

## A- L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification est d'assurer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU du Clos Billet située à proximité du centre bourg de la commune de PLOUBALAY.

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

- le règlement graphique et littéral
- l'Orientation d'Aménagements et de Programmation



## B- PRÉSENTATION DU SECTEUR

### 1/ Le bourg de Ploubalay

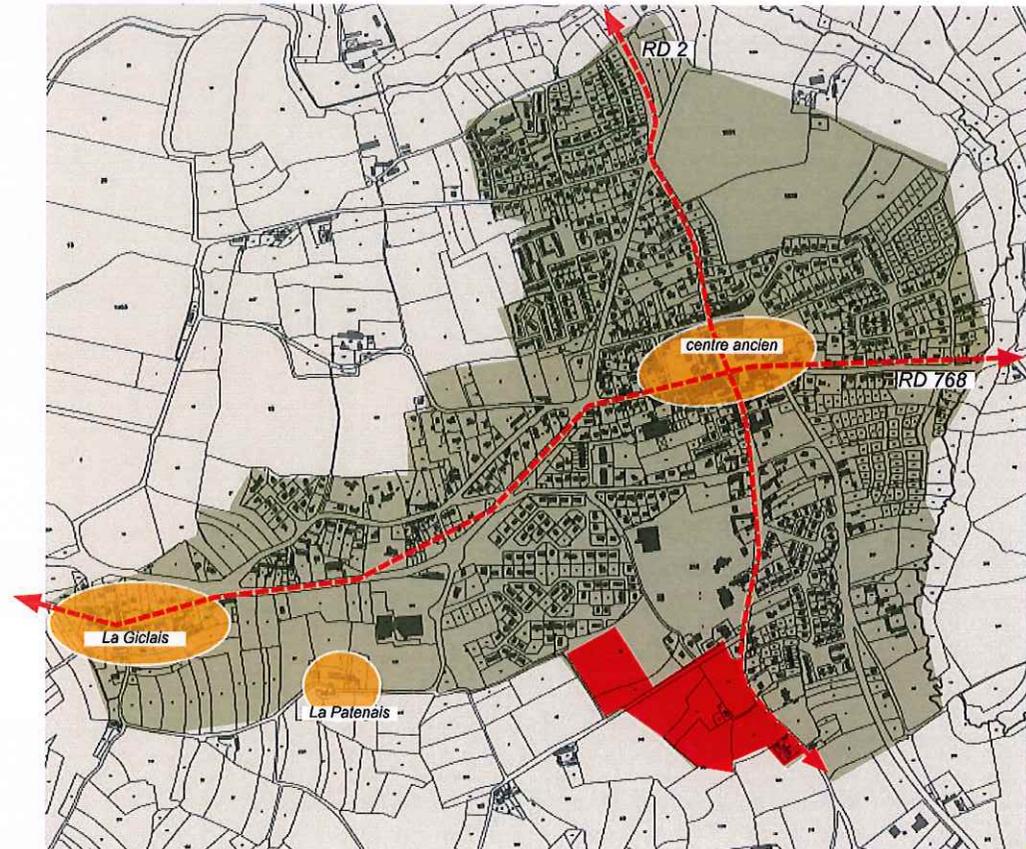
Le bourg est traversé la RD 768 (Est Ouest) reliant Saint-Malo/Frehel-Matignon, la RD2 qui la relie à Dinan et la RD 786 à Lancieux. Il se situe à

- 10 Km de Dinard
- 17 km de Dinan
- 12 km de Plancoët

**Urbanisation** : Le bourg de Ploubalay se structure autour du noyau initial ancien (Eglise, bâtis anciens). L'urbanisation se développe le long des deux axes principaux sous formes d'opérations résidentielles, de développement linéaire. Le centre bourg a connu une forte urbanisation durant ces 10 dernières années sous formes de lotissements. Actuellement plusieurs projets sont en cours.

**Les limites** : La vallée de Floubalay et les polders marquent des coupures naturelles du développement du bourg à l'ouest et à l'est. Au sud ouest l'urbanisation atteint progressivement le long de la RD 768 vers le secteur de la Giclais. La zone d'activité la Coutelouche se situe en entrée sud du bourg.

**Equipements, service et commerces** : Le centre possède une bonne offre en services, commerces et équipements essentiellement concentrée dans l'hypercentre. Les équipements scolaires et de loisirs sont implantés dans un secteur dédié au sud de l'hypercentre.



Le bourg de Ploubalay

## 2/ La zone 2AU du Clos Billet

La zone 2AU est située au sud ouest du bourg le long de la RD 768.

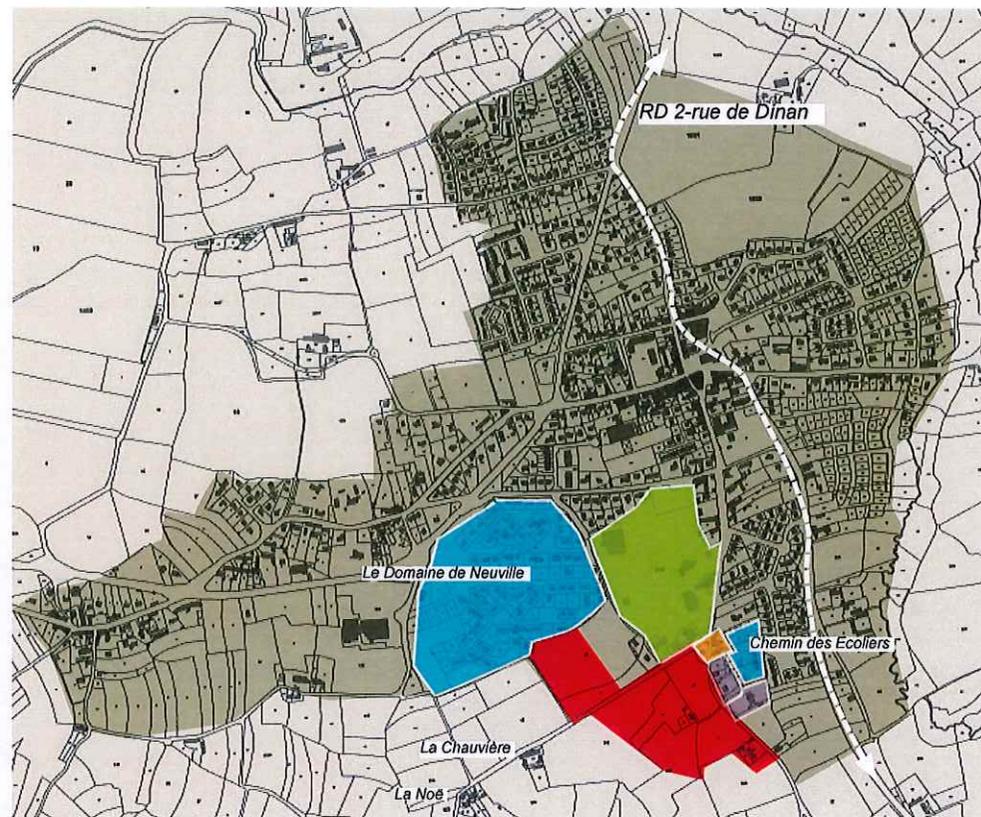
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU s'inscrit dans une logique de développement urbain, en continuité des opérations du Domaine de Neuville et du Chemin des Ecoliers. Il est idéalement situé à proximité du secteur des équipements.

