



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PORDIC



Modification simplifiée n° 2 du PLU de Pordic

Révision approuvée :
le 23/05/2019

Mise à jour le 10/10/2019
et 24/01/2020

Modification simplifiée le
23/09/2021

1 : Pièces administratives

**2 : Additif au rapport de
présentation**

3 : Plans graphiques

4 : Règlement

**5 Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. OBJET DE LA MODIFICATION	4
2. CHOIX DE LA PROCEDURE	4
3. CONTENU DE LA MODIFICATION.....	7
3.1 Délimitation du périmètre des centralités aux cœurs de ville.....	7
✓ Exposé de la règle actuelle	
✓ Justification de la modification	
✓ Exposé de la nouvelle règle	
3.2 Préservation des cellules commerciales.....	12
✓ Exposé de la règle actuelle	
✓ Justification de la modification	
✓ Exposé de la nouvelle règle	
3.3 Encadrement des changements de sous destination au sein de la catégorie des commerces et activités de service.....	16
✓ Justification de la modification	
✓ Exposé de la nouvelle règle	
4. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement.....	17
5. Compatibilité des modifications sur les documents supracommunaux	17

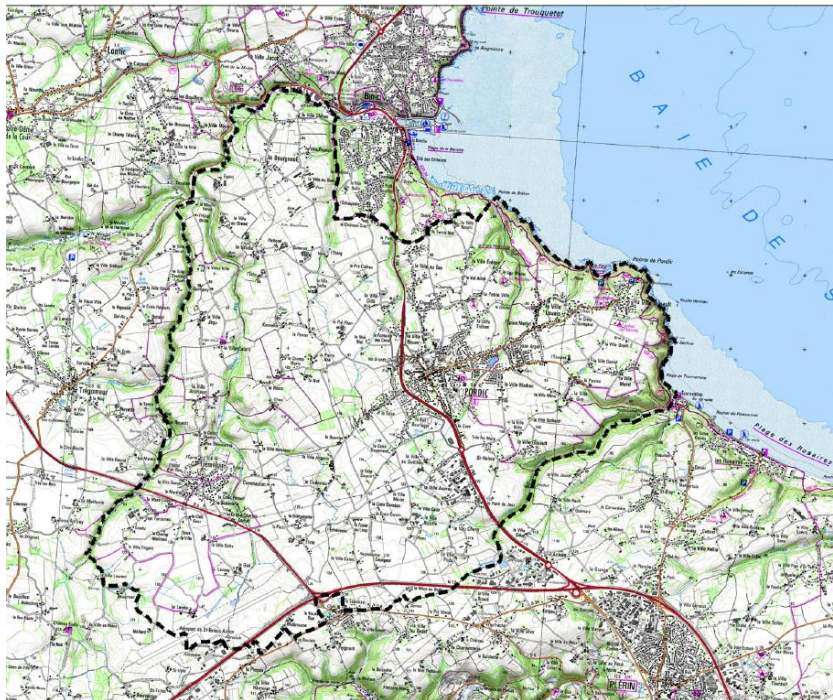
INTRODUCTION

La Ville de Pordic appartient au Pays de Saint Briec et est située dans le périmètre de l'intercommunalité de Saint Briec Armor Agglomération.

Pordic se situe au Nord du département des Côtes d'Armor et est limitrophe aux communes de Plérin, Trémuson, Plélo, Trégomeur, Lantic et Binic Etables sur Mer.

La commune nouvelle de Pordic est issue du rapprochement des communes de Pordic et Tréméloir qui s'est réalisée le 01/01/2016. Elle comptabilise 7 523 habitats au dernier recensement.

Le territoire communal s'étend sur 3 377 ha avec une façade littorale sur 5 kms.



Le tissu commercial est composé d'environ 30 commerces de proximité dans le centre de Pordic et d'un commerce dans le bourg de Tréméloir.

Le centre ville de Pordic possède une structure commerciale permanente diversifiée tournée vers les besoins immédiats des habitants : commerces alimentaires, services et soins à la personne, restauration... L'offre commerciale se développe le long des rues historiques bordant des places publiques.



1. OBJET DE LA MODIFICATION :

Il apparaît opportun de modifier les règles encadrant la centralité commerciale et la protection des commerces dans les cœurs d'agglomération afin de maintenir et intensifier une dynamique économique pour être en capacité de répondre aux besoins des Pordicais.

2. CHOIX DE LA PROCEDURE:

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 ainsi qu'une modification simplifiée le 23/09/2021.

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.

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 et du plan de zonage sans remettre en cause les objectifs définis par le PADD.

Après sollicitation de Monsieur le Maire, le Président de Saint Brieuc Armor Agglomération a pris un arrêté en date du 23/02/2023 prescrivant la procédure de modification.

Procédure de modification simplifiée du PLU (principales étapes)

Prescription par arrêté du président de
Saint Brieuc Agglomération



Elaboration du projet de modification



Envoi du dossier à la MRae, aux
Personnes Publiques Associées
(PPA)



Mise à disposition du dossier au public
(1 mois)



Délibération du Conseil d'Agglomération
de Saint Brieuc Armor Agglomération :
Bilan de la concertation et approbation de
la modification simplifiée

3. CONTENU DE LA MODIFICATION

3.1. Délimitation du périmètre des centralités aux cœurs de ville

L'article L 151-16 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »

✓ Exposé de la règle actuelle

Actuellement, les commerces doivent s'implanter en zone UA (zone urbaine centre). Cette zone UA correspond au cœur de ville de Pordic et à sa périphérie ainsi qu'au bourg de Tréméloir.

Les implantations commerciales sont aussi possibles en zone 1AUhc (zone d'urbanisation future à vocation habitat avec possibilité d'installation de commerce) . Ce zonage concerne deux sites :

- OAP n° 5 rue Roger Collin
- OAP n° 1 plus exactement la partie sud de la Zone d'Aménagement Concertée Les portes de l'Ic.

En dehors de la zone UA et 1AUhc, l'implantation des commerces est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les professions libérales, ni les extensions de commerces existants.

