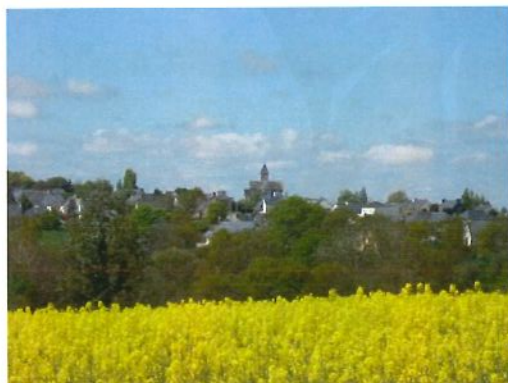


Plan Local d'Urbanisme

PORDIC



Modification simplifiée n° 1 du PLU de Pordic

Révision approuvée :
le 23/05/2019
Mise à jour le 10/10/2019
et 24/01/2020

1 : Pièces administratives
**2 : Additif au rapport de
présentation**
**4 : Orientations
d'aménagement**
5 : Plans graphiques
**5E : Inventaire du bâti en zone
A et N pouvant changer de
destination/5D tableau des
emplacements réservés**
6 : Règlement

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
3. CONTENU DE LA MODIFICATION.....	7
3.1. Adaptations mineures du règlement.....	7
A. Modification du règlement concernant les installations de panneaux photovoltaïques.....	7
✓ Exposé de la règle actuelle	
✓ Justification de la modification	
B. Modification du règlement concernant la réalisation de bardage en zone A.....	8
✓ Exposé de la règle actuelle	
✓ Justification de la modification	
C. Modification du règlement concernant les extensions en zone A et N.....	10
✓ Exposé de la règle actuelle	
✓ Justification de la modification	
D. Modification du règlement des annexes en zone N.....	11
✓ Exposé de la règle actuelle	
✓ Justification de la modification	
3.2. Modification ou suppression d'emplacements réservés.....	13
A. Suppression de l'emplacement réservé n° 114 rue du Général Leclerc	
✓ Caractéristiques de l'ER n°114	
✓ Justification de la suppression de l'ER n° 114	
B. Modification de l'emplacement réservé n° 112 rue Bourlago.....	15
✓ Caractéristiques de l'ER n°112	
✓ Justification de la modification de l'ER n° 112	
3.3. Réajustement des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)..	17
A. Transfert des logements sociaux de l'OAP n° 9 (impasse Pierre Loti) su l'OAP n° 4 (rue du Général Leclerc)	
✓ Caractéristiques	
✓ Justification	
B. Modification du périmètre de l'OAP n° 1(ZAC Porte de l'Ic).....	21
✓ Contexte.....	21
✓ Justification.....	22
✓ Evolution.....	24
3.4. Mise à jour de l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et N	
A. Exposé de la règle.....	29
B. Sites	
✓ Rue du Guessiou	
✓ 29 rue de la Ville Camet Tréméloir	

✓ L'Isle

4. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement.....29

5. Compatibilité des modifications sur les documents supracommunaux.....30

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Pordic a été approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint Briec en date du 23/05/2019. Il a fait l'objet d'une mise à jour par délibération le 10/10/2019 et le 24/01/2020.

Depuis le 27/03/2017, la compétence Plan Local d'Urbanisme, carte communale et document d'urbanisme en tenant lieu a été transféré de la commune vers Saint Briec Armor Agglomération.

1. OBJET DE LA MODIFICATION :

La présente modification porte sur les points suivants :

- ✓ Règlement : des adaptations mineures à apporter
- ✓ Modification des emplacements réservés : suppression de l'emplacement réservé n° 114 rue du Général Leclerc et réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 212 rue Bourlago
- ✓ Réactualisation de l'inventaire du bâti en zone N et A pouvant changer de destination
- ✓ Mise en cohérence du périmètre de la ZAC Porte de l'Ic et de l'OAAP n°1 indiqué au PLU
- ✓ Report du nombre de logements sociaux de l'OAAP n°9 impasse Pierre Loti à l'OAAP n°4 rue du Général Leclerc

2. CHOIX DE LA PROCEDURE:

Au regard de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision est engagée quand le projet prévoit :

- ✓ Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- ✓ Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole une zone naturelle et forestière
- ✓ Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ✓ Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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,
- ✓ Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification envisagée ne relève pas de cette procédure.

Au regard des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque l'autorité compétente décide de modifier :

- ✓ le règlement
- ✓ les orientations d'aménagements et de programmation
- ✓ le programme d'orientations et d'actions.

Selon l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de droit commun est mise en œuvre quand le projet a pour effet :

- ✓ Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ✓ Soit de diminuer ces possibilités de construire
- ✓ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- ✓ soit d'appliquer l'article L. 131-9 du même code

La modification envisagée ne relève pas de cette procédure.

Dans les autres cas, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

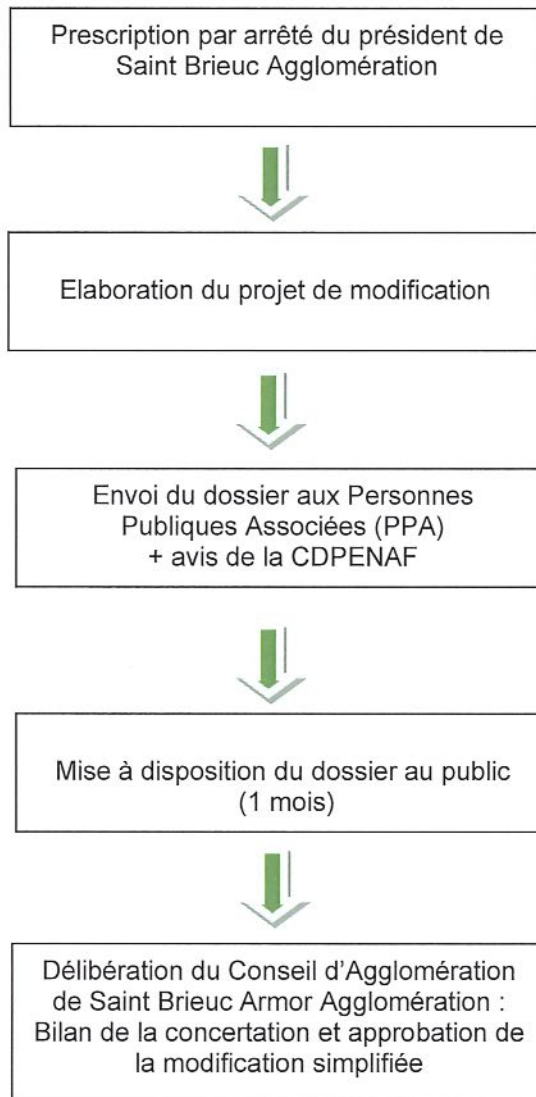
- ✓ dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 du code
- ✓ dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 de ce même code
- ✓ et dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU définie aux articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme

En effet, dans le cas de la présente modification, le projet nécessite d'apporter des retouches au niveau du règlement, de certaines orientations d'aménagement, au plan de zonage, de la liste des emplacements réservés et de l'inventaire réactualisé du bâti pouvant changer de destination en zone A et N sans remettre en cause les objectifs définis par le PADD et justifiées pour l'essentiel par une erreur matérielle.

Après sollicitation de Monsieur le Maire, le Président de Saint Brieuc Armor Agglomération a pris un arrêté en date du 18/05/2021 prescrivant la procédure de modification.

Procédure de modification simplifiée du PLU (principales étapes)



3. CONTENU DE LA MODIFICATION

3.1. Adaptations mineures du règlement

A. Modification du règlement concernant les installations de panneaux photovoltaïques

✓ Exposé de la règle actuelle

Il est rappelé que la qualité recherchée dans tout projet de construction vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. L'installation des panneaux solaires participe à cette qualité architecturale.

Aussi, le règlement actuel du PLU encadre ces installations par les règles suivantes dans les zones d'habitat UA, UB, UV, 1AUh, A et N dans un but d'intérêt patrimonial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (...)

2.2.6 - Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Ces règles ne concernent que les zones d'habitat : zones UA (en cœur des bourg), zone UB (zone pavillonnaire à proximité proche ou éloignée des cœurs d'agglomération), zone UV (dans les villages et hameaux anciens) ainsi que dans les zones d'urbanisation futures 1AUh, les zones A (agricoles) et N (naturelles)

Dans les zones UE (zones destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif), UT (camping et hébergement de plein air) ou UY (zones d'activités), l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

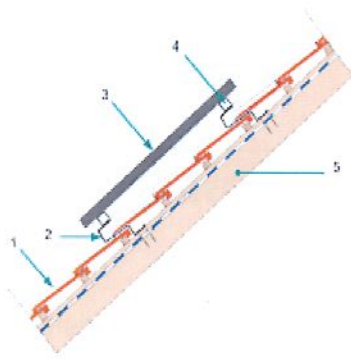
✓ Justification de la modification

Au regard des demandes de plus en plus fréquentes déposées par ENEDIS pour installer des panneaux en surimposition, il est demandé d'autoriser aussi « les panneaux en surimposition parallèles à la toiture ».

