Plan Local d'Urbanisme

Modification **n°1** du PLU

- Notice de présentation -

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal	Le Maire

François BOULLAND
Géographe - Urbaniste

SOMMAIRE

A. Le PLU de la Ville-es-Nonais 5

1. Le PADD 5

2. La traduction règlementaire 5

B. Objets et justifications de la procédure de modification du PLU 7

1. Contexte 7

2. Une démarche ancrée dans les orientations du PADD 7

3. Justification du choix de procédure 8

C. Évolution des pièces réglementaires 10

1. Modification du règlement graphique 10

2. Modification du règlement écrit 11

3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation 13

D. Compatibilité du PLU avec le nouveau SCoT 16

1. Rappel du contexte 16

2. Grilles de compatibilité thématique 16

A. Le PLU de la Ville-es-Nonais

La version actuelle du PLU de la Ville-ès-Nonais a été approuvée le 18 mars 2025.

1. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se structure autour de trois piliers principaux qui guident les orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire de La Ville-ès-Nonais :

1. **Préserver les Ressources** :

Ce pilier met l'accent sur la protection et la valorisation des ressources naturelles du territoire. Il vise à renforcer le maillage écologique en préservant les zones agricoles et naturelles existantes. Cela implique notamment la confirmation des protections actuelles des espaces naturels maritimes et terrestres, ainsi que le renforcement des protections spécifiques aux espaces à forte valeur écologique pour maintenir l'intégrité de l'écosystème local.

2. **Habiter la Ville-ès-Nonais** :

Ce pilier aborde la stratégie de développement résidentiel de la commune en mettant l'accent sur la modération de la consommation de l'espace. Il vise à maîtriser le développement démographique, favoriser le renouvellement urbain, optimiser les espaces de vie et revisiter la centralité de la commune. L'objectif est de proposer des solutions d'habitat adaptées et durables qui répondent aux besoins de la population tout en préservant l'équilibre territorial.

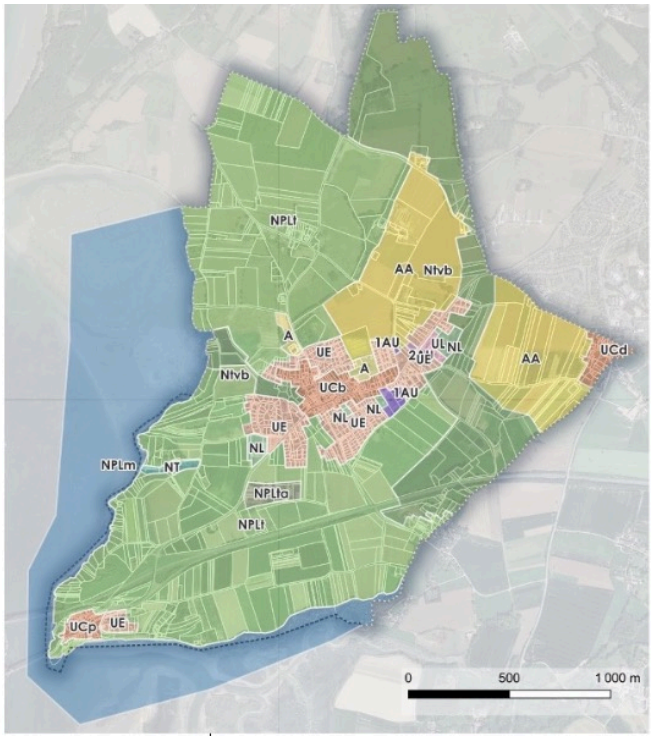
3. **Réinventer les Mobilités** :

Ce pilier concerne les moyens proposés par le PLU pour offrir à la population de La Ville-ès-Nonais de nouveaux supports de déplacement intra et intercommunaux. Il s'agit de structurer un axe central, de garantir une accessibilité pour tous en apaisant les entrées de bourg, d'élargir la connectivité, de favoriser des modes de déplacement alternatifs plus écologiques et de repenser les infrastructures pour une mobilité plus durable et harmonieuse.

2. La traduction règlementaire

Carte générale des zones et tableau des surfaces

libellé de la zone	surface en ha	Total zone
UE	27.37	
UCb	8.2	Total U : 42,19 ha
UCp	2.44	
UCd	3.22	
UL	0.96	
2AU	0.17	Total AU : 1,53 ha
1AU	1.36	
NL	3.07	
NT	1.25	
Ntvb	73.38	Total N : 590,2 ha
NPLt	250.98	
NPLta	2,77	
NPLm	134,94	
A	2,51	Total A : 66.37 ha
AA	63.86	



a. Résumé du règlement

Le règlement du PLU se structure par une première partie qui définit les dispositions générales à l'ensemble du territoire, notamment en décrivant les prescriptions qui se superposent aux règles des différentes zones : espaces boisés classés par exemple. Dans ces dispositions, on va aussi trouver les règles générales liées au stationnement ou aux marges de recul nécessaires le long des axes.

