



Saint-Cast-le-Guildo



**DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT
LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET DE DEMOLITION DE L'ANCIEN HOTEL DE LA POSTE
DANS LE CADRE DU PROJET DE REVITALISATION ET RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG**



Atelier Découverte

Saint Malo

02.99.82.33.12 - atelier.decouverte@orange.fr



Gwenaël DESNOS

Corps Nuds

02 23 31 42 94 - contact@gwenaeldesnos.fr

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Le projet.....	4
a. Responsable du projet.....	4
b. Note de présentation	4
c. Analyse des effets du projet sur le site Natura 2000	6
d. Justification du caractère d'intérêt général	15
e. Autres autorisations nécessaires pour la réalisation du projet.....	15
2. Dispositions prises pour la mise en compatibilité du PLU.....	16
a. Compléments apportés au rapport de présentation	16
b. Changement apporté à l'annexe : inventaire du patrimoine	17

PREAMBULE

La municipalité de Saint Cast-Le-Guildo s'est engagée vers de nouveaux objectifs en ce qui concerne le centre-bourg où se situent la mairie et la nouvelle école.

Parmi les quatre centralités que présente le tissu urbain de la commune, celle du centre-bourg n'est pas la plus structurée. Les secteurs de l'Isle ou des Mielles présentent des structures urbaines plus développées. De plus, celui des Mielles vit principalement l'été, et celui de l'Isle présente un développement très contraint par le manque de terrains disponibles.

Au regard des enjeux fonctionnels que portent le bourg (équipements structurants, services...) et face au manque de structuration de ce dernier, la commune de Saint-Cast-le-Guildo porte pour objectif de revitaliser ce secteur, en menant un projet de restructuration globale.

C'est dans ce contexte que la commune a engagé une étude de programmation urbaine et architecturale. Cette étude a démontré la nécessité de démolir l'ancien hôtel de la Poste, pour des raisons urbaines et de sécurité.

Pour que ce projet puisse aboutir, une procédure de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire, puisque le PLU a identifié le bâtiment en question au titre des éléments du patrimoine à protéger et en interdit la démolition. La compétence PLU ayant été transférée à la communauté de communes, c'est cette dernière qui mène la procédure.

Cette procédure est définie par l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, [...], ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées [...].

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le présent dossier comporte en conséquence deux parties :

- la partie 1, présentant le projet et justifiant son caractère d'intérêt général ;
- la partie 2, détaillant la mise en compatibilité du PLU.

1. LE PROJET

a. Responsable du projet

Communauté de Communes du Pays de Matignon

Rue du Chemin Vert
22550 MATIGNON

contact@ccpaysdematignon.fr
Tél. 02 96 41 15 11
Fax. 02 96 41 15 14

b. Note de présentation

Le projet de démolition de l'hôtel de la Poste s'inscrit dans le projet global de restructuration du bourg de la commune, qui s'est construit sur base d'un diagnostic exhaustif du secteur. Celui-ci qui portait entre autres sur les logiques urbanistiques et l'intérêt architectural des différentes constructions qui composent le secteur.

Dès la phase diagnostic, la démolition de l'ancien hôtel de la Poste s'est avérée nécessaire, pour des raisons de sécurité et des raisons urbanistiques.

Un bâtiment dégradé et d'intérêt moindre

Construit au début du XXe siècle, l'ancien hôtel de la poste fait partie du foisonnant patrimoine de l'histoire hôtelière de la commune. Ce bâtiment a connu des remaniements et a notamment été surélevé de deux niveaux supplémentaires. Sa volumétrie est imposante en RDC+3 et légèrement surélevée d'un niveau de cave semi-enterré.

Son état général est mauvais. Inoccupé, le bâtiment se dégrade fortement au fil du temps et peut représenter un danger de chute de matériaux sur l'espace public.

L'architecture est traditionnelle :

- Façade ordonnancée avec des baies classiques, des menuiseries bois et des volets persiennes bois
- Murs en pierre de granit avec des pierres d'angle
- Une toiture à deux pentes en ardoise, comprenant un léger décroché côté Ouest.

Le bâtiment ne présente pas de caractéristiques remarquables, son intérêt architectural est moindre. De plus, isolé, il ne s'inscrit pas dans un ensemble bâti urbain cohérent.

Photographies de l'ancien hôtel de la Poste



Une localisation en rupture avec les logiques urbaines actuelles

L'ancien hôtel de la Poste se détache dans le paysage urbain du centre-bourg de par son volume. Isolé, élevé, sa façade principale participait à la matérialisation de l'ancienne petite polarité située au niveau du rond-point (place de la résistance). Cependant, sa grande silhouette cache l'ampleur de l'espace public. Sa grande façade arrière, qui donne sur la place de la mairie, présente un aspect d'arrière technique qui dévalorise cet espace.

Ainsi, l'emplacement de ce bâti entre en rupture avec les logiques urbaines actuelles du bourg, et notamment l'organisation des espaces publics qui accompagnent les équipements et bâtiments structurants du secteur : mairie, commerces, ancienne école...

Organisation spatiale du secteur de l'ancien hôtel de la Poste



Un projet qui réorganise les espaces publics

Pour mener à bien le projet de restructuration et de revitalisation du centre-bourg, le programme prévoit donc la démolition de l'ancien hôtel.

Extrait de l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre bourg – Urbéa, Collin, Atelier LG, Cercia, ECR environnement - 2015

Programme
Éléments à court/moyen terme

Sur la place de la mairie :

- construction d'une boulangerie,
- éventuellement commerces, logements, espaces ouverts
- démolition de l'ancien hôtel

Penthièvre :

- agrandissement bibliothèque
- démolition d'une partie de l'ancienne école
- éventuellement construction d'une Halle

Arrières commerces :

- logements
- équipements

Dans le vallon :

- chemin piéton bocager
- immeubles dans la pente
- opérations groupées
- cheminement piétonnier prolongé
- rives paysager

rus Buffet : double sens

Intérieur lot densification

Cette démolition permettra de repenser les espaces publics du secteur, dans une logique globale de restructuration.

Ainsi, pour retrouver un espace public plus structurant et une meilleure lisibilité des espaces, une partie de la rue Tourneuf est supprimée au profit de l'élargissement de la rue de la colonne.

Extrait de l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre bourg – Urbéa, Collin, Atelier LG, Cercia, ECR environnement - 2015



c. Analyse des effets du projet sur le site Natura 2000

1. Contexte

Présentation des sites Natura 2000 présents sur la commune de Saint Cast le Guildo

La commune est couverte par deux périmètres Natura 2000 :

- La SIC « Baie de Lancieux, baie de Larguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard »,
- La ZPS « Cap d'Erquy – cap Fréhel ».