En effet, contrairement aux panneaux intégrés à la toiture qui consistent à retirer une partie de l'élément de toiture pour le remplacer par des panneaux, les panneaux en surimposition sont fixés avec des crochets sur la charpente avec un système de rail qui sert de support aux panneaux sans toucher à la toiture.



Panneaux photovoltaïques intégrés



Panneaux en surimposition parallèles



Les pouvoirs publics ont permis le développement des panneaux en surimposition en permettant un tarif unique basé sur la puissance de l'installation et non l'intégration des panneaux.

Le choix entre panneaux intégrés ou en surimposition peut différer selon le type de toiture, s'il s'agit d'une construction nouvelle ou d'une réfection totale de la toiture ou simple installation de panneaux.

Afin de ne pas bloquer le recours à ce type d'énergie renouvelable, les panneaux en surimposition sont aussi admis sous réserve d'être parallèles à la toiture afin de préserver l'esthétisme du bâtiment et répondre aux enjeux architecturaux et patrimoniaux.

B. Modification du règlement concernant la réalisation de bardage en zone A

✓ Exposé de la règle actuelle

Dans les secteurs de la Commune possédant des constructions anciennes (zone UA, UB, UV, N), le règlement du PLU interdit la pose de bardage sur les murs en pierre. Les dispositions sont les suivantes :

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2 – Volumétrie, matériaux apparents et couleurs :

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton en harmonie avec les constructions voisines.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres.

Par contre, en zone A, l'interdiction de pose de bardage extérieur sur les murs en pierre prévoit pour les bâtiments techniques agricoles mais pas expressément pour les habitations. Les dispositions sont les suivantes :

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 - Principes généraux :

Rappel (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2.2.2 - Aspect extérieur des bâtiments :

1 - Bâtiments d'habitations :

- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural.

- Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

- Matériaux apparents et couleurs : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur en harmonie avec les constructions principales voisines.

- Toitures : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

2 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité

- Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites.

- Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton en harmonie avec le paysage environnant.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres.

✓ Justification de la modification

Le PADD de Pordic décrit le projet de développement de l'habitat qui repose notamment sur la préservation du patrimoine architectural. Les règles de protection du patrimoine ont été mises en place pour contrôler les mutations du bâti ancien. L'interdiction de pose de bardage sur les murs en pierre est l'une de ces règles. Elle s'applique en zones UA, UB, UV et N. Par contre, en zone A, cette règle s'applique que pour les bâtiments techniques. Or, le secteur rural possède un grand nombre d'habitations anciennes souvent en pierre apparente. Dans le cadre de l'analyse urbaine, le rapport de présentation du PLU de Pordic a mis en évidence l'importance du patrimoine bâti ancien éparpillé sur l'ensemble du territoire.

Il convient de corriger cette erreur rédactionnelle et d'interdire la pose de bardage sur les murs en pierre des bâtiments d'habitations.

C. Modification du règlement concernant les extensions des habitations en zone N et A

✓ Exposé de la règle actuelle

Le règlement du PLU encadre les possibilités d'extension des habitations situées en espace rural (zones A et N) selon les dispositions suivantes :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

B – Les évolutions suivantes des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire, selon les règles suivantes :

- pour les habitations dont l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes sur la même unité foncière est inférieure à 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les habitations dont l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes sur la même unité foncière est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

✓ Justification de la modification

Le PLU de Pordic intègre les nouvelles dispositions de la loi ALUR en encadrant les extensions des habitations dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.

Il est rappelé dans le rapport de présentation du PLU de Pordic Tome 2 Présentation et justification du projet (p 187) que, en zones A et N, l'extension des habitations existantes est possible aux conditions suivantes : la possibilité d'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de l'habitation pour conserver un caractère limité avec le maintien d'un seuil maximum de 200 m² d'emprise au sol totale.

Or, le règlement tel que rédigé entraîne une confusion dans l'application des modalités d'extension de l'habitation. La notion d'ensemble des constructions existantes sur une même unité foncière renvoie à tous types de bâtiments mêmes non clos (même les hangars) et pas seulement l'habitation.

Des projets d'extension de maison sont ainsi bloqués car existent sur des propriétés des hangars ou dépendances qui ont une telle surface que le seuil de 200 m² de surface de bâti existant est très vite atteint. De plus, ces bâtiments ne présentent pas de potentiel habitable et sont indépendants de l'habitation.

Sur ce point, le règlement littéral n'a pas retranscrit correctement les justifications décrits dans le rapport de présentation.

Il convient de rectifier cette erreur matérielle pour faciliter l'instruction des demandes autorisation d'urbanisme et renforcer la sécurité juridique des actes en découlant.

D. Modification du règlement concernant les annexes en zone N

✓ Exposé de la règle actuelle

Selon le rapport de présentation du PLU, en zone N comme en zone A, les possibilités de construire des annexes sont cadrées de manière identique. Elles sont limitées notamment quant à leur implantation et à leur surface.

En zone A, les dispositions sont les suivantes :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

B. Les évolutions des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif/

5. La construction d'annexes au logement de fonction existant, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- **que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et créées n'excède pas 60 m².** Concernant les piscines, seules celles nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m² et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m²) sont intégrées dans ce calcul.
- qu'elles s'implantent en continuité du bâti existant en zone AL, et à moins de 20 m du bâti existant en zone A.

Or, en zone N, les dispositions sont les suivantes :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- **que l'emprise au sol cumulée des habitations existantes et créées n'excède pas 60 m².** Concernant les piscines, seules celles nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m² et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m²) sont intégrées dans ce calcul.
- qu'elles s'implantent en continuité du bâti existant.



Vue B : de la rue de la Ville au Bas vers la rue du Général Leclerc en direction du centre ville de Pordic



✓ Conséquences de la suppression de l'ER n°114

Il convient de retirer de la liste des emplacements réservés l'opération n° 114 et de modifier le plan graphique en conséquence (en annexe)

B. Modification de l'emplacement réservé n° 212 rue Bourlago

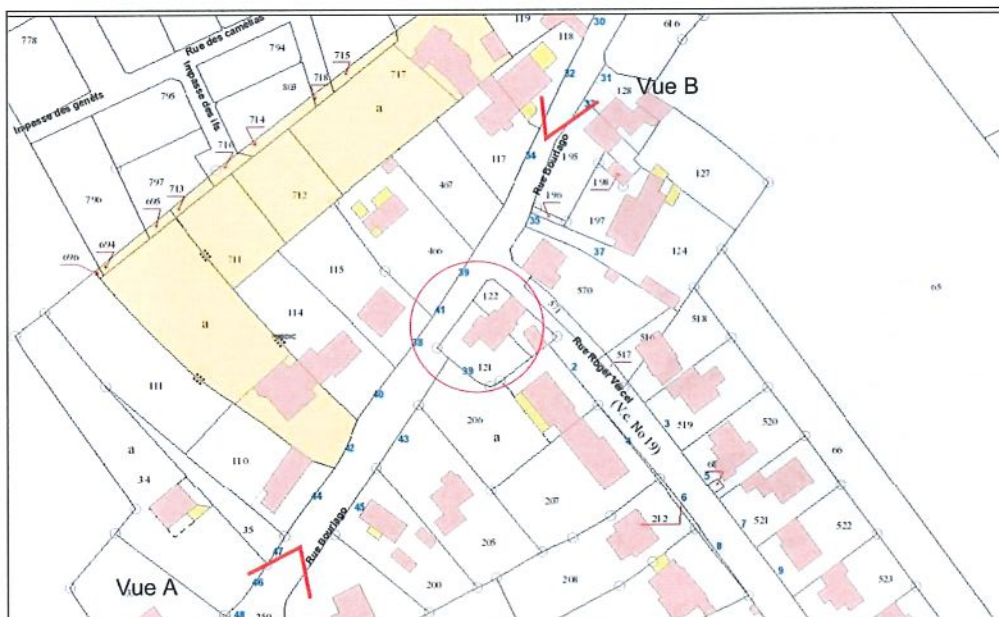
✓ Caractéristiques de l'ER n° 212

L'emplacement réservé n°212 d'une largeur de 3 m sur une longueur de 24 m est prévu pour l'élargissement de la rue Bourlago. Il impacte les parcelles cadastrées ZP 122 et 121 situées au carrefour de la rue Bourlago et de la rue Roger Verceel.

✓ Justification de la suppression de l'ER n° 212

La Ville de Pordic souhaite modifier cet emplacement réservé afin de permettre de rétablir dans l'espace public au droit de cette emprise, toutes les modalités mais aussi la possibilité pour le riverain de se clore à une distance acceptable de son habitation. Actuellement, la haie sise au 39 rue Bourlago empiète sur le domaine public et nuit à la visibilité de ce carrefour. Cette haie doit être supprimée. Une emprise d'une surface de 39.07 m² sur cette propriété permettra de rétablir un cheminement doux pour les piétons qui était jusqu'alors interrompu.

Après visite sur le terrain en présence du propriétaire et des services de la mairie, un plan de division a été établi le 15/12/2020 par un géomètre afin de délimiter l'emprise nécessaire pour l'aménagement de cette voie piétonne. La nouvelle délimitation de l'emplacement réservé sera calée sur ce plan de division.



