Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor

Enquête publique

Observations dressées dans le cadre de l'enquête publique consultables sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté

Articles R.123-13 du Code de l'Environnement

- Observations remises par voie postale
- Observations dressées sur les registres d'enquête de la MSAP de Cavan, de la maison communautaire de Pleudaniel, de la maison communautaire de Pleudaniel et de la Mairie de Plestin-Les-Grèves

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M[1]

ouverture permanence le 16/09/2013 à 14h00

CA-21-01

Je suis propriétaire d'un terrain de 3900 m² acheté en 1993 en totalité constructible. J'ai donc payé le prix d'un terrain constructible. Il s'agissait pour moi de m'assurer un capital en complément de ma retraite (faible car je suis en poste libéral). J'ai pris un crédit sur plusieurs années pour payer le terrain. Tout ce travail est remis en question par le schéma de cohérence territorial (SCOT).
Mon terrain risque de ne plus être constructible ce qui signifie une perte de valeur d'au moins 150000€.
Je demande une indemnisation au cas où mon terrain est concerné par le SCOT.
N° de parcelle ZC 138 Pleumeur-Bodou.

Merci de prendre position et de m'adresser votre courrier à l'adresse suivante

Malissard

PS : Mon terrain est situé à plus de 500 mètres de la côte.
Si mon terrain devient inconstructible, je ne pourrai pas vendre ma parcelle comme je l'avais prévu. Cela représente mon seul moyen une perte d'argent considérable, mais cela m'oblige à entretenir un terrain de 3900 m² ce qui devient rapidement impossible, en raison de mon état physique.
Ce terrain risque donc de devenir une friche, avec les risques d'incendie que cela implique !

Fermeture permanence à 17h00

[1] *Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.*

Déjà envoyé à LTC le 4/07/2019.
et copie à la Mairie de Penvénan
Déposé le 18/09/2019.

à Lannion Trégor Communauté

Service en charge du SCOT

1 rue Monge - CS 10761

22307 LANNION Cedex

Mesdames, Messieurs:

L'élaboration du SCOT par LTC étant à l'ordre du moment, je voudrais attirer votre attention sur le terrain A2037 situé sur la commune de Penvénan Rue des Bruyères dont je suis propriétaire.

Cette parcelle de 505 m2 trop petite et légèrement en pente ne peut être considérée comme terre agricole.

Je souhaiterai le droit à être construit pour ce terrain situé en "dent creuse" directement entre deux habitations, et face à une lignée de maisons, donc en zone urbaine.

Il est desservi par tous les équipements publics permettant une viabilisation: Eau potable, électricité, assainissement, situé au bord de la voirie principale de la zone: rue des Bruyères.

Je n'ai aucun intéret à conserver ce terrain; Avec mon mari, nous peinons à le nettoyer: Nous n'assurons qu'un minimum d'entretien.

Du fait que la loi ELAN permet d'assouplir le loi LITTORAL en ce qui concerne les "dents creuses", je vous serai reconnaissant d'étudier la possibilité de classement de ce terrain en zone constructible .

Je vous prie d'agréer Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les Lundi 16 Septembre de 9 heures 00 à 12 heures 00

Observations de M[1]

— Aucune observation —

Martine VIART
Présidente
Commission d'enquête

Déposé le 18/09/2019 1 Courrier de :
Mme LESBLEIZ née LE BORGNÉ Marie-Hélène
ref. LA-R1-001

LA-R1-002
Vendredi 27/09/2019

14h00 Madame Guerrien Martine 25 Rue Du Perzel 22217 Plougonvelin.
Nous sommes propriétaire de deux parcelles Route de Kermaria Suland Section CC N°76 - Route Départementale N°31 Lannion
Dans le PLU actuel de Lannion les terrains sont en Zone UL (Zone à dominante résidentielle sur des hameaux disséminés dans "l'espace agricole".
Ces terrains se situent entre 2 lotissements, (environ 50 maisons)
Dans le règlement du PLU rien ne s'oppose à sa constructibilité contrairement à ce qu'écrit le maire de Lannion par courrier du 13 Aout 2019
Je demande à ce que ces 2 terrains soient constructibles dans le prochain SCOT.

Mme Guerrien

P.S. déposé 3 pièces.

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

LA-R1-002 A1

Mairie de Lannion
Monsieur le Bihan Paul

Monsieur le Maire,

Ayant de gros soucis avec le service technique, au sujet de mon terrain situé route de Kermarion Subard à Lannion, malgré l'accord du CU du 7.07.2014 et prorogé jusqu'au 14 novembre 2019.

PP a été bornée le 23.03.2016 par l'entreprise A et T Guest de Lannion.

Ce terrain a déja obtenu un accord favorable pour construire une maison au nom de Bleu (actuellement décédé) le pannneau était installé sur le terrain ce terrain est viabilisé et se trouve en plein milieu au coeur (en rose sur la carte) donc constructible. Ce n'est pas une extention d'urbanisation comme c'est noté sur le journal du 20 juin 2019. (Ci joint une copie).

L'entreprise Tricobat de Lannion et on le commercial T Sallou, avait trouvé un acheteur, donc il est passé avant de déposer le permis au service d'urbanisme et là on lui a dit qu'il perdait son temps et qu'il n'obtiendrait jamais ce permis.

Au vu de tout cela, j'ai contacté un avocat avec tous mes documents (Procès verbal de constat d'huissier de justice de Patrick Degardin de Perros Guirec et autres) m'a confirmé que vous ne pouviez pas refuser cette demande de permis ou que vous deviez l'acheter au prix du terrain constructible, moi je vous le propose pour une somme de quarante mille Euros pour une surface de 3029 mètres carrés.

Mme Guiard m'a dit que la loi littoral, loi élan, SCOT serait voté en janvier 2020, ce qui me paraît pas réaliste au vu des élections municipales

En outre, je ne pense pas que le PADD du PLUI soit encore étudié au conseil municipal de Lannion.

Dans l'attente d'un arrangement, veuillez agréer Monsieur le Bihan l'expression de mes salutations distinguées

LA_R1_002 A2

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

LANNION, le 13 août 2019

Le Maire
2019.08.112.

Monsieur,

Vous m'avez sollicité par courrier concernant un problème de constructibilité de votre parcelle située route de Kermaria Sulard à LANNION pour laquelle vous disposez d'un arrêté de non opposition à une déclaration préalable de détachement de deux lots à bâtir.

La loi Elan votée à l'automne 2018 a retouché la loi littoral en créant une nouvelle catégorie d'espace intermédiaire, entre village et urbanisation diffuse, où une certaine constructibilité est explicitement admise : il revient aux auteurs du Schéma de COhérence Territorial de localiser les interstices désormais susceptibles d'urbanisation sur les communes littorales.

Afin d'accélérer la mise en œuvre de ces possibilités, des mesures transitoires autorisent le recours à la modification simplifiée des SCOT et des PLU. Seulement, toute modification de PLU intervenant pendant cette période transitoire gèle de fait la constructibilité des parcelles dans ces espaces intermédiaires (Zone UL sur Lannion). Le nouveau SCOT de Lannion Trégor Communauté devrait être validé en 2020 et la mise en compatibilité du PLU de Lannion aussitôt lancée. La situation de votre parcelle vis à vis de sa constructibilité sera alors arbitrée.

Les enquêtes publiques vous permettront de disposer d'une information complète sur le projet du nouveau SCOT puis de la mise en compatibilité du PLU et ainsi participer au processus de décision en permettant de présenter vos observations et propositions.

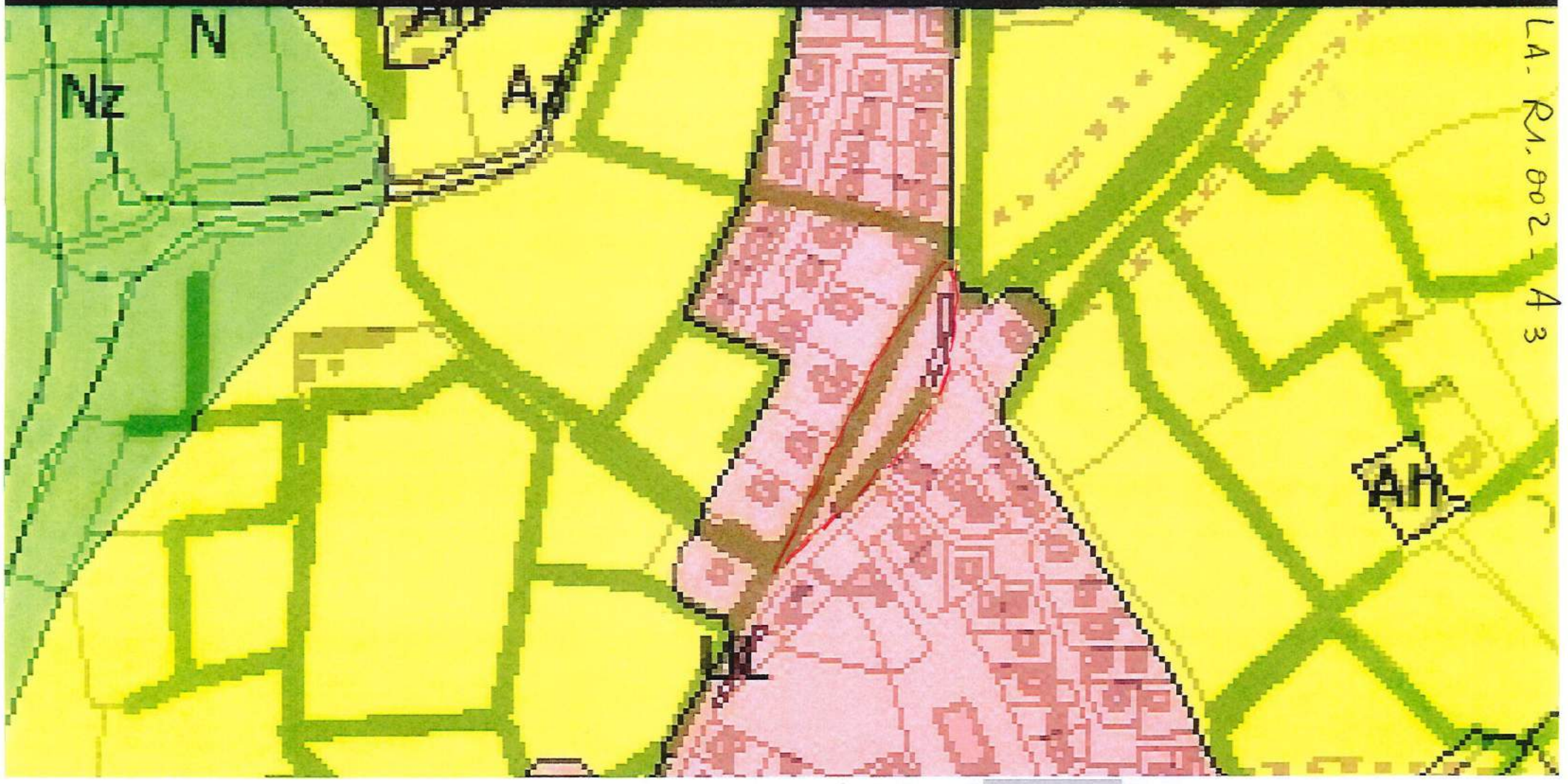
Enfin, s'agissant de dispositions réglementaires que la ville de Lannion se doit d'appliquer et compte tenu d'une évolution favorable toujours possible de votre dossier, je ne peux donner suite à votre proposition d'achat de votre parcelle.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Paul LE BIHAN
Maire de LANNION
Vice-Président de Lannion Trégor Communauté
"Pour le Maire empêché,
L'Adjoint suppléant"

Christian HUNAUT,
Premier-Adjoint

MAIRIE DE LANNION
Côtes d'Armor



LA. R1. 002 - A 3

LA - R1 - 003 + annexe A1

observation complémentaire à la LA - R1 - 001 (plan + texte)

Nous vous demandons de classer notre quartier en secteur déjà urbanisé (SDU selon la loi Elan.) notre quartier comprend une trentaine de maisons selon le cadastre à ce jour. A Lanrion le 27/9/2019. [illegible]

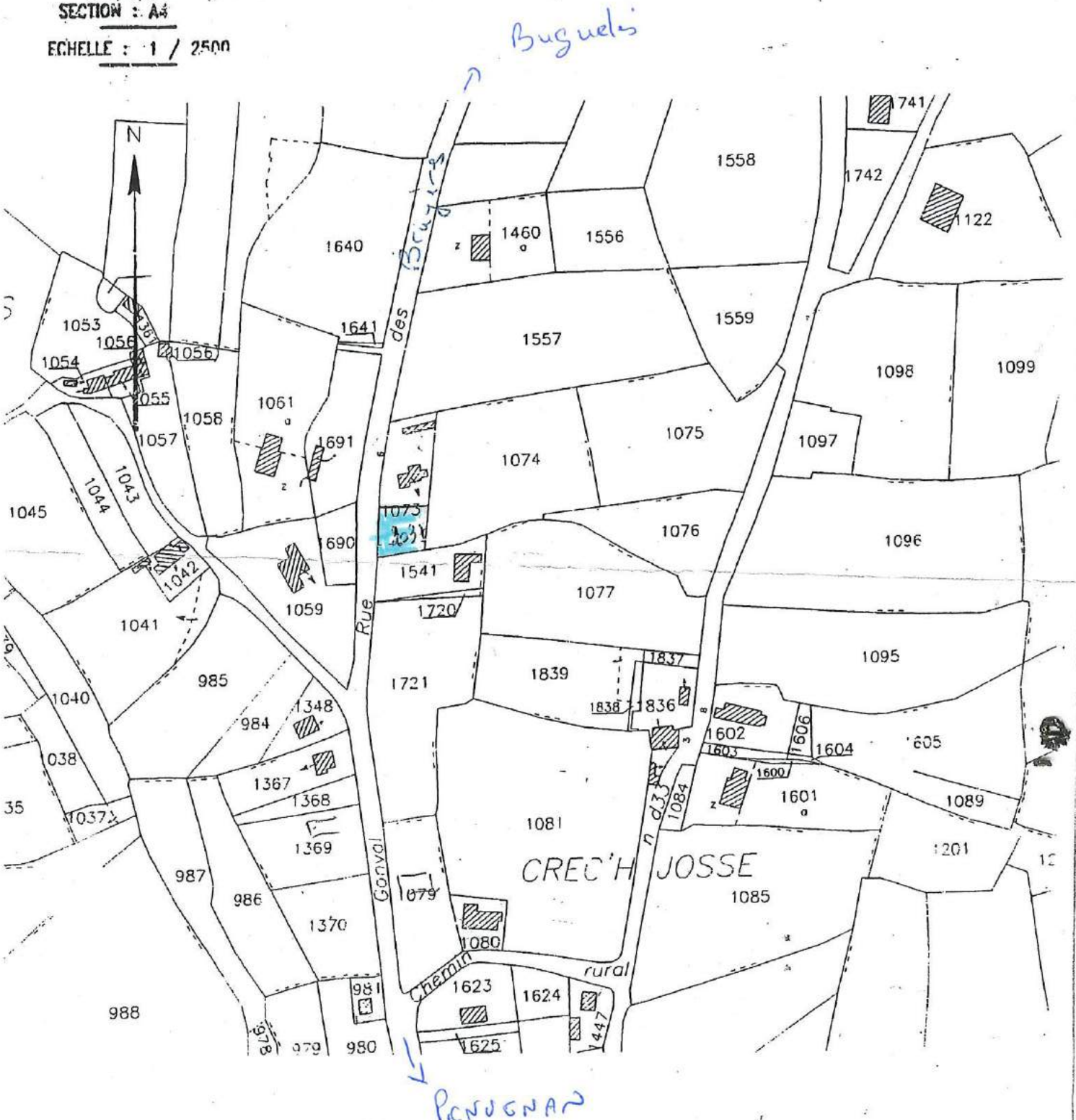
17h00 - Fin de la permanence

Martine VIART
Présidente
Commission d'enquête

- Jusqu'en 2010, le terrain A 2037 était constructible. et même 1074 et 1075 qui m'appartiennent aussi
- Nous avons constaté qu'en 2018, dans le secteur des terrains ont évolués en constructibles.

LA-R1-003

COMMUNE
PENVENAN
SECTION : A4
ECHELLE : 1 / 2500



à Lannion-Trégor Communauté

Service en charge du SCOT

1 rue Monge - CS 10761

22307 LANNION Cedex

Mesdames, Messieurs:

L'élaboration du SCOT par LTC étant à l'ordre du moment, je voudrais attirer votre attention sur le terrain A2037 situé sur la commune de Penvénan Rue des Bruyères dont je suis propriétaire.

Cette parcelle de 505 m2 trop petite et légèrement en pente ne peut être considérée comme terre agricole.

Je souhaiterai le droit à être construit pour ce terrain situé en "dent creuse" directement entre deux habitations, et face à une lignée de maisons, donc en zone urbaine.

Il est desservi par tous les équipements publics permettant une viabilisation: Eau potable, électricité, assainissement, situé au bord de la voirie principale de la zone: rue des Bruyères.

Je n'ai aucun intéret à conserver ce terrain; Avec mon mari, nous peinons à le nettoyer: Nous n'assurons qu'un minimum d'entretien.

Du fait que la loi ELAN permet d'assouplir le loi LITTORAL en ce qui concerne les "dents creuses", je vous serai reconnaissant d'étudier la possibilité de classement de ce terrain en zone constructible .

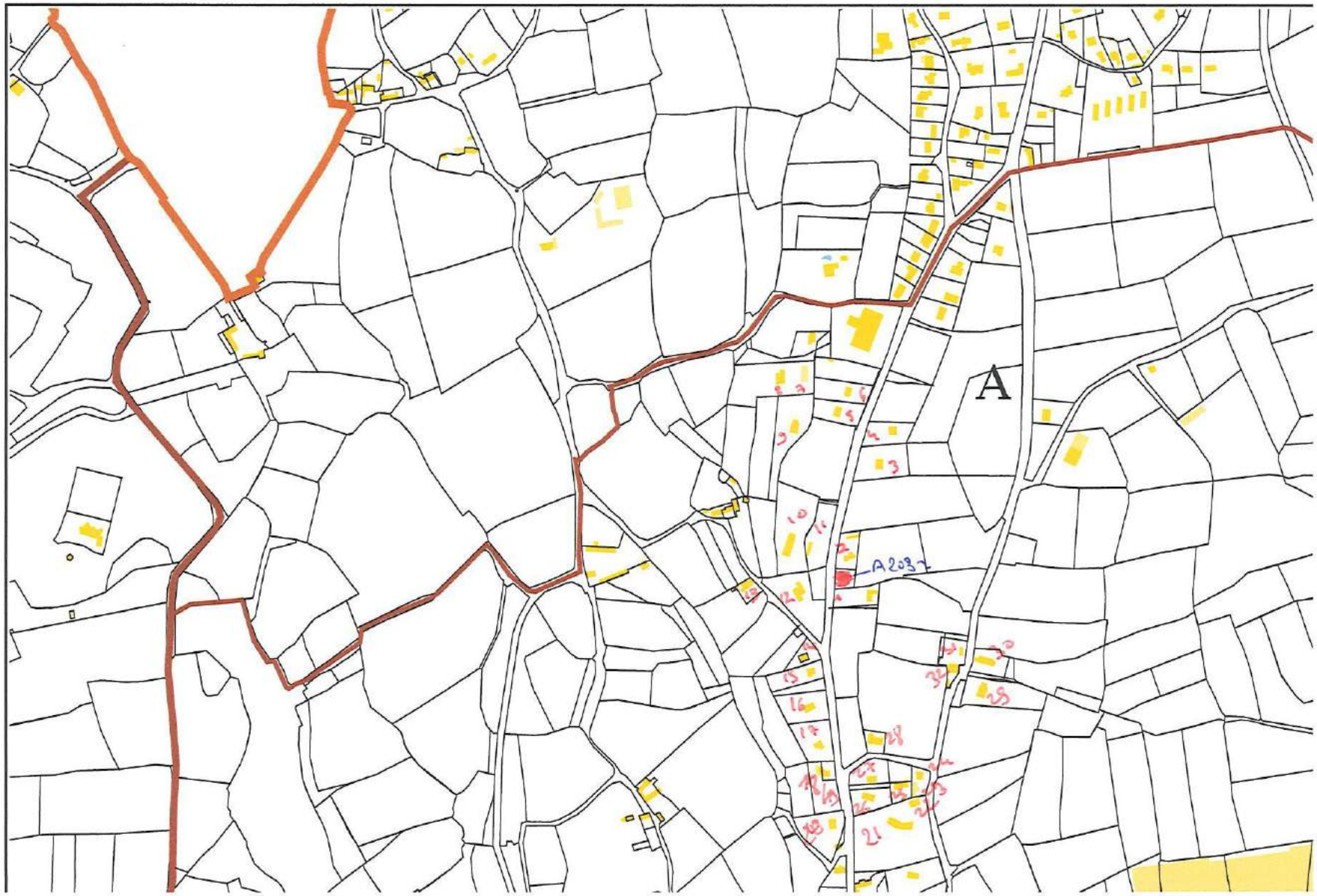
Je vous prie d'agréer Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Ps: Copie de ce courrier à la mairie de 22710-Penvénan

dastre.gouv.fr

LA - R1 - 003 - A1

A-2037



Reçu par voie postale le 23/09/2019.

Guingamp, le 16 septembre 2019

SAGE ARGOAT TRÉGOR GOËLO

Madame la Présidente de la commission
d'enquête publique
Siège d'Enquête Publique :
Lannion-Trégor Communauté
1, Rue Monge – CS 10 761
22 307 LANNION Cedex

Dossier suivi par :
Emilie Kolodziejczyk
Chargée de Mission au SAGE
Tel : 02 96 40 23 82
eausage@paysdeguingamp.com

Objet : Enquête Publique du projet de SCOT du TREGOR porté par Lannion-Trégor Communauté.

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Le bureau de la Commission Locale de L'Eau (CLE) du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo (ATG) s'est réuni pour étudier le dossier d'enquête relatif au projet de « SCOT du TREGOR » afin d'en analyser la compatibilité avec le SAGE approuvé par Arrêté Préfectoral le 21 avril 2017 (7 dispositions du PAGD visant directement les documents de planification et d'urbanisme). Nous souhaitons attirer particulièrement votre attention sur les points suivants :

-Concernant l'assainissement, Il n'y a pas d'élément concret dans le projet de SCoT sur la façon d'évaluer l'adéquation entre développement de l'urbanisme et acceptabilité des milieux qui doit être appréhendée à l'échelle du bassin versant (disposition 18 du PAGD du SAGE) (p.11 et 19 du DOO). La question des réseaux n'est pas abordée dans l'état initial (p.88 du rapport de présentation). De même, les documents présentés ne présentent pas de calendrier précis de travaux sur les stations d'épuration et les réseaux, au regard de l'objectif de production de 13 800 logements. Le projet de SCoT pourrait également s'appuyer sur la disposition 20 du PAGD du SAGE pour encourager la réhabilitation des assainissements non collectifs polluants.
-Concernant la ressource en eau et la prise en compte de la disposition 65 du PAGD du SAGE, en l'état actuel des connaissances sur la ressource en eau, on ne peut pas évaluer si le territoire est capable d'accueillir la population prévue dans les objectifs du SCOT (p.76 et 77 du rapport de présentation et p.11 et 19 du DOO). Par ailleurs, une attention particulière devra être portée sur la « maîtrise des prélèvements d'eau potable » et notamment les rendements des réseaux.
-Concernant la prise en compte du risque d'inondation, en lien avec la disposition 69 du PAGD du SAGE, le bureau de la CLE considère que les exceptions à l'interdiction de l'urbanisation dans les secteurs inondables non urbanisés ne sont pas assez restrictives (« infrastructures d'intérêt général ») et qu'il conviendrait de les préciser (p.32 du DOO).
-Enfin, concernant les eaux pluviales : pour une meilleure lisibilité et cohérence interne du document, il faudrait ajouter à l'orientation 3.1.5 du DOO (p.32 du DOO) « *en favorisant la gestion à la parcelle et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales* », tel que précisé dans l'orientation 1.2.2 (p.11 du DOO).

Le bureau de la CLE du SAGE ATG émet un avis favorable au projet de SCoT du TREGOR avec les points de vigilance visés ci-dessus.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la commission d'enquête, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président de la Commission Locale de l'Eau

Thierry BURLOT

Copie (par mail) : Lannion-Trégor Communauté (Yann LUCAS).

A propos du document graphique n°10 "Les Déplacements"
la légende du document précise que :
"Ne figure sur ce schéma que les éléments dont la localisation est déjà précisée".
Il me semble que le scot pourrait aussi préciser quels sont les projets à étudier pour le moyen terme. Parmi ceux ci il serait nécessaire d'envisager une liaison routière d'un rond-point tel que celui du Rusquet (Nord) vers la route du Trégueier pour éviter la saturation du trafic au rond-point de Saint-Marc. Cette liaison pourrait empruntée des portions de voies existantes ~~mais~~ non adaptées aujourd'hui au trafic de poids lourds.