La commune comprend également trois ZNIEFF de type 1 : la pointe de la Garde, la pointe de la Corbière et la pointe du Chatelet. Ces trois sites couvrent des habitats littoraux de faible superficie.

SIC FR 53 00012 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard

Site naturel nommé au titre de la directive Habitats

Qualité et importance

Les récifs marins ou découverts à marée basse accueillent une flore alguale ainsi que des colonies animales d'une grande richesse. Site remarquable par la diversité et la qualité des dunes fixées avec, en particulier, trois types prioritaires de pelouses dunaires, dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France et au Royaume-Uni. A noter par ailleurs la présence

d'herbiers de *Zostera noltii* à l'ouest de la pointe du Chevet et de *Zostera marina* à l'ouest de l'île des Hébihens.

L'archipel des Ébihens et l'îlot de la Colombière accueillent une importante colonie d'oiseaux marins dont les Sterne caugek, pierregarin et, exceptionnellement, de Dougall (espèces de l'Annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux").

Le Grand Rhinolophe, la Barbastelle et le Grand Murin (espèces d'intérêt communautaire) sont présents en hivernage (Garde Guérin, château du Guildo). La reproduction du Grand Rhinolophe a été démontrée au château du Guildo, en limite du site, utilisé par ailleurs par l'espèce comme territoire de chasse.

Ce site se trouve en limite ouest de répartition de la population de grands dauphins côtiers centrée sur la côte ouest du Cotentin, leur présence peut être observée toute l'année.

L'intérêt de ce site Natura 2000 réside principalement dans la présence de populations de chauves-souris qui, selon les espèces hivernent ou se reproduisent dans le site.

Vulnérabilité

Le piétinement des hauts de plage et des dunes et la surfréquentation estivale à proximité des sites à chiroptères (Garde Guérin), l'extraction de granulats marins, et l'absence d'entretien (fauche) des dépressions humides arrières-dunaires constituent les principales menaces pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE ayant conduit à la désignation du site Natura 2000

Espèces		Population
Mammifères		
1304	Grand rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrum</i>)	Présente - nidification
1349	Grand dauphin (<i>Tursiops truncatus</i>)	Migratrice
1343	Murin de Bechstein (<i>Myotis bechsteini</i>)	Migratrice - hivernage
1324	Grand murin (<i>Myotis myotis</i>)	Migratrice - hivernage
1308	Barbastelle d'Europe (<i>Barbastella barbastellus</i>)	Migratrice - hivernage
Poissons		
1102	Grande alose (<i>Alosa alosa</i>)	Présente - population non significative
1103	Alose feinte (<i>Alosa fallax</i>)	Présente - population non significative

Source : DREAL Bretagne - Muséum d'histoire naturelle, inventaire national du patrimoine naturel

Habitats d'intérêt communautaires de la directive habitats présents sur le site (en aras prioritaires)

Habitat	Superficie relative*	
1120	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	B
1170	Récifs	B
1130	Estuaires	C
1140	Replats boueux ou sableux exposés à marée basse	C
1210	Végétation annuelle des laissés de mer	C
1210	Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	B
1310	Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	C
1330	Prés-salés atlantiques (<i>Gleuco-Puccinellietalia maritima</i>)	C
1150	Dunes mobiles embryonnaires	C
1120	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	C
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	B
2190	Dépressions humides intradunaires	B
4030	Landes sèches européennes	C
7230	Tourbières basse alcalines	
9210	Hétraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion roboretanae</i> ou <i>ilici-Fagenion</i>)	C

Source : DREAL Bretagne - Muséum d'histoire naturelle, inventaire national du patrimoine naturel

*1. Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). Aucune remarque pour cet habitat (1 à 100%), B=site très important pour cet habitat (1 à 15%), C=site important pour cet habitat (15 à 100%).



ZPS FR 5310095 Cap d'Erquy – Cap Fréhel

Site naturel nommé au titre de la directive Oiseaux

Qualité et importance

Données oiseaux (liste des espèces et effectifs) actualisées fin 2002.

Le secteur du Cap Fréhel possède des populations d'alcidés reproductrices notables à l'échelle nationale : 280 couples de Guillemots de Troil en 2006 soit près de 90% des effectifs de l'espèce (quasi-totalité de la population nicheuse française).

Des suivis de la migration à partir de la Pointe du Grouin ont mis en évidence le passage et le stationnement régulier de Puffins des Baléares au large de ce secteur. Cette espèce niche exclusivement aux îles Baléares, mais migre en automne-hiver vers les eaux de l'Atlantique Oriental, entre le sud de la mer du Nord et le Maroc.

L'inclusion en 2008 de l'ensemble de la Baie de la Fresnaye permet d'avoir une prise en compte des populations d'oiseaux hivernants ou en migration : limicoles (Bécasseau variable, Grand gravelot,...), canards, oies (Bernache cravant), échassiers (Chevalier gambette) et d'avoir une cohérence de gestion avec les baies de l'Arguenon et de Lancieux.

D'autres espèces sont également présentes et constituent une justification pour l'extension du site comme par exemple et sans être exhaustif, le Fulmar Boréal, le Fou de bassan, le Grand cormoran.

Par ailleurs, compte tenu de l'intégration de falaises maritimes et d'habitats de landes le nombre de couples de Fauvettes pitchou, évalué à 19 dans l'ancien périmètre de la ZPS, reste à préciser pour le nouveau périmètre.

Vulnérabilité

D'une manière générale, les prédateurs terrestres tels que les rats et les Visons d'Amérique représentent une sérieuse menace pour les colonies d'oiseaux de mer. La présence de ces espèces n'est pas signalée au cap Fréhel. Par contre, des cas de prédation massive exercée par les corneilles noires (*Corvus corone*) ou les grands corbeaux (*Corvus corax*) sur les colonies d'oiseaux de mer (Mouettes tridactyles et

Guillemots de Troil notamment) ont été enregistrés au cap Fréhel durant les dernières décennies (CADIOU 2002, CADIOU et al. 2004).

