COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER

Plessix-Balisson • Ploubalay • Trégon
BEAUSSAIS-SUR-MER

DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBALAY

Projet d'aménagement d'un village vacances au sud-ouest du bourg

NOTICE DE PRESENTATION

03 05 2018

Prigent & Associés
URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

Prigent & Asosociés - Agence de Rennes
Bureau d'études en aménagement et en urbanisme
106A rue Eugène Pottier - 35 000 RENNES
Tél : 02 99 79 28 19 - Fax : 02 99 78 37 17
rennes@prigent-associes.fr

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE - 3
1. Objet de la mise en compatibilité par déclaration de projet
2. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

1. PRÉSENTATION DU PROJET - 6
1. Contexte communal
2. Situation géographique
3. Le projet et ses objectifs

2. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET - 16

3. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS - 18
1. Le Plan Local d'Urbanisme
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
5. Le Schéma de Cohérence Ecologique
6. Le Plan Climat Energie des Côtes d'Armor

4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - 24
1. Environnement physique
2. Analyse paysagère
3. Environnement biologique
4. Environnement humain
5. Climat-Air-Energie
6. Nuisances
7. Risques naturels et technologiques

5. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU - 49
1. Situation actuelle du PLU
2. Les évolutions apportées au PLU

6. CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PROJET ET LA SÉQUENCE E.R.C. - 55
1. Impacts sur l'environnement physique et mesures
2. Impacts sur le paysage et mesures
3. Impacts sur l'environnement biologique et mesures
4. Impacts sur l'environnement humain et mesures
5. Impacts sur le climat, l'air et l'énergie et mesures
6. Impacts sur les nuisances et mesures
7. Impacts sur les risques naturels et technologiques et mesures

7. LE SCENARIO AU FIL DE L'EAU - 63

8. ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 - 65

9. LE SUIVI DES EFFETS - 68

10. LE RESUME NON TECHNIQUE - 70

PREAMBULE
CADRE REGLEMENTAIRE

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET

Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Beaussais-sur-Mer
Mairie de Ploubalay
5 bis rue Ernest Rouxel - BP 1 - Ploubalay
22 650 BEAUSSAIS-SUR-MER

Plessix-Balisson • Ploubalay • Trégon
BEAUSSAIS-SUR-MER

La commune de Beaussais-sur-Mer souhaite faire évoluer son document d'urbanisme actuellement en vigueur, afin de permettre l'accueil d'un hébergement de plein air au sud de l'agglomération de Ploubalay.

En vue de la réalisation de ce projet, la commune de Beaussais-sur-Mer souhaite engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay, approuvé en 2006.

En effet, le projet envisagé sur la commune n'est pas compatible avec les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Afin de réaliser ce projet, la procédure de déclaration de projet s'est avérée nécessaire, permettant ainsi d'apporter les modifications suivantes au document d'urbanisme :

- Création d'une zone 1AU spécifique à l'hébergement de plein air avec son règlement spécifique ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet comprend les éléments suivants :

- Une présentation du projet
- La présentation et la justification de l'intérêt général
- L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU
- La présentation des évolutions apportées au PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité avec le projet
- Un résumé non technique

2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du Code de l'Urbanisme déterminent les procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui sont systématiquement soumis à **évaluation environnementale** et ceux qui ne le sont qu'après examen au cas par cas, s'il est établi qu'ils sont suceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE.

La commune de Beaussais-sur-Mer est une **commune littorale qui inclut le site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » sur son territoire.** De plus, **le projet, objet de la présente mise en compatibilité réduit la zone agricole (A) du PLU**

Conformément aux articles L.153-31 et R.104-9 du code de l'urbanisme, le PLU de Ploubalay, dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, **est donc soumis à évaluation environnementale de manière systématique.**

Ceci implique que le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU, doit comporter tous les éléments indiqués dans l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTIE 1
PRESENTATION DU PROJET

1. LE CONTEXTE COMMUNAL

Beaussais-sur-Mer

La commune de Beaussais-Sur-Mer est issue de la fusion au 1er janvier 2017 des communes de **Ploubalay, Trégon et Plessix-Balisson**. La commune nouvelle appartient à la **communauté de communes de la Côte d'Emeraude** qui exerce, au 1er janvier 2018, 20 compétences.

Au 1er juillet 2015, la compétence instruction du droit des sols a été tranférée à la communauté de communes mais la compétence PLU n'a pas été tranférée.

La commune est comprise dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Malo,** approuvé le 8 décembre 2017 et exécutoire depuis le 28 mars 2018.

Accessibilité

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 notamment irrigué par la **route départementale n°2** qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud et permet de relier Beaussais-sur-Mer à la commune de Dinan. La **route départementale n° 786,** permet, du centre-bourg de la commune, de rejoindre la commune de Lancieux selon un axe Sud-Nord. Enfin, la **route départementale n° 768** permet de rejoindre Dinard, d'un coté et Plancoët de l'autre, soit vers le Mont Saint Michel ou la Côte de Granit rose.

La commune dispose aussi d'une **desserte aérienne** avec l'aéroport situé sur la commune limitrophe de Pleurtuit, à environ 9 minutes en voiture du centre-bourg de Beaussais-sur-Mer. L'aéroport propose des lignes vers Londres qui est une plate-forme d'échanges internationnaux.

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

La commune de Beaussais-sur-Mer dispose d'équipements adaptés aux **déplacements doux** et a pour ambition de relier les trois bourg de la commune avec la création de voies cyclables et piétonnes.

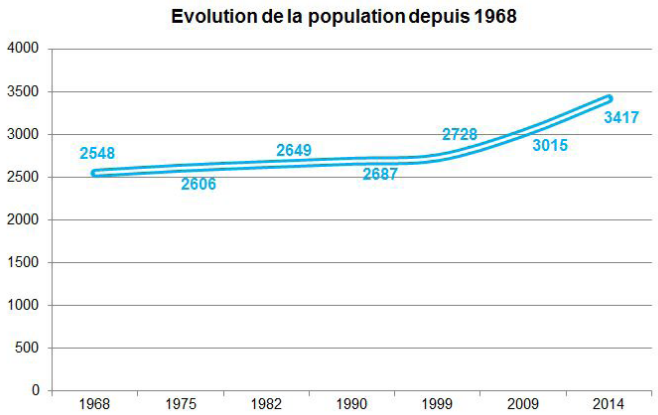
Une situation stratégique

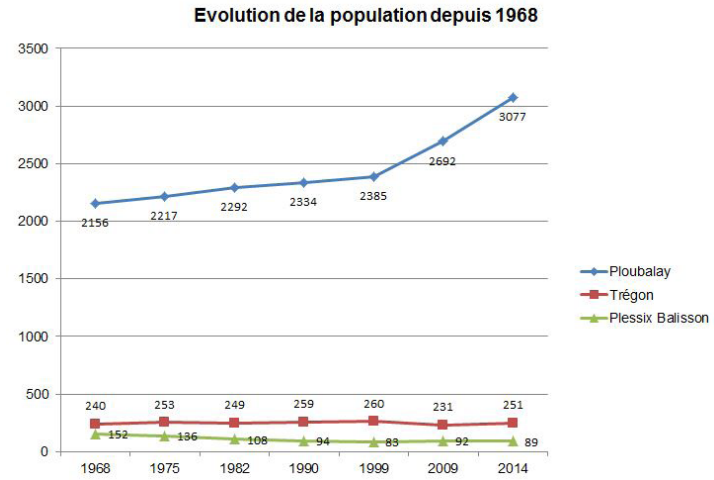
1. LE CONTEXTE COMMUNAL

Dynamisme démographiques

La commune de Beaussais-sur-mer comptait **3 893 habitants en 2016**. La population est en constante augmentation d'environ 2% de croissance par an, depuis 2009. Cette hausse de population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants.

Beaussais-sur-Mer 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.



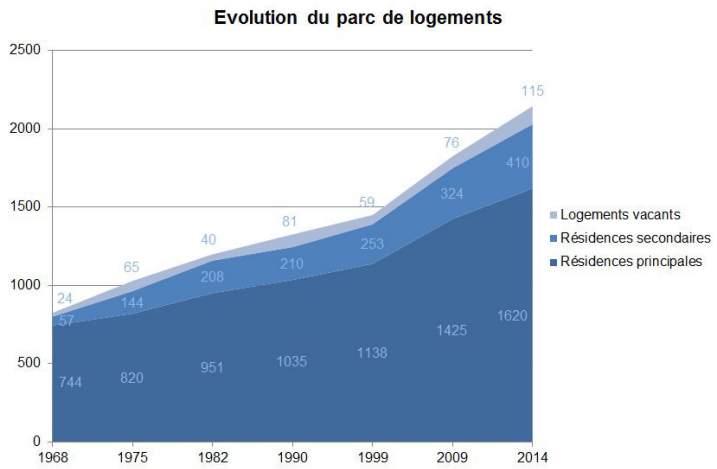


Forte évolution du parc résidensiel

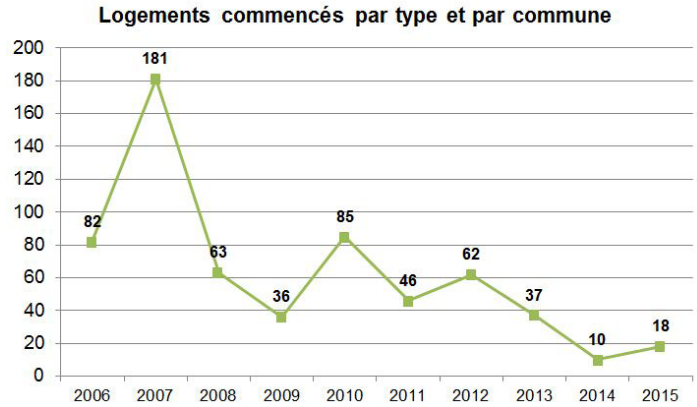
Le parc de logement totalise 2145 unités en 2014 dont 75.5% de résidences principales. Les résidences secondaires représentent en 2014, 19.1% du parc des logements. Ce pourcentage augmente depuis 2009.

La vacance est faible puisqu'elle représente 5.4% des logements (soit 115 unités).

L'évolution du parc résidentiel est dynamique ce dernier a doublé depuis 1975. La commune enregistre une production d'une soixante de logements par an entre 2006 et 2015.



En 2014, le logement indivuduel représente une grosse part des logements : 80% du parc pour Ploubalay et plus de 95% pour Trégon et Plessix-Balisson.



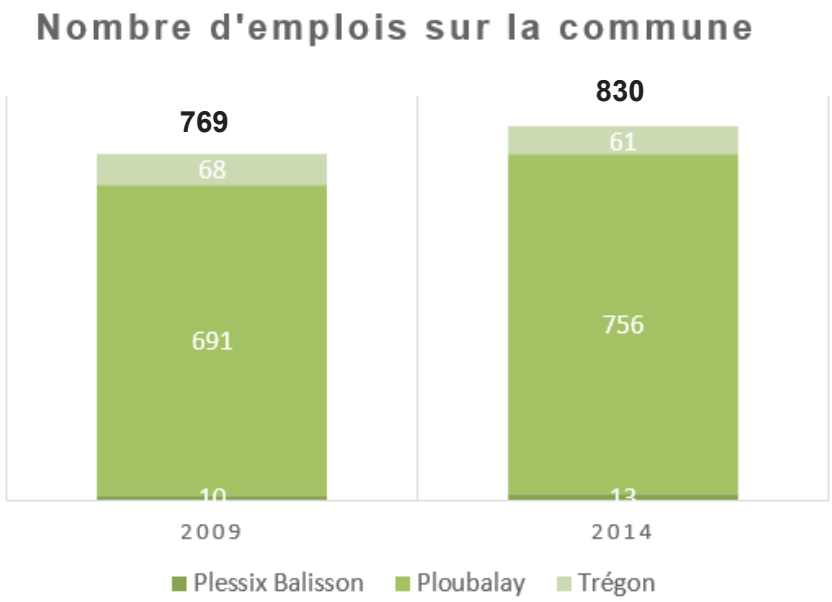
Entre 2006 et 2015, la moyenne de logements commencés est de 62 logements par an.

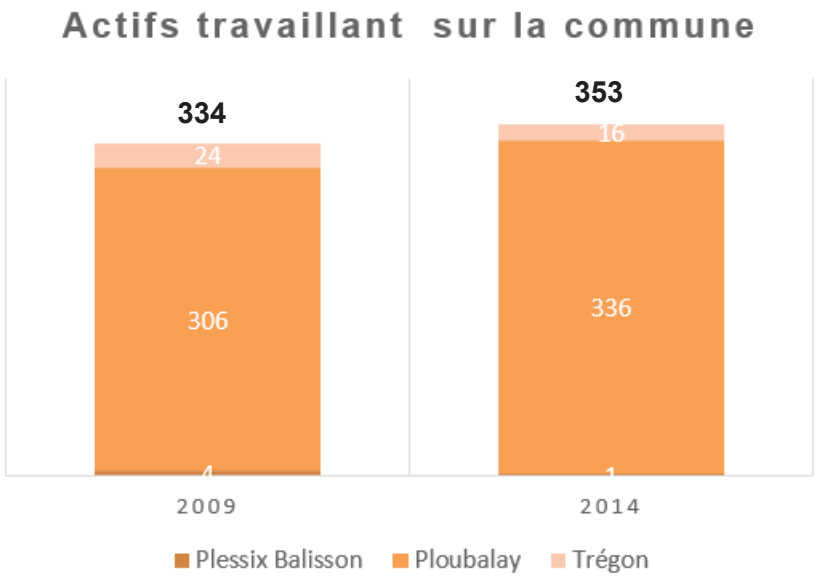
1. LE CONTEXTE COMMUNAL

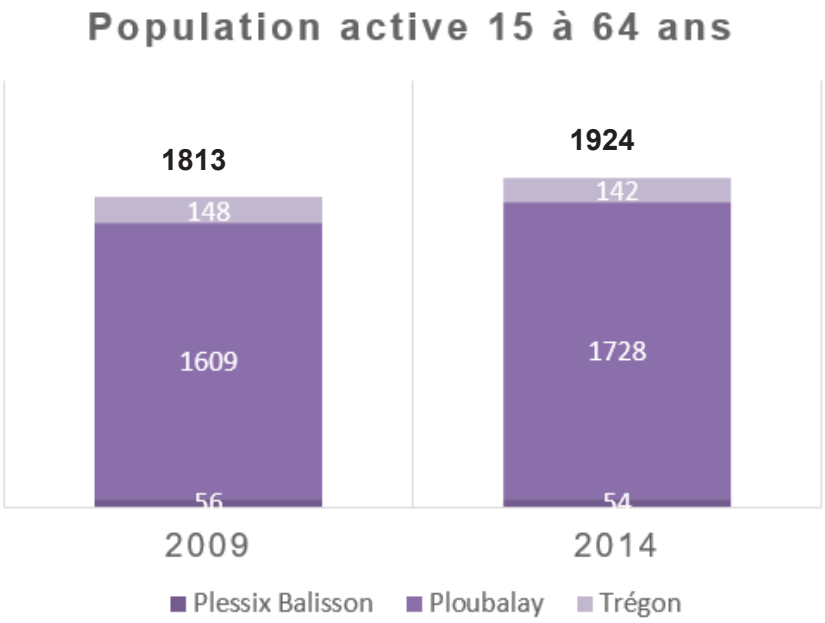
Un pôle d'emploi dynamique

La commune dispose des bassins d'emplois dynamiques de Saint Malo - Dinard et Dinan, cependant, **la commune voit son offre en emplois augmenter depuis 2009**. La commune dipose de 830 emplois en 2014.

En 2014, la population active des 15 à 64 ans comprend 1924 individus. 353 des actifs travaillent sur le territoire communal. 166 des actifs sont à la recherche d'un emploi.







1. LE CONTEXTE COMMUNAL

Une commune au sein de la Côte d'Emeraude

La Côte d'Emeraude caractérise la côte Nord Bretonne, du Cap Fréhel jusqu'à Cancale. **De nombreux sites et stations balnéaires en font la renommée entre les Côtes d'Armor et l'Ille-et-Vilaine : la Pointe du Grouin, Saint Malo, l'estuaire de la Rance, Dinard, les îles, la baie de Beaussais, le fort la Latte...**
L'été, ce sont environ 20 000 voitures par jour qui longent la Côte d'Emeraude pour aller du Mont-Saint-Michel à Perros-Guirec.

La couleur - vert émeraude - de la mer à certains moments offre de beaux paysages qui attirent de nombreux touristes tout au long de l'année qu'il faut héberger. **La Côte d'Emeraude ainsi que la vallée de la Rande, descendant jusqu'à Dinan, place la commune de Beaussais-sur-Mer dans une situation touristique stratégique.**

Aujourd'hui, la commune de Beaussais-sur-mer propose différents hébergements :

- **l'hôtel-restaurant** "la Commune" à Ploubalay ;
- **le Château de Beaussais** avec des locations de 8 maisons, 18 chambres et un restaurant ;
- **une dizaine de meublés de tourisme** répartis sur l'ensemble du territoire ;
- **une dizaine de gîtes répartis dans le bourg de Ploubalay**, «le Pont Crétin», «la Ville ès Anougiers, «La ville Dohen», «la Baratais», «la Renaudais», «la Ville es goputé» et «la Hautière» ;
- **une vingtaine de chambres d'hôtes** aux lieux-dits «La Ville Bague», «La Ville Hingant», «La Motillais», «La Ville Simon», «Les Champagnais», «la Hautière», «le Manoir de la Rogerais» et «le Clos Saint Cadreuc» ;
- **le village de yourtes** à Plessix Balisson ;
- **l'aire de camping-car communale** de 70 places avec sanitaires (toilettes et douches) automatiques à Ploubalay.

Hormis le village de yourtes et l'aire de camping-car, la commune ne propose pas d'hébergement de plein air.

Territoire de la Côte d'Emeraude

La Baie de Beaussais, Prigent & Associés

1. LE CONTEXTE COMMUNAL

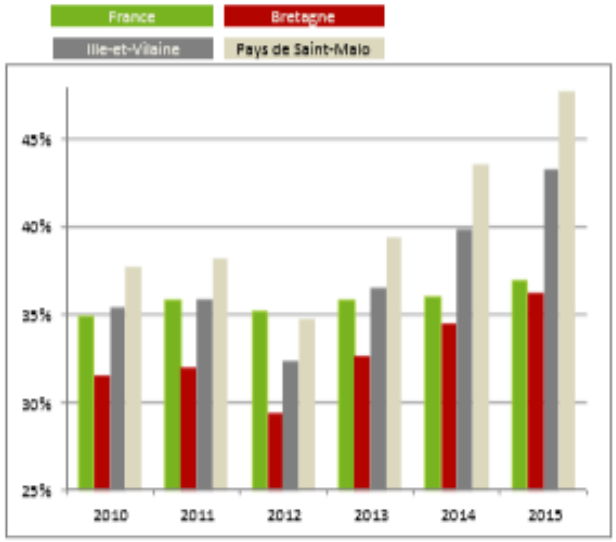
L'hôtellerie de plein air au sein de la Côte d'Emeraude

Historiquement, la Côte d'Emeraude est positionnée sur une offre hôtelière. L'hôtellerie de plein air y est plus faiblement représentée que dans les autres destinations touristiques Bretonnes.

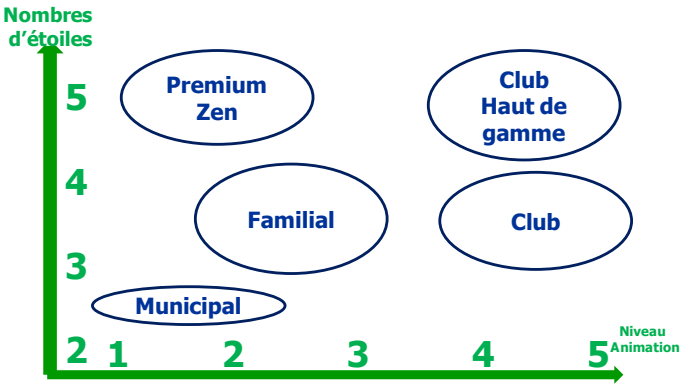
	nombre camping	Nombre d'emplacements	Nombre d'emplacement 4 et 5
cote d'armor	160	14 001	3 000
Morbihan	259	27 420	6 400
Finistère	267	27 466	9 830
ille et vilaine	58	7095	2 100

Nombre de camping et d'emplacements par département en Bretagne

Cette plus faible représentation se traduit par des taux de remplissage des établissements en place significativement plus importants (en 2015 le taux de remplissage de l'hôtellerie de plein air en Bretagne était de 36% alors qu'il était de 47% sur le pays de St-Malo).



L'offre en hôtellerie de plein se caractérise de la façon suivante :



Une analyse des établissements en place au regard de cette grille de lecture nous donne le détail suivant :

Positionnement produit - projet création					
	Nom	Ville	Nombre places	Nb Etoiles	Positionnement produit
DESTINATION Dinard / St Malo/ Cancale	Le petit bois	Saint-Jouan-des-Guérets	273	5	Club Haut de gamme
	Projet Création	Beaussais sur Mer	420	4	Club
	La Ville Huchet	St malo	198	4	Famillial
	Le lonchamp	St Lunaire	270	4	Famillial
	La Touesse	St Lunaire	141	3	Famillial
	Emeraude Camping	St Briac	198	5	Haut de gamme
	Le Villeu	Lancieux	210	3	Entrée gamme
	Les chevrets	St Malo	600	3	Résidentiel
	Le Pont laurin	St Briac	197	3	Résidentiel
	Le bois pastel	Cancalle	247	3	Famillial

Le projet de création se positionne dans la gamme des campings Club, gamme dans laquelle aucun autre hébergement de plein air n'est positionné à ce jour au sein de la Côte d'Emeraude. Ce projet, au regard de ses investissements, se veut également être un produit de destination en capacité à attirer des touristes qui auraient choisi une autre destination.

L'ensemble de ces critères rendent le projet de Village Vacances de Beaussais sur Mer unique à ce jour et complémentaire à l'offre en place.

2. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Localisation

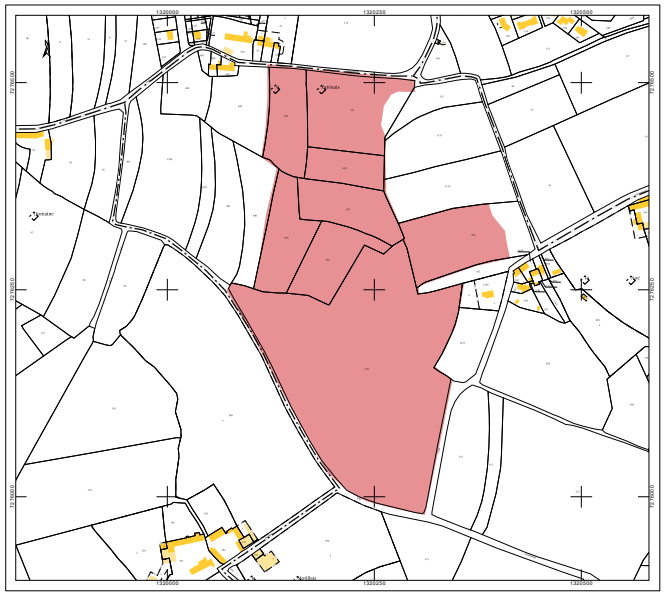
Le projet de village vacances est envisagé au Sud-Ouest du bourg de Ploubalay au lieu-dit «la Patenais».