8 rue de la mer
22740 PLEUMEUR-GAUTIER
Siret 43532856200010
Tél 0296201311

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Maison communautaire de Pleudaniel

Kerantour

22740 PLEUDANIEL

Objet : Contribution à l'enquête publique SCOT LTC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre station de conditionnement fait partie du groupe UCPT qui collecte et met en vente la quasi-totalité des légumes frais produits dans les Côtes d'Armor. Nous recevons sur le site de Lédénez chaque jour la production d'environ 150 agriculteurs essentiellement basés sur la Presqu'Ile de Lézardrieux. La station travaille en outre tout le brocoli, la carotte et les légumes anciens de la zone légumière.

La production légumière du Trégor-Goëlo se remet en cause en permanence que ce soit en matière de production mise en place, de mode de culture et désormais de présentation de nos légumes. Ainsi en 2013 nous avons investi dans un nouvel atelier de conditionnement des artichauts et des brocolis. Ces équipements nécessitent d'avoir suffisamment de place pour à la fois bien gérer les arrivées et les départs de marchandise mais aussi pour travailler dans de bonnes conditions.

Nous avons aussi, depuis deux ans, accueilli les essais de nouvelles présentations du coco de Paimpol qui peut, grâce à ce travail, être maintenant proposé déjà écossé et prêt à cuire. C'est une évolution importante pour ce légume qui a été le premier, en France, à obtenir une appellation d'origine contrôlée en 1998 devenue depuis AOP.

Pour l'instant, nous n'avons pas suffisamment de place sur le site de Lédénez pour continuer à développer cette activité qui va être transférée à Camlez en 2020. Ne sachant pas de quelle façon ce genre de présentation va s'amplifier et concerner d'autres légumes, il nous semble urgent de prévoir des capacités d'extension de notre site dans le projet de SCOT qui est actuellement soumis à enquête publique.
Par ailleurs, les agriculteurs de La Presqu'Ile de Lézardrieux apportent leurs 10 700 tonnes de tomates, leurs pommes de terre, les potimarrons à stocker... sur le site de Paimpol qui est à la

limite de la saturation et qui ne pourra pas s'étendre dans les prochaines années compte-tenu de son implantation en centre ville.

Le transfert du site de Paimpol ou à minima la réception à Pleumeur-Gautier des volumes de La Presqu'Ile de Lézardrieux, travaillés aujourd'hui à Paimpol, se traduirait par un nécessaire agrandissement du site de Lédénez ou par la création d'un nouveau site le plus centralisé possible. C'est donc le territoire de la Presqu'Ile de Lézardrieux qui semble le plus pertinent pour accueillir un tel projet mais cela nécessite un accès à du foncier supplémentaire.

Dans le secteur de la Presqu'Ile de Lézardrieux, quels seraient les emplois pourvus si la production légumière disparaissait ?

Aussi, nous nous étonnons du fait que le projet de SCOT qui est soumis à enquête publique par LTC n'envisage pas d'extension de la zone d'activités de Pleumeur-Gautier et demandons à ce que ce volet soit retravaillé.

Nous sommes à la disposition des élus pour contribuer à cette réflexion et avons déjà travaillé avec la mairie de Pleumeur-Gautier à la fois sur un projet d'extension de la zone d'activités et sur le projet de contournement du bourg par les camions. Des solutions existent et méritent d'être reprises par LTC.

Dans cette perspective, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

F. QUIMERC'H

UCPT
UNION DES COOPÉRATIVES DE PAIMPOL ET TRÉGUIER
Un terroir et des hommes

PRINCE de BRETAGNE
Défendons le goût du frais

UCPT - Zone de Conditionnement
CS 90114 - 22503 PAIMPOL CEDEX

Paimpol, le 3 octobre 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Maison communautaire de Pleudaniel
Kerantour
22740 PLEUDANIEL

Objet : Contribution à l'enquête publique SCOT LTC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre Union de Coopératives met en marché les légumes de 500 agriculteurs du Trégor-Goëlo en agriculture raisonnée, agriculture biologique, sans pesticide…

Ces entreprises et l'ensemble de la filière légumière de notre territoire, emploient 3 000 personnes à l'année ainsi que des saisonniers en période estivale.

La production légumière du Trégor-Goëlo se remet en cause en permanence que ce soit en matière de production mise en place, de mode de culture et désormais de présentation de nos légumes.

En effet, nous sommes en cours de création d'un atelier pour que les consommateurs puissent trouver des légumes prêts à l'emploi comme par exemple le Coco de Paimpol écossé. Cette orientation permettra à l'avenir de ne transporter que du produit consommable. Cela limitera l'expédition des parties non consommées qui pourraient être alors compostées et réutilisées en amendement des terres.

La nécessaire réactivité vis-à-vis des attentes des consommateurs et des circuits de distribution est, chez nous, culturelle et indispensable pour conserver cette activité sur notre territoire. En contrepartie, elle rend plus difficile la projection à moyen terme. Pour autant, notre histoire nous a aussi amené à rationnaliser de plus en plus les outils collectifs. Ainsi, depuis la création de l'UCPT, le nombre de sites qui réceptionne les légumes et les travaille a baissé de 26 à 4. Ces stations de conditionnement doivent en outre répondre à des exigences de sécurité alimentaire de plus en plus élevées.

Dans ce contexte, et compte tenu des difficultés à adapter notre site de Paimpol (accès au site et surface contrainte par la proximité du centre-ville), nous envisageons à moyen terme de conforter l'activité sur nos sites de Bro Dreger à Camlez et de Lédénez à Pleumeur-Gautier.

Or, le site de Paimpol collecte aujourd'hui 40 700 tonnes de tomates, 10 millions de têtes de chou-fleur, 4 500 tonnes de pomme de terre, 1 000 tonnes de Coco de Paimpol, 1 200 tonnes d'artichauts… dont une partie non négligeable est issue du canton de Lézardrieux car Lédénez ne réceptionne pas, aujourd'hui, ni tomate, ni fraise, ni pomme de terre.

UCPT
UNION DES COOPÉRATIVES DE PAIMPOL ET TRÉGUIER
Un terroir et des hommes

PRINCE de BRETAGNE
Défendons le goût du frais

UCPT - Zone de Conditionnement
CS 90114 - 22503 PAIMPOL CEDEX

A l'inverse, le site de Lédénez travaille tous les brocolis, les carottes, les légumes anciens de la zone légumière.

Le transfert du site de Paimpol ou à minima la réception à Pleumeur-Gautier ou Pleudaniel des volumes de La Presqu'Ile de Lézardrieux travaillés aujourd'hui à Paimpol (10 700 tonnes de tomates, 300 tonnes de pomme de terre...) se traduirait par un nécessaire agrandissement du site de Lédénez ou par la création d'un nouveau site le plus centralisé possible. C'est donc le territoire de la Presqu'Ile de Lézardrieux qui semble le plus pertinent pour accueillir un tel projet mais cela nécessite un accès à du foncier supplémentaire.

Il est sans doute utile de rappeler que la filière légumière est le premier employeur du territoire de Lannion à St Quay Portrieux. L'activité y est dense tout au long de l'année mais s'accentue sur l'été. Dans le secteur de la Presqu'Ile de Lézardrieux, on peut se demander quels seraient les emplois pourvus si la production légumière disparaissait.

Aussi, nous nous étonnons du fait que le projet de SCOT qui est soumis à enquête publique par LTC n'envisage pas d'extension de la zone d'activités de Pleumeur-Gautier.

Il nous semble qu'à moyen terme le désenclavement de la ville de Paimpol et le contournement du bourg de Pleumeur-Gautier par les poids lourds sont des projets cohérents à l'échelle de ce territoire. Pourtant, cela ne pourra s'envisager que si ce projet de SCOT est retravaillé.

Nos activités ne seront pérennisées qu'à la condition également de sécuriser le franchissement des ponts (Canada et Lézardrieux), de mieux gérer les accès aux stations de conditionnement de légumes et vers la RN 12 et de renforcer les réseaux informatiques (fibre notamment).

Nous sommes prêts à nous mobiliser pour contribuer à cette réflexion en lien avec LTC, mais aussi GPA et le département car il s'agit d'un véritable enjeu de territoire qui s'inscrit dans un échange avec l'ensemble de ces acteurs.

Nous n'avons, par ailleurs, pas d'observation à formuler quant au projet de SCOT en ce qui concerne la commune de Camlez.

Dans cette perspective, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

G. BROUDER

www.ucpt-paimpol.fr

Armor Végétal
Bretagne Maraîchère

LÉGUMES BIO PRINCE de BRETAGNE
Défendons le goût du frais

UNION DE COOPÉRATIVES AGRICOLES

T. 02 96 20 83 30 F. 02 96 20 47 26
ucpt@ucpt-paimpol.com

Jeudi 10 octobre 14 Heures. LA-R1-006 + A1

Demande de modification du tracé de 1 EBB dans le quartier de Kérolies à Plouneur-Bardou.

Voir pièces : - Courrier 3 pages
- Plan (Base cadastre) 1 page

LA-R1-006 A1

Monsieur le Commissaire enquêteur

OBJET : Observation relative au projet de SCoT du Trégor
- Demande de modification du tracé de l'espace proche du rivage à Kéraliès en Pleumeur Bodou.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le courant du mois d'avril dernier nous avons souhaité déposer, en mairie de Pleumeur Bodou, une demande de certificat d'urbanisme opérationnel sur une parcelle située à Kéraliès et cadastrée ZC 412.

Quelle ne fut pas notre surprise quand on nous a annoncé que le projet de SCOT du Trégor, arrêté depuis la mi mars, comporte de nouvelles dispositions qui réduisent la possibilité de construire dans les espaces proches du rivage (EPR).

Pourtant cette parcelle située dans l'espace urbanisé du quartier de Kéraliès a, depuis la mise en application de la loi littoral, toujours été classée en zone constructible « U » tant dans les différents POS et PLU que la commune de Pleumeur a adoptés que dans les documents intercommunaux (SDAU puis dans les deux révisions successives du SCoT).

A – Les préconisations du SCoT arrêté :

Après une lecture attentive du volumineux dossier de l'enquête publique, nous avons retenu trois passages qui évoquent les EPR.

1 - Extrait du rapport de présentation - évaluation environnementale (page 126)
Les modes d'urbanisation .....***le projet de SCoT cible dans un troisième temps les autres secteurs déjà urbanisés auxquels le projet offre uniquement des droits à se densifier, sachant que ces secteurs doivent abriter au moins 30 constructions principales et qu'ils doivent répondre aux critères posés par le projet et le Code de l'Urbanisme pour les communes littorales....***

2 - Extrait du rapport de présentation - justification des choix (page 152)

ENCADRÉ N° 6. LA DÉFINITION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)
La notion d'Espaces proches du rivage ne donne pas lieu à une définition précise dans le Code de l'urbanisme. C'est la jurisprudence qui a dégagé les caractéristiques qui servent à les définir :
- la distance par rapport au trait de côte, la co-visibilité à terre et depuis la mer, la présence d'une ambiance typiquement maritime.....

3 - Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs

LE SOCLE : PRÉSERVER ET MOBILISER NOS RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES
1.3.2. Les Espaces proche du rivage (EPR) (page 13)
Les documents d'urbanisme locaux délimitent les Espaces proches du rivage (EPR) en prenant en compte le tracé figuré sur le document graphique n°5, **qu'ils peuvent adapter dans la limite des règles d'urbanisme en vigueur**. A l'intérieur de ces espaces, ils peuvent permettre une extension limitée de l'urbanisation,

3. LES MODES D'URBANISATION
3.1.2. Les autres espaces urbanisés et espaces d'activités anciens
.... **Dans les espaces soumis à la loi Littoral**, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre **la densification** de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.

Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le Code de l'urbanisme. Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5 du DOO.

Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces proches du rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.

B – Nos observations sur le tracé de l'EPR dans le quartier urbanisé de Kéraliès

1 – Dans le projet de SCoT arrêté soumis à enquête publique le document graphique n°5 du DOO, intitulé les espaces proches du rivage et espaces urbanisés des communes littorales,
classe le quartier de Kéraliès en espace urbanisé.

Ce quartier, desservi par la RD 788 et les routes de Kéraliès, du Bouster, de Kervégan et par les voies communales de Pont ar Was et de Karrent Kreiz, comporte près de **70 maisons** principales (*) qui disposent des réseaux eau potable, électricité, téléphone, collecte des ordures ménagères. L'assainissement individuel est contrôlé par les services de la communauté d'agglomération.
(*) 5 maisons principales récemment construites ne figurent pas encore dans les documents locaux d'urbanisme (cadastre).

Mais l'échelle retenue sur ce document graphique n°5 ne permet pas de situer avec précision le tracé (*en rouge*) de l'EPR. Le projet de SCoT spécifie que *« la constructibilité des parcelles est précisée par les documents d'urbanisme locaux, en tenant compte notamment de leur position par rapport aux EPR* ».

2 – Dans le PLU en vigueur à Pleumeur Bodou

Cette précision du projet SCoT nous a amené à examiner le tracé des espaces proches du rivage dans le document graphique du PLU de Pleumeur Bodou en vigueur dans le secteur de Kéraliès (voir le plan joint).

Le tracé de l'EPR suit la route du Bouster qui relie le village de Kérénoc au quartier de Kéraliès. Il est, sur cette route, pratiquement parallèle au trait de cote et à la RD788.

Mais à l'intersection avec la route de Kéraliès (qui est pratiquement perpendiculaire au trait de cote) le tracé de l'EPR repart à angle droit en suivant la route de Kéraliès en s'éloignant du rivage, sur près de 700 mètres, avant de rejoindre par une voie communale et « *à travers champs* » la route de Kerviziou.

Cette partie du tracé de l'espace proche du rivage est une erreur manifeste d'appréciation.

En respectant les critères liés aux EPR (page 152 du rapport de présentation) il est possible, voire pertinent, de :

- prolonger, sur environ 150 mètres, le tracé de l'EPR (voir le plan joint), parallèlement au rivage, par la voie communale de Pont ar Waz, dans le prolongement de la route du Bouster puis de rejoindre la route de Kervégan. (voir le plan joint)
- ou de suivre la route de Karrhent Kreiz .

3 – Incidences du tracé de l'EPR sur la parcelle cadastrée ZC412 (voir le plan joint)

Rappel : Le projet de SCoT arrêté classe le quartier de Kéraliès en espace urbanisé.

Nous demandons que le tracé de l'EPR qui figure dans le document graphique du PLU de Pleumeur Bodou soit revu et corrigé. En effet

- la parcelle ZC 412 est située dans cet espace urbanisé, au bord de la route de Kéraliès, à plus de 700 mètres du rivage. Elle est entourée, (en plus du bord de route), sur 3 cotés de 4 constructions principales.
- les parcelles qui séparent le terrain de la mer présentent un caractère urbanisé,
- il existe, en plus de la RD 788, trois coupures physiques entre le rivage et la parcelle ZC412 : les routes de Kervégan et de Karrhent Kreiz ainsi que la voie communale de Pont ar Waz dans le prolongement de la route du Bouster.

- il n'y a aucune co-visibilité entre le secteur concerné et la mer. Cette absence de co-visibilité est vérifiable aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.
- il n'y a aucune ambiance maritime dans le quartier de Kéraliès.
- cette parcelle ne vient pas en extension de l'espace urbanisé mais en **densification**.
- à l'exception de la parcelle ZC 412, toutes les parcelles situées à l'intérieur du périmètre délimité par la route de Karrhent Kreiz ont été construites (17 habitations principales).
- la route de Kéraliès est perpendiculaire au trait de cote. Il paraît alors difficile voire inéquitable de constater que deux parcelles
    - o situées de part et d'autre de la dite route (à partir du croisement avec la route du Bouster et le chemin communal de Pont ar Waz),
    - o conformes aux préconisations du projet de SCoT arrêté,
    - o soient classées, selon qu'elle est à droite ou à gauche de la route, dans ou hors des espaces proches du rivage. Avec pour conséquence « *parcelle déclarée constructible ou non constructible* ».

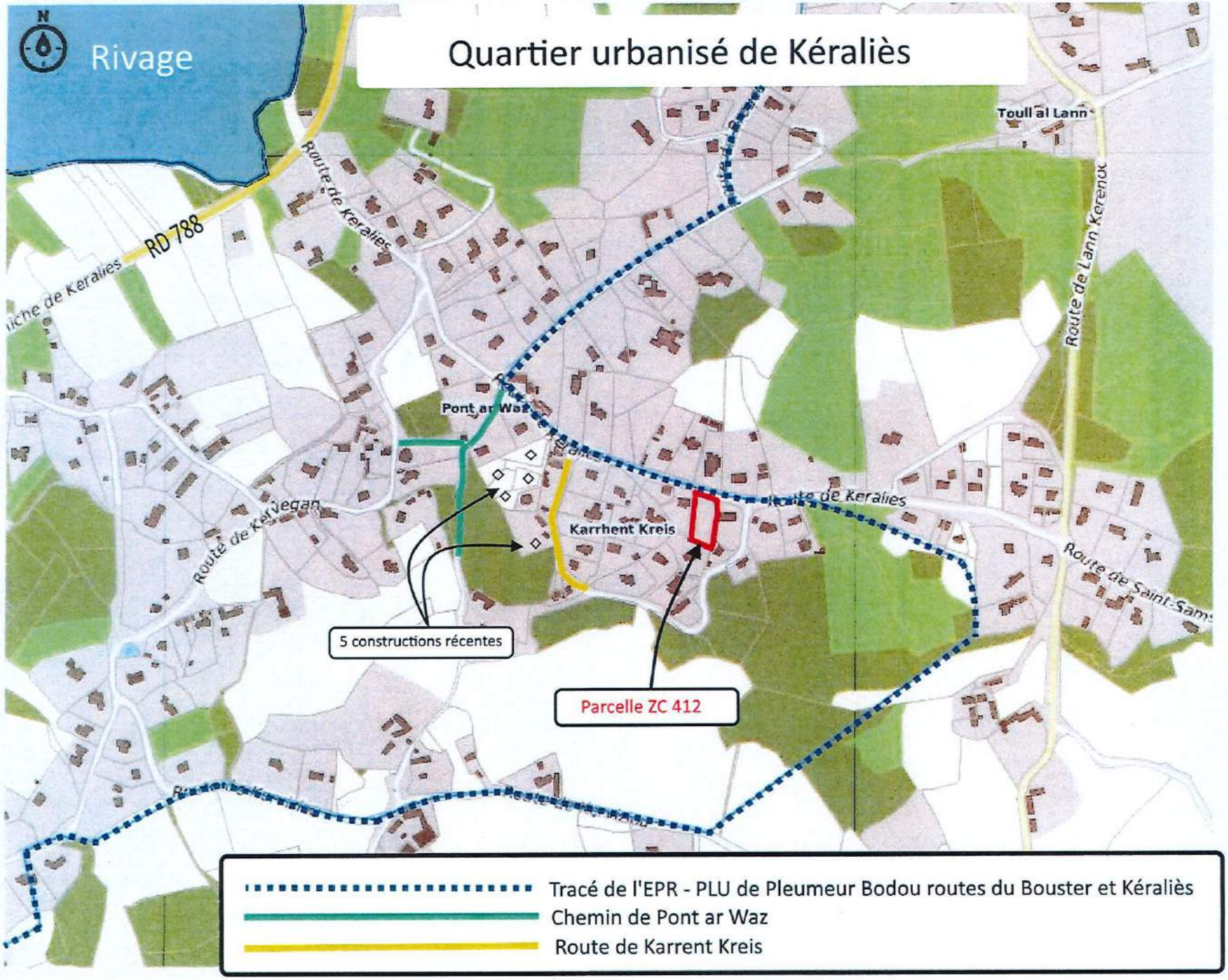
4 – Notre demande se résume à quelques mots :

Nous demandons que le tracé de l'espace proche du rivage dans le quartier de Kéraliès, reconnu espace urbanisé dans le projet de SCoT arrêté, soit revu et modifié.

En espérant qu'une suite favorable soit donnée à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Trébeurden le 05 octobre 2019

Quartier urbanisé de Kéraliès



M. Lissillour. B

Jeudi 10 Octobre 2019 à 14h30. LA-R1-007 +A1

22710 PENJENAN.

Je demande que notre terrain ne soit pas considéré en "extension d'urbanisation" mais comme étant une densification.
Voir courrier 3 pages plus plan de situation.

LA-R1-007 A1

Penvenan le 10 Octobre 2019

à Madame La Présidente
de la Commission du SCOT
22300 LANNION.

Madame,

Nous sommes propriétaires d'un terrain sis Rue de Pen-Creck 22710 PENVENAN, cadastré section A numéro 2119. Il est desservi en eau, électricité, assainissement collectif.

Ce terrain, dans le prolongement du bourg, est entouré de 16 maisons dans un rayon de 100 m. A 400 m, il y a une salle de spectacle qui était auparavant une école devenue salle de cinéma et un jardin public. Les habitants de la rue sont faire leurs courses à pied (la poste, les commerces, le pain ...). Il est inclus dans l'agglomération au sens du code de la route. D'une superficie de 700 m², de forme triangulaire, il est insintéressant pour l'agriculture. Classé U au P.L.U, nous l'avons acheté constructible.

Au début de l'année 2019, nous avons déposé une déclaration préalable de division en vue de construire et nous avons eu la surprise d'avoir un refus au motif « d'extension d'urbanisation ».

Pour nous, il n'y a pas de coupure totale

dans l'urbanisation à partir du bourg et notre terrain, la fin de la rue, non plus, n'est pas vraiment diffuse. D'ailleurs le terrain est classé en Ub, c'est à dire dans un secteur de densité forte en ordre continu ou discontinu au plan local d'urbanisme actuel de la commune. Il n'est pas éloigné de la vie de la commune (batiment public, commerces), ni dépourvu de service. Le téléphone, l'eclairage public, le ramassage d'ordures menagères, le ramassage scolaire communal et départemental (arrêt de l'autre coté de la rue), une borne incendie à 20 m sont présents.

De plus en regardant le référentiel de la loi littoral quelques jurisprudences, compte tenu des caractéristiques de la commune (une très longues) et tous les critères d'equipements et services, nous pensons que notre terrain n'est pas en extension d'urbanisation mais que sa situation correspond d'avantage à une densification dans une zone urbanisée qui est la rue de Pen.Creïh.

Donc, nous avons pensé que le Scot allait pratiquer une coupure d'urbanisation au niveau du Roquelion en se servant d'un jardin public dans lequel se trouvent un calvaire et une bache de rétention d'eau pour l'incendie et proche d'une salle de spectacle.

La rue de Pen.creïh est composée d'une quarantaine de constructions principales avec 2 petites voies perpendiculaires dont la numérotation est à suivre avec la rue principale. La terminaison de la rue montre même une intention de

densification avec la forme des terrains construits ou à construire autour de ces 2 petites voies.

Cette rue qui s'est formée, il ya plusieurs années pour des lotissements, avait prévu le développement en profondeur de son urbanisation. Le plan cadastral montre des pénétrantes et même l'emplacement d'un transformateur d'électricité. Le classement des terres au PLU ne lui a pas permis de s'étendre.

Alors que la loi élan assouplit la loi littoral en permettant de remplir les interstices en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100m et modifie la notion de continuité, nous avons l'impression d'un durcissement

Pourquoi ne pas laisser se densifier, même dans son état actuel, cette ancienne rue qui s'est développée sur la liaison principale avec le village de Bugnilès, qui possède tous les réseaux et tous les services, qui rentre dans l'esprit de la loi Elan et n'est pas détachée du Bourg.

Pourquoi figer une rue pour très très longtemps

Pourquoi ne pas remplir les dents creuses et optimiser les réseaux

Espérant que vous tiendrez compte de notre courrier, veuillez agréer, Madame, nos sincères salutations.

