

Commune de
PLOUBALAY

MODIFICATION DU P.L.U.

Octobre 2015

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 27/10/2015

Ouverture partielle à l'urbanisation de la
zone 2AU en extension du Parc d'Acitivités
intercommunal de Coutelouche

- Diverses évolutions réglementaires



BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT ET
EN URBANISME

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

TABLE DES MATIÈRES

1- Préambule	3
2- Contexte communal	5
A - SITUATION.....	6
B - UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE	7
LOCALISATION DES PARCS D'ACTIVITÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CÔTES D'Émeraude.....	9
3 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU en extension du Parc d'Activités intercommunal de Coutelouche	11
A - L'OBJET DE LA MODIFICATION	12
B - PRÉSENTATION DU SECTEUR.....	12
C - DIAGNOSTIC DU SITE.....	13
D - RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	24
E - PROPOSITION D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
F - RÈGLEMENT GRAPHIQUE	27
G - RÈGLEMENT LITTÉRAL	28
H - MOTIVATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU PARC D'ACTIVITÉS DE COUTELOUCHE	29
4 - Evaluation environnementale & Notice incidence Natura 2000	30
5 - Modification des emplacements réservés	33
A - SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°25.....	34
B- MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°10	36
C - CRÉATION D'UN EMBLACEMENT RÉSERVÉ N°26	36
6 - Extrait du règlement graphique suite à la modification	37

1- PRÉAMBULE

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de PLOUBALAY
Mairie, rue Ernest Rouxel
Tel : 02 96 82 60 60
Fax : 02 96 27 31 75

2. Objet de l'enquête :

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploubalay

Textes régissant l'enquête publique :

- **Code de l'urbanisme :**

Les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants et notamment : L.123-13-1, L.123-13-2 et R.123-19.

- **Code de l'environnement :**

Chapitre III du titre II du livre I^{er} parties législatives et réglementaires (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

3. Objet de la modification

Modification du Plan local d'Urbanisme de PLOUBALAY, approuvé par DCM en date du 10 novembre 2006 en vue de :

-> l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU en extension du Parc d'Activités intercommunal de Coutelouche, situé au Sud du centre-bourg, desservi par la rue de Dinan (RD n°2).

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du P.L.U. de la commune de PLOUBALAY et de présenter les évolutions apportées au P.L.U. à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Elle peut être mise en oeuvre dès lors que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification du P.L.U. respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Depuis la loi ALUR du 27 mars 2014, les projets visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU doivent faire l'objet d'une délibération motivée à la prescription de la modification.

La délibération doit justifier la nécessité de l'ouverture, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et la faisabilité d'un projet dans cette zone (*article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme*).

Cette délibération est jointe en annexe du dossier de modification.

2- CONTEXTE COMMUNAL

A - SITUATION

La commune de PLOUBALAY est située dans la partie est du département des Côtes d'Armor, à la limite du département des Côtes d'Armor et de l'Ille et Vilaine.

D'une superficie de 3 545 hectares, elle jouxte également les territoires de LANCIEUX (au Nord), de CRÉHEN (Sud-Ouest), de PLEURUIT (Est), TRÉGON (Nord-Ouest), PLESLIN TRIGAVOU (Sud-Est), LANGUENAN (Sud). La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.



Situation géographique de Ploubalay

La commune est également comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007, en cours de révision.

Avec 2 846 habitants recensés en 2011, la commune de PLOUBALAY, connaît une croissance démographique forte depuis les années 60.

Implantée au sein du triangle économique formé par les communes de Dinard, Dinan et Plancoët, la commune jouit d'une desserte routière importante. En effet, le territoire communal est irrigué notamment par la Route

Départementale (RD) N°2 qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud permet de relier la commune de Ploubalay à la commune de Dinan. La RD n° 786, quant à elle, traverse la commune selon un axe Est-Ouest en direction de Lancieux et enfin la RD n° 768 permet de rejoindre Dinard et Plancoët.

Aussi, la commune bénéficie d'une position géographique de qualité assurant une ouverture sur la baie de Beaussais.

La commune est caractérisée par son relief marqué, dont la déclivité s'oriente vers la baie de Beaussais. L'altitude maximum est atteinte au Sud de la commune avec une hauteur de 65 m, plus précisément dans les secteurs de la Gervesais, la Rochette et la Ville ès Rollets. Les altitudes les plus faibles ont quant à elles été observées au niveau des polders avec une altitude minimale de 3m

Le territoire possède un patrimoine naturel très riche, compte tenu de sa position en bordure de la Baie de Beaussais. Ainsi, la commune est concernée par le site Natura 2000 "baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard".

L'urbanisation est répartie sur l'ensemble du territoire avec un bourg situé à l'extrême Nord de la commune. Le bourg a subi récemment un développement de l'urbanisation avec la création de nouveaux quartiers ainsi qu'un développement le long des RD 768 et RD 2. A contrario, le territoire rural compte essentiellement une urbanisation ancienne (fermes du XVIII-XIXe siècle) répartie sur l'ensemble du territoire.



B - UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

■ La commune de Ploubalay comptait 2 872 habitants en 2012. La population est en constante augmentation d'environ 0.5% de croissance par an, depuis les années 1960. Cette hausse de population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants.

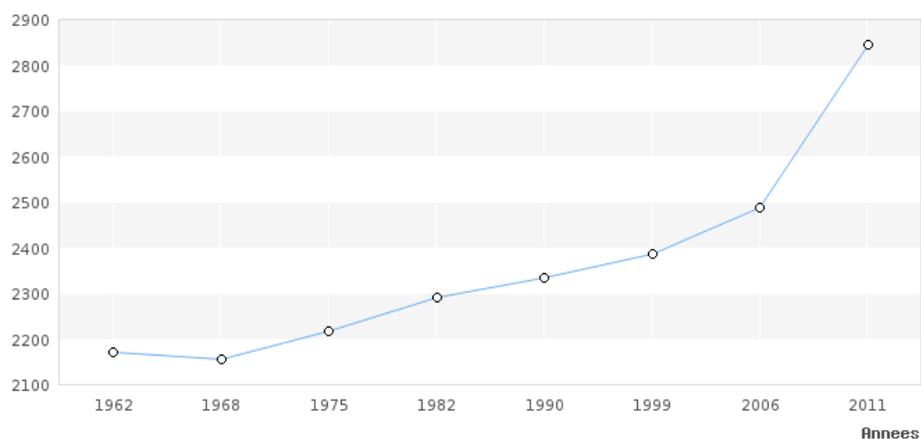
Cette croissance s'est accentuée ces dernières années avec un taux de croissance annuelle de 2.7% entre 2006 et 2011.

PLOUBALAY est ainsi concernée par un processus de périurbanisation, accueillant de nouveaux habitants attirés par les bassins d'emplois de Dinan et de Saint-Malo, et en recherche d'un cadre de vie agréable et rural.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Population totale	2 156	2 217	2 292	2 334	2 385	2 488	2 872

Source : recensement INSEE

Graphique : évolution de la population de Ploubalay de 1962 à 2011



C - UNE EVOLUTION DYNAMIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL

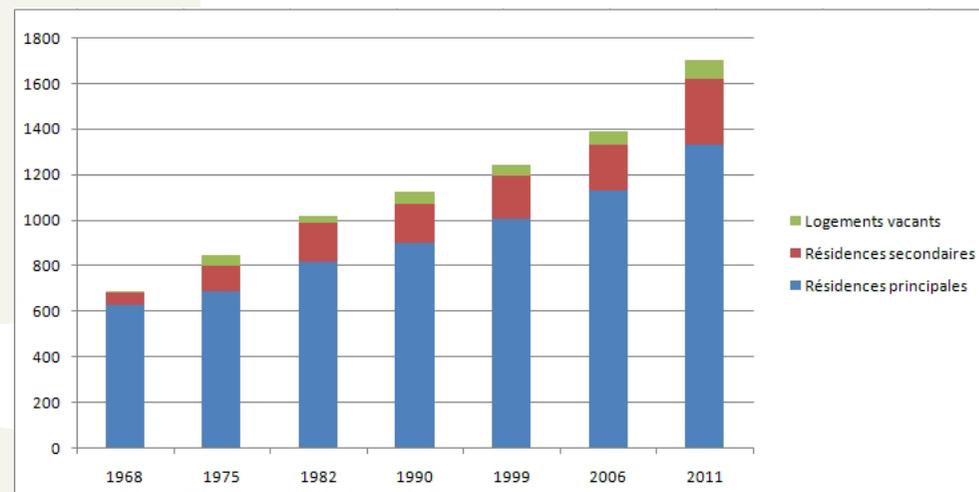
Le parc de logement totalise 1579 unités en 2009 dont 80% de résidences principales.

Les résidences secondaires représentent en 2009, 15% du parc des logements. Ce pourcentage est identique à celui de 1999.

La vacance est faible puisqu'elle ne représente que 4,4% des logements (soit 69 unités).

L'évolution du parc résidentiel est dynamique ce dernier a augmenté de plus de 46% depuis 1975 (+ 734 logements).

Les logements sont occupés par leur propriétaire à 68% et sont des logements individuels à 82%. Depuis 1999, plusieurs opérations ont, cependant, contribuées à diversifier les types de logements. Le logement individuel représentait 88% du parc en 1999.



Evolution du nombre de logements depuis 1968

D - LE PARC D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNAL DE COUTELOUCHE

■ Les zones d'activités intercommunales

Depuis 1996, la communauté de communes a créé 6 zones d'activités économiques dont 4 parcs d'activités artisanaux (Coutelouche, La Ville-au-Coq, Les Reverdiers et l'Orme) et 2 zones commerciales (La Jannaie et La Ville-es-Menier).

Une zone commerciale et tertiaire, Cap Emeraude, est actuellement en cours de réalisation sur la commune de Pleurtuit. Elle offrira aux habitants du territoire une large gamme de commerces et de services à proximité de leur lieu de vie.

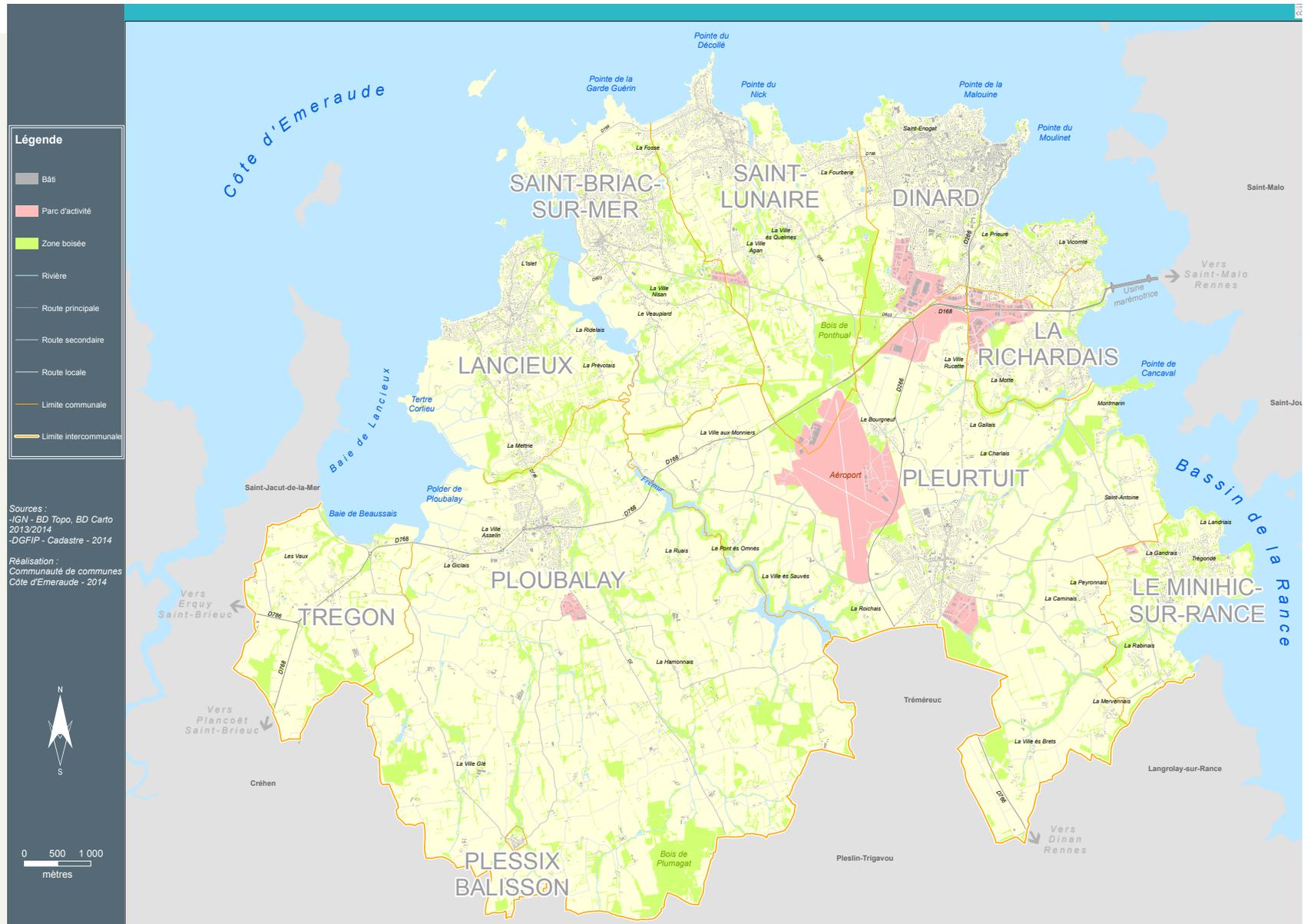
■ La zone d'activités de Coutelouche

La zone d'activités de Coutelouche entièrement implantée sur la commune de Ploubalay est à vocation artisanale, elle comptabilise une surface totale de 4 ha. Elle est divisée en 12 lots représentant une surface de 33 370 m².

