

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative à**

la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de PLES DER

Réalisée du 02 septembre au 02 octobre 2019

**PREMIERE PARTIE**

**LE RAPPORT**

Références :

Enquête n° E19000190/35 du 20 juin 2019  
Arrêté de la CC n° 2019-URB-001 du 10/07/19  
CE Bruno GOUGEON

intentionnellement blanc

## SOMMAIRE

<b>1° PARTIE : GENERALITES.....</b>	<b>9</b>
<b>1. GENERALITES.....</b>	<b>9</b>
1.1. PREAMBULE.....	9
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	9
1.3. CADRE JURIDIQUE.....	9
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.....	9
<b>2° PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>11</b>
<b>1. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL .....</b>	<b>11</b>
1.1. CONTEXTE COMMUNAL.....	11
1.2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL .....	11
<b>2. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE / POPULATION.....</b>	<b>11</b>
2.1. LA DEMOGRAPHIE.....	11
2.1.1. <i>La démographie communale et évolution</i> .....	11
2.1.2. <i>La démographie intercommunale</i> .....	12
2.2. COMPOSITION DE LA POPULATION ET DES MENAGES .....	12
<b>3. LES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI.....</b>	<b>12</b>
<b>4. ANALYSE DU PARC RESIDENCIEL .....</b>	<b>12</b>
4.1. COMPOSITION ACTUELLE DU PARC RESIDENTIEL.....	12
4.2. IMMOBILIER VACANT .....	12
4.3. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ET TENDANCES .....	12
4.4. STATUTS DES OCCUPANTS.....	12
4.5. PRODUCTION DES LOGEMENTS.....	12
4.6. BILAN DU PLH 2010-2016 POUR LA BRETAGNE ROMANTIQUE.....	13
<b>5. DEPLACEMENTS .....</b>	<b>13</b>
5.1. MODES DE DEPLACEMENTS .....	13
5.2. INFRASTRUCTURES ROUTIERES .....	13
5.3. RESEAU VIAIRE DANS LE BOURG.....	13
5.4. DEPLACEMENTS DOUX ET STATIONNEMENTS .....	13
<b>6. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL .....</b>	<b>13</b>
6.1. ARTISANAT ET ENTREPRISES .....	13
6.2. ACTIVITE AGRICOLE.....	14
<b>7. EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES.....</b>	<b>14</b>
7.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	14
7.2. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	14
7.3. L'OFFRE COMMERCIALE.....	14
7.4. LA DESSERTE NUMERIQUE.....	14
<b>3° PARTIE : ETAT INITIAL : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>15</b>
<b>1. GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE .....</b>	<b>15</b>
<b>2. HYDROLOGIE.....</b>	<b>15</b>

<b>3. VOIES DE COMMUNICATION VIAIRES.....</b>	<b>15</b>
<b>4. PAYSAGES.....</b>	<b>15</b>
<b>5. PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE.....</b>	<b>15</b>
<b>6. PERCEPTION DU BATI.....</b>	<b>15</b>
<b>7. SYNTHESE PAYSAGE.....</b>	<b>16</b>
<b>4° PARTIE : ETAT INITIAL : PAYSAGES, EAUX, RISQUES ET NUISANCES.....</b>	<b>17</b>
<b>1. TRAME VERTE ET BLEUE ET ZONES HUMIDES.....</b>	<b>17</b>
1.1. LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	17
1.2. ZONES HUMIDES.....	17
<b>2. DONNEES SANITAIRES.....</b>	<b>17</b>
2.1. L'EPURATION DES EAUX, L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	17
2.2. L'EPURATION DES EAUX, L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	17
2.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	17
<b>3. LES RESSOURCES ET LEUR GESTION.....</b>	<b>17</b>
3.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	17
3.2. LES SOURCES D'ENERGIE.....	18
<b>4. RISQUES ET NUISANCES.....</b>	<b>18</b>
4.1. LE RISQUE D'INONDATION.....	18
4.2. LE RISQUE SISMIQUE.....	18
4.3. LE RISQUE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES.....	18
4.4. LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD).....	18
4.5. LES NUISANCES SONORES.....	18
4.6. LA POLLUTION DES SOLS.....	18
4.7. LA GESTION DES DECHETS.....	18
<b>5. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....</b>	<b>19</b>
<b>5° PARTIE : LE PADD ET LES OAP.....</b>	<b>21</b>
<b>1. BILAN DU PLU ACTUEL.....</b>	<b>21</b>
1.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	21
1.2. ANALYSE DU FONCIER DISPONIBLE.....	21
1.3. LE PATRIMOINE.....	21
1.3.1 <i>Le petit patrimoine.....</i>	<i>21</i>
1.3.2 <i>Les secteurs habités.....</i>	<i>21</i>
1.3.3 <i>Le bâti rural.....</i>	<i>21</i>
1.3.4 <i>Formes urbaines, le Bourg.....</i>	<i>21</i>
<b>2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPMENT DURABLE.....</b>	<b>21</b>
2.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AU TERRITOIRE COMMUNAL.....	21
2.2. UN PROJET DE TERRITOIRE RESPECTUEUX DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	22
2.3. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE.....	22
2.4. DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	22
2.5. VALORISER LE PAYSAGE BATI ET NATUREL.....	22

