



VILLE DE PLERIN

**PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 17 NOVEMBRE 2014**

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
NOTE DE PRESENTATION**

PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2014, et est devenu exécutoire le 28 novembre 2014, après accomplissement des mesures de publicité et transmission au contrôle de légalité.

A l'occasion de la mise en œuvre de ce nouveau document communal de planification sont apparues des erreurs qui ont été rectifiées par le biais d'une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2016.

Depuis la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la modification est la procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU.

Cette procédure a été reconduite dans les mêmes termes par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 qui a remplacé l'article L.123-13-3 par de nouveaux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Depuis lors, et afin de tenir compte :

- de l'évolution de certains projets d'équipements ou d'urbanisation, nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques et de la liste des emplacements réservés,
- des difficultés d'application de certaines dispositions du règlement littéral, observées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol,

il est apparu opportun d'engager une nouvelle évolution mesurée du document communal de planification en matière d'urbanisme, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2017.

Il s'agit, au cas d'espèce, d'une modification de droit commun, régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme et qui comprend une enquête publique.

Compte tenu du transfert de la compétence en matière de PLU, au bénéfice de Saint-Brieuc Armor Agglomération, intervenu le 27 mars 2017, il appartient désormais à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale de se prononcer sur l'utilité d'une modification de PLU, préalablement à sa mise en œuvre opérationnelle.

C'est en ce sens que le conseil d'agglomération a délibéré en séance du 28 septembre 2017.

* * *

La présente note vient compléter le rapport de présentation du plan local d'urbanisme approuvé le 17 novembre 2014, rapport auquel il peut-être utile de se référer.

I LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PRESENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il s'agit d'apporter des modifications mesurées aux différentes pièces composant le document d'urbanisme communal. Ces évolutions sont les suivantes :

1/ Suppression de l'opération n°14 « réservation de terrains pour création d'un parking rue des Horizons dans le secteur des Rosaires » inscrite au bénéfice de la commune.

Cette opération, d'une superficie de 5 928 m² ne se justifie plus, dans la mesure où la commune dispose de la maîtrise du foncier concerné.

Le règlement graphique (plan 5A) et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.

2/ Suppression de l'opération n°17 « Elargissement du carrefour entre la rue du Commerce et l'avenue du Général de Gaulle » dans le centre ville. Cette réservation, d'une superficie de 21 m², est supprimée en raison de l'abandon du projet par la commune. Le règlement graphique (plan 5B) et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.

3/ Suppression de l'emplacement réservé n°24 « réservation pour acquisition de la parcelle AB 188, aux fins d'aménagement d'un centre d'hébergement aux Rosaires ». Cette opération située avenue d'Armorique d'une superficie de 510 m², est devenue sans objet. En effet, le projet de centre d'hébergement de groupes envisagé par Saint-Brieuc Armor Agglomération et la ville, au terme de l'étude de requalification de la station des Rosaires, est désormais abandonné. Le règlement graphique (plan 5A) et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.

4/ Reclassement en zone UAb de la parcelle cadastrée AB 189 : Située boulevard du Roi d'Ys et avenue d'Armorique, cette propriété communale est le terrain d'assiette de l'ancien centre aéré. Aujourd'hui classée en zone UE (zone affectée à des équipements publics), cette parcelle, à l'instar de celle citée au point 3) était destinée à accueillir le centre d'hébergement de groupe, dont le projet est désormais abandonné. Le reclassement en zone UAb est destiné à permettre une destination plus large, à vocation d'habitat ou mixte. Le règlement graphique (plan 5A) est modifié en conséquence.

5/ Reclassement en zone UCL3 de la parcelle cadastrée AB 188 (510 m²). Cette parcelle était classée en UE et grevée de l'emplacement réservé n°24 (cf point 3). Eu égard à l'abandon du projet de centre d'hébergement de groupes précité, son classement est proposé en secteur UCL3, destiné à l'habitat individuel, à l'instar des parcelles contigües au sud est. Le règlement graphique (plan 5A) est modifié en conséquence.