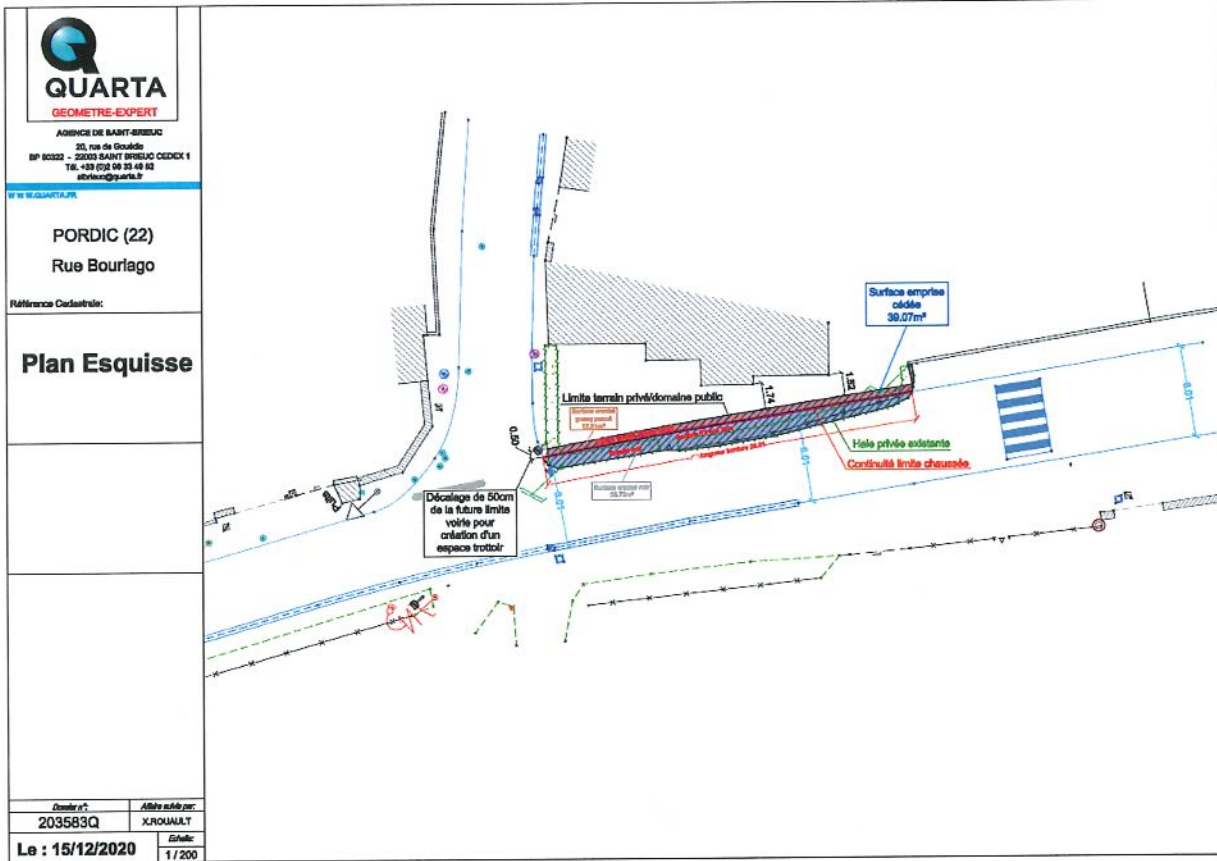
05 OCT. 2021

Vue B : Venant du centre Ville de Pordic



Vue A : Vers le Centre Ville de Pordic





✓ Conséquences de la modification de l'ER n°212

Il convient de modifier les caractéristiques de l'opération n° 212 sur la liste des emplacements réservés et de modifier le plan graphique (en annexe)

3.3. Réajustement des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

A. Transfert des logements sociaux de l'OAP n°9 (impasse Pierre Loti) à l'OAP n°4 (rue du Général Leclerc)

✓ Caractéristiques actuelles de l'OAP n° 4



Les orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme de Pordic

4. Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)

4.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération.	Zone au PLU	1AUh1
		Surface	0,61 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Cet espace non urbanisé se situe à proximité immédiate du cœur de l'agglomération, le long de la rue du Général Leclerc orientée nord-sud et qui est bordée par des constructions anciennes venant s'implanter pignons sur rue, composant ainsi un paysage urbain singulier (cf photo 1). Le terrain est bordé sur ses rives ouest et nord par un haut talus de 1,5 - 2 m, rendant son accès difficile. Le site est actuellement en grande partie boisée, avec des arbustes sur le talus périphérique et des arbres plus grands sur les parties planes.</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité routière : le site est accessible depuis la rue du Général Leclerc, avec toutefois une forte différence de niveau. Au nord, la rue de Bois Gelin est actuellement peu adaptée à la circulation automobile car très étroite et elle aussi bordée par un talus. - Accessibilité piétonne : la rue du Général Leclerc permet de rejoindre le cœur du bourg tout proche au sud. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Pordic-centre » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à proximité immédiate du site au sud. 		



Les orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme de Pordic

4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



Objectifs de mixité sociale et de production de logements	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements programmés : 15 logements (25 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (5 logements locatifs sociaux minimum).
Type d'urbanisation attendue - Principales caractéristiques	<p>1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense associant des logements individuels mais aussi potentiellement des logements collectifs. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum</p> <p>2. Paysage et constructibilité : La logique d'urbanisation du site doit tenir compte des caractéristiques particulières de la rue du Général Leclerc. La trame urbaine future devra ainsi s'implanter en peigne le long de cette rue pour marquer l'entrée dans le cœur de ville, tout en conservant des séquences naturelles avec un traitement paysager entre les bandes bâties. Le talus existant est ainsi à conserver mais l'opération est bien tournée vers le centre-ville.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : l'hypothèse proposée consiste à réaliser l'accès depuis la rue du Bois Gelin au nord qui pourra être élargie, en conséquence. La nouvelle voie dessert ainsi le site et permet aussi d'accéder aux terrains bordant ce dernier à l'est. - Accessibilité piétonne : une connexion piétonne directe devra être aménagée sur la rue du Général Leclerc pour rejoindre le cœur de ville mais aussi l'arrêt de bus.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de rue à valoriser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
 - Liaison douce (piétons, cycles) existante
 - Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

✓ Caractéristiques actuelles de l'OAP n° 9

Les orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme de Pordic

9. Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)

9.1. Diagnostic :



Photo 2: accès piéton depuis route

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en dent creuse au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	1AUn2
		Surface	0,31 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Cette parcelle est située au cœur d'un vaste quartier pavillonnaire. Elle a été conservée en espace non urbanisé alors que les parcelles voisines ont été construites, par des opérations de lotissements ou bien par de simples divisions foncières (présence de parcelles en drapeau au sud du site). Le terrain ne possède aucun élément végétal.		
	2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis un chemin venant du sud et rejoignant la rue Louis Guilloux au nord. Cette voie de 7,50 mètres de large est suffisamment dimensionnée pour permettre la desserte de l'opération. - Accessibilité piétonne : en rive ouest du site, une liaison piétonne traverse le front bâti et permet de rejoindre le mail piéton bordant la rue Jacqueline Auriol et rejoignant la rue Pierre Loti puis le centre-ville (photo 2). - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Coteaux de l'Etang» (ligne 10 depuis Saint-Breuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 200 m au sud rue Pierre Loti.		

Les orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme de Pordic

9.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif** et non une règle normée.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientations privilégiées des sens de faitage du volume principal

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Mairie boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Côte de vue à valoriser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

Objectifs de mixité sociale et de production de logements	- nombre de logements attendus : 6 logements minimum (20 lgs/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (2 logements locatifs sociaux minimum).
---	---

Type d'urbanisation attendue - Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base du secteur constructible central (0,29 ha) en ne tenant pas compte de la bande d'accès depuis la rue Louis Guilloux.
	2. Paysage et constructibilité : - les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des faitages, dans le respect de l'orientation du bâti récent voisin.
	3. Accès : - Desserte automobile: Desserte automobile possible depuis les deux accès au nord et au sud, la largeur de ce chemin (7,50 mètres) permettant de réaliser des accès à double sens. L'aménagement devra toutefois éviter le passage d'une circulation de transit en cas de desserte au nord et au sud (création d'un sens unique au nord). - Accessibilité piétonne : La connexion piétonne provenant de la rue Jacqueline Auriol doit se prolonger pour desservir l'ensemble des futures constructions de l'opération. Le chemin d'accès provenant du sud peut aussi être le support d'une liaison douce partagée avec la circulation automobile pour rejoindre l'arrêt de bus.

B. Modification du périmètre de l'OAAP n° 1 (ZAC Porte de l'Ic)

✓ Contexte

Par délibération du Conseil Municipal en date du 07/12/2015, la commune de Pordic a initié un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans la partie Nord-Ouest de sa zone agglomérée. Le projet prévoit la création de 193 logements dont 30% doivent être des logements aidés, en adéquation avec le PLH, le tout en respectant une densité de 25 logements/hectare en conformité avec les prescriptions du PLU.

Le projet entend répondre à une demande de logements relativement constante ainsi qu'en témoigne l'accroissement du parc immobilier ces dernières années, au rythme de 55 logements par an en moyenne, demande liée à son caractère de commune littorale, de sa proximité avec l'agglomération briochine, de sa desserte rapide...