Parmi les facteurs anthropiques pouvant avoir un impact significatif sur les oiseaux, le dérangement humain occupe une place prépondérante. Le cap Fréhel est un haut lieu touristique qui draine annuellement des milliers de touristes. Compte tenu de l'inaccessibilité naturelle des falaises et des îlots, les principaux secteurs de reproduction des oiseaux de mer apparaissent peu soumis au dérangement direct depuis la terre ferme. La fréquentation nautique aux abords du cap Fréhel est régulière, qu'il s'agisse de pêcheurs professionnels, de plaisanciers (en pêche ou en promenade), de kayakistes ou encore de jet-skis. Il existe également une activité estivale de bateaux promenade qui longent les falaises et les équipages nourrissent des goélands pour l'attraction. Aucun effarouchement des oiseaux n'a été constaté. Dans l'état actuel des connaissances, cette activité humaine en mer sous les falaises ne semble occasionner aucun impact sur le bon déroulement de la reproduction des oiseaux marins mais les zones de repos ou d'alimentation des alcidés sont régulièrement traversées par des embarcations.

L'intensité des captures accidentelles de cormorans ou d'alcidés dans les filets, si elles existent, n'est pas évaluée dans et aux abords de la ZPS du cap Fréhel. Côté terrestre, la fréquentation humaine sur les chemins de randonnée peut avoir un impact sur la tranquillité du couple de faucons pèlerins en période de reproduction. La fréquentation humaine dans les landes où se reproduisent l'engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou apparaît bien minime par rapport à la fréquentation du littoral et ne semble pas à même d'occasionner un dérangement significatif pour ces deux espèces.

La ZPS du cap Fréhel apparaît peu soumise au risque de pollution de grande ampleur par les hydrocarbures (marée noire ou pollution chronique liée aux déballastages).

À plus long terme, les changements climatiques observés à l'échelle mondiale pourraient aussi avoir un impact sur les oiseaux marins nichant au cap Fréhel, par le biais de modifications de l'environnement marin et d'un impact sur l'abondance et la répartition des espèces proies exploitées par les oiseaux.

Groupe	Code	Nom scientifique	Populations présentes sur le site					Évaluation de site					
			Type	Taille		Unité	Cat.	Quatre des données	A/R/C/D				
				Min	Max				Pop.	Cons.	Not.	Qual.	
B	A029	<i>Larus delawarensis</i>	r	20	30	p	P						
B	A096	<i>Mareca mareca</i>	w			i	P						
B	A096	<i>Mareca mareca</i>	r			i	P						
B	A017	<i>Phalacrocorax carbo</i>	w			i	P						
B	A017	<i>Phalacrocorax carbo</i>	r	300	300	p	P						
B	A044	<i>Alca leucorhoa</i>	w			i	P						
B	A153	<i>Fulica maritima</i>	r	1	1	p	P						
B	A170	<i>Numenius phaeopus</i>	w			i	P						
B	A170	<i>Numenius phaeopus</i>	r	1	1	p	P						
B	A117	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	w			i	P						
B	A117	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	r			i	P						
B	A192	<i>Larus delawarensis</i>	w			i	P						
B	A192	<i>Larus delawarensis</i>	r			i	P						
B	A192	<i>Larus delawarensis</i>	w			i	P						
B	A192	<i>Larus delawarensis</i>	r	2	3	p	P						
B	A194	<i>Larus argentatus</i>	r	340	360	p	P						
B	A197	<i>Larus marinus</i>	r	6	6	p	P						
B	A198	<i>Stela irrorata</i>	r	66	66	p	P						
B	A199	<i>Stela irrorata</i>	r	230	240	p	P						
B	A200	<i>Stela irrorata</i>	r	10	16	p	P						
B	A224	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	r	3	4	p	P						
B	A302	<i>Gallus gallus</i>	r	30		i	P						
B	A304	<i>Struthio camelus</i>	c			i	P						

• Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
 • Type : p = espèce (domestique ou sauvage) et reproduction (partiel), c = concentration (partiel), w = hivernage (partiel).
 • Unité : i = individus, p = couples, mâles - Adultes immatures, mâles - Surface au sol, Mâles - Femelles reproductrices, couples - Mâles (ovaires, colorés) - Colorés - Mâles - Type (noir, gris, etc.) - Gris - 1st. An. - 2nd. An. - 3rd. An. - 4th. An. - 5th. An. - 6th. An. - 7th. An. - 8th. An. - 9th. An. - 10th. An. - 11th. An. - 12th. An. - 13th. An. - 14th. An. - 15th. An. - 16th. An. - 17th. An. - 18th. An. - 19th. An. - 20th. An. - 21th. An. - 22th. An. - 23th. An. - 24th. An. - 25th. An. - 26th. An. - 27th. An. - 28th. An. - 29th. An. - 30th. An. - 31th. An. - 32th. An. - 33th. An. - 34th. An. - 35th. An. - 36th. An. - 37th. An. - 38th. An. - 39th. An. - 40th. An. - 41th. An. - 42th. An. - 43th. An. - 44th. An. - 45th. An. - 46th. An. - 47th. An. - 48th. An. - 49th. An. - 50th. An. - 51th. An. - 52th. An. - 53th. An. - 54th. An. - 55th. An. - 56th. An. - 57th. An. - 58th. An. - 59th. An. - 60th. An. - 61th. An. - 62th. An. - 63th. An. - 64th. An. - 65th. An. - 66th. An. - 67th. An. - 68th. An. - 69th. An. - 70th. An. - 71th. An. - 72th. An. - 73th. An. - 74th. An. - 75th. An. - 76th. An. - 77th. An. - 78th. An. - 79th. An. - 80th. An. - 81th. An. - 82th. An. - 83th. An. - 84th. An. - 85th. An. - 86th. An. - 87th. An. - 88th. An. - 89th. An. - 90th. An. - 91th. An. - 92th. An. - 93th. An. - 94th. An. - 95th. An. - 96th. An. - 97th. An. - 98th. An. - 99th. An. - 100th. An. - 101th. An. - 102th. An. - 103th. An. - 104th. An. - 105th. An. - 106th. An. - 107th. An. - 108th. An. - 109th. An. - 110th. An. - 111th. An. - 112th. An. - 113th. An. - 114th. An. - 115th. An. - 116th. An. - 117th. An. - 118th. An. - 119th. An. - 120th. An. - 121th. An. - 122th. An. - 123th. An. - 124th. An. - 125th. An. - 126th. An. - 127th. An. - 128th. An. - 129th. An. - 130th. An. - 131th. An. - 132th. An. - 133th. An. - 134th. An. - 135th. An. - 136th. An. - 137th. An. - 138th. An. - 139th. An. - 140th. An. - 141th. An. - 142th. An. - 143th. An. - 144th. An. - 145th. An. - 146th. An. - 147th. An. - 148th. An. - 149th. An. - 150th. An. - 151th. An. - 152th. An. - 153th. An. - 154th. An. - 155th. An. - 156th. An. - 157th. An. - 158th. An. - 159th. An. - 160th. An. - 161th. An. - 162th. An. - 163th. An. - 164th. An. - 165th. An. - 166th. An. - 167th. An. - 168th. An. - 169th. An. - 170th. An. - 171th. An. - 172th. An. - 173th. An. - 174th. An. - 175th. An. - 176th. An. - 177th. An. - 178th. An. - 179th. An. - 180th. An. - 181th. An. - 182th. An. - 183th. An. - 184th. An. - 185th. An. - 186th. An. - 187th. An. - 188th. An. - 189th. An. - 190th. An. - 191th. An. - 192th. An. - 193th. An. - 194th. An. - 195th. An. - 196th. An. - 197th. An. - 198th. An. - 199th. An. - 200th. An. - 201th. An. - 202th. An. - 203th. An. - 204th. An. - 205th. An. - 206th. An. - 207th. An. - 208th. An. - 209th. An. - 210th. An. - 211th. An. - 212th. An. - 213th. An. - 214th. An. - 215th. An. - 216th. An. - 217th. An. - 218th. An. - 219th. An. - 220th. An. - 221th. An. - 222th. An. - 223th. An. - 224th. An. - 225th. An. - 226th. An. - 227th. An. - 228th. An. - 229th. An. - 230th. An. - 231th. An. - 232th. An. - 233th. An. - 234th. An. - 235th. An. - 236th. An. - 237th. An. - 238th. An. - 239th. An. - 240th. An. - 241th. An. - 242th. An. - 243th. An. - 244th. An. - 245th. An. - 246th. An. - 247th. An. - 248th. An. - 249th. An. - 250th. An. - 251th. An. - 252th. An. - 253th. An. - 254th. An. - 255th. An. - 256th. An. - 257th. An. - 258th. An. - 259th. An. - 260th. An. - 261th. An. - 262th. An. - 263th. An. - 264th. An. - 265th. An. - 266th. An. - 267th. An. - 268th. An. - 269th. An. - 270th. An. - 271th. An. - 272th. An. - 273th. An. - 274th. An. - 275th. An. - 276th. An. - 277th. An. - 278th. An. - 279th. An. - 280th. An. - 281th. An. - 282th. An. - 283th. An. - 284th. An. - 285th. An. - 286th. An. - 287th. An. - 288th. An. - 289th. An. - 290th. An. - 291th. An. - 292th. An. - 293th. An. - 294th. An. - 295th. An. - 296th. An. - 297th. An. - 298th. An. - 299th. An. - 300th. An. - 301th. An. - 302th. An. - 303th. An. - 304th. An. - 305th. An. - 306th. An. - 307th. An. - 308th. An. - 309th. An. - 310th. An. - 311th. An. - 312th. An. - 313th. An. - 314th. An. - 315th. An. - 316th. An. - 317th. An. - 318th. An. - 319th. An. - 320th. An. - 321th. An. - 322th. An. - 323th. An. - 324th. An. - 325th. An. - 326th. An. - 327th. An. - 328th. An. - 329th. An. - 330th. An. - 331th. An. - 332th. An. - 333th. An. - 334th. An. - 335th. An. - 336th. An. - 337th. An. - 338th. An. - 339th. An. - 340th. An. - 341th. An. - 342th. An. - 343th. An. - 344th. An. - 345th. An. - 346th. An. - 347th. An. - 348th. An. - 349th. An. - 350th. An. - 351th. An. - 352th. An. - 353th. An. - 354th. An. - 355th. An. - 356th. An. - 357th. An. - 358th. An. - 359th. An. - 360th. An. - 361th. An. - 362th. An. - 363th. An. - 364th. An. - 365th. An. - 366th. An. - 367th. An. - 368th. An. - 369th. An. - 370th. An. - 371th. An. - 372th. An. - 373th. An. - 374th. An. - 375th. An. - 376th. An. - 377th. An. - 378th. An. - 379th. An. - 380th. An. - 381th. An. - 382th. An. - 383th. An. - 384th. An. - 385th. An. - 386th. An. - 387th. An. - 388th. An. - 389th. An. - 390th. An. - 391th. An. - 392th. An. - 393th. An. - 394th. An. - 395th. An. - 396th. An. - 397th. An. - 398th. An. - 399th. An. - 400th. An. - 401th. An. - 402th. An. - 403th. An. - 404th. An. - 405th. An. - 406th. An. - 407th. An. - 408th. An. - 409th. An. - 410th. An. - 411th. An. - 412th. An. - 413th. An. - 414th. An. - 415th. An. - 416th. An. - 417th. An. - 418th. An. - 419th. An. - 420th. An. - 421th. An. - 422th. An. - 423th. An. - 424th. An. - 425th. An. - 426th. An. - 427th. An. - 428th. An. - 429th. An. - 430th. An. - 431th. An. - 432th. An. - 433th. An. - 434th. An. - 435th. An. - 436th. An. - 437th. An. - 438th. An. - 439th. An. - 440th. An. - 441th. An. - 442th. An. - 443th. An. - 444th. An. - 445th. An. - 446th. An. - 447th. An. - 448th. An. - 449th. An. - 450th. An. - 451th. An. - 452th. An. - 453th. An. - 454th. An. - 455th. An. - 456th. An. - 457th. An. - 458th. An. - 459th. An. - 460th. An. - 461th. An. - 462th. An. - 463th. An. - 464th. An. - 465th. An. - 466th. An. - 467th. An. - 468th. An. - 469th. An. - 470th. An. - 471th. An. - 472th. An. - 473th. An. - 474th. An. - 475th. An. - 476th. An. - 477th. An. - 478th. An. - 479th. An. - 480th. An. - 481th. An. - 482th. An. - 483th. An. - 484th. An. - 485th. An. - 486th. An. - 487th. An. - 488th. An. - 489th. An. - 490th. An. - 491th. An. - 492th. An. - 493th. An. - 