<b>3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>22</b>
<b>6° PARTIE : LE PLU .....</b>	<b>24</b>
<b>1. DÉLIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>24</b>
1.4 REGLEMENT.....	24
1.5 LE PLAN DE ZONAGE .....	24
1.5.1 Les zones urbaines U .....	24
1.5.2 Les zones à urbaniser AU .....	24
1.5.3 Les zones naturelles N .....	25
1.5.4 Les zones agricoles A : .....	25
<b>2 RÈGLES APPLICABLES .....</b>	<b>25</b>
<b>3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....</b>	<b>25</b>
3.1 LES ZONES HUMIDES : .....	25
3.2 LE PATRIMOINE BATI.....	25
3.3 LES EBC.....	25
3.4 JARDINS ET PARCS D'INTERET PATRIMONIAL.....	26
3.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES : .....	26
3.6 LA TRAME VERTE ET BLEUE : .....	26
<b>4 COMPARAISON DES SURFACES .....</b>	<b>26</b>
<b>7° PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU ET LES MESURES ERC .....</b>	<b>27</b>
<b>1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET MESURES E.R.C.....</b>	<b>27</b>
1.1 LE CLIMAT .....	27
1.2 L'HYDROGRAPHIE.....	27
1.3 GESTION DES EAUX USEES : .....	27
<b>2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE ET MESURES E.R.C. ....</b>	<b>27</b>
2.1 LES MASSIFS BOISES.....	27
2.2 LES HAIES .....	27
2.3 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	27
2.4 LES ESPECES INVASIVES .....	28
<b>3. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET MESURES E.R.C.....</b>	<b>28</b>
3.1 L'EAU POTABLE .....	28
3.2 LES EAUX USEES .....	28
<b>4. INCIDENCES SUR LES SOURCES D'ENERGIE ET MESURES E.R.C. ....</b>	<b>28</b>
<b>5. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS ET MESURES E.R.C.....</b>	<b>29</b>
<b>6. INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES ET MESURES E.R.C. ....</b>	<b>29</b>
6.1 LE RISQUE INONDATION .....	29
6.2 LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....	29
<b>7. INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....</b>	<b>29</b>
<b>8° PARTIE : LE PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....</b>	<b>30</b>
<b>1. LE SCOT DES COMMUNAUTES DU PAYS DE SAINT-MALO .....</b>	<b>30</b>

<b>2. PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL .....</b>	<b>30</b>
<b>3. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA BRETAGNE .....</b>	<b>30</b>
<b>4. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE .....</b>	<b>30</b>
<b>5. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX RANCE FRÉMUR BAIE DE BEAUSSAIS.....</b>	<b>31</b>
<b>6. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DES BASSINS CÔTIERS DE LA RÉGION DE DOL DE BRETAGNE.....</b>	<b>31</b>
<b>9° PARTIE : LA CONCERTATION, LES AVIS ET L'ENQUETE.....</b>	<b>32</b>
<b>1. CONCERTATION. ....</b>	<b>32</b>
<b>2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPNAF .....</b>	<b>33</b>
<b>3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES. ....</b>	<b>33</b>
<b>4. ANALYSE DES AVIS (CDPNAF ET PPA).....</b>	<b>37</b>
<b>5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE. ....</b>	<b>37</b>
5.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. ....	37
5.2 MODALITES DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX. ....	37
5.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE .....	37
5.4 INCIDENTS ET CLIMAT DE L'ENQUETE. ....	38
5.5 CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES.....	38
<b>10° PARTIE : LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>39</b>
<b>1. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.....</b>	<b>42</b>
<b>2. CONCLUSION .....</b>	<b>42</b>
<b>3. PIECES JOINTES.....</b>	<b>42</b>

## LEXIQUE

AEP	Alimentation en Eau Potable
ALUR	Loi : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ARS	Agence Régionale de Santé
BASIAS	Inventaire historique des sites industriels
BASOL	Base de données des sites pollués
BV	Bassin Versant
CDNPS	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CLE	Commission Locale de l'Eau
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DBO	Demande Biochimique en Oxygène (épuration)
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DCO	Demande Chimique en Oxygène
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOCOB	Document d'Objectif
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRAFF	Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directives Territoriales d'Aménagement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espaces Boisés Classés
EH	Equivalent Habitant
ELAN	Loi : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ENE	Engagement National pour l'Environnement Loi ENE (2010)
EP	Eaux Pluviales
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacement Réservé
EU	Eaux Usées
HLM	Habitation à Loyer Modéré
IGN	Institut Géographique national
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MEA	Masse d'Eau Artificielle
MES	Matières En Suspension
Natura 2000	sites naturels de grande valeur patrimoniale par leur faune et leur flore exceptionnelles
NGF	Cote NGF-IGN 69
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social

PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RP	Résidence Principale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDEP	Schéma Directeur des Eaux Pluviales
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain Loi SRU (2000) => SCOT et PLU
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP	Station d'Epuraton
TVB	Trame Verte et Bleue
VP	Valeur Patrimoniale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Interet Ecologique Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPS	Zone de Protection Spéciale Natura 2000 oiseaux
ZSC	Zone spéciale de Conservation Natura 2000 habitat faune flore



# LE RAPPORT

## 1° PARTIE : GENERALITES

### 1. GENERALITES.

#### 1.1. Préambule.

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

#### 1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête porte sur le projet de révision générale du plan Local d'Urbanisme de la commune de Plesder.

#### 1.3. Cadre juridique.

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. Elle intègre également 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.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E19000190/35 du 24 juin 2019.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique a pris un Arrêté n° 2019-URB-001 le 10 juillet 2019 (PJ 1) pour l'ouverture de l'enquête publique.

#### 1.4. Composition du dossier soumis à enquête.

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Bretagne Romantique  
22 Rue des Coteaux, 35190 La Chapelle-aux-Filtzméens

Le dossier a été préparé par  
PRIGENT & Associés URBANISME FONCIER IMMOBILIER  
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17 rennes@prigent-associes.fr

Composition du dossier :

N° Doc	Intitulé	Pages	A4 portrait	A4 pays	R/V	Plan
1	Rapport de présentation	131		x	x	
2	PADD	12		x	x	
PI 3-1	Plan de zonage nord commune ech 1/5000	1				x
PI 3-2	Plan de zonage sud commune ech 1/5000	1				x
PI 3-3	Plan de zonage bourg ech 1/5000	1				x
4-1	Le Règlement littéral	68	x		x	
4-1	Le Règlement graphique zonage plan du bourg ech 1/2500	1				x
4-1	Le Règlement graphique zonage plan du territoire ech 1/6500	1				x
5	OAP	48		x	x	