Les zones et leurs spécificités réglementaires

Dans une deuxième partie, le règlement présentes les règles spécifiques à chacune des zones du PLU :

- Les zones UC et UL favorisent une urbanisation dense à l'instar du tissu urbain ancien qu'elles couvrent. Les possibilités de sous-destinations sont plus large afin de favoriser la centralité du bourg (zone UCb et UL)
- Les zones UE, principalement résidentielles prône le développement de logements avec des règles assouplies pour favoriser la densification
- Les zones AU sont fléchées pour le développement résidentiel de la commune. Au-delà de leur règlement, elles font l'objet d'OAP de secteur décrites à la page suivante ;
- La zone NPlt correspond aux espaces proches du rivage. Les règles sont restrictives pour la construction, en cohérence avec la loi Littoral.
- Les zones Ntvb protègent les corridors écologiques et appliquent des règles strictes
- Les zones NL permettent uniquement des infrastructures sportives. Elles sont des espaces de respiration et d'agrément dans le bourg
- La zone NT permet, sur le camping municipal, d'agir sur les infrastructures existantes
- La zone A protège le potentiel agronomique des sols mais offre des possibilités de création de nouvelles infrastructures agricoles

b. Résumé des OAP

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont opposables :

Les OAP thématiques

Les OAP thématiques viennent guider les aménagements futurs sur des thèmes précis :

- L'OAP « trame verte et bleue » permet d'encadrer la réhabilitation des corridors écologiques sur la commune ;
- L'OAP « clôtures » vient guider les bonnes pratiques lors de la création d'une clôture ;
- L'OAP « densification douce » offre des principes d'aménagement venant favoriser la bonne intégration de nouveau bâtis dans le tissu urbain existant ;
- L'OAP « installations solaires » vient encadrer l'installation des panneaux solaires sur les toitures afin d'assurer leur bonne intégration paysagère

Les OAP sectorielles

Les OAP de secteur s'appliquent d'une part aux espaces visés par le développement :

- L'espace Roty afin de définir la nouvelle centralité du bourg
- La rue du Roi Arthur pour venir préciser l'aménagement des abords de l'îlot attenant
- Le Clos Cheneau afin d'encadrer l'implantation d'habitats réversibles

De plus, une OAP de secteur est spécifique à l'axe D366 / rue Jacques Cartier afin d'améliorer les abords de cet axe, notamment sur les entrées de bourg et sécuriser la circulation des modes doux.

B. Objets et justifications de la procédure de modification du PLU

1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de La Ville-ès-Nonais a été approuvé le 18 mars 2025. Ce document traduit réglementairement le projet de territoire porté par la municipalité, articulé autour de trois piliers fondateurs : la préservation des ressources naturelles, un développement résidentiel maîtrisé fondé sur le renouvellement urbain et la redéfinition de la centralité, et la réinvention des mobilités à l'échelle du bourg et du territoire.

Depuis son approbation, la commune a été sollicitée sur plusieurs projets opérationnels qui s'inscrivent directement dans la traduction concrète de son projet de territoire. Deux d'entre eux, stratégiques pour le développement du bourg, nécessitent une adaptation ciblée du document d'urbanisme. C'est l'objet de la présente modification n°1.

Un projet d'activités à l'Est du bourg : la parcelle de la rue Jacques Cartier
Le premier projet porte sur l'installation d'activités commerciales et de services sur la parcelle B 1573, localisée le long de la rue Jacques Cartier, à proximité de la salle multi-activités du Solidor. Représentant une emprise d'environ 2 170 m², ce terrain était jusqu'alors grevé de l'emplacement réservé n°4, institué pour un usage dont la pertinence s'est progressivement amoindrie au regard des besoins actuels de la collectivité.

Un projet à dominante résidentielle sur l'espace ROTY
Le second projet est porté par un opérateur immobilier et concerne l'espace ROTY, situé au Sud-Est du bourg, au contact de lotissements pavillonnaires.

L'OAP sectorielle ROTY, prévoit sur ce secteur une opération résidentielle avec une programmation diversifiée. La mise au point du projet opérationnel avec le promoteur a mis en lumière la nécessité de réviser certains paramètres de l'OAP pour les mettre en cohérence avec la réalité du terrain : le découpage des phases d'aménagement et le calcul de la densité, qui doit désormais intégrer la possibilité de créer des locaux d'activités, sans que l'ambition initiale et le nombre total de logements soit modifié.

2. Une démarche ancrée dans les orientations du PADD

Ces deux projets s'inscrivent directement dans les orientations de l'axe 2 du PADD, « Habiter la Ville-ès-Nonais », et plus particulièrement dans son sous-thème « une centralité revisitée ». Le PADD identifiait en effet la nécessité de réorganiser les activités de proximité sur la partie Est du bourg, en mobilisant les espaces de renouvellement urbain — notamment les entrepôts TYRO/ROTY — et en prévoyant des locaux professionnels en contact direct avec les nouveaux quartiers résidentiels pour redéfinir une polarité urbaine plus pertinente et adaptée au service de la population.