Son taux de remplissage est à ce jour supérieur à 97%. Un seul terrain reste à vendre. Il est probable qu'il soit vendu en 2015 à une entreprise qui vient de faire une proposition d'acquisition.

Par conséquent, le parc d'activités sera complet et seul le parc d'activités de l'Orme à Pleurtuit (35) disposera de terrains disponibles à destination des entreprises.

Nom du Parc d'activités dans son ensemble	Nom de cette tranche ou de cette extension (P.A. = Parc d'Activités)	Vocation	Commune principale d'implantation	Surface totale actuelle = espace public + espaces viabilisés disponibles + espaces commercialisés (en m ²)	Surface disponible actuelle = surface viabilisée commercialisable immédiatement par le maître d'ouvrage (en m ²)
ZA de la ville-ès-passants	P.A. de la ville-ès-passants	Mixte	Dinard	460 000	0
ZA de la ville-ès-passants II	P.A. de la ville-ès-passants II	Mixte	Dinard		0
PA de La Richardais	P.A. L'Hermitage	Mixte	La Richardais	185 000	0
PA de La Richardais	P.A. La Ville Billy	Mixte	La Richardais	74 000	0
PA de La Richardais	P.A. La Marre	Mixte	La Richardais	90 000	0
PA de La Richardais	P.A. Le Haut chemin	Mixte	La Richardais	35 000	0
PA de La Richardais	P.A. La Jannaie	Commerciale	La Richardais	50 000	0
ZA de la Ville es Meniers		Commerciale	Pleurtuit	58 000	0
Cap Emeraude		Commerciale	Pleurtuit	515 000	80 500
Parc d'activités de l'Orme (2ème tranche)	P.A. de l'Orme	Mixte	Pleurtuit	138 000	45 267
Parc d'activités de l'Orme (1ère tranche)	P.A. de l'Orme	Mixte	Pleurtuit	90 000	0
Zone Aéroportuaire		Spécialisée	Pleurtuit	3 040 000	0
Parc d'activités des Reverdiers		Mixte	Le Minihic-sur-Rance	25 290	0
Parc d'activités de la Ville au Coq	P.A. de la Ville au Coq	Artisanale	Saint-Briac-sur-Mer	26 215	0
ZA de la Ville au Coq	P.A. de la Ville au Coq	Mixte	Saint-Lunaire	93 900	0
PA de Coutelouche		Artisanale	Ploubalay	40 000	1 953



LOCALISATION DES PARCS D'ACTIVITÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CÔTES D'ÉMERAUDE.

D - LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. a été approuvé par délibération du Conseil municipal, le 10 novembre 2006. Il a été construit sur la base d'orientations politiques et d'aménagement répondant aux enjeux établis lors du diagnostic. Elles sont mises en oeuvre dans le cadre du PLU à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement, le règlement graphique et littéral.

Ces orientations s'inscrivent dans le contexte du code de l'urbanisme préconisant l'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels ; l'utilisation économe et équilibrée des espaces ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ; la préservation de l'environnement ; la prise en compte et le respect des principes du développement durable ; la prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme ; la compatibilité du projet avec les objectifs d'aménagement et de développement supra ou inter-communaux et le respect des servitudes d'utilité publique.

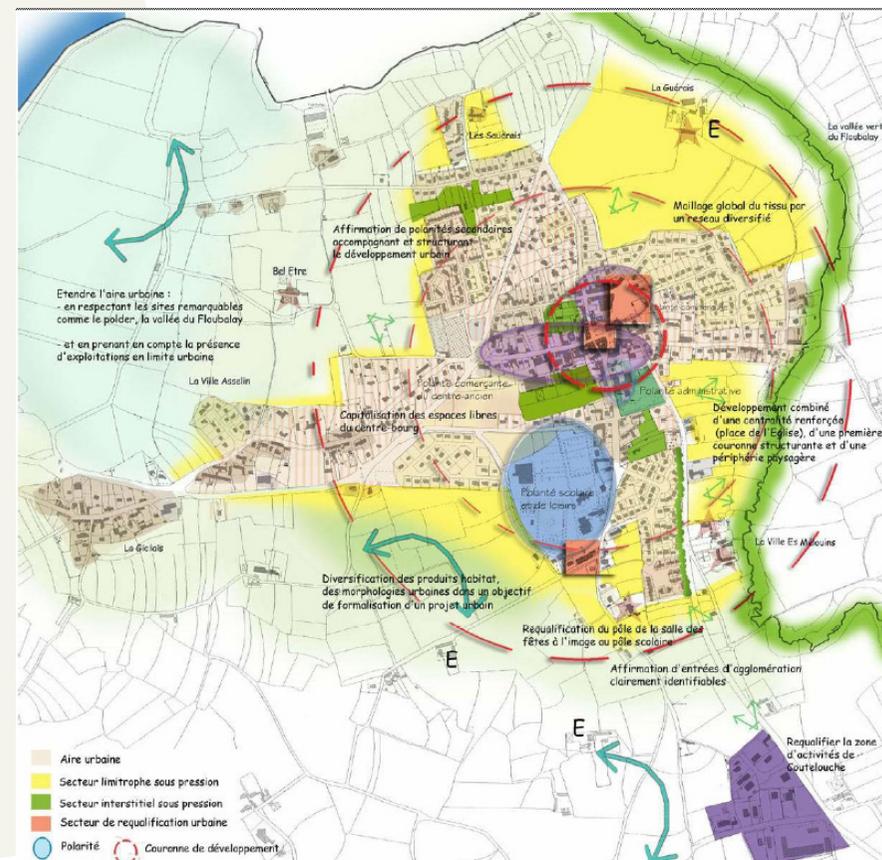
Ainsi, le parti d'aménagement repose sur 3 idées fortes qui ont dirigé les études et ont été réaffirmées à chaque étape du processus d'élaboration du PLU :

- Attractivité résidentielle de la commune ;
- Protection du milieu naturel ;
- Développement économique dans le cadre d'une dynamique intercommunale et préservation de l'activité agricole.

Ces trois grandes idées ont été déclinées en quatre thèmes qui structurent le P.A.D.D. :

- Favoriser une dynamique de croissance démographique par un projet urbain cohérent sur le bourg permettant un développement concentrique, cadré par des éléments paysagers forts ;
- Préserver et valoriser des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, paysagère et écologique ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Valoriser les autres activités économiques : agricoles, commerciales, artisanales et touristiques sur le territoire communal ;

Les enjeux du bourg



**3 - OUVERTURE PARTIELLE À
L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU
EN EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS
INTERCOMMUNAL DE COUTELOUCHE**

A - L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification est d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU prévue à l'origine comme une réserve foncière à usage d'activités. Celle-ci se situe, en effet, en extension de la zone d'activités de Coutelouche, située rue de Dinan, au Sud du centre-bourg.

La présente procédure propose des évolutions des pièces suivantes du P.L.U.:

- le règlement graphique et littéral
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur

B - PRÉSENTATION DU SECTEUR

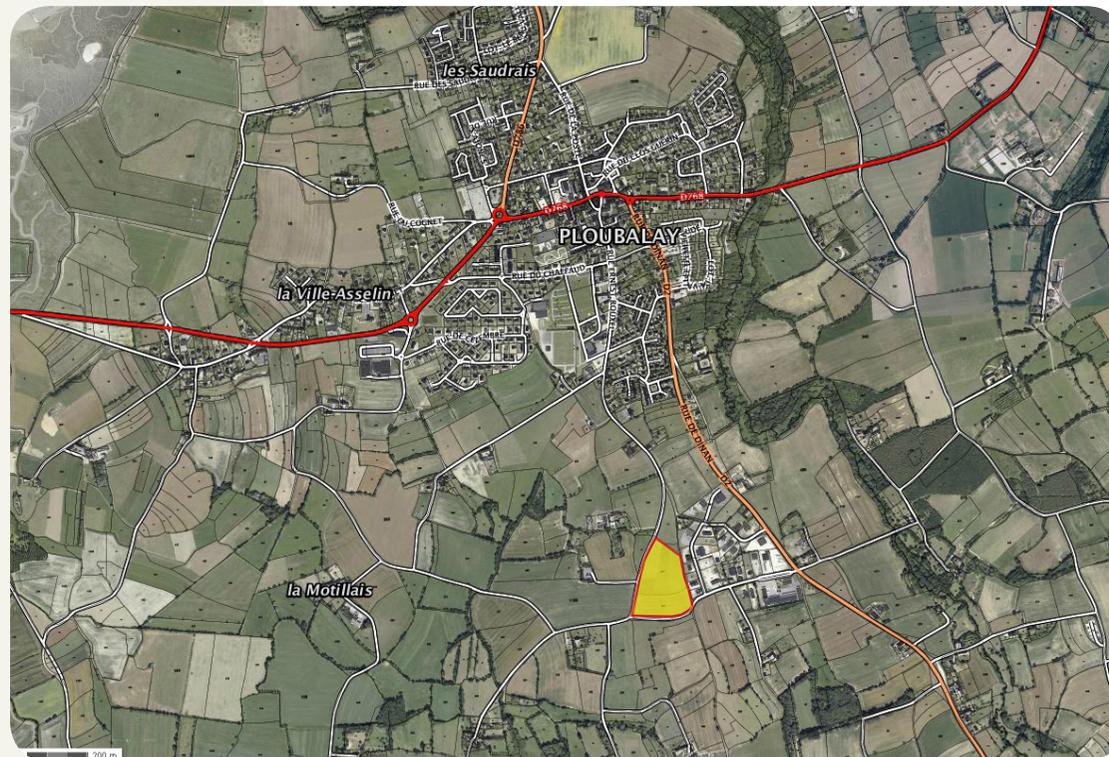
La zone 2AU est située au sud du bourg et en extension Ouest du Parc d'activités de Coutelouche.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU s'inscrit dans une logique de développement urbain pour l'accueil d'activités artisanales, en continuité du Parc d'activités intercommunal existant de Coutelouche, qui ne dispose plus de terrain, à ce jour.

Superficie de la zone 2AU inscrite au PLU actuelle : plus de 10 ha.

Parcelles cadastrales concernées par la modification : 303 et 304 soit une superficie d'environ 37 130 m² ou 3,71 hectares.

Occupation : Terres exploitées par l'agriculture (*prairie, céréales*).