Situation cadastrale

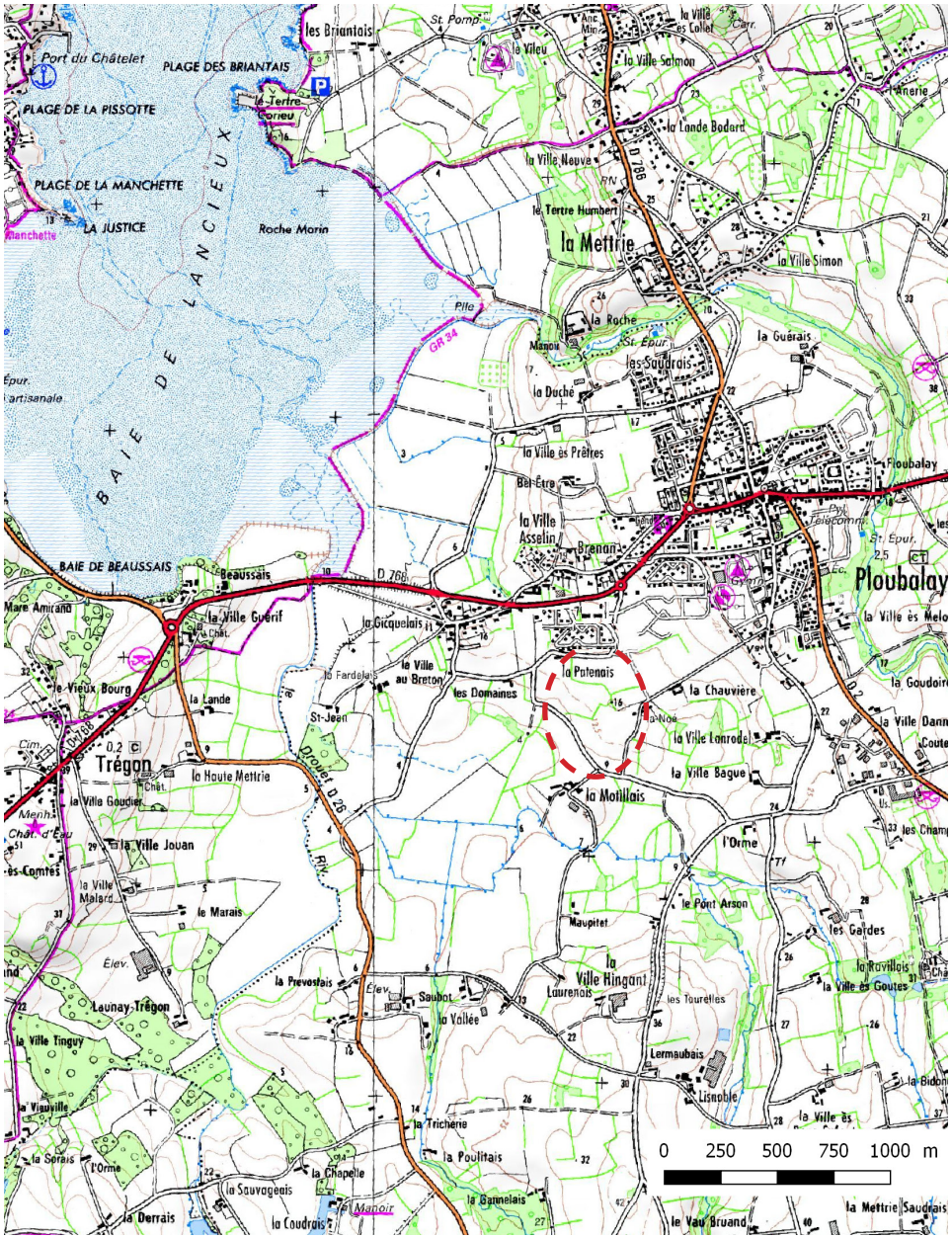
Le site s'étend sur une surface d'environ 9,7 hectares.
Il comprend les parcelles suivantes :

- G 393 = 51 560 m²
- G 396 = environ 8 510 m²
- G 397 = 6 140 m²
- G 398 = 5 840 m²
- G 399 = 6 520 m²
- G 409 = 5 950 m²
- G 410 = 3 800 m²
- G 411 = environ 8 980 m²

TOTAL : environ 97 300 m²
soit 9,7 hectares



Situation cadastrale du projet



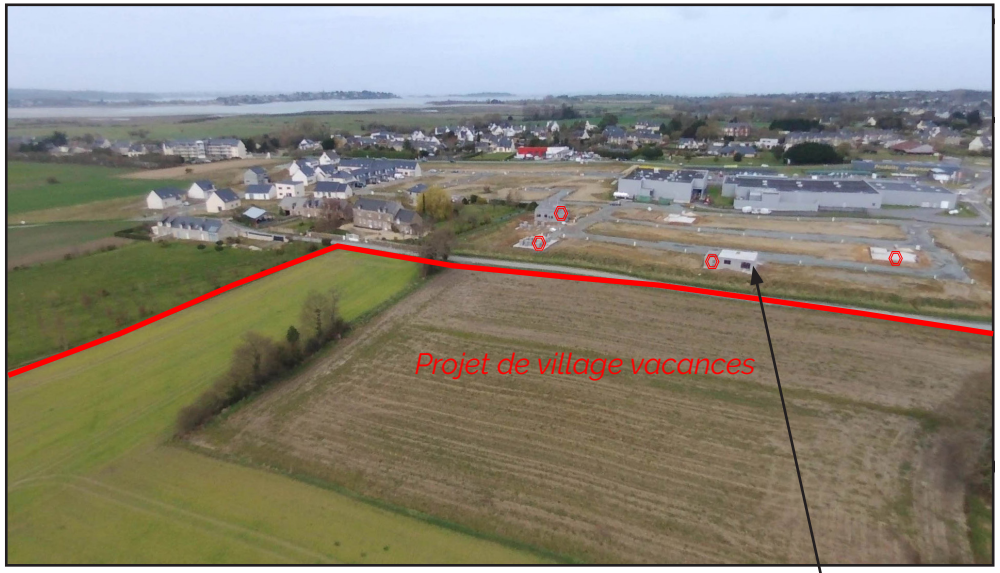
Localisation du projet

2. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

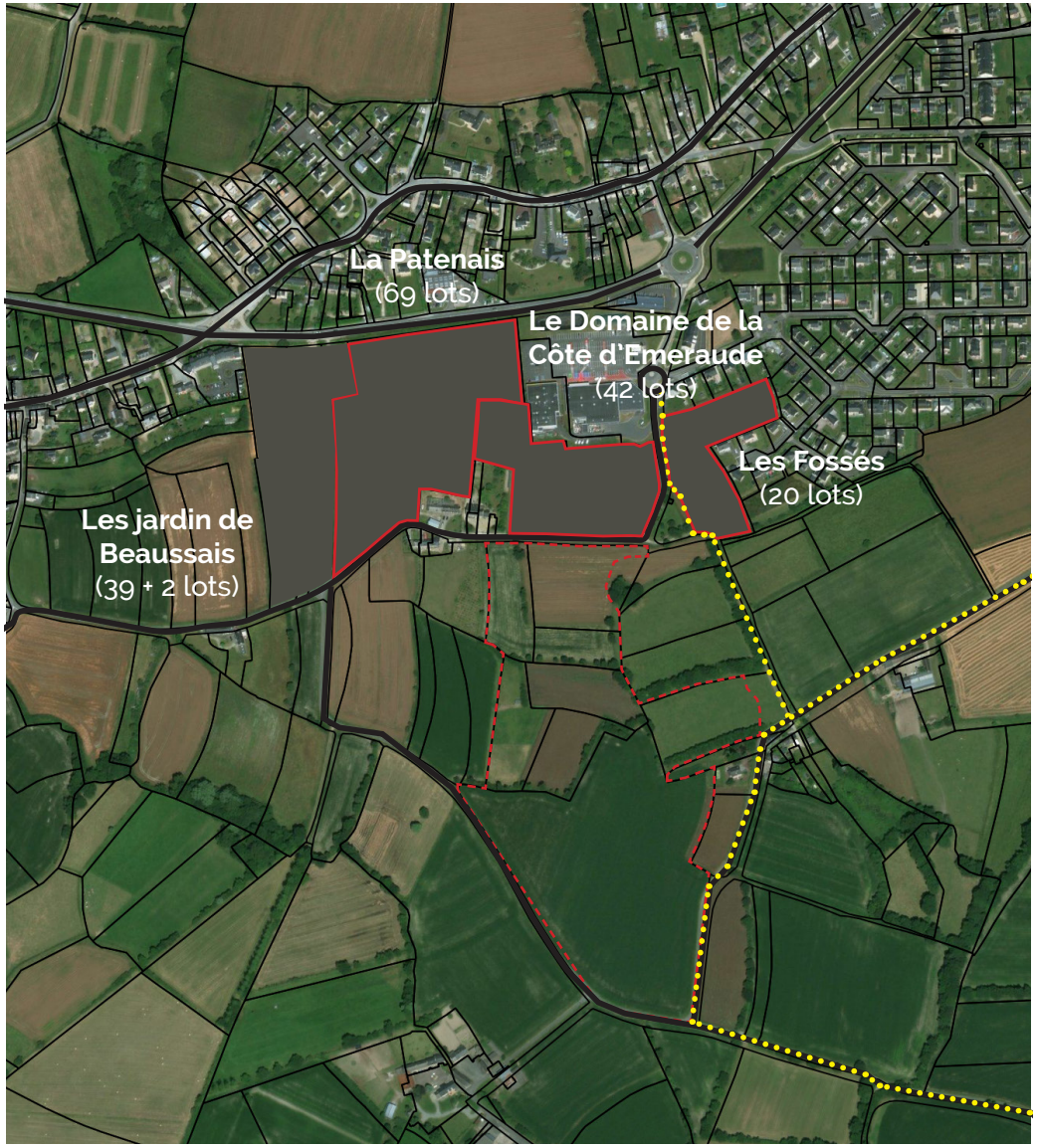
Un projet en continuité de l'agglomération

Le projet est situé au sud-ouest du bourg de Ploubalay, au lieu-dit «la Patenais», en continuité des nouveaux quartiers d'habitat : les Jardins de Beaussais, la Patenais, le Domaine de la Côte d'Emeraude et les Fossés. **Ces lotissements sont viabilisés et les premières constructions sont sorties de terre**.

Les premières constructions dans le Domaine de la Côte d'Emeraude en mars 2018



Evolutions des constructions dans le secteur



Permis d'aménager où des permis de construire ont été accordés

Permis d'aménager accordé et viabilisé

2. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La desserte du site

Le site du projet est bien desservi par plusieurs voies routières. Depuis le centre-bourg de Beaussais-sur-Mer, on accède au site par la route départementale D768 en direction du bourg de Trégon, au niveau du rond-point au lieu-dit «Brenan».
Le site est entouré par :

- la voie communale n°11 au nord, qui relie le site vers le centre-bourg de Beaussais-sur-Mer ;
- une route au sud, qui permet de rejoindre la route départementale D2 en direction de Dinan ;
- au route à l'est, partiellement, qui permet de rejoindre la rue Ernest Rouxel où se situe notamment la mairie, ainsi que la salle des fêtes ;

La desserte en transport en commun est permise par les lignes Tibus. Deux lignes traversent le territoire de Beaussais-sur-Mer :

- la ligne n°12 Dinan-Lancieux-Saint Jacut. Sur la commune de Beaussais-sur-Mer, il y a 10 arrêts de bus.
  Les arrêts les plus proches du site du projet sont La Giclais, l'Ecole St Joseph et Gare.
- la ligne n°14 St Malo-St Cast. Sur la commune de Beaussais-sur-Mer, il y a 3 arrêts de bus.
  Les arrêts les plus proches du site du projet sont La Giclais, et Gare.

Le site du projet est desservi également en terme de liaisons douces :

- à l'Est du site du projet, un chemin piéton existe ;
- des voies cyclables ainsi que des sentiers piétons sur la commune permettent de rejoindre la plage de Lancieux.

3. LE PROJET ET SES OBJECTIFS

Une nouvelle offre pour la commune

Située au sein de la Côte d'Emeraude, connue nationalement pour ses sites naturels et ses stations balnéaires, la commune de Beaussais-sur-Mer dispose d'une **offre en hébergement limitée**.

La commune souhaite se doter d'une **image plus touristique**. Quand un porteur de projet a présenté un projet de village vacances dans le bourg de Ploubalay, il a retenu toute l'attention des élus.

Ce projet de village vacances est envisagé au **sud-ouest du bourg de Ploubalay en continuité de l'agglompération au lieu-dit «la Patenais».**

Le site est aisément accessible depuis les axes de circulation touristiques Mont Saint Michel / Côte de Granit rose, des plages de Lancieux (moins de 4.5 km) et des commerces de Ploubalay (moins de 1.5 km).

Aménagement d'un village vacances

Le projet est d'aménager un **village vacances de 420 emplacements** dans le respect du site. Il a une emprise de **9.7 ha**. Il sera ouvert de **mars à octobre.**

Il a pour but d'être un **produit de destination de gamme «club».** Il proposera des emplacements pour tentes et caravanes et des emplacements locatifs pour des mobil-home. Il offrira une capacité d'accueil maximale de **1680 personnes**.

Son accès se fera depuis **la voie communale n°11.** Il permettra de découvrir la zone de vie du village vacances composé d'équipements structurants. De cet espace central, une voie principale et des chemins piètons permettont d'accèder aux différentes zones d'emplacements (30 à 50 emplacements par zone).

Afin de répondre aux besoins de ces clients différentes **activités et services structurants** sont proposés : parc aquatique couvert et ouvert, des zones de jeux pour enfant , un bar-restaurant et une salle d'animations d'environ 300 m². D'autres services seront proposés : location de vélos, club enfant, des animations pour tous les après-midi et soirs, aquagym / éveil musculaire, point d'informations touristique...

Des partenariats avec des acteurs locaux pourront être établis afin de proposer des randonnées à poney ou une zone de «marché local» pour producteurs locaux.

Le fonctionnement technique du village vacances nécessite :

- 1 à 3 sanitaires répartis sur l'ensemble du site,
- un bâtiment principal à l'entrée permettant d'y intégrer l'accueil, les locaux dédiés à l'équipe d'entretien /maintenance, une partie dédiée à l'équipe des «ménages»
- un logement de fonction

L'aménagement du site dans un cadre très végétalisé sera réalisé en 3 ans. La première année d'exploitation est prévue en 2020.

Il sera conçu dans le respect de l'environnement et du paysage afin de limiter ses impacts. Il préserve et valorise la zone humide. Plus de 1100 ml de talus bordera le périmètre du projet, chaque emplacement sera végétalisé et des espaces verts ponctueront le village vacances.

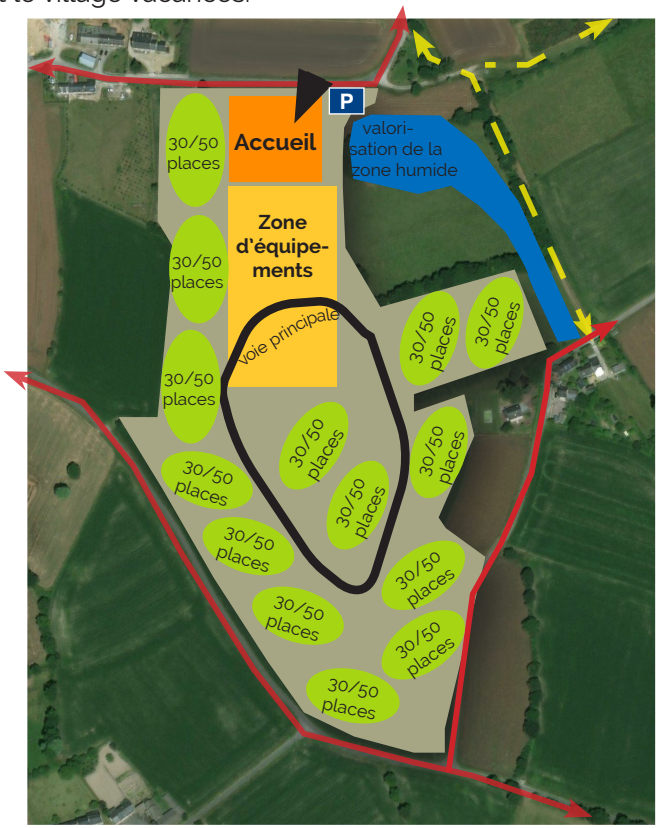
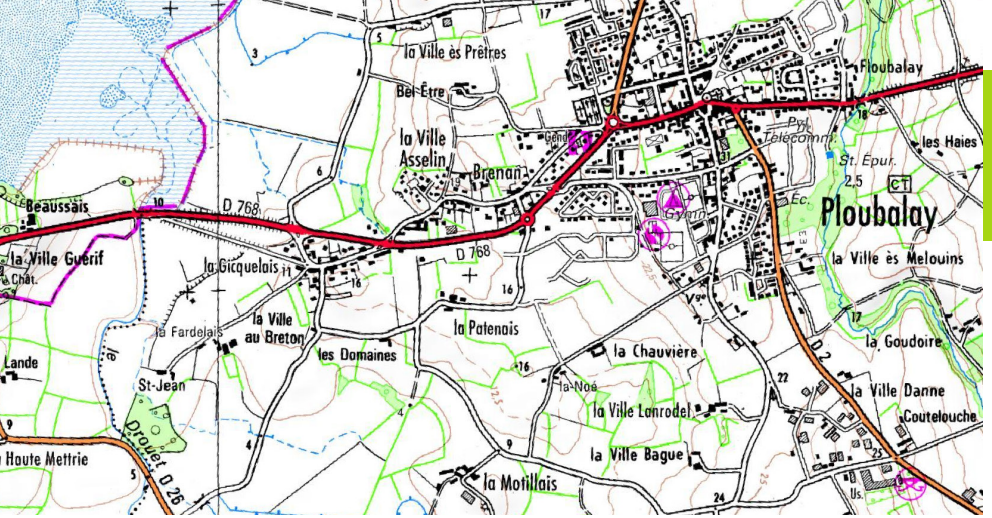


Schéma organisationnel du village vacances



PARTIE 2
INTERET GENERAL DU PROJET

INTERET GENERAL DU PROJET

Plusieurs faits, exprimés ci-après, ont conduit la ommune de Beaussais sur mer à engager une procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploubalay par déclaration de projet qui concerne la création d'un village vacances de 420 emplacements au Sud-Ouest de l'agglompération de Ploubalay.

Offre inexistante sur la commune et aux alentours

Au vue de l'analyse touristique réalisée au préalable, il est apparu qu'aucun village vacances positionné sur la gamme «club» et de taille de 420 emplacements est présent au sein de la Côte d'Emeraude, **ce qui rend le projet de village vacances de Beaussais-sur-Mer, unique à ce jour et complémentaire à l'offre en place**.

Participer et entretenir le dynamisme économique de la côte d'Emeraude

Des dynamiques économiques, touristiques, de déplacement s'organisent ces dernières années dans le secteur comme les vols vers Londres, une plate forme internationale. Le village vacances peut participer à développer le tourisme avec l'Angleterre.

Dimension plus touristique pour la commune

Située au bord de la Baie de Beaussais, au sein de la Côte d'Emeraude, la commune dispose d'un cadre naturel spécifique : marais, polders, bocage et vallées Bonas, Fontenelles, encore peu valorisé. Le village vacances permettra alors de faire connaître ses espaces à ses touristes .

Le village vacances vient en complément des aménagements des vallées Bonas à Ploubalay et Fontenelles à Plessix Balisson en cours d'aménagement avec la valorisation de la zone humide.

Le village vacances permettra de diversifier l'offre en hébergement sur la commune avec un hébergement de plein air de gamme «club».

Conforter le dynamisme commercial sur la commune

Le village vacances ne viendra pas en concurrence avec les commerces existants en ne proposant pas d'épicerie en son sein. **L'accueil de plus de 1500 touristes en haute saison permettra d'offrir de bonnes retombées économiques pour la collectivités et les commerces et services existants**. Sur une moyenne de 45€ dépensés par personne et par jour, 12.5€ sont réservés au village vacances et le reste va à l'économie locale (restauration, loisirs, transport...).

Création d'emplois

La commune est un pôle d'emplois dynamique qu'elle souhaite maintenir. **Le village vacances permettra de générer de 7 à 35 emplois en fonction de la saison** (pour un nombre moyen d'équivalent temps plein de 16 en estimation basse). Ces emplois seront nécessaire pour l'entretien du site et de ses équipements, l'accueil, la restauration et l'animation.

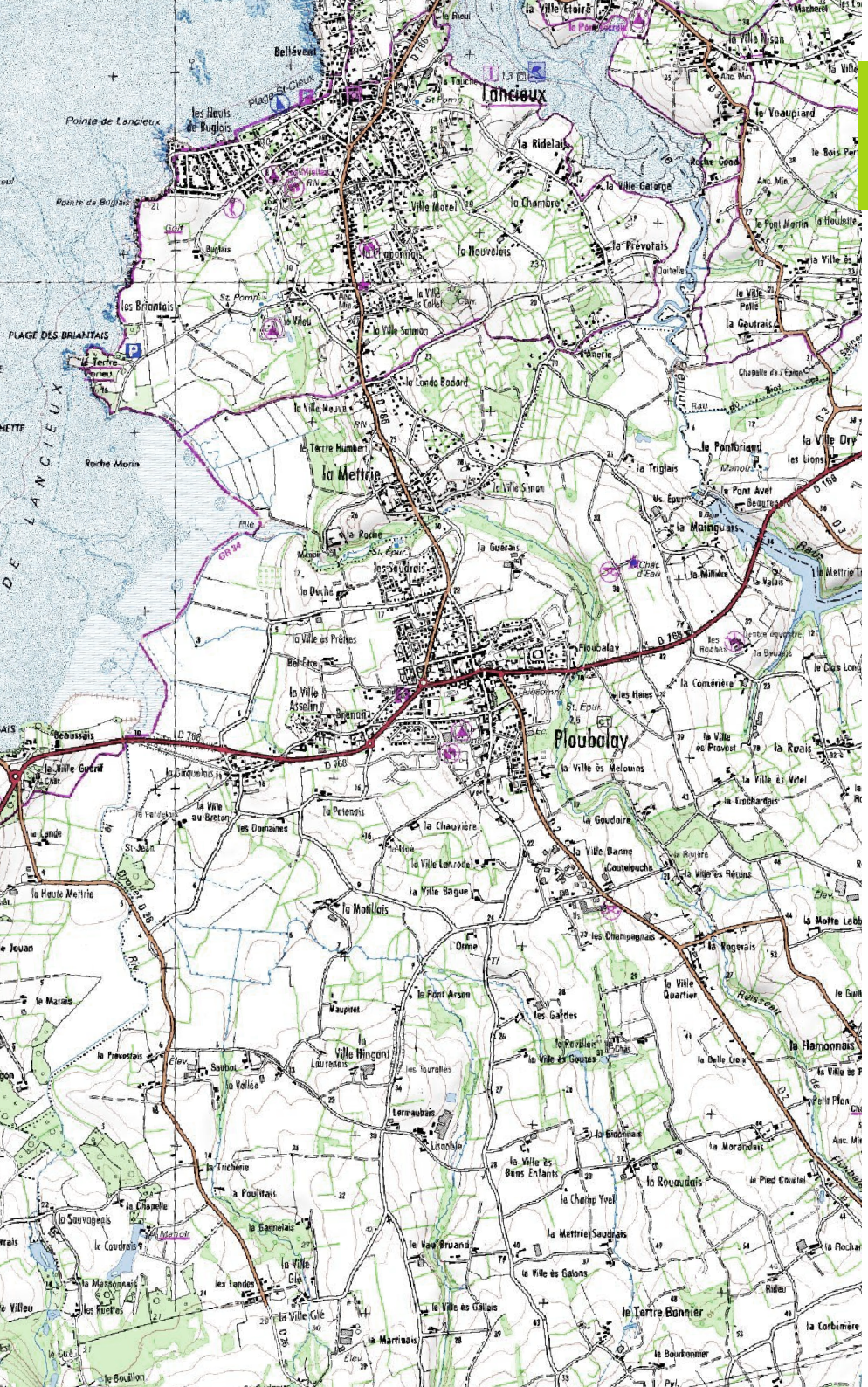
Mise à disposition d'une piscine hors saison pour la commune de Beaussais-sur-Mer

Le village vacances disposera d'équipements spécifiques tels qu'une piscine couverte et une piscine extérieure, un bar-restaurant, une salle d'animation, de zones de jeux pour les enfants. Le village vacances étant ouvert de mars à octobre, ces équipements ne seront pas utilisés hors saison. **Le porteur de projet souhaite donc permettre à la commune d'utiliser la piscine couverte pour les écoles.**

Aménagement respectueux de l'environnement

Le projet de village vacances représente une superficie importante de 9.7 ha cependant **son aménagement sera respecteux de l'environnement** :

- préservation et la valorisation de la zone humide,
- préservation et renforcement du réseau bocager,
- imperméabilisation des sols limitée par des emplacements en herbe,
- aménagement de nombreux espaces verts,
- location de vélos,
- utilisation de véhicules électriques pour l'entretien du site,
- raccordement du hameau de la Mottilais au réseau d'assainissement en eaux usées....


Lancieux
Ploubalay
la Mettrie
Belléveat
Pointe de Lancieux
Pointe de Bréhec
PLAGE DES BRIANTAIS
Roche Morin
la Ville Guerif
la Haute Mettrie
la Londe
la Ville Hingant
la Ville Gie
le Tertre Bonnier
la Corbinière
la Martinais
la Ville es Gallais
la Ville es Gatons
la Mettrie Saudrais
la Ville es Bons Enfants
la Chauvière
la Ville Bague
la Motillais
la Ville es Melounns
la Ville es Vitel
la Trochardais
la Goudoire
la Ville Danne
la Ville es Réunis
la Ville es Prêtres
la Ville Asselin
la Ville Quartier
la Harmonnais
la Rogerais
la Morandais
la Rouaudais
la Poultrais
la Chapelle
la Sauvageais
la Coudrais
la Bannelais
la Ville Lemrode
la Ville es Gautes
la Ville es Rétunz
la Ville es Prévost
la Ruais
la Cométière
la Millière
la Mainguais
la Triglais
le Pontbriand
la Ville Dry
la Guérais
la Roche
les Soudrais
la Ville Simon
la Ville Mauva
la Londe Bodard
la Ville Salmon
la Ville Petite
la Gautrais
la Prévotais
la Nouvelais
la Chambre
la Ville Motel
la Ridelais
la Ville Galarge
le Vaupiard
le Pont Morin
la Ville Etoirée
la Ville Rison
la Tauche
les Hauts de Buglais
les Briantais
la Ville Ferrée
la Ville Ferrée
la Ville Ferrée

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBALAY

Le PLU 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 Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique et littéral.

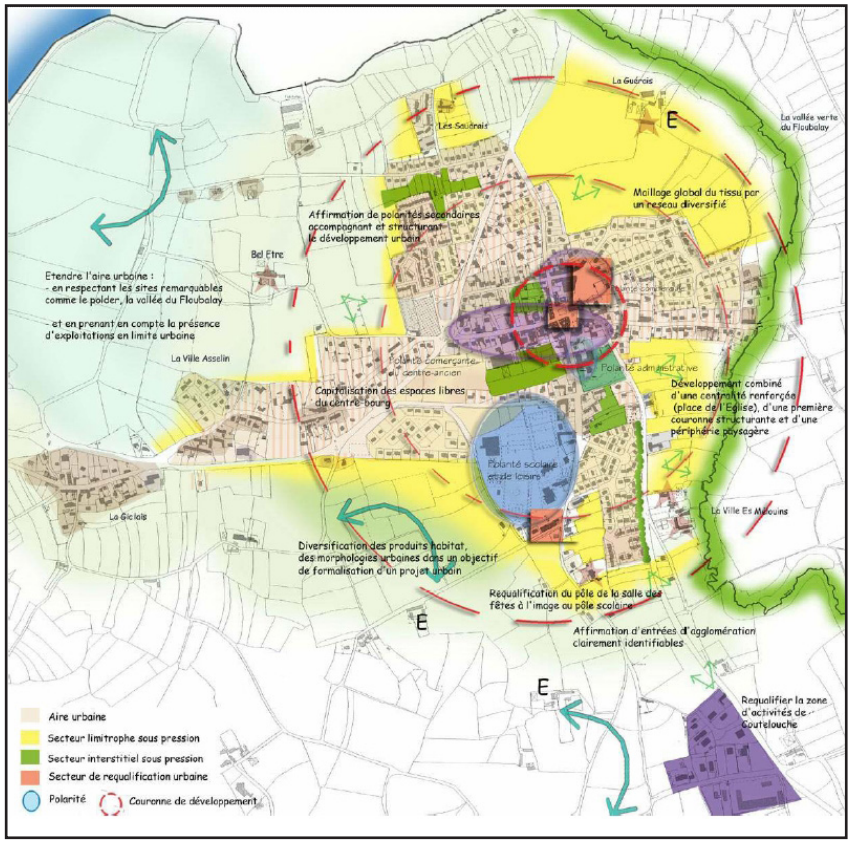
Ces orientations s'inscrivent dans le contexte du code de l'urbanisme préconisant l'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels; l'utilisation économe et équilibrée des espaces ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ; la préservation de l'environnement ; 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

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE SAINT-MALO

Le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé en décembre 2017. La commune de Beaussais-Sur-Mer, commune littorale, est identifiée comme un pôle relais contribuant au maillage du territoire en service de proximité, notamment concernant le centre bourg de Ploubalay.

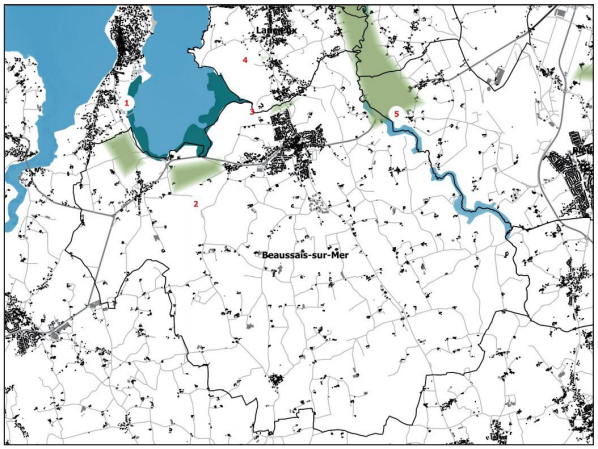
En proposant l'implantation d'un nouveau village vacances en continuité du bourg de Ploubalay, la commune de Beaussais-Sur-Mer contribue à la diversification de son offre de service, confortant le dynamisme de ce centre bourg.

