



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service planification,
logement, urbanisme

Unité planification,
SCoT et littoral

Affaire suivie par :
Janine PHILIPPE
Tél. : 02 96 75 67 42
janine.philippe@
cotes-darmor.gouv.fr

Saint-Brieuc, le 04 JUIL 2019

Le Préfet des Côtes-d'Armor

à

Madame la Présidente
de Saint-Brieuc Armor Agglomération
5 rue du 71^e Régiment d'Infanterie
CS 54403
22044 SAINT-BRIEUC CEDEX 2

OBJET : Révision du plan local d'urbanisme de la commune d'YFFINIAC – Arrêt du projet

RÉFÉR : Délibération du conseil d'agglomération du 21 mars 2019

P. J. : 1

Par délibération du 21 mars 2019, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'YFFINIAC.

Les objectifs de ce projet communal apparaissent cohérents. C'est un projet vertueux, privilégiant un urbanisme d'intégration sur la façade Est de l'agglomération en continuité du site de la gare, dans le respect des législations actuelles et conduisant ainsi à une parfaite maîtrise de la géographie urbaine pour les dix prochaines années.

Concernant les documents supra communaux, le projet de PLU s'appuie sur les objectifs fixés dans le futur programme local de l'habitat (version arrêtée le 21 mars 2019) en termes de construction de logements y compris sur la production de logements sociaux.

Le territoire d'YFFINIAC fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc. À cet effet, et dans le respect des prescriptions du document d'orientations et d'objectifs, la commune a favorisé le développement de son urbanisation précisément sur le site de La Gare, secteur concerné par une desserte ferrée.

Concernant le taux de croissance, bien que nettement supérieur au 0,6 % en moyenne fixé dans le SCoT, le choix de 1,30 % reste néanmoins cohérent avec la courbe démographique observée sur le territoire d'YFFINIAC depuis 1999 (+ 2,01 % par an entre 1999 et 2015 et 0,93 % entre 2010 et 2015).

Le projet de PLU a bien pris en compte les contraintes liées à la loi littoral. Toutefois, les dispositions du règlement littoral nécessiteront quelques modifications nécessaires à une juste application des dispositions stipulées dans les articles L.121-8 et L.121-23 du code de l'urbanisme.

.../...

Dans un souci de cohérence entre le rapport de présentation, le règlement littéral et le document graphique, la qualification de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées devra être revue.

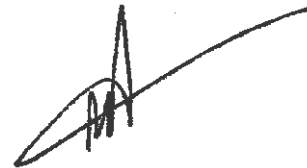
Sur le plan environnemental, les mesures ou précautions relatives à la gestion des eaux pluviales et aux conditions d'épuration des eaux usées devront être précisées dans le PLU.

Je vous invite à prendre connaissance de la note technique jointe à mon courrier, laquelle vous apportera les précisions relatives à chacune des observations listées ci-dessus.

En conclusion, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU révisé de votre commune, sous réserve qu'il soit tenu compte des observations précédentes.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

**Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale**



Béatrice OBARA

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service planification,
logement, urbanisme

Unité planification,
SCoT et littoral

Affaire suivie par :
Janine PHILIPPE
Tél. : 02 96 75 67 42
Fax : 02 96 75 67 23
janine.philippe@
cotes-darmor.gouv.fr

NOTE TECHNIQUE : Avis des services de l'État sur le projet arrêté du PLU de la commune d'YFFINIAC

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette révision, je vous fais part ci-après de mes observations sur ce projet.

Stratégie de développement

Les enjeux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et détaillés dans le rapport de présentation fixent à l'horizon 2032 :

- un objectif de croissance démographique annuelle de + 1,30 % soit une population d'environ 5 922 habitants à l'horizon 2032 ;
- la construction de 480 nouveaux logements dont 50 logements en renouvellement urbain ;
- un besoin en foncier de 17,4 hectares dont 2,7 se feront en densification de l'aire agglomérée ;
- un développement de l'urbanisation sur la façade est de l'agglomération en continuité du site de La Gare.

