

SAINT PAIR SUR MER

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

| |
|-----------------------------|
| NOTE DE PRESENTATION |
|-----------------------------|

| | | |
|---|--|---|
| atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr | | Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du : |
| EMISSION ORIGINALE | | |
| Date : Mars 2019 | | |

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 3 |
| II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE. . | 3 |
| III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 5 |
| IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP) | 6 |
| 1. Présentation du site et du contexte réglementaire : | 6 |
| 2. Présentation du contenu de la modification du PLU: | 9 |
| 3. Mise à jour des différentes pièces du PLU: | 10 |
| V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU..... | 11 |

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Saint-Pair sur Mer a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le **03 avril 2007**.

Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification en 2009, et d'une mise en compatibilité en décembre 2012 suite à la DUP de la ZAC des Ardilliers..

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

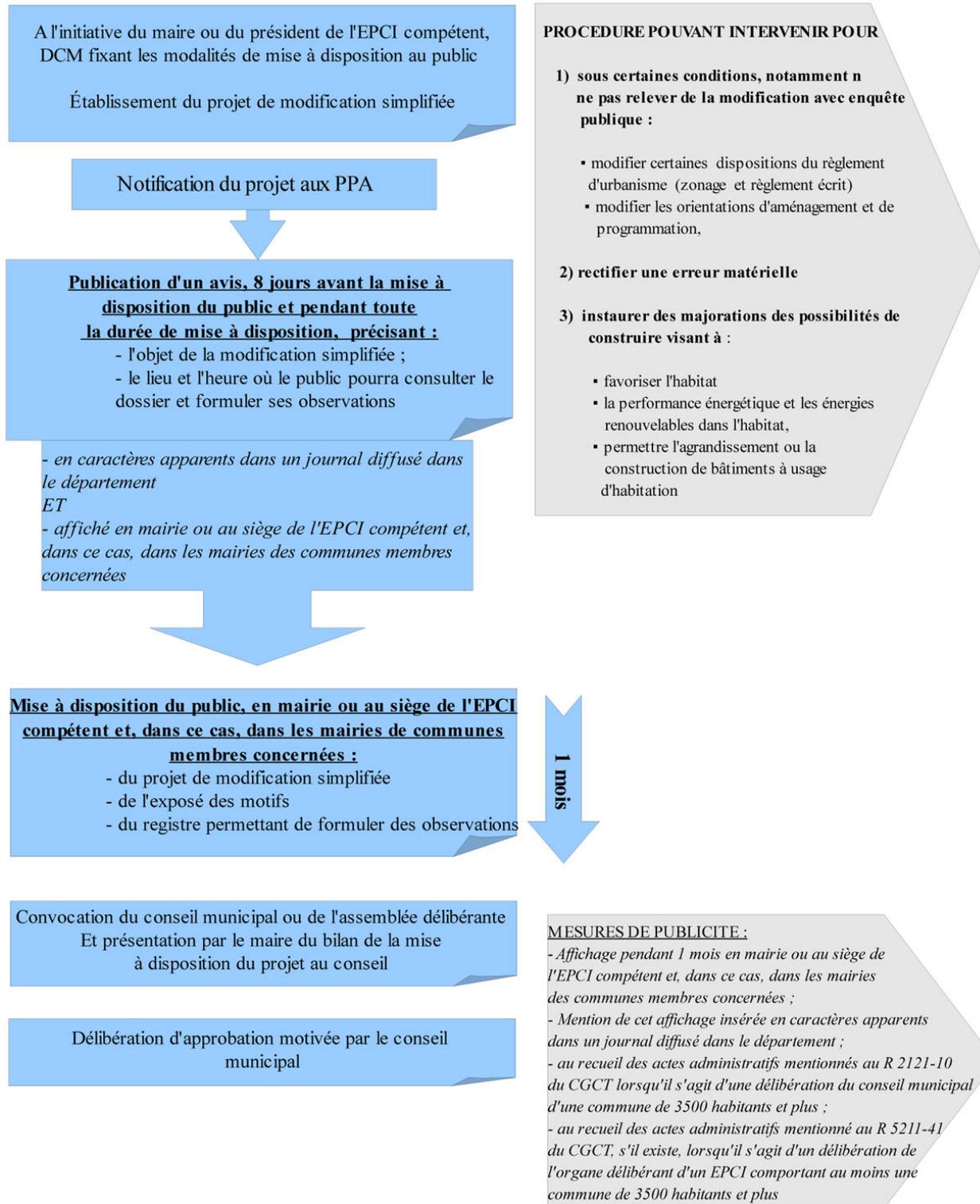
Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Pair sur Mer, il s'agit d'apporter une modification limitée au règlement graphique et aux OAP, et de modifier le tableau des emplacements réservés.

Ces évolutions du document d'urbanisme détaillées par la suite entrent dans le champ de la modification simplifiée et non de la révision conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

- le PADD identifie le secteur des Ardilliers comme un secteur d'extension de l'urbanisation destiné à l'implantation de logements (cf extrait ci-dessous). Le terrain concerné par la procédure appartient bien à cet espace d'extension d'urbanisation.



SAINT-PAIR-SUR-MER NORD - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U. Saint-Pair sur Mer – PADD – Lionel CARLI Architecte D.P.L.G. / Urbaniste D.I.U.A.P – Granville – 02/06/2006 - Page 5/7

- le terrain concerné par la procédure est actuellement classé en zone UC, la procédure n'entraîne donc pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.
- L'Emplacement réservé supprimé n'a pas été créé pour édicter une protection en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, mais pour permettre l'extension d'un équipement public (cimetière).

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP)

1. Présentation du site et du contexte réglementaire :

La procédure de modification simplifiée concerne l'emplacement réservé n°20 du PLU, destiné à accueillir l'extension du cimetière.

