

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Prat

Modification n° 1

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du 4 février 2020**

Sommaire

1. Introduction – page 3

1. Contexte réglementaire et procédure – page 3
2. Contexte territorial – page 4
3. Présentation de la modification et du site – page 5

2. Contenu et portée de la modification – page 8

1. L'orientation d'aménagement et de programmation – page 8
2. Le règlement graphique – page 12
3. Le règlement écrit – page 14

3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 15

1. INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2014.

Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induit pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à Lannion Trégor - Communauté depuis le 27 Mars 2017.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération Lannion Trégor Communauté.

Déroulement de la procédure de modification du PLU

1/ Arrêté du Président de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune.

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

3/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

4/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

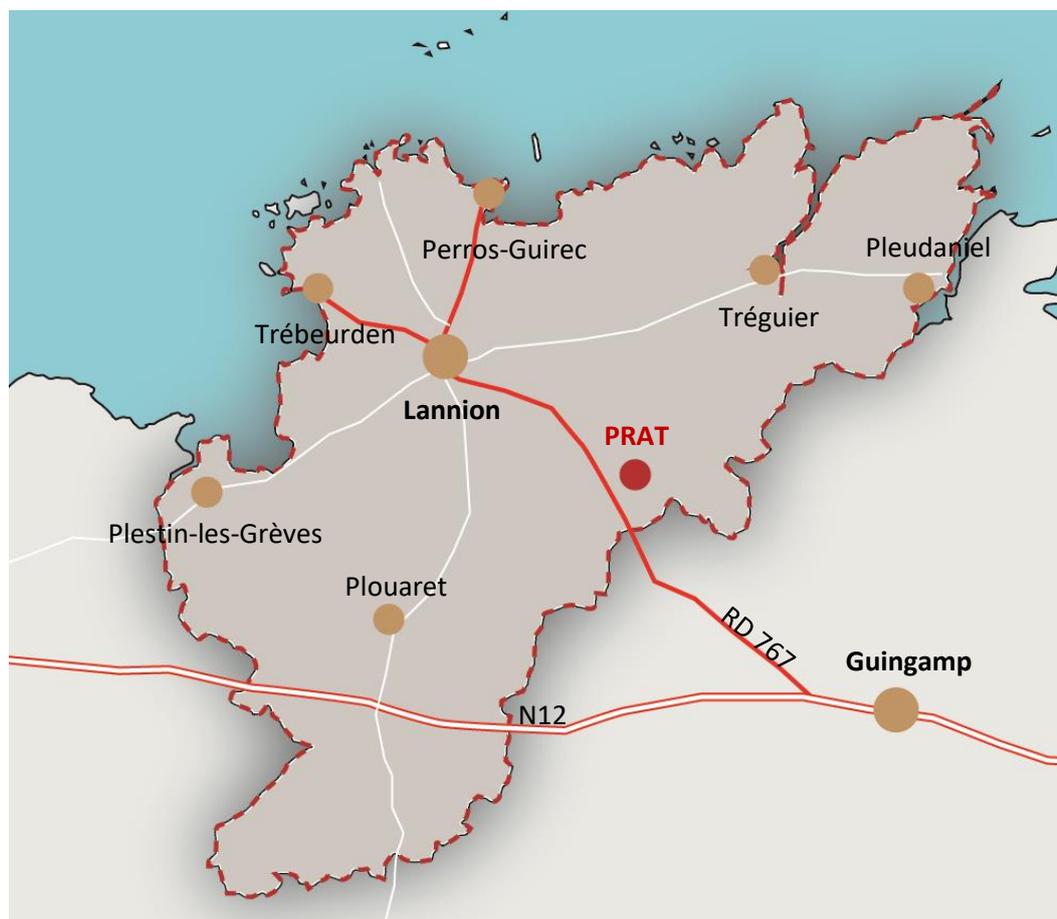
2. Contexte territorial

Commune du département des Côtes-d'Armor, Prat est située au nord du département à environ 15 kilomètres de Lannion et 25 kilomètres de Guingamp. La commune est membre de Lannion Trégor - Communauté. Elle est à dominante rurale, s'étend sur 21,9 km² et comptait 1 119 habitants en 2015 (Insee).