Département :
COTES D ARMOR

Commune :
PENVENAN

Section : A
Feuille : 000 A 04

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 07/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

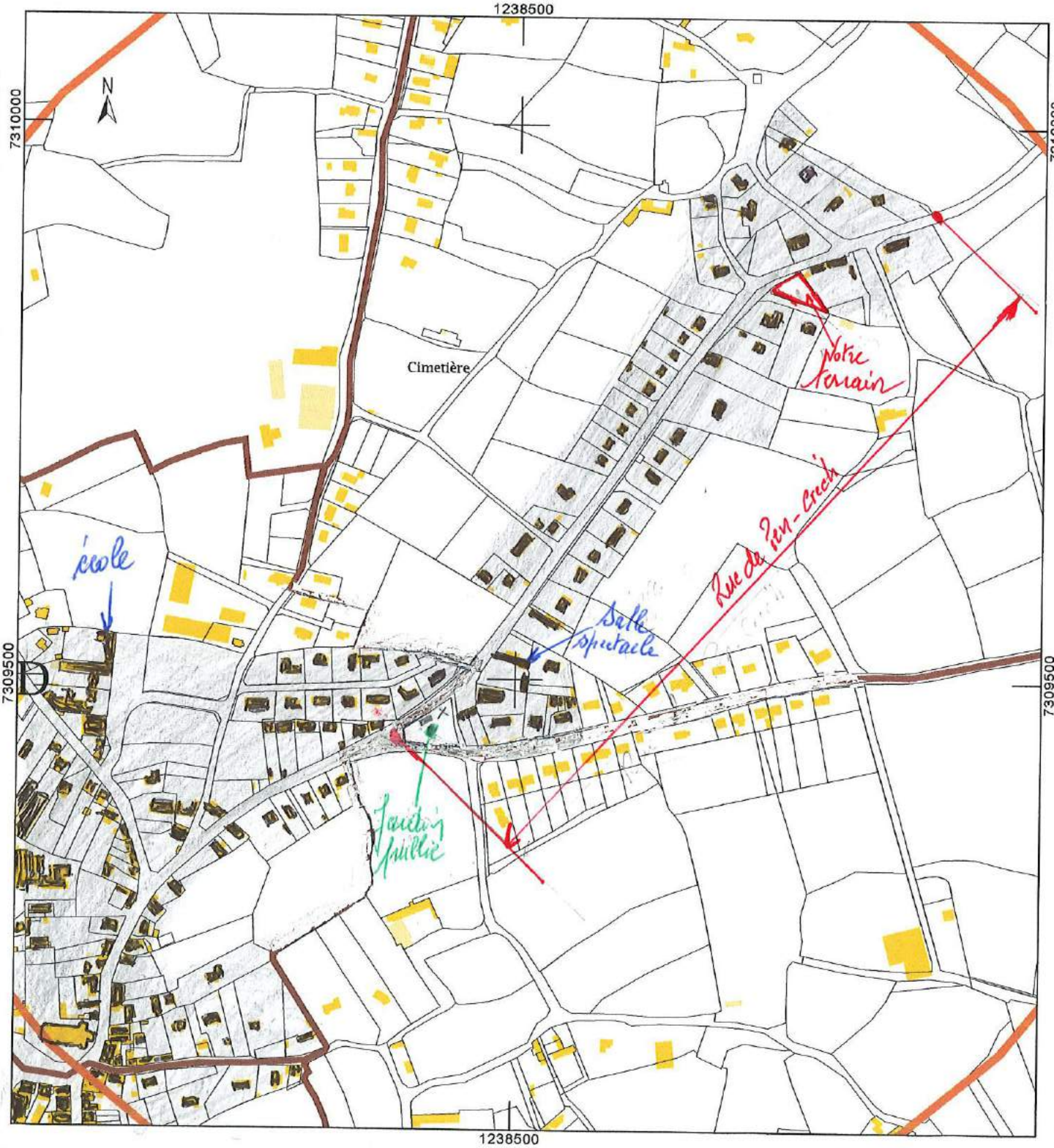
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique de Gestion Cadastrale
4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022
22022 SAINT BRIEUC
tél. 02 96 01 42 42 -fax
ptgc.cotes-darmor@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Le vendredi 11 Octobre 2019 à 11 h 15

[redacted] 22710 PENJENAN

Complément de demande au 10 Octobre 2019 LA-R1.007 + A1

Nous demandons que le SCOT prévoit l'intégration de la Rue de Pen. Crec'h dans l'agglomération du bourg de Penvenan

Cortez

Jeudi 10 octobre 2019 à 14H45 | LA-R1-008 + A1, A2, A3, A

observations et demande de modifications relatives au document d'aménagement commercial du projet de schéma de cohérence territoriale du région.

Voirie

Pièces jointes = Courrier de 6 pages (A1)
Avis de la CDAC (22) 2 pages (A2)
Avis de la DDT 12 pages. (A3)
Extrait du dossier de demande d'exploitation commerciale (p 32, 33, 34, 51 et 52) (A4)

LA-R1-008 A1

Madame La Présidente et Messieurs les membres de la commission d'enquête
Lannion Trégor Communauté
1, rue Monge
CS 10 761
22 307 LANNION Cédex

A Tréguier, le 9 octobre 2019

Par courrier RAR et Remise en mains propres

Objet : Observations et demande de modifications relatives au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Trégor

Madame la Présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Nous nous permettons de vous écrire en qualité de président du magasin SUPER U de TREGUIER.

Suite à la reprise de l'ancien magasin exploité sous l'enseigne CASINO, ce point de vente a été transféré sur son site actuel en janvier 2008.

Sa surface de vente actuelle est de 2 695 m², répartie de la manière suivante :

- Surface de vente du magasin SUPER U : 2 540 m².
- Surface de vente des deux cellules commerciales situées dans la galerie marchande : 155 m².

Un drive, composé de deux pistes et attenant au magasin, a également été créé. Il présente une surface de 155 m².

Ce magasin, en raison de son format, et de l'offre nécessairement limitée qu'il propose, n'est plus apte à répondre de manière adaptée aux besoins des habitants,

à l'évolution des modes de consommation et des ménages en progression dans ce secteur.

Nous avons donc sollicité, le 3 janvier 2018, une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale afin de pouvoir réaliser l'extension décrite ci-dessus d'une surface de vente supplémentaire de 965 m², soit un total de 3 505 m², répartie de la manière suivante :

- Surface de vente du magasin SUPER U : 3 505 m².
- Surface de vente des cellules commerciales situées dans la galerie marchande : 155 m².

Dans le cadre de l'instruction de cette demande de permis de construire, la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC) des Côtes d'Armor a été saisie d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

La CDAC a statué sur cette demande lors de sa séance du 1er mars 2018 et y a fait droit en émettant, à l'unanimité, un avis favorable sur ce projet (PJ. N°1).

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Côtes d'Armor, a émis un avis favorable sur ce projet (PJ. N°2).

Le maire de la commune de TREGUIER a fait droit à notre demande en délivrant le permis de construire sollicité par un arrêté en date du 30 juillet 2018.

Les travaux sont actuellement en cours d'exécution.

Or, les dispositions du DAC du projet de SCOT conduiront à interdire toute possibilité d'évolution de notre magasin.

Cette interdiction générale et absolue est contraire aux objectifs poursuivis par le législateur en matière d'aménagement du territoire et d'aménagement commercial mais également à ceux poursuivis par les auteurs du SCOT du Trégor.

Cette interdiction apparaît également contraire à toute logique économique et de nature à fragiliser de manière importante la pérennité de notre activité à TREGUIER.

1. En effet, il semble résulter du document graphique n°8 du DAC que notre magasin SUPER U sera inclus au sein d'un « *Espace Commercial de Périphérie* » (ECP) de niveau 2.

Il s'agirait de l'ECP n°13 « *Saint-Michel* ».

Or, selon le paragraphe 2.3.2 bis du DAC, les ECP de niveau 2 pourraient uniquement accueillir : « *des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² et inférieure à 3 500 m²* » (p.23 et 24).

Notre magasin a été récemment autorisé à dépasser le seuil de 3 500 m² de surface de vente.

Il en résulte, qu'après réalisation des travaux en cours, il ne pourra plus faire l'objet d'aucune extension de sa surface de vente.

2. Cette interdiction générale est absolue ne tient pas compte des spécificités locales et des caractéristiques du secteur où se situe notre magasin SUPER U.

Le site de notre magasin est qualifié d'espace commercial de périphérie par les auteurs du projet de SCOT.

Cependant, il est localisé dans un quartier particulièrement urbanisé à proximité de plusieurs zones d'habitats, d'équipements publics (établissements scolaires, piscine, complexe sportif, centre culturel, maison de retraire, foyer-logement), etc.

Il s'agit d'un commerce de proximité répondant aux besoins quotidiens des personnes travaillant ou habitant dans ce secteur (PJ. N°3).

Dans son avis du 1er mars 2008, la CDAC a souligné que le magasin SUPER U constitue une « *offre de proximité* » et qu'il ne nuit pas aux commerces du centre-ville (PJ. N°1).

Cette considération est également partagée par la DDTM.

Le site d'implantation de notre magasin SUPER U se rapproche davantage de la définition de « *Centralité Commerciale Urbaine* » et, plus spécifiquement, d' « *Agglomérations des communes* » que de celle d' « *Espace Commercial de Périphérie* ».

Or, au sein des agglomérations, le DAC du projet de SCOT autorise les commerces dont la surface de vente peut atteindre 7 500 m².

Il apparait dès lors incohérent d'autoriser les commerces d'une surface de vente de 7 500 m² et d'interdire toute évolution des commerces d'une surface de vente de 3 500 m², tel que le magasin SUPER U de TREGUIER, pourtant inclus au sein de l'agglomération ou, *a minima*, distant de quelques centaines de mètres de l'agglomération.

D'ailleurs, une telle surface de vente (7 500 m²) nécessite une emprise foncière imposant une certaine distance du cœur de ville.

Cette distance ne conduit pas nécessairement à devoir exclure le site du périmètre de l'agglomération et le qualifier d'espace de périphérie.

3. En outre, les auteurs du DAC du projet de SCOT précisent que : « *Les commerces viennent participer à la mixité des fonctions recherchée, en prenant place au plus près des autres services, des logements et des espaces publics* ».

Ainsi que cela vient d'être expliqué, tel est bien le cas du magasin SUPER U de TREGUIER.

Son implantation à proximité immédiate des autres services, d'équipements publics, de logements assure une mixité des fonctions.

Permettre une extension de sa surface de vente au-delà de 3 500 m², répondrait à ces objectifs.

Cette possibilité d'évolution offerte aux commerces existants répondrait également aux objectifs suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de SCOT du Trégor :

- « *L'aménagement du Trégor devra permettre à chacun de ses habitants de trouver au plus près les réponses à ses besoins et à ses attentes* » (p.5).

- « *Le commerce et l'artisanat regroupent des activités qui sont présentes dans la vie quotidienne des Trégorrois, et qui ont donc vocation à être positionnées au plus près d'eux. Cette proximité concourt à la fois à la dynamisation des centres-villes et des centres-bourgs, et à la maîtrise de la consommation d'espace et de besoins de déplacements* » (p.8).

Les auteurs du PADD favorisent logiquement le développement des espaces commerciaux et économiques existants.

Le développement du magasin SUPER U permettra de répondre à un besoin de proximité et de mixité, de sédentariser la population afin que les consommateurs n'aient pas l'obligation de se rendre vers des pôles commerciaux plus importants.

4. Par ailleurs, l'absence de toute possibilité d'évolution de la surface de vente existante des magasins situés au sein des Espaces Commerciaux de Périphérie apparaît d'autant plus surprenante que cette possibilité est offerte aux commerces existants isolés ou présents hors des espaces à vocation commerciale.

L'article 2.3.3 bis du DAC indique que : « *Les commerces existants situés en dehors des centralités commerciales et Espaces commerciaux de périphérie peuvent être autorisés à augmenter leur surface de vente de 10 % au maximum, par rapport à leur surface de vente à l'approbation du SCOT* » (p.23).

Comme indiqué précédemment, l'interdiction de toute extension de la surface de vente de notre magasin ne nous permettra pas de faire face aux différentes évolutions de notre activité : évolution de la concurrence, de la population, etc.

Il y a lieu de relever à cet égard que le DAC du projet de SCOT prévoit, pour la commune de TREGUIER, un objectif de production de 350 nouveaux logements d'ici 2040 et de 280 pour MINIHY-TREGUIER (p.20).

Pour l'ensemble du secteur, il est prévu de réaliser 1 990 logements (p.10).

Cette évolution de la population générera de nouveaux besoins en matière de commerce, ce qui pourrait nécessiter une extension de notre magasin.

Cela nous interdirait également de faire évoluer notre magasin afin de répondre à la demande de nos clients : proposer un choix plus large de produit, des zones d'exposition plus adaptée, de meilleurs services, proposer davantage de produits saisonniers, bio, en vrac, etc.

5. Nous attirons également votre attention sur la circonstance que le site de notre magasin est relativement restreint et déjà imperméabilisé.

Par conséquent, une extension de sa surface n'entraînera pas ou peu de consommation d'espace.

Il apparaît important de souligner que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme indique notamment que :

> « (...) *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
>
> *1° L'équilibre entre :*
>
> (...)
>
> *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
>
> *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Le DAC du projet de SCOT fixe également des objectifs tendant à la limitation de la consommation de l'espace.

Contrairement à la création de nouveaux magasins, l'extension et l'évolution des surfaces commerciales existantes répond à ces objectifs dans la mesure où cela permet notamment de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels en favorisant le renouvellement urbain.

Autoriser l'extension mesurée des surfaces de vente existantes poursuit les objectifs du projet de SCOT et ceux du législateur en matière d'aménagement urbain.

****

**

En conclusion, les dispositions du DAC du projet de SCOT prohibant toute possibilité d'évolution de notre magasin sont contraires aux objectifs poursuivis par le législateur en matière d'aménagement commercial mais également à ceux poursuivis par les auteurs du SCOT du Trégor.

Cette interdiction apparaît également contraire à toute logique économique et de nature à fragiliser de manière importante la pérennité de notre activité à TREGUIER.

Deux solutions nous semblent envisageables afin de concilier ces objectifs :

- **Intégrer le site du magasin SUPER U au sein de la centralité commerciale (agglomération) de TREGUIER dans laquelle est autorisée les commerces jusqu'à 7 500 m² de surface de vente.**

- **Autoriser les extensions limitées (15 à 20 % de la surface de vente existante) des magasins ayant atteint le seuil de 3 500 m² de surface de vente à la date d'approbation du SCOT de Trégor dans la limite d'un seuil maximal (4 000 m² ou 4 500 m²).**

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre demande de modification du projet de SCOT du Trégor.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

SUPER U
SAS TREGUIDIS au capital de 44 400 €
4 bd Jean Guéhenno - 22220 TREGUIER
Tél. 02 96 92 13 14 - Fax 02 96 92 13 10
Siret 450 346 924 00024 - APE 4711D

Pièces jointes :

1- Avis de la CDAC des Cotes d'Armor du 1er mars 2018
2- Avis de la DDTM des Cotes d'Armor
3- Extrait du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (p.32, 33, 34, 51 et 52)

LA-R1-008-A2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES D ARMOR

Sous-préfecture de Dinan

Pôle réglementaire

Secrétariat de la commission départementale
d'aménagement commercial

Affaire suivie par :
M. Thierry Barassin
Tél : 02.56.57.41.30
Fax : 02.96.85.17.78
thierry.barassin@cotes-darmor.gouv.fr

AVIS

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Côtes d'Armor,

Aux termes du procès-verbal de sa délibération en date du 1er mars 2018, sous la présidence de Mme la sous-préfète de Dinan ;

VU le code du commerce ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-17, L 2122-18 et L 5211-9 ;

VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et notamment son chapitre III ;

VU le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 février 2015 portant renouvellement des membres de la commission départementale d'aménagement commercial et d'aménagement cinématographique des Côtes d'Armor ;

VU l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2017 portant délégation de signature à Mme Dominique Consille, sous-préfète de Dinan ;

VU la demande de permis de construire n° PC02236218C0001 déposée le 3 janvier 2018 à la mairie de Tréguier ;

VU la demande d'avis déposée le 9 janvier 2018 par la SCI Omalet, représentée par M. Franck Boivin en vue de l'extension d'un magasin à l'enseigne « Super U » d'une surface de vente supplémentaire de 965 m², boulevard Jean Guéhenno à Tréguier (22220) ;

VU l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2018 portant composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Côtes d'Armor pour l'examen de la demande sous-visée ;

VU le rapport d'instruction présenté par Mme Nadine Hall représentant le Directeur départemental des Territoires et de la Mer des Côtes d'Armor ;

VU les résultats des votes exprimés lors de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du 1er mars 2018 présidée par Mme Dominique Consille, la sous-préfète de Dinan ;

CONSIDERANT que cette réalisation respecte les obligations en matière de développement durable, d'aménagement du territoire et de protection des consommateurs,

CONSIDERANT que ce projet a pour effet de renforcer l'offre de proximité en améliorant le confort d'achat des consommateurs sans nuire aux commerces du centre-ville ;

CONSIDERANT que cette création respecte les prérogatives du Scot ;

A EMIT un avis **favorable à la demande** de la SCI Omalet, représentée par M. Franck Boivin en vue de l'extension d'un magasin à l'enseigne « Super U » d'une surface de vente supplémentaire de 965 m², boulevard Jean Guéhenno à Tréguier (22220).

Ont voté pour le projet :

M. Guirec Arhant, maire de Tréguier

M. Paul Droniou, vice-président de Lannion Trégor communauté.

M. Frédéric Corre, adjoint au maire de Lannion.

M. Christian Urvoy, représentant des maires au niveau départemental.

M. Mickaël Chevalier, représentant des intercommunalités au niveau départemental.

M. Didier Pidoux, architecte au CAUE.

M. Gérard Clément, personnalité qualifiée en matière de consommation (UFC).

Délais et voies de recours : Articles L 752-17, R 752-45 à R 752-48 du Code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L 752-17 du code de commerce, à l'initiative du préfet, du maire de la commune d'implantation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement dont est membre la commune d'implantation du projet autorisé, de celui compétent en matière de schéma de cohérence territoriale auquel adhère la commune d'implantation ou du président du syndicat mixte compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, et de toute personne ayant intérêt à agir, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial peut, dans un délai d'un mois, faire l'objet d'un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial. La commission nationale se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine.
Sous peine d'irrecevabilité, chaque recours est accompagné des motivations et de la justification de l'intérêt à agir du requérant.
La saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier.
Les recours administratifs exercés auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial sont adressés par lettre recommandée avec avis de réception auprès de son Président : 3-5, rue Barbet-de-Jony - 75353 PARIS 07 SP

Dinan, le 2 mars 2018

Pour le Préfet des Côtes d'Armor
Et par délégation
La sous-préfète de Dinan
Présidente de la commission départementale
d'aménagement commercial

Dominique Consille

LA-R1-008-A3

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DES CÔTES D'ARMOR :

Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale

(CDAC, CNAC)

Création et extension de commerce

Projet : **Agrandissement du supermarché « Super U » et régularisation du drive sur la commune de Tréguier**
Numéro de dossier : **1002**

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

Informations relatives au demandeur

- Nom : **S.C.I. Omalet représentée par Franck BOIVIN, gérant associé.**
- Qualité : **Propriétaire des immeubles.**
- Adresse : **4 boulevard Jean Guéhenno – 22220 Tréguier.**

La localisation du projet

- Adresse complète : **4 Boulevard Jean Guéhenno – 22220 Tréguier.**
- Nombre d'habitants de la commune d'implantation : **2 470 habitants en 2015 (INSEE).**
- Agglomération au sens de l'INSEE : **Lannion-Trégor communauté.**
- Nombre d'habitants : **100 217 habitants représentant 60 communes en 2014 (Wikipédia).**
- Evolution de la zone de chalandise : **Entre 1999 et 2014, la zone de chalandise a enregistré une progression de +5,18 %. La population est passée de 29 207 à 30 721 habitants.**

La nature du projet

- Descriptif de l'activité du commerce envisagé : **Le projet porte sur l'extension d'un commerce de détail : supermarché à dominante alimentaire. Secteur d'activité 1. Code NAF : 4711 D.**

- S'agit-il :

PROJET	OUI	NON	COMMENTAIRES
- De la création ou de l'extension de la surface de vente d'un magasin ?		**non**	
- De la création ou de l'extension d'un ensemble commercial ?	**oui**		
- D'un changement de secteur d'activité ?		**non**	
- De la réouverture au public d'un magasin ?		**non**	
- Du regroupement de magasins voisins ? (de + 2 500 m² ou 1 000 m² si prédominance alimentaire)		**non**	
- Du transfert d'un magasin existant ?		**non**	
- Le projet est-il accompagné d'un drive ? Si oui, préciser : • nombre de pistes de ravitaillement • emprise au sol	**oui**		**Régularisation de 2 pistes de ravitaillement** **95 m² d'emprise au sol des surfaces bâties.**

- Compléter les informations ci-dessous :

- Surface de vente demandée :	**965 m²**
- Surface de vente existante :	**2540 m² + 421 m² (boutiques).**
- Surface de vente totale :	**3505 m² + 421 m² (boutiques).**
- Surface de plancher affectée au commerce :	**7 460 m².**
- Emprise au sol :	**10 450 m².**
- Emprise du stationnement :	**294 places (au lieu de 337) dont 218 de plain-pied.**
- Superficie du terrain :	**26 217 m² (AH 249 – AH 250)**

- Indiquer quelles mesures sont envisagées (ou les engagements pris) par le demandeur pour le devenir du magasin actuel **dans le cas d'un transfert de magasin :**
  - préciser les délais : **Sans objet.**
  - préciser si une remise en état du terrain du lieu d'implantation du magasin transféré est envisagée (préciser les délais) : **Sans objet.**

L'historique du projet

- Si le projet a fait l'objet de demandes antérieures, préciser en quoi il a évolué :

Aucune demande antérieure.

- En cas de recours en CDAC/ CNAC, préciser :
  - la date de la CDAC/CNAC et la référence du recours : **Sans objet.**
  - la décision de la CDAC/CNAC ? En cas de refus, rappeler les points essentiels qui ont motivé ce refus : **Sans objet.**
- Le projet fait-il suite à un PC déjà déposé ? **Oui. PC 022 362 18 C0001 déposé le 3/01/18.**
- S'agit-il d'une extension d'un projet de 1 000 m² de surface de vente ? **Non.**
- En cas de passage en CDAC sur la base de l'article L.752-4 du code de commerce (communes de moins de 20 000 habitants, projets compris entre 300 m² et 1 000 m²), le préciser : **Sans objet.**

II. ANALYSE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET

Documents d'urbanisme applicables à l'échelle du grand territoire :

- Un SCoT approuvé couvre-t-il le territoire ? **Oui. Cependant, seules 44 des 60 communes de Lannion Trégor Communauté sont couvertes par ce document d'urbanisme. Ainsi, la commune de Tréguier est désormais intégrée dans le périmètre du SCoT mais n'est pas couverte par les dispositions approuvées de celui-ci (zone blanche).** Si oui indiquer la date d'approbation : **Le SCoT du Trégor a été approuvé le 5 décembre 2012 et rendu exécutoire depuis le 6 mars 2013.**
- Si le SCoT est en cours d'élaboration, indiquer la date de l'arrêté de périmètre et l'état d'avancement : **L'élaboration d'un SCoT sur l'ensemble du territoire a été prescrit le 4 avril 2017. Le 12 décembre 2017, le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, conformément aux dispositions de l'article L.143-18 du Code de l'Urbanisme. Le nouveau SCoT devrait être opposable fin 2019 – début 2020.**
- En l'absence de SCoT, y a-t-il un PLUi ayant les effets d'un SCOT ? **Non.**
- En l'absence de SCoT, y a-t-il un PLUi avec une OAP comprenant les dispositions en matière commerciale qui relèvent d'un SCoT (L123-1-4 du code de l'urbanisme) ? **Sans objet.**

- Existe-t-il un document d'orientation commerciale (schéma de développement commercial, ou autre)? **Le SCoT de Lannion dispose d'un DAC dont les dispositions actuelles ne sont pas applicables à la commune de Tréguier.**

La compatibilité avec le SCoT ou document ayant les mêmes effets :

- Le projet respecte-t-il la localisation préférentielle préconisée pour les commerces ?
  - Est-il situé dans une ZACOM ? **Non.**
  - Respecte-t-il les autres dispositions du SCoT, lesquelles ? **Sans objet.**
- Si le projet n'est pas compatible avec le SCoT, justifier : **Sans objet.**

Documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale :

- UN PLU (POS ou carte communale) couvre-t-il le territoire ? **Non. Le POS a été frappé de caducité conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).**
- Dans quelle zone du PLU le projet est-il situé et quelle est sa destination principale ? **Sans objet.**
- Le projet est-il en site classé, en site inscrit, en site patrimonial remarquable ou relève-t-il d'une autre protection relative à sa qualité patrimoniale ? **Oui, le projet est grévé de la servitude AC2 (site classé : estuaire du Trieux et du Jaudy) et de la servitude AC1 (église de Saint-Yves / portail de la ferme de Kernabat / clocher de l'ancienne église Saint-Michel).**

La compatibilité avec le PLU (POS, carte communale) :

- Le projet respecte-t-il la règle d'urbanisme locale ?

Oui puisqu'il s'agit de l'extension d'un commerce qui sera réalisée dans les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune.