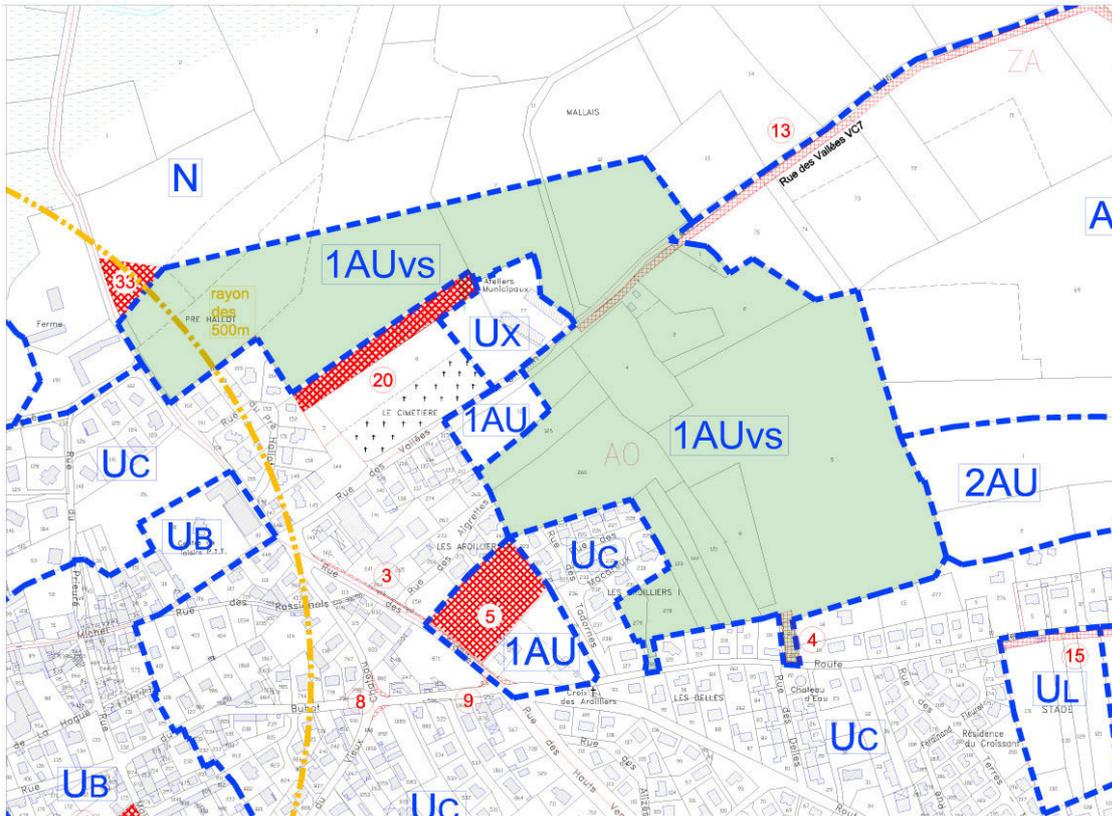
Cet emplacement réservé se situe en rive nord du cimetière actuel bordant la rue des Vallées . Ce cimetière a déjà fait l'objet d'une première extension au début des années 1990. L'emplacement réservé recouvre un espace de 5500 m² au sud d'une vaste parcelle agricole dont le reste de l'emprise se trouve au sein de la zone 1AUvs dédiée au projet de la ZAC des Ardilliers. Cet ER a été inscrit au PLU approuvé en 2007 afin de permettre une nouvelle extension du cimetière vers le nord.



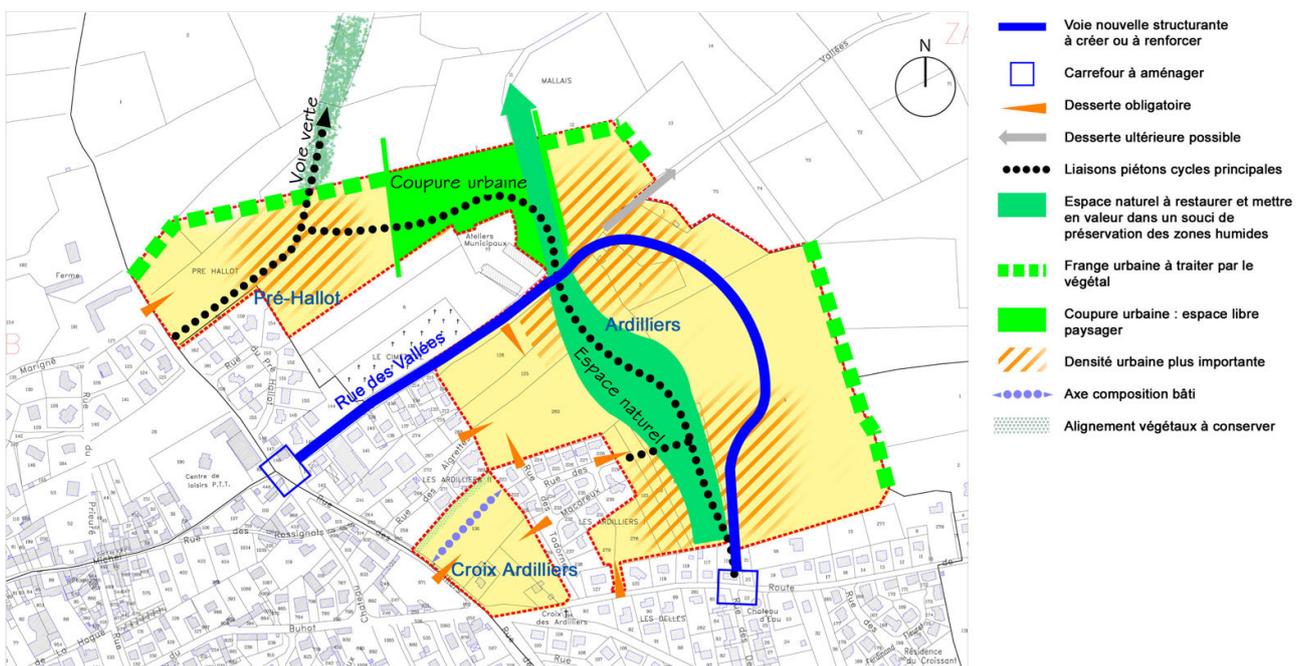
| N° | DESTINATION | Bénéficiaire | Superficie |
|----|--|--------------|---------------------|
| 20 | Extension du cimetière de Saint-Pair sur mer | Commune | 5 500m ² |

La municipalité n'a plus le projet d'étendre le cimetière sur ce site, le maintien de l'emplacement réservé ne se justifie donc plus. Ce choix s'explique par l'augmentation massive des crémations d'une part, et par les nombreuses concessions qui arrivent prochainement à terme, libérant ainsi des places dans le cimetière actuel. La commune souhaite donc affecter une destination de construction à ce site qui se trouve en continuité directe d'un secteur de projet en cours de réalisation (ZAC des Ardilliers au sein de la zone 1AUvs).

Le PLU de Saint-Pair a fait l'objet d'une mise en compatibilité suite à l'approbation du dossier de DUP en décembre 2012. L'ensemble du périmètre de la ZAC était ainsi classé en zone 1AUvs.