494th. An. - 495th. An. - 496th. An. - 497th. An. - 498th. An. - 499th. An. - 500th. An. - 501th. An. - 502th. An. - 503th. An. - 504th. An. - 505th. An. - 506th. An. - 507th. An. - 508th. An. - 509th. An. - 510th. An. - 511th. An. - 512th. An. - 513th. An. - 514th. An. - 515th. An. - 516th. An. - 517th. An. - 518th. An. - 519th. An. - 520th. An. - 521th. An. - 522th. An. - 523th. An. - 524th. An. - 525th. An. - 526th. An. - 527th. An. - 528th. An. - 529th. An. - 530th. An. - 531th. An. - 532th. An. - 533th. An. - 534th. An. - 535th. An. - 536th. An. - 537th. An. - 538th. An. - 539th. An. - 540th. An. - 541th. An. - 542th. An. - 543th. An. - 544th. An. - 545th. An. - 546th. An. - 547th. An. - 548th. An. - 549th. An. - 550th. An. - 551th. An. - 552th. An. - 553th. An. - 554th. An. - 555th. An. - 556th. An. - 557th. An. - 558th. An. - 559th. An. - 560th. An. - 561th. An. - 562th. An. - 563th. An. - 564th. An. - 565th. An. - 566th. An. - 567th. An. - 568th. An. - 569th. An. - 570th. An. - 571th. An. - 572th. An. - 573th. An. - 574th. An. - 575th. An. - 576th. An. - 577th. An. - 578th. An. - 579th. An. - 580th. An. - 581th. An. - 582th. An. - 583th. An. - 584th. An. - 585th. An. - 586th. An. - 587th. An. - 588th. An. - 589th. An. - 590th. An. - 591th. An. - 592th. An. - 593th. An. - 594th. An. - 595th. An. - 596th. An. - 597th. An. - 598th. An. - 599th. An. - 600th. An. - 601th. An. - 602th. An. - 603th. An. - 604th. An. - 605th. An. - 606th. An. - 607th. An. - 608th. An. - 609th. An. - 610th. An. - 611th. An. - 612th. An. - 613th. An. - 614th. An. - 615th. An. - 616th. An. - 617th. An. - 618th. An. - 619th. An. - 620th. An. - 621th. An. - 622th. An. - 623th. An. - 624th. An. - 625th. An. - 626th. An. - 627th. An. - 628th. An. - 629th. An. - 630th. An. - 631th. An. - 632th. An. - 633th. An. - 634th. An. - 635th. An. - 636th. An. - 637th. An. - 638th. An. - 639th. An. - 640th. An. - 641th. An. - 642th. An. - 643th. An. - 644th. An. - 645th. An. - 646th. An. - 647th. An. - 648th. An. - 649th. An. - 650th. An. - 651th. An. - 652th. An. - 653th. An. - 654th. An. - 655th. An. - 656th. An. - 657th. An. - 658th. An. - 659th. An. - 660th. An. - 661th. An. - 662th. An. - 663th. An. - 664th. An. - 665th. An. - 666th. An. - 667th. An. - 668th. An. - 669th. An. - 670th. An. - 671th. An. - 672th. An. - 673th. An. - 674th. An. - 675th. An. - 676th. An. - 677th. An. - 678th. An. - 679th. An. - 680th. An. - 681th. An. - 682th. An. - 683th. An. - 684th. An. - 685th. An. - 686th. An. - 687th. An. - 688th. An. - 689th. An. - 690th. An. - 691th. An. - 692th. An. - 693th. An. - 694th. An. - 695th. An. - 696th. An. - 697th. An. - 698th. An. - 699th. An. - 700th. An. - 701th. An. - 702th. An. - 703th. An. - 704th. An. - 705th. An. - 706th. An. - 707th. An. - 708th. An. - 709th. An. - 710th. An. - 711th. An. - 712th. An. - 713th. An. - 714th. An. - 715th. An. - 716th. An. - 717th. An. - 718th. An. - 719th. An. - 720th. An. - 721th. An. - 722th. An. - 723th. An. - 724th. An. - 725th. An. - 726th. An. - 727th. An. - 728th. An. - 729th. An. - 730th. An. - 731th. An. - 732th. An. - 733th. An. - 734th. An. - 735th. An. - 736th. An. - 737th. An. - 738th. An. - 739th. An. - 740th. An. - 741th. An. - 742th. An. - 743th. An. - 744th. An. - 745th. An. - 746th. An. - 747th. An. - 748th. An. - 749th. An. - 750th. An. - 751th. An. - 752th. An. - 753th. An. - 754th. An. - 755th. An. - 756th. An. - 757th. An. - 758th. An. - 759th. An. - 760th. An. - 761th. An. - 762th. An. - 763th. An. - 764th. An. - 765th. An. - 766th. An. - 767th. An. - 768th. An. - 769th. An. - 770th. An. - 771th. An. - 772th. An. - 773th. An. - 774th. An. - 775th. An. - 776th. An. - 777th. An. - 778th. An. - 779th. An. - 780th. An. - 781th. An. - 782th. An. - 783th. An. - 784th. An. - 785th. An. - 786th. An. - 787th. An. - 788th. An. - 789th. An. - 790th. An. - 791th. An. - 792th. An. - 793th. An. - 794th. An. - 795th. An. - 796th. An. - 797th. An. - 798th. An. - 799th. An. - 800th. An. - 801th. An. - 802th. An. - 803th. An. - 804th. An. - 805th. An. - 806th. An. - 807th. An. - 808th. An. - 809th. An. - 810th. An. - 811th. An. - 812th. An. - 813th. An. - 814th. An. - 815th. An. - 816th. An. - 817th. An. - 818th. An. - 819th. An. - 820th. An. - 821th. An. - 822th. An. - 823th. An. - 824th. An. - 825th. An. - 826th. An. - 827th. An. - 828th. An. - 829th. An. - 830th. An. - 831th. An. - 832th. An. - 833th. An. - 834th. An. - 835th. An. - 836th. An. - 837th. An. - 838th. An. - 839th. An. - 840th. An. - 841th. An. - 842th. An. - 843th. An. - 844th. An. - 845th. An. - 846th. An. - 847th. An. - 848th. An. - 849th. An. - 850th. An. - 851th. An. - 852th. An. - 853th. An. - 854th. An. - 855th. An. - 856th. An. - 857th. An. - 858th. An. - 859th. An. - 860th. An. - 861th. An. - 862th. An. - 863th. An. - 864th. An. - 865th. An. - 866th. An. - 867th. An. - 868th. An. - 869th. An. - 870th. An. - 871th. An. - 872th. An. - 873th. An. - 874th. An. - 875th. An. - 876th. An. - 877th. An. - 878th. An. - 879th. An. - 880th. An. - 881th. An. - 882th. An. - 883th. An. - 884th. An. - 885th. An. - 886th. An. - 887th. An. - 888th. An. - 889th. An. - 890th. An. - 891th. An. - 892th. An. - 893th. An. - 894th. An. - 895th. An. - 896th. An. - 897th. An. - 898th. An. - 899th. An. - 900th. An. - 901th. An. - 902th. An. - 903th. An. - 904th. An. - 905th. An. - 906th. An. - 907th. An. - 908th. An. - 909th. An. - 910th. An. - 911th. An. - 912th. An. - 913th. An. - 914th. An. - 915th. An. - 916th. An. - 917th. An. - 918th. An. - 919th. An. - 920th. An. - 921th. An. - 922th. An. - 923th. An. - 924th. An. - 925th. An. - 926th. An. - 927th. An. - 928th. An. - 929th. An. - 930th. An. - 931th. An. - 932th. An. - 933th. An. - 934th. An. - 935th. An. - 936th. An. - 937th. An. - 938th. An. - 939th. An. - 940th. An. - 941th. An. - 942th. An. - 943th. An. - 944th. An. - 945th. An. - 946th. An. - 947th. An. - 948th. An. - 949th. An. - 950th. An. - 951th. An. - 952th. An. - 953th. An. - 954th. An. - 955th. An. - 956th. An. - 957th. An. - 958th. An. - 959th. An. - 960th. An. - 961th. An. - 962th. An. - 963th. An. - 964th. An. - 965th. An. - 966th. An. - 967th. An. - 968th. An. - 969th. An. - 970th. An. - 971th. An. - 972th. An. - 973th. An. - 974th. An. - 975th. An. - 976th. An. - 977th. An. - 978th. An. - 979th. An. - 980th. An. - 981th. An. - 982th. An. - 983th. An. - 984th. An. - 985th. An. - 986th. An. - 987th. An. - 988th. An. - 989th. An. - 990th. An. - 991th. An. - 992th. An. - 993th. An. - 994th. An. - 995th. An. - 996th. An. - 997th. An. - 998th. An. - 999th. An. - 1000th. An. - 1001th. An. - 1002th. An. - 1003th. An. - 1004th. An. - 1005th. An. - 1006th. An. - 1007th. An. -

