Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh

MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GRÈVES

Pièces administratives

Dossier approuvé au Conseil Communautaire du 01/02/2022

PLESTIN les Grèves "Commune Touristique"

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Séance dématérialisée du 4 au 10 mars 2021

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 1112-1-1 et D 112-1-11 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 151-12 ;

Vu le décret n°2015-644 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2017 portant modification de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Côtes-d'Armor ;

Vu le dossier de révision allégée du PLU de PLESTIN-LES-GREVES, transmis à la CDPENAF le 9 février 2021 et plus particulièrement la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle, agricole ou forestière (Ay) ;

Considérant que les dispositions du projet de règlement précisent, pour ce secteur, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée,

Émet, à l'unanimité, un avis favorable à la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées identifié dans la modification du PLU de PLESTIN-LES-GREVES.

Saint-Brieuc, le 10 mars 2021
Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Eric HENNION

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
Prefet22 Prefet22

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen au cas par cas, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22)

N° : 2021-009009

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant approbation du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, notamment son article 8 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 2 février 2021 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2021-009009 relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22), reçue de Lannion-Trégor Communauté le 25 mai 2021 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 16 juin 2021 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 29 juin 2021 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Plestin-les-Grèves qui vise à :

- transformer 0,47 ha de la zone urbaine à vocation d'équipements (UE) en zone urbaine à vocation d'habitat (UAb) sur le secteur de Kerilly, et y classer comme élément identifié du paysage un verger de 0,26 ha ;
- étendre le périmètre de centralité commerciale des quatre chemins situé en zone urbaine centrale élargie (UAb) sur 0,11 ha vers le parking du cimetière ;
- supprimer le linéaire de protection commerciale des rez-de-chaussée de la parcelle AE n°228 située en zone urbaine centrale historique (UAa), et introduire au règlement littéral deux motifs de dérogation à l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (durée de vacance des locaux et repositionnement en zone plus centrale sous certaines conditions) ;

- créer un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) à vocation économique (Ay) de 2,3 ha à Toul Yen ;
- apporter plusieurs modifications au règlement littéral portant sur les clôtures des espaces bâtis en zone agricole, la réduction des limites d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait, et vis-à-vis des voies et emprises publiques ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Plestin-les-Grèves **:**

- commune littorale abritant une population permanente de 3 591 habitants (INSEE 2017) qui triple en été, dont le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 23 mars 2017 ;
- faisant partie de Lannion-Trégor communauté ayant prescrit un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) le 25 juin 2019, et dont le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2020 identifie la commune comme pôle relais et prévoit dans son document d'orientation et d'objectif (DOO) des orientations visant à identifier et délimiter les centralités commerciales dans les documents d'urbanisme et y prendre les dispositions adaptées pour protéger les cellules commerciales (orientation 2.3.1), et permettre la transformation, la mutation et l'extension limitée des bâtiments d'activité existants sur la zone d'activité de Toul Yen (orientation 2.4.2) ;
- concerné par les périmètres de protection de 7 monuments historiques (MH), dont celui de l'église St Efflam dans le cœur du bourg historique ;

Considérant que le reclassement d'une surface limitée de zone UE en zone UAb contribuera à la densification d'un espace en dent creuse du centre-ville, en harmonie avec les zones résidentielles situées à l'est et au sud, et conduira à la consommation de 0,21 ha d'espaces naturels à proximité d'un bâtiment d'intérêt patrimonial et au sein d'un périmètre de protection d'un MH, sans toutefois que ces impacts puissent être qualifiés de notable au sens de l'évaluation environnementale ;

Considérant que l'extension limitée du périmètre de centralité commerciale des 4 chemins contribuera à limiter les déplacements sur la commune tout en y conservant une mixité d'activités compatibles avec l'habitat ;

Considérant que la suppression de la protection d'une cellule commerciale en vente depuis 8 ans située en limite extérieure du périmètre de centralité commerciale, et la modification du règlement concernant cette protection ne sont pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur la fonctionnalité des centralités commerciales de la commune et la limitation des déplacements y afférents et contribuera au renouvellement urbain du centre-ville ;

Considérant que la création d'un STECAL à vocation économique à Toul Yen visant à permettre le maintien des activités artisanales existantes en y autorisant les transformations, mutations et extensions limitées sous certaines conditions fixées au règlement littéral n'est pas susceptible d'entraîner de nuisances sonores notables compte tenu de la nature et des horaires des activités concernées, n'impactera pas de manière significative les enjeux paysagers, de sécurité et de

mobilité et n'entraînera pas de modifications significatives sur les autres enjeux d'artificialisation des sols, de gestion des eaux et de consommation d'espace agricole ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences potentielles ne sont pas significatives ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1er

En application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 5 juillet 2021

Pour le président de la MRAe Bretagne
et par délégation

Antoine PICHON

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne
DREAL / CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Le recours contentieux doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

Pôle Aménagement

Service Aménagement de l'Espace - Urbanisme

BOTSORHEL
CARANTEC
GARLAN
GUERLESQUIN
GUIMAËC
HENVIC
LANMEUR
LANNÉANOU
LE CLOÎTRE-SAINT-THÉGONNEC
LE PONTHOU
LOCQUÉNOLÉ
LOCQUIREC
MORLAIX
PLEYBER-CHRIST
PLOUÉGAT-MOYSAN
PLOUÉGAT-GUERRAND
PLOUEZOC'H
PLOUGASNOU
PLOUGONVEN
PLOUIGNEAU
PLOUNÉOUR-MÉNEZ
PLOURIN-LÈS-MORLAIX
SAINT-JEAN-DU-DOIGT
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS
SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER
SAINTE-SÈVE
TAULÉ

2 B voie d'accès au Port
BP 97121
29671 Morlaix Cedex

Tél 02 98 15 31 31
Fax 02 98 15 31 32
contact@agglo.morlaix.fr

Le 21 SEP. 2021

Le Vice-Président à l'Aménagement

à

Lannion Trégor Communauté
Monsieur Le Président
1 rue Monge – CS 10761
22307 LANNION Cedex

Nos réf : CM/DLM/MB/TLB/ND - 21-050
Objet : avis modification n°1 PLU Plestin-Les-Grèves
Dossier suivi par : Tristan Le Baron – Responsable Planification/PLUi-H
Tél. 02 98 15 31 41 - **Courriel** : plu-i@agglo.morlaix.fr

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu votre courrier du 02 août 2021, dans lequel vous sollicitez l'avis de Morlaix Communauté sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves.

Après lecture de votre dossier, je vous informe que Morlaix Communauté n'a aucune observation à formuler sur celui-ci.

Je vous prie de recevoir, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Christophe MICHEAU

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ
Pour le Président
Jean-Paul Vermot,
Le Vice-président délégué

LTC -N°0005533 Président ☐ DGS ☐
VP ..... VP ..... VP .....
DGA Attract ☐ Strat & Part ☐ DGA ... ☐
- Eco ☐ Comm ☐ - RH ☐
- Tourisme ☐ - AJCP ☐
- Sp/Cult ☐ 23 SEP. 2021 - AG ☐
- DSI ☐
DGA Solidar. ☐
- Pers âgées ☐ DGA Mob,déch,bâti ☐ DGA Aména. ☐
- Enf/Jeun ☐ - Déchets ☐ - Amén/Hab ☐
- Cohés. soc ☐ - Bâti/Éner ☐ - Eau/Ass ☐
- Finances ☐ - Infras/Mobi ☐ - Env ☐

"Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le Président de Morlaix Communauté"

www.morlaix-communaute.bzh

Région BRETAGNE

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Pôle planifications territoriales
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 351586/DIRAM/POPLAN/AD

Monsieur Joël LE JEUNE
Président de Lannion Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

Rennes, le 23 SEP. 2021

Objet : Modification N°1 du PLU de la Commune de Plestin-Les-Grèves

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification N°1 du PLU de la Commune de Plestin-Les-Grèves le 9 août 2021 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen·ne·s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, **le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),** volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison règlementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La cheffe du Pôle
planifications territoriales

Catherine GUEGUEN

LTC -N°E 056533		Président	☐	DGS	☐
VP		VP		VP	
DGA Attract	☐	Strat & Part	☐	DGA Ress	☐
- Eco	☐	Comm	☐	- RH	☐
- Tourisme	☐			- AJCP	☐
- Sp/Cult	☐	28 SEP. 2021		- AG	☐
DGA Solidar.	☐			- DSI	☐
- Pers âgées	☐	DGA Mob,déch,bâti	☐	DGA Aména.	☐
- Enf/Jeun	☐	- Déchets	☐	- Amén/Hab	☑
- Cohés. soc	☐	- Bâti/Éner	☐	- Eau/Ass	☐
Finances	☐	- Infras/Mobi	☐	- Env	☐

CCI CÔTES D'ARMOR

LANNION TREGOR COMMUNAUTE
Monsieur le Président
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

A Saint-Brieuc, le 23 Août 2021

Service études/aménagement
Affaire suivie par Hélène LE PAJOLEC
Tél. : 02.96.78.62.00
Mail : helene.lepajolec@cotesdarmor.cci.fr

Objet : Modification n°1 du PLU de PLESTIN-LES-GREVES pour avis
Affaire suivie par : Lucie BOUCHER
Ref : JLJ/SH/YF/ER/LB

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Plestin-les-Grèves et nous vous en remercions.

Nous avons pris bonne note des différentes modifications, et notamment celles concernant :

- l'évolution du zonage dans le secteur de Kerilly,
- la modification du périmètre de centralité commerciale du secteur des Quatre Chemins,
- l'évolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux par la suppression du linéaire identifié sur la parcelle AE228,
- l'évolution du règlement écrit,
- la création d'un STECAL à vocation économique à Toul Yen visant à permettre le maintien des activités artisanales existantes.

Après lecture attentive de ce dossier, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques particulières.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

LTC -N°CE-04974

Président	☐	DGS	☐		
VP		VP		VP	
DGA Attract	☐	Strat & Part	☐	DGA Ress	☐
- Eco	☐	Comm	☐	- RH	☐
- Tourisme	☐			- AJCP	☐
- Sp/Cult	☐	30 AOUT 2021		- AG	☐
DGA Solidar.	☐			- DSI	☐
- Pers âgées	☐	DGA Mob,déch,bâti	☐	DGA Aména.	☐
- Enf/Jeun	☐	- Déchets	☐	- Amén/Hab	☑
- Cohés. soc	☐	- Bâti/Éner	☐	- Eau/Ass	☐
Finances	☐	- Mob/Trans	☐	- Env	☐

Le Président,

Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor * Saint-Brieuc *

Thierry TROESCH

Chambre de Métiers et de l'Artisanat BRETAGNE

Monsieur Joël LE JEUNE
Président
Lannion-Trégor Communauté
1, rue Monge
CS 10761
22307 LANNION Cédex

LL-IR-MP- 2021-08-001

Ploufragan, le 16 août 2021

Monsieur le Président,

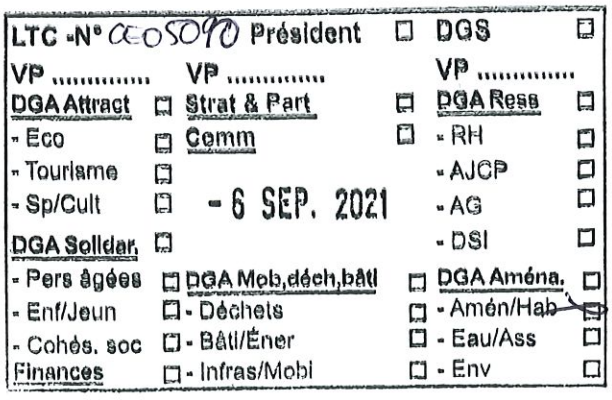
Nous avons bien reçu le dossier de notification de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves par courrier en date du 2 Août 2021.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observations particulières à formuler et émet un avis favorable au projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Ludovic LORRE



Direction du patrimoine
9 place du Général de Gaulle
CS 42371
22023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1

Côtes d'Armor
le Département

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Saint-Brieuc, le 15 SEP. 2021

Monsieur Joël LE JEUNE
Président de LANNION TREGOR COMMUNAUTE
1 rue Gaspard Monge
BP 10761
22300 LANNION

références 2021 / 6762
Service DIRPAT
Tél 02 96 62 27 26
Suivi par Laetitia SAVIDAN
objet **Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves**

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir le dossier de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin les Grèves et je vous en remercie.

A la suite de l'examen du dossier, quelques erreurs figurent dans la la notice de présentation :

Page 10 : une erreur matérielle dans la dénomination des parcelles. Il s'agit a priori de la parcelle cadastrée AH n°569 et non AH n°659

Page 21 : le site est composé des parcelles cadastrées AD n°210 et AD n°474. Chacune comporte effectivement un accès direct depuis la RD786. Il s'avère que l'accès à la parcelle AD n°474 situé à proximité immédiate du parking du cimetière et face à une voirie communale présente une problématique de sécurité routière. Cet accès devra donc être supprimé. Le cas échéant, l'accès se fera depuis le parking du cimetière par la création d'une entrée au Sud Ouest de la parcelle a minima à 15 mètres de la rive de la Route départementale n°786.

Pages 38 et 39 : le dossier de modification traite des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Il est rappelé que les documents graphiques doivent faire figurer les marges de recul de la RD n°786 et RD n°42, hors espaces urbanisés, à la parcelle près.

J'émets un avis favorable sur cette modification, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir la nouvelle version numérique du P.L.U. dès son approbation.

LTC -NCE05450 Président ☐ DGS ☐
VP ..... VP ..... VP .....
DGA Attract ☐ Strat & Part ☐ DGA ☐
- Eco ☐ Comm ☐ - RH ☐
- Tourisme ☐ - AJCP ☐
- Sp/Cult ☐ 20 SEP. 2021 - AG ☐
DGA Solidar. ☐ - DSI ☐
- Pers âgées ☐ DGA Mob,déch,bâti ☐ DGA Aména. ☐
- Enf/Jeun ☐ - Déchets ☐ - Amén/Hab ☐
- Collés. soc ☐ - Bâti/Éner ☐ - Eau/Ass ☐
Finances ☐ - Infras/Mobi ☐ - Env ☐

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Adjoint

Joël OLLIVIER

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Saint-Brieuc, le 19 août 2021

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification, SCoT et littoral
Affaire suivie par : Nathalie GAY
Tél : 02 96 75 25 32
nathalie.gay@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le Président
de Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

Objet : PLESTIN-LES-GRÈVES – Projet de modification n° 1 du PLU
Référence : JLJ/SH/YF/ER/LB – courrier du 2 août

Vous m'avez transmis, pour avis au titre de la notification préalable prévue à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification du plan local de l'urbanisme (PLU) de PLESTIN-LES-GRÈVES.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes concernant la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'activité, dans le secteur de Toul Yen.

Sur le principe, la création d'un STECAL ne pose pas de problème particulier, s'agissant de reconnaître des activités existantes et de leur donner des possibilités d'évolution, sans création de bâtiments nouveaux. C'est d'ailleurs pour cette raison que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est prononcée favorablement dans son avis du 10 mars 2021.

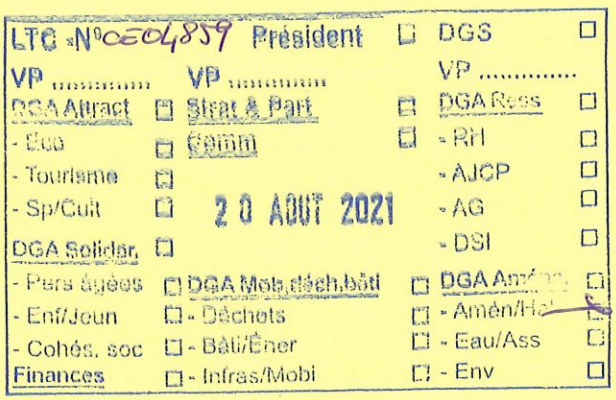
Cependant, cette création d'un espace d'activité dans une zone précédemment zonée en agricole doit s'analyser comme une réduction d'une zone agricole au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elle doit donc être opérée par une révision du PLU et non une modification. Un PLU intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) étant en cours d'élaboration, une révision du PLU communal de PLESTIN-LES-GREVES n'est plus possible. Cette création de STECAL devrait donc être opérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Par ailleurs, la rédaction du règlement est ambiguë : l'article 1 précise les utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumises à conditions particulières. A contrario, les utilisations non mentionnées dans ces deux articles sont autorisées. Hors l'article 1 n'interdit pas clairement les constructions nouvelles.

Pour le directeur départemental des territoires et de la mer et par délégation, l'adjointe de la cheffe du service planification, logement, urbanisme, cheffe du pôle planification,

Véronique CHAPEL

Copie à : délégation de Lannion


LTC «N°CEC4859 Président
DGS
VP .....
VP .....
VP .....
DGA Attract
Strat & Part
DGA Ress
- Eco
Comm
- RH
- Tourisme
- AJCP
- Sp/Cult
20 AOUT 2021
- AG
DGA Solidar.
- DSI
- Pers âgées
DGA Mob,déch,bâti
DGA Am
- Enf/Jeun
- Déchets
- Amén/H
- Cohés. soc
- Bâti/Éner
- Eau/Ass
Finances
- Infras/Mobi
- Env

Département des COTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR Communauté

Commune de PLESTIN-LES-GREVES

MODIDICATION n°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE

PLESTIN-LES-GREVES

ENQUÊTE PUBLIQUE

PREMIERE PARTIE
Rapport d'enquête

Arrêté communautaire : 1er octobre 2021 (n° 21-208)

Période d'enquête : 25 octobre au 26 novembre 2021

Référence TA : E21000131/35

Commissaire enquêtrice : Françoise ISAAC

SOMMAIRE DU RAPPORT

INDEX DES ABREVIATIONS page 4

A- INTRODUCTION

A 1 - Objet de l'enquête Publique page 5

A 2 - Maîtrise d'ouvrage page 6

A 3 - Déroulement de la procédure page 6

A 4 - Cadre règlementaire de l'enquête page 6

B- PROJET

B 1 - Composition du dossier d'enquête page 7

B 2 - Localisation du projet page 7

2.1 - Contexte socio-économique page 7

2.2 - Cadre environnemental page 8

B 3 - Evolution du règlement graphique page 9

3.1 - Evolution du zonage dans le secteur de Kerilly page 9

3.2 - Evolution du périmètre de centralité commerciale aux quatre chemins page 14

3.3 - Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux page 18

B 4 - Evolution du règlement écrit page 22

4.1 - Evolution du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux page 22

4.2 - Modification de l'article 11 des zones agricoles concernant les clôtures page 22

4.3 - Modification de l'article 7 concernant l'implantation des constructions des limites séparatives et de l'article 6 concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques page 25

B 5 - Création d'un secteur de taille et de capacité limitées à Toul Yen page 28

B 6 - Approche des incidences environnementales page 36

C- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

C 1 - Décision de la MRAe page 38

C 2 - Avis des personnes publiques associées et consultées page 38

C 3 - Analyse et avis de la collectivité page 39

D- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D 1 - Enquête publique et procédure administrative page 41

D 2 - Désignation de la Commissaire enquêtrice page 41

D 3 - Arrêté prescrivant la modification du PLU et l'enquête publique page 41

D 4 - Arrêt des modalités de l'enquête publique et communication du dossier page 41

D 5 - Mesures de publicité page 42
D 6 - Modalités de consultation du dossier page 42
D 7 - Permanences de la commissaire enquêtrice page 42
D 8 - Participation et observations du public page 43
D 9 - Synthèse des observations du public page 44
D 10 - Rencontre avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête page 48
D 12 - Clôture de l'enquête publique page 48
D 12 - Climat de l'enquête page 48

E- PHASE POSTERIEURE A L'ENQUETE PUBLIQUE
E 1 - Transmission du procès-verbal de synthèse page 48
E 2 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage page 49
E 3 - Transmission du dossier au maître d'ouvrage page 49

F- CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUETE page 49

ANNEXES (numérotation indépendante) page 50

DISPOSITIONS DE ZONES

UA	correspond au secteur de centralité élargie
UA b	secteur de centralité élargie
UB	en frange du centre-bourg historique
UC	secteur urbanisé, habitat individuel autour du bourg
UE	espace urbanisé destiné à accueillir des constructions d'intérêt collectif
UY	espace urbanisé destiné à accueillir des activités économiques
UL	espace destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs
UN	secteur urbanisé situé sur la frange littorale essentiellement sous forme d'habitat individuel
1AU	secteur à vocation essentiel d'habitat (ouvert à l'urbanisation à + ou – long terme)
2AU	secteur à vocation essentiel d'habitat (ouvert à l'urbanisation à court terme)
A	secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles
Ay	secteur agricole correspondant au secteur de taille et de capacité limitées
N	secteur destiné à être protégé (milieux naturels, qualité des sites, des paysages…

INDEX DES ABREVIATIONS

CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
EHPAD	Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
DALO	Droit au Logement Opposable
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DIRPAT	Direction du Patrimoine
DOO	Document d'Orientation et d'Objectif
LTC	Lannion-Trégor Communauté
MH	Monument Historique
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi-H	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Habitat
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
STRADDET	Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

A- INTRODUCTION

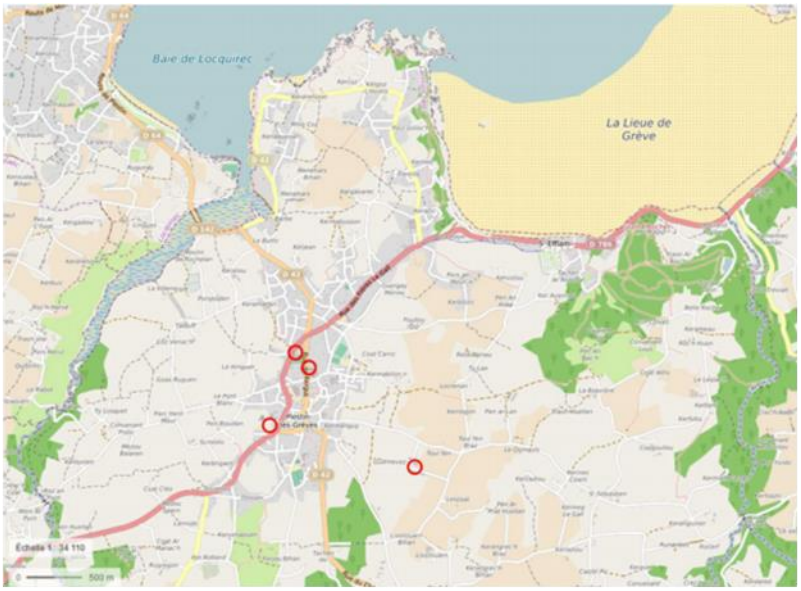
Plestin-les-Grèves, commune littorale et touristique d'une superficie de 3452 ha est la commune la plus à l'Ouest des Côtes d'Armor et plus précisément du Trégor costarmoricain. Elle détient l'une des plus grandes baies du département et propose de nombreux hébergements et activités en lien avec la mer.