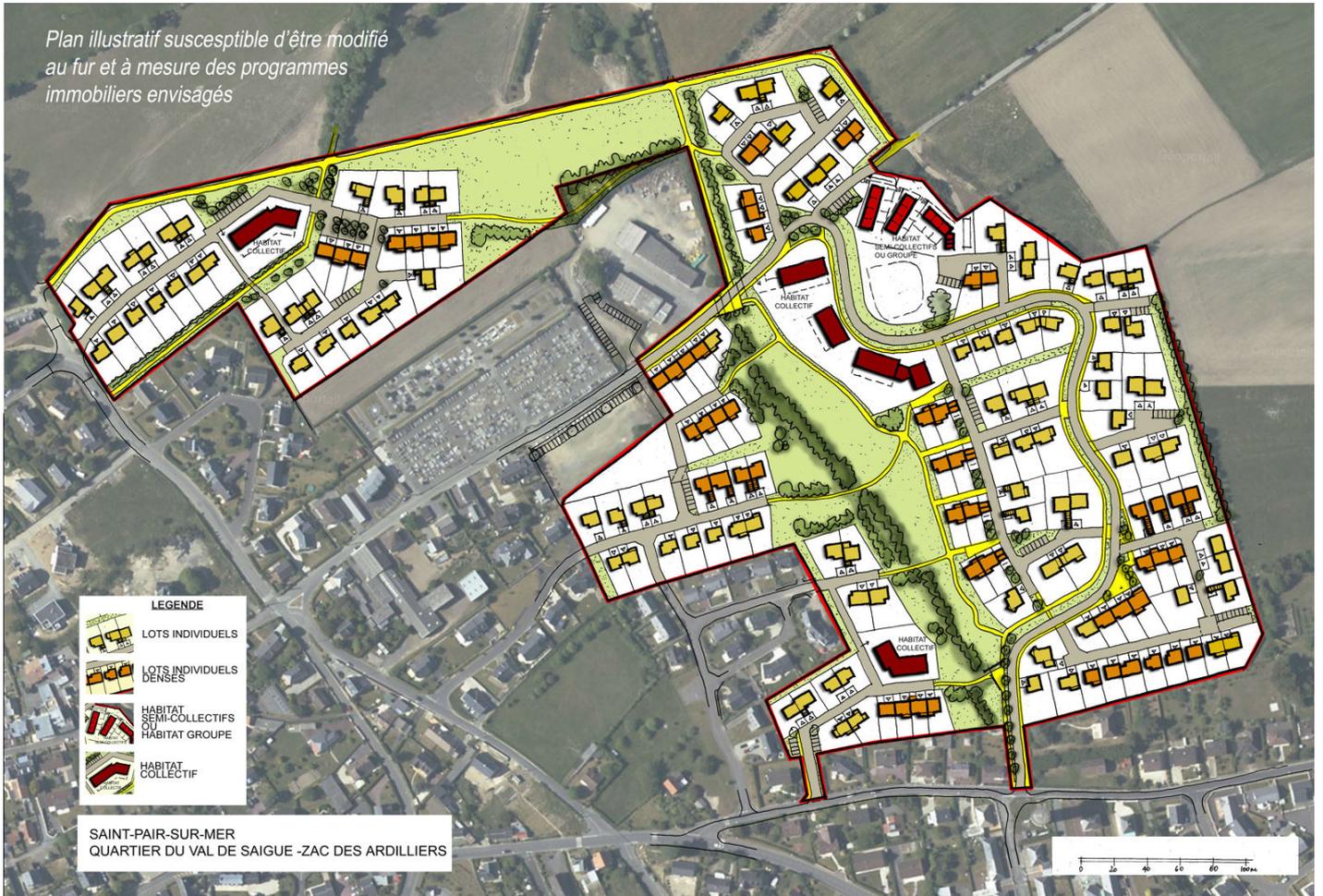


La zone 1AUvs est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les principes d'aménagement du site.



La ZAC des Ardilliers est composé d'un dossier de création approuvé le 23 janvier 2009, et d'un dossier de réalisation approuvé en juillet 2012. Ce dossier de réalisation intègre un programme des constructions qui prévoit la réalisation d'environ 230-240 logements sur la base de l'esquisse illustrative présentée ci-dessous. Une grande partie de la première tranche (partie Est de l'opération) a été réalisée à ce jour, ou est en cours de viabilisation.

Plan illustratif susceptible d'être modifié au fur et à mesure des programmes immobiliers envisagés



Sur la partie nord-ouest située au nord du cimetière, le projet de ZAC prévoyait la réalisation de 27 lots libres, 7 maisons groupées et un immeuble collectif. Cet espace desservi depuis l'ouest se termine par une vaste coulée verte à l'est, seulement traversé par des liaisons douces.



2. Présentation du contenu de la modification du PLU:

Au regard du caractère enclavé du site de l'emplacement réservé et de sa localisation au contact direct de la ZAC, les élus de Saint-Pair sur Mer souhaitent que cet espace de projet soit intégré dans le projet de ZAC au nord, pour produire une opération de logements cohérente à l'échelle du site.

Le fait de prolonger la zone de constructibilité au sud nécessite de **modifier le plan de composition de la ZAC**. L'esquisse ci-dessous illustre l'évolution proposée qui conserve la même logique d'urbanisation (voirie est-ouest parallèle à la pente, aménagement de deux secteurs de logements individuels encadrant un petit collectif, passage d'une liaison douce sur au sein de l'opération, maintien d'une large coulée verte en partie est du site).

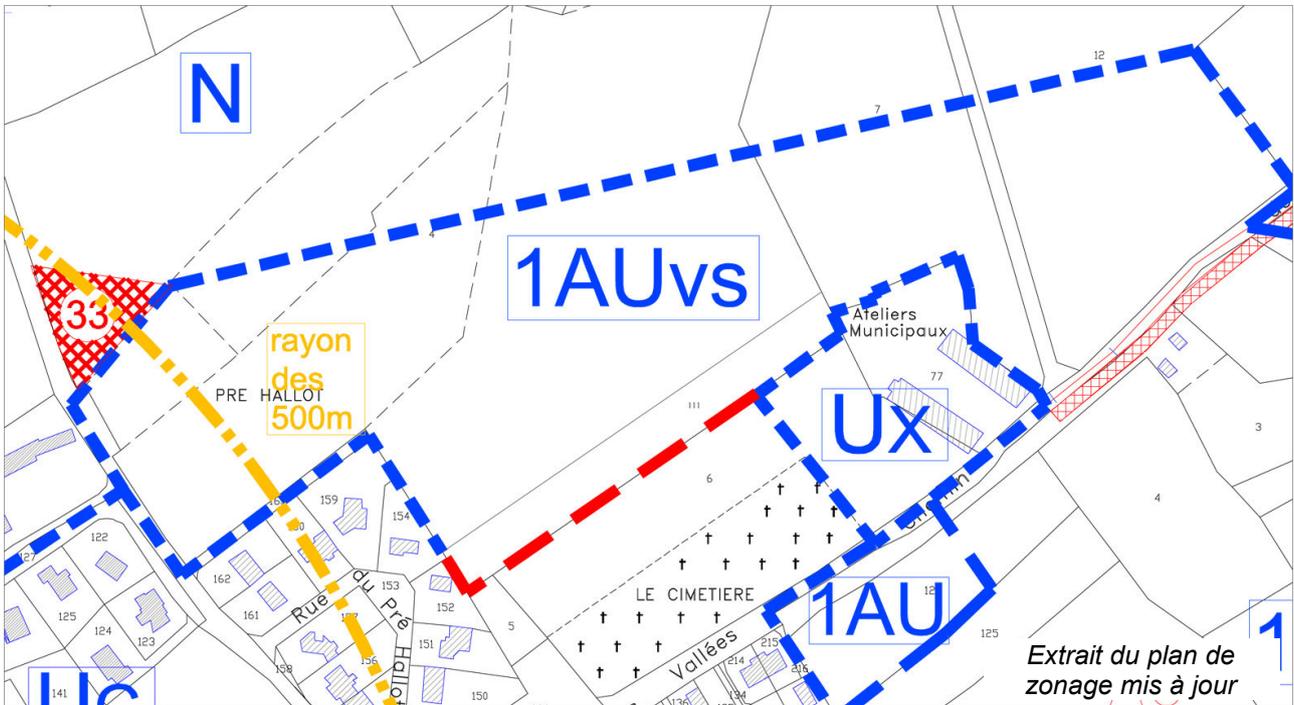
La nouvelle programmation propose la réalisation de 42 maisons individuelles et conserve un collectif de 12 logements en R+2+C au cœur du site, soit un gain de 8 logements par rapport au projet initial.