Extrait du PADD (p. 14 — « une centralité revisitée ») : *« Les limites du centre ancien, d'un point de vue fonctionnel, poussent la commune à réorganiser les activités de proximité sur la partie Est du bourg, en mobilisant les espaces de renouvellement urbain (entrepôts TYRO). L'objectif est d'étoffer l'offre locale en prévoyant des locaux professionnels en contact direct avec les nouveaux quartiers (zones à urbaniser) pour redéfinir une polarité urbaine plus pertinente et adaptée au service de la population. »*

La concrétisation de ces projets suppose d'adapter à la marge le document d'urbanisme, sans remettre en cause son économie générale ni les équilibres fondateurs du PADD. Les évolutions portées par la présente modification (deux au règlement graphique, deux au règlement écrit et trois aux OAP) sont toutes proportionnées à leurs objectifs.

3. Justification du choix de procédure

L'ensemble des évolutions portées dans ce dossier s'inscrit dans le cadre d'une modification de PLU (L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme) dans la mesure où aucune d'entre elles ne remet en cause les orientations définies par le PADD. En effet, le tableau ci-dessous vient expliquer en quoi elles ne portent pas atteinte aux équilibres généraux du document, aux protections environnementales ni aux espaces agricoles et naturels.

Pièce modifiée	Objet de la modification	Justification du recours à la procédure de modification
Règlement graphique	Suppression de l'emplacement réservé n°4 (parcelle B 1573, ~2 170 m², rue Jacques Cartier)	La suppression de cet emplacement réservé lève une servitude devenue sans objet au regard des besoins actuels de la collectivité. Elle n'induit pas de nouveaux droits à construire significatifs, ne modifie pas les équilibres entre zones et ne remet pas en cause les orientations du PADD. Elle ne génère pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur les continuités écologiques.
	Élargissement du périmètre de l'OAP D366 / rue Jacques Cartier à la parcelle B 1573 (2 170 m²)	L'extension du périmètre d'OAP sur la zone UL est une adaptation opérationnelle qui permet d'intégrer dans le cadre de l'aménagement de l'axe D366 la parcelle libérée par la suppression de l'ER n°4. Elle ne remet pas en cause les orientations fondamentales de l'OAP existante ni les équilibres du PADD.
Règlement écrit	Assouplissement des règles de stationnement pour les sous-destinations « artisanat et commerces de détail », « activités avec accueil d'une clientèle » et « bureaux »	La réduction des exigences de stationnement pour ces sous-destinations est rendue nécessaire par le contexte limité de l'espace disponible en zone UL et par la volonté de favoriser l'implantation d'activités de proximité. Cette modification du règlement n'affecte pas les orientations fondamentales du PADD et n'entraîne pas de changement d'usage majeur ni d'impact environnemental notable.
Règlement écrit	Ajout d'un paragraphe relatif aux EBC dans les dispositions générales	Correction d'une erreur matérielle du fait de l'absence d'une paragraphe sur la réglementation des EBC dans le règlement écrit
Règlement écrit	Ajout de la sous-destination « bureaux » à l'article UL 1 (zone UL)	L'ajout de la sous-destination « bureaux » en zone UL s'inscrit directement dans l'axe 2 du PADD (« Habiter la Ville-ès-Nonais ») et dans le sous-thème « une centralité revisitée » qui prévoit explicitement d'étoffer l'offre locale en prévoyant des locaux professionnels à l'Est du bourg. Il ne s'agit pas d'une remise en cause du PADD mais bien de sa traduction opérationnelle, sans création de zone nouvelle ni changement d'équilibre général du document.
OAP – D366 / rue Jacques Cartier	Modification du schéma d'aménagement et des principes de l'OAP (page 64-65 du PLU approuvé)	La modification du schéma et des principes de l'OAP D366 est rendue nécessaire par l'intégration de la parcelle B 1573 dans le périmètre (modification n°2) et par la volonté de préciser les conditions d'aménagement du secteur. Les objectifs d'ensemble de l'OAP – amélioration des abords de l'axe, sécurisation des modes doux – demeurent inchangés. Cette évolution ne remet pas en cause les orientations du PADD.

OAP – ROTY	Modification des volets « phasage » et « programmation » : rectification de la description des phases et de la densité, en tenant compte de la surface réelle du terrain (le nombre de logements reste inchangé)	Il s'agit d'une rectification factuelle et d'une mise en cohérence avec la réalité du terrain, sans remise en cause des objectifs de programmation. Le nombre de logements est maintenu. L'intégration du calcul de densité pour les activités ne modifie pas l'équilibre général du projet ROTY ni les orientations du PADD relatives au développement résidentiel et à la centralité.
	Modification du schéma de l'OAP ROTY : découpage des phases revu pour une meilleure cohérence avec la réalité du terrain, dans des proportions de surface sensiblement identiques	La modification du schéma est une adaptation technique au profit d'une meilleure lisibilité et d'une cohérence accrue avec la réalité parcellaire. Les grandes proportions et les objectifs du projet (promotion immobilière en renouvellement urbain, nombre de logements, vocation du secteur) restent inchangés. Cette évolution ne compromet pas l'économie générale du PADD ni les équilibres entre zones.