2. Evaluation des incidences Natura 2000

Le projet de démolition de l'ancien hôtel de la Poste se situe à 850 mètres de la ZPS « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard ». Et se situe à 1 kilomètre de la ZPS « Cap d'Erquy, cap Fréhel ».

Le projet se situe donc en dehors de tout site Natura 2000.

Le site n'est également inclus dans aucun périmètre de ZNIEFF, APB, site classé ou site inscrit.

La mise en perspective du projet avec les espèces et les habitats ayant conduit à la désignation de ces sites Natura 2000 permet de mettre en évidence une sensibilité majeure du groupe des chauves-souris vis-à-vis d'incidences potentielles sur du bâti se situant en dehors des sites Natura 2000 mais pouvant potentiellement être utilisé comme gîte d'hivernage et/ou gîte de mise-bas.

Analyse de l'hôtel de la Poste vis-à-vis du groupe des chauves-souris

- Présentation de la méthode utilisée pour la réalisation du diagnostic

Au regard de la proximité des sites Natura 2000 dont la SIC qui vise à la protection d'espèces de chauves-souris, il a été nécessaire de s'assurer que le bâtiment n'accueillait pas de gîte de mise bas ou de gîte d'hivernage avant d'envisager sa destruction.

Les investigations se sont déroulées dans un premier temps par une inspection des façades des bâtiments. Puis, lorsque des indices laissaient supposer de conditions favorables pour l'accueil des chauves-souris (bâtiment désaffecté, combles ou caves inaccessibles, etc.) une inspection de l'intérieur du bâti a été réalisée.

Toutes les espèces de chauves-souris susceptibles de se trouver dans les bâtiments ont été recherchées. En effet, outre la protection liée à Natura 2000, toutes les espèces de chauves-souris bénéficient d'un statut de protection réglementaire de par l'arrêté du 3 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestre protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection. Une attention et une analyse plus poussées ont été effectuées sur les espèces déterminantes pour la désignation du site Natura 2000 : le Grand rhinolophe, le Murin de Bechstein, le Grand murin et la Barbastelle d'Europe.

Description des espèces

Textes extraits Chauves-souris d'Europe, DIETZ et KIEFER, ed. Delachaux et Niestlé

Grand rhinolophe

Il s'agit du plus grand rhinolophe européen (environs 40 cm d'envergure et 30 grammes). Il se distingue facilement par son aspect de « cocon » lorsqu'il est suspendu à une paroi.

Habitat : Le Grand rhinolophe est une espèce sédentaire. L'été, les femelles se regroupent dans des endroits chauds et calmes (combles d'église, de châteaux...) pour la mise-bas. L'hiver, les individus se rassemblent dans des ardoisières, caves ou grottes en général entre 7 et 12°.

Menaces : Depuis les années 1950, dans le nord de l'aire de répartition, effondrement des effectifs tombés à moins de 1% de la population d'origine. Les causes principales auraient été l'utilisation de DDT et de lindane. Aujourd'hui, la fragmentation et la perte d'habitat et les diminutions des ressources alimentaires



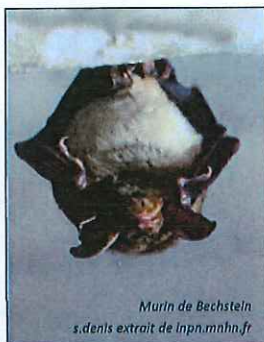
dues aux pesticides constituent les menaces essentielles. Les dérangements et destruction de gîtes contribuent aussi à faire disparaître les repaires.

Murin de Bechstein

Chauve-souris de taille moyenne avec des oreilles remarquablement longues.

Habitat : Espèce typique des chênaies et des hêtraies tempérées. Les gîtes principaux sont des cavités arboricoles, des fissures dans les troncs et souvent des gîtes artificiels en substitut. Les gîtes en bâtiment sont rares. En hivers, les individus sont isolés dans des arbres ou toutes sortes de gîtes souterrains : au moins une partie des animaux hibernent probablement dans des cavités d'arbres.

Menaces : Espèce adaptée à des habitats stables sur le long terme, dans de vieilles forêts de feuillus. Le murin de Bechstein court de gros risques en survolant les milieux ouverts de très faible hauteur et donc les routes.



Murin de Bechstein
s.denis extrait de inpn.mnhn.fr

Grand murin

Grand chauve-souris à long et large museau et à grandes oreilles.

Habitat : Colonies dans les régions boisées. Préfère les forêts caducifoliées, monospécifiques ou mélangées, à sol nu ou peu végétalisé, qui facilitent l'accès aux arthropodes vivant au sol. Les colonies de mise bas sont souvent situées dans de vastes combles, des cas isolés sont reportés dans des caves et des grands ponts. Les mâles sont isolés dans les combles, tours, fentes de ponts, cavités d'arbres, gîtes artificiels et derrière les volets, aussi en milieu souterrain.

