEUE DE PLESDER** : Aucun périmètre de protection et d'inventaire n'est recensé sur le territoire de Plesder. La commune n'est concernée par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, aucun site Natura 2000...). La commune possède tout de même des espaces de qualité environnementale intéressante qu'il est nécessaire de préserver.

En 2007, un inventaire des zones humides de la commune de Plesder a été effectué par le Syndicat Mixte du Bassin du Linon et validé en 2010 par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais. Le PLU proposera des outils permettant d'assurer le maintien de ces éléments naturels notamment par une identification au plan de zonage et une protection appropriée.

La commune de Plesder, en collaboration avec le syndicat du bassin versant du Linon a réalisé, en parallèle de la révision du PLU, un travail de recensement des éléments bocagers présents sur son territoire.

En 2018, les secteurs de projets en extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'inventaires complémentaires des zones humides. Ces inventaires ont démontré l'absence des milieux humides sur ces secteurs.

## 2. Les données sanitaires

**L'EPURATION DES EAUX, L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF :** La commune dispose d'un réseau de collecte de type séparatif pour l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales. Les eaux usées de la commune sont dirigées vers une station d'épuration de type lagunage naturel, située au sud-ouest du centre bourg et mise en service en 2005. Plusieurs études ont été réalisées sur la capacité actuelle du lagunage naturel mais les résultats ne sont pas connus à ce jour.

**L'EPURATION DES EAUX, L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL :** Le reste des habitations demeure en assainissement autonome. La Communauté de Communes Bretagne Romantique a mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui est chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leur installation d'assainissement non collectif et de contrôler ces installations.

**LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :** La commune de Plesder dispose d'un zonage eaux pluviales, réalisé en décembre 2008. Pour répondre aux objectifs du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo ainsi qu'à ceux du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais.

## 3. Les ressources et leur gestion

**L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE :** La commune de Plesder adhère au syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de Tinténiac qui confie l'exploitation et la gestion de l'ensemble des installations à la Saur de Mordelles. Sur la commune de Plesder, 396 foyers sont actuellement clients du réseau d'eau potable.

Le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable d'Ille et Rance (SPIR) exploite quatre captages dont un, situé au lieu-dit « la Ferrière » sur la commune de Plesder. Son périmètre de protection a été délimité par arrêté préfectoral du 17 juillet 2015 portant Déclaration d'Utilité Publique, il s'étend sur 163.5 ha.

**LES SOURCES D'ENERGIE :** Depuis 2007, le nombre d'installations photovoltaïque en Bretagne s'est multiplié. En 2014, on dénombre 17 757 sites photovoltaïques raccordés au réseau et livrant environ 8% de l'électricité renouvelable produite en Bretagne.

La commune de Plesder dispose d'un potentiel concernant le développement des énergies éoliennes : deux zones de développement éolien (ZDE) sont présentes sur la commune.

Sur la commune de Plesder, la ressource de biomasse peut être intéressante : le bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets peut être valorisé de cette manière après déchetage.

## 4. Les risques et nuisances

La commune de Plesder dispose de deux documents d'information préventive concernant les risques majeurs : le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) 35, approuvé en 2015 et l'affiche d'information communale sur les risques et les consignes.

**LE RISQUE INONDATION :** La commune de Plesder est soumise au risque inondation par la rivière du Linon et ses affluents. D'après l'Atlas de Zones Inondables (AZI), réalisé par la DREAL Bretagne, une faible partie, en limite sud du territoire communal, est située en zone inondable.

**LE RISQUE SISMIQUE :** La région Bretagne est classée, en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté

**LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES** : La commune de Plesder est concernée par un aléa faible à fort de retrait-gonflement des argiles. Le risque devra être signalé dans le cadre des projets de construction.

**LE RISQUE DE TRANSPORT DES MATIERES DANGEREUSES (TMD)** : D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) d'Ille et Vilaine (2015, la commune de Plesder est concernée par le risque TMD par voie routière. Ce risque est faible sur la totalité du territoire et concerne la route départementale 137 qui traverse une partie mineure de la commune.

**LES NUISANCES SONORES** : Deux routes sont répertoriées dans le classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires d'Ille et Vilaine : la route départementale 137 (catégorie 2-250m) et la route départementale 794 (catégorie 3-100m).

**LA POLLUTION POTENTIELLE DES SOLS** : D'après la base de données BASIAS, un site est inventorié sur Plesder, il s'agit de l'ancienne décharge située au lieu-dit « Lande Coëtquen ». D'après la base de données BASOL, il n'y a aucun site pollué sur la commune.

**LA GESTION DES DECHETS** : La commune de Plesder adhère au Syndicat Mixte de Traitement et de Collecte des Ordures Ménagères (Smictom) d'Ille et Rance qui organise notamment les tournées de collecte des ordures ménagères sur le territoire.

## **PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

### **1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD** : Le PADD se décline en 5 grands axes : un développement urbain adapté au territoire communal ; un projet de territoire respectueux des enjeux du développement durable ; maintenir et développer l'économie locale ; déplacements, transports et communications numériques ; valoriser le paysage bâti et naturel.

**LA COMPATIBILITE DE CES ORIENTATIONS** : L'élaboration de ce

projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement, c'est-à-dire : adapter le projet de territoire à la croissance démographique et concilier croissance de la population et densification du tissu urbain, en intégrant les objectifs chiffrés de densité par hectare en compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo.

### **2. Les justifications des motifs de la délimitation des zones et des règles qui lui sont applicables**

La commune traduit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

**LE PLAN DE ZONAGE** : Concernant les zones urbaines, la zone UA correspond au centre traditionnel de l'agglomération ; la zone UB correspond aux extensions de l'agglomération et la zone UE correspond aux zones urbaines à dominante d'activités économiques.

Concernant les zones à urbaniser, la zone AU correspond aux futures extensions de l'agglomération.

Concernant les zones agricoles, la zone A, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Concernant les zones naturelles, la zone N, secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager en cœur de bourg.

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage : le patrimoine naturel identifié en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; les voies, dont les profils sont protégés en application du L. 151-38 ; les zones humides répertoriées figurant à titre d'information.

# PREAMBULE



Plesder est une commune rurale d'Ille-et-Vilaine, située à 40km de Rennes et 30 km de Saint-Malo.

Afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes, préserver son cadre de vie, assurer son développement et intégrer le nouveau périmètre communal, la commune de Plesder a décidé, par délibération en date du 11 novembre 2016 de réviser son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2009.

Cette révision permet de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé en 2017. Elle intègre également une nouvelle procédure issue de la loi Grenelle II, l'évaluation environnementale, suite à la décision de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 03 mai 2018. Le nouveau document d'urbanisme prend en compte l'évolution des procédures en lien avec l'entrée en vigueur de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

La société Prigent & Associés a été retenue pour assurer la maîtrise d'oeuvre du Plan Local d'Urbanisme et de mener l'étude jusqu'à l'approbation du nouveau document d'urbanisme.

## 1. LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- un **rapport de présentation**,
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) de la commune,
- un **règlement (littéral et graphique)** ainsi que des documents graphiques
- les **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à urbaniser, assorties le cas échéant de documents graphiques,
- les **annexes**.

Conformément à l'article L.151-4, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

1° définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en

valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;

2° favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

## RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées, et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

## ANNEXES

Le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

## 2. LA CONCERTATION

Conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

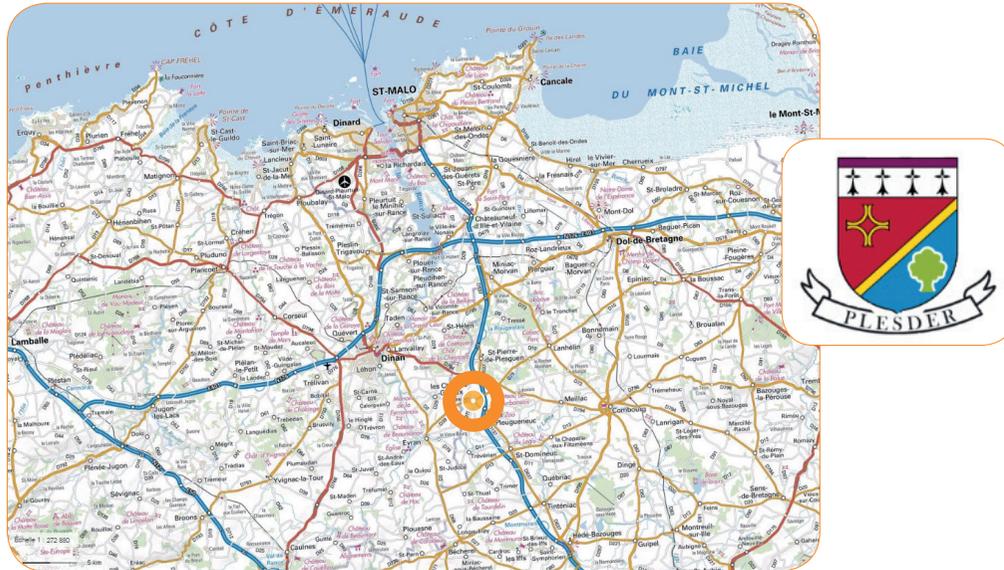
### LES MOYENS D'INFORMATIONS MIS EN OEUVRE :

- une information ponctuelle pendant toute la durée d'élaboration (magazine municipal et/ou plaquette d'information spécifique) ;
- une page sur le site internet, la page Facebook de la commune ;
- la mise à disposition du Porter à connaissance consultable au service de l'urbanisme.

### LES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR S'EXPRIMER ET ENGAGER LE DÉBAT :

- la possibilité d'envoi de courrier adressé à Madame le Maire ;
- l'organisation d'une réunion publique ;
- la publicité liée à la concertation sera annoncée par tout moyen adéquat ;
- l'exposition de panneaux de concertation en mairie détaillant la procédure en cours.

### 3. LE CONTEXTE COMMUNAL



LOCALISATION DE LA COMMUNE

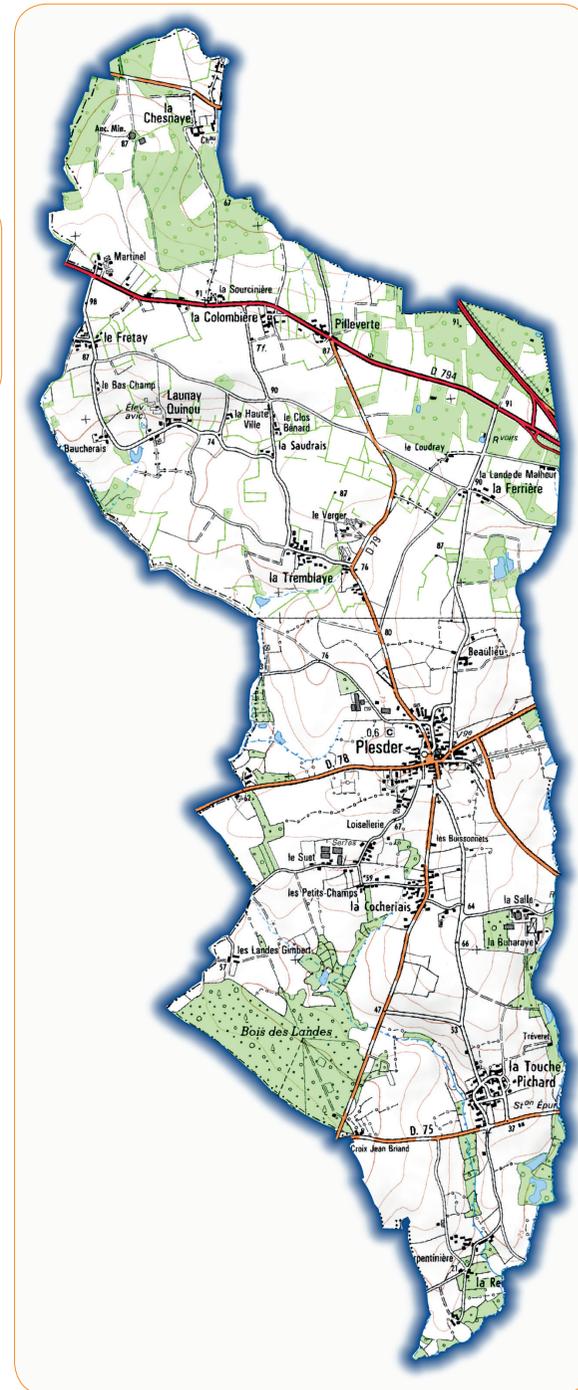
#### Un positionnement stratégique

Plesder est une commune d'Ille-et-Vilaine en région Bretagne, située à 40km au Nord de Rennes et à 30 km de Saint-Malo. La commune est limitrophe du département des Côtes d'Armor et des communes des Champs-Géraux (22), Evran (22), Trévérien (22), Pleugueneuc (35), Saint-Pierre-de-Plesguen (35) et Saint-Hélen (22). Elle est accessible par la RD 137 qui traverse la commune du Nord au Sud et qui permet de relier Rennes et Saint-Malo. Plesder est identifiée comme une commune rurale au sein du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo.

#### Un développement du bâti au sein du bourg et des hameaux

L'urbanisation s'est historiquement développée de manière concentrique autour de l'église puis s'est progressivement étendue sous forme de lotissements pavillonnaires.

Plusieurs hameaux parsèment la commune, le hameau de *La Tremblaye*, le hameau de *la Cocheriais* et le hameau de *La Touche Pichard*. La majeure partie des terres du territoire est cultivée ou boisée.



#### Le territoire communal

Le périmètre de Plesder couvre 11 km<sup>2</sup> et intègre le périmètre de la Communautés de Communes Bretagne Romantique.

La commune appartient au canton de Combourg.

LE PÉRIMÈTRE COMMUNAL

## 4. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

### La Communauté de Communes Bretagne Romantique

La Communauté de Communes Bretagne Romantique a été fondée en 1995. Elle représente aujourd'hui plus de 30 000 habitants et est répartie sur 3 cantons (Combours, Tinténiaac et une partie du canton d'Hédé).

A mi-chemin de Rennes et Saint-Malo, le territoire de la Communauté de Communes dispose d'une forte attractivité résidentielle mais également économique.



LE PÉRIMÈTRE INTERCOMMUNAL

### Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Saint-Malo

Délimité par une bande côtière s'étirant de la Côte d'Emeraude jusqu'aux portes du Mont Saint-Michel, le Pays de Saint-Malo englobe les communes situées autour du pôle de Combours et jusqu'à une vingtaine de kilomètres de Rennes.

Le territoire couvre 1 107 km<sup>2</sup> pour 160 000 habitants.

Le projet du Pays a pour objectif :

- > de soutenir la croissance attendue de la population et des activités
- > de favoriser une organisation équilibrée entre les principaux pôles du territoire
- > de renforcer l'attractivité du Pays, notamment fondée sur un environnement de qualité

# ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



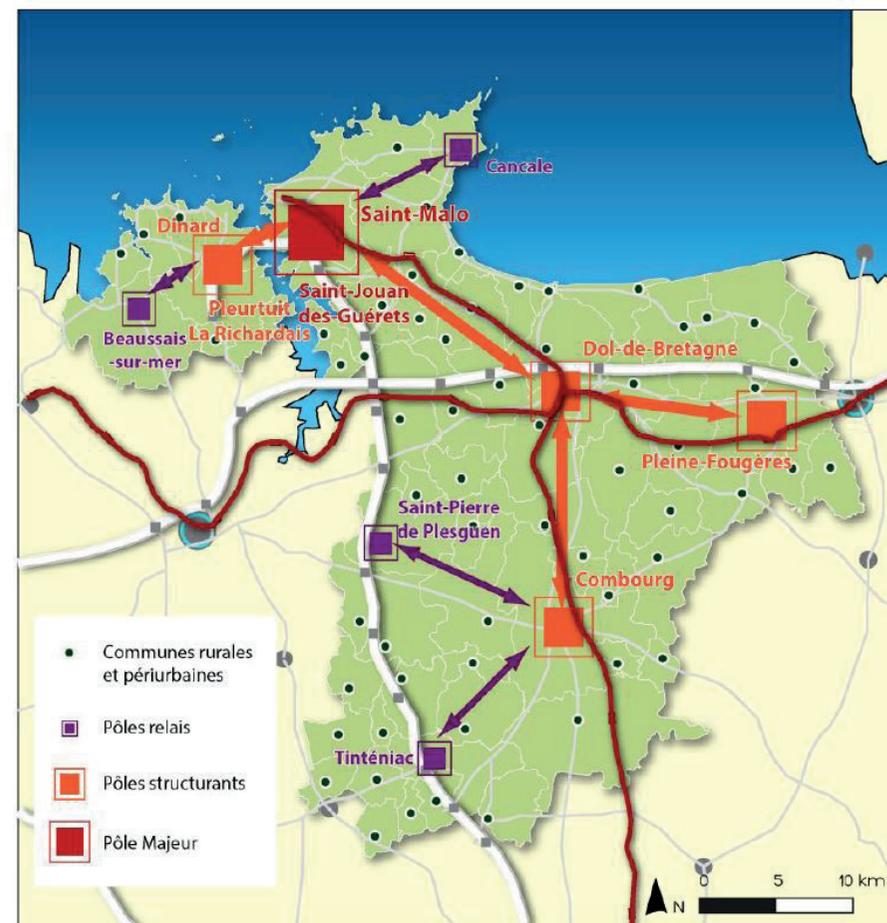
## 1.LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DES COMMUNAUTÉS DU PAYS DE SAINT-MALO

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo en vigueur a été approuvé le 08 décembre 2017 et est exécutoire depuis le 28 mars 2018. C'est un projet prospectif à l'horizon 2030 qui définit une stratégie globale d'aménagement et de développement du territoire répondant aux principes du développement durable. Il a lui même fait l'objet d'une évaluation environnementale. Conformément aux dispositions de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT.

Les grands axes du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo sont les suivants :

- Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le Pays de demain
- Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre
- Un projet durable qui s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire

La commune de Plesder est identifiée dans la cartographie de l'armature territoriale du SCoT en tant que « commune rurale et périurbaine ».



**Illustration 1 : Armature territoriale du pays de Saint-Malo**

Extrait du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

## 2. PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

La Communauté de communes Bretagne Romantique élabore son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ce document est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables, de maîtriser la consommation d'énergie, et d'adapter le territoire à la transition.

Le PCAET comprend :

- Un diagnostic du territoire
- Une stratégie territoriale
- Un plan d'actions
- Un dispositif de suivi et d'évaluation

Un premier état des lieux a été réalisé portant sur la consommation énergétique du territoire, ses émissions de gaz à effet de serre et ses émissions de polluants à effet sanitaire.

Le bilan constaté, même s'il fait prendre conscience que des actions doivent être mises en place, n'est pas si catastrophique. Le territoire de la Communauté de communes dispose d'un beau potentiel d'amélioration grâce à :

- son réseau forestier,
- ses projets de réhabilitation du bâti ancien
- le développement des énergies renouvelables.

Plusieurs ateliers ont été organisés afin d'échanger sur les thématiques de l'énergie, des bâtiments, l'agriculture, la mobilité. Au total 25 actions concrètes ont été recensées comme la création d'un conseil en énergie, la lutte contre la précarité énergétique ou encore le développement des énergies renouvelables. Une consultation de la population débutera le 2 février 2019 et s'achèvera fin avril 2019.

### 3. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA BRETAGNE

Issue du Grenelle de l'Environnement, la trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire qui contribue à freiner l'érosion de la biodiversité. Basée sur les continuités écologiques formées par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, la trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes, assurer leur survie.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est l'outil pour aider les collectivités à mettre en œuvre la trame verte et bleue à l'échelle locale, document faisant également l'objet d'une évaluation environnementale. Il identifie, sur toute la région Bretagne, 28 grands ensembles de perméabilité (GEP) qui résultent de l'analyse du niveau de connexion entre les milieux naturels de la région croisée avec les différentes caractéristiques des territoires bretons (pression urbaine, unités de paysage, activités agricoles...).

Le niveau moyen de connexion des milieux naturels au sein de chaque grand ensemble varie de façon marquée en fonction des territoires, cette variabilité pouvant être associée à celle des contextes physiques et humains. Ainsi, on distingue quatre classes de G.E.P., à savoir :

- les G.E.P. ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé ;
- les G.E.P. ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé ;
- les G.E.P. ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible ;
- le G.E.P. ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible.

**La commune de Plesder est incluse dans le GEP n°18 pour la partie sud, qui présente un niveau de connexion des milieux naturels faible et dans le GEP n°25 pour la partie nord, qui présente un niveau de connexion des milieux naturels élevé. L'objectif de ces derniers est de conforter et restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.**

#### **Actions « Urbanisation » :**

**D13.1 - Elaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue - D13.2 - Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité - D14.2 Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.**

Le PLU présente, dans le rapport de présentation, la trame verte et bleue du territoire et s'assure de sa préservation dans le règlement graphique et littéral.

#### **- Actions Trame bleue :**

**C9.1 : systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants - C9.2 : préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques et leurs fonctionnalités écologiques.**

La commune a identifié les éléments qui constituent la trame verte et bleue sur son territoire. Elle a identifié les réservoirs de biodiversité correspondant aux boisements majeurs, aux zones humides ainsi que les corridors écologiques sur son territoire. L'urbanisation et les axes de communications sont identifiés comme des obstacles à la circulation des espèces.

#### **- Actions Agriculture :**

**C10.1 : promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers (haies, talus, bois, bosquets, mares...) qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.**

La commune a menée une démarche d'inventaire participatif des haies bocagères en 2018. L'ensemble des haies est désormais connu sur le territoire et les haies qui participent au maintien de la biodiversité sont classées par le dispositif de la Loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme).

## 4. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

La commune de Plesder, qui se situe en région Bretagne, dans le département d'Ille-et-Vilaine, est intégrée au grand bassin hydrographique Loire-bretagne. Ce bassin s'étend sur plus de 156 680 km<sup>2</sup>, soit 28% du territoire national métropolitain correspondant au bassin de la Loire et de ses affluents, au bassin de la Vilaine, et aux bassins côtiers bretons et vendéens.

Afin de répondre aux objectifs de la directive Cadre sur l'Eau de l'Union Européenne du 23 octobre 2000, la France a fait évoluer les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) élaborés en 1992, afin qu'ils fixent les grandes orientations de la politique de l'eau et définissent les règles de gestion de l'eau et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

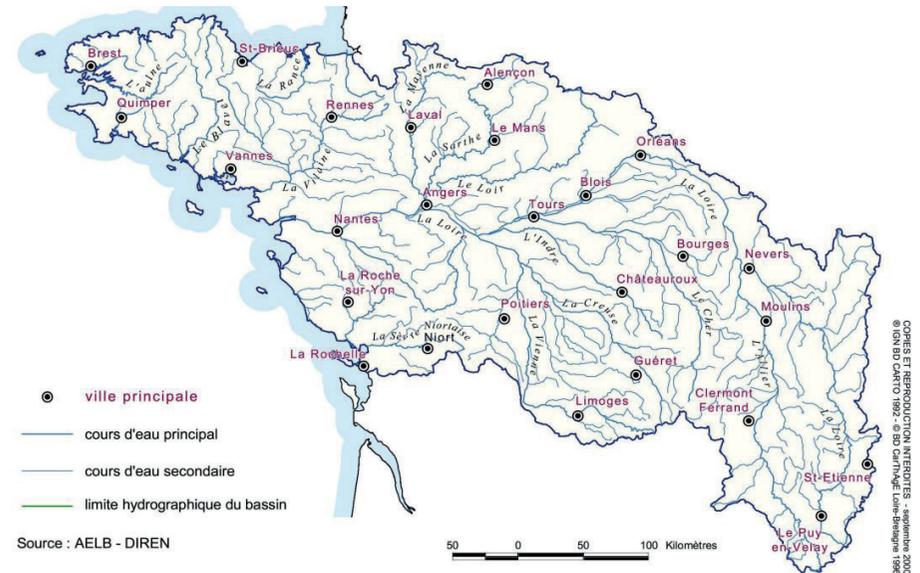
Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE qui entre en vigueur pour une durée de 6 ans.

**Pour atteindre ses objectifs, le SDAGE fixe des orientations et des dispositions qui donnent la direction dans laquelle il faut agir pour atteindre les objectifs d'amélioration ou de non-détérioration des eaux. Certaines de ces mesures sont à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Elles ont été analysées dans le cadre de la révision du PLU de Plesder.**

**Protéger les zones humides dans les projets d'aménagement et d'urbanisme - dispositions 8E-1, 8A-1 et 8B-1 du SDAGE**

La commune dispose d'un inventaire des zones humides, validé en 2010 par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur. Un inventaire complémentaire dans les zones U et AU a été effectué en 2018.

**Gérer les eaux pluviales - dispositions 3D-1, 3D-1, 3D-2, 3D-1, 3D-3, 3C-1 et 3C-2 du SDAGE**



Périmètre du SDAGE Loire-Bretagne

La commune ne dispose pas de zonage des eaux pluviales. Le règlement du PLU comporte des mesures qui favorisent la gestion des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol. Une réflexion sur les eaux pluviales est actuellement menée par la communauté de communes Bretagne Romantique.

**Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités - dispositions 4C**

Depuis 2017, la commune de Plesder s'engage à ne plus utiliser de désherbant pour l'entretien des espaces publics.

**Prendre en compte le risque inondation - dispositions 1-1, 1-2, 3-1, 2-1 et 2-3 du SDAGE**

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation. L'atlas des zones inondables identifie une zone en limite sud du territoire. Cette zone est classée en tant que zone humide dans l'inventaire du PLU, ainsi, elle est préservée de toute urbanisation.



Les cours d'eau figurent au plan de zonage du PLU et une bande de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau est instaurée dans toutes les zones du PLU.

### **OBJECTIF 2 : Préserver et gérer durablement les zones humides**

**Dispositions n°17 et 19 : inventier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme - Article n°3 du règlement : interdire la destruction de zones humides**

Le PLU préserve l'ensemble des zones humides du territoire. L'article n°3 du règlement du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais s'impose à tous. Conformément à cela, le règlement du PLU comporte la même règle que celle du SAGE.

### **OBJECTIF 3 : Adapter l'aménagement du bassin versant**

**Dispositions n°23 et 24 : inventier et protéger les dispositifs anti-érosifs (haies, talus, boisements, etc) dans les documents d'urbanisme - Orientation de gestion n°11 : programmes pluriannuel de restauration de dispositifs antiérosifs**  
**Orientation de gestion n°12 : schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales - Disposition n°25 : lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales - Disposition n°26 : intégrer les capacités d'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisme.**

Les dispositifs anti-érosifs ont été identifiés sur le territoire. Ils font l'objet d'un classement au titre de la Loi paysage au même titre que l'ensemble des haies du territoire. Toute suppression de haie est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

Le PLU impose, dans son règlement littéral, que tout projet à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Il préconise également que les mesures de rétention soient conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétentions.

## 6. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DES BASSINS CÔTIERS DE LA RÉGION DE DOL DE BRETAGNE

La commune de Plesder est également concernée par le SAGE **des Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne, approuvé le 6 octobre 2015 par arrêté préfectoral**. Il s'applique sur une fine partie à l'est du territoire de Plesder.

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

#### Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE

Le rapport de présentation présente l'ensemble des enjeux du SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne.

### ENJEU 2 : Microbiologie et Micropolluants

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

#### Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs

#### Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales

La commune de Plesder a lancé, en 2017, la réalisation d'un schéma directeur des eaux usées afin de diagnostiquer le réseau actuel ainsi que la station de traitement. Ce schéma directeur permettra de gérer les eaux usées de manière globale et à long terme car réfléchi en lien avec l'urbanisation actuelle et future.

### ENJEU 3 : Gestion hydraulique des marais de Dol

La Commission Locale de l'Eau souhaite voir émerger une réflexion concertée de la gestion du Marais de Dol afin de satisfaire l'ensemble des usages et activités en lien avec celle-ci tout en préservant la qualité biologique et fonctionnelle des milieux.

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

#### Orientation 12 : Développer les politiques d'économie d'eau

La commune de Plesder est sensible quant à la préservation de la ressource en eau tant en terme de qualité (réduction des pollutions) qu'en terme de quantité



Périmètre du S.A.G.E. des Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne

(lutte contre le gaspillage). Elle souhaite suivre la politique de sensibilisation du SAGE et de la communauté de communes Bretagne Romantique sur cet enjeu majeur.

### ENJEU 5 : Inondation et submersion marine

#### Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain

#### Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural

La commune de Plesder souhaite favoriser une gestion des eaux pluviales à la source en imposant, au sein du règlement littoral du PLU, une réflexion sur l'infiltration des eaux dans le sol pour tout projet d'aménagement.

## **ENJEU 6 : Nutriments et bilan en oxygène**

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

Un inventaire bocager a été réalisé en 2017-2018 par un groupe communal spécialement désigné en collaboration avec le syndicat mixte du Linon. L'ensemble des haies bocagères a été répertorié et caractérisé sur la commune.

## **ENJEU 7 : Phytosanitaires**

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

Depuis 2017, la commune de Plesder s'engage à ne plus utiliser de désherbant pour l'entretien des espaces publics.

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

### **Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales**

Au sein du règlement du PLU, la commune de Plesder interdit la plantation des espèces invasives végétales. La liste des espèces invasives de Bretagne, actualisé en 2016 par le Conservatoire National Botanique de Brest, figure en annexe du Règlement du PLU.

## **ENJEU 9 : Les zones humides**

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

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

Conformément au deux SAGE qui s'appliquent sur le territoire, les zones humides sont protégées dans le règlement du PLU par un article stricte qui empêche toute destruction de ces milieux. Cet article est tiré de l'article n°3 du règlement du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais. L'inventaire communal des zones humides de la commune a d'ailleurs été validé en 2010 par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais comme étant conforme à l'arrêté de 2009 précisant la méthodologie nationale d'inventaire des zones humides.

Dans le cadre de la révision du PLU, un complément d'inventaire a été réalisé dans les zones U et AU du PLU en 2018. Aucune zone humide n'a été détectée dans ces zones.

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Le rapport de présentation explique **les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

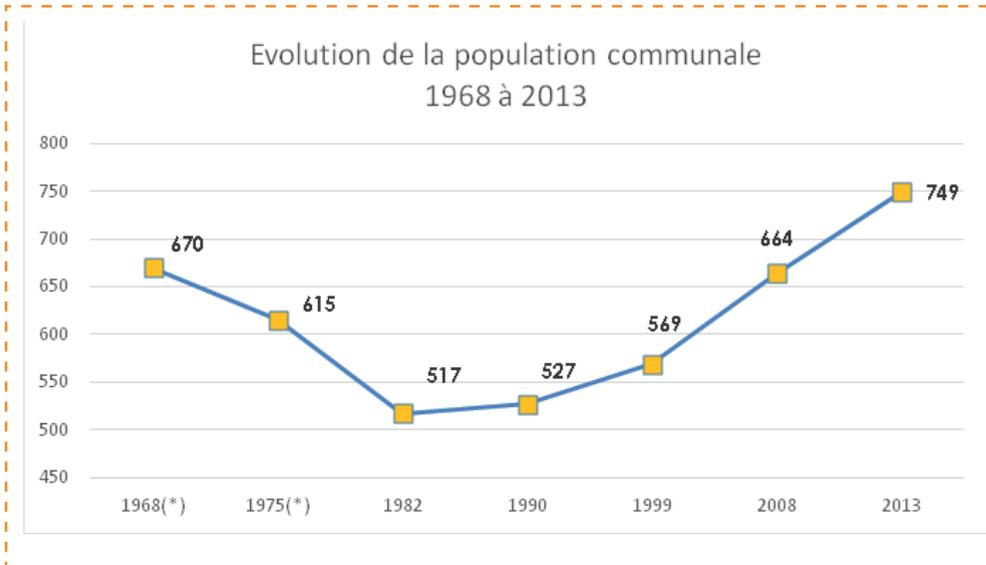
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

## 1. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 1.1 - Une courbe démographique positive



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

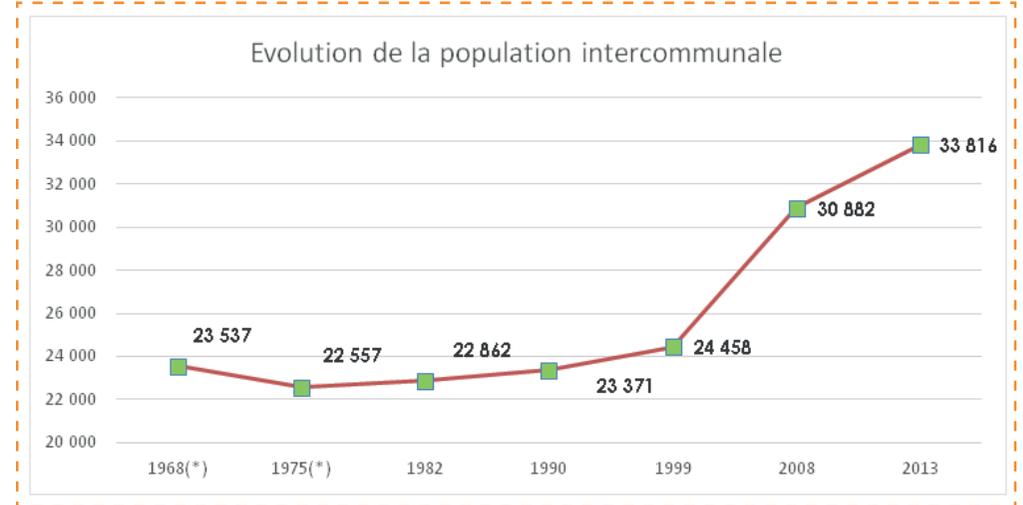
La commune a connu une forte baisse de sa démographie au cours des années 1970. Il faut attendre le début des années 1980 avant que la courbe reparte à la hausse.

Depuis les années 1990, la croissance de la population a progressé crescendo, avec une accélération entre 2008 et 2013.

Ces fluctuations s'expliquent notamment par une forme d'**exode rural** qui a eu lieu des années 1970 à 1980 puis par un **renouvellement de population** depuis 1993 avec la **création de plusieurs lotissements (L'Orée d'Armor, le hameau des poètes...)**. La population était auparavant vieillissante et les maisons ont ensuite été rachetées et rénovées par une population plus jeune. Ces lotissements ont notamment été créés par la liaison Rennes/Saint-Malo par la 2X2 voies. Il s'agit d'un phénomène de dilatation des aires urbaines de Saint-Malo et de Rennes qui explique ces courbes, porté par un coût du foncier moins élevé.

### 1.2 - La démographie communale aujourd'hui

La commune est peuplée de 746 habitants en 2013 et la tendance semble se poursuivre puisque les derniers recensements font état de 776 habitants sur le territoire communal en 2016.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

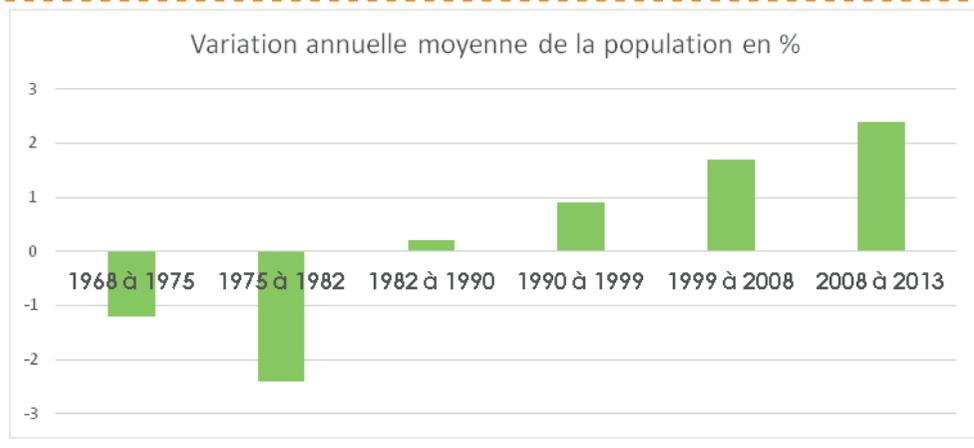
### 1.3 - La démographie intercommunale

L'évolution démographique de la Communauté de Communes Bretagne Romantique présente les mêmes tendances observées que sur la commune de Plesder. Cela s'explique par une dilatation des aires urbaines de Saint-Malo et de Rennes, en lien avec la desserte du territoire par la route nationale.

Plesder représente 2% de la population intercommunale.

Comparativement à la croissance démographique départementale, Plesder a présenté une courbe inversée jusque dans les années 1980, avant de rebondir et s'aligner sur la croissance démographique de l'Ille-et-Vilaine.

### 1.4 - Variation annuelle de population : un inversement des tendances



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

La variation annuelle moyenne de la population connaît un **inversement des tendances** au début des années 1980. Alors que les années 1970 étaient marquées par des soldes négatifs, le territoire connaît un regain d'attractivité à la période charnière des années 1980.

Cette variation annuelle se décompose par un solde naturel positif (1%) représenté par les familles avec enfants, ainsi qu'un solde migratoire lui aussi positif (1,4%) incarné par l'attractivité résidentielle pour des ménages bi-actifs primo-accédants. Les deux combinés font état d'une croissance annuelle de la population égale à 2,4%.

#### Solde naturel

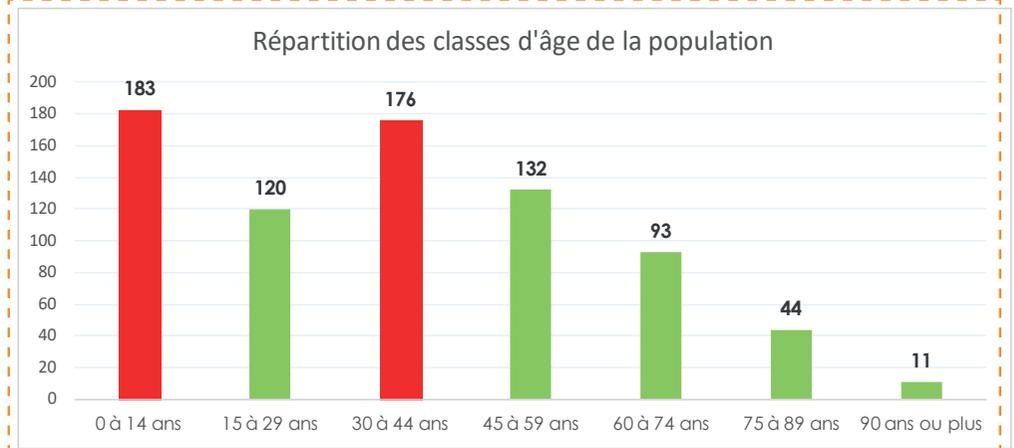
Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

#### Solde migratoire

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

La commune de Plesder est composée de **classes d'âge relativement jeunes**. En effet, la classe d'âge qui représente la plus grande part de la population est celle des 0 : 14 ans. Cette dernière représente près de 24% de la population communale. Ce pourcentage illustre l'attractivité du territoire pour les jeunes

### 1.5 - La composition de la population

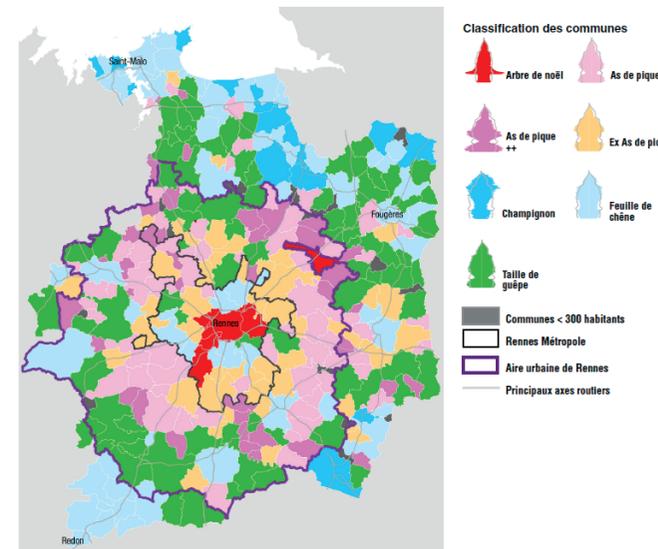


Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

La tendance au dynamisme démographique ressort également de l'analyse des tranches d'âge. En effet, toutes les tranches d'âge connaissent une augmentation de leur nombre, exception faite de celles des 45-59ans, en légère baisse.

Contrairement à d'autres communes du territoire de l'Ille-et-Vilaine, la commune ne connaît pas de vieillissement de sa population.

CLASSIFICATION DES COMMUNES D'ILLE-ET-VILAINE SELON LEUR STRUCTURE PAR ÂGE ET SEXE EN 2015



Dans son analyse des profils démographiques des territoires brétiliens et de l'aire urbaine rennaise, l'AUDIAR a identifié la commune de Plesder comme présentant un profil en « As de pique ++ »

Source : AUDIAR, Les Profils démographiques des territoires brétiliens et de l'aire urbaine rennaise

La classification des communes a été réalisée à partir de leur répartition par âge (en 11 classes) et par sexe, soit 22 variables. Les classes d'âges retenues sont les : 3 ans ou moins, 4-10 ans, 11-17 ans, 18-24 ans, 25-34 ans, 35-44 ans, 45-54 ans, 55-64 ans, 65-74 ans, 75-84 ans, 85 ans et +. La méthode utilisée est la classification ascendante hiérarchique (méthode de Ward), à partir des variables centrées réduites.



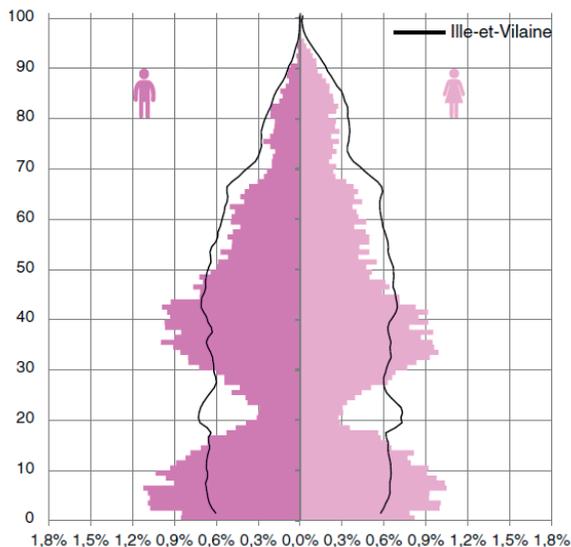
Source : AUDIAR, Les Profils démographiques des territoires brétiliens et de l'aire urbaine rennaise

La pyramide en « as de pique » est caractéristique des territoires périurbains, avec une forte présence des familles, qui viennent s'y installer pour accéder à la propriété. Elle se caractérise par une surreprésentation des jeunes adultes de 30-44 ans et des enfants de moins de 18 ans, nécessitant des besoins importants en termes d'équipement, notamment scolaires. A contrario, les 18-29 ans y sont très peu nombreux : les jeunes adultes quittent ces territoires pour aller étudier et trouver leur premier emploi. Le vieillissement de la population y est plus faible qu'ailleurs.

Les communes en « as de pique ++ » ont un profil encore plus marqué et concernent les communes plus éloignées des villes centre : ce constat nourrit l'hypothèse que les jeunes familles ont dû aller chercher plus loin la possibilité d'accéder à la propriété au regard de leurs ressources.