C.Évolution des pièces réglementaires

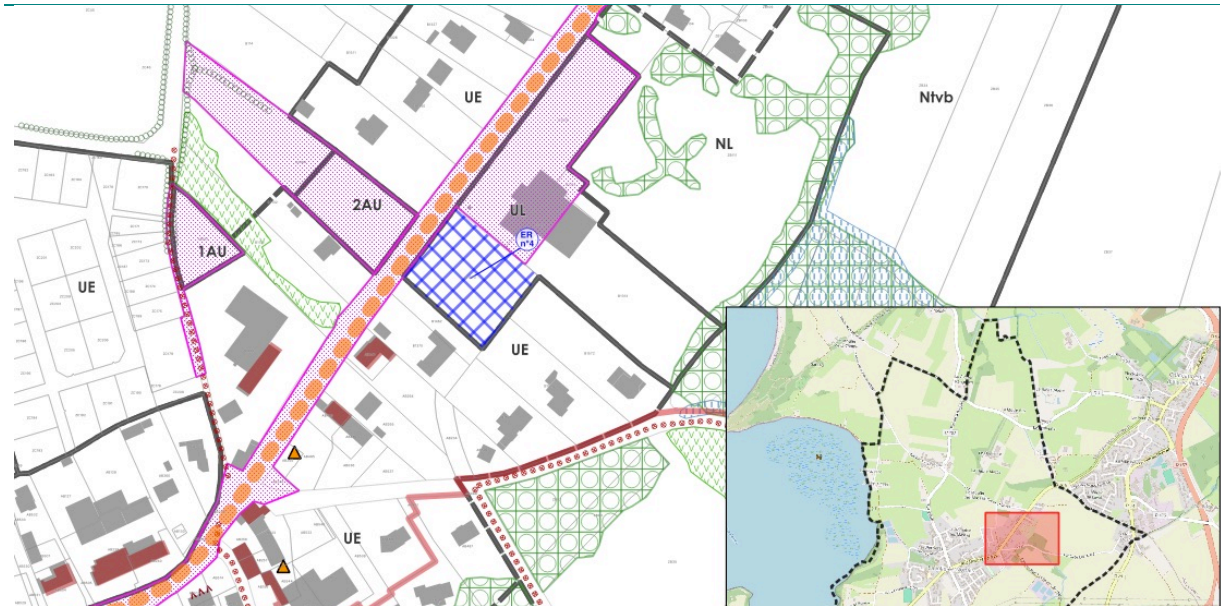
1. Modification du règlement graphique

c. Suppression d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n°4 (en hachuré bleu sur le plan) est situé dans le bourg, sur la parcelle B 1573, le long de la rue Jacques Cartier, à proximité de la salle multi-activités du Solidor. Cette emprise représente une surface d'environ 2170m².

d. Élargissement du périmètre d'OAP

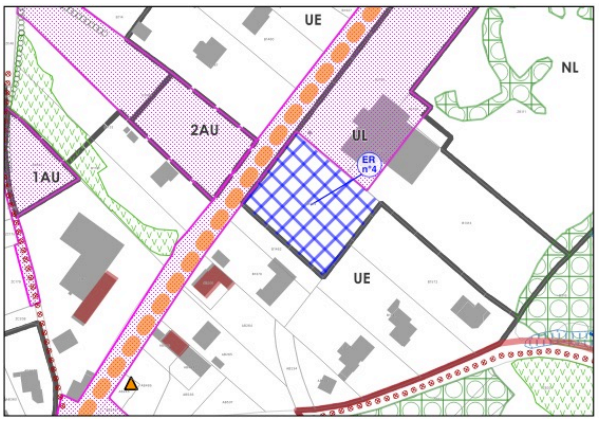
Le périmètre d'OAP D366/ rue Jacques Cartier est élargi à la parcelle B 1573 (2170m²).

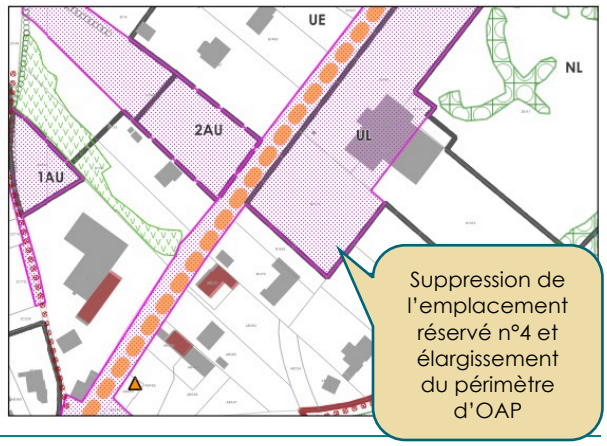


localisation du secteur

La modification du règlement graphique consiste à la suppression de l'emplacement réservé n°4 :

avant **après**





2. Modification du règlement écrit

a. Disposition générales relative aux stationnements

Au regard du contexte limités des activités pouvant s'implanter , il a été retenu d'assouplir le tableau des règles de stationnement (page 14) pour les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerces de détail », « activités avec accueil d'une clientèle » et « bureaux ».