6/ Reclassement en zone UAa de la partie nord-ouest de la parcelle communale BK 338, rue des Prés Josse.

Ce terrain, d'une superficie approximative de 1500 m², supporte deux anciens logements de fonction d'instituteurs et un parking et est actuellement classé en zone UE (zone affectée aux équipements publics).

Il a vocation à accueillir une opération mixte de logements, ce qui nécessite son reclassement en zone d'habitat UAa.

S'agissant d'une propriété communale, une procédure de déclassement du domaine public a été mise en œuvre. A l'issue d'une enquête publique de voirie qui s'est tenue du 7 au 22 novembre 2017, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et le conseil municipal, en séance du 18 décembre 2017, a acté ce déclassement.

Le règlement graphique (plan 5B) est modifié en conséquence.

7/ Modification du libellé de l'article UC 6 du règlement littéral (implantation de construction par rapport aux voies et emprises publiques)

Dans sa rédaction actuelle, le règlement prévoit, en son paragraphe 6-1, le principe suivant d'implantation : « Les constructions, ou une majeure partie d'entre elles, s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 mètres, calculés perpendiculairement à l'alignement de la voie. »

Cette rédaction, notamment en ce qu'elle ne caractérise pas la notion de « majeure partie », n'est pas sans poser problème d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire.

C'est pourquoi il est proposé d'adopter une rédaction similaire à celle retenue pour les articles 6 des zones UAa, UAb et UB, à savoir : « A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront selon l'alignement défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. En l'absence d'alignement dominant et pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis

valant division), les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement ».

Le règlement littéral (document 6) est modifié en conséquence.

8/ Modification du libellé de l'article UA12 (règles de stationnement)

S'agissant du tableau déterminant le calcul du nombre de places, il sera complété dans la rubrique « logements collectifs/stationnement automobile » par la mention : « aucun emplacement ne sera exigé pour les terrains situés dans le secteur patrimonial repéré, au titre de la loi paysage, dans le quartier ancien du Légué ».

Le règlement littéral (document 6) est modifié en conséquence.

II INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTAMMENT SUR LE SITE NATURA 2000

1/ Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000

Cette introduction utilise les informations inscrites dans un document d'information publié par la DREAL de la région Provence-Alpes-Côtes d'Azur, et intitulé « L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences ».

Ce document explique la logique de construction de la note d'incidence qui doit garantir que le projet analysé n'aura pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000.

