



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme
de Cherrueix (35)**

N° 005499 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 4 décembre 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Cherrueix (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Cherrueix pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 septembre 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (^a, ^b, ^c...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (¹, ², ³...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

Synthèse de l'avis

Cherrueix est une commune littorale d'Ille-et-Vilaine, d'une superficie de 12,69 km² abritant une population de 1 106 habitants¹, située à 9 km de Dol-de-Bretagne et 27 km de Saint-Malo. La commune a pour objectif d'accueillir 59 habitants supplémentaires à échéance 2035. Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) repose sur une hypothèse de croissance démographique annuelle de + 0,5 %. La commune estime son besoin à sept/huit logements par an, soit près de 77 logements entre 2025 et 2035. A ces 77 logements s'ajoutent 38 logements prévus dans le cadre d'un permis d'aménager ayant été accordé en mai 2023. Ainsi, 117 logements seront produits entre 2025 et 2035, dont 56 logements en extension urbaine, 59 en densification et 2 logements en changement de destination.

Le projet de révision du PLU prévoit une consommation des sols de 3,82 ha. Huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP)^a sectorielles encadrent l'aménagement de secteurs en extension et en densification et quatre OAP thématiques prévoient des dispositions relatives à « l'habitat », aux « continuités écologiques », à la « trame verte, bleue^b et noire^c », au « cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire » et aux « énergies renouvelables ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae, pour la révision du PLU de Cherrueix, sont la **limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la reconquête de la qualité des milieux aquatiques, la préservation de la biodiversité et de ses habitats, la prise en compte des risques naturels (inondation, submersion marine, recul du trait de côte) et les mobilités.**

L'état initial doit être renforcé sur l'assainissement des eaux usées, notamment sur l'assainissement non collectif (ANC). La projection démographique retenue apparaît en décalage avec les dernières tendances observées et le besoin en logements apparaît surdimensionné : 117 logements prévus pour 59 habitants supplémentaires à échéance 2035. Par ailleurs, la consommation des sols prévue sur la commune entre 2025 et 2035, de l'ordre de 5,3 ha, est en augmentation par rapport à la période précédente (2011-2021 : 3,9 ha). D'une part, cette consommation ne permet pas de s'inscrire dans les objectifs fixés au niveau national, ainsi qu'au niveau régional par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)^d de Bretagne. D'autre part, tant le besoin en logements que la consommation prévue par la commune ne répondent pas aux objectifs définis par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) révisé du Pays de Saint-Malo.

Enfin, le dossier ne semble pas prendre la mesure des enjeux liés aux risques naturels puisque les logements qui seront produits à échéance 2035 se verront rapidement touchés par la montée des eaux et soumis au risque d'inondation par submersion marine.

L'Ae recommande, afin d'améliorer à la fois le projet et la qualité de son évaluation :

- **de réinterroger le projet communal et le besoin en logements, et d'envisager un scénario d'aménagement plus économe en consommation d'espace ;**
- **de démontrer que le projet s'inscrit dans la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols définie par la loi « Climat et résilience » ;**
- **d'actualiser la justification du projet avec le schéma de cohérence territoriale en cours de révision ;**
- **d'actualiser l'état initial de l'environnement avec les données relatives à l'assainissement non collectif et ses incidences sur les milieux récepteurs ;**
- **d'identifier les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin et d'interdire les constructions dans les futurs secteurs submersibles ;**
- **rendre plus résilientes les constructions existantes dans les secteurs à risque.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

¹ Insee, 2022.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Cherrueix (35) et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de PLU.....	6
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	7
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	7
2.1. Observations générales.....	7
2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement.....	8
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	8
2.4. Dispositif de suivi.....	9
3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....	9
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	10
1.1.1. Habitat.....	10
1.1.2. Préservation effective des sols.....	10
3.2. Préservation de la biodiversité et de ses habitats.....	11
3.3. Gestion des eaux usées.....	12
3.4. Les risques d'inondation, de submersion marine et de recul du trait de côte, dans un contexte de changement climatique.....	12
3.5. Mobilités et déplacements.....	14
GLOSSAIRE.....	16

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Cherrueix (35) et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Ce paragraphe aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2022.

Cherrueix est une commune littorale, située au Nord-Est du département d'Ille-et-Vilaine, d'une superficie de 12,69 km² abritant une population de 1 106 habitants, située à 9 km de Dol-de-Bretagne et 27 km de Saint-Malo. Elle est membre de la communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel et s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo².



Figure 1 : Localisation de Cherrueix - source Géoportail

La population communale a diminué entre 2016 et 2022 avec un taux d'évolution démographique moyen annuel de -0,2 %, en progression par rapport à la période 2011-2016 (- 0,4%). La part des logements vacants est faible (2,3%) et en diminution par rapport à la période précédente (3,2 % en 2016), ce qui traduit un marché immobilier tendu. La part des résidences secondaires est importante (34,9%).