**Superficie de la zone 2AU :** 8.08 ha.

**Parcelles cadastrales :** G n°1143,349,348,347,350,321,320,843,61,57

**Foncier :** parcelles privées

**Occupation :** Une construction d'habitation isolée sur la parcelle n° G 349 et une ancienne école sur les parcelles n° 320, 843 - champs cultivés



-  Le secteur 2 AU du Clos Billet
-  Secteur d'équipement
-  Lotissements récents
-  Grande demeure dont la résidence Résidence Pedriel - (logements sociaux)

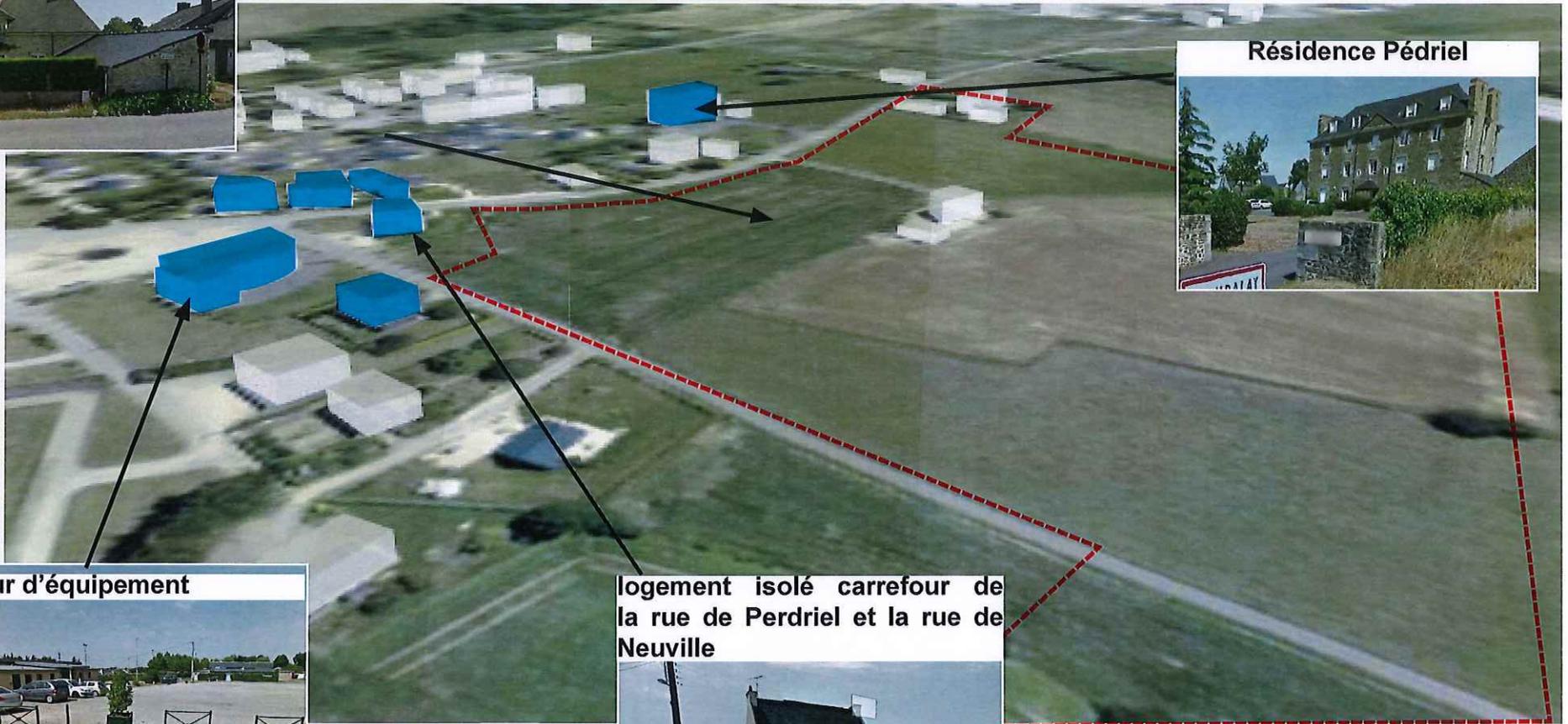
## C- DIAGNOSTIC DU SITE

### 1/ Environnement bâti

#### Bâti ancien de type rural



panorama façade est-vue depuis le secteur



Résidence Pédriel



secteur d'équipement



logement isolé carrefour de la rue de Perdriel et la rue de Neuville



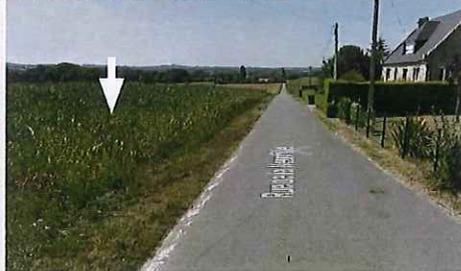
**2/ Les accès**

Le secteur est desservi au nord par la rue de Neuville (voirie de desserte d'habitat et écarts) et à l'ouest par la rue de Perdriel axe majeur desservant les principaux équipements et le centre bourg aménagé d'une piste cyclable.

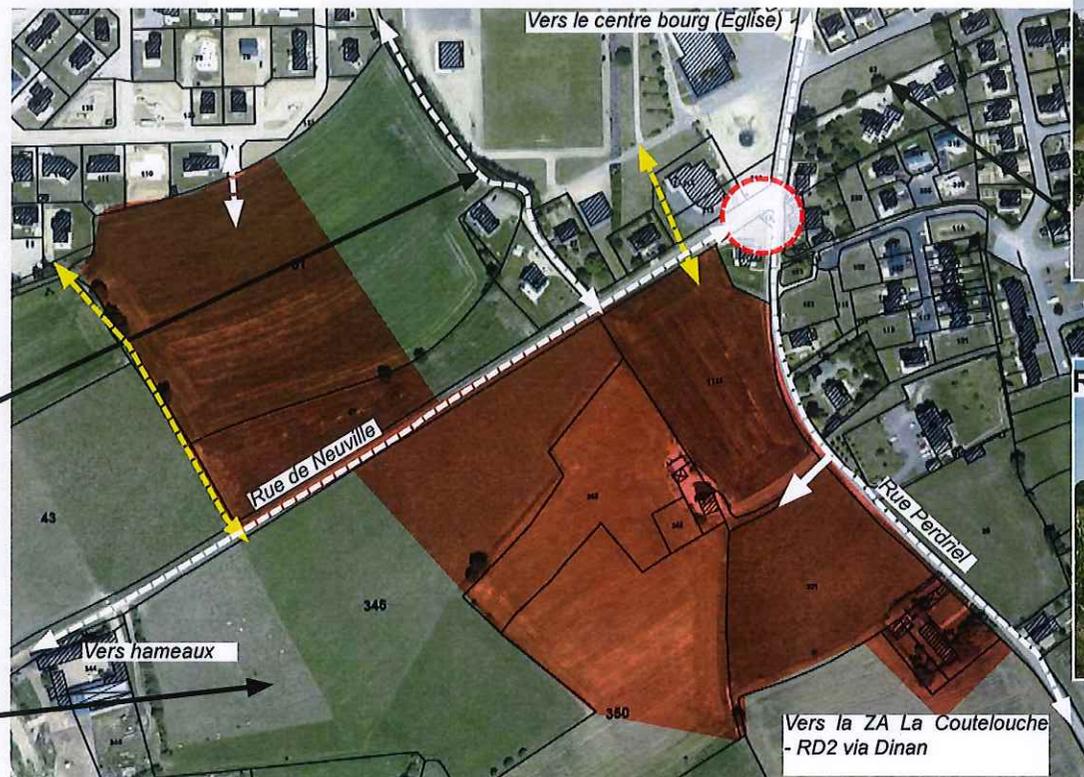
Il existe deux liaisons piétonnes débouchant sur le site qui permet de relier la future opération aux équipements (carrefour aménagé récemment et sécurisé).