Son territoire est irrigué par deux routes départementales, la RD42 et la route touristique la RD786, et bénéficie de la proximité de la RN12. La RD42 traverse la commune sur un axe Nord-Sud et permet de relier Plestin-les-Grèves aux communes situées au Sud du territoire communal. L'axe principal est la RD786 qui relie Morlaix à Paimpol en passant par Lannion et qui traverse la commune d'Ouest en Est.

Plestin-les-Grèves fait partie de Lannion-Trégor Communauté **(LTC).** Cette collectivité rassemble depuis le 1er janvier 2017, 57 communes pour 118 000 habitants autour d'un projet de territoire. Le territoire communal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT)** du Trégor approuvé le 4 février 2020 (exécutoire le 20 juillet 2020) et le Programme Local de l'Habitat **(PLH)** de LTC.

A1 - OBJET DE L'ENQÊTE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme **(PLU)** de Plestin-les-Grèves a été approuvé le 23 mars 2017 par Lannion-Trégor Communauté. Après plusieurs années d'application, LTC souhaite engager une modification afin d'améliorer ce document d'urbanisme et prendre en compte un certain nombre d'évolutions.



Localisation des sites concernés par la procédure de modification (fond de plan Géoportail

La présente modification impacte la partie graphique et littéral du règlement. Les différents objets de la modification se réfèrent à :

- L'évolution du zonage de deux parcelles dans le secteur de Kerilly à proximité de l'espace culturel An Dour Meur : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- La modification du périmètre de centralité commerciale sur le secteur des 4 Chemins, afin de renforcer cette polarité commerciale ;
- La modification du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure une cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus ;
- La modification du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux,
- L'évolution de l'article A11 relatif aux clôtures,
- L'évolution des articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC, UY, UL, UN, 1AU, 2AU, A, N relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques pour prendre en compte le contexte d'insertion des projets et les enjeux de limitation de la consommation foncière ;

- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) pour la zone d'activité de Toul Yen afin de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants implantés actuellement en zone agricole A au PLU.

A2 - MAÎTRISE D'OUVRAGE

Depuis le 27 mars 2017, en application de la loi ALUR, LTC est compétente en PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Depuis, elle a en charge l'ensemble des procédures d'évolution (révisions, modifications, …) des documents d'urbanisme communaux. Cette collectivité assure ainsi, la maîtrise d'ouvrage du projet de modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves jusqu'à son approbation finale.

L'autorité compétente pour approuver la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves étant LTC, son président a pour responsabilité l'organisation de l'enquête publique.

A3 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification n°1du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté,
- Élaboration du projet de modification,
- Transmission du projet de création du STECAL (Toul Yen) à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**), pour avis ;
- Communication du dossier à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas,
- Notification du projet au Préfet et autres Personnes Publiques Associées (**PPA**) et Consultées (**PPC**),
- Enquête publique, puis communication du rapport, des conclusions et avis de la commissaire enquêtrice,
- Modification soumise à l'avis du conseil municipal de Plestin-les-Grèves puis approuvée par délibération de l'organe délibérant de LTC, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et de l'avis de la commissaire enquêtrice.
- Modification applicable après accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme ;
- La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

Le dossier de modification n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public avant l'ouverture de l'enquête.

A4 - CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

La procédure de modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves correspond aux dispositions réglementaires et décisions suivantes :

- L'arrêté 21/208 du Président de Lannion-Trégor Communauté, du 1er octobre 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.141-1 et suivants, L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants, R. 142-1 et suivants et R.143-1 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement ;
- L'arrêté n°20/048 du Président de Lannion-Trégor-Communauté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Plestin-les-Grèves ;
- Les différents avis rendus sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Plestin-les-Grèves,
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique,
- La décision n° E21000131/35 en date du 11 août 2021 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame ISAAC en qualité de Commissaire Enquêtrice.

B- PROJET

B1 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier de modification comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'environnement. Il se compose de :

- une note afférente à l'enquête publique (Août 2021) - document de 31 pages agrafées qui rappelle les textes régissant l'enquête publique, la place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU et son impact sur le projet. La note est une présentation synthétique du dossier de modification du PLU ;
- une notice de présentation (Avril 2021) - document de 55 pages agrafées, expose les motifs de la modification, les caractéristiques des sites impactés, le contenu de la modification et une approche des incidences environnementales de la procédure vis-à-vis de la situation au PLU en vigueur. Elle présente l'évolution des règlements graphique et écrit.
- un document relié par une spirale, non paginé, intitulé " évolution des pièces du PLU " qui centralise 4 pièces
    - l'évolution du règlement écrit (doté d'un sommaire, document non paginé),
    - un extrait de l'évolution du règlement graphique,
    - l'avis de la CDPENAF,
    - la décision n°2021-009009 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAe**),
- des avis des Personnes Publiques Associées dont de
    - la CDPENAF - 10 mars 2021,
    - la MRAe (5 juillet 2021),
    - la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Bretagne (**CMA)** -16 août 2021,
    - la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (**DDTM**) (19 août 2021),
    - la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor (**CCI**) - 23 août 2021,
    - le Département des Côtes d'Armor -15 septembre 2021,
    - Morlaix Communauté - 21 septembre 2021,
    - la Région Bretagne - 23 septembre 2021.
- des pièces administratives afférentes à la procédure
    - l'arrêté n°20/048 du Président LTC prescrivant la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves - 27 mai 2020 ;
    - l'arrêté n°21/208 du Président LTC prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves -1 octobre 2021 ;
    - L'avis d'enquête publique - 5 octobre 2021.

B2 - LOCALISATION DU PROJET

2.1 Contexte socio-économique

La commune compte 3591 habitants en 2017 (population qui triple en été), elle est identifiée comme pôle secondaire de la communauté d'agglomération. Jusqu'en 2008, l'essor démographique est constant, il est essentiellement lié à un solde migratoire positif. Depuis, Plestin-les-Grèves connaît un déclin démographique régulier causé par un solde naturel négatif que le solde migratoire positif ne parvient plus à compenser. La population est vieillissante. Les plus de 60 ans représentent plus de 45% de la population et 49,8% des ménages sont retraités.

Malgré la baisse de population, le nombre de logements est en augmentation au bénéfice des résidences secondaires (30 % des logements en 2017). L'offre en logements locatifs (23,6% des résidences principales) est insuffisante pour répondre à la demande. Les logements sociaux représentaient 6% du parc de résidences principales en 2009, alors que la commune doit désormais disposer d'un taux de 20% de logements sociaux au titre

de la loi DALO - Droit au logement opposable. Par ailleurs, la construction neuve est dynamique, avec une moyenne de 36 nouveaux logements par an en projet entre 2001 et 2010.

Pour attirer des populations plus jeunes et familiales et répondre aux besoins en logements, la commune a développé des opérations d'urbanisme pour produire du terrain à bâtir à proximité du centre-ville ou des logements locatifs sociaux. Elle construit une nouvelle école maternelle et prépare une maison des assistantes maternelles pour accompagner les services aux familles.

L'identité socio-démographique de la commune peut se résumer ainsi :

- une population vieillissante à la recherche de logements plus petits et proches des commerces et services, population âgée qui génère des besoins en services et commerces de proximité ;
- une population active très mobile en recherche d'un cadre de vie agréable et sécurisant, qui s'investit dans la vie de la commune ;
- un brassage de population entre les "natifs" et les "nouveaux résidants" attirés par la qualité du cadre de vie qui apporte une richesse culturelle et le maintien des équipements publics, les services à la personnes et les commerces.

Plestin-les-Grèves comprend un taux de concentration d'emplois élevé. Le commerce, les transports et services représentent 40% des emplois présents sur la commune en 2017. L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent 39%.

La ville possède un bon niveau d'équipements : deux écoles, un collège, des équipements culturels et sportifs (espace culturel An Dour Meur, médiathèque, cinéma, office culturel, centre nautique, port, etc.), et des équipements sanitaires, sociaux et administratifs (centre de secours, gendarmerie, 2 EHPAD…).

La commune est dynamique en terme économique avec de nombreuses entreprises artisanales, commerciales et tertiaires, particulièrement sur le centre-ville qui est un pôle d'emploi important. Toutefois, les mutations socio-économiques des dernières années ont réduit la proportion d'actifs sur la commune et induit de nouvelles pratiques : de nombreux ménages (58% des actifs) habitent Plestin-les-Grèves pour bénéficier d'un cadre de vie satisfaisant tout en exerçant une activité professionnelle à l'extérieur de la commune, principalement sur les bassins d'emploi de Lannion et Morlaix.

Plestin-les-Grèves compte un espace d'activités communautaire au Châtel, créé en 2000, et une zone artisanale à Toul Yen.

Le secteur touristique est un pôle économique important pour la commune qui bénéficie d'une large façade maritime doublée d'un riche patrimoine bâti et naturel. De fait, l'offre d'hébergement touristique est relativement importante et diversifiée : chambres d'hôtes et gîtes ruraux sont très présents sur le territoire communal ainsi que 4 campings (317 emplacements) et un village vacances sur le site de Kerallic (272 lits), mais comparativement, l'hôtellerie est peu représentée avec 1 seul hôtel en 2020.

La commune compte 40 exploitations agricoles. La surface agricole représente 56 % du territoire.

2.2 Cadre environnemental

La commune s'insère dans un contexte environnemental remarquable, notamment du fait de son caractère littoral. Plusieurs grandes entités paysagères structurent l'espace plestinais : le plateau du Trégor, les vallées, une frange littorale, les boisements, les espaces urbanisés. L'architecture et la composition du tissu urbain sont diversifiées, entre grandes demeures et fermes, cœur de bourg dense et lotissement, hameaux littoraux et hameaux ruraux. Plestin-les-Grèves recense 7 monuments historiques sur la commune, tandis que 223 bâtiments remarquables et 31 bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural font l'objet d'une protection au PLU.

Le littoral est composé de falaises, de criques rocheuses, de plages de sable fin et de la Lieue de Grève. L'estran de la Lieue de Grève se structure sur 4 km de long et plus d'1 km de large entre le village de Saint-Efflam et la commune de Saint-Michel-en-Grève. Cette grève de 5 km² est séparée en deux anses par le Grand Rocher culminant à 84 mètres. Le secteur face à Saint-Efflam reçoit peu d'apports d'eau douce.

La commune est partagée entre le bassin versant de la Lieue de Grève, le bassin versant du Douron et le bassin versant du Yar. Le réseau hydrographique est dense : fleuve du Yar (limite Est), rivière le Douron (limite Ouest), ruisseau Dour Meur (Ouest de l'agglomération), ruisseau du Quinquis (Est de l'agglomération), ruisseau de Saint Barbe (Nord) ainsi que de nombreux petits affluents. En 2009, l'état écologique du Douron et du Yar a été jugé bon par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne. Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune par le comité des bassins versants de la Lieue de Grèves entre 2013 et 2015, identifiant 532,3 hectares de zones humides soit 15,3% du territoire communal, ce qui est élevé et caractéristique d'un territoire relativement préservé.

La commune est concernée par plusieurs protections réglementaires illustrant la qualité de son patrimoine naturel :

- Le site Natura 2000 avec la rivière le Douron. La portion de la commune de Plestin-les-Grèves concernée par le périmètre Natura 2000 est essentiellement agricole ;
- Des espaces remarquables au titre de la loi Littoral,
- Le site classé du Grand Rocher sur une surface de 7 ha en bordure littorale,
- La réserve associative " souterrain du Grand Rocher " au titre de la loi du 02 Mai 1930,
- Les espaces naturels sensibles (la pointe de l'Armorique, le Hogolo, le grand Rocher) arrêté de biotope ;
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) du types 1 et 2 de Roc'h Hirglaz (50 ha), des Falaises de l'Armorique (87 ha) et du Le Douron aval…

Les boisements sont principalement rivulaires et composés de feuillus mélangés. 296 Kml de haies et talus bocagers sont répertoriés dont 54 kml plantés dans le cadre de travaux de reconstitution du bocage. Les espaces boisés classés représentent 488,3 ha.

Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCE**), la commune de Plestin-les-Grèves apparaît dans un grand ensemble où le niveau de connexion des milieux est élevé. La trame verte et bleue de la commune de Plestin-les-Grèves, qui décline celle identifiée par le SCoT du Trégor, est relativement riche, bénéficiant de nombreux réservoirs biologiques diversifiés et complémentaires : zones humides, surfaces boisées de grande taille, prairies, naturelles, vallées… Ces réservoirs sont parallèlement reliés entre eux par un important réseau de haies, ce qui permet de renforcer le potentiel écologique de ces réservoirs en assurant la circulation des espèces. Les principales sources de rupture de la continuité sont l'urbanisation du centre-bourg et les infrastructures routières.

Plestin-les-Grèves est soumis à un risque de mouvement de terrain au Nord de la commune du fait de l'érosion de la falaise sur les sites de Hogolo, de la pointe de l'Armorique tout comme Saint Efflam. La commune est aussi sujette au risque de submersion marine sur l'estuaire du Douron, Toul An Hery ainsi que sur Saint Efflam.

La commune dispose d'une station d'épuration mise en service en 1982 et étendue en 2016, située au Nord-Ouest du centre-ville. La station présente une capacité de 5500 équivalent habitant (**EH**). Plestin-les-Grèves possède une déchetterie. Un captage au Pont du Yar permet l'alimentation en eau potable.

B3 - EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1 Evolution du zonage dans le secteur de Kerilly

➲ *Motifs de la modification*

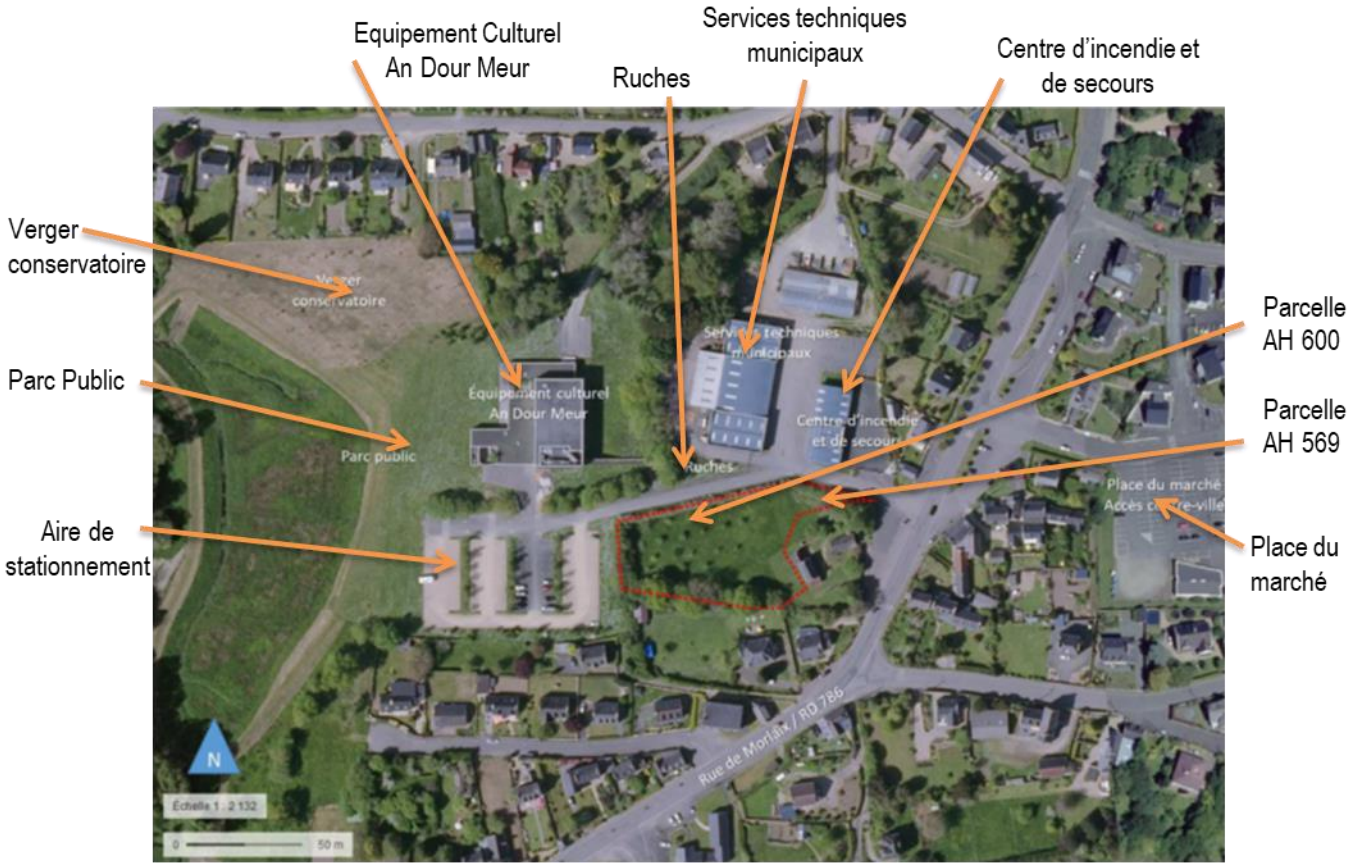
La procédure vise à revoir le règlement graphique d'un site localisé à proximité de l'espace culturel an Dour Meur, au sein de l'agglomération, afin de mieux prendre en compte le contexte urbain de ce site (évolution du zonage de deux parcelles dans le secteur de Kerilly : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat). Deux parcelles AH 600 et AH 569 ont été classées en zone urbaine équipement **UE**[1] lors de la révision du PLU en 2017. Ces parcelles faisaient partie d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation (zone 1NAc) au Plan d'Occupation des Sol (**POS**) précédent. La zone a été urbanisée en grande partie pour accueillir l'espace culturel an Dour Meur et ses espaces de stationnement. Les espaces résiduels de la zone ont été classés en zone d'équipements UE. Seule une parcelle de cette zone, relativement à l'écart de la salle An Dour Meur et de son

---

[1] **Zone UE** : zone qui correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (secteur de Kerilly).

parking, a fait l'objet d'une zone urbaine à vocation mixte **UAb**[2] sachant qu'elle bénéficiait d'une desserte satisfaisante.

Le classement des espaces résiduels en zone UE n'avait pas pour objectif de constituer une réserve foncière pour la construction de nouveaux équipements, mais de constituer une zone tampon entre l'équipement culturel et ses parkings (potentiellement source de nuisances sonores), et les habitations voisines. Ainsi, dans le cadre de l'inventaire des dents creuses réalisé au moment de la révision du PLU, ces terrains n'ont pas été comptabilisés comme faisant partie du gisement disponible.