La commune de Cherrueix est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 juillet 2007.

² Approuvé le 8 décembre 2017, modifié le 6 mars 2020.

En matière de gestion de l'eau, le territoire est concerné par les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Loire-Bretagne (SDAGE Loire-Bretagne)^e et celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du « Bassin côtier de la région de Dol »³. La commune de Cherrueix est concernée par deux masses d'eau^f de surface :

- « Le Guyoult depuis Dol-de-Bretagne jusqu'à la mer » (cours d'eau) : en état écologique moyen. D'un point de vue chimique, les risques de non atteinte du bon état écologique de cette masse d'eau concernent les macro-polluants ponctuels et les pollutions diffuses aux pesticides ;
- « Baie du Mont-Saint-Michel » (masse d'eau côtière) : en bon état écologique.

Par ailleurs, la commune est concernée par une masse d'eau souterraine (« Bassin versant du Marais de Dol ») en bon état écologique.

La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU), de type lagunage, d'une capacité nominale de 1 900 équivalents-habitants (EH)^g, mise en service en janvier 1991 dont les effluents sont rejetés dans un petit cours d'eau côtier entre Couesnon et Rance. En 2023, la STEU présentait une charge en entrée de 1 110 EH.

Au plan de la biodiversité remarquable, le territoire compte deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)^h de types 1 et 2 (« Estran sablo-vaseux de la baie du Mont Saint-Michel » et « Baie du Mont Saint-Michel »). Cherrueix fait partie du site inscrit de la Baie du Mont Saint-Michel qui est classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

Concernant les mobilités, selon l'Insee (2022), 92,1 % des ménages disposent d'au moins un véhicule. Les déplacements domicile-travail se font majoritairement en véhicules motorisés individuels (77,9 %). 4,8 % des actifs utilisent un mode de mobilité actifⁱ et 4,7 % les transports en commun. Le taux de cyclabilité de la voirie communale est de 4,7 %⁴ (linéaire cyclable : 4,16 m/habitant)⁵. La commune dispose d'une aire de covoiturage, située sur le parking du cimetière, comprenant environ cinq places de stationnement.

À l'exception de la saison estivale, en 2025 aucune ligne régulière du réseau régional BreizhGo ne traversait le territoire (ligne 17 reliant St Malo à Pontorson en longeant la côte en été). Les arrêts les plus proches desservis à l'année par BreizhGo se situent sur les communes de Dol-de-Bretagne et Pontorson (desservies par les lignes 17A et 17B) ainsi que sur l'ouest de Saint Malo (desservi par les lignes 10 et 8A). Les lignes Breizhgo sont cependant en cours de refonte à l'automne 2025. L'intercommunalité du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel propose un service de transport en commun exceptionnel les mercredis et samedis, permettant aux habitants de se rendre respectivement sur les marchés de Pontorson et de Dol-de-Bretagne (« Gallo'bus », via un système de réservation.

Enfin, le territoire est concerné par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 et par le plan d'actions de prévention des inondations (PAPI) du marais de Dol. La commune est également couverte par un plan de prévention des risques d'inondation par submersion marine (PPRsm) du « Marais de Dol »⁶, par une stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI) de Saint-Malo à la Baie du Mont-Saint-Michel⁷ et elle est répertoriée dans le TRI (territoire à risque important d'inondation) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel »⁸.

1.2. Présentation du projet de PLU

Ce paragraphe aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.

Dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune a décidé de mener son projet de révision autour de sept axes : « Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain », « Rechercher une diversification de l'offre en logements », « Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre en compte les enjeux patrimoniaux », « Améliorer et anticiper la

³ Approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.

⁴ Le taux de cyclabilité de la voirie est le rapport du linéaire de voirie cyclable au linéaire de voirie potentiellement cyclable.

⁵ Source : Taux de cyclabilité de la voirie des communes en juin 2024, Vélo et Territoires. [Vélo et Territoires - Observatoires](#)

⁶ Approuvé le 25 août 2016.

⁷ Approuvé le 26 novembre 2018.

⁸ Arrêté du 22 octobre 2018.

situation autour des mobilités », « Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé », « Préserver la trame verte, bleue et noire », « Prendre en compte les risques et nuisances ».

Sur la base d'une croissance démographique annuelle de + 0,5 %, la commune de Cherrueix a pour perspective d'accueillir près de 59 habitants supplémentaires à échéance 2035 (soit 1 213 habitants en 2035), sur la base d'une projection de la population existante de 1 154 en 2025. Pour accueillir cette population nouvelle, la collectivité estime un besoin d'environ 77 logements (dont 43 logements du fait du desserrement des ménages⁹), soit environ huit logements par an. A ces 77 logements s'ajoutent 38 logements prévus dans le cadre d'un permis d'aménager ayant été accordé en mai 2023. Ainsi, 117 logements seront produits entre 2025 et 2035, dont 56 logements en extension urbaine, 59 en densification et 2 par changement de destination.