Le nouveau S.C.o.T. du Pays de Saint Malo est un projet prospectif à l'horizon 2030. **Le S.C.o.T. identifie le secteur du bourg de Ploubalay comme une centralité dynamique qui doit être pérenisée en s'appuyant sur les services de proximité.** Le secteur de Trégon est identifiée en bourg secondaire ayant vocation à être densifié globalement. L'ancienne commune de Plessix-Balisson n'est pas concernée par la loi Littoral. Le S.C.o.T envisage la définition de possibles hameaux nouveaux intégrés à l'environnement pour la Ravillais, la Coudraie et le secteur de Château d'eau (Est vallée du Floubalay).

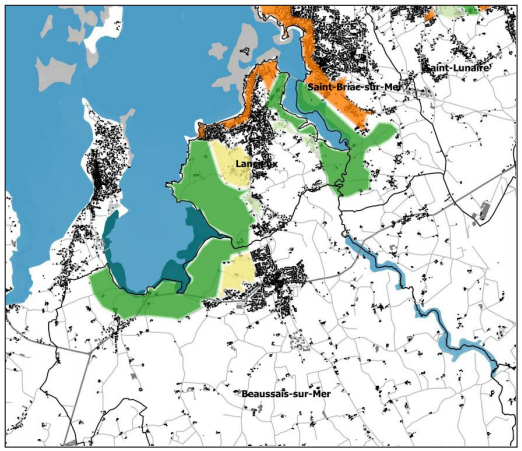
Selon le S.C.o.T., l'implantation de nouvelles surfaces de camping doit se faire en continuité de l'urbanisation définie par un village ou une agglomération, limitant ainsi l'étalement urbain.

Le projet n'est pas concerné par les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage. **En s'implantant à proximité immédiate du bourg de Ploubalay et en continuité des nouveaux quartiers d'habitat, le projet de village vacances est conforme aux orientations du S.C.o.T.**

< Armature territoriale du Pays de Saint-Malo



Les coupures d'urbanisation



Les espaces proches du rivage

3. LE S.D.A.G.E. LOIRE-BRETAGNE

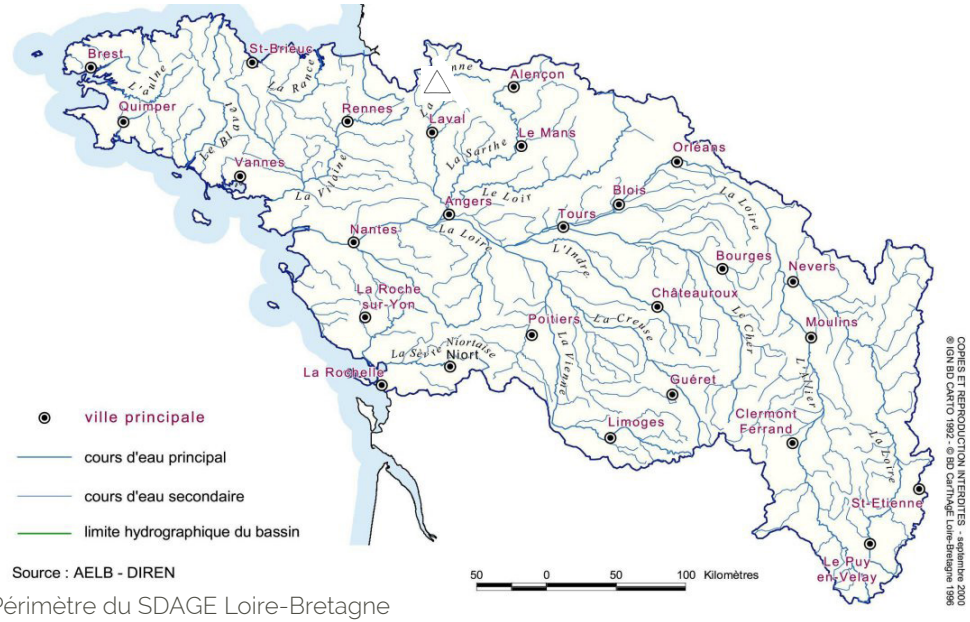
La commune de Beaussais-sur-Mer est intégrée au grand bassin hydrographique Loire-Bretagne. Ce bassin sétend sur plus de 156 680 km², soit 28% du territoire national métropolitain correspondant au bassin de la Loire et de ses affluents, au bassin de la Vilaine, et aux bassins côtiers bretons et vendéens.

Afin de répondre aux objectifs de la directive Cadre sur l'Eau de l'Union Européenne du 23 octobre 2000, la France a fait évoluer les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.GE.) élaborés en 1992, afin qu'ils fixent les grandes orientations de la politique de l'eau et définissent les règles de gestion de l'eau et les moyens à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs. Le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015. L'arrêté du préfet coordonateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE qui entre en vigueur pour une durée de 6 ans.

Les 14 grands objectifs du S.D.A.G.E. sont :

- **OBJECTIF 1** : Repenser les aménagements des cours d'eau
- **OBJECTIF 2** : Réduire la pollution par les nitrates
- **OBJECTIF 3** : Réduire la pollution organique et bactériologique
- **OBJECTIF 4** : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- **OBJECTIF 5** : Maîtriser et réduire la pollution dues aux substances dangereuses
- **OBJECTIF 6** : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- **OBJECTIF 7** : Maîtriser les prélèvements d'eau
- **OBJECTIF 8** : Préserver les zones humides
- **OBJECTIF 9** : Préserver la biodiversité aquatique
- **OBJECTIF 10** : Préserver le littoral
- **OBJECTIF 11** : Préserver les têtes de bassin versant
- **OBJECTIF 12** : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- **OBJECTIF 13** : Mettre en place des outils règlementaires et financiers
- **OBJECTIF 14** : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Pour atteindre ses objectifs, le S.D.A.G.E. fixe des orientations et des dispositions qui donnent la direction dans laquelle il faut agir pour atteindre les objectifs d'amélioration ou de non-détérioration des eaux. Certaines de ces mesures sont à prendre en compte par les documents d'urbanisme.



Périmètre du SDAGE Loire-Bretagne

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

La commune dispose d'un inventaire dans son document d'urbanisme en vigueur datant de 2005. Aucune zone humide n'est identifiée sur le site d'étude. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, un inventaire complémentaire a été mené sur le site d'étude et une zone humide de 8 321 m² a été délimitée. Cet inventaire complémentaire a notamment permis d'ajuster le périmètre du projet afin d'éviter tout impact sur la zone humide.

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

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) nouvellement créée, impose d'intégrer une gestion alternative des eaux pluviales (hors impossibilité technique).

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

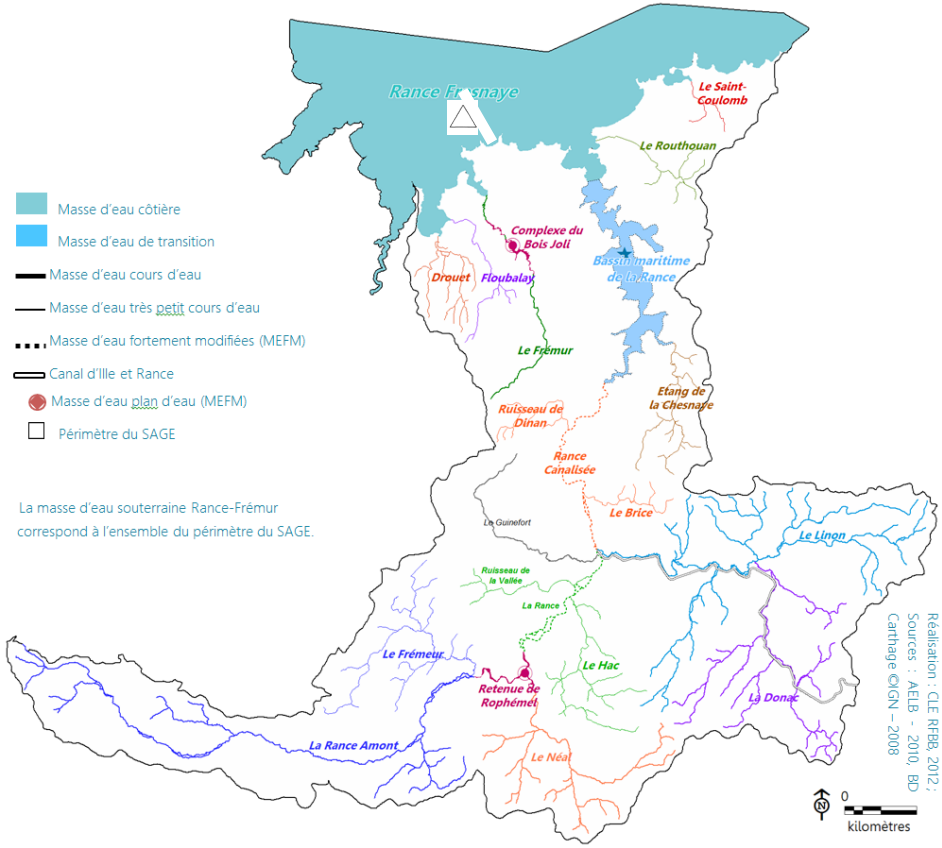
Le site du projet n'est pas concerné par le risque inondation.

4. LE S.A.G.E. RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS

A une échelle plus fine, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) déclinent les objectifs des S.D.A.G.E. En janvier 2018, le territoire Breton est couvert par 21 SAGE. Ils visent à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités de chaque territoire.

La commune de Beaussais-sur-Mer est intégrée au S.A.G.E. de la Rance, du Frémur et de la baie de Beaussais, approuvé par arrêté préfectoral le 09 décembre 2013. D'une superficie de 1330 km², le périmètre du S.A.G.E. correspond au bassin versant de la Rance, du Frémur et des petits côtiers entre la pointe du Grouin (Cancale) et la pointe du Chevet (Saint-Jacut de la Mer).

Il s'étend alors sur plusieurs bassins versants contiguës :
- Bassin versant de la Haute Rance
- Bassin versant du Linon
- Bassin versant du Guinefort
- Bassin versant de la Rance Aval Faluns
- Bassin versant du Frémur et de la baie de Beaussais. **Le site du projet appartient à ce dernier.** D'une superficie totale de 135 km², il se situe au nord-ouest du bassin versant de la Rance entre la pointe des Ebihens à Saint-Jacut-de-la-mer et la pointe du Moulinet à Dinard. Les principaux fleuves qui marquent ce secteur sont : le Drouet et le Floubalay (bassin versant de la baie de Beaussais), le Frémur et le Crévelin.



Périmètre du S.A.G.E. Rance Frémur baie de Beaussais

Le S.A.G.E. comporte deux principaux documents :

> le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques définit notamment les principaux enjeux de la gestion de l'eau dans le bassin de la Rance, du Frémur et de la baie de Beaussais, les objectifs généraux du SAGE, l'identification des moyens prioritaires permettant de les atteindre ainsi que les moyens matériels et financiers nécessaires à la mise en oeuvre du schéma et au suivi de celui-ci. Les 43 dispositions et 35 orientations de gestion du SAGE sont regroupées au sein de 5 grands objectifs.

> le règlement définit des règles précises édictées par la Commission Locale de l'Eau, permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires pour atteindre le bon état des masses d'eau. Il renforce certaines des dispositions. 6 articles composent le règlement.

4. LE S.A.G.E. RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS

Le S.A.G.E., dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable et dans son réglement, édicte un certain nombre de mesures à prendre en compte dans les procédures d'urbanisme et d'aménagement. Elles concernent notamment la qualité des eaux ; la préservation des milieux humides et des espèces ; les activités socio-économiques et la ressource quantitative de l'eau.

OBJECTIF 1: Préserver et restaurer la fonctionnalité des cours d'eau

Orientation de gestion n°1 : zones de têtes de bassin versant

Dispositions n°1 et 2 : inventorier et protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme

Article n°2 du réglement : interdire toute nouvelle création de plan d'eau

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site du projet, ni à proximité immédiate. Conformément à l'article n°2 du règlement, le projet ne prévoit pas la création de nouveau plan d'eau.

OBJECTIF 2 : Préserver et gérer durablement les zones humides

Dispositions n°17 et 19 : inventorier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

Article n°3 du réglement : interdire la destruction de zones humides

La commune dispose d'un inventaire dans son document d'urbanisme en vigueur datant de 2005. Aucune zone humide n'est identifiée sur le site d'étude. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, un inventaire complémentaire a été mené sur le site d'étude par un bureau d'études spécialisé et une zone humide de 8 321 m² a été délimitée. Cet inventaire complémentaire a notamment permis d'ajuster le périmètre du projet afin d'éviter tout impact sur la zone humide.

OBJECTIF 3 : Adapter l'aménagement du bassin versant

Dispositions n°23 et 24 : inventorier et protéger les dispositifs anti-érosifs (haies, talus, boisements, etc) dans les documents d'urbanisme

Orientation de gestion n°11 : programmes pluriannuel de restauration de dispositifs antiérosifs

Orientation de gestion n°12 : schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales

Disposition n°25 : lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales

Disposition n°26 : intégrer les capacités d'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisme

Le site du projet est actuellement constitué de parcellaire agricole, alternant zones de cultures et zones de prairie. Quelques haies bocagères de belles structures sont présentes à l'est de la zone. Au centre on trouve quelques talus et résidus de ragosses. Le plan de zonage actuel du document d'urbanisme préserve certains de ces éléments au titre de la loi paysage.

Dans le cadre de sa mise en compatibitilité, le PLU cherche à éviter un maximum les impacts sur les haies et impose la préservation de la majorité des haies ainsi que la réalisation de plantations.

Afin de lutter contre les espèces invasives et de répondre aux objectifs du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais (fiche action n°7 du SAGE), la commune de Beaussais-sur-Mer a également décidé d'annexer l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitainainsi au réglement du PLU.

Pour s'assurer d'une bonne gestion des eaux pluviales, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) prévue, impose d'intégrer une gestion alternative des eaux pluviales (hors impossibilité technique).

OBJECTIF 4 : Assurer la qualité des eaux de baignade et assurer la qualité des zones conchylicoles et de pêche à pied

Disposition n° 27 : diagnostiquer et améliorer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées sur les territoires des masses d'eau littorales et estuariennes.

Article n°4 : interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assanissement non collectif (ANC)

Le projet pourra être facilement raccordé au réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau de canalisations du centre-bourg du secteur de Ploubalay est prévu afin d'y raccorder le projet. Ce raccordement permettra également de raccorder le hameau de la Motillais qui dispose pour le moment d'un assainissement autonome.

5. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE BRETAGNE

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

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) est l'outil pour aider les collectivités à mettre en œuvre la trame verte et bleue à l'échelle locale. Il identifie, sur toute la région Bretagne, 28 grands ensembles de perméabilité (G.E.P.) qui résultent de l'analyse du niveau de connexion entre les milieux naturels de la région croisée avec les différentes caractéristiques des territoires bretons (pression urbaine, unités de paysage, activités agricoles…).

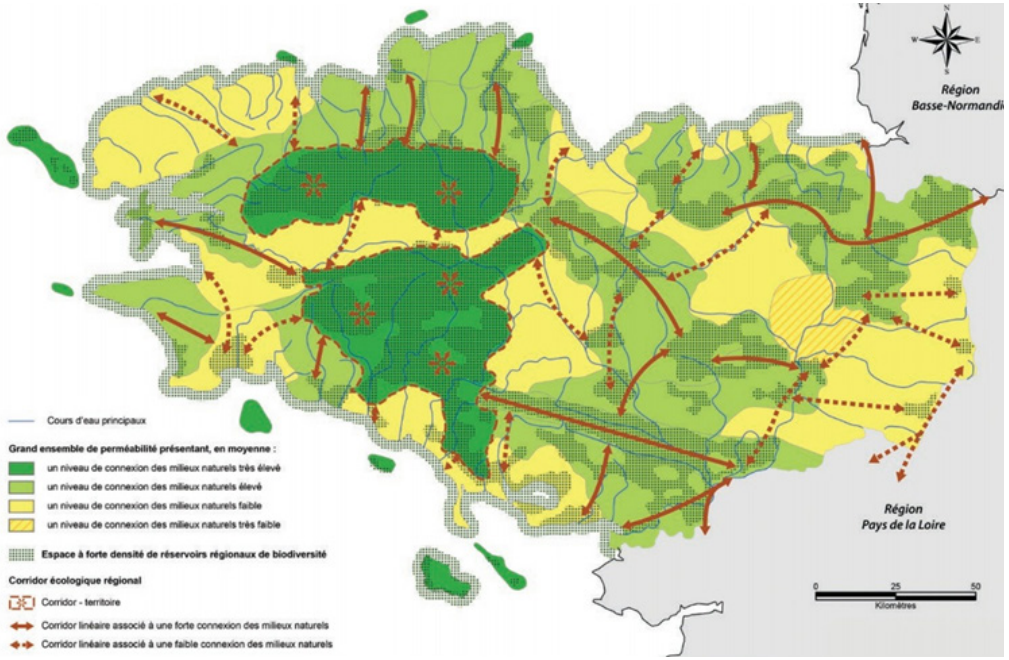
Le niveau moyen de connexion des milieux naturels au sein de chaque grand ensemble varie de façon marquée en fonction des territoires, cette variabilité pouvant être associée à celle des contextes physiques et humains. Ainsi, on distingue quatre classes de G.E.P., à savoir :

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

La commune de Beaussais-sur-Mer est incluse dans les G.E.P. n°16 pour la partie nord de son territoire et n°17 pour la partie sud de son territoire. **Le projet se situe dans le G.E.P. n°16 qui présente un niveau de connexion des milieux naturels faibles. L'objectif de ce dernier est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.**

<u>Actions</u> « Urbanisation » :

D13.1 - Elaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue ;



Extrait du S.R.C.E. : carte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

D13.2 - Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité ;

D14.2 Mettre en oeuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.

<u>Actions</u> « Agriculture » :

C10.1 - Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc., qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.

C10.3 - Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue

Le règlement ainsi que l'OAP mettent en place des mesures qui favoriseront le développement de la biodiversité (préservation de la zone humide, des haies…)..

6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA CCCE

La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude élabore son **Plan Climat Air Énergie Territoire (P.C.A.E.T.).** Ce document est un outil de planification qui a pour but : d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables, de maîtriser la consommation d'énergie, et d'adapter le territoire à la transition.

Le P.C.A.E.T. est constitué de :

- un bilan d'émissions de gaz à effet de serre du territoire
- des objectifs stratégiques et opérationnels en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique ;
- un plan d'actions portant notamment sur l'amélioration de l'efficacité énergétique,

le développement coordonné des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, l'augmentation de la production d'énergies renouvelables, la valorisation du potentiel d'énergie issue de la récupération, le développement du stockage et optimisation de la distribution d'énergie, le développement de territoires à énergie positive, la limitation des émissions de gaz à effet de serre...

- un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le P.C.A.E.T. de la Côte d'Emeraude est en phase de concertation citoyenne. La Communauté de communes organise des moments d'échanges avec les citoyens, au cours d'une phase de mobilisation et de concertation.

Ainsi, des apéros débats ont été organisés afin d'échanger avec des professionnels, notamment sur le thème de l'éco-construction et de l'optimisation de la consommation d'énergie. Des balades thermiques, également nt permis aux habitants de constater, grâce à un technicien équipé d'une caméra thermique, quelles sont les principales sources de déperdition de chaleur des habitations. Elles ont été suivies d'échanges avec les professionnels pour en comprendre les raisons et y remédier.

Le P.C.A.E.T. devrait être arrêté au troisième semestre 2018, avant une nouvelle phase de consultation du public dans le cadre de son évaluation environnementale.

Bien que le P.C.A.E.T. soit en cours d'élaboration, il a été veillé à ce que les objectifs en termes d'exemplarité énergétique de la commune s'inscrivent dans la dynamique engagée à l'échelle du P.C.A.E.T.

PARTIE 4. ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

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

1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Géologie

D'après la carte géologique de Dinan au 1/50 000 du BRGM, dont un extrait est présenté ci-dessous, les formations qui peuvent être rencontrées sur le site sont :

- NÉOPROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR - Cycle cadomien - UNITÉ DE St-MALO Migmatites indifférenciées à reliques de gneiss fins
- CÉNOZOÏQUE - Formations de versants - Dépôts de pente hétérométriques soliflués («heads» weichséliens et plus anciens)

Carte géologique 1/50000 BRGM

0 500 1000 1500 m

Projet

NÉOPROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR - Cycle cadomien - UNITÉ DE St-MALO - Migmatites indifférenciées à reliques de gneiss fins

CÉNOZOÏQUE - Formations de versants - Dépôts de pente hétérométriques soliflués ("heads" weichséliens et plus anciens)

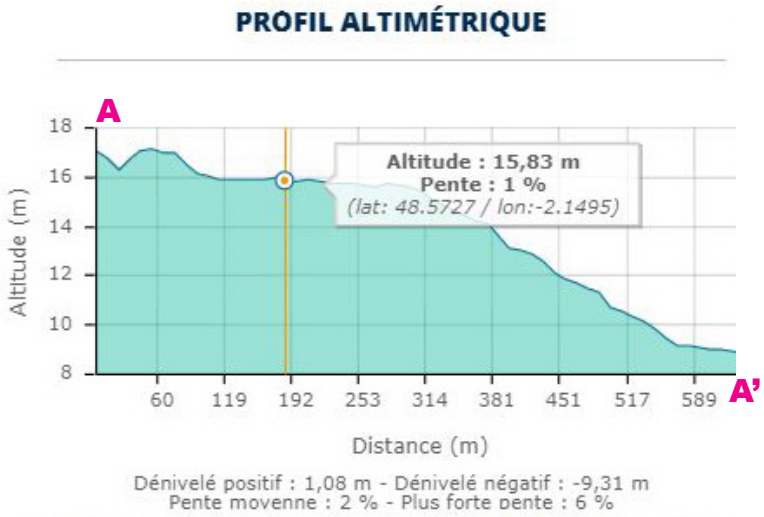
Source :
Réalisation carte : Prigent&Associés - 2018
Données : BRGM

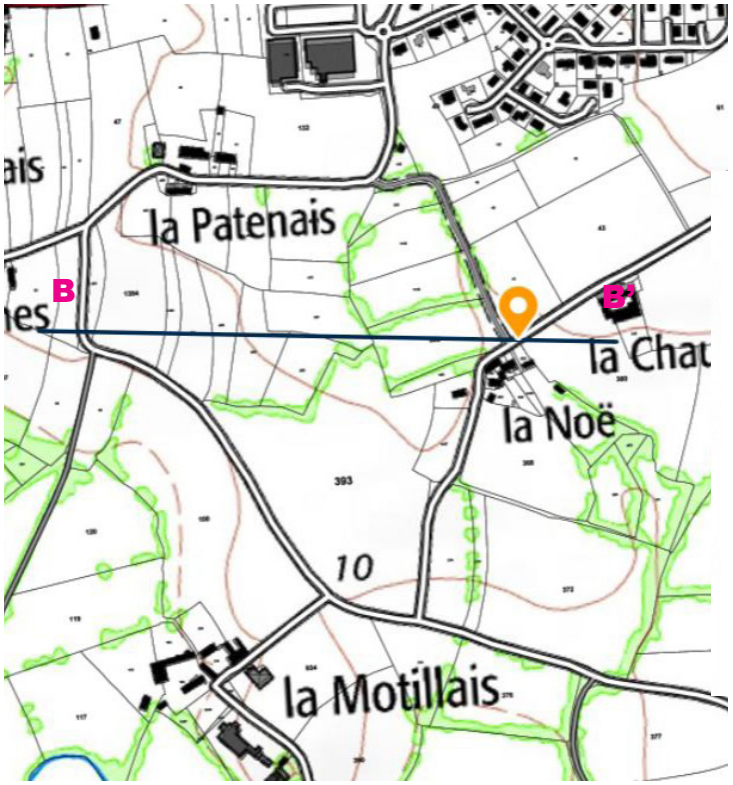
1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

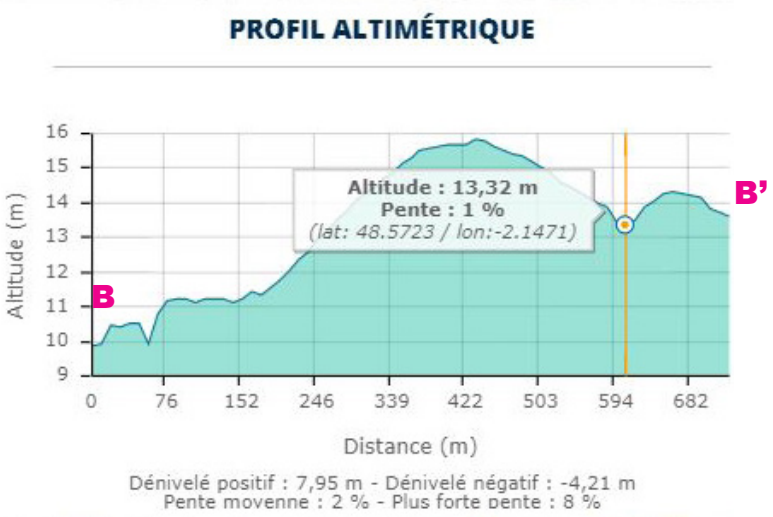
Topographie

La commune de Ploubalay présente un relief marqué, dont la déclivité s'oriente vers la baie de Beaussais. Le point culminant se situe à plus de 65 mètres d'altitude au Sud de la commune dans les secteurs de la Gervaisais, la Rochette et la ville ès Rollets, le point le plus bas à 3 mètres d'altitude au niveau du polder.

En recentrant sur le site du projet, le terrain présente une pente assez faible, de 2% en moyenne, orientée Nord-Est/ Sud-Ouest.







1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Hydrographie

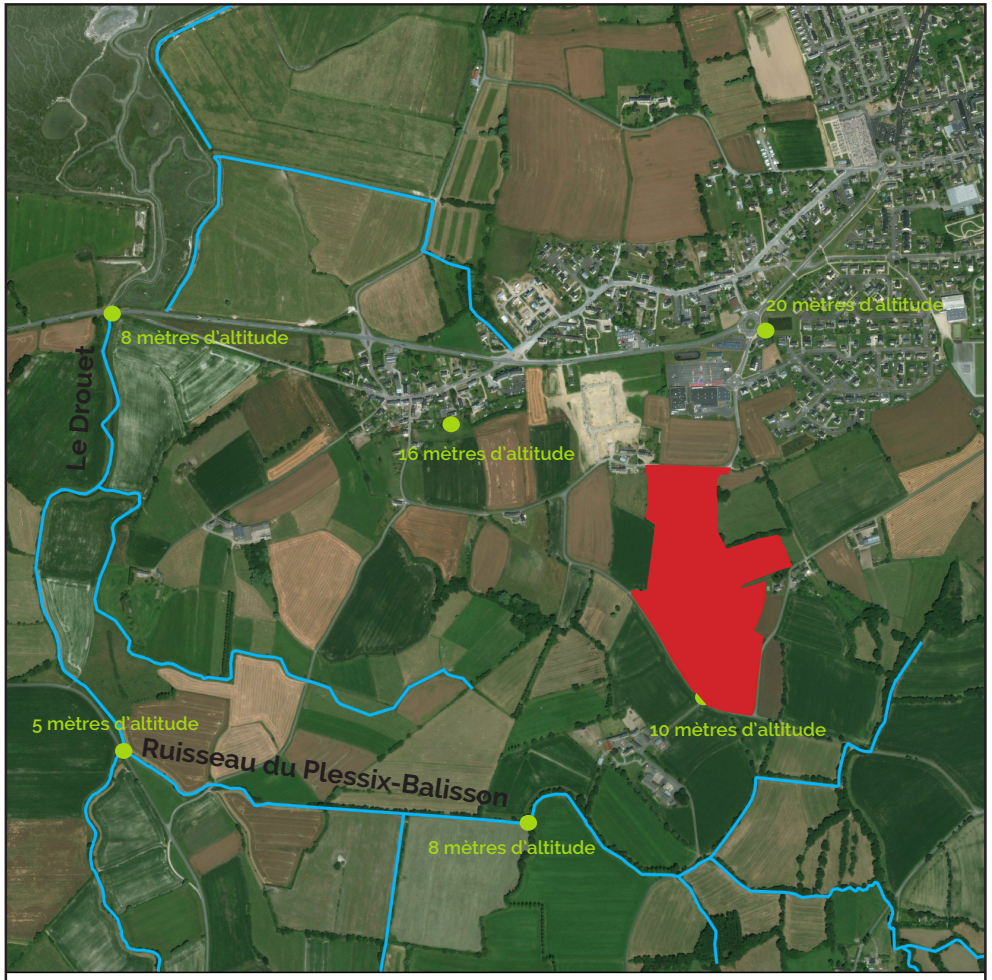
Les eaux de surface

La commune de Ploubalay possède un réseau hydrographique dense. Il atteint presque 53 km, ancré essentiellement dans les petites vallées boisées.