Menaces : Rénovations de bâtiments, fragmentation de l'habitat et concentration de produits toxiques dans l'environnement. Aucun déclin notable dans le sud de

l'Europe mais le tourisme spéléologique et l'utilisation croissante des pesticides sont des facteurs de risque.



Barbastelle d'Europe

Chauve-souris de taille moyenne au museau court et trapu.

Habitat : Espèce inféodée aux forêts de tous types, aussi dans le bocage et les jardins près des boisements. Gîte d'été en forêt : écorces décollées, fissures du tronc,.... De préférence derrière l'écorce des chênes, hêtres ou épicéas. Change de gîte tous les deux jours en moyenne. Sur les bâtiments, derrière les volets et le bardage ou dans les fentes de linteaux de bois. L'hiver, derrière l'écorce, dans des grottes, galeries, tunnels ferroviaires désaffectés, etc.



v.prie extrait de inpn.mnhn.fr

Menaces : Sylviculture intensive avec un faible pourcentage de bois mort et d'arbres sénescents, utilisation des pesticides en forêt et fragmentation croissante des habitats.

Méthode utilisée pour l'inspection des façades :

Cette inspection a visé à identifier et sonder les cavités et les fissures situées dans les murs, les contreforts des toitures et tout autre élément susceptible de servir de gîte d'accueil pour les espèces.

Méthodes utilisées pour l'inspection interne des bâtiments :

L'intérieur du bâtiment a été inspecté car il présente des conditions favorables à l'accueil des chauves-souris : pas de présence humaine, présence de combles, ouvertures nombreuses dans le bâtiment.

- Résultats du diagnostic

Description du bâtiment

L'hôtel de la poste est constitué de trois étages et de combles. Le rez de chaussée est accompagné d'une extension correspondant aux anciennes cuisines. Le bâtiment ne dispose pas de caves.

Le bâtiment est orienté sud-ouest, ce qui reste favorable pour les chauves-souris. Il est, comme la salle Penthievre, soumis à l'incidence de l'éclairage public.

Usages du bâtiment :

Le bâti était occupé par un bar et une cuisine au rez-de-chaussée ainsi que de chambres d'hôtel pour les étages. L'ensemble du bâtiment n'est plus utilisé. Il est néanmoins à noter que la collectivité laisse à disposition le bâtiment aux pompiers pour qu'ils puissent s'entraîner. Le jardin est en cours d'enrichissement.

Analyse du bâti

Les façades : le bâtiment dispose de peu d'anfractuosités pouvant offrir des conditions d'accueil pour les chauves-souris : les contreforts de la toiture sont larges et peu profonds. Aucun indice de présence n'a été relevé derrière les volets. La toiture est plutôt en bon état. Les observations à la jumelle n'ont pas permis de détecter de cavités intéressantes.

Façade arrière du bâti



L'intérieur du bâtiment est dans un état relativement correct même si des moisissures et le passage des chats, des rats et des pigeons ramiers au sein du bâtiment ont fait quelques dégradations.

Intérieur du bâti



Les pièces sont lumineuses. Les combles sont accessibles par une unique trappe par laquelle il a été difficile de passer. Les combles n'ont de fait pas fait l'objet d'une prospection approfondie. Néanmoins, aucune trace de présence de chauves-souris n'a été relevée (pas de guano ou cadavres au sol). L'absence d'ouverture dans la toiture et la bonne luminosité des combles sont des facteurs défavorables pour leur accueil.

Les combles



Le diagnostic fait état de l'absence d'indices concernant l'utilisation du bâtiment par les chauves-souris.

- Evaluation des incidences

Rappel de la nature des projets :

Destruction d'un bâtiment recensé au PLU.

Raisons pour lesquelles ce projet est nécessaire :

L'objectif de la commune est de renforcer et de revitaliser le centre-bourg, notamment en restructurant les espaces. L'ancien hôtel de la Poste se positionne de façon isolée dans l'espace urbain. Sa localisation est en contradiction avec les logiques urbanistiques actuelles et projetées de la commune.

Habitat / espèces ayant conduit à la désignation d'un Natura 2000 susceptible d'être concerné par le projet :

Le bâtiment se situe en dehors du site Natura 2000. Sa destruction n'aura donc pas d'impact direct sur ce milieu. Néanmoins, la proximité de la SIC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard » impose une évaluation du potentiel rôle de ce bâtiment dans le maintien des populations de chauve-souris ayant conduit à la désignation de ce site : le grand rhinolophe, le murin de Beschstein, le Grand murin et la Barbastelle d'Europe.

Conclusion du diagnostic :

Le diagnostic du bâtiment n'a pas permis de relever d'indices permettant de suspecter leur utilisation par des chauves-souris, que ce soit lors des périodes de mise-bas que d'hivernage.

Incidences sur le site Natura 2000

Au regard du diagnostic effectué, il apparaît que la démolition du bâtiment n'aura pas d'incidence sur le réseau Natura 2000 et en particulier sur les chauves-souris. Conformément, aux exigences de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux habitats communautaires et aux espèces de la directive 92/43/CEE.

Grille d'analyse de l'incidence du projet de démolition de l'office de tourisme sur le site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard » et de la ZPS « Cap d'Erquy, cap Fréhel ».

Objectifs de conservation		
<i>Le projet ou plan risque:</i>		
	de retarder la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site?	Non
	d'interrompre la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site?	Non
	de déranger les facteurs qui aident à maintenir le site dans des conditions favorables?	Non
	d'interférer avec l'équilibre, la distribution et la densité des espèces clés qui agissent comme indicateurs de conditions favorables pour le site?	Non
Autres indicateurs		
<i>Le projet ou plan risque:</i>		
	de changer les éléments de définition vitaux (par exemple équilibre en aliments) qui définissent la manière dont le site fonctionne en tant qu'habitat ou écosystème?	Non
	de changer la dynamique des relations (entre par exemple sol et eau ou plantes et animaux) qui définissent la structure ou la fonction du site?	Non
	d'interférer avec les changements naturels prédits ou attendus sur le site (par exemple, la dynamique des eaux ou la composition chimique)?	Non
	de réduire la surface d'habitats clés?	Non
	de réduire la population d'espèces clés?	Non
	de changer l'équilibre entre les espèces?	Non
	de réduire la diversité du site?	Non
	d'engendrer des dérangements qui pourront affecter la taille des populations ou la densité ou l'équilibre entre les espèces?	Non
	d'entraîner une fragmentation?	Non
	de résulter en perte ou réduction d'éléments clés (par exemple, couverture arboricole, exposition aux vagues, inondations annuelles, etc.)?	Non

Evaluation des incidences du projet sur le réseau Natura 2000 selon la grille d'analyse contenue dans le document « Evaluation des plans et projets ayant des incidences significatives sur des sites Natura 2000 », novembre 2001, publié sous l'égide de la Commission européenne

L'analyse menée et présentée dans ce document indique le projet de démolition n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000. La déclaration de projet n'est donc pas concernée par la réalisation d'une évaluation environnementale au sens de l'article L.121-10 et suivant du code de l'urbanisme.

d. Justification du caractère d'intérêt général

Le projet de restructuration du bourg poursuit des objectifs à la fois urbanistiques, économiques et sociaux.