Destinations	Sous-destinations :	Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***	Selon les besoins du projet
	Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation	***Logement***	1 place pour T1 et T2 et T3 construits à l'unité 1,5 place pour les T3 dans le cadre d'opération comprenant au moins 2 logements de ce type. En cas de nombre impair de logement, l'effectif de place est arrondi au nombre supérieur 2 places par logement T4 et plus prévoir 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'État (article L 151-35 du CU)
	Hébergement	1 place par place d'hébergement
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail,***	~~Pour les constructions de moins de 300m² : selon les besoins du projet et l'offre de stationnement public alentour. Pour les constructions de plus de 300m², 1 place de stationnement par fraction complète de 30m² de surface de plancher~~ **Selon les besoins du projet**
	Restauration,	1 place par fraction complète de 30m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	~~1 place par fraction complète de 50m² (en zone Ua, uniquement à partir de 300m² de surface de plancher)~~ **Selon les besoins du projet**
	Hébergement hôtelier et touristique,	1 place par fraction complète de 30m²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,***	Selon les besoins du projet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie,***	Selon les besoins du projet
	Entrepôt,	Selon les besoins du projet
	Bureau,	~~1 place par fraction complète de 40m²~~ **Selon les besoins du projet**

b. Sous-destination autorisées en zone UL

Afin d'élargir la diversification d'activités dans le bourg, la sous-destination « bureaux » est ajoutée à l'article UL 1

c. Ajout d'un paragraphe relatif aux EBC

Correction d'une erreur matérielle dû à l'absence d'un paragraphe (page 17) relatif à la réglementation des espaces boisés classés présents au règlement graphique.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au règlement graphique par une trame spécifique, au titre de l'article **L. 113-1 du code de l'urbanisme**.

Ce classement peut porter sur des bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, ainsi que sur des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignement.

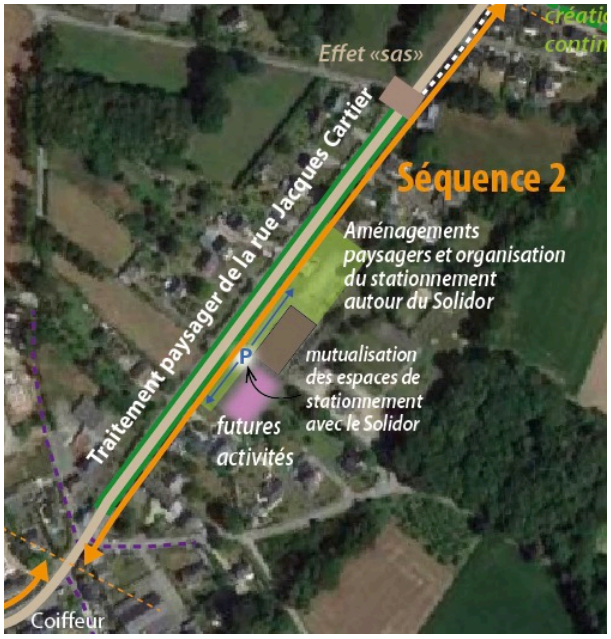
Les prescriptions du présent article s'appliquent quelle que soit la zone dans laquelle l'espace boisé classé est situé. En cas de superposition avec d'autres prescriptions, la règle la plus contraignante s'applique.

Conformément à l'article **L. 113-2 du code de l'urbanisme**, le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

a. *Modification de l'OAP « D 366 / rue jacques Cartier »*

Modification du schéma d'OAP (page 64) :

avant	après
	

Modification des principes d'OAP (page 65) :

avant

3.Le Solidor et le parc attenant sont mis en scène par le réaménagement de la voie qui prévoit un paysage planté qui permet d'améliorer le cadre de vie et la sécurisation des piétons/cyclistes

après

3.La salle du Solidor et ses abords sont réaménagés de manière à assurer :

- Des aménagement paysagers qui accompagnent la mise en valeur de l'entrée de bourg
- Une sécurisation des modes de déplacements doux et des abords de la salle (notamment dans le cadre d'évènements).
- Une réorganisation des espaces de stationnement permettant de les mutualiser avec les équipements/activités futures qui s'implanteront à proximité.

b. Modification de l'OAP « ROTY »

Volets « phasage » et « programmation »

Les volets « phasage » et « programmation » (page 47) sont modifiés pour rectifier la description des phases et la densité souhaitée en tenant compte de la réelle surface du terrain. Le nombre de logement reste inchangé. Un paragraphe est modifié pour intégrer la création d'activité dans le calcul de densité :

avant

Phasage :
Le phasage de cette opération se traduit en deux phases représentées graphiquement sur le schéma d'OAP :

- Phase 1 : les terrains des anciens entrepôts et la partie Sud du parc (plus de 7000m²)
- Phase 2 : la partie agricole (environ 4000m²)

Le nombre de logements par phase n'est pas précisé.

Programmation :
Sur l'ensemble des terrains ROTY **un minimum de 40 logements soit 36 logements/ha** sont envisagés en garantissant une programmation de diversification avec notamment :

- 12,5% de logements sociaux soit un minimum de 5 logements
- 30% de logements T3 et moins et 10% de T4

La répartition de cette programmation devra se faire de manière équilibrée sur l'ensemble de l'opération. L'idée est d'éviter une ségrégation des programmes sociaux et des petits logements qui devront dans la mesure du possible se fondre avec l'habitat individuel.

après

Phasage :
Le phasage de cette opération se traduit en deux phases représentées graphiquement sur le schéma d'OAP. Le nombre de logements par phase n'est pas précisé.