Le lotissement du Domaine de Neuville possède une voirie en attente permettant la jonction avec la future opération.

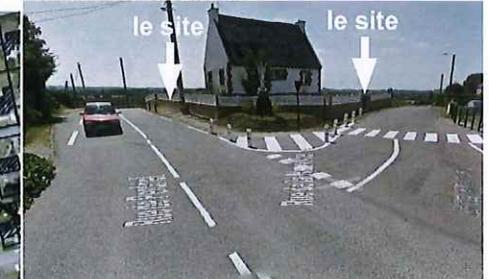
**La rue de Neuville**



**La rue de Neuville vers le Domaine de Neuville**



**Rue de Perdriel**



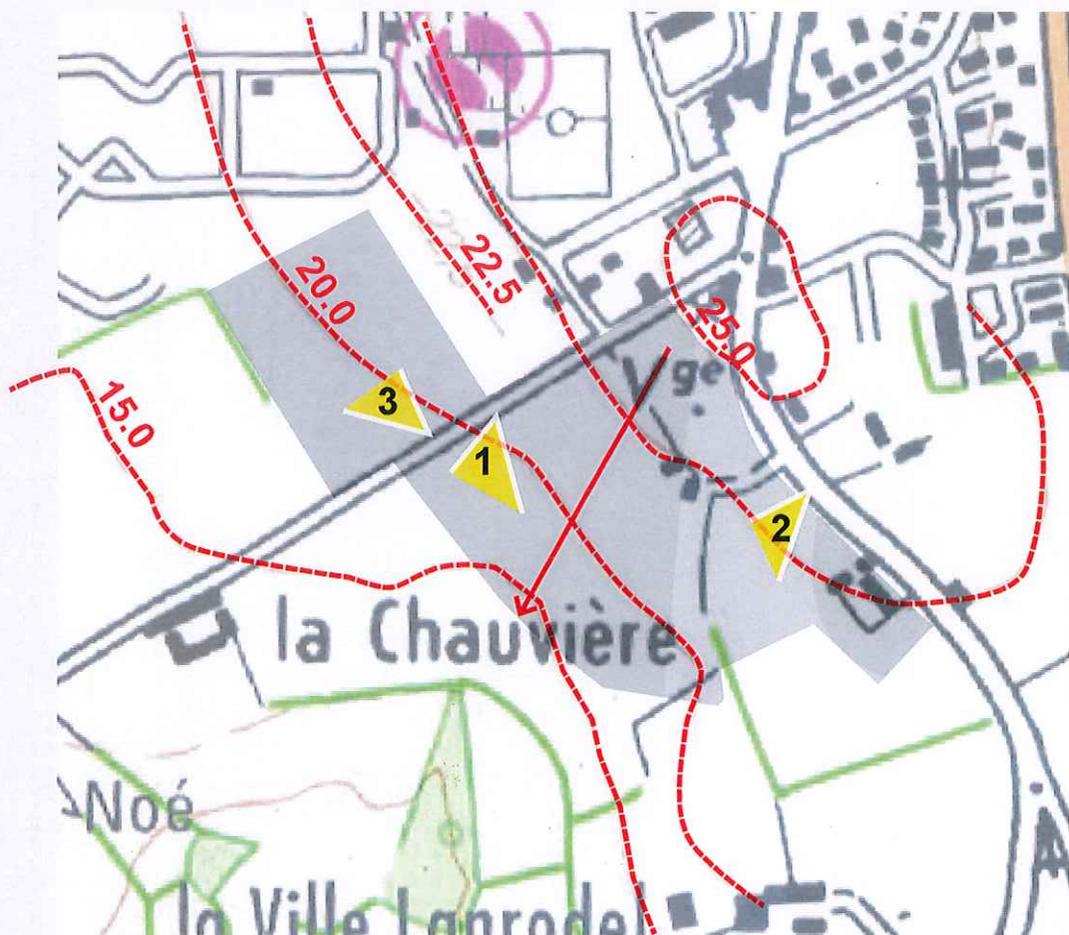
**Rue de Perdriel**



### 3/ Le relief et hydrographie

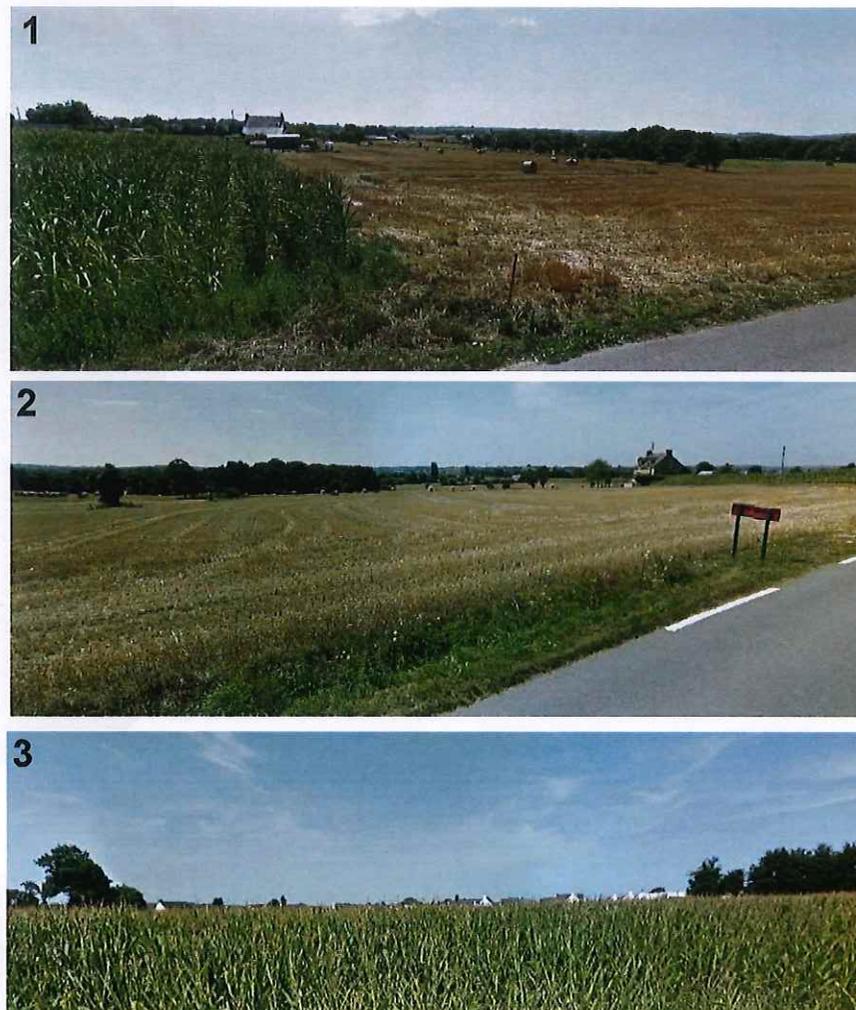
Le terrain occupé principalement par des champs cultivés présente une pente assez faible (4%). Le point bas se situe sur la partie sud ouest du secteur.

