



# Rapport de présentation

## Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'Hirel

Procédure	Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'Hirel approuvée le 03.11.2020 puis annulé partiellement par le tribunal administratif de Rennes le 18/03/2024
Prescription de la révision allégée	Délibération n°63.2024 du 19 novembre 2024
Notification aux Personnes Publiques Associées et Consultées	
Réunion d'examen conjoint	
Approbation	



# Sommaire

<b>1   LE CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>3</b>
1.1   Présentation de la commune .....	3
1.2   Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hirel.....	4
<b>2   OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE REVISION ALLEGEE .....</b>	<b>4</b>
2.1   L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés.....	4
2.2   La procédure de révision allégée.....	4
2.3   Déroulement de la procédure .....	6
2.4   Présentation du site concerné par la procédure .....	7
<b>3   LE CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE.....</b>	<b>23</b>
3.1   Reclassement en zone 1AUe .....	23
3.2   Reclassement en UC d'une partie du périmètre .....	25
3.3   Création d'une OAP Douviou .....	25
<b>4   EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>34</b>
4.1   Solutions de substitutions et motifs pour lesquels le secteur a été retenu .....	34
4.2   Incidences possibles du projet sur l'environnement.....	35
4.3   Mesure d'évitement / réduction / compensation des incidences négatives .....	36
4.4   Indicateurs et modalités de suivi .....	37
<b>5   RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>38</b>
4.5   Choix du site.....	38
4.6   Les enjeux environnementaux identifiés.....	39
4.7   Les mesures pour protéger l'environnement .....	39
4.8   Conclusion.....	40

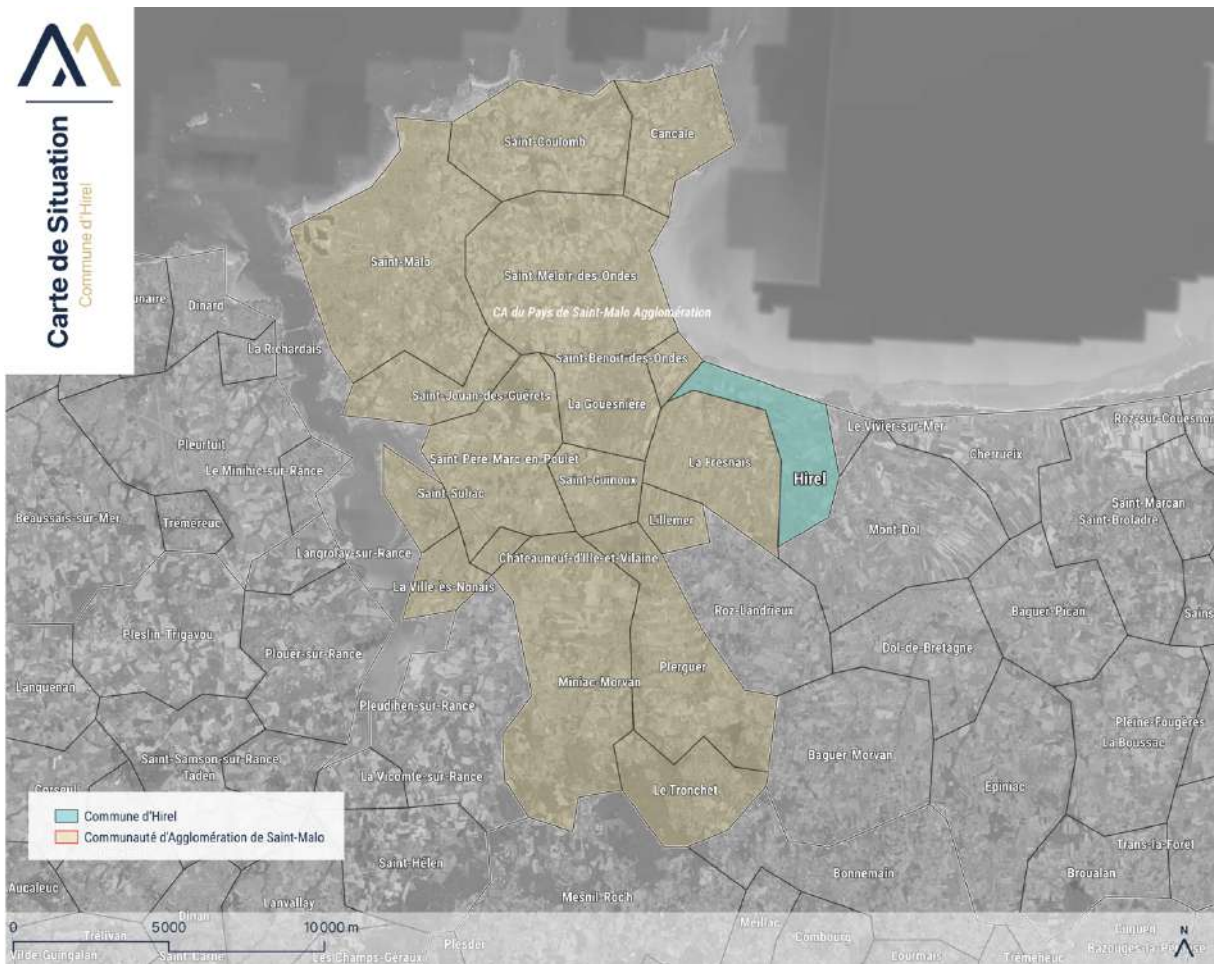




# 1 | LE CONTEXTE GENERAL

## 1.1 | Présentation de la commune

Située dans le département de l'Ille-et-Vilaine et la région Bretagne, la commune d'Hirel s'étend sur une superficie de près de 985 hectares et compte environ 1 425 habitants en 2021. Bordée par la baie du Mont-Saint-Michel, la commune bénéficie d'un cadre naturel remarquable. Elle revêt également un caractère attractif de part sa proximité avec les pôles urbains de Saint-Malo et Dol-de-Bretagne. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Malo Agglomération voisine de la communauté de communes du pays de Dol et de la baie du Mont Saint-Michel.





## 1.2 | Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hirel

La commune d'Hirel a adopté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 juillet 2008 (modifié le 18/04/2011, révisé partiellement le 18/04/2011 et mis à jour le 25/01/2012). Une révision générale, engagée en 2017, a abouti à une approbation du nouveau PLU le 3 novembre 2020. Cependant, par une décision avant dire-droit du 18 mars 2024, le Tribunal administratif de Rennes a retenu :

- Un vice de procédure lié à la délibération du 3 novembre 2020.
- Une illégalité concernant le classement du secteur du Douviou en zone 1AUe.

Le tribunal administratif de Rennes, dans sa décision du 18 mars 2024, a demandé :

- **La régularisation du vice de procédure** par une nouvelle enquête publique et une nouvelle approbation du PLU.
- **L'annulation partielle du PLU** concernant le secteur du Douviou. L'annulation du classement du secteur du Douviou en zone 1AUe a conduit sur ce secteur à la remise en vigueur du plan local d'urbanisme en vigueur antérieurement à la délibération du 3 novembre 2020 (PLU de 2008 modifié en 2012).

## 2 | OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE REVISION ALLEGEE

### 2.1 | L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de restaurer le classement du secteur du Douviou en zone 1AUe, suite au jugement du tribunal administratif portant annulation dudit zonage. Cette procédure inclut également l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir les principes directeurs du projet.

Le projet a été révisé pour prendre en compte les observations du jugement. Il s'inscrit dans le respect des critères de densification limitée du tissu urbain, tels que prescrits par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo.

### 2.2 | La procédure de révision allégée

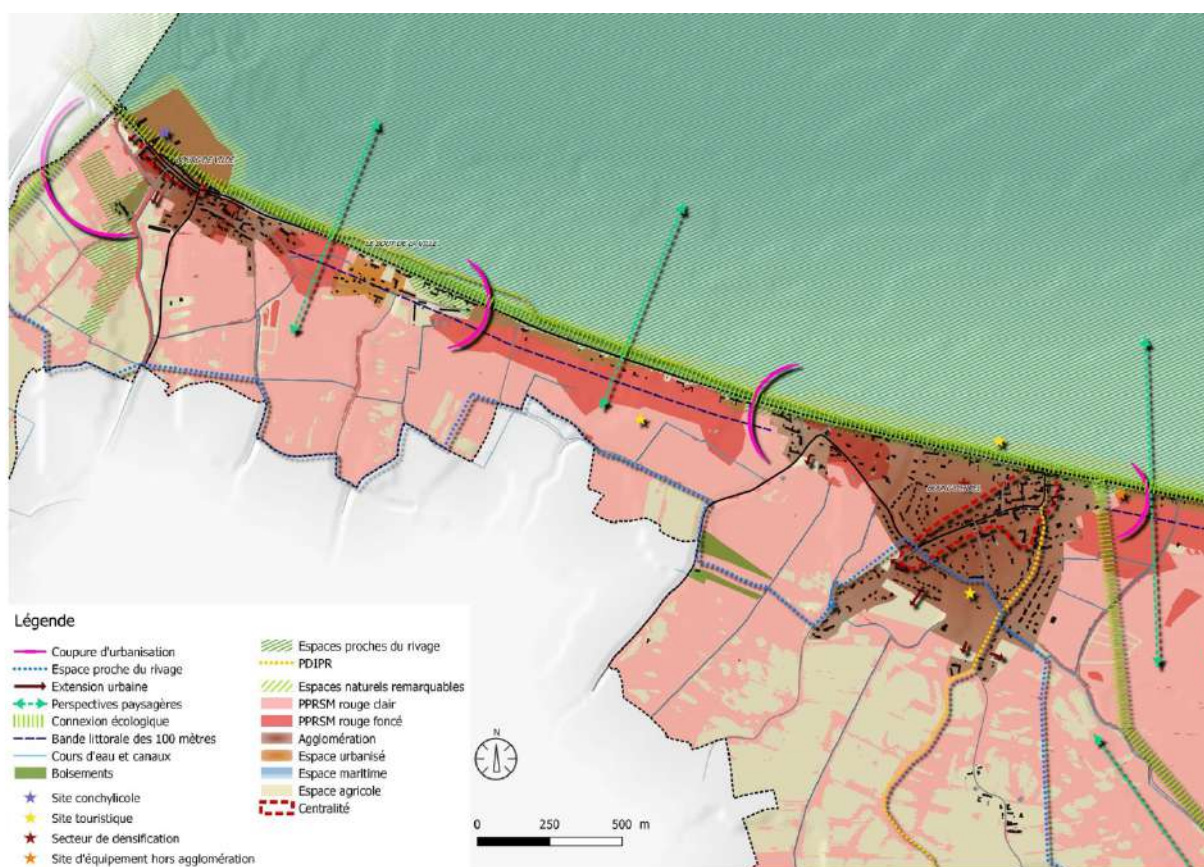
A la lumière des dispositions de l'article L.153-34 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune d'Hirel a préféré positionner les changements apportés au PLU d'Hirel dans le champ de la procédure de révision allégée dès lors qu'il pourrait être retenu que ces changements ont pour effet : « de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques et nuisances, (...) sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de Développement Durables ».