- Type d'autorisation d'urbanisme (PC – DP) ? **PC 022 362 18 C0001 déposé le 3/01/18.**

Le cas particulier de l'application du principe d'urbanisation limitée :

L'article L.142-5 du code de l'urbanisme : (ne s'applique pas à l'Ile de France, la Corse et les DOM)

Rappel : l'article L.142-4 du code de l'urbanisme concerne tout projet situé dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation après le 4 juillet 2003 dans une commune non couverte par un SCoT et située à moins de 15 kilomètres des limites d'une unité urbaine de plus de 15 000

habitants ou du rivage de la mer. Il s'appliquera à tout le territoire à partir du 1er janvier 2017. Pour en savoir plus : Fiche sur le principe d'urbanisation limitée

- Le projet rentre-t-il dans ce cas de figure ? **Oui.**

- La dérogation est-elle accordée, par le préfet ou par l'EP de SCOT ? **La dérogation a été accordée par le préfet le 20 décembre 2017** ***(cf l'avis de la CDPENAF)***

III. LES CRITERES DE LA LOI

L'article L. 752-6 du code de commerce
L'article R. 752-4 du code de commerce

A - Aménagement du territoire

A.1 – Localisation du projet et son intégration urbaine

- Le choix d'implantation du projet est-il cohérent avec les orientations locales de développement urbain ? **Oui puisque la zone où s'inscrit le projet a été ouverte à l'urbanisation en 2005 considérant que le site était situé en continuité de l'urbanisation de l'agglomération de Tréguier et que de ce fait, le principe de continuité était assuré.**

- Si le projet est en zone AU couvre-t-il l'intégralité de la zone ? Est-il bien intégré, articulé avec les activités existantes ? **Sans objet. La commune est revenue au RNU.**

- Le projet favorise-t-il la mixité des fonctions ? **Non (extension d'un magasin existant).**

- Est-il implanté dans une centralité ? **Non. Il est situé en continuité directe de l'agglomération de Tréguier.** A proximité de zones d'habitat ? **Oui, le projet se situe à proximité de zones d'habitat. Au nord, une parcelle avec 3 immeubles de logements collectifs jouxte l'unité foncière du projet. On retrouve également de l'habitat principalement pavillonnaire, peu dense à proximité immédiate du projet sur les communes de Tréguier et Minihy-Tréguier. Cet habitat se densifie davantage en direction du centre-ville de Tréguier.**

- Quelle est la distance du projet par rapport au centre-ville, à la périphérie, aux zones d'habitat, aux zones d'activité, aux extensions urbaines ... ? **Le projet se situe à 1 kilomètre du centre-ville de Tréguier et à 500 mètres du bourg de Minihy-Tréguier. Il existe de nombreux équipements publics à proximité : établissements scolaires, piscine, complexe sportif, stade, tennis, centre culturel, salle des fêtes, maison des associations, point info jeunesse, théâtre, centre hospitalier, maison de retraite, foyer logement, centre médico-social, institut médico-éducatif, centre de secours, gendarmerie...**

- Le projet s'inscrit-il dans un projet urbain plus vaste ou une action menée dans le cadre de la politique de la ville ? **Non.**

- Est-il de nature à améliorer la qualité urbaine du secteur (la desserte, les aménagements urbains, l'insertion urbaine du quartier...) ? **Non.**
- Comment s'insère-t-il dans le tissu urbain : est-il en continuité ou en rupture ? sa taille est-elle

à l'échelle des bâtiments qui l'entourent ? Est-il en lien avec l'espace public qui le dessert (par exemple est-il situé à l'alignement sur la voie ou est-il en retrait de la voie, séparé par l'aire de stationnement) ?

Le bâtiment principal arbore une forme simple constituée par un grand volume de 8 mètres de hauteur, agrémenté de différents auvents sur la façade et d'un auvent de couronnement au-dessus du sas d'entrée. La façade principale est composée d'un bardage métallique de teinte grise, de l'enduit gris clair et terre d'Afrique. Du verre marque l'entrée. Le reste du bâtiment est habillé d'un bardage ondulé de teinte gris clair et de bardeaux de bois naturel à proximité du Chemin Saint-Yves.
Le projet consiste en l'extension du bâtiment actuel sur ses façades sud-ouest et sud-est ; il engendre l'extension de la réserve au sud de la parcelle, la création d'un volume contenant la cuve de sprinklage et la pose de panneaux photovoltaïques en toiture qui seront dissimulés par un acrotère périphérique. Une fausse façade en bardage bois sera réalisée devant la cuve et le local de sprinklage pour masquer les activités en limite sud-est. Sur cette partie, le site présente un espace arboré et un bassin de rétention des eaux pluviales de 650 m². La volonté du maître d'ouvrage est de proposer aux riverains et aux usagers du chemin de Saint-Yves, un « arrière » de magasin très soigné.
L'extension aura peu d'incidence sur la perception globale du bâtiment qui est déjà en partie masqué par un parking aérien situé au-dessus du parking principal, directement accessible depuis l'entrée du site. L'extension viendra occuper un espace libre à usage de stationnement et un espace engazonné. Elle reprendra la hauteur et l'écriture architecturale du magasin actuel en continuité du bâtiment. Sa forme simple lui permettra de s'inscrire harmonieusement avec l'écriture architecturale existante.
La façade sud-ouest sera traitée comme la façade existante. Ainsi, il sera difficile de voir la différence avec le nouveau projet. De plus, l'extension sera en partie dissimulée par le rideau végétal qu'offre la rue de Traou Mickael (talus et végétation).

A.2 – Consommation économe de l'espace :

- L'emplacement du projet entraîne-t-elle une consommation excessive de l'espace ? **Non. Le projet consiste à étendre un point de vente existant situé dans un espace déjà urbanisé.** Est-il situé à l'extérieur des limites urbaines ? **Non.**

- Quelle mesure le projet comprend-il pour répondre à l'objectif de compacité des bâtiments et d'optimisation des aires de stationnement ? (stationnement et/ou voirie mutualisées, bâtiment sur plusieurs niveaux...) **Dans une démarche de compacité des surfaces, le projet viendra densifier l'urbanisation du site et n'engendrera pas de consommation excessive d'espace. L'extension viendra se placer dans la continuité du volume existant. La partie sud-ouest prendra place sur une zone d'enrobé ayant une fonction actuelle de stationnement. Seule la partie arrière s'implantera sur une zone aujourd'hui non imperméabilisée.**
Concernant les aires de stationnement, le pétitionnaire a choisi de rendre perméables 64 places pour compenser l'imperméabilisation d'espaces verts situés sur l'arrière du magasin. Il est à noter que le Super U s'est déjà doté d'un parking aérien de 72 places qui contribue à limiter l'emprise au sol des stationnements. Pour mémoire, le projet relevant du 4° de l'article L. 752-1 du code du commerce (extension d'un ensemble commercial), l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

- Le projet risque-t-il de compromettre une activité agricole ? **Non.**

Emprise au sol du stationnement
Rappel : à compter du 1er janvier 2016 : ne peut excéder ¼ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (déduction faite des espaces paysagers en pleine terre, places de stationnement réservées à l'alimentation des véhicules électriques) - Fiche technique sur le calcul de l'emprise au sol de l'aire de stationnement.Fiche technique sur le calcul de l'emprise au sol de l'aire de stationnement.

- Des dispositifs destinés aux véhicules électriques sont-ils prévus ? (idem pour les extensions)

Oui. Deux places seront destinées au rechargement des véhicules électriques et équipés d'une borne ; 6 places seront également pré-câblées.

A.3 – Effet sur l'animation urbaine

- Quel sera l'impact du projet sur les équilibres généraux du grand territoire : renforcement d'un pôle intercommunal, création d'une nouvelle centralité, rééquilibre d'une polarité existante ? **Il est indiqué dans le dossier que *« le projet participera au maillage commercial en répondant au besoin de proximité et contribuera ainsi à maintenir l'attractivité de l'espace commercial existant. En renforçant l'attractivité du site commercial, le projet contribuera à sédentariser les habitants dans leurs actes d'achat et limiter ainsi les déplacements motorisés vers des pôles commerciaux plus attractifs. Aujourd'hui, la zone de chalandise est influencée par des pôles commerciaux plus importants présents sur Paimpol et Lannion, la réalisation du projet permettra de limiter l'évasion commerciale vers ces pôles mieux achalandés. »* Le phénomène d'évasion commerciale est renforcé par une accessibilité routière facilitée par D786 qui relie Paimpol à Lannion en passant par Tréguier. En sédentarisant la population dans son lieu de vie, le projet participera plus généralement à renforcer l'attractivité du commerce local.**

- Quels seront les impacts du projet vis-à-vis de l'animation urbaine du centre-ville/bourg et des autres secteurs de centralité locales ? **Dans le dossier, il est indiqué que *« le Super U joue un rôle complémentaire aux commerces de centre-bourg et offre une alternative aux zones commerciales majeures du territoire. »* Il est également indiqué que la réalisation du projet ne remettra pas en cause les équilibres existants notamment avec le centre-ville. Dans une logique de complémentarité, le Super U ne développera ni sa galerie marchande, ni aucune activités complémentaires sur son site.**
  Le Super U poursuivra les actions qu'il a déjà mises en place. Elles se traduisent notamment par une implication dans le développement local de la commune et des alentours au travers un soutien aux différentes associations et clubs sportifs locaux, un partenariat privilégié avec les producteurs locaux ainsi que son implication dans la formation des jeunes.

- Les centralités existantes souffrent-elles d'une vacance de commerces importante ? **Non précisé. Toutefois, il semblerait que plusieurs cellules commerciales soient vacantes sur Tréguier.**

- Le projet contribue-t-il au renforcement d'une rue ou d'un quartier à vocation commerciale ? **Oui.** S'implante-t-il dans un secteur souffrant d'un manque d'animation commerciale ? **Non.**

- Existe-t-il pour ce type de commerce une offre foncière plus proche du centre-ville ou du centre-bourg ? **Sans objet (s'agissant de l'extension d'un commerce existant).**

- Le secteur dans lequel il sera implanté connaît-il une déprise de l'immobilier économique (friches, bâtiments délabrés...) ? **Non. Sur le parking du Super U, il existe une cellule vacante attenante à la pharmacie.**

- Le projet contribue-t-il à résorber ou à réhabiliter une friche urbaine, commerciale, industrielle, militaire... ? **Non.**

A.4 – <u>Effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacements les plus économes en émission de dioxyde de carbone</u>

<u>Desserte routière</u>

- Le projet générera-t-il des déplacements routiers importants ? Quelle est l'évaluation des flux journaliers de véhicules générés par le projet ? **Le futur point de vente accueillera une moyenne de 1 565 visiteurs par jour, soit 75 visiteurs supplémentaires représentant 5 % d'augmentation.**
  S'agissant des flux générés par les véhicules de livraison, 7 semi-remorques et 6 camionnettes par semaine livrent le magasin. Dans le cadre du projet, 2 camionnettes supplémentaires viendront livrer le point de vente.

- Quelles sont les capacités résiduelles des infrastructures desservant le projet (avant et après sa réalisation) ? **Le cabinet Le Ray de Lorient a été sollicité pour réaliser une étude de flux. S'agissant des flux entrants, l'étude conclue qu'avec un trafic quotidien futur estimé à 3 960 voitures par jour sur la D786, la capacité résiduelle globale de cet axe routier (hors pic de circulation de 18/19 heures) sera en direction de Tréguier au minimum de 33 %, soit une capacité d'absorption minimum de 195 véhicules par heure. Concernant les flux sortant, l'étude conclue qu'avec un trafic quotidien futur estimé à 4 162 voitures par jour sur la D786, la capacité résiduelle globale de cet axe routier (hors pic de circulation de 18/19 heures sera depuis Tréguier de 23 % minimum, soit une capacité d'absorption de 138 véhicules / heure minimum). Aux heures de pointes, la capacité résiduelle des flux entrants et des flux sortants demeurera respectivement au-dessus de 15 et 9 %.**

- Quels axes routiers desservent la parcelle ? **Le terrain se trouve au sud de la commune de Tréguier. L'accès au site se fait par la rue de Traou Mickaël à laquelle on accède via un giratoire que desservent la D786 et la D8. La D786 dessert Lannion vers l'Ouest et Paimpol à l'est. La D8 permet un accès depuis la Roche Derrien au sud et Plougrescant au Nord.**

- Les infrastructures routières offrent-elles toutes garanties en termes de sécurité ? **A priori oui. Le site bénéficie d'une bonne desserte routière. Les véhicules légers accèdent au Super U par l'intermédiaire du rond-point situé à l'intersection de la rue Traou Mickaël et du boulevard Jean Guéhenno ; puis en empruntant un second rond-point sur la rue de Traou Mickaël. Sur le site commercial, un rond-point franchissable permet de gérer les flux vers le parc de stationnement du Super U, celui de la pharmacie et la station-service.**

- Si des aménagements routiers sont nécessaires pour l'accessibilité, la mise en sécurité des accès, indiquer quels aménagements sont prévus au projet et si leur réalisation est certaine. Les pièces justificatives sont-elles incluses dans le dossier de demande ? **La desserte routière ne sera pas modifiée par la réalisation du projet.**

Desserte par des modes de déplacements alternatifs

- La fréquentation de l'établissement par des piétons et/ou des cyclistes est-elle envisageable et facile ? (habitat ou autres activités à proximité de l'établissement) **Oui, la fréquentation de l'établissement est envisageable par les piétons même si parfois les cheminements piétons et trottoirs sont interrompus. Quant aux pistes cyclables, elles n'existent pas aux abords du projet.**

- Le projet est-il desservi par des cheminements sécurisés le reliant aux autres quartiers ?

Oui, même si parfois certaines liaisons douces qui permettent de rejoindre les quartiers situés à proximité sont discontinues.

Desserte par les transports en communs

- Quels transports collectifs desservent le projet (à moins de 500 m) ? Sont-ils facilement accessibles à pied et par les personnes à mobilité réduite ? **Le site du projet est desservi par un arrêt de transport en commun de la ligne 27 « Lannion/paimpol » du réseau Ti'Bus. L'un des quatre arrêts de la ligne est situé à proximité immédiate du centre commercial, l'arrêt « Hôpital ». Des cheminements piétons sécurisés permettent de rejoindre le Super U situé à 260 mètres. Toutefois la fréquence de la desserte de cet arrêt ne permet pas de retenir ce mode de déplacement comme une véritable alternative à la voiture.**

- Leur capacité et amplitude horaire peut-elle absorber une augmentation de la demande ? (Indiquer l'amplitude horaire des différents transports en communs) **En période scolaire, dans le sens Paimpol / Lannion, la fréquence est limitée à 4 arrêts par jour du lundi au vendredi et 1 arrêt le mercredi pendant la période scolaire. Tandis que dans l'autre sens, la fréquence est limitée à 3 arrêts par jour du lundi au vendredi et 1 arrêt supplémentaire le mercredi.**

- Lorsqu'un renforcement du réseau de transports collectifs desservant le projet est mentionné, la décision a-t-elle été prise par l'autorité compétente ? **Aucun renforcement du réseau de transports collectifs n'est mentionné.**

B - Développement durable

B-1 – Qualité environnementale, performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, gestion des eaux pluviales, préservation de l'environnement

La loi Macron supprime l'application des critères de qualité environnementale pour les projets d'extension des ensembles commerciaux soumis à autorisation.

B-2 *L'insertion paysagère, architecturale du projet, utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales*

La loi Macron supprime l'application des critères d'insertion paysagère pour les projets d'extension des ensembles commerciaux soumis à autorisation.

B –3 *Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche*

- Quelles mesures visent à limiter les nuisances sonores, olfactives ou lumineuses ?

Concernant les nuisances sonores, la plupart des installations (chaudières, compresseurs, groupes frigorifiques et électrogènes) sont placées dans des locaux isolés, traités sur le plan acoustique. De plus, différentes mesures sont prises pour limiter le risque de nuisances sonores au voisinage (quais de livraison couverts et fermés, arrêt des véhicules pendant les déchargements...).
S'agissant des nuisances lumineuses, les enseignes sont soumises aux règles actuelles, à savoir : extinction des enseignes lumineuses entre 1h00 et 6h00 du matin.
Le projet n'est pas de nature à produire des nuisances olfactives particulières. L'ensemble des déchets produits est enfermé dans des locaux prévus à cet effet. Seules des senteurs de pain peuvent être produites.

IV. AVIS DE SYNTHESE DU SERVICE CHARGE DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le POS de la commune de Tréguier a été frappé de caducité conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le SCoT du Trégor a été approuvé le 5 décembre 2012 et rendu exécutoire depuis le 6 mars 2013. La commune de Tréguier est désormais intégrée dans le périmètre du SCoT mais n'est pas couverte par les dispositions approuvées de celui-ci (zone blanche).

Bien que la commune soit revenue au RNU, le projet était situé dans l'ancien POS devenu caduc, dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation après le 4 juillet 2003, dans une commune non couverte par un SCoT. Dans ces conditions, une dérogation est nécessaire pour délivrer une autorisation d'exploitation commerciale. Cette dérogation a été accordée par le préfet le 20 décembre 2017.

Au regard de l'aménagement du territoire :

Points positifs

L'extension de la surface de vente permettra d'étendre l'allée centrale saisonnière, de développer les zones d'animation des rayons poissonnerie et boulangerie et de créer un espace spécifique pour les produits biologiques et régionaux. Dans les rayons non-alimentaires, la réalisation du projet permettra de mettre en place les nouveaux concepts culture-loisirs et arts de la table.

Aujourd'hui, la zone de chalandise est influencée par des pôles commerciaux plus importants comme ceux de Paimpol et de Lannion, la réalisation du projet permettra de limiter l'évasion commerciale vers ces pôles mieux achalandés.

Dans une logique de complémentarité avec les commerces du centre-ville, le Super U ne développera ni sa galerie marchande, ni aucune activité complémentaire sur son site.

Cette extension aura peu d'incidence sur la perception globale du bâtiment. Elle reprendra la hauteur du magasin actuel en continuité du bâtiment existant .

En matière de stationnement, 52 places seront aménagées en places de stationnement perméables et 12 places perméables seront créés près de la pharmacie. Deux places seront destinées au rechargement des véhicules électriques et 6 places seront également pré-câblées.

Le projet permettra la création de 10 emplois soit un effectif de 80 collaborateurs.

Points négatifs

Avis de synthèse (préciser favorable ou défavorable) :

□ **Favorable**

16 FEV. 2010

Le Chef du SPLU

Roland Lambert

■ Vue aérienne légendée

LA-R1-008-A4

ENVIRONNEMENT EXISTANT N°3
PROJET ARCHITECTURAL

EXTENSION D'UN CENTRE COMMERCIAL EXISTANT
22 220 - TREGUIER

3

Etat futur

Etat actuel

Etat futur

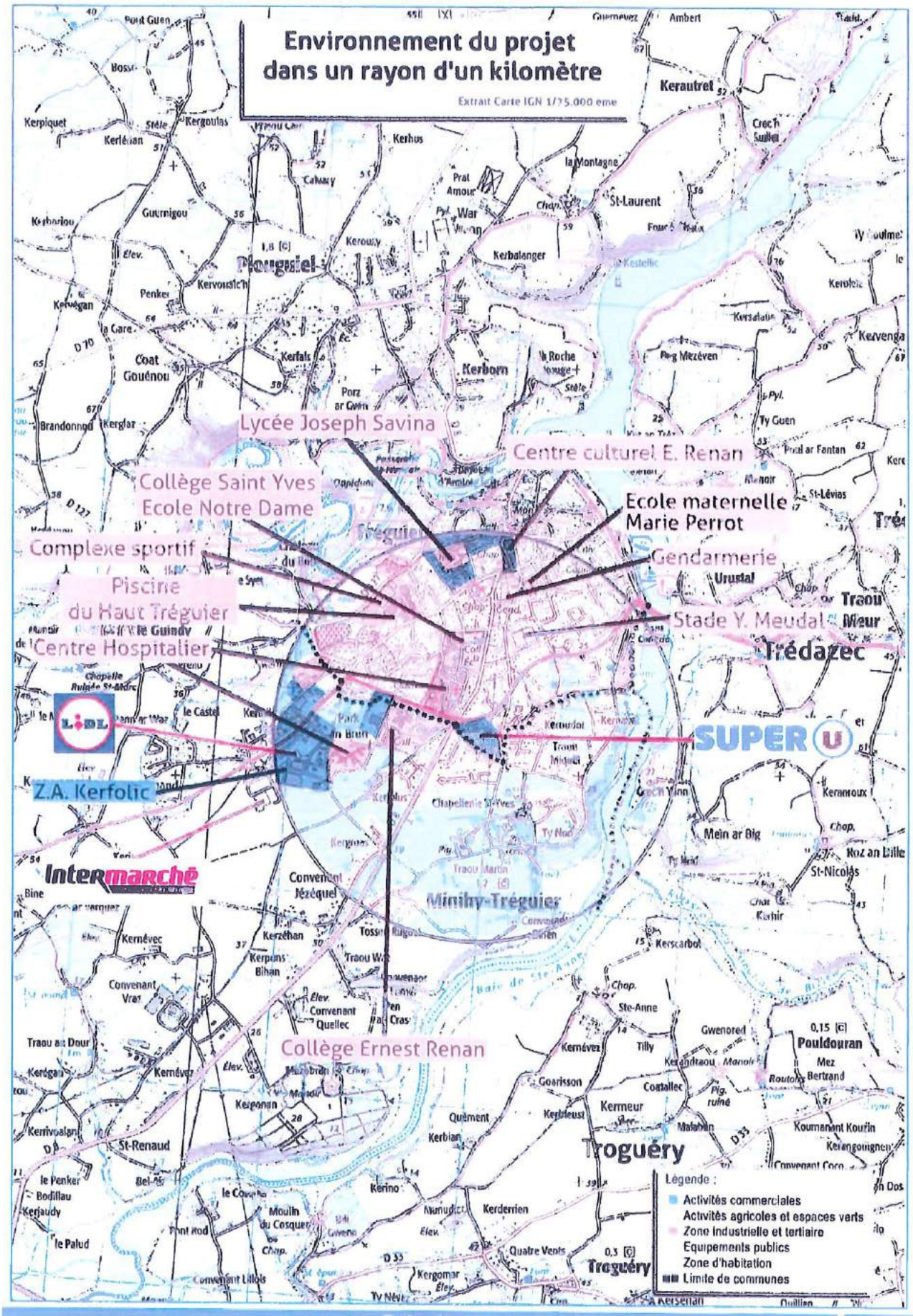
Etat actuel

PERSPECTIVES D'AMBIANCE DU PROJET

PROJET ARCHITECTURAL

EXTENSION D'UN CENTRE COMMERCIAL EXISTANT
22 220 - TREGUIER

7

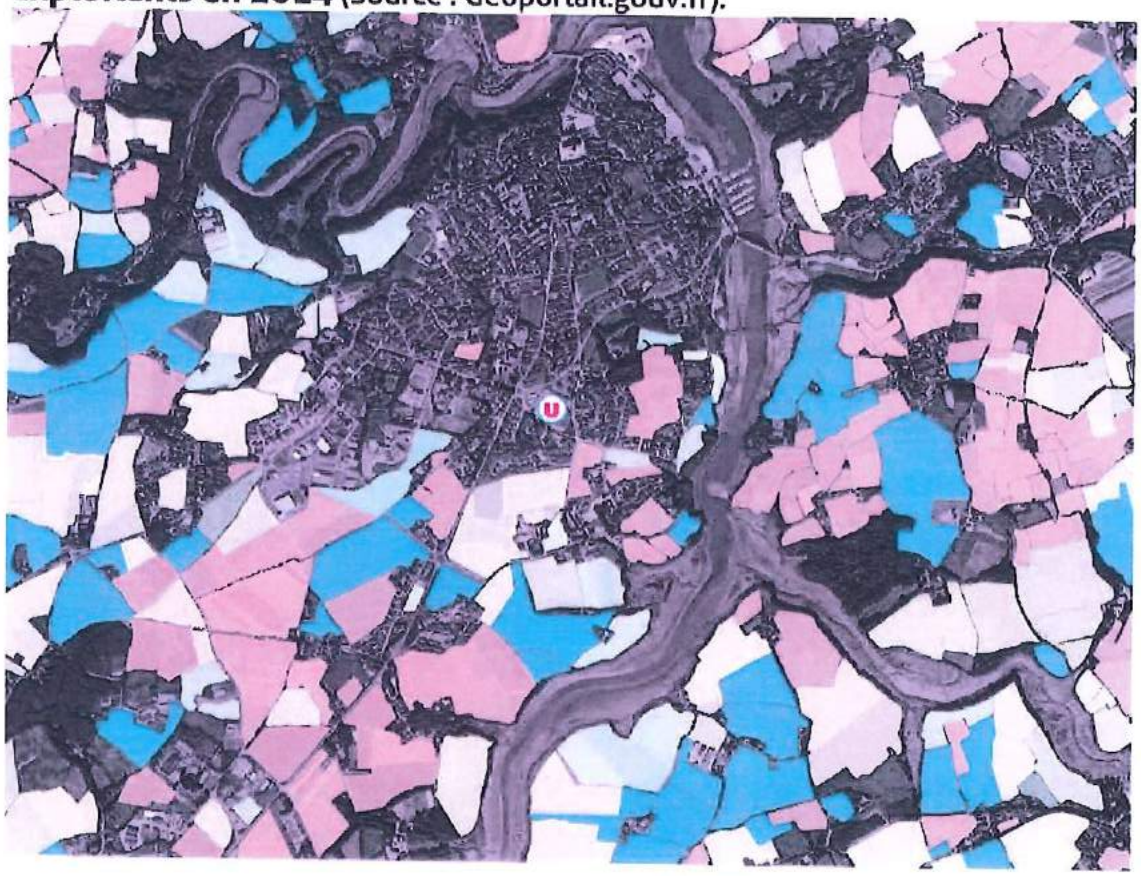


Environnement du projet dans un rayon d'un kilomètre

Extrait Carte IGN 1/25.000 eme

Légende :
- 🟦 Activités commerciales
- Activités agricoles et espaces verts
- Zone industrielle et tertiaire
- Equipements publics
- Zone d'habitation
- ■■ Limite de communes

Registre parcellaire graphique : zones de culture déclarées par les exploitants en 2014 (Source : Géoportail.gouv.fr).



Légende :

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaries
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Plurier
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

Plan photographique de la zone commerciale

Sans objet.

Le jeudi 10/10/2019 LA-R1-009 +A1

MILLAU.

- Notre parcelle n° A 1181 est actuellement divisée en 2 zones (dont une non constructible) : Nous demandons le reclassement de la parcelle en zone constructible.

P. Jointes : Courrier du 26/03/2019 adressé au Maire de MILLAU.

LA-R1-009 A1

Feytiat le 26/09/2019

Monsieur le Maire de
Ploufillau
1 place de l'Eglise
22300 Ploufillau

Objet : Modification du PLU
ou déclassement de notre
zone

envoi : Recommandé avec A.R.

Monsieur,

Nous avons acheté en 2011 une Maison d'habitation sur un Terrain de 5000 m² à Christ-Ploufillau. Nous envisageons de l'habiter définitivement prochainement.