Le secteur appartient au bassin versant de la rivière "Le Drouët" présente au sud.



### 4/ Paysage

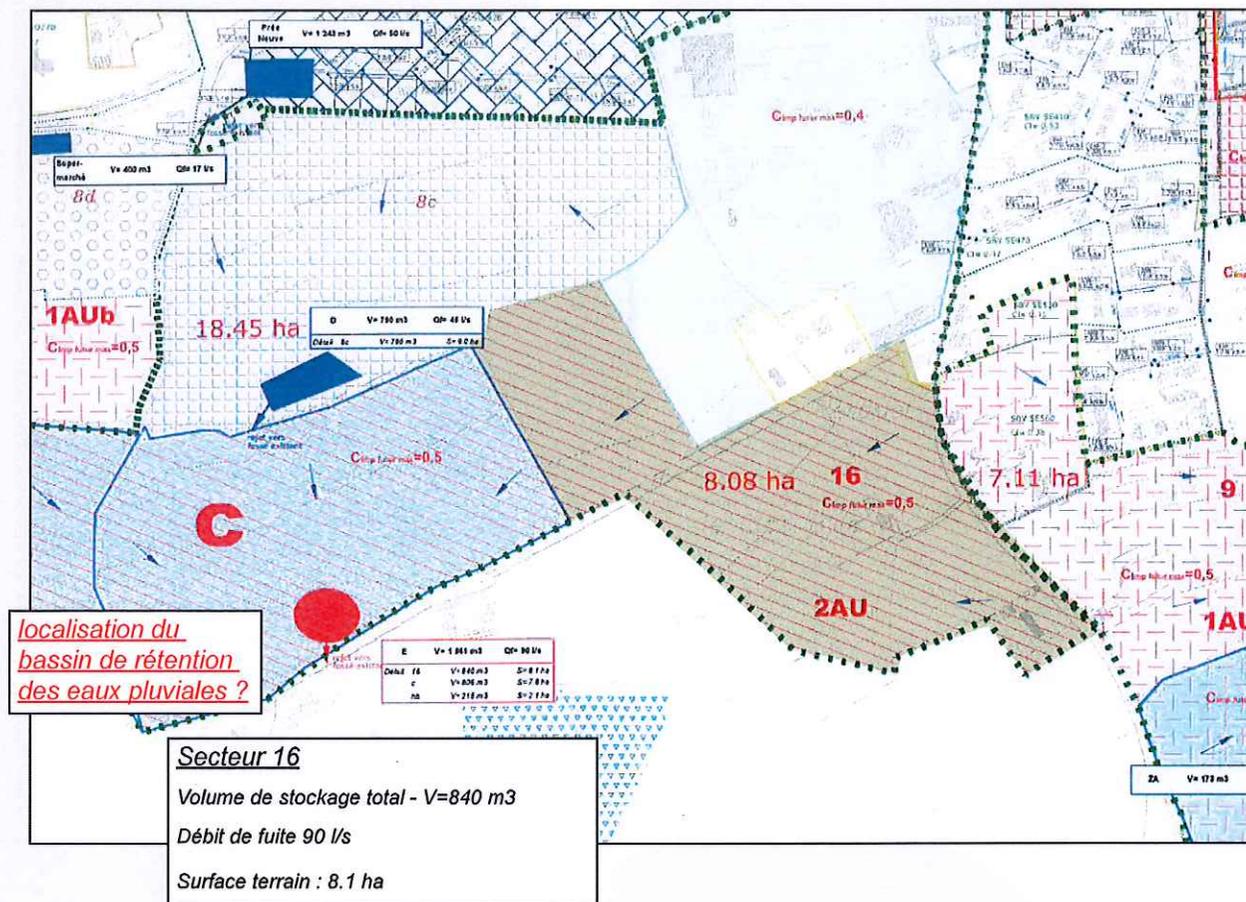
Le site est largement ouvert sur le grand paysage sur sa partie sud et offre des vues sur le bocage ploubalaysien. Il n'existe pas de haie bocagère sur le site. Toutefois certains arbres isolés pourront être préservés sur le site.



**4/ Réseaux**

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

**Shéma d'assainissement des Eaux Pluviales de la commune de Ploubalay -**



Mesures compensatoires à l'urbanisation de ces zones :  
 Fossé existant puis ruisseau du Drouet.