La commune entend ainsi poursuivre son développement démographique, qui a connu une forte croissance au cours de la dernière décennie, par l'accueil d'une nouvelle population, notamment de jeunes ménages, afin de maintenir les services locaux à leur niveau actuel de fréquentation.

Pour ce faire la commune de PORDIC a fait le choix de s'engager dans une vaste opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC qui se situe pour partie dans le prolongement du développement récent de l'urbanisation du centre-ville, appelé îlot Sud, et, pour l'autre, dans le tissu existant à partir d'un vaste terrain naturel entouré de constructions avec pour ambition de promouvoir une restructuration d'ensemble.

La partie Nord représente une surface de 4ha 06 et vise la production de 55 lots en accession libre, 35 logements intermédiaires situés au cœur de l'îlot.

La partie Sud quant à elle prévoit 27 lots en accession libre et 75 logements collectifs sur une superficie de 2 ha 44 .

Par ce vaste programme, la collectivité se veut d'assurer une politique d'offre diversifiée comportant des logements aidés.

À la suite de l'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Porte de l'Ic » réalisée entre le lundi 24 Août 2020 et le 25 Septembre 2020, le commissaire enquêteur a émis **un avis favorable** au projet de la ZAC de l'Ic. Cet avis est assorti de deux réserves cumulatives qui sont :

- ✓ Engager une étude de bruit et arrêter en accord avec le Conseil Départemental les dispositions à prendre afin de limiter les nuisances sonores de la RD 786 ;
- ✓ Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC et celui indiqué au PLU, approuvé le 23 mai 2019.

La Ville de Pordic a engagé une étude acoustique auprès du bureau d'études JLBI (résultats attendus pour la fin d'été 2021)

Il s'agit maintenant d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Rectifier une erreur matérielle en adaptant le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à celui établi en concertation avec la population lors du dossier de création de la ZAC de l'Ic validé en Conseil Municipal le 25/01/2019. En effet, certaines parcelles qui faisaient parties intégrantes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne font pas parties intégrantes du

périmètre de la ZAC. Aussi il est nécessaire de modifier l'OAAP ainsi que le règlement graphique du PLU.

Cette démarche vise ainsi à intégrer les conclusions de l'enquête publique conduite entre le 24 août et le 25 septembre 2020 en concertation avec la population.

✓ Justification

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pordic fait suite à la demande du commissaire enquêteur de mettre en cohérence le périmètre de l'OAAP figurant au PLU en vigueur avec celui retenu dans le cadre des études de la ZAC (dossier de création). Pour cela il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLU ainsi que l'Orientations d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur 1 « ZAC de la Porte de l'Ic ». Cette modification n'aura aucun impact sur la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté.

La modification du périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concerne principalement des fonds de jardins ainsi que des activités économiques.

Concernant les fonds de jardins, les échanges menés avec les propriétaires dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de ZAC ont conduit la municipalité à adapter à la marge le périmètre de la ZAC. Aussi, dans un souci de clarté, le commissaire enquêteur a demandé à la municipalité de Pordic de mettre en cohérence le périmètre de l'OAAP et de la Zone 1AUh1 et 1AUh1c (PLU) avec celui ayant été retenu dans le cadre de la réalisation du dossier de ZAC.

Concernant les activités économiques classées en zone à urbaniser, on rappellera que ces parcelles sont déjà urbanisées et ont vocation à être conservées en l'état (Pordicom, garage). A ce titre, ces parcelles n'auraient pas dû être intégrées au périmètre de l'OAAP ni même être classées en zone 1AU. On constate d'ailleurs qu'aucune indication n'est mentionnée dans l'OAAP existante concernant le secteur de Pordicom. De plus, la collectivité rappelle que les parcelles à vocation économique attenantes à Pordicom et au garage sont classées en zone UAb au PLU approuvé le 23 mai 2019. Ces parcelles ayant le même usage et ayant vocation à conserver un caractère économique auraient donc dû bénéficier du même classement (zone UAb). Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n'aura aucun impact sur le Plan Local d'Urbanisme de Pordic. On rappellera par ailleurs que la mise en œuvre de cette opération d'aménagement est inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et que la programmation reste inchangée malgré la réduction du périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme affiche comme orientation d'« assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune », de « diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir », de « garantir la mixité sociale et générationnelle ». De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intègre le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation comme c'est le cas avec celui de la Porte de l'Ic.

Le PADD est ainsi rédigé :

L'analyse des opérations de logements programmées à court terme offre un potentiel très important, proche de 390 nouveaux logements (dont environ 150 sur le quartier de la Porte d'Ic, environ 150 sur le Clos Pasteur et 36 en bord de la rue de Saint Brieu). Même si la composition de ces opérations d'urbanisme n'est pas élaborée par les concepteurs du PLU, ce dernier intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de garantir une bonne greffe de ces projets sur leur environnement urbain.

La modification simplifiée du PLU s'inscrit dans ces objectifs puisque la Zone d'Aménagement Concerté intègre la réalisation de 75 logements collectifs, de 36 logements intermédiaires et de 82 logements en accession libre favorisant ainsi la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération. Cette offre de logements permettra également d'avoir un parcours résidentiel complet sur la commune.

D'autre part, le PADD prévoit « le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux ». Le PADD indique que « la localisation des secteurs de développement a été décidée notamment en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers les pôles urbains. De plus, les orientations d'aménagement qui guideront la conception de ces quartiers s'appuient sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les espaces publics environnants. ».

Une attention est également portée sur « la valorisation de l'offre de transports en commun » ;

Le PADD est ainsi rédigé :

L'un des premiers critères mis en avant pour retirer certains secteurs de développement inscrits au PLU actuel a été l'absence de desserte par les transports en commun. Ainsi l'ensemble des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité des lignes de bus existantes. Le PLU définit ensuite les modalités de liaisons entre les espaces de projet et cette desserte par les bus, au travers de ses OAP.

La trame de déplacements en bus est complémentaire de celle des liaisons en vélo. Ces liaisons actuelles offrent des connexions satisfaisantes entre les deux pôles urbains (Pordic et Tréméloir) et la ville de Saint-Brieuc, sans toutefois permettre de liaison directe entre les deux bourgs.

L'extension du territoire de Saint-Brieuc Agglomération au nord, intégrant le territoire du Sud Goëlo, va peut-être induire une réorganisation de la desserte de ces espaces par le réseau de bus.

Le projet de développement inscrit dans le PLU, favorisant la compacité des zones de développement à proximité des deux centre-bourgs, permettra de s'adapter à cette évolution éventuelle de la desserte du territoire.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté s'intègre dans ces orientations puisque comme le mentionne l'Orientement d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur 1 : « ZAC de la Porte de l'Îc », plusieurs arrêts de bus sont présents à proximité immédiate de la ZAC. En complément de cette offre de transport, le projet met l'accent sur l'accessibilité piétonne avec la création de plusieurs liaisons piétonnes sur les secteurs Nord et Sud de l'opération.

Enfin, la commune a inscrit le « renforcement de l'activité économique du centre-ville » dans les orientations du PADD. Ce dernier précise que « le projet de développement urbain doit permettre de conserver un équilibre entre les activités économiques et notamment commerciales du centre-ville et celles qui s'implantent en périphérie de la ville, conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc ».

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables réaffirme la volonté de maintenir une offre commerciale permanente et diversifiée dans le cœur de ville.

Le PADD est ainsi rédigé :

La volonté de maintenir une offre commerciale permanente et diversifiée dans le cœur de ville de Pordic passe par une réflexion croisant plusieurs thématiques :

- *Maintien de l'offre commerciale existante : au sein des deux centralités, les transformations en logement des locaux de commerce et de services sont interdites. Pour ne pas générer de friche pénalisante pour les commerces voisins, cette interdiction peut être levée après une durée fixée par le règlement (3 ans de carence en l'occurrence).*

Là encore, la possibilité d'implanter des services ainsi que des cellules commerciales au sein de la ZAC à proximité immédiate du centre-ville s'inscrit dans cette démarche. Toutefois, le périmètre de la zone