Le PADD du PLU d'Hirel arrêté en 2019 fixe les orientations suivantes (pages 4 et 5) :

- Concentrer prioritairement les développements dans les bourgs et leurs franges, à proximité des équipements structurants (école, biblioposte-ludothèque...), des commerces à proximité dans les centres-bourgs (...) et des services ;
- Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées ;
- Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie ;
- Conforter les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles en limitant les extensions destinées à l'habitat au regard des possibilités offertes par le PPRSM et des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo.
- Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.



Ainsi, il pourrait être considéré que les évolutions envisagées dans le PLU d'Hirel entrent dans le champ de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme en ayant pour effet de réduire une zone naturelle (NL) du PLU remis en vigueur par la création d'une zone 1AUe et d'une OAP. Elles ne portent pas atteinte aux orientations fixées par le PADD de 2018 du PLU approuvé en 2020.





## 2.3 | Déroulement de la procédure

Au cours de l'établissement du dossier de présentation, une concertation sera réalisée auprès de la population. Elle permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législative ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions conservées par l'autorité compétente. Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Information de la population par voie de presses, affichage en mairie de la présente délibération, et sur le site internet de la commune.
- Mise à disposition du public des éléments principaux du dossier de révision allégés sur le site internet de la commune et en mairie.
- Possibilité de consigner les observations sur un registre ouvert à cet effet aux heures d'ouverture du secrétariat de la Mairie ou de faire parvenir par écrit leurs observations qui seront annexées au registre de concertation.
- Toute personne pourra faire part de ses observations par courrier postal adressé à la Mairie ou par email.

Le projet sera ensuite soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme via une réunion d'examen conjoint.

Le commissaire enquêteur désigné recevra, à l'occasion de permanences ponctuelles en mairie sur la période de 30 jours minimum d'enquête, le public et recevra les doléances sur le projet. Les observations pourront également être recueillies par courrier et courriel tout au long de l'enquête. Il disposera ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Les avis des PPA seront joints au dossier soumis à enquête tout comme le bilan de la concertation.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le projet modifié sera présenté par le Maire au Conseil municipal, qui délibérera et approuvera la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent dossier fait l'objet d'une **évaluation environnementale** au titre des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est issue en partie de l'étude environnementale menée par le bureau d'études IAO SENN en avril 2022 spécifiquement sur le secteur du Douviou et complétée et mise à jour par l'agence CRAAFT. Les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 2.4.B et les documents supra-communaux au sein du chapitre 2.4.C du présent dossier de révision. Les autres éléments sont présentés en partie 4 du présent dossier.





## 2.4 | Présentation du site concerné par la procédure

### A. Le secteur du Douviou

Le secteur du Douviou est considéré comme une zone stratégique pour l'aménagement de la commune d'Hirel. Il vise à répondre à une tension du marché de l'habitat. Cette tension est marquée par l'absence d'offre locative sociale et de collectif, la faible part de logements vacants et de terrains à construire. La commune a fait appel à l'EPF de Bretagne en 2021 pour acquérir les parcelles du secteur et y définir un projet d'aménagement (convention opérationnelle du 30/06/2021). Ce secteur stratégique a effectivement été acheté pour le compte de la commune.

Le périmètre du secteur du Douviou faisant l'objet de la présente procédure s'étend sur 23 878 m<sup>2</sup>. Dans ce périmètre, 23 439 m<sup>2</sup> font l'objet d'un reclassement en zone 1AUE et d'une OAP. La parcelle F64, d'une superficie de 439m<sup>2</sup> est reclassée en zone UC :



Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )*	Maitrise foncière de l'EPF
F50	2 048	OUI
F70	4 394	
F71	13 365	
F63	1 280	NON
F69	1 753	OUI





F323	599	NON
F64	439	OUI
<b>TOTAL</b>	<b>23878 m<sup>2</sup></b>	

*\*seule une partie de la parcelle F63 sera comprise dans le règlement et l'OAP.*

Les parcelles concernées appartiennent pour l'essentiel au secteur NL du PLU de 2012 désigné comme « une zone naturelle à vocation touristique, culturelle et/ou de loisirs » et nécessitent donc un reclassement en zone à urbaniser pour permettre l'aménagement de la zone. La parcelle 64 est, quant à elle, située en zone UC du PLU. Le programme de logements envisagés pour la zone est composé d'une trentaine de logements dont environ 5 logements sociaux. Ces éléments seront détaillés dans l'OAP.

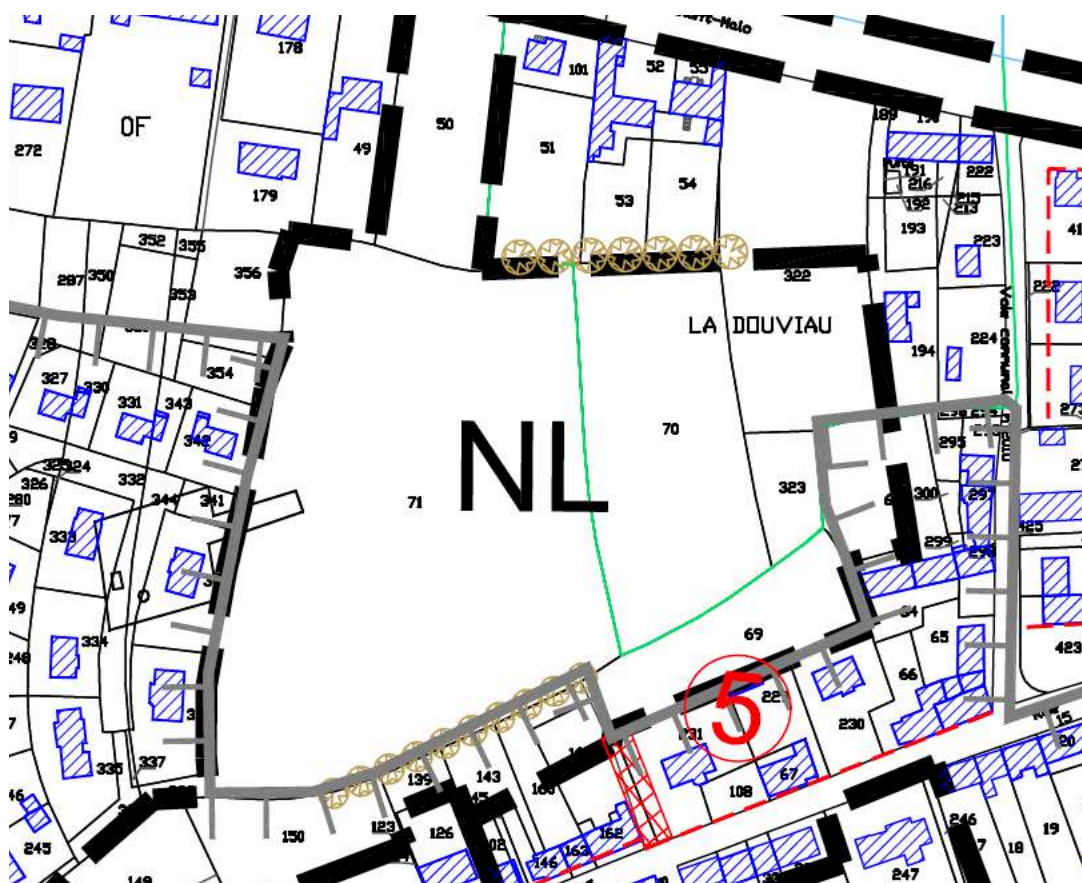


Figure 1: Extrait du règlement du PLU approuvé en 2012

## B. Insertion environnementale et paysagère du secteur

Les parcelles appartenant au secteur du Douviou sont situées au sein d'un quartier résidentiel bordé par deux routes départementales (RD155 et RD75) et à proximité immédiate du littoral de la baie du Mont-Saint-Michel au niveau de la digue de la Duchesse Anne. L'occupation des sols est sensiblement la même depuis les années 1950 mais marquée par la densification du bâti avoisinant et le recul des surfaces dédiées aux vergers. Le projet d'aménagement du Douviou respecte les dispositions de la Loi Littoral, qui impose une urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants. Situé à la bordure immédiate du tissu urbain de Hirel, le site s'inscrit pleinement dans cette logique en évitant tout mitage ou construction isolée dans des espaces naturels ou agricoles.







