

Séance du Bureau Communautaire du 29 mars 2023

OBJET	APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE ROSCOFF		
ACTE	CC-2023-03-N11	NOMENCLATURE	2.1
RAPPORTEUR (S)	BERNARD FLOCH		

Bernard FLOCH, Vice-Président, indique que la commune de Roscoff, par courriers du maire en date du 09/02/2022 et du 28/09/2022, a saisi Haut-Léon Communauté pour le lancement d'une procédure permettant de faire évoluer le règlement de la zone 1AUcg (quartier Gare) concernant les hauteurs des constructions et le ratio de place de stationnement vélo. La modification simplifiée n°1 du PLU de Roscoff a été prescrite par arrêté du Président en date du 12/10/2022.

La procédure

En application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée a été soumis à un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne pour savoir si le projet devait faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale. Par décision 2022-010189 en date du 15/12/2022, la MRAe a acté la non-réalisation d'une évaluation environnementale.

Bilan des avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Aucune autre observation n'a été formulée par les Personnes Publiques Associées (absences d'avis ou sans observations).

Bilan de la mise à disposition du dossier au public

La mise à disposition du dossier a respecté les modalités prescrites par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2022.

Le dossier de modification simplifiée du PLU, accompagné des avis des Personnes Publiques Associées et de l'avis de la MRAe sur l'étude cas par cas a été mis à la disposition du public, du 28 décembre au 27 janvier 2023, soit 31 jours consécutifs, à la mairie de Roscoff, et sur les sites internet de Haut-Léon Communauté et de la commune de Roscoff.

Un avis est paru dans les annonces légales le 19/12/2022 dans Le Télégramme et l'avis affiché en mairie de Roscoff et au siège de Haut-Léon Communauté.

Durant la mise à disposition, 9 observations de particuliers ont été formulées comme suit : 3 observations sur le registre, et 6 courriers électroniques, dont un courrier du collectif Pen ar Leur.

Ces remarques portent sur :

- L'impact des hauteurs sur la ligne d'horizon et sur une habitation riveraine et son ensoleillement
- L'impact sur le stationnement et la circulation engendrés par ce projet urbain
- La place des circulations douces dans la ville
- La qualité de l'architecture
- La terminologie d'éco-quartier

La commission urbanisme de Roscoff, en concertation avec le service Planification de Haut-Léon Communauté, a formulé des réponses aux observations émises (cf annexe bilan de la concertation).

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur ;

Après avoir pris connaissance de l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire et des membres du Bureau Communautaire ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-36 et suivants et L153-41 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal de Roscoff en date du 19/04/2010 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme, et la délibération en date du 20/12/2013 ayant approuvé la révision simplifiée du PLU ;

VU la loi ALUR et la prise de compétence par Haut Léon Communauté, en date du 27/03/2017, en matière de plan local d'urbanisme ou de documents en tenant lieu ou carte communale ;
VU les courriers de Mme le Maire de Saint-Pol de Léon en date du 09/02/2022 et du 26/09/2022, demandant à Haut-Léon Communauté d'engager une procédure de modification du règlement de la zone 1AUcg (quartier Gare) sur les hauteurs des constructions et le stationnement vélo ;
VU l'arrêté du Président de Haut-Léon Communauté du 12/10/2022 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer le règlement de la zone 1AUcg ;
VU l'absence d'observations des services de l'Etat et des personnes publiques associées sur la modification simplifiée du PLU notifiée ;
VU les observations émises dans le cadre de la mise à disposition du dossier qui appellent des réponses, mais n'impliquent pas la modification du dossier de modification simplifiée (cf bilan de la mise à disposition en annexe);
VU l'avis du conseil municipal de Roscoff sur le bilan de la mise à disposition et le projet d'approbation du PLU ;
Après avoir pris connaissance de l'avis favorable de la Commission "Aménagement du Territoire" et du Bureau Communautaire et des annexes "Dossier d'approbation", "Bilan de la mise à disposition" et "Délibération tirant le bilan de la mise à disposition approuvant la modification simplifiée du PLU de Roscoff" figurant en annexe de la note de synthèse du dossier du Conseil Communautaire du 29 mars 2023 ;

DELIBERATION

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- De tirer le bilan de la mise à disposition du dossier qui n'appelle pas de modification de celui-ci ;
- D'approuver le dossier de modification simplifiée du PLU de Roscoff tel qu'annexé.