Les principaux cours d'eau de la commune :

- **Le Frémur** situé en limite est de la commune, c'est aussi la limite du département des Côtes d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine.
- **Le Drouet** situé à l'ouest de la commune, marque l'ancienne limite entre les communes historiques de Ploubalay et Trégon.
- **Le ruisseau du Floubalay** qui prend sa source au lieu-dit de « la Maladrie » sur la commune de Languenan. Ce ruisseau se jette dans la baie de Lancieux au niveau de la limite communale avec Lancieux.
- **Le ruisseau du Plessix-Balisson**, qui prend ses sources au niveau des lieux-dits La Ville-és-Blanchet et Le Grand Bois Jean sur la commune de Languenan. Ce ruisseau rejoint la rivière du Drouet au niveau de la route départementale RD26.

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site, ni à proximité immédiate. Le site du projet appartient au sous bassin versant du Drouet. Les eaux de ruissellement du site sont actuellement récupérées par des fossés qui drainent le parcellaire agricole. Ces fossés correspondent à l'exutoire du site.



Réseau hydrographique

Projet

Cours d'eau

0 100 200 300 400 m

Source :
Réalisation carte : Prigent&Associés - 2018
Données : Bing Aérial
Inventaire cours d'eau (2005)

1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Qualité des eaux de surface

La Directive Cadre européenne sur l'Eau utilise comme unité de comparaison la masse d'eau : elle correspond à une partie de cours d'eau, un plan d'eau, un estuaire, une portion du littoral ou un espace d'eau souterraine. Le S.A.G.E. Rance Frémur baie de Beaussais comprend 23 masses d'eau globalement en état moyen.

Aujourd'hui, 22% des masses d'eau du S.A.G.E. Rance Frémur baie de Beaussais atteignent le bon état, et 30% des masses d'eau « cours d'eau » pourraient passer en bon état en 2021.

Deux masses d'eau sont en mauvais état : le Floubalay et le Frémur. **La masse d'eau du Douet (FRGR1440 « Le Drouet et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer ») est en état médiocre. Il a un objectif de bon état fixé à 2021.**

Pour la majorité des masses d'eau qui ne sont pas en bon état, les paramètres le plus fréquemment déclassant sont l'indice biologique Poisson et l'oxygène, paramètres marquant une dégradation importante du fonctionnement des milieux aquatiques (morphologie, hydrologie). Le phosphore est aussi fréquemment déclassant, signant notamment les problématiques locales d'érosion des sols.

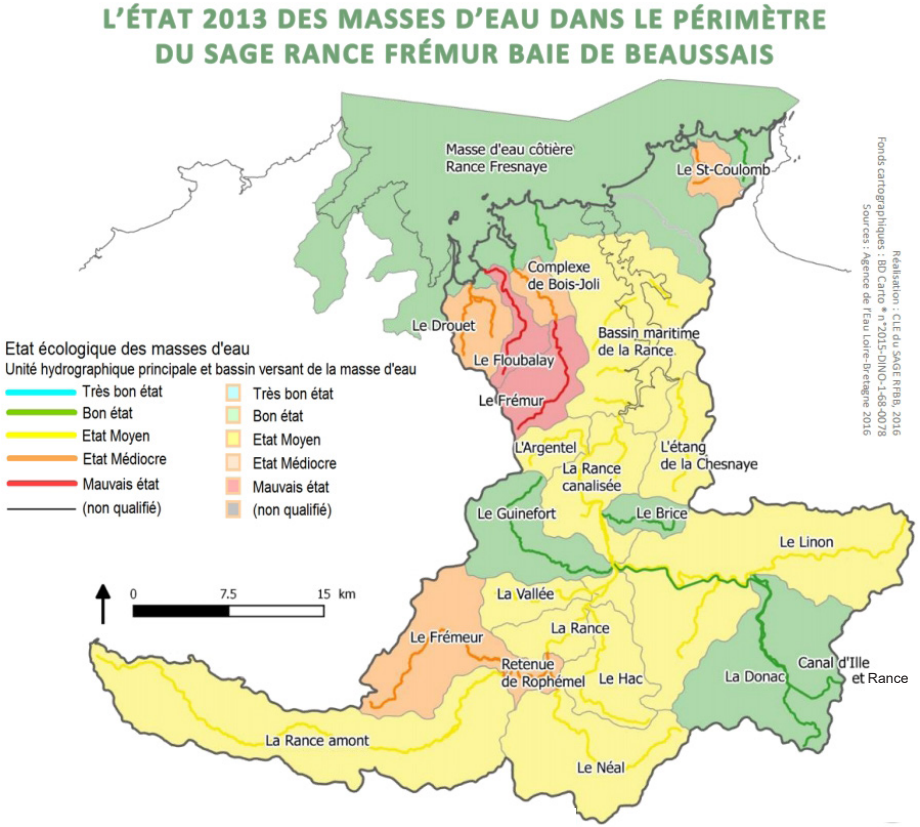
Les eaux souterraines

La masse d'eau souterraine Rance Frémur FRGG014 correspond à l'ensemble du périmètre du SAGE.

Qualité des eaux souterraines

Elle est évaluée en état chimique mauvais à cause du paramètre Nitrates. Son objectif est le bon état en 2021.

Le Drouet, Prigent&Associés



Extrait du « SAGE 'ALORS 2016 »
http://www.sagerancefremur.com

2. ANALYSE PAYSAGERE

Les vues sont globalement ouvertes sur le parcellaire agricole, fermées en arrière plan par des haies bocagères.

2. ANALYSE PAYSAGERE

On sent l'accroche urbaine sur les limites est et nord de la zone d'étude, les nouvelles opérations venant se raccrocher à proximité du parcellaire.
Tandis que les horizons sud et ouest sont caractérisés par un vocabulaire agricole bocager.

3. ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Globalement, le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, se situe sur un territoire qui comporte de grands espaces naturels préservés mais également de plus petits milieux de qualité environnementale intéressante. Il est donc nécessaire d'analyser ces espaces par rapport au site du projet.

Protection du titre européen : le site Natura 2000

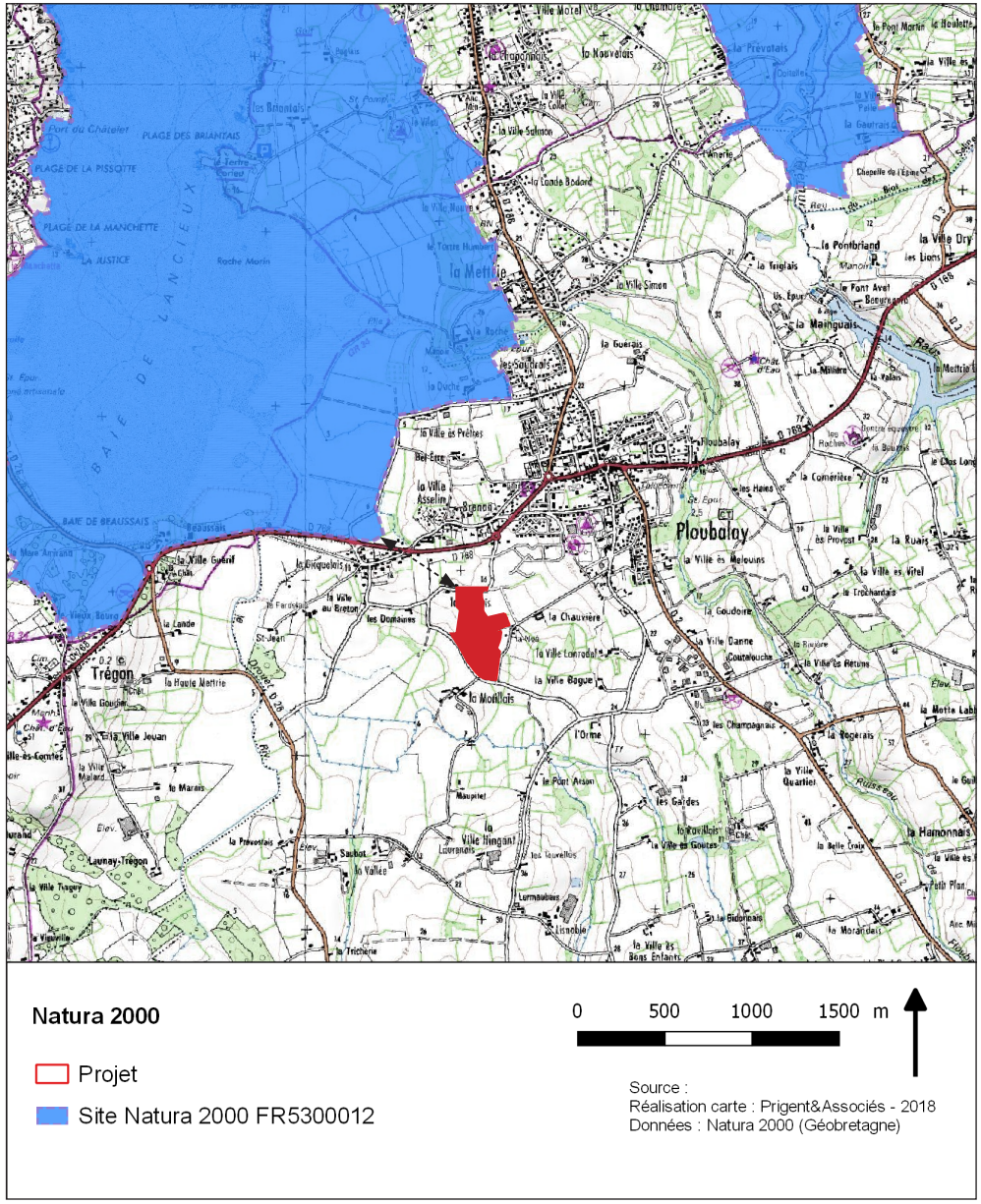
La commune de Beaussais-sur-Mer est concernée par un site naturel protégé à l'échelle européenne : le site Natura 2000.

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

Au titre de la Directive européenne « Habitats », Beaussais-sur-Mer est concernée par la zone spéciale de conservation FR5300012 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard ».

D'une superficie totale d'environ 5 149 ha, le site concerne la Frange littorale rocheuse comportant de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses : la baie de l'Arguenon, prolongé par son estuaire et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines. Cet espace est protégé parce qu'il constitue un habitat naturel de la faune et de la flore.

Le site d'étude se situe à environ 600 mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000.



3. ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Inventaires patrimoniaux

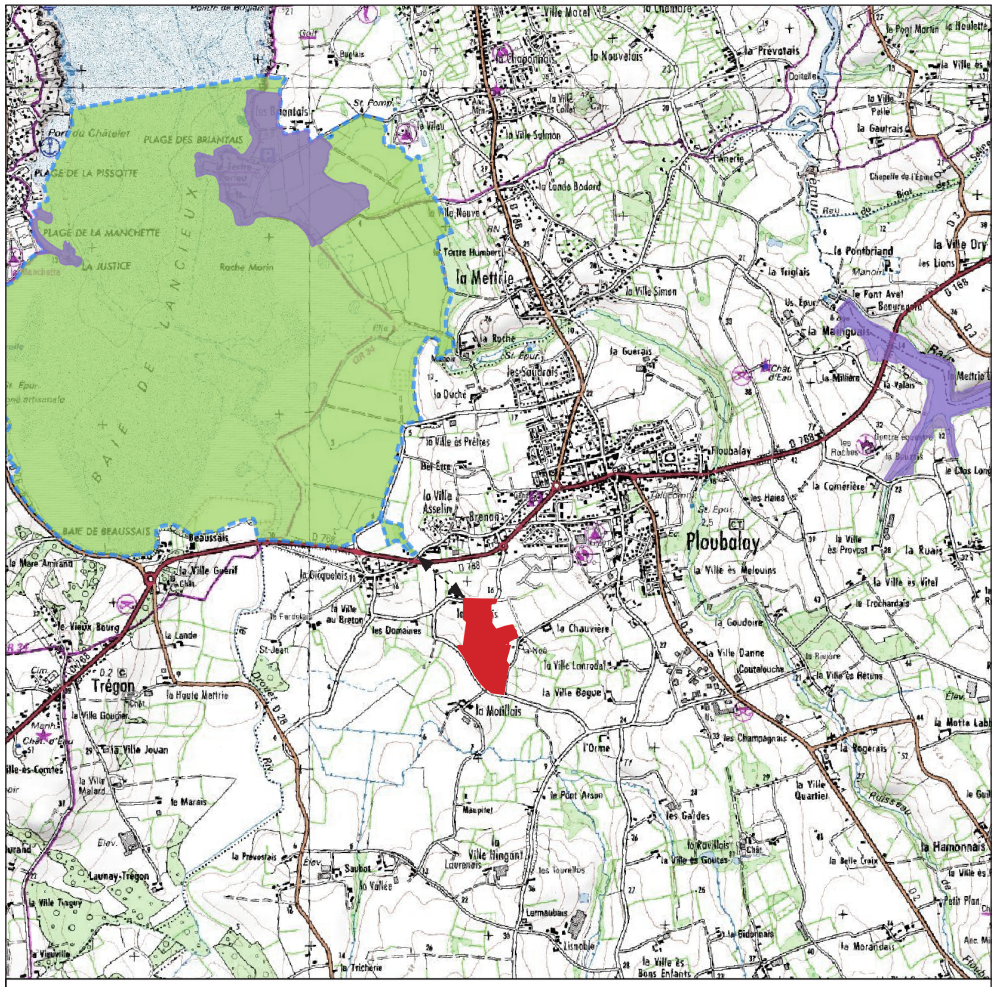
La commune de Beaussais-sur-Mer est également concernée par des espaces naturels inventoriés à l'échelle nationale. L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF: la Z.N.I.E.F.F. de type I qui correspond à des petits secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et la Z.N.I.E.F.F. de type II qui correspond à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Il y a 4 Z.N.I.E.F.F. inventoriées sur la commune de Beaussais-sur-Mer : 3 Z.N.I.E.F.F. de type I et 1 Z.N.I.E.F.F. de type II. Les 3 Z.N.I.E.F.F. de type I font partie d'un ensemble comprenant 3 étangs : l'étang du Frémur-Les rues, l'étang de la Valais et l'étang du Pont Es Omnés. Le site du projet se situe à environ 2 km à vol d'oiseau de ces 3 Z.N.I.E.F.F. et n'est pas localisé sur le même bassin versant.

La Z.N.I.E.F.F. de type II couvre la baie de Lancieux et plus précisémment la baie de Beaussais qui porte une vaste zone sablo-vaseuse découverte par la marée, et bordée de prés salés découpés par les chenaux de divers ruisseaux. La Z.N.I.E.F.F. englobe aussi les polders présents en arrière des digues : le polder des Petits Hotieux en St-Jacut, le polder de Ploubalay et le polder situé sur Lancieux.

Le polder de Ploubalay, acquis par le Conservatoire du Littoral, est caractérisé par des prairies permanentes naturelles ou plus ou moins artificialisées, ayant en particulier un rôle d'alimentation complémentaire nécessaire à la Bernache cravant.

Le site du projet se situe à environ 410 mètres à vol d'oiseau de la Z.N.I.E.F.F. Il se situe sur le même bassin versant.



Z.N.I.E.F.F.

- Projet
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2

0 500 1000 1500 m

Source :
Réalisation carte : Prigent&Associés - 2018
Données : Z.N.I.E.F.F. (Géobretagne)

3. ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Inventaire des zones humides

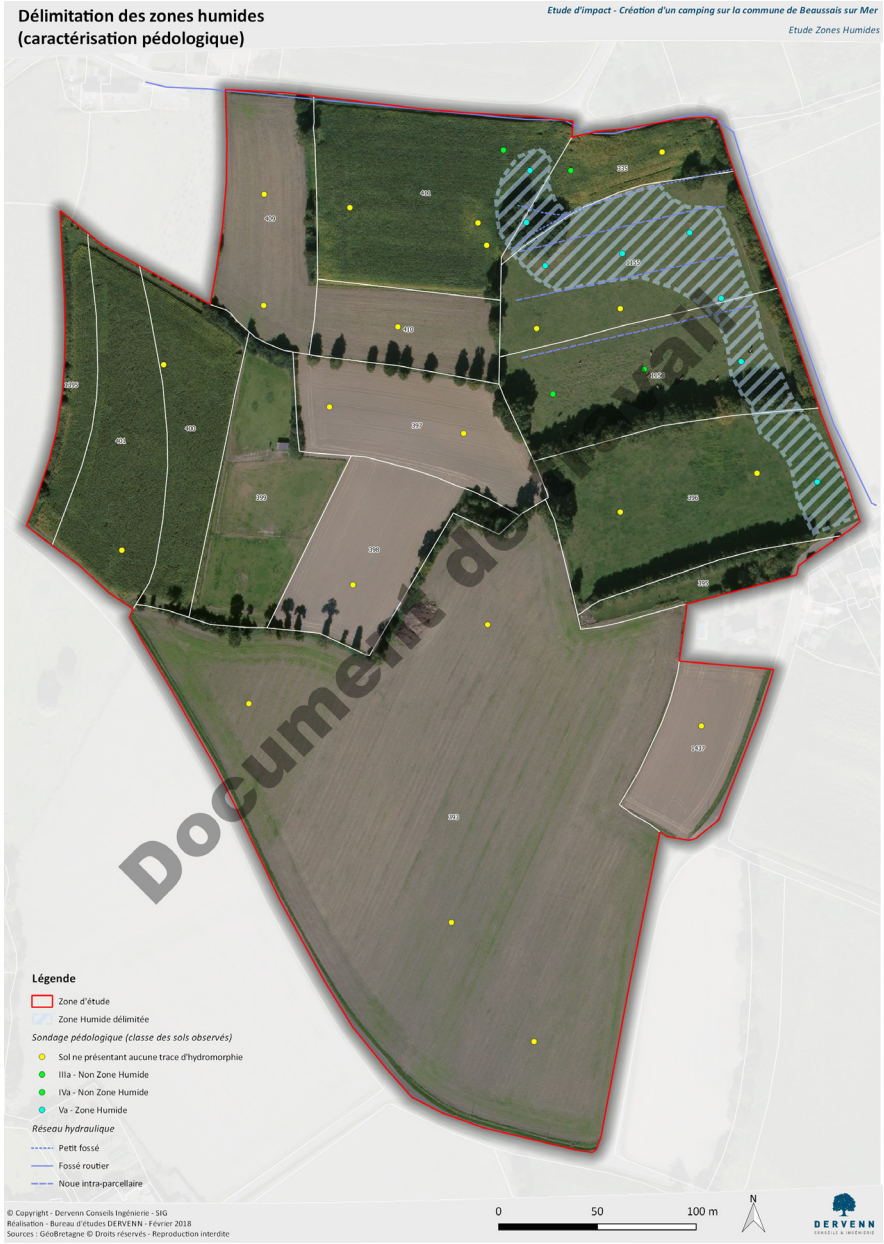
La commune de Beaussais-sur-Mer dispose d'un inventaire des zones humides réalisé par l'association COEUR en 2005. Cet inventaire, qui figure actuellement au PLU en vigueur, n'idenfiie pas de zone humide sur le site du projet.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé sur le site du projet afin de préciser les données de l'inventaire communal et également de répondre à la disposition n°17 du S.A.G.E. Rance Frémur baie de Beaussais qui demande aux communes de compléter l'inventaire des zones humides dans les nouvelles zones à urbaniser du PLU

L'inventaire complémentaire a été réalisé le 30 janvier 2018 par le bureau d'études DERVENN CONSEILS ET INGENIERIE, spécialisée dans les domaines du génie écologique.

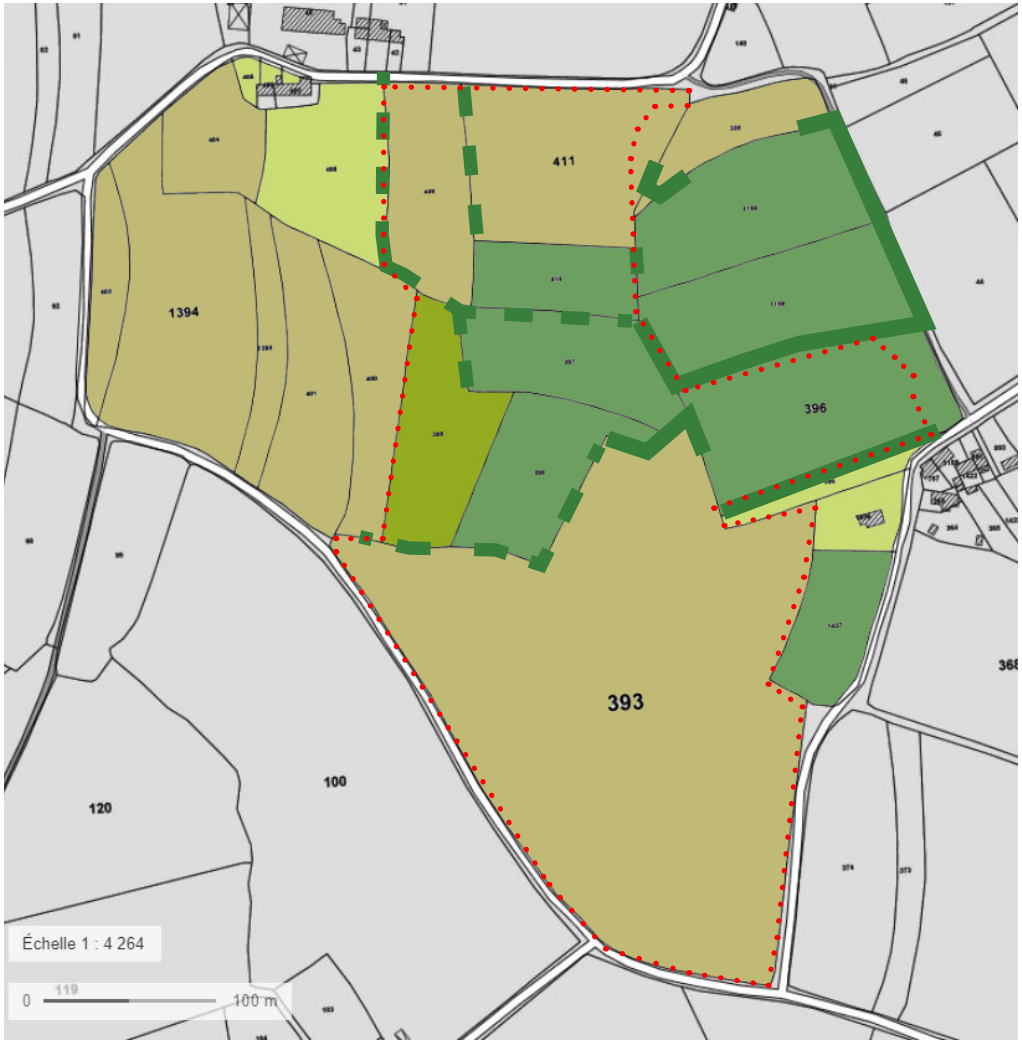
Les prospections terrains ont eu lieu sur environ 13 hectares. Elles se sont déroulées en période hivernale avec des sols globalement très humides à gorgés d'eau localement. Les observations se sont portées principalement sur les caractéristiques pédologiques des sols (parcelles ne disposant pas d'une végétation spontanée). L'inventaire a été réalisé conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, ainsi qu'à la note technique ministérielle du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides.

Une zone humide a été délimitée sur le site d'étude se situant sur une partie des parcelles G n°335-411-396-1155-1156. La superficie totale de la zone humide est ainsi de l'ordre de 8 321 m². L'étude de délimitation des zones humides est annexée à la présente notice de déclaration de projet.



4. ENVIRONNEMENT HUMAIN

Occupation du sol



- Prairie
- Cultures
- Pâturage
- Jardin/ prairie plantée
- Haie bocagère de belle structure
- Résidus de haie bocagère

Le site d'étude est constitué de parcellaire agricole, alternant zones de cultures et zones de prairie.

Quelques haies bocagères de belles structures sont présentes à l'est de la zone. Au centre on trouve quelques talus et résidus de ragosses.

L'agriculture

Le site d'étude est constitué de parcellaire agricole, alternant **zones de cultures et zones de prairie. Il y a deux exploitants agricoles sur le site du projet.**
Il n'existe aucun siège d'exploitation au sein du périmètre du projet et à moins de 100 m de celui-ci.

La première exploitation dispose d'une surface agricole utile d'environ 100 hectares dont 90 ha sur la commune de Beaussais sur Mer. Sa production est essentiellement laitière (600 000 litres de lait) et céréalières (30 ha). Le projet lui ampute 6.1 ha. Les terres «perdues» seront compensées par des terres achetées ou louées à un agricultuer partant en retraite.

La deuxième exploitation dispose d'une surface agricole utile d'environ 40 hectares dont 40 ha sur la commune de Beaussais sur Mer. Sa production est essentiellement la viande bovine avec une vingtaine de têtes. Le projet lui ampute 3.2 ha. La compensation des terres»perdues» n'est pas finalisée à ce jour.

4. ENVIRONNEMENT HUMAIN

L'alimentation en eau potable

Captage d'eau potable sur la commune de Beausais-sur-Mer

Un périmètre de protection de captage existe sur la commune de Ploubalay au niveau de la retenue d'eau du Bois Joli, bassin versant du Frémur pour l'alimentation en eau potable. L'usine de Bois Joli est exploitée par le syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude qui assure notamment l'alimentation en eau potable de la ville de Saint-Malo, Dinard et Saint-Lunaire... La commune de Beaussais-sur-Mer n'adhère pas au syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude.

Le site du projet est situé à environ 3 kms à vol d'oiseau de la retenue du Bois Joli.