Prat a connu une croissance démographique relativement élevée sur la période 1999-2010 (+1,1 % de croissance moyenne annuelle), principalement portée par le solde migratoire. Cette tendance s'est ralentie ces dernières années et la commune perd désormais de la population : entre 2010 et 2015, la croissance moyenne annuelle est de -0,4 % (contre +0,2 % à l'échelle départementale). Si le solde naturel est positif sur cette période, le solde migratoire annuel est pour sa part de -0,7 %. La chute du solde migratoire est notamment due à l'absence d'offre en foncier constructible.

L'urbanisation se concentre très largement dans le bourg. Il accueille, outre l'habitat, quelques services et équipements (école garderie, complexe sportif...) et un commerce multi-services. Le bourg est caractérisé par la qualité de son bâti. A noter que le clocher de l'église de Prat est inscrit aux Monuments Historiques.

Le cadre de vie de qualité du territoire et sa proximité avec les pôles d'emplois de Lannion et de Guingamp font de la commune un territoire relativement attractif. La commune présente en effet une bonne desserte routière. Son bourg est localisé à moins de 5 kilomètres de la RD n°767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor.



3. Présentation de la modification et du site

La commune a sollicité la Communauté d'agglomération pour réaliser une modification de son plan local d'urbanisme afin de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa1 dit « Kermaloën ouest ». Le site est destiné à l'habitat.

Le 20 mai 2019, le Président de la Communauté d'agglomération a pris un arrêté pour la modification du PLU. La modification porte sur un secteur qui participe à la densification de la zone agglomérée du bourg, tout en assurant un aménagement adapté au contexte local. Cela répond à l'une des orientations fortes contenues dans le PLU qui consiste à conforter la place du bourg et à y attirer de nouveaux habitants. Le renouvellement de la population est notamment indispensable au maintien de l'école.

Présentation du site

Le tissu urbain environnant

L'îlot est imbriqué dans un espace artificialisé. Des quartiers pavillonnaires bordent le site sur ses parties sud et est (vues n°1 et n°2). Il peut être desservi via la voirie existante de la cité de Kermaloën dont le prolongement permet d'envisager une continuité viaire, ce qui permettra de connecter la future zone au tissu existant. Il peut également être desservi à l'ouest via la voirie existante de la cité Park Ker Illis (vue n°3).

Au nord du site, il existe un chemin bordé d'arbres qui permet de desservir un plateau sportif (vue n°4). A l'ouest, le site est bordé par les services techniques de la commune.

Le secteur est concerné par la protection au titre des abords (500 m) de l'église Saint-Pierre (Monument historique inscrit). Plusieurs vues directes vers le clocher de l'église existent depuis le site (vue n°5). Il n'abrite pas de patrimoine bâti particulier. Il ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

La desserte du site

Comme présenté ci-avant, il est possible de connecter directement le secteur au maillage viaire du bourg. Sa localisation en cœur de bourg est également favorable à l'objectif de privilégier les déplacements doux.

Les abords de la zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité nulle.

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique. La zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité du site. Toutefois, quelques alignements d'arbres et talus sont présents sur la partie nord du site (vue n° 6) et sur la partie ouest du site (vue n°7).



Focus sur le site

Source : Géoportail



1



2



3



4



5



6



7



8

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

1. L'orientation d'aménagement et de programmation

1/ Motifs de la modification

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur concerné par la présente modification.

Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent en termes de compatibilité ce qui laisse aux maîtres d'ouvrages une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Toutefois, l'OAP existante n'est plus compatible avec le projet envisagé par la collectivité.

L'orientation impose une densité forte de 19 logements/hectare ainsi qu'une production de logements intermédiaires. Cette orientation n'est pas appropriée pour une commune à dominante rurale qui souhaite réaliser une opération d'aménagement de taille réduite, durable mais adaptée au contexte urbain et paysager du bourg. En effet, il est estimé que les contraintes de l'OAP ne sont pas compatibles avec les enjeux paysagers du site. Il est rappelé que ce dernier est intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) sera donc associé à la démarche d'aménagement, ce qui permet d'assurer une urbanisation de qualité. Il est également précisé que le règlement écrit veille à une bonne intégration des futurs bâtiments par la définition de gabarit bâti adapté.