Coefficient d'imperméabilisation des sols : 0.50

## D- RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

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

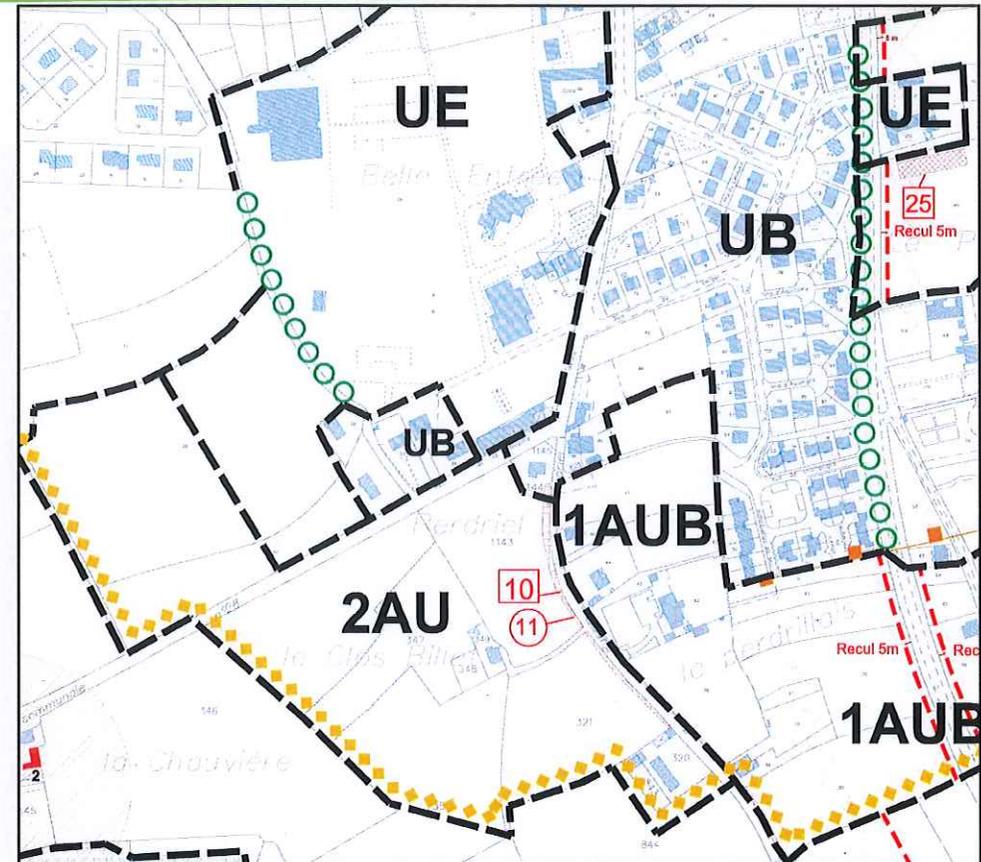
- une zone UB au nord occupée par des maisons d'habitations type pavillonnaire;
- au nord d'une zone 1AUB urbanisé par l'opération du chemin des Ecoliers;
- au nord d'une zone 1AUB urbanisé par le lotissement du domaine de Neuville;
- une zone agricole N (zone de protection des espaces naturels) au sud;
- une zone UE, (zone urbaine réservée aux équipements publics) au nord.

Le secteur est, par ailleurs, concerné par :

- **l'emplacement réservé n°10** dont l'objet est l'élargissement de la rue de Perdriel.
- **l'emplacement réservé n°11** dont l'objet est l'acquisition d'une bande de terrain dans l'objectif de maintenir un accès piéton vers Lancieux.

**Le règlement littéral** indique que les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme. Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres, ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.



### Légende :

- Limites du zonage
- Espaces proches du 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) du Code de l'Urbanisme imposant pour les opérations d'habitat, la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement littéral)



Les constructions existantes sur l'opération à insérer dans le projet.



Vue depuis la rue de la Neuville - Création de haie bocagère sur les limites naturelles.



Créer une liaison piétonne interne vers les équipements

## Objectifs de l'aménagement

**Objectif global :** Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée si possible et proposant une mixité d'habitat ; garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en continuité avec les implantations et la morphologie du bâti ancien de la Giclais et de la Patenais au regard de l'ouverture au grand paysage.

**Densité minimale :** Atteindre au moins 20 logements/ha. (voiries et espaces verts publics compris)

**Création de logements sociaux :** 30 % de logements sociaux.

### Accès et desserte du secteur :

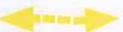
- Le secteur pourra être desservi par un accès à créer depuis la rue de la Neuville et la rue de Perdriel. Les voies en impasses devront être évitées en privilégiant un bouclage de voies ;
- **Le secteur devra être irrigué** par des liaisons piétons/cycles
- Nord sud depuis le lotissement du domaine de Neuville vers la rue de la Neuville.
- permettre la desserte des équipements (situés au nord) par des cheminements piétons sécurisés au travers de la (ou des) future(s) opération(s).

### Architecture et patrimoine :

- S'inspirer des implantations et de la morphologie du bâti ancien, implanté dans les secteurs de la Giclais et de la Patenais (implantation, volumétrie, couleur, matériaux...)
- Intégrer les constructions existantes sur le site par un traitement spécifique ou une prise en compte de leur spécificités architecturales.
- Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain et au grand paysage en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible liés aux fondations.

### Paysage :

- **Recréer des haies bocagères en lisière sud ouest** afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et assurer la transition et la continuité avec le grand paysage.
- **Intégrer la construction à l'angle de la rue de la Neuville et de la rue de Perdriel par un traitement végétalisé** (continuité avec le grand paysage.)
- L'opération devra respecter le % d'imperméabilisation du sol imposé par le SDAEP

-  **Emprise du secteur**
-  **Accès sécurisés** au quartier d'habitats depuis la rue de la Neuville et la rue de Perdriel.  
*Emplacement indicatif*
-  **Principe de voirie** : permettre le débouché des voies internes de l'opération situées au nord du secteur et à l'est vers la rue de la Neuville.  
*Emplacement indicatif*
-  **Principe de liaison piétonne** : Irriguer le secteur par des liaisons piétons/cycles
  - Nord sud depuis le lotissement du domaine de Neuville vers la rue de la Neuville.
  - permettre la desserte des équipements (situés au nord) par des cheminements piétons sécurisés au travers de la (ou des) future(s) opération(s).
-  **Recréer des haies bocagères en lisière sud ouest** afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et assurer la transition et la continuité avec le grand paysage.
- Intégrer la construction à l'angle de la rue de la Neuville et de la rue de Perdriel par un traitement végétalisé** continué avec le grand paysage.
-  **Intégrer les constructions existantes sur le site** par un traitement spécifique ou une prise en compte de leur spécificités architecturales.
-  **Aménagement sécurisé de la rue de Perdriel**



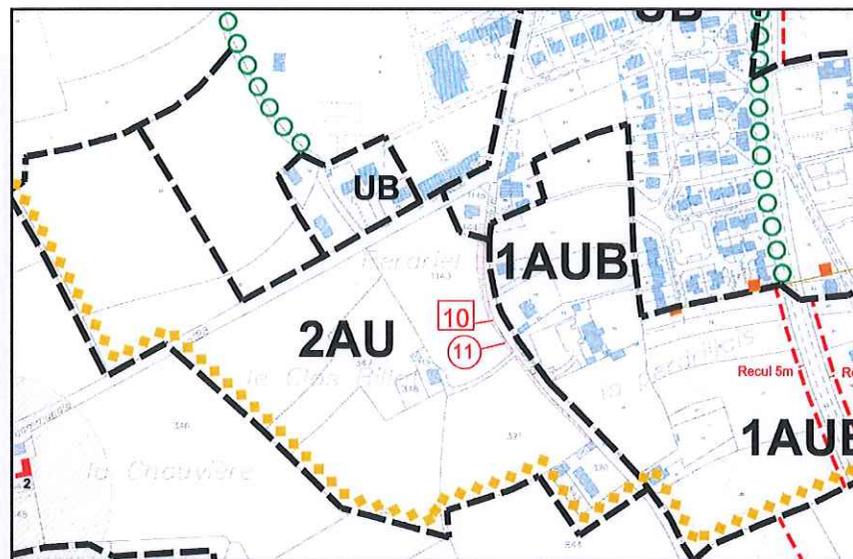
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Clos Billet nécessite d'intervenir sur le règlement littéral et graphique et sur l'orientation d'aménagement.