Le projet de PLU prévoit la consommation de 3,82 ha entre 2025 et 2035, dont 1,49 ha au sein des tissus urbanisés et 2,33 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles » encadrent l'aménagement de secteurs en extension et en densification et quatre OAP thématiques prévoient des dispositions relatives à l'«Habitat », aux « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire », au « Cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire » et aux « Énergies renouvelables ».

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU identifiés par l'autorité environnementale sont :

- **la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional^k ;
- **la préservation de la biodiversité et de ses habitats** ;
- **la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques**, en raison de la sensibilité de certaines masses d'eau situées sur le territoire et au regard de la présence de la filière conchylicole sur le territoire ;
- **les risques naturels (inondation, submersion marine et recul du trait de côte)**, dans un contexte de changement climatique.

Les enjeux des mobilités nécessitent également d'être traités.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier remis à l'autorité environnementale est clair et bien structuré concernant l'état initial et le diagnostic. Le résumé non technique (RNT) synthétise bien le dossier. Toutefois, la partie dédiée à l'évaluation environnementale ne reflète pas les attendus de celle-ci. En effet, aucun chapitre ne vient mettre en exergue la démarche ERC^l qui a été menée dans le cadre du projet de révision du PLU.

En outre, le dossier ne présente aucunement la réflexion menée et les différents scénarios en termes de secteurs d'extension. **L'autorité environnementale rappelle que l'étude de solutions de substitution raisonnables est un élément attendu de l'évaluation environnementale et que cette démarche doit être expliquée et portée à la connaissance du public.**

Par ailleurs, le dossier gagnerait en clarté avec une carte synthétique reprenant l'ensemble des localisations des différentes OAP du projet de PLU. De plus, le dossier ne contient pas de cartographie de bonne facture concernant la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la commune et des territoires limitrophes. Ainsi,

⁹ Le desserrement des ménages est estimé par la commune à 1,88 personne/logement.

cette absence de cartographie ne permet pas une bonne compréhension pour le lecteur des enjeux de la TVB et des continuités écologiques.

Enfin, bien qu'un permis d'aménager sur le secteur Les Sablons ait été accordé en mai 2023 (38 logements sur 1,7 ha en extension), le projet du PLU ne semble pas en avoir tenu compte. En effet, le dossier rappelle à de multiples reprises que cette consommation des sols est engagée, tout comme la production de logements. Pourtant, les travaux n'ont pas encore commencé et **les 38 logements qui seront créés dans ce cadre doivent être pris en compte dans le besoin en logements de la commune pour son projet de PLU, tout comme la consommation des sols induite par ce permis d'aménager afin d'éviter toute consommation d'ENAF superflue.**

L'Ae recommande :

- **d'actualiser l'évaluation environnementale avec un chapitre dédié à la séquence « éviter-réduire-compenser » ;**
- **de présenter des scénarios alternatifs pour la localisation des futures zones à urbaniser et de justifier le choix du projet retenu, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;**
- **d'intégrer le permis d'aménager du secteur des Sablons dans le projet communal et dans le besoin en logements estimé par la commune.**

2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement

Le diagnostic est clair et facile à lire. Il repositionne régulièrement la commune dans un cadre supra-communal (communauté de communes, communes limitrophes ou département). Toutefois, le dossier n'aborde que très peu l'assainissement non collectif (ANC) : les éléments présentés à ce sujet se révèlent être lacunaires et le dossier doit être complété (nombre d'ANC, localisation, caractérisation des ANC à risques et mesures correctives...).

Les futurs espaces à urbaniser et les inventaires qui ont été réalisés sont décrits trop rapidement. Si l'Ae note l'absence de zones humides^m sur ces secteurs, l'état initial doit être complété par des inventaires faune-flore « quatre saisons » actualisés.

L'Ae recommande de :

- **compléter l'état initial concernant l'assainissement non collectif et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs, en précisant les mesures correctives associées ;**
- **fournir des inventaires faune-flore actualisés et complets pour chaque future zone à urbaniser.**

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le dossier s'appuie sur deux projections démographiques pour déterminer le taux de croissance annuel moyen (TCAM) à horizon 2035 :

- un scénario « *poursuite de la tendance récente 2020-2022* », s'appuyant sur un TCAM de + 0,8 %/an aboutissant à une augmentation de 96 habitants (1 250 habitants en 2035) et à un besoin de 94 logements, dont 43 logements pour le desserrement des ménages ;
- un scénario « *poursuite de la tendance de la période 2011-2022* », s'appuyant sur un TCAM de - 0,3 %/an aboutissant à une diminution de 34 habitants (1 108 habitants en 2035) et à un besoin de 25 logements (43 pour le desserrement des ménages desquels sont soustraits 18 logements du fait de la perte d'habitants).