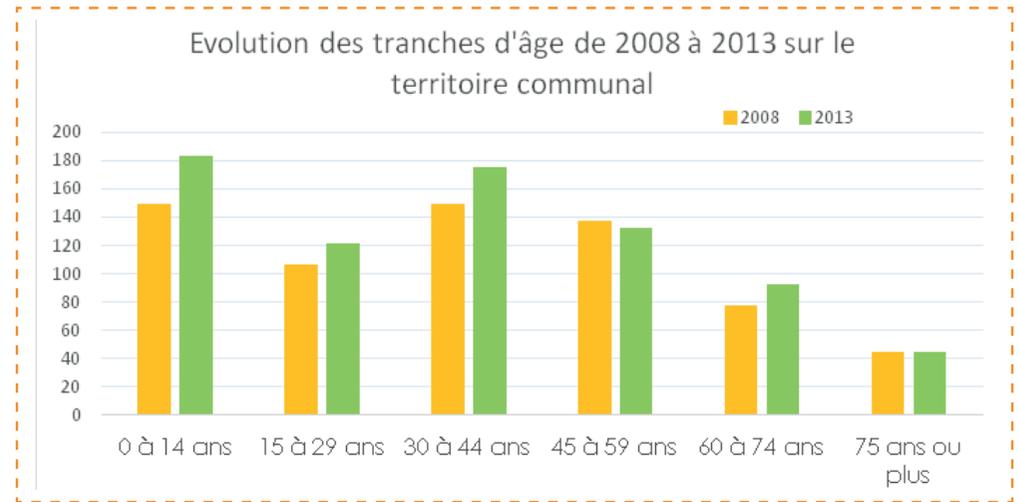
Ces deux formes concernent globalement les deux tiers des communes du département.

PYRAMIDE DES ÂGES DES COMMUNES « AS DE PIQUE ++ » EN 2015



Source : AUDIAR, Les Profils démographiques des territoires brétiliens et de l'aire urbaine rennaise

A l'échelle intercommunale, la tendance démographique est relativement semblable et la répartition des classes équilibrées selon des graphiques similaires.



Source : Insee, RP2013 exploitation principale

## 1.6 - La composition des ménages

Le desserrement des ménages est une réalité sur le territoire communal (-1 personne depuis 1968). Au moment où le diagnostic a été réalisé en 2016, les données disponibles faisaient état d'une taille des ménages de 2,3 pers/ménage en 2013. Les données actualisées par la suite pour l'année 2015 montrent que la taille des ménages est repartie à la hausse, grâce à l'accueil de jeunes ménages entre autres.

La diminution du nombre de personnes par ménage peut s'expliquer par :

- La décohabitation intergénérationnelle
- Les divorces et l'augmentation de ménages composés d'une seule personne
- Les jeunes qui décohabitent plus tôt du domicile familial

La moyenne nationale est légèrement plus faible (moyenne nationale située à 2,2 personnes par ménage) et la moyenne du territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique identique (2,4 pers.ménage).

L'augmentation du nombre de couples sans enfants est également une donnée à prendre en compte. Il faut en effet adapter l'offre de logements pour éviter la sous-occupation des maisons familiales de 5 pièces ou plus.

## 1.7 - Une commune qui se démarque par son attractivité

La situation géographique de Plesder est privilégiée à la fois par sa situation à mi-chemin entre Rennes et Saint-Malo mais aussi par une proximité et une bonne accessibilité des villes de Combourg et de Dinan.

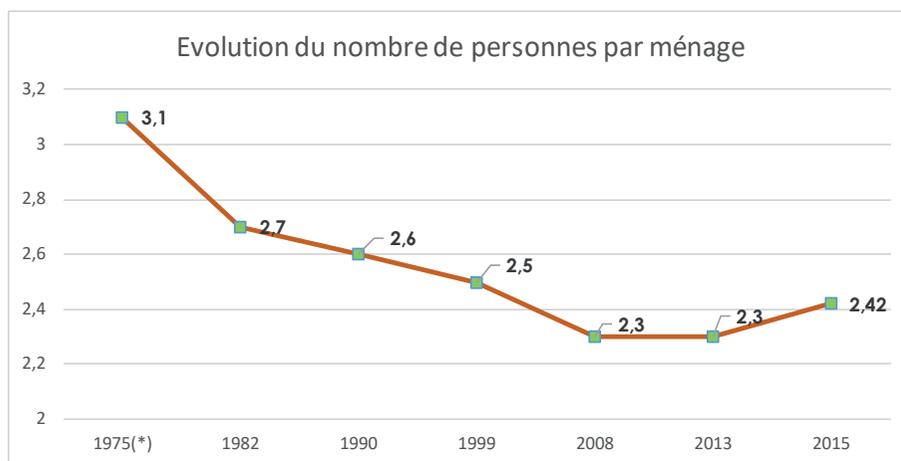
Ces villes constituent à la fois des bassins d'emplois mais aussi des zones de chalandises et de services.

La commune de Plesder bénéficie de l'ensemble de ces aires d'influence et se caractérise par sa vocation résidentielle.

De plus, les logements potentiellement inconfortables (définis par le croisement de données telles que l'absence de salle d'eau, de chauffage et le taux de vacances) sont en reculs.



Source Géoportail.



## 1.8 - Les caractéristiques de l'emploi

On constate depuis 2008 une augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone : 331 en 2008 et 349 en 2013.

Le nombre d'emplois dans la zone lui n'a pas bougé et est stable à 88 emplois

La sphère productive représente 30,3% des postes salariés sur la commune. La sphère présentielle représente 69,7% de la population.

L'effectif brut de la population active a augmenté sur la commune de Plesder, 472 en 2013 contre 420 en 2008. En revanche, la part de la population active par rapport à l'ensemble des 15-64 ans a diminué.

### Les sphères économiques

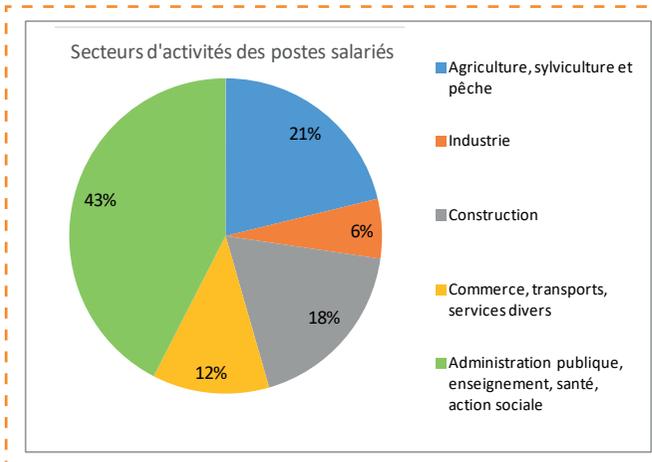
La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux.

### La population active

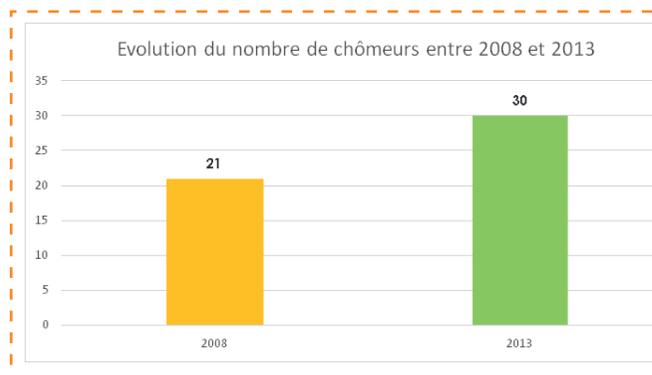
La population active est l'ensemble des personnes qui déclarent exercer ou chercher à exercer une activité professionnelle rémunérée. Les chômeurs font donc partie de la population active. On regroupe dans la population active occupée uniquement les personnes déclarant exercer une activité professionnelle rémunérée.

### La population inactive

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...



Source : Insee, CLAP.

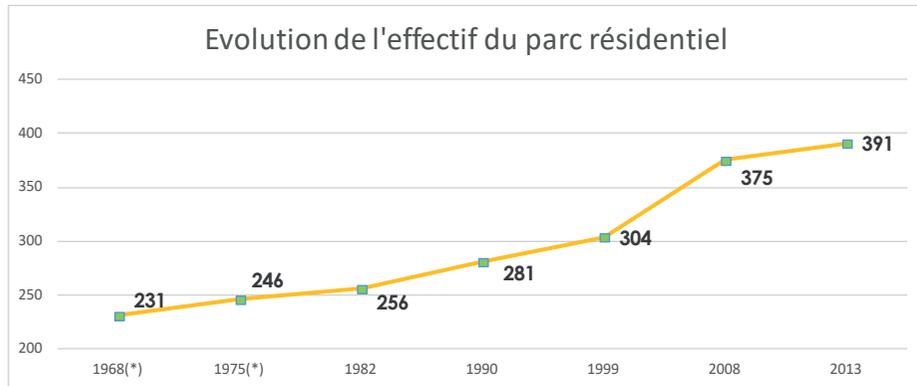


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

## 2. ANALYSE DU PARC RÉSIDENTIEL

### 2.1 - Une augmentation régulière du parc de logements

Malgré le ralentissement démographique au cours des années 1970, **la courbe du parc résidentiel n'a cessé d'augmenter**, avec une accélération sur la période 1999-2008.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

### 2.2 - La composition du parc résidentiel aujourd'hui

La commune compte **391 logements sur son territoire en 2013**, composé à 80% de résidences principales, 9% de résidences secondaires et 11% de logements vacants.

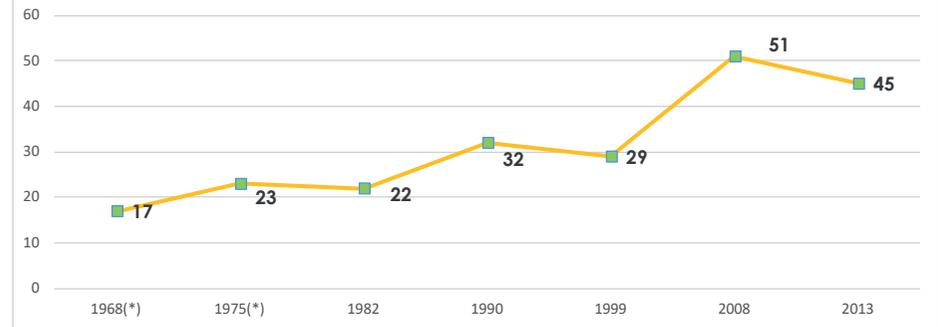
Le parc de logement est **monotypé**, avec un parc quasi exclusivement tourné vers de l'habitat individuel (91% de maison) et des logements sous-forme d'appartements relativement minoritaire (9%).

### 2.3 - Focus sur le parc immobilier vacant

La commune dispose d'un taux de logement vacant assez élevé : 11%. Alors que la moyenne départementale est inférieure à 7%. La courbe du logement vacant s'est notamment accélérée sur la période 1999-2008 avant de connaître une diminution sur la période récente (2008-2013).

Cette diminution témoigne de la pression de l'attractivité résidentielle de la commune.

Evolution du nombre de logements vacants de 1968 à 2013

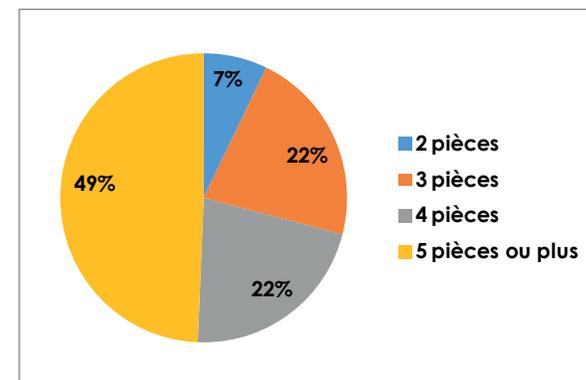


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

### 2.4 - Typologie des logements et tendances

Le parc de logement est dominé à près de 50% par de très grands logements (5 pièces et plus). A parts égales les 3 et 4 pièces. On constate l'absence totale sur le marché de petits logements d'une seule pièce.

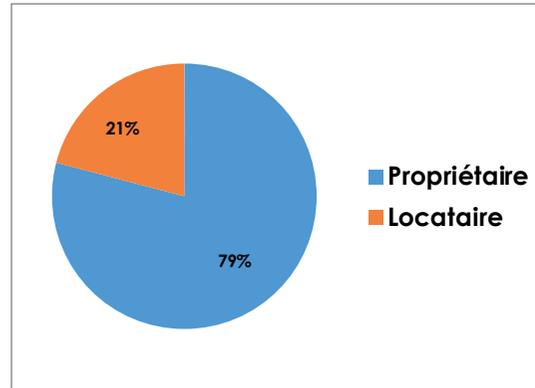
D'après l'INSEE, on constate une diminution de l'occupation des logements de deux pièces sur la période 2008-2013 et une augmentation de l'occupation des 3 pièces et 5 pièces et plus.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## 2.5 - Statut des occupants

La répartition du statut des occupants du parc résidentiel des logements de Plesder est stable sur la période récente. En 2013, la commune comptait 79% de propriétaires occupants ainsi que 21% de locataires. L'évolution observée concerne les logements en location sous forme HLM. Leur nombre a augmenté de 3% au cours des dernières années. Le territoire dispose ainsi de 44 logements HLM en 2013.

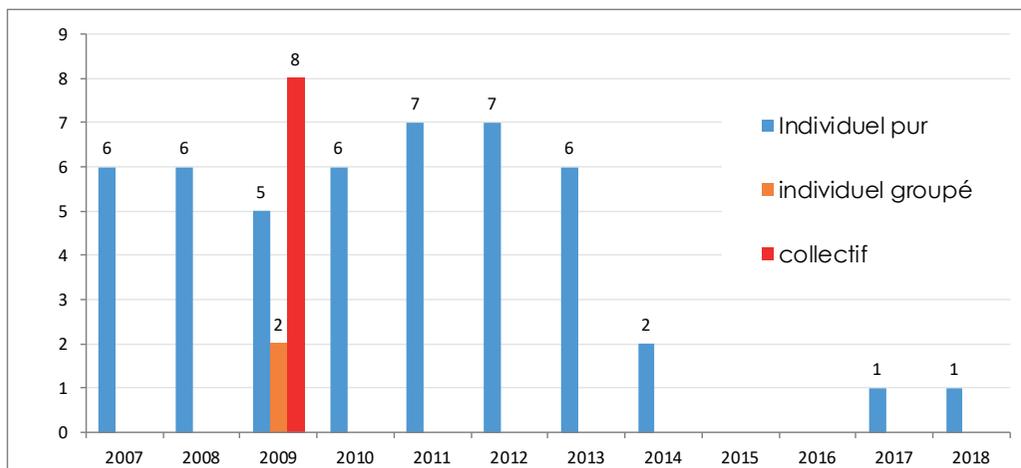


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## 2.6 - Production de logements

Sur la période 2007-2018, 57 logements ont été commencés sur le territoire communal. On note une opération sous forme de logements collectifs en 2009 (8 logements).

La production de logements individuels était relativement régulière jusqu'en 2013 avec entre 5 et 7 nouvelles constructions. Depuis 2014, on constate une baisse réelle du nombre de logements commencés. En effet, seulement 4 logements individuels ont été commencés sur la période et aucun entre 2014 et 2016.



## 2.6 - Le bilan du PLH 2010-2016 pour la Bretagne Romantique

Le territoire intercommunal a renoué avec une hausse des permis de construire concernant les logements neufs, après un fléchissement des autorisations les quatre années précédentes. A noter cependant que la production neuve a été deux fois moins importante que celle qui était prévue pour l'ensemble des communes de la Bretagne Romantique dans le Programme Local de l'Habitat. Le PLH a été réalisé au plus fort de l'attractivité du territoire, en 2010.

### La construction neuve

Sur la période, 134 logements individuels ont fait l'objet d'une autorisation à la construction, soit une hausse de 54%. Le rebond est surtout manifeste en matière d'habitat collectif avec un volume de 70 logements.

En revanche, le peu d'autorisations parues en 2015 entraîne une conjoncture de la construction peu favorable pour 2016 et aucun programme collectif mis en chantier.

Toutefois, en raison du regain des permis de construire accrodés en 2016, il était attendu que 2017 affiche une reprise des mises en chantier en matière de logement neuf.

Pour conclure, il faut observer que sur l'année 2016, aucune construction n'a été identifiée en logement autorisé ou en logement commencé. Ceci est notamment dû à la fin de la commercialisation du lotissement L'Orée d'Armor.



## La promotion immobilière privée

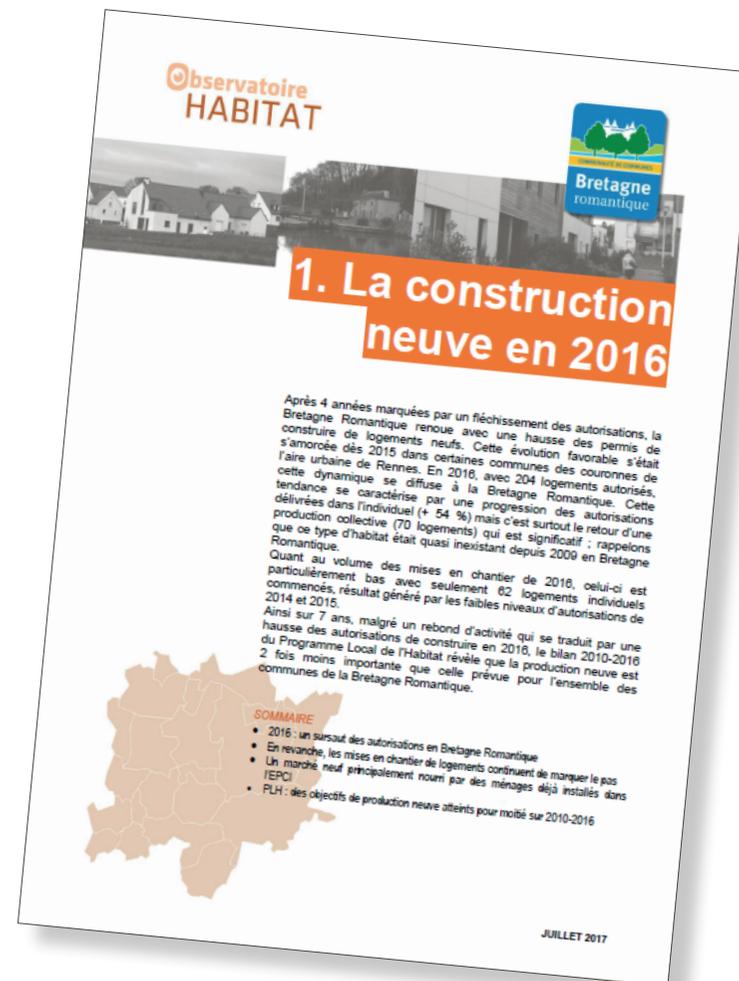
L'Observatoire de l'habitat dresse un bilan du PLH 2010-2016 assez alarmant, faisant état de la « désertion » de la promotion immobilière sur le territoire intercommunal. Ce marché fait l'objet d'un recentrage à proximité immédiate de la métropole rennaise aux dépens des secteurs périphériques. Ainsi, en 2015 et 2016, aucun programme n'a été mis en commercialisation sur le territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique.

## Les logements locatifs sociaux

Seule la ville de Combourg bénéficie de l'inscription à la programmation définitive du Conseil Départemental pour les programmes de logements locatifs sociaux en 2016.

Le bilan global de la programmation sur la période est inférieur aux objectifs qui étaient fixés dans le PLH.

Le Hameau des Poètes, à Plesder

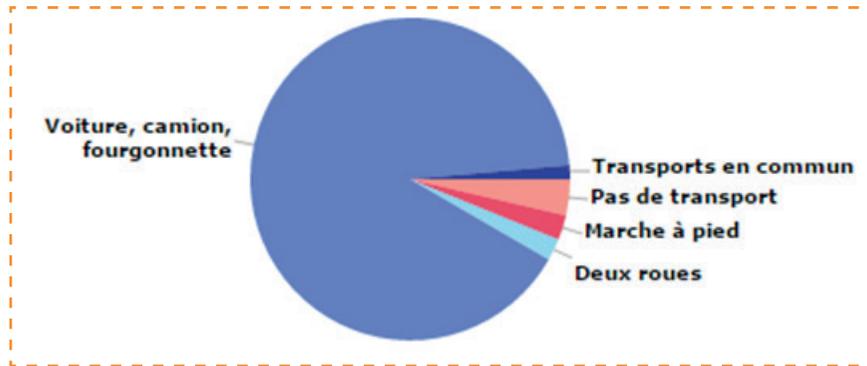


Sources : Observatoires de l'Habitat de la Bretagne Romantique

### 3. DÉPLACEMENTS

#### 3.1 - Modes de déplacements et pratique de l'espace

- > La voiture individuelle est le principal moyen qu'utilisent les Plesderois pour se rendre sur leur lieu de travail
- > En 2013, 16 % des actifs travaillaient sur le territoire communal. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2008



#### 3.2 - Une commune bien desservie en infrastructures routières

> La commune est longée du Sud au Nord par la RD 137, reliant Rennes (40km) à Saint-Malo (33km).

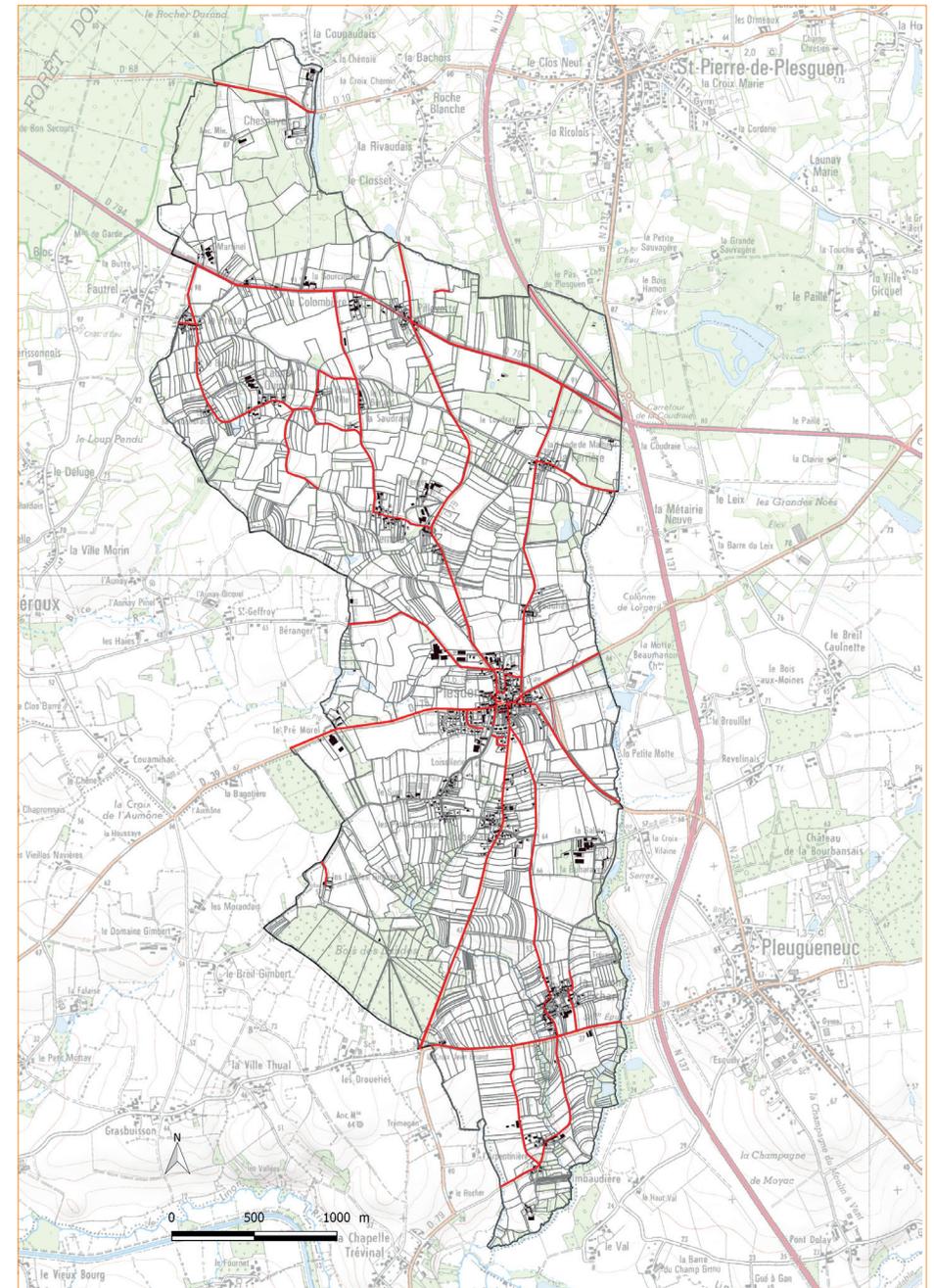
> Le bourg de Plesder est accessible rapidement par la sortie Pleugueneuc/Plesder/Evran.



L'ÉCHANGEUR PERMETTANT L'ACCÈS À LA COMMUNE

> Le territoire est également concerné par la sortie Combourg-Dinan.

> La commune n'est pas desservie directement par le réseau de transport du Département d'Ille-et-Vilaine (Ilenoo) et il faut se rendre sur la commune limitrophe de Pleugueneuc pour bénéficier des lignes 8a (reliant Saint-Pierre-de-Plesguen à Rennes) et 8b reliant Tinténiac à Saint-Malo.



Les axes viaires du territoire

### 3.3 - Le réseau viaire dans le bourg

#### - Le réseau de voirie primaire

> Deux départementales traversent le bourg et se croisent place de la mairie, la D 79 et la D 78.

#### Le réseau de voirie secondaire

> Le réseau de voirie secondaire permet la desserte des différents quartiers d'habitat et des hameaux qui jalonnent le territoire communal

#### L'espace public

Les espaces publics sont essentiellement structurés par les voiries. La place de l'église, très minérale est l'espace central de la commune, occupant une fonction essentiellement de stationnement.

Les cheminements piétons sont matérialisés par des trottoirs et du mobilier urbain, notamment le long du bâti à l'alignement le long de la rue d'Armorique. Des ralentisseurs ont été aménagés en sortie de bourg, à proximité du lotissement L'Orée d'Armor.

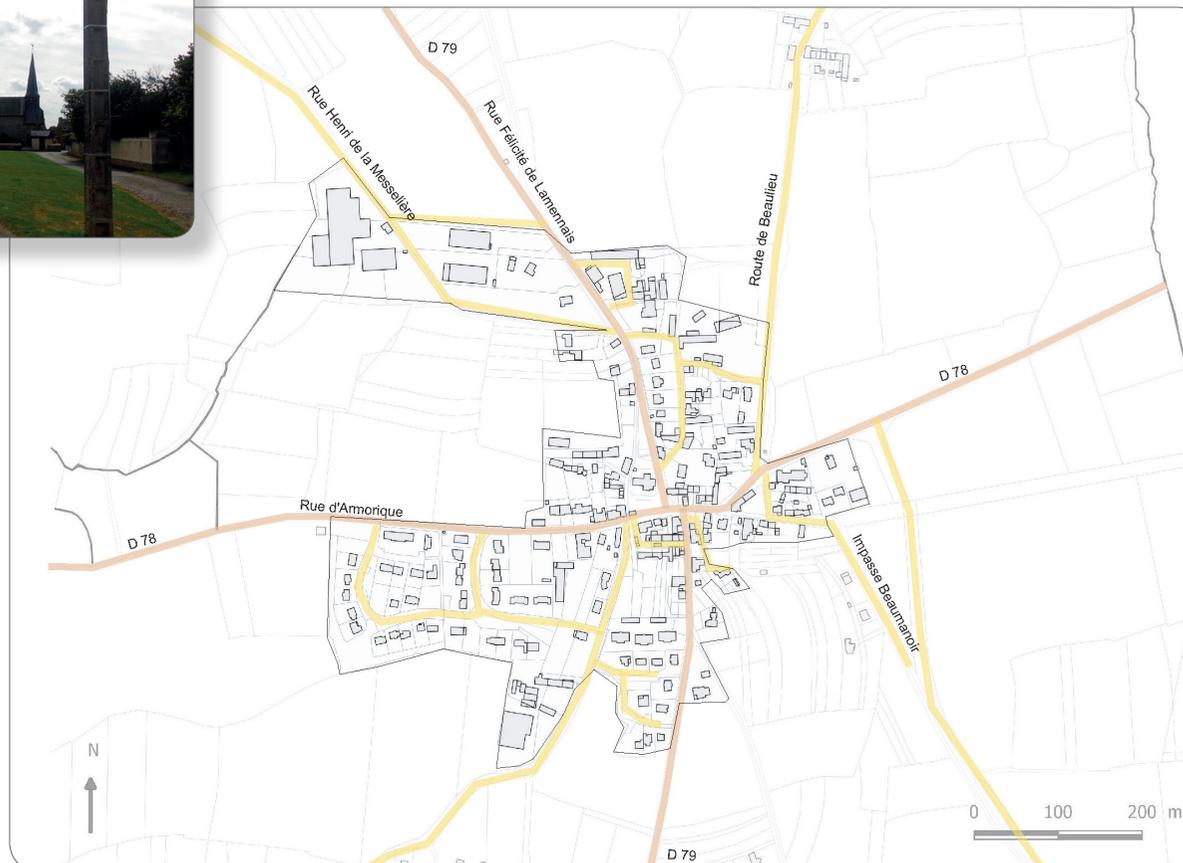
Au nord de l'église se trouve la place de l'Erable, présentant le seul espace public végétalisé du coeur de bourg.

La place de l'église et la place de l'érable accueillent annuellement un vide-grenier et font office de stationnement lors des cérémonies religieuses ou commémorations.

Des aménagements de sécurité sont actuellement en cours à l'entrée de bourg rue Louis de Lorgeril.



LA PLACE DE L'ÉRABLE



Le réseau viaire du bourg

### 3.4 - Déplacements doux et stationnement

#### Les capacités de stationnement

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit établir un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

La place de l'église, autour de laquelle gravite également la mairie et le bar-tabac-alimentation présente une grande surface minérale faisant office de stationnement informel, aucune place n'étant matérialisée au sol.



LE RÔLE CENTRAL DES PLACES DE L'ÉGLISE ET DE L'ÉRABLE

Trois emplacements sont matérialisés au niveau de la Boulangerie-Pâtisserie en sortie de bourg.



DES STATIONNEMENTS PONCTUELS

Un parking de 70 emplacements est actuellement en cours de réalisation face à la salle des jeunes et de la culture.

Le parking de l'école comptabilise 8 places.

#### L'inventaire du réseau de liaisons piétonnes/cycles

Un plan cycle existe sur la commune. En revanche, il n'y a pas de réseau de chemin de randonnées à traverser le territoire.

Quelques aménagements piétons permettent de connecter les lotissements au centre bourg.

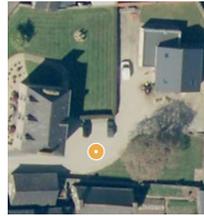
Une liaison permettant de connecter la rue Louis de Lorgeril avec le centre bourg par un chemin piétonnier est actuellement en cours de réalisation.



CHEMINEMENTS PIÉTONS  
RUE D'ARMORIQUE



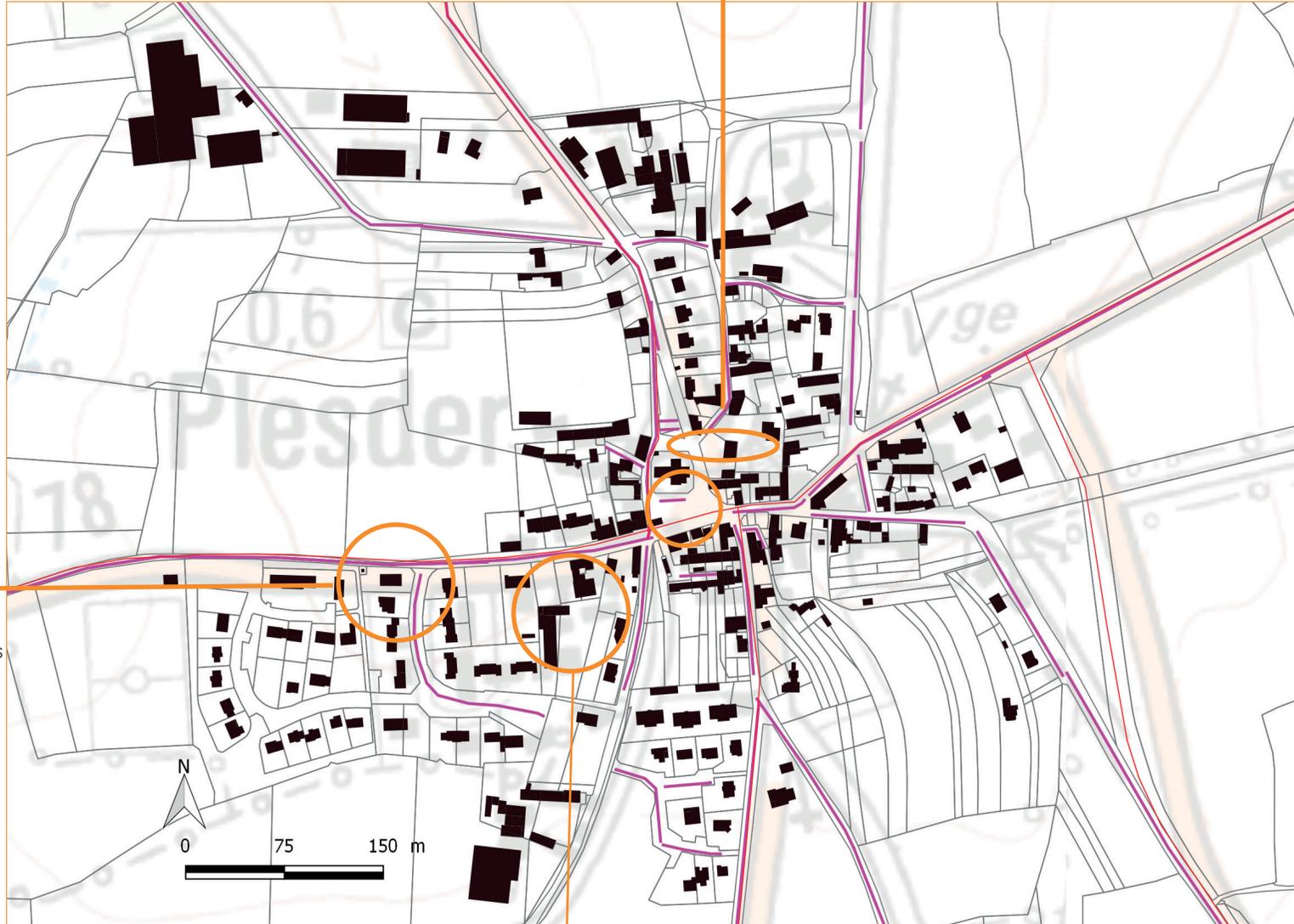
3.4 - Déplacements doux et stationnement



**Mairie**

Place de l'Erable : volume minimum de 6 véhicules (non matérialisé)

4 places minimum derrière la mairie (non matérialisé) + services techniques municipaux



**Le Fournil Pledesrois**  
7 emplacements véhicules individuels dont 1 handicapé



**Groupe Scolaire La Petite Courcière**

9 emplacements véhicules individuels

1 stationnement minute transports en commun

**Place de l'Eglise**

Usage régulier (commerce), rotation de 8 ou 9 voitures  
Usage exceptionnel (mariage, enterrement) jusqu'à 30 emplacements (non matérialisé)



Les liaisons douces existantes sur la commune



Le bourg de Plesder possède peu de liaisons douces. La liaison douce principale se situe rue d'Armorique et permet de connecter le bourg avec les quartiers d'habitat les plus récents, les équipements sportifs, la boulangerie et l'école.

- 1** Liaison piétonne bitumée doublée de part et d'autre de la voie et protégée par du mobilier urbain. Eclairée.
- 2** Liaison piétonne bitumée, stabilisée, avec introduction du végétal par une petite haie arbustive. Eclairée. La liaison douce s'arrête au niveau du stade de foot
- 3** Liaison douce gravillonnée permettant de connecter le lotissement des Longues Villes au Hameau des Poètes



D 78 en direction de la boulangerie

Uniquement du mobilier urbain pour protéger le piéton



Rue d'Armorique, introduction du végétal comme «bande tampon», doublée de mobilier urbain

### 3.5 - L'accès aux transports en commun

#### Transport en commun

Plesder est desservie par des lignes Illeño/BreizhGo  
 8a - Ligne Saint-Pierre-de-Plesguen/Rennes  
 8b - Ligne Tinténiac/Saint-Malo

A Saint-Pierre-de-Plesguen se trouve une aire de connexion intermodale Facilenoo.

Les transports scolaires permettent de desservir le collège de Tinténiac ainsi que les lycées de Combourg et Saint-Grégoire.

La communauté de communes propose également la mise en place d'un système d'auto-partage.

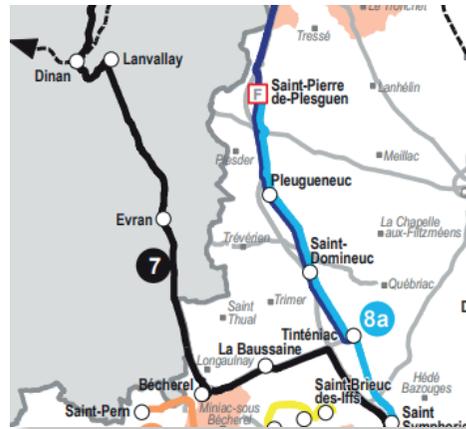
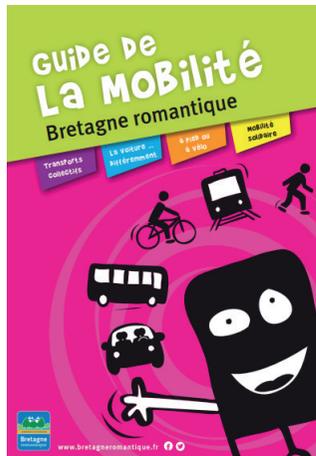
Le territoire comporte des aires de covoiturage sur les communes de Combourg, Tinténiac, Saint-Domineux, Pleugueneuc et Saint-Pierre-de-Plesguen. De nombreuses plateformes numériques sont disponibles pour le développement de ce type de transport (Ouestgo, Ehop, Blablacar...).



La **borne de recharge** pour véhicules électriques les plus proches se trouve à **Saint-Pierre-de-Plesguen**



**Trois gares TER** se trouvent sur le territoire de la Bretagne Romantique (avec possibilité de monter avec son vélo), sur les communes de Dingé (20km de Plesder), Combourg (14 km) et Bonnemain (13 km), sur la ligne **reliant Rennes à Saint-Malo**



Le réseay de transport 2017-2018 en Ille-et-Vilaine

Guide de la mobilité de la Bretagne Romantique

De futurs sites potentiels d'arrêts de transports en commun et de parking vélos peuvent être envisagés sur le parking de l'Eglise et/ou sur le parking de la Salle des Jeunes et de la Culture.



- BORNE DE RECHARGE BEA
- AIRES DE COVOITURAGE
- LIAISONS FERROVIÈRES QUOTIDIENNES
- RÉSEAU ILLENOO 8a
- RÉSEAU ILLENOO 8b
- RÉSEAU BREIZHGO LIGNE 7 / 11 ET 15

Extrait du guide de la mobilité

## 4. ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

### 4.1 - Un petit nombre d'artisans

Le territoire communal compte :

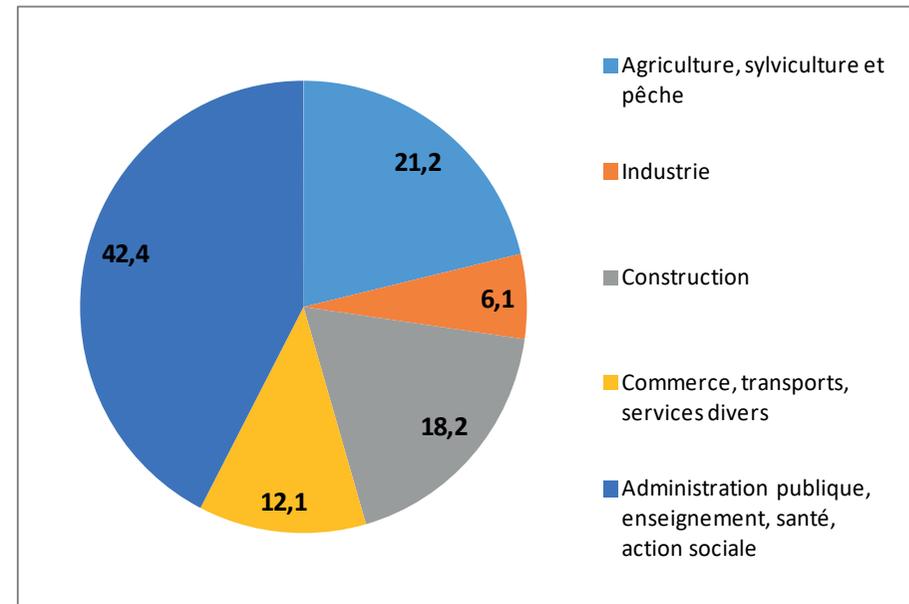
- 3 entreprises de maçonneries
- 1 entreprise multi-services
- 1 toiletteur canin itinérant
- 1 entreprise spécialisée dans l'évènementiel
- 1 entreprise de carrosserie
- 1 maraîcher

### 4.2 - Essentiellement des petites entreprises

Le tissu économique local est composé de très petites entreprises (de 1 à 9 salariés).

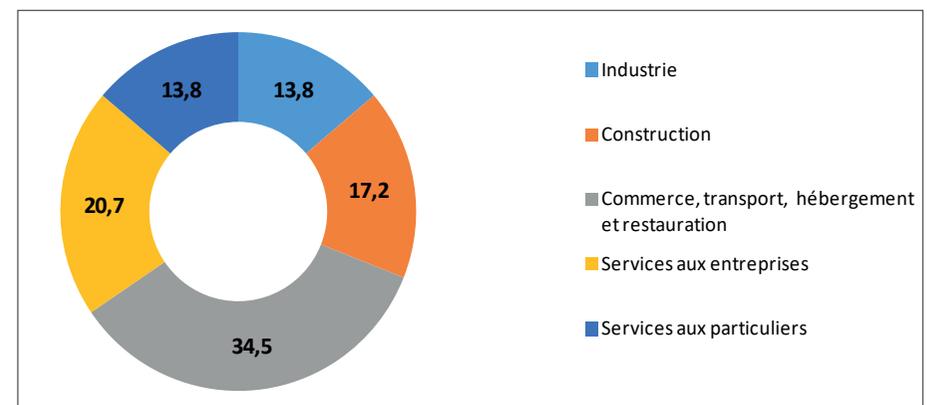
En 2012, 69 entreprises sont recensées sur la commune de Plesder. Les entreprises de commerces et services représentent 43,5%.

POSTES SALARIÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014



Source : Insee, CLAP.