Notre demande aujourd'hui concerne le Terrain de 5000 m² cadastré A 1181, Section A. Comme vous pouvez le constater, nous avons une partie constructible, et l'autre non.

Notre fille devant nous rejoindre, nous aurions souhaité que la partie classée "agricole" devienne constructible.

Pour cela, nous vous demandons une modification du PLU ou un déclassement de notre zone afin d'envisager la construction d'une habitation.

Sachant que : - Cette parcelle agricole ne sera jamais exploitée en terres cultivables (car trop petite)
- l'eau, l'électricité, le téléphone passent devant le terrain (Donc pas de frais pour la commune)
- l'assainissement est individuel
- que le projet ne comporte aucune nuisance pour l'environnement
- et qu'il s'implanterait dans la continuité d'une zone urbaine

Nous espérons que notre demande retiendra toute votre attention.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

P.S. 1 copie a été adressée au service planification urbaine Rue Rouge à LANNION

le jeudi 10/10/2019 LA-R1-010 +A1

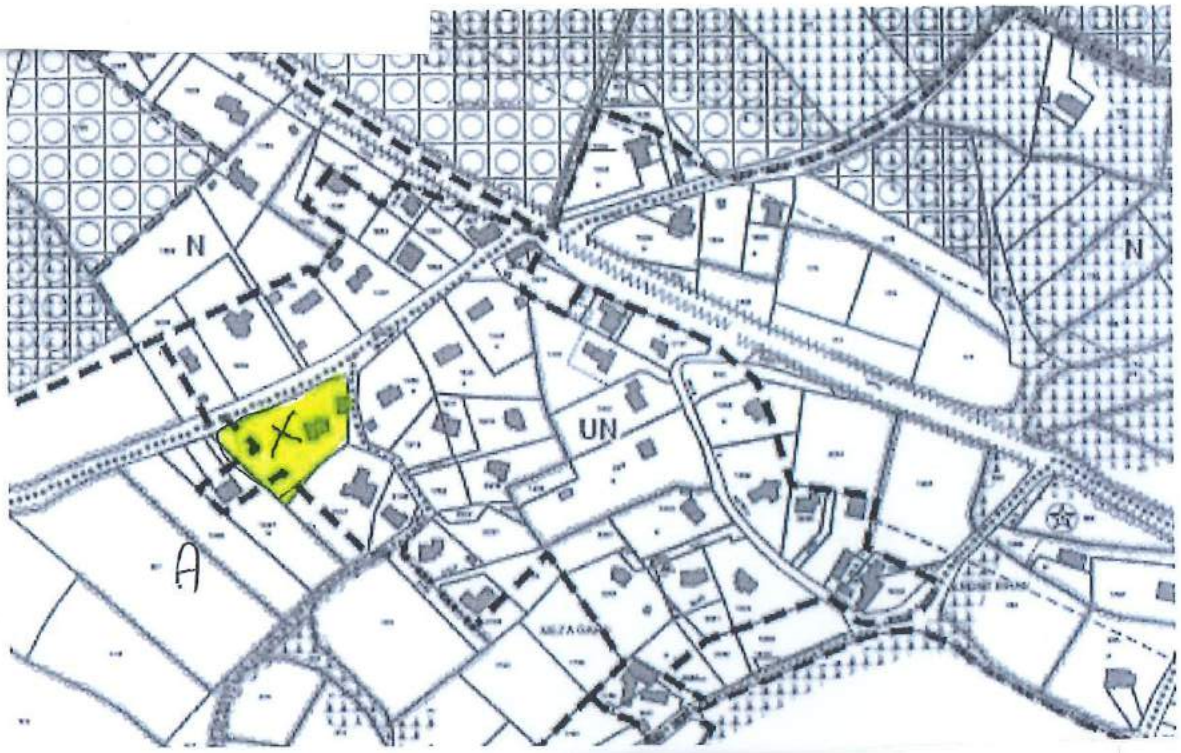
[redacted]

[redacted] 22560 TREBEURDEN

Parcelle B 323 Hameau de Kerg Golou.
Nous Nous félicitions que le SCOT est reconnu le hameau comme ~~zone~~ zDU cependant nous disons que les services de l'Etat remette en cause ce classement. Nous demandons donc que notre parcelle soit passée en U.
Déjà penalisé par le classement d'1 partie de cette parcelle en Agricole,

PJ, Copie PLU plan hameau.

LA-R1-010-A1



HAMEAU DE CROAS GOLOU TREBEURDEN

LA-R1-011

Le vendredi 11 Octobre 2019 à 11h15

Complément de demande au 10 Octobre 2019 LA-R1-007 + A1

Nous demandons que le SCOT prévoit l'intégration de la Rue de Pen. Crech dans l'agglomération du bourg de Penvenan

Cotier

J 17/11/19

Comité de Défense et de Promotion du CH Lannion-Trestel et de l'Accès aux Soins dans le Trégor

LES CITOYENS
au COEUR de la SANTÉ

18 rue Compagnie Roger Barbé 22300 LANNION

comitedefensech.lanniontrestel@gmail.com

L'association souhaite faire part de ses remarques concernant le SCOT et les présenter au commissaire enquêteur.
L'association regrette vivement de ne pas avoir été associée à la préparation de ce document, d'autant que lors de rencontres avec les élus de Lannion Trégor Communauté, elle en avait fait la demande.
Ceci explique peut-être pourquoi, le domaine de la santé dans le Trégor y est très peu développé.

Nous relevons les éléments suivants :
- Les documents font beaucoup de constats, confirmant des difficultés que nous avions déjà pointées du doigt mais sans qu' aucune piste ou projet n'apparaisse pour répondre à celles-ci.
- Il semble que pour répondre à la demande de proximité des soins et à la peur de la solitude face à l'augmentation de l'âge des trégorrois, ces documents proposent « en creux » le rapprochement de ceux-ci dans la ville-centre, ce qui entraînerait une sorte de « ghettoïsation » des personnes âgées au détriment de leur lieu de vie et de leur réseau social initiaux. Cette solution irait de paire avec le développement de programmes immobiliers supplémentaires.
- Aucune remarque n'est formulée pour le maintien des lits et des postes de l'hôpital, ni sur la pérennité des services chirurgie, maternité et Urgences. Ce point est vital pour l'arrivée de nouvelles entreprises et pour le rajeunissement de la population ; d'ailleurs relevé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lannion dans une enquête récente(Le Trégor du 09/11/17).
- Face au vieillissement de la population médicale et aux nouvelles attentes des jeunes médecins, seule la solution de la maison médicale est évoquée. Or, on sait maintenant que cette seule opération immobilière n'empêche pas le nomadisme médical. La proximité d'un hôpital, le cadre de vie et l'accueil professionnel du conjoint font aussi partie des critères d'installation. Nous privilégions plutôt la création de centres de santé qui, bien que non inscrits dans la culture médicale, apporterait de meilleures réponses à ce déficit. Équipe pluridisciplinaire, secrétariat, locaux en contrepartie d'un salariat, de tarif conventionné de **secteur 1** et de l'acceptation du ticket modérateur. Ce qui aurait pour avantage certain d'éviter que les usagers des services de santé de catégories socio-professionnelles basses fassent le choix de ne plus se soigner par manque de moyens financiers pour se déplacer. Aucune orientation n'est donnée pour coordonner l'arrivée des nouveaux médecins sur le territoire (ceci afin d'éviter les surenchères locales)
- Aucune amélioration des services d'aide à domicile n'est envisagée, alors que le territoire, très vaste, se doit de coordonner ce type d'activité afin de permettre à toutes personnes (âgées, handicapés, malades, personnes ayant un handicap provisoire) de disposer d'une aide ou/et d'un soin 24h/24 et 365 jours/an.

En conclusion nous ne pouvons que rejeter le SCOT et notamment son Document d'Orientation et d'Objectifs qui ne correspond pas aux besoins de santé sur le Trégor.

Site internet : codehsatregor.wordpress.com

Facebook : Comite-defense-et-promotion-CH-Lannion-Trestel-et-accès-aux-soins-Trégor

J 17/10/19 15H 50

A quand un point-point au carrefour de Servel ? J'ai déjà été témoin de pose de l'axe. Lancinos → intervention pour des personnes venant de Servel.
Il n'y a pas beaucoup de travaux à faire

le 17/10/19

Demande que Kerm ouest soit considéré en village car c'est une zone densément urbanisée, avec plusieurs commerces de proximité et cette zone est en continuité avec l'urbanisation de Perros-Guirec et de St Quay-Perros.

Merci de prendre en considération cette requête.

L4. R1. 015 + A1

Vendredi 18 octobre 2019 - Dernière permanence -

Me Collet Sifler

Maître Roque Puyo

Renvoi des documents Annexe Accès à jour (8 pages)

LA. R1. 015 A1

SUPER U Trégastel

Madame la Présidente et Messieurs les Membres de la Commission d'enquête publique,

J'interviens auprès de vous en ma double qualité de propriétaire et d'exploitant du supermarché SUPER U de Trégastel.

Ce supermarché, qui est exploité sur une surface de vente de 3 974 m², est localisé dans une zone commerciale sur le site Poul Palud/Horsido .

Il exerce une forte attractivité sur les consommateurs des communes proches de Trégastel à savoir Pleumeur-Bodou, Trébeurden, Perros-Guirec et Saint-Quay-Perros qui constituent la zone de chalandise de ce magasin.

Cette attractivité est liée non seulement à la situation de ce magasin mais également à sa configuration qui lui permet de proposer à la clientèle des produits qualitatifs et variés, notamment dans le domaine alimentaire.

Le maintien et la confortation de cette attractivité sont indispensables pour répondre aux besoins des consommateurs de Trégastel et des communes précitées.

Etant de plus précisé que Trégastel, Pleumeur-Bodou, Trébeurden et Perros-Guirec sont des communes balnéaires qui accueillent une importante population estivale laquelle est fortement consommatrice de produits et denrées alimentaires.

Toute réduction de l'attractivité du SUPER U de Trégastel, qui constitue le seul équipement commercial structurant de la zone de chalandise, génèrera une évasion commerciale en direction des hypermarchés de Lannion.

Une semblable évasion commerciale, outre qu'elle aurait un impact très négatif sur l'activité et donc sur la pérennité des petits commerces des communes de la zone de chalandise, serait nécessairement motorisée et aurait dès lors des conséquences très fâcheuses sur l'environnement en raison de la consommation d'hydrocarbures qu'elle entraînerait et des pollutions qu'elle provoquerait par l'émission de dioxyde de carbone.

La pérennité de l'attractivité du supermarché SUPER U de Trégastel doit donc être maintenue et confortée.

Il se trouve que le projet de SCOT du Trégor, que Lannion Trégor Communauté a arrêté et qui fait l'objet de la présente enquête publique, comporte des dispositions qui remettent en cause cette pérennité en s'opposant au développement du supermarché et donc en obérant son avenir.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du projet de SCOT consacre de nombreux développements au commerce (pages 21 et suivantes).

Il opère une distinction entre le commerce de centralité et le commerce de périphérie.

Il indique ainsi que les commerces de centralité s'entendent des commerces qui « ont vocation à s'installer préférentiellement à l'intérieur des centres villes, centres-bourgs, villages principaux et pôles de quartiers, caractérisés par un cœur dense et regroupé, une diversité de fonctions (habitat, services de toutes natures) et un espace fédérateur de la vie sociale ».

SAS ANSOLATH au capital de 1 459 000 €
Rue Poul Palud - 22730 Trégastel
Tél. 02 96 23 48 40 - Fax 02 96 23 40 45
502 057 938 RCS Guingamp - Siret 502 057 938 00016 - TVA intracommunautaire : FR21 502 057 938
En cas de contestation, le tribunal de commerce de Guingamp est seul compétent.

1/8

SUPER U Trégastel

S'agissant des commerces de périphérie, le DOO explique que « certains magasins peuvent également s'installer dans des Espaces commerciaux de périphérie (ECP), s'ils justifient d'une activité de vente de produits pondéreux ou d'un besoin de stationnement incompatible avec la présence en centre-ville ou centre-bourg ».

Le DOO comporte un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui prévoit que les centralités commerciales situées dans des agglomérations peuvent recevoir des commerces dont la surface de vente est inférieure à 7 500 m²

Le même DAAC hiérarchise les ECP en trois catégories : les ECP de niveau 1, de niveau 2 et de niveau 3.

Les ECP de niveau 1 peuvent accueillir des commerces dont la surface de vente est inférieure à 5 000 m², les ECP de niveau 2 et 3 ne pouvant recevoir que des commerces dont la surface de vente est respectivement inférieure à 3 500 et 2 000 m².

Le secteur Poul Palud/Horsido dans lequel se situe le supermarché SUPER U de Trégastel a été classé dans un ECP de niveau 2 c'est-à-dire comme ne pouvant recevoir que des commerces dont la surface de vente se situe en-deçà de 3 500 m².

Ce classement est non seulement incohérent mais il est de plus arbitraire dans la mesure où le DOO ne comporte aucune indication sur les critères retenus pour qualifier le niveau des ECP.

De plus il est intervenu, s'agissant du classement du site commercial du supermarché SUPER U dans une ECP de niveau 2, en parfaite méconnaissance d'un jugement rendu le 25 janvier 2019 par le tribunal administratif de Rennes.

Qualifier le site commercial Poul Palud/Horsido d'ECP de niveau 2 est parfaitement incohérent dans la mesure où une semblable ECP ne peut accueillir que des commerces dont la surface de vente est inférieure à 3 500 m² alors que la surface de vente du supermarché SUPER U est de 3 974 m² c'est-à-dire très supérieure à la surface autorisée.

Certes le DAAC prévoit que « lorsqu'un commerce présente une surface de vente supérieure à celle prévue pour son ECP, il peut être détruit et reconstruit dans la limite de sa surface d'origine »

Interpréter cette disposition comme signifiant qu'il n'existerait aucune corrélation entre la présence d'équipements commerciaux significatifs et la qualification de la zone commerciale dans laquelle ils se situent est un non-sens.

Etant relevé qu'il est indiqué dans le DOO que les ECP ne se justifient que pour que puissent s'y implanter des commerces pratiquant la vente de produits pondéreux ou induisant des besoins en stationnement incompatibles avec leur présence en centre-ville ou en centre-bourg, les autres commerces devant être situés dans les centralités commerciales.

Cela signifie que la création des ECP constitue en quelque sorte une exception à la règle de principe selon laquelle l'implantation des commerces doit se localiser dans les centralités commerciales.

Il est dès lors contradictoire d'avoir qualifié la zone commerciale dans laquelle se situe le supermarché SUPER U de Trégastel de ECP alors que, dotée de plusieurs équipements commerciaux, elle constitue par nature une centralité commerciale.

Par ailleurs le DAAC ne comporte aucun élément permettant de connaître les raisons pour lesquelles un ECP est classé en niveau 2 plutôt qu'en niveau 1 ou 3. Ce document en effet ne précise pas les critères retenus pour attribuer le niveau 1, 2 ou 3 à une ECP.

SAS ANSOLATH au capital de 1 459 000 €
Rue Poul Palud - 22730 Trégastel
Tél. 02 96 23 48 40 - Fax 02 96 23 40 45
502 057 938 RCS Guingamp - Siret 502 057 938 00016 - TVA intracommunautaire : FR21 502 057 938
En cas de contestation, le tribunal de commerce de Guingamp est seul compétent.

2/8 rv

SUPER U Trégastel

Ainsi on ignore les motifs pour lesquels le secteur Poul Palud/Horsido a été classé dans un ECP de niveau 2 et non pas de niveau 1 alors que d'évidence sa configuration et l'importance des équipements commerciaux qui y sont implantés auraient dû a minima conduire à son classement dans un ECP de niveau 1 dans lequel, faut-il le rappeler, sont admis les commerces dont la surface de vente est inférieure à 5 000 m² ce qui aurait été plus cohérent que son classement dans un ECP de niveau 2.

En l'absence d'indication expresse des critères retenus, le classement d'une zone dans un ECP d'un niveau déterminé relève d'une procédure arbitraire ce qui affecte la légalité des ECP identifiés.

En tout état de cause le classement dudit secteur dans un ECP et non dans une centralité commerciale est contraire à la position adoptée par le Tribunal Administratif de Rennes dans un jugement récent du 25 janvier 2019 (Préfet des Côtes d'Armor. Requête n° 1704406), dont copie ci-jointe.

Le préfet des Côtes d'Armor avait déféré au tribunal administratif la délibération par laquelle le conseil municipal de Trégastel avait approuvé le 23 mars 2017 le PLU communal.

Il faisait notamment valoir que le PLU était incompatible avec le SCOT du Trégor en tant qu'il avait identifié le secteur Poul Palud/Horsido comme espace commercial et qu'il l'avait classé dans une zone UYC.

Après avoir rappelé que l'un des objectifs du SCOT était de « privilégier le commerce en centres villes et centres-bourgs », le tribunal relève que ledit SCOT prescrit à ce titre que « tous les commerces peuvent s'installer dans les centres villes, centres-bourgs et dans les centralités de quartier s'ils ne présentent pas de contraintes de trafic de stationnement ou de livraisons excessives. C'est aux communes que revient le soin de choisir et de délimiter dans leur document d'urbanisme leurs centralités de quartier. Mais les quartiers choisis doivent présenter une organisation urbaine, une densité, une présence commerciale ancienne et un nombre d'habitants qui justifie ce statut. Des zones d'activités périphériques ne peuvent être considérées comme des centralités de quartier pour contourner ces principes ».

Pour rejeter le recours du préfet en tant qu'il conteste la compatibilité du classement du secteur Poul Palud/Horsido dans une zone urbaine UYC avec les dispositions du SCOT, le tribunal administratif a considéré qu' « il ressort des pièces du dossier, en particulier des cartes et des plans, que la centralité de Trégastel est caractérisée par une urbanisation linéaire le long du trait de côte. Le secteur Horsido est situé au sein de cette centralité, sur sa partie est. La centralité de Trégastel comprend de nombreux commerces anciens, une densité significative des constructions et un nombre conséquent d'habitants. Enfin, la zone UYC comprend des infrastructures adaptées à l'accueil de nouveaux commerces, notamment en raison de la présence de voies publiques et de giratoires (...). Dans ces conditions, l'instauration de la zone UYC à Horsido est compatible avec le SCOT du Trégor, puisqu'elle permet l'implantation de commerce au sein de la centralité urbaine de Trégastel ».

Il ressort de ce jugement, qui est devenu définitif pour n'avoir pas été frappé d'appel, que la zone Poul Palud/Horsido fait partie de la centralité de Trégastel.

Le tribunal prend le soin de souligner que l'urbanisation de Trégastel, comme cela est le cas de très nombreuses communes littorales, s'est développée de manière linéaire en suivant le trait de côte.

Ce sont les contours de cette urbanisation, qui s'étend de la place Sainte Anne au secteur Poul Palud/Horsido, qui permettent de dessiner la centralité de Trégastel.

SAS ANSOLATH au capital de 1 459 000 €
Rue Poul Palud - 22730 Trégastel
Tél. 02 96 23 48 40 - Fax 02 96 23 40 45
502 057 938 RCS Guingamp - Siret 502 057 938 00016 - TVA intracommunautaire : FR21 502 057 938
En cas de contestation, le tribunal de commerce de Guingamp est seul compétent.

3/8

LA. R1. 015 A,

Le supermarché Super U se situant à l'intérieur de cette centralité, les auteurs du projet de SCOT ne pouvaient donc pas, comme ils l'ont fait, le localiser dans un ECP au demeurant de niveau 2.

Le projet de SCOT est en conséquence entaché d'une erreur manifestation d'appréciation pour avoir considéré que la zone Poul Palud/Horsido serait un espace commercial de périphérie. Cette erreur d'appréciation est d'autant plus inconcevable que les auteurs dudit projet ne pouvaient ignorer le jugement du tribunal administratif dès lors qu'il était antérieur à la date à laquelle le Conseil Communautaire a arrêté le SCOT.

Le classement du secteur Poul palud/Horsido dans un ECP est donc illégal dans la mesure où il méconnait l'autorité de la chose jugée.

Je vous demande donc, dans le cadre de la présente enquête publique, d'attirer l'attention du Conseil Communautaire sur la nécessité de reclasser ledit secteur dans une centralité commerciale.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente et Messieurs les Membres de la Commission d'enquête publique, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Gilles COLLET

Mr Collet

SAS ANSOLATH au capital de 1 459 000 €
Rue Poul Palud - 22730 Trégastel
Tél. 02 96 23 48 40 - Fax 02 96 23 40 45
502 057 938 RCS Guingamp - Siret 502 057 938 00016 - TVA intracommunautaire : FR21 502 057 938
En cas de contestation, le tribunal de commerce de Guingamp est seul compétent.

4/8

LA. R1. 015 A1

fm / jj

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1704406

PREFET DES COTES-D'ARMOR

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Fabien Martin
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Rennes,

(1ère chambre)

M. Pierre Vennéguès
Rapporteur public

Audience du 21 décembre 2018
Lecture du 25 janvier 2019

68-01-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 29 septembre 2017 et 15 février 2018, le préfet des Côtes-d'Armor demande au Tribunal d'annuler pour excès de pouvoir la délibération du 23 mars 2017, par laquelle le conseil municipal de Trégastel a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Le préfet soutient que :
- le PLU est incompatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor en tant que le rapport de présentation identifie le secteur « Poul Palud/Horsido » comme espace commercial ;
- le PLU méconnaît l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et est incompatible avec le SCoT du Trégor, puisqu'il permet une extension de l'urbanisation de la zone d'activité du Dolmen et de la partie sud du bourg historique ;
- le PLU méconnaît l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors qu'il prévoit une extension non limitée du lieu-dit « Kerlavos ».

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 25 janvier 2018 et 21 février 2018, la communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté » venant aux droits de la commune de Trégastel, représentée par la SELARL Le Roy – Gourvennec – Prieur, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de l'Etat le versement de la somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

5/8

LA. R1. 015 A1

La commune fait valoir que les moyens ne sont pas fondés.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 4 décembre 2018.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Martin ;
- les conclusions de M. Vennéguès, rapporteur public ;
- les observations de Me Moraga, représentant la communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté ».

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 23 mars 2017, le conseil municipal de Trégastel a approuvé le plan local d'urbanisme communal. Le préfet des Côtes-d'Armor demande l'annulation de cette délibération.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne l'incompatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor :

2. Aux termes de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : 1° Les schémas de cohérence territoriale* (...) ». L'article L. 142-1 précise que : « *Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale : 1° Les plans locaux d'urbanisme* (...) ».

3. Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCoT, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

S'agissant de la zone UYC du secteur « Horsido » :

4. Aux termes de l'article L. 141-16 du code de l'urbanisme : « *Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les*

6/8

LA. R1. 015 A1

objectifs de revitalisation des centres-villes (...) ». Le document d'orientation et d'objectif du SCoT du Trégor prescrit comme objectif de « *privilégier le commerce en centres-villes et centres-bourgs* ». A ce titre, le SCoT prescrit que « *tous les commerces peuvent s'installer dans les centres-villes, centres-bourgs et dans les centralités de quartier s'ils ne présentent pas de contraintes de trafic, de stationnement ou de livraisons excessives. C'est aux communes que revient le soin de choisir et de délimiter dans leur document d'urbanisme leurs centralités de quartier. Mais les quartiers choisis doivent présenter une organisation urbaine, une densité, une présence commerciale ancienne et un nombre d'habitants qui justifie ce statut. Des zones d'activités périphériques ne peuvent être considérées comme des centralités de quartier pour contourner ces principes* ».

5. Le PLU classe en zone urbaine UYC le secteur « Horsido ». Il ressort des pièces du dossier, en particulier des cartes et des plans, que la centralité de Trégastel est caractérisée par une urbanisation linéaire le long du trait de côte. Le secteur « Horsido » est situé au sein de cette centralité, sur sa partie est. La centralité de Trégastel comprend de nombreux commerces anciens, une densité significative des constructions et un nombre conséquent d'habitants. Enfin, la zone UYC comprend des infrastructures adaptées à l'accueil de nouveaux commerces, notamment en raison de la présence de voies publiques et de giratoires. L'avis du président du SCoT du Trégor émis le 6 décembre 2016 ne remet d'ailleurs pas en cause l'existence de la zone UYC dans le secteur « Horsido », mais seulement la référence à un « espace de développement commercial » au sens du SCoT. Dans ces conditions, l'instauration de la zone UYC à « Horsido » est compatible avec le SCoT du Trégor, puisqu'elle permet l'implantation de commerce au sein de la centralité urbaine de Trégastel.

S'agissant de la zone UYC du secteur « Le Dolmen » et la zone UC du secteur « Le Bourg » :

6. Le document d'orientation et d'objectif fixe prévoit notamment de « *préserver l'authenticité et les équilibres du littoral* ». A ce titre, ce document pose des prescriptions : « *Seuls les ensembles bâtis répondant aux définitions des agglomérations et villages* (...) *pourront se développer par extension en continuité de leur enveloppe urbaine. Les secteurs urbanisés peuvent accueillir de nouvelles constructions à l'intérieur de leur enveloppe urbaine. La liste des agglomérations et des villages* (...) *tient compte des caractères que présentent les groupements bâtis au moment de l'arrêt du SCOT. C'est à chaque révision du document que leur statut pourra éventuellement être révisé, et non par la simple acquisition de critères manquants dans les espaces urbanisés (ouverture d'u commerce, augmentation du nombre de maisons, etc.)* ». Le SCoT ne définit pas la zone d'activité « Le Dolmen » comme étant un village ou une agglomération.