In fine, la commune opte pour un scénario proche du scénario « *poursuite de la tendance récente* », retenant une croissance démographique de + 0,5 % et une taille des ménages de 1,88, aboutissant ainsi à une augmentation de 59 habitants (1 213 habitants en 2035) et à un besoin d'environ 75/80 logements dont 43 logements pour le desserrement des ménages. La commune le justifie notamment au regard du besoin « *d'intégrer le phénomène de desserrement démographique particulièrement marqué sur le territoire* », « *de prendre en compte le coup parti du lotissement Les Sablons (couvert par un permis d'aménager) et la*

réalisation de 38 logements », et du fait de « l'augmentation de la population et du parc de logement depuis trois années ».

Un choix plus proche du scénario « *poursuite de la tendance de la période 2011-2022* », plus cohérent avec les tendances observées, ne nécessiterait aucune construction en extension. **Ce choix qui détermine le nombre de logements à construire pour accueillir la population nouvelle a des conséquences importantes sur le plan environnemental, en termes de consommation foncière notamment.**

Par ailleurs, le besoin en logements de la commune apparaît surestimé : 117 logements pour un gain de 59 habitants à échéance 2035, soit l'équivalent de seulement 0,5 nouvel habitant par nouveau logement. A cet égard, l'Ae relève que le SCoT révisé du Pays de Saint-Malo prévoit ; pour la communauté de communes du « Pays de Dol – Baie du Mont-Saint-Michel » ; 175 logements entre 2026-2030, puis 155 logements entre 2031-2040 répartis sur 19 communes (dont Dol-de-Bretagne, Baguer Morvan, Pleine-Fougères, Roz-Landrieux...). **Or la commune de Cherrueix prévoit à elle seule 117 logements entre 2025 et 2035.**

L'Ae rappelle que le PLU de Cherrueix devra être rendu compatible avec le SCoT dans l'année¹⁰ suivant l'approbation de ce dernier. **L'Ae invite la commune à réinterroger dès à présent son projet et son besoin en logements au regard du futur SCoT révisé.**

L'Ae recommande :

- ***de revoir et justifier le besoin en logements au regard du nombre d'habitants supplémentaires à échéance 2035 ;***
- ***d'actualiser le projet communal pour le rendre compatible avec le SCoT en cours de révision ;***
- ***de justifier ce projet au regard du SCoT révisé et de l'ensemble des communes de la communauté de communes du Pays de Dol – Baie du Mont-Saint-Michel.***

2.4. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comprend plusieurs indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) relatifs aux grandes thématiques du territoire. Le volet « cycle de l'eau » doit quant à lui être complété avec le nombre d'installations en assainissement non collectif (ANC) ainsi qu'avec la part d'ANC à risque sanitaire/environnemental. Le volet « démographie et logement » doit être complété avec le nombre de résidences secondaires. Le volet « risques » doit être complété avec le nombre de logements et d'habitants situés en zone inondable. Par ailleurs, la commune doit aussi intégrer des indicateurs relatifs aux thématiques plus transversales, en lien avec la transition écologique (maîtrise énergétique, bilan des émissions de gaz à effet de serre, etc.).

Enfin, les indicateurs de suivi ne sont pas opérationnels, car ils ne sont reliés ni à des objectifs ni à des valeurs seuils : ils ne sont donc pas à même de déclencher une alerte permettant la prise de mesures correctrices en cas de constat d'incidences négatives pendant la mise en œuvre du PLU.

L'Ae recommande de :

- ***compléter le dispositif de suivi des volets « cycle de l'eau », « démographie et logement » et « risques » afin de permettre un suivi cohérent avec les enjeux environnementaux propres au territoire ;***
- ***renforcer l'efficacité du dispositif de suivi par l'ajout d'objectifs permettant la définition de mesures correctrices et par la définition des modalités d'utilisation et de publication des résultats de ce suivi.***

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

¹⁰ Ou dans les trois ans, si cela implique une révision du PLU.

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

1.1.1. Habitat

La commune affiche un taux de résidences secondaires de 34,5 % (Insee 2022). La commune a prévu de mettre en œuvre des politiques publiques permettant de limiter la production de résidences secondaires. En effet, elle indique prévoir la majoration de la taxe sur les résidences secondaires, l'encadrement de la location saisonnière, la prime acquéreur dans les futures opérations d'aménagement, ainsi que la mise en place d'une servitude d'urbanisme délimitant des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale.