Localisation du secteur de la zone 2AU concernée, par rapport au bourg de Ploubalay

C - DIAGNOSTIC DU SITE

1/ Les accès

Les accès à la zone d'activité existante sont au nombre de 2 :

- ① - par la RD2 (entrée)
- ② - par la voie communale connectée à la RD2 (entrée / sortie)

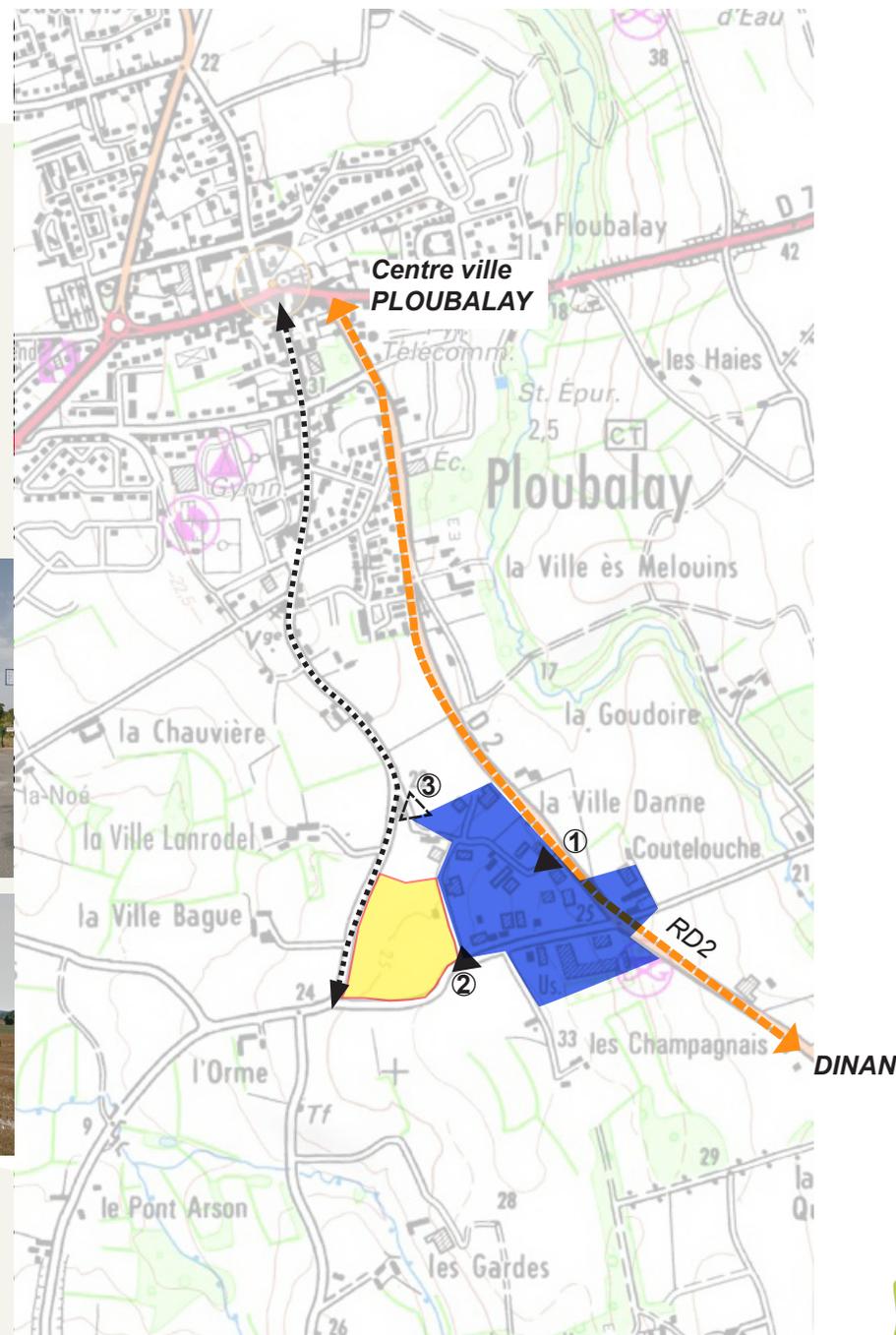
Un accès serait possible par la voie communale depuis le

- ③ centre ville (entrée /sortie) en prolongeant celle-ci depuis une voie interne de la ZA de Coutelouche.



2/ Réseaux

Les principaux réseaux (électricité, téléphone..) permettant l'urbanisation de la zone sont situés à proximité immédiate du site, à partir de la ZA de Coutelouche.



3/ Le contexte naturel

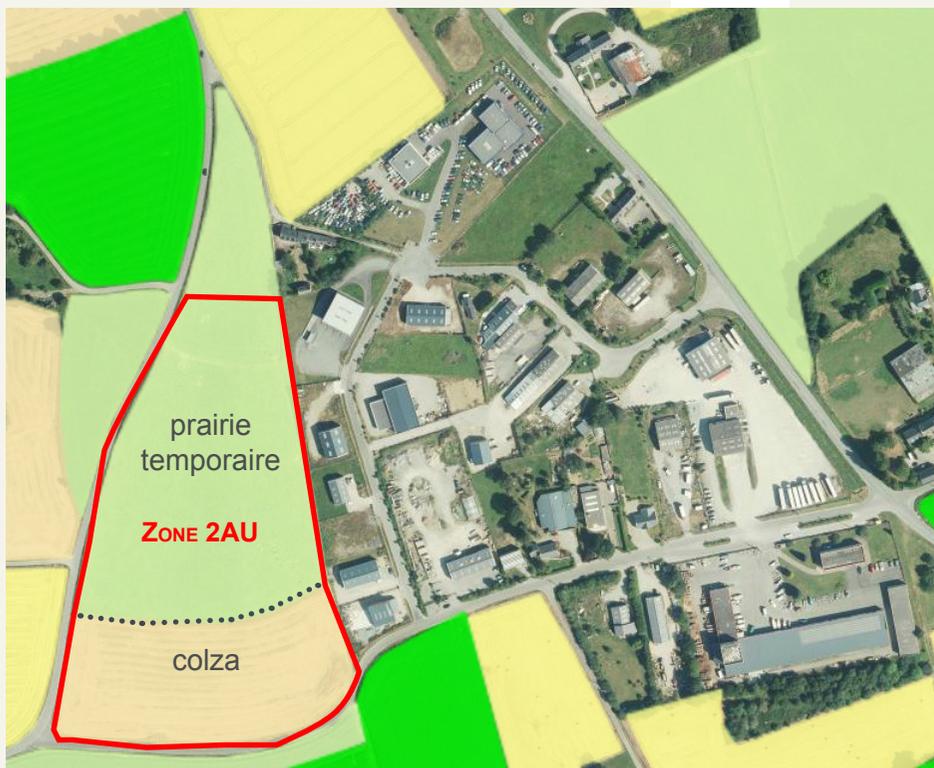
- un site ouvert sur le grand paysage agricole : un impact visuel fort des futures constructions.
- le calvaire : un élément repère patrimonial à proximité du site.
- pas de boisement, arbre ou haie laissant une visibilité très lointaine.



6/ Analyse environnementale

Le site du projet est actuellement caractérisé par des parcelles cultivées. Le Registre Parcellaire Graphique de 2012 (le RPG permet de mettre en évidence les principales surfaces déclarées par les exploitants agricole) inventorie le sud de la zone en culture de Colza et la partie nord en "prairie temporaire", soit une alternation de graminées et légumineuses.

Un fossé draine le secteur à l'Ouest du site.



1/ Natura 2000

La directive « Habitats » du 22 mai 1992 détermine la constitution d'un réseau écologique européen de sites Natura 2000 comprenant à la fois des zones spéciales de conservation (ZSC) classées au titre de la directive « Habitats » et des zones de protection spéciale (ZPS) classées au titre de la directive « Oiseaux » en date du 23 avril 1979.

La commune de Ploubalay est une commune littorale concernée par le site Natura 2000 "**Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard**". L'arrêté du 6 juin 2014 porte désignation de ce site au titre de la Directive « Habitats » (Zone Spéciale de Conservation).



Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'est pas incluí dans le périmètre du site Natura 2000. Néanmoins, afin de caractériser l'impact potentiel du projet sur le site Natura 2000, il est nécessaire de définir les enjeux de conservation de ce dernier.

En France, les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont accompagnées d'un "document d'objectifs" (DOCOB) définissant les actions concrètes et leur programmation. Ce document comporte notamment un état des lieux, comprenant, entre autres, l'inventaire et la cartographie des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire (décret n°2001-1216 du 20/12/2001).

Toutefois, aucun DOCOB n'est encore réalisé pour le présent site Natura 2000 et aucun opérateur technique n'est encore désigné.

La DREAL Bretagne a engagé une démarche de cartographie des habitats communautaires qui sera réalisée courant 2015, avec l'appui scientifique du Conservatoire Botanique National de Brest. Ces données ne peuvent donc pas encore être intégrées à la présente étude.

L'Institut National du Patrimoine Naturel précise cependant que le périmètre du site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » a été défini pour les habitats communautaires suivants (typologie Corine Biotopes) :

- 1110 - **Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine** (couverture à 36%) : bancs de sable sublittoraux submergés de manière permanente.
- 1130 – **Estuaires** (couverture à 4%) : partie aval d'une vallée fluviale soumise aux marées, à partir du début des eaux saumâtres.
- 1140 - **Replats boueux ou sableux exondés à marée basse** (couverture à 34%) : sables et vases des côtes océaniques, des chenaux et des lagunes associées, non submergés durant la marée basse, dépourvus de plantes vasculaires, mais habituellement colonisés par des algues bleues et des diatomées.
- 1170 – **Récifs** (couverture à 2%) : substrats rocheux et concrétions biogéniques sous-marins ou exposés à marée basse, s'élevant du fond marin de la zone sublittorale, mais pouvant s'étendre jusqu'à la zone littorale.

- 1210 - **Végétation annuelles des laisses de mer** (couverture à 1%) : formations de plantes annuelles ou formations représentatives de plantes annuelles et vivaces, occupant des accumulations de débris et de graviers riches en matière organique azotée.
- 1230 - **Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques** (couverture à 1%) : l'habitat générique regroupe l'ensemble des végétations pérennes des fissures de rochers, des pelouses aérohalines et des pelouses rases sur dalles et affleurements rocheux des falaises atlantiques.
- 1310 - **Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses** (couverture à 1%) : formations composées surtout ou en majeure partie de plantes annuelles, en particulier de Chénopodiacées du genre Salicornia ou de graminées, colonisant les vases et sables inondés périodiquement des marais salés côtiers ou intérieurs
- 1330 - **Prés-salés atlantiques** (couverture à 3%) : prés salés des côtes de la Baltique, de la mer du Nord, de la Manche et de l'Atlantique.
- 2110 - **Dunes mobiles embryonnaires** (couverture à 1%) : formations des côtes représentant les premiers stades initiaux dunaires, se manifestant en rides ou en élévations de la surface sableuse de l'arrière plage ou comme une frange à la base du versant maritime des hautes dunes.
- 2120 - **Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)** (couverture à 1%) : dunes mobiles constituant le cordon ou les cordons les plus proches de la mer des systèmes dunaires des côtes.
- 2130 - **Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises - Habitats prioritaires)** (couverture à 3%) : dunes fixées, stabilisées et plus ou moins colonisées par des pelouses riches en espèces herbacées et d'abondants tapis de bryophytes et/ou lichens.
- 2190 - **Dépressions humides intradunaires** (couverture à 3%) : les pannes humides sont des milieux extrêmement riches et spécialisés, très menacés par l'abaissement de la nappe phréatique.
- 4030 - **Landes sèches européennes** (couverture à 2%) : landes mésophiles ou xérophiles sur sols siliceux, podzolisés.

- 7230 - **Tourbières basses alcalines** (couverture à 1%): zones humides occupées pour la plupart, ou largement, par des communautés de petites laiches et mousses brunes productrices de tourbe, développées sur des sols gorgés d'eau en permanence.
- 9120 - **Hêtraies acidophiles à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus** (couverture à 1%).