Le projet prévoit une densité d'environ 13 logements/hectare en densité globale et d'environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP). Elle s'inscrit donc en continuité des zones résidentielles environnantes (25 logements à l'hectare en moyenne). Cette approche garantit une transition harmonieuse entre le secteur nouvellement aménagé et les quartiers existants. La densité prévue respecte les principes d'extension limitée de l'urbanisation conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, tout en préservant les espaces verts et libres au sein du site. La densité limitée permet de minimiser l'impact visuel et environnemental du projet, tout en répondant aux besoins en logements identifiés par la commune.



Pour s'insérer pleinement dans l'environnement immédiat, le projet intègre également des prescriptions architecturales et paysagères adaptées :

- Les constructions règlementées au sein de l'OAP respectent les hauteurs et proportions des bâtiments situés dans les secteurs voisins. Les bâtiments alentour possèdent une hauteur moyenne de 12 mètres. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, les habitations seront limitées à une hauteur maximale de 12 mètres conforme au règlement du PLU, afin de maintenir l'harmonie architecturale du paysage résidentiel et de préserver les perspectives visuelles. Ainsi, les vues emblématiques vers la baie du Mont Saint-Michel et le cadre paysager littoral ne sont pas obstrués, conformément aux exigences de la Loi Littoral.
- Les haies bocagères et fossés seront conservés et renforcés pour maintenir la trame verte et bleue.





- Des aménagements paysagers, tels que des surfaces perméables et un bassin de rétention, sont prévus pour limiter les impacts sur le cycle hydrologique et les écosystèmes locaux.
- Une partie importante du site est dédiée à des espaces verts et libres, contribuant à maintenir un cadre de vie agréable et à renforcer la continuité écologique avec les haies et le biez présents sur le site. Cette disposition limite l'imperméabilisation des sols et conserve un équilibre entre bâti et nature, caractéristique des secteurs environnants.





## OCCUPATION DU SOL ACTUELLE – PRISES DE VUES

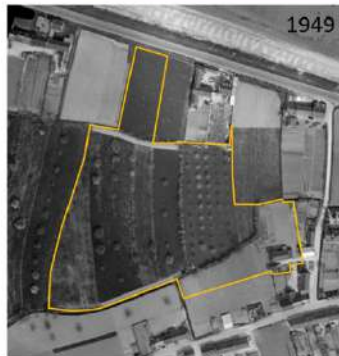


Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

5

## HISTORIQUE DE L'OCCUPATION DU SOL



Peu de changements depuis 1947 :  
Diminution des vergers et densification du bâti avoisinant



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

6

\*Ce périmètre correspond à un périmètre d'études et non au périmètre faisant l'objet de la présente procédure





## HAIES ET BOISEMENT



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou – Hirel (35)

24

### - *Contexte géologique et hydrogéologique*

Le secteur repose sur deux formations principales : Tangues du Marais de Dol, formations estuariennes continentalisées, et Sables bioclastiques formant les cordons littoraux. Les sols, constitués à 50 % d'argiles, sont sujets à un aléa moyen de retrait-gonflement selon le BRGM.

Deux nappes phréatiques sont identifiées : Une nappe superficielle connectée aux eaux saumâtres de la Manche, fluctuante selon les marées. Une nappe profonde dans le socle schisteux, dont les caractéristiques restent à préciser.

Un biez sous forme de fossé de rétention d'eau situé au sud du terrain doit être préservé car joue un rôle naturel des eaux pluviales.





## FOSSÉS ET COURS D'EAU



Légende :

- Muret en pierre
- Fossé de rétention en eau
- Fossé
- Exutoire
- Sens d'écoulement des eaux pluviales
- Grille d'évacuation des eaux pluviales
- Buse du biez
- Bassin versant amont intercepté
- Zone d'étude

- ✓ Quelques surfaces amont interceptées ne pouvant être déviées.
- ✓ Un biez pour exutoire à préserver.

Schéma de l'état existant du site d'étude – Base satellite Géoportail, annotations IAO SENN



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

27

## FOSSÉS ET COURS D'EAU



→ Sens de l'écoulement  
Peu d'écoulement sauf au sud-ouest avant la buse (courant vers la buse)



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

28

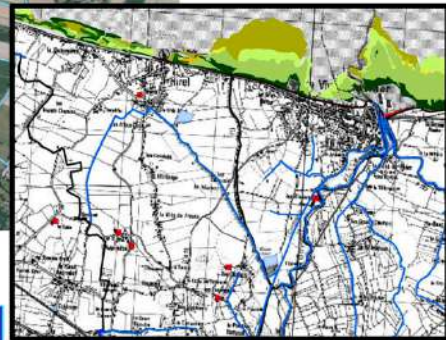




## RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



Carte du réseau hydrographique, Base Géoportail, 2021



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou – Hirel (35)

30

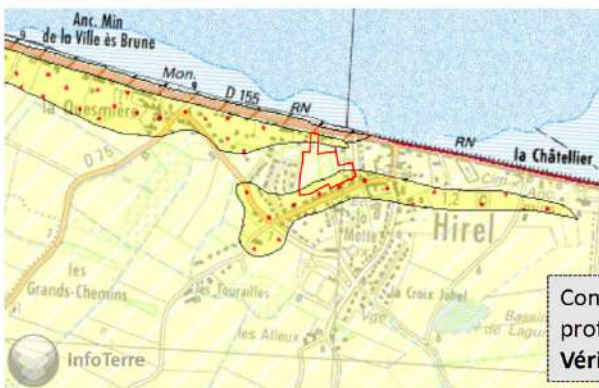
## TYPE DE SOLS



Carte des sols – Source : Géoportail

- ✓ Alluvions marines
- ✓ Sol à 50% argileux
- ✓ Thalassosols
  - Sols profonds d'hydromorphie moyenne, cultivés, issus de tangué, du marais blanc (de Dol) de la baie du Mont-Saint-Michel
- ✓ Formations des cordons littoraux : Sables et tangués du marais de Dol
  - Fondations récentes par l'Homme

- Thalassosol  
(Selon l'étude Blandine LEMERCIER, - Laboratoire de sciences du sol, Agrocampus Ouest, UMR 1069 SAS, Rennes)
- DZ3 Quaternaire : Formations des cordons littoraux : Sables +/- bioclastiques des dunes récentes (postérieures aux 9-11<sup>è</sup> siècles)
- FMzM Tangués silto-limoneuses carbonatées du marais blanc de Dol (formations estuariennes continentalisées) - Récent



Couche géologique 1/50000 BRGM – Source : Infoterre

Connaitre la capacité d'infiltration du sol et la profondeur de la nappe d'eau souterraine  
**Vérifier impact de la dune : passage géotechnicien ?**



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou – Hirel (35)

31





- **Caractéristiques écologiques**

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure se situe dans ou à proximité :

	Précisions
D'un site désigné NATURA 2000	Zone Natura 2000 (Directive Oiseaux) à moins de 5 km du site d'étude (FR2510048 Baie du Mont St-Michel). Zone Natura 2000 (Directive Habitats) à moins de 5 km du site d'étude (FR2500077 Baie du Mont St-Michel).
D'un site d'intérêt géologique	Proximité immédiate du site FR0300046 Les cordons coquillers de la baie du Mont Saint-Michel.
D'un site inscrit ou classé	Patrimoine mondial de l'UNESCO (bien naturels ou mixtes) : Site inscrit (FR7100005 Mont Saint-Michel et sa baie).
D'une zone humide	Proche de zones humides d'importance internationale RAMSAR (FR7200009 Baie Du Mont Saint Michel) et à proximité immédiate de la zone humide « Masse d'eau côtière baie du Mont St-Michel FRFC01).
D'une ZNIEFF	ZNIEFF de type I et de type II à moins de 5 km du site d'étude (250008126 Estran sablo-vaseux de La Baie du Mont St-Michel/ 250006479 Baie du Mont St-Michel). ZNIEFF marine de type II à moins de 5 km du site d'étude (25M000021 Large de la baie du Mont Saint-Michel).
D'une ZICO (Zone d'importance pour la conservation des oiseaux)	Partie Nord du site concernée par la ZICO Baie du Mont Saint-Michel et Ile des Landes
D'une Trame Verte et Bleue	Trame Verte et Bleue du Pays de Saint-Malo





## SITES NATURELS D'INTÉRÊTS



### ZNIEFF

Il y a une ZNIEFF de type I et de type II à moins de 5 km du site d'étude (250008126 Estran sablo-vaseux de La Baie du Mont St-Michel/ 250006479 Baie du Mont St-Michel).

Il y a une ZNIEFF marine de type II à moins de 5 km du site d'étude (25M000021 Large de la baie du Mont Saint-Michel).

Il y a plusieurs ZNIEFF de type I à moins de 15 km du site d'étude.  
Il y a plusieurs ZNIEFF de type II à moins de 15 km du site d'étude.



### Natura 2000

Il y a une zone Natura 2000 (Directive Oiseaux) à moins de 5 km du site d'étude (FR2510048 Baie du Mont St-Michel).

Il y a une zone Natura 2000 (Directive Habitats) à moins de 5 km du site d'étude (FR2500077 Baie du Mont St-Michel).

Il y a trois zones Natura 2000 (Directive Habitats) à moins de 15 km du site d'étude.

