



VILLE DE PLERIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 17 NOVEMBRE 2014

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

NOTE DE PRÉSENTATION

PRÉAMBULE.

Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2014, et 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 qu'il y a lieu de rectifier par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

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

Toutefois, une procédure de modification simplifiée a été codifiée à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, aux fins d'accélérer les programmes de construction.

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.

C'est dans ce cadre que le conseil municipal de Plérin a décidé, à l'unanimité, en séance du 22 février 2016, de recourir à cette procédure pour rectifier des erreurs matérielles constatées dans le PLU révisé.

Cette procédure est utilisable dans la mesure où les évolutions mineures :

- ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- ne majorent pas de 20 % ou plus les droits à construire, appréciés dans l'ensemble d'une zone.

I - DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.

❶ La délibération portant sur les objectifs de la procédure et les modalités de mise à disposition du projet au public a été prise le 22 février 2016.

Ces modalités ont ainsi été définies :

- notification du projet aux personnes publiques associées qui émettront, le cas échéant, des observations lesquelles seront annexées au dossier soumis à la consultation.
- huit jours au moins avant la mise à disposition du projet, un avis mentionnant le lieu et les horaires de consultation sera publié dans la presse, affiché aux portes de la mairie et mentionné sur le site internet de la ville.
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.
- Le dossier comprendra le projet ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations.

❷ A l'issue de cette mise à disposition, le conseil municipal délibérera sur le bilan de la consultation et sur l'approbation de la modification simplifiée.

Cette délibération deviendra exécutoire dès accomplissement des mesures de publication et transmission à la Préfecture.

II - CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

La procédure consiste à modifier des erreurs matérielles constatées a posteriori de l'approbation du PLU, le 17 novembre 2014. Elle concerne exclusivement les deux secteurs ci-après.

① Secteur des Villes Hervé.

- Les parcelles cadastrées E - 2570 (654 m²) et E - 2571 (521 m²) étaient classées, dans l'ancienne zone d'aménagement concerté (ZAC) du Plateau en secteur UZc 10, soit constructibles avec un règlement de type UC.

Ces parcelles font partie du « lotissement du Domaine », autorisé par arrêté municipal du 20 juin 2003, modifié le 19 janvier 2004. Ce lotissement comprenant 32 lots est totalement viabilisé et en quasi-totalité construit.

Les espaces communs (voirie, cheminement piéton, espace vert, transformateur, bassin d'orage) ont été incorporés au domaine public communal, après enquête publique, par délibération du conseil municipal en date du 22 novembre 2010.

L'avant dernier lot commercialisable a fait l'objet le 16 juin 2014 d'un permis de construire, sous le numéro PC 14.Z.0045, une maison à usage d'habitation, sur la parcelle cadastrée E - 2571 (cf plan cadastral et vue aérienne joints). Cette construction n'apparaissant pas sur le cadastre utilisé en cours d'étude de révision du PLU, les parcelles cadastrées E - 2571 et E - 2570 ont été classées indûment en zone Ne (réservée à l'implantation d'équipements de loisirs) alors même qu'elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone naturelle.

Il s'agit donc de reclasser en zone UC, comme l'ensemble du lotissement du Domaine, les parcelles E - 2570 et E - 2571, afin de permettre d'y conserver des droits à construire, singulièrement sur la parcelle E - 2570.

- De même, la totalité de la parcelle cadastrée E - 2543 d'une superficie totale de 2 327 m² était précédemment classée, dans le cadre de la ZAC du plateau, en secteur UZB4, avec un règlement de type UB.
- La partie nord de cette parcelle est déjà bâtie. Sa partie sud occupée par un verger et un potager, dépendant de la construction existante, qui ne présentent pas de caractéristiques de zone naturelle, a pour autant été classée, dans le cadre de la révision, en zone Ne (implantation d'équipements de loisirs), par analogie avec les parcelles nues du lotissement du Domaine. Il s'agit donc de reclasser en zone UB, la totalité de cette parcelle déjà bâtie et arborée.

② Secteur du Val Hervé.

La parcelle cadastrée E - 2690, sise entre les Minauderies et le Val Hervé, d'une contenance de 5 317 m², appartenant à la SCI du Gouët, classée au PLU de 2007 en zone N (naturelle) a été indûment classée en limite sud-ouest de la zone 2AU dite de la Ville Crohen.

Cette parcelle E - 2690, située en lisière est des anciennes carrières, ne saurait participer à l'aménagement futur de la zone 2AU, qui constitue un axe fort de développement de Plérin.

C'est pourquoi, il est proposé de redonner à cette parcelle son classement d'origine soit en zone N.

III - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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.