NOMBRE D'ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (%) AU 1ER JANVIER 2015



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

### 4.3 - L'activité agricole

#### La Charte Agriculture & Urbanisme

Le département d'Ille-et-Vilaine a signé une Charte Agriculture et Urbanisme en 2011. Cette dernière comprend 5 grands principes :

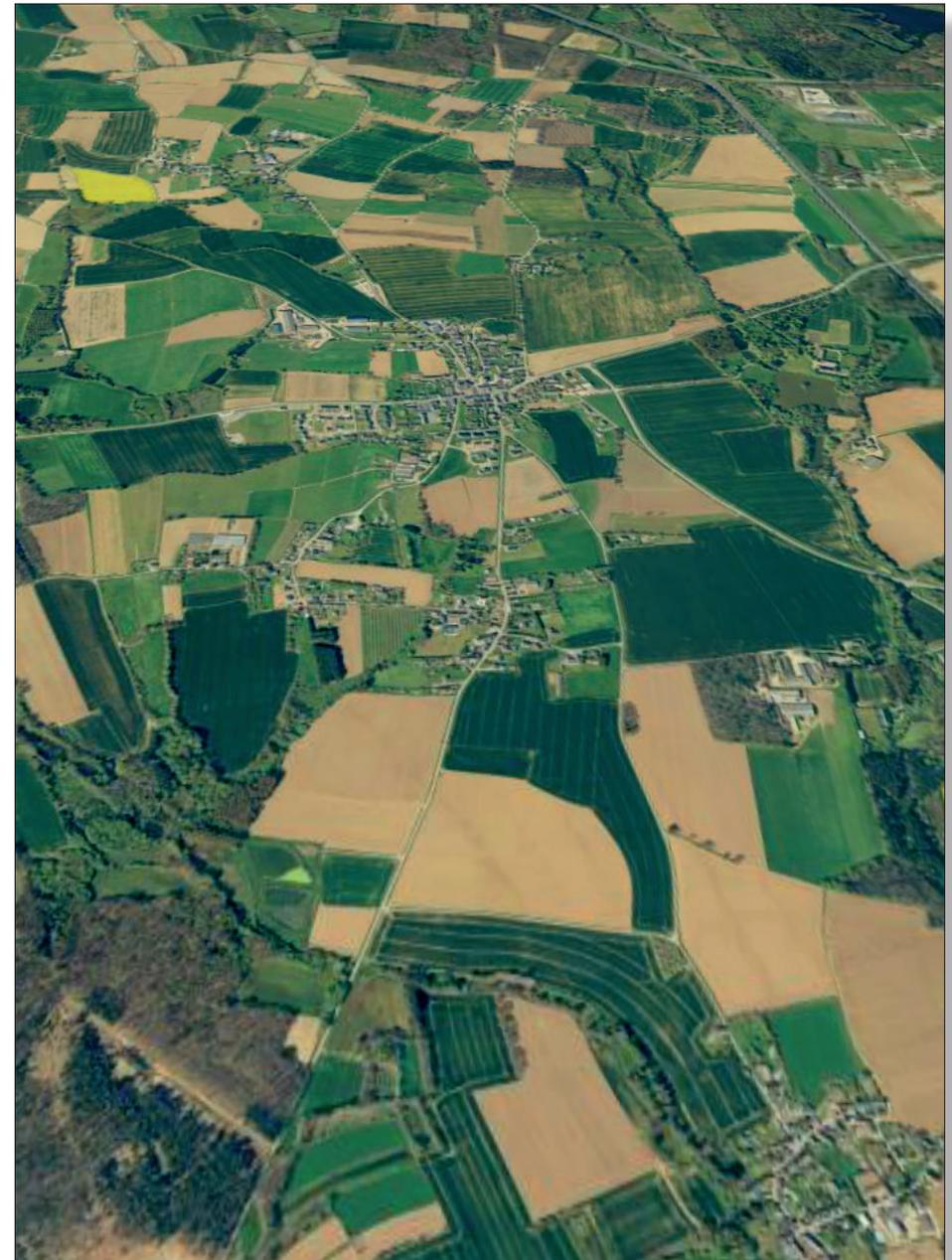
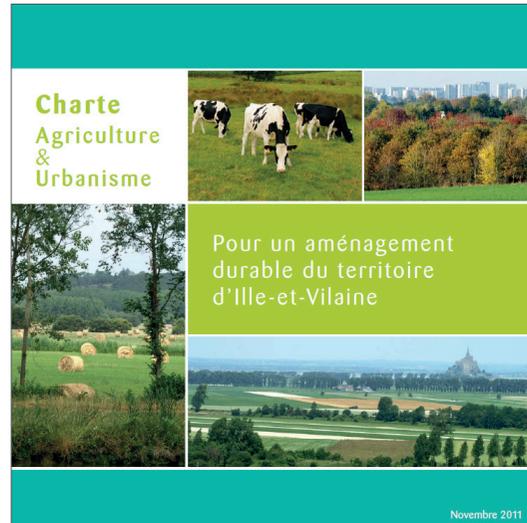
- 1° Préserver les espaces et les activités agricoles
- 2° Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural
- 3° Maintenir et développer l'activité agricole, outil de développement économique
- 4° Renforcer les liens entre agriculture et les autres usages
- 5° Evaluer et faire vivre la charte

> Ces principes doivent être repris dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

#### Contexte départemental

Les agriculteurs exploitants représentaient en 2013, 2,3% des emplois du territoire départemental, là où ils représentaient 2,8% en 2008.

En 2013, le département d'Ille-et-Vilaine comptait 10 405 emplois d'agriculteurs exploitants.



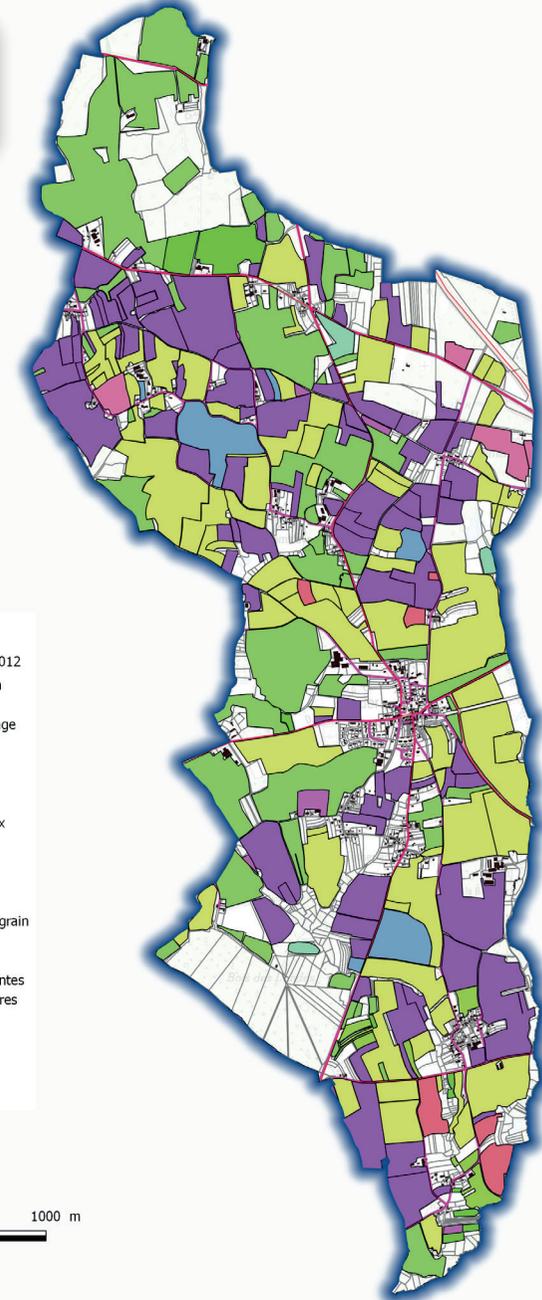
## 4.3.1 Contexte communal

Plesder	2000	2010
Nombre d'exploitations	32	17
Unité de travail annuel (UTA)	41	33
Superficie Agricole Utilisée	811	836
Unité de Gros Bétail (UGB)	2918	2474

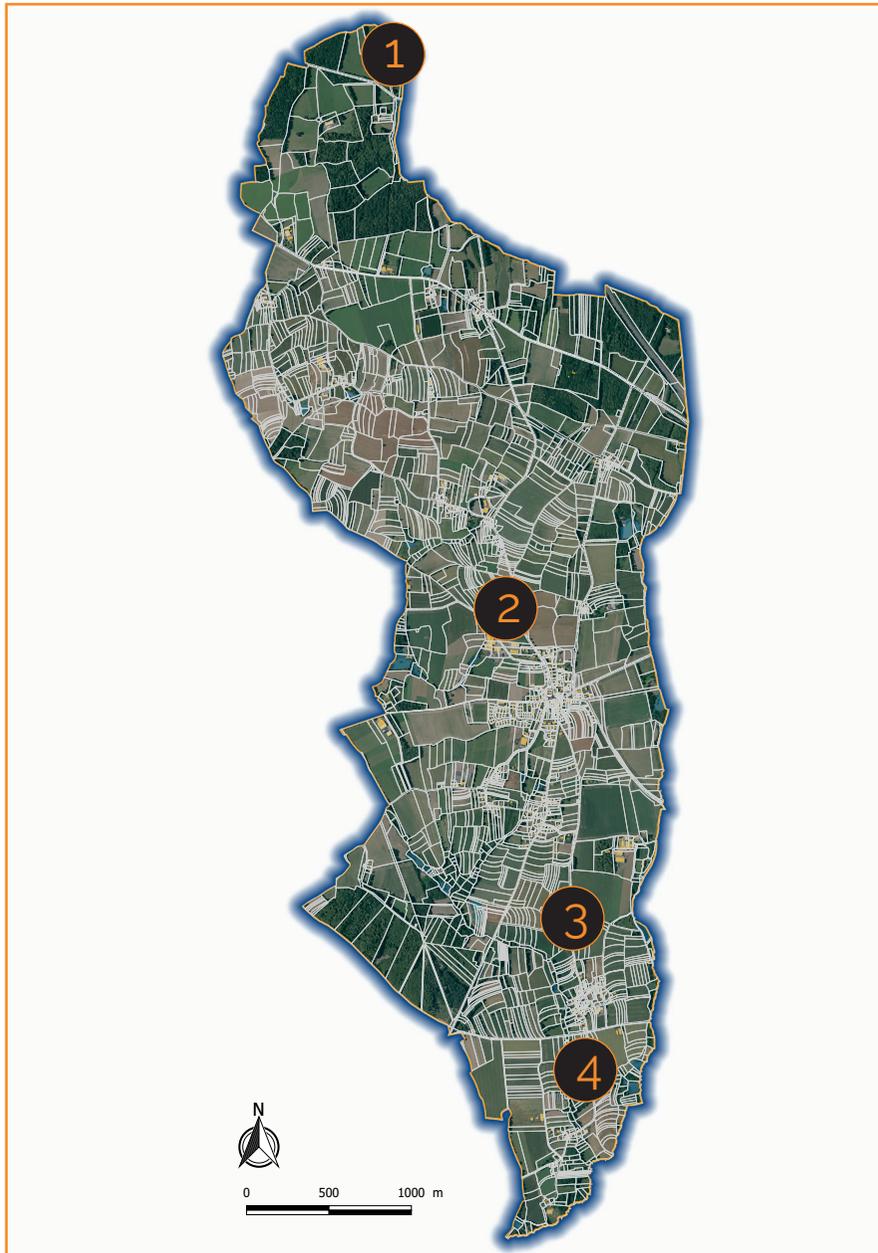
Source : Agreste - Ministère de l'Agriculture de l'Agroalimentaire et de la Forêt

- > Le territoire communal connaît une très **forte décroissance de son activité agricole du point de vue des exploitants**.
- > Les cultures dominantes sur le territoire étaient en 2012 le maïs et le blé ainsi que du fourrage et des prairies. Quelques champs de colza parsemaient également le territoire.
- > Le nombre d'exploitations en activités sur la commune a diminué de moitié sur la période 2000-2010.
- > On constate que la Superficie Agricole Utilisée a légèrement augmentée entre 2000 et 2010. Ceci pourrait s'expliquer par la mise en culture d'anciens boisements ou d'anciennes zones de friches.
- > Les unités de travail annuel ont également fortement diminué, enregistrant ainsi une perte de 8 unités sur 10 ans.
- > Exploitations en agriculture biologique : un exploitant est en cours de reconversion en agriculture biologique et un maraîcher cultive aussi ses terres selon une agriculture biologique

A noter que la MSA a été sollicitée pour l'obtention de données pouvant alimenter le diagnostic agricole mais la demande est restée sans réponse à ce jour.



#### 4.3.2 Localisation des sites d'exploitations agricoles



- 1 **GAEC ferme de la Chesnaye** : culture et élevage associé. Groupement agricole d'exploitation en commun. En activité depuis 4 ans
- 2 **GAEC DELAROCHEAULION** : en activité depuis 39 ans, élevage de vaches laitières
- 3 **EARL LA CHAMPAGNE** : en activité depuis 21 ans (1997), culture et céréales (fin d'activités a priori)
- 4 **GAEC LES MARAICHERS** : en activité depuis 5 ans, culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules

Le GAEC Delarocheaulion a la particularité d'être situé très proche du centre-bourg. Dans l'immédiat, les exploitants ne souhaitent pas étendre leur exploitation en direction du bourg mais éventuellement réaliser un centre de méthanisation plein ouest.

Concernant ses projets de développement urbain, la commune a limité son extension urbaine en direction de l'exploitation agricole.

Par ailleurs, aucun des sites d'extension de l'urbanisation empiète sur des chemins d'exploitations agricoles.

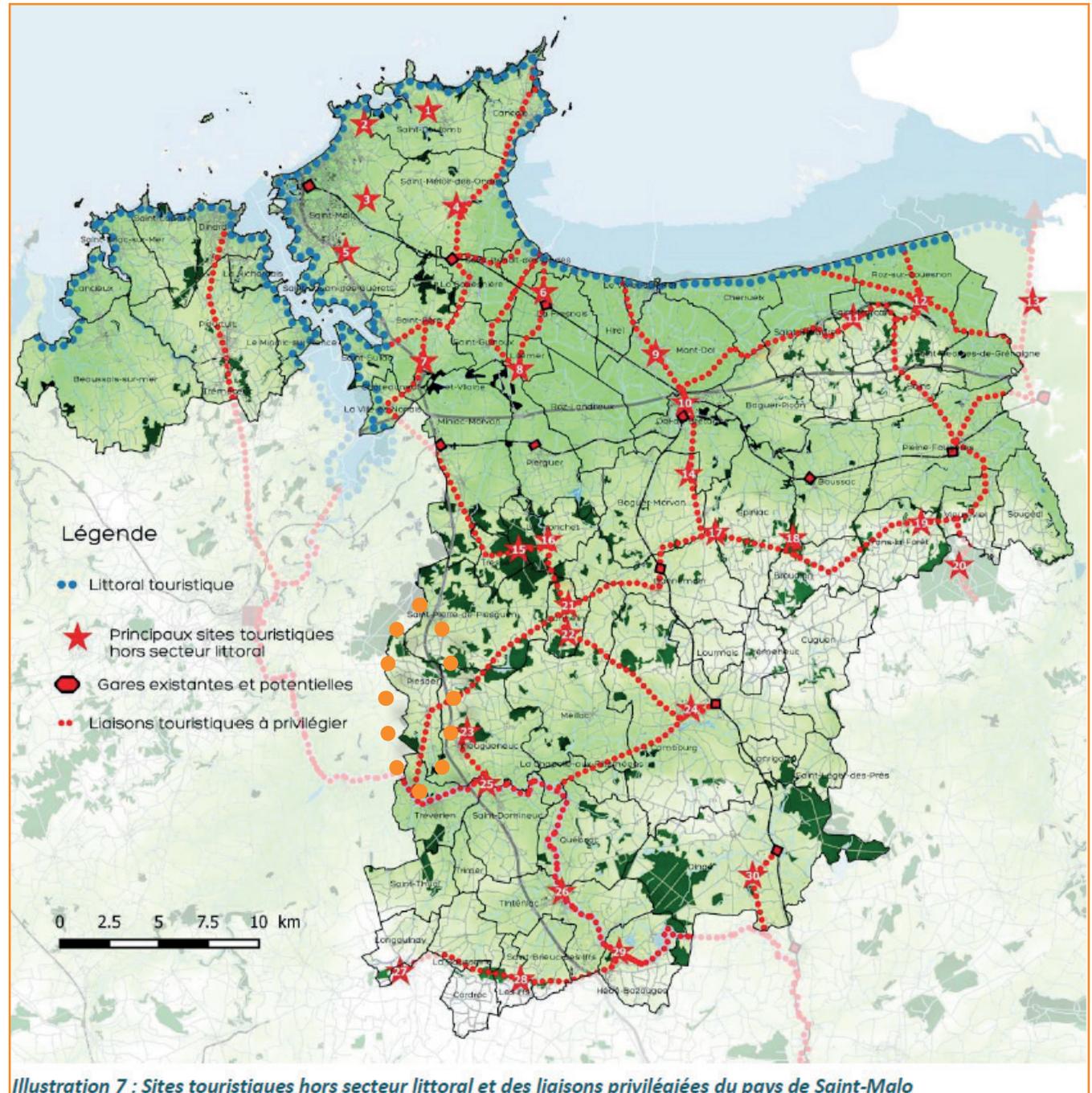
### 4.3.3 Agriculture et tourisme

Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, le changement de destination des bâtiments situés en espace agricole est permis pour des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, la vocation de gîtes ruraux, de fermes-auberges (...) sous réserve d'assurer une intégration paysagère et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels. Il s'agit de valoriser la valorisation réciproque des activités touristiques et agricoles. Des activités de diversification, en lien avec des potentialités touristiques nouvelles (gîtes ruraux, accueil à la ferme...), sont recherchées, mais également le développement de la relation «ville-campagne», au travers de la vente directe par exemple.

Secteur rétro-littoral, la commune de Plesder bénéficie elle aussi d'un potentiel touristique. Située à proximité immédiate du Château de la Bourbansais, parc zoologique grand public, implanté sur la commune limitrophe de Pleugueneuc, Plesder fait également l'objet d'une liaison touristique à privilégier au sein du SCoT.

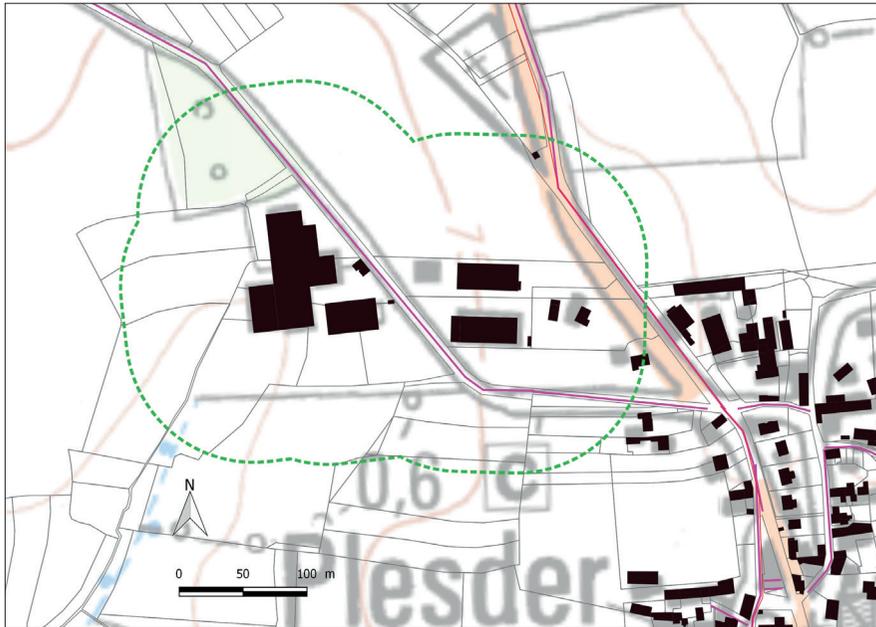
Non loin se situe également la base de Canoë-Kayak de la Bretagne Romantique ainsi que le jardin du Granit sur la commune de Lanhélin.

Plesder est également située non loin du canal d'Ille-et-Rance, qui propose des linéaires de balade sur le halage et autres activités nautiques.



### 4.3 - L'activité agricole

#### Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Caractéristiques de l'exploitation

Projet : maintien de l'exploitation et projet de méthanisation

#### SAU

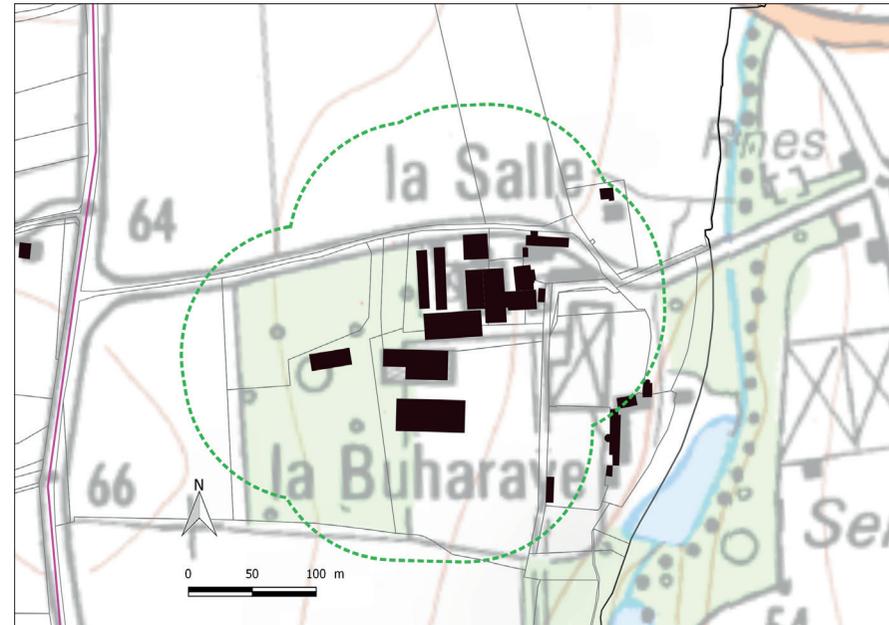
**Superficie agricole utilisée.** Elle comprend les terres arables, la superficie toujours en herbe et les cultures permanentes.

#### UGB

**Unité Gros Bétail.** Unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes.

#### UTA

**Unité de Travail Annuel,** mesure du travail fourni par la main-d'oeuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps sur une année entière.



Caractéristiques de l'exploitation

Projet : maintien de l'exploitation

#### ICPE

**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.** On appelle installation classée pour la protection de l'environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (source légifrance)

## 5. EQUIPEMENTS COMMERCES ET SERVICES

### 5.1 - Les équipements publics

La commune est dotée depuis juin 2015 d'un espace destiné à la pratique du sport pour petits, grands et seniors, composé d'un plateau multisport et accompagné d'une aire de pique-nique, aire de jeux et terrains de boules.

> Une salle multi-fonction (bâtie en 1969), faisant office de salle des jeunes et de la culture ainsi que salle des fêtes est mise à disposition de la population, en location ou gratuitement pour les associations. Cette salle comprend également une réserve foncière pouvant constituer un réel potentiel pour adapter les équipements aux besoins des associations.

> Une salle des associations

> La mairie

> La commune fonctionne avec Pleugueneuc pour la bibliothèque et avec Combourg pour les activités aquatiques.

### 5.2 - Un tissu associatif dynamique

- > Club de l'amitié
- > Association des anciens combattants
- > Foyer des Jeunes et d'Education Populaire
- > Association des parents d'élèves
- > Comité de jumelage Franco-Allemand « Plesder- Ahorn »
- > Association de Chasse
- > Gym d'entretien Plesdéroise
- > Tous en scène
- > Football Club du Linon
- > Rêve de Bambins

### 5.3 - Les équipements scolaires

La commune fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune des Champs-Géraux. Y sont scolarisés les enfants de PS, CP, CE1, CE2. La Petite Courcière, à Plesder, est une école publique accueillant les classes de CP.

L'école de Plesder accueille la maternelle (petite section et grande section) et les classes de CP, CE1 voire CE2 certaines années.

Différents modes d'accueil des plus petits existent sur la commune : l'espace de jeux « Rêves de Bambins » mais aussi 8 assistantes maternelles.

### 5.4 - L'offre commerciale

Une boulangerie existe sur la commune, située à l'entrée de bourg ouest.

Un maraîcher pratique également la vente à la ferme, au hameau Le Suet. L'ancien bar tabac alimentation « Chez Peter » a été remplacé en janvier 2019 par l'établissement « Le Cap »



LE BAR TABAC ALIMENTATION « LE CAP »

## 5.5 - La desserte numérique

### Noeuds de raccordement

Il n'y a pas de noeud de raccordement ADSL installé sur la commune de Plesder. Les lignes téléphoniques des habitants de Plesder sont raccordées à un ou plusieurs centres situés sur les communes de Pleugueneuc et Saint-Pierre-de-Plesguen.

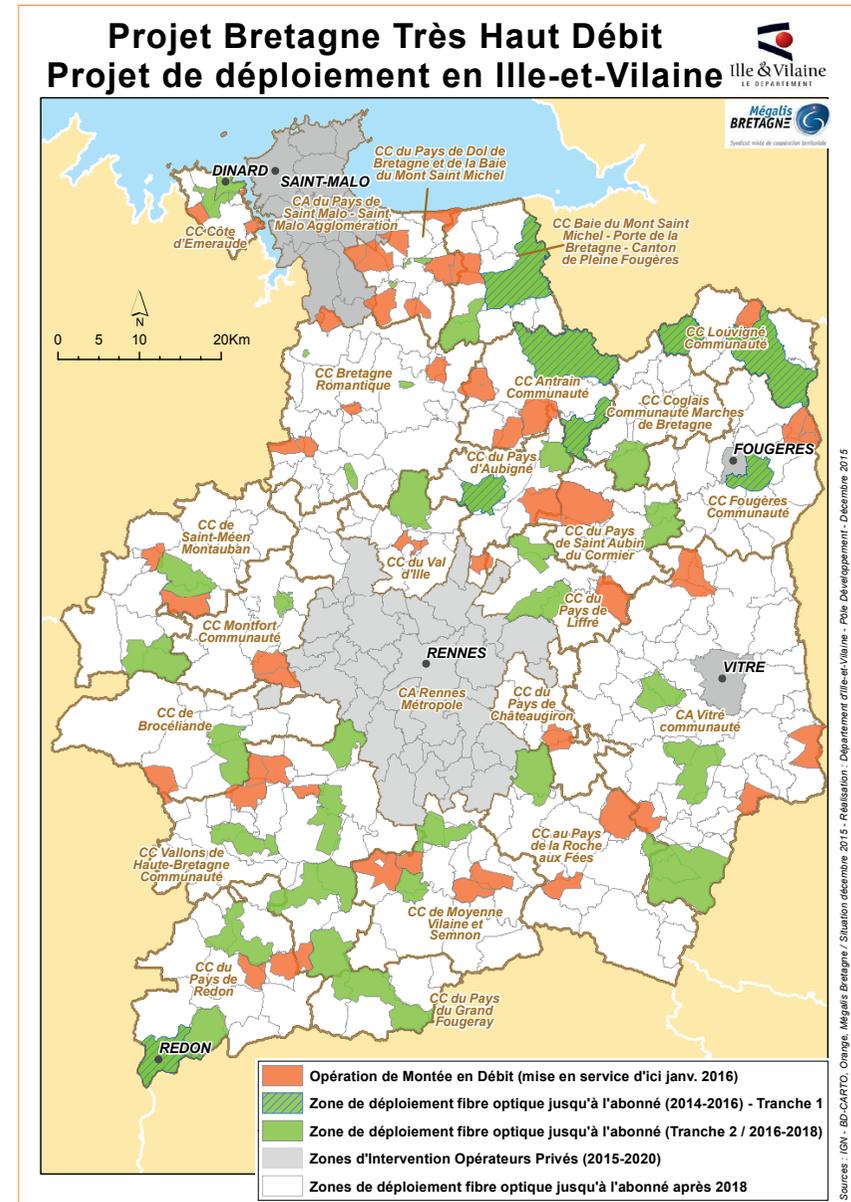
### La fibre optique

La commune ne dispose pas de réseaux FTTH ou FTTLa.

### La progression du haut débit

Le Département d'Ille-et-Vilaine s'est engagé à développer le réseau très haut débit au profit du plus grand nombre, en privilégiant la fibre optique jusqu'aux abonnés. Il rejoint ainsi d'autres collectivités bretonnes, associées dans le projet « Bretagne Très Haut Débit », avec l'ambition de connecter tous les foyers bretons au très haut débit à l'horizon 2030.

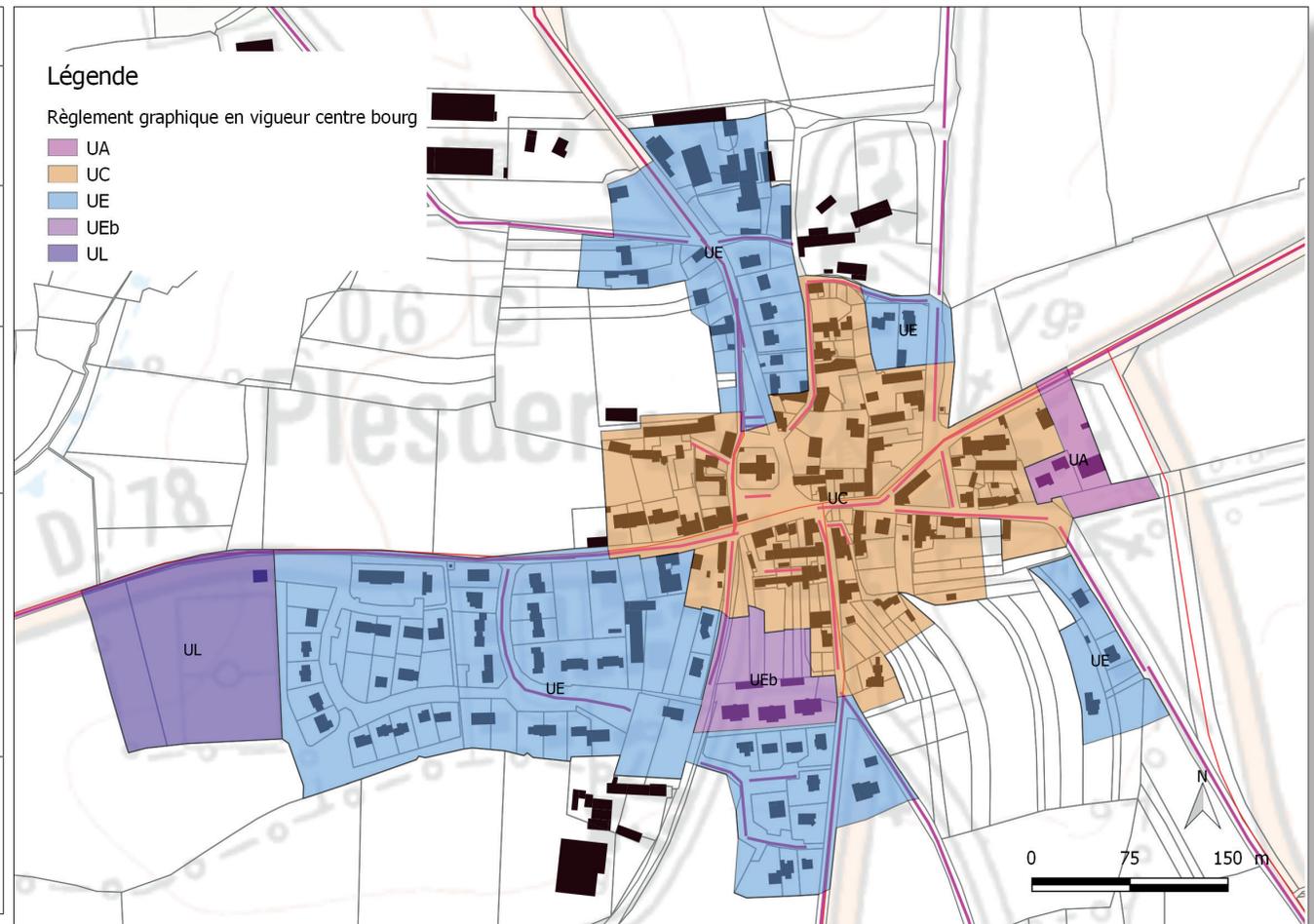
Plesder n'est pas concernée par la première étape de déploiement. Le choix des communes concernées a été effectué en concertation avec l'ensemble des Communautés de Communes et d'Agglomération d'Ille-et-Vilaine.



## 6. BILAN DU PLU EN VIGUEUR

## 6.1 - Les surfaces de chaque zone

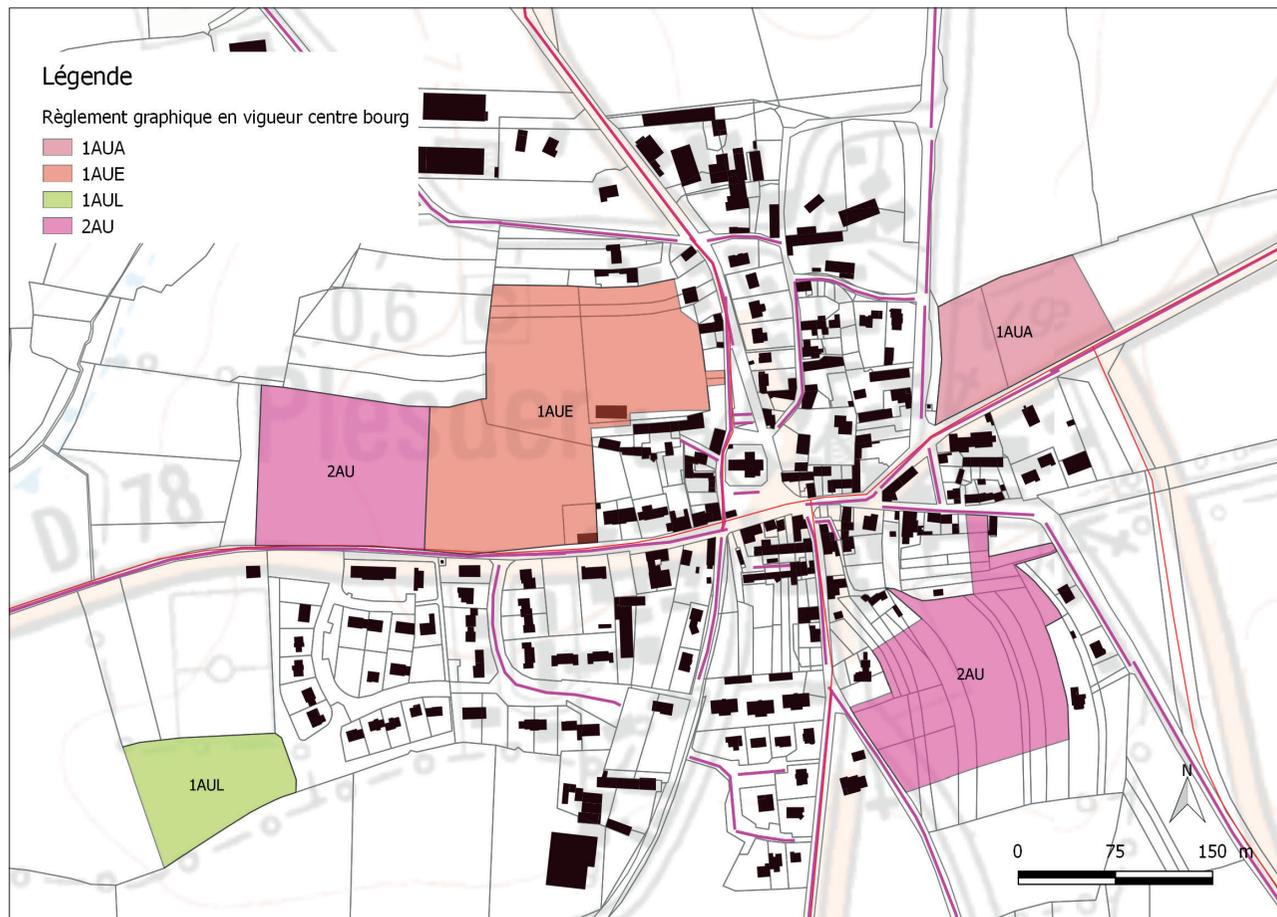
ZONE	VOCATION	SURFACE TOTALE
UA	Ensemble des activités économiques	4 582m <sup>2</sup>
UC	Centre traditionnel de l'agglomération	58 166m <sup>2</sup>
UE	Zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération	98 856m <sup>2</sup>
UEb	Secteur destiné principalement à de l'habitat sans caractère central	34 900m <sup>2</sup>
UL	Zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs	18 574m <sup>2</sup>



LES ZONES URBANISÉES AU PLU EN VIGUEUR

## 6.2 - Les zones à urbaniser

ZONE	VOCATION	SURFACE TOTALE
1AUa	Ensemble des activités économiques	9 952m <sup>2</sup>
1AUe	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, immobiliers nouveaux ou équipements publics	29 874m <sup>2</sup>
1AUI	Secteur pouvant accueillir des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires à la pratique de ces activités	8 412m <sup>2</sup>
2AU	Extension de l'urbanisation à long terme	34 900m <sup>2</sup>



LES ZONES À URBANISER AU PLU EN VIGUEUR

Aucune de ces zones n'a été urbanisée au PLU en vigueur, exceptée la partie ouest de la zone 1AUa pour l'aménagement du parking de la Salle des Jeunes et de la Culture.

### 6.3 - L'analyse de la consommation d'espace

#### Des opérations groupées

Sur la période 2006-2014, le développement de l'urbanisation s'est essentiellement réalisé sous-forme d'opérations groupées, localisées au Sud-Ouest et Sud de l'agglomération de Plesder.

Des lotissements ont vu le jour avec des parcelles comprises entre 500 et 700m<sup>2</sup>, maisons de type constructeur, avec une densité comprise entre 12 à 15 log/ha. Des logements collectifs ont été créés sur des grandes parcelles, essentiellement pour la réalisation de logements sociaux, avec une densité avoisinant les 30 logts/ha.

#### Des maisons individuelles sur les hameaux

Certains hameaux, à l'image du hameau du Suet/Les Petits Champs ou encore la Cocheriais ont accueilli des constructions supplémentaires et sont étoffés.

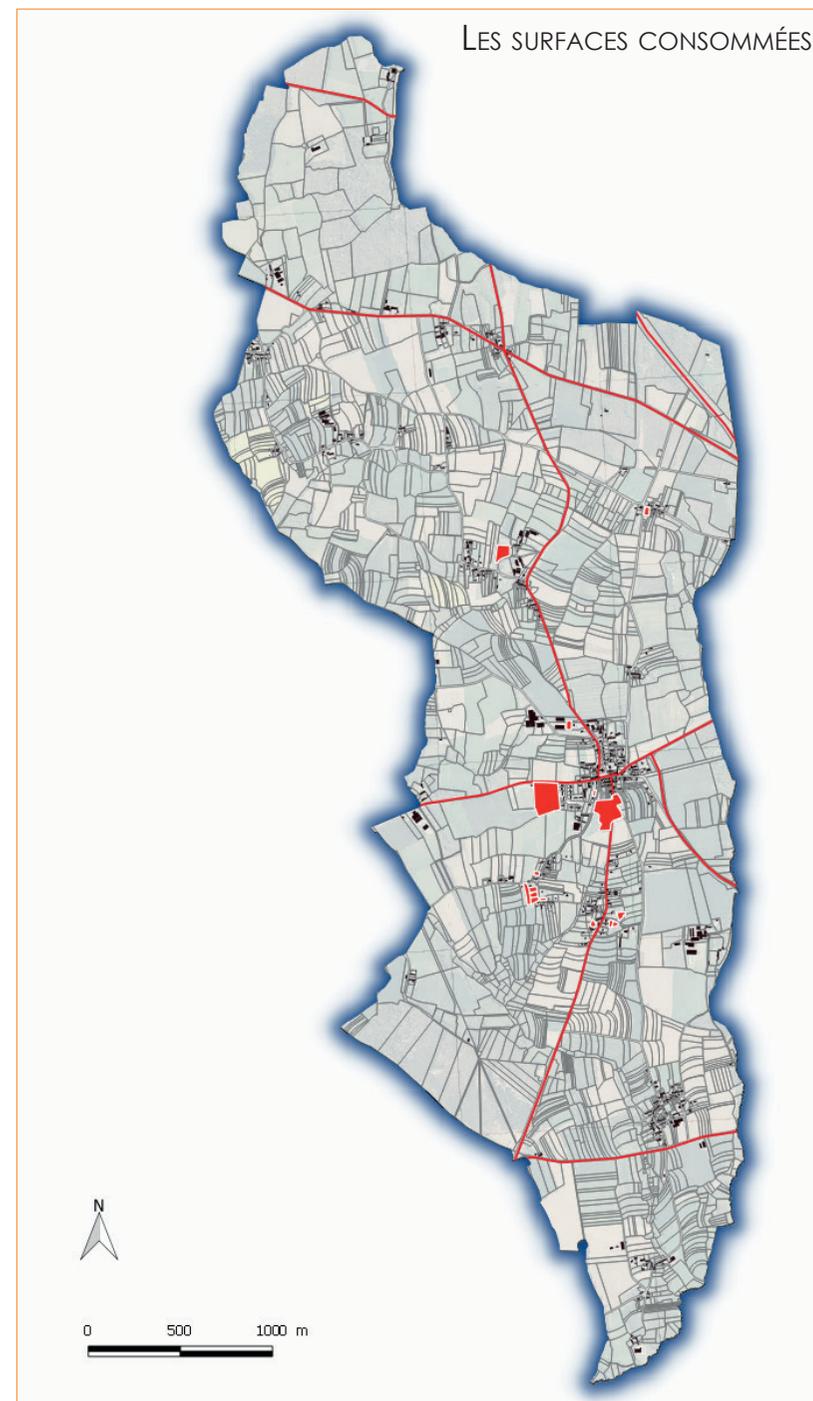
#### Des maisons isolées

De manière beaucoup plus ponctuelle, des maisons se sont construites au hameau du Verger ainsi que la Ferrière.