Site en dehors de site Natura 2000 ou ZNIEFF mais à proximité immédiate (point le plus proche à 55 m du site)



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou – Hirel (35)

21

## SITES NATURELS D'INTÉRÊTS



Cartographie des sites Ramsar (Source : Géoportail)

### Sites Ramsar

Proche de zones humides d'importance internationale (FR7200009 Baie Du Mont Saint Michel)

### Sylvoécocorégion d'alluvions récentes de Loire-Bretagne

Site inclus (Pays de Saint-Malo)

### Site naturel géologique (INPG)

Proche



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou – Hirel (35)

22



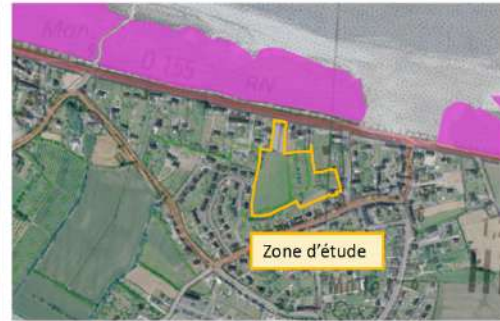




## ZONES HUMIDES



Inventaire Zones humides du site d'étude – source : Annexe du PLU d'Hirel, inventaire réalisé par Quarta - Février 2020



Légende :  
Zones humides

Légende :  
 [Red outline] Zones prospectées  
 Sondages  
 [Green triangle] Zone humide  
 [Green triangle] Sol sain

Aucune zone humide n'est recensée sur le site d'étude (source annexe sanitaire et inventaire communal).

La zone étant proche du rivage et de marais et prés salés, elle est à proximité immédiate d'une zone humide (masse d'eau côtière baie du mont saint-michel FRGC01).

L'inventaire zone humide de 2020 manque de précision pour atteindre un niveau « loi sur l'eau ». Il sera à compléter.

## LA TRAME VERTE ET BLEU DU PAYS DE SAINT-MALO



Carte de la trame verte et bleue du SCoT des communautés du Pays de Saint-Malo (approuvé le 8/12/2017)

- [Red outline] Périmètre SCOT
- [White outline] Limites communales
- Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité principaux et de leurs abords
- Adapter si nécessaire la protection aux réservoirs de biodiversité principaux ponctuels
- Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité complémentaires et de leurs abords
- Préserver les cours d'eau réservoirs/corridors principaux (Liste 1&2 L. 214-17)
- Préserver les cours d'eau réservoirs/corridors secondaires
- Valoriser et préserver les corridors écologiques associés aux milieux boisés
- Valoriser et préserver les corridors écologiques associés aux milieux humides et vallées
- Valoriser et préserver les corridors écologiques littoraux
- Favoriser la restauration des corridors écologiques
- Inscrire les carrières en fin d'exploitation et ayant vocation à être réhabilitées écologiquement dans les continuités écologiques locales
- Favoriser la "Nature en Ville"
- Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire en protégeant les zones humides, les cours d'eau et les haies, ainsi qu'en favorisant la lutte contre les espèces invasives
- Élargir sa vision de la TVB : liaisons écologiques externes principales
- Préserver des espaces de respiration (coupures d'urbanisation)
- Axe de fragmentation majeur
- Axe de fragmentation secondaire

Le SCoT du Pays de Saint-Malo ne fait référence à aucun espace naturel patrimonial et aucun corridor écologique à proximité du centre ville d'Hirel





- **Contraintes environnementales**

**RISQUES NATURELS, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES**

Risques naturels	Caractéristiques	Niveau enjeu
Sismicité	Le risque sismique est de Niveau 2	Faible
Retrait-gonflement des argiles	L'aléa retrait gonflement des argiles est moyen Pas de PPR	Moyen
Mouvements de terrain	Absence de mouvements de terrain sur le site d'études	Non concerné
Cavités souterraines	Absence de cavités souterraines sur le site d'études	Non concerné
Radon (radioactivité naturelle)	Le site d'étude est soumis à un risque radon de Cat 1.	Faible
Inondations par remontée de nappes	Le site d'études est dans une zone sujette aux inondations de nappe	Faible
Inondations	PPRSM (submersion marine) sur la commune, approuvé en 2016 : zone avec aléas faibles à modérés, avec prescriptions	Moyen

Risques technologiques Nuisances	Caractéristiques	Niveau enjeu
Sites et sols pollués	Absence de sites BASIAS BASOL CASIAS à moins de 500 m du site d'étude. 3 sites BASIAS à moins d' 1 km (Décharge de DIB BRE3505053 ; Décharge d'OM BRE3504751 ; garage et DLI BRE3501575)	Faible
ICPE	Absence d'ICPE sur le site. 5 ICPE à moins de 5 km (principalement culture, commerce ou production animale) 1 installation rejetant des polluants à moins de 5 km (Elevage de volaille EARL Nantel)	Faible
Transport de Matières Dangereuses (TMD)	Absence de canalisation à moins de 1 km	Non concerné
Nuisances sonores	RD 155 classée catégorie 4 par arrêté du 28/06/2024	Non concerné
STEP	La STEP (à 700m environ du site) avec un traitement par lagunage naturel possède une capacité nominale de 1500 EH (récents travaux d'augmentation) et un débit de référence retenu de 357 m3/j. La station a reçu une charge maximale de 1037 EH et en moyenne 290 m3/j sur l'année 2020. La station peut recevoir les effluents du projet	Faible

Risques liés au site d'étude - source Géorisques

**Enjeux pour la submersion marine et le retrait/gonflement d'argiles**



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hîrel (35)

8

**RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILES**



Cartographie des zones d'exposition au retrait/gonflement d'argiles - source Géorisques

**Le site est sujet au retrait/gonflement d'argiles**



Avril 2022

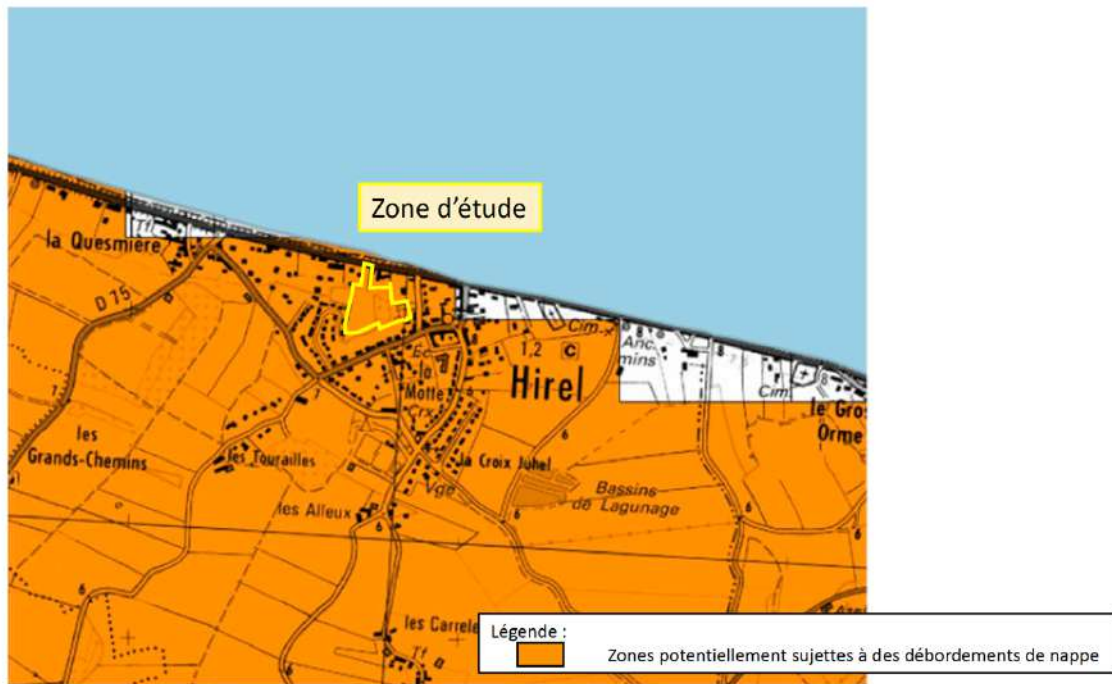
Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hîrel (35)

9





## INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES



Cartographie des zones sujettes potentiellement à des inondations de nappe - source Géorisques

**Le site est potentiellement sujet aux inondations de nappes.**

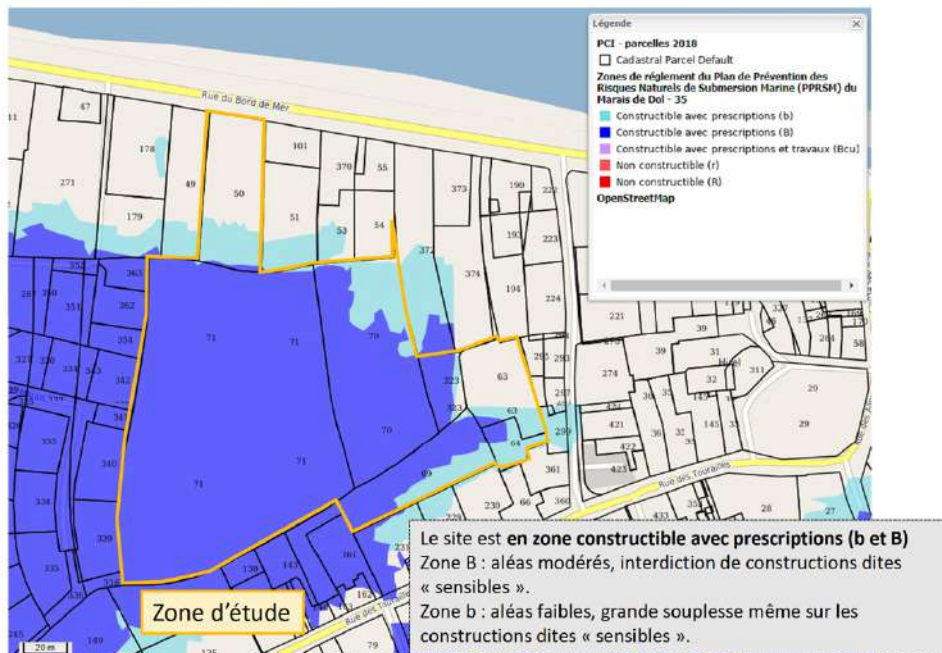


Avril 2022

Contexte technique et réglementaire - Secteur Douvrou - Hirel (35)