Production et distribution d'eau potable

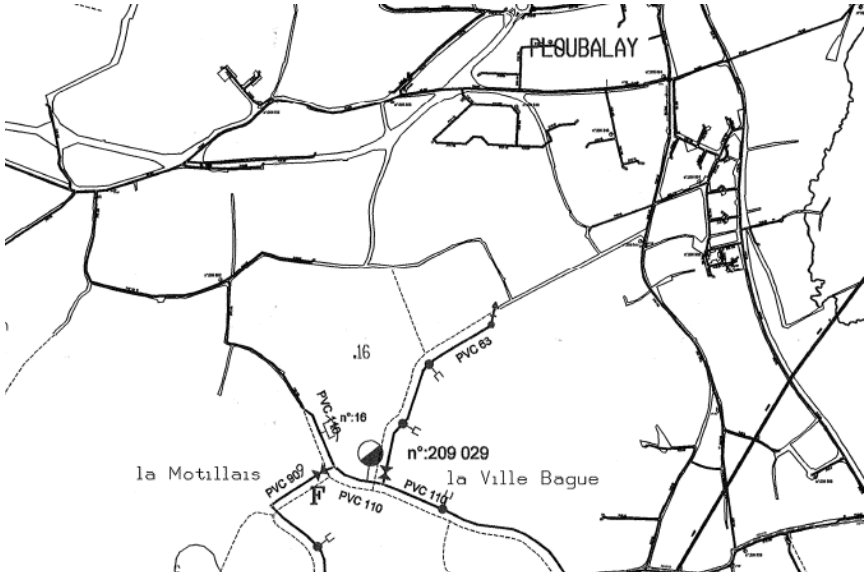
La commune de Beaussais-sur-Mer adhère au Syndicat Mixte Arguenon Penthievre (S.M.A.P.). Le S.M.A.P. produit de l'eau potable pour 112 communes. Pour assurer ce service de production d'eau potable, il prélève dans la retenue de l'Arguenon environ 10 millions de m3 par an. L'eau, prélevée à Pléven dans la retenue de l'Arguenon, est traitée à l'Usine de la Ville Hatte.

Le Syndicat Mixte Arguenon-Penthièvre a confié à la société SAUR l'exploitation de son service public de production d'eau potable par un contrat d'affermage à effet au 1er janvier 2014 et s'achevant le 31 décembre 2025.

Le Syndicat des Frémurs assure la distribution de l'eau potable sur la commune de Beaussais s/Mer. Dans le cadre des contrôles réalisés par Pôle Santé-Environnement de la Délégation territoriale de l'Agence Régionale de la Santé (ARS), le prélèvement du 15 février 2018 pour le réservoir de Ploubalay révelait une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Le projet sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

Usine de production d'eau potable de la Ville Hatte - https://www.smap22.fr



Extrait du PLU de Ploubalay - Plan du réseau A.E.P.

4. ENVIRONNEMENT HUMAIN

L'épuration des eaux usées

Les eaux usées de la commune de Beaussais-sur-Mer sont gérées selon deux types d'assainissement : l'assainissement collectif et l'assainissement individuel.

L'assainissement collectif

L'assainissement collectif concerne toutes les habitations raccordées à un réseau public de canalisations destinées à acheminer les eaux usées à une station d'épuration pour traitement avant rejet au milieu naturel.

L'assainissement collectif est géré par un service de délégation qui est la société SAUR France. Un prolongement du réseau de canalisations du centre bourg de Ploubalay est prévu afin d'y raccorder le village vacances ainsi que le hameau de la Motillais.

La station d'épuration à laquelle est collectée ce réseau est la station « Les Saudrais ». Elle a été mise en service en 1975 et réhabilité en 2016. Elle est partagée entre les communes de Beaussais-sur-Mer et Lancieux. Aujourd'hui, la station présente une **capacité nominale de 12 500 Equivalents Habitants** (E.H.). Le traitement appliqué est de type biologique par boues activées. En 2016, la charge maximale entrante est de 7 302 EH.

L'assainissement individuel

L'assainissement individuel est l'assainissement des habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées. Sur la commune, on trouve ce mode d'assainissement en milieu rural car il est adapté aux habitations isolées. Autour du site du projet, certaines habitations possèdent un dispositif d'assainissement autonome. Mal conçus ou mal exploités, ils peuvent engendrer des risques sanitaires et environnementaux. C'est pourquoi ces dispositifs font l'objet, depuis peu, d'un cadre réglementaire beaucoup plus strict. La communauté de communes a mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui est chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leur installation d'assainissement non collectif et de contrôler ces installations.

Station d'épuration Les Saudrais, Prigent&Associés

Station d'épuration Les Saudrais, Prigent&Associés

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CÔTE D'ÉMERAUDE

Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif

www.cote-emeraude.fr

4. ENVIRONNEMENT HUMAIN

La gestion des eaux pluviales

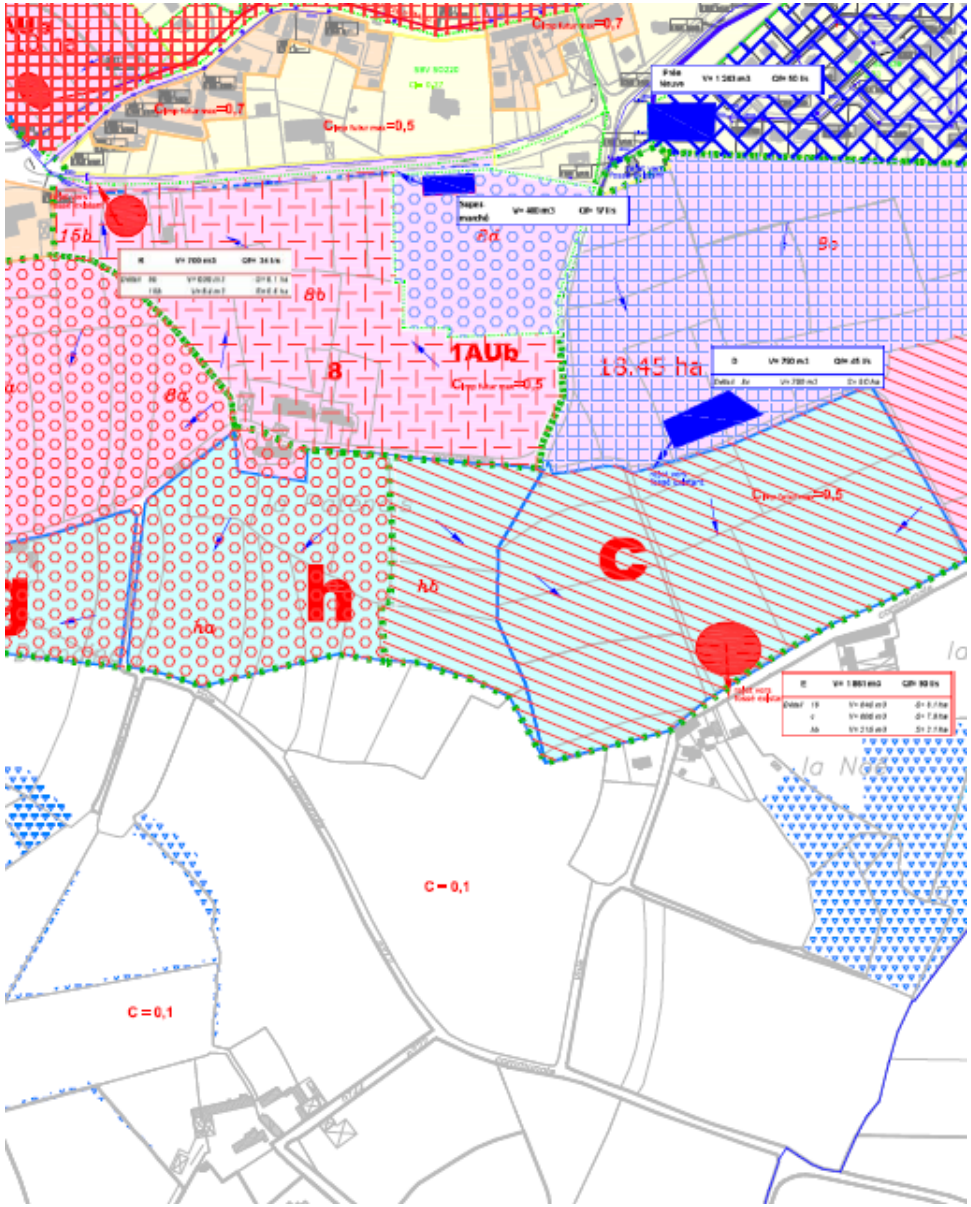
La commune de Ploubalay s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Ce document donne les directives à suivre pour la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales au sein des futures zones d'urbanisation.

Le schéma directeur a été mis à jour en 2010. Aujourd'hui, il ne prend pas en compte l'aménagement du futur village vacances. Dans le cadre du projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales sera repensée au moment de la réalisation du permis d'aménager (dossier loi sur l'eau).

Actuellement, le site est entièrement classé en zone Agrciole (A). Le PLU réglemente la gestion des eaux pluviales à l'article 4 : "tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits."



Extrait du Schéma Directeur des Eaux Pluviales, Ploubalay

4. ENVIRONNEMENT HUMAIN

La gestion des déchets

Depuis le 1er janvier 2015, la communauté de communes de la Côte d'Emeraude organise la collecte et la valorisation des déchêts pour l'ensemble du territoire communautaire.

La gestion des déchets regroupe de nombreux services tels que le ramassage des déchets ménagers, la gestion des déchets apportés en déchèterie, les Points d'Apport Volontaire. Ces services sont gérés par le pôle "collecte et valorisation des déchets" situé sur le site de la déchèterie de Dinard.

Déchèterie

2 déchèteries sont à disposition des habitants :

- La déchèterie de Dinard ;
- La déchèterie des Pleslin-Trigavou.

Points d'apport volontaire pour les déchets recyclables

Les habitants de la communauté de communes ont à leur disposition 131 points d'apport volontaire destinés à récupérer le verre, les papiers et les emballages.

5. CLIMAT AIR ENERGIE

Climat

Le site du projet, tout comme la commune de Beaussais-sur-Mer, est soumis à un **climat de type océanique tempéré.** Ce climat est caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante, répartie tout au long de l'année avec un léger maximum d'octobre à février.

La proximité de masses d'eau maritimes est l'explication principale de ce climat. Elle atténue les extrêmes climatiques. L'eau de la mer se réchauffe lentement et les vents d'ouest poussent vers la terre un air d'origine maritime donc de la fraicheur en été. Et l'eau se refroidit lentement, et les vents poussent de l'air maritime tiède sur les terres en hiver, ce qui adoucit les températures.

La commune dépend de la **station météorologique de Dinard.** Cette station est située au niveau de l'aéroport de Pleurtuit, commune limitrophe de Beaussais-Sur-Mer.

Données climatiques de la station de Dinard pour l'année 2016

- **Pluviométrie**

La pluviométrie annuelle moyenne sur les trentes dernières années est estimée à 758,7mm environ.

	Hauteur précipitations	**Nombre de jours avec précipitations**
Total annuel 2016	719.2 mm	127.0j

- **Température**

L'amplitude des températures est réduite. Les valeurs moyennes minimales sont proches de 8°C pour des moyennes maximales de 15,2°C environ (station météorologique de Dinard).

	Température minimale	**Température maximale**
Moyenne annuelle 2016	8.1°C	15.6°C

- **Ensoleillement**

	Durée d'ensoleillement	**Nombre de jours avec bon ensoleillement**
Total annuel 2016	1781.5 h	45.0j

5. CLIMAT AIR ENERGIE

Energie

Energie éolienne

Aucune zone de développement éolien n'est localisée sur la commune de Beaussais-sur-Mer.

Energie solaire

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

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

En Bretagne, l'installation de panneaux solaires thermiques a fléchi depuis 2007. Avec près de 46 200m² répartis sur plus de 6 500 installations, le solaire thermique a produit environ 14 GWh en 2014.

Le nombre d'installations photovoltaïques s'est également très rapidement multiplié en Bretagne depuis 2007. En 2014, on dénombre 17 757 sites photovoltaïques raccordés au réseau et livrant environ 8 % de l'électricité renouvelable produite en Bretagne, soit 177 GWhé. La production photovoltaïque d'électricité est composée d'un grand nombre de petites installations chez les particuliers notamment, d'une puissance souvent inférieure à 3 kWé.

La biomasse

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie. Les forestiers et les agriculteurs sont de plus en plus sollicités pour contribuer à la production d'énergie sur les surfaces qu'ils gèrent.

Le bois énergie est la biomasse la plus connue et utilisée. La gestion de forêts, bois, ou haies permet d'entretenir le paysage et de créer de l'énergie. Les chaudières bois-énergies (granulés ou copeaux) peuvent être utilisées dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, piscine, bâtiments des collectivités…).

La commune de Beaussais-sur-Mer est engagée dans cette démarche de développement des énergies verte. Des panneaux solaires ont été installés sur le toit de la salle des sports. De plus, des travaux ont été effectués récemment sur deux logements communaux afin d'optimiser les consommations en énergie (chauffage, isolation).

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude a engagé l'élaboration d'un Plan Climat-Air-Energie Territorial (P.C.A.E.T.).

De plus, elle propose à ses communes, depuis 2011, de bénéficier des services du conseil en énergie partagé. Il permet d'optimiser la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments communaux à partir d'un diagnostic réalisé par le technicien du conseil général d'Ille et Vilaine.
Celui-ci propose ensuite à la commune des préconisations et des conseils pratiques afin d'en réduire les consommations (à travers des études thermiques complémentaires, de travaux d'isolation ou tout simplement de modes d'utilisation du bâtiment).

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude a également rejoint la communauté des territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPcv) en mars 2017.
Elle contribue désormais activement à réduire la production de gaz à effet de serre (GES), levier majeur permettant d'atteindre les objectifs fixés par l'Accord de Paris sur le climat, mais aussi à développer les énergies renouvelables, les transports propres, la rénovation du patrimoine public, l'économie circulaire, préserver la biodiversité et promouvoir l'éducation à l'environnement.

6. NUISANCES

Le bruit

Dans le paysage sonore de notre environnement, le bruit généré par l'usage des infrastructures peut devenir une atteinte à notre qualité de vie, à tel point que le bruit est désormais un enjeu de santé publique.

Les arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transports terrestres des communes de Ploubalay et Trégon, en date du 13 mars 2003 ont été abrogés.

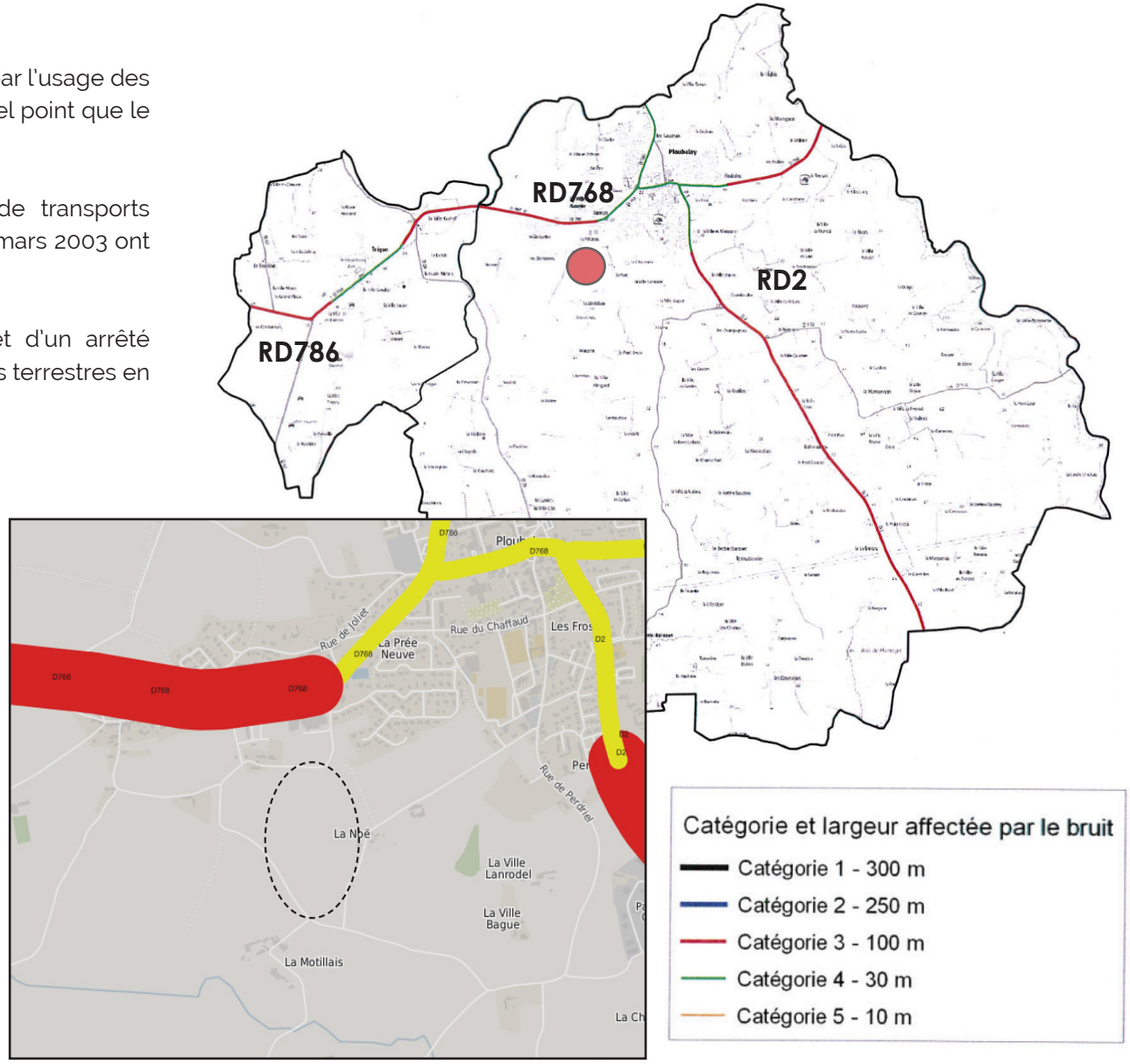
La commune nouvelle de Beausais-sur-Mer a donc fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 16 juin 2017.

La commune de Beaussais-sur-Mer est traversée par :
- la RD 2
- la RD 768
- la RD 786

L'arrêté donne, pour chaque tronçons, le classement dans une catégorie, la largeur des secteurs affectés par le bruit et le type de tissu urbain.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés doivent présenter un isolement acoustique minimale contre les bruits extérieurs.

Le site du projet, qui fait l'objet de la mise en compatibilité du PLU, n'est pas concerné par les nuisances sonores.



Classement sonores des infrastructures (22)

6. NUISANCES

La pollution des sols

Les bases de données BASOL et BASIAS mettent à disposition les données relatives aux sols pollués ou potentiellement pollués.

D'après la base de données BASIAS sur l'historique des sites industriels et activités de service, **la commune de Beaussais-Sur Mer compte 16 sites industriels inventoriés (en activité ou activité terminée).** Les sites les plus proches du site du projet sont localisés en rouge sur la carte ci-présente.

- 14 sites sur le secteur de Ploubalay
- 1 site sur le secteur de Trégon
- 1 site sur le secteur de Plessix-Balisson

Concernant la base de données BASOL, sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), **il n'y a aucun site sur la commune de Beaussais-Sur-Mer.**

Extrait de la cartographie BASIAS sur les sites industriels et activités de service

7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'information et la prévention des risques

La commune de Beaussais-sur-Mer dispose de plusieurs documents d'information préventive sur son territoire :

- **Le Dossier Départemental des Risques Majeurs** (D.D.R.M.) des Côtes d'Armor, approuvé en 2015. Il y consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs au niveau du département, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets. Le D.D.R.M. est établi par le Préfet.
- **Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs** (D.I.C.R.I.M.) qui est actuellement en cours d'actualisation par la commune. A travers ce D.I.C.R.I.M., le maire informe les habitants de sa commune sur les risques naturels et technologiques qui les concerne, sur les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mise en œuvre ainsi que sur les moyens d'alerte en cas de survenance d'un risque.
- **Le Plan Communal de Sauvegarde** (P.C.S.) adopté en mars 2012. En cas d'évènement catastrophique, des procédures d'action, préalablement établies, doivent permettre aux responsables municipaux de s'organiser rapidement et avec rigueur. Le document ainsi élaboré répond aux questions suivantes : qui doit agir, comment agir et quand agir ?

La prévention des risques est un objectif fondamental pour la sécurité dans la commune.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET
DES COTES-D'ARMOR

Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

DDRM Côtes-d'Armor 2015

Préfecture des Côtes-d'Armor - 1 Place du Général-de-G
www.cotes-darmo

Plan Communal de Sauvegarde de Ploubalay

D.I.C.R.I.M
Document d'information Communal sur les Risques Majeurs
Commune de PLOUBALAY

SOMMAIRE	Page
QU'EST-CE QU'UN RISQUE MAJEUR ?	2
L'ALERTE : comment la reconnaître ?	3
La submersion marine	4
Les phénomènes météorologiques	5
Le risque infectieux	9
Accident de transport de matières dangereuses	10
Le risque sismique	11
Numéros utiles	12

Le mot du Maire :

La commune de Ploubalay a élaboré un plan local de sauvegarde.
Il a pour objet d'identifier les risques auxquels la commune pourrait être confrontée, de répertorier les moyens dont elle dispose pour y faire face, de formaliser leur mise en œuvre rationnelle et efficace.
Un document destiné aux élus, services municipaux et services de sauvegarde, reprend chaque risque, formalise les protocoles à mettre en œuvre en cas de besoin en liaison avec les services de secours : alerte, informations, accueil, mise en sécurité…
Ce livret, à destination de tous les foyers, indique les risques éventuels, les mesures élémentaires de prévention, de sauvegarde, ainsi que la conduite à tenir en cas de danger.
Les coordonnées indispensables des intervenants y sont indiquées en relation avec chaque risque identifié.
Je souhaite que vous n'ayez pas à vous servir de ce document dans l'urgence.
C'est pourquoi je vous conseille de le lire, le relire, le garder en bonne place au cas où…

Marie-Annick GUGUEN

Mairie de Ploubalay – Tél. 02 96 82 60 60 – Fax. 02 96 27 31 75
Site internet : ville-ploubalay.com

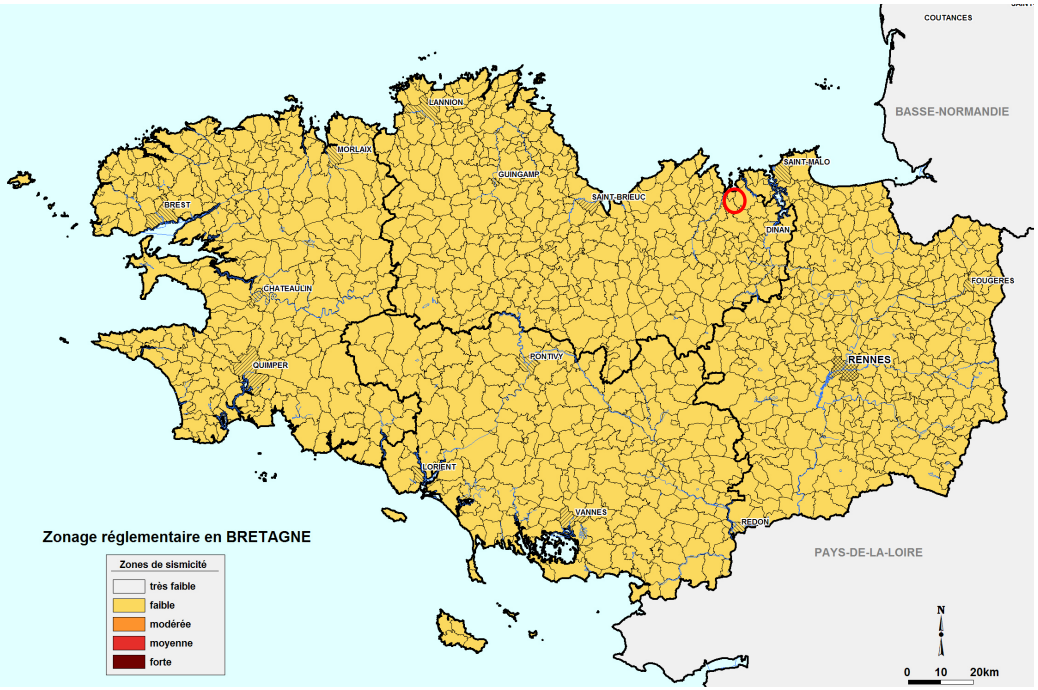
7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques naturels

Le risque sismique

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

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



7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

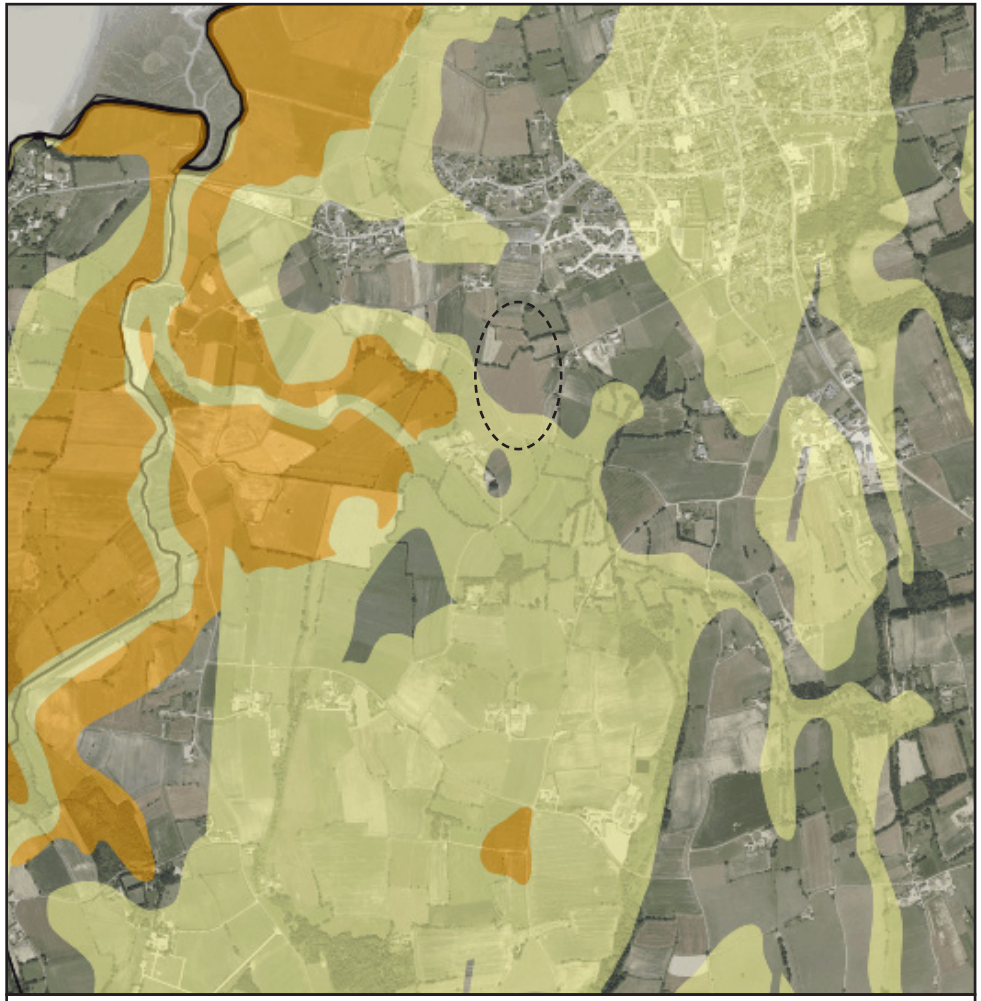
Le risque de retrait-gonflement des argiles

La commune de Beaussais-sur-Mer est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles. Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une période de sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles dépend non seulement du type de minéraux argileux contenus dans le sol, mais aussi de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation.