Pour lutter contre le mitage et la surconsommation foncière, le projet communal localise les zones à urbaniser (AU) sur la façade est de l'agglomération en continuité du site de La Gare pour en faire une ville compacte et fonctionnelle, préservant ainsi les zones agricoles (A) situées en périphérie de l'agglomération et des villages sur la partie sud de la commune.

Contexte législatif

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Les dispositions nouvelles issues de cette loi conduisent logiquement à envisager la projection d'un PLU à dix ans puisque :

- le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années (article L.151.4 du code de l'urbanisme) ;
- le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application de ce plan neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU (L.153-7 du code de l'urbanisme).

Bien que juridiquement aucune disposition du code de l'urbanisme ne fasse obstacle à l'établissement d'un projet sur une période supérieure à dix ans, la projection du PLU à l'horizon 2032 entraîne de fait une consommation importante de foncier, contraire aux fondements de cette loi.

Il ne semble donc pas pertinent de projeter le PLU au-delà de dix ans, la projection à douze ans constituant un facteur d'incertitude et de risque, notamment au regard de la gestion rationnelle et économe de l'espace.

Par ailleurs, il est à noter que Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal le 31 mai 2018.

Compatibilité avec le SCoT

Pour préserver les terres agricoles et encourager l'intermodalité, le développement urbain se fera essentiellement sur site de La Gare organisant ainsi, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une mixité des fonctions et des formes urbaines (logements, activités, espaces publics...). La densité minimale moyenne fixée à 25,2 logements par hectare, respecte les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc.

Compatibilité avec le programme local de l'habitat

Le projet de PLU s'appuie sur les objectifs définis dans le futur programme local de l'habitat (version arrêtée le 21 mars 2019) de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Bien que le PLH ne soit pas contraignant en matière d'obligation de production de logements sociaux par opération, le PLU prévoit un seuil de 25 % de logements sociaux pour les principales zones AU ainsi que pour tous les projets de 6 logements ou plus. Cela traduit une prise en compte de la problématique sociale sur le territoire. Néanmoins, la production annuelle envisagée est légèrement plus faible que les objectifs fixés par le PLH. (18 logements sociaux par an au lieu de 22) alors que la commune est soumise à la réglementation SRU.

Compatibilité avec les dispositions de la loi littoral

L. 121-8 (continuité)

Le projet de PLU classe en zone 1AUL le lieu-dit Le Vauriault, à dominante « de constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif actuels ou en projet et qui permet leur développement ». Ces constructions qui constituent de l'urbanisation, ne peuvent être autorisées qu'en continuité des villages ou agglomérations, ce qui n'est pas le cas de ce lieu-dit. Cette zone doit être supprimée. La loi littoral ne prévoit en effet aucune dérogation pour ces constructions.

Ce secteur avait déjà fait l'objet d'une observation de la part des services de l'État sur l'avis du précédent PLU arrêté, le 6 août 2007.

Le règlement relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées devra être revu. Ces secteurs se situant en discontinuité des agglomérations, il n'est pas possible d'y autoriser, comme le prévoit le règlement, des constructions nouvelles, même en continuité avec d'autres constructions existantes.

J'attire également votre attention sur le fait que plusieurs décisions du juge administratif ont récemment annulé soit des permis autorisant la construction d'annexes, soit des PLU prévoyant cette possibilité en secteur agricole ou naturel. Le juge considère en effet que ces annexes, dès lors qu'elles sont détachées de l'habitation principale, et quelle que soit leur superficie, constituent des extensions d'urbanisation qui ne peuvent se réaliser qu'en continuité ou au sein des villages ou agglomérations.

Tel est le cas dans le projet de PLU, où le règlement des zones A et N autorise la construction d'annexes « en continuité des habitations existantes ou à moins de 10 mètres du bâti existant ».