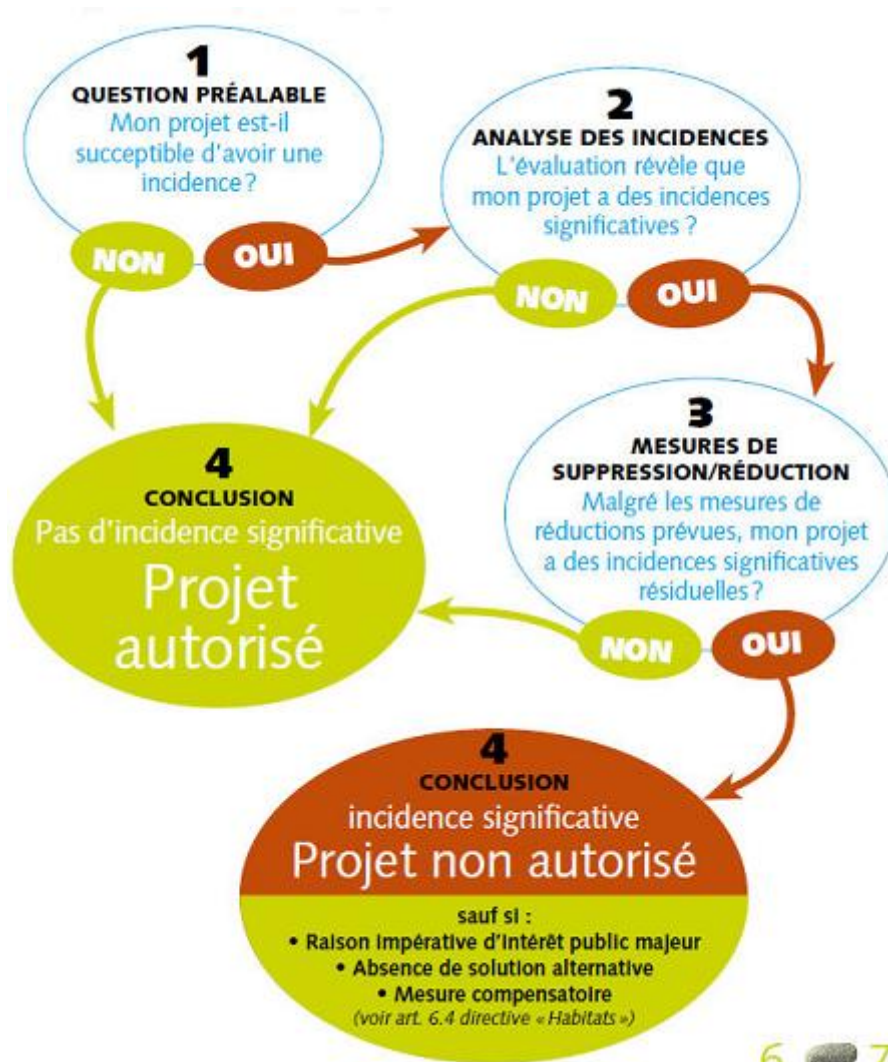


Schéma d'élaboration de la note d'incidence

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.

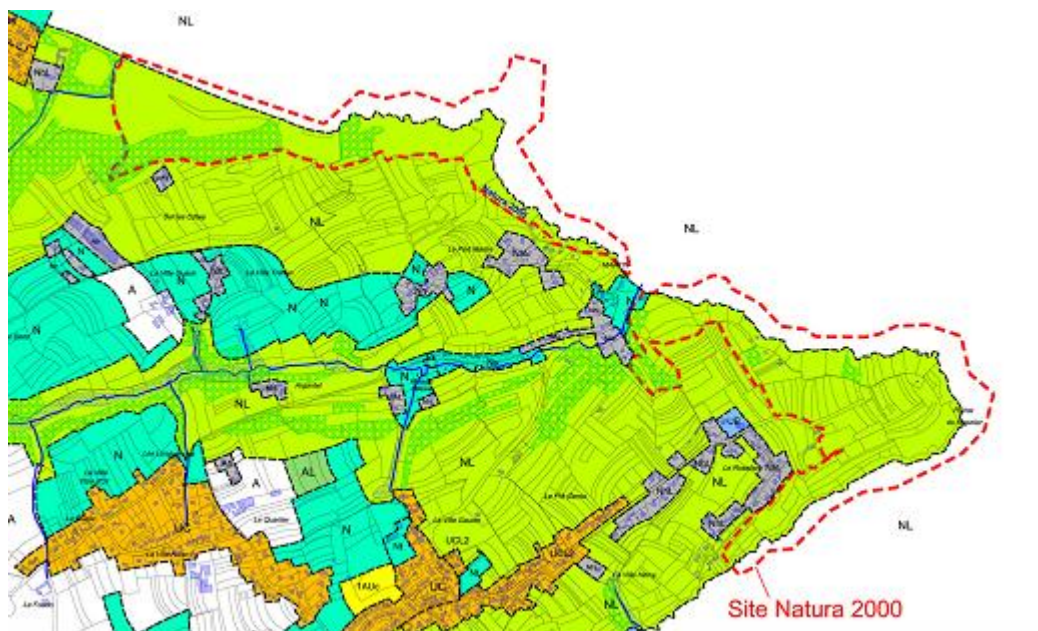
② Evaluation des incidences du PLU sur le domaine terrestre des sites Natura 2000 :

* 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 Natura 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 du site Natura 2000 :

Pour chaque habitat communautaire, il convient de représenter les éléments de sensibilité 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
Localisation sur le territoire de Plérin : A l'échelle de tout le Site Natura 2000, cet habitat est uniquement présent sur Plérin
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.
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.

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 : pêcheur et mytiliculteur, 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 le 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 Briec), 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 Général) 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 simplifiée 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.

Compte tenu de ces faits, le projet de modification simplifiée ne nécessite pas d'évaluation environnementale ni d'analyse au cas par cas, au sens du code de l'environnement.