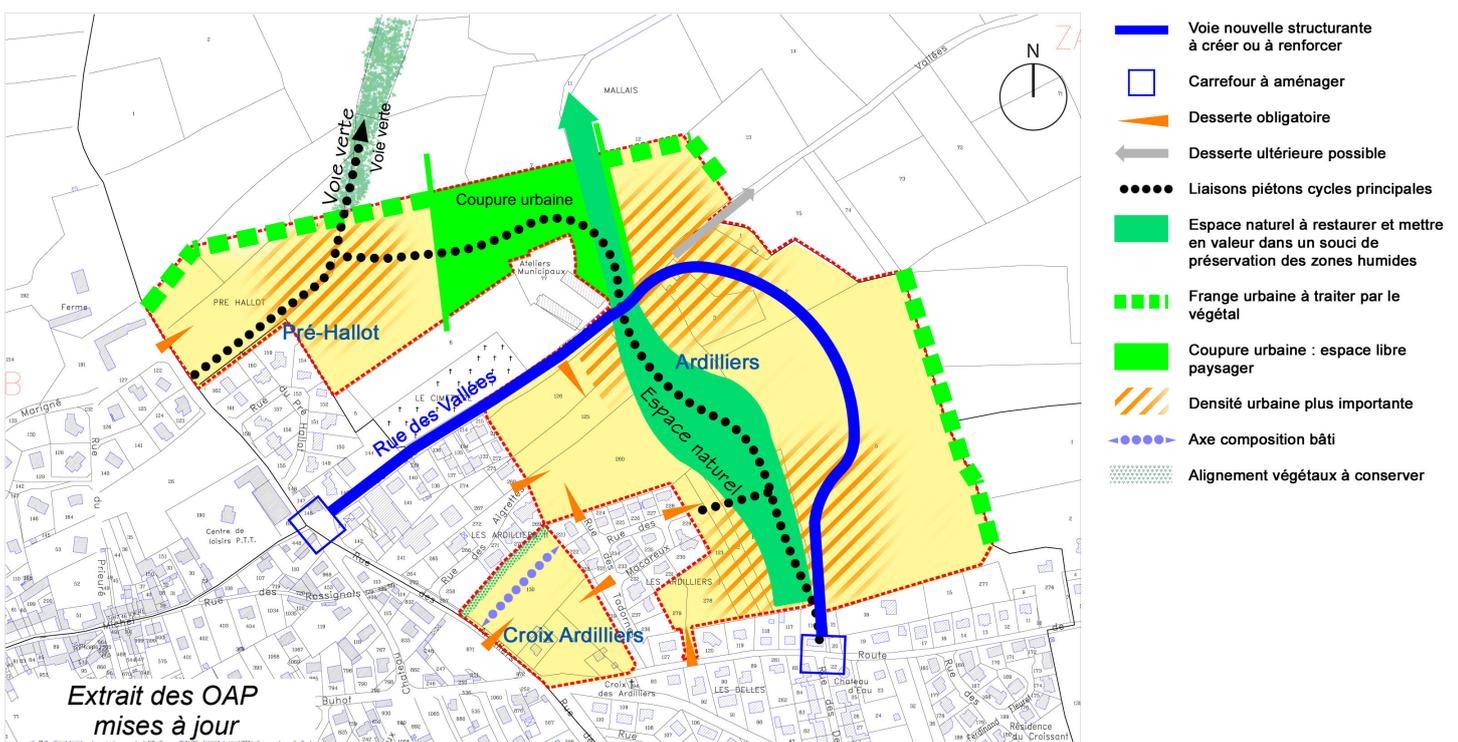
3. Mise à jour des différentes pièces du PLU:

Cette modification a des incidences sur plusieurs pièces du PLU, à savoir le document graphique mais aussi les Orientations d'Aménagement et de Programmation déjà existantes sur la zone 1AUvs.

Le plan de zonage et le tableau des emplacements réservés sont donc mis à jour, conformément à l'extrait suivant :