Environnement du site

Les 2 parcelles AH 600 et AH 569[3], concernées par la procédure, représentent une surface totale de 3663 m² et correspondent à un espace de jardin et de verger lié à l'ancienne ferme de Kerilly, identifiée comme élément du patrimoine civil non protégé au titre de Monuments Historiques mais qui mérite d'être conservé. Si le maintien d'une zone tampon se justifie sur la partie Ouest de ces terrains, plus proche de l'espace culturel, la partie Est en est relativement éloignée, les services techniques municipaux et le service départemental d'incendie et de secours (**SDIS**) ne générant pas de nuisances. La partie Est jouxte immédiatement la façade Sud de l'habitation de l'ancienne ferme. Le zonage actuel classe ainsi l'habitation et son jardin directement attenant dans deux zones séparées. La partie Ouest du site accueille un verger qui présente un intérêt environnemental renforcé par la proximité de ruches installées près des services techniques municipaux, destinées notamment à polliniser le verger conservatoire de la commune aménagé dans les espaces publics voisins de la vallée du Dour Meur. La préservation du verger existant sur la parcelle AH 600 présente plusieurs intérêts : mise en valeur du patrimoine architectural de l'ancienne ferme de Kerilly, espace paysager tampon entre les équipements de l'espace culturel et les habitations voisines et participation à la préservation de la biodiversité.

---

[2] **Zone UA** : zone qui correspond au secteur de centralité élargie regroupant une mixité de fonctions. Deux secteurs ont été définis en fonction de la densité bâtie : UAa dans le centre-bourg historique et UAb sur ses franges (zone urbaine à vocation mixte).

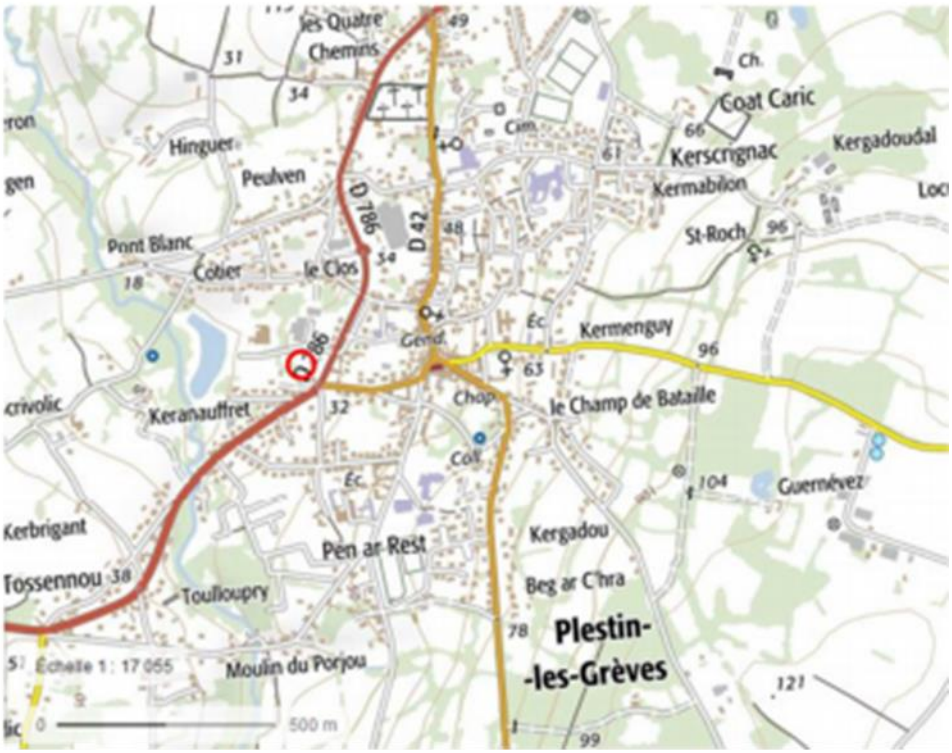
[3] **Les 2 parcelles AH 600 et AH 569** correspondent au jardin et verger de l'ancienne ferme de Kerilly identifiée comme bâti remarquable protégé au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme. Cet ensemble date probablement du 17ème siècle d'après les données de l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne.

Afin de prendre en compte ces différents enjeux et d'améliorer la cohérence du zonage dans ce secteur, l'objet de la modification est donc d'intégrer les parcelles AH 600 et AH 569 dans la zone **UAb**[4] voisine, tout en identifiant le verger comme espace paysager protégé au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme afin de préserver ses différents rôles.

Ce projet est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable **(PADD)** en particulier l'orientation 2.1. - "Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves" qui vise à préserver le patrimoine bâti particulier et "les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre bourg et des hameaux, notamment par l'application d'un règlement adapté à chacune des entités urbaines et paysagères identifiées".

➲ ***Caractéristiques du site***

Le site est à l'Ouest du centre-ville de Plestin-les-Grèves, et à l'Ouest de la RD786.



Localisation du site (fond de plan Géoportail)

- ***Description du site***

Le site se situe à l'Ouest du centre-ville de Plestin-les-Grèves, à l'Ouest de la RD786, à proximité de la zone d'équipements de Kerilly. Il est bordé au Nord par plusieurs équipements publics : le SDIS de Plestin les Grèves, les services techniques municipaux et l'espace culturel An Dour Meur. A l'Ouest se trouve l'aire de stationnement de ce dernier. Au-delà s'étend un parc public étendu bordant les rives de la rivière du Dour Meur. Au Sud et à l'Est, le site est entouré de zones résidentielles *(photo p.10).*

Du fait de son environnement urbain, le site est exclu des zones sensibles du point de vue environnemental identifiées par le PLU. Il est néanmoins proche (200m) de la vallée du Dour Meur située plus à l'Ouest et y est connecté par le parc bordant l'espace culturel et les arbres préservés ou plantés à proximité de cet équipement. Cette vallée n'est pas considérée comme faisant partie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels de la trame verte et bleue du Trégor par le SCOT du Trégor.

La sensibilité écologique du site, semi-naturel, se concentre sur les haies bocagères existantes en limite et la zone en verger, dont le potentiel biologique est cependant limité par la jeunesse des arbres. Ces lieux présentent notamment

---

[4] **Zone UAb** : zone qui correspond au secteur de centralité élargie regroupant une mixité de fonctions, en frange du centre-bourg historique

un intérêt pour la circulation et le nourrissage des espèces. Le verger constitue par ailleurs un espace relais pour la pollinisation du verger conservatoire de la commune aménagé dans les espaces publics voisins de la vallée du Dour Meur. Des ruches sont en effet installées près des services techniques municipaux, à proximité immédiate du site.

Au Sud et à l'Est, le site est entouré de zones résidentielles. Il est desservi depuis un espace de stationnement bordant la RD786 et accessible par l'extrémité de la rue de Kerilly. Bien qu'il soit bordé par cette rue sur sa limite Nord, il ne présente aucun autre accès depuis cette voie.

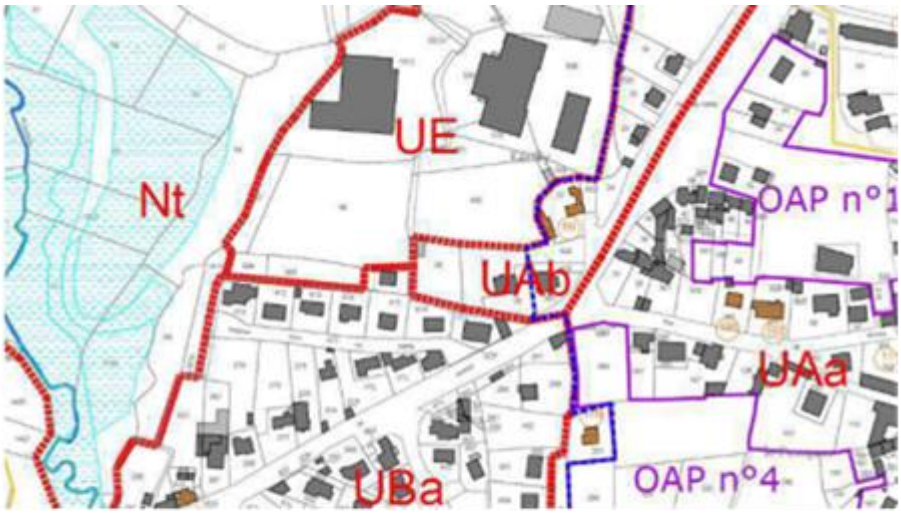
Occupation du site

Le site est affecté par une servitude d'utilité publique liée à sa localisation au sein du périmètre de protection d'un monument historique (AC1), l'église Saint-Efflam. Il est desservi par l'ensemble des réseaux.

Il ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.).

➲ *Statut au règlement du PLU*

Le site est classé en zone UE au règlement du PLU. Il borde une zone UAb.

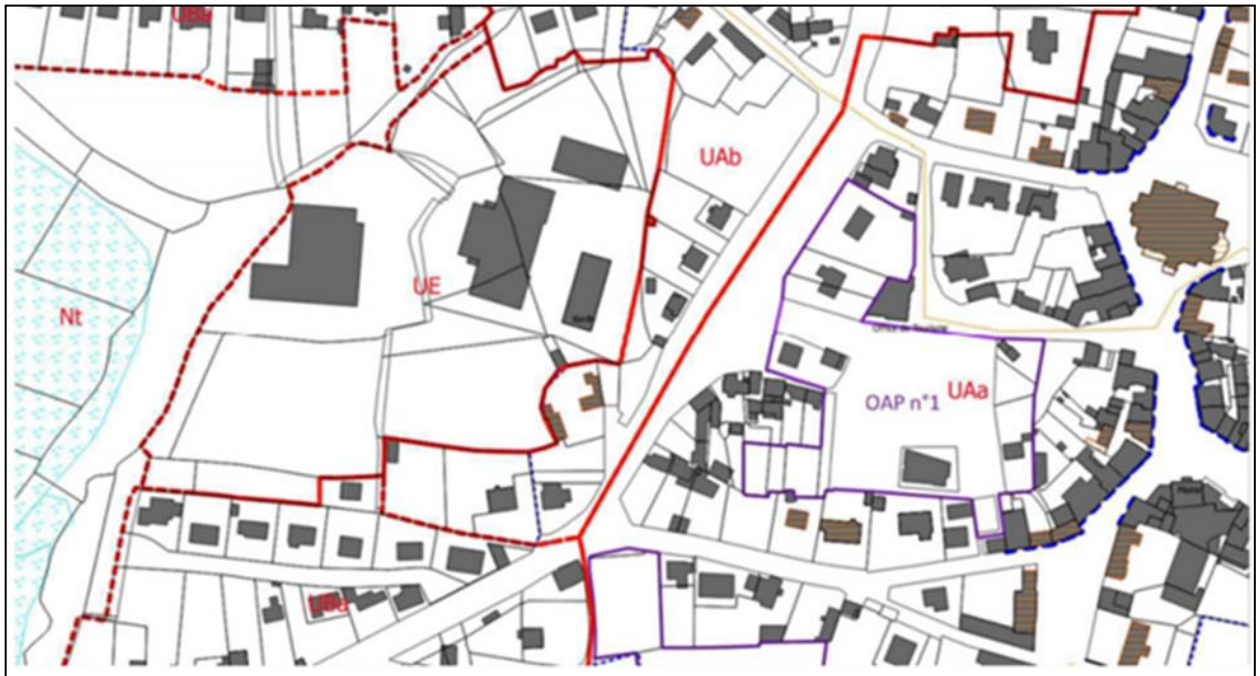


Extrait du règlement graphique actuel

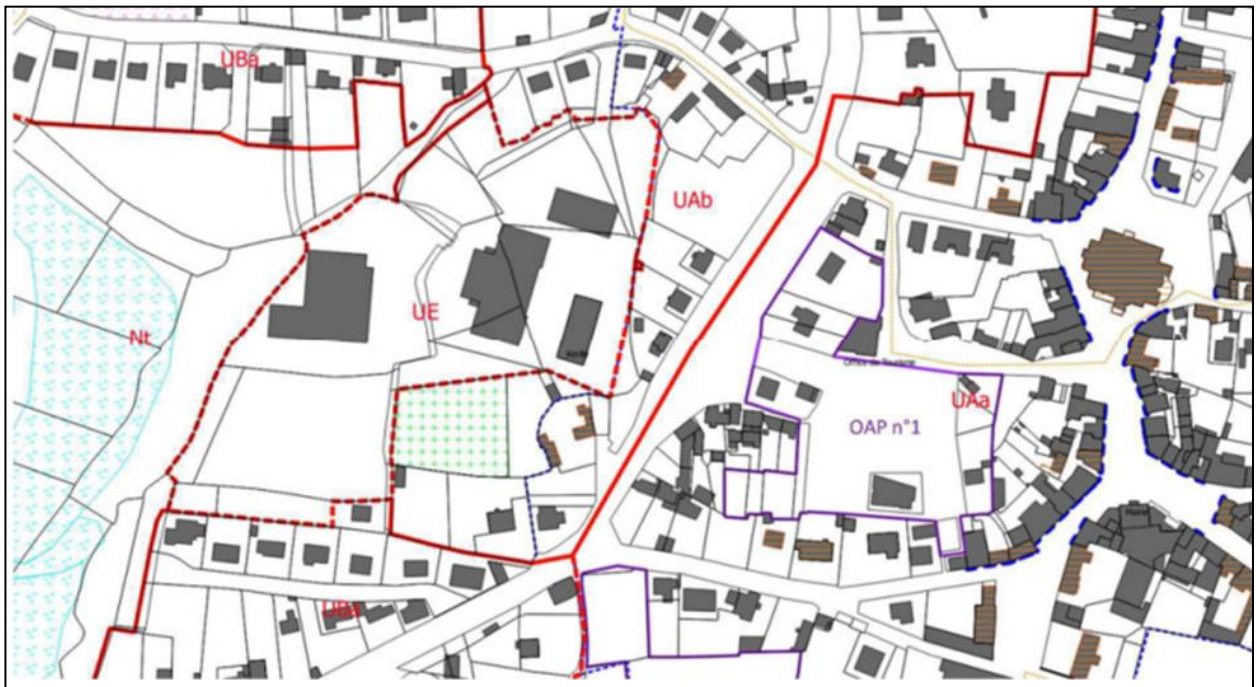
Limite de zone
Bâti remarquable protégé au titre de l'article L15.1-19 du CU
Zones humides
Cours d'eau identifiés
Périmètre de centralité commerciale

➲ ***Projet de modification***

La zone UE est réduite de 3663 m² au profit de la zone UAb au règlement graphique. Le verger, d'une surface de 2560 m², est identifié comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Aucune incidence n'a lieu sur les autres pièces du PLU.



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique futur

3.2 Evolution du périmètre de centralité commerciale aux quatre chemins

➲ ***Motifs de la modification***

Plestin-les-Grèves possède une offre commerciale relativement développée. Cette offre est répartie en trois pôles principaux : le centre-bourg, le carrefour des quatre chemins et la zone commerciale avenue des frères Le Gall.

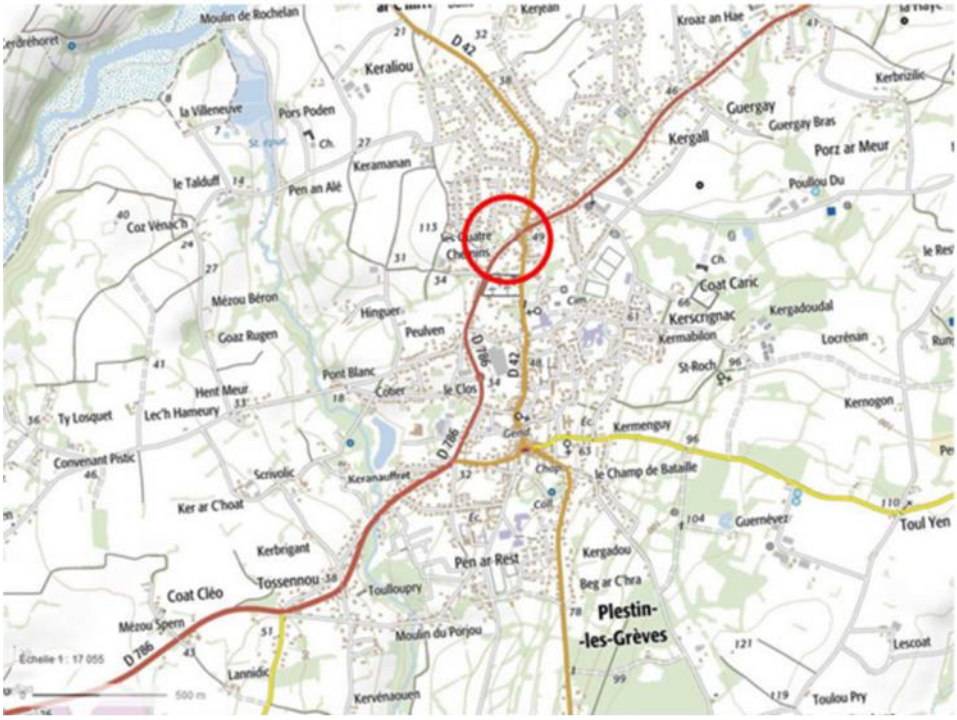
Le carrefour des quatre chemins présente une typologie urbaine dense, organisée le long des voies et espaces publics. Le PLU considère que ce secteur constitue, avec le centre-ville, l'un des deux centres anciens de Plestin-les-Grèves. Il identifie, pour ces deux secteurs, un périmètre de centralité commerciale au sein duquel les nouveaux commerces de proximité doivent s'implanter afin de renforcer le dynamisme de ces pôles.

Le périmètre des quatre chemins englobe actuellement une dizaine d'activités relevant du commerce de proximité, des services et de l'artisanat (bar, institut de beauté, coiffure, boulangerie, assurance, cabinet vétérinaire, école de conduite…). Il bénéficie également d'une clientèle provenant des quartiers voisins et d'une circulation de transit.

Le projet de modification du PLU vise à étendre de 1110 m² ce périmètre de centralité commerciale des quatre chemins en y englobant deux parcelles bordant le parking du cimetière.

Cette extension va permettre de faire bénéficier les futurs commerces implantés sur ces parcelles, d'une clientèle potentielle supplémentaire due à la fréquentation du cimetière, et du parking en proximité immédiate en plus du stationnement privé à prévoir. Jouxtant le périmètre de centralité commerciale actuel, cette extension reste cohérente et favorise l'implantation de nouveaux commerces pour contribuer à la vitalité du pôle commercial des quatre chemins.

➲ ***Caractéristiques du site***



Localisation du secteur des quatre chemins (fond de plan géoportail)

- ***Occupation du site sur l'environnement***

Il se situe au Nord du centre-ville, dans le quartier des quatre chemins localisé à l'intersection de la RD786 (axe Lannion/Morlaix) et de la rue de Kergus qui mène au centre-ville. Il borde la RD786 (rue de Pont Menou) et s'insère dans un environnement urbain à vocation principale d'habitation et de commerces. Au Sud du site s'étend le cimetière communal.

Le site est composé de deux parcelles, AD 474 et AD 410 (une habitation et un jardin), d'une contenance de 1110 m². L'ensemble est bordé de murets de pierre doublés d'une haie horticole côté rue, et d'une haie horticole côté parking. Le jardin est engazonné et gravillonné, et comporte quelques arbres de haute tige à vocation ornementale. Le site est relativement plat, dans un environnement présentant une pente orientée vers le Sud. Il est exposé depuis la RD786. Toutefois, depuis Morlaix, il est partiellement masqué par les arbres bordant l'aire de stationnement du cimetière.

Parcelle AD 210 Parcelle AD 474

Périmètre de centralité des quatre chemins (en bleu)
- Extension envisagée (en rouge)

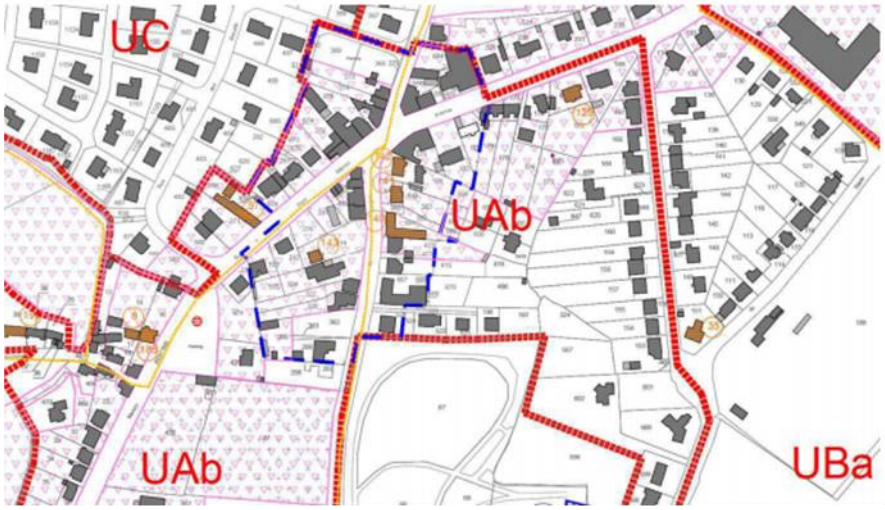
Le site dispose de deux accès directs sur la RD786 présentant une visibilité satisfaisante. Celle-ci peut, toutefois, être occasionnellement limitée l'été en raison d'une file de véhicules en attente au feu rouge du carrefour plus au Nord durant la période estivale. L'aménagement des accotements de route départementale permet aux piétons de rejoindre les commerces existants plus au Nord et le quartier est desservi par la ligne de transport en commun Morlaix/Lannion. Il peut par ailleurs disposer d'un accès potentiel depuis l'aire de stationnement voisine, sans réduire sa capacité de stationnement.