De plus, l'Institut National du Patrimoine Naturel (INPN) offre une description succincte du site Natura 2000 :

- Frange littorale rocheuse comportant de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses : l'Arguenon, prolongé par son estuaire, et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.
- Les récifs marins ou découverts à marée basse accueillent une flore alguale ainsi que des colonies animales d'une grande richesse. Site remarquable par la diversité et la qualité des dunes fixées avec, en particulier, trois types prioritaires de pelouses dunaires, dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France et au Royaume-Uni. A noter par ailleurs la présence d'herbiers de *Zostera noltii* à l'ouest de la pointe du Chevet et de *Zostera marina* à l'ouest de l'île des Hébihens.
- L'archipel des Hébihens et l'îlot de la Colombière accueillent une importante colonie d'oiseaux marins dont les Sterne caugek, pierregarin et, exceptionnellement, de Dougall (espèces de l'Annexe I de la directive 79/409/CEE «Oiseaux»).
- Le Grand Rhinolophe, la Barbastelle et le Grand Murin (espèces d'intérêt communautaire) sont présent en hivernage (Garde Guérin, château du Guildo). La reproduction du Grand Rhinolophe a été démontrée au château du Guildo, en limite du site, utilisé par ailleurs par l'espèce comme territoire de chasse.
- Ce site se trouve en limite ouest de répartition de la population de grands dauphins côtiers centrée sur la côte ouest du Cotentin, leur présence peut être observée toute l'année.

L'INPN précise que le site Natura 2000 "Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard" est vulnérable au regard du piétinement des hauts de plage et des dunes et la surfréquentation estivale à proximité des sites à chiroptères (Garde Guérin), de l'extraction de granulats marins, et de l'absence d'entretien (fauche) des dépressions humides arrières-dunaires constituent les principales menaces pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site.

2/ Les ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Sans valeur réglementaire, cet inventaire sert de référence pour la mise en place de mesures de protection. On distingue deux types de ZNIEFF, pouvant concerner le milieu terrestre et marin :

- les ZNIEFF de type I : superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

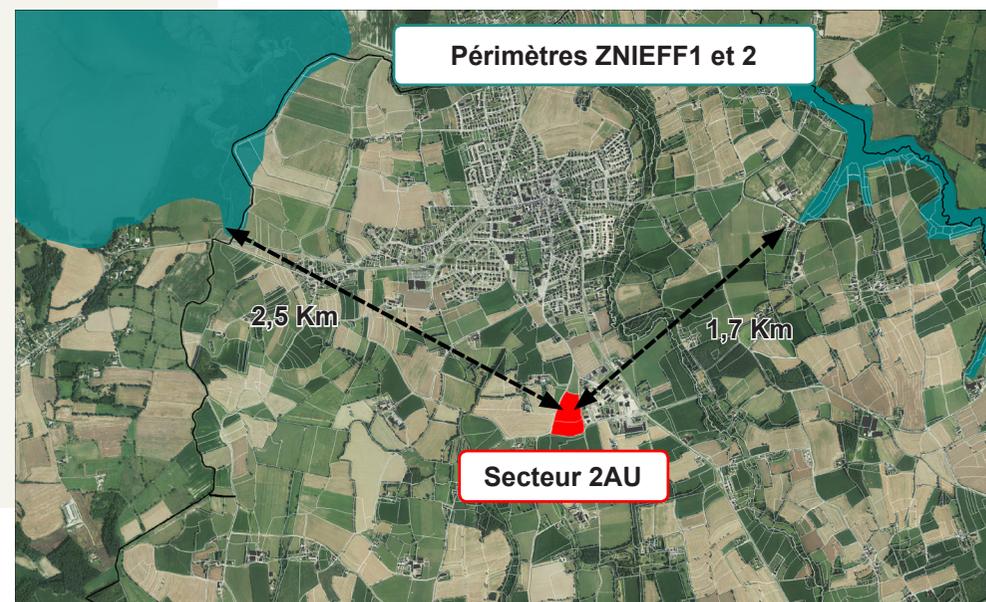
Plusieurs ZNIEFF concernent le territoire de Ploubalay. Cependant, le secteur de la présente étude n'est pas concerné par ces périmètres.

□ **La baie de Lancieux** fait l'objet d'une ZNIEFF de type 2, on note ainsi la présence de :

- vaste zone sablo-vaseuse découverte par la marée et bordée de prés salés découpés par les chenaux de divers ruisseaux, d'intérêt botanique de niveau national
- d'espèces végétales d'intérêt botanique de niveau national telles que la Puccinellie ou l'Atropis fasciculé
- site d'hivernage et de passage accueillant de nombreux oiseaux (les Bernaches, les Canards Tadorne, Colverts, des petits échassiers : le Grand Gravelot, Courlis Cendré...)

□ **Les étangs du Frémur** (trois étangs) et leurs abords font l'objet d'une ZNIEFF de type 2 :

- Etang des Rues : une zone humide d'intérêt botanique et d'intérêt ornithologique notamment pour la nidification (Phragmite des Joncs et Foulque Macroule),
- Etang du pont Es Omnes : présence d'espèces aquatiques rares pour la région notamment le Potamot Luisant et l'Hydrocharis des grenouilles et d'espèces zoologiques rares comme le crapaud calamite (espèces protégées dans ce secteur),
- Enfin, l'**Etang de la Valais**, également concerné par une ZNIEFF de type 1.



3/ Les données du projet de PNR Rance - Côte d'Emeraude

Le projet de Parc Naturel Régional met à disposition un ensemble de documents issus de diagnostics du territoire réalisés en partenariat avec notamment : le groupe mammalogique breton, le Groupe d'Etudes Ornithologique des Côtes d'Armor (GEOCA), Bretagne Vivante et le Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB).

Dans le cadre de notre étude, afin de compléter notre analyse et aller au-delà des données du site Natura 2000, nous avons consulté les documents suivant :

- Etat des connaissances sur la répartition des mammifères au sein du territoire du projet de PNR : cette étude montre que la commune de Ploubalay n'est pas un secteur à enjeu fort en termes de mammifères puisque seuls 1 à 4 espèces a été répertoriées sur la commune (données 2010).

- Diagnostic Ornithologique du territoire : le territoire d'étude du projet de PNR revêt une richesse ornithologique importante. La commune de Ploubalay est également concernée par cette richesse. Cependant, les secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation ne sont pas inventoriés comme secteur à enjeux. En effet, les intérêts ornithologiques sont concentrés au niveau des Polders, de l'estuaire du Frémur et étang de bois joli et de la Baie de Lancieux. L'intérêt ornithologique de la baie est important, puisqu'elle regroupe environ 2500 oiseaux.

- Etat des connaissances & Evaluation de l'intérêt patrimonial de la Flore Vasculaire : 8 taxons d'intérêt patrimonial dont 1 taxon d'intérêt régional, 3 taxons d'intérêt local, 3 taxons qualifiés de "autres" (LRMA...) et 1 taxon protégé. Cependant, les zones d'inventaires floristiques ne concernent pas les secteur d'étude. Le littoral est identifié comme secteur particulièrement diversifié. L'intérêt botanique de la Baie de Lancieux est largement reconnu puisqu'il s'agit d'un des sites les plus riches du point de vue d'une valeur biocoénotique et des phytocoénoses pour l'ensemble de la côte française.



Périmètre du projet de PNR

4/ L'inventaire des zones humides et des cours d'eau

La commune de Ploubalay bénéficie d'un inventaire des zones humides réalisé par l'association COEUR Emeraude en 2005 : 1 100 parcelles sont concernées, pour une surface d'environ 945 ha de zones humides. L'inventaire de 2005 n'identifie aucune zone humide sur le secteur d'études.

Toutefois, conformément au SAGE Rance Frémur Baie de Beussais approuvé en décembre 2013, un inventaire doit être réalisé sur les zones à urbaniser du document d'urbanisme, en respectant la nouvelle réglementation.

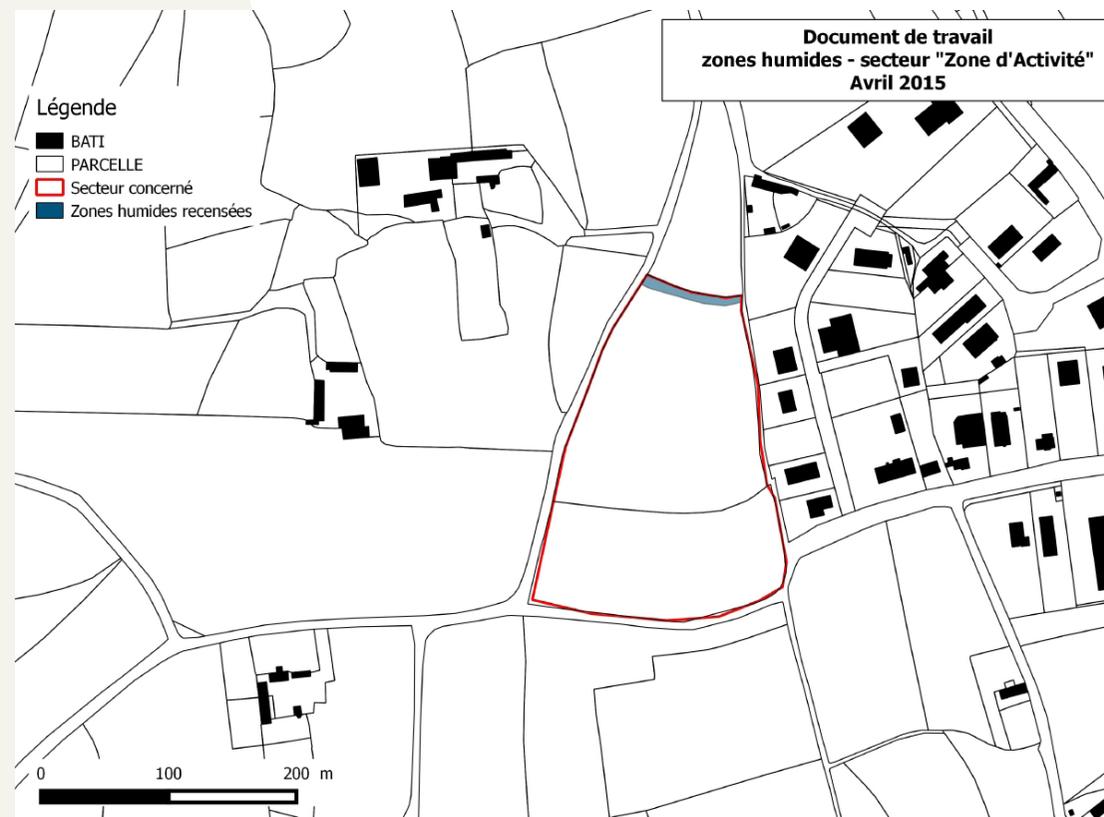
En effet, la méthode de détermination des zones humides est encadrée par deux arrêtés. Le premier, publié le 24 juin 2008 et le second publié le 1er octobre 2009 modifiant certains aspects du premier arrêté. La méthode de référence est celle décrite dans l'arrêté du 1er octobre 2009.

Cette méthode s'appuie sur quatre critères :

- La présence d'eau (permanente ou temporaire),
- La dominance de la végétation hygrophile,
- L'hydromorphie du sol. Depuis l'arrêté du 1er octobre 2009, la présence de sols de classe IVd, V, VI ou H suffit à caractériser une zone humide,
- La topographie.

L'association Coeur Emeraude a été missionnée par la mairie de Ploubalay en avril 2015 afin d'effectuer un inventaire des zones humides sur le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation. Une zone humide de 670 m² a été inventoriée dans la partie Nord de la zone.

Le projet d'aménagement assurera la protection stricte de ce milieu protégé, au regard du règlement du SAGE Rance Frémur Baie de Beussais.