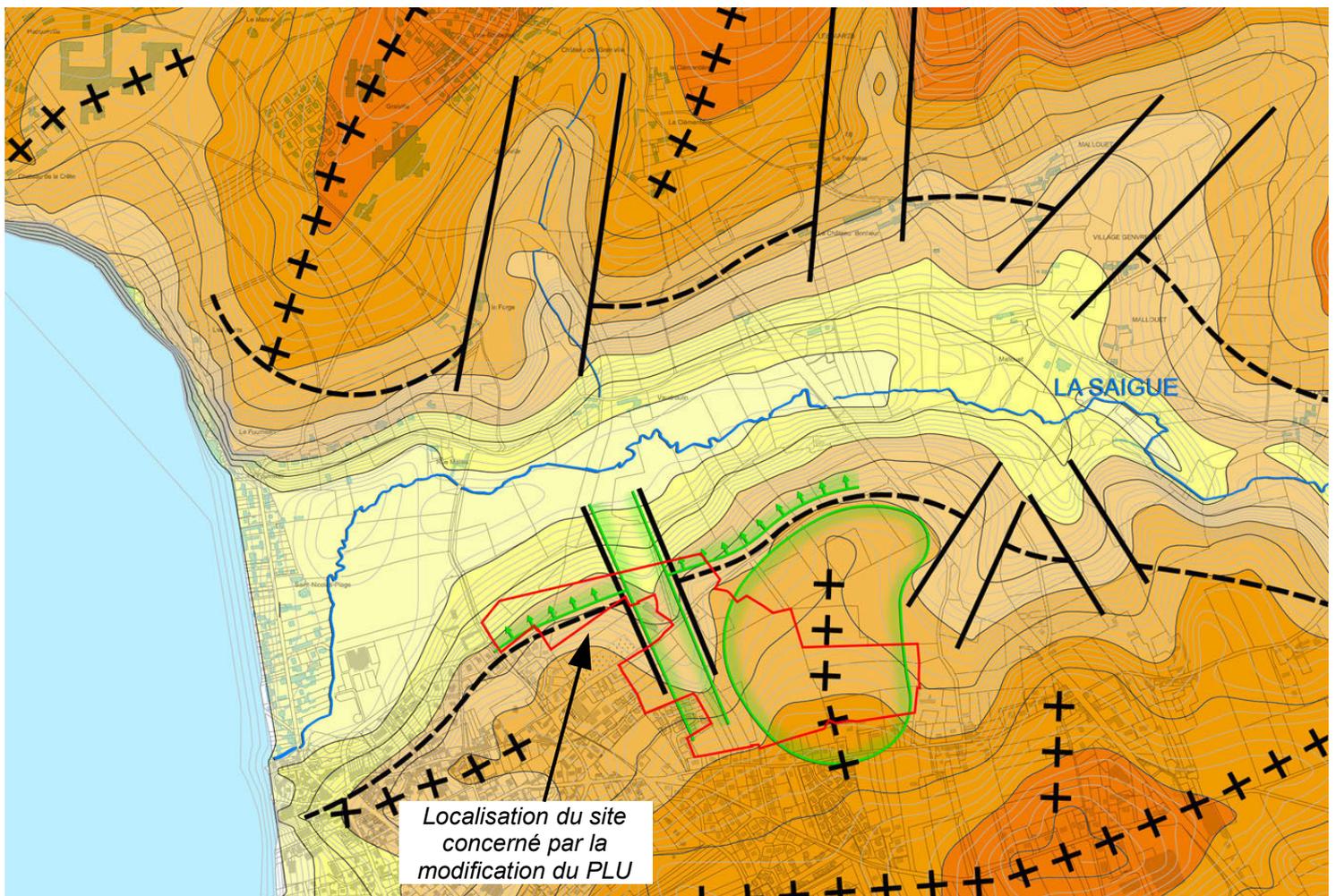
Les OAP sont actualisées en étendant le périmètre vers le sud sur la base de la nouvelle délimitation de la zone 1AUvs. Les orientations littérales des OAP sont inchangées.



V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

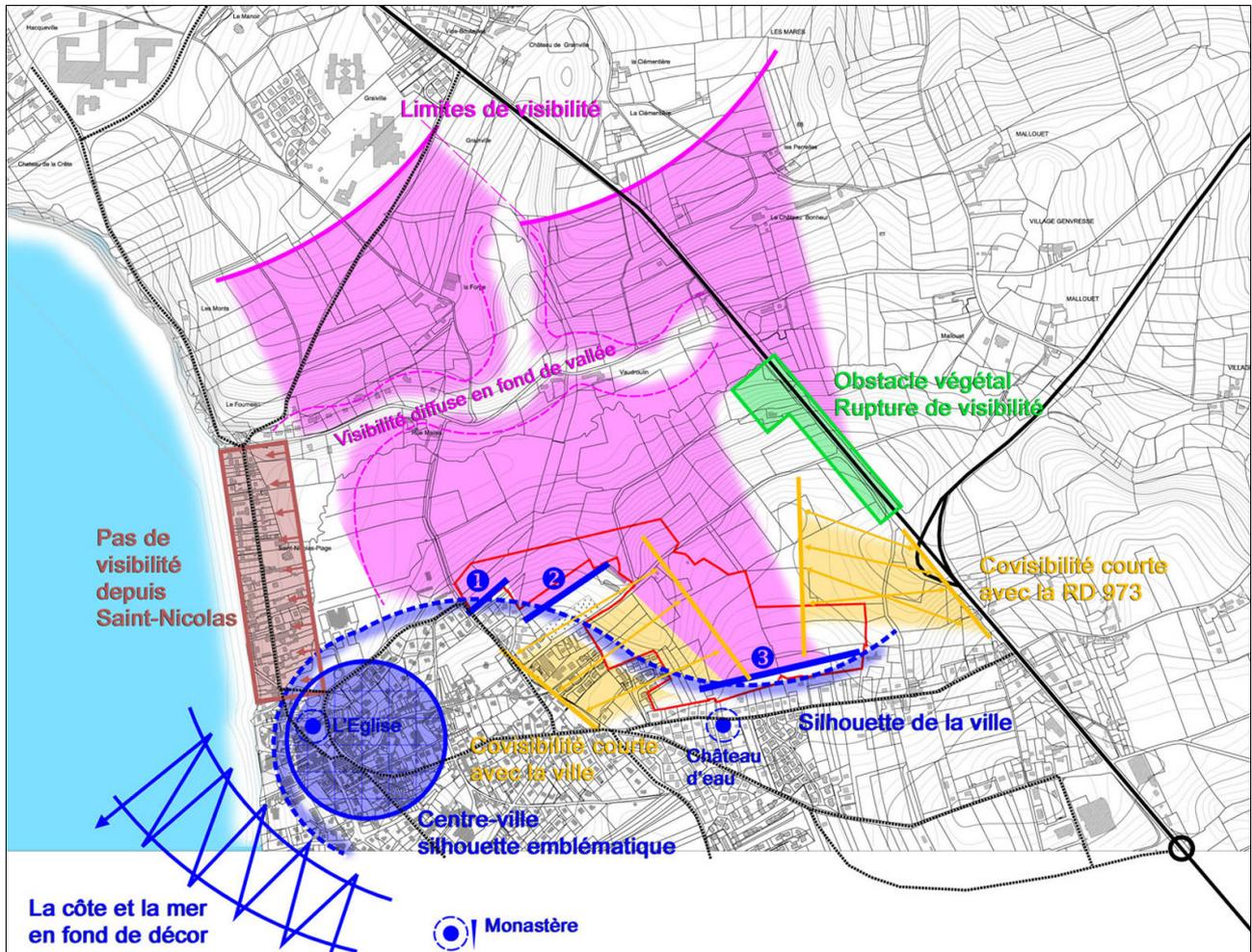
Les incidences du projet en terme de **composition urbaine et paysagère** ont déjà été abordées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été l'occasion de réaliser une actualisation de l'étude d'impact en précisant les incidences du projet sur l'environnement. Concernant le paysage, cette étude a mis en évidence la sensibilité de la lisière nord de l'agglomération de Saint-Pair-sur Mer, la partie nord de la ZAC s'implantant sur une ligne de crête ouverte sur le grand paysage. La parcelle de l'emplacement réservé n°20 se trouve en retrait de cette ligne de crête.