## G- RÈGLEMENT GRAPHIQUE

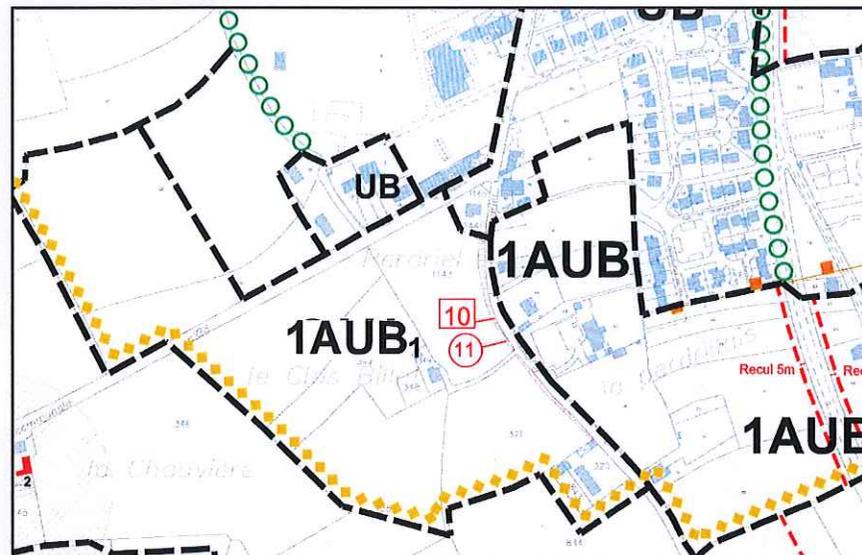
Les évolutions suivantes sont envisagées :

- Le basculement de la zone 2 AU du Clos Billet en zone 1 AUb afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation par un zonage adapté.

Secteur du Clos Billet avant modification



Secteur du Clos Billet après modification



## H- RÈGLEMENT LITTÉRAL

Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, le règlement applicable sera le 1AUB1.

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 AU Y = UY ... ).

La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

### Principales règles de la zone UB (les modifications du règlement / à la zone UB apparaissent en rouge)

UB6	UB7	UB10	UB11	UB 12	UB 13
<p>Les constructions doivent être implantées:</p> <p>1- <u>Voie et emprise ouverte a la circulation</u> : A l'alignement de la voie ou en retrait d'une distance maximale de 8 m.</p> <p>2- <u>Autres emprises</u> : limites séparatives ou retrait &gt; 3m</p>	<p><u>Limites séparatives</u> ou retrait &gt; 3m</p>	<p><u>Hauteur maximale</u> : 12 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou l'acrotère.</p> <p>Différence de hauteur significative pour les volumes secondaires</p> <p>La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.50 m.</p>	<p><u>Les clôtures</u> entre voisins ne devront pas excéder 1.80 m</p> <p><b>Les toitures du volume principal des constructions devront avoir deux versants principaux compris entre 30 et 45°</b></p>	<p>- <u>Logement locatif social</u> : 1 emplacement de stationnement.</p> <p>- <u>Habitat collectif et individuel</u> : 1 emplacements de stationnement.</p> <p><b>Pour les opérations supérieures à 10 logements , il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 5 logements.</b></p>	<p><u>Espaces libres</u> :</p> <p><u>Pour les terrains</u> : 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction.</p> <p><u>Pour lotissement</u> &gt; 1ha : 10 % de la surface de l'opération en espaces verts(hors bassin de récupération des eaux pluviales)</p>

**Création d'un secteur 1AUB1 en adaptant les articles 11 et 12 pour les secteurs de la Patenais et du Clos Billet**

**ARTICLE 1AUB1 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités :** Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, ...*

**11.2 - Volumétrie :** Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence nettement rectangulaire (dans le sens du faitage s'il y a lieu) et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

**11.3 - Toitures :**

~~Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.~~

**Les toitures du volume principal des constructions devront avoir deux versants principaux compris entre 30 et 45°**

**11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie :** Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

**11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

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

11.4.2 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise ou être en partie en zinc, sauf si le projet

est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

11.4.3 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

**ARTICLE 1AUB1 12 : STATIONNEMENT**

**12.1 - Généralités :** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

**12.2 - Il est exigé au minimum, pour les créations :**

**12.2.1 - Habitat collectif et individuel :** Deux places de stationnement par logement.

**Pour les opérations supérieures à 10 logements, il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 5 logements.**

**12.2.2 - Constructions à usage commercial :** *non réglementé.*

## **5 - LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE LIÉ À L'APPLICATION DU PLH INTERCOMMUNAL**

## **A- L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION**

L'objet de la modification est d'assurer une meilleure traduction du PLH qui prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux au sein des nouvelles opérations.

Un périmètre spécifique qui impose uniquement la réalisation d'uniquement 10% de logements sociaux dans les opérations supérieures à 10 logement a été définis sur le secteur central de la commune.

L'objectif est de faciliter sur ce secteur la réalisation de petites opérations de renouvellement urbain. Ces opérations de densité sont, en effet, souvent plus complexes notamment en terme de gestion du foncier (dureté foncière, prix..)

## B- RÈGLEMENT LITTÉRAL

### AVANT MODIFICATION

#### ARTICLE 9 - MIXITE SOCIALE

Dans l'ensemble des zones urbaines diversifiées UA, UB et à urbaniser : 1AUA, 1AUB, et certaines zones 2AU, au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, les opérations à vocation de logements, devront comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

- Pour les opérations de **5 à 10 logements** ou portant sur **200 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup>** de SHON : au moins **30%** des logements devront être affectés à du logement locatif social ou intermédiaire ; Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.

- Pour les opérations de **plus de 10 logements** ou portant sur plus de **400 m<sup>2</sup>** de SHON : au moins **30%** des logements devront être affectés à du logement locatif social et intermédiaire, répartis de la manière suivante :

- 15 % de logements locatifs sociaux avec deux catégories : PLUS & PLAI
- 15 % de logements locatifs intermédiaires avec deux catégories : PLS & PSLA

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs. Cette servitude est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones 1 AU et 2 AU concernées.**

### APRÈS MODIFICATION

#### ARTICLE 9 - MIXITE SOCIALE

Dans l'ensemble des zones urbaines diversifiées UA, UB et à urbaniser: **1AUA, 1AUB, et certaines zones 2AU**, au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, les opérations à vocation de logements, devront comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

##### Secteur 1:

- Pour les opérations de **5 à 10 logements** ou portant sur **200 m<sup>2</sup> à 400m<sup>2</sup>** de SHON ~~de SHON~~ **d'emprise au sol** au moins **30%** des logements devront être affectés à du logement locatif social ou intermédiaire ; Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.