Ainsi, les zones ou l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront alors qu'une faible proportion des bâtiments. Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.

De manière générale, le département des Côtes-d'Armor est faiblement affecté par ce phénomène. Sur la commune de Beaussais-sur-Mer, le risque est de nul à moyen. Le site d'étude est en majorité concerné par un risque nul à faible.



Risque de retrait-gonflement des argiles

Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible
A priori nul

georisques.gouv.fr

7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

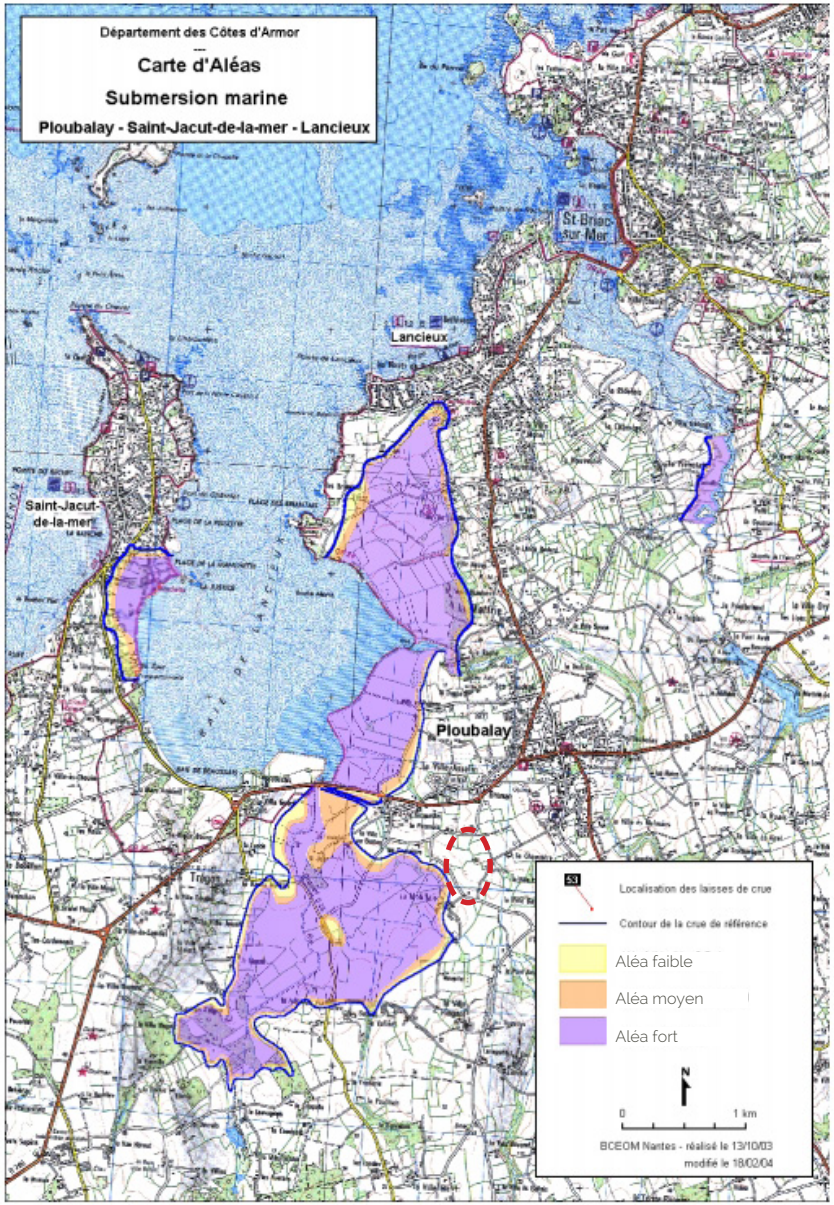
Le risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

La commune de Beaussais-sur-Mer est localisée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des Côtes d'Armor, plus précisémment dans l'atlas 2 « de l'Arguenon au Trieux ». **Elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).**

Les inondations qui concernent la commune sont celles créées par submerssion marine. La cartographie des zones inondables et de l'aléa inondation permet d'établir un constat de la situation et a pour objet de porter à la connaissance des collectivités locales et du public des éléments d'information sur les risques.

Le site du projet n'est pas concerné par le risque de submersion marine.



PARTIE 5. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

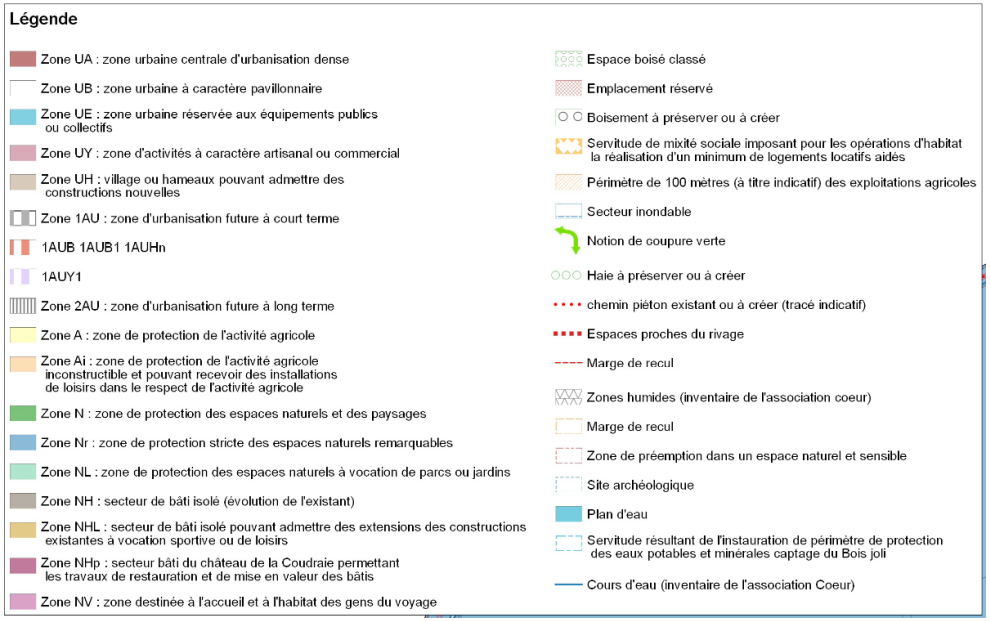
1. SITUATION ACTUELLE

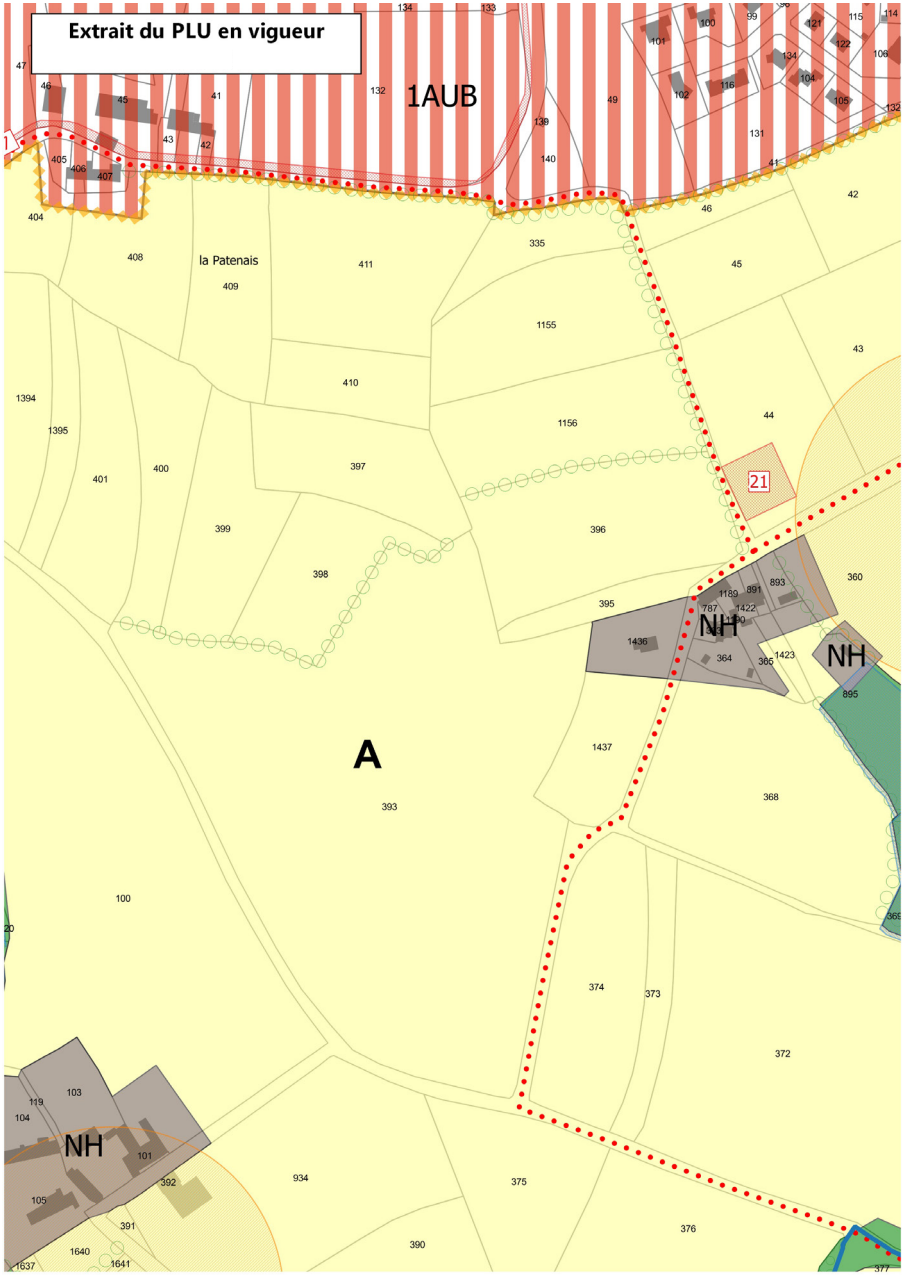
L'ensemble du périmètre du projet est en zone Agricole.

Le site est concerné par des haies à préserver ou à créer au titre de la loi Paysage.

Un chemin piéton existant ou à créer est identifié le long de la voie communale n°11 et à l'Ouest.

L'emplacement réservé n°21 est présent sur la parcelle 44. Il correspond à un ouvrage de régulation E la Noë. Cet emplacement réservé a été créé pour répondre au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales réalisé en 2006.





2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La modification des documents graphiques

La création de ce village vacances induit la création d'une nouvelle zone A Urbaniser.

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 avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

La commune ne disposant pas de village vacances sur son territoire, aucun réglement littéral et graphique n'existe dans le PLU. La zone 1AU disposera de l'indice C.

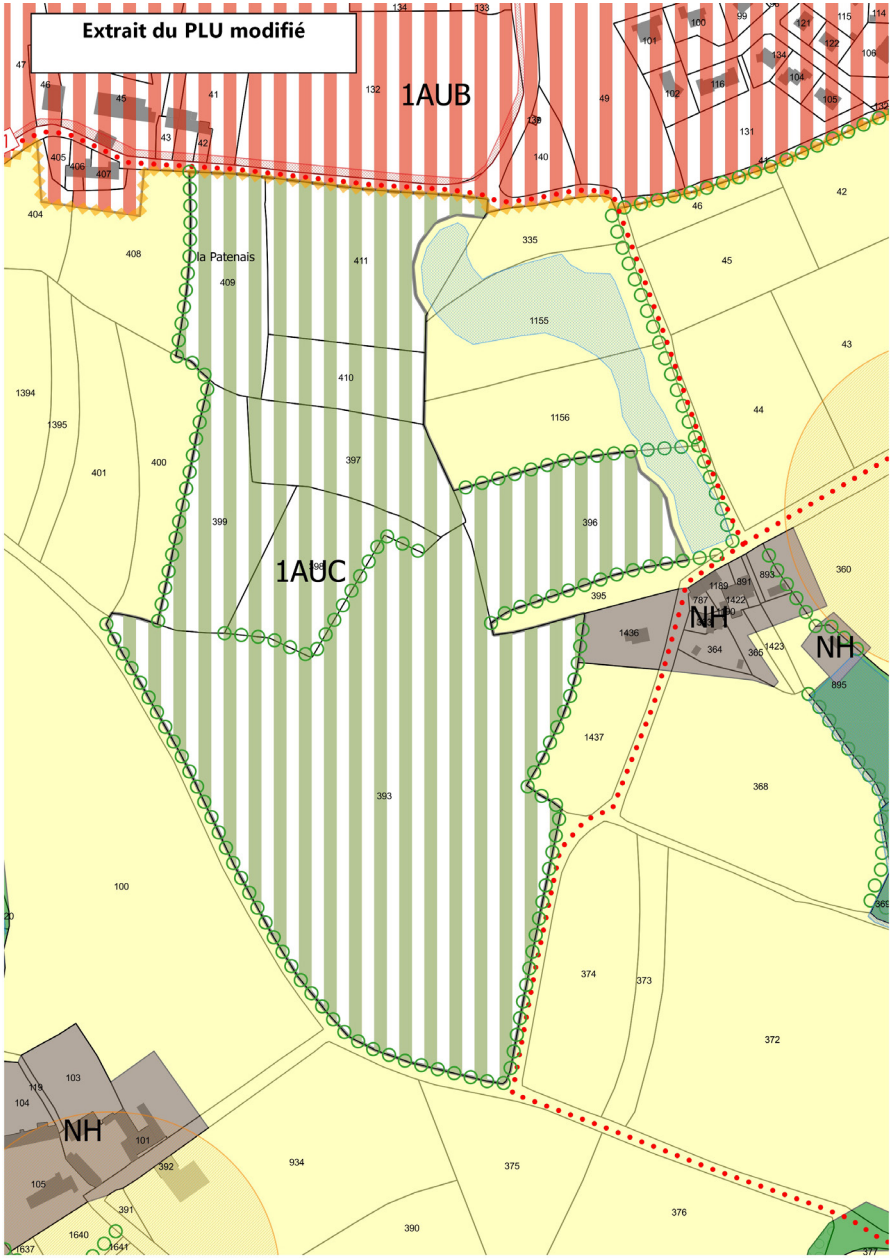
Une zone humide ayant été identifiée. Elle est réprésentée par une trame quadrillée bleue et laissée en zone Agricole avec une protection règlementaire. La limite de la zone 1AUC à pris en compte une zone tampon de 5 mètres autour de la zone humide.

Le projet de village vacances étant en point haut par rapport au Sud et l'Ouest, des haies à créer ont été dessinées afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le grand paysage.

Des haies à créer ont également été dessinées à l'Est afin de gérer une transition paysagère avec le lieu-dit «La Noë».

Des haies à créer ou à préserver ont été supprimées au sein du projet et au Nord du site afin de ne pas bloquer l'accès du village vacances, la desserte interne du village vacances et la conception de la zone de vie.

Au vu de la topographie du projet, l'emplacement réservé n°21 est supprimé afin de laisser plus de souplesse quant à l'implantation du bassin de régulation des eaux pluviales.



2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

L' écriture d'un nouveau règlement

Ce nouveau règlement s'appuie sur les règlements 1AU, UB et UE existant afin de s'adapter à cette nouvelle occupation des sols. Des règles plus spécifiques pour les équipements spécifiques tels que le parc aquatique, les résidences mobiles et leurs emplacements ont eté écrites afin de limiter l'impact du projet sur le paysage, les constructions environnantes et la protection des éléments naturels (zone humide, haies...).

La zone humide est protégée en étant exclue de la zone 1AUC. La préservation de la zone humide en zone Agricole est pérennisée par la règle suivante, extraite des dispositions générales du règlement, : ***«Les zones humides et cours d'eau sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L.212-3 du code de l'environnement et du S.A.G.E. Rance-Frémur-Baie de Baussais approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2004, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone concernée, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...»***

Les règles d'implantation des constructions se sont voulues souples et dans le respect du code civil avec le respect des vues en limites séparatives (article 678 du code civil) :

«Art 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m,»

«Art 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Lorsque les constructions ne jouxtent 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 1.9 m.»

La hauteur maximale des constructions (art 10) est de 12 mètres au point le plus haut. Cette hauteur va essentiellement encadrer la zone d'équipements avec le parc aquatique et ses structures extérieures (escaliers, tobogans...).

Sur plus de 3/4 du village vacances la hauteur des constructions sera inférieure à 3.5 -4 mètres vaec les mobil-home ou tentes.

Pour une meilleure intégration du village vacances dans son environnement et dans le paysage, des règles d'aspect extérieur pour les mobil-home (art 11) ont été édictées :

«Les résidences mobiles ainsi que les habitations légères de loisirs doivent présenter un bardage d'aspect bois naturel ou dans un autre matériau de couleur mate. Les teintes vives, blanc inclus, sont à éviter. Les éléments des auvents et des terrasses seront d'aspect bois naturel ou de couleur sombre et neutre s'harmonisant avec l'environnement proche.»

L'insertion paysagère du projet passe par le traitement des clôtures et les essences végétales utilisées. Une règle spécifique (art 11 et 13) a ainsi été écrite :

«La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales,

- grillage simple sur poteaux doublé d'une haie d'essences locales,

- muret en pierre surmonté ou non d'un grillage,

- lisse ou ganivelle

Les clôtures en bordure d'espace naturel ou agricole seront constituées de haies vives bocagères pouvant être supérieures à 1.80m»

«Les haies à créer devront être constituées d'essences bocagères. Les espèces végétales exotiques envahissantes définies dans l'arrêté du 14 février 2018 sont interdites.»

2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

L'intégration paysagère et la limitation de l'imperméablisation des sols ont été en partie gérée par la réalisation d'espaces verts (art13) :

«Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront :

- ***10 % au moins de la surface des espaces communs.***
- ***50 % au moins sur chaque emplacement.»***

Afin de poursuivre la démarche communale sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments communaux, le règlement de la zone 1AUc est complété par l'article 15 sur les performances énergétiques et environnementales.

« En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre. Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique. Au delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ».

2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement

La création d'un nouvelle zone 1AU induit la création d'une Orientation d'Aménagement. Celle-ci va essentiellement donner des principes d'aménagement afin :

- de poursuivre l'agglomération en continuité de quartier d'habitat,
- d'intégrer cet hébergement de plein air dans le grand paysage (traitement paysager et bâti)
- de protecton et de valorisation de la zone humide
- d'avoir une gestion alternative des eaux pluviales

Elle vient compléter les règlements littéral et graphique.

OBJECTIF GLOBAL :

Création d'un village vacances en continuité de l'agglomération au lieu-dit la Patenais **sur une surface de 9.7 ha**

Accès et desserte du secteur :

• Prévoir un accès sécurisé et une aire de stationnement d'accueil depuis la voie communale n°11

• Se raccorder aux liaisons douces sécurisées (piétons / cycles) existantes tout en préservant la zone humide par une structure adaptée

Paysage/environnement :

• Préserver les vues vers l'ouest et vers le sud par l'aménagemenent de filtres végétaux afin de limiter l'impact visuel des équipements du village vacances et d'assurer la transition avec le grand paysage

• Travailler les limites avec les constructions du lieu-dit «la Noë» en conservant les haies bocagères existantes

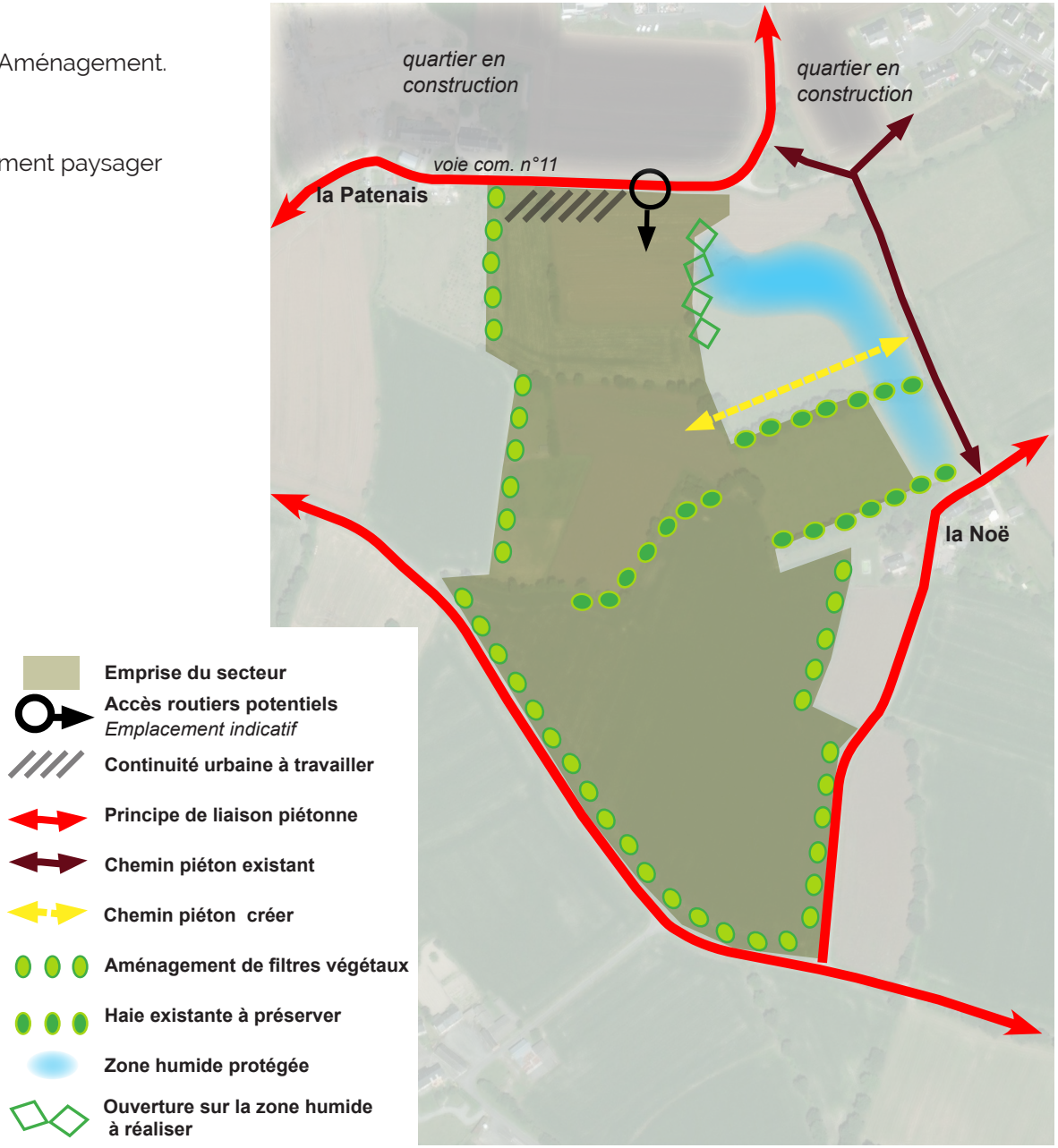
• Protéger la zone humide et la mettre en scène depuis le village vacances

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

Urbanisme / Architecture :

• Assurer une continuité urbaine avec les quartiers d'habitat

• Les constructions et clôtures devront être adaptées au terrain et s'intégrer parfaitement à leur environnement



PARTIE 6. LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PROJET ET LA SEQUENCE E.R.C.

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

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

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

1. IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET MESURES

Impactspotentielssurlagéologieetlatopographieetlesmesures

Aucun site d'importance géologique n'a été identifié sur la commune. Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, n'entrainera pas d'incidence sur la géologie du territoire communal.

En ce qui concerne la topographie du site du projet, elle sera maintenue dans son ensemble. Le terrain présente une légère pente dans un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Les pentes seront conservées, permettant également l'évacuation des eaux pluviales.

Le projet n'aura donc pas d'impact sur la géologie, ni la topographie du site.

Photographie du site, Prigent & Associés

Impacts potentiels sur l'hydrographie et les mesures

L'eau est une composante essentielle du territoire communal, notamment au travers des cours d'eau (le frémur, le drouet, le floubalay...). Le réseau hydrographique sur la commune de Beaussais-sur-mer est dense et son rôle est majeur pour la fonctionnalité globale du territoire.

Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, ne vient pas s'implanter sur un cours d'eau, et n'est pas localisé à proximité immédiate d'un cours d'eau. Le projet évite donc tout impact direct sur l'eau.

Cependant, le projet prévu par le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur les milieux aquatiques. En phase opérationnelle, un dossier au titre de la loi sur l'eau viendra préciser les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques.

La déclaration de projet concerne la création d'un village vacances et, de ce fait, l'imperméabilisation du site sera limitée. Le type d'hébergement proposé par le village vacances sont des emplacements tentes/caravanes, ainsi que des emplacements locatifs mobil-home.
Pendant une grande partie de l'année, les emplacements de tentes/caravanes seront vides et les surfaces redeviendront à nu ce qui favorisera un fonctionnement naturel.

Le projet gérera ses eaux pluviales. Cf. Partie les eaux pluviales

2. IMPACTS POTENTIELS SUR LE PAYSAGE ET MESURES

Une ouverture à l'urbanisation peut engendrer la diminutation d'espaces identifiés au plan de zonage pour la protection d'éléments du paysage notamment les haies. Le plan de zonage du PLU de Ploubalay identifie en effet, sur le secteur ciblé, des haies à préserver au titre de la loi paysage.

La cartographie ci-après représente l'extrait du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur. On y relève environ 545 mètres linéaires de haies existantes protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-7 du code de l'urbanisme). On relève également environ 340 mètres linéaires de haies à créer protégées au titre du même article.