La commune souhaite enfin limiter l'impact de la voirie et des espaces artificialisés définis dans l'OAP en privilégiant une desserte du site par les modes actifs.

Afin d'encadrer l'évolution de ce secteur stratégique, une nouvelle OAP a donc été définie. La nouvelle OAP proposée ne bouleverse pas de manière importante le projet initial. Elle actualise les orientations en fonction des réflexions récentes de la collectivité. Le projet prévoit :

- D'aménager le site en respectant ses qualités paysagères, notamment en protégeant ses franges.
- D'assurer une bonne desserte du site, notamment pour les déplacements actifs.
- D'encourager la mutualisation des stationnements en cœur de site afin d'en réduire l'impact paysager.

2/ Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements/hectare sur la commune. En compatibilité avec cette orientation, l'objectif de densité retenu pour la nouvelle OAP a été fixé à 14 logements/hectares, ce qui reste proche de l'orientation initiale fixée dans le PLU. Cela revient à une baisse théorique de création de 3 logements sur le site de Kermaloën.

3/ Contenu de la modification

Les dispositions de l'OAP actuelle sont mises à jour comme présentées ci-après.

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

Secteur 1AUa1 Kermaloën : surface 5240 m²

- Caractéristiques :

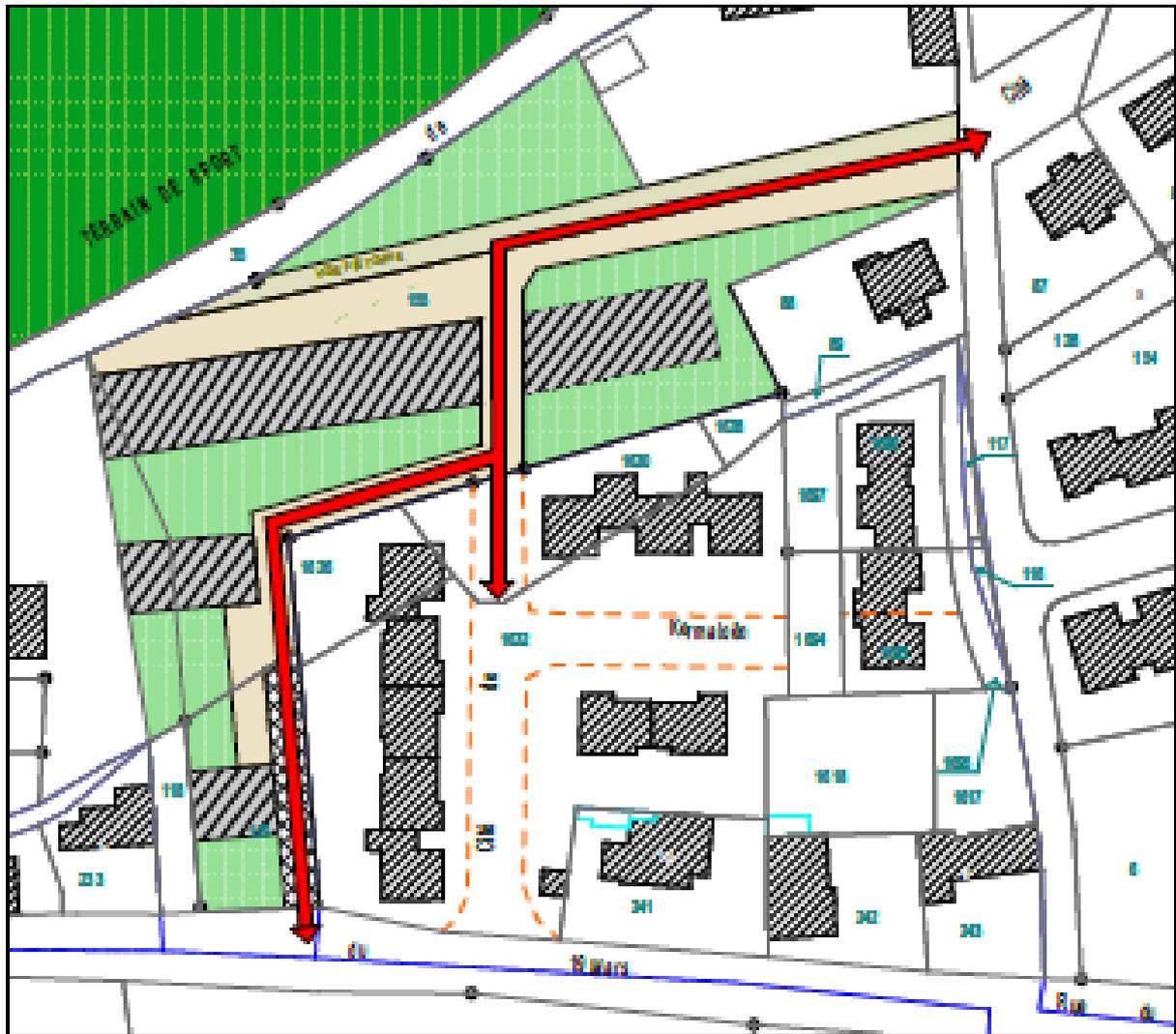
- Composition architecturale forte et uniforme secteur urbain marqué
- Elle doit être conservée et valorisée
- L'aménagement des abords immédiats devra se faire en cohérence avec cette identité
- Forte présence de chemin creux et de boisements marquant une limite d'urbanisation