Il serait donc souhaitable de n'autoriser que les annexes accolées à l'habitation.

L.121-23 (espaces remarquables)

Le secteur littoral au sud de la rue des Grèves est zonée en N « banal », alors qu'il a été identifié comme constituant un espace remarquable ou caractéristique du littoral. Il devra être reclassé en zone Nl. Par ailleurs, l'estran a lui aussi été identifié comme espace remarquable. Le PLU devra donc prévoir un zonage en mer conforme à cette identification.

Pour votre information, le décret du 21 mai 2019 a modifié l'article R.121-5 fixant la liste des aménagements légers réalisable en espaces remarquables.

Orientations de l'aménagement de l'urbanisation

Dans le secteur de La Gare, les OAP prévues sur les zones d'extension de l'urbanisation impactent pour partie des emprises ferroviaires. La SNCF devra être associée aux futurs projets afin de préciser le caractère mutable ou non de ces emprises.

La zone 1AUh4 figurant dans le dossier des OAP est qualifiée en 1AUh3 sur le document graphique.

Règlement de l'urbanisme

Dans le document graphique, la limite des espaces boisés classés devra se situer en dehors du domaine public routier afin de ne pas poser de contraintes d'exploitation et d'entretien des abords de la route nationale.

Dans un souci de lisibilité, l'ensemble des zones constituant le futur PLU devra être défini dans une légende sur le document graphique du PLU.

Le règlement littéral et le document graphique devront intégrer les éléments réglementaires relatifs à la servitude I4 figurant dans l'avis de Réseau du transport d'électricité (RTE) joint en annexe 3.

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des servitudes d'utilité publique (SUP) d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (il manque le DN300) (voir annexe 7).

Concernant la taille et le caractère limités (STECAL)

Les STECAL identifiés dans le PLU et justifiés dans le rapport de présentation sont incohérents avec le règlement littéral. En effet, le rapport de présentation (page 181) justifie deux zones Nt (le champ de course et la déchetterie) alors que leur règlement porte sur les activités légères de loisirs, de sport et d'hébergement de plein air pour le Nt et le champ de course pour le Nt1.

À l'inverse, le règlement stipule que la zone Nde est « spécifiquement réservée aux installations et constructions liées aux équipements publics d'intérêt général ou collectif de type déchetterie ou centre d'enfouissement techniques » alors que le rapport de présentation identifie la déchetterie en zone Nt.

Par ailleurs, le zonage devra impérativement être délimité au plus près des bâtiments existants pour respecter le caractère limité intrinsèque aux STECAL conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Évaluation environnementale

YFFINIAC est une commune littorale. À ce titre, elle fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique depuis le décret du 23 août 2012. Saint-Brieuc Armor Agglomération sera destinataire, parallèlement au présent courrier, de l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU révisé.

Environnement

SDAGE Loire-Bretagne – SAGE baie de Saint-Brieuc

La commune d'YFFINIAC fait partie du périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015 (2016-2021).

Le code de l'urbanisme impose au PLU d'être compatible avec les dispositions de ce SDAGE. La commune fait également partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc, validé par la commission locale de l'eau le 30 janvier 2014. Le PLU doit donc être compatible avec les dispositions de ce SAGE.

Zones humides

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le SAGE baie de Saint-Brieuc et validé par la commission locale de l'eau du SAGE baie de Saint-Brieuc le 22 avril 2016 et par la commune d'YFFINIAC le 16 septembre 2016.

Il convient de préciser dans le PLU que l'inventaire des zones humides ne peut être considéré comme exhaustif.

Par ailleurs, le service environnement de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et la commission locale de l'eau du SAGE baie de Saint-Brieuc devront être informés de tout projet envisagé en zone humide.

Cours d'eau

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par le SAGE baie de Saint-Brieuc et validé par la commission locale de l'eau du SAGE baie de Saint-Brieuc le 22 avril 2016 et par la commune le 16 septembre 2016.