Votants	45
Pour	45
Contre	0
Abstention	0

Transmis au Préfet le
Reçu par le Préfet le
Affiché ou notifié le
Acte exécutoire
Le Président

Pour extrait conforme au registre des délibérations
Fait à Saint Pol de Léon
Le 4 avril 2023
Le Président
Jacques EDERN



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE ROSCOFF : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

A		Observations :	
1	Fabienne DUMONT	Qualité des constructions, stationnement, commerces	Questions concernant les projets de constructions, la qualité des constructions, le stationnement en remplacement de celui de la Gare et les infrastructures commerciales complémentaires nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.
2	Joël LELEUX	Hauteurs des constructions	Modification de la ligne d'horizon par cette hauteur, cohérence architecturale, densité demandée imprécise et ne peut être un argument à cette augmentation des hauteurs.
3	Hervé LE BARS	Hauteurs des constructions	Avis favorable à l'augmentation des densités pour permettre la construction de logements sociaux. Une solution : construire en restanque (ex : école de voile), en enlevant le remblai créé pour les besoins de la gare.
B		Mails	
1	GUASTAVINO Pierre-Marie	Hauteurs des constructions, densité, architecture, stationnement, circulation	L'architecture de la première tranche de quartier gare est en rupture avec l'architecture traditionnelle de Roscoff. Suppression de 1000 places de parkings, risque d'encombrement pour les quartiers périphériques. Difficulté d'accès à la zone limités à des rues étroites, revoir le plan de circulation du secteur.
2	GIMENEZ Romain	Hauteurs des constructions	Prétexte esthétique et architectural des 2 pentes ; or l'objectif est d'offrir des vues mer aux derniers étages pour une opération commerciale et financière pour le promoteur. Impact en matière d'ensoleillement sur les habitations riveraines, en particulier en hiver. Il serait nécessaire que le dossier soit complété d'une mention indiquant 'l'implantation des futurs bâtiments ne pourra avoir d'impact défavorable sur l'ensoleillement des bâtiments à proximité'.
3	GIMENEZ Alain	Hauteurs des constructions	Impact en matière d'ensoleillement sur les habitations riveraines, en particulier en hiver. Il serait nécessaire que le dossier soit complété d'une étude d'ensoleillement. Prétexte esthétique et architectural de la toiture à deux pentes ; or l'objectif est d'augmenter le nombre de logements. La partie sud du quartier bénéficie de toits terrasse ou à faible pente. La hauteur risque de gêner au sud l'horizon, en contradiction avec le label 'petite cité de caractère'.
4	POULIQUEN François	Hauteurs des constructions	Le PLU n'a pas à être modifié au gré des projets, que ce soit pour les hauteurs des constructions ou le stationnement vélo amené à se développer. Le terme d'éco-quartier n'est pas approprié pour un projet immobilier banal sans le moindre impact écologique.

5	VOYER Virginie	Circulation, hauteurs des constructions	<p>Le plan de circulation envisagé avec la mise à sens unique de la rue de la Gare ne correspond pas à la volonté affichée de développer les circulations douces.</p> <p>Prétexte esthétique et architectural des toitures 2 pentes ; or l'objectif est d'offrir des vues mer aux derniers étages.</p>
6	Collectif Pen ar Leur (36 signataires)	Densité, hauteurs, place du vélo, circulation et stationnement, devenir de la voie ferrée	<p>Un programme de 120 à 160 logements soit 50 à 60% de plus dédiés à l'acquisition libre et/ou touristique. Absence de logements sociaux.</p> <p>Une modification permettant des constructions dont le faitage monte à 14 m a également pour risque une généralisation sur l'ensemble de la commune de cette hauteur pour le futur PLUIh en cours d'élaboration.</p> <p>Les premières réalisations et constructions réalisées depuis 2016, le projet d'aménagement du quartier de la Gare ne répondent pas aux critères d'un Eco Quartier à moins que la commune de Roscoff puisse confirmer une démarche de labellisation en cours.</p> <p>Aucune projection d'ombre et incidence sur les parcelles riveraines voisines à différentes périodes de l'automne/hiver/printemps n'apparaît sur plan. Ceci serait pourtant très utile pour une véritable transparence de l'information.</p> <p>De plus, l'étude reste muette sur l'impact de nouveaux immeubles de 14m, localisés sur une hauteur, sur la silhouette de la ville et la ligne des toits vue de divers points emblématiques, dont des quais ou du chenal.</p> <p>La modification du stationnement vélos évite ainsi de réserver une surface que l'on peut estimer entre 250 et 350 m² environ pour le stationnement des vélos et la réduit dans l'hypothèse d'1place/logement et 0,75 m²/emplacement à une surface comprise entre 90 m² et 120 m².</p> <p>Ce projet d'aménagement ne tient pas compte de la circulation et du stationnement automobile saturés en période de week end et congés dès le mois de mai jusqu'au mois de septembre, et sur saturés en période juillet août.</p> <p>L'évolution déjà amorcée depuis plusieurs années de l'usage plus important du vélo et du vélo à assistance électrique.</p> <p>Est-il envisagé, sera-t-il demandé aux promoteurs lors de l'élaboration des permis de construire réalisant les immeubles de prévoir des places de parking souterrains qui pourraient servir au stationnement des habitants mais aussi</p>