5 / Environnement bâti

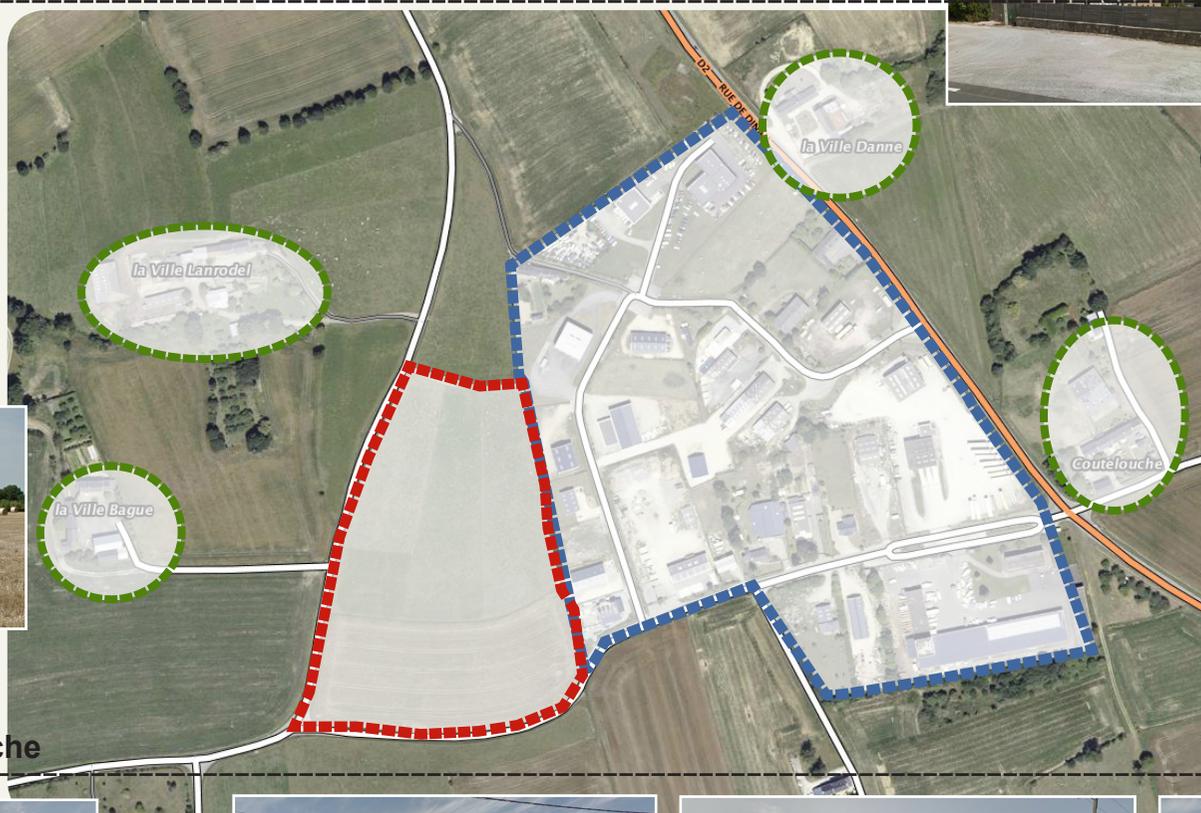
Parc d'activités artisanales à l'Est du secteur concerné, en continuité.
Présence de deux sites (fermes) à l'Ouest : La Ville Bague et la Ville Lanrodel.

Le bâti ancien parcemé autour de la zone

La ferme de la Ville Lanrodel



La ferme de la Ville Bague



La Ville Danne



L'écart de Coutelouche



La zone d'activité les Coutelouche



Des constructions artisanales à échelle humaine



Des constructions de maisons individuelles parsemées dans la zone



Des bâtiments de plus grandes dimensions



Des bâtiments industriels de faible hauteur - toiture à deux pans

La zone d'activités de Coutelouche

Des pratiques à poursuivre mais peu présentes sur la zone

une **architecture sobre** aux formes simples
une utilisation simple et une **unité dans les matériaux**
une **échelle humaine** marquée par des volumes en retrait, plus petits que le bâtiment principal.



des **limites marquées** par
des clôtures en grillage ou
végétalisées

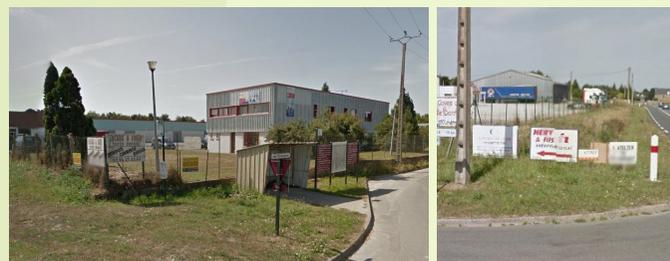


Des pratiques à éviter

des espaces publics peu paysagés et mal entretenus



un **foisonnement de panneaux publicitaires** à proscrire



des volumes disparates - des matériaux non perennes qui
dégradent l'image de la ZA



une façade sur la RD2 **sans aménagement paysager spécifique**



D - RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Le secteur est classé en zone 2 AU au **règlement graphique** du P.L.U en vigueur, ce secteur est délimité par :

- une **zone UY (zone urbaine d'activités)** à l'Est, occupée par le Parc d'activités de Coutelouche ;
- une **zone 1 AUY (zone d'urbanisation future à court terme, à vocation d'activités)** au nord-est ;
- une **zone Naturelle Habitée NH** au nord, comprenant des constructions existantes à usage d'habitat ;
- Pour le reste du voisinage de la zone 2AU, c'est de la **zone A** à vocation agricole ;

Le secteur est, par ailleurs, concerné par :

- **l'emplacement réservé n°10** dont l'objet est l'élargissement de la rue de Perdiel ;
- **l'emplacement réservé n°11** dont l'objet est l'acquisition d'un chemin privé dans l'objectif de maintenir un accès piéton vers Lancieux.
- **l'emplacement réservé n°23** destiné au bassin de rétention des eaux pluviales de la zone 2AU.

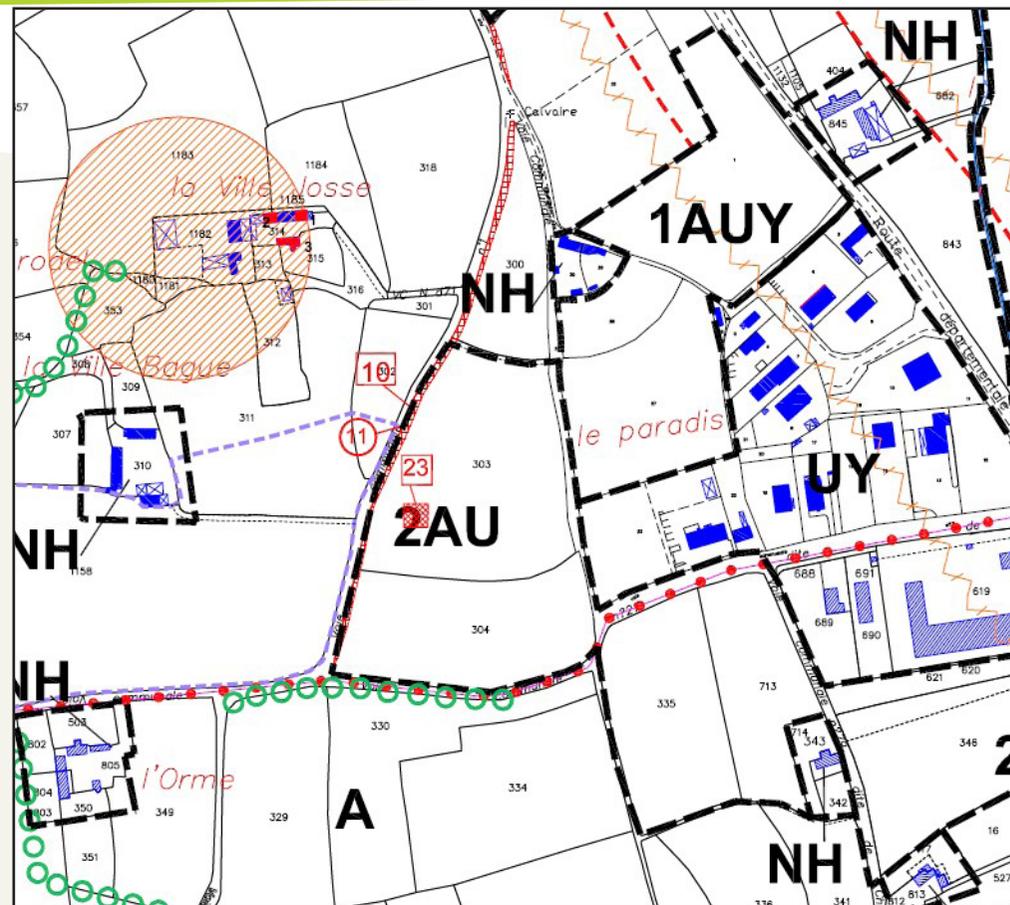
La **zone 2AU** est bordée au sud par une voie communale qui supporte un cheminement pour les piétons et cycles ;

Le règlement littéral : Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à **une modification ou à une révision du PLU.**

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.



Légende :

- Limites du zonage
- ▬ Espaces proches des rivages (146.4.2)
- ▬ Espace boisé classé
- Haie à préserver ou à créer au titre de l'article 123-1-7 du code l'urbanisme
- Emplacement réservé
- 1 Numéro de l'opération
- 12 Largeur de la voie
- Marge de recul
- Bande exposée au bruit (100 m. ou 30 m. de l'axe) : prescription d'isolement phonique
- Sites archéologiques
- Périmètre de 100 mètres (à titre indicatif) des exploitations agricoles
- Chemin piéton existant ou à créer (tracé indicatif)
- ▬ Secteur inondable
- ▬ Zones humides (inventaire de l'association COEUR)
- ▬ Cours d'eau (inventaire de l'association COEUR)
- ↪ Notion de coupure verte
- Zone de préemption au bénéfice du département
- ▬ Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales captage du Bois Joli
- ◆◆◆ Servitude de mixité sociale, au titre de l'article 123-2 d) Code de l'Urbanisme imposant pour les opérations d'habitat la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés article 9 des dispositions générales du règlement littéral

E - PROPOSITION D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif global : Extension de la zone d'activité de Coutelouche à vocation artisanale sur une surface de 3,7ha

Densité minimale : non définie, aménagement favorisant une gestion économe de l'espace.

Accès et desserte du secteur :

- Prévoir l'élargissement de la route de Perdriel pour une meilleure circulation au droit de la zone.
- Prévoir l'élargissement de la voie communale située au sud au droit de la zone
- Accès routiers sécurisés depuis :
 - la voie communale au sud de la zone
- Développer des liaisons douces sécurisées (piétons / cycles) le long de la rue de Pédriel et le long de la voie communale située au sud de l'opération permettant ainsi de rejoindre les équipements, le centre-bourg, les commerces existants à proximité...

Architecture et patrimoine :

Les bâtiments devront présenter un aspect extérieur de qualité et des reculs homogènes des façades.