10

## INONDATION PAR SUBMERSION MARINE



Cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels de Submersion Marine (PPRSM) du Marais de Dol - source DDTM35 Géobretagne2021



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire - Secteur Douvrou - Hirel (35)

11





## INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Interdictions de constructions selon les zones du PPRSM du Marais de Dol:

En zone bleue B (aléa modéré)	En zone bleue b (aléa faible)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Pas de sous-sol</li><li>• Pas d'établissement accueillant un public sensible*</li><li>• Pas d'établissement de gestion de crise</li><li>• Pas de remblais de toute nature, à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux et aménagements autorisés</li><li>• Pas d'installation nouvelle :<ul style="list-style-type: none"><li>- De stockage déchets ou produits toxiques</li><li>- Seveso</li><li>- D'hôtellerie de plein air et accueil d'habitation légère de loisir</li></ul></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Pas de logements collectifs niveau RDC, rez de cour ou rez de jardin sans zone de refuge</li></ul>	

\*Etablissements dit « sensibles » : tout établissement accueillant en permanence des personnes non valides, malades ou âgées ou des enfants : hôpitaux, écoles, maisons de retraite, centres d'hébergement, maternités ou colonies de vacances.

## INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Autres prescriptions du PPRSM :

En zone bleue B (aléa modéré)	En zone bleue b (aléa faible)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Création d'une zone refuge</li><li>▪ Respect de la cote plancher</li><li>▪ Les tableaux électriques, le coupe circuit, les mécanismes de fonctionnement d'ascenseurs doivent être au dessus de la cote 2100* (selon les cas)<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Au moins 1 ouvrant manuel par niveau en dessous de la cote 2100</li><li>▪ Liaisons réseaux d'eaux usées et pluviales équipées de clapets anti retours<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vides sanitaires avec 2 ouvertures minimum</li><li>▪ Annexes d'habitations fixées au sol ou arrimées</li></ul></li></ul></li></ul>	
<input type="checkbox"/> 1 <sup>er</sup> plancher autant que possible hors d'eau Cote du 1 <sup>er</sup> plancher > à la cote la plus petite entre cote 2100* ou cote TN+ 50 cm	<input type="checkbox"/> 1 <sup>er</sup> plancher hors d'eau cote du 1 <sup>er</sup> plancher ≥ cote 2100*
<input type="checkbox"/> Zone de refuge impérativement hors d'eau Cote de la zone refuge > cote 2100*	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Création d'une zone refuge avec respect de la cote<ul style="list-style-type: none"><li>• Respect de la cote plancher</li><li>• Pas de précision pour les ouvrages pluviaux</li></ul></li></ul>	

Zone refuge = niveau de plancher couvert habitable accessible directement par l'intérieur du bâtiment, situé au dessus de la cote de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation.

▪ Cote de la ligne d'eau sur la zone d'étude 2100 = 7,5 m IGN 69

Pour info : Niveau marin de référence (NMR) retenu : 9,12 m IGN 69 (hauteur d'eau à retenir par la digue)





### C. Insertion du secteur dans les documents supra-communaux

Hirel est soumise à plusieurs documents supra-communaux qui régissent son urbanisme et son aménagement :

- *Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne :*

Ce document régional cadre l'aménagement du territoire en Bretagne, fixant des objectifs qui s'appliquent à Hirel comme la préservation des paysages du Mont Saint-Michel, la lutte contre l'étalement urbain et la promotion d'une gestion sobre des ressources.

#### *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo :*

Il décline les orientations du SRADDET à l'échelle locale et impose une extension de l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage auquel appartient Hirel.

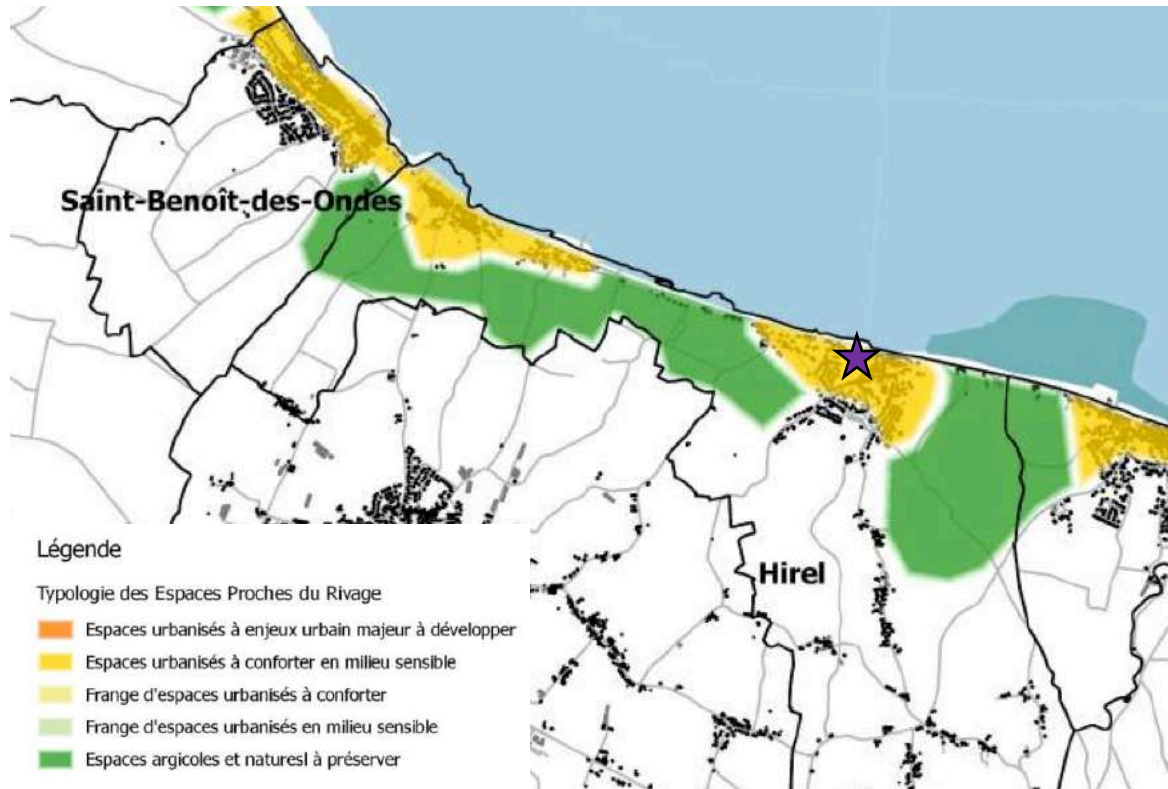
L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est réglementée par l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme : Il prévoit que l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le PLU selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCOT applicable.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, localise le secteur du Douviou au sein de son DOO au titre des espaces urbanisés à conforter en milieu sensible pour lesquels : « le caractère limité de l'extension de l'urbanisation permet de renforcer les centralités urbaines tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques et de sécurités pour assure une bonne intégration des nouvelles constructions, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, d'interstices non construits ou d'extension sur des secteurs non bâtis. De par les enjeux associés à la sensibilité des milieux, l'ampleur des nouvelles constructions sont, de fait, limitée. » (page 69 du DOO)

Contrairement à ce qui est affirmé dans le jugement du tribunal administratif, Hirel se situe en espace urbanisé à conforter en milieu sensible et n'est pas soumis à « l'urbanisation très mesurée du tissu urbain » propre aux franges d'espaces urbanisés en milieu sensible.

**Ainsi, conformément au jugement du tribunal administratif de Rennes le 18 mars 2024, le projet du Douviou a été revu pour assurer une limitation de l'ampleur des constructions par une densité limitée à environ 13 logements à l'hectare en densité globale et donc à environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP).**





★ Site du projet

Figure2 : Extrait de l'Annexe 3-B du SCoT du Pays de Saint-Malo

- **Le Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM) du Marais de Dol approuvé le 25 août 2016**

Spécifique aux zones exposées au risque de submersion marine, comme Hirel, ce plan vise à protéger les personnes et les biens en réglementant l'urbanisation dans les secteurs à risque. Le Secteur du Douviou est situé en zone constructible avec prescriptions b et B :

B : Aléas modérés, interdiction de constructions dites sensibles

b : Aléas faibles, grande souplesse y compris sur les constructions dites sensibles

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Ces documents encadrent la gestion des eaux et des risques d'inondation. Ils s'appliquent aussi aux zones humides présentes sur la commune, garantissant la préservation et la gestion durable des ressources en eau. Il fixe, pour la communauté d'agglomération de Saint-Malo, un débit de fuite maximal de 3 L/s/ha.