			<p>des estivants en période printemps/été quitte à en prévoir une partie publique ?</p> <p>La suppression de 250-33 = 217 places de stationnement public aujourd'hui gratuit consécutive à cette opération ne sera pas compensée car la commune de Roscoff a la volonté politique d'encourager les usagers à se garer à l'extérieur de la ville et utiliser les navettes pour circuler.</p> <p>Quelles sont les dispositions envisagées pour gérer en cohérence et sans danger ni nuisances supplémentaires pour les autres usagers les flux de camions et engins liés au chantier de construction avec ceux du GIE Ile de Batz (camions et tracteurs) rue Joseph Bara et au carrefour de la rue Amiral Courbet avec le quai d'Auxerre et la rue Jeanne d'Arc ? Quelles sont les compensations ? Est-il prévu un aménagement du carrefour entre ces voies ?</p> <p>Nous devrions disposer de 2 schémas de propositions distinguant un aménagement intégrant la poursuite d'activité de la ligne SNCF, et l'autre un renoncement à cette réhabilitation. Que deviendrait cet espace occupé par les voies en cas d'abandon de celles-ci?</p>
--	--	--	--

1- Réponses concernant la qualité architecturale

Les 4 immeubles prévus sur le site sont bien évidemment conçus par un architecte bénéficiant de références nationales (Atelier Le Priol, Rennes).
La création d'un quartier d'environ 120 logements, privilégiant la résidence principale, en cœur de ville, permettra de conforter le tissu économique local.

2- Réponses concernant les hauteurs des constructions et leur impact sur le paysage

L'augmentation des hauteurs au faîtage de 3 mètres ne devrait pas conduire à modifier de façon importante la ligne d'épannelage des toitures (hauteur de 18 mètres de l'hôtel situé à proximité).

Il n'a pas été envisagé de décaisser le remblai afin de maintenir les déblais/remblais sur place dans la mesure du possible.

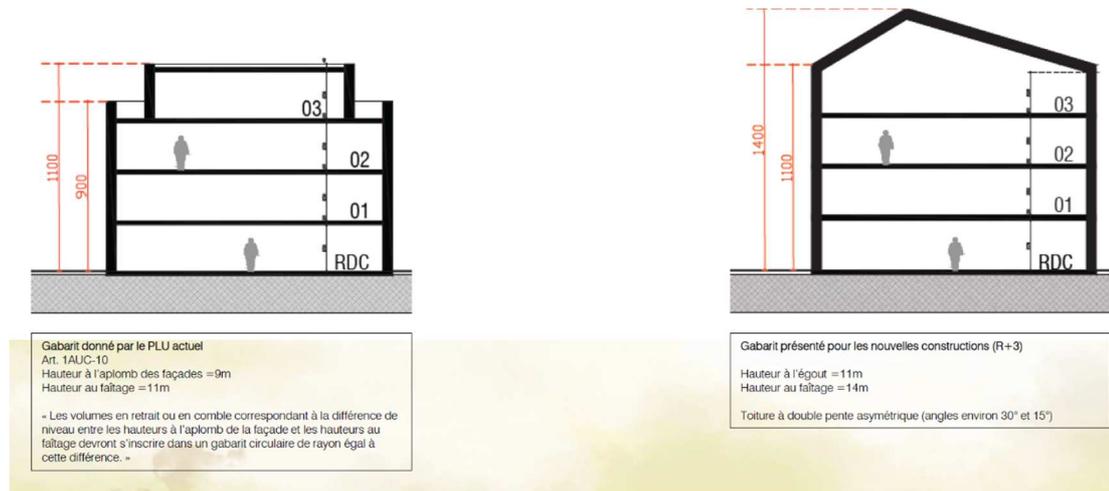
Les élus ont souhaité retrouver des formes de toiture plus en adéquation avec l'architecture traditionnelle locale, notamment pour le secteur nord qui se situe à l'interface avec le centre ancien. Ces toitures à deux pans asymétriques permettent néanmoins l'expression d'une création architecturale contemporaine. Ce type d'architecture a reçu l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France à qui a été soumis le dossier pour avis.

A la demande de l'ABF, il a été vérifié par l'aménageur que cette ligne de toiture n'était pas perceptible depuis le vieux port ni depuis la chapelle Sainte Barbe.

Par ailleurs cette augmentation des hauteurs permet de répondre à l'OAP du PLU, qui fixe un nombre de logements à construire (entre 120 à 160 sur l'ensemble du site, nord et sud), mais également une emprise au sol limitée des constructions à 50%. Ainsi, le projet nord a évolué,

d'un premier projet avec 5 immeubles collectifs à 4 immeubles collectifs, permettant de libérer des espaces publics et espaces verts pour les habitants.