Programmation :
Sur l'ensemble des terrains ROTY **un minimum de 40 logements soit 32 logements/ha** sont envisagés en garantissant une programmation de diversification avec notamment :

- 12,5% de logements sociaux soit un minimum de 5 logements
- 30% de logements T3 et moins et 10% de T4

La répartition de cette programmation devra se faire de manière équilibrée sur l'ensemble de l'opération. En cas de création de locaux d'activités, le calcul de la densité pourra les intégrer comme équivalant logement.

Schéma d'OAP

Le schéma de l'OAP (page 51) est modifié pour un découpage des phases plus cohérent avec la réalité du terrain et en restant dans les même proportions de surface d'une version à l'autre :

avant	après
	

D. Compatibilité du PLU avec le nouveau SCoT

La présente analyse de la compatibilité du PLU de La Ville-ès-Nonais, approuvé le 18 mars 2025, avec le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du pays de Saint-Malo, approuvé le 19 décembre 2025 tient compte des évolutions apportée dans le cadre de la modification n°1.

Cette analyse vient croiser les objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs avec celles du PLU (PADD, règlements écrit et graphique, OAP, rapport de présentation et présente notice).

1. Rappel du contexte

La Ville-ès-Nonais est une commune littorale au sens du code de l'urbanisme (chapitre V du DOO, bord de l'estuaire de la Rance). Le bourg de La Ville-ès-Nonais est identifié parmi les 22 agglomérations littorales du territoire (Objectif 118) ; le hameau de Port Saint-Jean est classé « village » à vocation « densification globale, sans extension » (Objectif 119). Deux coupures d'urbanisation du DOO concernent le territoire communal (Objectif 127, n°14 et 15).

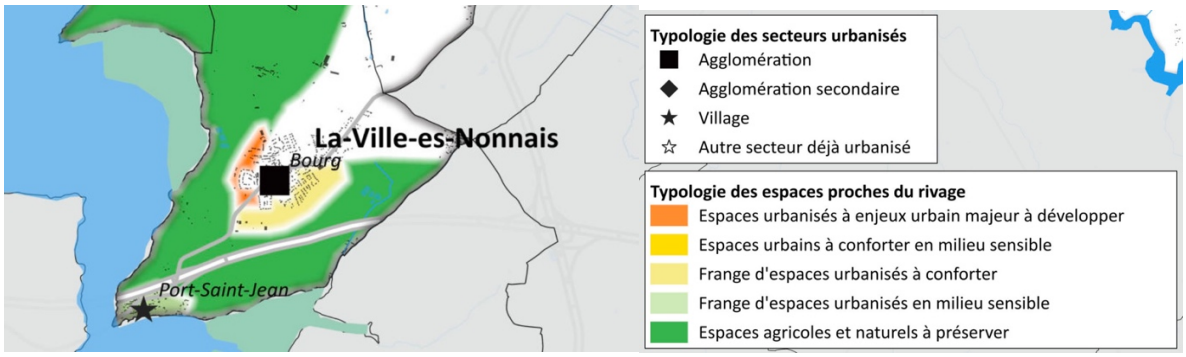
Le PLU ayant été approuvé le 18 mars 2025, soit antérieurement à l'approbation du SCoT le 19 décembre 2025, la commune est tenue de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le SCoT dans le délai prévu par le code de l'urbanisme.

La modification n°1 du PLU est l'occasion de réinterroger les différents objectifs du nouveau SCoT au regard du document approuvé en 2025 et de ses évolutions, si mineures sont-elles.