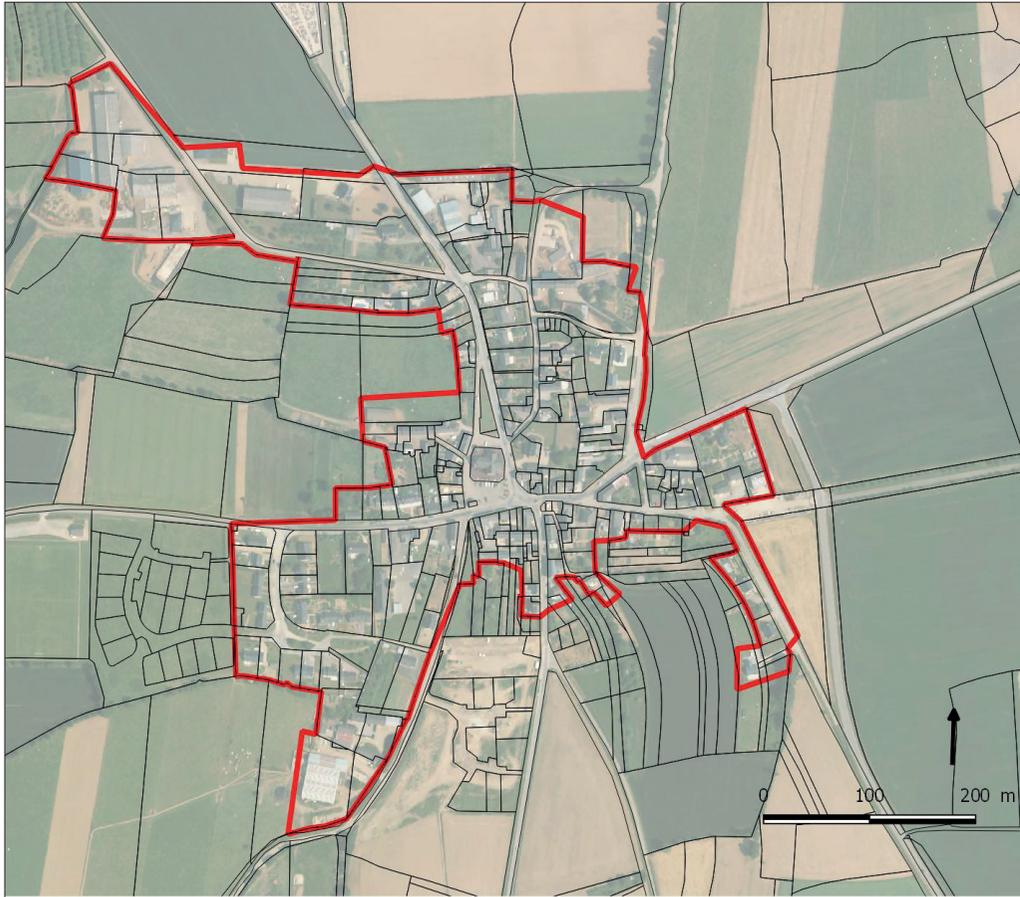
#### Les surfaces consommées :

Type de zone	Surface consommée
<b>UE</b> - Zone urbaine équipée constituant l'extension de l'urbanisation	<b>41 457 m<sup>2</sup></b>
<b>UL</b> - Zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs	<b>530 m<sup>2</sup></b>
<b>Nh</b> - Zone construite destinée à un habitat individuel diffus	<b>7 793 m<sup>2</sup></b>
<b>NA</b> - Zone comprenant les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer	<b>4 387 m<sup>2</sup></b>
<b>A</b> - Zone comprenant les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	<b>6 568 m<sup>2</sup></b>
<b>Bilan des surfaces consommées</b>	<b>60 205m<sup>2</sup> ou 6 hectares</b>

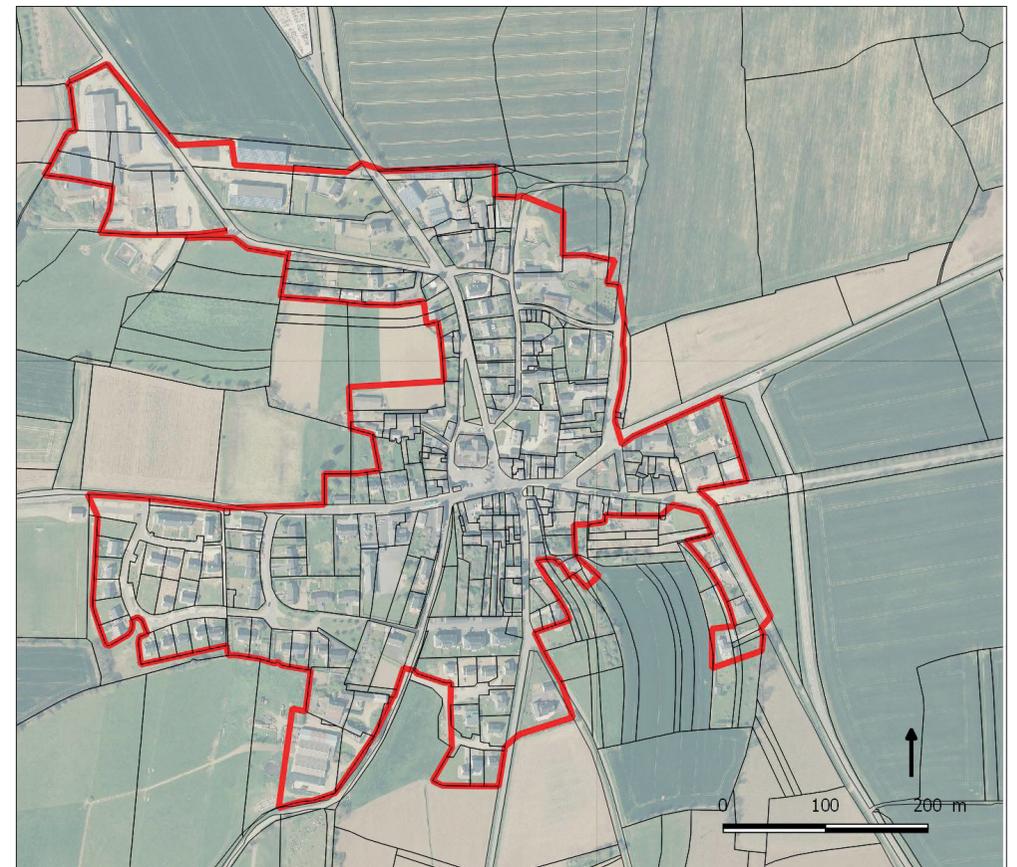
A noter que 30% des surfaces consommées l'ont été dans le diffus, notamment grâce au «pastillage» de la zone naturelle et le zonage «Nh».



Depuis 2006, la tâche urbaine du bourg de Plesder s'est essentiellement étendue au Sud Est, prenant la forme de lotissements pavillonnaires.



TÂCHE URBAINE EN 2006



TÂCHE URBAINE EN 2014



#### 6.4 - L'analyse du foncier disponible

Méthodologie :

Un premier inventaire exhaustif du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine a été repéré.

Le plan produit a ensuite été étudié par les élus le 23 novembre 2016, qui ont évalué le potentiel de chaque parcelle recensée à être mobilisée pendant le temps du PLU.



Mobilisable à court terme	
Mobilisable à moyen terme	
Construit ou non envisageable	

NUMÉRO	ZONAGE PLU EN VIGUEUR	SURFACE	REMARQUES	PRIORISATION
1	UE	639m <sup>2</sup>	Possible	
2	UE	385m <sup>2</sup>	Construit	
3	UE	684m <sup>2</sup>	Construit	
4	UE	1599m <sup>2</sup>	Forte rétention foncière, fera en partie l'objet d'une OAP densification	
5	UEb	3271m <sup>2</sup>	Friche, forte rétention foncière, fera en partie l'objet d'une OAP densification	
6	UC	551m <sup>2</sup>	Difficilement accessible, jardins privés	
7	UC	270m <sup>2</sup>	Parking	
8	UC	522m <sup>2</sup>	Difficilement accessible, jardins privés	
9	UC	2441m <sup>2</sup> (pour moitié)	Fonds de jardins, beaucoup de propriétaires	
10	UE	1536m <sup>2</sup>	Périmètre ICPE	
11	UE	913m <sup>2</sup>	Pelouses de l'école	
12	UC	726m <sup>2</sup>	Espace de la salle des Fêtes	
13	UC	953m <sup>2</sup>	Parking	
14	UC	1205m <sup>2</sup>	Fonds de jardins	
15	UC	746m <sup>2</sup>	Emprise communale pour chemin desservant 2AU	
16	UC	635m <sup>2</sup>	Possible, maison en vente	
17	UE	1065m <sup>2</sup>	Absence de réseaux	
18	UE	492m <sup>2</sup>	Chemin d'accès à la maison	
19	UE	1188m <sup>2</sup>	Intérêt patrimonial	
20	UC	1761m <sup>2</sup>	Fonds de jardin	
21	UC	882m <sup>2</sup>	Accès à la maison	

6.4 - L'analyse du foncier disponible



L'analyse de l'étude densité a permis de se positionner sur la possibilité de mobiliser des fonds de jardins afin de permettre la densification du bourg et le renouvellement urbain.

**4900 m<sup>2</sup>** mobilisables dans le temps du PLU au sein de l'enveloppe urbaine

- Non mobilisables dans le temps du PLU
- Mobilisables dans le temps du PLU à court/moyen terme

**Le potentiel identifié** est donc **fortement mobilisé**

Est exclu du périmètre de la future zone urbaine.

OAP n°3, intitulée « L'Armorique »

OAP n°2, intitulée « L'Oisellerie »

Intègrera l'OAP n°1, intitulée « Le Chêne Huby »

Une seule parcelle en dent creuse a été identifiée de manière isolée. Les autres gisements fonciers retenus feront l'objet d'Opérations d'Aménagement et de Programmation, via des opérations d'ensemble. En conservant 18 logts/ha, le potentiel en densification permet la réalisation d'environ 9 logements.

## 7. LE PATRIMOINE

### 7.1 - Le (petit) patrimoine de la commune

- > l'**église Saint-Martin-de-Tours** (XVI-XVII-1840), oeuvre de l'architecte La Rocheaulion.
- > le **manoir de Prémoré** ou du Pré-Moré (XVIIème siècle), situé route d'Evran. On y voit des douves et une tour.
- > le **manoir de La Chesnaie** (1778), situé route de Saint-Pierre-de-Plesguen à Saint-Solen.
- > le **manoir de la Buharaye** (XVIIème siècle), situé route de Pleugueneuc.
- > plusieurs croix (XIXème siècle) ;
- > le **moulin à vent** (1813) de La Chesnaie et le moulin à eau de Trévert ;
- > le **tumulus de la Motte-Couteux**, situé route de Meillac à Saint-Solen ;
- > l'ancien **manoir de l'Oisellerie**, situé route de Trévérien ;
- > l'ancien **manoir du Haut-Beaulieu**. Propriété de la famille du Quesriez en 1513



le manoir de La Chesnaie



le moulin à vent de La Chesnaie



le manoir de la Buharaye



croix dans le cimetière



Puits

Puit à la Reimbaudière



7.2 - Les secteurs habités sur le territoire



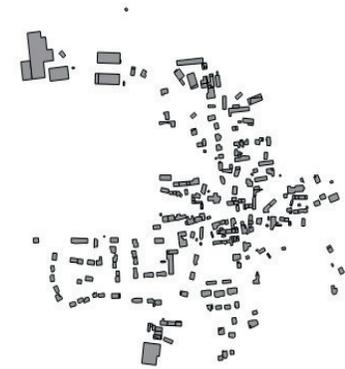
**Les villages :** Il n'existe pas de définition juridique de ces espaces. Il est communément admis qu'un village comporte un nombre significatif de constructions et dispose ou a disposé d'un élément d'animation de la vie sociale ( chapelle, café, commerce, service...)



**Les hameaux :** En général d'origine ancienne, ils regroupent environ 10 à 20 maisons d'habitation et leurs dépendances. Moins denses et moins structurés que les villages, ils sont situés le long des voies en impasse qui leur sont propres. La plupart du temps, ils ont pour origine une ou plusieurs exploitations agricoles.



**Ecarts et Habitat isolé :** Il s'agit de bâtiments isolés ou de petits groupements de moins de 5 maisons d'habitation. Ils perpétuent, en tant que fermes et petits domaines agricole.



> le Bourg



> la Cocheriais



> le Coudray

### 7.3 - Formes urbaines : le bâti rural

#### > les fermes



ferme la Reimbaudière



ferme le Verger



ferme remaniée à la Ferrière



#### > les refuges à porc



ferme de la Sourcinière

#### > les dépendances



ferme la Reimbaudière



ferme le Fretay

Dans l'ensemble, le bâti rural est plutôt bien préservé, avec de belles constructions en terre.

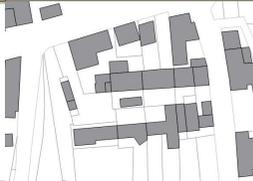
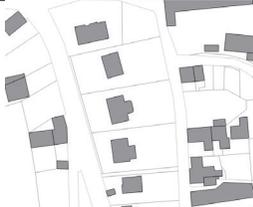
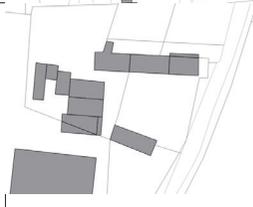
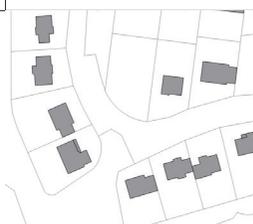
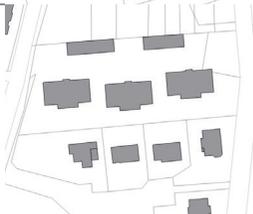
Attention toutefois à la fragilité de ce bâti terre et à l'urgence de le préserver afin de garantir la pérennité du paysage rural de la commune.

Certains ensembles méritent une attention particulière.

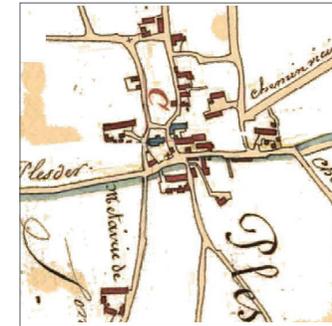
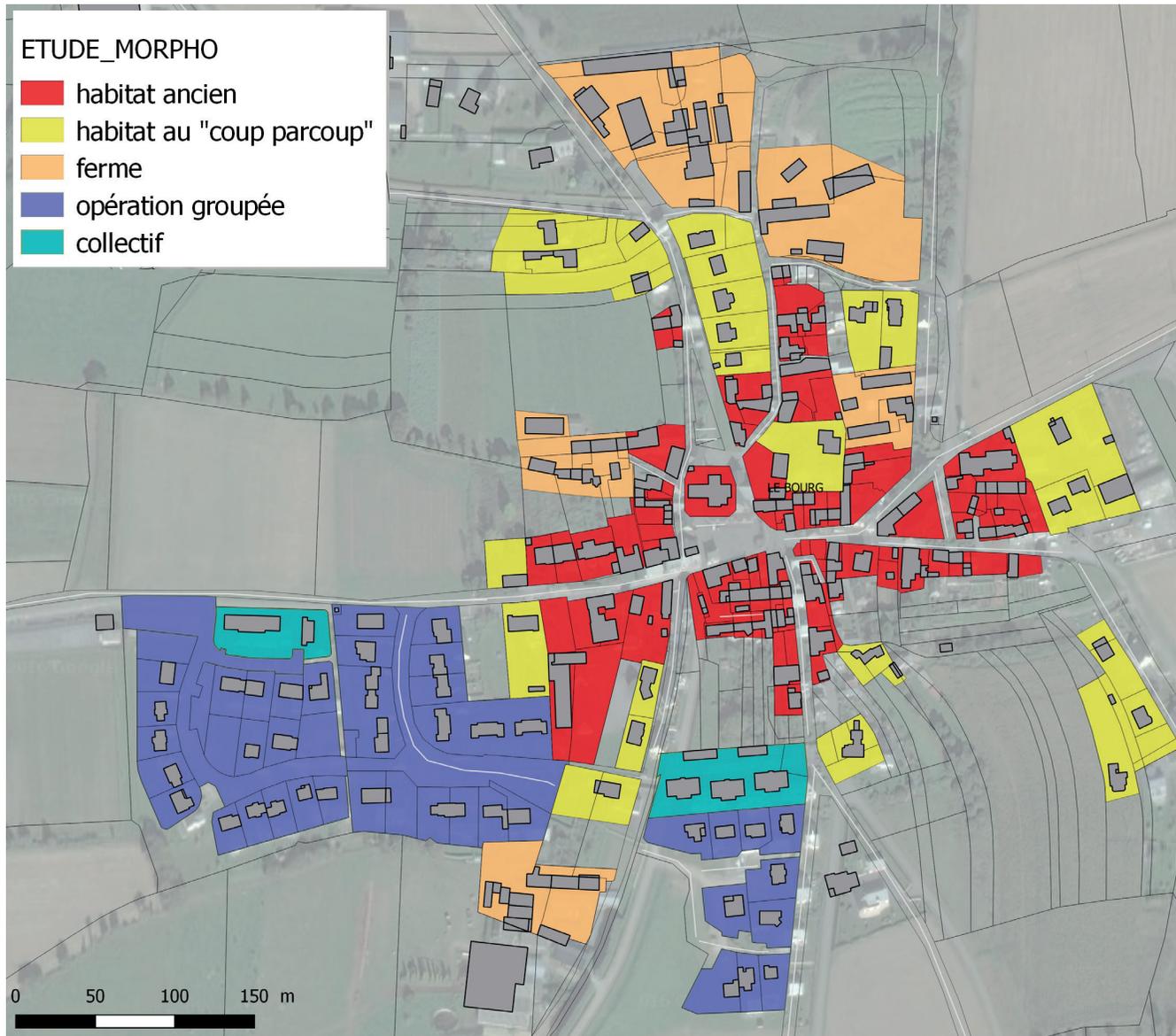
le Fretay



## 7.3 - Formes urbaines : le Bourg

	ENTITÉ URBAINE	PARCELLAIRE	PHOTO	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR	RECU ALIGNEMENT	LIMITE SEPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)	PLU EN VIGUEUR
	Habitat ancien			Petit parcellaire et bâti dense en mitoyenneté. Localisé plutôt autour de l'église.	R+2+C	à l'alignement	mitoyen	30 à 40 log/ha.	Uc
	habitat au coup par coup - habitat diffus			maison «catalogue»- peu qualitatif-grande parcelle (800 à 1000 m <sup>2</sup> )	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.	UE/UC
	ferme			Construction implantée selon l'orientation solaire. Correspond à une fonction agricole passée.	R+1+C/ R+C	en retrait	pas de	10 à 12 log/ha.	UE
	opération groupée (lotissement)			parcelle (500/700m <sup>2</sup> ) - maison type constructeur	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 15 log/ha.	UE
	collectif			grande parcelle / correspond a du logement social	R+2+C	en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	15 à 30 log/ha.	UE

7.3 - Formes urbaines : le Bourg



Le centre bourg de Plesder s'est construit autour d'une place/carrefour.

Un important enclos et la présence du cimetière au Sud créaient ainsi un immense espace autour de l'église ceinturé par 4 voies. Les voies d'Ouest et d'Est étaient marquées par la présence de deux habitations. Le reste du bourg présentait une structure en hameaux.

Le bourg d'aujourd'hui n'a pas connu un développement important et il a conservé son caractère rural.

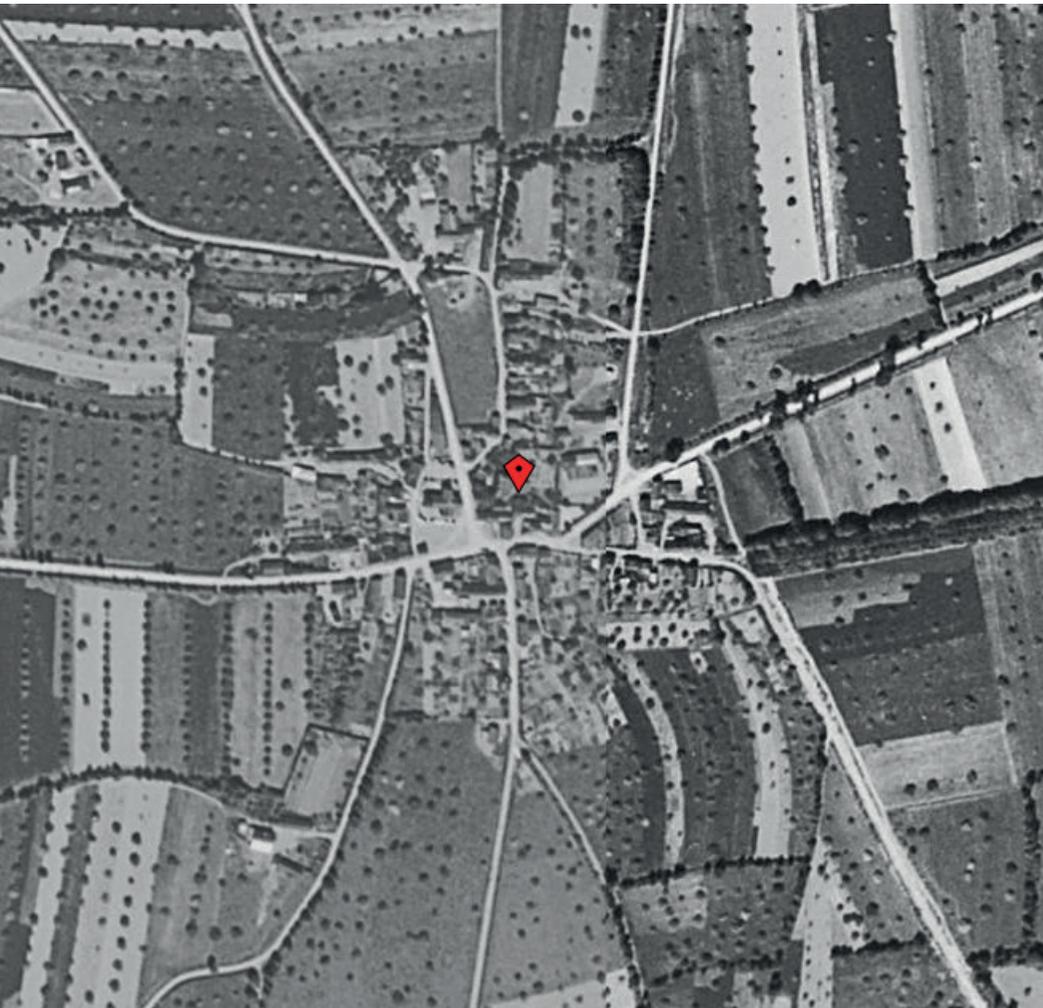
L'évolution la plus notable est celle de son espace public, avec le déplacement du cimetière qui a permis la réalisation d'une place et la démolition des bâtiments de ferme au Nord de l'église qui aujourd'hui est un espace en devenir.



Source : Rapport de présentation PLU /2009

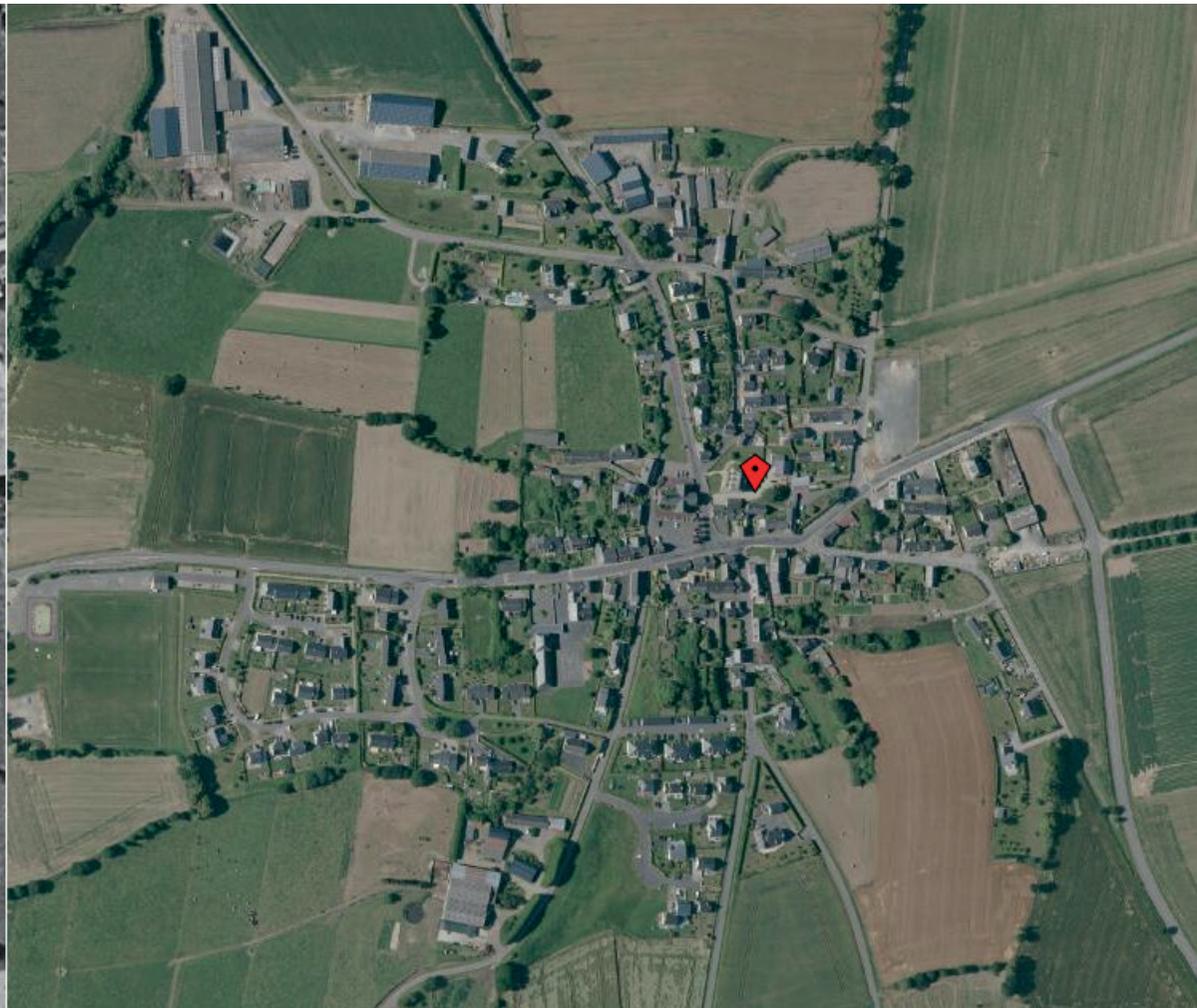
7.3 - Formes urbaines : le Bourg

*Plesder en 1950*



Cette photographie aérienne de 1950 témoigne encore du bourg originel de Plesder, centré autour de son église. Le paysage autour du bourg se caractérise par son bocage, ses arbres plantés et l'étroitesse des parcelles cultivées.

*Plesder de nos jours*



Cette photographie aérienne récente montre la forte extension du bourg au sud et à l'Est. Un autre élément marquant est la nouvelle emprise de la ferme au Nord, aujourd'hui GAEC de la Rocheaulion. Le paysage alentour est plus ouvert, les parcelles plus grandes et les arbres plantés moins nombreux.

7.3 - Formes urbaines : les constructions anciennes du bourg

> les maisons de maître



De belles demeures imposantes en retrait de la voie.  
Les façades sont ordonnancées, en pierre de granit. Elles sont souvent accompagnées d'un jardin. Sur rue les clôtures de pierre marquent le paysage de la rue.

> les constructions de type rural



bâtiment agricole - centre bourg



Une structure ancienne encore bien préservée et marqueur du passé agricole du bourg.  
D'anciennes fermes sous forme de longère en schiste et terre.

La forme de « fermes sur cour » crée des espaces publics morcelés et animés par les décrochés, les ouvertures.

> les équipements



ancienne école de garçon



école publique



mairie

Des constructions repères dans le bourg à l'architecture atypique. Les ornements architecturaux sont plus soignés par l'emploi du granit en pierre taillée ou la brique pour les encadrements des ouvertures, le style des ouvertures ...

7.3 - Formes urbaines : les constructions récentes du bourg

> les lotissements



Des constructions sobres et s'inspirant du bâti ancien du bourg (double pente, volumétrie simple). Des accès aux lots travaillés et les coffrets électriques intégrés dans des murets. Une gestion des eaux de pluies intégrée au paysage. Des constructions de logements sociaux en mitoyenneté bien réalisées bien que datant.

> les collectifs



un petit collectif bien dimensionné et s'insérant parfaitement dans le contexte local. Façade sur rue un peu nue.



une entrée de bourg marquée par une construction surdimensionnée et en décalage.



> les lotissements



Des constructions hors contexte local. Attention à la toiture terrasse et à la volumétrie imposante.



### 7.3 - Formes urbaines : enjeux spécifiques au patrimoine bâti

- > Poursuivre la mise en valeur et la préservation du patrimoine identitaire.
- > Intégrer les dispositions spécifiques de protection du patrimoine bâti.
- > Préserver les bâtiments relevant d'un intérêt patrimonial et en mesurer leur protection.
- > Identifier le bâti agricole susceptible de faire l'objet d'un changement de destination afin de ne pas figer les évolutions du bâti en campagne et de redonner une fonction à ce bâti.
- > Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines de qualité en veillant à leur intégration dans le tissu déjà constitué.



## 7.4 - Les sites archéologiques

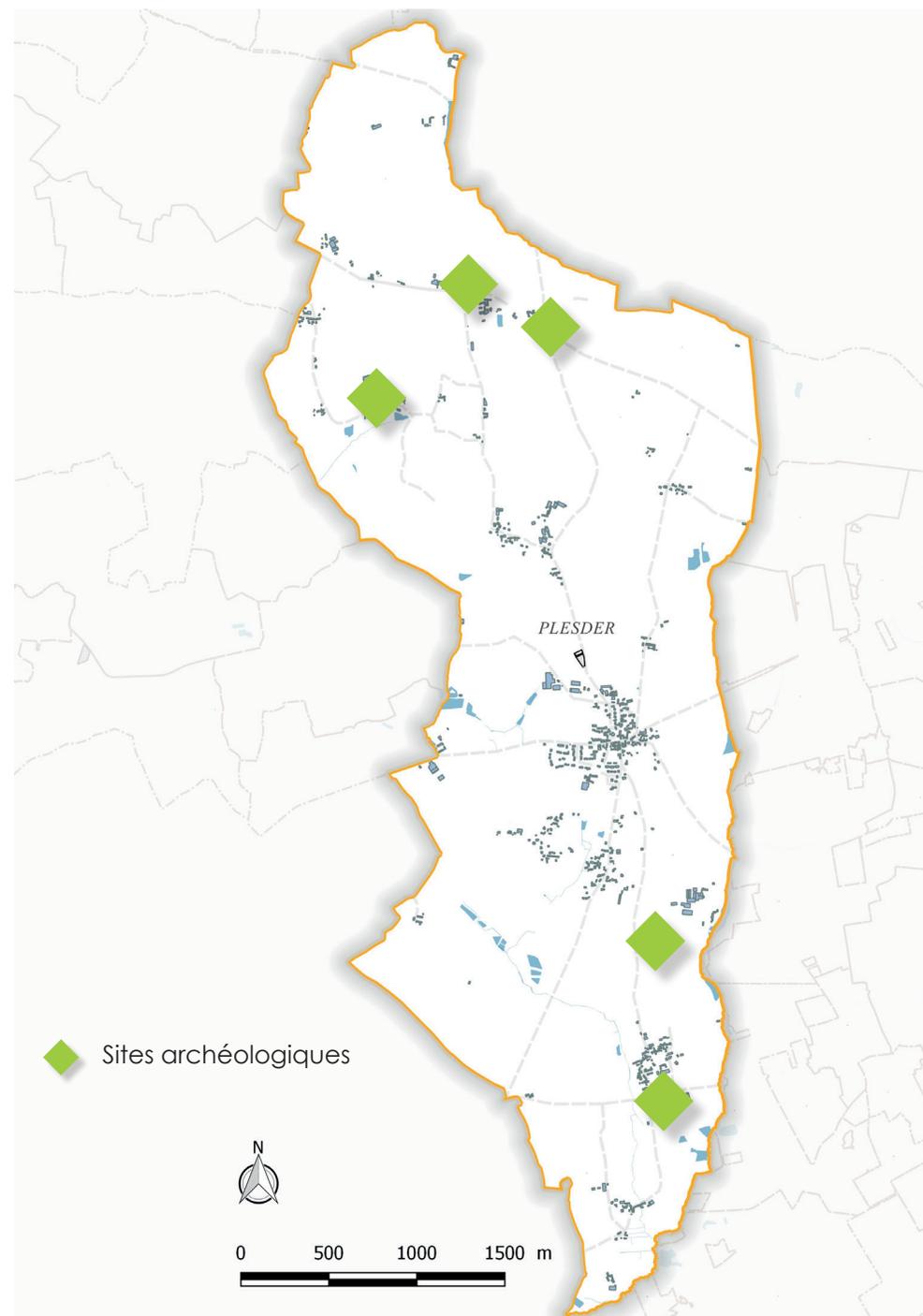
La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au :

- **Code du patrimoine** (articles L. 523-1, L.523-4, L.523-8, L. 522-4, L.522-5, L. 531-14 et R. 523-1 à R. 523-14).
- **Code de l'urbanisme** (article R. 111-4), Code de l'environnement (article L. 122-1)
- **Code pénal** (article L. 322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations, détériorations).

La commune de Plesder compte 5 sites archéologiques. Tous comportent un degré de protection 1.

N°	Lieu-dit	Période	Structure	Année	Section-parcelles	Degré de protection
4Ah	La Sourcinière	Intérimé Moyen-Age Gallo-Romain	Industrie métallurgique Gisement de surface Gisement de surface	1965	A1.1756 ZA 6	1
7Ah	La Touche Pichard	Indéterminé	Enclos	1982	B2.939	1
9Ah	La Buharaye	Indéterminé	Ensemble d'enclos	1983	B1.193	1
11	Launay-Quiniou	Indéterminé	Enclos	1982	A2.772	1
14	Pilleverte	Gallo-romain	Industrie métallurgique	1987	ZA.12	1

**Les sites de « protection 1 »** : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique du PLU (sans zonage spécifique mais avec une trame permettant de les identifier, pour application de la loi sur l'archéologie préventive).



## 7.5 - Le bâti identitaire à protéger

Le bourg de Plesder se caractérise par la présence de deux belles maisons de maître particulièrement imposantes dans le coeur de bourg.

Elles présentent une façade ordonnancées, en pierre de granit. Elles sont souvent accompagnées d'un jardin.



Maisons de maîtres, rue d'Armorique

Sur rue, les clôtures de pierre marquent le paysage de la rue et l'alignement entre l'espace privé et l'espace public.



Eglise paroissiale Saint-Martin de Tours

Le bourg est également marqué par l'église paroissiale Saint-Martin de Tours, au clocher caractéristique. Cette église, reconstruite au XVème siècle, a été remaniée en 1771. Le transept et le chœur ont été reconstruits entre 1845 et 1848, d'après les plans de l'architecte de La Rocheaulion.

Au croisement de la rue d'Ahorn, on trouve également une maison d'habitation à l'ordonnement tripartite en arche.



Maison d'habitation rue d'Ahorn

L'école de Plesder, située rue d'Armorique, présente également un bâtiment remarquable.



Ecole de Plesder, rue d'Armorique

Ponctuellement, d'autres bâtiments, d'anciennes fermes situées en campagne, présentent un caractère architectural avéré.

## 8. SYNTHÈSE DES CONSTATS URBAINS



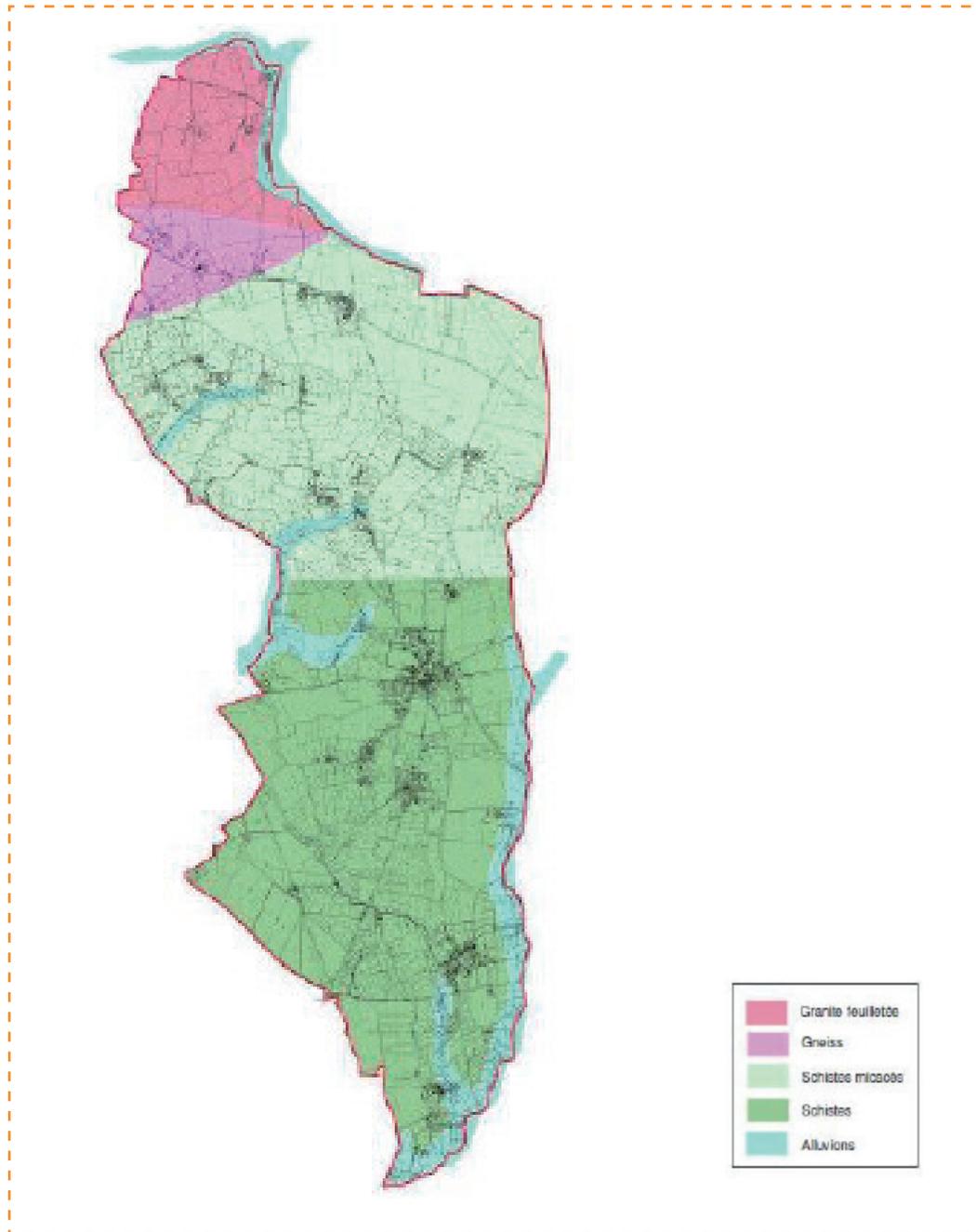
Thématiques	CONSTATS/ENJEUX
Démographie	> Une situation géographique optimale
	> Une croissance constante de la population, un territoire résidentiel attractif
	> Un regain des classes d'âge les plus jeunes, un dynamisme démographique certain
	> Un desserrement des ménages
Activités	> Une augmentation du nombre d'actifs
	> La sphère présentielle domine
Déplacements	> L'usage de la voiture individuelle est omniprésent
	> Une gestion anarchique du stationnement
Parc résidentiel	> Un nombre de logement croissant
	> Une courbe du logement vacant en dent de scie
	> Des logements de plus en plus grands
	> Une majorité de propriétaires occupants
	> Un immobilier statique
Equipements	> Une diversification de l'offre à destination des plus jeunes
	> Un tissu associatif dynamique
	> Regroupement pédagogique

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## DIAGNOSTIC PAYSAGER



## 1. LA GÉOLOGIE



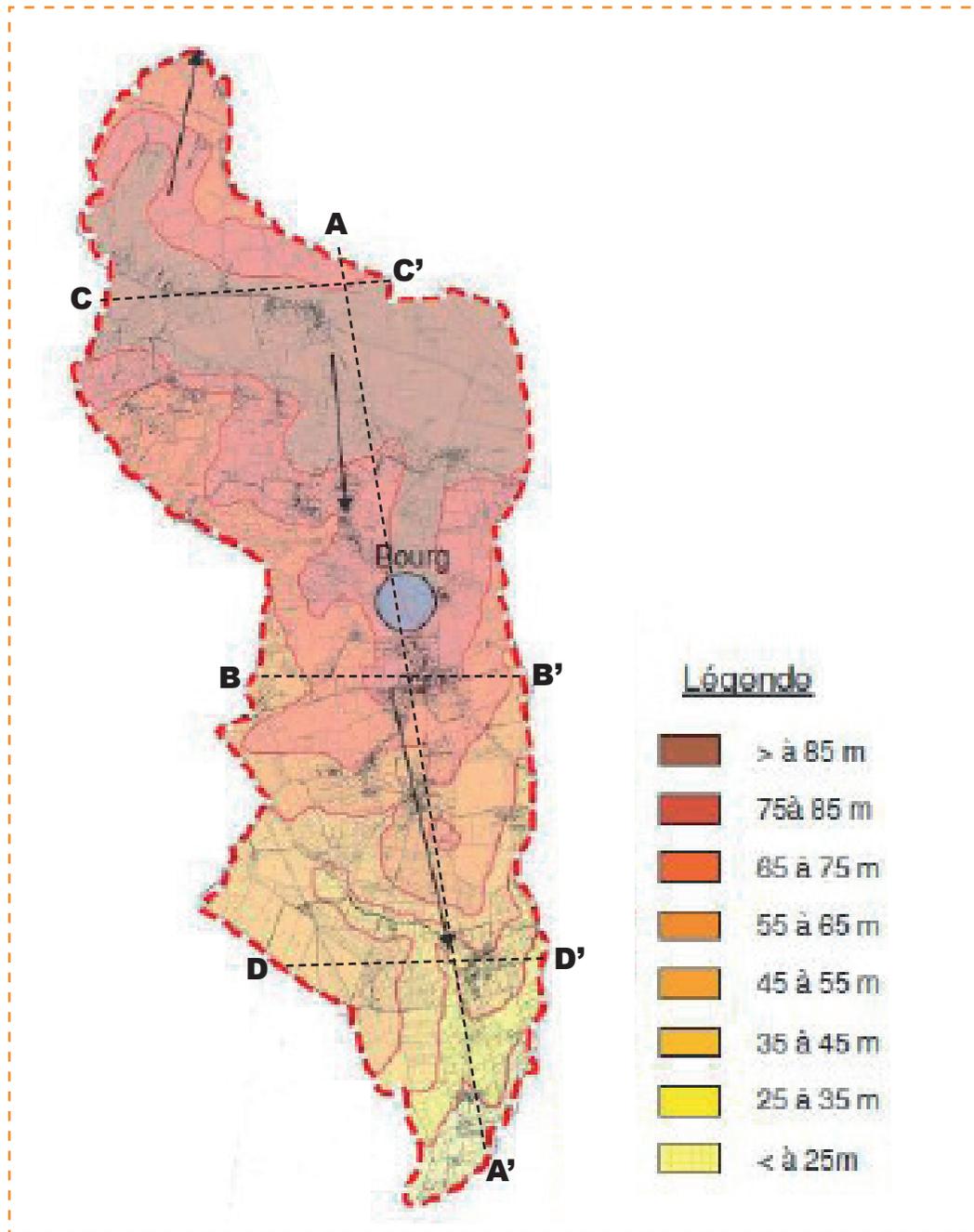
Sources : Rapport de présentation du PLU de la commune de Plesder - 2009

La géologie est un élément déterminant dans la compréhension de la commune de Plesder car elle est en lien direct avec sa géographie. Le socle granitique du Nord est nettement plus boisé du fait de ses micro-reliefs et de ses affleurements rochers. En revanche, les plaines de Schiste et ses coteaux sont propices aux terres agraires.