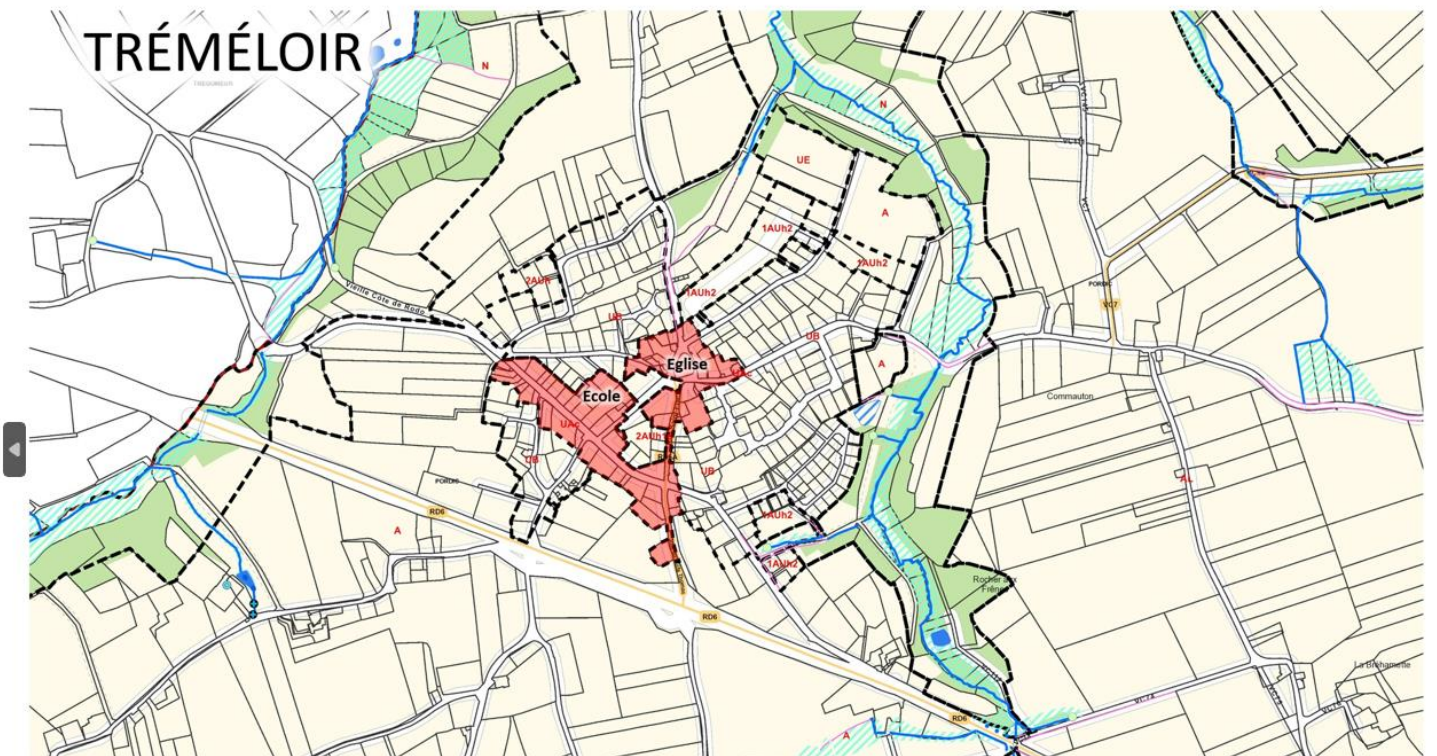
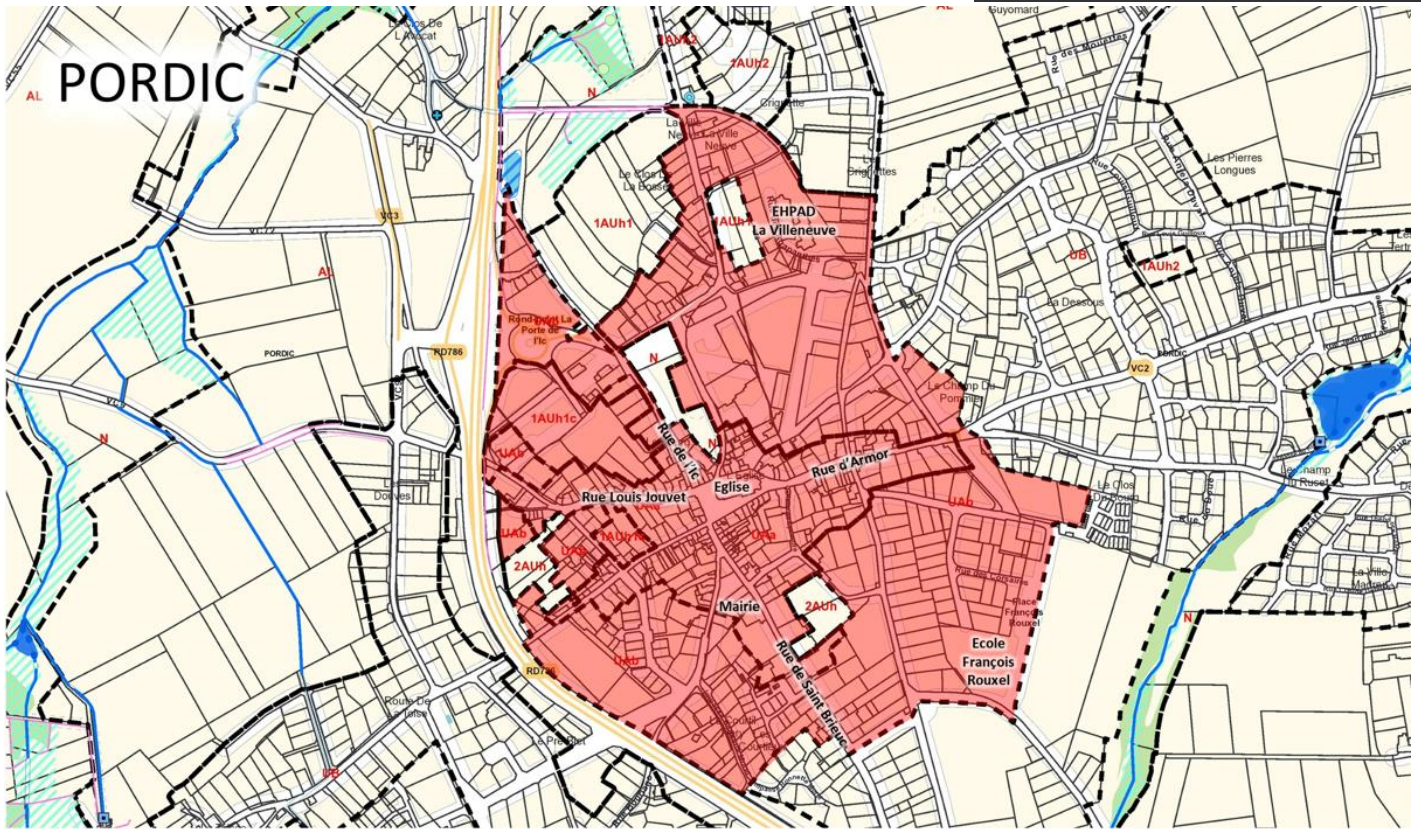
La règle est exposée dans les dispositions générales du règlement du PLU :

ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE (L151-16 DU CU)

- Limitation des implantations commerciales hors des centralités urbaines (centre-bourg et Zacom) :

Hors des centralités urbaines identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité (zones UA et zone 1AUhc des centre-bourgs, zone UYc de la ZACOM), l'implantation de nouveaux commerces est interdite.

Cette règle est applicable au périmètre en rouge:



✓ Justification de la modification

La Ville de Pordic maintient son objectif de conforter le tissu commercial local en resserrant les zones de polarité au cœur de ville de Pordic et du centre bourg de Tréméloir. Le diagnostic économique du PLU avait déjà identifié une offre commerciale de proximité relativement dense et diversifiée en plein centre profitant de la proximité des équipements publics et participant à l'animation du centre ville.