Dans un environnement urbain, il est à l'écart des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Il est grevé de 2 servitudes d'utilité publique. La servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et la servitude INT1 au voisinage des cimetières, instituée en application de l'article L.2223-5 du Code général des collectivités territoriales. Il ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête...).

- ***Statut au règlement du PLU***

Le site est classé en zone UAb au règlement du PLU. Le PLU vise à y accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat, préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles et densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements. Le site borde le périmètre de centralité commerciale. Il est situé en site archéologique de degré1 lié au passage d'une voie gallo-romaine. Ce statut ne s'oppose pas à la constructibilité des terrains, mais implique que les projets nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive via une demande de saisine du Préfet de Région. Un sentier piétonnier protégé est figuré le long de la RD786 devant les terrains concernés par la procédure.



Extrait du règlement graphique actuel

Limite de zone
Périmètre de centralité commerciale
Bâti remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du CU
Site archéologique de degré 1
Sentier piétonnier au titre de l'article L151-38 du CU

➲ *Projet de modification*

Au règlement graphique, le périmètre de centralité est étendu de 0,1 ha, correspondant aux parcelles AD474 et AD210. Aucune autre incidence n'a lieu sur le règlement graphique, ni sur les autres pièces du PLU.

Extrait du règlement graphique actuel

Extrait du règlement graphique futur

3.3 Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux

➲ *Motifs de la modification*

L'un des objectifs du PLU de Plestin-les-Grèves est de contribuer à la revitalisation du centre bourg en maintenant les activités économiques existantes (commerces et services du centre-ville). L'une des traductions de cet objectif est l'interdiction du changement de destination de certaines surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue dans les périmètres de centralité commerciale définis par le document d'urbanisme.

Un local commercial située rue de Kergus est concerné par cette interdiction (vacant depuis 8 ans, il n'a pas trouvé d'acquéreur). La commune souhaite retirer l'identification de cette cellule commerciale au règlement graphique du PLU pour permettre une transformation en logements. Le local est situé en limite de la centralité commerciale, alors que d'autres cellules commerciales mieux positionnées vis-à-vis du cœur de ville sont disponibles pour accueillir de nouvelles implantations. Sa vacance de longue durée impacte négativement l'image du bourg, tandis qu'une réaffectation possible à du logement permettrait au contraire de contribuer à l'apport d'une population supplémentaire au centre-ville.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017, la commune de Plestin-les-Grèves a lancé une étude de dynamisation de son centre-ville. Cette dernière a permis de définir un plan guide et un programme d'action. Cette étude précise que : " Le centre-ville dispose d'une offre commerciale importante et diversifiée mais souffrant d'un manque de visibilité par rapport aux flux de transit ainsi que de difficultés de fonctionnement (taille des locaux, vétusté, problèmes d'accessibilité…). La vacance commerciale a commencé à miter le cœur de ville dégageant une image négative et trompeuse sur la dynamique économique du centre-ville " La stratégie de dynamisation du centre-ville prévoit notamment d'étendre le cœur de ville vers l'Ouest et de l'ouvrir ainsi sur la RD786 afin qu'il soit perceptible depuis cet axe important.

L'ancien commerce ne figure pas parmi les sites d'intervention du projet de dynamisation. Bien qu'il soit proche d'autres cellules commerciales, il se situe à l'écart des espaces stratégiques retenues par la collectivité. Son retrait des linéaires commerciaux identifiés comme ne pouvant pas changer d'affectation est donc cohérent avec la démarche de dynamisation du centre-ville.

➲ *Caractéristiques du site*

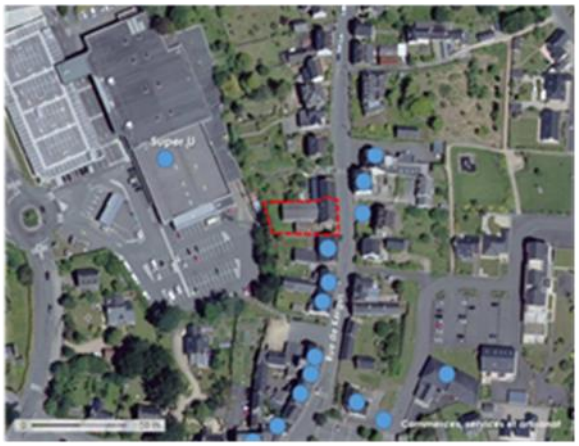
Ce bâtiment se situe dans un environnement urbain résidentiel et commercial, marqué principalement par du bâti ancien traditionnel que ponctuent quelques ensembles plus récents.

Localisation du site

Cellule commerciale

La cellule concernée par la modification du PLU se trouve au Nord du centre-ville de Plestin-les-Grèves, le long de la rue de Kergus, sur la parcelle AE 228, au n°21. Il s'agissait d'une droguerie, vente d'électro-ménager, articles de pêche, cadeaux, vaisselle avec une partie artisanale relevant de l'électricité, chauffage et plomberie. L'activité a cessé depuis 2012 (source : INSEE). Le local commercial (surface de vente, bureau et stockage) a été aménagé au rez-de-chaussée d'une habitation traditionnelle qui a fait l'objet d'une extension à l'arrière pour les besoins de l'activité. Il représente une surface de 270m², avec une vitrine sur la rue de Kergus, et se complète d'un hangar annexe de 55m². L'étage est aménagé en appartement (T5) avec accès indépendant.

Cellule commerciale et artisanale concernée

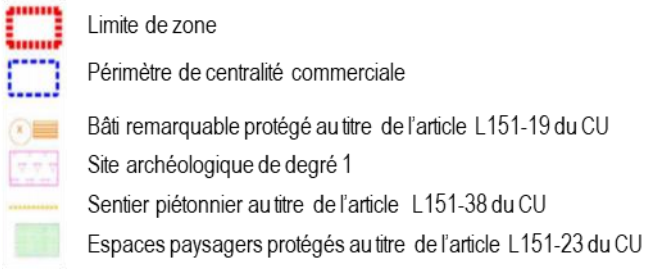


Limite du site Commerces, services et artisanat

La cellule commerciale et artisanale dispose d'un accès direct sur la rue de Kergus desservi par un trottoir qui permet de rejoindre le cœur de ville. La parcelle AE 228 (presque entièrement urbanisée) s'insère dans un environnement très urbain. Elle ne présente pas d'enjeux écologiques et elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Elle est concernée par la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques du fait de son inclusion dans le périmètre de protection modifié de l'église Saint-Efflam. Elle n'est pas concernée par des risques autres que ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête...).

La parcelle est classée en zone UAa[5] au règlement du PLU. Le PLU vise à y accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat, à préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles et à densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements. Elle est intégrée au périmètre de centralité commerciale.

Situation de la cellule commerciale et artisanale au PLU en vigueur



➲ *Projet de modification*

La modification porte uniquement sur le règlement graphique : le linéaire commercial identifié sur la parcelle AE 228 est supprimé.

---

[5] **Zone UAa** : zone qui correspond au centre historique de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions.

Extrait du règlement graphique actuel

Extrait du règlement graphique futur

B4 - EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

La notice de présentation reprend le règlement écrit, en surlignant les ajouts envisagés **en jaune**.
Dans le rapport de la commissaire enquêtrice, *les ajouts envisagés sont transcrits* ***en italique et en gras.***

4.1 Evolution du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux

➲ *Motifs de la modification*

Comme exposé au paragraphe 3.3, l'un des objectifs du PLU est de contribuer à la revitalisation du centre-bourg en maintenant les activités économiques existantes, notamment les commerces et services du centre-ville favorisant ainsi le lien social et l'attractivité de la commune. L'une des traductions de cet objectif est l'interdiction du changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue dans les périmètres de centralité commerciale définit par le document d'urbanisme.

Pour d'accompagner les évolutions commerciales du centre-ville prévues par la stratégie de dynamisation du centre-ville (recentrage et extension à l'Ouest), la collectivité veut revoir la rédaction de cette disposition règlementaire. Elle entend ainsi permettre le changement de destination de cellules commerciales dans certains cas, lorsqu'il n'est pas préjudiciable à la vitalité du centre-ville.

➲ *Projet de modification*

- ***Incidence du projet sur le règlement écrit du PLU***

Le règlement de la zone UA, seule zone où l'implantation de commerces de proximité est autorisée (au sein du périmètre de centralité commerciale), est modifié afin d'intégrer une dérogation à l'interdiction de changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat :

- *Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Des dérogations pourront être accordées dans le cas de :

- ***Locaux vacants depuis plus de 5 ans malgré une commercialisation au prix du marché,***
- ***Transfert d'un commerce situé en limite du périmètre de centralité et ne faisant pas partie d'un linéaire continu de plusieurs commerces vers une cellule commerciale plus proche du cœur de ville.***

Ces dérogations ne pourront être accordées que sous réserve de ne pas porter préjudice au dynamisme du centre-bourg.

4.2 Modification de l'article 11 des zones A concernant les clôtures

➲ *Motifs de la modification*

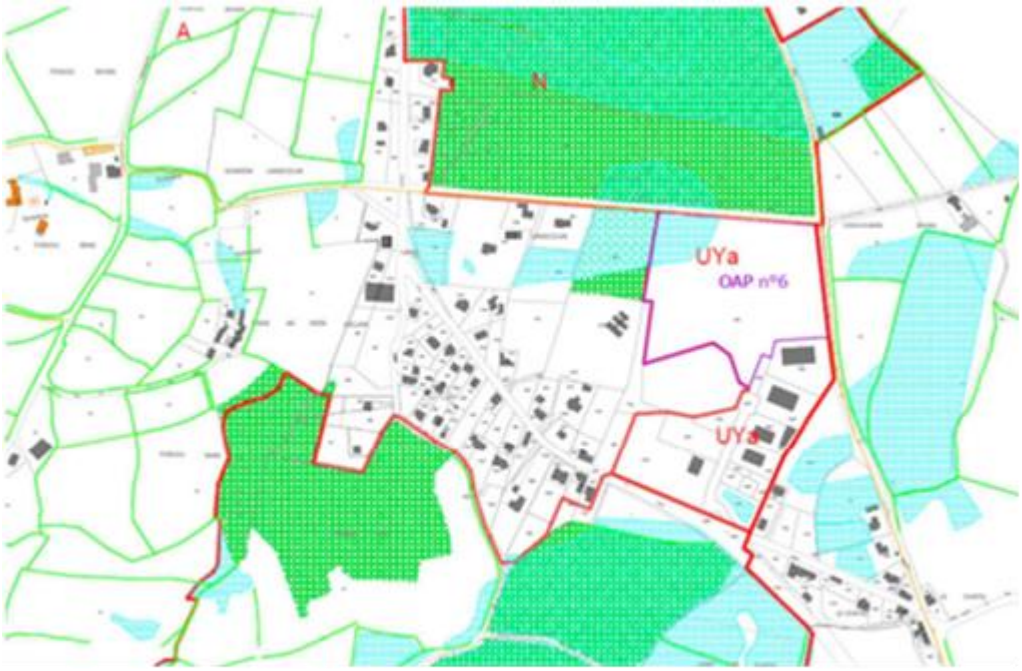
L'application du règlement depuis l'approbation du PLU a été l'occasion de relever une incohérence. En effet, le règlement n'a pas tenu compte du nombre important d'habitations situées en zones A[6], issues de secteurs constructibles par le passé.

Le règlement actuel des zones A n'autorise que des talus plantés ou des haies d'essences locales. Si ces dispositions garantissent une bonne intégration paysagère pour les habitations isolées dans l'espace rural, elles ne prennent pas en compte cet historique qui a conduit à l'aménagement de nouveaux quartiers en campagne. Elles reflètent mal l'aspect des clôtures déjà existantes dans ces quartiers semi-urbains, qui comportent aussi des murs et dispositifs à claire-voie.

---

6 Zone A : Zone qui correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles

La collectivité souhaite faire évoluer le règlement pour une meilleure prise en compte du contexte paysager et urbain dans lequel s'inscriront les nouvelles clôtures.



Extrait de plan de zonage des habitations nombreuses dans certaines zones agricoles illustrant une constructibilité passée

L'essentiel des habitations situées en zones A présente une configuration proche des zones UN[7]. Le règlement du PLU vise notamment à y " Préserver le cadre paysager et environnemental ". Il est donc proposé de reprendre en zones A, les mêmes dispositions sur les clôtures pour les propriétés bâties que celles s'appliquant aux zones UN. Celles-ci permettent un choix plus large en clôtures que la situation actuelle, tout en garantissant l'intégration paysagère de ces clôtures depuis les espaces agricoles et naturels en prévoyant qu'en bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales. Ces dispositions distinguent également des hauteurs admises différentes pour les limites sur voie et séparatives afin de prendre en compte les enjeux d'intimité entre voisins sans dévaluer l'espace public. La reprise de ces dispositions UN permet d'assurer une cohérence des règles sur le territoire communal.

➲ *Projet de modification*

- ***Incidence du projet sur le règlement écrit du PLU***

L'article 11 du règlement des zones A est modifié :

Règlement actuel :

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
Elles seront constituées soit :

- *d'un talus planté d'essences locales en mélange (Cf. recommandations paysagères en annexe),*
- *d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 2 mètres (Cf. recommandations paysagères en annexe).*

Une hauteur différente peut être autorisée :

---

[7] **Zone UN** : qui couvrent les secteurs urbanisés situées sur la frange littorale, essentiellement sous forme d'habitat individuel

- *pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,*
- *pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.*

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Règlement futur :

Réécriture de l'article à partir de l'alinéa clôtures **: *en italique et en gras.***

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

a) Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :
- ***en évitant la multiplicité des matériaux,***
- ***en recherchant la simplicité des formes et des structures,***
- ***en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.***

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :
- ***des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public ;***
- ***des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,***
- ***des parois en bois, des grilles ou des barreaudages,***
- ***ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).***

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :
- ***Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,***
- ***En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.***

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

4.3 Modification des articles 7 concernant l'implantation des constructions des limites séparatives Modification l'article 6 concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques

➲ *Motifs de la modification*

La collectivité veut améliorer le règlement du PLU en vigueur, en particulier elle veut prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et faciliter la mise en œuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme.

Les articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones comprenant de l'habitat (UA, UB, UN, AU, A et N) demandent un recul minimum de 3 m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait. Or, la recherche de densité attendue pour limiter les extensions urbaines, via la division de terrains déjà bâtis ou l'aménagement de plus petits lots en lotissement notamment, impose des façades de lots plus réduites que ce qui a pu se pratiquer par le passé. Des règles de recul par rapport aux limites séparatives trop contraignantes peuvent ainsi limiter fortement la constructibilité de certains terrains. Un recul de 3m est par ailleurs très consommateur en terrain sans offrir suffisamment d'espace pour être réellement utile.

Par ailleurs, l'article 7 de la zone UC comprend une règle de recul différente des autres zones comprenant de l'habitat, en demandant un recul minimum de 1,90 m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait. La collectivité souhaite prendre en compte les enjeux précités et améliorer la cohérence du règlement en étendant cette règle de 1,90 m en cas de retrait à l'ensemble des zones comprenant de l'habitat.

La modification vise donc à maintenir la possibilité de s'implanter en limite séparative mais à réduire à 1,90 m le recul demandé en cas de retrait vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A et N.

A noter que parallèlement au code de l'urbanisme s'applique le code civil qui régit les distances à respecter entre ouvertures dans les murs et limites séparatives (articles 675 à 680).

Ouverture avec vue :
Vue droite : l'ouverture permet de voir directement chez le voisin depuis l'intérieur de chez soi sans avoir à se pencher. Dans ce cas, une distance de 1,9 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.
Vue oblique : l'ouverture permet de voir chez le voisin, non pas directement, mais en se penchant à l'extérieur (accès visuel indirect). Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.

Ouverture sans vue :
Lorsqu'elle ne permet pas de porter de regard chez le voisin, la création d'une ouverture est soumise au respect de certaines règles de hauteur si l'ouverture donne du côté de la propriété voisine. Dans le cas contraire, aucune règle spécifique de hauteur ou de distance ne s'applique.

Possibilité de mettre des fenêtres qui laissent uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin. Pour cela, elles doivent être constituées d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer. Ils doivent être placés :

- à au moins 2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,
- à au moins 1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Leur dimension n'est pas réglementée.

Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas. C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne sur un mur, sur un toit fermé, ou sur le ciel.

Par ailleurs, si l'article 6 du règlement des zones urbaines prévoit plusieurs cas de dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (selon la configuration de la parcelle, pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement, etc.), le règlement des zones A et N est très limitatif sur

les possibilités de déroger au recul minimum de 5 m vis-à-vis des voies et emprises publiques. Or, ces règles, qui concernent principalement des extensions, ne permettent pas de prendre en compte l'environnement dans lequel il s'inscrit : habitations voisines plus proches de la voie, configuration parcellaire contraignante, élément végétal de qualité à préserver, enjeux patrimoniaux sur certaines façades, etc.

La collectivité souhaite donc revoir la rédaction des articles A6 et N6 pour y introduire certaines dérogations afin de faciliter les projets d'extension du bâti et d'annexes en campagne et leur permettre une bonne prise en compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

Il est proposé de revoir la rédaction de ces dérogations pour éviter des erreurs d'interprétation concernant les extensions des constructions existantes, dont la règle actuelle manque de clarté. Les zones UA, UB, UC, UY, UL et UN sont concernées.

➲ ***Projet de modification***

- ***Incidence du projet sur le règlement écrit du PLU***

Les articles UA7, UB7, UN7, 1AU7, 2AU7, A7 et N7 évoluent afin de prendre en compte la réduction du recul admis vis-à-vis des limites séparatives, comme c'est déjà le cas pour la zone UC7.

Les suppressions sont raturées et les ajouts sont *en italique et en gras.*

Articles UA7-UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront au moins sur une des limites séparatives.
En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à ***1,90*** ~~3~~ mètres.
Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.
Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher la limite séparative.

Article UN7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à ***1,90*** ~~3~~ mètres.
Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.
En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à ***1,90*** ~~3~~ mètres.
Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à ***1,90*** ~~*3*~~ *mètres.*

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

Articles A7/N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit :

- *sur la ou les limites séparatives,*
- *à une distance ~~de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres~~* ***minimum de 1,90 mètre****.*

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les articles A6 et N6 sont modifiés pour y introduire des dérogations aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les ajouts reprennent en partie les dérogations existantes pour d'autres zones du PLU. La rédaction des articles 6 des zones UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A, N relative aux dérogations est également clarifiée pour ce qui relève de l'extension des constructions existantes :

Articles A6/N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU., les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

1) ***pour tenir compte de la configuration de la parcelle (forme, topographie, accessibilité),***
2) ***pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement…***
3) ***pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant***
4) ***pour éviter une extension sur une façade présentant un intérêt patrimonial***
5) ***pour prendre en compte un environnement bâti présentant des implantations différentes***
6) ***pour les extensions des constructions existantes***

Ces implantations différentes ne pourront être autorisées que si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

~~Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).~~

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur " mat +pale ".

Articles UA/UB/UC/UY/UL/UN6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (extrait)

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, ~~à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques~~. ***Si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.***

B5 - CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEes A TOUL YEN

La modification n° 1 du PLU vise à créer un secteur de taille et de capacité limitées (**STECAL**) à Toul Yen afin de permettre l'extension limitée des bâtiments d'activité existants.

Toul Yen est une zone d'activités communale créée dans les années 1970 à proximité de l'agglomération. Elle a accueilli jusqu'à 7 entreprises et compte encore 4 entreprises en activité. Ces entreprises participent à l'économie locale.

Dans le cadre de la dernière révision du PLU, le site d'activités de Toul Yen a été considéré comme étant terminé, même si l'ensemble des lots n'avait pas été bâti, et n'a ainsi pas fait l'objet d'un zonage spécifique. Du fait de son environnement en zone agricole, il a été classé en zone agricole. Or, cette zone ne permet pas les extensions de bâtiments d'activités non agricoles. L'enjeu du maintien de possibilités de développement pour les bâtiments d'activités de cette zone n'avait ainsi pas pu être pris en compte. Or, cet enjeu est cohérent avec les dispositions du schéma de cohérence du Trégor comme avec celles du projet d'aménagement et de développement durables (**PADD**) du PLU.

Le nouveau SCOT du Trégor exécutoire depuis le 20 juillet 2020 identifie Toul Yen comme " espace ancien qui n'a plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments ". Toutefois, son document d'orientations et d'objectifs prévoit que :
" Les documents d'urbanisme locaux permettent la transformation, la mutation ou l'extension limitée :

- de bâtiments d'activités situés à l'intérieur des espaces d'activités anciens qui n'ont plus vocation à se développer, tels qu'identifiés sur le document graphique n°9 ;
- de bâtiments d'activités isolés dans des espaces naturels et agricoles, qu'ils identifient. "

Le PLU de Plestin les Grèves peut donc permettre l'extension limitée des bâtiments existants.