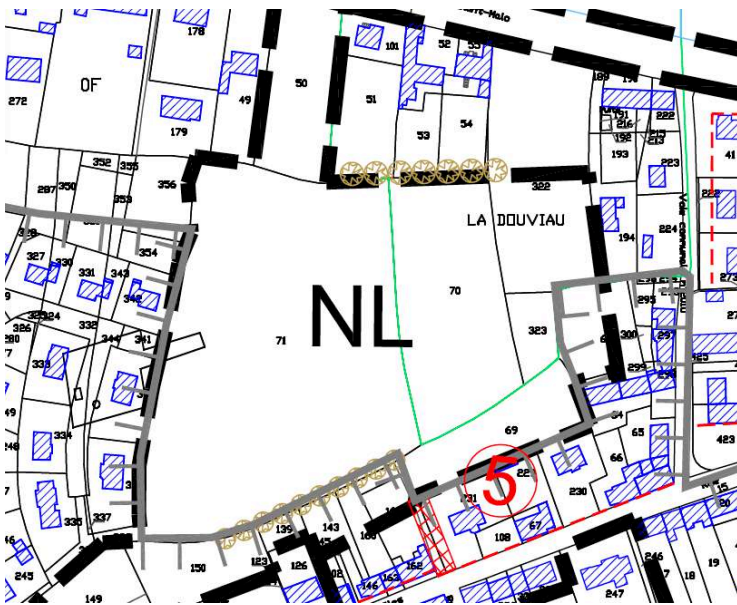


## 3 | LE CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE

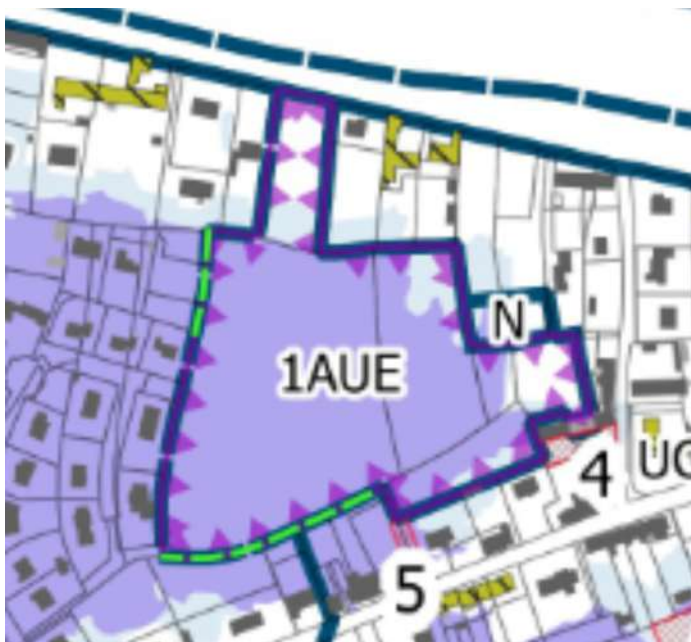
### 3.1 | Reclassement en zone 1AUe

Les terrains nécessitant un reclassement en zone 1AUe correspondent aux parcelles cadastrées F50, F70, F71, F63, F64, F69 et 323.

Extrait du zonage actuel au PLU de 2008 :

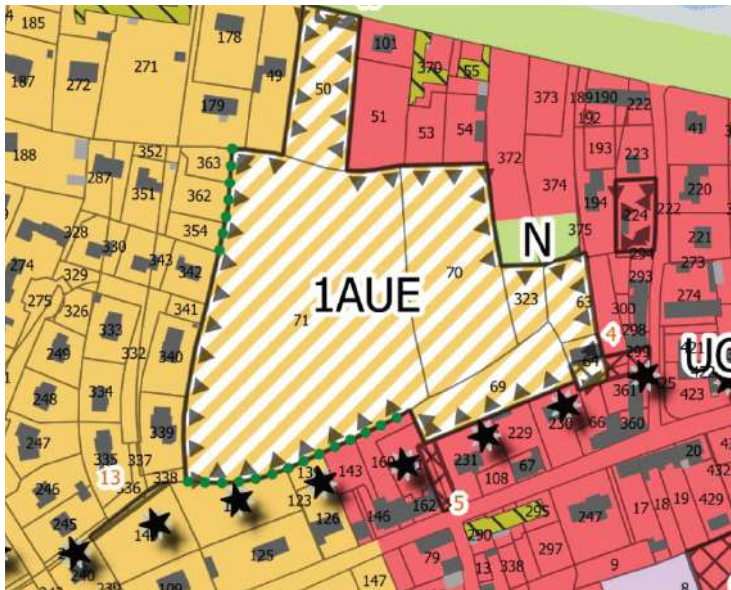


Extrait du zonage au PLU arrêté de 2019 :

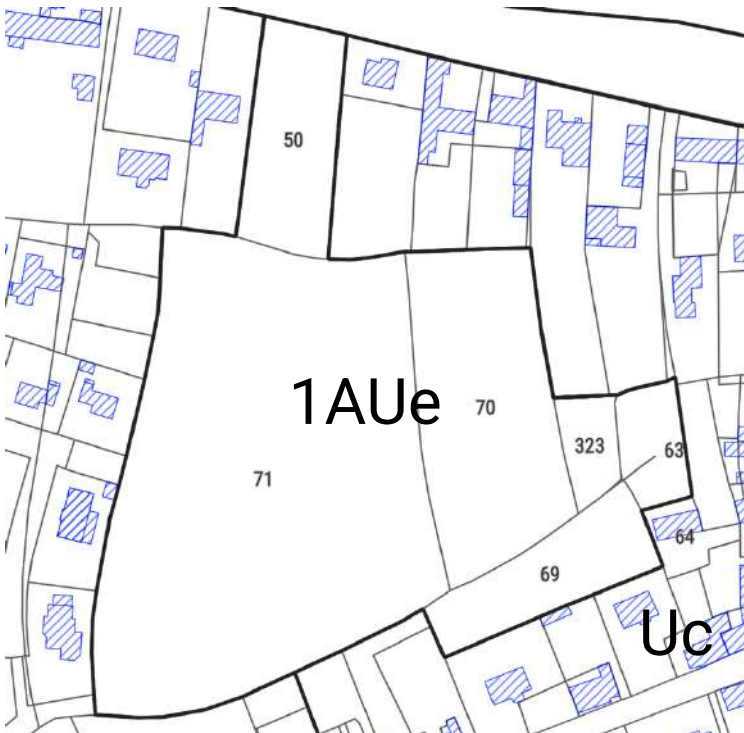




Extrait du zonage au PLU approuvé qui a fait l'objet du jugement d'annulation :



Extrait du zonage futur :







### 3.2 | Reclassement en UC d'une partie du périmètre

La parcelle F64, également concernée par le projet du Douviou est reclassée en zone UC.









### 3.3 | Création d'une OAP Douviou

L'OAP suivante est proposée au sein du PLU :

Le secteur du Douviou s'étend sur un périmètre d'environ 2,3 hectares dont 1,4 hectare environ sera aménagé à vocation d'habitat. Les logements envisagés sont composés d'une trentaine de lots dont environ 5 logements sociaux pour une densité d'environ 13 logements/hectare en densité globale et d'environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP).



**Légende :**

-  Secteur dédié à l'habitat
-  Secteur à vocation récréative
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre, paysager...)
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Principe de liaison douce (cycles, piétons)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou créer
-  Principe de carrefour à aménager





### *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Une attention particulière sera apportée pour traiter cet espace de manière qualitative et pour retrouver un îlot vert au cœur du bourg.

La maison d'habitation située à l'entrée du site pourra être démolie pour faciliter l'accès au secteur. Le projet intégrera la réalisation d'un aménagement routier de type plateau ralentisseur sur la Rue du Bord de Mer. Les orientations Nord-Sud seront privilégiées, en continuité avec la trame urbaine historique et favoriseront l'ensoleillement.



Figure 3 : préconisations d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

### *Mixité fonctionnelle et sociale*

Le projet devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sans toutefois exclure le phasage des travaux. Une densité d'environ 13 logements par ha sera respectée en densité globale, soit environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP) ce qui représente une trentaine de logements.

Compte tenu de la proximité du site avec le secteur de centralité, une partie du site pourra accueillir des commerces et des services en rez-de-chaussée avec des constructions à vocation d'habitation à l'étage.

Des logements de plain pieds comprenant une zone refuge pourront également être proposés à destination des personnes âgées. Ils pourront prendre la forme de maisons en bandes de petite taille.

Sera prévue la réalisation d'environ 5 logements locatifs sociaux (financement de type PLUS / PLA-I) ou équivalents pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventions respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements

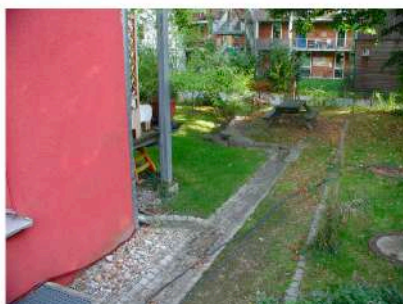




locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

### *Qualité environnementale et prévention des risques*

Le site constitue le poumon vert de l'agglomération d'Hirel. L'aménagement de ce secteur permettra de le rendre davantage accessible au public. Les éléments de paysage (biez et haies bocagères) seront préservés et mis en valeur. La gestion des eaux pluviales sera traitée par la création d'un ouvrage de temporisation intégré au sein d'un espace paysager accessible au public. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non-construits et non-dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.



photos : Gwenaél Desnos





Figure 4 : préconisations environnementales et de gestion des eaux pluviales

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

### Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, murs...).

### Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

### Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi de manière à inciter sa traversée. Un axe fort d'orientation Nord-Sud permettra d'irriguer le nouveau quartier avec des possibilités de cheminement. Des axes secondaires permettront la desserte de tous les lots. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

BIODIVERSITÉ	OBJECTIFS ET PROPOSITIONS
<div data-bbox="368 1200 517 1352"></div> <div data-bbox="236 1285 644 1496"><p><b>OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ</b></p><p>1 – Préserver et renforcer les éléments (haies et murs) pouvant constituer des habitats d'espèces autant que possible</p></div> <div data-bbox="217 1559 667 1944"><p><b>PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>• Conservation au maximum du nombre d'arbre existant</li><li>• Renforcement qualitatif du linéaire bocager par la création et le remplacement des éléments naturels : haies pluristratifiées et plurispécifiques, espèces autochtones, provenance locale, échelonné dans le temps</li><li>• Interdire la plantation d'espèces invasives dans règlement (cf. liste du CBN Brest)</li><li>• Marge de recul pour préserver haies : 5 à 8 m dans le domaine public et/ou inconstructible</li></ul></div>	<div data-bbox="689 1207 1197 1585"></div> <div data-bbox="1209 1303 1362 1568"><p>Strate arborescente</p><p>Strate Arbustive haute</p><p>Strate Arbustive basse</p><p>Strate herbacée</p></div> <div data-bbox="817 1630 1155 1648"><p>Haie fonctionnelle caractéristique pluristratifiée – Iao senn</p></div> <div data-bbox="689 1666 951 1935"></div> <div data-bbox="746 1899 900 1917"><p>Herbe de la pampa</p></div> <div data-bbox="995 1666 1257 1935"></div> <div data-bbox="1075 1688 1187 1706"><p>Laurier palme</p></div>





## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



- Légende :
- Muret en pierre
  - Haies (dense type roncier/prunelier)
  - Fossé en eau (fonctionnement à préserver)
  - Bambous
  - Roseaux
  - Laurier palme (invasif)
  - Arbres (Sureau)
  - Arbres (Verger)
  - Arbres (Saules)
  - 2 arbres non identifiés
  - Zone d'étude
  - Maison pouvant abriter des espèces protégées

Propositions pour la biodiversité sur schéma de l'état existant du site d'étude – Base satellite Géoportail, annotations IAO SENN



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

48





**BIODIVERSITÉ** OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



**OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ**

**2 – Limiter le dérangement de la faune locale pendant les travaux d'aménagement d'espaces verts et de débroussaillage ou d'abattage des arbres**

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Élagage et abattage d'arbres/arbustes	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Green	Yellow
Destruction de bâtiment (toitures et combles)	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Yellow	Yellow

Période optimale pour les travaux  
 Période favorable pour les travaux (sous condition d'avis écologue)  
 Période proscrite pour les travaux

**PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation**

- Adapter le planning des travaux réalisés sur les espaces naturels en fonction des périodes d'activité de la faune locale.

**BIODIVERSITÉ** OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



**OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ**

**3 – Préserver et favoriser la biodiversité dans le projet**



**PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation**

- Favoriser une **architecture intégrant la biodiversité** (gîtes artificiels pour la faune, clôtures avec espace pour la microfaune,...)
- Assurer un **entretien en gestion différenciée** (privilégier 1 fauche tardive) au niveau des espèces verts et sans phyto

**Calendrier d'entretien en gestion différenciée des espaces verts (proposition)**

Activités	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Suppression des arbres		Green	Green							Green	Green	Green
Taille des haies										Green	Green	Green
Si 1 fauche par an (permet de maintenir un abris hivernal pour les insectes) : fauche à 20 cm d hauteur d'herbe									Green	Green		
Si 2 fauches par an : fauche à 20 cm puis fauche rase						Green			Green	Green		
Ramassage des feuilles										Orange	Orange	Orange





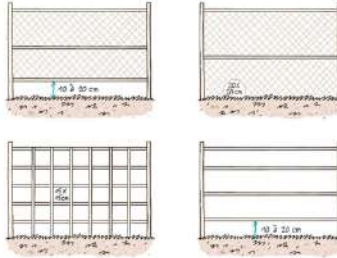
## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



### OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ

4 – Préserver et augmenter la perméabilité écologique du site/projet



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Biosphère Environnement



Passage à faune en découpant une partie de la clôture (tous les 15 m environ et hauteur à adapter selon la faune présente)

Modalité d'installation des clôtures peut être explicitée dans le règlement du lotissement.

### PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation

- Prévoir des clôtures adaptées aux passages de la faune et éviter le cloisonnement des parcelles (connexions entre jardins, espaces verts et éléments extérieurs au site...)



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec habillage décoratif) et de hauteur



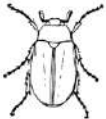
Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douvieu - Hirel (35)

51

## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



### OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ

5 – Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité au sein des opérations d'aménagement



- Multitude de distributeurs et de modèles.
- Objectifs pédagogiques et sensibilisation
- Doivent être associés à un milieu favorable aux insectes (prairies en fauche tardive, haies pluristratifiées...)

### PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation

- Augmenter le nombre de gîte disponible sur le site en associant aux ressources alimentaires nécessaires (gestion différenciée, renforcement des haies...)



Banc à insectes  
<https://blog.defi-ecologique.com/banc-refuge/>



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douvieu - Hirel (35)

52





## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



### OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ

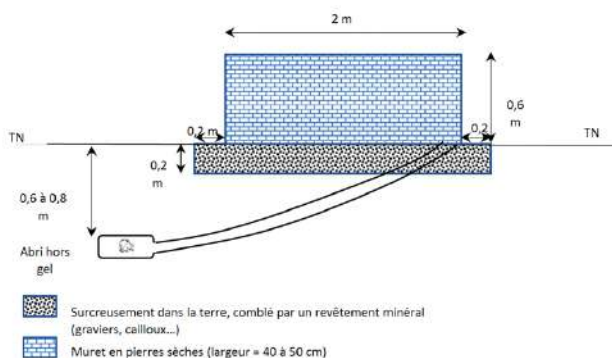
5 – Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité au sein des opérations d'aménagement

### PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation

- Augmenter le nombre de gîte disponible sur le site en l'associant aux ressources alimentaires nécessaires (gestion différenciée, renforcement des haies...)



- Plusieurs modèles existent et sont efficaces
- Valorisation des matériaux déjà sur place



## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



### OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ

5 – Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité au sein des opérations d'aménagement

### PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation

- Augmenter le nombre de gîte disponible sur le site en l'associant aux ressources alimentaires nécessaires (gestion différenciée, renforcement des haies...)



Le nichoir type « boîte aux lettres » est le plus facile à construire et convient à de nombreuses espèces.



Le nichoir type « à balcon » est un modèle amélioré car il protège davantage les oiseaux contre les intempéries et les prédateurs.

- Plusieurs modèles existent, sont efficaces et résistants (cf marque SCHWEGLER)
- Modèles adaptables selon les espèces rencontrées
- Peu coûteux







## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



### OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ

5 – Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité au sein des opérations d'aménagement



### PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation

- Augmenter le nombre de gîtes disponibles sur le site en l'associant aux ressources alimentaires nécessaires (gestion différenciée, renforcement des haies...)



- Adaptables aux projets (grands gîtes ou nichoirs individuels)
- Plusieurs modèles existent, sont efficaces et résistant (cf marque SCHWEGLER)
- Modèles adaptables selon les espèces rencontrées
- Tous les prix



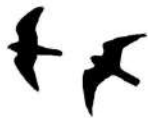
Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

55

## BIODIVERSITÉ

## OBJECTIFS ET PROPOSITIONS



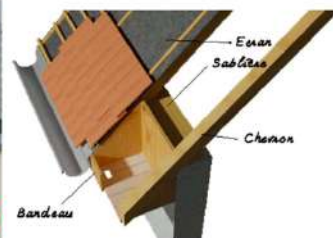
### OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX BIODIVERSITÉ

5 – Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité au sein des opérations d'aménagement



### PROPOSITIONS BIODIVERSITÉ Phase d'exploitation

- Augmenter le nombre de gîte disponible sur le site en l'associant aux ressources alimentaires nécessaires (gestion différenciée, renforcement des haies...)



- Adaptable aux projets (grands gîtes ou nichoirs individuels)
- Plusieurs modèles existent, sont efficaces et résistant (cf marque SCHWEGLER)
- Modèles adaptables selon les espèces rencontrées
- Tous les prix



Avril 2022

Contexte technique et réglementaire – Secteur Douviou - Hirel (35)

56





## 4 | EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pour rappel, le présent dossier fait l'objet d'une **évaluation environnementale** au titre des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est issue en partie de l'étude environnementale menée par le bureau d'études IAO SENN en avril 2022 spécifiquement sur le secteur du Douviou et complétée et mise à jour par l'agence CRAAFT. Les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 2.4.B et les documents supra-communaux au sein du chapitre 2.4.C du présent dossier de révision. Les autres éléments sont présentés dans cette partie du dossier.

### 4.1 | Solutions de substitutions et motifs pour lesquels le secteur a été retenu

Le site du Douviou a été retenu car il constitue un compromis optimal entre les besoins d'urbanisation de la commune, les impératifs environnementaux et les contraintes réglementaires. Bien que situé dans un environnement sensible, les caractéristiques spécifiques du site et les mesures d'atténuation prévues permettent de minimiser les impacts et de garantir un aménagement en cohérence avec les objectifs locaux et supra-communaux.

Les solutions de substitution ont été écartées pour les raisons suivantes :

- La mobilisation de parcelles situées en dehors des zones urbanisées aurait impliqué un étalement urbain contraire aux principes du SCoT du Pays de Saint-Malo et augmenté les impacts environnementaux.
- D'autres terrains présentent des contraintes environnementales plus importantes, comme la présence de zones humides, des habitats critiques ou des risques accrus de submersion.