- Pour les opérations de **plus de 10 logements** ou portant sur plus de **400m<sup>2</sup>** de SHON : au moins **30%** des logements devront être affectés à du logement locatif social et intermédiaire, répartis de la manière suivante :  
- 15 % de logements locatifs sociaux avec deux catégories : PLUS & PLAI  
- 15 % de logements locatifs intermédiaires avec deux catégories : PLS & PSLA

##### Secteur 2:

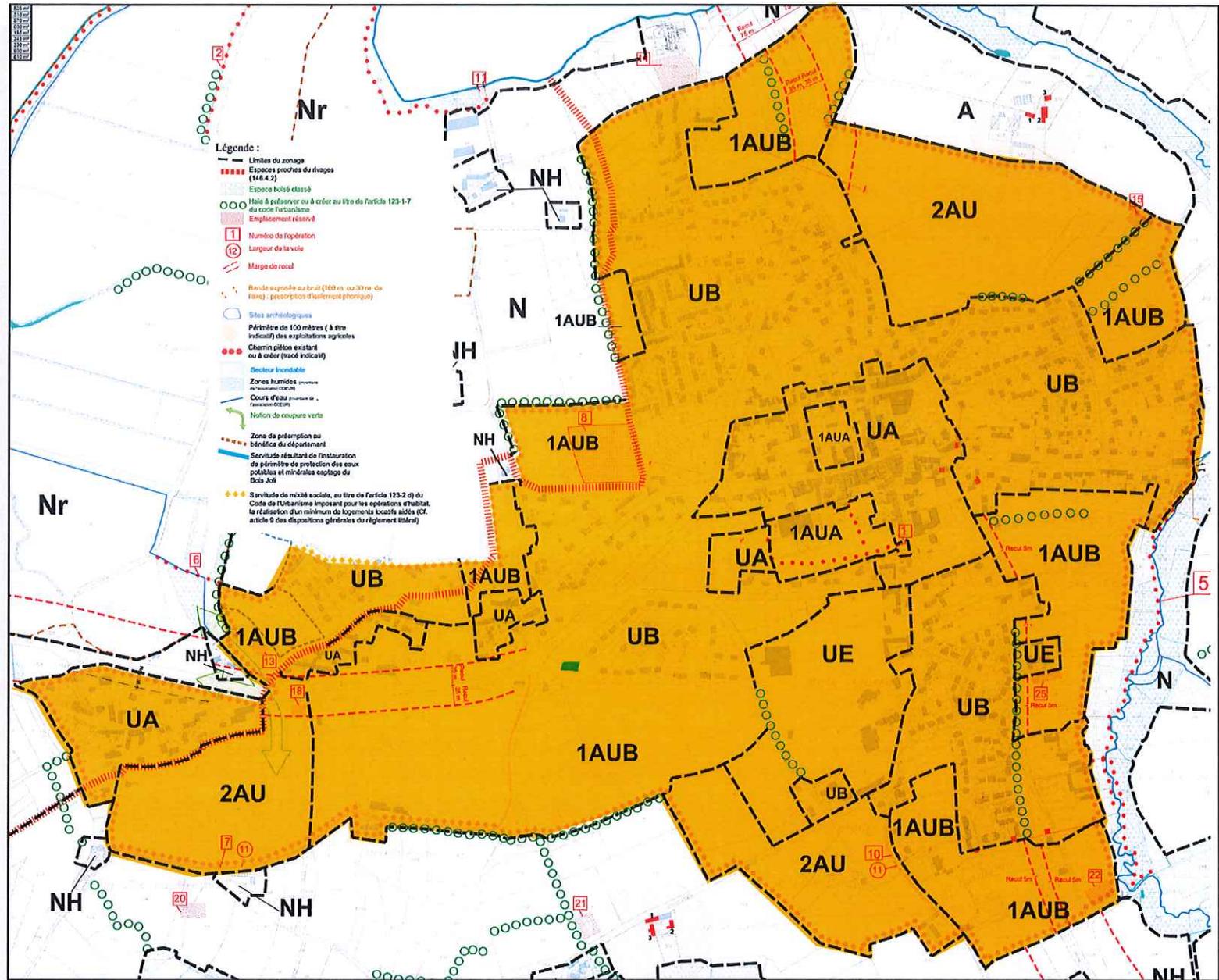
**Pour les opérations supérieures à 10 logements, 10% des logements devront être affectés à du logement locatif social ou intermédiaire ; Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.**