L'orientation n°4 du PADD de ce PLU vise à " renforcer le dynamisme économique communal ". Elle précise que " la commune souhaite maintenir les activités artisanales et industrielles nécessitant d'avantage d'espace et des équipements spécifiques déjà présentes sur son territoire, et potentiellement permettre l'accueil de nouvelles structures économiques ". Permettre l'extension des bâtiments d'activités existants à Toul Yen favorise le maintien de ces activités sur la commune, ainsi que leur dynamisme.

L'orientation n°2.2 du PADD vise à " limiter la consommation des espaces naturels et agricoles ". Elle précise que : " Cette démarche de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles sera également intégrée dans les projets de développement économique. Ainsi, les secteurs spécifiquement destinés à accueillir des activités économiques ne pouvant trouver place dans les espaces urbains mixtes du fait de leur spécificités (dimensionnements, nuisances, espaces de stationnements…) seront optimisés pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. Leur délimitation s'inscrit à l'échelle intercommunale, en cohérence avec le SCoT Trégor. Les développements économiques de la commune seront favorisés en renouvellement et densification des espaces urbanisés, tout en assurant la cohabitation avec lieux de vie (prise en compte des nuisances). » Le projet de création d'un STECAL à Toul Yen est parfaitement cohérent avec cette orientation. En effet, permettre l'extension limitée des bâtiments des entreprises en place permet d'éviter leur relocalisation sur un nouvel espace, probablement issu d'anciennes terres agricoles, tandis que le bâtiment d'origine risque d'évoluer à terme vers une friche.

➲ *Caractéristique du site*

Le site de Toul Yen se situe au Sud-Est de l'agglomération à 1 km du centre-bourg. Il s'inscrit dans un environnement majoritairement agricole. Des parcelles en culture bordent les parcelles bâties à vocation économique. Au-delà, on observe plusieurs boisements relativement proches, au Nord et à l'Est.

Localisation du site (fond de plan géoportail)

Environnement du site (fond de plan géoportail)

La zone artisanale de Toul Yen comporte principalement des bâtiments d'activité : une entreprise de couverture, une entreprise de transports, une entreprise de travaux agricoles, une entreprise d'hivernage, un atelier mécanique, un bâtiment d'activité vacant racheté récemment par la commune pour permettre le stockage de bois dans le cadre du SPIC (Service Public Industriel et Commercial). Elle génère une vingtaine d'emplois.

Les anciennes dispositions de la zone artisanale permettaient la construction de logements de fonction. Ainsi, deux des bâtiments encore en activité abritent des logements de fonction.

Trois habitations indépendantes ont également été réalisées, historiquement liées à ces entreprises. On observe par ailleurs qu'un ancien bâtiment d'activité a été transformé en habitation en limite sud-est de la zone.

Les espaces extérieurs sont constitués d'espaces verts, d'espaces de stockage, d'aires de stationnement et de jardins.

Le site de Toul Yen accueille par ailleurs deux châteaux d'eau et une antenne gérée par le service départemental d'incendie et de secours. Ces installations sont d'intérêt public et ne sont pas contraintes par le règlement de la zone agricole actuelle.

La zone est implantée sur un point haut, sur un site relativement plat. La végétation bocagère et les boisements proches de la zone limitent fortement sa visibilité (bonne intégration paysagère). Depuis l'extérieur de la zone, le site est néanmoins visible depuis la route de Saint-Sébastien au Nord-Est, à une distance maximale d'environ 300m. Depuis cette vue, les bâtiments s'insèrent dans les masses arborées sans les dépasser.

La zone artisanale est desservie par la route de Saint-Sébastien, voie communale qui relie le centre-bourg de Plestin-les-Grèves au bourg de Tréduder. Depuis cet axe, la rue de Toul Yen, dimensionnée pour une zone artisanale, constitue la seule voie de la zone et est dédiée exclusivement à sa desserte (en permettant néanmoins des accès agricoles). Elle est constituée d'une chaussée et de deux accotements enherbés ou engravillonnés. Son extrémité Sud-Est est reliée à une voie communale d'intérêt local. Le site bénéficie de conditions de sécurité routière satisfaisantes.

La sensibilité écologique du site est faible. La zone est bâtie et les espaces extérieures sont artificialisés, avec une végétation principalement ornementale, d'un intérêt écologique limité du point de vue floristique. Située en dehors de la trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT du Trégor comme à l'échelle du PLU, la zone présente néanmoins une certaine connectivité vis-à-vis du réservoir-corridor identifié plus à l'Ouest grâce à la trame bocagère existante. Sur la zone artisanale, cette trame prend la forme de haie bocagère ou de talus enherbé en limites extérieures de la zone artisanale.

Aucune zone humide ni cours d'eau sont identifiés sur le site ou en contact avec celui- ci dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le comité des bassins versants de la Lieue de Grèves entre 2013 et 2015.

La zone artisanale de Toul Yen n'est affectée par aucune servitude d'utilité publique. Elle est desservie par les réseaux électriques, télécoms et eau potable et comporte une borne incendie. Les eaux usées sont gérées par des dispositifs d'assainissement individuels. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (**SDAEP**). La zone de Toul Yen présente un réseau d'eaux pluviales gravitaire, dont l'exutoire se situe dans un fossé route de Saint-Sébastien. La zone ne comporte pas de dispositif de rétention des eaux pluviales. Le SDAEP n'y a pas prévu de création d'ouvrage. Il limite le coefficient d'imperméabilisation à 0,8 (zone n°37).

Le site ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête…).

- ***Statut au règlement du PLU***

Limite de zones
Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du CU
Haies ou talus protégés au titre de l'article L.151-23 du CU
Zones Humides

Extrait du règlement graphique en vigueur

Les parcelles occupées par les bâtiments d'activité sont classées en zone A[8]. Des haies et talus sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 CU, ce qui signifie que toute destruction définitive de l'élément bocager identifié est soumise à déclaration préalable de travaux et sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Ces dispositions déjà en place sur les haies et talus bocagers existants permettent de préserver la sensibilité environnementale du site, qui se limite à ces éléments.

➲ *Projet de modification*

Les ajouts sont transcrits ***en italique et en gras.***

La modification porte sur la création d'un STECAL au règlement du PLU. Ce STECAL est nommé Ay[9] constitue un sous-zonage de la zone agricole à vocation artisanale. Son périmètre ne reconnait que les implantations déjà existantes, tout en se calant sur les unités foncières.
Le caractère limité du secteur est visible au niveau de son périmètre, restreint (superficie de 2,3 ha) et correspondant aux infrastructures, bâtiments existants et parcelles utilisées dans le cadre d'une activité économique déjà implantée. La limitation de la capacité d'accueil se traduit également au règlement écrit : les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, et les extensions sont limitées en surface à 30% de l'emprise au sol existante, comme cela est le cas pour les habitations isolées dans la zone A. La hauteur des extensions admises ne peut dépasser celle des constructions existantes. La densité est limitée par l'obligation de traiter 20% de la superficie des terrains en espaces perméables. Le règlement reprend par ailleurs les dispositions de la zone d'activités du Chatel en matière d'insertion paysagère (clôtures, plantations, aspect extérieur) pour une cohérence sur la commune et une bonne intégration des installations.

La zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions sont encadrées pour garantir leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.

---

[8] **Zone A** : zone agricole au règlement du PLU, correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
[9] **Zone Ay :** sous-zonage de la zone agricole à vocation artisanale

Le règlement précise également les conditions de raccordements aux réseaux publics et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Il ne nécessite pas de modification sur ce point, faisant déjà référence aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et au fait que la mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourdeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur.

Ce STECAL constitue le seul STECAL de la commune située au sein de la zone agricole et le seul STECAL de la commune à vocation artisanale. Il vient s'ajouter à 7 autres STECAL existants au PLU en vigueur, délimités au sein de la zone N et correspondant à 5 campings, un centre de vacances et un site d'espaces verts situés en bordure du ruisseau de Dour Meur et à l'Ouest de la salle des fêtes et du quartier Pont-ar-Portheour. Le nombre de STECAL reste limité et exceptionnel sur la commune compte tenu de son importance et de son dynamisme touristique.

Le règlement écrit de la zone A fait l'objet d'ajouts

- L'entête du chapitre I : dispositions applicables aux zones A est modifié pour préciser l'ajout d'un secteur Ay :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- ***Un secteur Ay correspondant au secteur de taille et de capacité limitées de la zone artisanale de Toul Yen.***

- L'article A1 est modifié de manière à ne permettre dans le secteur Ay de Toul Yen que les bâtiments d'activités, leurs éventuels logements de fonction, sachant que de tels logements existent déjà sur la zone artisanale et qu'ils sont également autorisés dans la zone artisanale intercommunale du Chatel et les équipements et services publics. Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Ay:

Les constructions, installations et utilisations du sol ne correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- ***Artisanat et commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article A2, commerce de gros,***
- ***Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,***
- ***Equipements d'intérêt collectif et services publics,***
- ***Logement sous réserve des dispositions de l'article A2.***

- L'article A2 est modifié de manière à conditionner la constructibilité du secteur Ay de Toul Yen, conformément au principe d'un secteur de taille et de capacités limitées. Les dispositions sur le conditionnement des extensions reprennent en partie celles portant sur les habitations isolées de la zone agricole, tandis que celles sur les logements de fonction et le commerce reprennent celles observées dans la zone d'activité intercommunale du Chatel pour une bonne cohérence règlementaire. Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur Ay :

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées, dès lors que ces extensions respectent les conditions suivantes :

- ***ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et règlementaires par rapport aux exploitations agricoles ;***
- ***ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,***
- ***l'emprise au sol créée par l'extension doit être inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur ;***
- ***ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante,***
- ***l'assainissement doit être réalisable sur l'unité foncière.***

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Ils doivent être intégrés aux bâtiments d'activités et leur surface de plancher dédiée à cette occupation ne doit pas excéder 35 m².

Les espaces de vente correspondant à une activité de détail et d'artisanat à caractère commercial à condition que :

- ***ils soient liés à une entreprise de production existante,***
- ***l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise concernée,***
- ***et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.***

- L'article A10 est modifié de manière à définir une règle spécifique pour le secteur Ay, afin que les extensions ne dépassent pas en hauteur les constructions existantes. Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Ay :

La hauteur des extensions de constructions ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante.

- L'article A11 sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas pensé pour une zone artisanale. Il est donc proposé de reprendre les dispositions de la zone d'activité du Chatel, pour une cohérence de ce type d'installations sur la commune et une bonne insertion paysagère du secteur de Toul Yen. Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :

Article A11 – Aspect extérieur de constructions et aménagement de leurs abords

Dans le secteur Ay :

1- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

<u>Parements extérieurs</u>

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.
Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DE CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

- L'article A13 sur les espaces libres est pensé pour la zone agricole et ne prend pas en compte les enjeux liés à une zone artisanale. Il est donc proposé de s'inspirer des dispositions de la zone d'activité du Chatel, pour une bonne cohérence règlementaire sur la commune et une bonne insertion paysagère du secteur de Toul Yen. <u>Le paragraphe suivant est ainsi ajouté</u> :

Article A13 – Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Dans le secteur Ay :

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU, de 0,80 sera impérativement respecté.

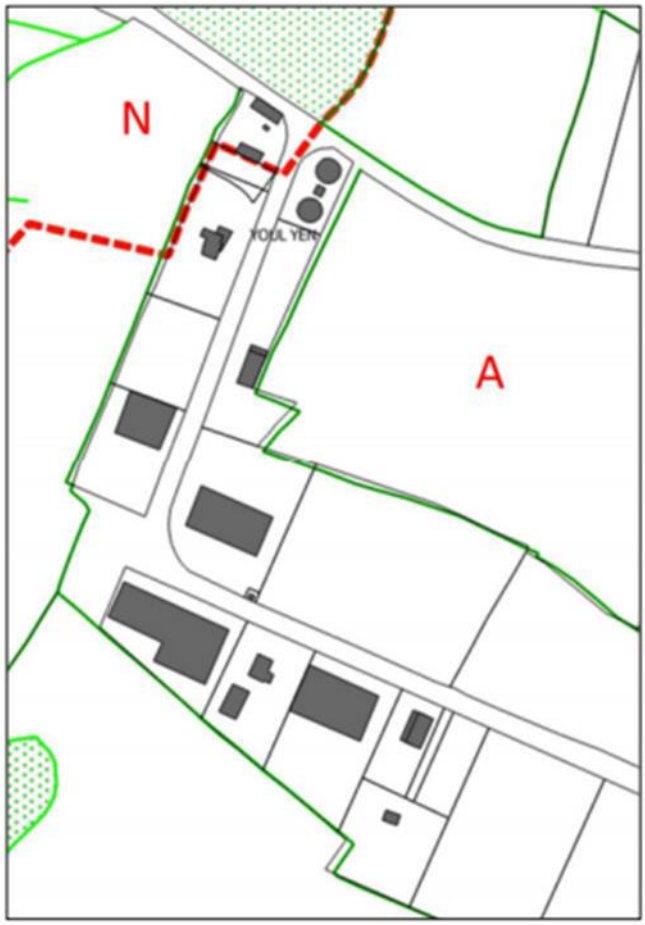
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manutention ou de stockage seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Par ailleurs, le règlement graphique du PLU est modifié de manière à créer un secteur Ay de 2,3 ha. Celui-ci englobe les bâtiments d'activité existants, à l'exclusion des équipements publics des châteaux d'eau et des antennes SDIS (autorisées dans la zone agricole) et des habitations indépendantes des bâtiments d'activités, même si elles ont été autorisées par le passé en lien avec une activité artisanale. Afin de favoriser un réinvestissement des bâtiments d'activité qui ne sont plus utilisés en tant que tel actuellement, ces bâtiments, au gabarit manifestement artisanal, sont également inclus dans le secteur Ay. L'entreprise de matériel agricole est une coopérative d'utilisation de matériel agricole (**CUMA**) qui est autorisée en zone agricole. Toutefois, sa localisation au cœur de la zone artisanale, la facilité d'affectation de ce site à une autre activité et l'âge du chef d'entreprise incitent à l'intégration de cette entreprise dans le périmètre du STECAL.
Le périmètre se cale sur les unités foncières des bâtiments d'activité, à l'exception d'une parcelle coupée en deux pour en exclure l'habitation située dans la partie nord.
L'identification des haies et talus bocagers est maintenue sans modification.



Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

B6 - APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification par rapport à la situation actuelle du PLU. Les caractéristiques environnementales des sites concernés et de la commune sont détaillées ci-avant dans la notice.

Objet de la Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	Incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
Evolution du zonage de deux parcelles : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat avec espace paysagé protégé	Préservation d'un espace semi-naturel (verger)	Sans incidence	Sans incidence	Préservation d'un espace semi-naturel (verger)	Préservation d'un espace tampon entre le parking de la salle culturelle et le quartier résidentiel	Sans incidence
Extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur des 4 Chemins	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Confortement d'une centralité desservie par des liaisons douces et transport en commun
Modification du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure une cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus.	Sans incidence	Sans incidence	Incidence positive : contribue à la satisfaction des besoins en logements au sein du parc existant en permettant la réaffectation d'un bâtiment vacant depuis des années	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Modification du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux.	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Evolution de l'article A11 relatif aux clôtures.	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence : meilleur prise en compte du contexte d'insertion des clôtures	Sans incidence	Sans incidence

Evolution des articles UA7, UB7, UN7, 1AU7, 2AU7, A7, N7 et des articles A6 et N6 relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques	Sans incidence	Sans incidence	Peut favoriser une consommation foncière limitée en facilitant la densification des tissus urbanisés	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Création d'un secteur de taille et de capacité limitées pour la zone d'activité de Toul Yen afin de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants	Sans incidence : préservation des haies existantes	Extensions pouvant nécessiter une adaptation des systèmes d'assainissement individuels en place (contrôle par le SPANC)	Sans incidence : ne permet que des extensions limitées sur des terrains déjà bâtis	Incidence faible en raison de la limitation des extensions autorisées	Sans incidence	Sans incidence

Les incidences environnementales de la modification du PLU sont très limitées. Elles concernent des adaptations règlementaires limitées en surface et en contenu ne remettant pas en cause les grands équilibres du PLU. De plus, certaines évolutions génèrent des incidences environnementales positives, telle l'identification d'un espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

En outre, les modifications prévues n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000.

C- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

C1- DECISION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

L'autorité environnementale s'est prononcée le 5 juillet 2021. Le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale ***(annexe 1)***.

C2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- ***La CDPENAF (annexe 2)***

Au regard du dossier et plus particulièrement de la délimitation du STECAL en zone naturelle, agricole ou forestière(Ay), considérant que les dispositions du projet de règlement précisent, pour ce secteur, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone concernée, la CDPNAF a émis un avis favorable à la délimitation du STECAL identifié dans la modification n°1 du PLU.

- ***LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT***

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observations particulières à formuler. Elle a émis un avis favorable

- ***L'ETAT-DDTM (annexe 3)***

Le projet de modification appelle des observations :

- La création d'un STECAL ne pose pas de problème particulier, s'agissant de reconnaître des activités existantes et de leur donner des possibilités d'évolution, sans création de nouveaux bâtiments ;
- La création d'un espace d'activité dans une zone précédemment zonée en agricole doit s'analyser comme une réduction de zone agricole au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme**.** La création du STECAL pourra se faire dans le cadre du PLUi-H ;
- La rédaction du règlement est ambiguë : l'article 1 précise les utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumise à conditions particulières. A contrario l'article 1 n'interdit pas clairement les constructions nouvelles.

- ***La CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DES COTES D'ARMOR***

La Chambre de Commerce et de l'industrie n'a pas de remarques particulières sur le dossier.

- ***LE DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR (annexe 4)***

La Direction du Patrimoine (DIRPAT) émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de trois observations :

- page10 : erreur matérielle dans la dénomination des parcelles : parcelle AH569 et non AH659,
- page 21 : les parcelles cadastrées AD210 et AD474 comportent chacune un accès direct depuis la RD786. Il s'avère que l'accès à la parcelle AD474 est face à une voirie communale et elle présente une problématique de sécurité routière. Cet accès devra donc être supprimé. Le cas échéant l'accès se fera depuis le parking du cimetière par la création d'une entrée au Sud-Ouest de la parcelle a minima à 15 m de la rive de la RD786 ;
- pages 38-39 : il est rappelé que les documents graphiques doivent faire figurer les marges de recul de la RD786 et RD42 hors espaces urbanisés à la parcelle près.

- ***MORLAIX COMMUNAUTE***

Morlaix Communauté n'a aucune observation à formuler.

- ***LA REGION BRETAGNE***

La région Bretagne n'émet pas de remarque sur le projet de modification. Elle rappelle le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**) approuvé le 16 mars 2021 et rendu exécutoire. Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) doit prendre en compte les objectifs du STADDET.

C3- ANALYSE ET AVIS DE LA COLLECTIVITE

BILAN DES CONSULTATIONS ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE PLESTIN-LES-GREVES

1/ AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Considérant que les dispositions du projet de règlement précisent pour le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ay projeté les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée, la CDPENAF a émis un avis favorable à la délimitation du STECAL identifié dans la modification du PLU de Plestin-les-Grèves le 10 mars 2021.

2/ AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Le 5 juillet 2021, la MRAE a décidé de ne pas soumettre la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves à évaluation environnementale.

3/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	SYNTHESE DES REMARQUES	ANALYSE ET AVIS DE LA COLLECTIVITE	MODIFICATION DU DOSSIER
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Pas d'observations particulières à formuler. Avis favorable sur le projet de modification.		Pas de modification.
CCI des Côtes d'Armor	Pas de remarques particulières après lecture attentive du dossier.		Pas de modification.
Préfet des Côtes d'Armor **Préfet des Côtes d'Armor**	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées devrait être opérée dans le cadre de l'élaboration du PLUI-h, la révision étant la procédure adaptée pour une réduction de la zone agricole.	Le STECAL sera repris dans le PLUih mais la collectivité a souhaité l'inscrire dès-à-présent au PLU de Plestin-les-Grèves pour corriger une erreur du PLU précédent ne permettant pas l'évolution de constructions existantes à usage d'activités alors que cela était possible pour les habitations. L'évolution proposée est très limitée et ne nuit pas aux terres et à l'activité agricole. Elle a été validée par la CDPENAF.	Pas de modification.

	La rédaction du règlement relatif à la zone AY est ambiguë, l'article 1 n'interdisant pas clairement les constructions nouvelles.	Le STECAL ne permet que les extensions et non les constructions neuves. Il est donc proposé de compléter l'article A1 sur les occupations et utilisations du sol interdites.	L'article A1 sera complété par la mention « Les constructions neuves sont interdites. »
Conseil Départemental	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes : P10 : erreur matérielle dans la dénomination des parcelles : AH569 et non AH659 P21 : demande la suppression de l'accès existant à la parcelle AD474 pour des raisons de sécurité. Le cas échéant, l'accès se fera depuis le parking du cimetière par la création d'une entrée au sud-ouest de la parcelle a minima à 15m de la rive de la RD786 P38-39 : il est rappelé que les documents graphiques doivent faire figurer les marges de recul de la RD786 et RD42 hors espaces urbanisés à la parcelle près	L'erreur sera corrigée. La modification de l'accès à la parcelle sera demandée dans le cadre de la future autorisation d'urbanisme demandant un changement de destination ou la construction d'un bâtiment commercial sur cette parcelle. Les documents graphiques du dossier papier du PLU ne figurent effectivement pas ces marges de recul. Cependant, la modification ne porte pas sur cet aspect qui pourra être corrigé dans le cadre du PLUIh.	Correction de la dénomination de la parcelle p 10 de la notice de présentation.
Morlaix Communauté	Aucune observation à formuler.		Pas de modification.
Région Bretagne	Absence de remarques spécifiques au dossier. Incitation à prendre en compte le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCOT.		Pas de modification.

D- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D1 - ENQUÊTE PUBLIQUE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Le Code de l'urbanisme impose qu'une enquête publique soit conduite pour tout projet de modification de PLU. Elle permet d'informer le public, de l'aider à mieux comprendre les choix du projet proposés et leurs impacts. Elle invite celui-ci à faire connaître ses appréciations, suggestions et contre-propositions oralement ou en les consignant sur le registre d'enquête ou bien, en les lui adressant par écrit, pendant la durée de l'enquête.

L'article L. 123-9 du Code de l'environnement stipule que, si la durée de l'enquête ne peut être inférieure à 30 jours, elle peut être réduite à 15 jours lorsque le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Cette possibilité de 15 jours n'a pas été retenue. La collectivité a fait le choix de porter l'enquête à 33 jours pour permettre une participation maximum pendant cette période de vacances de la Toussaint.

D2 - DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par décision de M. le Délégué du Tribunal administratif de Rennes, Françoise ISAAC en qualité de commissaire enquêtrice est désignée pour conduire l'enquête publique référencée E21000131/35 ***(annexe 5)***.
Cette décision est concrétisée par l'Arrêté du Président de LTC prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête (du 1er octobre 2021 – n° 21/208).

D3 - ARRÊTS PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLU ET L'ENQUETE PUBLIQUE

La loi ALUR du 24 mars 2014 a transféré la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, donnant ainsi, en date du 27 mars 2017 la compétence au Président de Lannion-Trégor Communauté de faire évoluer les documents d'urbanisme des communes.

Par arrêté du 27 mai 2020 ***(annexe 6)***, le Président engage une modification du PLU de Plestin-les-Grèves dont le projet ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni l'économie générale du PLU. Et par un arrêté du 1er octobre 2021***(annexe 7),*** il ordonne une procédure de modification portant sur les différents sujets décrits dans l'objet de l'enquête pages 5 et 6 du présent rapport.

D4 - ARRÊT DES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET COMMUNICATION DU DOSSIER

Le 15 septembre 2021, je m'entretiens avec Mme Lucie Boucher, chargée de mission Planification à LTC. Ce jour, je reçois par mail la notice de présentation de la modification du PLU de Plestin-les-Grèves et la décision de la MRAe.
Le 17 septembre 2021, Mme Boucher m'adresse par messagerie électronique les premiers avis et remarques émis des personnes publiques associées et consultées : la DDTM, la CCI et la CMA.

Le mardi 21 septembre, nous nous retrouvons en mairie de Plestin-les-Grèves en présence de M. Frédéric Léon, adjoint à l'urbanisme et aux travaux. Cette première réunion a pour but d'étudier ensemble le déroulement de l'enquête, de planifier les permanences en mairie et les modalités administratives de l'enquête publique. Pour compléter mon information, les objets de la modification sont passés en revue et des échanges en découlent.

Une première visite sur les sites concernés par la procédure d'enquête est effectuée sous la conduite de M. Léon.

Le 24 septembre 2021, je reçois le compte-rendu de la réunion du 21 septembre et le projet d'arrêté sur lesquels je suis invitée à faire un retour, ce que je fais en apportant à ces deux documents quelques propositions. A ma demande, Mme Boucher va élaborer un document synthétique de la liste des personnes publiques consultées avant l'enquête publique, des observations et avis de celles-ci et des réponses apportées par LTC au PPA à ce stade de l'enquête.

Le 30 septembre 2021, je sollicite la collectivité pour avoir l'avis au public et l'arrêté définitif du Président.

Le 19 octobre 2021, je reçois par mail des pièces suivantes : la notice de présentation, l'évolution du règlement écrit, les extraits de l'évolution du règlement graphique, l'avis de la CDPENAF, la décision de la MRAe et la note afférente à l'enquête publique.

Pour compléter le dossier, je demande l'arrêté signé du Président, l'avis définitif et la liste des lieux d'affichages, les dates et copies des publications obligatoires, et tous les avis des PPC. Voyant ma difficulté à pouvoir rassembler toutes les pièces du dossier, à ce stade avancé du début de l'enquête, je sollicite la possibilité de parapher le dossier complet le vendredi 22 octobre 2021 en mairie de Plestin-les-Grèves.

D5 - MESURES DE PUBLICITE

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement et l'article 9 de l'arrêté n° 21-208 du 1er octobre 2021, l'ouverture de l'enquête publique a été annoncée par la publication d'avis dans la presse départementale. Il a fait l'objet d'annonces légales dans les délais prescrits, dans 2 journaux des Côtes d'Armor. La 1ère parution est publiée 17 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, la seconde le 1er novembre, dans les 8 premiers jours de l'enquête ***(annexe 8)***. Cette formalité a été accomplie par les services de LTC.

		1er avis	2ème avis
Le Télégramme	Côtes d'Armor	Vendredi 8 octobre 2021	Lundi 1er novembre 2021
Ouest-France	Côtes d'Armor	Vendredi 8 octobre 2021	Lundi 1er novembre 2021

Deux articles de presse complémentaires relatifs à la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves et à la présence de la commissaire enquêtrice en mairie ont été publiés le 26 octobre 2021 dans le Télégramme et le 2 novembre 2021 dans l'Ouest-France.

Ont été apposés,

- l'arrêté n°21/208 en mairie et à LTC ***(annexe 9)***,
- l'avis d'enquête publique à partir du 8 octobre 2021 jusqu'au 26 novembre 2021 inclus sur la porte vitrée de la mairie (vue vers l'extérieur) et dans plusieurs endroits stratégiques dans la commune ***(annexe 10)***.

L'affiche de format A2, de couleur jaune, comportait le titre "Avis d'enquête publique " en caractères gras majuscules et les informations visées aux articles L. 123-10 et R. 123-9 du Code de l'environnement ***(annexe 8)***.
Cette formalité incombait au maire de la commune.
Lors de mes permanences, j'ai pu constater la présence des affiches. A l'issue de l'enquête publique, le maire de la commune a établi un certificat d'affichage ***(annexe 11).***

D6 - MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER

Le dossier était en ligne sur le site Internet de la commune de Plestin-les-Grèves : https://www.plestinlesgreves.bzh/ et sur celui de LTC : www.lannion-tregor.com à la rubrique Habitat/Urbanisme (certificats produit par les collectivités) ***(annexe 11).***Il était également téléchargeable à partir de l'application "Plestin en poche". Je me suis assurée à plusieurs reprises de la présence des différentes pièces sur les sites.

Le dossier version papier, réalisé par LTC composé des documents énumérés au chapitre B1 p.7, et un registre d'enquête paraphé et ouvert par mes soins ont été tenus à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à la mairie de Plestin-les-Grèves aux jours et heures d'ouverture au public, et ce, pendant toute la durée de l'enquête du lundi 25 octobre 2021 (9h00) au vendredi 26 novembre 2021 (16h30). Par ailleurs, la mairie avait mis à la disposition du public un poste informatique avec accès gratuit au site Internet, à proximité du dossier d'enquête et du registre d'enquête. Personne n'a toutefois souhaité user de cette facilité.

Ainsi, le public a pu être très largement informé de l'enquête publique.

D7 - PERMANENCES

Préalablement aux trois permanences prévues par l'arrêté d'enquête publique, la commissaire enquêtrice s'est rendue à la mairie de Plestin-les-Grèves le mardi 21 septembre 2021, le dossier d'enquête publique et les modalités

pratiques du déroulement de l'enquête ont été évoquées en présence de l'adjoint à l'urbanisme et de la représentante de LTC. La commissaire enquêtrice a également pu s'entretenir brièvement avec le maire avant l'ouverture de la première permanence.
Le siège de l'enquête publique a été fixé à Plestin-les-Grèves et toutes mes permanences ont eu lieu à la mairie. Je les ai effectuées telles que prévues dans l'arrêté n° 21-208 (article 6) et dans le respect des conditions imposées par le contexte sanitaire, les

- lundi 25 octobre 2021 de 9h00 à12h00
- mercredi 10 novembre 2021 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 26 novembre 2021 de 13h30 à 16 h30

Une grande salle, située au 1er étage a été mise à la disposition du public et de la commissaire enquêtrice pour les trois permanences. Il n'y avait pas d'ascenseur, aussi, une pièce en rez-de-chaussée était prévue dans l'alternative où l'étage serait inaccessible à une personne présentant un handicap physique.

D'une manière générale, le personnel de la commune a fait preuve d'une grande disponibilité vis-à-vis de la commissaire enquêtrice.

D8 - PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Le public pouvait déposer ses observations et propositions :

- par voie postale à la mairie de Plestin-les-Grèves, à l'attention de la commissaire enquêtrice,
- auprès de la commissaire enquêtrice en entretien lors des permanences,
- sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public,
- en annexant au registre un courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice,
- par courrier électronique à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com en notant l'objet de l'enquête " modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves ".

L'ensemble des observations écrites a été versé au registre d'enquête.

Visites aux permanences

La procédure mise en œuvre dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves m'a permis de m'entretenir avec le public pendant les permanences, et de recueillir ses observations orales ou/et écrites.

- 16 personnes au cours de 13 entretiens, sont venues me rencontrer pour échanger.

Aucune permanence n'a été prolongée.

Visites des sites

- J'ai réalisé 3 visites sur site. La première ayant eu lieu avec l'adjoint dans le cadre d'une reconnaissance des lieux et de collecte de renseignements. J'ai fait les deux autres les 22 octobre et 10 novembre 2021. Au cours de celles-ci, personne ne m'a interpellée pour échanger sur le projet de modification.

Consultations du dossier d'enquête papier et sur les sites

- La mairie a noté qu'environ 10 personnes avaient consulté le dossier papier et s'étaient renseignées. Il ne m'a pas été possible de savoir combien de fois le dossier avait été consulté sur les 2 sites internet.

Bilan comptable du dépôt des observations

J'ai noté :

- 6 observations manuscrites portées sur le registre d'enquête dont 1 note (annexée au registre), elles ont été déposées les jours des permanences ;
- 2 courriels et 1 courrier (annexés au registre),
- 13 entretiens dans le cadre des permanences, dont 1 entretien téléphonique.

Sans compter les doublons ce sont 21 personnes qui se sont manifestées pour déposer des observations écrites et/ou rencontrer la commissaire enquêtrice.

Aucun courrier n'a été adressé hors délais.

D9 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Références des observations du publique

- Observations manuscrites sur le **R**egistre **R0**1 à **R06**
- Observations reçues **O**ralement **O0**1 à **O13**…
- Observations reçues par **C**ourrier ou déposées en mairie **C0**1
- Observations reçues par **M**ail **M0**1 à **M02**

REF	AUTEUR	Localisation	Nature de l'intervention
		OBSERVATIONS sur le registre d'enquête	
R01	M. Mme Menou Michel	Kerilly Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
R02	M. Brugnon Pierre	Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
R03	M. Callarec François- Mme Racinet Marie	Le Talduff Plestin-les-Grèves	1- Limites séparatives 2- Extension maison
R04	M. Béziers-la-Fosse Alain	Toul Yen Plestin-les-Grèves	Pose d'abris dans parcelles
R05	Mme Guillard Yvonne	Rue de Stévros Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
R06	M.Mme le Flem Philippe	Saint Jagout Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
6	**9 personnes**		

REF	AUTEUR	Localisation	Nature de l'intervention
		OBSERVATIONS ORALES (permanences)	
O01	M. Mme Menou Michel	Kerilly Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
O02	M. Brugnon Pierre	Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
O03	M. Callarec François- Mme Racinet Marie	Le Talduff Plestin-les-Grèves	Limites séparatives et extension
O04	M. Béziers-la-Fosse Alain	Toul Yen Plestin-les-Grèves	Pose d'abris dans parcelles
O05	M. Mme Ropartz Michel	Secteur de Kerilly Plestin-les-Grèves	Renseignement sur leur parcelle 38
O06	M Henry Bernard	Toul en Herry Plestin-les-Grèves	1- Demande d'extension 2- Poser des panneaux solaires
O07	M. Le Treut Jacques	Kerilly Plestin-les-Grèves	Zonage AH600 et AH569
O08	M.Igigabel Patrik	Kerscrinou Coz	Modification de zonage
O09	M Ollivier Jean-François	St Efflam Plestin-les-Grèves	Construction sur sa parcelle
O10	Mme Guillard Yvonne	Rue de Stévros Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
O11	Mme Estella Brigitte	Rue de Kergus	Hors Sujet
O12	M le Flem Philippe	Saint Jagout Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
O13	N'a pas décliné son identité		Information sur le projet
13	**16 personnes**		

REF	AUTEUR	Localisation	Nature de l'intervention
		COURRIERS ANNEXES (au registre)	
C01	M. Mme Ales Yvon et Catherine	Rue des Bleuets Plestin-les-Grèves	Modification de zonage
1	**2 personnes**		

REF	AUTEUR	Localisation	Nature de l'intervention
		MAILS ANNEXES (au registre)	
M01	Mme Lemaitre Marinette		Protections commerciales Règlements graphique et écrit Linéaire de protection RdC
M02	M. Le Treut Jacques	Kerilly Plestin-les-Grèves	Zonage AH600 et AH569
2	**2 personnes**		

.

QUESTION COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Bien que la question ne concerne pas directement la modification n°1 du PLU, elle mérite d'être posée :

Question se rapportant à la parcelle AH 575 située dans le secteur de Kerilly :

Le terrain cadastré AH 575 d'une contenance de 1065m2 se situe sur le secteur de Kerilly en limite de la zone UAb. La parcelle est identifiée en zone UE.

La commune a-t-elle un projet de construction ou d'installation sur cette parcelle ?

Le tableau fait état des observations motivées du public, qu'il a écrites dans le registre d'enquête, adressées par courrier ou courriel ou bien déposées oralement et des réponses apportées par la commissaire enquêtrice. Elles ont été classées par ordre chronologique d'enregistrement et selon le moyen de communication utilisé (une même motivation peut apparaître en double).

Date	Réf.	Doublon	Nbr pers	Motivations	Réponses de la commissaire enquêtrice
25/10/2021	**R01**	(O01)	2	**AH 575 : Zone UE secteur de Kerilly** Demande RV avec le maire pour une modification de zonage de leur parcelle	Cet avis ne porte pas directement sur le projet de modification. Il ne peut pas être pris en compte. La démarche engagée auprès de la mairie et LTC ne peut être ignorée A voir au PLUi
10/11/2021	**R02**	(O02)	1	**YC 27 :** Demande la constructibilité de la parcelle et accessoirement la même chose pour **AB 132**	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
10/11/2021	**R03**	(O03)	2	**YK 68-69 :** Habitation est en zone A. M. Mme souhaitent faire une extension à leur maison. S'interrogent sur les limites séparatives **(Annexe R03 -1page A4 – plan des parcelles)**	L'extension pourra s faire, sur la limite séparative à une distance minimum de 1,90 mètre.
10/11/2021	**R04**	(O04)	1	**C 142 ; ZH 39 ; ZH 57 ; ZH 51** **(Annexe R04 - 2 pages A4** **1 note manuscrite et 1 plan des parcelles)**	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
26/11/2021	**R05**	(O10)	1	**UC 811 et UC 1498** Terrains achetés constructibles. Depuis 2017 ils ne le sont plus. Souhaite le retour à la constructibilité avec une priorité pour le terrain A 811	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
26/11/2021	**R06**	(O12)	2	**Parcelle 1685 zone A** : terrain constructible à l'achat. A la demande la mairie, M et Mme ont réalisé une route de 8 m de large. Considère ce terrain comme une dent creuse au regard des habitations. Demande la révision de son affectation.	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
Observations par Courrier					
18/11/2021	**C01**		2	M. Mme n'adressent pas leur demande à la commissaire enquêtrice mais aux élus de Plestin-les-Grèves et au président de LTC. Demandent un retour à la constructibilité de la parcelle1136 section A (Courrier : 1 p. A4, et 2 annexes p.A4 : **Annexe 1 : vue aérienne de la parcelle 1136 – Annexe 2 : 1 plan de situation)**	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
Observations par Mail					
04/11/2021	**M01**		1	Concerne les protections commerciales représentées sur le plan du Plu, Mme fait plusieurs observations : Le règlement graphique et le règlement écrit manquent de clarté sur les dispositions relatives au commerce On ne retrouve pas exprimé de manière claire, la différence entre linéaire de protection de rez-de-chaussée commerciaux et périmètre de diversité commerciale Le linéaire de protection de rez-de-chaussée est réalisé à la parcelle et interdit le changement de destination du rez-de chaussée, alors que le périmètre a pour vocation d'accueillir certaines activités qui ont leur place en centralité Ceci devant mieux apparaître sur le règlement écrit et sur le règlement graphique avec référence législatives et au SCot indiquées plus clairement **1 Mail M01 – 1 page A4**	Une réponse sera apportée dans les conclusions et avis de l'enquête
10/11/2021	**M02**	(O07)	1	La modification de zonage concernant les 2 parcelles est à l'initiative de M. Le Treut. Il demande la modification comme prévu dans le dossier mais, que la réduction de la surface de la partie verger soit réduite d'un tiers. **(1 Mail M02 – 1 page A4)**	Une réponse sera apportée dans les conclusions et avis de l'enquête

Date	Réf.	Doublon	Nbre pers	Auteur	Motivation
Observations Orales					
25/10/2021	**O01**	(R01)	2	Depuis 2 ans, M. et Mme Menou sont en contact avec la mairie et plus récemment avec LTC pour un dossier concernant une demande de modification de zonage de leur parcelle cadastrée AH 575 située derrière les ateliers communaux, le SDIS et la pépinière à Kerilly. Au PLU de 2017, elle est passée en zone UE afin de permettre à la commune la réalisation éventuelle d'équipements collectifs ou d'une extension du bâtiment des services techniques. Ils demandent la sortie de leur terrain de la zone UE	Répondu en R01 (tableau précédent)
10/11/2021	**O02**	(R02)	1	**YC 27** : Demande la constructibilité de la parcelle et accessoirement la même chose pour AB 132	Répondu en R02 (tableau précédent)
10/11/2021	**O03**	(R03)	2	**YK 68-69 :** Leur habitation est en zone A. M. Mme souhaitent faire une extension à leur maison. S'interrogent sur les limites séparatives et la possibilité de réaliser l'extension	Idem O03.Ll'emprise au sol pour l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise de l'habitation à la date du Plu en vigueur
10/11/2021	**O04**	(R04)	1	**M. expose des demandes pour les ≠ parcelles** **C 142 :** pouvoir mettre un abri dans la parcelle **ZH 39 :** mise en place d'un hangar **ZH 57** : Stationner d'un élément mobile **ZH 51** : Stationner d'un élément mobile	Répondu en R04 (tableau précédent)
10/11/2021	**O05**		2	**Secteur de Kerilly parcelle 38** M. Mme sont venus se renseigner et savoir si la modification amènerait un changement pour leur propriété	Aucun changement
10/11/2021	**O06**		1	**OA 32** : Demande à réaliser une extension côté mer (petit balcon) à son habitation (zone A). Souhaite mettre des panneaux solaires sur un de ses bâtiments	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
10/11/2021	**O07**	(M02)	1	Entretien téléphonique **AH 600 – 569 :** M. approuve que le verger soit reconnu comme "espace identifié protégé" parce qu'il ne désire pas que toute la parcelle devienne une zone Ab, mais il demande que sa surface soit réduite à 1700m^2 au lieu de 2560m^2. Il souhaite que sa propriété reste dans l'esprit breton, notamment avec la ferme pour garder ce côté attractif à la fois pour le village et pour sa famille	Répondu en M02 (tableau précédent)
10/11/2021	**O08**		1	**M. est exploitant agricole.** Au dernier Plu, ses parcelles sont passées en zone N. Il se demande pourquoi. Il souhaite un retour à la zone A	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
10/11/2021	**O09**		1	M. souhaite construire une structure en bois sur une de ses parcelles, mais il ne connait pas le n° cadastral	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
26/11/2021	**O10**	(R05)	1	**UC 811 - 1498** : Mme demande le changement de zonage de ses terrains au prochain Plui	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
26/11/2021	**O11**		1	Mme propose que la parcelle appartenant à la mairie située près du cimetière rue de Kergus, devienne, pour une partie, un parking de manière à dégager du stationnement rue de Kergus, pour que la circulation en soit plus facile. Si la municipalité prévoie toujours de faire une extension du cimetière dans cette parcelle, elle précise alors qu'il y a des distances à respecter entre le cimetière et les habitations. Le terrain fait 38m de largeur, elle se demande si c'est possible	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
26/11/2021	**O12**	(R06)	1	Terrain zone A 1685 : M. a acheté des terrains avec une habitation il y a une 20taines d'année. Le terrain est devenu constructible dans les années 2000, aussi il a fait 3 lots qu'il a vendus pour la construction. Au dernier PLU un terrain, qu'il considère être " une dent creuse "est devenu inconstructible. Souhaite que ce terrain redevienne constructible	Cette observation ne porte pas sur l'objet de l'enquête.
26/11/2021	**O13**		1	M. est venu s'informer sur ma modification n°1 du Plu	Observations générales

Le projet de modification tel mis à enquête publique n'a pas intéressé les Plestinais. La majorité des observations concernait des questions personnelles en rapport au PLU.