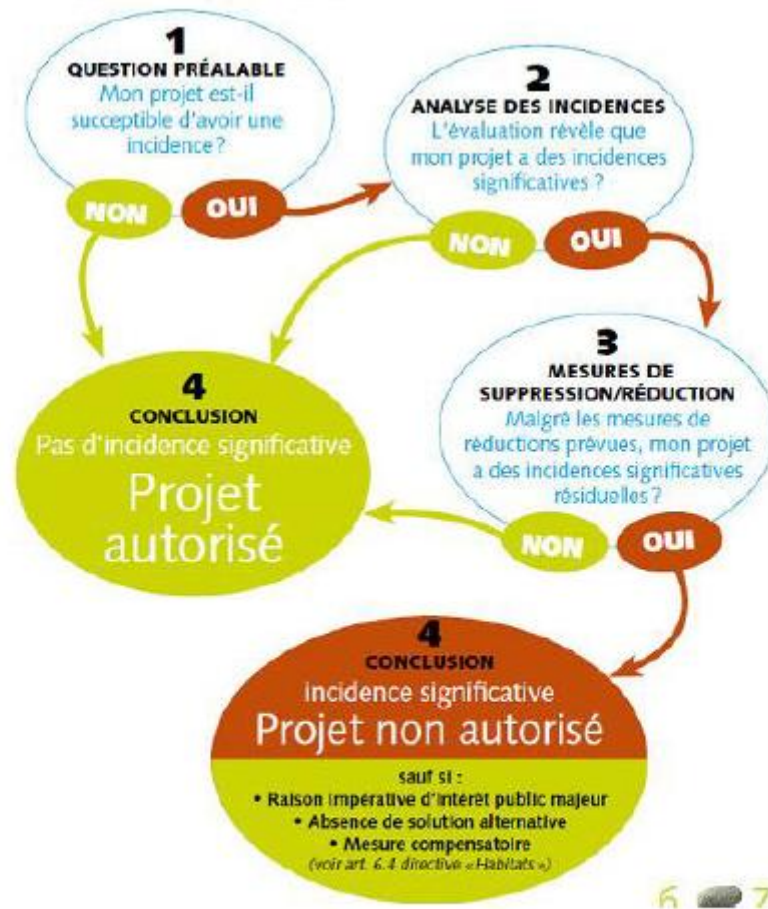


Schéma d'élaboration de la note d'incidence
 Source : L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences, DREAL PACA

Afin de mesurer les incidences du projet de PLU sur les différents sites Natura 2000, deux chapitres sont rédigés en distinguant les impacts sur le milieu terrestre, puis les impacts sur le milieu marin. Ces impacts sont traités en lien avec le DOCOB des deux sites Natura 2000.

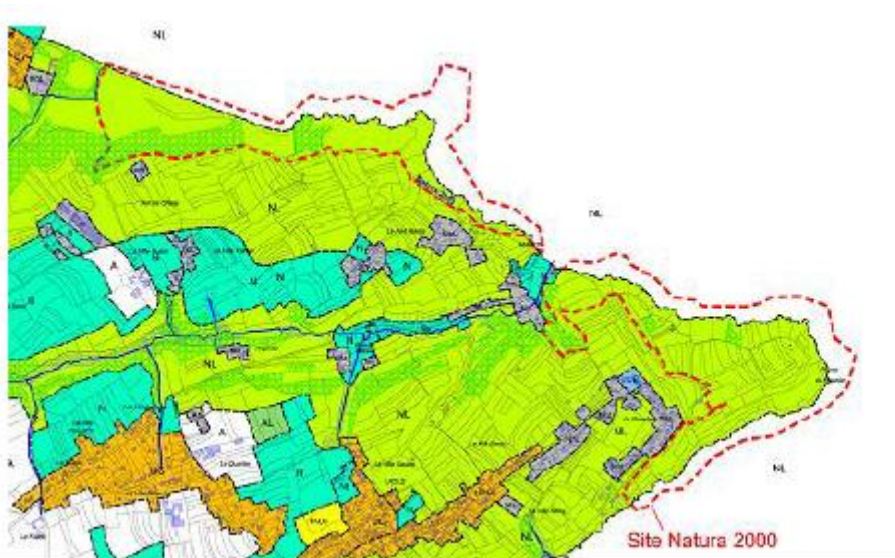
2/ Evaluation des incidences du PLU sur le domaine terrestre des sites Natura 2000

- Evaluation des incidences sur l'ensemble de l'espace terrestre du site Natura 2000.

Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le PLU a rédigé une synthèse des enjeux généraux portant sur ce site Natura 2000.

L'intégralité des habitats communautaires se situent dans la première bande côtière.

Le PLU prend le parti de protéger de grands ensembles pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique, en définissant un zonage NL sur les espaces naturels des sites Natura 2000. Cette qualification d'espaces naturels remarquables constitue le plus fort degré de protection possible sur une commune littorale, ce règlement limite très fortement les possibilités de construction et impose des obligations de réversibilité pour un grand nombre d'aménagements.



Le plan de zonage ci-dessus fait apparaître le zonage appliqué sur le périmètre Nature 2000. L'intégralité des espaces terrestres et maritimes du site Natura 2000 sont classés en zone NL, comme au PLU actuel. Il faut aussi noter que la zone NL a été largement prolongée jusqu'à la limite des espaces urbanisés. Cette extension ajoute donc une zone tampon de protection entre le site Natura 2000 et le reste du territoire communal.