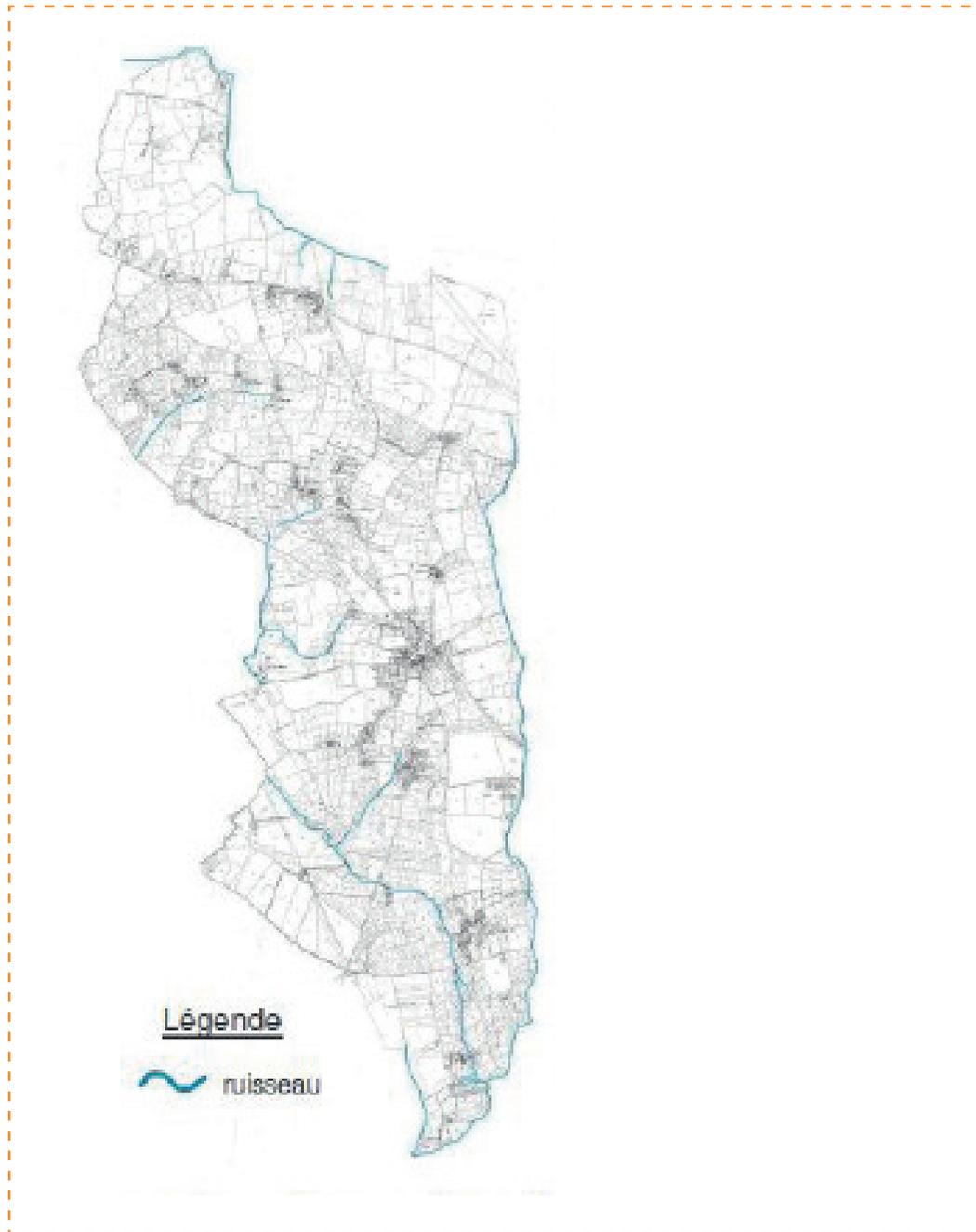


Site du Chateau et de l'ancien Moulin de la Chesnaye, mélange granit taillé et pierres de schistes

## 2. LA TOPOGRAPHIE



### 3. L'HYDROLOGIE



La présence de l'eau sur la commune est discrète et cependant omniprésente. Supports des limites communales, les ruisseaux et plans d'eau servent également de points d'accroches des nombreux hameaux de Plesder.



Etang de la Chesnaye



Plan d'eau à l'Arpentinière

## 4. LES VOIES DE COMMUNICATION VIAIRES



La commune bénéficie d'un maillage routier dense, lui permettant une bonne desserte. Hiérarchisées en fonction des axes de destination, les routes ont leur propre vocabulaire d'aménagement.

Les départementales, accès principaux, facilitent la communication vers les principales agglomérations de la région : St Malo, Rennes, Dinan.

Les routes secondaires bénéficient d'un vocabulaire rural et bien intégré dans le paysage : voie peu large sur bernes enherbées suivant le relief et la géographie locale.

Les venelles dans le bourg et les chemins agricoles font partie du petit patrimoine paysager participant à l'identité de la commune.

## 5. LES UNITÉS PAYSAGÈRES



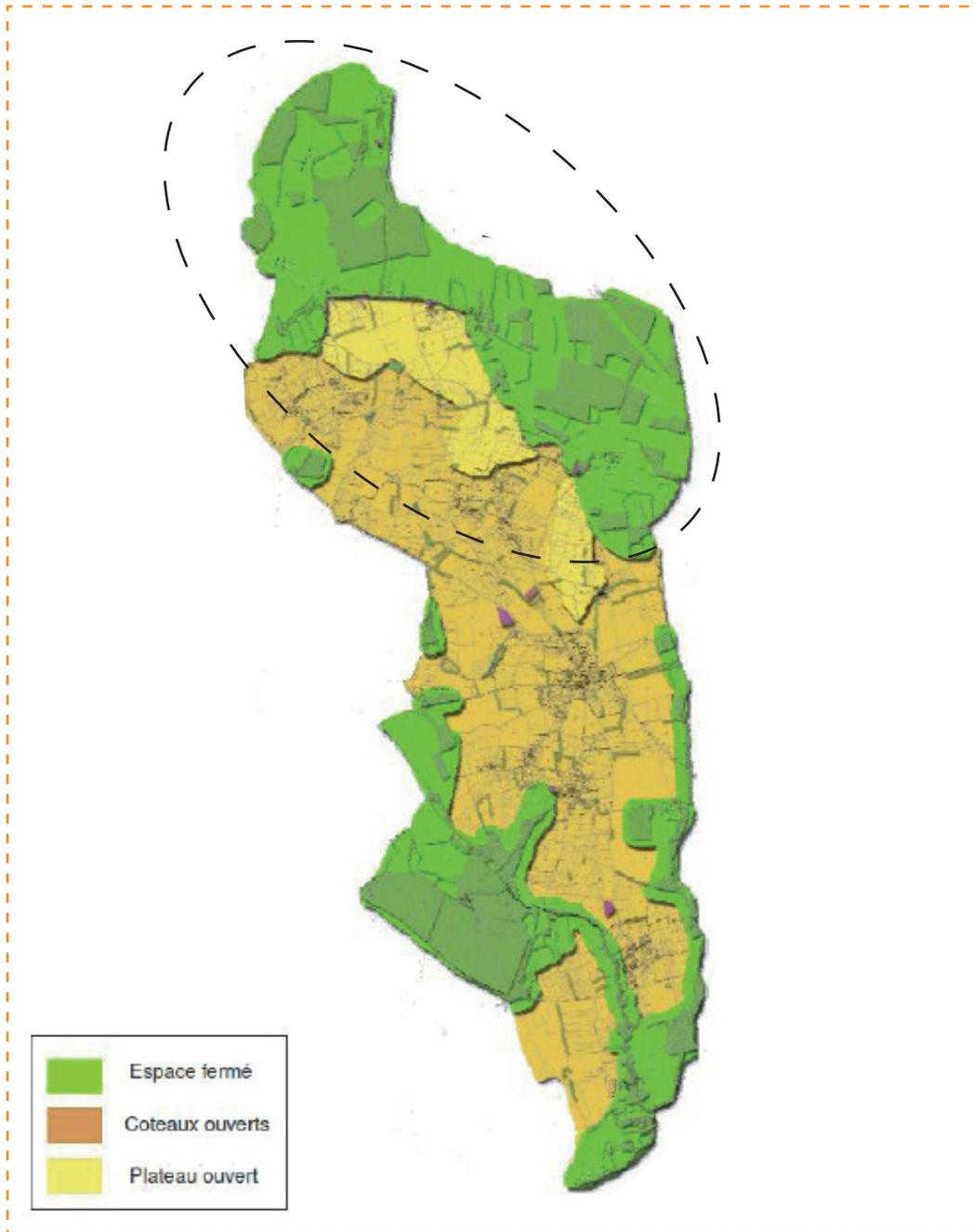
La géographie de Plesder est très liée à ses sous-sols. Ces derniers vont déterminer les principales unités paysagères définies dans l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine.

Le Nord de la commune, de socle granitique, appartient au massif de Saint-Pierre-de-Plesguen. Ces paysages sont les plus boisés et les plus fermés de la commune.

La partie Sud de Plesder correspond à l'unité paysagère du Bassin de Combourg, paysages plus ouverts, aux micro-reliefs plus lisibles.

Sur la pointe Sud l'Atlas évoque une ambiance liée au Canal d'Ille et Rance, la frontière étant moins lisible lorsque l'on est sur le terrain.

5.1 - Les unités paysagères du Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen



Sources : Rapport de présentation du PLU de la commune de Plesder - 2009



La forte présence de forêts et de haies bocagères dans le Nord de Plesder marque une ambiance fermée et intime.

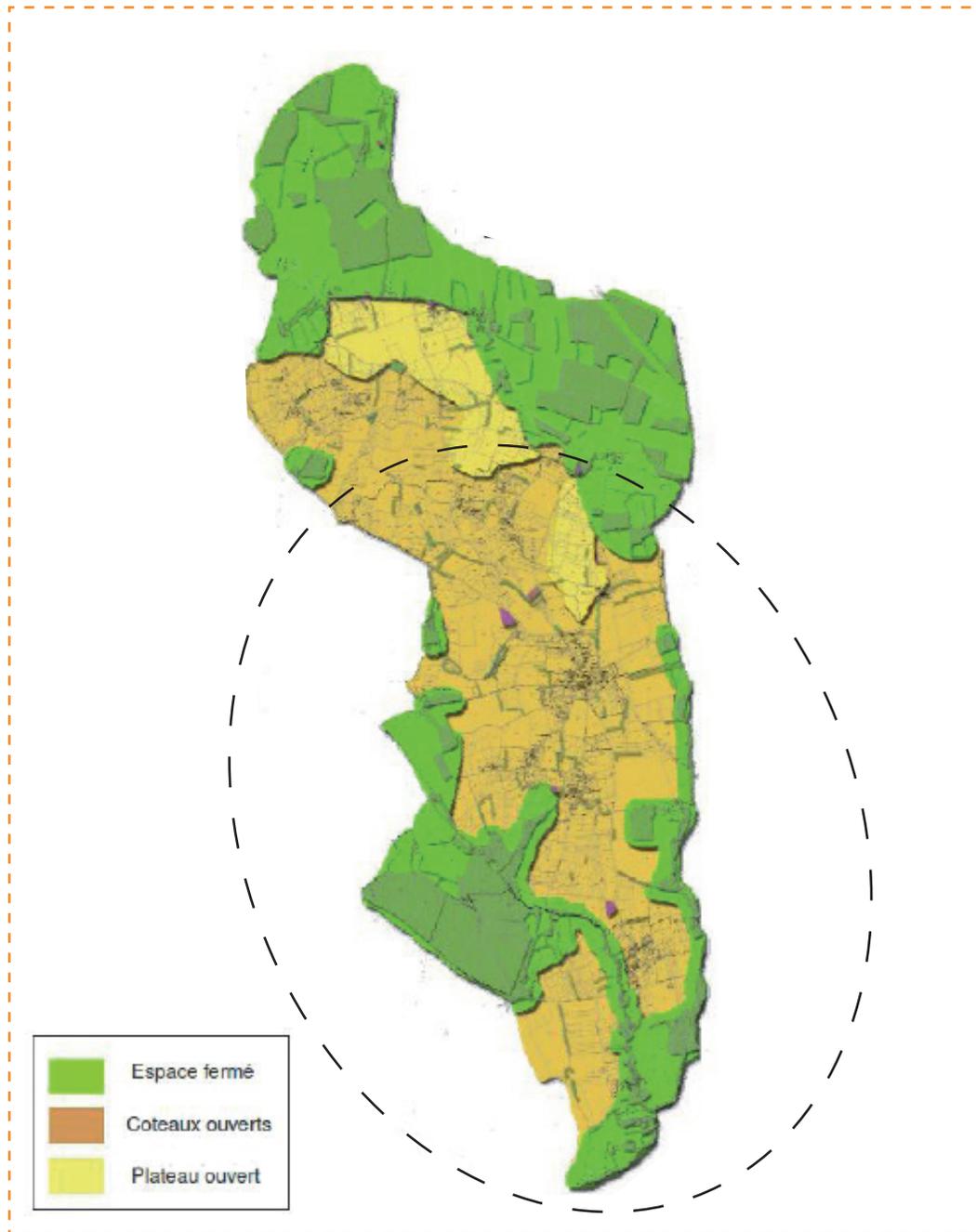


Les lignes de bocage délimitent le parcellaire, intègrent le bâti et rythment le paysage.



Cette partie du massif est traversée par de nombreux cours d'eau, ponctuée par des étangs liés aux ruisseaux qui parcourent la campagne bocagère. Ces points d'eau sont majoritairement privés. Ils se découvrent surtout depuis les routes, créant de petites ouvertures visuelles. D'une manière générale, les ruisseaux du cœur du massif ne sont pas très lisibles, la ripisylve qui les accompagne se confondant souvent avec les haies et les boisements.

5.2 - Les unités paysagères du Bassin de Combourg



Les formes arborées sont diverses, et différemment réparties dans cette partie de la commune



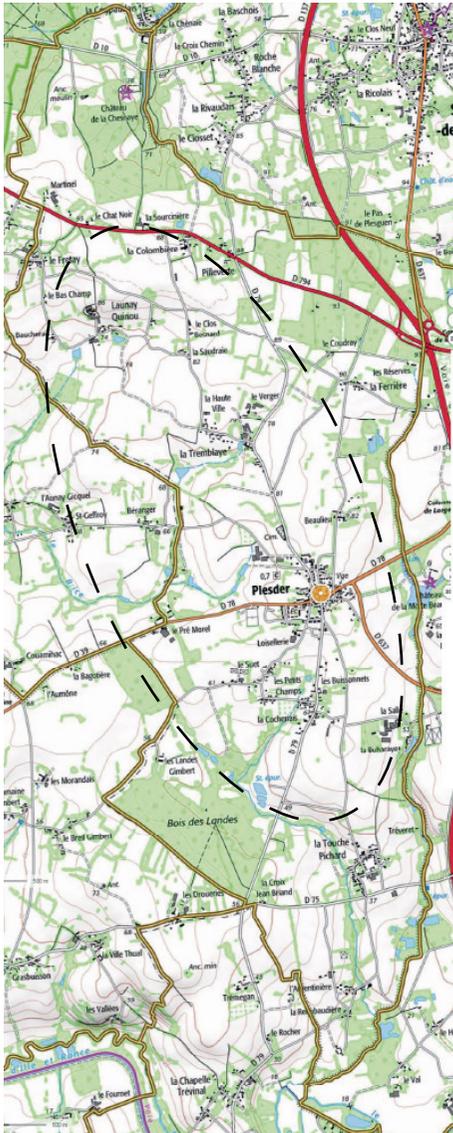
Le territoire a très majoritairement une vocation agricole. Les parcelles cultivées offrent des dégagements sur le paysage. Les haies bocagères et les boisements les cadrent fréquemment et, par leurs hauteurs et leurs silhouettes, se découpent régulièrement dans le ciel depuis le cœur de l'unité.



Panorama sur le grand paysage depuis la D79

## 6. LES SOUS-UNITÉS PAYSAGÈRES

### 6.1 - Les coteaux cultivés



Grandes parcelles cultivées au Pré Morel

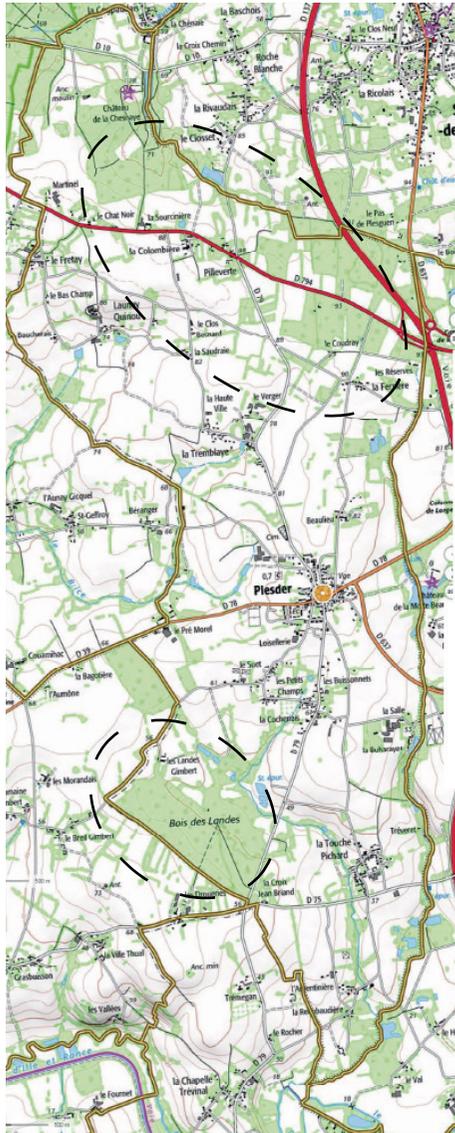


Grand parcellaire et résidus de haies bocagères vers la Saudraie



Des exploitations agricoles relativement bien intégrées dans les pentes et cadrées par la végétation

## 6.2 - Les boisements



Boisements vers la Ferrière

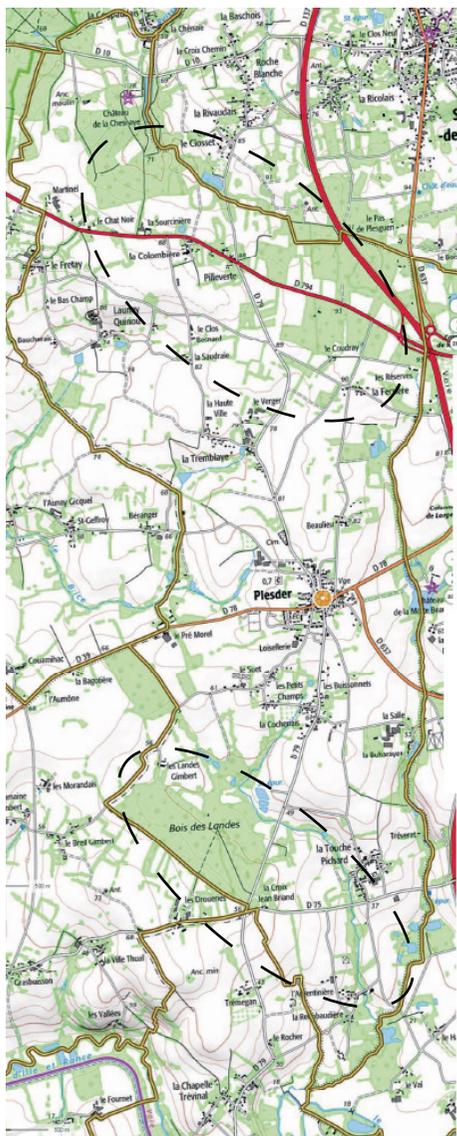


Bois des Landes



Traversée boisée leï-dit Le Coudray pour rejoindre la D794

### 6.3 - Les vallées



Vallée du Linon aux abords du Bois des Landes

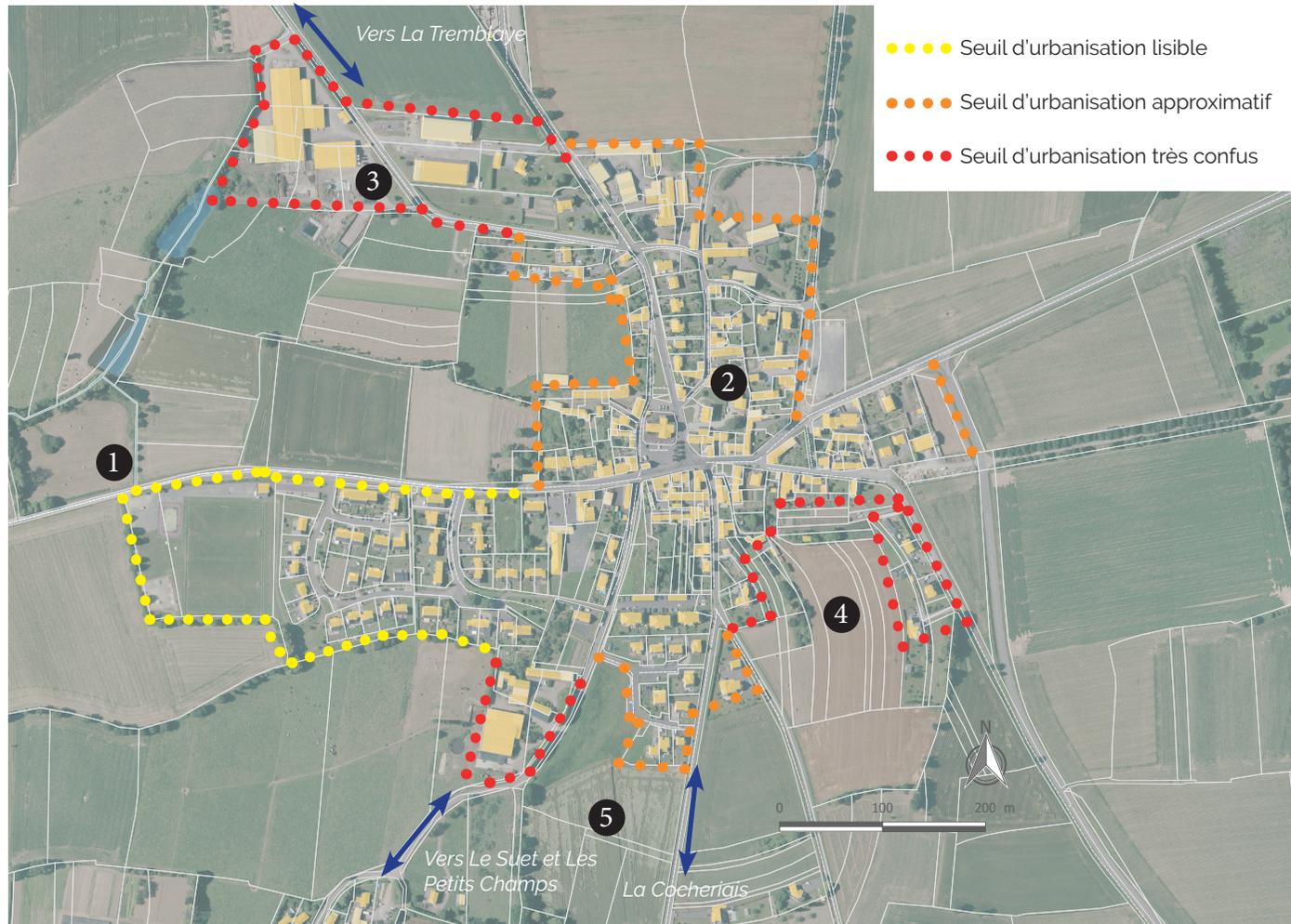


Vallée du Linon près de l'Arpentinière



Micro-vallon d'un affluent du cours d'eau Le Brice

## 6.4 - Les franges urbaines



### Les franges urbaines

Le plus souvent, les franges urbaines se composent du domaine privé (constructions et/ou fonds de jardins), suivies d'une frange végétalisée, sorte de bande tampon, et enfin l'espace agricole et/ou forestier. Selon les situations, la frange urbaine pourra se résumer à un linéaire végétal ou à un fossé, sans conception globale.

#### > Les seuils d'urbanisation lisibles

① L'entrée de bourg Ouest présente une frange urbaine lisible, marquée par la cohérence architecturale des constructions à vocation habitation, la présence d'équipements publics avec les équipements sportifs et le traitement qualitatif de l'entrée de bourg (cheminements doux, aménagements paysagers). Ce sont les constructions les plus récentes du bourg qui sont localisées sur ce site. En l'état, cette frange urbaine n'a pas vocation à s'étendre au sud

#### > Les seuils d'urbanisation approximatifs

② Ces franges urbaines sont localisées au coeur de bourg et matérialisent les implantations anciennes des constructions. Les parties les plus éloignées du centre bourg comportent des fonds de jardins de taille et d'orientation très variées, pour certains boisés, qui permettent de conserver une ambiance rurale dans le centre bourg. Ces franges urbaines sont plus complexes. A l'Ouest du coeur de bourg, elles sont déterminées par la distance réglementaire vis-à-vis de l'exploitation agricole ICPE située au Nord Ouest et qui est susceptible d'entraîner par moment des nuances olfactives.

#### > Les seuils d'urbanisation très confus

③ Situés aux extrémités du bourg, ils concernent notamment des implantations de constructions dites «au coup par coup», implantées de manière anarchique ou des bâtiments d'activités, agricoles ou artisanales.

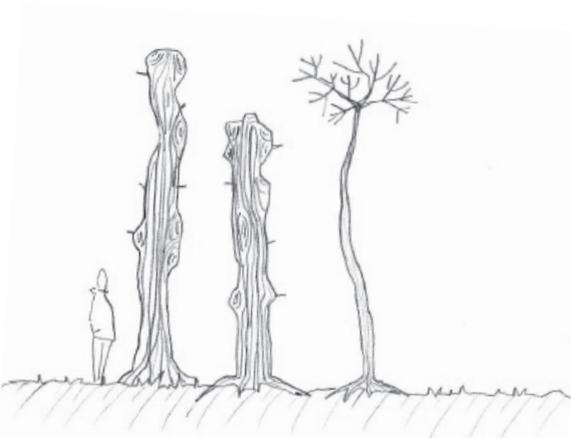
④ La future OAP du «Chêne Huby» sera une bonne occasion pour reconstituer le vocabulaire paysager et architectural du sud du bourg, en recomposant une frange urbaine lisible et cohérente.

#### > Les coupures d'urbanisation avec les hameaux

⑤ Trois coupures d'urbanisation majeures, deux au sud et une au nord, matérialisent la limite entre le bourg, la campagne et les hameaux. Ces hameaux ne sont pas destinés à s'étoffer, en revanche des liaisons douces sont prévues dans certains cas pour reconnecter ces secteurs avec le bourg.

## 7. LE PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE

### 7.1 - Les haies bocagères



Les silhouettes gracieuses des ragosses veillent sur le parcellaire de la commune



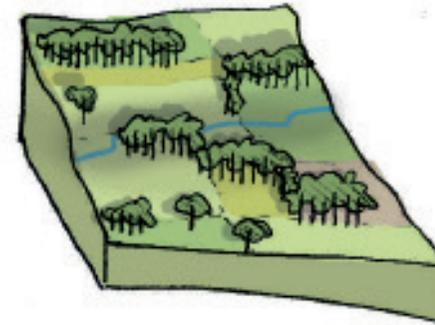
Les ragosses, motifs paysagers caractéristiques en Ille et Vilaine.



Un arbre cornier en «coin» de parcelle, vestige historique d'une limite de propriété



L'une des nombreuses images de campagne bocagère de la partie ouest du massif. Le paysage est assez refermé, caractérisé par la superposition de plans arborés.



Les différentes structures arborées se succèdent sur les hauteurs et donnent l'impression d'un horizon boisé alors qu'il s'agit d'une succession de haies qui s'assemblent visuellement.



## 7.2 - Les plans et cours d'eau



Plan d'eau privé à la Tremblaye



Plan d'eau privé à Launay Quinou

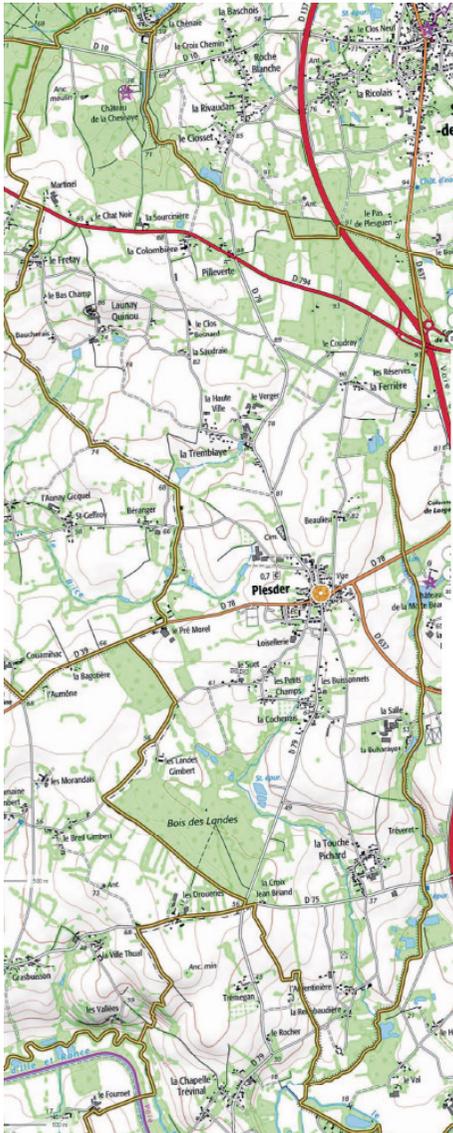


La présence de l'eau sur la commune est discrète et cependant omniprésente. On devine son parcours par les vallons et la silhouette caractéristique des ripisylves.



Cépées de saules le long du Linon

### 7.3 - Les haies bocagères



Intégration des bâtiments agricoles grâce aux franges boisées



Les ragosses filtrent les vues sur l'habitat et fait transition avec l'espace agricole



Entrée Nord du bourg depuis la rue de Lamennais

## 7.4 - Les espaces dans le bourg



Vennelle du puits



Vennelle vers le lotissement les longues villes



Liaison piétonne reliant les équipements aux nouveaux quartiers



Courette offrant des espaces de respiration et de convivialité dans un urbanisme serré

## L'arpentage du bourg

Le bourg de Plesder se caractérise par des petits passages et espaces d'intimité qui font événements dans la traversée piétonne du bourg. Ces petits motifs paysagers tracent le caractère de la commune et sont partie-prenantes de son identité.

De même, les nouveaux aménagements relient les équipements aux nouveaux quartiers par liaison douce, renforçant le confort de la vie quotidienne.

## 8. LA PERCEPTION DU BÂTI

### Les franges urbaines et entrées de bourg

#### Le caractère du bourg sommital

Le bourg de Plesder se positionne en ligne de crête, ce qui, traditionnellement dans la région, permet de conserver les meilleures terres agricoles des coteaux et de la vallée. La position de l'église sur le sommet offre une lecture du relief et renforce les effets de perspective des voies qui souvent convergent vers le clocher.

Le bâti historique est groupé aux abords de l'église, en point haut, et en front de rue en descendant les lignes de la topographie.

La position de village perché est le plus flagrante par l'entrée Est. En effet, les plateaux cultivés dégagent la vue et ouvrent la perspective sur les constructions. La trame bocagère est plus dense sur les autres entrées du bourg, et les lignes de routes plus sinueuses, font apparaître les volumes bâtis plus promptement.

En dehors de l'entrée Ouest et Sud, les franges urbaines, entre le bourg ancien et l'espace agricole, sont préservées des extensions pavillonnaires. La pente du terrain permet d'apprécier la transition progressive du paysage de jardin vers l'espace agricole des champs ouverts.

Cette lecture est beaucoup plus floue avec l'arrivée des lotissements récents. La trame bocagère du coteau ne conserve que peu de résidus et ne suffisent pas à cacher les lignes de toits et les enduits clairs qui dénotent de la masse bâtie granitique du bourg.



Entrée Est du bourg depuis la D78



Entrée Sud du bourg depuis la rue de l'Oisellerie, cadrage de la rue vers le clocher.



Entrée Sud du bourg depuis la rue de l'Oisellerie, un nouveau bâti peu intégré dans le caractère du village

## 9. SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS

### ENJEUX LIES AUX PAYSAGES URBAINS :

Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages de Plesder

- **Maîtriser les extensions urbaines** pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages
- **Veiller à la cohérence et aux identités** urbaines, architecturales et paysagères des différentes extensions d'habitat en fonction de leur implantation
- **Etre vigilant sur le traitement qualitatif des franges** : seuil de l'urbanisation et de l'espace de nature
- **Anticiper les délaissés agricoles** et veiller à l'entretien des paysages
- **Limiter l'impact visuel et structurel** des voiries dans le paysage

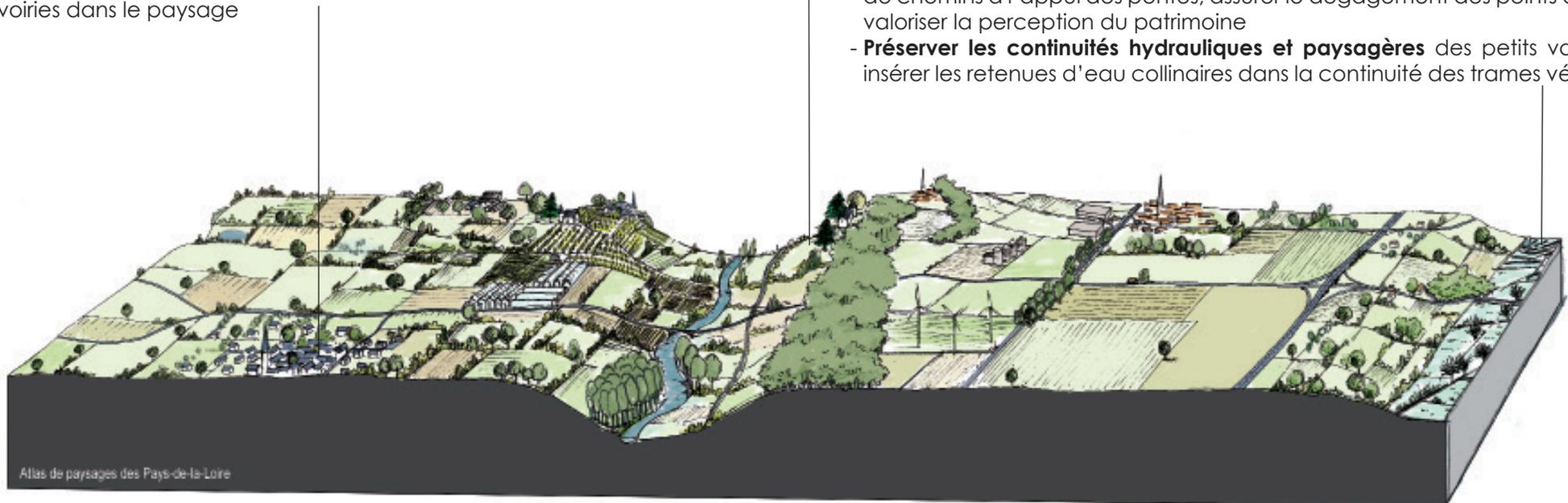
### ENJEUX LIES AUX PAYSAGES AGRICOLES :

Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines

- **Recomposer le bocage** à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités...)
- **Intégrer les bâtiments d'exploitation** (implantation, intégration dans la pente, appui sur la trame végétale ou bâtie, qualité architecturale)
- **Utiliser la maille bocagère** pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus
- **S'appuyer sur les trames bocagères existantes** notamment dans les vallées et aux abords du bourg en régénérant les haies, préservant les grands sujet et le petit parcellaire

Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de vallées et zones humides

- **Limiter la fermeture des fonds de vallées** (boisement, enrichement) pour maintenir les perspectives
- **Soigner l'occupation des coteaux** : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemins à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vues, valoriser la perception du patrimoine
- **Préserver les continuités hydrauliques et paysagères** des petits vallons et insérer les retenues d'eau collinaires dans la continuité des trames végétales



# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



## 1. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Aucun périmètre de protection et d'inventaire n'est recensé sur le territoire de Plesder (aucune ZNIEFF, aucun site Natura 2000...). Cependant, la commune possède des espaces de qualité environnementale intéressante qu'il est nécessaire d'identifier et de préserver.

Territoire en grande partie agricole, la commune de Plesder est marquée par la présence d'un réseau hydrographique discret mais qui borde en grande partie le territoire, de forêts et d'un réseau de haies bocagères sur le territoire. Ces espaces ainsi que leurs milieux associés jouent un rôle important, notamment dans la gestion de l'eau et le maintien de la biodiversité.

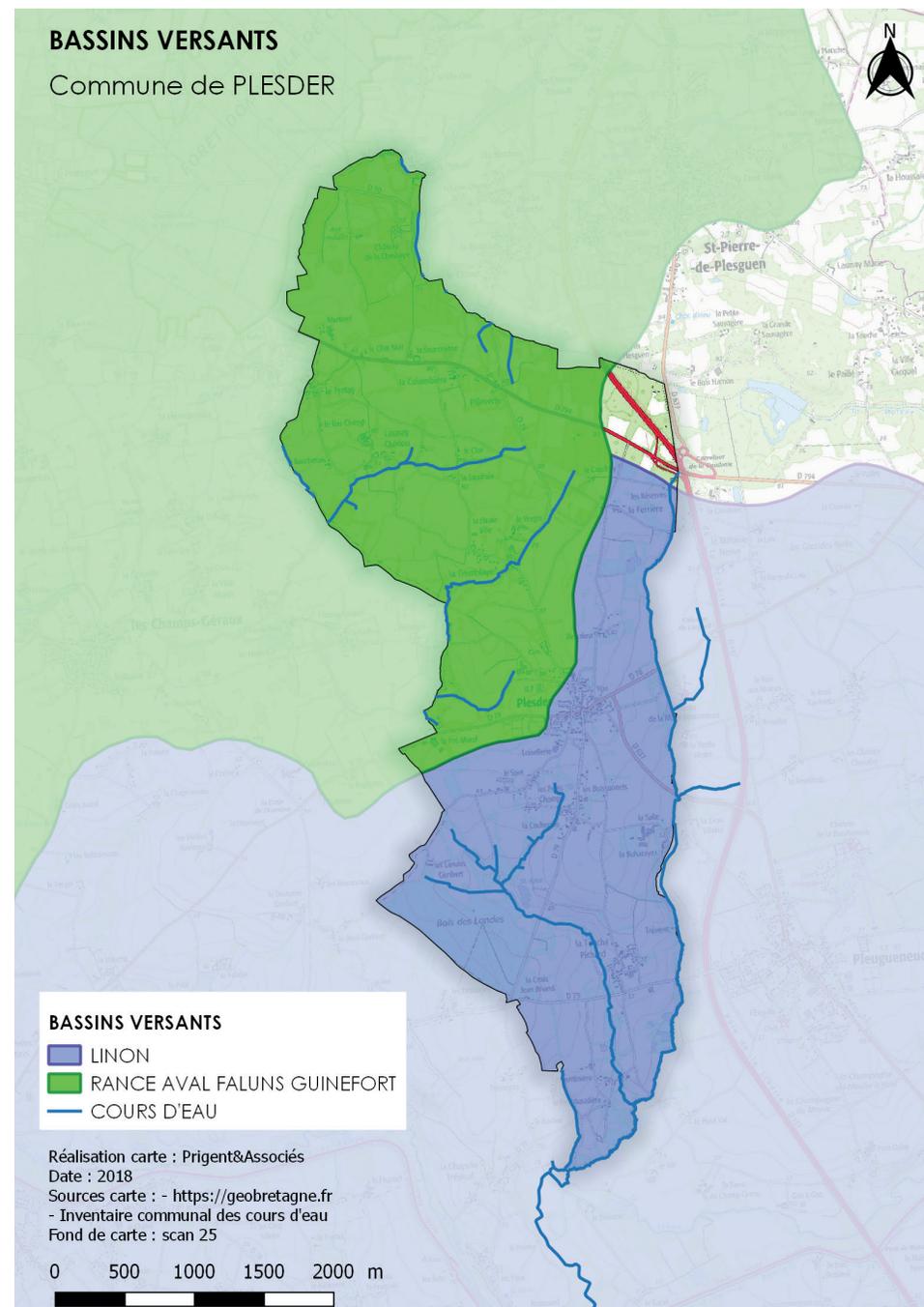
### 1.1 - Les cours d'eau

Plesder se situe sur le grand bassin versant de la Rance. A une échelle plus précise elle est située sur deux sous-bassin versant : le bassin versant Rance Aval Faluns Guinefort et le bassin versant du Linon, un affluent de la Rance.

Les principaux cours d'eau du territoire sont :

- Le ruisseau de l'étang de la Chesnaye, en limite nord
- Le ruisseau des Landes de la Mardrelles, en limite nord-est
- Le ruisseau des étangs de la Buharaye, en limite sud-est
- Le ruisseau des Landes de Gimbert, au sud
- Le ruisseau du Pré-Morel, à l'ouest
- Le ruisseau du Brice, en limite ouest

L'inventaire des cours d'eau présenté ci-joint est un inventaire communal réalisé par le syndicat du Linon, en collaboration avec la commune de Plesder. Il a été effectué selon la méthode du SAGE Rance, Frémur, baie de Beausais présentée au sein du « guide pour la réalisation des inventaires communaux de cours d'eau ». **L'inventaire des cours d'eau de Plesder a été finalisé en 2018 et validé en conseil municipal.**

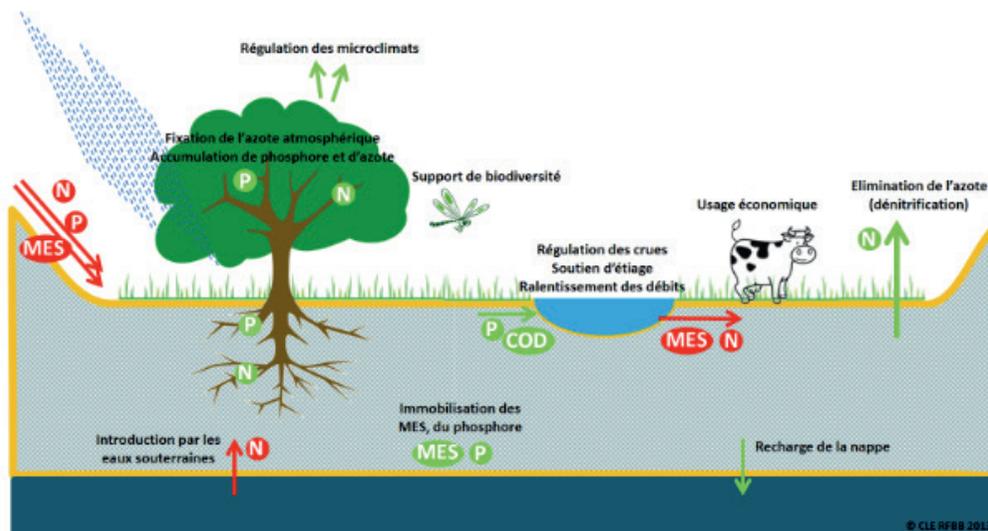


## 1.2 - Les zones humides

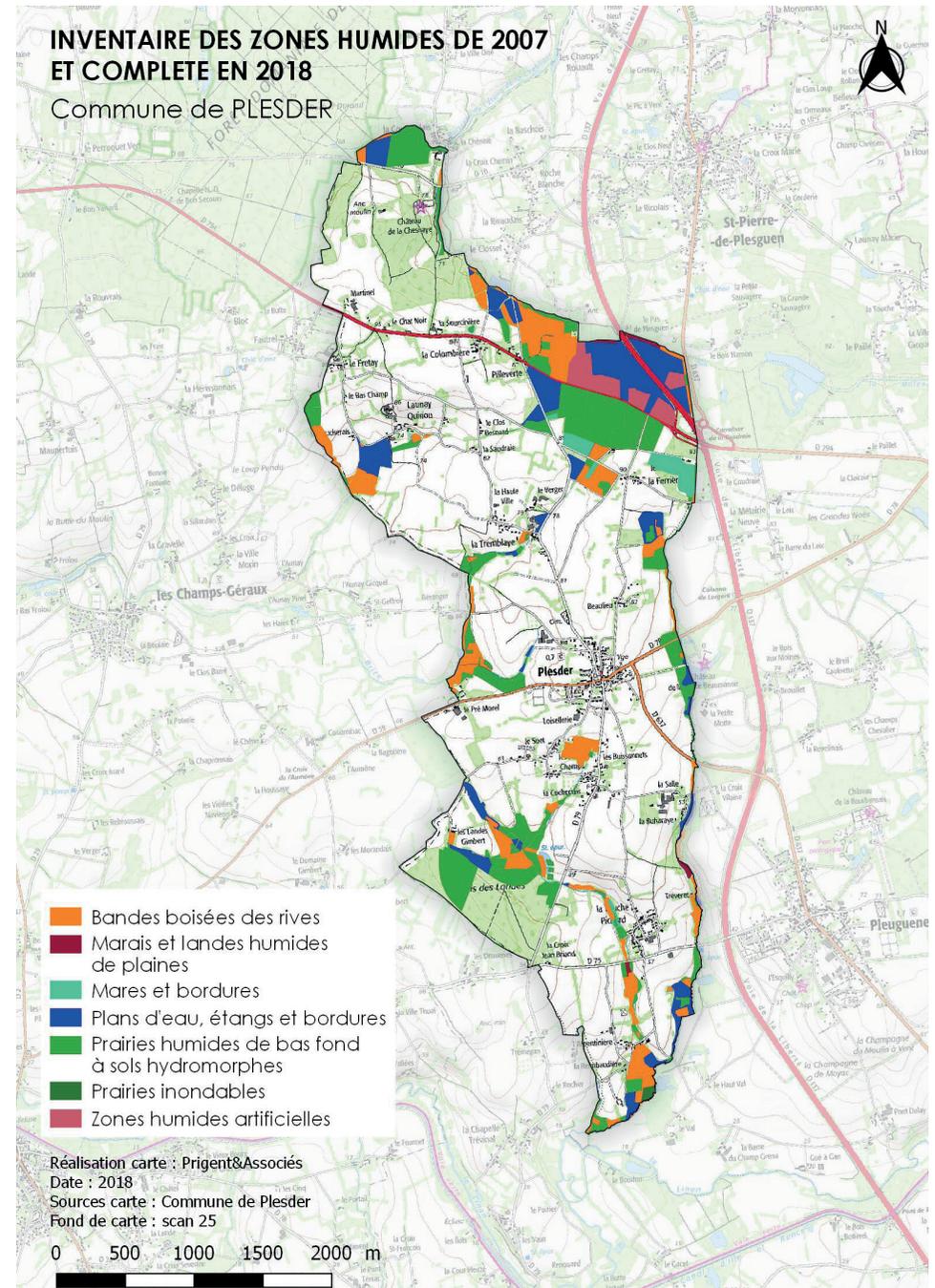
Les zones humides sont définies comme « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L. 211-1 du Code de l'environnement).