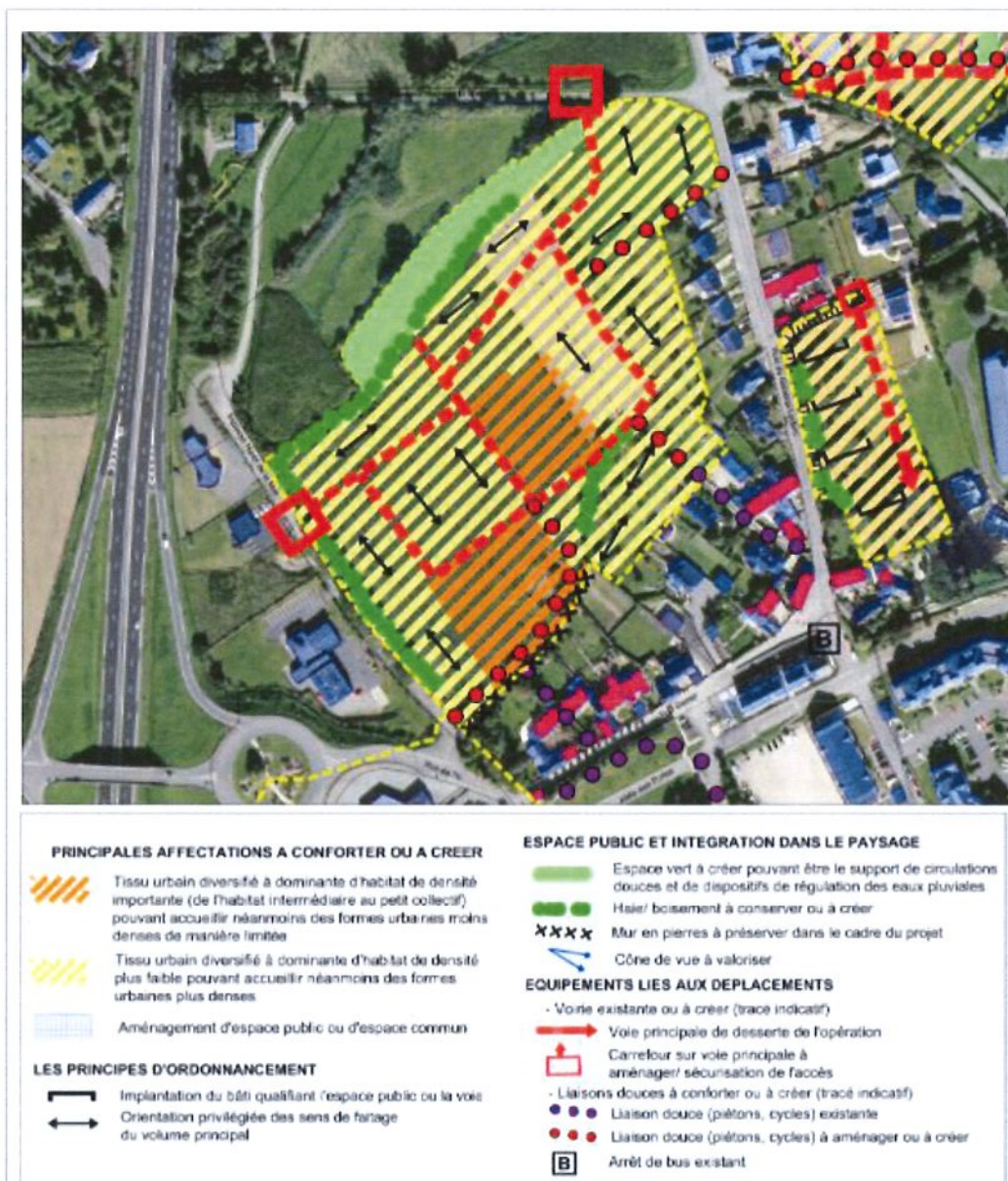
1AUh1c intègre des activités économiques tel que PORDICOM ou encore une activité de service avec le garage existant situé Rue Louis Jovet qui ont vocation à demeurer sur le territoire communal. Toutes ces motivations ont conduit la municipalité à exclure ces parcelles du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Porte de l'Ic. Toutefois, comme le mentionne le commissaire enquêteur dans son rapport, le périmètre de la ZAC ne se superpose pas au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation qui a été définie lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Pordic en 2019. Aussi, il convient d'effectuer une modification simplifiée du PLU puisqu'il s'agit bien de rectifier **une erreur matérielle** commise lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La modification simplifiée du PLU portera uniquement sur le reclassement des activités économiques en zone urbaine (Pordicom, garage situé Rue Louis Jovet). Les fonds de jardins situés en dehors du périmètre de la ZAC feront également l'objet d'un reclassement en zone urbaine.

✓ Evolutions

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2019 classe le secteur 1 d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZAC de la Porte de l'Ic » en zone 1AUh1 et 1AUh1c sur une emprise foncière de respectivement 3.95 ha pour la partie Nord et 3.36 ha pour la partie Sud. L'OAP va être modifiée en conséquence ainsi que le règlement graphique (en annexe)




Extrait OAP actuelle Site Nord





Extrait OAP actuelle Site Sud







PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Aménagement d'espace public ou d'espace commun






LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
-  Orientation privilégiée des sens de partage du volume principal

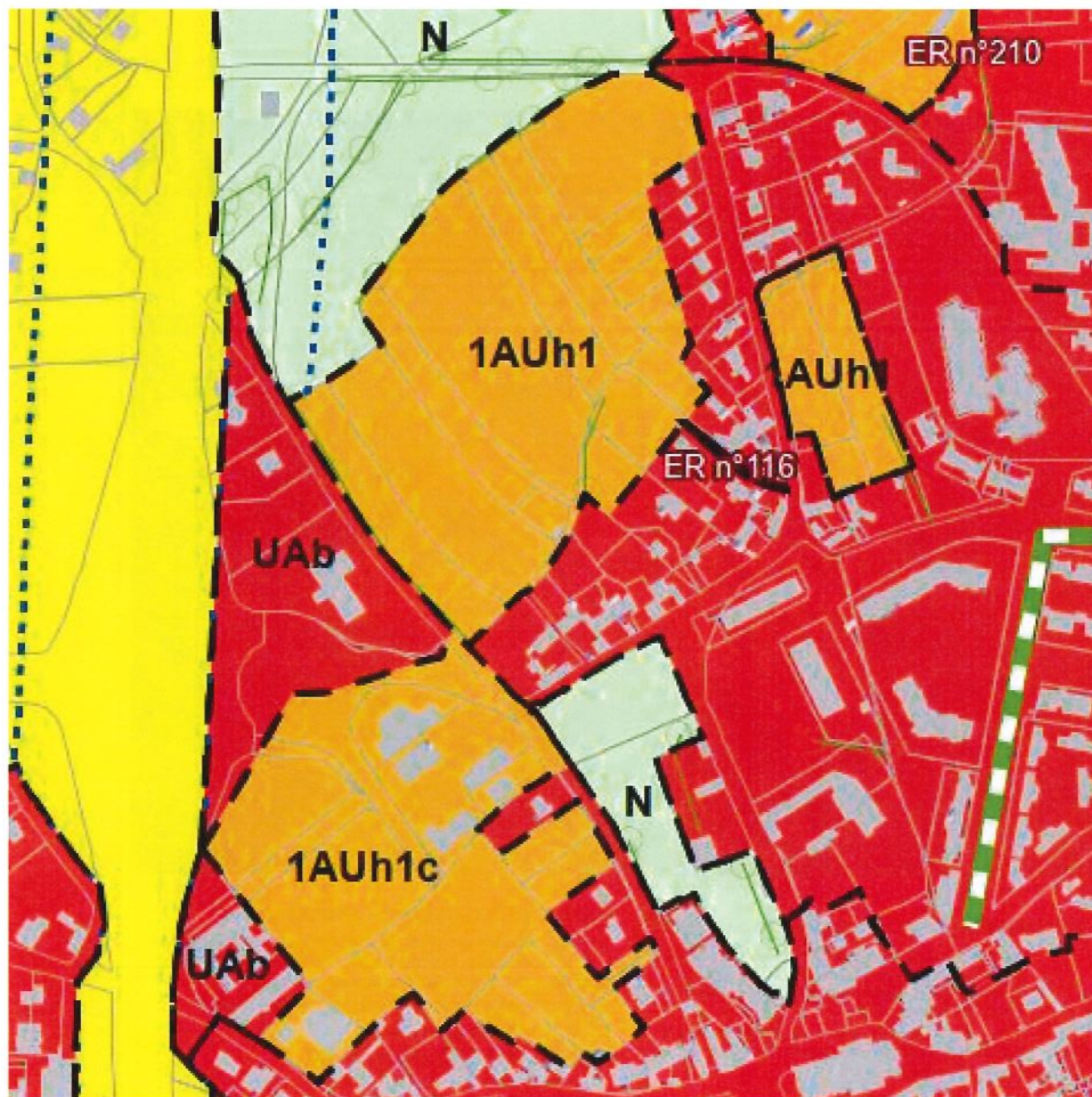
ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
-  Haie/boisement à conserver ou à créer
-  Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
-  Cône de vue à valoriser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie existante ou à créer (tracé indicatif)
-  Voie principale de desserte de l'opération
-  Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
-  Liaison douce (piétons, cycles) existante
-  Liaison douce à aménager ou à créer
-  Arrêt de bus existant

Extrait du règlement graphique en vigueur



La zone 1AUh1 intègre des fonds de jardins qui ne font pas partie intégrante du périmètre retenu dans le dossier de création de la ZAC. Aussi, il convient de modifier le règlement graphique du PLU afin d'adapter le périmètre du secteur 1AUh1 à celui de la ZAC. Les fonds de jardins qui étaient classés en zone 1AUh1 et qui ne font pas partie intégrante du périmètre de la ZAC seront donc reclassés en zone UAb. A l'inverse, les voies d'accès (impasse Harel de la Noé) et les jardins qui ont été intégrés au périmètre de la ZAC et qui étaient classés en zone UAb au PLU en vigueur sont reclassés en zone 1AUh1.