Paysage/environnement :

- Préserver les vues vers l'ouest et vers le sud par l'aménagement de filtre végétales afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
- Préserver la zone humide inventoriée

- Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales (hors impossibilité technique)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PARC D'ACTIVITÉS DE COUTELOUCHE

-  **Emprise du secteur**
-  **Accès sécurisés** *Emplacement indicatif*
-  **Principe de voirie**
Emplacement indicatif
-  **Principe de liaison piétonne**
Emplacement indicatif
-  **Bassin de rétention des eaux pluviales**
Conformément au SDAEP
-  **Aménagement paysager le long de la voie communale** afin de **limiter l'impact visuel des futures constructions** et assurer la transition avec le grand paysage.
-  **Elargissement de la voie communale.**
-  **Zone humide inventoriée**
Protection stricte
-  **Haie plantée sur talus**
Filtre de protection pour la zone humide

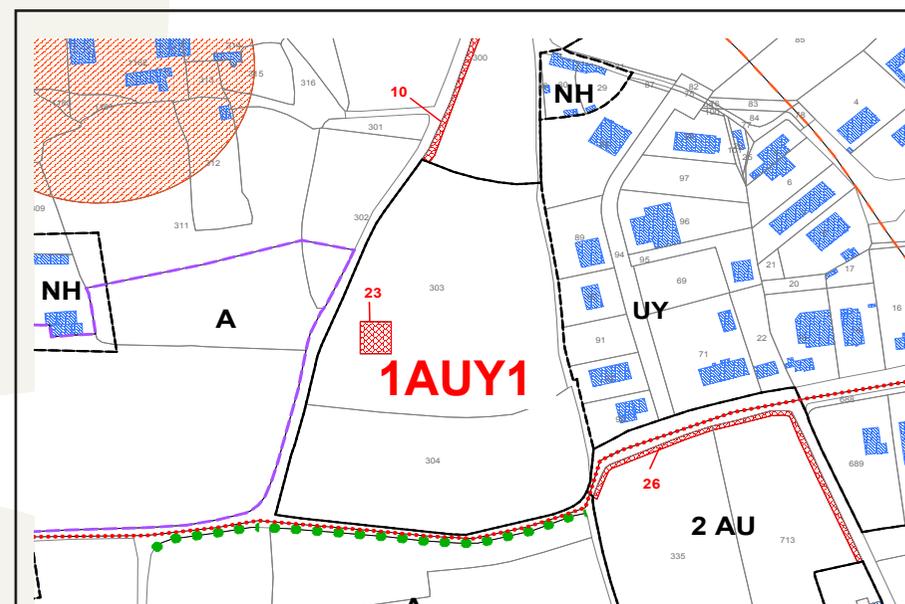
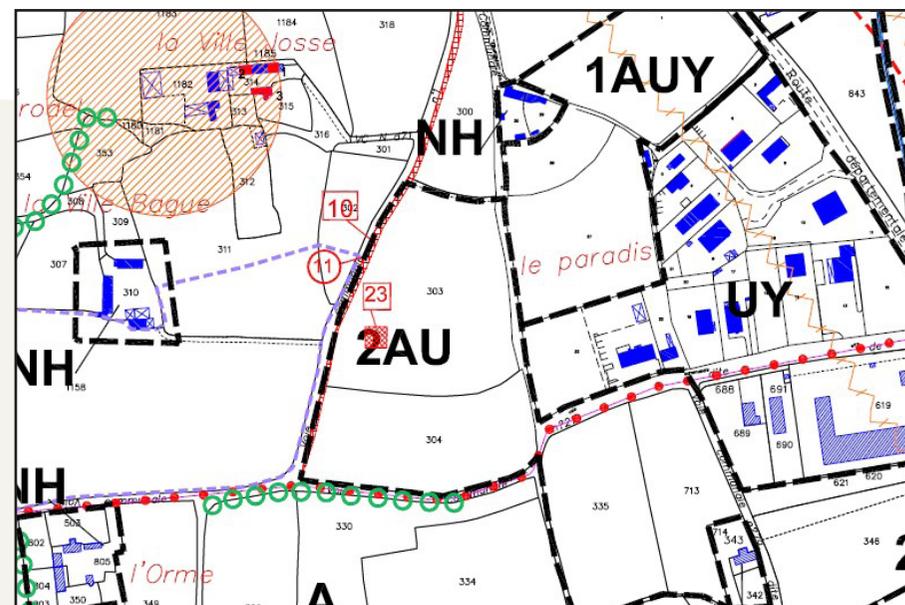


L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite d'intervenir sur le règlement littéral et graphique et sur l'orientation d'aménagement.

F - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les évolutions suivantes sont envisagées :

- Le basculement de la zone 2 AU en zone 1 AUy afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation par un zonage adapté.
- La zone 1AUy correspondant à l'extension précédente de la zone de Coutelouche, désormais bâtie et renommée UY.
- L'emplacement réservé n° 10 est supprimé au droit de la zone



G - RÈGLEMENT LITTÉRAL

Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, le règlement applicable sera celui de la 1AUy1

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée située en périphérie immédiate de voies et réseaux d'eau, d'électricité, voire d'assainissement, ayant une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AUy = UY ...).

La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation d'activités.

Dans l'objectif de permettre, un aménagement favorisant une gestion économe de l'espace. Le règlement de la zone 1AUy1 est légèrement modifié par rapport à celui de la zone UY:

- **Article 6:** La marge de recul des constructions par rapport aux emprises publiques **sera limité à 3 m minimum sur le secteur 1AUy1** correspondant à l'extension de la zone d'activité de Coutelouche au lieu de 6 m dans le reste de la zone UY

Les modifications du règlement / à la zone UY apparaissent en rouge

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait,

les constructions seront implantées :

- en retrait de 12 m au moins de l'alignement des routes départementales
- en retrait de 6m au moins de l'alignement des autres voies et notamment des voies internes à la zone ;

Pour la zone (1AUy1) de Coutelouche:

- en retrait de 3 m au moins de l'alignement des autres voies et notamment des voies internes à la zone ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de recul définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil ...

H - MOTIVATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU PARC D'ACTIVITÉS DE COUTELOUCHE

Il s'agit d'une ouverture partielle de la zone portant sur 3,71 hectares.

1/ Equipement stratégique au niveau intercommunal

- Cette ouverture relève d'une stratégie intercommunale, la zone d'activités de Ploubalay étant jugée complémentaire à celle de Pleurtuit. Ces réflexions intercommunales sont indiquées au sein de la charte de développement intercommunal (validée ou en cours de validation).

- La localisation géographique du parc d'activités de Coutelouche est souvent un choix stratégique d'implantation pour certaines entreprises qui ont leurs activités ou leurs clients entre les Côtes d'Armor et l'Ille-et-Vilaine.

Pour ces raisons, la communauté de communes Côte d'Emeraude souhaite engager l'extension du parc d'activités de Coutelouche à Ploubalay.

2/ La destination de cette future zone

- Projet de développer des ateliers relais sur la commune de Ploubalay.

- Projet d'accueil d'entreprises artisanales ou de petites industries (artisanat de production).

3/ Saturation du parc actuel

- Il n'y a plus d'espace disponible sur Ploubalay pour les activités économique.

-La zone actuelle est proche de la saturation, un seul terrain est disponible mais déjà « réservé » pour un projet.

3/ Localisation

Au regard de l'étude et de l'analyse des capacités urbaines réalisées pour le Clos Billet et la Patenais, il apparaît qu'aucune des zones disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine n'est en mesure de recevoir le développement d'une zone activités intercommunale notamment du fait de leur positionnement et de leur vocation à accueillir majoritairement de l'habitat (taille, capacités...).

En conséquence, il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone 2AU du secteur de Coutelouche dont le développement avait été anticipé au PLU en vigueur.

4 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE & NOTICE INCIDENCE NATURA 2000

A- CADRE RÉGLEMENTAIRE

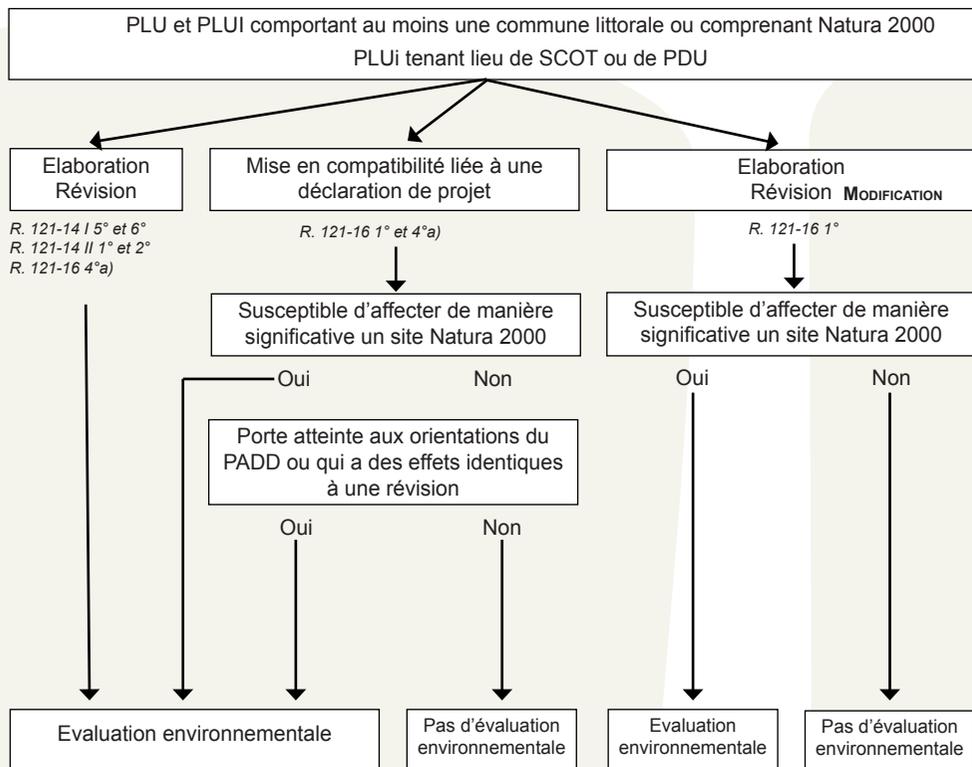
1/ Evaluation environnementale du document d'urbanisme

L'article R121-16 du Code de l'Urbanisme stipule qu' «une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

La DREAL Bretagne a élaboré un schéma d'application du Code de l'urbanisme. Ce schéma est rapporté ci-après. Le diagnostic environnemental réalisé au préalable permet d'évaluer les conséquences du projet sur le site Natura 2000.



2/ Evaluation des incidences Natura 2000

L'article R414-19 du Code de l'Environnement (Modifié par Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 - art. 2) précise les dispositions relatives à l'évaluation des incidences Natura 2000 :

“I.-La liste nationale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations et interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L. 414-4 est la suivante :

1° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code et de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme ;“

Dès lors si l'analyse aboutie à la nécessité d'élaborer une évaluation environnementale du document d'urbanisme, ce dernier sera également soumis à évaluation au titre des incidences Natura 2000. Dans le cas contraire, aucune notice d'incidences Natura 2000 n'est exigée.

B - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE SITE NATURA 2000

Tout d'abord, le secteur 2AU pour l'extension de la zone d'activité n'est pas situé au sein du périmètre de la zone Natura 2000. Environ 1,5 Km sépare la zone au site Natura 2000.

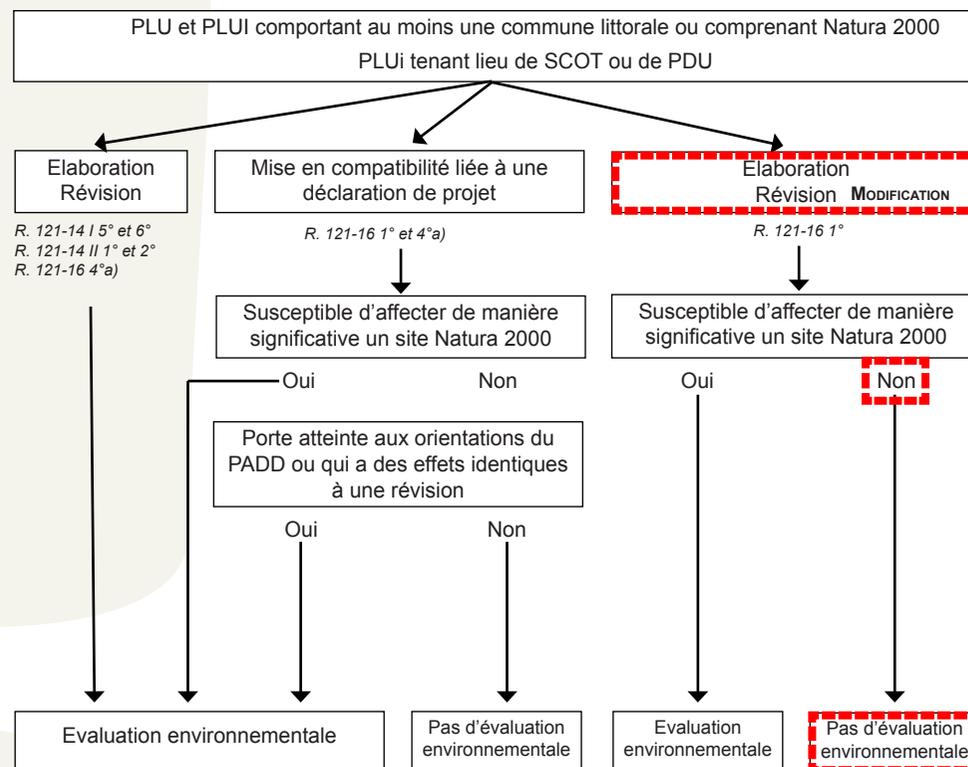
On peut rappeler que la protection des espaces remarquables sur le territoire de Ploubalay est assurée par l'inconstructibilité du secteur Natura 2000, classé en zone Nr. Les espaces proches du rivage sont également préservés par une zone naturelle afin de garder l'unité paysagère de l'ensemble et préserver toute la frange « littorale ».