	Extrait du registre de concertation	20	x		x	
	Bilan de la concertation	8		x	x	
Annexes	Annexes sanitaires	28	x		x	
	Liste des plantes invasives en Bretagne	41	x		x	
	Plan eau potable	1		x		x
	Plan eau pluviales	1		x		x
	Plan eaux usées	1	x			x
	Réseau AEP	3		x		x
	Etude de changement de destination	9		x	x	
	Arrêté préfectoral zonage archéologique	22	x		x	
	Arrêté préfectoral eaux des captages de la Ferrière	10	x		x	
	périmètre de protection des captages de la ferrière	1	x			x
	Liste des plantes invasives	6	x		x	
	Risques et nuisances PPRI et PPRSM	1	x			x
	Risques et nuisances sites SEVESO	1	x			x
	Risques et nuisances clasmt sonore des voies bruyantes	1	x			x
	Risques et nuisances carte de bruit et plan de bruit jour	1	x			x
	Risques et nuisances carte de bruit et plan de bruit nuit	1	x			x
	Agriculture espace rural et consommation foncière	1	x			x
	Milieux naturels et biodiversité boisements et EBC	1	x			x
	Milieux naturels et biodiversité Zones humides	1	x			x
	Risques naturels et technologiques majeurs	1		x		x
	Retrait et gonflement des argiles	1	x			x
	Classement sonore des infras routières et ferroviaires	1	x			x
	Liste des servitudes	2		x		
	Décision MRAe 2018-005849 du 03/05/18	3	x		x	
	Avis MRAe 2019-007130 du 19/8/19	1	x			
Pièces administratives	Extrait du registre des délibérations du CM 37/2016	3	x		x	
	Extrait du registre des délibérations du CM 33/2017	3	x		x	
	Extrait du registre des délibérations du CM 41/2018	2	x		x	
	Extrait du registre des délibérations du CM 9/2019	6	x		x	
	Conseil communautaire délibération 05/02/18	2	x		x	
	Conseil communautaire délibération 22/02/18	2	x		x	
	Conseil communautaire délibération 25/04/19	4	x		x	
	Arrêté modifiant le statuts de la CC Bretagne romantique	6	x		x	
AVIS	Sage Rance-Fremur CLE du 09/04/19	2	x		x	
	Délibération du CM de Trévérien 17/05/19	1	x			
	Délibération du CM de Saint Helen	1	x			
	Lettre DREAL / CoPrEv du 17/06/19	1	x			
	Avis CDPENAF du 02/07/19	1	x			
	Avis du PETR du Pays de Saint-Malo 08/07/19	1	x			
	Délibération 2019-17 du PETR du Pays de Saint-Malo 05/07/19	6	x			
	Avis de la Chambre d'Agriculture 16/07/19	3	x		x	
	Avis de la Préfecture 29/07/19	10	x		x	
	Avis de la DRAC 29/05/19	10	x		x	
	Avis d'"ORANGE" servitudes 07/11/17	8	x		x	

## 2° PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 1. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

#### 1.1. 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.

#### 1.2. 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.

### 2. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE / POPULATION

#### 2.1. La démographie

Depuis les années 1980, la croissance de la population augmente, avec une accélération entre 2008 et 2013. Une hypothèse est que les jeunes familles se sont éloignées de la Métropole pour accéder à la propriété en fonction 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.

##### 2.1.1. La démographie communale et évolution

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 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.

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).

### **2.1.2. La démographie 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.

### **2.2. Composition de la population et des ménages**

Il est constaté que toutes les tranches d'âge connaissent une augmentation de leur nombre, exception faite de celles des 45-59 ans, en légère baisse (preuve de dynamisme). Cette répartition est caractéristique des territoires périurbains.

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).

## **3. 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.

## **4. ANALYSE DU PARC RESIDENCIEL**

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...

### **4.1. Composition actuelle du parc résidentiel**

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%).

### **4.2. 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.

### **4.3. Typologie des logements et 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.

### **4.4. Statuts 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).

### **4.5. Production des 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.

#### **4.6. Bilan du PLH 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.

### **5. DEPLACEMENTS**

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.

#### **5.1. Modes de déplacements**

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).

#### **5.2. 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 » ou par la sortie « Combourg/Dinan ».

#### **5.3. Réseau 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 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.

#### **5.4. Déplacements 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.

### **6. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

#### **6.1. Artisanat et entreprises**

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.

En 2012, 69 entreprises sont recensées sur la commune de Plesder, principalement de très petites entreprises (de 1 à 9 salariés).

## **6.2. Activité 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.

## **7. EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES**

### **7.1. Les équipements publics**

La commune dispose depuis 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.

### **7.2. Les équipements scolaires**

La commune fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune des Champs-Géraux.

### **7.3. 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.

### **7.4. La desserte numérique**

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.

### **3° PARTIE : ETAT INITIAL : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

#### **1. GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE**

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.

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.

#### **2. 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.

#### **3. 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.

#### **4. PAYSAGES**

**UNITES PAYSAGERES :** 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.

Les sous-unités paysagères se composent des coteaux cultivés, des boisements et des vallées.

#### **5. 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.

#### **6. PERCEPTION DU BATI**

**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.

## **7. SYNTHÈSE PAYSAGE**

**ENJEUX LIÉS AUX PAYSAGES URBAINS :** Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages de Plesder.

**ENJEUX LIÉS 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.



## **4° PARTIE : ETAT INITIAL : PAYSAGES, EAUX, RISQUES ET NUISANCES**

### **1. TRAME VERTE ET BLEUE ET ZONES HUMIDES**

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.

#### **1.1. La trame verte et bleue**

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.

#### **1.2. Zones humides**

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 Beussais. 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'inventaire complémentaires des zones humides. Ces inventaires ont démontré l'absence des milieux humides sur ces secteurs.

### **2. DONNEES SANITAIRES**

#### **2.1. L'épuration 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.

#### **2.2. L'épuration 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.

#### **2.3. 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 Beussais.

### **3. LES RESSOURCES ET LEUR GESTION**

#### **3.1. L'alimentation en eau potable**

La commune de Plesder adhère au syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de Tinténac 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.

### **3.2. Les sources d'énergie**

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 déchiquetage.

## **4. 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.

### **4.1. Le risque d'inondation**

La commune de Plesder est soumise au risque inondation par la rivière du Linon et ses affluents. Une faible partie, en limite sud du territoire communal, est située en zone inondable.

### **4.2. Le risque sismique**

La région Bretagne est classée, en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible.

### **4.3. 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.

### **4.4. Le risque transport de Matières Dangereuses (TMD)**

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.

### **4.5. 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).

### **4.6. La pollution des sols**

Base de données BASIAS : un site est inventorié sur Plesder, il s'agit de l'ancienne décharge située au lieu-dit « Lande Coëtquen ».

Base de données BASOL : il n'y a aucun site pollué sur la commune.

### **4.7. La gestion des déchets**

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.

## 5. 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.

## 5° PARTIE : LE PADD ET LES OAP

### 1. BILAN DU PLU ACTUEL

#### 1.1. Analyse de la consommation de l'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.

#### 1.2 Analyse du foncier disponible

Il y a 2 parcelles de lotissements 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.