- Volontés :

- ~~▪ Implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une des limites~~
- **Implantation préférentielle des constructions en limite séparative.**
- **Implantation préférentielle des constructions de manière à disposer de jardins exposés au sud.**
- **Prévoir un espace tampon non constructible (hormis pour les annexes) en limite avec le chemin qui borde le site au nord.**
- **7 logements minimum (densité : 14 lgt/hect) pour une mixité générationnelle et sociale.**
- ~~▪ Création de Maison de ville en s'appuyant sur les unités bâties les plus proches (habitation en bandes R+1+C). 10 logements minimum (densité : 19 lgt/hect) pour une mixité générationnelle et sociale~~
- **Assurer une desserte piétonne et automobile par le sud, en prenant appui sur le lotissement situé en continuité. Assurer une desserte piétonne et/ou automobile vers l'est.**
- ~~Effectuer un doublage routier en lui conférant un caractère de ruelle.~~
- **Créer une placette avec quelques places de stationnement groupés.**
- **Conserver un caractère végétal : maintien du chemin situé au nord et de son caractère arboré, maintien du talus situé sur la frange ouest du site et traitement paysager du site à proximité des services techniques.**
- Prévoir un cheminement piéton pour accès au plateau sportif et au bourg.
- **Améliorer la sécurité et la visibilité au carrefour de la RD n°93 et de la cité de Kermaloën.**

Le schéma associé au secteur est supprimé (voir page suivante) et remplacé par celui présenté à la page 11. Il est précisé que les principes d'aménagement qu'il présente sont à respecter « dans l'esprit ».

SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT : secteur Kermaloeën ouest 01



éch: 1/1000

Secteur 1AUa1 Kermaloeën : surface 5340 m²

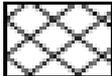
-  Zone d'implantation
-  Emplacement réservé (5)

Schéma associé au secteur après modification

Scénario de développement : secteur Kermaloën ouest

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



- Périmètre de l'OAP
- ▨ Espace tampon à préserver et conforter (traitement paysager)
- ➔ Desserte automobile et piétonne (emplacement indicatif)
- ➔ Desserte automobile et/ou piétonne (emplacement indicatif)
- ➔ Desserte piétonne (emplacement indicatif)

2. Le règlement graphique

1/ Motifs de la modification

La modification apportée à l'OAP induit deux évolutions mineures du plan de zonage.

1. Afin d'assurer la cohérence entre la nouvelle OAP et le règlement graphique, l'emplacement réservé n°5 doit être supprimé. Cet emplacement réservé (au bénéfice de la commune) était destiné à l'aménagement d'une voie d'accès vers le site de Kermaloën ouest depuis la rue du 19 mars. Le principe de desserte retenu dans la nouvelle OAP ne reprend pas cette orientation. Cette évolution ne modifie pas le périmètre de la zone concernée par la présente modification.
2. La seconde évolution porte sur l'intitulé de la zone : la zone 1AUa1 est reclassée en zone 1AU1 afin qu'elle soit soumise aux dispositions fixées pour la zone UC et non plus aux dispositions fixées pour la zone UA. Les principales différences réglementaires entre ces deux zones sont : les dispositions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article U6 du règlement écrit), les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives (article U7 du règlement écrit), et les dispositions relatives à la hauteur des constructions (article U10 du règlement écrit).