Cet inventaire est disponible sur le site internet des services de l'État :

<http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/>

[Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement](#)

Le règlement devra interdire toute construction à moins de 10 mètres d'un cours d'eau sauf configuration particulière des berges.

Eaux pluviales et exutoires

La définition d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales (et usées) a été rendue obligatoire par l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. Toutefois, aucun zonage de ce type n'a été défini sur la commune d'YFFINIAC.

La déclaration des rejets d'eaux pluviales prévue par le code général des collectivités territoriales pour les secteurs de plus d'un hectare desservis par un réseau n'a pas été effectuée auprès de la DDTM.

Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP) a été élaboré en 2007. Non validé à l'époque par les services de l'État, il a été repris par Saint-Brieuc Armor Agglomération pour une mise à jour.

Les exutoires des rejets d'eau pluviale, ainsi que les emplacements réservés aux ouvrages de gestion des eaux pluviales, ne sont pas représentés sur les plans, pourtant ces éléments permettraient d'identifier les zones à enjeux ou à risque « pluvial ».

D'une manière générale, les mesures ou précautions relatives à la gestion des eaux pluviales ne sont pas suffisamment précises. Dans le cadre de l'étude du PLU, il n'a pas été effectué de sondage pour s'assurer de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux de pluies.

De ce fait, au niveau du règlement, la gestion des eaux par infiltration est simplement privilégiée.

En aucun cas, les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier (route nationale 12) ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux de routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la commune d'YFFINIAC est raccordé sur la station d'épuration de LANGUEUX « Le Moulin Héry » – 84 000 équivalents-habitants (EH) – 5 040 kilogrammes de demande biochimique en oxygène pendant 5 jours qui rejette dans l'Urne au fond de l'anse d'YFFINIAC. Cette station reçoit les eaux usées d'HILLION, LANGUEUX, PLÉDRAN, TRÉGUEUX et YFFINIAC et la zone d'activités de CAP 4 à PLAINTTEL.

La carte de zonage d'assainissement collectif en page 54 de l'annexe sanitaire date de la mise à jour de 2007 et il est indiqué, page 55, qu'une délibération devra être prise pour valider le nouveau périmètre collectif. Or, cette délibération et le nouveau plan de zonage ne font pas partie du dossier de PLU.

Par ailleurs, la page 70 du rapport de présentation 2A devra être modifiée pour préciser que c'est une station d'épuration qui reçoit les effluents des cinq communes et non un lagunage.

Dans l'annexe sanitaire, le taux actuel indiqué de charge organique en entrée de station est de 35 % en moyenne annuelle (environ 30 000 EH), mais il convient de préciser que des pointes de charges bien supérieures ont été observées, dont les origines restent à étudier :

- pointe à 78 430 EH en 2018,
- pointe à 67 000 EH en 2017,
- pointe à 87 450 EH en 2016 (> 100 %).

De même, la charge hydraulique en entrée de station est évaluée à 48 % en moyenne annuelle, et il convient d'observer que les pointes de débit en entrée de station sont supérieures à 100 % du débit nominal avec des dépassements ponctuels lors de fortes pluies (120 % du 11 décembre 2018) avec remplissage du bassin tampon pouvant engendrer le débordement de celui-ci.

Le système d'assainissement doit être dimensionné sur les pointes reçues et non sur des valeurs moyennes annuelles, car les normes de rejet sont à respecter dans toutes les conditions de fonctionnement donc dans les situations les plus défavorables.

Le réseau de collecte séparatif ne doit pas recevoir autant d'eaux claires parasites et il convient de poursuivre la réduction de ces intrusions. À noter que des fiches d'alerte ont été transmises par l'exploitant ces dernières années pour des passages au trop-plein du poste de refoulement de Vau Riault.