Les objectifs poursuivis par ce projet sont notamment :

- Accueillir une nouvelle population, par la construction de nouveaux logements en densification du tissu urbain ;
- Renforcer les dynamiques commerciales : accueil de nouveaux habitants (consommateurs) dans le centre-bourg et offre nouvelle en cellules commerciales ;
- Renforcer l'identité et la lisibilité du centre-bourg : restructuration des espaces publics, espaces de rencontre en lien avec les équipements, commerces, services.

Plus précisément, le projet de démolition de l'ancien hôtel de la Poste, qui s'inscrit dans le cadre de ce projet global, a pour objectifs :

- Restructurer les espaces publics, notamment aux abords des équipements structurants ;
- Assurer la sécurité, en supprimant les éventuels risques liés à la dégradation du bâti.

Le projet répond à ces objectifs puisque la démolition de l'ancien hôtel permettra la réorganisation des espaces publics, notamment par l'élargissement de la rue de la Colonne. De plus, cette démolition stoppera tout risque lié au délabrement de la construction, notamment les risques de chutes de matériaux.

Ainsi, le projet revêt bien un caractère d'intérêt général.

e. Autres autorisations nécessaires pour la réalisation du projet

Permis de démolir

2. DISPOSITIONS PRISES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

a. Compléments apportés au rapport de présentation

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Exposé des motifs des changements apportés

La municipalité de Saint Cast-Le-Guildo s'est engagée vers de nouveaux objectifs en ce qui concerne le centre-bourg où se situent la mairie et la nouvelle école.

Parmi les quatre centralités que présente le tissu urbain de la commune, celle du centre-bourg n'est pas la plus structurée. Les secteurs de l'Isle ou des Mielles présentent des structures urbaines plus développées.

Au regard des enjeux fonctionnels que portent le bourg (équipements structurants, services...) et face au manque de structuration de ce dernier, la commune de Saint-Cast-le-Guildo porte pour objectif de revitaliser ce secteur, en menant un projet de restructuration globale.

Le projet de démolition de l'hôtel de la Poste s'inscrit dans ce projet global de restructuration du bourg. En effet, le projet global a mis en exergue la nécessité de la démolition de l'ancien hôtel de la Poste pour des raisons de des raisons urbanistiques et de sécurité.

Un bâtiment dégradé et d'intérêt moindre

Construit au début du XXe siècle, l'ancien hôtel de la poste fait partie du foisonnant patrimoine de l'histoire hôtelière de la commune. Ce bâtiment a connu des remaniements et a notamment été surélevé de deux niveaux supplémentaires. Sa volumétrie est imposante en RDC+3 et légèrement surélevée d'un niveau de cave semi-enterré.

Inoccupé, le bâtiment s'est fortement dégradé au fil du temps. Son état général est mauvais et peut représenter un danger de chute de matériaux sur l'espace public.

L'architecture est traditionnelle :

- Façade ordonnancée avec des baies classiques, des menuiseries bois et des volets persiennes bois
- Murs en pierre de granit avec des pierres d'angle
- Une toiture à deux pentes en ardoise, comprenant un léger décroché côté Ouest.

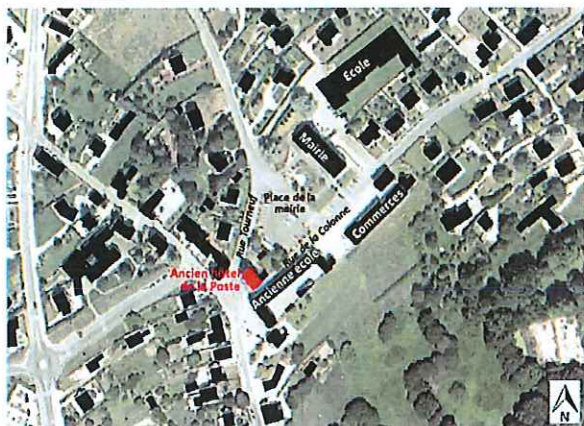
Le bâtiment ne présente pas de caractéristiques remarquables, son intérêt architectural est moindre.

Une localisation en rupture avec les logiques urbaines actuelles

L'ancien hôtel de la Poste se détache dans le paysage urbain du centre-bourg de par son volume. Isolé, élevé, sa façade principale participait à la matérialisation de l'ancienne petite polarité située au niveau du rond-point (place de la résistance). Cependant, sa grande silhouette cache l'ampleur de l'espace public. Sa grande façade arrière, qui donne sur la place de la mairie, présente un aspect d'arrière technique qui dévalorise cet espace.

Ainsi, l'emplacement de ce bâti entre en rupture avec les logiques urbaines actuelles du bourg, et notamment l'organisation des espaces publics qui accompagnent les équipements et bâtiments structurants du secteur : mairie, commerces, ancienne école...

Organisation spatiale du secteur de l'ancien hôtel de la Poste



Un projet qui réorganise les espaces publics

Pour mener à bien le projet de restructuration et de revitalisation du centre-bourg, le programme prévoit donc la démolition de l'ancien hôtel.

Cette démolition permettra de repenser les espaces publics du secteur, dans une logique globale de restructuration.

Evolution de l'annexe sur le patrimoine bâti de la commune

L'ancien hôtel de la Poste avait été identifiée au titre des éléments à protéger dans le Plan Local d'Urbanisme, et sa démolition est interdite par les dispositions générales du règlement écrit. L'objet de la mise en compatibilité est donc de permettre la démolition de ce bâtiment.

C'est pour cette raison que le changement consiste à retirer la construction de la liste des éléments à protéger, identifiés dans l'inventaire du patrimoine (en annexe du PLU).

b. Changement apporté à l'annexe : inventaire du patrimoine

Le bâtiment de l'hôtel de la Poste est retiré de l'inventaire du patrimoine.