Ainsi, l'Ae note qu'un réel effort est réalisé par la commune afin de limiter les résidences secondaires puisque **que la commune a fait le choix de mettre en place la servitude des résidences principales" sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP, à l'exception du secteur Les Sablons** dont le permis d'aménager a déjà été accordé (soit cinq des six secteurs d'OAP).

L'Ae recommande de mettre également en place la servitude de résidence principale sur le secteur « Les Sablons ».

En effet, bien que le permis d'aménager ait été accordé en mai 2023, les données Copernicus (photo interprétation d'images satellite Sentinel-2) indiquent que les travaux n'ont pas encore débuté.

Par ailleurs, l'Ae relève que la commune a fait le choix de développer une offre à vocation sociale répartie sur la quasi-totalité des secteurs soumis à OAP (à l'exception du gisement n°5). Ainsi, près de 16 % des logements sont prévus en logements sociaux. Toutefois, ce chiffre se révèle en deçà des objectifs fixés par le SCoT révisé, lequel prévoit un objectif minimum de 20 % de production de logements abordables dans la commune de Cherrueix.

L'Ae recommande donc d'augmenter la part des logements sociaux sur l'ensemble des secteurs à orientation d'aménagement et de programmation, y compris le secteur « Les Sablons » faisant l'objet d'un permis d'aménager.

S'agissant des densités, le SCoT du Pays de Saint-Malo établit une densité minimale moyenne de 24 logements par hectare à l'échelle de la commune entre 2026 et 2031 et de 26 logements entre 2031 et 2041. L'Ae relève que le projet de révision du PLU prévoit bien une densité importante au sein des différentes OAP « habitat », de 29 à 73 logements par hectare concernant les OAP en densification et de 22 à 29 logements par hectare concernant les OAP en extension.

Enfin, les données Insee 2022 font état d'un parc composé de 77 % de logements de 4 pièces ou plus. En 2022, 96,5 % du parc de logements correspondent à des maisons contre 3,1 % à des appartements. Sur les 115 logements à produire, le projet de PLU prévoit 36 logements en intermédiaire/collectif, dont 28 au sein de l'enveloppe urbaine et seulement huit sur les secteurs en extension. L'Ae relève que la production de tels logements ne répond pas aux besoins identifiés lors du diagnostic ni au PADD, dont les conclusions indiquent un manque de petits logements. Ainsi, **les OAP dédiées à l'habitat doivent prescrire un habitat cohérent avec la réalité des besoins identifiés.**

L'Ae recommande :

- ***d'augmenter le taux de logements sociaux au sein de la production de logements, sur l'ensemble des secteurs à OAP y compris le secteur Les Sablons, afin d'être en conformité avec les objectifs fixés par le SCoT révisé du Pays de Saint-Malo ;***
- ***de reprendre les OAP afin d'y retranscrire une typologie de logements correspondant aux besoins.***

1.1.2. Préservation effective des sols

Pour rappel, sur la période 2011-2021 selon le MOS°, 3,9 ha de terres agricoles et naturelles ont été consommés, dont 3 ha pour l'habitat. Le dossier estime la consommation d'ENAF à environ 5,28 ha entre août 2021 et 2035, dont :

- 1,46 ha entre 2021 et l'arrêt du PLU (soit une trentaine de nouvelles constructions à vocation résidentielle) ;
- 3,82 ha entre 2025 et 2035 (projet de PLU), dont 1,49 ha au sein des tissus urbanisés et 2,33 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Le dossier précise que la consommation d'ENAF engendrée par l'extension de la zone d'activités des Beaux Bois est décomptée de l'enveloppe de l'intercommunalité, par conséquent la surface consommée (2,7 ha) n'apparaît pas dans le décompte ci-dessus.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo, dont la révision a été arrêtée le 28 février 2025, définit pour la commune de Cherrueix, 1,6 ha de surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle sur la période 2021-2030 et 0,7 ha sur la période 2031-2040.

Malgré l'effort de la commune dont le projet est majoritairement axé sur la densification et le recentrage de l'urbanisation, qui permet de limiter le mitage et la fragmentation des espaces agricoles et naturels, **la consommation des sols se révèle particulièrement importante et en augmentation par rapport à la période précédente (2011-2021)**. En effet, **suivant les objectifs définis par le SCoT, la consommation d'ENAF de la commune ne devrait pas dépasser 2,3 ha entre 2021 et 2040**. La consommation foncière projetée à dix ans (5,3 hectares) se révèle donc au-dessus des objectifs et non conforme principes de la loi Climat et résilience, du futur SCoT et du code de l'urbanisme, dont le respect incombe à la commune.