Le PLU définit aussi des espaces boisés classés sur les quelques boisements existants. Le PLU a établi ces EBC sur des boisements constitués en évitant toutefois de classer les fourrés qui les entourent. Ce type de protection pourrait en effet être contre-productif en protégeant des fourrés qui se développent au détriment d'habitats plus patrimoniaux.

A proximité du périmètre Natura 2000, on distingue les zonages suivants :

-zone NHL sur le Roselier. Le zonage évolue sur ce secteur puisque le PLU délimite des espaces spécifiques autour des maisons existantes, alors que le PLU précédent intégrait toute la trame bâtie dans une vaste zone N, ce qui ne permettait pas toujours de bien maîtriser le développement urbain.

-zone UC de la Ville Agan : ce zonage est conservé dans les mêmes limites que le PLU précédent, tout comme la zone 1AU de la Bergerie. Le PLU n'augmente donc pas le poids de population à proximité du littoral et notamment du site Natura 2000. La logique est de reporter les zones de développement vers l'intérieur des terres, donc à l'opposé du littoral et du site Natura 2000.

- Evaluation des incidences sur les habitats communautaires présents sur l'espace terrestre inscrits au DOCOB pour démontrer l'absence d'incidence significative du PLU.

-Falaises atlantiques

Contexte sur Plérin et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Plérin : Cet habitat se situe très majoritairement sur la façade sud de la pointe du Roselier.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Plérin : La grande sensibilité de cet habitat au piétinement constitue l'enjeu majeur de gestion sur Plérin. Le DOCOB cite le chiffre de 54 000 visiteurs annuels en 2006-2007. Le GR 34 longe tout le rivage et passe à proximité de ces habitats, voire les traverse. Le site de la Pointe du Roselier est particulièrement concerné, puisque cet habitat occupe tout le pourtour de la pointe. Le linéaire côtier se situe dans la zone de gestion du Conservatoire du Littoral, qui organise donc la fréquentation touristique de ces espaces. A ce titre, un projet d'aménagement pour mieux maîtriser la fréquentation du site a été élaboré par le Conservatoire du Littoral. Il vise à reporter le stationnement en arrière du site, et à mieux canaliser les promeneurs en limitant le nombre de sentiers empruntés.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat se situe au contact direct du rivage nord de la commune, il se trouve donc éloigné de toute zone constructible ou aménageable du PLU. Le projet d'aménagement du PLU ne prévoit pas de renforcement de l'urbanisation à proximité de la Pointe du Roselier, mais bien une suppression de zones constructibles actuellement inscrites en rive nord-ouest de Saint-Laurent. L'ensemble des zones de développement est donc très éloigné de cet espace côtier, ces projets sont donc sans incidence sur ces habitats. L'enjeu de maîtrise de la fréquentation touristique ne relève pas directement du PLU, mais bien des organismes gestionnaires. Toutefois, il convient de préciser que les options de développement prises à l'échelle de la commune ne génèrent pas de nouvelles zones d'attractivités pouvant induire une croissance de la fréquentation piétonne sur ce site. Le PLU n'a donc pas d'incidence directe ni indirecte sur cet habitat.</p>

-Estran rocheux

Contexte sur Plérin et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Plérin : Cet habitat est présent sur une large part du littoral du Site Natura 2000, notamment sur Plérin tout au long de la côte rocheuse. Ici aussi, l'amplitude des marées a une incidence sur la nature de cet habitat.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Plérin: Cette sensibilité est analysée au regard des activités humaines exercées sur l'estran. Le passage du GR 34 peut être source de perturbation et de dégradation de cet habitat, même si son caractère escarpé peut le préserver en partie.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Les conclusions sur l'absence d'incidence du PLU sur cet habitat communautaire sont similaires à celles du point précédent. Le PLU ne prend pas de mesures particulières en matière d'urbanisation ou d'aménagement qui serait susceptible avoir un impact sur ce site Natura 2000.</p>

-Végétation vivace des rivages de galets (1220) :