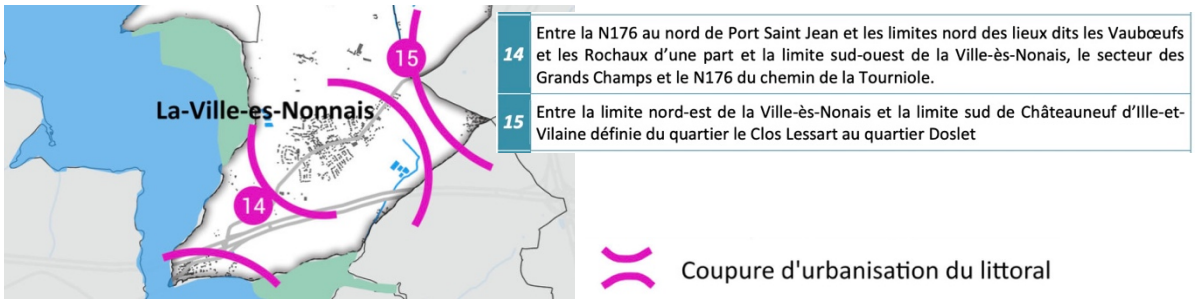
2. Grilles de compatibilité thématique

Thème	Prescription du SCoT (DOO)	Disposition du PLU	Appréciation	Observations
Armature territoriale (Objectif 1)	Commune classée en catégorie 5 « communes rurales et périurbaines de 1 000 à 2 000 habitants », secteur d'attractivité littorale (Tableau 1, p.12-13).	PADD : commune résidentielle de bord de Rance, 1 290 hab. (2024) avec 1 430 hab. projetés en 2034, soit +140 hab. (+1,09 %/an, réf. PLH agglo. de Saint-Malo).	**Compatible**	-
Production de logements et part en renouvellement urbain (Objectifs 56-57, tableau 9)	Part minimale de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine : 23 % (2026-2030) puis 45 % (2031-2040) pour les communes de la catégorie 5.	PADD : 74 logements programmés sur 2024-2036, dont 40 en renouvellement/densification et 34 en extension, soit 54 % en renouvellement urbain. Confirmé secteur par secteur dans les OAP : Roty (40 lgt), Roi Arthur (6 lgt), Clos Cheneau Est (4 lgt) et Ouest (3 lgt), soit 53 logements identifiés en OAP sectorielles, le reste en densification « douce ».	**Compatible**	Marge confortable par rapport au minimum SCoT, désormais vérifiée au niveau de chaque secteur d'OAP et non plus seulement au niveau du PADD. La modification de la densité sur l'espace ROTY (32 lgts/ha) ne change pas l'objectif de production (40 lgts). Les densités restent au-dessus des seuils du DOO.
Densité minimale de logements (Objectif 58, tableau 10)	Secteur littoral, catégorie 5 : densité moyenne minimale à la commune 24 lgt/ha (2026-2030), 26 lgt/ha (2031-2040) ; densité minimale par opération : 20 lgt/ha en extension, 17 lgt/ha en renouvellement.	OAP sectorielles (RP03, p.17 et OAP) : Roty 32 lgt/ha (mixte renouvellement/extension), Roi Arthur ≈47 lgt/ha (renouvellement), Clos Cheneau Est 25 lgt/ha (renouvellement), Clos Cheneau Ouest 33 lgt/ha (extension). Densité moyenne visée par le PLU : 30 lgt/ha	**Compatible**	Chaque secteur d'OAP dépasse individuellement les seuils applicables (20 ou 17 lgt/ha selon la nature).

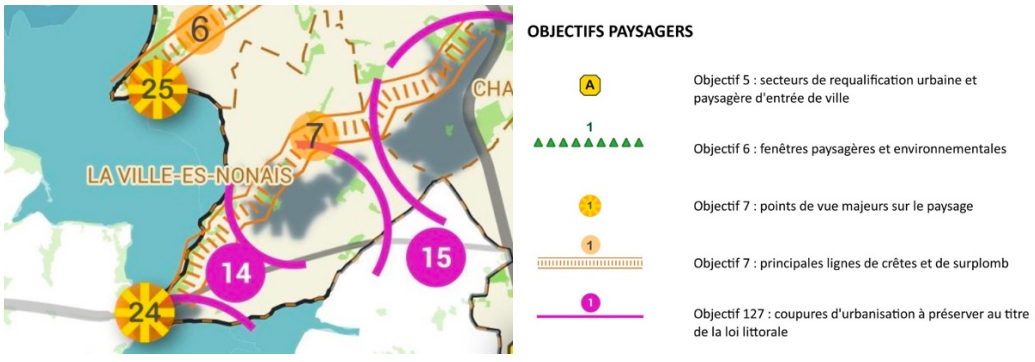
Thème	Prescription du SCoT (DOO)	Disposition du PLU	Appréciation	Observations
Sobriété foncière / enveloppe ENAF habitat (Objectifs 43-44 et 60, tableau 12)	Enveloppe maximale de consommation d'ENAF à vocation résidentielle/mixte pour La Ville-ès-Nonais : 2,9 ha (2021-2030), puis 1,3 ha (2031-2040).	L' estimation précise et sectorisée de la consommation d'ENAF du PLU : 0,75 ha sur l'ensemble des secteurs de projet (Roty : 6 650 m² ; Clos Cheneau Sud/Ouest : 880 m² ; Clos Cheneau Nord/Est et Roi Arthur comptabilisés en sus, cf. § 4). PADD : 1 ha annoncé en ordre de grandeur stratégique.	**Compatible**	Marge très large (0,75 ha sur 2,9 ha disponibles, soit 26 % de l'enveloppe 2021-2030). Le MOS 2024 annonce une consommation d'une parcelle au Vigneux (erreur à corriger)
Loi Littoral agglomération et village (Objectifs 118-119)	Le bourg de La Ville-ès-Nonais est identifié comme l'une des 22 agglomérations littorales du territoire. Le hameau de Port Saint-Jean est classé « village » à vocation « densification globale, sans extension ».	Règlement écrit : chapitre dédié « Dispositions liées à la loi Littoral », zones NPlt/NPLm (espaces proches du rivage), trame graphique des espaces remarquables Le rapport de présentation confirme que les zones U du PLU correspondent aux agglomérations (bourg, Doslet) et au village (Port Saint-Jean) identifiés par le SCoT.	**Compatible**	-
Espaces proches du rivage, bande des 100 m, espaces remarquables (Objectifs 124, 126, 128)	Délimitation des espaces proches du rivage et des espaces remarquables du littoral sur les cartes des annexes 11 et 13 du DOO.	Règlement écrit : zone NPlt (espaces proches du rivage), NPLm (partie maritime), trame graphique « espaces remarquables du littoral », dispositions bande des 100 m et délimitation des espaces proches du rivage.	**Compatible**	Le PLU dispose des outils réglementaires adaptés. Le rapport de présentation détaille précisément l'argumentaire relatif à ces dispositions



Thème	Prescription du SCoT (DOO)	Disposition du PLU	Appréciation	Observations
Coupures d'urbanisation (Objectif 127, tableau 36)	Deux coupures d'urbanisation concernent la commune : n°14 (secteur Vaubœufs/Rochaux/Grands Champs, au nord de Port Saint-Jean) et n°15 (secteur Clos Lessart/Doslet, limite avec Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine).	Règlement écrit : zones AA « traduisant une protection plus forte des espaces agricoles afin de garantir les coupures d'urbanisation ».	**Compatible**	Le principe réglementaire (zone AA dédiée et NPLt) est cohérent avec l'objectif du DOO.