#### 1.3 Le patrimoine

##### 1.3.1 Le petit patrimoine

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

##### 1.3.2 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).

##### 1.3.3 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.

##### 1.3.4 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.

### 2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPMENT DURABLE

Le PADD 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.

Les axes retenus sont succinctement donnés ci-dessous :

#### 2.1 Un développement urbain adapté au territoire communal

- Optimiser le développement urbain dans une logique de consommation mesurée de l'espace.
- Choisir un scénario démographique dans le respect des objectifs du SCOT, en croissance.
- Poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants.
- Définir des programmes mêlant densité, lots libres et mixité sociale.
- Affirmer l'identité locale et le caractère rural.

- Maintenir les équipements en place pour perpétuer la qualité du cadre de vie sur la commune.

## **2.2 Un projet de territoire respectueux des enjeux du développement durable**

- Assurer une gestion économe de l'énergie et des ressources.
- Limiter les effets du changement climatique.

## **2.3 Maintenir et développer l'économie locale**

- Assurer la coexistence des différentes fonctions qui préexistent au sein de la zone rurale.
- Maintenir l'économie en place.
- S'orienter vers de nouveaux modes économiques.

## **2.4 Déplacements, transports et communications numériques**

- Intégrer les infrastructures de transport dans le paysage communal.
- Améliorer la cohabitation véhicules/déplacements doux.
- Réduire et limiter l'empreinte carbone des déplacements sur l'ensemble du territoire.

## **2.5 Valoriser le paysage bâti et naturel**

- Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages de la commune.
- Préserver les valeurs patrimoniales communales.
- Sensibiliser à la valeur patrimoniale du bâti rural en permettant sa revalorisation en logement lorsque la mutation correspond aux critères permettant le changement de destination.
- Identifier les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et paysager.
- Préserver les sites archéologiques présents sur la commune.
- Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines.
- Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de vallées et zones humides.
- Préserver le patrimoine hydrique.
- Valoriser le patrimoine boisé.

### **3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les OAP du PLU visent à répondre aux 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.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Le Chêne Huby
- L'oisellerie
- L'Armorique
- La Malice

Pour chaque secteur les points suivants sont développés :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
  - Conception / aménagement
  - Constructions, travaux, installations
- La mixitefonctionnelleetsociale
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte par les transports en commun
- La qualité environnementale et la prévention des risques
  - Environnement / paysage

- Espaces publics et espaces verts
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

	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'Osellerie		<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> Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)</li> <li> Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</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 Malice		<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>

## 6° PARTIE : LE PLU

### 1. DÉLIMITATION DES ZONES

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).

#### 1.4 Règlement

La définition détaillée de chaque zone et le règlement qui s'y rapporte sont dans le « Règlement »

**Les zones urbaines :** les zones urbaines sont dites « U ».

- 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.

**Les zones agricoles :** ce sont les zones dites « A ».

**Les zones naturelles et forestières :** ce sont les zones dites « N »

#### 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.

**Le patrimoine bâti identifié** (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

**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.

### 1.5 Le plan de zonage

#### 1.5.1 Les zones urbaines U

- La zone Ua délimite la zone centrale, le centre traditionnel de la commune. Elle recouvre une surface de 7,19 hectares.
- 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. L'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée.
- La zone Ul correspond au plateau sportif situé à l'Ouest du bourg

#### 1.5.2 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. L'ensemble de ces zones est bordé et desservi par des réseaux (adduction en eau potable, eaux usées, électricité et sécurité incendie).



Les 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).

### **1.5.3 Les zones naturelles N**

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée ;

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.

### **1.5.4 Les zones agricoles A :**

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.

Aucun STECAL n'a été prévu en zone agricole.

## **2 RÈGLES APPLICABLES**

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.

Le règlement fixe ou définit :

- La destination des constructions, usages du sol et nature des activités.
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- La volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.
- La hauteur maximale des constructions et l'emprise au sol des constructions.
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Les règles de stationnement

## **3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **3.1 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.

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'autre de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

### **3.2 Le patrimoine bâti**

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. Tous les éléments inventoriés ont été identifiés au plan de zonage renvoyant au règlement écrit à des prescriptions architecturales spécifiques.

### **3.3 Les EBC**

Les espaces boisés, alignement d'arbres et arbre isolé identifiés en application 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.

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.

### 3.4 Jardins et parcs d'intérêt patrimonial

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.

### 3.5 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.

### 3.6 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.

## 4 COMPARAISON DES SURFACES

PLU actuel			
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>		1043,6	94,61%
TOTAL		1103	100%

PLU REVISE			
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>		1 080,80	98,03%
TOTAL		1103	100%

## **7° PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU ET LES MESURES ERC**

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

#### **1.1 Le climat**

Le PADD affiche un objectif de réduction et de limitation de l'empreinte carbone des déplacements sur l'ensemble du territoire.

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 OAP.

#### **1.2 L'hydrographie**

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.

- Réduction des zones AU ;
- Protection des cours d'eau.
- Protection des zones humides.
- Identification et protection des dispositifs anti-érosifs.
- Gestion des eaux pluviales.

#### **1.3 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. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE ET 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.

#### **2.2 Les haies**

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 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 OAP identifient sur les futurs secteurs d'urbanisation, les éléments naturels et paysagers existants ou à créer.

#### **2.4 Les espèces invasives**

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

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

#### **3.1 L'eau potable**

L'augmentation de population prévue au PLU induira une augmentation proportionnelle de la consommation d'eau potable. 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.

#### **3.2 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.

### **4. INCIDENCES SUR LES SOURCES D'ENERGIE ET 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.

L'élaboration du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) est actuellement en cours sur le territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique.

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.

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

L'augmentation attendue de la production de déchets sur la commune est 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. INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES ET 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.

## **7. INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

La commune de Plesder comptait 17 exploitations professionnelles en 2010. 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. Il réduit les espaces à urbaniser et l'impact sur l'activité agricole. Ainsi, le développement urbain aura donc une influence limitée sur l'espace 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.

Le maintien de l'agriculture est pris en compte par la délimitation des zones agricoles, les zones « A ». 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.

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° PARTIE : LE PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 1. LE SCoT 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.

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

Le PLU est compatible avec 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.

### 2. PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Bretagne Romantique est en cours d'élaboration. 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.

La commune de Plesder s'inscrit dans cette démarche.

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

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.

Le document identifie les 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.