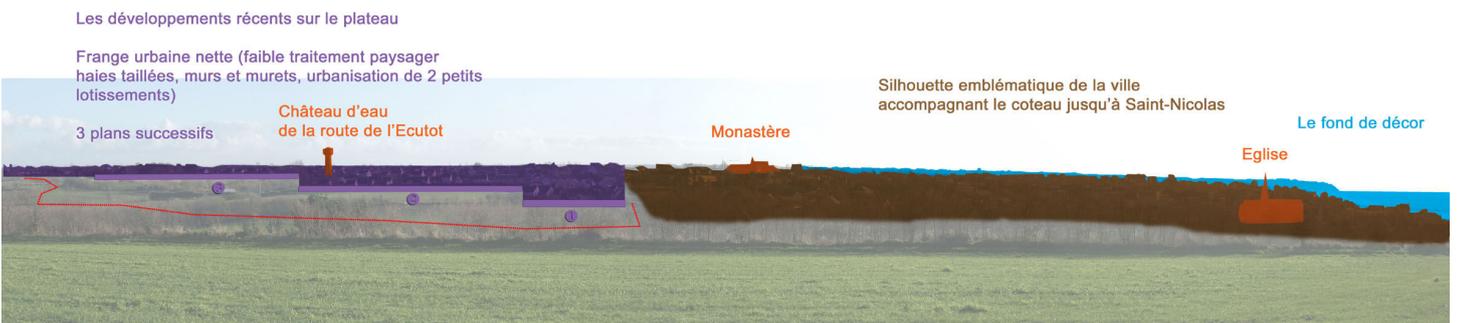


Topographie du site d'étude (extrait dossier réalisation ZAC)

Le dossier de réalisation a aussi intégré une analyse paysagère élargie du site, pour étudier les interactions du secteur de la ZAC avec le grand paysage. Cette analyse démontre que la parcelle en bordure du cimetière se trouve actuellement en covisibilité avec le grand paysage, participant à la silhouette de la ville (site 2 sur la carte ci-dessous).

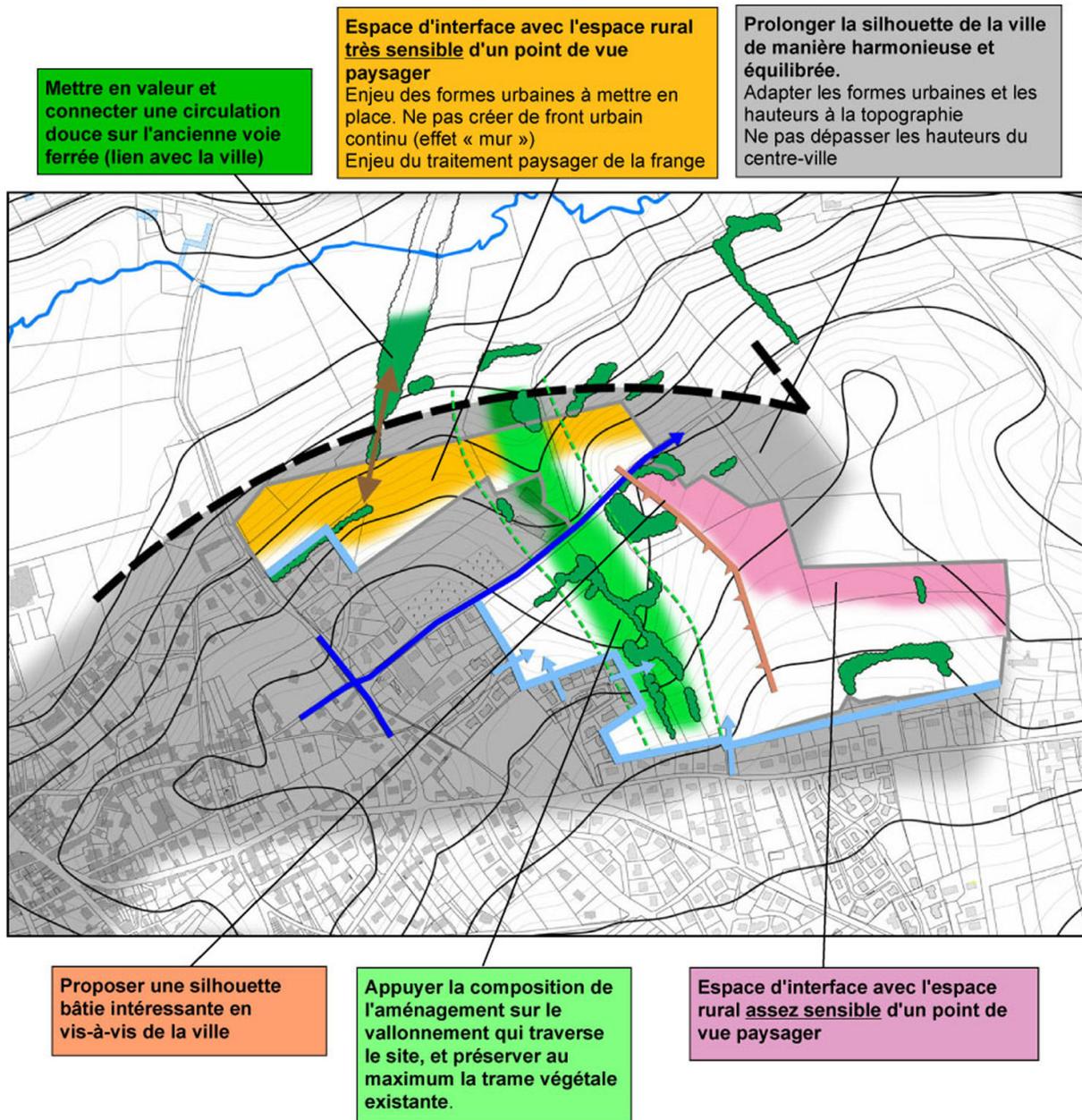


Perception du site depuis ses alentours (extrait dossier réalisation ZAC)



L'opération d'urbanisme de l'Ecuto sera le prolongement « naturel » de la silhouette emblématique de la ville au devant des développements résidentiels sur le plateau (extrait dossier réalisation ZAC)

Le complément d'étude d'impact du dossier de réalisation synthétise les enjeux paysagers en identifiant la forte sensibilité paysagère de la façade nord du projet.