Ce sont des écosystèmes à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques caractérisés par la présence d'eau plus ou moins continue. Les zones humides assurent diverses fonctions : elles régulent naturellement les inondations, améliorent la qualité de l'eau, participent à la diminution des phénomènes d'érosion, soutiennent les cours d'eau en période d'étiage. Elles permettent également le maintien d'une biodiversité importante.

En 2007, un inventaire des zones humides a été effectué sur la commune, par le Syndicat Mixte du Bassin du Linon. Cet inventaire a été validé, en 2010, par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beausseis comme étant conforme à l'arrêté de 2009 précisant la méthodologie nationale d'inventaire des zones humides. Dans le cadre de la révision du PLU, un **complément d'inventaire a été réalisé dans les zones U et AU du PLU en 2018 par le bureau d'études BE NAT**. L'inventaire actualisé est présenté sur la cartographie ci-jointe.



Fonctions des zones humides ([source : http://www.sagerancefremur.com](http://www.sagerancefremur.com))



### 1.3 - Le réseau bocager

Le maillage bocager participe à l'intégration du bâti dans le paysage, structure l'espace agricole et joue un rôle environnemental important :

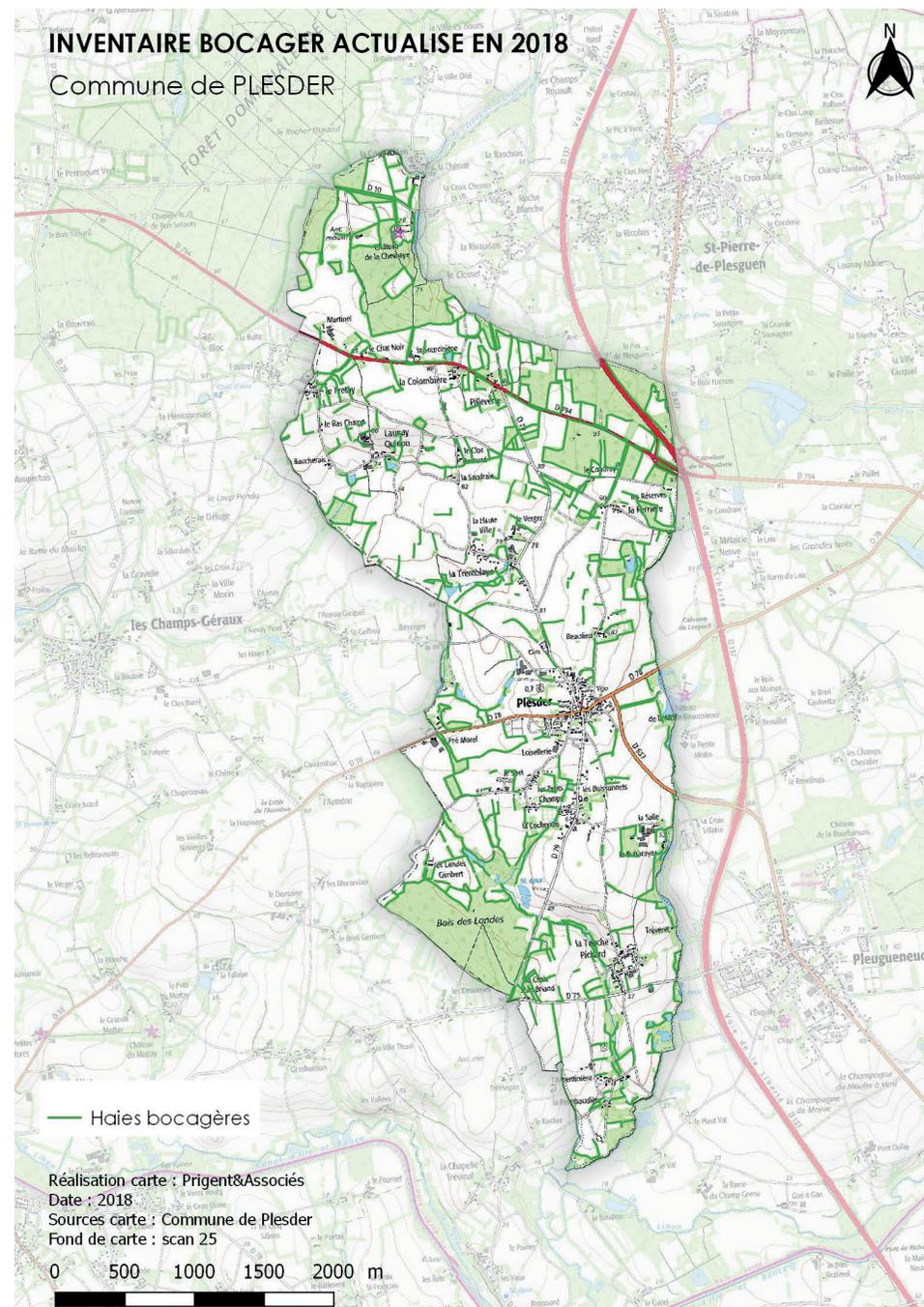
- préservation de la qualité des eaux
- lutte contre les inondations
- préservation de la biodiversité
- amélioration du cadre de vie

**En 2018, l'inventaire bocager a été actualisé sur l'ensemble de la commune, en collaboration avec le syndicat mixte du bassin du Linon.** La méthodologie a été la suivante :

- Une prélocalisation des haies bocagères a été effectuée par photo-aérienne, servant de base à l'inventaire bocager ;
- Une phase de terrain a été réalisée par le groupe communal en charge de l'inventaire permettant de confirmer la présence des haies et de caractériser leur(s) fonction(s) ;
- La vérification des données et la numérisation ont ensuite permis de finaliser l'inventaire qui a été validé par le groupe communal.

#### PROGRAMME DE PLANTATION DES HAIES BOCAGÈRES

La Communauté de communes Bretagne Romantique intervient en faveur de la restauration du bocage du territoire à travers un programme de plantation de haies et de bosquets. En fonction du projet et de son emplacement, le niveau d'aide varie, pouvant aller de la simple fourniture des plants à la prise en charge de la plantation. Ce programme concerne les particuliers, agriculteurs et collectivités.



## 1.4 - Synthèse de la Trame verte et bleue

Après une analyse de la Trame Verte et Bleue régionale définie par le SRCE ainsi que la Trame Verte et Bleue définie par le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, la commune de Plesder a délimité, sur son territoire, les éléments constitutifs de sa Trame Verte et Bleue locale :

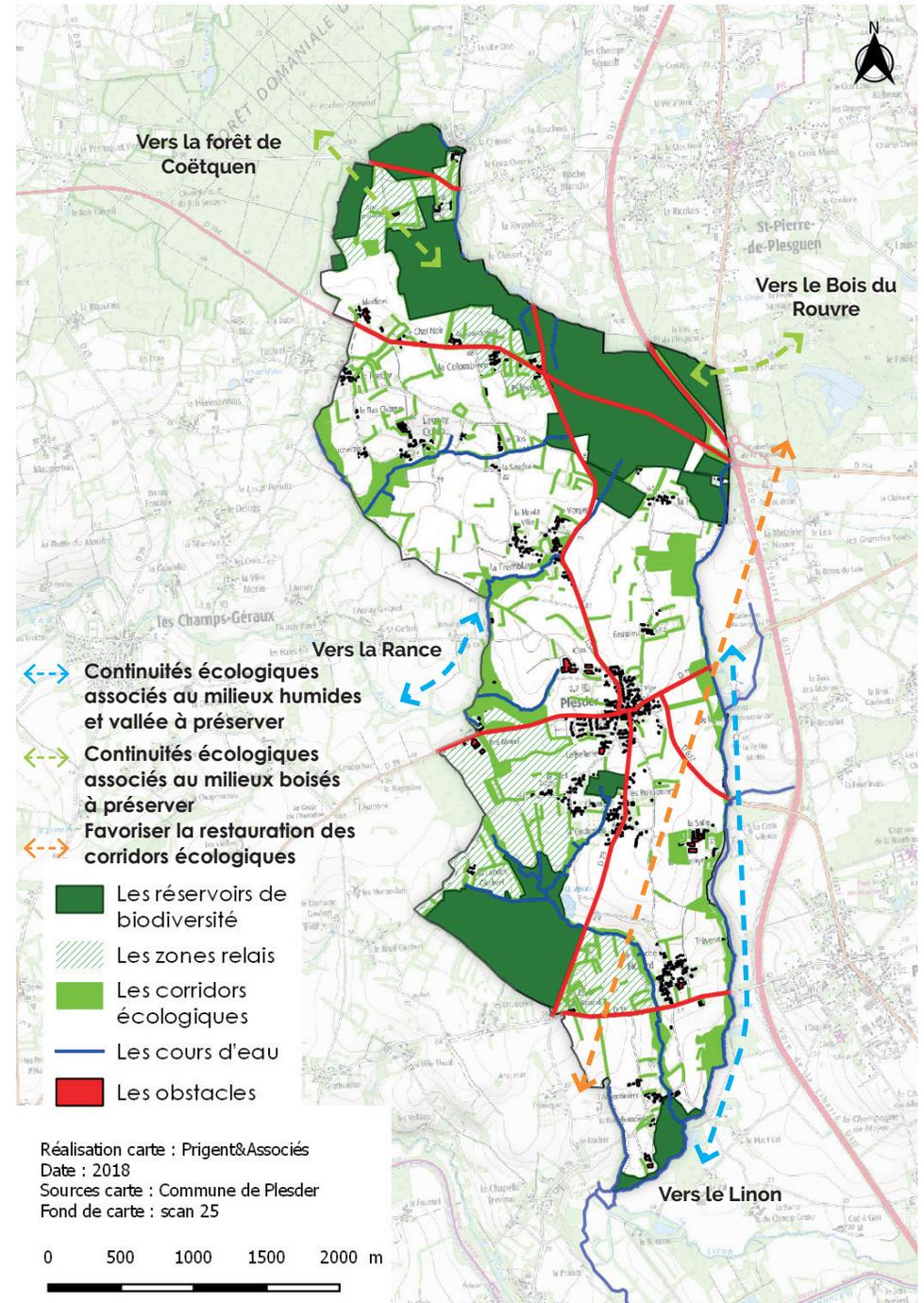
- **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces faunistiques et floristiques peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. D'après le code de l'environnement, ils comprennent « tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ». La commune de Plesder a identifié un réservoir de biodiversité, au nord de la commune, correspondant à un ensemble de boisements et de zones humides allant du lieu-dit de la Ferrière jusqu'au Château de la Chesnaye. Cet espace forme un milieu naturel riche et favorable à la biodiversité, notamment de par son ambiance fermée et intime. A une échelle plus globale, il existe une réelle continuité écologique du Bois de Rouvre sur la commune de Saint-Pierre-de-Plesguen à la forêt domaniale de Coëtquen sur la commune de Saint-Hélen ; Le bois des Landes, au sud-ouest de la commune, grand boisement de la commune, est également identifié en tant que réservoir de biodiversité. A une échelle locale, on observe une continuité naturelle à renforcer avec le bois de la Bagotière sur la commune de Evran.

La limite sud de la commune est marquée par un milieu humide et boisé intéressant. De plus, il se situe en amont du cours d'eau du Linon.

- **Les corridors écologiques** assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les zones humides, les cours d'eau, les boisements ainsi que le réseau de haies présents sur tout le territoire constituent les corridors écologiques du territoire de Plesder. Ce sont par ces milieux naturels que les espèces assurent la plupart de leurs déplacements. Les réservoirs de biodiversité associés aux corridors écologiques forment les continuités écologiques du territoire nécessaire de maintenir, voir de renforcer.

- **Les obstacles** constituent des lieux de fragmentation à la trame verte et bleue. L'urbanisation, la route départementale 137 reliant Rennes à Saint-Malo et la route départementale 794 reliant Vitré à Plancoët sont les principaux obstacles à la circulation des espèces sur Plesder.

La cartographie ci-jointe présente la trame verte et bleue de Plesder.



## 2. LES RESSOURCES ET LEUR GESTION

### 2.1 - Les richesses du sous-sol

#### > Les eaux souterraines

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), une masse d'eau souterraine a été délimitée au niveau de la commune de Plesder. Il s'agit de la masse d'eau Rance Frémur FRGG014 qui est évaluée en état chimique mauvais à cause du paramètre nitrate. Son objectif de bon état est également fixé à 2021.

#### > Les carrières

Aucune activité de carrière n'est présente sur la commune de Plesder.

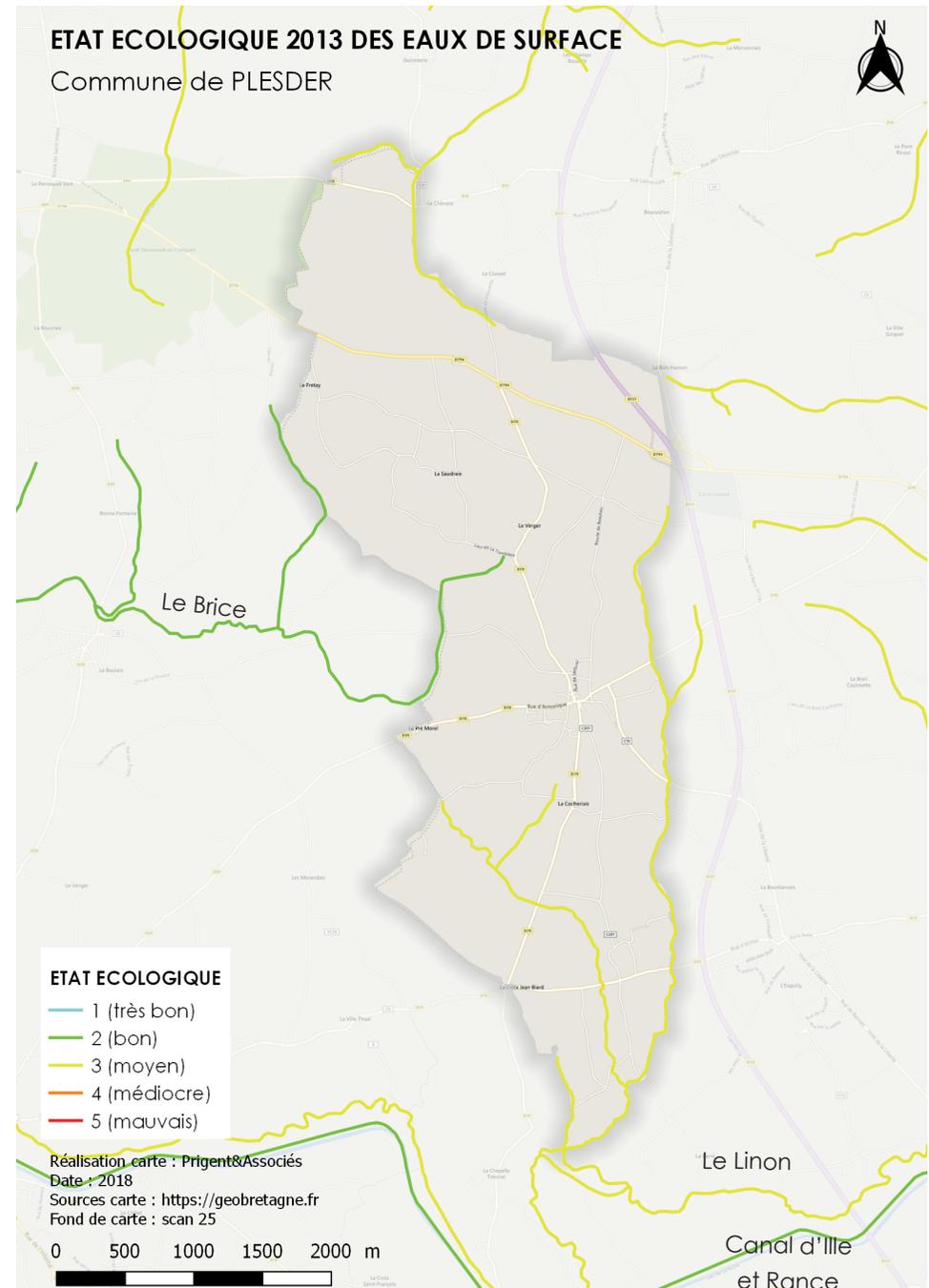
### 2.2 - Les eaux superficielles

Selon l'état des lieux élaboré dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne, la masse d'eau du Linon présente un état moyen. Les principaux paramètres en cause sont :

- Les nitrates
- Le phosphore
- Le carbone organique dissous
- Les pesticides

L'objectif retenu pour cette masse d'eau est d'atteindre le bon état en 2021.

La masse d'eau du Brice présente un bon état.



### 2.3 - L'eau potable

La commune de Plesder est alimentée en eau potable par :

- le réservoir de St Thual (réservoir au sol de 2 x 800 m<sup>3</sup> - mélange d'eau des stations de Bobital (22), Rophémel (22), Bleuquen (22) et Linquéniac (22)).
- la station de la Ferrière à Plesder.

Un captage d'eau potable est situé au lieu-dit « La Ferrière » sur la commune de Plesder. Son périmètre de protection a été délimité par arrêté préfectoral du 17 juillet 2015 portant Déclaration d'Utilité Publique. Il s'étend, sur la commune de Plesder, sur 163.5 hectares et sur la commune de Pleugueneuc, sur 85.9 ha.

En 2017, la consommation de la commune de Plesder était de 24 258 m<sup>3</sup>.

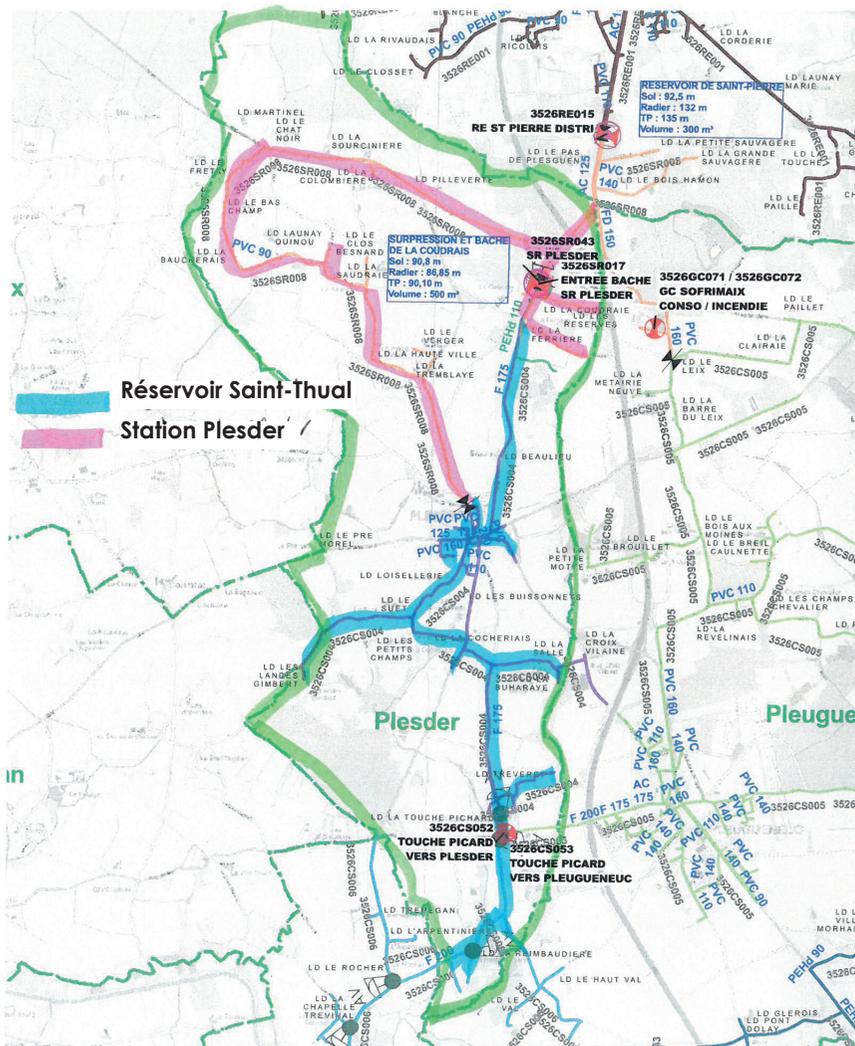
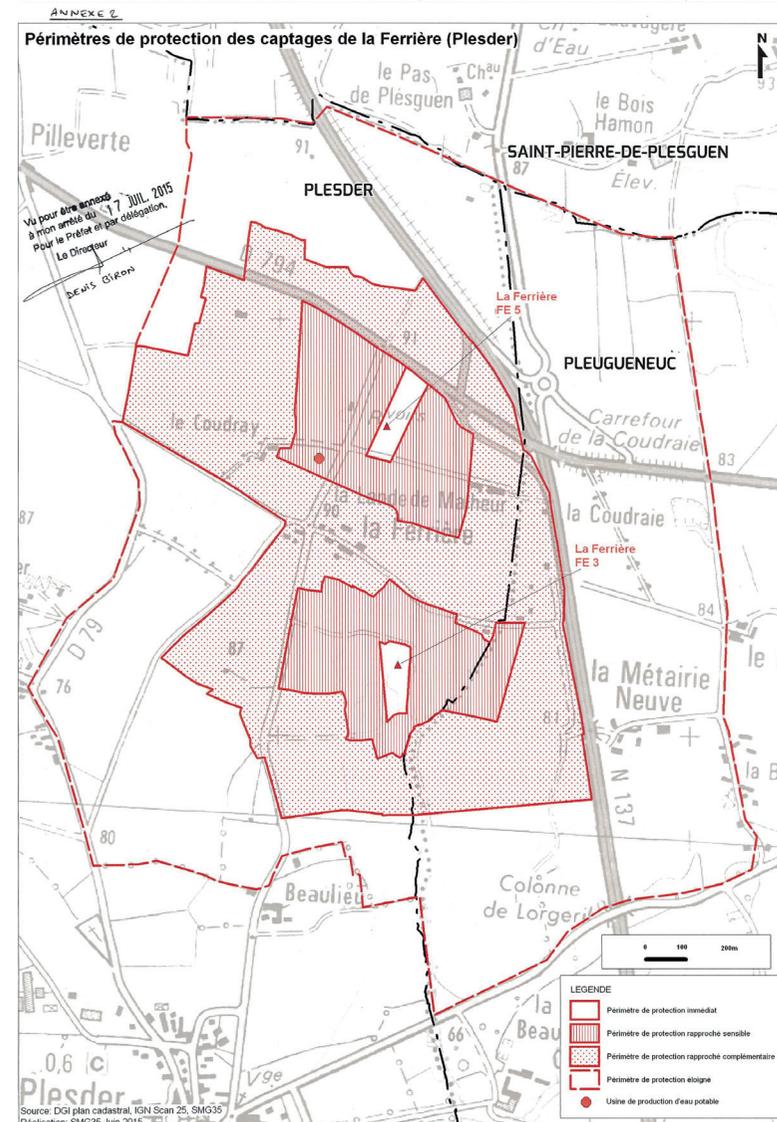


Schéma d'alimentation en eau potable de Plesder (source : SPIR)

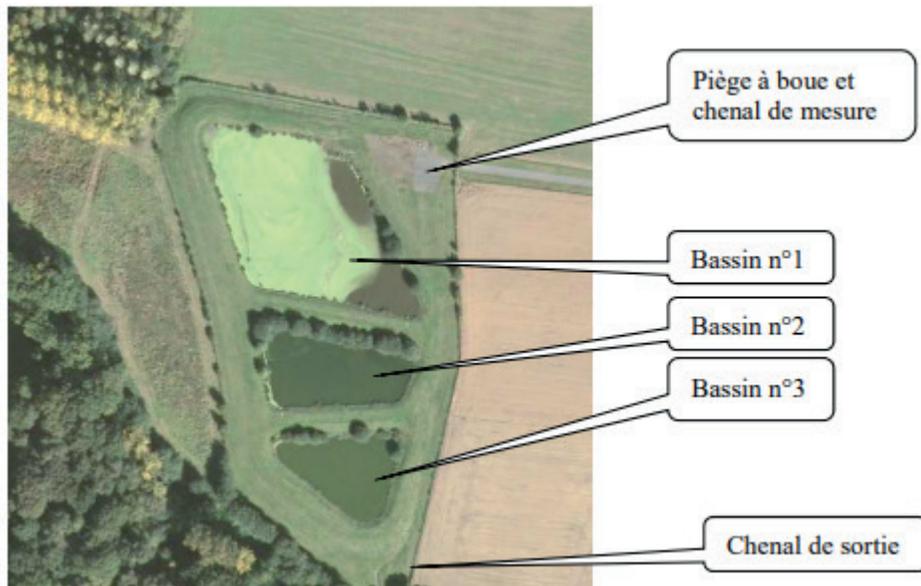


## 2.4 - Les eaux usées

### > L'assainissement collectif

Plesder dispose de la compétence assainissement collectif. La commune dispose d'un réseau de collecte de type séparatif.

Les eaux usées de la commune sont dirigées vers une station d'épuration de type lagunage naturel. Le milieu récepteur du rejet est le ruisseau des Landes de Gimbert. La station se situe au sud-ouest du centre bourg et a été mise en service en avril 2005. Elle a une capacité actuelle de 440 équivalents habitants.



Source géoportail

Aujourd'hui la zone desservie par le réseau collectif (excepté le lieu-dit La Touche Pichart qui est raccordé à la station de Pleugueneuc) concerne 497 équivalents habitants. La station d'épuration n'est donc plus en capacité à recevoir les effluents de la commune.

La commune de Plesder a délibéré, en conseil municipal du 27 juin 2017, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement collectif de la commune.

### > L'assainissement individuel

Le service public de l'assainissement non collectif est assurée par la communauté de communes Bretagne Romantique.

Bretagne Romantique a mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui est chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leur installation d'assainissement non collectif et de contrôler ces installations.

## 2.5 Les eaux pluviales

La commune de Plesder dispose d'un zonage eaux pluviales, réalisé en décembre 2008. Depuis le 1er janvier 2018, la communauté de communes Bretagne romantique dispose de la compétence sur la gestion des eaux pluviales (suite au transfert de la compétence voirie).

La grande majorité des eaux pluviales du centre bourg de Plesder rejoignent le ruisseau des Landes de Gimbert qui s'écoule au Sud de l'agglomération. Une partie des eaux de ruissellements sont également dirigées vers le ruisseau des Landes de la Mardrelle qui s'écoule en limite Est du territoire communal. Ces deux milieux récepteurs appartiennent au bassin versant de la rivière Le Linon. Enfin, les eaux de ruissellements du reste du centre bourg rejoignent quand à elles le ruisseau du Pré-Morel qui s'écoule au Nord-ouest du centre bourg. Ce ruisseau rejoint le ruisseau Le Brice et enfin le fleuve La Rance.

Le système de collecte des eaux pluviales sur le centre bourg de Plesder correspond à du busage de fossés. Seule une canalisation de diamètre plus importante est présente au niveau de la Route Départementale n°79, en direction de Tréverien.

Pour répondre aux objectifs du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo ainsi qu'à ceux du SAGE Rance Frémur baie de Beausais, le PLU de Plesder doit inciter à la mise en oeuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel, comme la rétention à la parcelle, les noues végétalisées, les bassins d'infiltration.

## 2.6 - La qualité de l'air

La pollution atmosphérique constitue un problème de santé publique du fait de l'exposition de l'ensemble de la population, ainsi que de la durée d'exposition dans la mesure où des effets sanitaires peuvent apparaître pour des expositions à court (exposition aiguë) ou à long terme (exposition chronique).

D'une manière générale, les zones les plus exposées sont celles les plus proches des sources de pollution. Ainsi, la qualité de l'air ambiant des grandes agglomérations, où de nombreuses activités se concentrent et où les conditions de dispersion des polluants sont défavorables, est souvent plus dégradée que dans le reste de la région.

En Bretagne, Air Breizh est l'organisme agréé de surveillance de la qualité de l'air, au titre de l'article L221-3 du Code de l'environnement, précisé par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2016 pris par le Ministère de l'Environnement portant renouvellement de l'agrément de l'association.

Ses missions consistent à mesurer en continu les polluants réglementaires dans l'air ambiant de la Bretagne et d'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution. Air Breizh étudie aussi l'évolution de la qualité de l'air.

Le tableau ci-après présente le volume des émissions de polluants atmosphériques en 2014 sur la commune de Plesder. Il détaille le volume par secteur d'activité pour chaque polluant (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, COVNM et NH<sub>3</sub>).

2014	SO <sub>2</sub> _kg	NO <sub>x</sub> _kg	PM <sub>10</sub> _kg	PM <sub>2,5</sub> _kg	COVNM_kg	NH <sub>3</sub> _kg
AGRICULTURE	4	4965	3430	1159	430	41476
DECHETS	0	0	0	0	0	7
AUTRES TRANSPORTS	0	0	0	0	0	0
TRANSPORT ROUTIER	20	10661	1345	941	1149	167
TERTIAIRE	14	80	4	4	2	0
RESIDENTIEL	84	710	1917	1873	5194	0
INDUSTRIE HORS ENERGIE	0	35	51	16	255	0
INDUSTRIE BRANCHE ENERGIE	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>123</b>	<b>16 450</b>	<b>6 747</b>	<b>3 993</b>	<b>7 029</b>	<b>41 650</b>

Source : inventaire spatialisé sur Plesder des émissions atmosphériques d'Air Breizh v2.2 (Air Breizh)

En 2014, sur le territoire de Plesder, les polluants qui sont majoritairement rejetés dans l'atmosphère sont l'ammoniac (NH<sub>3</sub>) et les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>) :

- 41 650 kg de NH<sub>3</sub> (ammoniac) ont été émis dans l'air, en 2014, à l'échelle de la commune (1 257 030 kg à l'échelle de Bretagne Romantique). Sous forme gazeuse, l'ammoniac est utilisé par l'industrie pour la fabrication d'engrais, d'explosifs et de polymères. L'ammoniac est principalement émis par le **secteur de l'agriculture** (rejets organiques de l'élevage, utilisation d'engrais azotés...). La formation d'ammoniac se réalise aussi lors de la transformation des engrais azotés présents dans les sols par les bactéries.

- 16 450 kg de NO<sub>x</sub> (oxydes d'azote) ont été émis dans l'air, en 2014, à l'échelle de la commune (444 220 kg à l'échelle de Bretagne Romantique). Le NO<sub>x</sub> désigne le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Ils apparaissent par oxydation de l'azote atmosphérique (N<sub>2</sub>) lors de toutes combustions, à haute température, de combustibles fossiles (**charbon, fuel, pétrole...**). Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) se forme à partir de l'oxydation du NO qui se dégage essentiellement lors de la combustion de combustibles fossiles, dans la **circulation routière**, par exemple.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution 2008-2014 en pourcentage, des émissions de polluants sur la commune de Plesder.

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>	COVNM	NH <sub>3</sub>
<b>Evolution 2008-2014</b>	<b>-12%</b>	<b>-33%</b>	<b>-12%</b>	<b>-15%</b>	<b>-35%</b>	<b>1%</b>

Globalement, les émissions ont diminué pour chaque polluant. On observe une baisse de 35% d'émission de Composés Organiques Volatils Non Méthanique (COVNM). Les COVNM sont présents dans les carburants, les peintures, les encres, les colles, les détachants, les cosmétiques et les solvants. Ils sont notamment émis par l'industrie, la combustion (chaudière, transport...), l'usage domestique de solvants.

L'émission d'ammoniac (NH<sub>3</sub>) a augmenté de 1% sur la commune.

## 3. LES SOURCES D'ENERGIE

### 3.1 - L'énergie éolienne

La Bretagne figure parmi les régions disposant des potentiels éoliens les plus importants grâce à des vents moyens soufflant entre 5,5 et 7,5 m/s. Territoire littoral, le Pays de Saint-Malo bénéficie d'un potentiel éolien particulièrement intéressant avec des vents allant de 6,5 à 7,5 m/s.

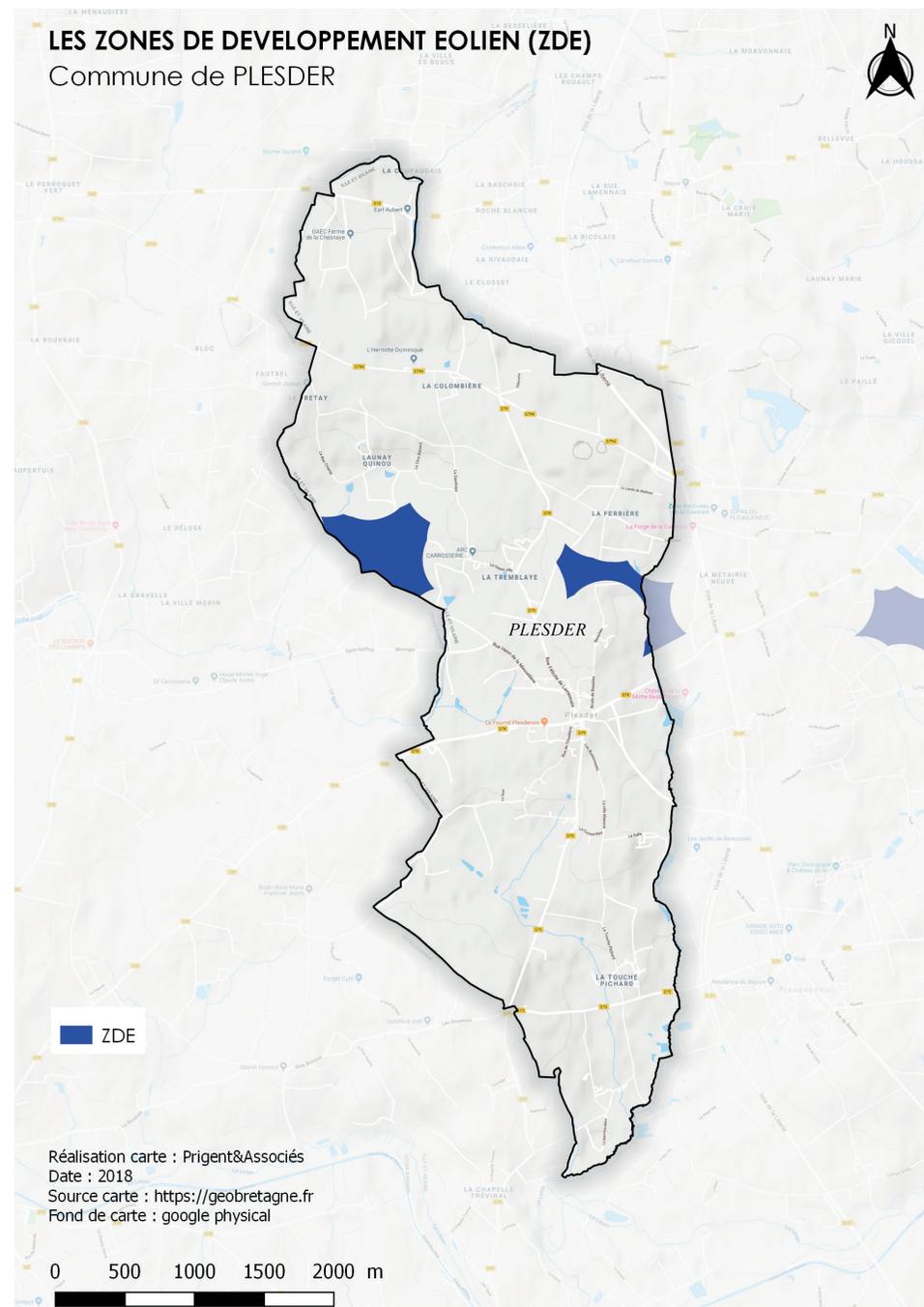
En 2008, le Pays de Saint-Malo a élaboré son Schéma Territorial Eolien en collaboration avec le bureau d'études Airele. L'élaboration de ce schéma visait la création de ZDE sur le Pays de Saint-Malo.

Une ZDE permet d'identifier le(s) territoire(s) pouvant accueillir des éoliennes, en fonction du potentiel éolien de la zone, des possibilités de raccordement au réseau électrique et de la préservation des paysages. Les ZDE sont créées par le préfet, sur proposition d'une ou plusieurs communes ou d'EPCI. Elles déterminent :

- le potentiel éolien,
- la puissance maximale d'une éolienne qui y est implantée,
- la puissance minimale d'une éolienne qui y est implantée,
- le périmètre de la zone,
- les possibilités de raccordement au réseau électrique...

Basé sur une analyse des contraintes restreignant les possibilités d'implantations d'éoliennes, le Schéma Territorial Eolien du Pays de Saint-Malo a abouti sur la définition de 7 secteurs favorables dont 6 sont situés sur la Communauté de Communes Bretagne Romantique.

Deux zones de développement éolien (ZDE) sont présentes sur la commune de Plesder. Elles font partie du Secteur de Meillac - Plesder Pleugeuneuc, Plesder, Meillac dont le potentiel de production est évalué à 4,5 à 48 MW 3 à 16.



### 3.2 - L'énergie solaire

Il existe principalement trois modes d'utilisation de l'énergie solaire :

- le solaire passif consiste en l'utilisation réfléchie des apports solaires pour le chauffage de l'habitat ;
- le solaire thermique consiste en l'utilisation de panneaux permettant une circulation d'eau, chauffée par le soleil ;
- le solaire photovoltaïque consiste en l'utilisation des rayons solaires pour produire de l'énergie électrique.

En Bretagne, avec près de 46 300 m<sup>2</sup> répartis sur plus de 6 500 installations, le solaire thermique a produit environ 14 GWh en 2016.

Le solaire photovoltaïque atteint, en 2016, 19 635 installations raccordées au réseau et livrant environ 6,4% de l'électricité renouvelable produite en Bretagne, soit 198 GWh. La production photovoltaïque d'électricité est composée d'un grand nombre de petites installations chez les particuliers notamment, d'une puissance souvent inférieure à 3 kWé.

Depuis le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009, les systèmes photovoltaïques sont clairement énoncés dans le code de l'urbanisme et de l'environnement. Les démarches administratives dépendent de la hauteur des panneaux, de la puissance-crête, de l'installation et du secteur d'implantation. Les centrales solaires au sol peuvent être soumises à une déclaration préalable, voire au-delà de 250 kWc, à un permis de construire, conformément à l'article R421-1 du code de l'urbanisme.

Le code de l'environnement soumet les installations photovoltaïques au sol d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc aux procédures d'étude d'impact et d'enquête publique, quel que soit le montant de l'investissement.

Aucun projet de centrale solaire au sol n'est actuellement envisagé sur la commune de Plesder.

### 3.3 - Le bois déchiqueté dans les chaufferies

En 2016, on dénombre 420 chaufferies bois en Bretagne. La majorité des installations fournit de la chaleur au secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire + réseaux de chaleur).

Les forestiers et les agriculteurs sont de plus en plus sollicités pour contribuer à la production d'énergie sur les surfaces qu'ils gèrent. Sur la commune de Plesder, la ressource peut être intéressante : le bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets peut être valorisé après déchiquetage.

Les chaudières bois-énergies (granulés ou copeaux) peuvent être utilisées dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, piscine, bâtiments des collectivités...).

Dans le cadre de sa compétence Environnement, la communauté de communes Bretagne Romantique a réalisé, en 2014, une chaufferie bois sur le site du complexe sportif à Combourg afin de créer un service de vente de chaleur auprès d'usagers. Cette chaufferie est alimentée par la mise en place d'une filière bois au niveau local.



## 4. LES DÉCHETS

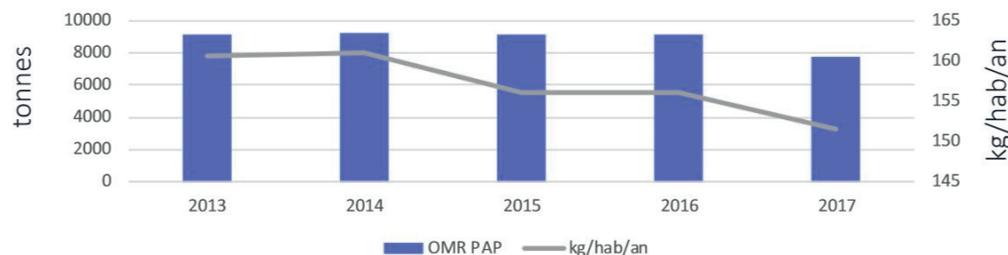
La collecte des déchets sur la commune de Plesder est gérée par le syndicat mixte de traitement et de collecte des ordures ménagères d'Ille-et-Rance.