Les études récentes menées par le Cabinet Lestoux ont fait apparaître la nécessité de localiser les centralités principalement autour du tissu urbain historique pour mieux relier spatialement les commerces et créer ainsi un parcours marchand plus lisible avec une intensification du lien social.

✓ Exposé de la nouvelle règle

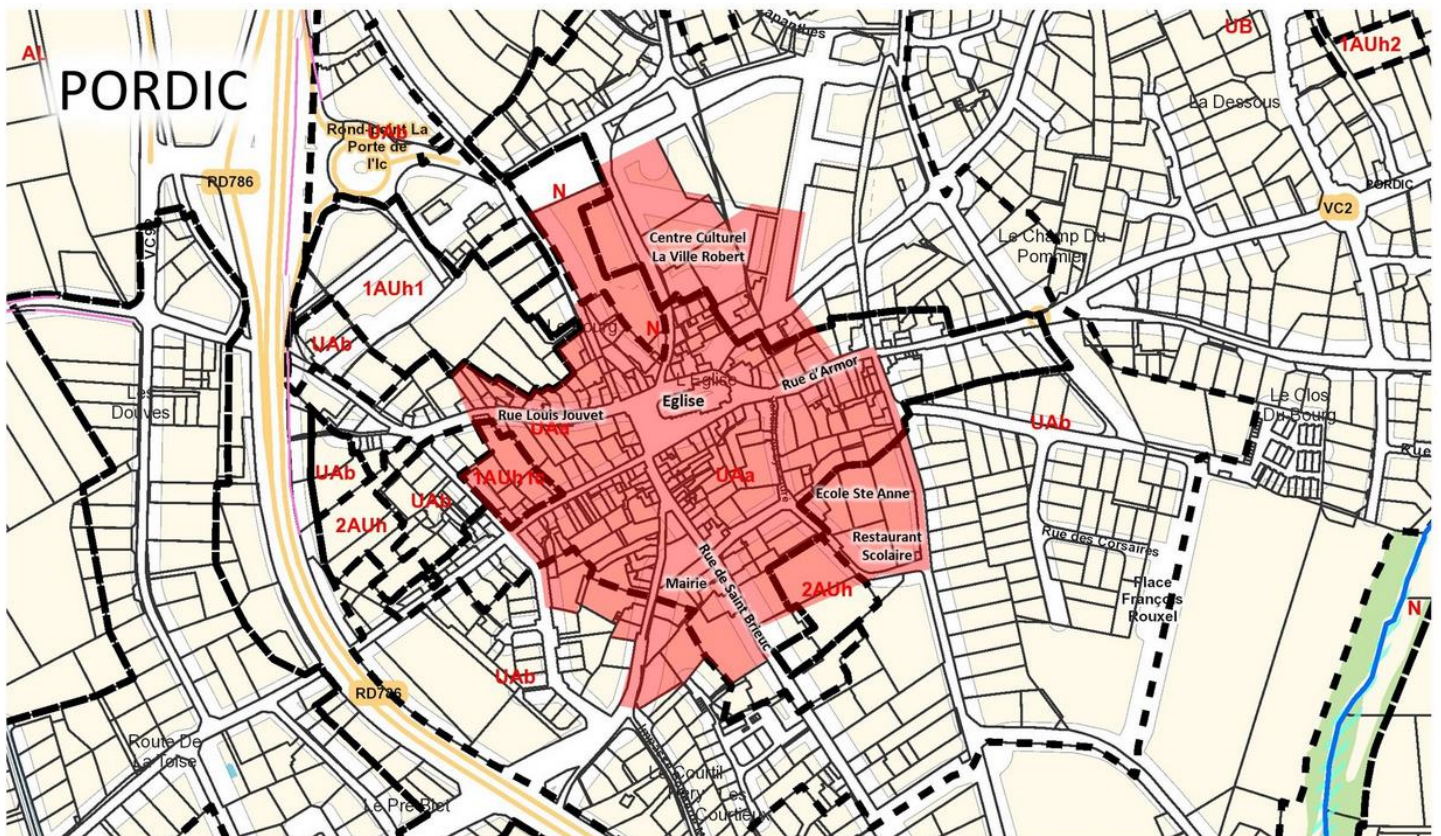
La nouvelle règle dans les dispositions générales du règlement du PLU est ainsi rédigée :

ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE (L151-16 DU CU)

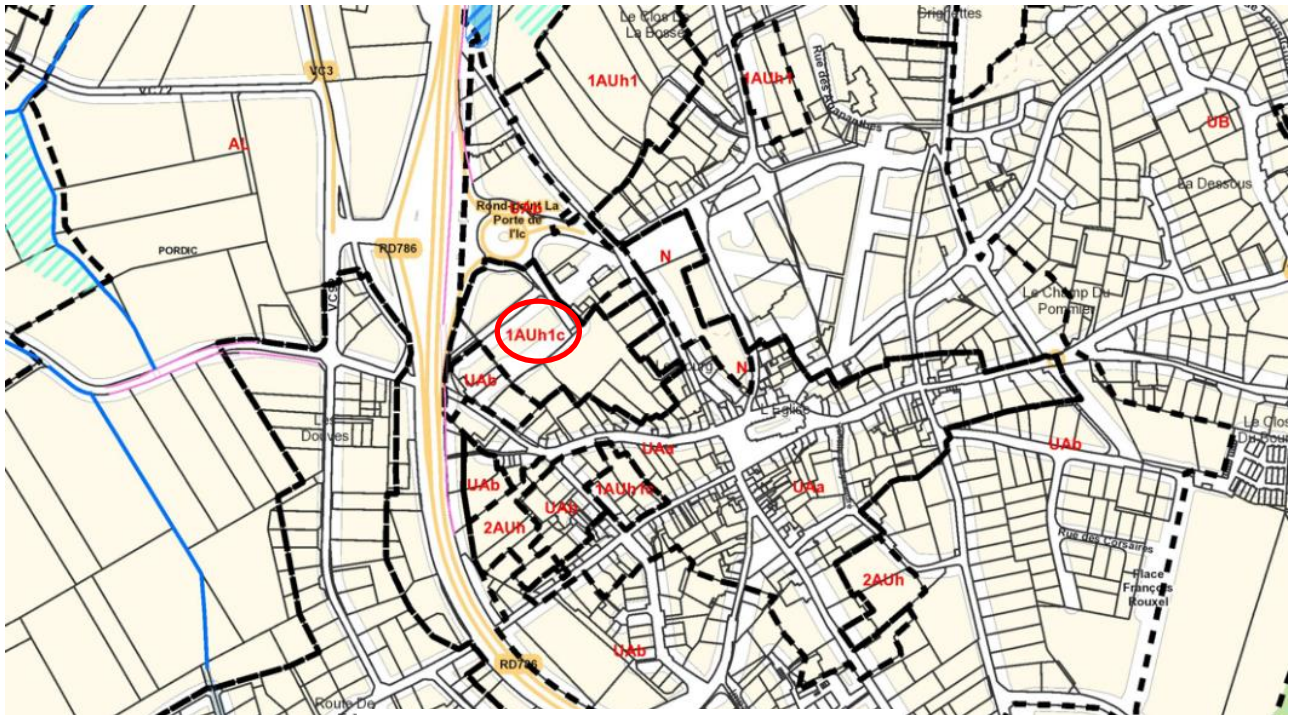
- **Limitation des implantations commerciales hors des centralités urbaines (centre bourg et ZACOM°)**