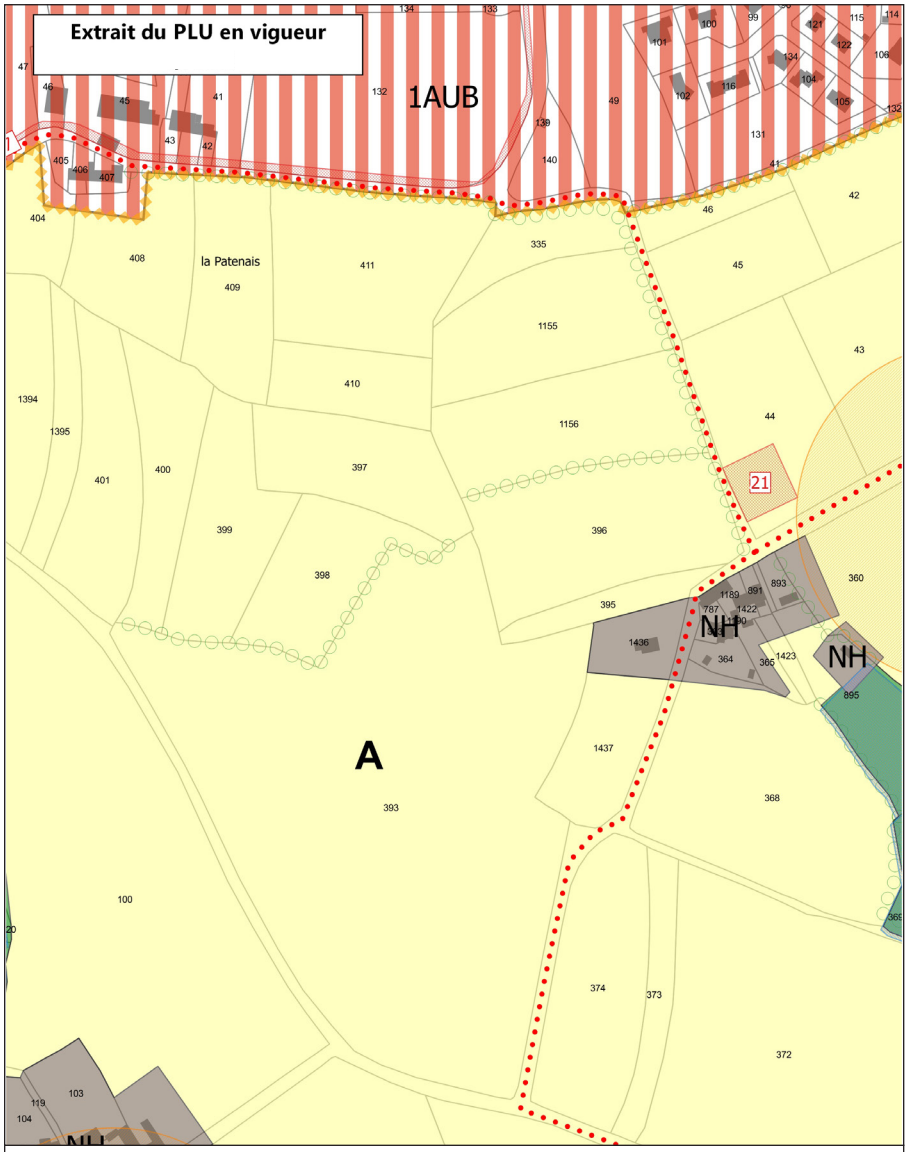
Le document d'urbanisme, dans le cadre de sa mise en compatibitilité, cherche à éviter un maximum les impacts sur l'environnement. Il prévoit le plus possible la préservation des haies et/ou la réalisation de plantations comme indiqué sur le plan de zonage en vigueur.

Evitement et réduction des impacts

Parmi les haies existantes identifiées au titre de la loi paysage, le PLU, dans le cadre de sa mise en compatibilité, **conserve 435 mètres linéaires de haies** qui resteront préservées au titre de l'article L.151-19 CU. Cela comprend notamment la haie qui borde le chemin piéton à l'Est du site du projet et qui représente un intérêt majeur écologique et d'insertion paysagère du projet.

Parmi les haies à créer identifiées au titre de la loi paysage, le PLU, **conserve 60 mètres linéaires**.

Cependant, certaines haies à créer ou à préserver ne seront plus identifiées au titre de la loi paysage afin notamment de ne pas bloquer l'accès du village vacances, la desserte interne du village vacances et la conception de la zone de vie.



Haie à préserver ou à créer au titre de l'article 123-1-7 du code l'urbanisme

2. IMPACTS POTENTIELS SUR LE PAYSAGE ET MESURES

Plus précisément, la protection sur le plan de zonage qui identifie une haie à créer au titre de la loi paysage, au nord du site du projet, sera supprimée. Elle réprésente environ 280 mètres linéaires.

Au sein du projet également, la protection sur une partie seulement de la haie identifié comme à préserver au nord de la parcelle G 393, sera supprimée. Le déclassement d'une partie de la haie représente environ 110 mètres linéaires.

Compensation des impacts

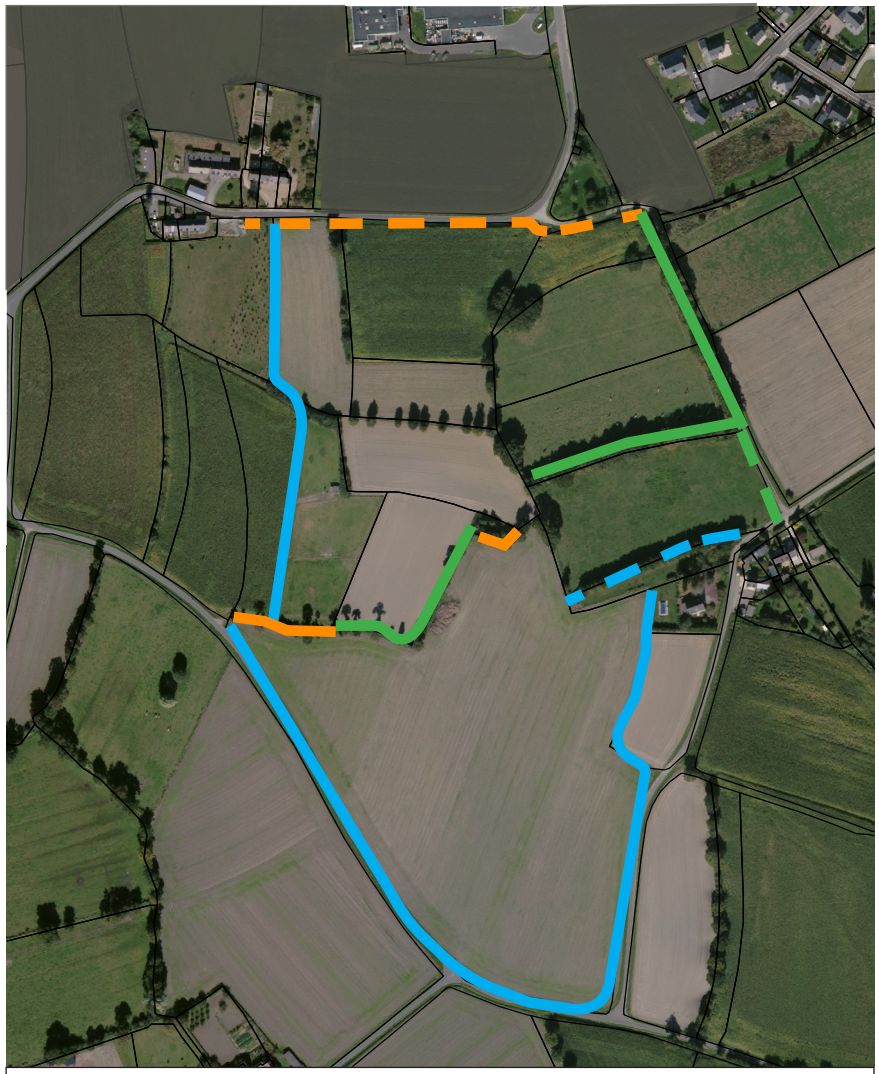
Afin de compenser la perte de protection sur certains linéaires de haies, le PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité prévoit de classer de haies non existantes «à créer» au titre de la loi paysage. **945 mètres linéaires de haies vont être classés au PLU comme « à créer ».** Ce nouveau talus périphérique planté permettra de créer un masque visuel.

Le projet de village vacances étant en point haut par rapport au Sud et l'Ouest, des haies à créer ont été dessinées afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le grand paysage. Des haies à créer ont également été dessinées à l'Est afin de gérer une transition paysagère avec le lieu-dit «La Noë».

Le PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité, vient également préserver une haie déjà existante qui n'était pas identifiée au titre de la loi paysage. Il s'agit de la haie au nord du lieu dit «La Noë» (en bleu pointillé sur la cartographie) qui représente **115 mètres linéaires.**

Il faut également noter que, dans le cadre du projet de création d'un village vacances, les différentes zones d'emplacements prévues seront végétalisés. Des aménagement d'espaces verts sont également prévus sur le site du projet (hors emplacements).

Pour conclure, le parti pris pour ce projet est de conforter les trames paysagères et espaces verts en recréant et renforçant de nombreuses haies. Le projet prévoit des espaces verts internes à l'opération en faveur d'une réduction des impacts paysagers. Le projet engendrera des modifications positives pour une intégration du site dans le paysage local.



Protection haies existantes conservée
Nouvelle protection « haies existantes à conserver »
Protection haies à créer conservée
Protection haies exsitante supprimée
Protection haies à créer supprimée
Nouvelle protection « haies à créer »

3. IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE ET MESURES

Impacts potentiels sur le site Natura 2000 et les mesures

Afin d'évaluer les impacts potentiels de la mise en compatibilité du PLU sur le site Natura 2000, l'article L.414-19 du code de l'environnement exige la réalisation d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 spécifique. **Cette évaluation se trouve dans la partie 8 de la présente notice «Etude d'incidences Natura 2000 ».**

Impacts potentiels sur les Z.N.I.E.F.F. et les mesures

Pour rappel, Il y a 4 Z.N.I.E.F.F. inventoriées sur la commune de Beaussais-sur-Mer: 3 Z.N.I.E.F.F. de type I et 1 Z.N.I.E.F.F. de type II.

Evitement des impacts

Le projet n'est pas localisé dans le périmètre d'un de ces espaces naturels. La Z.N.I.E.F.F. la plus proche du site du projet est celle de la baie de Lancieux, à environ 410 mètres à vol d'oiseau.
Le projet n'aura donc aucun impact direct sur ces espaces naturels.

Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, est situé sur le même bassin versant que la Z.N.I.E.F.F. qui couvre la baie de Lancieux et plus précisémment la baie de Beaussais. **La limitation de l'imperméabilisation du site, la préservation et la création de dispositifs anti-érosifs et la gestion des eaux pluviales sont les mesures du document d'urbanisme qui participent à éviter un maximum les impacts sur le milieu naturel.**

Impacts potentiels sur les zones humides et les mesures

Evitement des impacts

Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU s'est adapté pour éviter l'impact sur la zone humide identifiée ainsi que sur une bande de protection de 5 mètres (adaptation du périmètre).

4. IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET MESURES

Impacts potentiels sur l'occupation du sol et les mesures

Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, entrainera inévitablement un changement de l'occupation du sol puisque celle-ci passera d'un **espace agricole à un espace urbanisé de loisirs.**

Impacts potentiels sur l'agriculture et les mesures

Il n'existe aucun siège d'exploitation au sein du périmètre du projet et à moins de 100 m de celui-ci. L'exploitation agricole la plus proche du site d'étude est située au lieu-dit La Chauvière. Il s'agit d'un élevage de bovins situé à environ 130 mètres du site du projet.

L'évolution du document d'urbanisme va cependant entrainer l'impact de la consommation de terres agricoles. En effet, l'urbanisation d'un secteur engendre très souvent la perte de surfaces cultivées pour les exploitants agricoles.

Deux exploitation agricoles sont directement concernées par le site du projet :

- La première exploitation dispose d'une surface agricole utile d'environ 100 hectares dont 90 ha sur la commune de Beaussais sur Mer. Sa production est essentiellement laitière (600 000 litres de lait) et céréalières (30 ha). Le projet lui ampute 6.1 ha. **Les terres «perdues» seront compensées par des terres achetées ou louées à un agricultuer partant en retraite.**

- La deuxième exploitation dispose d'une surface agricole utile d'environ 40 hectares dont 40 ha sur la commune de Beaussais sur Mer. Sa production est essentiellement la viande bovine avec une vingtaine de têtes. Le projet lui ampute 3.2 ha. **La compensation des terres «perdues» n'est pas finalisée à ce jour.**

Compensations des impacts indirects

Le porteur de projet ainsi que la collectivité ont étudié, dès en amont, les potentiels impact sur le milieu agricole et travaillent afin de trouver des compensations aux terres agricoles perdues. A ce jour, la recherche de sites de compensation se poursuit.

Impacts potentiels sur l'eau potable et les mesures

La capacité d'accueil de population inscrite au PLU en vigueur évoluera du fait de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet. **L'impact prévisible de l'évolution du document d'urbanisme est l'augmentation des besoins en eau potable.** Cet impact comprend :

- les besoins en consommation d'eau des visiteurs ;
- les besoins en consommation d'eau pour les équipements liés au village vacances (sanitaires, piscine...).

Il est difficile de prévoir, à ce stade, le volume (m3) qui sera consommé. **De plus, le document d'urbanisme ne permet pas de réglementer la consommation d'eau potable**. Cependant, dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'aménagement, des précisions pourront être apportées pour réduire l'impact potentiel de la consommation d'eau potable.

Impacts potentiels sur les réseaux eaux usées et les mesures

L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la déclaration de projet impliquera inévitablement à une certaine période de l'année une augmentation de la population sur le territoire communal. Des incidences sont donc à prévoir en termes de gestion des eaux usées.

Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. La proximité immédiate avec la zone urbaine au nord facilitera son raccordement.

Comme expliqué précedemment dans la présente notice, la station d'épuration à laquelle est collectée le réseau est la station « Les Saudrais ». Elle a été réhabilité en 2016 et est partagée entre les communes de Beaussais-sur-Mer et Lancieux. **Aujourd'hui, la station présente une capacité nominale de 12 500 Equivalents Habitants (EH).** En 2016, la charge maximale entrante est de 7 302 EH.
Afin de calculer le volume des effluents supplémentaires que la station d'épuration serait amenée à traiter par la création du village vacances, il est nécessaire de se baser sur la capacité totale d'accueil du village vacances à terme c'est-à-dire sur une pointe de 1 680 visiteurs tout au long de l'année.

4. IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET MESURES

En partant de ce fait, ainsi que du calcul suivant : 0,75 EH par visiteur, la station serait amenée à gérer les flux de 1 260 EH supplémentaires, portant la charge maximale entrante à 8 562 EH.
La station d'épuration « Les Saudrais » est donc en capacité d'accueillir cette augmentation de population.

Impacts potentiels sur les réseaux eaux pluviales et les mesures

L'imperméabilisation des sols est l'impact potentiel de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet. Elle diminue l'infiltration naturelle de l'eau et augmente les ruissellements.

Sur le site du projet, les surfaces imperméabilisées prévues correspondent aux surfaces de routes, des différentes structures présentes au sein de la zone de vie (batiments, zone de jeux, parc aquatique), de la zone d'entrée ainsi que de la zone sanitaires. Au total, une surface de 28 403m² sera imperméabilisée.

Evitement et réduction des impacts

Sur le site du projet, l'imperméabilisation des sols sera tout de même limitée de par la nature du projet envisagé.

De plus, le PLU, dans la cadre de la mise en compatibilité, prévoit des mesures qui participent à la gestion des eaux pluviales :

- Le règlement littéral de la zone nouvellement créée 1AUC prévoit, à l'article 4, que les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur ;

- Le règlement graphique prévoit la conservation et la création de certaines haies bocagères qui contribueront à l'infiltration des eaux de pluies. ;

- L'OAP nouvellement créée, impose au projet d'intégrer une gestion alternative des eaux pluviales (hors impossibilité technique) ;

- Le règlement littéral de la zone nouvellement créée 1AUC prévoit, à l'article 13 que les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts. Ils devront représenter :
  - 10 % au moins de la surface des espaces communs
  - 50 % au moins sur chaque emplacement

5. IMPACTS POTENTIELS SUR L'AIR, L'ENERGIE ET LE CLIMAT ET MESURES

Impacts potentiels sur le climat et les mesures

Les incidences de l'évolution du PLU sur le climat sont difficile à mettre en évidence. Cependant, le projet de village vacances, objet de la mise en compatibilité du PLU, impliquera une augmentation du trafic routier. Si on prend le nombre d'emplacement prévu sur le village vacances à terme, 420 emplacements (1 voiture par emplacement en moyenne), on peut estimer le nombre de voiture supplémentaires que le projet va induire en période de fort remplissage du camping : 420 voitures.

Evitement et réduction des impacts

Le site du projet est situé à environ 9 minutes de l'aéroport de Pleurtuit/Dinard. Situé en continuité du bourg de Ploubalay, le projet contribuera ainsi à limiter l'usage de la voiture. Les liaisons douces, les transports en communs existants soutiendront ce principe. Les pistes cyclables sur la commune de Beaussais-sur-mer permettront aux visiteurs de rejoindre facilement les plages de Lancieux .

Impacts potentiels sur l'énergie et les mesures

L'électricité est utilisée pour une partie des besoins énergétiques du site (batiments...). Un balisage des voies sera installé pour guider les visiteurs à leur hébergement jusqu'à 1h du matin.

Les futurs emplacements seront tous raccordés au réseau électrique ajoutant une consommation supplémentaire de l'établissement en énergie électrique.

Dans la cadre du projet d'aménagement, une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables sera réalisée et visera à dresser un état des lieux des énergies renouvelables qui pourraient être utilisées sur le projet.

Evitement et réduction des impacts

Dans la cadre de la mise en compatibilité, la zone 1AUC nouvellement créée intègre une article 15 sur les performances énergétiques et environnementales.

« En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.
Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.
Au delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. »

6. IMPACTS POTENTIELS SUR LES NUISANCES ET LES RISQUES ET MESURES

Impacts potentiels sur les nuisances sonores et les mesures

Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, impliquera à son terme et entre la période de mars à octobre, 1680 visiteurs maximum sur le site.

Evitement et réduction des impacts

La zone de vie du projet n'est pas localisée à proxmité immédiate des habitations existantes. De plus, le projet en lui même prendra des mesures pour limiter le bruit pour le bien être des habitants mais également des visiteurs du village vacances pendant leur séjour.

Impacts potentiels sur les risques et les mesures

Le projet ne vient pas aggraver les risques présents sur le territoire communal.

PARTIE 7. LE SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

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

SCENARIO AU FIL DE L'EAU

La présente notice de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU présente les **évolutions que la commune de Beaussais-sur-Mer souhaite apporter à son document d'urbanisme en vigueur** pour ainsi permettre la création d'un village vacances sur son territoire.

Pour arriver à ce projet de mise en compatibilité du PLU, la commune a réalisé des études afin d'analyser la faisabilité du site. L'évaluation environnementale a également permis d'ajuster le projet en fonction de l'analyse des incidences sur l'environnement

Le périmètre d'étude

Au départ, un large périmètre a été défini afin d'analyser la faisabilité du projet. Le site d'étude s'est alors porté sur une surface d'environ 13ha, répartis sur un ensemble parcellaire à forte dominante agricole, ponctué de linéaires de haies.

Dès en amont, la commune a missionné un bureau d'études pour réaliser un inventaire des zones humides sur le site, précisant l'inventaire communal préalablement établit, qui ne faisait pas apparaître de zones humides sur le site. Une zone humide de 8 321 m² a été délimitée sur les parcelles G n°335-411-396-1155-1156, ce qui a remis en question le périmètre d'étude envisagé initialement pour le projet. Cette surface a donc été revue afin de s'appuyer sur une réalité opérationnelle plus adaptée aux enjeux environnementaux du site.

La collectivité a également souhaité imposer, dans la cadre de la mise en compatibilité, une ouverture sur la zone humide en identifant notamment, dans l'OAP, un chemin piéton à créer.

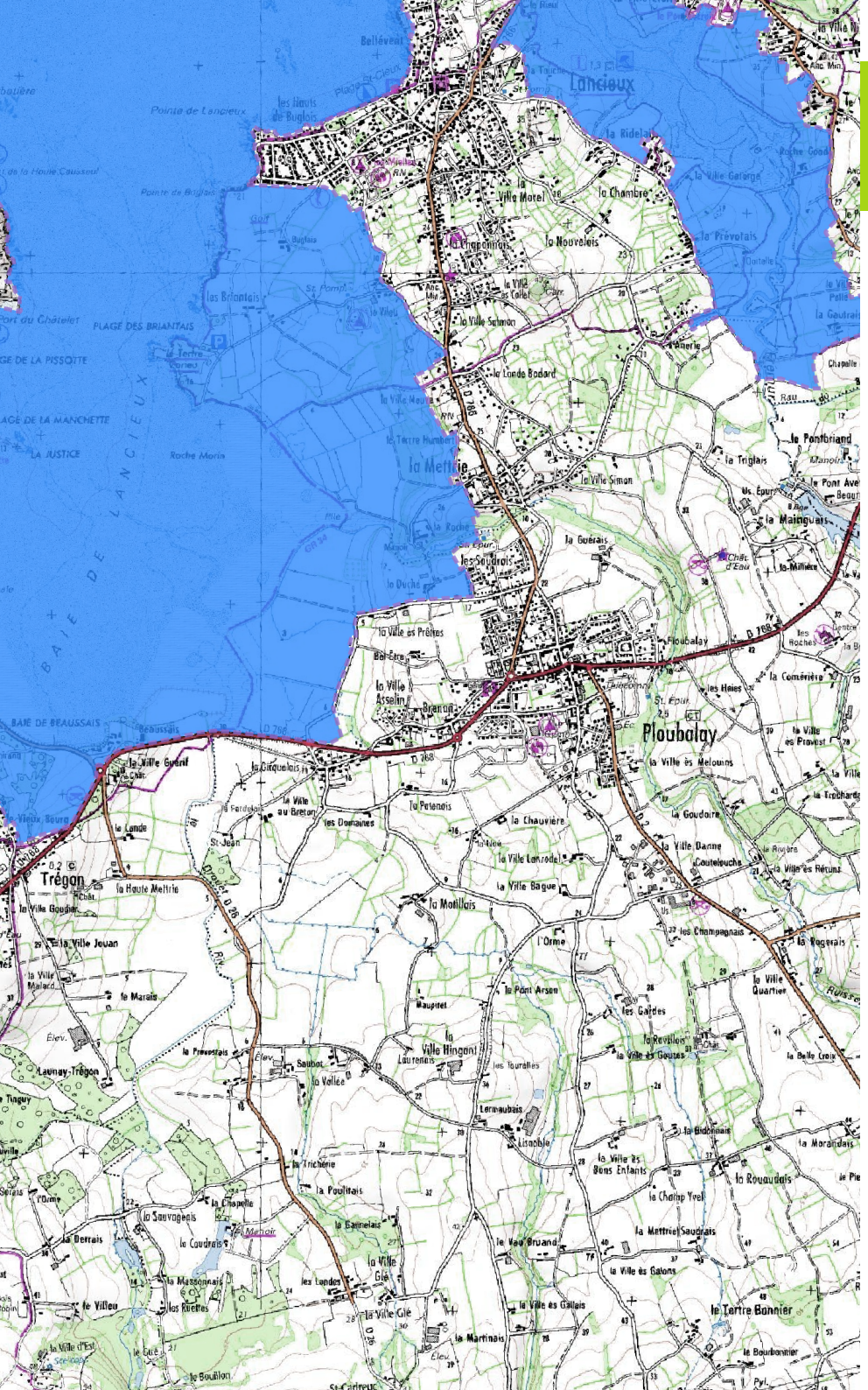
La limitation de la consommation d'espaces est un enjeu majeur, en particulier sur les terres à valeurs agricoles présentent sur le site. Il a donc été décidé de revoir à la baisse la surface du projet, en ôtant environ 2,4 ha au périmètre total.

Le périmètre du projet

Le périmètre définitif a été délimité suite à l'inventaire des zones humides et après un ajustement du secteur au regard des terres agricoles.

Périmètre d'étude

Périmètre du projet



PARTIE 8. NOTICE D'INCIDENCE NATURA 2000

NOTICE D'INCIDENCE NATURA 2000

Conformément à l'article R. 414-19 du code de l'environnement, **le PLU de Ploubalay dans le cadre de sa mise en compatibilité doit intégrer une notice d'incidences Natura 2000.**

Au regard du principe de proportionnalité, le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est graduel. Il doit néanmoins comprendre dans tous les cas les éléments suivants :

1) une présentation du document de planification accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut y avoir des effets sur le site Natura 2000,

2) un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000,

3) dans le cas contraire, le dossier sera complété par une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le document d'urbanisme peut avoir sur le site Natura 2000.

Présentation du document d'urbanisme et du site Natura 2000

Le plan local d'urbanisme de Ploubalay

La présente notice de déclaration de projet présente le document d'urbanisme de Ploubalay.

Pour rappel, la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU a pour effet de modifier les pièces du PLU suivantes :

- Création d'une zone 1AU spécifique à l'hébergement de plein air avec son réglement spécifique ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Localisation du site Natura 2000

Le Site d'Intérêt Communautaire Natura 2000 - Directive Habitat « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » (FR 5300012) se situe à environ 600m à vol d'oiseau au nord-ouest du projet. L'arrêté du 6 juin 2014 porte désignation du site Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard (zone spéciale de conservation).

Les données ci-dessous sont issues du site de l'INPN :

Caractéristiques du site

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.

Qualité et importance

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.

Vulnérabilité

Le piétinement des hauts de plage et des dunes et la surfréquentation estivale à proximité des sites à chiroptères (Garde Guérin), l'extraction de granulats marins, et l'absence d'entretien (fauche) des dépressions humides arrières-dunaires constituent les principales menaces pour les habitats et espèces d'intérêt

communautaire du site.

Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000

La carte de localisation du site Natura 2000 est présentée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement mais cependant reportée sur cette page. Le projet n'est pas situé à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard. Il se situe à environ 600m à vol d'oiseau du site Natura 2000.
La mise en compatibilité par déclaration de projet ne vient pas compromettre directement le site Natura 2000.

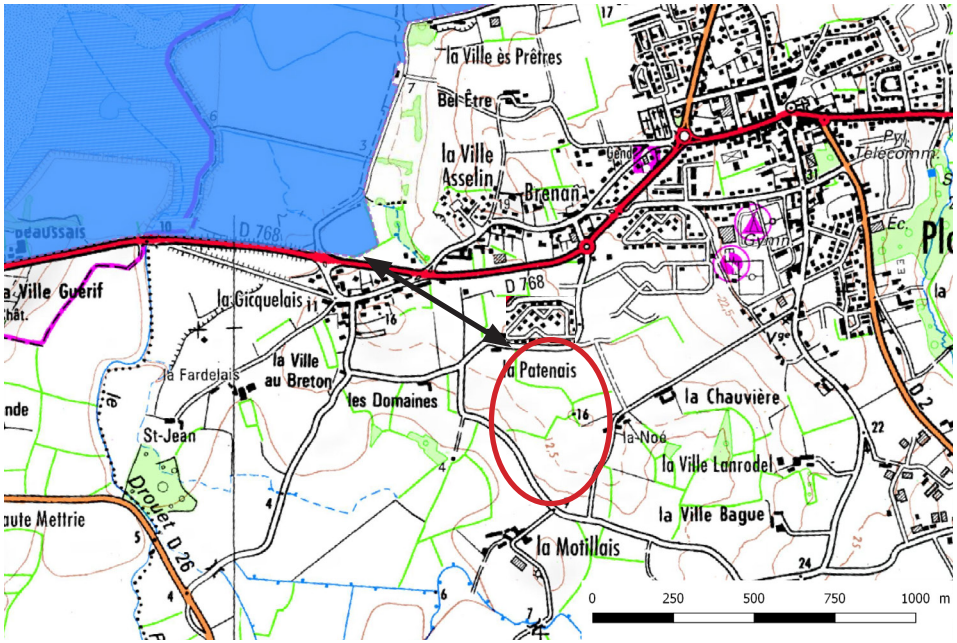
Afin d'éviter tout impact indirect sur le site Natura 2000, le PLU, dans le cadre de sa mise en compatibilité, met en place des mesures qui permettront d'éviter toute indidence sur le milieu naturel.