Synthèse des enjeux paysagers (extrait dossier réalisation ZAC)

Le projet de ZAC actualisé dans le cadre du dossier de réalisation a pleinement intégré cet enjeu paysage. Le principe retenu par le projet fut ainsi de composer une urbanisation en deux poches distinctes organisées en hameau, séparées par une grande coupure verte au droit du cimetière, qui permet de mettre en valeur l'extension programmée de ce dernier. Ce principe est schématisé par le croquis ci-dessous, il constitue l'axe principal du projet au regard de l'intégration du site dans le paysage rétro-littoral de la vallée de la Saigue et la condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone autorisée par la COMMISSION DEPARTEMENTALE DES SITES PERSPECTIVES ET PAYSAGES.

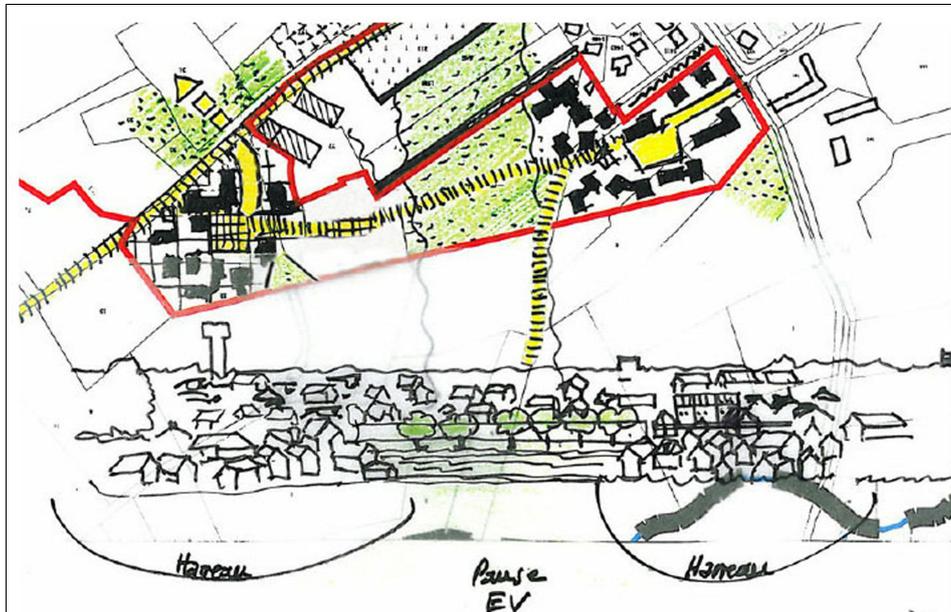


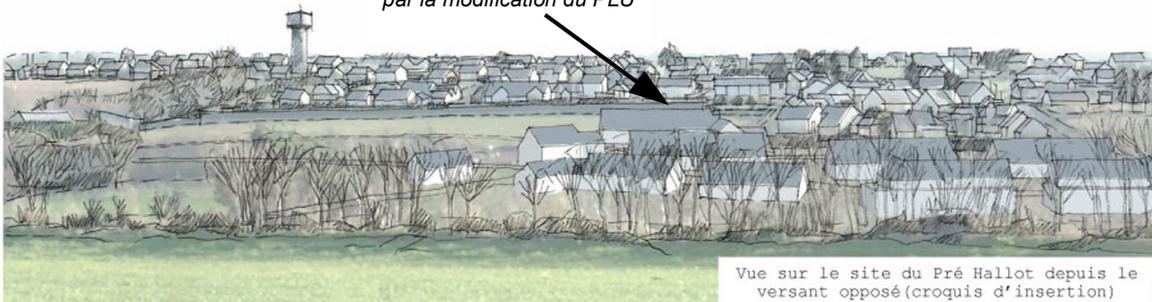
Schéma de principe de la coupure urbaine (extrait dossier réalisation ZAC)

Une simulation de l'impact paysagé du projet a été réalisée sur la base de cette orientation d'urbanisme. Cette esquisse confirme bien que l'urbanisation du terrain de l'ER 20 selon les modalités définies dans les OAP actualisées se réalisera en arrière du projet d'habitat déjà programmé dans la ZAC, et sera donc sans incidences sur le paysage futur du site.



Vue sur le site du Pré Hallot depuis le versant opposé (état initial)

Localisation du site concerné par la modification du PLU



Vue sur le site du Pré Hallot depuis le versant opposé (croquis d'insertion)

Simulation (extraits du dossier commission des sites) (extrait dossier réalisation ZAC)

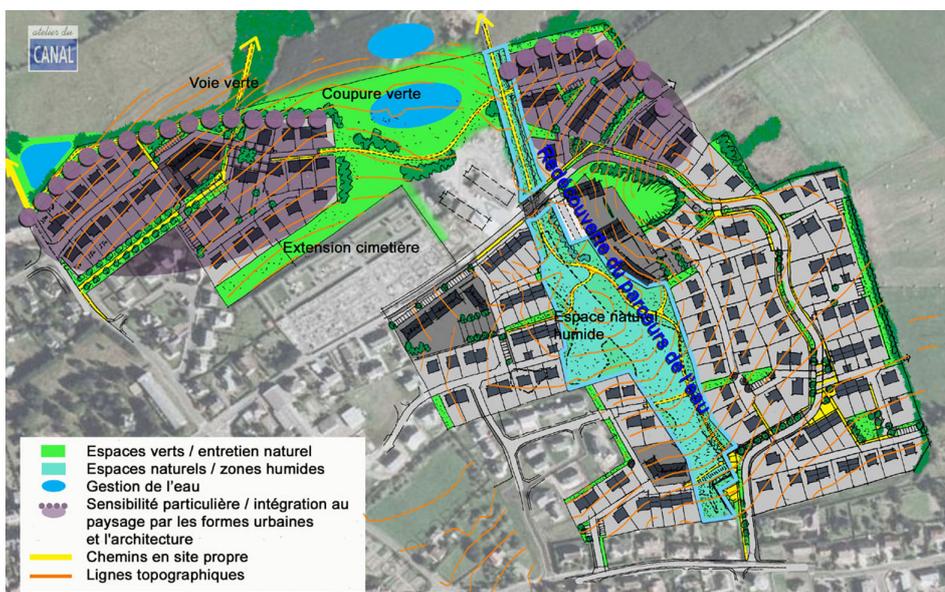
En conclusion sur le volet paysagé, le PLU modifié garantit donc une bonne intégration du projet dans son environnement naturel et urbain en conservant les spécificités du site, puisque le projet vient s'inscrire dans un espace enclavé entre le cimetière existant au sud et le projet d'urbanisation future au nord.