Hors des centralités urbaines identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité (périmètres de centralité définis au plan de zonage, zone UYC de la ZACOM), l'implantation de nouveaux commerces est interdite

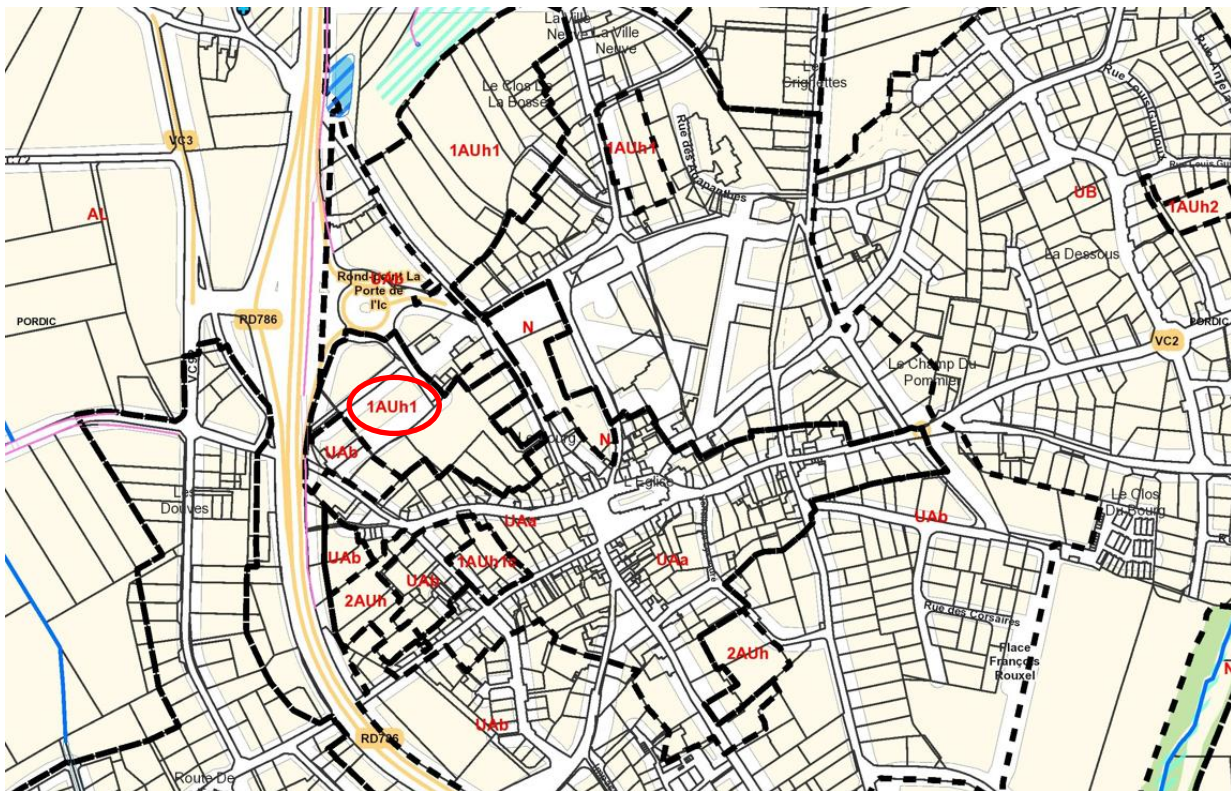
La nouvelle règle sur la centralité se traduit graphiquement sur Pordic de la façon suivante :



La réduction du périmètre de la centralité entraîne la suppression de l'indice C pour le site Sud de la ZAC Porte de l'Ic. Ce secteur classé avant modification en 1 AUh1C sera classé après modification en 1 AUh 1. Dorénavant, l'installation de commerces est interdite. Ce changement apparaît sur le plan de zonage et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1



Avant modification du PLU



Par

Après modification du PLU




1. Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (Pordic)

Préambule :
Un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté a été établi sur ce secteur "ZAC de la Porte de l'Ic".
Les OAP sont donc définies en cohérence avec le plan de composition du dossier de création et permettent d'intégrer les grandes lignes directrices de structuration du projet dans le PLU, pour garantir leur maintien dans le temps mais aussi la cohérence du projet avec le reste du projet de développement.

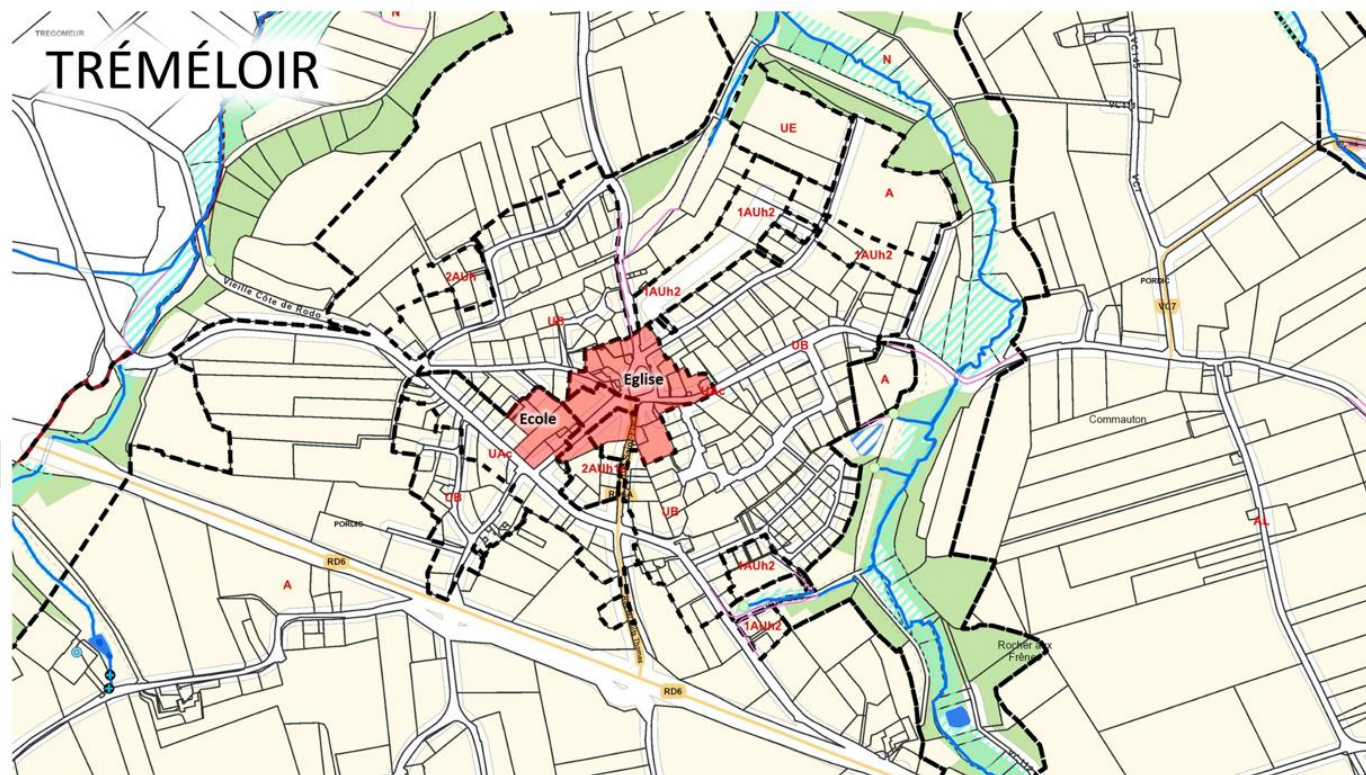
1.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future dans le prolongement du centre-ancien	Zonage au PLU	1AUh1e et 1AUh1
		Surface	2.44 ha et 4.03 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	Ce site positionné le long de l'entrée de ville Nord, est composé de deux secteurs distincts au Nord et au Sud, qui font l'objet d'un diagnostic spécifique. Dans le cadre de la réalisation des études de la ZAC, une étude d'impact a été réalisée sur l'ensemble du périmètre. Suite à l'enquête publique et compte tenu de la proximité de la Route Départementale n°786, une étude acoustique est actuellement en cours de réalisation sur la zone.		
	Le secteur Nord est composé de parcelles cultivées mais aussi de fonds de jardins, alors que le secteur Sud est doté d'espaces déjà aménagés (voies d'accès menant à l'ancien centre commercial) ou urbanisés, accompagnés d'anciennes parcelles exploitées.		