L'Ae recommande :

- **d'envisager un scénario d'urbanisation plus économe en consommation d'espaces ;**
- **de renforcer les efforts de sobriété foncière pour être en adéquation avec les objectifs la loi « climat et résilience » et du SRADDET de Bretagne, et être en compatibilité avec le SCoT révisé.**

3.2. Préservation de la biodiversité et de ses habitats

Pour préserver et valoriser le paysage, la commune s'appuie principalement sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue recensés sur le territoire (réseau hydrographique, secteurs boisés, haies). Ainsi, 4,5 ha de boisements sont protégés au titre des éléments paysagers à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent un linéaire de 14,5 km ; le règlement prévoit la protection des haies denses aux abords des cours d'eau et des circuits de randonnées avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et obligation de compensation par replantation.

Le règlement indique que dans les zones humides identifiées dans le document graphique¹¹ sont interdits toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ainsi que tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégralité de la zone humide. **Toutefois, le règlement doit préciser que toutes les zones humides doivent être préservées, qu'elles aient été identifiées au règlement graphique ou non.** Par ailleurs, le règlement doit imposer un recul minimal de 10 m afin de préserver les zones humides, qu'elles aient été identifiées au règlement graphique ou non, cette zone tampon permettant de préserver leurs fonctionnalités écologiques mais aussi hydrologiques.

Le dossier comporte une OAP thématique « trame verte, bleue et noire » qui reprend des grands principes de préservation de la biodiversité (identification des réservoirs de biodiversité, des boisements, des zones humides, etc.) et qui aborde la trame noire. Le contenu de cette OAP, intéressante en tant que telle, mais ne fixant que des grandes orientations, **doit être renforcé afin de transformer certaines recommandations en prescriptions, et permettre de préserver ou restaurer les continuités écologiques du territoire.**

L'Ae recommande de :

¹¹ Le dossier indique que les zones humides identifiées dans le document graphique « ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées par le SAGE des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne en octobre 2009 ; cette prélocalisation n'étant pas suffisamment précise, aucune protection n'est appliquée sur ces zones humides prélocalisées ».

- **préciser dans le règlement que toutes les zones humides doivent faire l'objet d'une protection, qu'elles aient été identifiées ou non au document graphique ;**
- **prévoir au règlement des mesures relatives à la préservation des fonctionnalités des zones humides, avec notamment la mise en place d'espaces tampon d'au moins 10 m ;**
- **reprendre l'OAP « trame verte et bleue » afin de lui donner un caractère plus prescriptif.**

3.3. Gestion des eaux usées

La gestion des eaux usées n'est abordée que d'un point de vue technique par rapport à la capacité de la STEU à traiter les effluents supplémentaires. Les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif ; le dossier estime une augmentation de près de 145 EH d'ici 2035. La commune dispose d'une STEU conforme en performance et en équipement dont la charge en entrée représente 58% de sa capacité totale. La STEU dispose donc d'une réserve suffisante pour l'augmentation de population visée d'ici 2035.

Le dossier d'évaluation environnementale est lacunaire concernant les dispositifs d'assainissement non collectif. Les seules informations présentes au dossier révèlent la présence de 118 dispositifs sur la commune, dont cinq conformes, un non conforme sans danger pour la santé des personnes ou l'environnement et six non conformes avec danger pour la sécurité des personnes ou l'environnement (selon les données du service public d'assainissement non collectif (SPANC) en 2023). Il serait utile de compléter le dossier d'évaluation environnementale avec des cartes de localisation des ANC de la commune et d'y apporter une analyse permettant de croiser les données avec les secteurs à enjeux (zones inondables, zones conchylicoles, zones de baignade...).

Le dossier ne présente aucune évaluation des incidences de ce défaut de conformité sur le milieu, et donc aucune action ou mesure de réduction de l'incidence des rejets de l'ANC sur les milieux. En outre, le rapport ne comprend que peu d'éléments quant à l'enjeu de la qualité des masses d'eau superficielles alors même que certaines affichent un état écologique moyen (par exemple le cours d'eau « *Le Guyoult depuis Dol-de-Bretagne jusqu'à la mer* »). L'évaluation environnementale doit analyser les incidences des systèmes d'assainissement sur les milieux naturels. En effet, compte tenu des enjeux de santé liés à la baignade et à la conchyliculture sur le territoire, il convient de mieux traiter cette problématique.

L'Ae recommande, afin de prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, de caractériser les effets sur les milieux récepteurs des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que de ceux liés à l'assainissement non collectif.

Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec l'atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur.

3.4. Les risques d'inondation, de submersion marine et de recul du trait de côte, dans un contexte de changement climatique

La vulnérabilité du territoire aux risques naturels actuels et futurs, en raison du changement climatique, est très importante : risques de submersion marine, de recul du trait de côte et d'inondations, aggravés par l'urbanisation qui s'est majoritairement développée sur la côte ainsi que par la pression touristique saisonnière. Les phénomènes vont s'accroître avec le réchauffement climatique, notamment à travers l'élévation du niveau de la mer et l'augmentation de la fréquence des événements extrêmes.