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées en porte à porte sur des points de regroupement individuels. Elles sont déposées au centre de transfert de Tinténiac, rénové et agrandi en 2015. Ce centre reçoit également les déchets recyclables collectés dans les sacs jaunes.

Le traitement des déchets ménagers est assuré par le syndicat mixte des Pays de Rance et de la Baie. Après avoir été déposées au centre de transfert de Tinténiac, les ordures ménagères sont ensuite transportées à Taden pour y être incinérées et valorisées sous plusieurs formes :

- Production de chaleur en auto-consommation ;
- Production d'électricité vendue à EDF ;
- Récupération des résidus d'incinérations valorisés en sous couche routière.

**Pour l'année 2017, le tonnage d'ordures ménagères réceptionné est de 7 817 tonnes. Le ratio pour cette année est donc de 151,48 kg/hab. Ce chiffre est nettement inférieur à la moyenne nationale qui se situe autour de 270 kg par an et par habitant.**



Evolution du tonnage de déchets ménagers collectés depuis 2013 (source : SMICTOM)

La collecte des emballages et papier s'effectue depuis 2010 en points de regroupement, à l'aide de sacs jaunes distribués. Les sacs collectés sont transportés vers le centre de Donville-les-Bains (50) où ils sont triés et mis en balles en vue de leur recyclage.

**Pour l'année 2017, 2 040,09 tonnes de déchets recyclables (hors verre et papiers) ont été collectés dans les sacs jaunes, soit 39,53 kg/habitant.**

Le verre est collecté en point d'apport volontaire via 116 conteneurs. Il est stocké à Tinténiac puis transporté aux usines de recyclage Ol manufacturing à Reims ou Cognac.

**Pour l'année 2017, 2 003 tonnes de verre ont été recyclées, soit 38,31kg/habitant.**

Concernant la collecte du papier, 37 conteneurs sont répartis dans chaque commune et déchetterie. Les papiers collectés sont acheminés à Cesson-Sévigné. **En 2017, 102,25 tonnes de papiers ont été collectées.**

Les collectivités ont à disposition sur le territoire des points d'apport volontaire pour les textiles, linges et chaussures. Un partenariat avec Le Relais a permis d'augmenter le nombre de points. Il en existe 35 sur le territoire du SMICTOM. **En 2017, 388 tonnes ont été collectées.**

Le territoire est maillé par **trois déchèteries** situées à Combourg, Montreuil-sur-Ille et Tinténiac. Ces installations sont prévues pour recueillir les déchets des ménages et ne sont pas accessibles aux professionnels, hormis pour les cartons d'emballages et la ferraille.

Le SMICTOM dispose d'une politique de sensibilisation et d'information auprès de la population.



## 5. LES RISQUES ET NUISANCES

La commune de Plesder dispose de deux documents d'information préventive concernant les risques majeurs :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs 35, approuvé en 2015 ;
- L'affiche d'information communale sur les risques et les consignes.

### 5.1 - Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain

Code national	Début	Fin	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19990232	25.12.1999	29.12.1999	29.12.1999	30.12.1999

Inondations et coulées de boue

Code national	Début	Fin	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19960006	01.07.1995	02.07.1995	03.04.1996	17.04.1996

Tempête

Code national	Début	Fin	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19870219	15.10.1987	16.10.1987	22.10.1987	24.10.1987

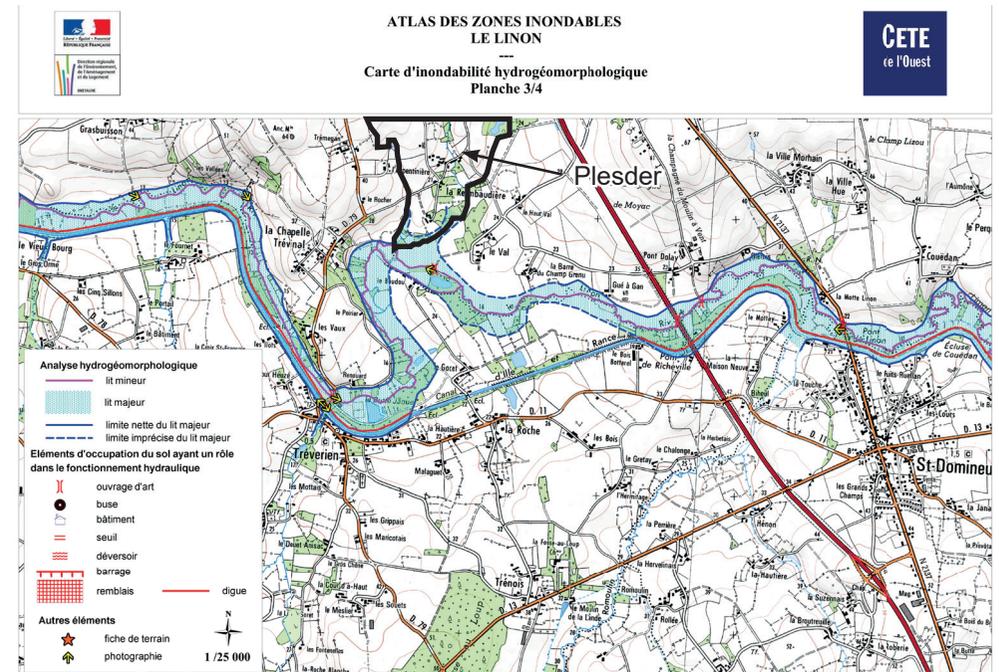
### 5.2 - Le risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

La région Bretagne est classée, en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

### 5.3 - Le risque inondation

D'après l'Atlas de Zones Inondables (AZI), réalisé par la DREAL Bretagne, une faible partie, en limite sud du territoire communal, est située en zone inondable. Elle représente très peu sur la commune de Plesder.

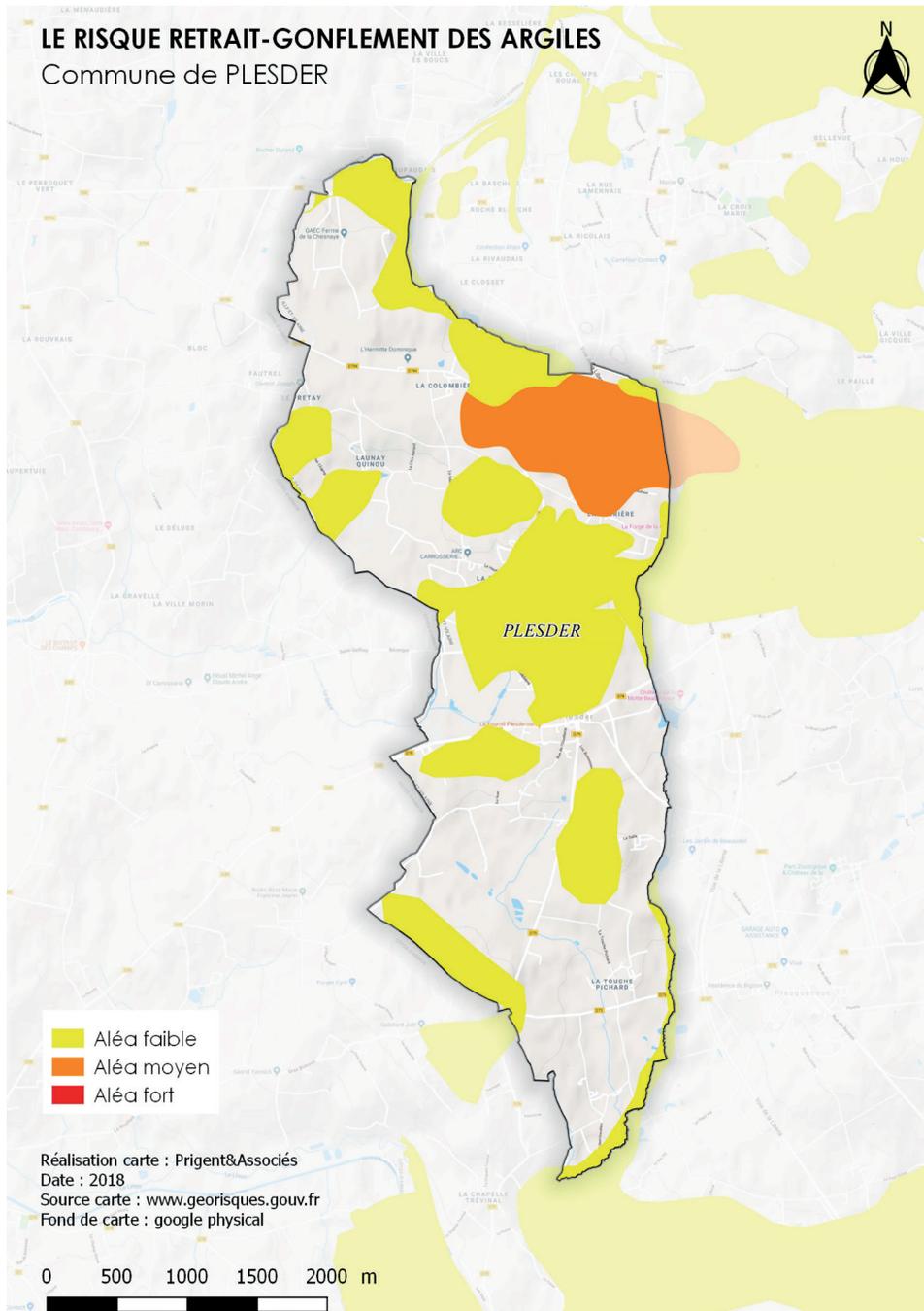


### 5.4 - Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels).

Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales.

La commune de Plesder est concernée par un aléa faible à fort de retrait-gonflement des argiles. Le risque devra être signalé dans le cadre des projets de construction.



### 5.5 - Le risque de transport des matières dangereuses

La commune est concernée par le risque de transport des matières dangereuses. Tous les jours, une grande variété de marchandises dangereuses est transportée dans le monde, dont la majeure partie est destinée à des usages industriels. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : hydrocarbures, chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...).

Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie  **routièr e, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisations**.

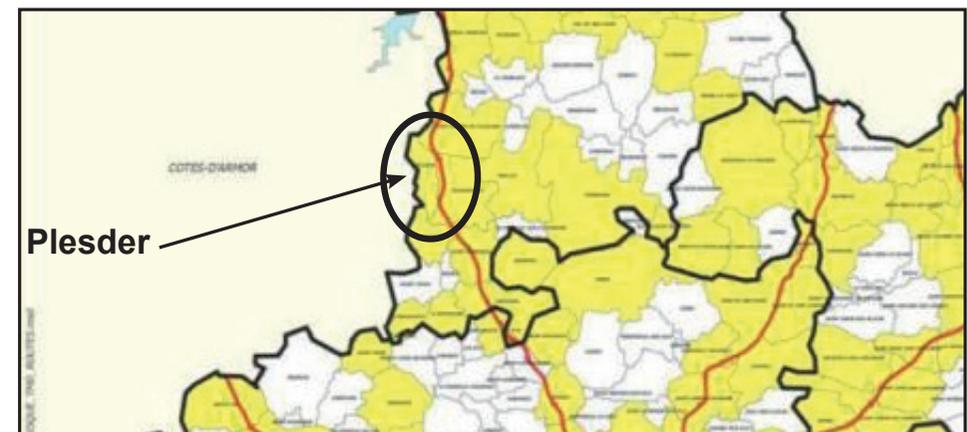
Les principales conséquences engendrées par la survenue d'un accident lors du transport de marchandises dangereuses sont :

- un incendie
- un dégagement du nuage toxique
- une explosion
- une corrosion
- une pollution du sol et/ou des eaux

D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) d'Ille et Vilaine (2015, **la commune de Plesder est concernée par le risque TMD par voie routièr e**. Ce risque est faible sur la totalité du territoire.

Il concerne la **route départementale 137** qui traverse une partie mineure de la commune.

Extrait du DDRM 35



## 5.6 - Le bruit

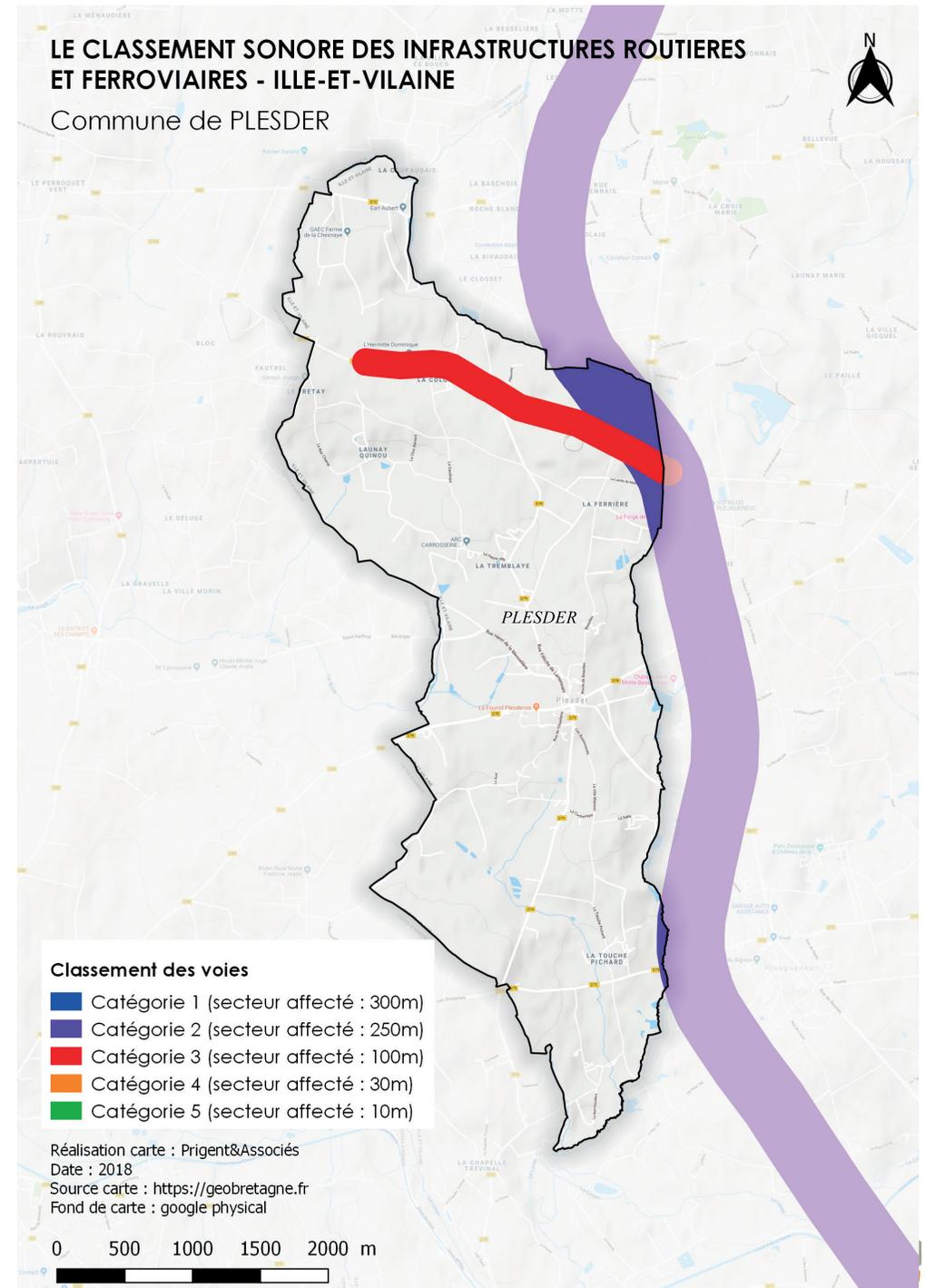
En application de l'article 13 de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, dont la largeur maximum est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie : 300 m en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4, 10 m en catégorie 5. Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie, en raison de la configuration des lieux. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme.

Deux routes sont répertoriées dans le classement sonore des infrastructures routières et ferrovières d'Ille et Vilaine :

- La route départementale 137 est répertoriée en catégorie 2
- La route départementale 794 est répertoriée en catégorie 3

## 5.7 - La pollution des sols

La base de données BASIAS inventorie les sites industriels et les activités de service pour chaque commune. Un site est inventorié sur Plesder, il s'agit de l'ancienne décharge située au lieu-dit « Lande Coëtquen ». D'après la base de données BASOL, il n'y a aucun site pollué sur la commune de Plesder.



## 6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thème	Diagnostic	Enjeux
<b>Hydrographie</b>	<p>Plesder se situe sur les bassins versants de la Rance et du Linon.</p> <p>L'inventaire des cours d'eau sur la commune a été actualisé en 2018.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les cours d'eau</li> <li>- Interdire la création de nouveau plan d'eau.</li> </ul>
<b>Milieus naturels et zones humides</b>	<p>Aucun milieu naturel ne figure dans les inventaires locaux ou nationaux (Natura 2000, ZNIEFF...).</p> <p>Inventaire zones humides réalisé en 2007 et validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais en 2010.</p> <p>Un inventaire complémentaire dans les zones U et AU a été effectué en 2018.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les zones humides</li> <li>- Préserver la biodiversité</li> <li>- Protéger et renforcer les continuités naturelles</li> <li>- Préserver et renforcer la trame bocagère existante.</li> </ul>
<b>Boisements et bocage</b>	<p>Présence de forêts sur la commune notamment au Nord du territoire ainsi que le bois des Landes au sud.</p> <p>L'inventaire des haies bocagères a été réalisé par la commune de Plesder, en collaboration avec le syndicat mixte du bassin versant du Linon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les boisements</li> <li>- Encourager la replantation de haies bocagères</li> </ul>
<b>Trame verte et bleue</b>	<p>Une continuité naturelle majeure au nord du territoire liant la forêt domaniale de Coëtquen et le Bois du Rouvre.</p> <p>Des continuités naturelles liées aux affluents de la Rance et du Linon.</p>	

Thème	Diagnostic	Enjeux
<b>Les données sanitaires</b>	<u>Eaux usées</u> Elaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées en cours. Les études sur la capacité de la station d'épuration sont actuellement menées et les résultats ne sont pas encore connus. <u>Eaux pluviales</u> Réseau de collecte de type séparatif eaux usées et eaux pluviales	S'assurer de la capacité de collecte et de traitement du système d'assainissement des eaux usées de la commune.  Gestion alternative des eaux pluviales  Limiter l'imperméabilisation des sols
<b>Ressources</b>	Présence d'un point de captage d'eau potable sur la commune au lieu dit « La Férière ».	Prévoir un zonage qui soit en adéquation avec les périmètres de protection du captage.  <b><i>Développer l'éolien sur le territoire.</i></b>
<b>Nuisances sonores</b>	Des nuisances liées à la RD 137 et la RD 794.	Limiter l'exposition aux nuisances phoniques dans les zones affectées par le bruit.
<b>Les risques naturels et industriels</b>	<u>Risque retrait-gonflement des argiles</u> Aléa nul à faible sur la majorité du territoire. Aléa moyen sur la partie nord-est du territoire.  <u>Risque Transport des Matières Dangereuses</u> Il concerne la RD 137 (faible).	Ne pas aggraver l'aléa.

# ANALYSE DES IMPACTS ET SEQUENCE E.R.C. INDICATEURS DE SUIVI



L'évaluation environnementale du PLU de Plesder a été menée en parallèle de la révision du document d'urbanisme dans une logique d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur l'environnement. La doctrine ERC s'inscrit dans une démarche de développement durable et vise à placer l'environnement au coeur du processus de décision. La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a d'ailleurs renforcé ce principe.

## 1. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET LES MESURES E.R.C.

### 1.1 - La géologie

Aucun site d'importance géologique n'a été identifié sur la commune et aucune incidence n'est à prévoir sur la géologie du territoire communal.

### 1.2 - La topographie

Les mesures prises pour ne pas modifier la topographie de manière structurelle sont les suivantes :

« Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone » .

### 1.3 - Le climat

L'augmentation de l'urbanisation et de la population impliquent inévitablement une augmentation du trafic routier et, par voie de conséquence, une augmentation de la consommation d'énergie et de l'émission de gaz à effet de serre.

Le changement climatique est un phénomène d'augmentation des températures moyennes des océans et de l'atmosphère, au niveau planétaire, depuis une soixantaine d'années. Il pourrait occasionner, selon l'agence nationale de santé publique, des impacts sanitaires non négligeables. Parmi eux, figurent notamment une augmentation en intensité et en durée des événements climatiques extrêmes.

Le projet de d'aménagement et de développement durables affiche un objectif de réduction et de limitation de l'empreinte carbone des déplacements sur l'ensemble du territoire « *Faciliter le développement du covoiturage en permettant une zone d'accueil au niveau du parking de la salle des jeunes et de la culture* » ; « *Mutualiser les emplacements de stationnement* » ; « *Prévoir des stationnements vélos sécurisés* » ; « *Imposer des connexions douces pour toute nouvelle opération d'aménagement* ».

Le PLU de Plesder renforce la préservation des liaisons douces en identifiant le maillage existant et en localisant de nouveaux cheminements à créer, dans

les Orientations d'aménagement et de Programmation.

### 1.4 - L'hydrographie

Sur la commune de Plesder, la présence de l'eau est discrète et cependant omniprésente. Supports des limites communales, les ruisseaux servent également de points d'accroches des nombreux hameaux de Plesder. L'urbanisation future de la commune prévue par le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur les milieux aquatiques.

Le PLU inscrit notamment, dans son projet, deux secteurs d'extension de l'urbanisation :

- le secteur Le Chêne Huby situé au Sud-Est du bourg de Plesder. Il constitue un site destiné à accueillir diverses typologies de logement.
- le secteur La Malice situé à l'Ouest du bourg de Plesder, le long de la route départementale 78.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est susceptible d'impacter la ressource hydrique du territoire en apportant une contrainte en termes de collecte et de traitement des eaux usées, et également en termes de gestion des eaux pluviales.

Le PLU prend des dispositions pour préserver l'ensemble du milieu hydrographique. Ces dispositions interviennent à la fois directement sur le milieu hydrique, mais également par des mesures indirectes, davantage liées à l'urbanisation elle-même :

#### - Réduction des zones AU:

Le PLU diminue ses zones à urbaniser (AU) sur le territoire, passant de 9,53 hectares au PLU de 2007 à 2,076 hectares au PLU révisé. Les zones Naturelles (N) et Agricole (A) augmentent en passant de 1 043,58 hectares à 1 080,8 hectares.

- Protection des cours d'eau :

Le PLU préserve l'ensemble des cours d'eau du territoire, notamment par une bande de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau. L'inventaire des cours d'eau sur la commune a été actualisé par le syndicat mixte du bassin versant du Linon et validé par le conseil municipal de Plesder en 2018.

- Protection des zones humides :

Conformément au SAGE Rance Frémur baie de Beaussais qui planifie la gestion de l'eau sur le territoire, les zones humides sont protégées dans le règlement du PLU par un article stricte qui empêche toute destruction de ces milieux. Cet article est tiré de l'article n°3 du règlement du SAGE. L'inventaire communal des zones humides a été validé en 2010 par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais comme étant conforme à l'arrêté de 2009 précisant la méthodologie nationale d'inventaire des zones humides. Dans le cadre de la révision du PLU, un complément d'inventaire a été réalisé dans les zones U et AU du PLU en 2018. Aucune zone humide n'a été détectée dans ces zones.

- Identification et protection des dispositifs anti-érosifs :

La commune de Plesder, en collaboration avec le syndicat mixte du bassin versant du Linon, a réalisé un inventaire des haies bocagères selon la méthode préconisée par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.

Les structures bocagères présentes sur le territoire ont toutes été pré-localisées par photo-aérienne. En amont de la phase terrain, plusieurs critères ont été retenus afin caractériser chaque haie. Au total, 17 critères ont été sélectionnés dont ceux qui permettent de caractériser le rôle anti-érosif (la position sur le bassin versant ; l'orientation par rapport à la pente ; le linéaire bocager formant ou non un angle d'infiltration). En effet, le SAGE fait référence au maillage bocager qui a un rôle avéré dans la lutte contre l'érosion. La phase de terrain a été réalisée par un groupe de travail communal, désigné en amont.

L'inventaire des éléments bocagers est présenté dans l'état initial de l'environnement. La commune s'est attachée à préserver les dispositifs anti-érosifs au sein du règlement littéral et graphique du PLU.

- Gestion des eaux pluviales :

La commune de Plesder, à travers son PLU, réglemente la gestion des eaux pluviales. L'article 3 « Equipements et réseaux » impose que les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol. Cette gestion des eaux pluviales à la source vise à maîtriser localement le ruissellement.

La Communauté de Communes Bretagne Romantique dispose depuis le 1er janvier 2018 de la compétence voirie. Elle mène actuellement une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale.

- Gestion des eaux usées :

Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées est en cours d'élaboration sur la commune de Plesder. Cette étude porte sur le système d'assainissement collectif des eaux usées de la commune. Le réseau hydrographique concerné par l'étude est le ruisseau les landes de GIMBERT, affluent du LINON.

L'objectif est de réaliser :

- le diagnostic du fonctionnement du réseau eaux usées et de la station de traitement des eaux usées de la commune, afin d'en recenser les anomalies, de quantifier la pollution rejetée ainsi que son impact sur le milieu ;
- le schéma directeur d'assainissement qui vise à réduire les dysfonctionnements, les rejets de pollution et les surcoûts d'exploitation qui en découlent, à respecter la réglementation en vigueur, notamment à travers la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) et l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs, et à contribuer aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.

## 2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE ET LES MESURES E.R.C.

### 2.1 - Les massifs boisés

Les massifs boisés au Nord du territoire ainsi que le bois des Landes sont classés en zone Naturelle (N) au PLU.

Les boisements les plus significatifs de la commune font l'objet d'un classement au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le réseau de haies a également été protégé par un repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage implique que toute transformation concernant les haies repérés au plan de zonage doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

### 2.2 - Les haies

La commune de Plesder, en collaboration avec le syndicat mixte du bassin du Linon, a réalisé un inventaire des haies bocagères du territoire. Un groupe de travail communal a été formé pour réaliser la phase de terrain. Chaque haie présente sur la commune a été caractérisée à l'aide d'une grille de critères à remplir (position de la haie sur le bassin versant, orientation par rapport à la pente, continuité du couvert ligneux...).

Conformément aux dispositions n°23 et n°24 du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, les haies ayant un rôle dans la lutte contre l'érosion ainsi que pour la gestion de l'eau, dénommées « dispositifs anti-érosifs » ont été identifiées.

L'inventaire des haies (haies anti-érosive ou non) est identifié au plan de zonage du PLU par une trame spécifique. Le règlement littéral prévoit une compensation en cas de destruction d'un élément bocager.

### 2.3 - Les continuités écologiques

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé le 08 décembre 2017, identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle de son territoire, composée notamment des réservoirs de biodiversité principaux, des réservoirs de biodiversité ponctuels, des réservoirs de biodiversité complémentaires, des cours d'eau principaux et secondaires, des corridors écologiques associés aux milieux boisés, aux milieux humides, aux milieux littoraux...

Sur la commune de Plesder, le SCoT identifie :

- des réservoirs de biodiversité complémentaires : il s'agit des principaux espaces boisés sur la commune.
- des corridors écologiques associés aux milieux humides et vallées : le SCoT a défini les corridors humides à partir des données d'inventaire communal sur les zones humides et les cours d'eau.
- des corridors écologiques associés aux milieux boisés : il s'agit, sur la commune de Plesder, de préserver et renforcer la continuité naturelle qui traverse le Nord du territoire (Forêt domaniale de Coëtquen - Bois du Rouvre).
- un axe de fragmentation majeur : il s'agit de la route départementale 137 reliant Rennes-Saint-Malo.

Le SCoT énonce les objectifs suivants :

- Préserver les cours d'eau
- Favoriser la « Nature en Ville »
- Favoriser la restauration des corridors écologiques
- Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire en protégeant les zones humides, les cours d'eau et les haies, ainsi qu'en favorisant la lutte contre les espèces invasives.

Le PLU de Plesder identifie et protège l'ensemble des éléments caractéristiques de la trame verte et bleue sur son territoire, notamment par un classement en zone Naturelle (N) ou par un repérage spécifique.

Au delà du règlement du PLU, les inventaires des zones humides, des cours d'eau, des éléments bocagers réalisés sur la commune, sont présentés au sein du rapport de présentation pour sensibiliser l'ensemble des habitants.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifient sur les futurs secteurs d'urbanisation, les éléments naturels et paysagers existants ou à créer.

#### **2.4 - Les espèces invasives**

Le SAGE Rance Frémur Baie de Beausais définit une espèce invasive comme :

- une espèce introduite, intentionnellement ou non, dans un territoire qui se situe hors de son aire de répartition naturelle ;
- une espèce qui se multiplie sur ce territoire, sans intervention de l'homme, et y forme une population pérenne ;
- une espèce qui constitue un agent de perturbation des activités humaines ou nuit à la diversité biologique.

Une espèce invasive est donc une espèce introduite, envahissante et perturbatrice. Ces espèces, par leur capacité à coloniser les milieux naturels, peuvent constituer une menace importante pour les habitats et les espèces communs du territoire.

Le PLU impose, dans les dispositions générales du PLU, de ne pas planter d'espèce invasive.

## **3. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET LES MESURES E.R.C.**

### **3.1 - Les masses d'eau souterraines**

Une masse d'eau souterraine est identifiée sur le territoire de Plesder. Il s'agit de la masse d'eau souterraine Rance Frémur FRGG014, qui correspond à l'ensemble du périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais.

### **3.2 - L'eau potable**

L'alimentation en eau potable de qualité et en quantité suffisante est un enjeu majeur pour notre territoire. L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation bénéficie du réseau de distribution en eau potable.

La mise en place des périmètres de protection autour des points de prélèvement d'eau est une obligation réglementaire prévue par l'article L-1321-2 du Code de la Santé Publique. L'objectif de ces périmètres est de lutter contre les pollutions directes, ponctuelles et accidentelles. Sur la commune de Plesder, 2 forages qui composent le captage de la Ferrière à Plesder (SPIR) ont été mis en service en 2017. La protection de ce captage est officialisée par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du 17 juillet 2015, annexé au présent PLU.

Par ailleurs, l'augmentation potentielle de population prévue au PLU induira une augmentation proportionnelle de la consommation d'eau potable.

D'après l'observatoire 2018 des services d'eau potable d'Ille et Vilaine, réalisé par le Syndicat Mixte de Gestion de l'eau potable d'Ille-et-Vilaine, la consommation estimée par particulier est d'environ 33m<sup>3</sup> par an. La population supplémentaire attendue sur Plesder (125 habitants supplémentaires) entraînera un volume d'eau supplémentaire consommé de 4 125 m<sup>3</sup>. Il s'agit là d'une incidence négative sur l'environnement que la mairie peut atténuer en

développant une sensibilisation forte de la population en matière de gestion de la ressource en eau.

### 3.3 - Les eaux usées

L'augmentation potentielle de la population induira une hausse du besoin en traitement des eaux usées. L'augmentation de population attendue sur la période 2020-2030 est d'environ 125 habitants, avec une estimation du besoin en logement de 54 logements.

L'ensemble des zones à urbaniser (AU) sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. La commune de Plesder élabore actuellement un schéma directeur d'assainissement des eaux usées qui permettra de garantir :

- une optimisation des modalités d'assainissement ;
- un bon fonctionnement des systèmes épuratoires.

Actuellement, la station d'épuration de Plesder est de type lagunage naturel. Elle a une capacité de 440 Equivalents-Habitants. Afin d'évaluer la charge de pollution collectée par le réseau eaux usées et donc le taux de remplissage de la station d'épuration, une étude d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation.

Le développement de la commune devrait représenter d'ici 2030, un flux supplémentaire à traiter pour la station de 125 équivalents-habitants.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées sera mis en cohérence avec le PLU. Il intégrera l'éventuelle nécessité d'une extension pour faire face aux besoins d'urbanisation futurs.

Il n'y a pas d'établissement industriel notable sur la commune.

Certaines habitations sur le reste du territoire communal demeurent en assainissement autonome. Le service public de l'assainissement non collectif est assurée par la communauté de communes Bretagne Romantique.

## 4. LES INCIDENCES SUR LES SOURCES D'ENERGIE ET LES MESURES E.R.C.

L'augmentation du parc de logements et la hausse associée du trafic routier entraînera une croissance des besoins énergétiques de la commune.

Le PLU encourage les projets à performance énergétique renforcée, en permettant, pour certaines constructions existantes, de déroger aux règles d'implantation prévues au règlement (sous conditions).

Il prévoit également, pour les constructions nouvelles qui justifient d'une exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive, un droit au dépassement des règles relatives au gabarit des constructions, dans la limite de 30% maximum.

La commune de Plesder est concernée par une Zone de Développement Eolien (ZDE) dont le périmètre figure en annexe du PLU. Un projet d'implantation de 4 éoliennes a été présenté par la société QUADRAN Energies Libres sur les communes de Pleugueneuc et Meillac. L'enquête publique a eu lieu en 2018. Le territoire de Plesder n'est pas concerné pour le moment, cependant un projet est toujours envisagé.

L'élaboration du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) est actuellement en cours sur le territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique. Un premier état des lieux a été réalisé portant sur la consommation énergétique du territoire, ses émissions de gaz à effet de serre et ses émissions de polluants à effet sanitaire.

Le bilan constaté, même s'il fait prendre conscience que des actions doivent être mises en place, n'est pas alarmant. Le territoire dispose d'un beau potentiel d'amélioration grâce à :

- son réseau forestier,
- ses projets de réhabilitation du bâti ancien
- le développement des énergies renouvelables.

Plusieurs ateliers ont été organisés afin d'échanger sur les thématiques de l'énergie, des bâtiments, l'agriculture, la mobilité. Au total, 25 actions concrètes ont été recensées comme la création d'un conseil en énergie, la lutte contre la précarité énergétique ou encore le développement des énergies renouvelables. Une consultation de la population a débuté le 2 février 2019 et s'achèvera fin avril 2019.

## 5. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS ET LES MESURES E.R.C.

Une augmentation de la quantité de déchets ménagers et assimilés est à prévoir dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU de Plesder. Elle est évaluée à environ :

- 136 tonnes pour les ordures ménagères résiduelles
- 35 tonnes pour le verre
- 36 tonnes pour les emballages recyclables

La collecte des déchets sur la commune de Plesder est gérée par le syndicat mixte de traitement et de collecte des ordures ménagères d'Ille-et-Rance. Les ordures ménagères résiduelles sont collectées en porte à porte sur des points de regroupement individuels. Elles sont déposées au centre de transfert de Tinténiac, rénové et agrandi en 2015. Ce centre reçoit également les déchets recyclables collectés dans les sacs jaunes.

L'augmentation attendue de la production de déchets sur la commune est potentiellement susceptible d'augmenter les temps de collecte et la quantité de déchets à gérer. Les incidences d'une augmentation des déchets ménagers et assimilés pourront alors avoir des conséquences en termes de rejets atmosphériques supplémentaires. Afin d'atténuer ces incidences négatives, la commune de Plesder peut accentuer la politique du SMICTOM d'Ille et Rance et mettre l'accent sur l'évolution des pratiques de tri, des filières de valorisation ou des modes de consommation.

## 6. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES ET LES MESURES E.R.C.

### 6.1 - Le risque inondation

La zone inondable située au sud du territoire de Plesder est classée en tant que zone humide dans l'inventaire du PLU. Elle est ainsi préservée de toute urbanisation.

### 6.2 - Le risque retrait-gonflement des argiles

Un aléa moyen se situe au nord-est de la commune de Plesder, au niveau du lieu-dit de la Ferrière.

Le porter à connaissance, transmis par les services de l'Etat lors de la révision du PLU de Plesder, présente une annexe relative au retrait-gonflement des argiles. Une note de recommandations sur les constructions y est intégrée. Elle concerne les nouveaux projets et les projets sur de l'existant.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée au PLU sur ce secteur.

Concernant les projets sur l'existant (extension, modification...), il est recommandé d'effectuer une investigation géotechnique si nécessaire pour vérifier la présence de sols sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Si les résultats démontrent la sensibilité du sol à ce phénomène :

- d'appliquer des mesures forfaitaires qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements ou
- de démontrer par une étude géotechnique que les fondations du bâtiment sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres pouvant potentiellement être causés - de part la nature du sol sensible - par les nouveaux aménagements.

Cette note, ainsi que la cartographie des aléas sont annexées au PLU.

## 7. LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### *La préservation de l'activité agricole*

La commune de Plesder comptait 17 exploitations professionnelles en 2010 selon les chiffres AGRESTE sur son territoire. La commune a consommé des surfaces agricoles dans le cadre de l'application de son PLU initial. La mise en œuvre du présent projet permettra de combler les reliquats existants entre les différentes opérations réalisées ces dix dernières années et ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Le projet de PLU permet le maintien en zone agricole de près de 80% du territoire agricole.

Au total, 2 hectares ont été réservés pour le développement résidentiel. Ces zones sont en majorité localisées en continuité du centre-bourg, ce qui ne réduit que partiellement les périmètres d'épandage.

Par ailleurs, ces surfaces étant mineures et représentant moins de 20 hectares au total, elles n'ont que peu d'impact sur la Surface Agricole Utile (SAU) de chaque agriculteur à raison de moins de 5% en représentation de leur SAU.

L'espace agricole identifié dans la présente révision du PLU évolue par rapport à celui du PLU précédent. Cela se traduit par une réduction des espaces à urbaniser qui entraîne une réduction de l'impact sur l'activité agricole. Ainsi, le développement urbain aura donc une influence limitée sur l'espace agricole.

Moins de mitage en zone agricole :

Le maintien de l'agriculture est pris en compte par la délimitation des zones agricoles, les zones « A ». Ce sont des espaces à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservés uniquement à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière. Les sièges d'exploitation en activité et leurs abords sont situés dans cette zone afin de permettre leur évolution. Les autres modes d'occupation du sol y sont fortement limités.

Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, le changement de destination des bâtiments 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.

La loi ELAN est venue renforcer ces dispositions à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle se sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise à avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.» Article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

A noter cependant que la commune de Plesder a accueilli peu de population via des changements de destination au cours des dernières années et aucune mutation de ce type n'a été enregistrée sur la période récente.

## 8.INDICATEURS DE SUIVI DES MESURES DU PLU

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : [...] 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 ; [...] ». (Article R.151-3 du code de l'urbanisme).

### 7.1 - Air

Indicateur	Source et type de données
Suivre la qualité de l'air	Cet indicateur de suivi est proposé par le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017. La commune de Plesder pourra se tenir informée des résultats. Source : le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

### 7.2 - Eau

Indicateur	Source et type de données
Suivre la qualité des masses d'eau de surface	Il s'agit de suivre la qualité de la masse d'eau du Linon et celle du Brice via les données d'état des lieux produites par l'agence de l'eau Loire-Bretagne. Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne

Indicateur	Source et type de données
Suivre la qualité de l'eau potable	Il s'agit de suivre la qualité de l'eau potable à travers les bilans de l'ARS sur les taux d'analyses d'eau distribuée. Source : Agence Régionale de la Santé

### 7.3 - Espaces naturels

Indicateur	Source et type de données
Suivre le linéaire de haies sur la commune	Il s'agira de suivre l'évolution du linéaire de haies préservées au titre de la loi paysage à travers les demandes de déclaration préalable pour suppression d'un élément naturel. Source : Commune de Plesder

### 7.4 - Assainissement

Indicateur	Source et type de données
Suivre le taux de population desservie par l'assainissement collectif	Il s'agira de suivre le taux de desserte par le réseau d'assainissement collectif de gestion des eaux usées. Source : Commune de Plesder

Indicateur	Source et type de données
Suivre la conformité des installations individuelles	Il s'agira de suivre le nombre de dispositifs individuels et le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs. Source : Commune de Plesder

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



Le présent chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport au précédent document d'urbanisme.

Ainsi, il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national ou communautaire afin d'expliquer le cas échéant les raisons qui justifient les choix et les solutions opérés pour minimiser les impacts.

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Le Respect des objectifs fixés par l'article L.101-1 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- Adapter le projet de territoire à la croissance démographique ;
- Concilier croissance de la population et densification du tissu urbain, en intégrant les objectifs chiffrés de densité par hectare en compatibilité avec le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo.

### 1.2. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de développement du territoire de Plesder. Il a pour objectif de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra-communale.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans

l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi, les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncé à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme soit équilibre, diversité et préservation.

Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes (Schéma de Cohérence Territoriale, etc.) dans une logique de développement durable (Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD a été organisé en 5 axes :

- **Axe 1** : Un développement urbain adapté au territoire communal
- **Axe 2** : Un projet de territoire respectueux des enjeux du développement durable
- **Axe 3** : Maintenir et développer l'économie locale
- **Axe 4** : Déplacements, transports et communications numériques
- **Axe 5** : Valoriser le patrimoine bâti et naturel

## AXE 1 : UN DÉVELOPEMENT URBAIN ADAPTÉ AU TERRITOIRE COMMUNAL

### > Optimiser le développement urbain dans une logique de consommation de l'espace

La commune a consommé près de 6 hectares au cours de la période 2006-2014, avec notamment la réalisation de deux opérations groupées d'importance.

L'analyse du foncier disponible en coeur de bourg a établi un potentiel d'optimisation du foncier non bâti à la hauteur de 9 100m<sup>2</sup>. Les autres parcelles identifiées correspondent à des fonds de jardins, contribuant au caractère rural de la commune ou à des parcelles sur lesquelles s'exercent une forte rétention foncière.

### > Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

La commune a enregistré en 2014 une croissance annuelle de sa population de près de 2,4%. Y est constaté un rajeunissement des tranches d'âge. Le tout illustre l'attractivité du territoire et le dynamisme démographique de la commune. Le SCoT prévoit une croissance démographique de l'ordre de 1,40% / an. Le calcul du scénario démographique inclut cette courbe prévisionnelle ainsi que le nombre de personnes par ménage, de l'ordre de 2,33 pers.ménages.

### > Affirmer l'identité locale et le caractère rural

Plesder est une commune rurale, qui se caractérise tant par son bâti rural plutôt bien conservé que par son paysage et son bourg de taille modeste.

La commune souhaite, par son développement, recomposer le bourg, en reconnectant et en intégrant les zones à urbaniser aux quartiers existants.

### > Maintenir les équipements en place pour perpétuer la qualité du cadre de vie sur la commune

La commune fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune des Champs-Géraux. Y sont scolarisés les enfants de PS, CP, CE1, CE2. La Petite Courcière, à Plesder, est une école publique accueillant les classes de CP.

L'école de Plesder accueille la maternelle (petite section et grande section) et les classes de CP, CE1 voire CE2 certaines années.

Différents modes d'accueil des plus petits existent sur la commune : l'espace de jeux « Rêves de Bambins » mais aussi 8 assistantes maternelles.

## AXE 2 : UN PROJET DE TERRITOIRE RESPECTUEUX DES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### > Assurer une gestion économe de l'énergie et des ressources

A son échelle et dans son contexte rural, la commune de Plesder souhaite oeuvrer, notamment dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à favoriser l'optimisation énergétique.

Cela passe par des réflexions autour de l'implantation des constructions, éviter les masques solaires et obstacles naturels à la lumière, le développement du petit et moyen éolien et l'encouragement à la réalisation de dispositifs récupérateurs des eaux pluviales.

### > Limiter les effets du changement climatique

La commune souhaite permettre la mise en place de dispositifs adaptés au climat et aux précipitations, notamment avec la possibilité de mettre en place des dispositifs photovoltaïques, en limitant l'imperméabilisation des sols, en encourageant une gestion alternative des eaux pluviales.