De plus, aucun habitat prioritaire caractéristique du site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » n'est présent sur les sites d'études. On peut rappeler que la Zone Spéciale de Conservation est notamment caractérisée par des habitats naturels littoraux (vasières, bancs de sable, lagunes...) et par la diversité et la qualité des dunes fixées. Le secteur d'études n'est pas caractéristique de ce type d'habitat naturel. On peut rappeler que les parcelles du secteur 2AU sont des parcelles agricoles : prairie temporaire et culture de colza.

La seule connexion existante entre la zone d'étude et le site Natura 2000 est constituée du réseau hydrographique via l'exutoire. En effet, les eaux du projet seront rejetées dans le fossé existant puis dans le ruisseau du Drouet qui, lui-même, se rejette dans le périmètre de la zone Natura 2000. Cependant, des mesures compensatoires sont prévues dans le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales de la commune afin de prévoir une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ces mesures compensatoires permettent d'éviter tout impact de l'urbanisation sur la zone Natura 2000 en assurant la régulation et la décantation du rejet des zones de futures urbanisation (pas de pointe de débit supplémentaire dans les cours d'eau et qualité des rejets qui respecte les objectifs de qualité).

Au vu de l'exposé des motifs détaillés ci-avant, la modification du P.L.U. pour l'extension de la Zone d'Activité de Coutelouche n'est pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » .

Par conséquent, la procédure réglementaire n'est pas soumise à évaluation environnementale. De surcroît, le dossier n'est pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000.



5 - MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A - SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 25

Objet de la modification : suppression de l'emplacement réservé n°25 correspondant à "l'ouvrage de régulation S Route de Dinan".

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploubalay matérialise l'emplacement des ouvrages de régulation des futures opérations d'aménagement prévus par le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales de la commune : soit 13 bassins.

Des études sont en cours sur la commune pour la réalisation d'un projet de lotissement composé de collectifs, maisons mitoyennes et de maisons individuelles rue de Dinan. Ces études ont abouti à la nécessité d'implanter le bassin de régulation des eaux pluviales du projet à plusieurs mètres de l'endroit défini par l'emplacement réservé n°25 pour des raisons gravitaires. En effet, l'emplacement défini dans le cadre du projet correspond au point le plus bas du terrain. Un dossier d'incidence au titre de la Loi sur l'eau a été réalisé par le bureau d'études ECR Environnement en mars 2015, justifiant alors la localisation de cet ouvrage.

La commune de Ploubalay souhaite supprimer l'emplacement réservé n°25 afin d'assurer la réalisation de ce projet d'aménagement.

Justification (extrait du dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau)

Etat initial du site et de son environnement

La surface du projet est de 1.08 ha. Il s'agit d'une parcelle située en zone 1AUB au PLU de Ploubalay (zone à urbaniser), en continuité de l'aménagement du secteur de la route de Dinan.

Le projet se situe à 60 mètres en amont du cours d'eau du Floubalay. Aucune zone humide n'est recensée sur la parcelle. La zone humide la plus proche se situe au niveau du cours d'eau.

Une étude de sol sur la parcelle a mis en évidence des sols à dominance limoneuse. Des tests de perméabilités réalisés en partie basse ont permis de déterminer un coefficient de perméabilité nul ($K = 0$ mm/h).

Enfin, un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) a été réalisé sur la commune de Ploubalay. Ce dernier a mis en évidence des dysfonctionnements hydrauliques au niveau du réseau d'eaux pluviales communal de la route de Dinan ce qui provoque des inondations lors d'évènements pluvieux importants. Le SDAEP préconise donc la prise en charge d'une partie des eaux pluviales de la route de Dinan et la mise en place d'un ouvrage de régulation de ces eaux au droit de la parcelle à aménager. Le volume total de rétention imposé par le SDAEP est de 860 m³.

Incidences du projet

L'imperméabilisation de la parcelle induira une augmentation des volumes ruisselés. En plus de la prise en charge d'une partie des eaux pluviales de la route de Dinan, la mise en place d'un ouvrage de régulation avec un débit de fuite régulé apparaît comme indispensable afin de ne pas provoquer de chocs hydrauliques au niveau du cours d'eau du Floubalay.

Mesures compensatoires

Différents principes d'aménagement ont été étudiés suivant les types d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le projet retenu propose la mise en place d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales aérien revêtu d'une géomembrane.

L'ouvrage proposé disposera des caractéristiques détaillées page suivante. Le rejet se fera au niveau du Floubalay en contrebas de la parcelle.

La mise en place de ces mesures permettra de respecter les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Rance-Frémur Baie de Beausseis et du SDAEP de la commune de Ploubalay.

B- MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 10

L'emplacement réservé n°10 a pour vocation l'élargissement de la rue de Perdriel. L'élargissement de la voirie et l'aménagement d'un cheminement piéton sont intégrés à l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUy1. De ce fait, la portion d'emplacement réservé au droit de la zone 1AUy1 est supprimée.

Par ailleurs, la commune de Ploubalay souhaite aménager la continuité de la liaison douce de la zone de Coutelouche vers le centre bourg, le long de la route de Perdriel. L'emplacement réservé n°10 est donc renommé "aménagement d'un cheminement piéton"

C - CRÉATION D'UN EMBLACEMENT RÉSERVÉ N° 26

Objet de la modification : création d'un emplacement réservé n°26 de correspondant à un cheminement piéton entre une aire de pique nique et la zone d'activité de Coutelouche.

L'objectif est de permettre de relier la zone d'activité de Coutelouche à l'aire de pique nique située sud-est.

Ce aménagement contribuera au développement du réseau des liaisons douces sur la commune.

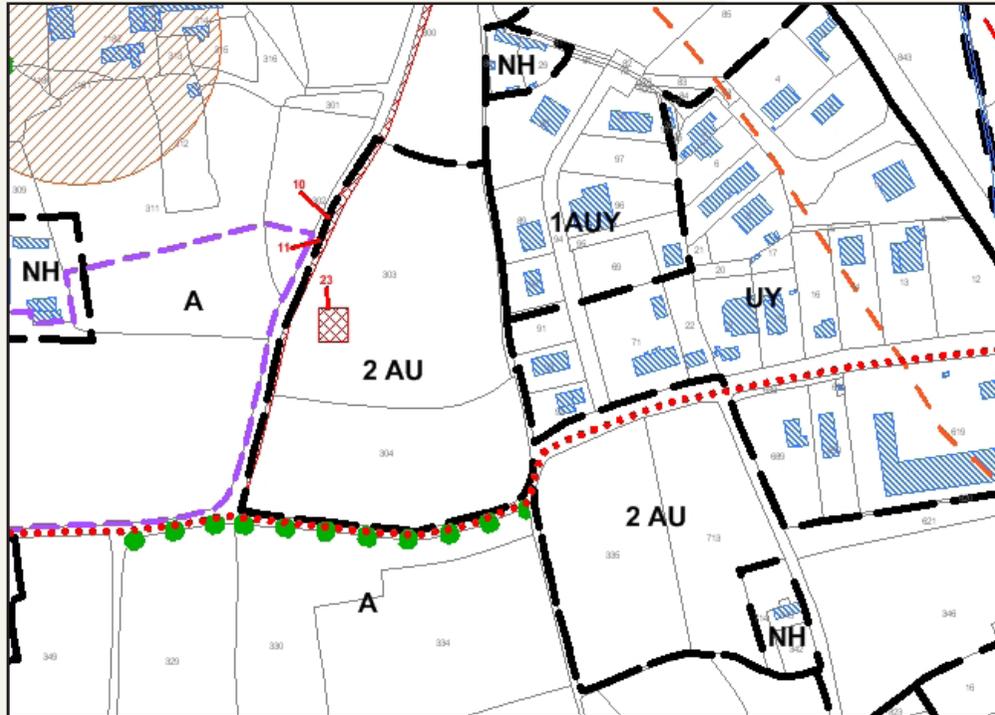
N°	Destination	Bénéficiaires	Superficie
26	Aménagement d'un cheminement piéton	commune	840 m ²

Ci-après, la liste des emplacements réservés modifiée:

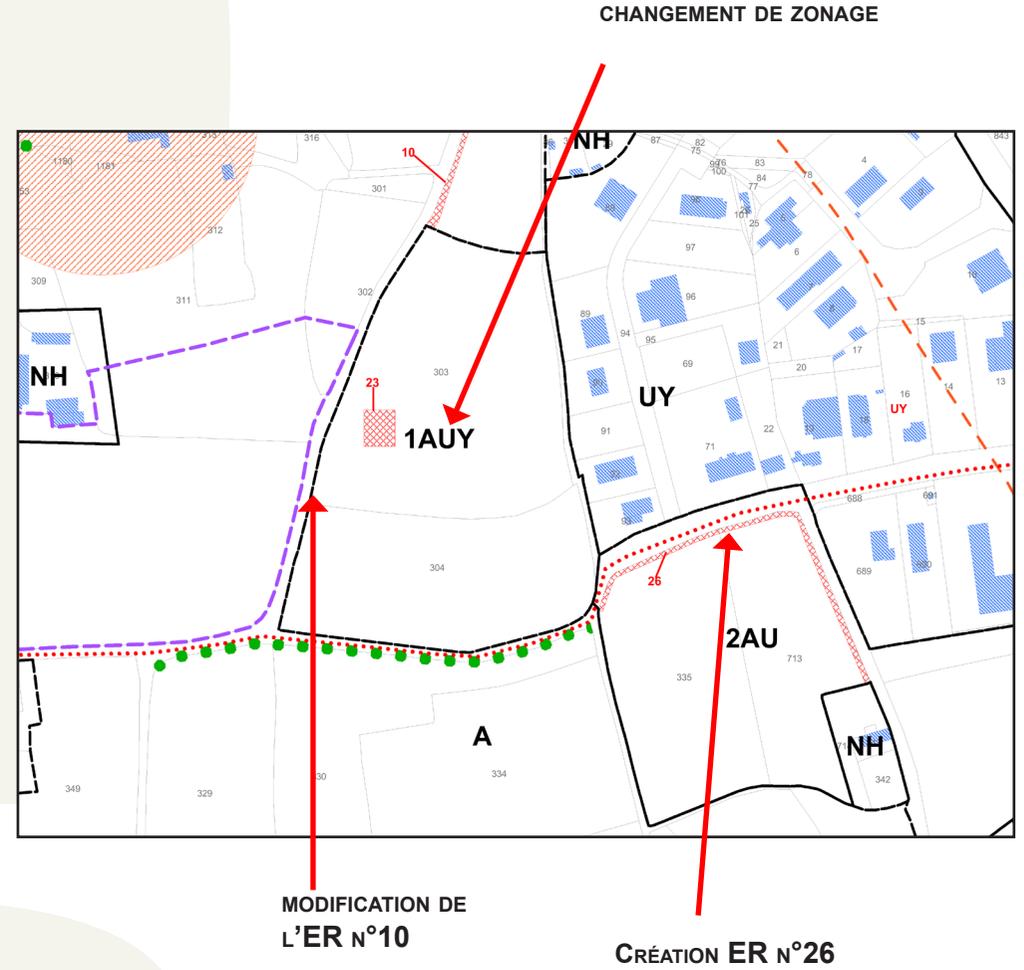
N°	Destination	Bénéficiaires	Superficie
1	Aménagement d'accès au secteur 1AUA à partir de la Rue Ernest Rouxel	Commune	150 m ²
2	Aménagement d'un chemin pour piétons dans le secteur des polders	Commune	2 500 m ²
3	Aménagement d'un chemin pour piétons le long du ruisseau « Le Drouet » de l'embouchure à la VC n°26	Commune	3 500 m ²
4	Extension du « Chemin des pêcheurs » bordant le « Frémur », y compris le long des retenues d'eau existantes ou à réaliser	Commune	10 000 m ²
5	Aménagement d'un chemin pour piétons le long du « Floubalay » depuis le secteur 15 NAs jusqu'à la RD 768 ou à réaliser	Commune	1 000 m ²
6	Affectation au domaine public et aménagement d'un sentier pour piétons menant au secteur 7 NAs à la VC bordant « Les Marais »	Commune	150 m ²
7	Elargissement de la VC n°11 entre le carrefour de la Prée Neuve et VC n°10	Commune	4528 m ²
8	Agrandissement du cimetière	Commune	11 500 m ²
Autres opérations			
9	Elargissement de la VC n°80 de la Ville Simon à la VC n°6 à partir du croisement de la VC n°80 jusqu'au château d'eau	Commune	5 170 m ²
10	Elargissement de la rue de Perdriel	Commune	3 540 m²
10	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	1 976 m ²
11	Acquisition d'un chemin privé dans l'objectif de maintenir un accès piétons vers Lancieux	Commune	368 m ²
12	Acquisition de terrains dans la perspective de réaliser une voie pour desservir la Morandais	Commune	2 028 m ²
13	Ouvrage de régulation B Rue de Joliet	Commune	505 m ²
14	Ouvrage de régulation I Pont Monvoisin	Commune	3 600 m ²
15	Ouvrage de régulation K Guérais	Commune	560 m ²
16	Ouvrage de régulation L Pont Monvoisin	Commune	500 m ²
17	Ouvrage de régulation Q La Ville Simon	Commune	505 m ²
18	Ouvrage de régulation R Route de Plancoët	Commune	510 m ²
19	Ouvrage de régulation M Route de Dinard	Commune	570 m ²
20	Ouvrage de régulation C Le Domaine	Commune	1 030 m ²
21	Ouvrage de régulation E La Noé	Commune	1 185 m ²
22	Ouvrage de régulation F La Ville es Mélouins	Commune	1 345 m ²
23	Ouvrage de régulation G La Ville Bague	Commune	330 m ²
24	Ouvrage de régulation H Zone Artisanale	Commune	1 900 m ²
25	Ouvrage de régulation O Route de Dinard	Commune	610 m²
26	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	830 m ²