7. Il ressort des cartes et des plans versés au dossier que la zone d'activité « Le Dolmen » ne comporte qu'une quinzaine de constructions implantées de manière éparse. Leur implantation révèle une absence de densité. Cette zone d'activité ne peut donc pas être regardée comme un « secteur urbanisé » au sens du SCoT pouvant être densifié. Au regard de la faible densité des constructions dans la zone d'activités « Le Dolmen », cette dernière constitue une zone d'activités périphérique où de nouveaux commerces ne peuvent pas s'installer au sens du SCoT. Le classement en zone urbaine UYA de ce secteur, qui entraîne une possibilité de densification et d'extension de l'urbanisation diffuse existante est donc incompatible avec le SCoT du Trégor.

8. Le lieu-dit « Le Bourg » est qualifié de village par le SCoT. Toutefois, il ressort de la carte de ce document que les auteurs du SCoT n'ont pas prévu une extension de ce lieu-dit vers

7/8

LA. R1. 015

le sud. Il ressort en effet des pièces du dossier que la partie sud de ce lieu-dit est caractérisée par une urbanisation diffuse. Le classement en zone urbaine UC de la partie sud du lieu-dit entraîne donc une extension de l'urbanisation incompatible avec le SCOT du Trégor.

En ce qui concerne la méconnaissance des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme :

9. Aux termes de l'article Article L. 131-7 du code de l'urbanisme : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme* (...) *sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1* (...) ». Le 1° de l'article L. 131-1 cite « *Les dispositions particulières au littoral* ».

10. Le préfet des Côtes-d'Armor soutient que le PLU de Trégastel méconnaît, dans certains de ses zonages, les dispositions particulières au littoral, à savoir les articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées que lorsque le territoire d'une commune, soumise aux dispositions particulières au littoral, est couvert par un SCoT mettant en œuvre ces dispositions, celui-ci fait obstacle à une application directe au PLU des dispositions législatives particulières au littoral, la compatibilité du plan local d'urbanisme devant être appréciée au regard des seules orientations du SCoT. Toutefois, ce principe ne fait pas obstacle, le cas échéant, à la possibilité pour tout intéressé de faire prévaloir par le moyen de l'exception d'illégalité, les dispositions législatives particulières au littoral sur les orientations générales du SCoT.

11. Aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». Aux termes de l'article L. 121-13 : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage* (...) *est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale* (...) ». Il ressort des pièces du dossier que le SCoT du Trégor met en œuvre les dispositions particulières au littoral concernant les articles L. 121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme dans la partie 3.5 intitulée « Préserver l'authenticité et les équilibres du littoral », qui met en œuvre les règles d'urbanisation en continuité des villages et des agglomérations. Cette partie met également en œuvre la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ainsi que l'urbanisation des espaces proches du rivage. Les moyens tirés de ce que le PLU de Trégastel méconnaîtrait les articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme sont ainsi inopérants et doivent à ce titre être écartés.

12. Il résulte de tout ce qui précède que le préfet des Côtes-d'Armor est fondé à obtenir l'annulation de la délibération attaquée en tant que le PLU classe en zone urbaine UYA le lieu-dit « Le Dolmen » et classe en zone urbaine UC le sud du lieu-dit « Le Bourg ».

<u>Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative</u> :

13. L'article L. 761-1 du code de justice administrative fait obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de l'Etat, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée à ce titre par la commune de Trégastel.

8/8

LA. R1. 015 +A1

DECIDE:

Article 1er : La délibération attaquée du 22 mars 2017 est annulée en tant que le plan local d'urbanisme de Trégastel classe en zone urbaine UYA le lieu-dit « Le Dolmen » et classe en zone urbaine UC la partie sud du lieu-dit « Le Bourg ».

Article 2 : Les conclusions de la commune de Trégastel présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet des Côtes-d'Armor et à la commune de Trégastel.

Délibéré après l'audience du 21 décembre 2018, à laquelle siégeaient : .
M. Gazio, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Desbourdes, conseiller.

Lu en audience publique le 25 janvier 2019.

Le rapporteur, Le président,

Signé *Signé*

F. MARTIN J-H. GAZIO

La greffière d'audience,

Signé

J. JUBAULT

La République mande et ordonne au préfet des Côtes-d'Armor en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

9/9

Vendredi 18-10-2019 Lourannec

souhaitent que comme lors du P.O.S de 2001, les zones comprenant les parcelles C 2157 et C 2154 soient incluses dans le village de Kernu et donc constructibles. (excepté la partie basse de C2154 qui est plus proche de la vallée)

En effet, ces parcelles se situent dans:
- une zone densément urbanisée
- une zone où existent plusieurs commerces de proximité
- une zone en continuité avec l'urbanisation de Kernu, Lerros Guirec et Saint Quay-Lerros

De plus, la parcelle C 2157 semble présenter les caractéristiques de dent creuse car sur 3 côtés il y a des habitations et/ou des commerces, et une station d'épuration.

La partie Nord de la parcelle C 2154 qui jouxte 2 lotissements semble être dans la continuité logique de ces zones de construction.

D'autre part, pourquoi la mairie de Lourannec veut-elle densifier la partie Est de Kernu ainsi que le quartier de Roch Gwen et Kergado, alors que ceux-ci se trouvent plus proches du littoral et visibles de la mer ! ... et bien plus éloignés des commerces

Pourquoi la mairie de Lourannec nous a-t-elle refusé 2 C.U le 12/02/2016 et 23/02/2016 alors que l'enquête publique de Revision du P.L.U se tenait entre le 30/12/2016 et 16/02/2017 ?
... Et depuis la mairie a autorisé des

constructions à Kernu, très visibles de la mer ;
voir photos jointes prises le 17.10/2019

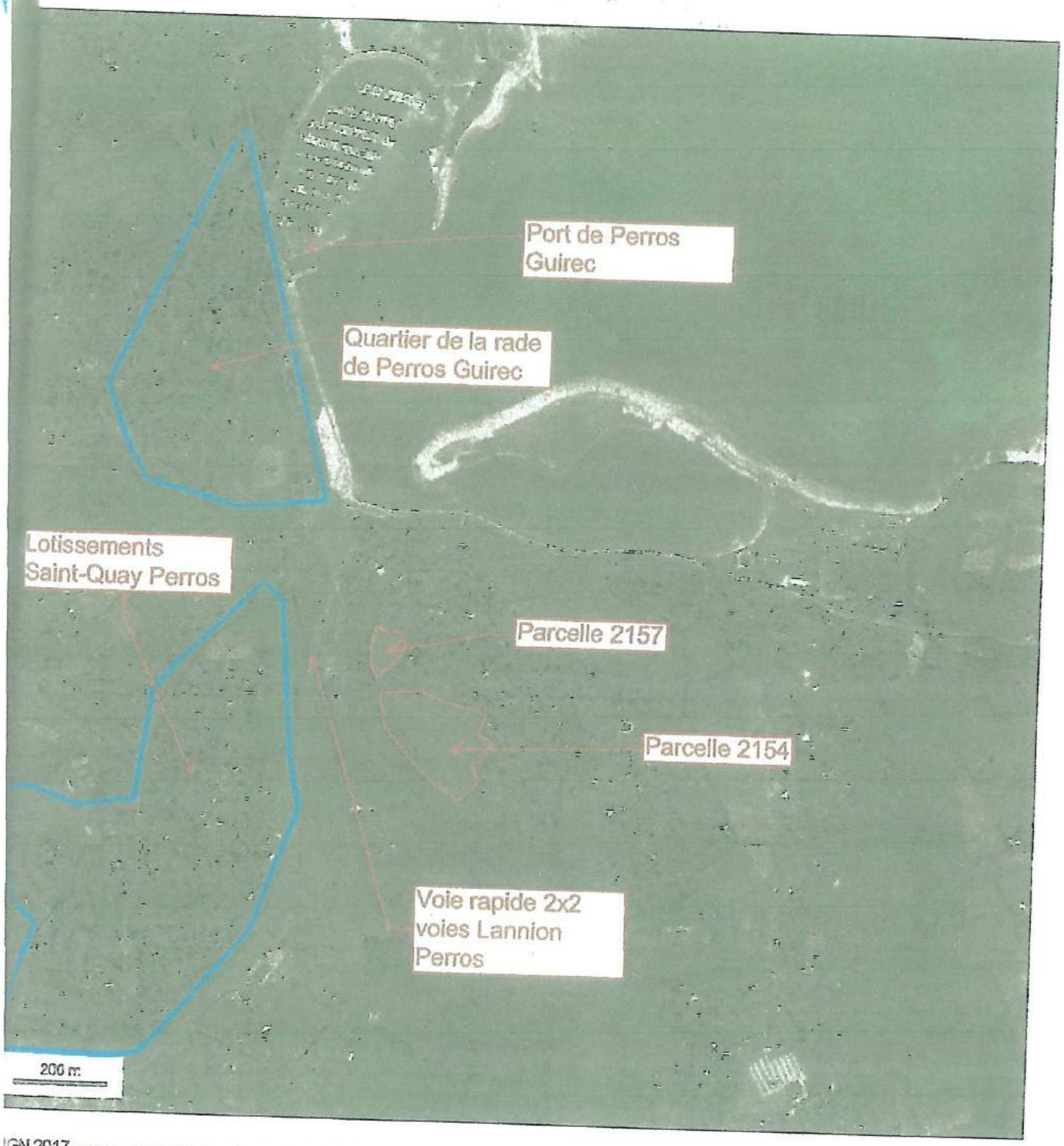
Merci de bien vouloir prendre en compte notre requête,

Bien cordialement

P.J : enveloppe blanche contenant un courrier et 6 p.J.

géoportail

LA. R1. 016 + A1



IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 26' 09" W
Latitude : 48° 47' 49" N

P8/1

LA. R1. 016 + A1

géoportail

© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr mentions légales

Longitude : 3° 26' 19" W
Latitude : 48° 47' 43" N

L.A. Ri. 016 +A1

géoportail

PARCELLE C 2157

ancienne imprimerie 6, Saint Cornec

station d'épuration

Longitude : 3° 26' 18" W
Latitude : 48° 47' 46" N

Pj 3

L.A. Ri. 016 + A1

géoportail

Route des grèves

Longitude : 3° 25' 42" W
Latitude : 48° 47' 46" N

4

photo prise le 17/10/2019 rue des Grèves

LA.R1.016+A1

PI 5

photo prise le 17/10/2019 rue des grès

Pg 6/11

LA. R1. 016 +A1

Notre requête : Que la zone Kernu ouest soit considérée comme village car :

-Zone densément urbanisée

-Existence de commerces de proximité

-En continuité avec l'urbanisation de St Quay-Perros et Perros-Guirec

Notre requête a été rejetée car « les parcelles se trouvent en dehors de l'enveloppe bâtie et s'ouvrent vers un espace naturel plus vaste »

A notre avis, l'ouverture à l'urbanisation de la zone C 2157 n'aurait pas de conséquence sur la préservation de la grande zone naturelle contigüe, pas plus que la partie haute de la zone C 2154 qui jouxte un lotissement existant :

-**Cette zone C 2157** semble présenter les caractéristiques de « dent creuse » car sur 3 côtés il y a des habitations ou des commerces, et une station d'épuration.

Selon de POS en vigueur (janvier 2001 ?) la zone C 2157 est « urbanisable à court terme »

-**Quant à la C 2154** , selon ce même POS, cette zone et « urbanisable à long terme dans sa partie supérieure »

La distance réglementaire entre une rivière et une zone constructible est de 100m...Or cette distance est bien supérieure entre le haut de la parcelle C 2154 et la rivière

Questions

1- Pourquoi la commune de Louannec (Cf O.F du 8 /06 /2018) veut-elle densifier la partie EST de Kernu+ le quartier de Roc'h Wenn+ Kergado alors que ceux-ci se trouvent plus près du littoral et bien plus éloignés des commerces ?

2- Pourquoi la mairie de Louannec nous a-t-elle refusé 2 Certificats d'Urbanisme le 12/02/2016 et le 23/02/2016 alors que l'enquête publique de révision du PLU se tenait entre le 30/12/2016 et le 14/02/2017 ?
Nous avons rencontré le Commissaire enquêteur le 14/02/2017

3- Quelle est la distance réglementaire entre une zone constructible et une rivière ?

LA-R1.017

- Crec'h Lagadurien - Pleumeur Bodou

Demande à ce que la parcelle lors redevienne Constructible. (2012 - Constructible)

LA-R1.018

crec'h Lagadurien - Pleumeur Bodou

Demande à ce que la parcelle 39 "Le Clos" soit

Constructible.

Bo

LA R1 019

Crée'h lagadurien

Demande à ce que la parcelle 124 devienne constructible.

RO

PL. R1. 02

Jeudi 10 octobre 2019

14h00

la parcelle 391, actuellement en UC est elle dans l'enveloppe agglomérée ? ce terrain restera t'il constructible dans le futur PLUi ?

G Le Roux

Fin de la permanence 17h00

Martine VIART
Présidente
Commission d'enquête

Martine VIARI
Présidente
Commission d'enquête

Jeudi 17 octobre 2019
11h55

Mme L'ANNOT — Contribution modificative déposée par l'UCPT en lieu et place de celle du 4/10/2019 —
Pour le Président

UCPT - Zone de Conditionnement
CS 90114 - 22503 PAIMPOL CEDEX

Paimpol, le 17 octobre 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Maison communautaire de Pleudaniel
Kerantour
22740 PLEUDANIEL

Annule et remplace le courrier remis le 3 octobre 2019

Objet : Contribution à l'enquête publique SCOT LTC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre Union de Coopératives met en marché les légumes de 500 agriculteurs du Trégor-Goëlo en agriculture raisonnée, agriculture biologique, sans pesticide...

Ces entreprises et l'ensemble de la filière légumière de notre territoire, emploient 3 000 personnes à l'année ainsi que des saisonniers en période estivale.

La production légumière du Trégor-Goëlo se remet en cause en permanence que ce soit en matière de production mise en place, de mode de culture et désormais de présentation de nos légumes.

En effet, nous sommes en cours de création d'un atelier pour que les consommateurs puissent trouver des légumes prêts à l'emploi comme par exemple le Coco de Paimpol écossé. Cette orientation permettra à l'avenir de ne transporter que du produit consommable. Cela limitera l'expédition des parties non consommées qui pourraient être alors compostées et réutilisées en amendement des terres.

La nécessaire réactivité vis-à-vis des attentes des consommateurs et des circuits de distribution est, chez nous, culturelle et indispensable pour conserver cette activité sur notre territoire. En contrepartie, elle rend plus difficile la projection à moyen terme. Pour autant, notre histoire nous a aussi amené à rationnaliser de plus en plus les outils collectifs. Ainsi, depuis la création de l'UCPT, le nombre de sites qui réceptionne les légumes et les travaille a baissé de 26 à 4. Ces stations de conditionnement doivent en outre répondre à des exigences de sécurité alimentaire de plus en plus élevées.

Dans ce contexte, et compte tenu des difficultés à adapter notre site de Paimpol (accès au site et surface contrainte par la proximité du centre-ville), nous envisageons à moyen terme de conforter l'activité sur nos sites de Bro Dreger à Camlez et de Lédénez à Pleumeur-Gautier.

Or, le site de Paimpol collecte aujourd'hui 40 700 tonnes de tomates, 10 millions de têtes de chou-fleur, 4 500 tonnes de pomme de terre, 1 000 tonnes de Coco de Paimpol, 1 200 tonnes d'artichauts... dont une partie non négligeable est issue du canton de Lézardrieux car Lédénez ne réceptionne pas, aujourd'hui, ni tomate, ni fraise, ni pomme de terre.

UCPT - Zone de Conditionnement
CS 90114 - 22503 PAIMPOL CEDEX

A l'inverse, le site de Lédénez travaille tous les brocolis, les carottes, les légumes anciens de la zone légumière.

Le transfert du site de Paimpol ou, à minima la réception à Pleumeur-Gautier ou Pleudaniel des volumes de La Presqu'Ile de Lézardrieux travaillés aujourd'hui à Paimpol (10 700 tonnes de tomates, 300 tonnes de pomme de terre...), se traduirait par un nécessaire agrandissement du site de Lédénez ou par la création d'un nouveau site le plus centralisé possible. C'est donc le territoire de la Presqu'Ile de Lézardrieux qui semble le plus pertinent pour accueillir un tel projet mais cela nécessite un accès à du foncier supplémentaire. Il nous semble nécessaire d'envisager une surface supplémentaire de l'ordre de 3.5 à 4 hectares de la zone d'activités de Pleumeur-Gautier. Nous proposons de compenser une partie de cette surface en réduisant la réserve foncière attribuée à la zone d'activité de Camlez à hauteur de 2 hectares maximum. Nous ne pouvons pas envisager de réduire davantage le projet d'extension de la zone d'activité de Camlez car plusieurs projets sont en cours également sur ce site.

Il est sans doute utile de rappeler que la filière légumière est le premier employeur du territoire de Lannion à St Quay Portrieux. L'activité y est dense tout au long de l'année mais s'accentue sur l'été. Dans le secteur de la Presqu'Ile de Lézardrieux, on peut se demander quels seraient les emplois pourvus si la production légumière disparaissait.

Aussi, nous nous étonnons du fait que le projet de SCOT qui est soumis à enquête publique par LTC n'envisage pas d'extension de la zone d'activités de Pleumeur-Gautier.

Il nous semble qu'à moyen terme le désenclavement de la ville de Paimpol et le contournement du bourg de Pleumeur-Gautier par les poids lourds sont des projets cohérents à l'échelle de ce territoire. Pourtant, cela ne pourra s'envisager que si ce projet de SCOT est retravaillé.

Nos activités ne seront pérennisées qu'à la condition également de sécuriser le franchissement des ponts (Canada et Lézardrieux), de mieux gérer les accès aux stations de conditionnement de légumes et vers la RN 12 et de renforcer les réseaux informatiques (fibre optique notamment).

Nous sommes prêts à nous mobiliser pour contribuer à cette réflexion en lien avec LTC, mais aussi GPA et le département car il s'agit d'un véritable enjeu de territoire qui s'inscrit dans un échange avec l'ensemble de ces acteurs.

Dans cette perspective, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

G. BROUDER

UNION DE COOPÉRATIVES AGRICOLES - Agrément 1829 du 19 mars 1977
Groupement de producteurs reconnu par arrêté ministériel du 25.04.83 - 22.30.568
Organisation de producteurs reconnue par arrêtés ministériels du 30.10.97 - 22 FL 2051 (fruits et légumes) 24.10.2002 n°22 431 375 (horticulture) - SIRET 301 863 759 00017 - RCS ST-BRIEUC 301 863 759 - APE 4631 Z - TVA : FR 65 301 863 759
T. 02 96 20 83 30 F. 02 96 20 47 26
ucpt@ucpt-paimpol.com

18/10/2019 à 11h

PT-R1-001+A

↳ PJ = extrait plan cadastral (OB 53)

Étant propriétaire de la parcelle n°53 sur la commune de Loguivy-Plougras
je vous sollicite le maintien du nord de ma parcelle comme constructible (actuellement constructible)
Merci de votre collaboration

PT-R1-002

PT-R1-001

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
COTES D ARMOR
Commune :
LOGUIVY-PLOUGRAS

Section : B
Feuille(s) : 000 B 01
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 20/01/2016

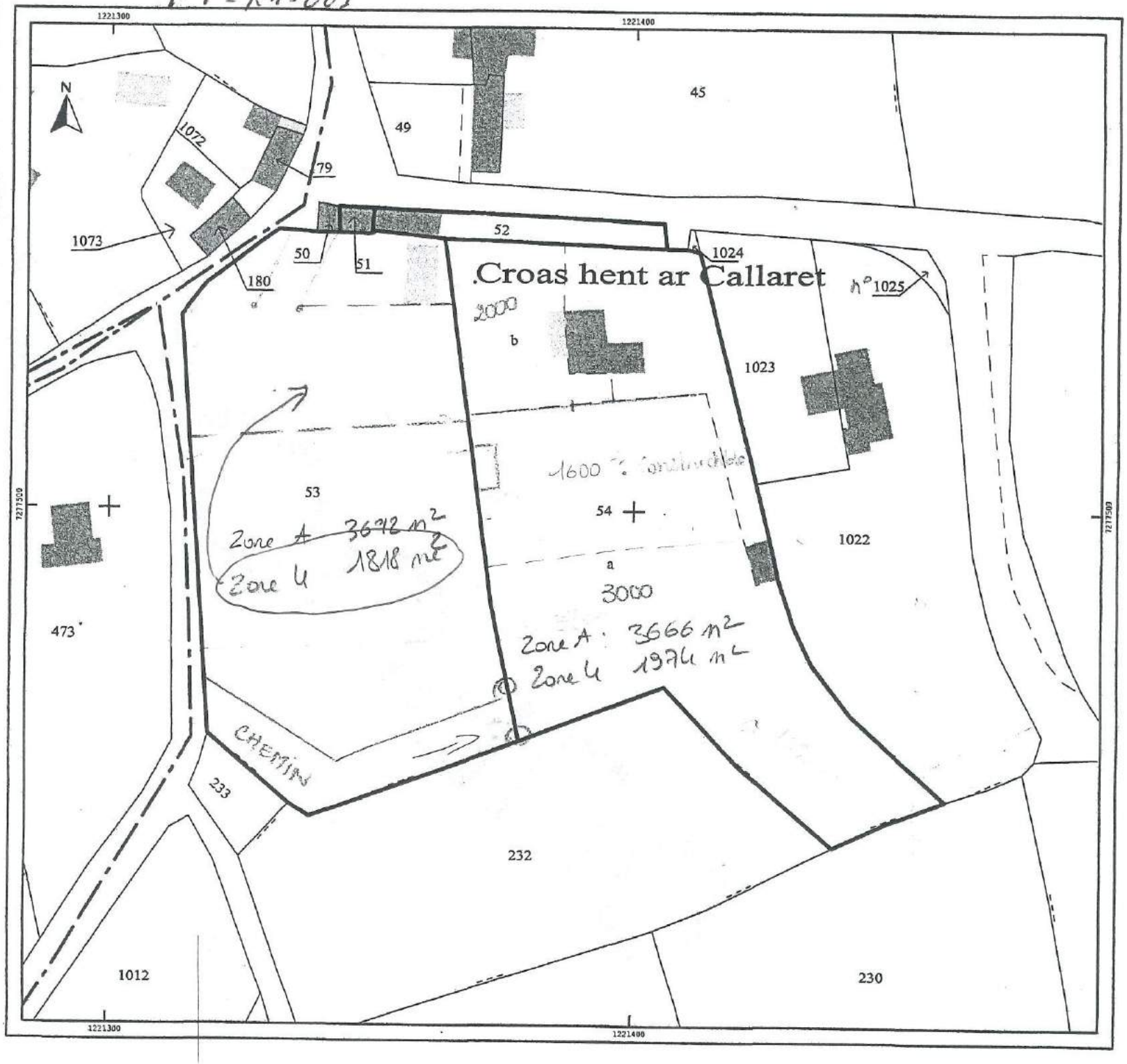
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :
Lannion
Kroas Hent Perros
BP 444

22305 LANNION
Téléphone : 02 96 48 95 94
Fax : 02 96 48 15 81
CDIF.lannion@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : ---/---/---

A ----------,
le ----------
L' ----------



Il serait souhaitable de créer un pôle secondaire au sud de l'agglomération. A Plouneret par exemple où il existe des axes de communication. (RN12, Ligne Paris Brest)

Fin de permanence à 12h00

J.P. SPARFEL

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

199

PN-R1-001

La nouvelle qualification de la Zone d'Activité du Châtel dans le nouveau SCOT n'est pas acceptable, à 2 titres :

Economiquement.

Cette zone est active, les artisans sont porteurs de projets (à court et moyen terme) qui poussent vers un agrandissement ou du moins une exploitation de sa taille telle que prévue initiallement par LTC.

L'arrêt d'exploitation de la zone d'activité provoquera au final le départ des artisans vers une autre commune, ce qui aura un impact important sur le développement économique de Plestin.

Environnementalement :

L'espace dédié à la zone du Châtel n'est pas entièrement exploité, pour autant, la partie étude, réseaux et

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

energie est crée.
- Il n'y aura donc pas d'impact sur l'environnement et pas de consommation de terres agricoles.
- Un arboretum de 3600 m² a été créé avec plus de 120 especes d'arbres differentes) benevollement sur la zone à l'endroit de l'ancienne dechetterie (non constructible) sur cette zone, ce qui est un bel exemple d'integration et de respect de l'environnement.
- La bande non-habitée qui fait défaut au regard de la loi litterale, entre Plestin et la zone du Chatel, n'est que de quelques centaines de metre... c'est en fait une chance pour Plestin puisque cela évite les nuisances sonores pour les riverains.
- La position de la zone évite également que tous les transporteurs routiers venant de la RN12 ne transit par le bourg de Plestin, là encore c'est un atout pour cette zone.

En terme de fonjabilité energetique de respect de la terre et des citoyens qui sont investis dans la vie economique, créer ce qui existe déjà est une aberration et un non-sens.