Trame verte et bleue / biodiversité (Objectifs 11 à 24)	Protection stricte des réservoirs de biodiversité, des zones de perméabilité écologique, des cours d'eau, zones humides, maillage bocager et trame noire.	PADD (« Préserver les ressources ») : confirmation des zones agricoles et naturelles, restauration des corridors (vallon du Vault-Doré, franchissement RN176), protection du bocage et des zones humides (15 ha) au titre de l'art. L151-23 (inventaire SAGE Rance-Frémur. OAP thématique dédiée « Trame verte et bleue » (ripisylves, maillage bocager, continuités en milieu urbain).	**Compatible**	Convergence forte et désormais quantifiée (15 ha de zones humides, corridors nommés). La correspondance entre le zonage graphique (N/A, EBC, trame TVB)
Paysage / unités paysagères, entrées de bourg, points de vue (Objectifs 2, 5 à 7)	Commune rattachée à l'unité paysagère de la Vallée de la Rance, ; point de vue remarquable n°24 recensé sur la commune. Ligne de crête 7 (objectif 7) : maintien des points de vues majeurs	La ligne de crête n°7 concerne les franges Ouest du bourg. L'OAP TVB (page 12) indique les cônes de vue pour le maintien des perspectives sur le grand paysage. Les coupures d'urbanisation sont traduite dans le règlement graphique (zonage AA et NPLt) Les OAP D366/rue Jacques Cartier aborde l'aménagement des entrées de ville	**Compatible**	-



Thème	Prescription du SCoT (DOO)	Disposition du PLU	Appréciation	Observations
Risques naturels et nuisances (Objectifs 45 à 54)	Prise en compte du risque de submersion/inondation (PGRI, TRI Saint-Malo), du recul du trait de côte, du radon (niveau 3 pour la commune) et du bruit. En l'absence de PPR, l'objectif 45 du DOO précise que ses propres dispositions s'appliquent directement aux documents d'urbanisme.	la commune n'est couverte par aucun PPR inondation/submersion. Le seul risque identifié (Géorisques) est la remontée de nappe, jugé faible. Risque retrait-gonflement des argiles pris en compte dans le choix des secteurs de projet. RN176 classée par arrêté préfectoral de classement sonore du 12/02/2004. Règlement écrit : compatibilité PGRI rappelée, marges de recul (bande de 100 m hors agglomération le long de la RN176).	**Point de vigilance**	L'ajout d'une fiche d'information « Radon » devrait compléter les annexes sanitaires.
Énergies renouvelables (Objectifs 36-40)	Commune située en secteur à potentiel éolien jugé « moyen » ; encadrement du développement du photovoltaïque au sol et en toiture.	Règlement écrit : éoliennes interdites en zone UC ; OAP dédiée « installations photovoltaïques » encadrant leur implantation.	**Compatible**	Choix de zonage cohérent avec la protection paysagère du PADD (PNR, sites classés) ; pas d'objectif contraignant du DOO en volume d'énergie sur cette commune.
Eau potable et assainissement (Objectifs 28-31)	Adéquation du développement urbain avec les capacités d'assainissement et de production d'eau potable ; protection des périmètres de captage.	Règlement écrit : articles dédiés à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement collectif/non collectif ; annexes sanitaires jointes au dossier de PLU.	**Compatible**	Cohérence de principe ; la vérification quantitative des capacités résiduelles relève des annexes sanitaires (hors périmètre de cette analyse).
Équipement commercial (Objectifs 100 à 111)	Organisation de l'offre commerciale autour des centralités. Pour les « communes rurales et périurbaines de moins de 2 000 habitants » (catégorie de La Ville-ès-Nonais), le DOO autorise 1 centralité principale	À l'échelle de La-Ville-ès-Nonais, le bourg fait office de centralité principale. Le PADD a défini une volonté de décaler la dynamique commerciale vers l'Est du bourg dans la mesure où le centre ancien est très peu adapté notamment du point de vue du stationnement. Conformément aux OAP, le développement de cellules commerciales et de service est privilégié sur l'axe de la rue Jacques Cartier (entrée du secteur ROTY et zone UL à côté de la salle Solidor)	**Compatible**	Le DOO précise explicitement (p.107) qu'il « ne donne pas d'indication concernant le périmètre des centralités des niveaux d'armature relatifs aux communes rurales et périurbaines de moins de 2 000 habitants » : c'est donc au PLU communal de délimiter lui-même le périmètre de sa centralité, en fonction des caractéristiques urbaines du bourg.