Extrait de l'orthophotographie aérienne :



Extrait de l'orthophotographie aérienne et du périmètre de la ZAC :

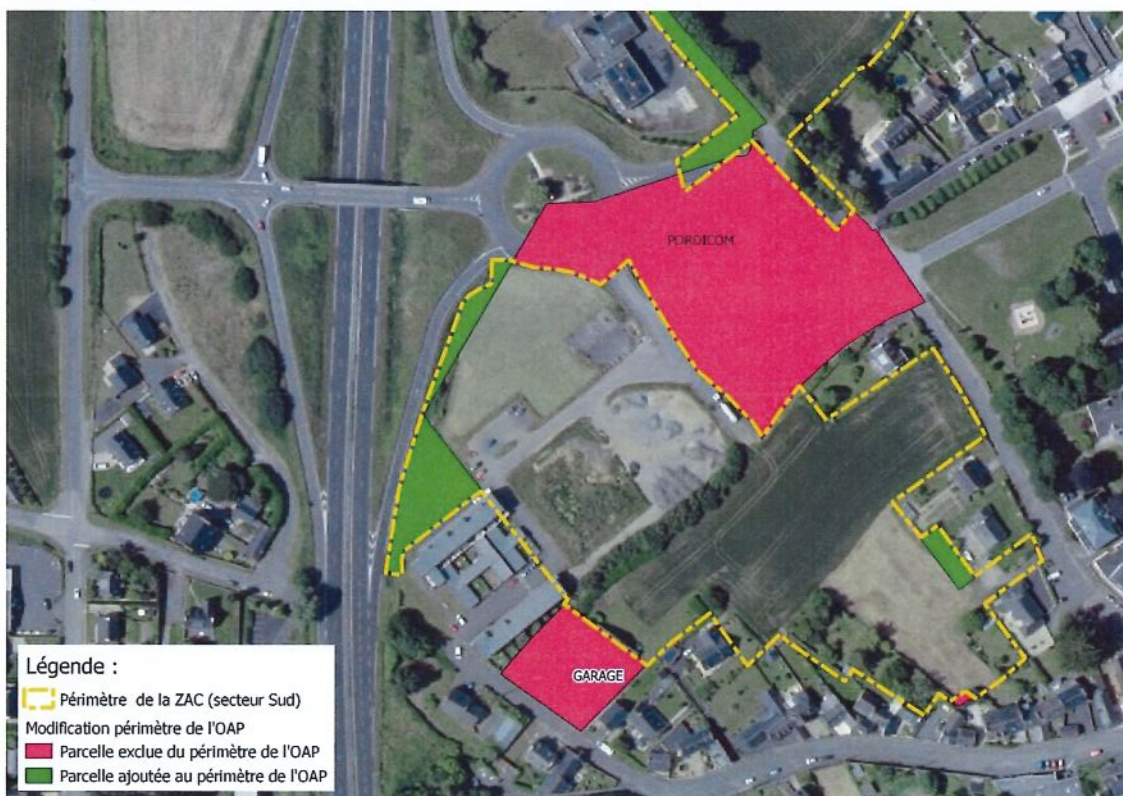


Concernant la partie Sud, il convient de reclasser les parcelles actuellement occupées par des activités économiques en zone UAb comme c'est le cas pour PORDICOM et l'activité de garage. A l'inverse certaines parcelles qui longent la Route Départementale ont été intégrées au périmètre de la ZAC. Ces parcelles seront donc reclassées en zone 1AUh1c. Enfin, un fond de jardin a été intégré au périmètre de la ZAC (parcelle AB 1045). Aussi il convient d'adapter le périmètre de la zone 1AUh1c.

Extrait de l'orthophotographie aérienne :



Extrait de l'orthophotographie aérienne et du périmètre de la ZAC :



N 4. Mise à jour de l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et

A. Exposé de la règle actuelle

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de Pordic désigne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination par un inventaire formalisé en 77 fiches intégrant chacune une identification cartographique des bâtiments et des photographies illustratives, ainsi que des informations sur la surface et l'aspect extérieur des bâtiments, mais aussi sur la présence d'un siège d'exploitation à proximité du bâti identifié, voire même l'appartenance de ce bâti à une exploitation agricole en activité.

Le changement de destination doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

Présentation des critères permettant d'**identifier le bâti** pouvant changer de destination :

- présenter majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre ou en terre), représentatives du patrimoine bâti ancien.
- que l'essentiel de la structure originelle du bâtiment existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture),

Après identification, cinq critères s'ajoutent pour **autoriser le changement de destination** :

- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que la surface de plancher soit au minimum de 50 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de diversification de l'activité pour l'exploitation concernée.
- que le changement de destination soit accepté par la CDPENAF en zone A et par la CDNPS en zone N.

La Ville de Pordic a été sollicité afin de rajouter à cet inventaire certains bâti présentant un intérêt architectural et patrimonial.

B. Sites

La Ville de Pordic a été sollicitée pour intégrer dans l'inventaire trois bâtiments présentant majoritairement les caractéristiques du patrimoine du bâti ancien (sites : rue du Guessiou, 29 rue de Camet et l'Isle) Il s'agit de bâtiments agricoles qui ne sont plus affectés pour l'activité agricole (en annexe)

4. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

Les évolutions apportées au règlement littéral, graphique, aux emplacements réservés, à l'inventaire du bâti et aux OAP telles que décrites ci-dessus n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Elles s'attachent le plus souvent à des erreurs matérielles et se résument à des adaptations mineures.

Il faut noter que le périmètre de la ZAC Porte de l'Ic sur laquelle se cale le périmètre de l'OAP n°1 a déjà fait l'objet d'une étude d'impact (en annexe pour information) dans le cadre du dossier de création soumis à l'autorité environnementale qui n'a pas formulé d'observations.

5. Compatibilité des modifications sur les documents supracommunaux

La présente modification est compatible avec les normes supérieures dont le SCOT et le PLH.

✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc

Rappel :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février 2015. Les actions mises en place dans le cadre du SCoT s'articulent autour de 4 grands axes :

- Axe 1 : accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants du territoire,
- Axe 2 : créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire,
- Axe 3 : respecter les équilibres environnementaux du territoire,
- Axe 4 : mettre en place des outils et une gouvernance commune garantissant la mise en œuvre des orientations et objectifs retenus.

Ces axes se déclinent ensuite en objectifs précis afin de déterminer des actions concrètes à mettre en place sur le territoire.

Le Pays de Saint-Brieuc est structuré autour des pôles suivants :

- La ville « phare » de Saint-Brieuc et son agglomération dont fait partie intégrante la commune de Pordic
- Le pôle secondaire de Lamballe,
- Les pôles littoraux de Saint-Quay-Portrieux, Etables-sur-Mer, Binic, Pléneuf-Val-André et Erquy,
- Les pôles ruraux de Quintin/Saint-Brandan, Plaintel, Ploeuc-sur Lié, Quessoy et Moncontour/Trédaniel,
- Les autres communes du territoire.

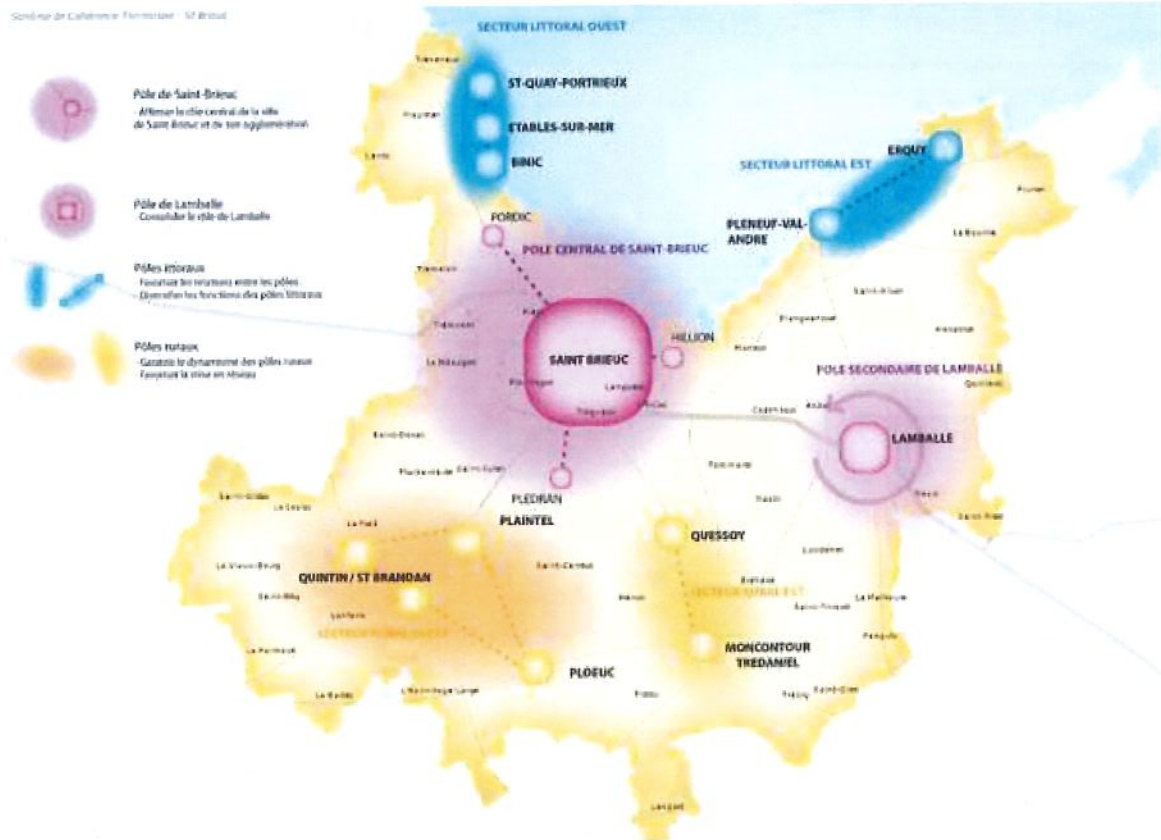


Illustration n°2 : SCOT Pays de Saint-Brieuc

Pordic fait partie intégrante du pôle de Saint-Brieuc. Le développement de la commune doit ainsi se faire en adéquation avec ce document qui se fixe comme objectif de développement urbain : des constructions denses, une affirmation du rôle central du centre-bourg, un soutien aux commerces de proximité, assurer une mixité sociale, favoriser le recours aux modes de déplacement doux, limiter l'imperméabilisation, ...