## AXE 3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

### > Assurer la coexistence des différentes fonctions qui préexistent au sein de la zone rurale

La commune de Plesder souhaite préserver au maximum l'activité agricole, en limitant l'impact du développement urbain et en proscrivant l'urbanisation sur les espaces naturels, corridors écologiques et/ou réservoirs de biodiversité.

### > Maintenir l'économie en place

La commune dispose de deux commerces (un bar/tabac/épicerie et une boulangerie), qu'elle souhaite pérenniser afin de garantir un cadre de vie de qualité à ses habitants. La commune souhaite également permettre au monde artisan de pouvoir poursuivre son activité et permettre au monde agricole de s'adapter aux nouveaux modes de production.

### > Vers de nouveaux modes économiques

La commune de Plesder souhaite diversifier les activités agricoles, notamment par l'accueil de clientèle à la ferme permettant de valoriser le savoir-faire local.

La collectivité souhaite également accompagner et développer l'économie numérique afin de favoriser l'accueil d'entrepreneurs et favoriser l'auto-entreprenariat.

## AXE 4 : DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### > Intégrer les infrastructures de transport dans le paysage communal

La commune de Plesder souhaite veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg par le biais d'aménagements ponctuels végétalisés et sécuriser/apaiser les entrées/sorties de bourg.

### > Améliorer la cohabitation véhicules/déplacements doux

La commune de Plesder poursuit son ambition d'établir des cheminements sécurisés pour les piétons, dans la continuité des aménagements réalisés sur la période récente. Elle souhaite également s'assurer du non chevauchement des places de stationnement avec les traversées piétonnes.

### > Réduire et limiter l'empreinte carbone des déplacements sur l'ensemble du territoire

La commune de Plesder poursuit son ambition d'établir des cheminements sécurisés pour les piétons, dans la continuité des aménagements déjà réalisés.

## AXE 5 : DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### > Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages

L'ambition de la collectivité est bien de maîtriser les extensions urbaines, de veiller à la cohérence et aux identités urbaines, architecturales ou paysagères.

### > Préserver les valeurs patrimoniales communales

La commune de Plesder poursuit sa logique de sensibilisation de la valeur patrimoniale du bâti rural, en identifiant les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et paysager et en préservant les sites archéologiques présents sur la commune.

### > Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines

S'appuyer sur le bocage comme un atout dans l'ensemble des aménagements réalisés sur le territoire communal (nouveau quartier d'habitat, intégration des bâtiments d'exploitation, traitement des franges urbaines)

### > Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de vallées et zones humides

Le souhait de la collectivité est de maintenir les perspectives, soigner l'occupation des coteaux, préserver les continuités hydrauliques et paysagères

### > Un patrimoine hydrique à préserver

Conformément au SAGE Rance-Frémur Baie de Beauvais, la collectivité tient à protéger les cours d'eau, les zones humides, les zones de captage...

### > Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages

L'ambition de la collectivité est bien de maîtriser les extensions urbaines, veiller à la cohérence et aux identités urbaines, architecturales ou paysagères.

### > Préserver les valeurs patrimoniales communales

La commune de Plesder poursuit sa logique de sensibilisation de la valeur patrimoniale du bâti rural, en identifiant les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et paysager et en préservant les sites archéologiques présents sur la commune.

### > Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines

S'appuyer sur le bocage comme un atout dans l'ensemble des aménagements réalisés sur le territoire communal (nouveau quartier d'habitat, intégration des bâtiments d'exploitation, traitement des franges urbaines)

### > Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de vallées et zones humides

Le souhait de la collectivité est de maintenir les perspectives, soigner l'occupation des coteaux, préserver les continuités hydrauliques et paysagères

### > Un patrimoine hydrique à préserver

Conformément au SAGE Rance-Frémur Baie de Beaussais, la collectivité tient à protéger son patrimoine hydrique, en protégeant les cours d'eau et zones humides, en interdisant la création de plans d'eau.

La commune souhaite également protéger le point du captage d'eau potable situé au lieu-dit La Ferrière.

### > Valoriser le patrimoine boisé

La commune souhaite fortement protéger les boisements existants afin de conserver ses caractéristiques paysagères et valoriser le rôle des haies.

### 1.3 Scénarios de développements et justifications des choix opérés dans les orientations du PADD

#### > Le scénario démographique du SCoT, fil conducteur

En terme démographique, le projet du Pays de Saint-Malo est bâti sur une hypothèse de population de plus de 200 000 habitants en 2030. Cette hypothèse s'appuie sur les perspectives de croissance démographique de la région Bretagne, sur le maintien de la place du Pays de Saint-Malo au sein de l'espace régional, ainsi que sur un fort regain d'attractivité de Saint-Malo, la ville « centre » du Pays.

A l'échelle locale, les perspectives d'accueil démographique doivent trouver une déclinaison à la fois adaptée à l'organisation territoriale détaillée précédemment mais aussi justifiée au regard des enjeux et du contexte local.

Ainsi, décliné sur le territoire de la Communauté de Communes de Bretagne Romantique, le SCoT prévoit un taux moyen de croissance sur 14 ans de l'ordre de 1,40%, sur la base de 2,33 personnes par ménage. A noter que depuis deux décennies, Plesder se développe selon un taux de croissance de +2% /an. Le SCoT prévoit donc une croissance inférieure à celle connue par Plesder au cours des dernières années. Néanmoins, le choix a été fait de conserver ce taux de croissance de la population ainsi que le nombre de personnes par ménage.

	Taille projetée des ménages à l'horizon 2030	Taux moyen de croissance sur 14 ans	Production sur 14 ans
<b>C.C. Bretagne Romantique</b>	2,33	1,40	3 940 logements
<b>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</b>	2,18	1,37	2 760 logements
<b>C.C. Côte d'Emeraude</b>	1,92	0,94	2 960 logements
<b>Saint-Malo Agglomération</b>	1,97	0,95	8 520 logements
	<b>2,05</b>	<b>1,10</b>	<b>18 180 logements</b>

Tableau 1 : Hypothèses relatives à la croissance anticipée du parc de résidences principales

#### > Le scénario de la commune en chiffres clés

Partant de la croissance démographique attendue, il a été possible de déterminer le besoin en logements. Ce besoin s'exprime sous différentes formes :

- > La reconquête du logement vacant
- > Le changement de destination de constructions agricoles
- > Le nombre de logements à produire en renouvellement urbain
- > Le nombre de logements à produire en extension.

Une fois le nombre de logements vacants à reconquérir, de changements de destination et de renouvellement urbain identifiés, il a été possible d'en déduire le nombre de logements à réaliser en extension du tissu urbain existant.

Dès lors, la densité du SCoT a été appliquée à l'ensemble des secteurs selon le souhait des élus, ce qui a permis de définir le besoin en surface en extension.

Croissance démographique	1,40 %
Nb d'habitants attendus	+ 125 habitants sur 10 ans
Nb de personnes par ménage	2,33 personnes par ménage
Besoin en logements	54 logements
Objectif de reconquête des logements vacants	10 logements
Changements de destination	6 identifiés mais 2 conservés comme potentiels dans le temps du PLU
Nb de logements en densification	9 logements
Nb de logements en extension	30 logements
Besoin en surface	1,9 hectares

## 1.4 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### > Analyse du potentiel de logements

#### Parcelles en densification du bourg et secteurs d'OAP en densification

La capacité du bourg à se renouveler sur lui-même conclut à un potentiel de 4 900m<sup>2</sup> de surface pouvant accueillir potentiellement de l'habitat. Une partie de ce foncier concerne des parcelles alotties mais non commercialisées et l'autre partie concerne deux friches en cœur de bourg, qui feront l'objet d'OAP en densification du tissu bâti existant.

#### Zones 1AUh à vocation habitat en extension

Le souhait de la collectivité est de prévoir une partie de son projet en densification du tissu urbain existant, et l'autre partie au sein de deux extensions mesurées du bourg de Plesder. Ainsi, l'extension urbaine du bourg de Plesder via des OAP en extension reste sous la barre des 2 hectares consommés à vocation habitat.

#### Réinvestissement du logement vacant

L'objectif que se fixe la commune à horizon 10 ans est de reconquérir une dizaine de logements vacants au sein de son parc existant. Ce sont autant moins de logements à créer en extension de l'urbanisation.

#### Le Changement de Destination

6 constructions ont été recensées comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle. En accord avec la Charte Agriculture et Urbanisme d'Ille-et-Vilaine, les bâtiments repérés répondent à un certain nombre de critères dont une surface au sol minimale supérieure à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et en interdisant le changement de destination des bâtiments situés à moins de 100m d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse) lié à une exploitation agricole.

A noter cependant que Plesder s'est très peu développée via ce type de mutation du bâti au cours des dernières années, d'ailleurs, aucun changement de destination n'a été enregistré sur la période récente.

C'est pourquoi, sur les 6 constructions recensées, il a été estimé que 2 d'entre

elles pourraient être susceptibles de muter à horizon 10 ans.

### > Analyse des superficies

Les surfaces urbaines et à urbaniser, entre le PLU initial et le PLU révisé ont diminué de près de 36%, soit une baisse de 37,6 hectares. Ceci s'explique notamment par la suppression du « pastillage » en zone agricole et naturelle et sur les objectifs de modération de la consommation d'espace qui ont guidé la commune à adapter ces zones de développement urbain à des secteurs de projets.

Il est envisagé l'accueil de 34 logements sur les secteurs retenus en extension de l'urbanisation dans le cadre des OAP sur la période d'application du PLU et 8 logements en densification via des OAP renouvellement urbain. La commune a souhaité comptabiliser l'ensemble des opportunités sur son territoire.

Il est à noter que dans le cadre de la mise en œuvre du projet, la commune ouvre à l'urbanisation et à l'accueil de nouveaux logements un peu moins de 2 hectares.

Le projet de PLU a été établi pour une période de 10 ans. La densité envisagée au sein des opérations futures de 18 logements par hectare en moyenne respecte les objectifs du SCoT à minima. La commune a souhaité optimiser au maximum les surfaces urbaines en facilitant la densification et par conséquent la division de parcelles existantes.

Sur les dix années précédant la révision du PLU, le développement de l'urbanisation s'est essentiellement réalisé sous forme d'opérations groupées, localisées au Sud Ouest et au Sud de l'agglomération de Plesder.

OAP densification L'Armorique	1 600 m <sup>2</sup> pour 3 logements
OAP densification L'Oisellerie	2 700 m <sup>2</sup> pour 5 logements
OAP extension La Malice	4 400 m <sup>2</sup> pour 8 logements
OAP extension Le Chêne Huby	14 400 m <sup>2</sup> pour 26 logements

Tableau récapitulatif des superficies des OAP

## &gt; Analyse comparée du document d'urbanisme précédent et du nouveau PLU

## PLU de 2007

ZONES		Surface PLU	
		Ha	%
Zones urbaines	UC	5,86	0,53%
	UE	9,84	0,89%
	UEb	0,71	0,06%
	UA	0,47	0,04%
	UL	1,83	0,17%
	NA	36,84	2,43%
	NAp	4,33	0,39%
<i>Sous-total</i>		49,88	4,52%
Zones à urbaniser	1AUe	2,98	0,27%
	2AU	3,48	0,32%
	Nh	1,23	0,11%
	1AUA	1	0,09%
	1AUL	0,84	0,08%
<i>Sous-total</i>		9,53	0,86%
Zones agricoles et naturelles	A	774,64	70,23%
	NPa	224,73	20,37%
	NPb	44,21	4,01%
<i>Sous-total</i>		1043,58	94,61%
<b>TOTAL</b>		<b>1103</b>	<b>100%</b>

## PLU révisé

ZONES		Surface PLU	
		Ha	%
Zones urbaines	UA	7,19	0,65%
	UB	10,65	0,97%
	UL	1,85	0,17%
<i>Sous-total</i>		19,69	1,79%
Zones à urbaniser	1AUh	2,076	0,19%
<i>Sous-total</i>		2,076	0,19%
Zones agricoles	A	780	70,76%
Zones naturelles	N	300,8	27,27%
<i>Sous-total</i>		1080,8%	98,03%
<b>TOTAL</b>		<b>1103</b>	<b>100%</b>

On constate une nette diminution des zones considérées comme « urbaines » du PLU précédent avec le PLU révisé. Cet écart est dû à la suppression du « pastillage » en zone agricole et naturelle, et à un projet de territoire plus adapté au contexte réel de développement communal.

## 2. LES JUSTIFICATIONS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1. L'objet des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages et les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ». Extrait de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme.»

### 2.2. Présentation des OAP sur Plesder

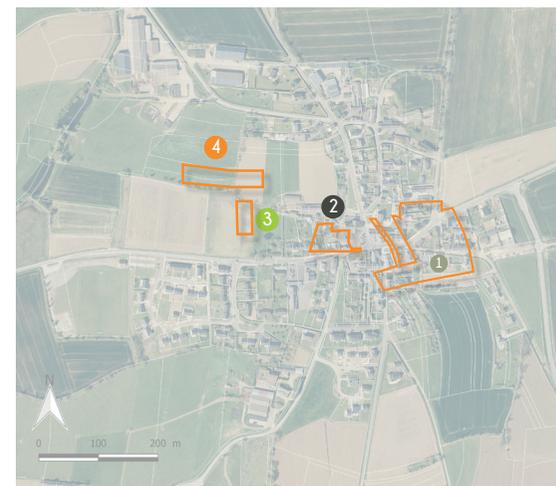
Quatre orientations d'aménagement et de programmation ont été définies à vocation habitat, deux sont en extension et deux en densification. Ces OAP s'assurent la mise en œuvre des objectifs affichés au P.A.D.D et notamment :

- D'organiser le développement urbain sur le centre ;
- Préserver les espaces naturels sensibles et le patrimoine.

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.**

Les OAP définies précisent pour l'accueil des logements :

- Les densités moyenne à respecter : 18 logements à l'hectare ;
- L'implantation des constructions, afin qu'elles bénéficient d'un ensoleillement maximal et permettent une optimisation de l'aménagement de la parcelle
- Le tracé des futures voies, qui vise à assurer non seulement l'accès aux futures constructions, mais aussi à prévoir des emprises pour le développement urbain à venir ;
- L'intégration paysagère des opérations futures par le maintien, le renforcement ou la réalisation des plantations ;
- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : au regard de la faible superficie des différents secteurs et de la forte rétention foncière sur certains sites, il a été décidé de ne pas inscrire d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation



- 1 Secteur n°1 : Le Chêne Huby
- 2 Secteur n°2 : L'Oisellerie
- 3 Secteur n°3 : L'Armorique
- 4 Secteur n°4 : La Malice

Même si le SCoT évoque une densité moyenne de 18 logts/ha, la collectivité a souhaité conserver cette densité pour les 4 opérations concernées et ainsi augmenter le potentiel constructible de chacune d'entre elles.

### 2.3. L'approche de la forme urbaine et la nécessaire recomposition du bourg

Les deux secteurs en extension de l'urbanisation, *Le Chêne Huby* (n°1) et *La Malice* (n°2) ont pour rôle d'étoffer l'enveloppe urbaine existante. Engendrant tous deux la consommation d'espace agricole, ils impliquent nécessairement un traitement fort de la frange urbaine créée à cette occasion.

Le secteur *Le Chêne Huby* couvre la plus grande surface. Néanmoins, son impact sur l'entrée de bourg reste faible car éloigné de l'axe principal d'entrée dans Plesder. Un linéaire de maisons construites au coup par coup ainsi qu'un linéaire de haies important en contrebas du site encadrent le secteur. Il est proposé d'aménager la frange sud du site par des poches de prairies fauchées, qui permettraient d'effectuer une transition douce vers la campagne. L'objectif est de trouver un équilibre entre les espaces perméables jardinés des maisons (dont les jardins seront exposés sud) et une bande tampon assurant la transition paysagère de l'opération d'aménagement. Le recours à des essences telles que le prunelier ou le merisier est fortement encouragé. Cernée au Nord, à l'Ouest et à l'Est par des constructions, l'OAP *Le Chêne Huby* contribue à recomposer le bourg de manière concentrique.

Le secteur *La Malice* couvre une surface modeste, en entrée du bourg de Plesder. Il s'agit d'une opération miroir par rapport aux opérations de la rue d'Armorique. Son impact sur l'entrée de bourg depuis la route d'Evran est important. Il est localisé de manière stratégique, face à la boulangerie et à l'école, non loin du bar-épicerie. L'accent est mis sur les liaisons douces permettant de proposer des alternatives à la rue d'Armorique. La frange Ouest devra être traitée via un muret ou un principe de prairie fauchée, peu coûteux et qui est garant de la transition vers l'espace agricole adjacent.



Les deux secteurs en densification *L'Oisellerie* (n°2) et *L'Armorique* (n°3), avaient été repérés au stade de l'étude du potentiel de densification. Bien que faisant l'objet de rétention foncière, les élus souhaitent en faire un axe fort du potentiel d'accueil de logements de la commune. Aujourd'hui en friche, ces deux sites pourraient accueillir de petits logements, voire une opération de logement social pour le secteur de *L'Oisellerie*. Ils contribuent tous deux au renouvellement du bourg sur le bourg.

	OAP	Légende	Objectifs
Le Chêne Huby		<ul style="list-style-type: none"> <li> Zone habitat groupé / individuel lot libre</li> <li> Respecter une densité de 18 logements par hectare.</li> <li> Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)</li> <li> Principe d'accès à double sens envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)</li> </ul>	<p>OAP en extension</p> <p>Superficie : 14 400 m<sup>2</sup>                      Densité : 18 log/ha                      Nombre de logements attendus : 28 logements                      Mixité sociale : 10%</p>
L'Oisellerie		<ul style="list-style-type: none"> <li> Equipements &amp; éléments de centralité</li> <li> Zone habitat groupé / individuel lot libre</li> <li> Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)</li> <li> Beau sujet à conserver</li> <li> Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</li> <li> Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)</li> </ul>	<p>OAP en densification</p> <p>Superficie : 2 700 m<sup>2</sup>                      Densité : 18 log/ha                      Nombre de logements attendus : 5 logements                      Mixité sociale : Diverses formes d'habitat</p>
L'Armorique		<ul style="list-style-type: none"> <li> Zone habitat groupé / individuel lot libre</li> <li> Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)</li> <li> Liaisons douces existantes</li> </ul>	<p>OAP en densification</p> <p>Superficie : 1 600 m<sup>2</sup>                      Densité : 18 log/ha                      Nombre de logements attendus : 2/3 logements                      Mixité sociale : Diverses formes d'habitat</p>
La Mallice		<ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâtiment sans valeur patrimoniale avérée, en friche, à déconstruire</li> <li> Arbres existants à conserver</li> <li> Bande de retrait des constructions par rapport à la voie</li> <li> Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)</li> <li> Bouclage de liaisons douces à assurer (emprise et tracé à titre indicatif)</li> </ul>	<p>OAP en extension</p> <p>Superficie : 4 600 m<sup>2</sup>                      Densité : 18 log/ha                      Nombre de logements attendus : 8 logements                      Mixité sociale : Diverses formes d'habitat</p>

### 3. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DE LA DÉFINITION DES RÈGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones **U** (urbaines), les zones **AU** (à urbaniser), les zones **A** (agricoles) et les zones **N** (naturelles).

- Les zones urbaines : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre « **U** », selon leur finalité, seront précisées les règles applicables dans chacun des secteurs. Elles comprennent:

- Une zone urbaine centrale Ua ;
- Une zone urbaine d'extension de l'agglomération Ub ;
- Une zone urbaine de loisirs Ul ;

- Les zones à urbaniser : ce sont les zones dites « **AU** ». Des secteurs AU ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitations. Deux zones 1AUh (habitat) existe sur le plan de zonage. Elles devront faire l'objet **d'opérations d'aménagement d'ensemble** et respecter une certaine densité de constructions.

- Les zones agricoles : ce sont les zones dites « **A** ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver place ;

- Les zones naturelles et forestières : ce sont les zones dites « **N** » qui correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager en cœur de bourg.

Dans ces zones, des constructions ont été repérées suivant deux types de figurés :

- L'un vise une identification du patrimoine bâti d'intérêt paysager en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- L'autre repère les constructions agricoles en application du L. 151-11 2° du code de l'urbanisme qui précise « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure.

L'arrêt du CE du 21 novembre 2007 encadre, au sein des PLU, la possibilité d'extension des bâtiments existants en exigeant de fixer une date de référence (approbation du PLU) pour éviter les extensions successives. Si on suit ce raisonnement, et dans le cas d'un changement de destination bâtiment agricole vers maison d'habitation, à la date de référence c'est à dire lors de l'approbation du PLU, le bâtiment en question est agricole et ne peut par conséquent faire l'objet d'aucune extension puisque cette dernière est non nécessaire à l'exploitation agricole.

L'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme prévoit, pour les constructions comprises en zones naturelle et agricole et ne faisant l'objet d'aucune identification particulière : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

• **Autres zonages et figurés spécifiques :**

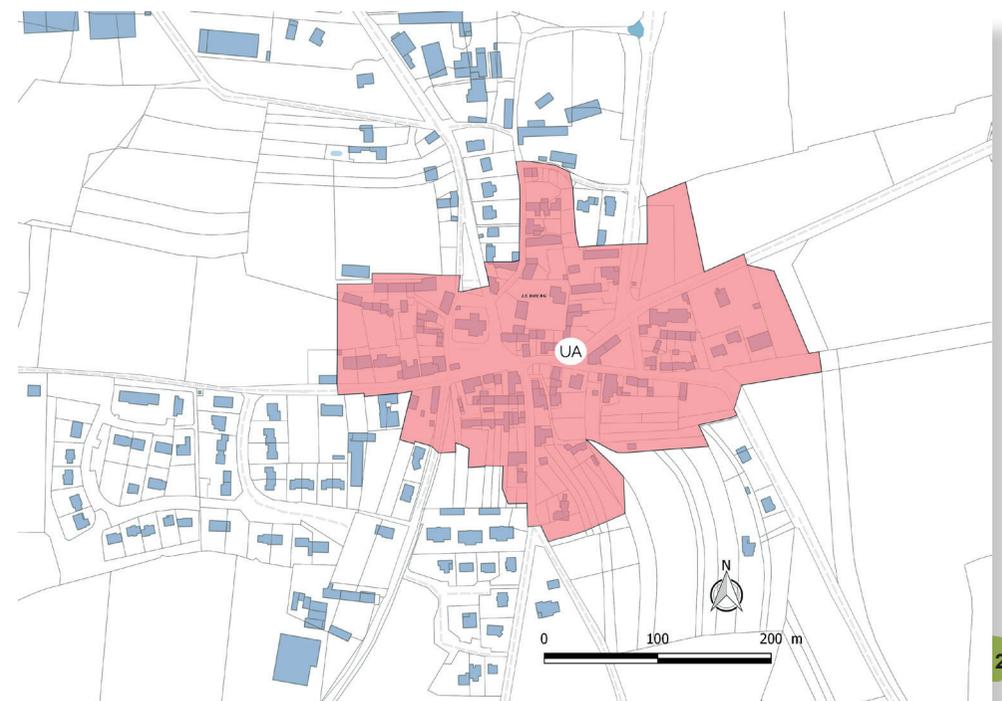
- Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage ;
  - **ER n°1** : Elargissement de voirie pour la création d'une liaison piétonne et cyclable
  - **ER n°2** : Elargissement de voirie pour la création d'une liaison piétonne et cyclable
  - **ER n°3** : Création d'un accès pour le désenclavement de la zone 1AUh
  - **ER n°4** : Emprise pour l'aménagement d'un carrefour
  - **ER n°5** : Désenclavement de la zone 1AUh
- Le patrimoine naturel identifié en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine bâti identifié en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (les deux maisons de maître et l'église Saint-Martin-de-Tours, l'école et des anciennes fermes en campagne au caractère architectural avéré) ;
- Les voies, dont les profils sont protégés en application du L. 151-38 ;
- Les zones humides répertoriées figurent à titre d'information ;
- Le fond de plan cadastral a fait l'objet de mise à jour figurant à titre d'information sur le plan de zonage.

### 3.1 - Le plan de zonage

#### Les zones urbaines U :

D'après l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

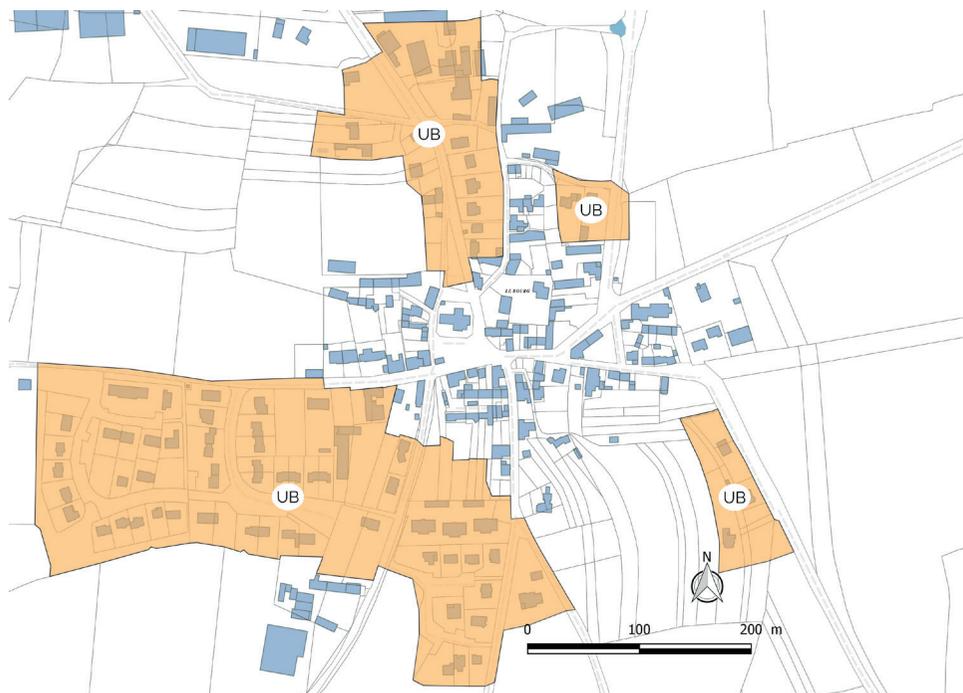
**La zone Ua délimite la zone centrale**, le centre traditionnel de la commune. Elle recouvre une surface de 7,19 hectares. La hauteur maximale du bâti est de R+1+ combles aménagés, à l'image du tissu urbain implanté historiquement autour de l'église de Plesder. Il n'est pas fixé d'emprise au sol, afin d'optimiser le potentiel des parcelles de coeur de bourg. Caractéristique des centres anciens, l'implantation se fait en limite séparative et à l'alignement de la voie. Les constructions sont en général plus larges que hautes mais une réflexion sur l'orientation optimale des constructions vis-à-vis de l'ensoleillement est recherchée.



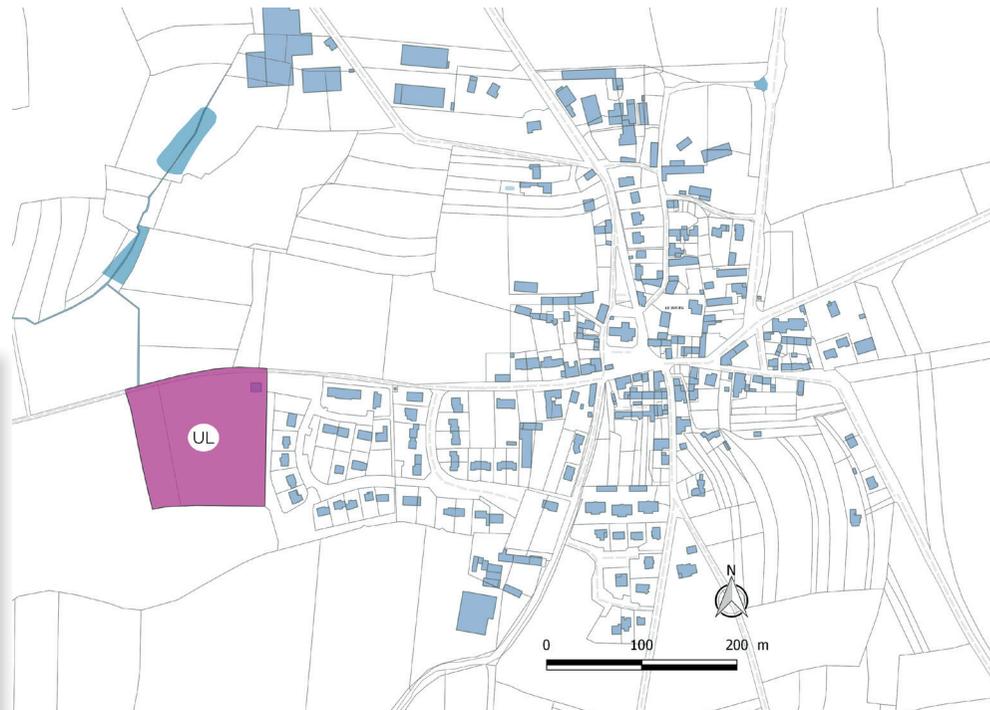
**La zone Ub illustre le développement de zones d'habitat** qui s'est effectué progressivement en extension du bourg ancien, le long des axes principaux. Ces constructions se sont réalisées le plus souvent sous la forme d'opérations groupées (soit lotissement, soit ponctuellement « au coup par coup »).

La zone Ub regroupe principalement des constructions à usage habitation mais peut également accueillir des commerces, services et autres activités compatibles avec l'habitat. L'habitat pavillonnaire est le type d'urbanisation le plus représenté sur la commune, avec une implantation en retrait des voies de desserte et des limites parcellaires.

L'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée.



**La zone Ul correspond au plateau sportif** situé à l'Ouest du bourg. Il s'agit d'une zone à vocation de sports et de loisirs qui couvre 1,85 hectares. L'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée et pour l'instant il n'y a pas de connaissances d'un projet de constructions supplémentaires sur ce zonage.



**Les zones à urbaniser AU :**

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti. Elles sont destinées à recevoir une extension urbaine. Elles ont vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation, mais également celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, si les besoins s'en font ressentir et sous condition de leur compatibilité avec l'environnement bâti du bourg. Le règlement des zones 1AUh reprend en partie celui de la zone Ub.

D'après l'article R. 151-20 du CU : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».*

L'ensemble de ces zones est bordé et desservi par des réseaux (adduction en eau potable, eaux usées, électricité et sécurité incendie).



2 zones 1AUh, à urbaniser à vocation habitat ont été délimitées, elles sont suffisantes pour tenir les objectifs figurant au PADD. Le choix d'un repérage de ces zones AU permet de distinguer ces secteurs et d'orienter les futurs aménageurs à se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Les zones naturelles N :

R. 151-24 du Code de l'Urbanisme : ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée ; « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

### Extrait de l'article L.151-13 :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

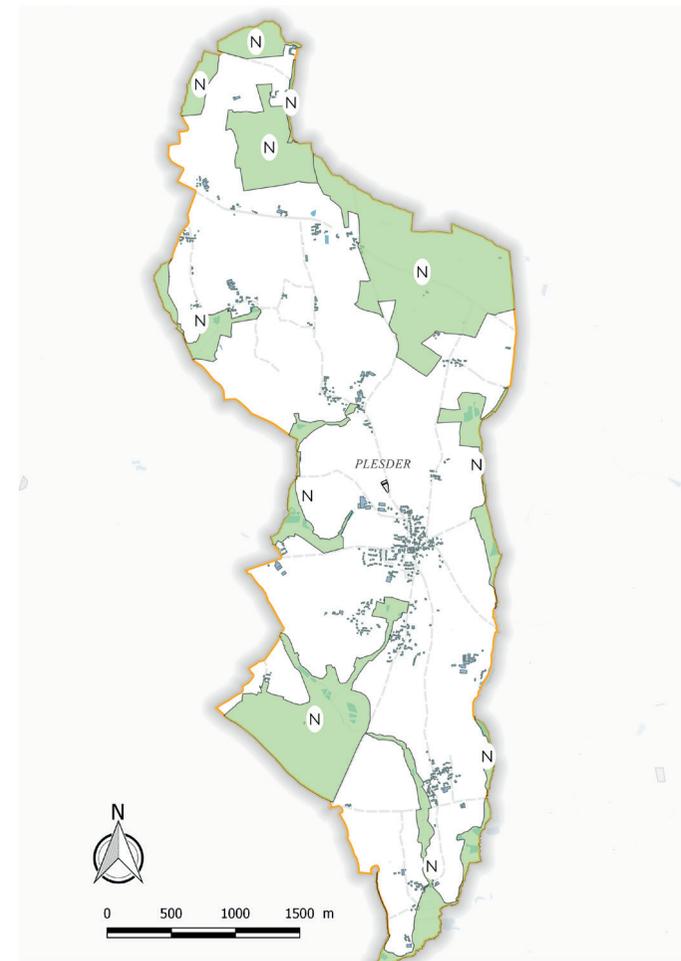
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Après débats, aucun STECAL n'a été prévu dans le cadre de la révision du PLU de Plesder.

La zone naturelle **N** majeure, figurant au plan de zonage est marquée par le réseau bocager, très dense au Nord-Est et au Sud Ouest et par la présence des zones humides.

Ainsi, la zone naturelle englobe les éléments du patrimoine naturel semblant être les plus sensibles : les cours d'eau, la majorité des zones humides et les parcelles boisées.



## Les zones agricoles A :

### R. 151-22 du CU

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

### R. 151-53 du CU

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

### L.151-13 du CU :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire »

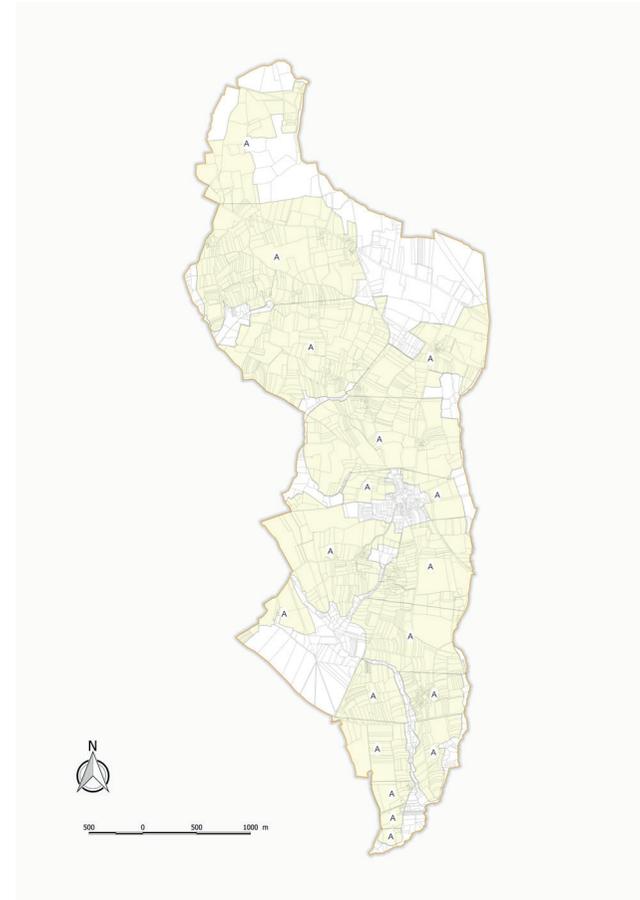
Après débat, aucun STECAL n'a été prévu en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU de Plesder.

La commune comptait près de 17 sièges d'exploitation agricole en 2010 (source Agreste) en activité sur son territoire.

Pour préserver et assurer les exploitations actuelles, une large surface du territoire communal a été classée en zone **A**.

Les terres sont actuellement exploitées par des exploitations installées sur la commune mais également sur les communes voisines.

La surface agricole exploitée représente 86% du territoire communal en 2010.



### 3.2 - Les dispositions propres à chaque zone

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

#### > Destination des constructions, usages du sol et nature des activités

**Le règlement définit la destination et sous-destination de la zone ainsi que les interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

En **zone Ua** (urbaine centrale) et en **zone Ub** (zone urbaine périphérique), le règlement a pour objectif d'éviter les occupations du sol qui seraient incompatibles avec la proximité d'habitations.

En **zone Ul** (urbaine équipements et de loisirs) : les règles énoncées ont pour but de faciliter la mise en œuvre de projets d'équipements.

En **zone Au** (à urbaniser), tous les types de constructions incompatibles avec la proximité d'habitations sont interdits.  
L'objectif est de permettre une mixité habitat-commerces-services dans ces zones tout en limitant les nuisances.

En **zone A** (agricole), la zone agricole est strictement réservée à cette activité et aux installations nécessaires à son fonctionnement.

En zone **N** (naturelle et forestière), l'occupation des sols est strictement encadrée afin d'assurer le maintien du caractère naturel des zones et la préservation du patrimoine naturel.

#### > Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**Le règlement définit la volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

En zone **UA**, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée

Les règles définies permettent de respecter l'implantation historique des constructions. La zone Ua se caractérise en effet par du bâti le plus souvent mitoyen et aligné à la voie.

En zones **UB** et **1AUh**, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait, à une distance minimale de 2m de l'alignement

Ces zones présentent moins de caractéristiques identitaires, avec de l'habitat pavillonnaire présentant des formes et des aspects variés. Les règles d'implantation des constructions ont pour but d'optimiser les espaces bâtis.

En zone **UL**, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres. La règle vise à optimiser l'usage des espaces dédiés aux équipements et loisirs.

En zones **A** (agricoles) et **N** (naturelles) : les règles définies visent à respecter l'alignement des constructions existantes si elles existent ou en retrait de cet alignement.

**Le règlement définit la volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Cet article est réglementé dans le but d'assurer une homogénéité du tissu existant. Les constructions seront implantées soit en limite(s) séparative(s), soit à une distance minimale qui varie selon la zone.

**Le règlement définit la hauteur maximale des constructions**

En zone **UA** : afin de respecter la forme urbaine traditionnelle du bourg, la règle prévue ne dépasse pas les volumes préexistants.

**En zones UB et 1AUh** : afin d'assurer une certaine harmonie des constructions, tout en permettant d'oeuvrer à des formes urbaines plus denses, permettant d'accueillir des logements à la typologie variée, une hauteur plus importante est permise dans ces zones.

Pour la zone **UI**, il est fixé une hauteur modulaire maximale limitée afin de ne pas dénaturer l'entrée de bourg à cet endroit.

En zone **N** et **A**, l'extension des constructions à usage d'habitations et la construction de bâtiments annexes étant admise, pour assurer leur limitation et leur intégration dans le paysage, des règles propres aux extensions des constructions à usage d'habitation des bâtiments annexes ont été définies.

### **Le règlement définit l'emprise au sol des constructions**

Dans les zones à vocation principale d'habitat (**Ua, Ub, 1AUh**), l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée. En contrepartie, un pourcentage d'espaces perméables est demandé. Il en est de même en zone **UI**.

En revanche, les emprises au sol des constructions sont réglementées en zone **A** et **N**. Elles concernent notamment les logements de fonction des exploitants agricoles pour la construction neuve. Concernant l'évolution des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, l'emprise au sol est réglementée pour les extensions et les annexes autorisées.

### **Le règlement définit la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour l'ensemble du territoire, en dehors des règles générales, il est défini des prescriptions architecturales détaillées qui concernent les constructions nouvelles mais également le patrimoine bâti identifié en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage.

Ces prescriptions concernent les menuiseries, mais également le traitement des façades ou la toiture.

Ainsi, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ont vocation à conserver l'architecture et le patrimoine local. En raison de leur impact paysager, les couleurs claires (blanches, gris clair), sont proscrites.

Les vérandas et les auvents sont également réglementés dans leur aspect extérieur afin de ne pas créer d'îlots bâtis conçus de manière hétéroclites.

L'objectif est alors d'assurer le maintien du patrimoine identitaire de la commune et d'intégrer les futures constructions au sein de la trame bâtie.

Il a également pour but d'encadrer l'aspect des constructions nouvelles et ceci quelque soit la zone.

### **Le règlement organise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin d'assurer la perméabilité des parcelles, toute unité foncière recevant une construction doit disposer d'au moins 25% de ses espaces libres en espaces perméables. Ce taux peut varier en fonction des zones et de la configuration des parcelles. En effet, ce taux est augmenté en zone urbaine centrale, du fait de la densité du bâti et de la nécessité de conserver des espaces de respiration, des espaces perméables dans l'enveloppe urbaine.

### **Le règlement organise le stationnement**

Afin de s'adapter aux contraintes physiques du centre bourg de Plesder, le règlement est **plus souple en zone Ua**, en exigeant une seule place de stationnement par logement. En revanche, en zone **Ub** et **1AUh**, **chaque logement devra prévoir deux places de stationnement** en dehors de la voie publique.

Ces règles qui obligent la production d'aires de stationnement évitent l'encombrement des aires de stationnements publics mais également le stationnement de véhicules sur les trottoirs.

En zone, **UL, A et N**, les surfaces des parcelles étant plus importantes et à usage varié, la règle limite le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique, également pour éviter le stationnement au long terme de voitures « ventouses » sur l'espace public.

## 4. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT DANS LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES OU SUR LE PLAN DE ZONAGE

### **Les zones humides :**

Le règlement du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais interdit la destruction de toute zone humide sur le territoire. Le PLU de Plesder reprend l'article du SAGE dans les dispositions générales du règlement du PLU.

### **Les zones inconstructibles au titre du L. 111-12 et suivants du Code de l'Urbanisme :**

La protection des abords de cours d'eau est assurée par le document d'urbanisme par une inconstructibilité d'une bande de 10 mètres de part et d'autres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

### **Le patrimoine bâti protégé au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

La commune de Plesder présente sur son territoire un patrimoine bâti identitaire en cœur de bourg mais également dans les hameaux des zones A et N qui était préalablement identifié au titre de l'article L. 123-7 du Code de l'Urbanisme, devenu avec la recodification le L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, un recensement des bâtiments et des éléments de constructions d'intérêt ont été repérés. Aujourd'hui, la commune souhaite pouvoir conserver ces éléments et protéger le patrimoine bâti du territoire. De ce fait, tous les éléments inventoriés ont été identifiés au plan de zonage renvoyant au règlement écrit à des prescriptions architecturales spécifiques.

### **Les espaces boisés, alignement d'arbres et arbre isolé identifiés en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Ces éléments ont été repérés au plan de zonage : l'objectif de la commune, à travers l'instauration de cette identification est d'assurer le maintien du taux de boisement à l'échelle du territoire communal. Un inventaire du réseau de haies a été réalisé afin de les intégrer au plan de zonage.

### **Les espaces boisés classés au titre du L.130-1 du Code de l'Urbanisme :**

Des massifs boisés ont été identifiés sur le territoire communal afin de les préserver. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Jardins et parcs d'intérêt patrimonial protégés au titre de la Loi Paysage**

Des jardins et des parcs ont été délimités au sein de la zone urbaine (**U**) en vue de préserver certains espaces verts d'intérêt. Ils sont identifiés par une trame spécifique au titre des terrains cultivés ou non bâtis en zone urbaine.

### **Les emplacements réservés :**

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public. Le plus souvent ils sont à usage de sécurisation de voie ou de réalisation de parcours de liaisons douces.

### **La Trame Verte et Bleue :**

La Trame Verte et Bleue est repérée au plan de zonage par l'addition des zones naturelles, comprenant toutes les vallées et fossés toujours en eau, les zones humides et en zones agricoles, les haies et parcelles boisées identifiées en application du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et les espaces boisés classés.