6 - EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE SUITE À LA MODIFICATION

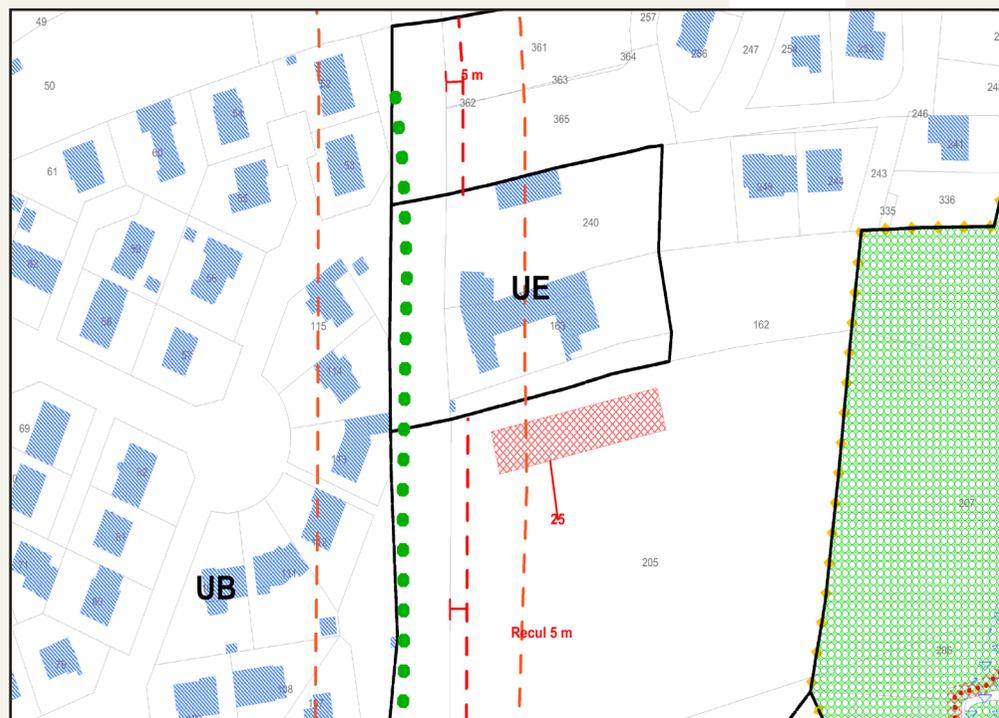
SECTEUR DE COUTELOUCHE AVANT LA MODIFICATION



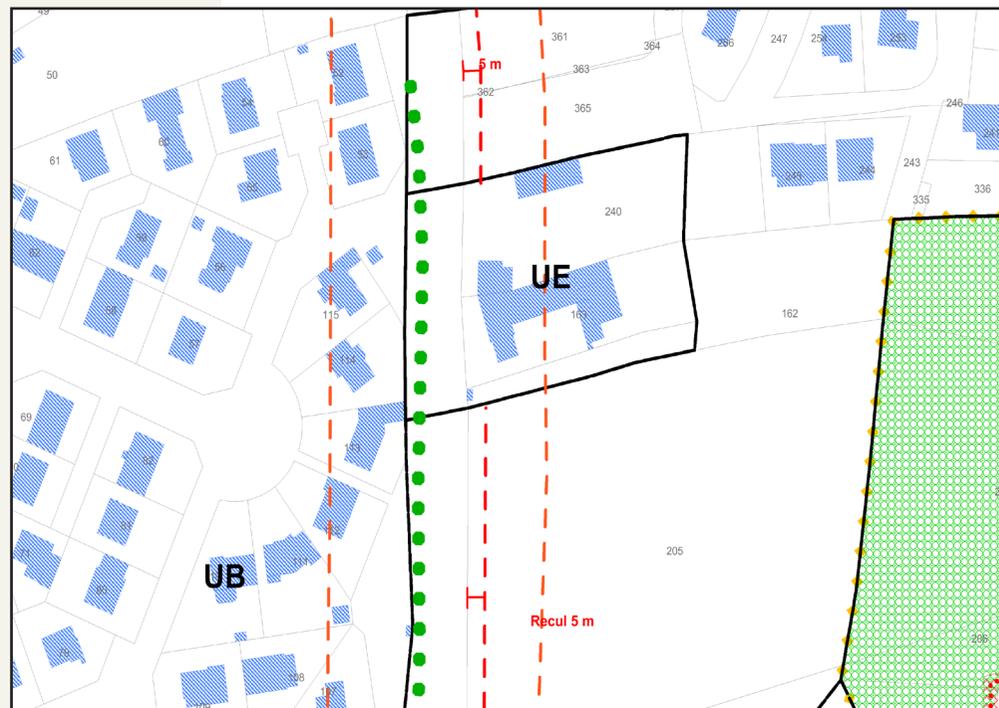
SECTEUR DE COUTELOUCHE APRÈS LA MODIFICATION



ER n°25 AVANT MODIFICATION



ER n°25 APRÈS LA MODIFICATION



7 - EVOLUTION DU RÈGLEMENT SUITE À LA MODIFICATION

L'article 6 de la zone UY est modifié.

Règlement de la zone UY. **Les modifications apparaissent en rouge.**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :
 - . d'artisanat, d'industrie ;
 - . d'hébergement hôtelier
 - . de commerce, de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement :

4.2.1- eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés ;

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

4.2.2. - Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le

libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux

pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

4.3 - Autres réseaux :

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- en retrait de 12 m au moins de l'alignement des routes départementales ;
- en retrait de 6 m au moins de l'alignement des autres voies et notamment des voies internes à la zone ;

Pour la zone (1AUy1) de Coutelouche:

- en retrait de 3 m au moins de l'alignement des autres voies et notamment des voies internes à la zone ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de recul définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil ...

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - La construction en limite est autorisée sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

7.2. - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe-feu appropriés), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées en bardage bois.

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage adapté.

- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

11.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage, tendu sur poteaux et le tout de couleur verte. Ce grillage

ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non

classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Les aires de stationnement seront plantées. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

- Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 20 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

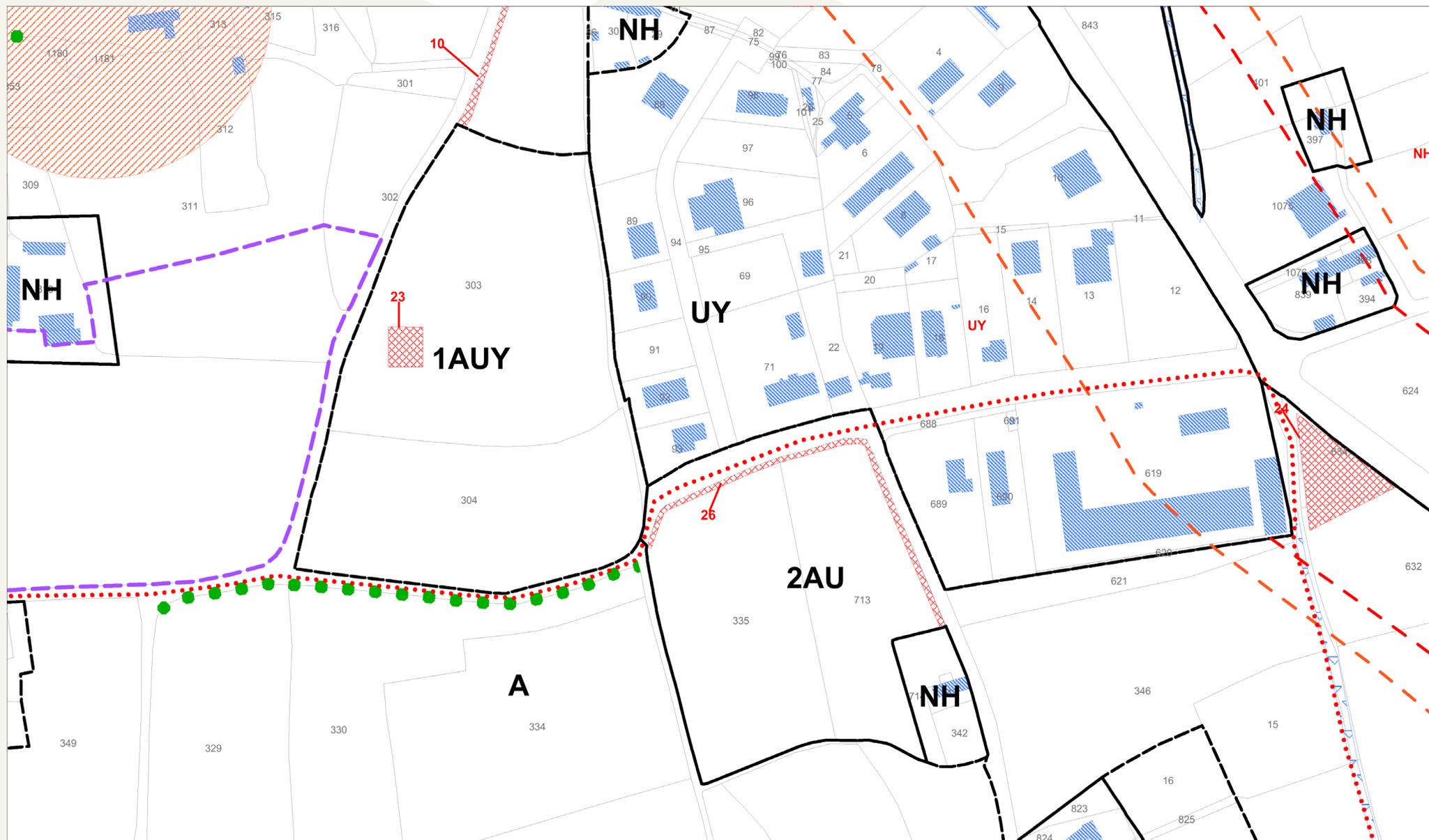
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE SUITE À LA MODIFICATION



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE SUITE À LA MODIFICATION