La commune de Cherrueix n'est pas comprise dans la liste des communes « *dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral* » annexée au décret n°2022-750 du 29 avril 2022 modifié. Toutefois **le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Saint-Malo révisé indique que les communes concernées par le recul et non inscrites sur cette liste doivent faire l'objet de mesures préventives appropriées.**

La très grande majorité du territoire de la commune se trouve en zone de prescription ou d'interdiction du plan de prévention du risque de submersion marine (PPRsm) réglementant les projets. Le bourg est en sa

Ainsi, les choix d'urbanisation de la commune sont limités et un grand nombre **des logements prévus dans le cadre du projet de révision du PLU de Cherrueix se situe dans des zones à risques naturels, certains cumulant plusieurs types d'aléas**. Bien que ces choix aient été faits au regard des différents plans en vigueur (PPRsm notamment), ces derniers se révèlent parfois anciens et se base sur une élévation de 20 cm du niveau marin. Or les études plus récentes (dont le scénario SSP5-8.5 du 6^{ème} rapport du GIEC), traduisent des niveaux marins bien plus élevés aux horizons 2050 et 2100 (jusqu'à 1,10 m), impliquant donc davantage de secteurs urbanisés dans le risque de submersion marine.

En effet, le TRI (territoire à risque important d'inondation) de « *Saint-Malo – Baie du mont Saint-Michel* » estime à près de 845 le nombre d'habitants en zone inondable dans la commune de Cherrueix dans le cas d'un scénario moyen dû au changement climatique et à près de 1 142 personnes dans le cas d'un scénario extrême, soit quasiment l'intégralité de la population communale.

 Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne	Avis délibéré n° 005499 / A PP du 4 décembre 2025 Révision du PLU de Cherruex (35)	13/16
--	---	-------