➤ La lutte contre l'étalement urbain

La commune de Pordic devra afficher une densité minimum de 25 logements par hectare.

Elle devra également intégrer les objectifs du PLH de Saint-Brieuc Agglomération concernant le nombre de logements à produire (900 logements à l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération), le nombre de logements locatifs sociaux, etc. Elle devra également privilégier les opérations en renouvellement urbain.

➤ Réorganiser les mobilités dans une logique de développement durable

La commune de Pordic est située à environ de 9 km de Saint-Brieuc, ville disposant de nombreuses infrastructures de transports (gare, aéroport, réseau routier national).

La commune de Pordic est par ailleurs desservie par la Route Départementale 786 qui la relie à la ville de Saint-Brieuc.

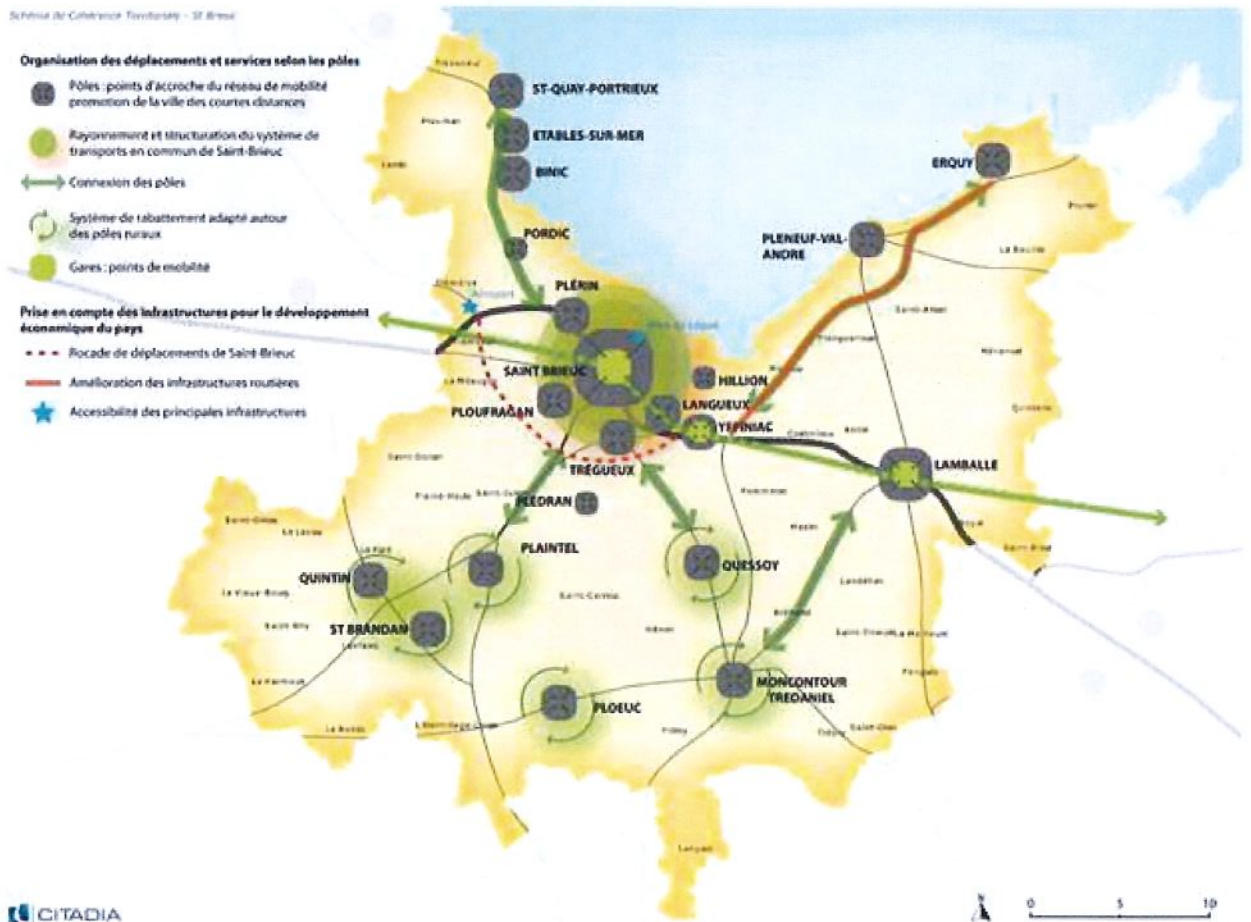


Illustration n°3 : Synthèse SCOT Pays de Saint-Brieuc

➤ Revitaliser la fonction économique des centralités

Le SCOT souhaite renforcer les centralités des villes, des communes et des quartiers tant d'un point de vue commercial (en évitant l'évasion commerciale vers les espaces périphériques), tertiaire et de services que de l'habitat.

L'objectif poursuivi est de modérer la consommation d'espace, et de réduire les déplacements motorisés des habitants liés à leur besoin de consommer induits par la périurbanisation des activités. Le SCOT insiste sur l'enjeu de revitalisation de la ville-centre de Saint-Brieuc.

➤ Préservation des espaces naturels






A l'échelle du SCOT, le site d'étude n'est pas directement concerné par les continuités écologiques.

Toutefois, il s'agira de ne pas étendre le développement urbain de façon linéaire le long de la Route Départementale 786.






RESPECTER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

Scéma de Cohérence Territoriale - St Brieuc

Faire de la trame verte et bleue du territoire, le support de son développement

-  Favoriser la reconquête des lacs et bassins
-  Garantir la continuité écologique de la trame bleue
-  Préservier les réservoirs de biodiversité de la trame bleue
-  Garantir la continuité écologique de la trame verte
-  Préservier les principaux secteurs de concentration des réservoirs de biodiversité de la trame verte

Favoriser un développement respectueux de l'identité du Pays et de ses paysages

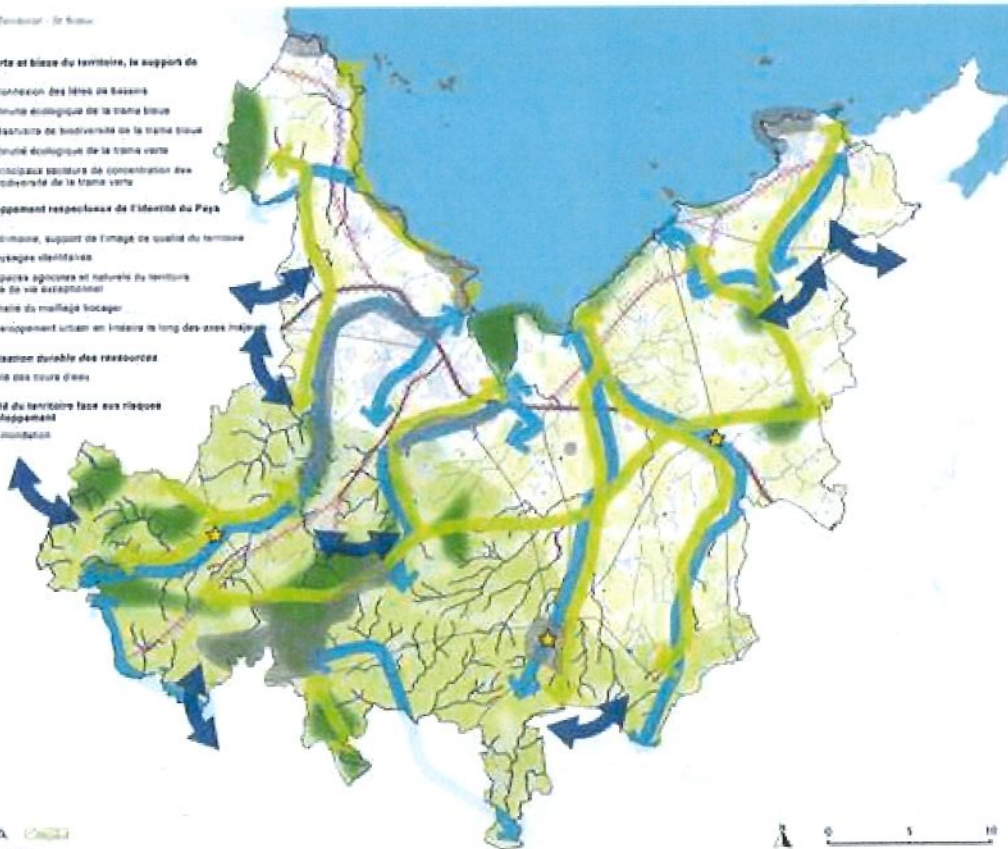
-  Préservier le patrimoine, support de l'image de qualité du territoire
-  Valoriser les paysages identitaires
-  Valoriser les espaces agricoles et naturels du territoire sous un cadre de vie exceptionnel
-  Maintenir la densité du maillage localier
-  Encadrer le développement urbain en liaison et long des axes majeurs

Promouvoir une utilisation durable des ressources

-  Garantir la qualité des cours d'eau

Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et nuisances du développement

-  Limiter le risque inondation



 
CSC - SCOT - SCoT - SCOT - SCOT - SCOT

Illustration n°4 : Synthèse SCOT Pays de Saint-Brieuc

Les évolutions apportées au règlement littéral, graphique, aux emplacements réservés, à l'inventaire du bâti et aux OAP telles que décrites ci-dessus sont compatibles avec le SCOT. Elles s'attachent le plus souvent à des erreurs matérielles et se résument à des adaptations mineures.