Les motifs pour lesquels le secteur du Douviou a été retenu sont les suivants :

- Le secteur est situé en continuité immédiate avec des zones déjà urbanisées, conformément aux principes d'urbanisation des espaces proches du rivage définis par la Loi Littoral et le SCoT du Pays de Saint-Malo. Cette localisation limite l'étalement urbain et préserve les espaces agricoles et naturels plus éloignés.
- D'une surface de 2,3 hectares, le site permet de répondre aux besoins en logements identifiés par la commune, tout en respectant une densité maîtrisée adaptée au contexte local.
- Le site bénéficie d'une bonne accessibilité grâce aux infrastructures routières existantes, notamment en bordure d'une route communale principale. Cela limite le besoin de nouvelles infrastructures coûteuses et réduit les impacts liés à leur construction.
- Le Douviou est proche des équipements communaux et des commerces, favorisant un développement équilibré et limitant l'artificialisation supplémentaire pour créer de nouveaux services.





## 4.2 | Incidences possibles du projet sur l'environnement

### Susceptibilité d'affecter significativement une zone Natura 2000

**Commentaire :** Le secteur reclassé ne se situe pas dans une zone Natura 2000.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

### Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

**Commentaire :** Le secteur se situe à proximité d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux. Ainsi, une vigilance doit être portée pour préserver les habitats naturels et limiter les perturbations sur les espèces. Le règlement de la zone 1AUe et celui de l'OAP permettront de limiter les incidences de l'aménagement de la zone sur les milieux naturels et la biodiversité. Les cours d'eau, fossés et biez sont, par exemple, notifiés repérés comme à préserver au sein de l'OAP pour limiter les incidences sur le réseau hydrographique.

**Conclusion :** incidence limitée.

### Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

**Commentaire :** La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sera limitée à 1,4 hectare aménagé à vocation d'habitat sur l'ensemble du secteur. Une partie importante du site reste donc dédiée à des espaces verts et libres, limitant l'imperméabilisation des sols et conservant un équilibre entre bâti et nature.

**Conclusion :** incidence limitée.

### Incidences sur les zones humides

**Commentaire :** Le secteur reclassé ne contient pas de zones humides identifiées.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

### Incidences sur l'eau potable

**Commentaire :** La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine. Le projet n'entraînera pas d'impact significatif sur le système d'alimentation actuel.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

### Incidences sur la gestion des eaux pluviales

**Commentaire :** Le secteur reclassé est soumis au règlement de la zone 1AUe et aux prescriptions de l'OAP qui permettent d'assurer la gestion des eaux pluviales.

**Conclusion :** Incidence limitée.

### Incidences sur l'assainissement





**Commentaire :** Le secteur reclassé n'impactera pas significativement le réseau d'assainissement existant.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

### **Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti**

**Commentaire :** Le secteur reclassé est soumis au règlement de la zone 1AUe et aux prescriptions de l'OAP qui règlementent l'insertion paysagère des constructions. Les constructions règlementées au sein de l'OAP respectent les hauteurs et proportions des bâtiments situés dans les secteurs voisins. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, les habitations seront donc limitées à une hauteur maximale de 12 mètres conforme au règlement du PLU.

**Conclusion :** Incidence limitée.

### **Sols pollués et incidences sur les déchets**

**Commentaire :** Le secteur reclassé ne concerne pas de sols pollués, de carrières ou d'établissement de traitement des déchets. Il n'appartient pas à un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

### **Incidences sur les risques et nuisances**

**Commentaire :** Le secteur reclassé est soumis au règlement du PPRSM en vigueur sur la commune d'Hirel. Il n'engendrera pas de nuisances majeures et s'insérera en cohérence avec le tissu urbain existant.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

### **Incidences sur l'air, l'énergie, le climat**

**Commentaire :** Le reclassement du secteur n'a pas d'influence notable sur la concentration ou la dispersions de polluants atmosphériques, l'implantations d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution, l'exposition de la population ou la mobilité.

**Conclusion :** Pas d'incidence.

## **4.3 | Mesure d'évitement / réduction / compensation des incidences négatives**

Les mesures envisagées pour éviter ou réduire les possibles incidences environnementales reposent sur la complémentarité de deux types de mesures réglementaires. L'une relève de la conformité car vise le règlement graphique et écrit du PLU, l'autre de la compatibilité concernant les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) qui donnent les principes d'aménagement du projet. Les mesures détaillées dans ces différents outils réglementaires permettront d'encadrer l'aménagement de secteur sous forme d'orientations spécifiques graphiques et textuelles ainsi que de recommandations.





### **Intégration paysagère et architecturale**

- Limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres en lien avec le bâti existant pour maintenir l'harmonie architecturale du paysage résidentiel et de préserver les perspectives visuelles.

### **Gestion des eaux pluviales**

- Intégration des espaces verts au système de gestion des eaux pluviales avec des noues ou bassins régulateurs
- Préservation des fossés existants et du Biez pour maintenir le régime hydraulique naturel.

### **Préservation des habitats**

- Maintenir les haies existantes.
- Préservation des fossés, du Biez et des autres éléments structurants pour leur rôle écologique et hydraulique

### **Favorisation de la biodiversité**

- Intégrer des gîtes et abris pour la faune : nichoirs, hôtels à insectes et passages pour la microfaune dans les aménagements
- Prévoir une gestion différenciée des espaces verts : instaurer une fauche tardive pour maintenir les abris hivernaux pour la faune et préserver les ressources

### **Protections des espèces sensibles**

- Adapter le calendrier des travaux pour éviter les périodes sensibles pour la faune, comme la nidification (avril à juillet) ou l'hibernation
- Limiter les perturbations sonores et l'utilisation de produits phytosanitaires pour minimiser l'impact sur les écosystèmes environnants

## **4.4 | Indicateurs et modalités de suivi**

Afin de garantir la mise en œuvre effective des mesures d'atténuation et de compensation prévues dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du Douviou, des outils de suivi spécifiques seront déployés. Ces dispositifs permettront de surveiller les impacts du projet sur l'environnement et d'assurer sa compatibilité avec les réglementations locales et supra-communales.

### **Plan de suivi environnemental :**





Des mesures de suivi seront mises en place, incluant l'évolution de la biodiversité (notamment l'état des haies bocagères), la gestion des eaux pluviales (fonctionnement des bassins de rétention et qualité des rejets dans le biez).

Des contrôles réguliers seront réalisés, avec une fréquence adaptée à chaque thématique (annuels pour la biodiversité, trimestriels pour les eaux pluviales).

### **Suivi des travaux et de l'exploitation :**

Pendant la phase de chantier, un coordinateur environnemental sera désigné pour veiller au respect des prescriptions (protection des haies, maintien des fossés, respect du calendrier des travaux hors périodes de nidification et de migration).

Après aménagement, un suivi sera effectué pour garantir la bonne intégration des mesures d'accompagnement de la biodiversité (installation de gîtes pour la faune).

## **5 | RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hirel concerne le secteur du Douviou, un terrain d'environ 2,33 hectares situé en continuité des zones urbanisées existantes. L'objectif principal de cette révision est de permettre l'aménagement de nouveaux logements tout en garantissant la préservation de l'environnement et le respect des réglementations en vigueur.

### **4.5 | Choix du site**

Le secteur du Douviou a été retenu car il se trouve en continuité directe du tissu urbain, limitant l'étalement sur des zones naturelles ou agricoles. Bien qu'il soit situé dans un environnement sensible, notamment dans le périmètre de la baie du Mont-Saint-Michel, patrimoine mondial de l'UNESCO, le site présente peu de contraintes majeures :

- **Proximité immédiate du tissu urbain :** Le site est en continuité avec les quartiers existants, ce qui limite l'étalement urbain sur des espaces naturels ou agricoles.
- **Caractère stratégique pour la commune :** En réponse à la tension sur le marché de l'habitat, le projet prévoit la création d'une trentaine de logements donc 5 logements locatifs sociaux.
- **Conformité aux réglementations :** Le site respecte les exigences de la Loi Littoral et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, notamment pour une urbanisation limitée et bien intégrée dans les espaces proches du rivage.





## 4.6 | Les enjeux environnementaux identifiés

Le secteur présente une sensibilité environnementale particulière en raison de sa proximité avec des sites naturels remarquables, notamment :

- **La baie du Mont-Saint-Michel**, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, reconnue pour ses paysages uniques et son importance écologique.
- **Des zones Natura 2000**, désignées pour la protection des habitats naturels et des espèces d'oiseaux migrateurs.
- **Des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)** de type I et II, identifiées pour leur richesse biologique.
- Un réseau de **haies bocagères et fossés** connectés à la trame verte et bleue, jouant un rôle essentiel pour les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales.

## 4.7 | Les mesures pour protéger l'environnement

Le projet inclut des actions concrètes pour limiter son impact environnemental :

1. **Conservation des éléments naturels** :
  - Les haies et fossés existants seront maintenus pour préserver les habitats de la faune locale.
2. **Gestion durable des eaux pluviales** :
  - Un bassin de rétention paysager sera aménagé pour éviter les risques d'inondation et réguler les rejets d'eaux dans le biez.
3. **Protection de la biodiversité** :
  - Les travaux seront planifiés en dehors des périodes sensibles, comme la nidification des oiseaux.
  - Des aménagements spécifiques (nichoirs, hôtels à insectes) favoriseront la biodiversité.
4. **Suivi environnemental** :
  - Un plan de suivi sera mis en place, avec des contrôles réguliers et une implication des acteurs locaux.





## 4.8 | Conclusion

Le projet du Douviou répond à la fois aux besoins en logements de la commune et aux exigences environnementales. Grâce à une planification rigoureuse et des mesures adaptées, il permet un développement maîtrisé tout en préservant les ressources naturelles et le cadre de vie local.