De part les gabarits des constructions projetés et leur implantation, cette urbanisation complémentaire ne va pas venir modifier la silhouette finale du projet ouverte sur le grand paysage, qui conserve ses caractéristiques initiales avec une large coulée verte aménagée au sein de l'opération. Le projet programmé sur le terrain de l'ER 20 s'intègre bien dans le plan global de conception de la ZAC repris ci-dessous, qui prévoit des formes urbaines intégrées pour la partie nord-ouest du projet de ZAC.



Esquisse de synthèse des orientations d'urbanisme (extrait dossier réalisation ZAC)

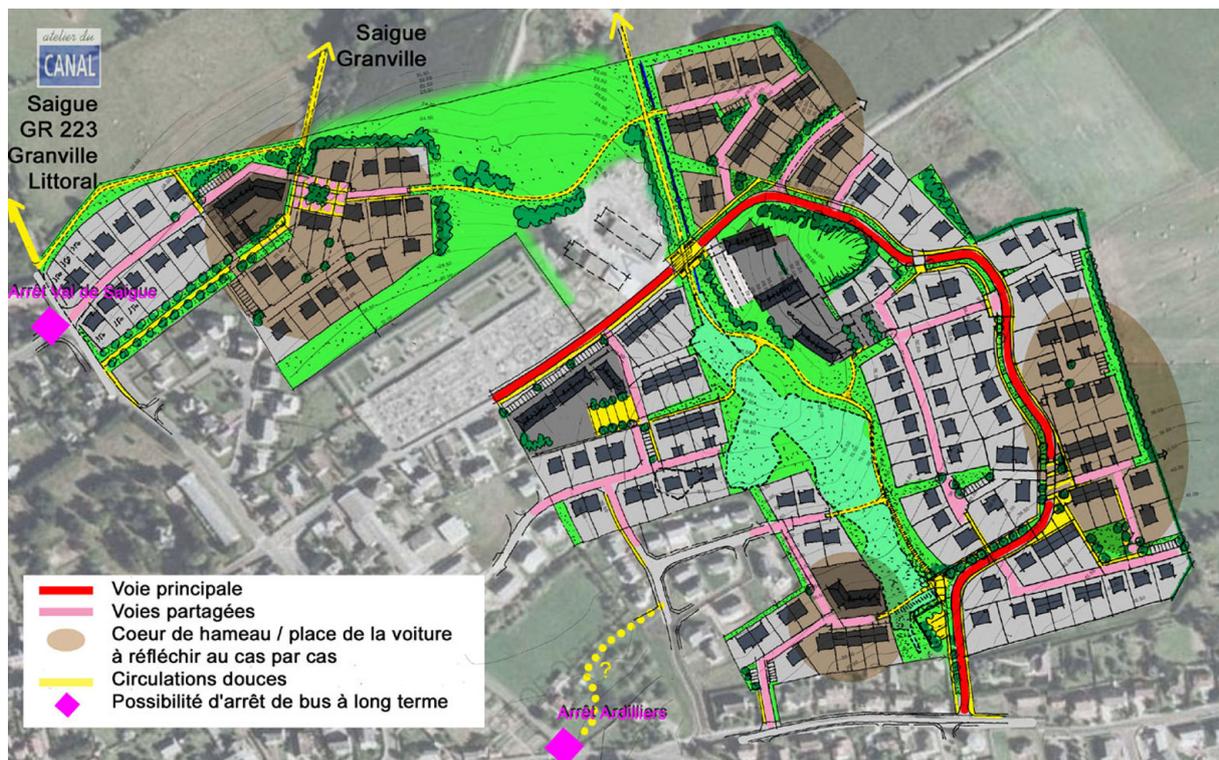
En terme d'impact environnemental, la démarche de développement durable mise en place dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC a permis de concevoir un projet économe en espace et préservant les éléments naturels du site (trame bocagère, réseau hydrographique). Le plan ci-dessous permet d'identifier la localisation de ces espaces boisés à conserver mais aussi du cours d'eau en partie busée qui sera réouvert dans le cadre du projet de ZAC. L'urbanisation d'une partie de la parcelle concernée par l'ER 20 ne remet pas en cause ces principes d'aménagement et n'impactent pas des espaces appartenant à la trame verte et bleue du site.



Prise en compte des enjeux de biodiversité, paysage et gestion de l'eau (extrait dossier réalisation ZAC)

En terme d'impacts environnementaux indirects, le site ne se trouve pas à proximité immédiate de sites naturels remarquables tels des ZNIEFF ou des sites Natura 2000.

En terme de déplacements, l'atout du site réside dans sa proximité avec le cœur de bourg, accessible en moins de 300 mètres en empruntant la rue Saint-Michel. Le plan de composition de la ZAC a été conçu pour optimiser cette proximité en intégrant plusieurs liaisons douces irriguant le nouveau quartier. Au nord, le projet intègre aussi des liaisons douces en direction de Granville ou du littoral. L'intégration de la parcelle de l'ER 20 dans le périmètre de la ZAC ne modifie pas ces orientations puisque l'ensemble des cheminements programmés sont conservés. Les nouvelles constructions permises par la suppression de l'ER 20 sont connectées à ce réseau de liaisons douces.



*Esquisse de synthèse des orientations en matière de déplacements
(extrait dossier réalisation ZAC)*

En terme de traitement des eaux usées, l'ensemble du réseau d'assainissement de la commune de Saint-Pair-sur-Mer est relié à la station d'épuration la Goelane, située dans la zone industrielle de la Parfonterie à Granville. Cette station d'une capacité de traitement de 70 000 EH traitait un volume équivalent à 58385 EH en 2017. Le projet d'urbanisation complémentaire généré par la modification du zonage est très limité, il peut donc être pris en charge par le réseau collectif existant.

Enfin, **l'impact sur l'activité agricole** a été traité en amont dans le cadre des études de ZAC. Le maintien d'une activité agricole sur cette parcelle enclavée à terme entre le cimetière et le nouveau quartier de la ZAC n'a aucun intérêt, il est préférable d'optimiser son urbanisation pour garantir la préservation de terres agricoles sur d'autres espaces.

En conclusion de ce chapitre d'analyse des incidences sur l'environnement, l'inscription du secteur nouvellement constructible dans le plan de composition de la ZAC et le respect de l'ensemble des orientations définies dans le cadre du dossier de réalisation et analysées dans l'étude d'impact permettent de garantir l'absence d'impact notable sur l'environnement au sens large (paysage, biodiversité, trame verte et bleue, cadre de vie, mobilités).

Au regard de l'absence d'impacts significatifs démontrée préalablement et du caractère limité du projet induit (potentiel complémentaire estimé à 8 logements), la procédure de modification simplifiée ne justifie par la réalisation d'une évaluation environnementale.