PN-R1-002

Je suis revolté par la qualification de la zone d'activité du chatel dans le futur SCOT :
Je suis acteur dans la zone depuis 2005, propriétaire d'un terrain de 3000 m² dans la zone et après 3 ans de mise en sommeil pour des raisons de santé, je reprend mon activité et souhaite construire un bâtiment pour accroître mon activité et pouvoir le céder à mes fils qui pensent prendre la relève dans un futur proche.
On nous dit qu'il en sera fait une autre ailleurs, mais pourquoi alors encore détruire des terres Agricoles, la faune, la flore pour supprimer et remplacer quelque chose déjà existant et qui n'apporte elle aucune nuisance pour les Letinois avec son emplacement en sortie de Commune et en direction d'un axe important ⇒ RN12 Brest Rennes !!!
Tous les acteurs de la zone ou investissent pour la plupart leur argent mais aussi leur carrière professionnel dans ce lieu que deviendra t'elle si on en empêche dévoluer aujourd'hui dans nos acquis à la sueur de notre front.
On nous parle tous les jours de réchauffement climatique et

avec abérations on va encore détruire un bout de planète inutilement et mettre encore des entreprises en périls.
C'est encore un coup bas pour la vie économique et les emplois locaux.
En fin tout ça est une abération et il est inutile de défaire pour refaire.

POKVAN

PN-R1-003

La zone artisanale du Chatel existe et il n'y a aucun recours de la "pelle". Plestin-Environnement n'est d'ailleurs pas opposé à une extension limitée de cette zone. Il semble absurde de créer une nouvelle zone sur la route de Lannion en détruisant une zone agricole.

Le Président de Plestin-Environnement E. de Saint-Laurent

PN - R1 - 004

Les espaces protégés autour de la Lieue de Grève occupent un espace considérable. Le problème c'est que tous ces espaces sont séparés les uns des autres. Par exemple la Lieue de Grève est entièrement en "espaces protégés" mais en 4 zones qui correspondent à 4 communes : Plestin les Grèves, Trédarzec, Saint-Michel-en-Grève, Trébeurden. Lanmeur. Tous les côteaux boisés autour de cette baie sont également en zones protégées. Il serait donc extrêmement souhaitable de créer une zone globale unique pour protéger le mieux possible un site absolument unique

Le Président de Plestin - Environnement E. de Saint Laurent

FN-R1_005
Remis courrier en main propre de Mr MALON Bernard (9 pages)

PN-R1-005

Locquirec, le 17/10/2019

ENQUETE PUBLIQUE du - SCOT -

Du 16/09 au 18/10/2019

22310 - Plestin les Grèves

A l'attention de Madame la Présidente.

Terrain cadastré - A 1397 – 991 m2

Lotissement de Kervigné

Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain dans un lotissement, sur la commune de Plestin les Grèves.

J'ai déposé une demande de Certificat d'urbanisme , à la mairie de Plestin les Grèves, le 02/06/2016. Elle m'a été refusée : motif : « Considérant que le projet constitue une extension de l'urbanisation qui n'est pas en continuité avec un village ou une agglomération « .

Je ne comprends pas ce refus, car :

Mon terrain est situé dans le **secteur, déjà urbanisé selon la loi ELAN, et défini dans le document graphique N° 5 du SCOT** .

L'urbanisation du secteur est importante et ancienne. Il y a environ **80 habitations**.

Il fait partie du **Lotissement de Kervigné**, approuvé par **arrêté préfectoral du 11/09/1967.** **(Lot N° 19, cadastré N°- A 1397 – pour 991 m2)** . Les 22 lots sont bâtis, sauf 2, dont le mien. Il est bordé de 3 cotés par un terrain bâti et du 4 éme par la rue de Kervigné .

Il bénéficie de **tous les équipements publics** :

Eau potable.
Electricité.
Assainissement.
Voirie. Accès direct, rue de Kervigné.
Eclairage public
Lignes téléphoniques

Il n'y a donc **pas d'extension d'urbanisme.**

Ma parcelle **ne consomme pas de Terrain Naturel,**
ni de Terre Agricole.

Le terrain est situé **à plus de 300 m de la Mer** (A vol d'oiseau).

En conclusion, je demande que **mon terrain reste constructible** et je suggère que la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) passe sur la rue de Kervigné, au droit du lotissement de Kervigné.

PJ : - Copie du Certificat de l'arrêté préfectoral du lotissement de Kervigné, du 02/04/1971.
- Extrait cadastral de Plestin les Grèves.
- Document graphique N° 5 du SCOT- Espaces Proches du Rivage.(EPR).
- 2 Copie s.« Avis et conclusions de la commission d'enquête PLU du 23/02/2017.
Page 20 et 25 .

PREFECTURE
des
COTES-DU-NORD

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

2, Place du General-de-Gaulle
SAINT-BRIEUC

Prière de rappeler le Service dans la réponse et ne traiter qu'une seule affaire dans chaque lettre.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LOTISSEMENTS

Application des décrets des 31 décembre 1958 et 28 juillet 1959

CERTIFICAT

LE PREFET des COTES-du-NORD Officier de la Légion d'Honneur, certifie qu'un arrêté préfectoral du 11 Septembre 1967, pris en application de la législation sur les lotissements, a autorisé le lotissement d'un terrain cadastré section A n° 439 440 441 443 990 et991 du plan cadastral de la commune de PLESTIN LES GREVES, au lieu dit "Kervigné" et appartenant à M. LE COULM.

Il rappelle tout spécialement que, conformément aux dispositions légales, le lotisseur doit faire effectuer les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement dans les conditions prévues au projet de lotissement ou imposées par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.

Le présent certificat est délivré à Me Jean LE LAY, notaire à LANNION (29 N), en vue de la vente de ~~deux~~ la Totalité des 1 soit : 22 à M. -

Saint-Brieuc, le 2 Avril 1971

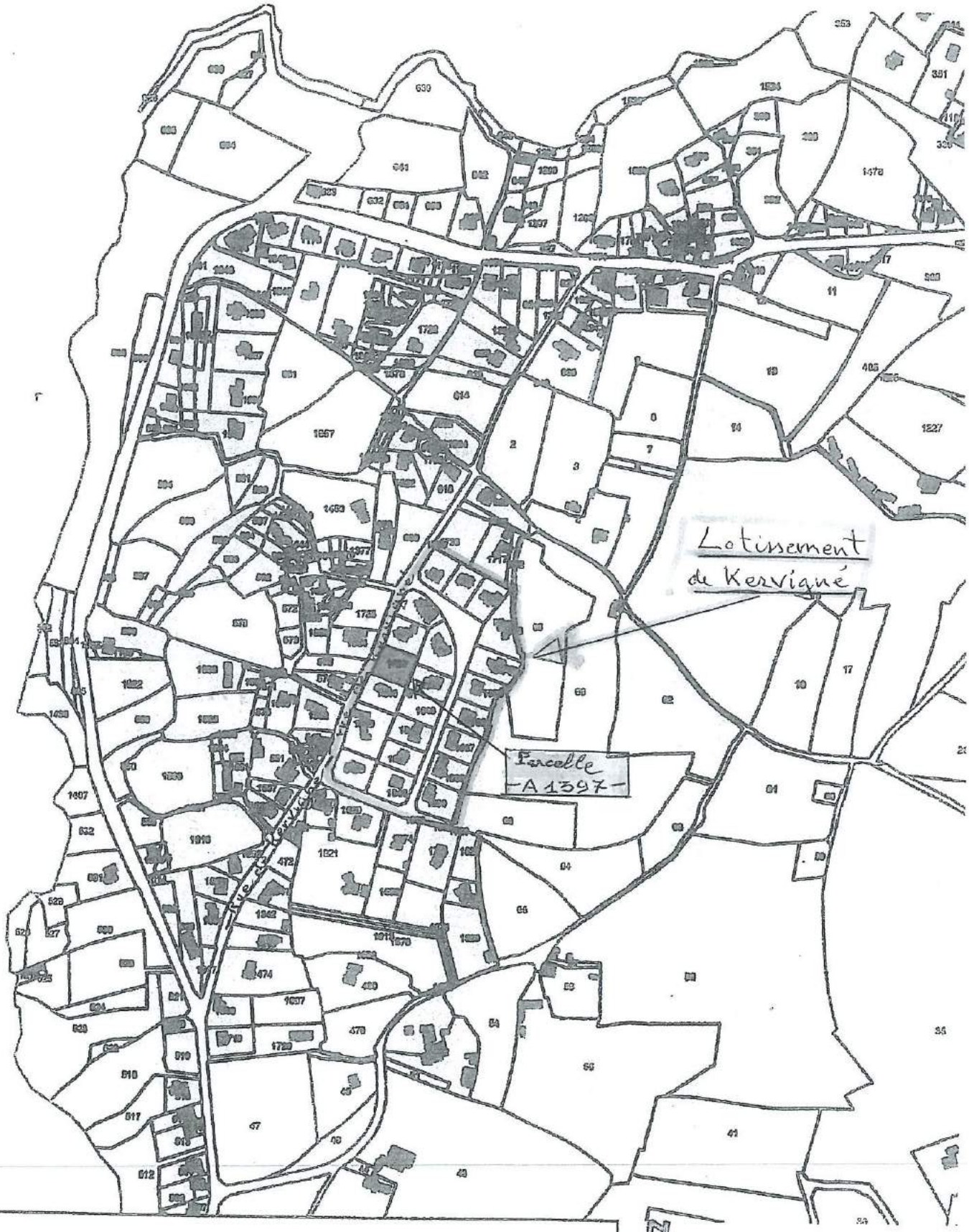
Pour le Préfet et par délégation
le Directeur Départemental de l'Equipement
Pour le Directeur Départemental de l'Equipement
le Chef Adjoint de Service Administratif
chargé du groupe Urbanisme
Opérationnel et Construction

A. HUBERT

3/7

Extrait cadastral PLESTIN LES GREVES

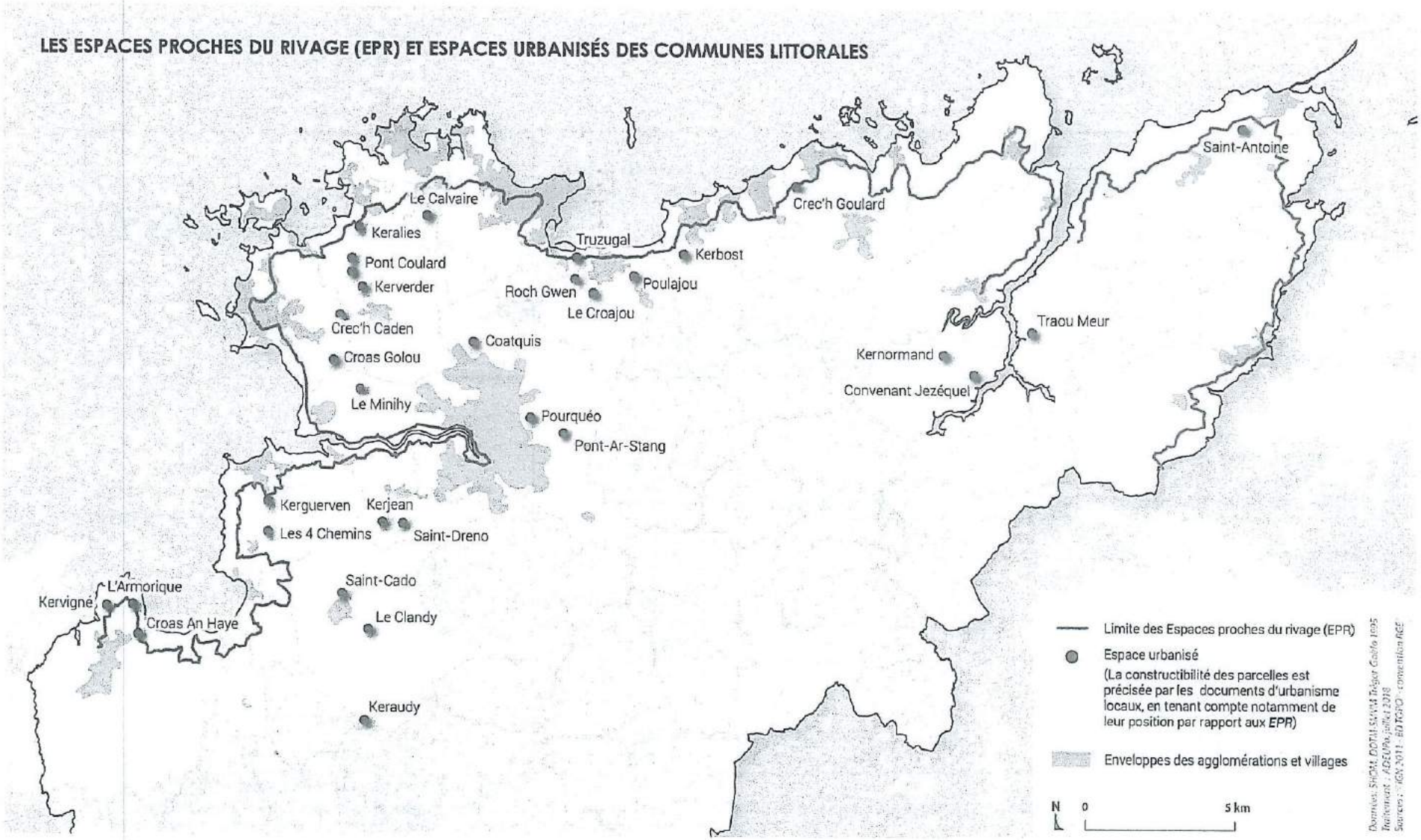
29/11/2016



Origine cadastre - Droits de l'Etat réservés - Informations non contractuelles n'engagent pas la reposnbilité de la collecrtivité

1/5 000

4/5



Document graphique n°5

Les espaces proches du rivage (EPR) et espaces urbanisés des communes littorales

4/5

Avis de la commission d'enquête PLU 23/02/2017

KERVIGNE le commissaire enquêteur considère que le secteur densément bâti de Kervigné, constitue un espace urbanisé de densité très importante au sens de la loi Littoral. Seule densification de ce secteur aggloméré lui paraît possible.					
C.7	MIALON, Bernard	1397	Terrain 991m²dans un lotissement d'environ 80 habitations. Classement en zone constructible	UN	Secteur d'habitat très important. Seuls 2 lots non bâtis dents creuses. Il est difficilement incompréhensible de ne pas autoriser ces deux anciennes parcelles à être construites. Avis favorable malgré prescriptions Loi Littoral.
C.14	PETITJEAN, Suzanne	535-536-1013-1014-1015-1017-1062-1063-1064	Demande le reclassement en zone UN des parcelles 535-1014-536 et le tracé de limite de zonage suive la limite de la route de la Corniche.	NI-UN et A	Avis favorable au maintien du classement UN et au projet PLU. Avis favorable au déplacement de la limite de zonage NI le long de la route de la corniche sans effet sur le projet de PLU et faciliterait la lecture graphique.
C.15	SCI AR STANKIEZ	1015-1013	Demande le déplacement de la limite graphique séparant la zone A et NI qui coupe la propriété, au long de la route de la Corniche.	NI et A	Avis favorable au déplacement de la limite de zonage NI le long de la route de la corniche, limit naturelle, sans effet sur le projet de PLU et faciliterait la lecture graphique.
R.9	COZIAN, Bernard	622-615 1376	Il s'agit d'une même propriété à 3 parcelles. 2 classée en « A » et une bâtie en « UN » demande d'uniformiser le classement en UN des trois parcelles.	A UN	Le classement UN des deux parcelles enclaverait parcelle sise au Nord et classée A. Le classement UN n'apporte aucun avantage particulier au 2 parcelles « A ». Avis défavorable, maintien au projet du PLU.
REUN ROUZ					
C.8	CORDUAN, Paul	1888	Terrain 1225m² dans secteur très urbanisé, demande classement parcelle en zone constructible.	N	Zone boisée au PLU et classée N. Déboisement réalisé par le propriétaire... Extension d'urbanisation. Avis défavorable.

Conclusion - Commission d'enquête PLU (25)
du 23/02/2017

Des deux suggestions suivantes au regard de l'activité économique de la commune et de la situation antérieure du bâti dans deux lotissements anciens :

- Maintenir absolument l'OAP 6 de la Z.A. du Chatel seul élément réel de développement, de maintien et de dynamisme économique et artisanal de la commune.
- Revoir à terme les problèmes d'in-constructibilité des « dents creuses » sises en lotissements à Reun Rouz et Kervigné.

Les autres propositions, faites par le commissaire enquêteur dans le cadre de ses conclusions, doivent être considérées comme des suggestions.

Le 25 février 2017

Le commissaire enquêteur titulaire,
Jacques, SOUBIGOU, Titulaire

LA. R1. 020 + A1

Vendredi 18 octobre 2019

Mmes Le Bazic, Mme LEMOAL, MR GESTIN M.

RNVP les plumes de Tribaudeau, Mme KLIMM

remise d'une lettre de 4 pages.

Remise en cause des SDU de Coas Gdou et Cuh Caden

" " " du Village de Penvern

Demande de prise en compte du Village de l'Armor

les P.L.Umés de Trébeurden

RIEN DE VA PLU
6 CHEMIN DE POUL ART RANET
22540 TRÉBEURDEN
associationrnvp@gmail.com

LA-R1, 020 +A1

Trébeurden, le 16 octobre 2019

Madame La Présidente, Messieurs les Membres de la commission d'enquête SCOT.

Notre association qui a toute légitimité à intervenir pour ses adhérents de la commune de Trébeurden souhaite s'exprimer sur le SCOT pour les points suivants :

1- Dans le cadre de l'avis des PPE, les services de l'ETAT souhaitent interdire dans les SDU (secteurs déjà urbanisés) que les hameaux de Croas golou et Crech'caden soient classés en secteurs à urbaniser. Ils invoquent pour cela que le critère de densité figurant dans la loi ELAN n'est pas pris en compte de façon explicite.

Nous ne comprenons pas cette argumentation. En effet, la loi ELAN, dont l'élaboration à l'Assemblée nationale et au Sénat a tenu compte des remarques de notre association, ne caractérise aucunement les critères définissant les hameaux ou les zones à urbaniser. Si elle précise très clairement que la densification de l'urbanisation doit se faire au sein du périmètre sans extension possible du SDU, elle n'indique nullement un nombre de maison, des critères d'aménagement, d'assainissement, de viabilisation ... Au contraire elle laisse le soin de la définition de ces critères au SCOT. Or celui du Trégor a déjà tranché quant au nombre de d'habitations minimum d'un hameau ou d'une zone à urbaniser, c'est 30. Or, les hameaux de Croas Golou, de Crec'h Caden ou de l'Armor sont largement au-dessus de cette limite. De plus, ils sont anciens et disposent déjà de voirie, assainissement, voies de circulation diverses... En conséquence les quelques divisions foncières qui pourraient y être réalisées représenteraient de la densification puisque situées à l'intérieur de l'enveloppe du hameau sans l'étendre. N'est-il pas cohérent de favoriser une densification dans les tissus existants ? (Cf. DOO pièces écrites intro page 30)

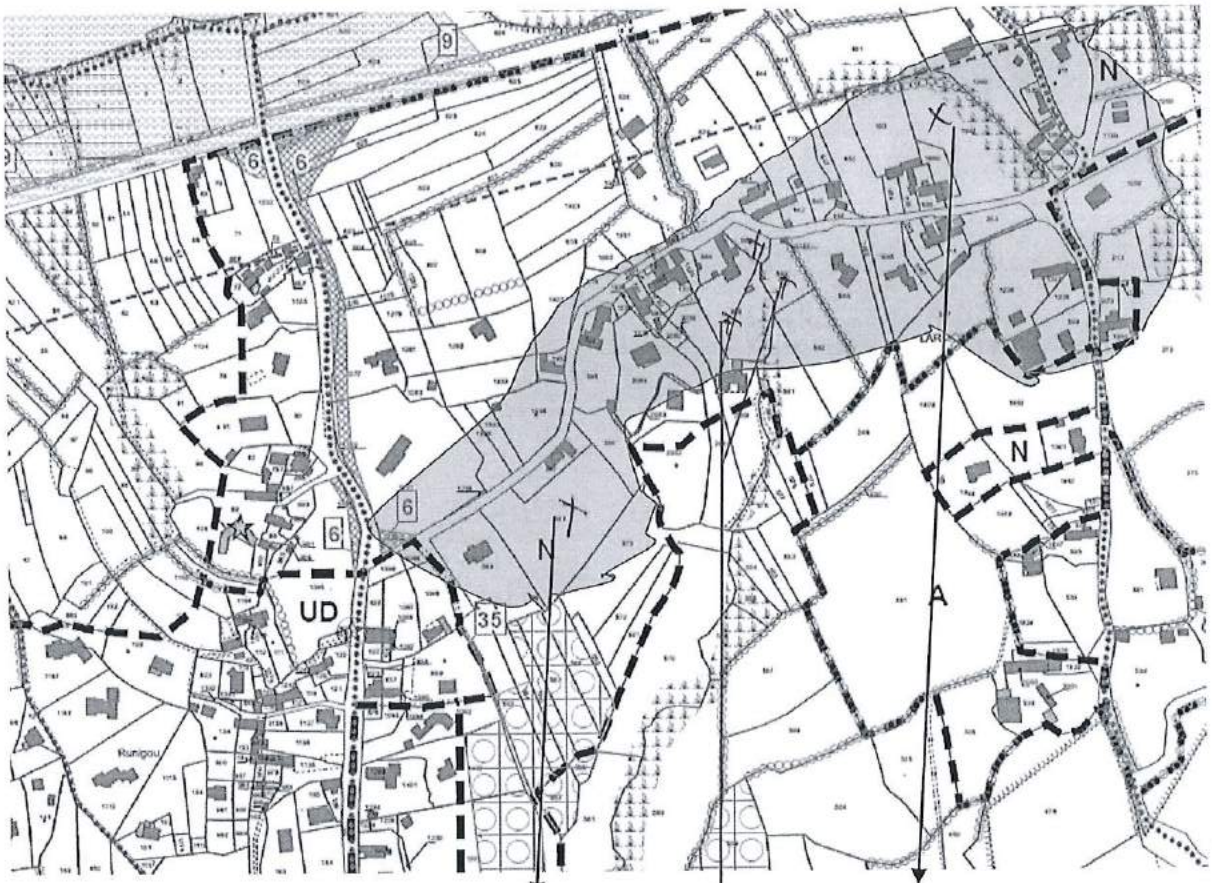
Enfin, ils sont tous particulièrement qualifiés pour répondre à l'un des objectifs emblématiques de la loi ELAN, c'est à dire combler les dents creuses en ruralité. Nier tout particulièrement ce fait exposerait les avis contraires à démontrer devant une future juridiction, pourquoi ils refuseraient aux ruraux de combler les dents creuses d'un petit bourg, d'un hameau ou d'une zone à urbaniser.

En conséquence nous nous opposons fermement à l'avis des PPE refusant aux hameaux de Trébeurden le statut de zone à urbaniser.

les P.L.Umés de Trébeurden

RIEN NE VA PLU
6 CHEMIN DE POUL ART RANET
22560 TRÉBEURDEN
associationrnvp@gmail.com

LA. R1. 020
+ A1



Parcelle 598

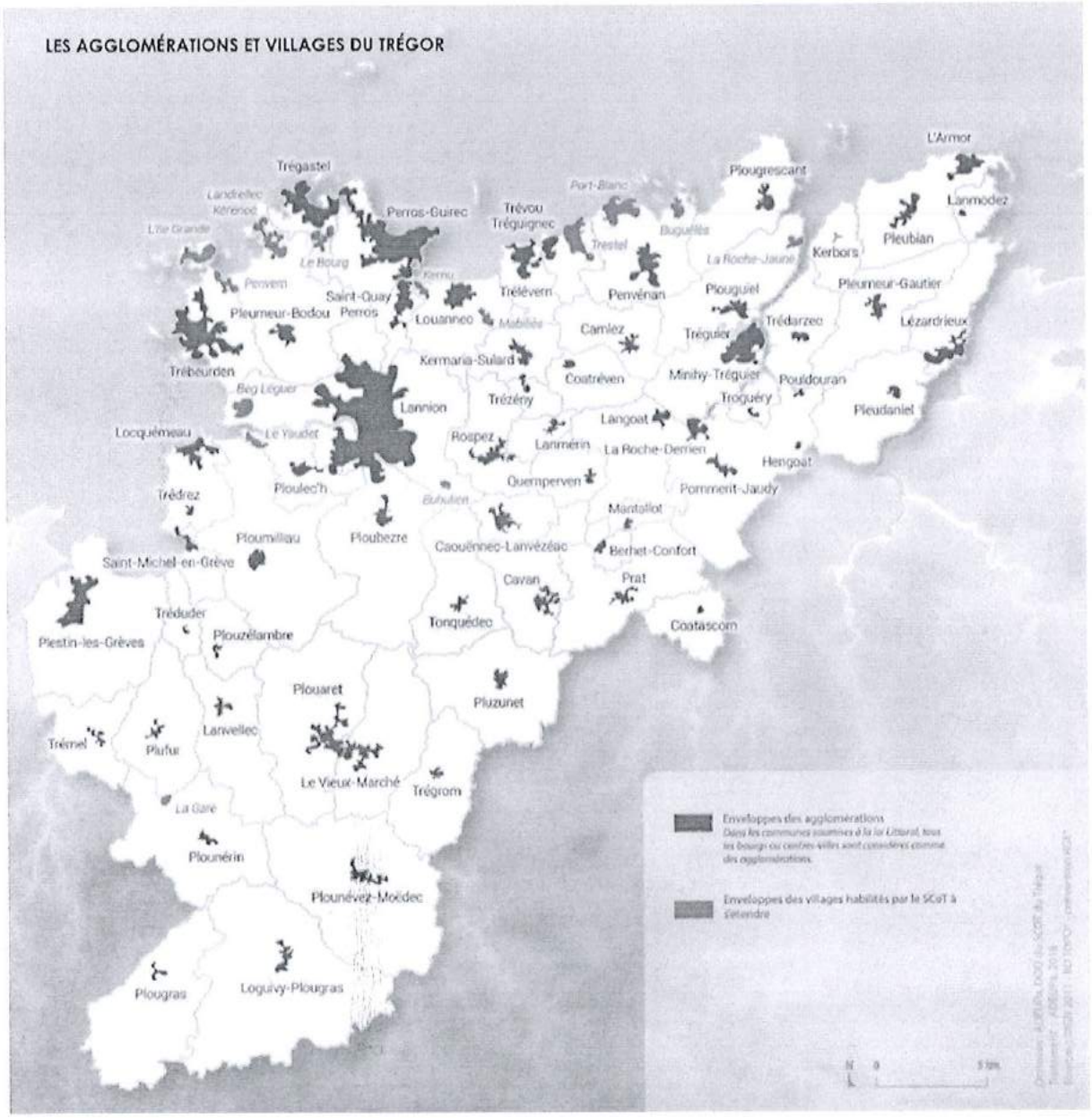
parcelle 1661

parcelle 581
582
583

les P.L.Umés de Trébeurden

RIEN NE VA PLU
6 CHEMIN DE POUL ART RANET
22560 TRÉBEURDEN
associationrnvp@gmail.com

LA. R1. 020 + A.