S'agissant de l'OAP n° 9 impasse Pierre Loti, le report des logements sociaux sur l'OAP n° 4 sise rue du Général Leclerc aidera financièrement à faire aboutir une opération en renouvellement urbain et de répondre ainsi aux objectifs du SCOT. Sans ce report, l'opération est bloquée par le coût de la viabilisation.

S'agissant de l'OAP n° 1, le projet de ZAC de la Porte de l'Îc répond bien aux objectifs du SCOT du Pays de Saint-Brieuc puisque ce projet s'inscrit en partie en renouvellement urbain (sur le site Sud). Par ailleurs, le projet présente une densité de 30 logements par hectare avec la réalisation de 193 logements sur une superficie de 6,5 hectares soit une densité supérieure à celle demandée au SCOT (25 logements par hectare).

Enfin le projet intègre la préservation de la zone humide au Nord et les déplacements doux sur le site. En outre la proximité du site avec la RD 786, principal axe de circulation à l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération, constitue un positionnement stratégique à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

La commune de Pordic a intégré l'ensemble de ces objectifs au sein de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. La modification simplifiée vise uniquement à adapter le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à celui du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté. Les principes d'aménagement restent quant à eux inchangés.

✓ Le Programme Local de l'Habitat

Rappel :

Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Cette politique communautaire du logement, via le PLH, prévoyait la construction d'au moins 370 nouveaux logements sur Pordic sur la période 2012-2017, soit un rythme de développement de 62 logements par an. Ce développement de l'habitat a permis à Pordic de porter sa population communale à environ 7 587 habitants en 2017.

Saint-Brieuc Armor Agglomération dispose d'un Programme Local de l'Habitat approuvé en conseil communautaire en date du 11 juillet 2019.

La ville de Pordic est classée comme secteur de 1^{ère} couronne au PLH approuvé. Une territorialisation des objectifs globaux de production de logement a été réalisée à l'échelle de l'agglomération. A l'échelle de la commune de Pordic, le PLH fixe comme objectif de produire entre 55 et 60 logements par an. Ces chiffres sont en adéquation avec ceux du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2019.

Extrait du Programme Local de l'Habitat :

Territorialisation des objectifs globaux de production

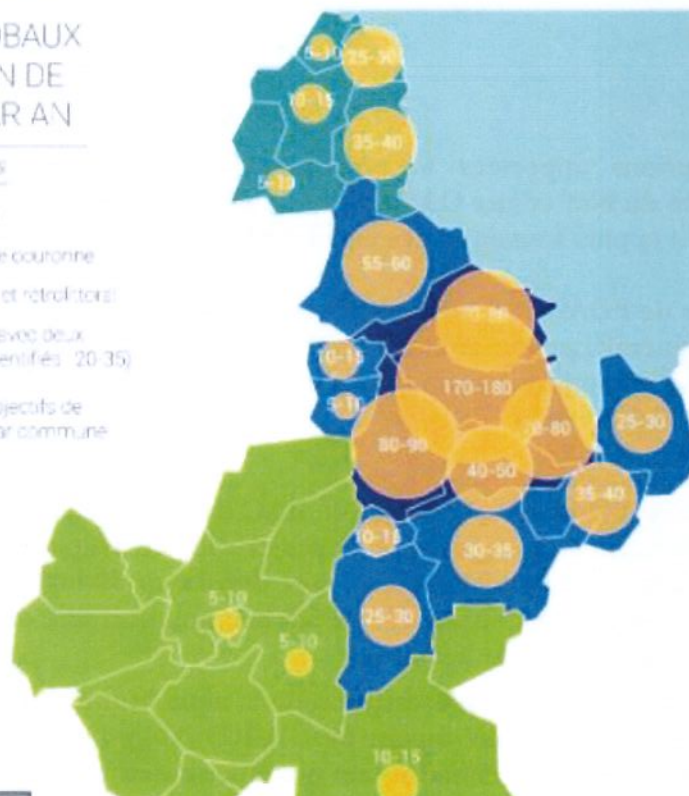
OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR AN

Total des objectifs annuels

- 430-480** Secteur urbain
- 195-235** Secteur de 1^{ère} couronne
- 80-105** Secteur littoral et rural
- 50-70** Secteur Sud* (avec deux pôles ruraux identifiés : 20-35)
- 35-40** Fourchette d'objectifs de construction par commune

Soit un objectif de 850 logements / an

* Les communes autres que les pôles ruraux élargissent à l'emprise du secteur le nombre de logements produits pour les communes qui produisent en dehors de la production : si les 2 pôles ruraux sont en restant dans l'emprise globale du secteur.



Territorialisation des objectifs de logements locatifs sociaux :

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN

Objectifs de construction par commune



Totaux des objectifs par secteur (Pl. US/Pl. A)

130 (56/74)	Secteur urbain
39 (20/19)	Secteur de Terre couronnée
10 (6/4)	Secteur littoral et rétro littoral
3 (2/1)	Secteur Sud
13 (9/4)	Communes non SRU

Soit **195*** logements sociaux par an

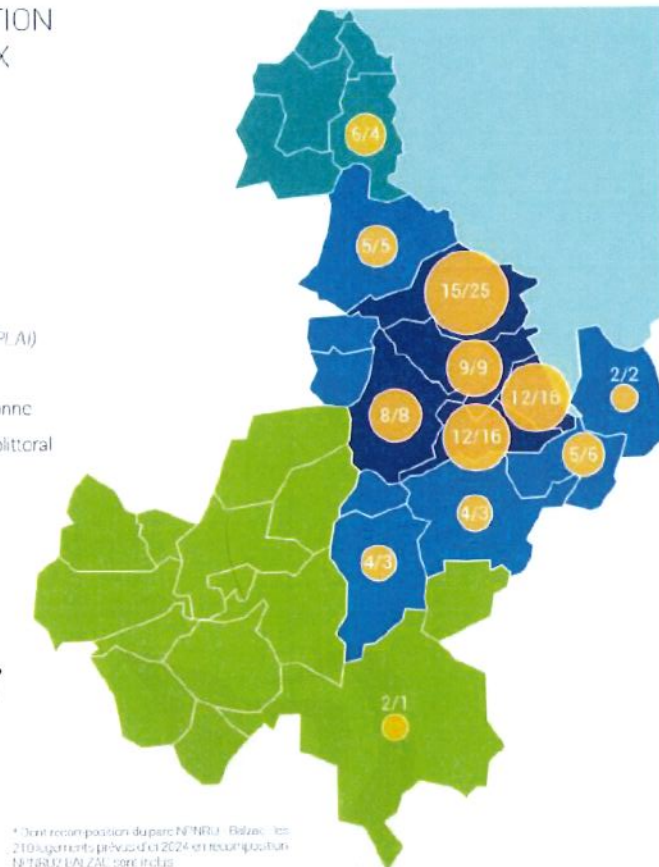


Environ **55** logements sociaux «Autres» (PLS / Logements ANAI I conventionnés avec ou sans travaux)



250 Logements locatifs sociaux par an

Langueux : 4 (max 4 PLS/an)
 Plerin : 10 (max 10 PLS/an)
 Tregueux : 9 (max 9 PLS/an)
 Yffiniac : 11 (max 4 PLS/an)
 Non territorialisés : 21



* Dont récapitulatif du parc N°1000 - Révisé : les 210 logements prévus en 2024 en récapitulatif N°1000 L'ANAI sont inclus

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n'aura aucune incidence sur la programmation de logements fixée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « ZAC de la Portes de l'Îc » qui reste inchangée. De même, le report des logements sociaux (2) de l'OAAP n° 9 impasse Pierre Loti sur l'OAAP n° 4 rue du Général Leclerc ne remet pas à cause l'objectif minimum de 108 logements sociaux inscrits au PLU.

Quant aux autres éléments constituant la modification simplifiée, ils sont sans incidence sur les objectifs du PLH.