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

## C- RÈGLEMENT GRAPHIQUE

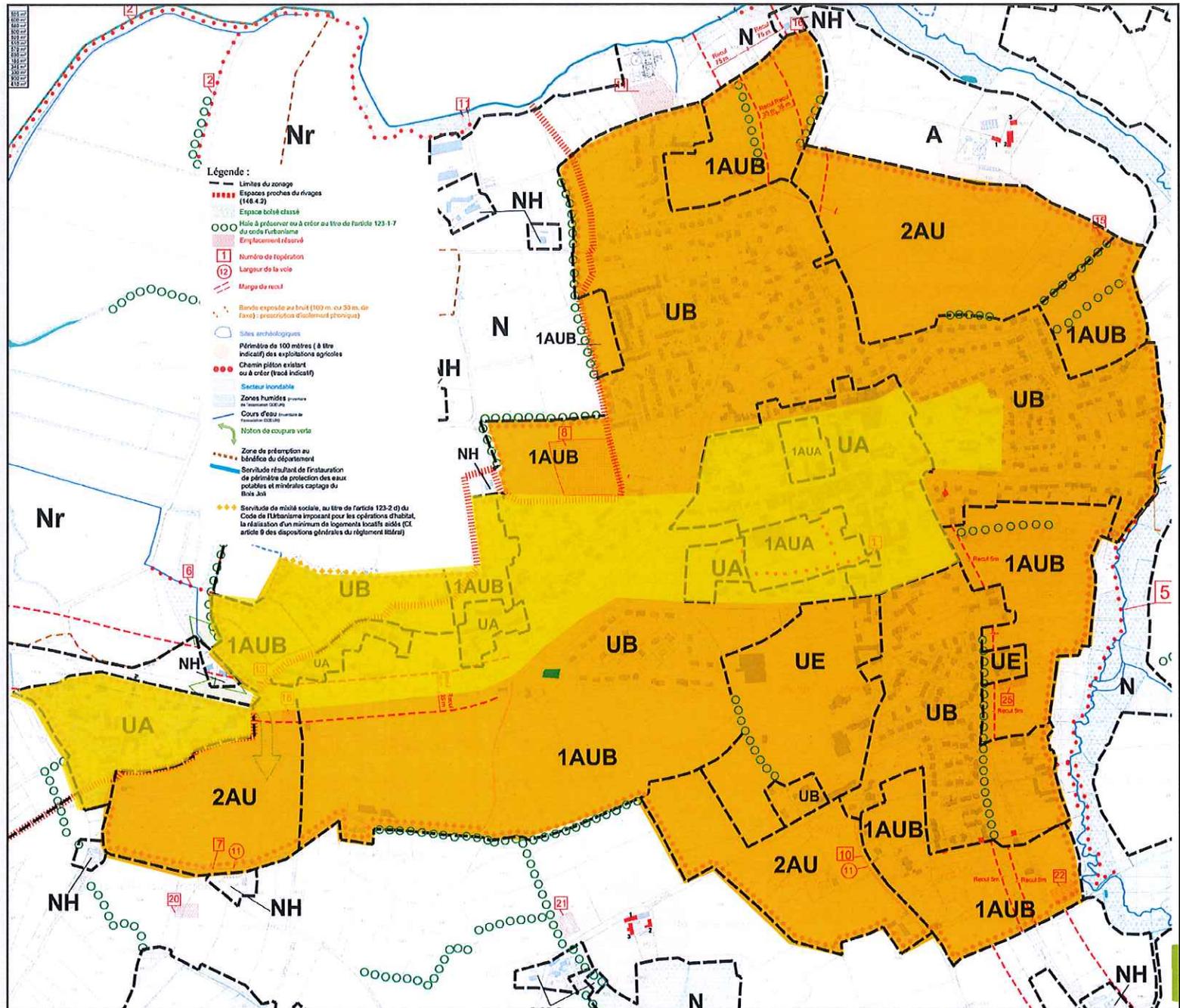
**AVANT MODIFICATION**

 30% de logements sociaux



**APRÈS MODIFICATION**

- 30% de logements sociaux
- 10% de logements sociaux



## **6 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE & NOTICE INCIDENCE NATURA 2000**

## A- CADRE RÉGLEMENTAIRE

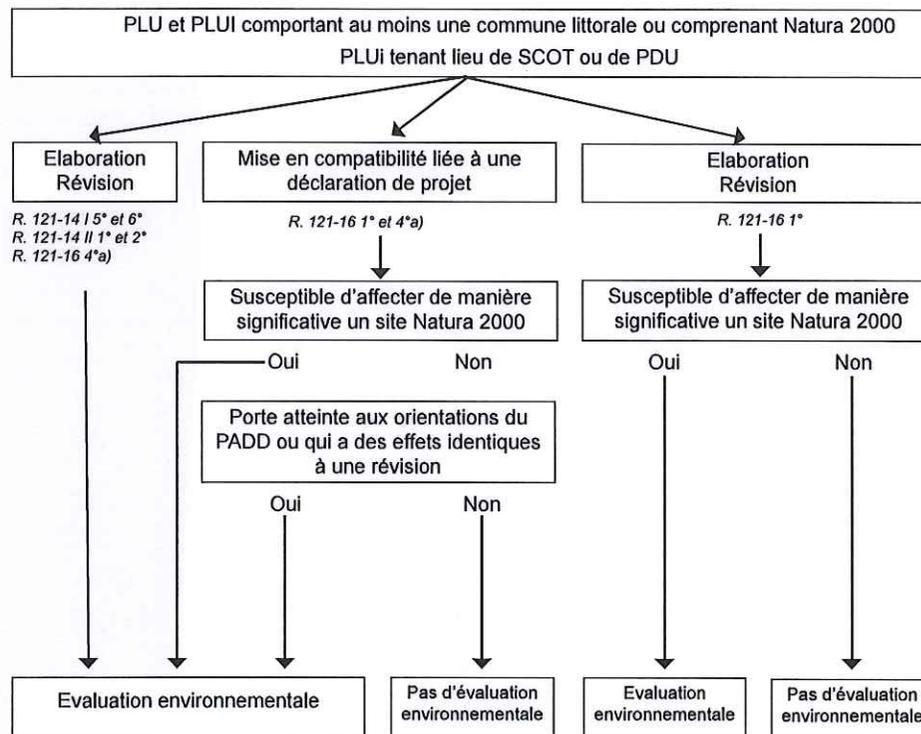
### 1/ Evaluation environnementale du document d'urbanisme

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 reporté ci-contre. Une analyse environnementale est nécessaire afin de savoir si le projet sera susceptible d'affecter ou non de manière significative 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 la présente 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- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### 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).



**Aucun secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'est inclus 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 annuelle 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

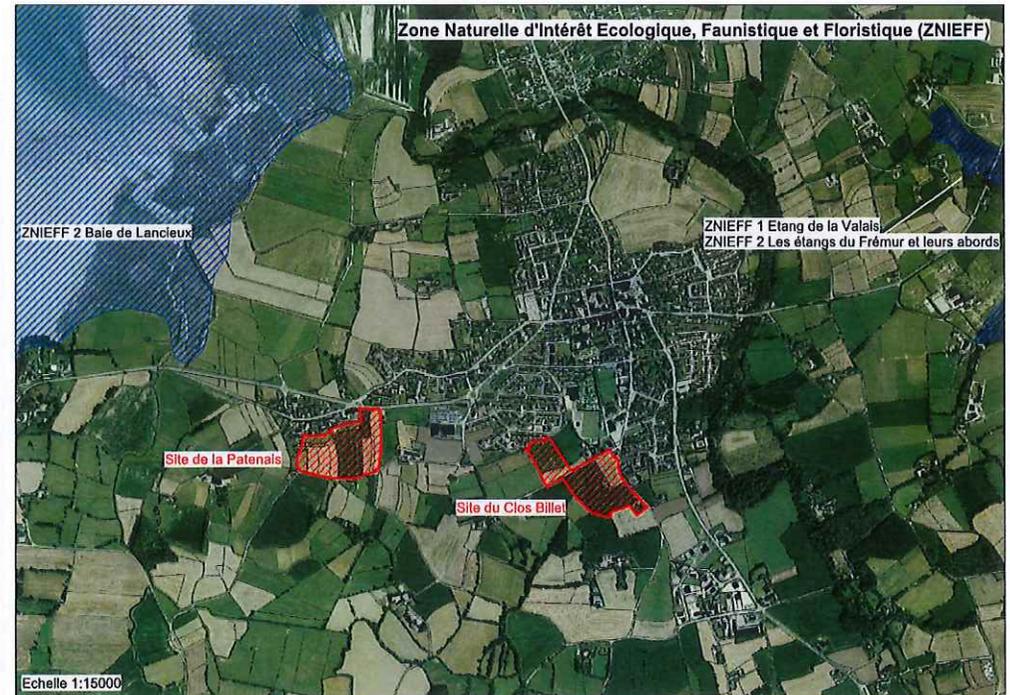
Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel 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, aucun secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'est directement intégré aux 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 Ornothologique 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 communes (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 argement 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.

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

La commune de Ploubalay bénéficie d'un inventaire des zones humides réalisés par l'association COEUR Emeraude en 2005 : 1 100 parcelles communales 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 afin d'effectuer un inventaire des zones humides sur les secteurs concernés par l'étude. Cet inventaire est en cours de réalisation.**

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

Tout d'abord, aucune zone de future urbanisation n'est située sur le périmètre de la zone Natura 2000.

On peut rappeler que la protection des espaces remarquables sur le territoire de Ploubalay est assurée par l'inconstructibilité de ce secteur, classé en zone Nr. Les espaces proches du rivage seront 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. Les secteurs d'études ne sont caractéristiques de ce type d'habitat naturel.

La seule connexion existante entre la zone d'étude et le site Natura 2000 est constituée du réseau hydrographique via les exutoires. En effet, le cours d'eau dans lequel se rejettent les exutoires du projet (ruisseau du Drouet) 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 de réduire l'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'ouverture à l'urbanisation des secteurs de La Patenais et du Clos Billet 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.