Légende:

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

La nouvelle règle sur la centralité se traduit graphiquement sur Tréméloir de la façon suivante :



Par conséquent, il convient de compléter aussi l'article 4 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la division du territoire en zones

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

.../...

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre des dispositions des articles **L 151-19** ou **L. 151-23** du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.

Cf. Article 6 des dispositions générales

Et rajouter

- **Les périmètres de centralités** où les cellules commerciales peuvent s'implanter et **le linéaire de protection des cellules commerciales**

3.2. Préservation des cellules commerciales

Le diagnostic économique a identifié des fronts commerciaux relativement denses et continus. Le PLU souhaite préserver cette densité commerciale en évitant la mutation des cellules commerciales vers des logements qui est souvent irréversible. Cette interdiction n'est plus limitée dans le temps. Elle s'applique aussi quel que soit le délai de vacance après la cessation de l'activité.

- ✓ Exposé de la règle actuelle

La règle est exposée dans les dispositions générales du règlement du PLU :

ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ (L151-16 DU CU)

- Préservation des cellules commerciales existantes dans les centre-bourgs de Pordic et Tréméloir :

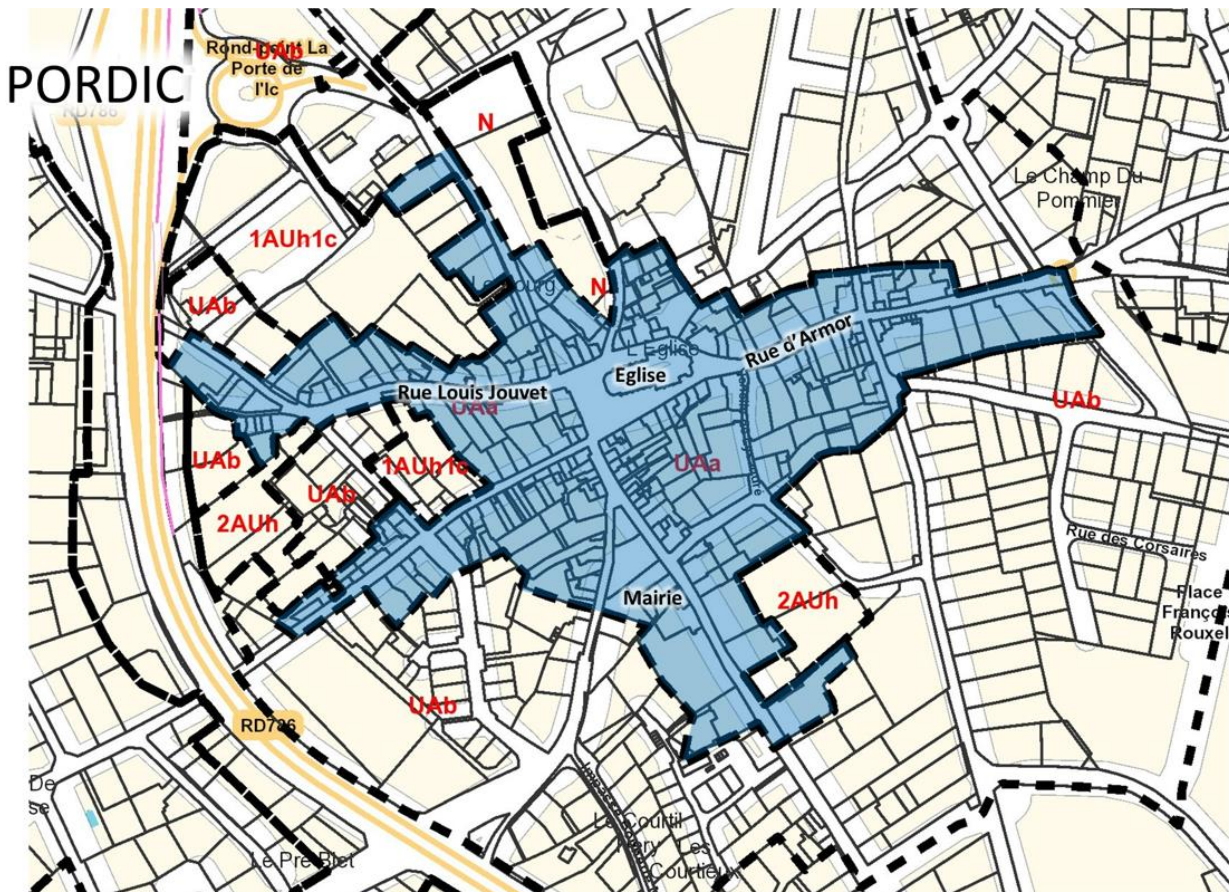
Dans les zones UAa et UAc, afin de préserver et de développer les commerces de proximité, les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services sont interdites. Cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de 3 ans.