D10 - RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE AU COURS DE L'ENQUETE

En cours d'enquête, j'ai souhaité rencontrer le maître d'ouvrage pour échanger sur le fond du dossier, mais aussi sur des erreurs d'écritures constatées dans la notice de présentation, la note afférente à l'enquête publique, et dans la liste des PPA. En l'absence de Mme Lucie Boucher, j'ai pris rendez-vous pour le 10 novembre 2021 à 11h00 en mairie de Plestin-les-Grèves, avec M. Etienne Roisné du Service Urbanisme à LTC. Suite à nos échanges, j'ai constaté qu'il avait pris soin de modifier les pièces référencées ci-dessus et qu'il avait ajouté un erratum au dossier ***(annexe 12)***. Les deux documents papier ont été remplacés en mairie, l'erratum inséré dans le dossier d'enquête et le tout mis à jour sur les sites. A ma demande M. Roisné y a joint la réponse faite par LTC, aux avis des PPA consultés.

Au terme de notre entretien, il a été convenu que je rencontre Mme Boucher à la clôture de l'enquête le 26 novembre 2021 pour lui dresser un état du déroulement de l'enquête et des observations reçues (écrites et orales). L'envoi du PV de synthèse se fera sous huitaine, par voie électronique.

D11 - CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du Président, à l'issue de la dernière permanence du 26 novembre 2021 (16h30) l'enquête est terminée. Le registre est clos et signé par la commissaire enquêtrice et le dossier d'enquête lui est remis par M. Léon, adjoint à l'urbanisme et aux travaux en présence de Mme Boucher. Cette clôture a donné lieu, comme précisé au dernier paragraphe à un échange sur le déroulement de l'enquête et une synthèse orale.

D12 - CLIMAT DE L'ENQUETE

Une majorité du public a saisi l'opportunité de la présence en mairie de la commissaire enquêtrice pour venir échanger sur des problématiques qui ne relevaient pas la modification n°1 du PLU, mais qui concernaient le PLU de 2017. J'ai porté, néanmoins une attention particulière aux sujets exposés par ces personnes et après un temps d'échange, je leur ai conseillé de se rapprocher de services de l'urbanisme (Mairie de Plestin-les-Grèves et Lannion-Trégor Communauté) qui avaient tous les outils pour répondre à leur demande, ou encore de rencontrer les élus de la commune.

L'Enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident et dans un climat serein, ce qui a permis aux personnes de pouvoir s'exprimer en toute liberté.

Les services de la mairie dont l'accueil et l'urbanisme ont contribué au bon développement de l'enquête, n'ont pas hésité à informer et orienter le public.

E- PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

E1 - TRANSMISSION DU PROCES-VERBAL

Comme convenu avec le maître d'ouvrage, le procès-verbal accompagné des observations, du registre d'enquête et des pièces annexes ont été remis par messagerie électronique à Mme Boucher et M. Roisné le 1er décembre 2021 ***(annexe 13)***. Un accusé de réception est parvenu à la commissaire enquêtrice le 2 décembre 2021.

Le 1er décembre 2021, en exécution de l'article R.123-18 du Code de l'environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique et de l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a communiqué au Président de LTC, par courrier postal recommandé avec accusé de réception, les observations du public, rapportées dans son procès-verbal de synthèse. Une copie des pages renseignées du registre d'enquête ainsi que les courriers et mails annexés, ont été joints à ce procès-verbal.

(Le PV de synthèse regroupe mes observations et les observations du public. Les motivations du public sont présentées dans un tableau. Elles sont classées par ordre chronologique. A droite de chacune d'entre d'elles, une case est restée vierge pour accueillir les observations du maître d'ouvrage au regard de chacune des observations du public. Le document peut être complété par des annexes que le maître d'ouvrage aurait envie de porter à ma connaissance).

E2 - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La commissaire enquêtrice a reçu le mémoire en réponse du maître d'œuvre le lundi 13 décembre 2021 ***(annexe 13)***.

E3 - TRANSMISSION DU DOSSIER AU MAITRE D'OEUVRE

Le 17 décembre 2021, le dossier est finalisé. Une copie version numérisée (rapport et avis) est envoyée par messagerie électronique le 18 décembre 2021 à Mme Boucher. La version dossier complet format papier est adressée par colis postal, au Président de Lannion Trégor Communauté. Il comprend :

- la liste corrigée des pièces composant le dossier d'enquête,
- la note afférente à l'enquête publique d'octobre 2021 résultant des corrections apportées (cf. erratum di 10/11/2021) et en remplacement de la note d'août 2021 ;
- la notice de présentation, remise le 10 novembre par LTC, en remplacement de la note d'avril 2021 (cf. erratum di 10/11/2021) ;
- le document concernant l'évolution des pièces du PLU,
- les avis des Personnes Publiques Associées : CDPENAF, MRAe, CMA Bretagne, DDTM, CCI des Côtes d'Armor, Département des Côtes d'Armor, Morlaix Communauté, Région Bretagne ;
- les pièces administratives afférentes à la procédure : les arrêtés du Président de LTC n°20/048 prescrivant la modification du PLU de Plestin-les-Grèves, n°21/208 du Président prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- le registre d'enquête annexé de 9 pièces au format A4,
- l'avis d'enquête publique,
- le procès-verbal de synthèse,
- les certificats d'affichage du maire de Plestin-les-Grèves concernant l'arrêté n°21/208 et l'avis d'enquête, en mairie et sur site internet ;
- les certificats d'affichage du Président de l'arrêté n° 21/208 et de l'avis au siège de LTC et sur le site internet
- l'erratum du 10 novembre 2021,
- le bilan des consultations et de l'enquête publique établi par le maître d'ouvrage et
- les 4 insertions de l'avis d'enquête publique dans la presse.

F- CONCLUSION DE CETTE PREMIERE PARTIE

A l'issue de l'enquête concernant la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves, j'ai établi, le **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**, première partie. J'estime avoir agi dans le respect de la mission qui m'a été confiée.

L'analyse du projet et mes commentaires vont être développés dans la deuxième partie du document.

Au terme, j'émettrai mes conclusions motivées et mon avis concernant le projet de modification du Plu de Plestin-les-Grèves

A Brest, le 17 décembre 2021

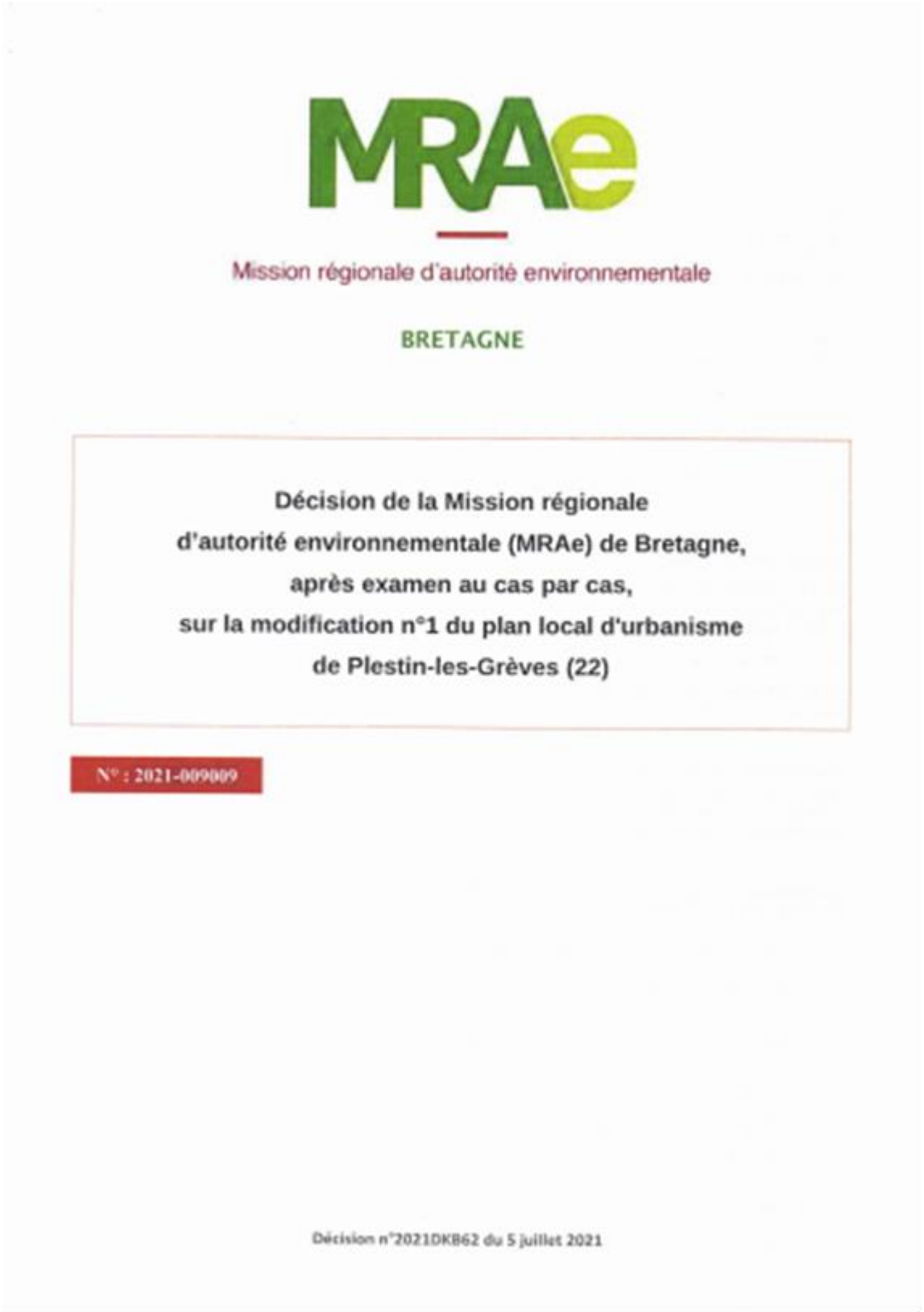
Françoise Isaac,

Commissaire enquêtrice

ANNEXES

Annexe 1 -	Décision de la MRAe	Page 51
Annexe 2 -	Avis de CDPENAF	page 55
Annexe 3 -	Avis de l'Etat-DDTM	page 56
Annexe 4 -	Avis du Département des Côtes d'Armor	page 57
Annexe 5 -	Désignation de la commissaire enquêtrice	page 58
Annexe 6 -	Arrêté du Président - engagement de la procédure de modification du PLU	page 59
Annexe 7 -	Arrêté du Président du 1er octobre 2021- ouverture de l'enquête publique	page 62
Annexe 8 -	Publication dans la presse	page 67
Annexe 9 -	Certificat d'affichage de l'arrêté - en mairie de Plestin-les-Grèves et LTC	page 68
Annexe 10 -	Affichage en mairie et sur sites	page 69
Annexe 11 -	Certificats d'affichage de l'avis – mairie de Plestin-les-Grèves et LTC	page 70
Annexe 12 -	Erratum ajouté au dossier d'enquête	page 71
Annexe 13 -	Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse	page 72

ANNEXE 1 : Décision de la MRAe



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen au cas par cas, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22)

N° : 2021-009009

Décision n°2021DKB62 du 5 juillet 2021

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant approbation du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, notamment son article 8 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 2 février 2021 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2021-009009 relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22), reçue de Lannion-Trégor Communauté le 25 mai 2021 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 16 juin 2021 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 29 juin 2021 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Plestin-les-Grèves qui vise à :

- transformer 0,47 ha de la zone urbaine à vocation d'équipements (UE) en zone urbaine à vocation d'habitat (UAb) sur le secteur de Kerilly, et y classer comme élément identifié du paysage un verger de 0,26 ha ;
- étendre le périmètre de centralité commerciale des quatre chemins situé en zone urbaine centrale élargie (UAb) sur 0,11 ha vers le parking du cimetière ;
- supprimer le linéaire de protection commerciale des rez-de-chaussée de la parcelle AE n°228 située en zone urbaine centrale historique (UAa), et introduire au règlement littéral deux motifs de dérogation à l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (durée de vacance des locaux et repositionnement en zone plus centrale sous certaines conditions) ;

- créer un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) à vocation économique (Ay) de 2,3 ha à Toul Yen ;
- apporter plusieurs modifications au règlement littéral portant sur les clôtures des espaces bâtis en zone agricole, la réduction des limites d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait, et vis-à-vis des voies et emprises publiques ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Plestin-les-Grèves :

- commune littorale abritant une population permanente de 3 591 habitants (INSEE 2017) qui triple en été, dont le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 23 mars 2017 ;
- faisant partie de Lannion-Trégor communauté ayant prescrit un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) le 25 juin 2019, et dont le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2020 identifie la commune comme pôle relais et prévoit dans son document d'orientation et d'objectif (DOO) des orientations visant à identifier et délimiter les centralités commerciales dans les documents d'urbanisme et y prendre les dispositions adaptées pour protéger les cellules commerciales (orientation 2.3.1), et permettre la transformation, la mutation et l'extension limitée des bâtiments d'activité existants sur la zone d'activité de Toul Yen (orientation 2.4.2) ;
- concerné par les périmètres de protection de 7 monuments historiques (MH), dont celui de l'église St Efflam dans le cœur du bourg historique ;

Considérant que le reclassement d'une surface limitée de zone UE en zone UAb contribuera à la densification d'un espace en dent creuse du centre-ville, en harmonie avec les zones résidentielles situées à l'est et au sud, et conduira à la consommation de 0,21 ha d'espaces naturels à proximité d'un bâtiment d'intérêt patrimonial et au sein d'un périmètre de protection d'un MH, sans toutefois que ces impacts puissent être qualifiés de notable au sens de l'évaluation environnementale ;

Considérant que l'extension limitée du périmètre de centralité commerciale des 4 chemins contribuera à limiter les déplacements sur la commune tout en y conservant une mixité d'activités compatibles avec l'habitat ;

Considérant que la suppression de la protection d'une cellule commerciale en vente depuis 8 ans située en limite extérieure du périmètre de centralité commerciale, et la modification du règlement concernant cette protection ne sont pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur la fonctionnalité des centralités commerciales de la commune et la limitation des déplacements y afférents et contribuera au renouvellement urbain du centre-ville ;

Considérant que la création d'un STECAL à vocation économique à Toul Yen visant à permettre le maintien des activités artisanales existantes en y autorisant les transformations, mutations et extensions limitées sous certaines conditions fixées au règlement littéral n'est pas susceptible d'entraîner de nuisances sonores notables compte tenu de la nature et des horaires des activités concernées, n'impactera pas de manière significative les enjeux paysagers, de sécurité et de

mobilité et n'entraînera pas de modifications significatives sur les autres enjeux d'artificialisation des sols, de gestion des eaux et de consommation d'espace agricole ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences potentielles ne sont pas significatives ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1er

En application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Plestin-les-Grèves (22), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 5 juillet 2021

Pour le président de la MRAe Bretagne
et par délégation

Antoine PICHON

ANNEXE 2 : Avis de la CDPENAF

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Séance dématérialisée du 4 au 10 mars 2021

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 1112-1-1 et D 112-1-11 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 151-12 ;

Vu le décret n°2015-644 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2017 portant modification de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Côtes-d'Armor ;

Vu le dossier de révision allégée du PLU de PLESTIN-LES-GREVES, transmis à la CDPENAF le 9 février 2021 et plus particulièrement la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle, agricole ou forestière (Ay) ;

Considérant que les dispositions du projet de règlement précisent, pour ce secteur, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée,

Émet, à l'unanimité, un avis favorable à la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées identifié dans la modification du PLU de PLESTIN-LES-GREVES.

Saint-Brieuc, le 10 mars 2021
Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Eric HENNION

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
Prefet22 Prefet22

1/1

ANNEXE 3 : Avis de l'Etat - DDTM

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Saint-Brieuc, le 19 août 2021

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification, SCoT et littoral
Affaire suivie par : Nathalie GAY
Tél : 02 96 75 25 32
nathalie.gay@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le Président
de Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

Objet : PLESTIN-LES-GRÈVES – Projet de modification n° 1 du PLU
Référence : JLJ/SH/YF/ER/LB – courrier du 2 août

Vous m'avez transmis, pour avis au titre de la notification préalable prévue à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification du plan local de l'urbanisme (PLU) de PLESTIN-LES-GRÈVES.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes concernant la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'activité, dans le secteur de Toul Yen.

Sur le principe, la création d'un STECAL ne pose pas de problème particulier, s'agissant de reconnaître des activités existantes et de leur donner des possibilités d'évolution, sans création de bâtiments nouveaux. C'est d'ailleurs pour cette raison que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est prononcée favorablement dans son avis du 10 mars 2021.

Cependant, cette création d'un espace d'activité dans une zone précédemment zonée en agricole doit s'analyser comme une réduction d'une zone agricole au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elle doit donc être opérée par une révision du PLU et non une modification. Un PLU intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) étant en cours d'élaboration, une révision du PLU communal de PLESTIN-LES-GREVES n'est plus possible. Cette création de STECAL devrait donc être opérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Par ailleurs, la rédaction du règlement est ambiguë : l'article 1 précise les utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumises à conditions particulières. A contrario, les utilisations non mentionnées dans ces deux articles sont autorisées. Hors l'article 1 n'interdit pas clairement les constructions nouvelles.

Pour le directeur départemental des territoires et de la mer et par délégation, l'adjointe de la cheffe du service planification, logement, urbanisme, cheffe du pôle planification,

Véronique CHAPEL

Copie à : délégation de Lannion

Siège et adresse postale : 1 rue du Parc – CS 52256 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX
Adresse géographique du site : 5, rue Jules-Vallès à SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Accueil téléphonique : 9 h / 12 h et 14 h / 17 h sauf le vendredi 16 h
Accueil du public dans les services du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et l'après-midi exclusivement sur rendez-vous de 14 h à 16 h 30

1/1

ANNEXE 4 : Avis du département des Côtes d'Armor

Direction du patrimoine
9 place du Général de Gaulle
CS 42371
22023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1

Côtes d'Armor
le Département

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Saint-Brieuc, le 15 SEP. 2021

Monsieur Joël LE JEUNE
Président de LANNION TREGOR COMMUNAUTE
1 rue Gaspard Monge
BP 10761
22300 LANNION

Références 2021 / 6762
Service DERPAT
Tél 02 96 62 27 26
Suivi par Laetitia SAVIDAN
Objet **Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves**

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir le dossier de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin les Grèves et je vous en remercie.

A la suite de l'examen du dossier, quelques erreurs figurent dans la la notice de présentation :

Page 10 : une erreur matérielle dans la dénomination des parcelles. Il s'agit a priori de la parcelle cadastrée AH n°569 et non AH n°659

Page 21 : le site est composé des parcelles cadastrées AD n°210 et AD n°474. Chacune comporte effectivement un accès direct depuis la RD786. Il s'avère que l'accès à la parcelle AD n°474 situé à proximité immédiate du parking du cimetière et face à une voirie communale présente une problématique de sécurité routière. Cet accès devra donc être supprimé. Le cas échéant, l'accès se fera depuis le parking du cimetière par la création d'une entrée au Sud Ouest de la parcelle a minima à 15 mètres de la rive de la Route départementale n°786.

Pages 38 et 39 : le dossier de modification traite des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Il est rappelé que les documents graphiques doivent faire figurer les marges de recul de la RD n°786 et RD n°42, hors espaces urbanisés, à la parcelle près.

J'émets un avis favorable sur cette modification, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir la nouvelle version numérique du P.L.U. dès son approbation.

Nous contacter
cotesdarmor.fr Rubrique contactez-nous

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Adjoint

Joël OLLIVIER

ANNEXE 5 : Désignation de la commissaire enquêtrice

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 11 août 2021

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E21000131 /35

CODE : 1

LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ

Vu, enregistrée le 7 août 2021, la lettre par laquelle Lannion-Trégor communauté demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour obje t:

Modification n° 1du plan local d'urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves, ainsi que la notice de présentation du projet ;

Vu :
- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme.

Vu la décision du 1er octobre 2020 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu le formulaire par lequel la commissaire enquêtrice déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Françoise Isaac est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de Lannion-Trégor communauté et à Mme Françoise Isaac.

Copie en sera adressée, pour information, au maire de la commune de Plestin-Les-Grèves.