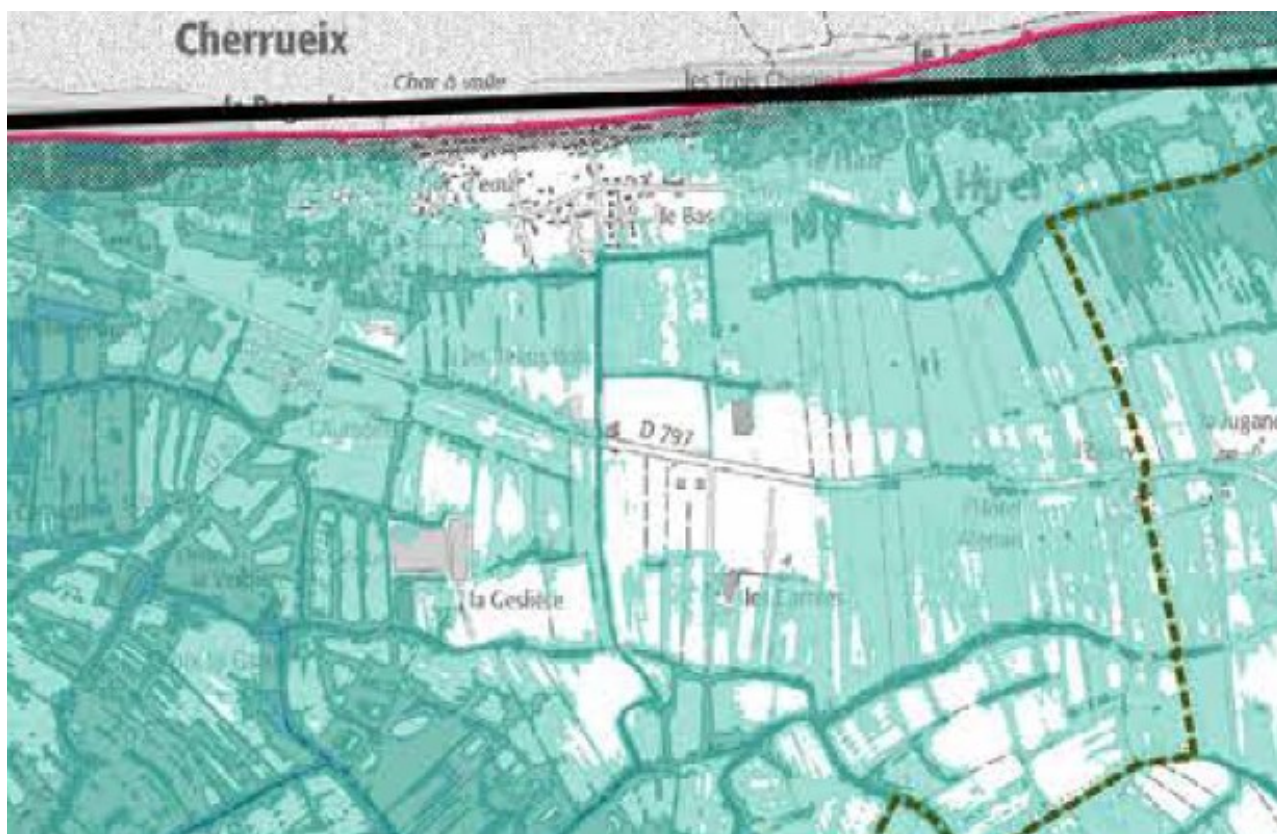


Figure 3 : Cartographie des surfaces inondables – Planche n°9, scénario moyen avec changement climatique
(Source : TRI Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel)

L'Ae recommande :

- **d'identifier, au vu des derniers travaux du groupe international d'experts sur le climat (GIEC), les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin ;**
- **de prendre en compte le risque d'inondation ainsi déterminé au titre des enjeux environnementaux, dans un contexte d'aggravation prévisible lié au changement climatique, et de décliner la séquence « éviter-réduire-compenser » ;**
- **d'interdire les constructions dans les futurs secteurs submersibles ;**
- **de rendre plus résilientes les constructions existantes dans les secteurs à risque.**

3.5. Mobilités et déplacements

L'Ae note qu'une aire de covoiturage a récemment été réalisée le long de la rue de la Saline (constituée de cinq places) et que le projet de PLU prévoit l'installation d'une borne de recharge électrique sur le parking du pôle médical. Toutefois, les enjeux de mobilités et de déplacements font l'objet d'un traitement sommaire au niveau de l'évaluation environnementale et aucune réflexion ni démarche ne semblent avoir été initiées pour réduire l'usage de la voiture individuelle.

Dans le projet de PLU, la commune n'a prévu aucun emplacement réservé^p concernant la création d'infrastructures cyclables ou de liaisons douces. Le projet n'étudie pas le développement potentiel du covoiturage et du vélo alors même que seulement 27,1 % (Insee 2022) des habitants de Cherrueix travaillent et résident sur la commune. Par ailleurs, le dossier ne traite pas des potentiels conflits d'usage dans le cadre des liaisons relatives à l'activité conchylicole, particulièrement le long de la route de la Baie entre les sites du port de Cherrueix et du Vivier-sur-mer.

L'Ae recommande de :

	Avis délibéré n° 005499 / A PP du 4 décembre 2025 Révision du PLU de Cherrueix (35)	14/16
---	--	-------

- *compléter l'évaluation environnementale par les stratégies mises en œuvre pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;*
- *préciser les conditions globales d'incitation à l'usage du vélo et de la marche pour les trajets internes au bourg, ainsi que les modalités de sécurisation des itinéraires empruntés par les modes actifs dans la commune ;*
- *mener une réflexion sur les conflits d'usage liés à l'activité conchylicole.*

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

GLOSSAIRE

- ^a **Orientation d'aménagement et de programmation** : ensemble de dispositions opposables qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).
- ^b **Trame verte et bleue** : réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau, plans d'eau et zones humides)
- ^c **Trame noire** : ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.
- ^d **SRADET** : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Celui de Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024.
- ^e **SDAGE Loire Bretagne 2022-2027** : approuvé le 18 mars 2022. Pour aller plus loin : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>
- ^f **Masse d'eau** : portion homogène de milieux aquatiques de surface ou souterrains (cours d'eau, canal, aquifère, zone côtière...).
- ^g **Équivalent-habitant (EH)** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité de traitement d'une station de traitement des eaux usées.
- ^h **ZNIEFF** : secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. **De type I** : espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire ; **de type II** : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.
- ⁱ **Modes actifs ou mobilité active** : modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, mais aussi la trottinette non électrique, les rollers, etc.
- ^j **Desserrement des ménages** : diminution du nombre moyen de personnes par ménage
- ^k **Zéro artificialisation nette (ZAN)** : la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADET) de Bretagne modifié le 17 avril 2024 fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 et des objectifs intermédiaires.
- ^l **Eviter-réduire-compenser (ERC)** : La séquence « ERC » vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.
- ^m **Zone humide** : terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ([article L. 211-1, 1° du code de l'environnement](#)).
- ⁿ **Servitude de résidence principale** : l'article [L. 151-14-1 du code de l'urbanisme](#) permet, dans un plan local d'urbanisme, de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.
- ^o **MOS** (mode d'occupation des sols) : [outil de référence en Bretagne](#) pour mesurer l'évolution de l'usage des sols.
- ^p **Emplacement réservé** : servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée (réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, de programmes de logements...).