Par ailleurs la forme de toiture envisagée ne permet pas la création d'un étage supplémentaire au regard du PLU actuel.



3- Réponses concernant les hauteurs des constructions et leur impact sur l'ensoleillement des constructions voisines

Concernant l'impact des hauteurs des constructions sur l'ensoleillement des habitations situées au nord, celui-ci a été travaillé dans le cadre du permis d'aménager, par le positionnement d'un espace public non construit en interface avec la construction concernée. Le projet a ainsi évolué pour prendre en compte l'habitation riveraine, afin de dégager un espace public non bâti et reculer les constructions de 2 mètres par rapport au projet initial.

4- Réponses concernant la procédure

Le PLU peut être modifié pour tenir compte de l'évolution des projets urbains, sous réserve que l'objectif visé présente un caractère d'intérêt général. Les évolutions du règlement visent à permettre une architecture particulière s'intégrant mieux à l'environnement bâti et à revoir des ratios de stationnement qui pourraient conduire à prévoir des espaces sous-utilisés et à une consommation d'espace inutile. Ces objectifs poursuivis vont ainsi dans le sens de l'intérêt général.

5- Réponses concernant la notion d'éco-quartier

La notion « d'éco-quartier » a été utilisée depuis les débuts du projet car celui-ci répondait à 2 grands enjeux de développement durable : renouveler le tissu urbain et le densifier, diversifier l'offre en logements pour permettre une mixité de population sur le territoire. Enfin d'autres prescriptions vont dans le sens d'une amélioration de la qualité urbaine : emprise au sol maximale des constructions de 50% afin de développer des espaces verts et communs, infiltration des eaux pluviales... Néanmoins, effectivement le projet ne s'inscrit pas dans le cahier des charges du label 'éco-quartier' du Ministère et la collectivité reverra sa communication.

6- Réponses concernant les circulations et le stationnement

La commune a mis en place une politique de développement des circulations douces, en adéquation avec le schéma directeur vélo de Haut-Léon Communauté. L'objectif est de proposer, en fonction du trafic présenté par les différents axes de circulation, soit une voirie partagée entre les différents utilisateurs (avec une réduction des vitesses à 20 ou 30 km/heure), soit des aménagements cyclables (chaucidou, piste) lorsque cela est nécessaire. La commune souhaite également travailler à l'établissement d'un plan de circulation à moyen terme, à l'échelle de son agglomération, intégrant la problématique du stationnement (développement de parking relais...).

Le projet prévoit des immeubles de plus de 20 logements, soit un ratio de 1,5 places/logement. Par ailleurs la surface à prendre en compte est de 1,5 m² (effectivement 0,75 m² en cas de solution 'suspendue'). Soit 150 places sur 250 m². Les surfaces consacrées au vélo seront donc bien plus importantes que dans les opérations actuelles. De plus, des stationnements vélos seront également prévus sur les espaces publics (stationnement Mathurin Méheut).

7- Réponses concernant le programme de logements

L'OAP prévoit la réalisation de 120 à 160 logements sur l'ensemble de la zone 1AUcg (nord et sud) comprenant 25% de logements locatifs sociaux.

29 logements ont déjà été réalisés en partie sud, comprenant 14 logements locatifs sociaux. L'objectif est ainsi de prévoir 90 logements en partie nord, comprenant 30% de logements locatifs sociaux, soit 30 logements. Par ailleurs, sur l'accession à la propriété, un certain nombre seront en accession 'maîtrisée'.

La commune réalise ainsi un important effort de rattrapage afin de pouvoir loger des jeunes et ménages en primo-accession et répond aux conditions d'acquisition de ces terrains qui avaient été fixées par RFF (programme de logements) et par l'EPF qui avait porté le foncier (20% de logements sociaux minimum).

L'élaboration du PLUi est l'occasion de se pencher sur l'évolution réglementaire en lien avec la nécessité de densification mais également d'intégration paysagère des futures constructions. Néanmoins, cette modification ne préjuge en rien du règlement du PLUi futur.

Le projet actuel (partie nord Gare) porte sur une surface d'environ 1,1 ha et non 1,5 ha (une partie du stationnement Mathurin Méheut ainsi que le hangar 'de l'île de Batz' sont exclus du projet de l'aménageur).

8- Réponses concernant le devenir de la voie ferrée.

Une étude de faisabilité est relancée par la Région, en partenariat avec Morlaix Communauté et HLC.

Il est trop tôt pour se prononcer sur l'avenir de la voie ferrée et les scénarios alternatifs, mais nécessaire d'avancer dans le projet urbain de la Gare afin de répondre à la demande en logements.