Contexte sur Plérin et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Plérin : A l'échelle de tout le Site Natura 2000, cet habitat est uniquement présent sur Plérin</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Plérin : La proximité du quartier des Rosaires et l'accessibilité aisée depuis cette station balnéaire expliquent l'importance des altérations subies par cet habitat.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat est plus proche géographiquement de zones urbanisées que dans les deux cas précédents. Pour autant, les mesures réglementaires prises sur le quartier visent à maîtriser le développement urbain sur un secteur contraint par le risque de submersion. Dans le cadre du projet d'aménagement de la station balnéaire des Rosaires, des mesures d'aménagement pourront guider les touristes pour éviter les espaces naturels les plus sensibles.</p>

3/ Evaluation des incidences du PLU sur le domaine maritime des sites Natura 2000 :

Le DOCOB désigne plusieurs activités humaines susceptibles d'avoir des incidences sur les habitats marins et les espèces qui les peuplent : pêcheurs et mytilculteur, plaisancier, promeneur, sportif, cavalier. Les aménagements ponctuels liés au développement d'activités urbaines ou industrielles entrent aussi dans cette catégorie.

Le PLU ne prend pas de mesures particulières pour renforcer des aménagements sur le littoral ou pour y développer des activités pouvant s'exercer en mer ou sur l'estran. Les équipements existants, tels que les écoles de voile, conservent les mêmes dispositions réglementaires que dans le PLU précédent.

4/ Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur site Natura 2000 :

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans le DOCOB et détaillés sur le territoire de Plérin, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

Cette analyse permet de conclure à l'absence d'incidences sur les habitats et les espèces de ces sites, notamment celles qualifiées de communautaires et justifiant de la désignation en site Natura 2000. Cette conclusion se fonde sur les analyses suivantes :

-le projet de PLU vise à réorganiser le développement de la commune pour implanter les zones de développement de l'habitat et des activités économiques au plus près de l'agglomération principale, ce qui conforte l'usage économique des terres agricoles et des espaces maritimes exploités pour leur ressource. Cette réorganisation respecte les grands principes de la loi littoral, visant à réduire la pression urbaine exercée sur le littoral et sur les espaces proches du rivage. Ainsi, le développement de la commune se réalise à l'opposé des sites Natura 2000 recouvrant des espaces maritimes et côtiers.

-les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composant les sites Natura 2000. La délimitation actuelle des espaces remarquables est modifiée à la marge, en extension pour préserver des espaces naturels voisins du site Natura 2000.

-les habitats naturels patrimoniaux, qu'ils soient terrestres ou en mer (baie de Saint-Brieuc), sont sous l'influence d'une fréquentation humaine, principalement touristique, qui peut leur être préjudiciable. Le PLU a peu de marge de manœuvre pour influencer cette situation, que ce soit sur les causes ou les conséquences.

-les causes de la fréquentation : les sites concernés (Pointe du Roselier, plage des Rosaires, GR 34) sont des sites touristiques majeurs à l'échelle du département ou de la région, leur attractivité dépasse largement le bassin de vie de Plérin. Le PLU a donc peu de prise sur les facteurs influençant la fréquentation humaine et notamment touristique de ces sites. Les dispositions prises localement dans le PLU, en terme d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, n'ont pas d'incidence sur cette fréquentation humaine.

-les conséquences de cette fréquentation humaine : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part de collectivités (Conseil Départemental) ou d'organismes (Conservatoire du Littoral) qui travaillent en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce point, le PLU ne modifie pas le cadre réglementaire actuel puisque l'ensemble des habitats communautaires sont classés en zone NL, se référant à l'article R 146.2 du code de l'urbanisme.

* * *

En conclusion, la modification de droit commun n°1 du PLU ne présente pas d'incidences sur l'environnement, telles que présentées dans les documents relatifs à la révision générale du PLU approuvé le 17 novembre 2014, lequel a fait l'objet à cette occasion d'une évaluation environnementale.

Compte tenu de ces faits et de la teneur des évolutions apportées par le biais de la présente procédure, le projet de modification de droit commun n°1 ne nécessite pas d'évaluation environnementale ni d'analyse au cas par cas, au sens du code de l'environnement et des exigences du droit européen.