De plus, les évolutions de populations raccordées à l'assainissement ne prennent pas en compte les autres communes raccordées et les industriels. Il s'agit d'évaluer à 15 ans la charge réelle disponible sur le système de traitement et non pas les seuls effluents domestiques d'YFFINIAC.

Les taux de charges organique et hydraulique en entrée de station d'épuration semblent sous-estimés dans le dossier de PLU. Le système d'assainissement nécessite des améliorations pour réduire les eaux claires parasites et une attention doit être portée aux charges industrielles reçues et à venir, car elles peuvent provoquer des charges ponctuelles importantes en entrée de station d'épuration.

Le règlement graphique pourra intégrer le texte proposé par le service régional d'archéologie joint en annexe 2.

Le document graphique fait apparaître les zones demandées mais la légende est inexacte. Il ne s'agit pas des sites archéologiques mais des zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie, telles qu'elles figurent dans le rapport de présentation.

a) Rapport de présentation 2A

- Dans le chapitre 4 « **gestion des risques naturels et technologiques** » il conviendra d'ajouter les phrases suivantes :

- à la page 82 :

« Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015, recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes-d'Armor ». Il a notamment recensé les risques pour la commune d'YFFINIAC.
- à la page 91 :

L'étude relative au *retrait-gonflement des sols* argileux réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières en février 2011 dans les Côtes-d'Armor montre que la commune d'YFFINIAC est impactée par ce phénomène : aléa faible (57,12 % de superficie).

Il conviendra également de remplacer la carte figurant dans le rapport de présentation par celle jointe en annexe 4 « Retrait-gonflement des argiles ».
- à la page 92 :

La commune d'YFFINIAC est concernée par le risque industriel du fait de l'installation de réfrigération à l'ammoniac par la société industrie sur la commune. Ces produits sont susceptibles de s'enflammer et d'engendrer des explosions. Les effets potentiels sont des effets de surpression et des flux thermiques continus et transitoires sur les enjeux alentours.

Il conviendra d'ajouter la carte « transports de matières dangereuses » jointe en annexe 5.
- d'ajouter un paragraphe « **Risque érosion littorale** » :

L'étude « Érosion littorale – Évaluation du risque » (CNRS-2003/2004) a permis de localiser et hiérarchiser les zones exposées à un risque potentiel.

La commune d'YFFINIAC ne comprend qu'un très faible linéaire côtier entièrement bordé par des digues qui protègent des polders et des zones basses dont certaines parties peuvent être inondables si une crue du Saint-Jean ne peut être évacuée lors d'une marée de vive-eau.
- d'ajouter un paragraphe « **Exposition au radon** » :
 - l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français délimite des zones à potentiel radon à l'échelle communale (annexe 6);
 - la commune d'YFFINIAC est répertoriée à potentiel radon de catégorie 2 qui, sur au moins une partie de sa superficie, présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

L'article L.125-5 du code de l'environnement prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. Cette précision devra être apportée.

Servitudes à caractère public

T1 – La commune d'YFFINIAC est grevée par la servitude T1, servitude relative aux chemins de fer. Elle s'applique aux propriétés riveraines de la ligne PARIS-BREST. Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une forme spécifique en précisant qu'il s'agit d'une ligne ferroviaire.

La fiche T1 jointe en annexe 1 devra figurer dans le dossier des SUP du PLU.

I3 – Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations (il manque le DN300) (voir annexe 7). Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2016 joint en annexe 7.

I4 – Les informations concernant la SUP I4 seront à mettre à jour conformément à la note de RTE jointe en annexe 3.

Pièces jointes :

- annexe 1 : SNCF
- annexe 2 : avis de la direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie
- annexe 3 : avis de Réseau de transport d'électricité
- annexe 4 : cartographie « Retrait gonflement des argiles »
- annexe 5 : cartographie « Transport de matières dangereuses »
- annexe 6 : arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français
- annexe 7 : GRTgaz