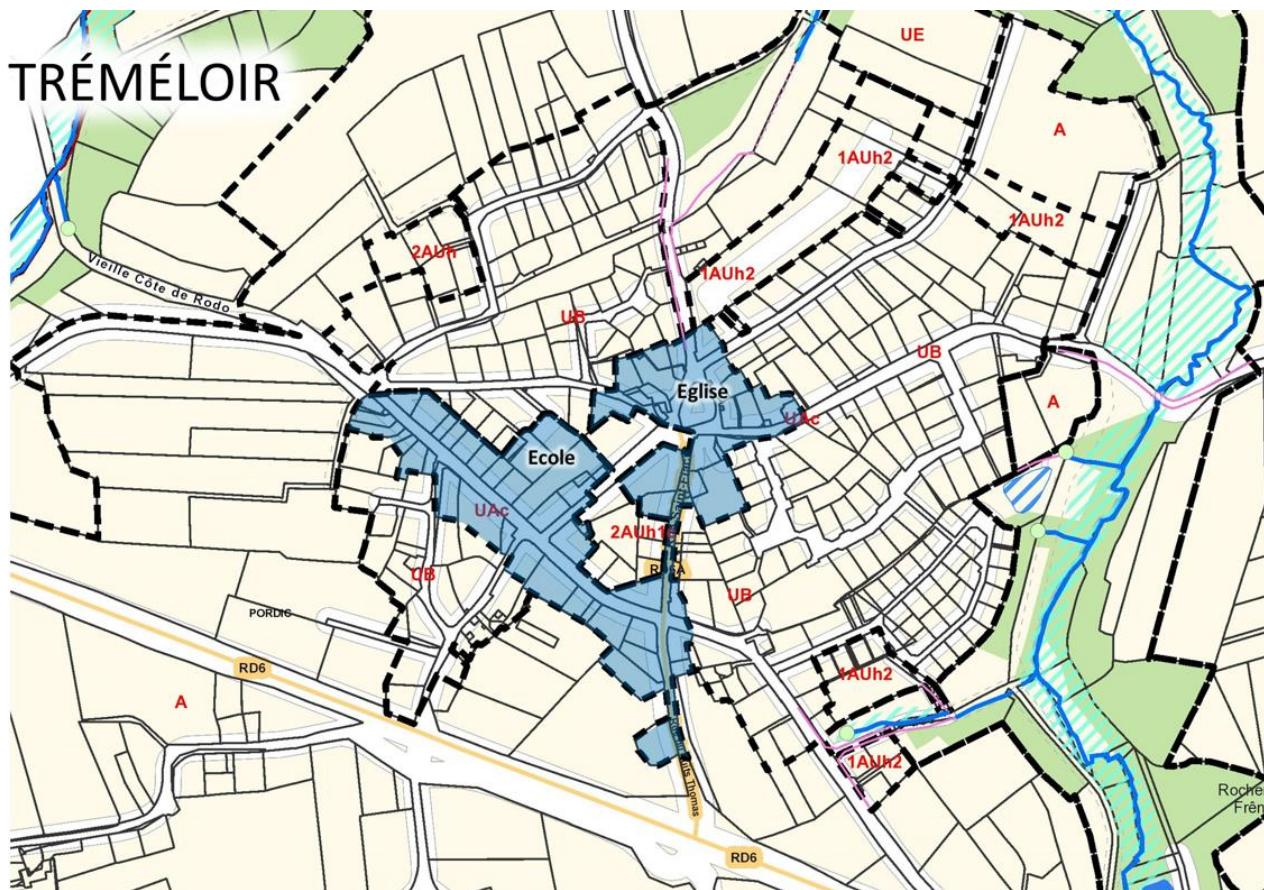
Cette règle est reprise dans les dispositions applicables à la zone UA liées à la mixité fonctionnelle:

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle : Dans les zones UAa et UAc, afin de préserver et de développer les commerces de proximité, les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services sont interdites. Cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de 3 ans.

La règle correspond au périmètre en bleu sur le plan de zonage :





✓ Justification de la modification

Les élus de Pordic sont confrontés à des cas de cellules qui ne sont plus utilisés pour du commerce avec le risque que les propriétaires les transforment au terme de 3 ans de vacance. L'objectif est de préserver les commerces (en particulier le commerce de détail) et services essentiels au maintien d'une dynamique économique de centre ville.

✓ Exposé de la nouvelle règle

La nouvelle règle dans les dispositions générales du règlement du PLU est ainsi rédigée :

ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ (L151-16 DU CU)

- **Préservation des cellules commerciales existantes dans les centres bourgs de Pordic et Tréméloir**

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits.

Cette règle est reprise dans les dispositions de la zone UA liées à la mixité fonctionnelle:

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits.

Après modification et consultation des PPA

ARTICLE 11 - SECTEURS DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE (L151-16 DU CU)

- Préservation des cellules commerciales existantes dans les centres bourgs de Pordic et Tréméloir

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits. **L'interdiction du changement de destination concerne les implantations existantes et à venir situées dans les périmètres définis.**