Le rapport de présentation précise que la zone UA correspond au « noyau urbain ancien » et que cette « zone est dense, le bâti aligné ou pignon sur rue, en limites de propriétés ». Les règles définies pour cette zone sont adaptées au tissu urbain historique de l'hypercentre de Prat et vise à en préserver les formes urbaines traditionnelles (mitoyenneté, front bâti...). Comme présenté dans le chapitre « présentation du site », le tissu urbain limitrophe de la zone 1AUa1 correspond à des quartiers pavillonnaires, où les habitations sont implantées dans leur quasi-totalité en retrait par rapport aux voies et emprises publiques et en limite de propriété ou avec un recul par rapport aux limites séparatives. La hauteur des habitations est mesurée et ne dépasse pas 9 mètres au faitage. Ce type de tissu correspond aux dispositions fixées pour la zone UC. Il ne semble ainsi pas forcément pertinent de maintenir les règles de la zone UA sur le secteur 1AUa1. Au contraire, l'application du règlement de la zone UC permet d'envisager :

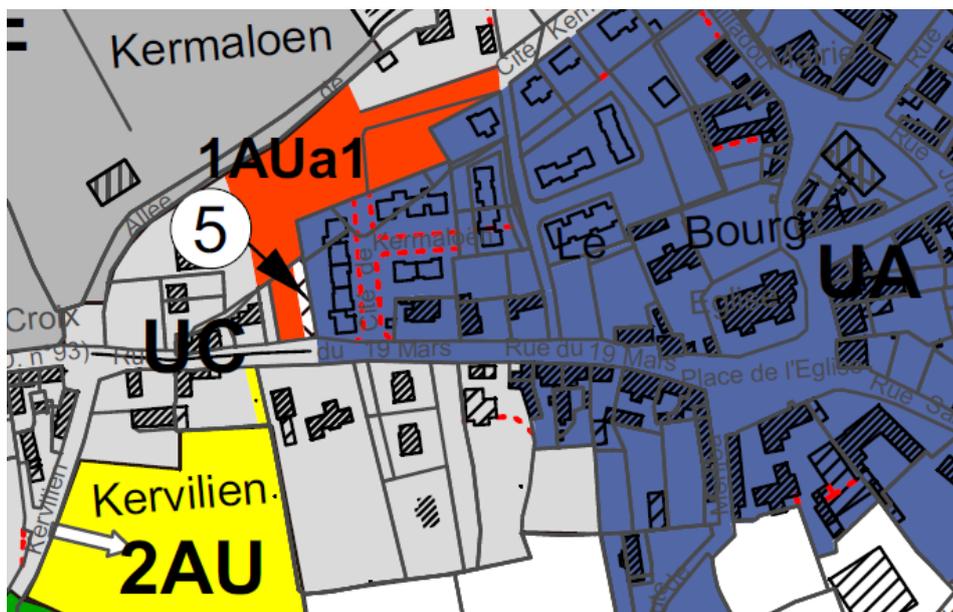
- Une meilleure implantation du bâti et une meilleure orientation du jardin par rapport aux apports solaires ;
- Une densification du site mieux intégrée au tissu urbain limitrophe.

Il est précisé que le règlement de la zone UC autorise, sans les rendre obligatoires, les implantations imposées en zone UA. La modification vise ainsi à promouvoir un « urbanisme de projet » en offrant une plus grande liberté d'aménagement du site.