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.

La commune prend en compte les actions « Urbanisation », « Trame Bleue » et « Agriculture ».

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

La commune de Plesder dépend du SDAGE Loire-bretagne.

Le SDAGE fixe des orientations et des dispositions qui 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 :** 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 :** La commune ne dispose pas de zonage des eaux pluviales. Une réflexion sur les eaux pluviales est actuellement menée par la communauté de communes Bretagne Romantique.

**Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités :** La commune de Plesder s'engage à ne plus utiliser de désherbant pour l'entretien des espaces publics.

**Prendre en compte le risque inondation** : La commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation.

## **5. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX RANCE FRÉMUR BAIE DE BEAUSSAIS**

La commune de Plesder est intégrée au SAGE de la Rance, du Frémur et de la baie de Beaussais.

**OBJECTIF 1**: 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 : Le PLU préserve l'ensemble des zones humides du territoire. Le règlement du PLU comporte la même règle que celle du SAGE.

**OBJECTIF 3** : Adapter l'aménagement du bassin versant : Le PLU respecte les dispositions de cet objectif. 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. Elle s'attache à respecter les enjeux définis dans ce document.

- La commune est sensible quant à la préservation de la ressource en eau tant en terme de qualité qu'en terme de quantité
- La commune 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.
- La commune souhaite favoriser une gestion des eaux pluviales à la source en imposant, au sein du règlement littéral du PLU, une réflexion sur l'infiltration des eaux dans le sol pour tout projet d'aménagement.
- 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.
- Depuis 2017, la commune s'engage à ne plus utiliser de désherbant pour l'entretien des espaces publics.
- Au sein du règlement du PLU, la commune interdit la plantation des espèces invasives végétales.
- Conformément au deux SAGE qui s'appliquent sur le territoire, les zones humides sont protégées dans le règlement du PLU par un article qui empêche toute destruction de ces milieux. 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.

## 9° PARTIE : LA CONCERTATION, LES AVIS ET L'ENQUETE

### 1. CONCERTATION.

Les modalités de la concertation ont été définies lors de la délibération du 26 novembre 2015.

Après délibération, le Conseil Municipal (11 octobre 2016) a décidé de mettre en place pendant l'élaboration du projet, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées les modalités de concertation suivantes :

- Réunion publique.
- Publication par voie de presse (bulletin municipal, articles de presse, site internet de la commune, Le Flash).
- Exposition de panneaux de concertation en mairie.
- Un dossier de PLU consultable en mairie ainsi qu'un registre à disposition des particuliers.

**Les supports :** Tout au long de la procédure, de nombreux supports de communication ont été utilisés, et de nombreux moyens divers et variés.

**Le registre :** Conformément à la délibération prescrivant la révision du PLU, un registre a été mis à disposition de la commune dès le début de la mise en œuvre de la révision du PLU.

**Les panneaux de concertation :** Une exposition permanente et évolutive s'est tenue dans le hall de la mairie durant toute la durée de la révision du PLU, afin d'informer au mieux le public de l'avancée du projet communal. De cette manière, une large diffusion des informations relatives à l'avancée de la procédure de PLU a pu être garantie.

#### Le bulletin communal et articles de presse

**L'accès numérique à l'information :** Le site internet de la commune consacre une page à la révision du PLU. Un article introductif a été rédigé afin d'informer au mieux le public.

**Les temps de rencontre et d'échanges :** Une réunion publique s'est tenue le 24 janvier 2019

#### BILAN DE LA CONCERTATION

Type de modalités	Bilan
Exposition permanente dans le hall de la mairie	<b>Bilan positif.</b> L'exposition permanente était visible pendant 1 an et demi dans le hall de la mairie.
Mise en place d'un registre	<b>Bilan mitigé</b> Les pétitionnaires se sont peu exprimés via le registre et ont sollicité la commune via des e-mails. Ces mails ont ensuite été consignés dans le registre.
Une réunion publique	<b>Bilan positif.</b> Une quarantaine d'habitants ont répondu présents à cette réunion publique qui s'est tenue le 24 janvier à la salle de la culture et des jeunes de Plesder. Les panneaux de concertation étaient affichés à cette occasion et un registre était mis à disposition du public.
Site internet	<b>Bilan positif.</b> Les annonces sur le site internet ont probablement permis de donner plus d'écho aux annonces effectuées dans le cadre du PLU, et notamment l'annonce de la réunion publique.
Insertion d'articles de presse	<b>Bilan positif.</b> <i>Le Pays Malouin</i> et <i>Ouest France</i> ont été mis à contribution pour diffuser les informations relatives à l'élaboration du PLU de Plesder



## 2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPNAF

L'Autorité Environnementale (MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale) n'a formulé aucune observation, à l'issue du délais de trois mois qui lui était imparti :

« La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 16 mai 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler » (Courrier n° MRAe 2019-007130 du 19 août 2019)

L'avis de la CDPNAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) est un avis simple favorable sous réserve :

- En zones A et N, l'emprise au sol cumulé des constructions annexes comprenant les piscines ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.
- En zones A et N, l'emprise au sol cumulé des annexes devra être prise en compte à partir de la date d'approbation de la modification du PLU.

## 3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Les personnes publiques associées suivantes ont répondu :

**Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine : Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable**

### Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces

Le PLU se base sur l'évaluation du SCoT pour déterminer son scénario de croissance démographique à +1,40 %/an et la taille des ménages fixée à 2,33 personnes par ménage.

Le PLU devrait présenter un véritable scénario démographique communal et analyser le scénario de développement au regard des problématiques liées à l'approvisionnement en eau potable.

Il est demandé de corriger les incohérences du rapport de présentation pour les items relatifs à la densité de logements à l'ha.

L'OAP La Malice devrait être revue pour épaissir l'urbanisation et intégrer les parcelles peu bâties, afin d'optimiser les capacités de densification existantes.

Le PLU ne contient pas d'échéancier des zones à urbaniser.

Le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l'échéance est supérieure à celle du document d'urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif23 du DOO).

### Enjeu de préservation des espaces agricoles

Le diagnostic agricole ne fait pas véritablement exister les enjeux qui sont liés aux espaces agricoles et relève au final peu de besoins ou de difficultés qui pourraient concerner notamment l'impact sur l'environnement et la santé (gestion de l'azote, consommations d'énergie fossile et d'eau, émissions de gaz à effet de serre et d'ammoniac, ...).

### Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales

Les OAP l'Oisellerie et l'Armorique, en densification, devraient prévoir de la production de logement sociaux.

Les OAP doivent intégrer des objectifs en termes de diversification de l'offre de logements : habitat semi-collectif ou maisons groupées.

La problématique liée au parcours résidentiel et au maintien des personnes âgées et/ou seules dans la commune, ne semble pas prise en compte.

### Enjeu de protection des ressources naturelles, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

Préservation des zones humides : L'inventaire des zones humides n'a pas été validé par la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais. Le rapport devrait être complété dans ce sens.

Qualité des milieux aquatiques - Trame verte et bleue :

L'évaluation 2019, en cours, de l'état des lieux des masses d'eau devrait confirmer que le bassin versant comporte des masses d'eau majoritairement en état écologique médiocre voire mauvais ou moyen.

La reconquête de la résilience des cours d'eau : Cet objectif essentiel pourrait être mentionné plus spécifiquement dans le PADD.

Les 2 cours d'eau traversant le territoire de la commune d'est en ouest sur sa partie nord, situés en tête de bassin versant, ne sont pas protégés par des corridors classés en N en zone agricole. Ces corridors sont à réhabiliter pour protéger ces deux cours d'eau et pour recréer des continuités entre les corridors ou réservoirs de biodiversité existants, en amont et en aval.

Axe élargi de restauration des corridors écologiques, orienté sud-ouest/nord-est : à insérer au PADD.

OAP : Prévoir la rédaction d'un cahier des charges pour les opérations d'ensemble, Paysages: La réflexion sur la gestion des entrées de ville est peu présente.

### **Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs**

Stationnement : Le règlement devrait demander que la mutualisation des stationnements soient envisagées pour toutes les opérations (habitat, activités).

Liaisons douces/cyclables : Il y a un manque de cohérence entre les OAP et le règlement graphique : Une solution d'un seul côté est à rechercher. (ex : La Cocheriais)

### **Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique**

La thématique "Energie-Climat" est abordée sommairement dans le rapport de présentation, notamment au niveau de l'évaluation environnementale (qualité de l'air).

- Les mesures en faveur des constructions bioclimatiques ne figurent pas dans le règlement écrit.
- Le règlement écrit des zones A et N ne contient aucune disposition en faveur du développement du grand éolien.

De même, il n'y a pas d'encouragement particulier à installer des systèmes de production d'énergie solaire. Le règlement devrait être complété en ce sens, afin d'être cohérent avec le PADD.

Au niveau de la consommation d'énergie des logements, le PLU ne fait pas ressortir l'enjeu lié au risque de sous-occupation des grands logements pour lesquels le ratio kwh/m<sup>2</sup>/habitant peut être élevé. Le rapport de présentation devrait développer les parties énergies et climat.

### **Enjeu de prévention des risques et des nuisances**

Aménagements paysagers et les plantations : Préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

Station d'épuration des eaux usées : La capacité de la station d'épuration actuelle semble dépassée; Il est donc demandé que le rapport de présentation précise davantage le diagnostic comme les intentions de la Collectivité sur ce point. La Collectivité devra soit conditionner l'ouverture de tout ou partie des zones d'habitat 1 AUh à cette échéance de mise à niveau, soit différer l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ces secteurs sous forme de zones 2AU.

Risque inondation : Le règlement graphique aurait pu présenter un tramage spécifique, pour apporter une meilleure lecture.

Protection du captage d'eau potable : Intégrer au règlement graphique les différents périmètres de protection du captage d'eau potable de la Ferrière, servitude d'utilité publique, et de mettre en cohérence les dispositions du règlement littéral avec les règles spécifiques de constructibilité et de construction résultant de cette servitude.

Le courrier de la préfecture mentionne également certaines erreurs à corriger ou des éléments à compléter dont le détail n'est pas repris ici.

En outre il précise que le dossier ne contient pas de plan des servitudes d'utilité publique et qu'il devra impérativement être complété avant l'enquête publique.

**Conseil Municipal** de TREVERIEN et de SAINT HELEN : avis favorable

**Monsieur le Président de la région Bretagne**

Courrier du 31 juillet 2019, remis au CE le 11 septembre 2019, soit après le début de l'enquête et versé au dossier à cette date. Annexe au registre. Avis : Pas d'avis, rappels de la réglementation, mention du SCOT et du STRADDET.

**Monsieur le Président de la CLE du SAGE Rance Frémur.** La CLE (séance du 09/04/19)

- Valide à l'unanimité l'inventaire des cours d'eau de la commune de PLES DER.
- Demande aux municipalités d'intégrer ces inventaires complémentaires des cours d'eau dans leurs documents d'urbanisme.
- Précise que les Inventaires reflètent l'état actuel de la connaissance : ils tendent vers l'exhaustivité mais des cours d'eau peuvent avoir été oubliés. De ce fait, les inventaires ne sont pas opposables à la police de l'eau.
- Précise que ces inventaires seront transmis aux services de l'État pour intégration dans la cartographie nationale.

**Monsieur le Président du Pays de Saint-Malo. (08/07/19)**

Demande que le projet de PLU soit complété sur les points suivants :

- Les limites du développement urbain sur le long terme.
- L'intégration des extensions urbaines (conception de projets urbains et phasage dans le temps, en lien avec les capacités actuelles de la station d'épuration).
- La délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité. La délimitation de la centralité et de la tache urbaine dans lesquelles les nouvelles implantations commerciales s'effectueront en priorité.
- Le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés autour du bourg et situés à moins de 500 mètres d'un ou plusieurs sites de production ou surfaces d'exploitation.
- Une réflexion sur les liaisons douces entre Plesder et les bourgs des communes limitrophes, ainsi que les principales zones d'activités et les aires de covoiturage les plus proches.
- Les dispositions réglementaires à fixer pour le stationnement vélos des équipements publics et de certains bâtiments à usage principal d'habitation.
- La capacité actuelle de la station d'épuration à répondre aux besoins des populations projetées.

Attire l'attention sur l'ajout de compléments qui permettraient d'améliorer le projet communal concernant:

- Le décompte des autorisations d'urbanisme délivrées en extension urbaine et en renouvellement urbain depuis la date d'approbation du SCOT.
- L'identification du bâti mutable.
- La concordance entre les légendes et les principes d'aménagement des principales orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 1 et 4.
- La limite de surface de plancher par bâtiment s'agissant des implantations commerciales en termes de vente directe de produits locaux dans la zone agricole.
- L'intégration des nouveaux bâtiments autorisés en zone naturelle.
- La prise en compte de la pollution de l'air dans les choix des secteurs de développement.

**Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture**

Demande les modifications suivantes :

**Dans le rapport de présentation**

Le diagnostic agricole présenté dans le rapport de présentation reste extrêmement limité.

L'analyse de la SAU ne paraît pas juste. Il ne s'agit pas de la SAU communale mais de la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune et qui peuvent exploiter des terres sur d'autres communes.

**Dans le règlement littéral**

Définitions : Le logement de fonction agricole : Il conviendra de modifier la rédaction pour établir un lien avec l'exploitation agricole. Il s'agit du logement des personnes dont la présence indispensable et permanente est nécessaire sur le site de production agricole, au regard de la nature de l'activité et de sa taille.

Zone A : Destinations et sous-destinations : La sous-destination hébergement concerne les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Ce type d'activité ne peut être implanté en zone A.

L'hébergement à la ferme (gîtes et chambres d'hôtes notamment) entre dans la sous-destination logement.

Occupation du sol interdite : La CA demande à ce que le PLU interdise l'implantation de champ photovoltaïque au sol.

Logement de fonction agricole : prévoir qu'il soit attenant à un des bâtiments de l'exploitation situé à moins de 100 m des autres constructions agricoles.

Les activités d'hébergements à la ferme : elles sont bien autorisées par seul changement de destination d'un patrimoine bâti existant. Il conviendra de vérifier que les bâtiments susceptibles d'accueillir ce type d'activité ont bien fait l'objet d'une identification au plan graphique.

Le paragraphe concernant le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'urbanisme peut venir en contradiction avec la création de gîte à la ferme. Il conviendra de revoir ce paragraphe et de le réserver aux changements de destination visant la création de logements tiers à l'exploitation agricole.

Affouillements et exhaussements : autoriser ceux nécessaires à l'exploitation agricole.

Aspect des constructions agricoles : tel que rédigé, cet article peut conduire au refus de permis de construire de bâtiments agricoles qui, par leur nature ou les normes techniques et sanitaires qui s'imposent à eux, devront être bâtis en retrait du site de production.

Il conviendra donc de supprimer le début de la phrase « les constructions destinées à l'activité agricole seront implantées de façon regroupées, rattachées aux éléments structurants bâtis préexistants sur le site ».

#### **Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles (DRAC) (29/05/19)**

Avis favorable sous réserve que les données mises à jour et les observations ci-dessous soient prises en compte :

- **Rapport de présentation** - Les zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie : Un tableau devra être intégré au rapport de présentation, précisant le patrimoine archéologique actuellement connu dans la commune.
- **Règlement écrit** - Législation en vigueur à intégrer dans le règlement : Un certain nombre de dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement. (Cf. détail dans le courrier DRAC)
- **Règlement graphique** : Les zones devront être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, que constitue le plan de zonage, avec en rappel leur numéro qui leur sert d'identifiant. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones. Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques. Dans tous les cas le tableau devra accompagner les documents graphiques. Une carte sur fond cadastral permet d'identifier la répartition des zones sur le territoire de la commune. Chacune d'entre elle porte un numéro correspondant à son identifiant et qui permet de faire la correspondance avec le tableau.

#### **INAO : Institut National de l'Origine et de la qualité**

L'avis est arrivé sous forme de courrier daté du 30 septembre 2019 et remis au CE le 2 octobre lors de la dernière permanence. Annexé au registre. Avis : Pas de remarque.

#### **ORANGE : unité pilotage réseau ouest (07/11/17)**

Rappel de la réglementation pour les servitudes PT 1, PT 2 et PT 3 et le droit de passage sur le Domaine Public Routier.

Pour mémoire :

*Servitudes de type PT1 : servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques*

*Servitudes de type PT2 : servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles*

*Servitudes de type PT3 : servitudes attachées aux réseaux de télécommunications*

#### **4. ANALYSE DES AVIS (CDPNAF et PPA)**

La MARE a formulé un avis favorable par défaut. La CDPNAF et les PPA n'ont pas émis d'avis défavorables mais ont formulé des avis favorables avec réserves.

Les points à modifier sont relatifs à l'analyse de l'état initial et les diagnostics, au projet de développement (OAP) et au calendrier, au règlement graphique et surtout littéral (avec de nombreuses précisions à apporter en particulier dans la zone A) et enfin à la capacité de la STEP.

Toutes ces réserves et recommandations sont utiles pour finaliser le PLU, le rendre plus lisible par le public, limiter de futur contentieux et répondre aux textes de niveau supérieurs encadrant sa mise en œuvre.

Ils sont utiles au commissaire enquêteur pour son analyse du dossier, pour répondre aux questions du public et pour établir son avis.

#### **5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

##### **5.1 Désignation du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E19000190/35 du 24 juin 2019.

##### **5.2 Modalités de l'enquête et visite des lieux.**

Les modalités administratives pour le déroulement de l'enquête ont été fixées lors de la visite du CE sur place le 01 juillet 2019.

Sous la conduite de Madame Charlotte CAMUS, Secrétaire Générale de la Mairie, le commissaire enquêteur a effectué une visite complète des lieux qui a permis de reconnaître l'ensemble de la commune et de vérifier l'affichage, le 26 août 2019.

##### **5.3 Publicité de l'enquête**

###### **Information effective du public.**

Publicité légale :

**Affichage** : Il est réalisé depuis le 12 août 2019 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics ou commerces, et en entrée de village. Les affiches sont bien visibles.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 10-11/08/2019 et du 02/09/2019.

Journal « 7 Jours » édition du 9-10/08/2019 et 6-7 /09/2019.

Le certificat d'affichage est en PJ 5.

###### **Autres moyens de publicité :**

L'enquête fait la « une » du journal communal « le Petit messenger ».

Les informations sont disponibles sur les sites Internet de la commune et de la communauté de communes.

<http://www.plesder.fr> : l'enquête est sur la page d'accueil.

[www.bretagneromantique.fr](http://www.bretagneromantique.fr)

Le dossier est consultable et chargeable aux mêmes adresses.

#### **5.4 Incidents et climat de l'enquête.**

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

Le public qui s'est manifesté était bien informé sur l'enquête et son objet.