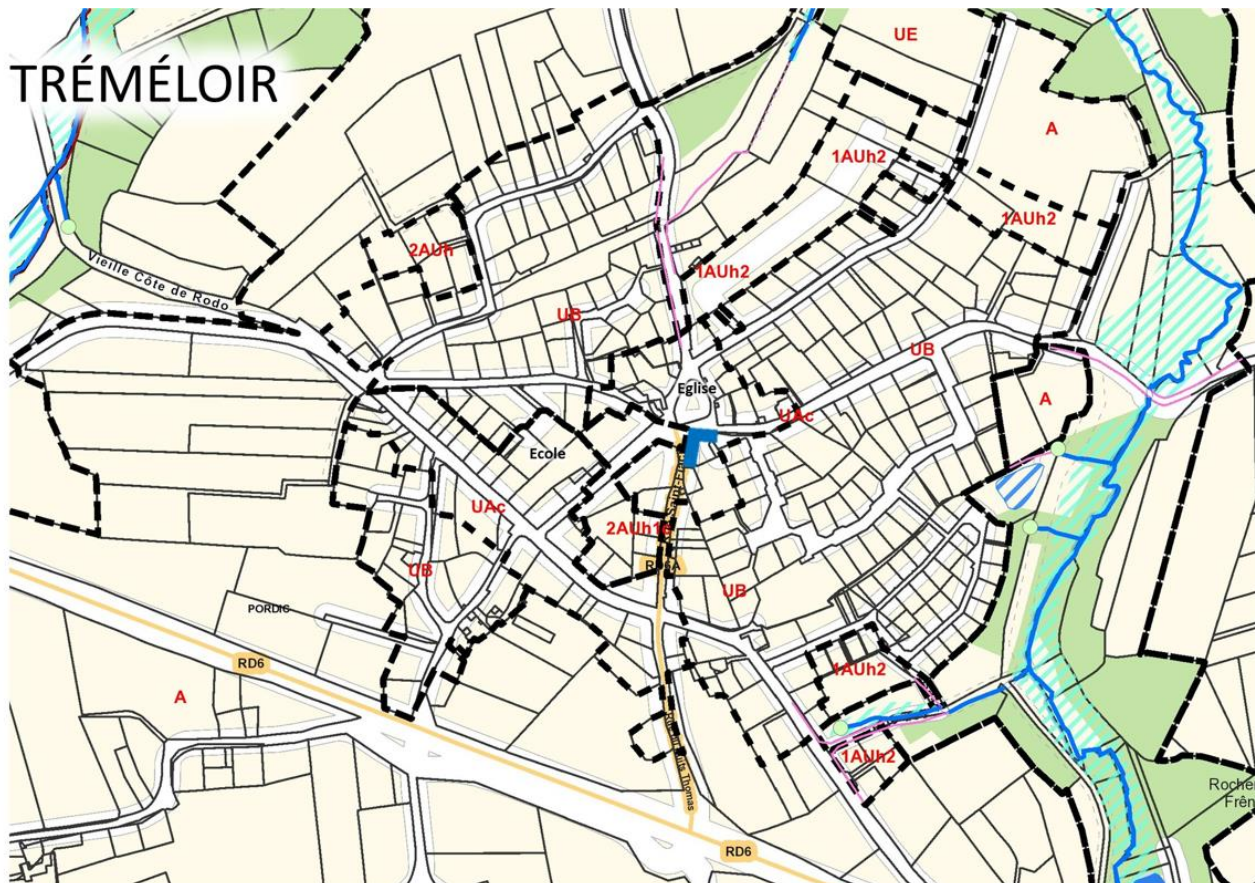
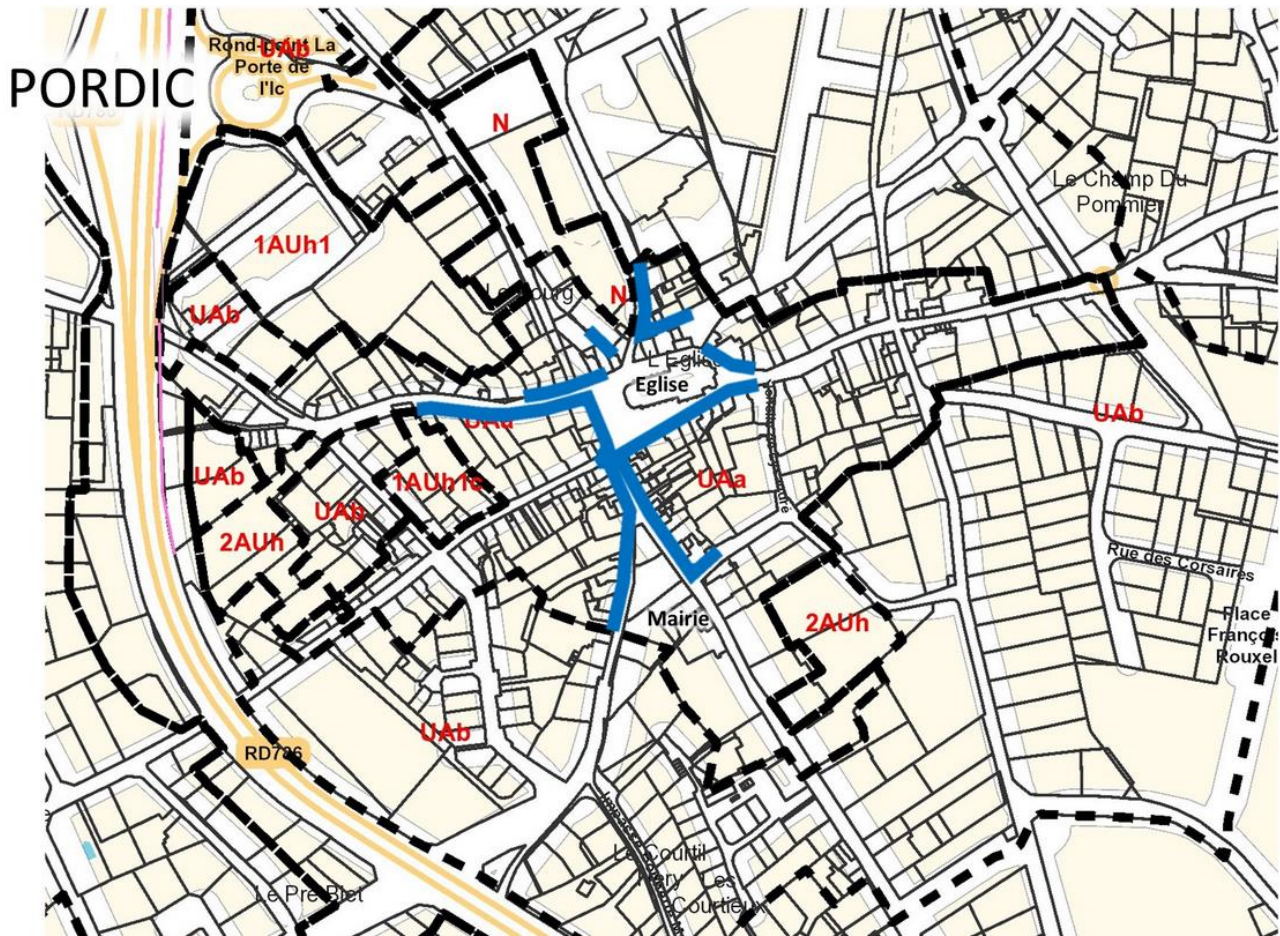
Cette règle est reprise dans les dispositions de la zone UA liées à la mixité fonctionnelle:

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits. **L'interdiction du changement de destination concerne les implantations existantes et à venir situées dans les périmètres définis.**

La nouvelle règle s'applique au linéaire bleu sur le plan de zonage:



3.3. Encadrement des changements de sous destination au sein de la catégorie des commerces et services

✓ Justification de la modification

Les articles R 151-2, R 151-27 à R 151-29, R 151-30, R 151-33 et R 151-37 déterminent la liste des destinations et sous destinations des constructions et redéfinissent le champ d'application des prescriptions applicables à ces catégories.

Au sein de cette liste, figure la destination « commerce et activités de service ».

Cette catégorie comporte :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques

Le règlement du PLU dispose d'une habilitation explicite par les articles R 151-30 et R 151-33 pour interdire ou autoriser sous condition des constructions selon les destinations ou sous destination ou types d'activités qu'il définit.

Le PLU actuel ne cadre pas les changements de destination selon le type d'activité qui s'installe.

Il convient de limiter les changements de sous destination au sein de la catégorie « commerce et activités de services » afin de maintenir une vie locale et satisfaire aux besoins des Pordicais. L'objectif est d'éviter la tertiarisation et préserver ainsi la diversité des commerces.

✓ Exposé de la nouvelle règle

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits.