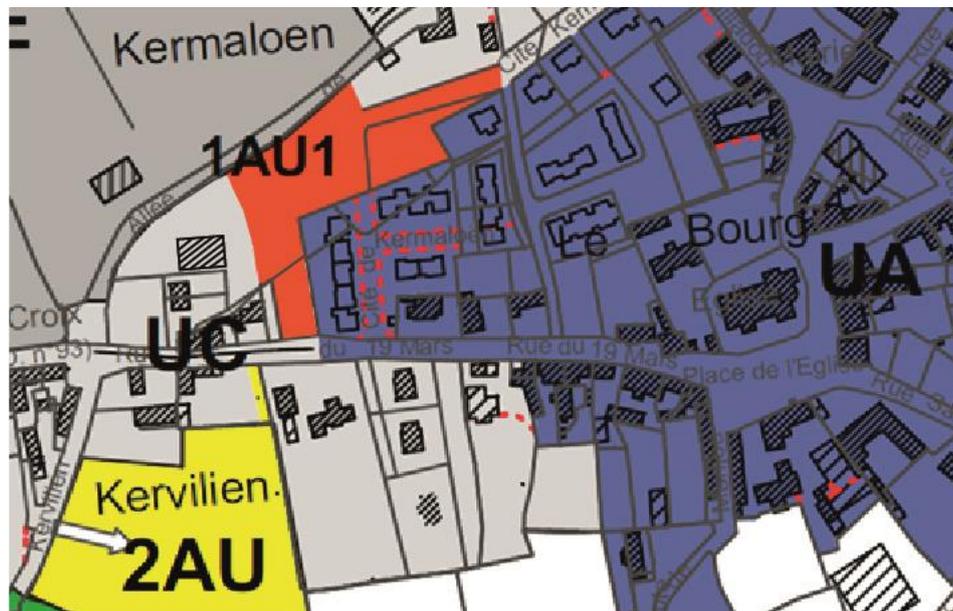
2/ Contenu de la modification

Le règlement graphique est mis à jour comme présenté ci-après.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



3. Le règlement écrit

1/ Motifs de la modification

Une adaptation rédactionnelle de l'article AU6 s'avère nécessaire pour améliorer la clarté de la règle à appliquer dans le secteur 1AUa1 et éviter toute difficulté dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La modification apportée correspond à un ajustement mineur du règlement écrit.

2/ Contenu de la modification

Le règlement écrit est modifié comme présenté ci-après (cf. page 39 du règlement écrit).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent à l'évolution (ajout) apportée dans le cadre de la modification du PLU.

AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En secteur 1AUa, les prescriptions de l'article U.6 zone UA s'appliquent.

En secteur 1AU, les prescriptions de l'article U6 zone UC s'appliquent.

En secteur 1AU1, les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou avec un retrait minimal de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existantes.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Prat ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2014.

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement d'un terrain communal. Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée lors de l'élaboration du PLU. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

À travers les dispositions inscrites dans l'OAP, la modification du PLU vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement, notamment par la protection du bocage qui se trouve en périphérie du site. L'OAP envisagée prévoit en effet une meilleure prise en compte des talus et arbres existants en périphérie du site.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le site n'entretient pas non plus de relation géographique de proximité avec la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques. A noter que le territoire n'abrite pas d'espaces qui font l'objet d'une protection réglementaire du type site Natura 2000, site classé ou site inscrit, ni d'espaces d'inventaire de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le paysage du site sera nettement modifié puisque des parcelles enherbées seront remplacées par une zone aménagée. L'OAP précise plusieurs objectifs visant à assurer une bonne intégration paysagère du projet. Il est rappelé que le site est intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) sera donc associé à la démarche d'aménagement du site, ce qui permet d'assurer une urbanisation de qualité.

Par ailleurs le règlement associé à la zone fixe des règles de gabarit du bâti et des règles de traitement architectural qui ont vocation à privilégier la création de bâtiments ayant une intégration paysagère maximale.

3/ Prise en compte de l'agriculture

La modification n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Le site n'est par ailleurs pas exploité.

4/ Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, Le site n'accueillera pas d'activité et est réservée à l'accueil des constructions à destination d'habitation.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont principalement ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile. La localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate du bourg et accessible par des futurs aménagements piétons et cyclistes, permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. De plus, l'aménagement projeté concerne un nombre d'habitations réduit. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du projet de PLU dans son ensemble. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. De plus, des dispositions réglementaires sont prises dans le règlement en rapport avec le traitement des eaux pluviales.

La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».