Le commissaire enquêteur a pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public parfois peu à l'aise avec l'informatique.

#### **5.5 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres.**

L'enquête est clôturée le 02 octobre 2019. Le registre est emporté par le commissaire enquêteur le jour même. Le dossier d'enquête reste en Mairie de Plesder.

## 10° PARTIE : LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête a suscité 20 dépôts sur le registre papier dont cinq prises de renseignements qui ne nécessitent pas de suite à donner, trois remises de courriers traités au titre des PPA. Les douze dépôts restants, sur le registre et/ou avec remise de courriers ou de plans appellent des réponses.

### R1 : M et Mme Toutain, Ld Beaulieu.

Agriculteurs gérant une écurie sous statut agricole et exploitant de gîtes à besoin de l'accès au sud de sa parcelle 1123. (accès fournisseurs et poids lourds)

Ils demandent la réouverture du chemin communal au sud des parcelles 1953, 1956 et 1947. Ce chemin est cultivé par un agriculteur comme un simple champ.



R3 : Mme Langlais et Mme Leroy regrettent que les parcelles A2180, 2182 et 2184 ne soient pas intégrées dans l'OAP du Chêne Huby.

### R5 : Mme L'Hermitte

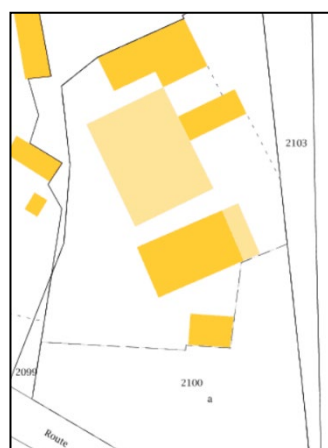
Parcelle A 2017 : demande que la maison soit identifiée pour un changement de destination.

Parcelle A 2324, 2325 et 2327 : demande les possibilités de construire.



### R6 Mme Porée Ld Martinet

Propriétaire d'une ancienne exploitation agricole (achetée après l'arrêt de l'exploitation) demande si le règlement de la zone A permet de créer des gîtes et/ou des chambres d'hôtes ?



### R 7 M et Mme Morin au LD La Cocheriais

OAP : Pour l'OAP du Chêne Huby le nombre de logements est différent entre les pages 26 et 28.

Rapport de présentation : il n'est pas fait mention du cours d'eau du Pratay

Annexes : Il manque le plan des servitudes d'utilités publiques.

Règlement graphique, cartographie et zonage d'assainissement :

- Un ruisseau est mal positionné sur le règlement graphique.
- Le plan du zonage des eaux pluviales est incomplet.

Ils relèvent l'absence d'un bassin tampon sur la commune

Par ailleurs ils mentionnent le fait que la parcelle 429 le long du ruisseau du Pratay a été remblayée de débris par la communauté de communes. Il y a eu suppression d'une zone d'épandage lors de crues et considèrent que le règlement du PLU a été enfreint.

Règlement zone A : Conditions de restauration du bâtiment sur la parcelle 93 : Ils demandent son inscription.



### R 13 M et Mme Coma au LD La Cocheriais

Ils demandent la possibilité de couper la parcelle 1330 en deux pour bâtir deux maisons.

Ils demandent que les parcelles 1672 et 1673 soient constructibles.

Ils mentionnent une source derrière « les serres de Beau Soleil » qui serait menacée de pollution lors d'orages.

Ils mentionnent l'augmentation des surfaces imperméabilisées et l'augmentation des eaux de ruissellement.



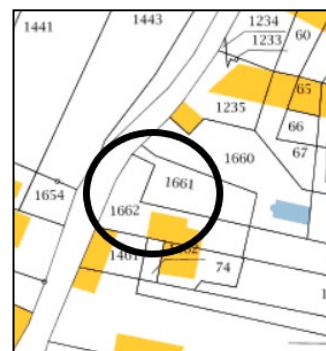
### R 14 Mme Lebrun Rue du Jerzual

Demande si la parcelle A 1270 est constructible.



### R 15 Mme Busnel au LD L'Oisellerie

Demande un changement de destination de la bâtisse en parcelles 161 et 162 pour qu'elle soit reconnue maison d'habitation.





**R 16 M Leconte au LD La Cocheriais**

Demande l'aménagement d'un sentier et d'une piste cyclable entre le LD La Cocheriais et le bourg pour la sécurité des personnes.

Relève un manque de précisions sur l'enfouissement des réseaux.

**R 17 Famille Québriac au LD l'oisellerie**

Demande constructibilité parcelles 1670



**R 18 M Legrand**

OAP n° 3 M Legrand est vendeur du terrain.

OAP n° 2 Propose d'insérer la parcelle 2090

**R 20 M et Mme Leray au LD Launay-Quinou**

Question relative à la limitation de l'emploi des pesticides et à l'avenir de parcelles enclavées en dent creuses dans les hameaux. Ces parcelles ne seront plus cultivées et resteront en friches.

Exemple 768.



## 1. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.

**PV d'enquête :** Le PV d'enquête (en PJ. 3) porte sur les points recensés dans les observations du public et des demandes de compléments sur les observations des PPA. Il a été reçu le 10 octobre par le MO.

### **Mémoire en réponse au PV d'enquête.**

Le mémoire en réponse (PJ. 4) apporte les précisions nécessaires pour la rédaction des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Il a été reçu le 28 octobre par le commissaire enquêteur.

## 2. CONCLUSION

La publicité, en particulier l'affichage sur tout le territoire de la commune, ne pouvait pas laisser le public dans l'ignorance de cette enquête.

Le public rencontré s'est intéressé en détail à l'enquête. Par ailleurs, les échanges avec les différents acteurs ont fourni des éléments propres à alimenter la compréhension du dossier et la réflexion du commissaire enquêteur pour la rédaction de ses conclusions motivées.

Pleurtuit, le 28 octobre 2019  
Le commissaire enquêteur,  
Bruno GOUGEON



## 3. PIECES JOINTES

1. Arrêté n° 2019-URB-001 du 10 juillet 2019 par la Communauté de Communes Bretagne Romantique (PJ 1)
2. Compte rendu de la visite des lieux. (PJ 2)
3. PV d'enquête. (PJ 3)
4. Mémoire en réponse au PV d'enquête. (PJ 4)
5. Certificat d'affichage. (PJ 5)