Au sein de la catégorie « commerces et activités de service », les changements de sous destination des locaux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont admises uniquement dans les cas suivants:

Artisanat et commerce de détails : changement de sous destination autorisé exclusivement en

« restauration » et « hôtels »

Restauration : changement de sous destination autorisé exclusivement en « artisanat et commerce de détails » et « hôtels »

Hôtels : changement de sous destination autorisé exclusivement en «artisanat et commerce de détail » et » restauration »

Après modification et consultation des PPA

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits. **L'interdiction du changement de destination concerne les implantations existantes et à venir situées dans les périmètres définis.**

Au sein de la catégorie « commerces et activités de service », les changements de sous destination des locaux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont admises uniquement dans les cas suivants:

Artisanat et commerce de détails : changement de sous destination autorisé exclusivement en « restauration » et « hôtels »

Restauration : changement de sous destination autorisé exclusivement en « artisanat et commerce de détails » et « hôtels »

Hôtels : changement de sous destination autorisé exclusivement en «artisanat et commerce de détail » et » restauration »

4. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

Les évolutions apportées au règlement littéral, graphique n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Elles s'attachent à des adaptations mineures. Une demande au cas par cas est déposée auprès de l'autorité environnementale en application des articles R 104-33 à R 1034-37 du code de l'urbanisme.

5. Compatibilité des modifications sur les documents supracommunaux

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

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

Rappel :

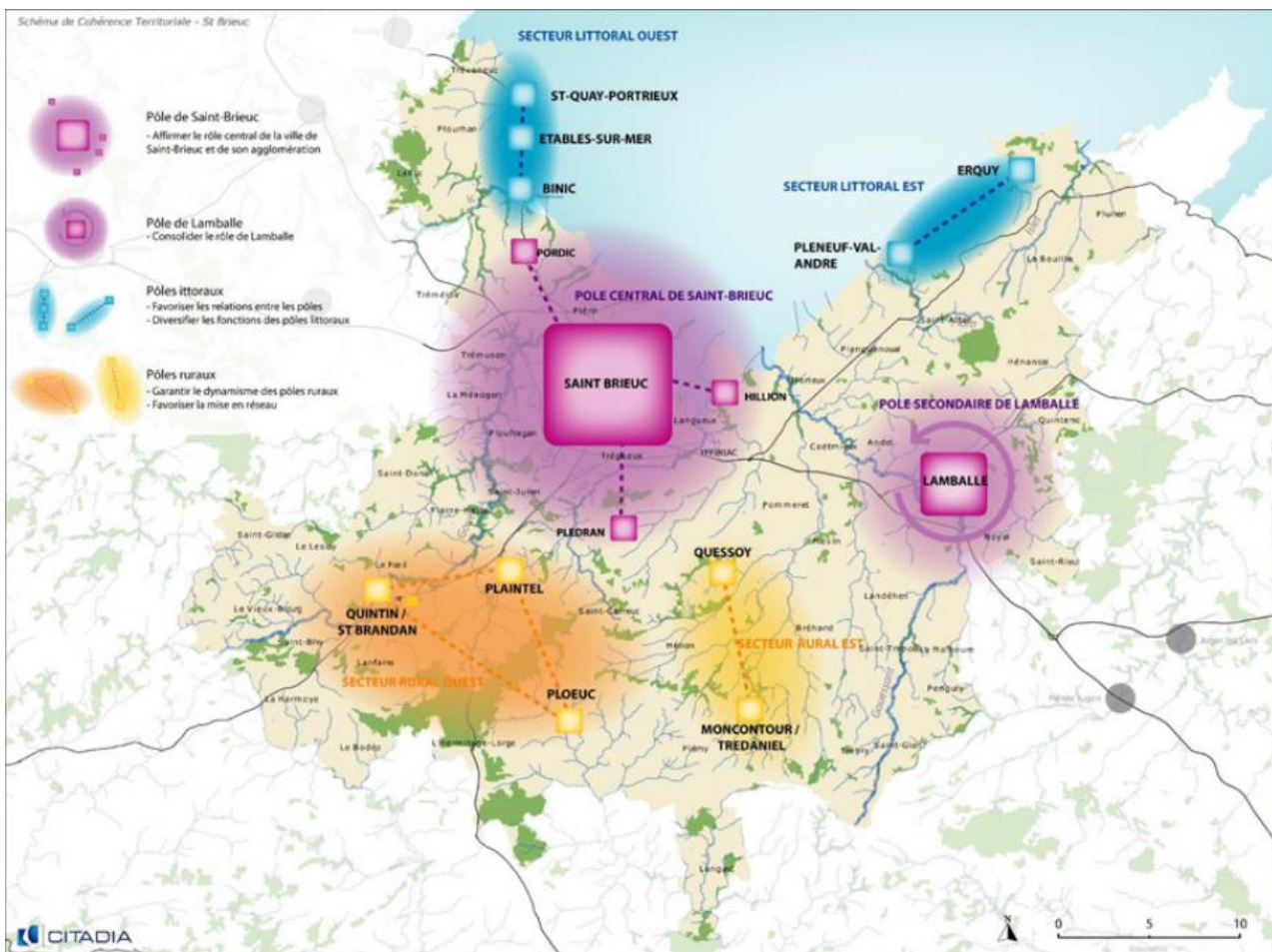
Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février 2015. Les actions mises en place dans le cadre du SCOT s'articulent autour de 4 grands axes :

- ✓ 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.



➤ 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. Les communes peuvent identifier leurs centralités dans le document d'urbanisme (trame spécifique) et peuvent y appliquer des réglementations spécifiques (périmètre de protection de la diversité commerciale...)

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 soutien de l'activité commerciale dans les centralités va de pair avec la mise en valeur des espaces publics des centres bourgs.

La modification envisagée répond à ces orientations. En effet, sur la base du diagnostic établi par le Cabinet Lestoux, la Ville de Pordic souhaite maintenir et renforcer la vitalité économique du centre ville tout en structurant son armature commerciale. Cet objectif passe par des mesures d'accompagnement : en matière de protection des commerces en cœur de ville à travers les règles du PLU, en matière d'accessibilité et desserte des commerces à travers notamment un plan de circulation pour mieux spatialiser le parcours marchand...

✓ **Le Programme Local de l'Habitat de Saint Briec Armor Agglomération (PLH)**

La Commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat (2019-2024)

En terme de répartition de la programmation de logements, Pordic est classé dans le secteur de 1^{ère} couronne et se voit assigner un objectif de production de 55 à 60 logements par an sur cette période. En terme de de production de logements sociaux, Pordic a un objectif de 10 logements LLS/an

Le projet axé sur le volet économique n'a aucune incidence sur les objectifs fixés par le PLH

✓ **Le Plan de Déplacements Urbains de Saint Briec Armor Agglomération (PDU)**

Le PDU, approuvé le 19/12/2019, s'impose aux différents PLU de l'intercommunalité et notamment celui de Pordic.

Le Plan d'Actions élaboré pour la période 2019-2029 s'appuie sur 6 thématiques :

- Accompagner la restructuration du réseau TUB sur le pôle urbain dans le cadre du TEO
- Développer les solutions intermodales dans les secteurs périurbains et ruraux
- Accroître la pratique cyclable
- Renforcer les centralités du territoire
- Anticiper le bouleversement des circulations induit par la rocade de déplacements
- Des actions d'accompagnement à la mise en œuvre du DPU

Le projet envisagé n'a aucune incidence sur les actions menées dans le cadre du PDU.