La protection des milieux humides telles que les zones humides favorisent la préservation des sites naturels. La commune a réalisé en janvier 2018 un inventaire complémentaire sur le site d'étude. La zone humide identifié sera préservée de toute urbanisation. Le réglement littéral du PLU interdit toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre la zone humide et sa zone tampon de 5 mètres. L'orientation d'aménagement et de programmation identifie également un chemin piéton à créer afin d'ouvrir la zone humide au public.

Le plan de zonage du PLU fait apparaître des haies à protéger ainsi qu'à créer. La conservation des haies, ayant un rôle de barrière de protection des milieux naturels, en créant un obstacle au ruissellement des eaux de pluie, les haies et talus vont constituer des barrières qui permettront de freiner, stocker et recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés. Ainsi, la concentration en polluants dans l'eau en aval des haies sera plus faible permettant de protéger les milieux naturels.

Le réglement littéral du PLU demande à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain garantissent la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur. L'OAP vient compléter ce point sur la gestion alternative des eaux pluviales.

Ces mesures participe à assurer la protection sur site Natura 2000. La mise en compatibilité du PLU n'a donc pas d'impact sur le site Natura 2000.



PARTIE 9. LE SUIVI DES EFFETS

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

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

LE SUIVI DES EFFETS

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme impose, au titre de l'évaluation environnementale, que le rapport de présentation définisse « les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. [...]».

Les indicateurs de suivi doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du P.L.U par déclaration de projet, la commune de Beaussais-sur-Mer a défini plusieurs indicateurs de suivi dans le but d'analyser correctement les mesures mises en place dans le document lors de sa mise en compatibilité.

Les indicateurs retenus sont les suivants :

1. Le mètre linéaire des haies identifiées

Indicateur	Objectifs
Mètre linéaire des haies identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme Suivi annuel	La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a identifié une surface en ml de haies à préserver. Il s'agira alors pour la commune d'en suivre l'évolution à travers les demandes de déclarations préalables pour modification d'un élément naturel.

2. Respect de la non utilisation d'espèce invasives

Indicateur	Objectifs
Respect de la non utilisation d'espèce invasives	Suivre le respect de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

3. Mesure du trafic et de la sécurité sur la RD768 et la VC n°11

Indicateur	Objectifs
Mesure du trafic et de la sécurité sur la RD768 et la VC n°11	Ce suivi peut être réalisé en partenariat avec le conseil départementale des Côtes d'Armor (22).

PARTIE 10. LE RESUME NON TECHNIQUE

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

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

PREAMBULE, CADRE REGLEMENTAIRE

1. Objectif de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Coordonnées du maître d'ouvrage
Commune de Beaussais-sur-Mer
Mairie de Ploubalay
5 bis rue Ernest Rouxel - BP 1 - Ploubalay
22 650 BEAUSSAIS-SUR-MER
mairie@beaussais.bzh

La commune de Beaussais-sur-Mer souhaite faire évoluer son document d'urbanisme actuellement en vigueur, afin de permettre l'accueil d'un hébergement de plein air au sud de l'agglomération de Ploubalay.
En vue de la réalisation de ce projet, la commune de Beaussais-sur-Mer souhaite engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay, approuvé en 2006.
En effet, le projet envisagé sur la commune n'est pas compatible avec les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. La procédure de déclaration de projet permet :

- la création d'une zone 1AU spécifique à l'hébergement de plein air avec son règlement spécifique ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement.

2. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

La commune de Beaussais-sur-Mer est une commune littorale qui inclut le site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » sur son territoire. De plus, le projet réduit la zone agricole (A) du PLU.
Conformément aux articles L.153-31 et R.104-9 du code de l'urbanisme, le PLU de Ploubalay, dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, est donc soumis à évaluation environnementale de manière systématique.
Ceci implique que le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU, doit comporter tous les éléments indiqués dans l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

PARTIE 1 : PRESENTATION DU PROJET

1. Le contexte communal

La commune de Beaussais-Sur-Mer est issue de la fusion au 1er janvier 2017 des communes de Ploubalay, Trégon et Plessix-Balisson. La commune nouvelle appartient à la communauté de communes de la Côte d'Emeraude.
La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et exécutoire depuis le 28 mars 2018.

Accessibilité
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 notamment irrigué par la route départementale n°2 qui permet de ralier Dinan. La route départementale n° 786, permet de rejoindre la commune de Lancieux . Enfin, la route départementale n° 768 permet de rejoindre Dinard, d'un coté et Plancoët de l'autre. .
La commune dispose aussi d'une desserte aérienne avec l'aéroport situé sur la commune limitrophe de Pleurtuit, à environ 9 minutes en voiture du centre-bourg de Beaussais-sur-Mer. L'aéroport propose des lignes vers Londres qui est une plate-forme d'échanges internationnaux.
La commune est concernée par le site Natura 2000 "baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard".

Dynamisme démographiques
La commune de Beaussais-sur-mer comptait 3 893 habitants en 2016. La population est en constante augmentation d'environ 2% de croissance par an, depuis 2009. Cette hausse de population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants.

Forte évolution du parc résidensiel
Le parc de logement totalise 2 145 unités en 2014 dont 75.5% de résidences principales. Les résidences secondaires représentent en 2014, 19.1% du parc des logements. Ce pourcentage augmente depuis 2009. La vacance est faible puisqu'elle représente 5.4% des logements (soit 115 unités).
L'évolution du parc résidentiel est dynamique ce dernier a doublé depuis 1975. La commune enregistre une production d'une soixante de logements par an entre 2006 et 2015.

Un pôle d'emploi dynamique
La commune dispose des bassins d'emplois dynamiques de Saint Malo - Dinard et Dinan, cependant, la commune voit son offre en emplois augmenter depuis 2009. La commune dipose de 830 emplois en 2014.
En 2014, la population active des 15 à 64 ans comprend 1924 individus dont 353 travaillent sur le territoire communal.

Une commune au sein de la Côte d'Emeraude
La Côte d'Emeraude, qui tire son nom de la couleur - vert émeraude - de la mer à certains moments, caractérise la côte Nord Bretonne, du Cap Fréhel jusqu'à Cancale. De nombreux sites et stations balnéaires en font la renommée entre les Côtes d'Armor et l'Ille-et-Vilaine : la Pointe du Grouin, Saint Malo, l'estuaire de la Rance, Dinard, les îles, la baie de Beaussais, le fort la Latte...
La Côte d'Emeraude place la commune de Beaussais-sur-Mer dans une situation touristique stratégique.

L'hôtellerie de plein air au sein de la Côte d'Emeraude
Historiquement, la Côte d'Emeraude est positionnée sur une offre hôtelière. L'hôtellerie de plein air y est plus faiblement représentée que dans les autres destinations touristiques Bretonnes.
Cette plus faible représentation se traduit par des taux de remplissage des établissements en place significativement plus importants.
Le projet de création se positionne dans la gamme des campings Club, gamme dans laquelle aucun autre hébergement de plein air n'est positionné à ce jour au sein de la Côte d'Emeraude afin de compléter l'offre en place.

2. Situation géographique

Localisation
Le projet de village vacances est envisagé au Sud-Ouest du bourg de Ploubalay au lieu-dit «la Patenais» en continuité des nouveaux quartiers d'habitat : les Jardins de Beaussais, la Patenais, le Domaine de la Côte d'Emeraude et les Fossés. Ces lotissements sont viabilisés et les premières constructions sont sorties de terre.

Situation cadastrale
Le site s'étend sur une surface d'environ 9,7 hectares et comprend 8 parcelles.

La desserte du site
On accède au site par la route départementale D768 en direction du bourg de Trégon, au niveau du rond-point du lieu-dit «Brenan».
La desserte en transport en commun est permise par deux lignes Tibus (12 et 14).
En matière de liaisons douces, un chemin piéton et des voies cyclables existent.

3. Le projet et ses objectifs

Aménagement d'un village vacances
Le projet est d'aménager un village vacances de 420 emplacements dans le respect du site. Il a une emprise de 9.7 ha et sera ouvert de mars à octobre.
Il a pour but d'être un produit de destination de gamme «club». Il proposera des emplacements pour tentes et caravanes et des emplacements locatifs pour des mobil-home. Il offrira une capacité d'accueil maximale de 1 680 personnes.
L'aménagement du site dans un cadre très végétalisé sera réalisé en 3 ans. La première année d'exploitation est prévue en 2020.
Il sera conçu dans le respect de l'environnement et du paysage afin de limiter ses impacts. Il préserve et valorise la zone humide.

PARTIE 2 : INTERET GENERAL DU PROJET

Plusieurs faits, exprimés ci-après, ont conduit la ommune de Beaussais sur mer à engager une procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploubalay par déclaration de projet pour créer un village vacances de 420 emplacements au Sud-Ouest de l'agglompération de Ploubalay :

- Offre inexistante sur la commune et aux alentours
- Participer et entretenir le dynamisme économique de la côte d'Emeraude
- Dimension plus touristique pour la commune
- Conforter le dynamisme commercial sur la commune
- Création d'emplois
- Mise à disposition d'une piscine hors saison pour la commune de Beaussais-sur-Mer
- Aménagement respectueux de l'environnement

PARTIE 3 : ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. Le Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil municipal, le 10 novembre 2006.
Le parti d'aménagement repose sur 3 idées fortes qui ont dirigé les études à chaque étape du processus d'élaboration du PLU : l'attractivité résidentielle de la commune, la protection du milieu naturel et le développement économique dans le cadre d'une dynamique intercommunale et préservation de l'activité agricole.
Ces 3 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
- 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.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo

Le nouveau S.C.o.T. du Pays de Saint Malo est un projet prospectif à l'horizon 2030 approuvé en décembre 2017.
La commune de Beaussais-Sur-Mer, commune littorale, est identifiée comme un pôle relais contribuant au maillage du territoire en service de proximité.
En s'implantant à proximité immédiate du bourg de Ploubalay et en continuité des nouveaux quartiers d'habitat, le projet de village vacances est conforme aux orientations du S.C.o.T.

3. Le S.D.A.G.E Loire-Bretagne

La commune de Beaussais-sur-Mer est intégrée au grand bassin hydrographique Loire-Bretagne. Ce bassin correspond au bassin de la Loire et de ses affluents, au bassin de la Vilaine, et aux bassins côtiers bretons et vendéens.
Le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015. L'arrêté du préfet coordonateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE qui entre en vigueur pour une durée de 6 ans.
Le site du projet n'est pas concerné par le risque inondation.

4. Le S.A.G.E Rance, Frémur, baie de Baussais

A une échelle plus fine, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) déclinent les objectifs des S.D.A.G.E. La commune de Beaussais-sur-Mer est intégrée au S.A.G.E. de la Rance, du Frémur et de la baie de Beaussais, approuvé par arrêté préfectoral le 09 décembre 2013.
Le S.A.G.E édicte un certain nombre de mesures à prendre en compte dans les procédures d'urbanisme et d'aménagement notamment la qualité des eaux ; la préservation des milieux humides et des espèces ; les activités socio-économiques et la ressource quantitative de l'eau.
Aucun cours d'eau n'est présent sur le site du projet, ni à proximité immédiate.

5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bretagne

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) est l'outil pour aider les collectivités à mettre en œuvre la trame verte et bleue à l'échelle locale. Il identifie, sur toute la région Bretagne, 28 grands ensembles de perméabilité (G.E.P.).
La commune de Beaussais-sur-Mer est incluse dans les G.E.P. n°16 pour la partie nord de son territoire et n°17 pour la partie sud de son territoire. Le projet se situe dans le G.E.P. n°16 qui présente un niveau de connexion des milieux naturels faibles

6. Le Plan Climat Air Energie territorial de la CCCE

La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude élabore son Plan Climat Air Énergie Territoire (P.C.A.E.T.). Le P.C.A.E.T. de la Côte d'Emeraude est en phase de concertation citoyenne. Il devrait être arrêté au troisième semestre 2018, avant une nouvelle phase de consultation du public dans le cadre de son évaluation environnementale.

PARTIE 4 : ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Environnement physique

Géologie

D'après la carte géologique de Dinan au 1/50 000 du BRGM, deux types de formations peuvent être rencontrées sur le site (NÉOPROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR et CÉNOZOÏQUE).

Topographie

La commune de Ploubalay présente un relief marqué, dont la déclivité s'oriente vers la baie de Beaussais. Le point culminant se situe à plus de 65 mètres d'altitude et le point le plus bas à 3 mètres d'altitude. Sur le site du projet, le terrain présente une pente assez faible, de 2% en moyenne, orientée Nord-Est/ Sud-Ouest.

Hydrographie

La commune de Ploubalay possède un réseau hydrographique dense. Il atteint presque 53 km, ancré essentiellement dans les petites vallées boisées.
Aucun cours d'eau n'est présent sur le site, ni à proximité immédiate. Le site du projet appartient au sous bassin versant du Drouet. Les eaux de ruissellement du site sont actuellement récupérées par des fossés qui drainent le parcellaire agricole. Ces fossés correspondent à l'exutoire du site.
Aujourd'hui, 22% des masses d'eau du S.A.G.E. Rance Frémur baie de Beaussais atteignent le bon état, et 30% des masses d'eau « cours d'eau » pourraient passer en bon état en 2021.
Deux masses d'eau sont en mauvais état : le Floubalay et le Frémur. La masse d'eau du Douet (FRGR1440 « Le Drouet et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer ») est en état médiocre.
La masse d'eau souterraine Rance Frémur FRGG014 qui correspond à l'ensemble du périmètre du SAGE est évaluée en état chimique mauvais à cause du paramètre Nitrates.

2. Analyse paysagère

Les vues sont globalement ouvertes sur le parcellaire agricole, fermées en arrière plan par des haies bocagères. On sent l'accroche urbaine sur les limites est et nord de la zone d'étude tandis que les horizons sud et ouest sont caractérisés par un vocabulaire agricole bocager.

3. Environnement biologique

Protection du titre européen : le site Natura 2000

La commune de Beaussais-sur-Mer est concernée par un site naturel protégé à l'échelle européenne : le site Natura 2000.
D'une superficie totale d'environ 5 149 ha, le site concerne la frange littorale rocheuse comportant de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses. Il constitue un habitat naturel de la faune et de la flore.
Le site d'étude se situe à environ 600 mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000.

Inventaires patrimoniaux

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.
Il y a 4 Z.N.I.E.F.F. inventoriées sur la commune de Beaussais-sur-Mer. Le site du projet ne se situe pas à proximité des 3 Z.N.I.E.F.F de type I mais à environ 410 mètres à vol d'oiseau de la Z.N.I.E.F.F. de type II «Baie de Lancieux».

Inventaire des zones humides

L'inventaire des zones humides réalisé par l'association COEUR en 2005 qui figure actuellement au PLU en vigueur n'idenfiie pas de zone humide sur le site du projet.
Un inventaire complémentaire a été réalisé le 30 janvier 2018 par le bureau d'études DERVENN CONSEILS ET INGENIERIE et une zone humide a été délimitée sur le site d'étude d'une superficie totale de l'ordre de 8 321 m².

4. Environnement humain

Occupation des sols

Le site d'étude est constitué de parcellaire agricole, alternant zones de cultures et zones de prairie. Il y a deux exploitants agricoles sur le site du projet.

L'alimentation en eau potable

Un périmètre de protection de captage existe sur la commune de Ploubalay au niveau de la retenue d'eau du Bois Joli, à environ 3 kms à vol d'oiseau du site du projet.
En matière de distribution d'eau potable, la commune de Beaussais-sur-Mer adhère au Syndicat Mixte Arguenon Penthievre (S.M.A.P.). Le projet sera ainsi raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

L'épuration des eaux usées

Les eaux usées de la commune de Beaussais-sur-Mer sont gérées selon deux types d'assainissement : l'assainissement collectif et l'assainissement individuel.

- L'assainissement collectif concerne toutes les habitations raccordées à un réseau public de canalisations destinées à acheminer les eaux usées à la station d'épuration «Les Saudrais» pour traitement avant rejet au milieu naturel.
- L'assainissement individuel est l'assainissement des habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.

La gestion des eaux pluviales

La commune de Ploubalay s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales mis à jour en 2010 qui ne prend aujourd'hui pas en compte l'aménagement du futur village vacances.

Actuellement, le site est entièrement classé en zone Agrciole (A). Selon l'article 4 du PLU « *tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales*. Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés doivent être réalisés ».

La gestion des déchêts

Depuis le 1er janvier 2015, la communauté de communes de la Côte d'Emeraude organise la collecte et la valorisation des déchêts pour l'ensemble du territoire communautaire.

2 déchèteries sont à disposition des habitants :

- La déchèterie de Dinard ;
- La déchèterie des Pleslin-Trigavou.

Il y a également 131 points d'apport volontaire destinés à récupérer le verre, les papiers et les emballages.

5. Climat Air Energie

Climat

Le site du projet, tout comme la commune de Beaussais-sur-Mer, est soumis à un climat de type océanique tempéré. Ce climat est caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante, répartie tout au long de l'année avec un léger maximum d'octobre à février.

Energie

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude a engagé l'élaboration d'un Plan Climat-Air-Energie Territorial (P.C.A.E.T.).

La commune de Beaussais-sur-Mer est engagée dans une démarche de développement des énergies verte. Des panneaux solaires ont été installés sur le toit de la salle des sports. De plus, des travaux ont été effectués récemment sur deux logements communaux afin d'optimiser les consommations en énergie (chauffage, isolation).

6. Nuisances

Le bruit

La commune nouvelle de Beausais-sur-Mer a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 16 juin 2017. Le site du projet n'est pas concerné par les nuisances sonores.

La pollution des sols

D'après la base de données BASIAS sur l'historique des sites industriels et activités de service, la commune de Beaussais-Sur Mer compte 16 sites industriels inventoriés (en activité ou activité terminée). Le site du projet n'est pas localisé sur un de ces sites.

7. Risques naturels et technologiques

L'information et la prévention des risques

La commune de Beaussais-sur-Mer dispose de plusieurs documents d'information préventive sur son territoire :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) des Côtes d'Armor, approuvé en 2015.
- Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.I.M.) qui est actuellement en cours d'actualisation par la commune.
- Le Plan Communal de Sauvegarde (P.C.S.) adopté en mars 2012.

Les risques naturels

Le risque sismique est un risque naturel majeur. Cependant, la région Bretagne est classée, en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décrêt n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

La commune de Beaussais-sur-Mer est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles. De manière générale, le département des Côtes-d'Armor est faiblement affecté par ce phénomène. Sur la commune de Beaussais-sur-Mer le risque est de nul à moyen. Le site d'étude est en majorité concerné par un risque nul à faible.
La commune de Beaussais-sur-Mer est localisée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des Côtes d'Armor, plus précisémment dans l'atlas 2 « de l'Arguenon au Trieux ». Elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Les inondations qui concernent la commune sont celles créées par submerssion marine mais le site du projet n'est pas concerné par ce risque.

PARTIE 5 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. Situation actuelle

L'ensemble du périmètre du projet est en zone Agricole (A) et le site est concerné par des haies à préserver ou à créer au titre de la loi Paysage.
Présence de l'emplacement reservé n°21 sur le site du projet.

2. Evolutions apportées au PLU

La modification des documents graphiques

La création de ce village vacances induit la création d'une nouvelle zone A Urbaniser (1AU). La commune ne disposant pas de village vacances sur son territoire, aucun réglement littéral et graphique n'existe dans le PLU. La zone 1AU disposera de l'indice C (1AUC).
Certaines haies à préserver ou à créer sont supprimées au nord du site. D'autres sont à créer à l'est afin de gérer une transition paysagère avec le lieu-dit «La Noë» et au nord pour ne pas bloquer l'accès du village vacances, la desserte interne du village vacances et la conception de la zone de vie.
Au vu de la topographie du projet, l'emplacement réservé n°21 est supprimé afin de laisser plus de souplesse quant à l'implantation du bassin de régulation des eaux pluviales.

L'écriture d'un nouveau réglement

Ce nouveau règlement s'appuie sur les règlements 1AU, UB et UE existant afin de s'adapter à cette nouvelle occupation des sols.

La création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement

Celle-ci va essentiellement donner des principes d'aménagement afin :
- de poursuivre l'agglomération en continuité de quartier d'habitat,
- d'intégrer cet hébergement dans le grand paysage (traitement paysager et bâti)
- de protecton et de valorisation de la zone humide
- d'avoir une gestion alternative des eaux pluviales

PARTIE 6 : LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PROJET ET LA SEQUENCE E.R.C

1. Impacts potentiels sur l'environnement physique et mesures

Impacts potentiels sur la géologie et la topographie et les mesures

Aucun site d'importance géologique n'a été identifié sur la commune. En ce qui concerne la topographie du site du projet, elle sera maintenue dans son ensemble. Le projet n'aura donc pas d'impact sur la géologie, ni la topographie du site.

Impacts potentiels sur l'hydrographie et les mesures

Le projet évite tout impact direct sur l'eau. Cependant, le projet prévu par le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur les milieux aquatiques. En phase opérationnelle, un dossier au titre de la loi sur l'eau viendra préciser les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques. Le projet gérera ses eaux pluviales.

2. Impacts potentiels sur le paysage et mesures

Une ouverture à l'urbanisation peut engendrer la diminutation d'espaces identifiés au plan de zonage pour la protection d'éléments du paysage notamment les haies. Le parti pris du projet est de conforter les trames paysagères et espaces verts en recréant et renforçant de nombreuses haies. Le projet prévoit des espaces verts internes à l'opération en faveur d'une réduction des impacts paysagers. Il engendrera des modifications positives pour une intégration du site dans le paysage local.

3. Impacts potentiels sur l'environnement biologique et mesures

Impacts potentiels sur le site Natura 2000 et les mesures
Afin d'évaluer les impacts potentiels de la mise en compatibilité du PLU sur le site Natura 2000, l'article L.414-19 du code de l'environnement exige la réalisation d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 spécifique. Cette évaluation se trouve dans la partie 8 de la présente notice «Etude d'incidences Natura 2000 ».

Impacts potentiels sur les Z.N.I.E.F.Fet les mesures
La Z.N.I.E.F.F. la plus proche du site du projet est celle de la baie de Lancieux, à environ 410 mètres à vol d'oiseau.
Le projet n'aura donc aucun impact direct sur ces espaces naturels.

Impacts potentiels sur les zones humides et les mesures
Le projet s'est adapté de façon à ne pas venir impacter la zone humide identifiée (adaptation du périmètre). Le règlement du PLU précise que toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre la zone humide et sa zone tampon de 5 mètres est interdit.

4. Impacts potentiels sur l'environnement humain et mesures

Impacts potentiels sur l'occupation du sol et les mesures
Le projet entrainera un changement de l'occupation du sol puisque celle-ci passera d'un espace agricole à un espace urbanisé de loisirs.

Impacts potentiels sur l'agriculture et les mesures
Il n'existe aucun siège d'exploitation au sein du périmètre du projet et à moins de 100 m de celui-ci. Les terres «perdues» seront compensées par des terres achetées ou louées à un agricultuer partant en retraite. A ce jour, la recherche de sites de compensation se poursuit.

Impacts potentiels sur l'eau potable et les mesures
L'impact prévisible de l'évolution du document d'urbanisme est l'augmentation des besoins en eau potable. Il est difficile de prévoir, à ce stade, le volume (m3) qui sera consommé. De plus, le document d'urbanisme ne permet pas de réglementer la consommation d'eau potable

Impacts potentiels sur les réseaux eaux usées et les mesures
Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. La proximité immédiate avec la zone urbaine au nord facilitera son raccordement. Aujourd'hui, la station présente une capacité nominale de 12 500 Equivalents Habitants (EH). En 2016, la charge maximale entrante est de 7 302 EH. La station d'épuration « Les Saudrais » est donc en capacité d'accueillir cette augmentation de population.

Impacts potentiels sur les réseaux eaux pluviales et les mesures
Sur le site du projet, les surfaces imperméabilisées prévues correspondent aux surfaces de routes, des différentes structures présentes au sein de la zone de vie (batiments, zone de jeux, parc aquatique), de la zone d'entrée ainsi que de la zone sanitaires. Au total, une surface de 28 403m² sera imperméabilisée.Sur le site du projet, l'imperméabilisation des sols sera tout de même limitée de par la nature du projet envisagé. De plus, le PLU prévoit des mesures qui participent à la gestion des eaux pluviales.

5. Impacts potentiels sur l'air, l'énergie et le climat et mesures

mpacts potentiels sur le climat et les mesures
Le projet de village vacances impliquera une augmentation du trafic routier. La présence de l'aéroport de Pleurtuit/Dinard à 9 min, les liaisons douces et les transports en communs existantscontribueront à limiter l'usage de la voiture.

Impacts potentiels sur l'énergie et les mesures
L'électricité est utilisée pour une partie des besoins énergétiques du site (batiments...) et les futurs emplacements seront tous raccordés au réseau électrique. Cependant, la zone 1AUC nouvellement créée intègre une article 15 sur les performances énergétiques et environnementales.

6. Impacts potentiels sur les nuisances et les risques et mesures

Impacts potentiels sur les nuisances sonores et les mesures
Le projet impliquera à son terme et entre la période de mars à octobre, 1680

visiteurs maximum sur le site. La zone de vie du projet n'est pas localisée à proxmité immédiate des habitations existantes et des mesures seront prises en interne pour limiter le bruit pour le bien être de tous.

Impacts potentiels sur les risques et les mesures
Le projet ne vient pas aggraver les risques présents sur le territoire communal.

PARTIE 7 : LE SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le périmètre d'étude
Au départ, un large périmètre a été défini afin d'analyser la faisabilité du projet. Le site d'étude s'est alors porté sur une surface d'environ 13ha, répartis sur un ensemble parcellaire à forte dominante agricole, ponctué de linéaires de haies. Une zone humide de 8 321 m² a par la suite été délimitée

Le périmètre de projet
Le périmètre d'étude a donc été revue afin de s'appuyer sur une réalité opérationnelle plus adaptée aux enjeux du projet.

PARTIE 8 : NOTICE D'INCIDENCE NATURA 2000

Conformément à l'article R. 414-19 du code de l'environnement, le PLU de Ploubalay dans le cadre de sa mise en compatibilité doit intégrer une notice d'incidences Natura 2000. La mise en compatibilité par déclaration de projet n'a pas d'impact sur le site Natura 2000.

PARTIE 9 : LE SUIVI DES EFFETS

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme impose, au titre de l'évaluation environnementale, que le rapport de présentation définisse « les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats» .
Les indicateurs de suivi doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
Les indicateurs retenus sont les suivants :
- Le mètre linéaire des haies identifiées
- Respect de la non utilisation d'espèces invasives
- Mesure du trafic et de la sécurité sur la RD768 et la VC n°11