Nous vous remercions d'intégrer à l'enquête publique les remarques que nous avons formulées, et, recevez Madame la Présidente et Messieurs les membres de la commission nos respectueuses salutations.

Didier JULIENNE, Président

LA-RU-021

1450 1453 1455 1431 1430 1451 31

je souhaite savoir si ces parcelles sont bien incluses dans l'enveloppe urbaine du secteur de Lannion/Pleubian/Servel alors qu'étant classées en 2AU dans le PLU actuel.

LA-R1-027 + A1 + A2

Cette parcelle ex n° 1593 devenue section G n° 485 de 1078 m² à Ploumilliau était non constructible. Elle a fait l'objet d'un accord lors de la cession de plus de 4000 m² pour la réalisation du rond point de la croix rouge.

L'accord verbal de le mettre en constructible nous avait été donné lors des négociations afin d'accélérer la réalisation du rond point.

Aujourd'hui cette parcelle isolée et entourée de

voies de circulation n'est en revanche plus accessible ni intéressante pour un cultivateur.

Nous reformulons la prise en compte de l'accord qui nous avait été donné lors des négociations.

Pièces jointes : - Extrait du plan cadastral
- jugement du T.A de Rennes du 26/10/18
5 pages.

Département :
COTES D ARMOR

LA-R1-022-A1

Commune :
PLOUMILLIAU

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Lannion
Kroas Hent Perros BP 444 22305
22305 LANNION
tél. 02 96 48 95 94 -fax 02 96 48 15 81
CDIF.lannion@dgfip.finances.gouv.fr

Section : G
Feuille : 000 G 02

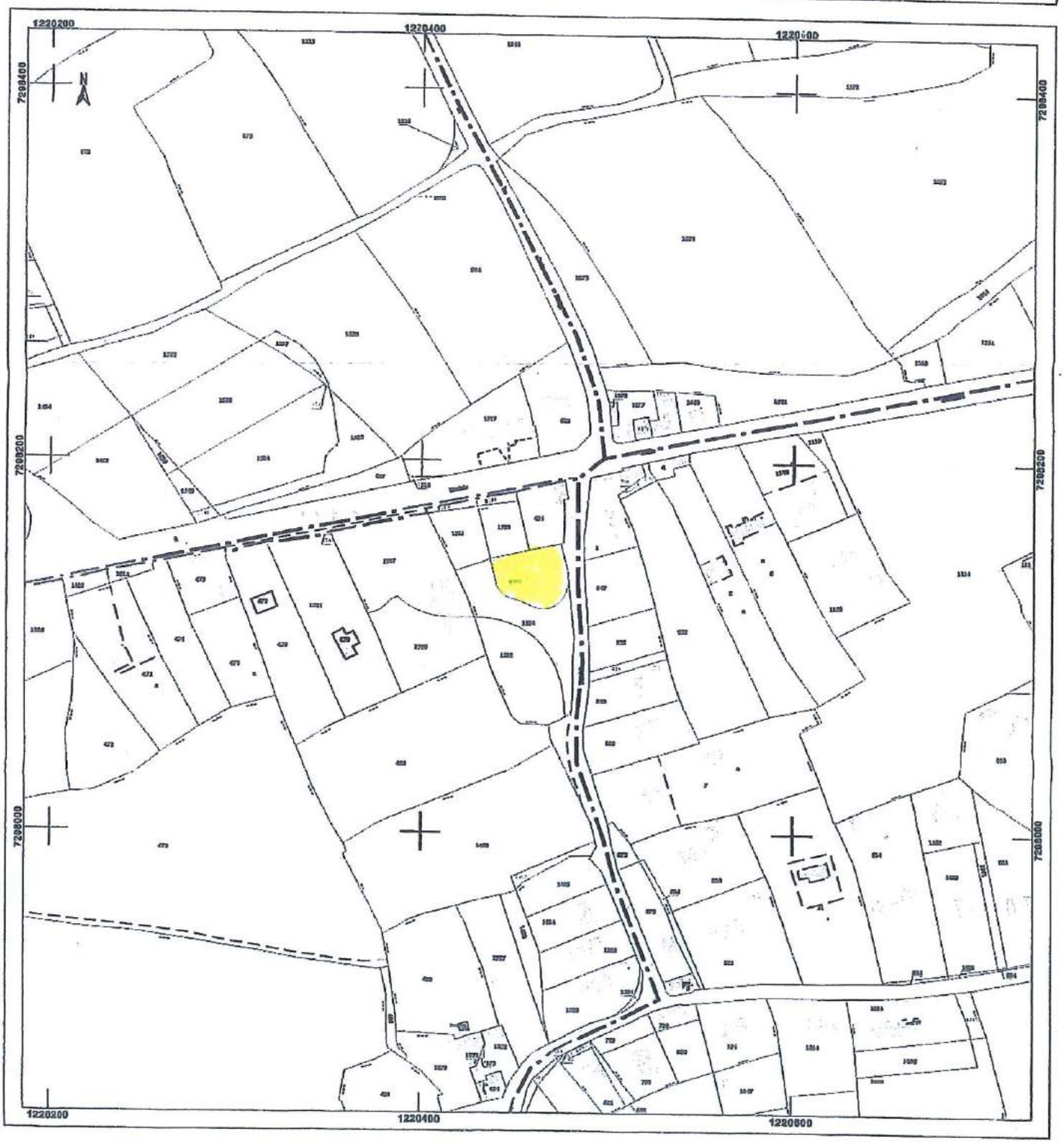
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 27/02/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LA-R1-022-A2

(1)

REPUBLIQUE FRANCAISE

Rennes, le 26/10/2018

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES
3, contour de la Motte
CS 44416
35044 RENNES Cedex
Téléphone : 02.23.21.28.28
Télécopie : 02.99.63.56.84

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9 h 00 à 12 h 30 - 13 h 30 à 16 h 15

Dossier n° : 1804820-6
(à rappeler dans toutes correspondances)
PREFECTURE DES COTES-D'ARMOR c/
COMMUNE DE PLOUMILLIAU
Vos réf. : PC du 5-07-18 - Ploumilliau - REFERE
NOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE DE REFERE
Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint l'expédition de l'ordonnance en date du 26/10/2018 rendue par le juge des référés, dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

Si vous estimez devoir faire appel de l'ordonnance qui vous est notifiée, il vous appartient de saisir dans un délai de 15 jours la COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE NANTES, 2 place de l'Edit de Nantes BP 18529 44185 NANTES CEDEX 4 d'une requête motivée **en joignant une copie de la présente lettre.**

A peine d'irrecevabilité, la requête en appel doit :
- être assortie d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée.
- être présentée par un avocat.

Enfin, si une demande d'aide juridictionnelle a été déposée, il vous appartient également de justifier de ce dépôt.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES

cg/mav

N° 1804820

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Grenier
Juge des référés

Le juge des référés,

Ordonnance du 26 octobre 2018

54-035-02
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 11 octobre 2018, le préfet des Côtes-d'Armor demande au juge des référés du tribunal d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, repris à l'article L. 554-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté portant permis de construire délivré le 5 juillet 2018 par le maire de la commune de Ploumilliau à M. Alan Salaün en vue de la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé au lieu-dit « La Croix Rouge ».

Il soutient que :
- son déféré est recevable ;
- il existe un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire du 5 juillet 2018 qui méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dès lors que le terrain faisant l'objet du permis de construire est situé à deux kilomètres au nord du bourg au lieu-dit « La Croix Rouge », dans une zone caractérisée par une urbanisation discontinue et peu dense qui ne peut être regardée comme un village ou une agglomération au sens de ces dispositions.

Par un mémoire en défense, enregistré le 19 octobre 2018, M. Alan Salaün conclut au rejet de la requête.

Il soutient que :
- le terrain lui a été vendu comme étant constructible ;
- il n'a que 21 ans et a mis toutes ses économies dans ce projet ;
- le terrain n'est pas isolé mais il y a plusieurs maisons, y compris neuves, à proximité.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 octobre 2018, la commune de Ploumilliau conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :
- la parcelle litigieuse est classée en zone Ud du plan local d'urbanisme de la commune de Ploumilliau ;

sur le territoire de la commune de Ploumilliau. Par une décision du 28 août 2018, reçue le 30 août suivant, le maire de la commune de Ploumilliau a rejeté le recours gracieux que lui avait adressé le préfet des Côtes-d'Armor, le 14 août 2018, en vue du retrait de cette décision. Le préfet des Côtes-d'Armor demande la suspension, sur le fondement de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, dont les dispositions sont reprises par l'article L. 554-1 du code de justice administrative, de l'arrêté portant permis de construire en date du 5 juillet 2018.

Sur les conclusions à fin de suspension :

3. Aux termes de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme : « *Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, (...)* ». Selon l'article L. 121-8 du même code : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* ». Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages. L'exigence de continuité étant directement applicable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans une commune littorale doit vérifier, dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, si, à la date à laquelle elle statue, l'opération envisagée est réalisée "en continuité avec les agglomérations et villages existants". Il en va ainsi alors même que le plan local d'urbanisme, en compatibilité avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur ou, en l'absence de ces schémas, avec les dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme, le cas échéant précisées par une directive territoriale d'aménagement ou par un document en tenant lieu, aurait ouvert à l'urbanisation la zone dans laquelle se situe le terrain d'assiette.

4. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans et photographies produits, que le terrain d'assiette du projet est situé au lieu-dit de « La Croix Rouge » sur le territoire de la commune de Ploumilliau, commune littorale. Le lieu-dit « La Croix Rouge » est situé à environ 2 kilomètres au nord du bourg de Ploumilliau. Ce secteur se caractérise par deux zones construites, l'une au nord de la route départementale n° 786, qui constitue une zone d'activités comportant une vingtaine de bâtiments de type hangars et l'autre au sud-ouest du terrain d'assiette du projet, lui-même situé au sud de la route départementale. Cette seconde zone comporte également une vingtaine de constructions. Ces deux zones sont séparées par d'importantes étendues naturelles et agricoles, entrecoupées de constructions disséminées. Trois constructions, dont le restaurant, jouxtent le terrain d'assiette du projet à l'est ainsi qu'un rond-point et deux voies délimitant une aire de covoiturage à l'ouest de celui-ci. À l'ouest de ce rond-point une dizaine d'habitations sont construites. De l'autre côté de la route départementale, en face du terrain d'assiette du projet, il existe également quelques constructions. Ces zones construites sont cependant entrecoupées de terrains demeurés à l'état naturel. En outre, au-delà de ces quelques constructions, le terrain d'assiette du projet est entouré de zones non construites au nord de la route départementale, au sud-ouest, au nord-est et, dans une moindre mesure, au sud-est.

5. Eu égard à la configuration des lieux caractérisée par une urbanisation diffuse très aérée, le lieu-dit de « La Croix Rouge » ne peut être regardé comme une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs des constructions au sens de l'article L. 121-8 du code de

l'urbanisme. Il ne se trouve pas davantage dans une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Ainsi, le lieu-dit de « La Croix Rouge » ne peut être regardé comme une agglomération ou un village existants au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Par suite, alors même que le terrain d'assiette du projet litigieux est situé en continuité avec quelques constructions isolées et classé en zone Ud, zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, du plan local d'urbanisme de la commune de Ploumilliau, ce terrain n'est pas situé en continuité avec le village de Ploumilliau ou avec une zone caractérisée par un nombre et une densité significatifs des constructions.

6. Il résulte de ce qui précède, qu'en l'état de l'instruction, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est propre à créer un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire litigieux. Il y a lieu, en conséquence, de suspendre l'exécution de l'arrêté du 5 juillet 2018 du maire de Ploumilliau jusqu'à ce que le tribunal statue au fond sur les conclusions tendant à son annulation pour excès de pouvoir.

ORDONNE:

Article 1er : L'exécution de l'arrêté portant permis de construire délivré le 5 juillet 2018 à M. Salaün par le maire de la commune de Ploumilliau est suspendue jusqu'à ce que le tribunal statue sur les conclusions tendant à son annulation pour excès de pouvoir.

Article 2 : La présente ordonnance sera notifiée au préfet des Côtes-d'Armor, à la commune de Ploumilliau et à M. Alan Salaün.

Une copie de la présente ordonnance sera adressée, en application de l'article R. 522-14 du code de justice administrative, au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Saint-Brieuc.

Fait à Rennes le 26 octobre 2018.

Le juge des référés,	Le greffier,
signé	signé
Ch. Grenier	M-A. Vernier

La République mande et ordonne au **préfet des Côtes-d'Armor** en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme
Le Greffier du
Tribunal Administratif de Rennes

LA-R1_023

remis courrier en main propre - 2 pages.

LA - R1 - 023

1/2

Lannion-Trégor Communauté
Schéma de Cohérence Territoriale

Enquête publique sur le projet Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor
(Du 16 septembre 2019 à 9h00 au 18 Octobre 2019 à 17h00)

Remarques transmises par écrit au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 Rue Monge, Lannion,

lors de la permanence des membres de la Commission d'Enquête le vendredi 18 octobre 2019.

Texte commenté :

Document d'Orientations et d'Objectifs
3.1.1. Les agglomérations, villages et espaces d'activités extensibles
Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.

Cette caractérisation me parait excessive dans l'application de la loi ELAN, en ce sens que le texte ignore la notion de hameau qui existait auparavant et qui n'est nullement supprimée par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018.
Voici le texte de cette loi, intégrée au Code de l'Urbanisme, à l'article L.121-8 :

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Je considère que l'interprétation faite par LTC de cette loi ELAN est maximaliste, orientée vers une protection juridique maximale des services chargés de l'urbanisme, et ne tenant aucun compte des souhaits de la population concernée.
Mes remarques concernent essentiellement la densification des hameaux que la loi ELAN corrige par rapport à la loi Littoral de 1986 en assouplissant son application en dehors de la bande littorale des 100m, dans des espaces déjà urbanisés, non diffus, équipés de voies de circulation et de réseaux d'eau potable, d'électricité, de collecte de déchets, ...
Il n'est pas question de permettre l'extension de ces espaces, mais de conserver la possibilité de <u>densifier</u> l'habitat dans les vrales « dents creuses », principalement lorsque celles-ci sont complètement entourées de constructions, et inexploitables pour une activité agricole du fait de leur accès ou de leur surface, ce qui conduira à terme à des friches sauvages en milieu de zones habités, friches pourtant dotées de voies d'accès et des réseaux nécessaires.

C'est d'ailleurs ce que précise Mr. Richard FERRAND, président de l'Assemblée nationale, sur son site Internet (www.richardferrand.fr) dont voici un extrait :

« Dents creuses » et énergies renouvelables : la loi ELAN au service des territoires
Fruit de dix mois de concertation avec les élus locaux, les professionnels et les associations, la loi ELAN (portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) vient d'être adoptée en commission mixte paritaire à l'Assemblée nationale. J'y ai porté des amendements sur des enjeux majeurs pour nos territoires et particulièrement le Finistère.
La loi ELAN vient ainsi corriger à la marge la loi Littoral de 1986, afin de permettre le comblement des « dents creuses », tout en respectant les enjeux de préservation de la zone littorale.
Les nouvelles dispositions autoriseront désormais les projets de constructions et d'installations sous deux conditions : ils devront exclusivement porter sur l'amélioration de l'offre de logement et l'implantation de services publics, et devront se situer en dehors de la bande dite des « 100 mètres », des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.
Elles permettront et encadreront également le recours à la procédure simplifiée de modification pour les PLU (Plan Locaux d'Urbanisme) et les SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale), pour plus d'efficacité dans la mise en œuvre de ces mesures.

Si l'on en croit Mr Ferrand, la loi ELAN a donc été élaborée pour prévoir un assouplissement permettant, en dehors des agglomérations et villages, l'urbanisation des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés.

Je précise aussi que l'article 121-8 ne précise pas le nombre d'habitations nécessaires pour définir un « espace urbanisé » ni la structuration des voies de circulation. Ceci conduit à des diversités de définition, le SCoT du Pays de Brest par exemple spécifiant un minimum de 20 constructions alors que celui de LTC en exige 30.

Je rappelle également que le document « Les grandes orientations du nouveau SCoT du Trégor » validé lors de la séance de Conseil Communautaire du 12 décembre 2017 précise dans le chapitre 3 « **modes d'urbanisation** », en page 44, les moyens de densification à utiliser : **Des constructions à réaliser en priorité dans les enveloppes constituées ... En optimisant le bâti existant et les « dents creuses»**. Ceci n'apparaît pas en concordance avec la définition approuvée ensuite par le Conseil Communautaire lors de la validation du DOO.

Une « dent creuse », c'est une parcelle vierge, d'une superficie relativement modeste, entourées de constructions sur ses côtés. L'urbanisation d'une dent creuse ne conduit pas à un étalement urbain. L'enveloppe du bâti environnant n'est pas augmentée du fait d'une éventuelle nouvelle construction.

Il paraît tout à fait logique de limiter les extensions d'urbanisation qui impactent les espaces agricoles. Il me paraît néanmoins excessif de vouloir interdire toute construction sur une parcelle « enclavée », inexploitable par l'agriculture, pour laquelle le propriétaire paie depuis longtemps un impôt foncier sur terrain constructible. Que deviendront ces parcelles si aucune utilisation n'est possible ? Y aura-t-il un ajustement de l'imposition à appliquer à ce type de terrain ? Y aura-t-il un remboursement des taxes foncières prélevées avant le changement de caractérisation ?

LA-R1-024 + A1

- J'ai déposé une pièce partie concernant le surface commerciale dans les gens de comptabilité et dans le ECP.

LA-R1-024-A1

ENQUETE PUBLIQUE SCOT DE LANNION TREGOR COMMUNAUTE

Document d'orientations et d'objectifs

Chapitre 2.3. Le commerce

La volonté affichée de ce volet du SCOT est de participer au renforcement des centres-villes, centres-bourgs et principaux villages du Trégor.

Afin d'atteindre ce but l'implantation des commerces est privilégiée en leur sein.

Paragraphe 2.3.1. Le commerce de centralités

Le texte réaffirme les options prises en 2.3. et précise l'identification de ces centralités commerciales avec une identification sur le document graphique n°2

Paragraphe 2.3.2. Le commerce de périphérie

Ce texte précise la destination des Espaces Commerciaux de Périphérie (ECP) et précise dans le cadre du DAAC leur localisation sur le territoire

Paragraphe 2.3.2. bis

Il fait apparaitre une classification des ECP en 3 niveaux et précise par niveau les surfaces mini et maxi autorisées des commerces.

Ce raisonnement qui suit une logique parfaitement admise dans le cadre d'une politique de revitalisation des centres villes, centres bourgs laisse apparaitre dans son application une faille qui est préjudiciable à certains pôles.

Afin de démontrer cet effet pervers prenons un exemple concret :

Sur la commune de Minihy Tréguier l'ECP de Kerfolic classé au niveau 2 et qualifié d'espace d'activités stratégiques ne peut recevoir en création ou extension que des commerces de 3500 m2 maximum.

Par contre dans des communes proches, qualifiées de centralité urbaine telle que Penvénan, Pleubian et qui ont aujourd'hui des surfaces commerciales de taille moyenne déjà existante pourraient être rattachées à la centralité urbaine et se verraient donc attribuer un droit à extension à 7500 m2.

Une telle implantation (sans considération dans mon propos de la cohérence commerciale) pourrait porter un préjudice certain à l'armature territoriale du pôle urbain secondaire constituée par les communes de Minihy-Tréguier et Tréguier.

Pourrait-on envisager de limiter les surfaces commerciales des centralités à 3500 m2 afin de préserver une concurrence loyale. Cette proposition ne concernerait pas la ville centre.

LA-RI-025

remis courrier en main propre - 3 pages

LA-R1-025 1/3

Le 15 octobre 2019

Enquête Publique LTC
SCOT 2019

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la demande de la commune de Louannec concernant la densification de la partie EST de Kernu (Roch Gwenn et Kergado...) quelles sont les infrastructures routières prévues pour endiguer le flot de véhicules déjà trop dense pour la route de Kernu, simple voie communale étroite ?

Est-il envisageable dans cette hypothèse de créer une route qui joindrait Le Guillors à la voie express Lannion-Perros , au niveau de Saint-Meen par exemple ? Ou une route qui descendrait de Kernu-Est vers le Lenn ? Ou une autre solution ?

Il ne faut pas seulement penser aux constructions, mais aussi aux voies qui les desservent pour supporter les nombreux véhicules et camions, et ceci, de façon cohérente et raisonnable.

Nous avons déjà adressé un courrier au Maire à ce propos en date du 10 octobre 2011. (CF. P.J.)

Dans l'espoir d'une réponse à nos interrogations,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

LA-21-025

2/3

Le 10 octobre 2011

Monsieur le Maire
Mairie de Louannec
22700 louannec

REF : O.F. du 10/10/2011
Objet : sécurisation secteur Kernu, Vouster, Hent Meur Croajou

Monsieur le Maire,

Nous venons de prendre connaissance de l'article paru dans l'Ouest-France de ce jour concernant vos projets de sécurisation de voies secondaires.

Depuis quelques années la pression immobilière dans la commune de Louannec, et plus précisément dans le secteur desservi par la côté de Kernu s'accroît considérablement. La construction immobilière présente des avantages incontestables pour l'avenir de notre commune, par les rentrées fiscales qu'elle génère, le développement du bourg et l'arrivée de commerces et services divers.

Néanmoins, ce développement s'est fait sans que les élus communaux se soucient de promouvoir parallèlement un réseau routier assurant la bonne desserte de ces nouveaux quartiers. Actuellement, la circulation automobile sur la côte de Kernu arrive à saturation du fait de la multiplication des lotissements dans notre quartier : Hauts de Kernu, Val de Kernu, Jardellec, Kermeur, Roc'h Wenn, Penker 1 et 2 ....

Depuis plusieurs années, les riverains de ces secteurs ont constaté la vitesse excessive de certains véhicules qui roulent plus près de 100 Km/H que de 50 malheureusement. Ceci est inadmissible dans une zone à forte densité d'habitations. Nous vous avons déjà signalé verbalement ces faits, ainsi qu'à Mme BOUVIER et à M. BOZEC (qui a précisé que c'était un problème récurrent pour Kernu).

De nombreuses nuisances en résultent : bruits, risques accrus d'accident, cadre de vie dégradé. La côte de Kernu qui est à l'origine une voie secondaire, n'est pas prévue pour accueillir une telle circulation qui ne peut aller qu'en s'amplifiant compte tenu des projets envisagés par la mairie.

Vous préconisez enfin à juste titre un aménagement de sécurisation de ces secteurs, c'est un bon début !

Nous attirons votre attention sur l'urgente nécessité de prendre des mesures nécessaires que vous proposez, néanmoins, il serait judicieux de ***penser également à désengorger la circulation directement sur l'axe de LANNION-PERROS***, par exemple à partir du monument du Guillors vers St-Quay Perros, afin d'éviter les « bouchons » au rond-point de Pont-Couennec, notamment l'été. La côte de Kernu n'est qu'une voie secondaire, pas prévue pour supporter un tel flot de véhicules !

Nous formulons ces remarques dans l'intérêt général, en écho à plusieurs observations de voisinage. La côte de Kernu notamment est habitée par de nombreuses personnes âgées qui présentent des difficultés à sortir de chez elles en voiture, ainsi que par des enfants (ou petits-enfants) et de nombreux piétons.

Vous demandez à chaque élu de réfléchir aux nouveaux aménagements, nous nous permettons également en tant qu'électeurs et contribuables de nous exprimer dans le sens du « bien commun».

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.