

Plurtuit

Au cœur de la Côte d'Émeraude

Plan Local de l'Urbanisme

Projet de modification simplifiée n°1 du PLU – Annexe 3 - Auto Évaluation permettant d'identifier les effets potentiels de la procédure

Octobre 2022

Prescription de la modification simplifiée n°1 par l'arrêté du Maire n°2020-52
en date du 30 novembre 2020

➤ Introduction et cadre juridique

La procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation par la personne publique responsable a été introduite par le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles (UTN).

La présente modification simplifiée a pour objectif de délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés (dits SDU) identifiés par le SCoT du Pays de Saint-Malo lors de la modification simplifiée approuvée le 6 mars 2020.

L'objectif du dossier relatif à l'examen au cas par cas sera de déterminer si la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 20 juillet 2018 nécessite ou non une évaluation environnementale.

La présente annexe complète le dossier de modification, et notamment la présentation des secteurs effectuée dans la notice explicative. Celle-ci s'attachera à déterminer en quoi la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

➤ Caractéristiques des SDU et travail de délimitation

Caractéristiques

La notion même de « secteurs déjà urbanisés » met en avant le fait qu'il ne s'agit ni de secteurs agricoles, ni de secteurs naturels mais de secteurs déjà artificialisés de manière notable. En effet, le SCoT du Pays de Saint-Malo, dans le cadre de sa modification approuvée le 6 mars 2020, a établi les critères d'identification des SDU :

- Densité d'urbanisation pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village
- Une continuité de l'urbanisation à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires
- Une structuration des voies de circulation
- Des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets

Le travail de délimitation effectué dans le cadre de cette modification, en se plaçant au droit des constructions, ne permettra pas d'étendre le périmètre bâti sur des espaces agricoles et naturels, ni de modifier les caractéristiques de ce bâti, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre de la modification sont situés entre deux constructions existantes et sont déjà artificialisés ou déjà impactés par cette artificialisation.

Une délimitation qui exclut les secteurs les plus sensibles

Bien qu'il existe des parties construites au sein de sites environnementaux qualitatifs (notons par exemple le secteur de la Ville es Bray, situé dans une trame verte et bleue), l'essentiel des zones vulnérables du territoire se situe en dehors des zones artificialisées. Ainsi, aucun secteur n'est inclus

dans un site inscrit classé ou NATURA 2000. Concernant les mesures de protection relatives à la loi littoral, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme fixe le cadre en autorisant les constructions et installations « en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage ».

➤ **De nombreuses mesures, antérieures et postérieures à l'approbation de la présente modification, permettant d'éviter des incidences potentielles**

Des destinations de constructions et installations réduites :

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise que les nouvelles constructions et installations peuvent être autorisées « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ». Ainsi, en réduisant les possibilités de construction et d'installation, le législateur a souhaité éviter conflits d'usage et incidences environnementales (toute activité polluante y est notamment interdite).

La préservation du bâti :

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise également que les nouvelles constructions et installations ne devront pas avoir pour effet de « modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ». Ainsi, la présente modification fera l'objet d'une présentation à la CDNPS avant sa mise à disposition au public. De plus, chaque autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à cette même commission.

Concernant le bâti également, le règlement du futur zonage US s'attache à ne pas « porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » et ce notamment à travers son article 8 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

Un impact en termes de potentiel de densification limité

Sur les six secteurs délimités dans le cadre de ce travail, cinq ont un potentiel de densification permettant éventuellement d'accueillir 9 constructions en tout correspondant à une superficie totale de moins de 1 hectare.

Sur ces 9 terrains potentiellement identifiables, 5 correspondent en réalité à des jardins de constructions déjà présentes rendant une constructibilité peu probable du fait d'un vis-à-vis important. Notons également la possible volonté de la part des propriétaires de ces terrains de vouloir conserver un jardin de taille importante.

Ainsi, toutes les emprises potentiellement identifiables ne le seront pas nécessairement.