Fait à Rennes, le 11 août 2021

Pour le président,
Pour ampliation,
F. Leloup

Le conseiller délégué,

D. Rémy

ANNEXE 6 : Arrêté du Président (27 mai 2020) - engagement de la procédure de modification du PLU

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

Arrêté n° 20/048

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE PLESTIN LES GREVES

Monsieur Joël LE JEUNE, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté' ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153 – 36 à L.153-44

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 Mars 2017 approuvant le PLU de la commune de Plestin les Grèves ;

VU le transfert de la compétence « PLU » à Lannion-Trégor Communauté en date du 27 Mars 2017, en application de la loi ALUR ;

CONSIDERANT que la modification envisagée ici n'a pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut être modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le Programme d'Orientations et d'Actions.

CONSIDERANT que le projet ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni l'économie générale du PLU de Plestin les Grèves ;

CONSIDERANT que la procédure rentre donc dans le champ de la modification de droit commun du PLU ;

ARRETE

Article 1

Il est prescrit une procédure de modification du PLU de Plestin-les-Grèves en application des articles L153-36 et L153-37 du Code de l'urbanisme

Article 2

Le projet de modification porte sur :

- ⇨ Modification du règlement graphique et notamment :
  - Evolution du zonage UE, N et ULc
  - Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux avec retrait d'une cellule identifiée sur le tracé initial
  - Extension du périmètre de diversité commerciale sur le secteur des 4 chemins
  - Création d'un STECAL dans la zone d'activité de Toul Yen
- ⇨ Modification du règlement écrit notamment la destination des locaux commerciaux et l'évolution des articles relatifs à la gestion des clôtures en zone agricole
- ⇨ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au sein du secteur de Kergado

Article 3

Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte de l'avis des PPA, des observations du public et du rapport de commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 5

Conformément aux dispositions des articles R 153-20, R 153-22 et R 153-24 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Plestin les Grèves pendant 1 mois et d'une publication au recueil des actes administratifs. La mention de cet affichage fera l'objet d'une publication dans un journal local.

Article 6

Le présent arrêté sera transmis à :
- Monsieur le Sous-Préfet de Lannion,

Il sera notifié à :
- Personnes Publiques Associées
- Mr le Maire de Plestin les Grèves

FAIT à LANNION, le 27 mai 2020

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président,
Joël LE JEUNE

Le Président atteste le caractère exécutoire du présent arrêté, transmis au contrôle de légalité par télétransmission le.....
Publié, affiché et notifié le.....

Le Président,
Joël LE JEUNE

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

ANNEXE 7 : Arrêté du Président du 1er octobre 2021 - ouverture de l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 08/10/2021
Reçu en préfecture le 08/10/2021
Affiché le
ID : 022-200065928-20211001-ARRETE_21_208-DE

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

Arrêté n° 21/208

ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLESTIN-LES-GREVES

Monsieur Joël LE JEUNE, Président de la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.141-1 et suivants, L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants, R.142-1 et suivants et R.143-1 et suivants ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté n°20/048 du Président de Lannion-Trégor Communauté prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-les-Grèves

VU les différents avis rendus sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-les-Grèves

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU l'ordonnance en date du 11 Aout 2021 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame ISAAC en qualité de Commissaire Enquêtrice

Envoyé en préfecture le 08/10/2021
Reçu en préfecture le 08/10/2021
Affiché le
ID : 022-200069928-20211001-ARRETE_21_208-DE

ARRETE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plestin-les-Grèves. Cette procédure de modification porte sur :

- L'évolution du règlement graphique et notamment :
  - Evolution du zonage dans le secteur de Kerilly
  - Evolution du périmètre de centralité commerciale aux quatre chemins
  - Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux

- L'évolution du règlement écrit et notamment :
  - Evolution du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux
  - Modification de l'article 11 des zones agricoles concernant les clôtures
  - Modification des articles 7 concernant l'implantation des constructions des limites séparatives et de l'article 6 concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques

- La création d'un secteur de taille et de capacité limitées à Toul Yen

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement :

Le projet de Modification du PLU de Plestin-Les-Grèves est composé de :

- Un rapport de présentation
- Une note dans laquelle sont mentionnés les textes qui régissent l'enquête publique, la manière avec laquelle cette dernière s'insère dans la procédure relative à la modification du PLU de Plestin-Les-Grèves, et la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête par Lannion-Trégor Communauté.
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Les pièces administratives afférentes à la procédure (délibérations, arrêté de mise à l'enquête publique, avis au public, justificatif de publicité et de l'affichage de l'avis...)

Article 2 : Dates et durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du lundi 25 Octobre à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 16h30 inclus, soit pendant 33 jours.

Article 3 : Commissaire enquêtrice

Madame Françoise ISAAC, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Président du Tribunal administratif de Rennes.

Article 4 : Lieu de l'enquête publique, consultation du dossier d'enquête publique, observations

Le siège de l'enquête publique est fixé en Mairie de Plestin-Les-Grèves, Place de la Mairie, Plestin-Les-Grèves. Toutes les permanences de la commissaire enquêtrice auront lieu à la Mairie de Plestin-Les-Grèves.

Envoyé en préfecture le 08/10/2021
Reçu en préfecture le 08/10/2021
Affiché le
ID : 022-200065928-20211001-ARRETE_21_308-DE

synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 8 : Rapport et Conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté, le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion et en Préfecture des Côtes d'Armor pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera publiée (pendant une durée d'un an) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/

Article 9 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal « le Télégramme »
- Journal « Ouest-France »

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté et en mairie de Plestin-Les-Grèves

L'avis sera également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/ et sur le site de la commune de Plestin-Les-Grèves : https://www.plestinlesgreves.bzh/ .

Article 10 : Autorité compétente

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article L.143-23 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice.

Envoyé en préfecture le 08/10/2021
Reçu en préfecture le 08/10/2021
Affiché le
ID : 022-200065028-20211001-ARRETE_21_206-DE

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public à partir du lundi 25 octobre 2021 à 9h00 puis les jours suivants, aux heures d'ouverture de la mairie :

Mairie de Plestin-Les-Grèves, Place de la Mairie, Plestin-Les-Grèves

Du Lundi au Jeudi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Le Vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30

Le Samedi : de 8h30 à 12h00

Un poste informatique sera mis à disposition du public, en mairie, pour consultation du dossier d'enquête.

L'ensemble du dossier pourra également être consulté sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/ et sur le site de la commune de Plestin-Les-Grèves : https://www.plestinlesgreves.bzh/ .

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête en mairie de Plestin-Les-Grèves.

Il pourra également adresser ses observations et propositions écrites à la commissaire enquêtrice par courrier :

- postal à l'adresse suivante : Mairie, Place de la mairie, 22300 Plestin-Les-Grèves.
- électronique à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com

en précisant dans chacun des cas « enquête publique modification n°1 du PLU de Plestin-Les-Grèves » et « à l'attention de la commissaire enquêtrice ».

Les courriers reçus dans les délais fixés pour l'enquête publique, seront mis en ligne sur le site de Lannion-Trégor Communauté.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Lannion-Trégor Communauté avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.

Article 5 : Evaluation environnementale

Par décision en date du 5 juillet 2021, la MRAE a dispensé la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Plestin-Les-Grèves d'évaluation environnementale.

Article 6 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en **Mairie de Plestin-Les-Grèves, Place de la Mairie, Plestin-Les-Grèves aux** dates suivantes :

- **Le lundi 25 octobre 2021 de 9h00 à12h00**
- **Le mercredi 10 novembre 2021 de 14h00 à 17h00**
- **Le vendredi 26 novembre 2021 de 13h30 à 16 h30**

Article 7 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.

Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de Lannion-Trégor Communauté, ou son représentant, et lui remettra un procès-verbal de

Envoyé en préfecture le 08/10/2021
Reçu en préfecture le 08/10/2021
Affiché le
ID : 022-200069926-20211001-ARRETE_21_208-DE

Article 11 : Notifications

Une copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor
- Monsieur le Sous-Préfet de Lannion,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- Madame la commissaire enquêtrice

FAIT à LANNION, le 1er octobre 2021

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président,
Joël LE JEUNE

Le Président atteste le caractère exécutoire du présent arrêté, transmis au contrôle de légalité par télétransmission le..... 11 OCT. 2021
Publié, affiché et notifié le.....

Le Président,
Joël LE JEUNE

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

ANNEXE 8 : Publicité dans la presse et avis de l'enquête publique et avis

Vendredi 8 octobre 2021 — Le Télégramme | 33

ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES D'ARMOR

Enquêtes publiques

1er AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n° 1 du PLU de Plestin-les-Grèves

Le Télégramme

Lundi 1er novembre 2021

Annonces officielles

LEGALES ET JUDICIAIRES

Enquêtes publiques

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n° 1 du PLU de Plestin-les-Grèves

le Télégramme 26 octobre 2021

Une enquête publique pour modifier le plan d'urbanisme

● Ordonnée par l'agglo, l'enquête publique sur le projet de la modification du Plan d'urbanisme de Plestin se déroule du jusqu'au vendredi 26 novembre. La commissaire enquêtrice, Françoise Isaac, assurera des permanences en mairie.

Le projet de modification a pour objets de faire évoluer le règlement graphique, le zonage du secteur de Kérilly, du périmètre de centralité commerciale aux Quatre Chemins ainsi que la protection des rez-de-chaussée commerciaux. Le projet de modification vise également le règlement relatif au changement de destination des locaux commerciaux, les clôtures en zones agricoles, l'implantation de constructions en limites séparatives et vis-à-vis d'emprises publiques, sans oublier la création d'un secteur de taille et de capacité limitées à Toul Yen.

Pratique

Permanence en mairie le 10 novembre, de 14 h à 17 h, et le 26 novembre, de

Françoise Isaac, commissaire enquêtrice, en compagnie du maire Christian Jeffroy.

13 h 30-16 h 30. Le public peut adresser ses observations à la mairie, par voie postale ou mail. Les pièces du dossier sont également à disposition en mairie, sur le site internet de l'agglo et de la mairie.

Avis administratifs

Ouest-France 1er novembre 2021

Avis administratifs

Modification n° 1 du PLU de Plestin-les-Grèves

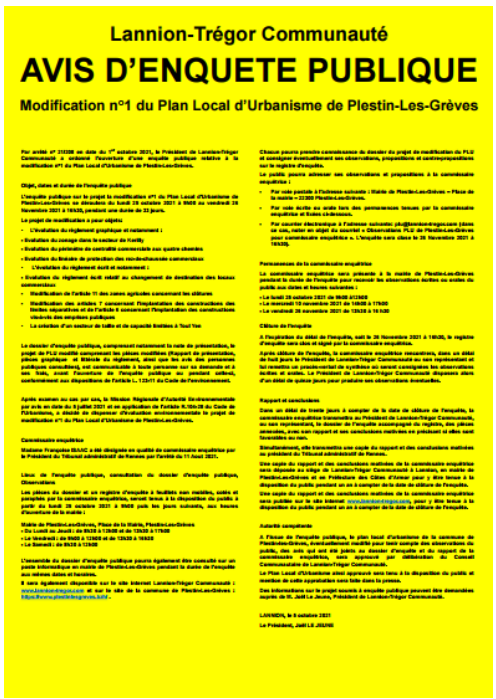
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

A NOS ANNONCEURS

Notre territoire

NOTRE-TERRITOIRE.COM SOYEZ LE 1ER INFORMÉ DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT PRÈS DE CHEZ VOUS OU N'IMPORTE OÙ EN FRANCE !

Le site qui recense tous les avis d'enquêtes publiques



Lannion-Trégor Communauté

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-Les-Grèves

ANNEXE 9 : Certificats d'affichage de l'arrêté – en mairie de Plestin-les-Grèves et à LTC

Lannion, le 11/10/2021

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ

République Française
Département des Côtes d'Armor

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PLESTIN-LES-GREVES
Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Je soussigné Joël Le Jeune, Président de Lannion-Trégor Communauté, certifie que l'arrêté n°21/208 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves est affiché au siège de Lannion-Trégor Communauté et publié sur le site Internet de Lannion-Trégor Communauté (https://www.lannion-tregor.com/habitat-urbanisme/les-plu-communaux/procedures-en-cours.html) depuis le 11/10/2021 pour une durée au moins égale à celle couverte par l'enquête publique.

LE PRESIDENT,
Joël LE JEUNE
Maire de Trévou-Tréguignec

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

Plestin-Les-Grèves, le 11/10/2021

PLESTIN les Grèves

République Française
Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE PLESTIN LES GREVES

CERTIFICAT DE PUBLICATION

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PLESTIN-LES-GREVES
Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Je soussigné Christian Jeffroy, Maire de la commune de Plestin-Les-Grèves, certifie que l'arrêté n°21/208 du Président de Lannion-Trégor Communauté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves est affiché en mairie de Plestin-Les-Grèves et sur le site Internet de la commune (https://www.plestinlesgreves.bzh) depuis le 11 octobre 2021 et pour une durée au moins égale à celle couverte par l'enquête publique.

Le Maire,
Christian Jeffroy

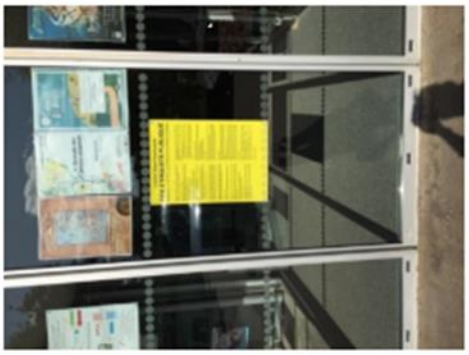
ANNEXE 10 : Affichage de l'avis - en mairie et sur sites

4. Médiathèque

8. Route de Morlaix

3. Cimetière

7. Route de Trémel



2. Office de Tourisme

6. école

1. Mairie de Plestin-Les-Grèves

5. Salle An Dour Meur

ANNEXE 11 : Certificats d'affichage de l'avis - en mairie de Plestin-les-Grèves et à LTC

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ

Lannion, le 11/10/2021

République Française
Département des Côtes d'Armor

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PLESTIN-LES-GREVES
Avis d'ouverture d'enquête publique

Je soussigné Joël Le Jeune, Président de Lannion-Trégor Communauté, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves est affiché au siège de Lannion-Trégor Communauté situé au 1 rue Monge 22300 Lannion et le site Internet de Lannion-Trégor Communauté (https://www.lannion-tregor.com/habitat-urbanisme/les-plu-communaux/procedures-en-cours.html) depuis le 11/10/2021 et pour une durée au moins égale à celle couverte par l'enquête publique.

LE PRESIDENT,
Joël LE JEUNE
Maire de Trédrez-Locquémeau

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH
1, rue Monge - CS 10761 - 22307 LANNION Cedex
Tél 02 96 05 09 00
Fax 02 96 05 09 01

PLESTIN les Grèves

Plestin-Les-Grèves, le 11/10/2021

République Française
Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE PLESTIN LES GREVES

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PLESTIN-LES-GREVES
Avis d'enquête publique

Je soussigné Christian Jeffroy, Maire de la commune de Plestin-Les-Grèves, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-Les-Grèves est affiché en mairie de Plestin-Les-Grèves et sur le site Internet de la commune (https://www.plestinlesgreves.bzh) depuis le 8 octobre 2021 et pour une durée au moins égale à celle couverte par l'enquête publique.

Le Maire,
Christian Geffroy

ANNEXE 12 : Erratum ajouté au dossier d'enquête

OBJET	**Enquête publique PLU de Plestin-Les-Grèves**
Date	**08/11/2021**
Pôle	**Pôle Economie Aménagement**
Direction	**Direction de l'aménagement**
Référent technique	**Etienne Roisné/ Lucie Boucher**

Objet : Erratum dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comportait quelques erreurs de forme que Mme Françoise Isaac,commissaire enquêtrice a demandé à la maîtrise d'ouvrage de modifier pour permettre la meilleure information possible lors de cette enquête publique.

Il s'agit notamment :

1. **Modification de la liste des pièces**

Le dossier initial comportait une liste erronée des avis PPA reçuçs.
En effet, il n'était pas indiqué dans la liste des pièces la présence de l'avis de Morlaix Communauté ainsi que l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Au contraire, il était mentionné un avis INAO qui n'a pas été transmis dans le cadre de cette procédure.
Cette liste a été modifiée en conséquence.

2. **Erreur de chiffres**

Une erreur s'est glissée à la fois dans la notice de présentation de la modification (p.17) et dans la note d'enquête publique (p.9) concernant la surface de la zone Ue,qui est réduite de 3 663 m² et non de 4663 m².

La notice de présentation de la présente modification ainsi que la note d'enquête publique ont été corrigées.

Fait à Lannion, le 10/11/2021

ANNEXE 13 : Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse du Maître d'œuvre

Département des COTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR Communauté

Commune de PLESTIN-LES-GREVES

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh

PLESTIN les Grèves "Commune Touristique"

ENQUETE PUBLIQUE

MODIDICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE

PLESTIN-LES-GREVES

Procès-verbal de synthèses des observations du public

et

Mémoire en réponse du Maître d'œuvre

En application du Code de l'environnement en son article R.123-18, la commissaire enquêtrice Françoise ISAAC a l'honneur de porter à votre connaissance le déroulement de l'enquête, les observations, les questions et suggestions qui ont été émises au cours de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves.

Observations et questions auxquelles vous apporterez réponse autant que possible au travers de votre mémoire.

1 - SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Préalablement, le 15 septembre 2021 une prise de contact entre Mme Lucie Boucher, chargée de mission Planification à Lannion-Trégor Communauté et la commissaire enquêtrice a eu lieu. Une première rencontre s'est tenue le mardi 21 septembre 2021, en mairie de Plestin-les-Grèves en présence de M. Frédéric Léon, adjoint à l'urbanisme et aux travaux.

Au cours de la réunion, M. Léon a présenté les points de modification du plan local d'urbanisme. Nous avons élaboré le planning de déroulement de l'enquête publique débutant le 25 octobre et s'achevant le 26 novembre 2021, et programmé 3 permanences en mairie de Plestin-les-Grèves, pour accueillir le public. Mme Boucher m'a remis ce jour la notice de présentation. Ce 21 septembre 2021, une première visite sur les sites concernés par l'enquête s'est effectuée sous la conduite de M. Léon.

Entre le 21 septembre et le 19 octobre, les pièces du dossier me sont parvenues progressivement, le plus souvent suite à mes demandes. Au vu des difficultés à les rassembler, et à ce stade avancé du démarrage de l'enquête (le 25 octobre 2021), j'ai demandé à pouvoir parapher le dossier le 22 octobre 2021 en mairie de Plestin-les-Grèves. Le dossier m'a été remis en deux exemplaires et il a été paraphé ce jour-là.

J'ai vérifié l'affichage de 8 sites avant ou après mes permanences. Il m'a été remis le 26 novembre 2021 un plan d'affichage avec 10 lieux, je n'ai pas eu l'information concernant ceux deToul an Hery et St Efflam. Quelques erreurs de forme du dossier concernant la liste des pièces et des erreurs de chiffres ont été corrigées, à ma demande. Un erratum a été ajouté au dossier.

L'annonce de l'enquête a été effectuée dans 2 journaux (le Télégramme et Ouest-France), ceci dans le respect de la règlementation concernant la publicité. En cours d'enquête, 2 articles supplémentaires (rubrique Plestin-les-Grèves) annonçant l'enquête, l'objet et les permanences de la commissaire enquêtrice sont parus dans les deux quotidiens nommés ci-dessus.

L'enquête s'est déroulée comme prévue du lundi 25 octobre 2021 (9h00) au vendredi 26 novembre 2021 (16h30).

Le dossier de modification du PLU était consultable sur dossier papier et sur un ordinateur en mairie de Plestin-les-Grèves. Il était également mis sur le site de Lannion – Trégor Communauté et sur celui de la commune, ou encore sur l'application "Plestin connecté". Un registre d'enquête, en mairie, était à la disposition du public pour qu'il y dépose ses observations, ses propositions et contre-propositions. Autrement, en faisant référence à l'objet, il pouvait adresser ses observations en mairie de Plestin-les-Grèves sous la forme d'un courrier, ou d'un courriel à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com à l'attention de la commissaire enquêtrice.

Les 3 permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu les lundi 25 octobre 2021 (09h00 à 12h00), mercredi 10 novembre 2021 (14h00à 17h00) et vendredi 26 novembre 2021 (13h30 à 16h30). Elle a rencontré 16 personnes au cours de 13 entretiens et a recueilli : 6 observations manuscrites portées sur le registre d'enquête dont 1 note (annexée au registre). Elle a reçu 2 courriels et 1 courrier (annexés au registre) et 13 observations orales dont 1 entretien téléphonique.

Au terme de l'enquête, la commissaire enquêtrice s'est vu remettre le dossier et le registre d'enquête par M. Léon adjoint à l'urbanisme de la mairie, en simultané une synthèse orale du déroulé de l'enquête et des observations a été faite par la commissaire enquêtrice, conjointement à M Léon et à Mme Boucher.

2 - SYNTHESE DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le dossier de modification comporte plusieurs objets :

- L'évolution du règlement graphique et notamment
  - L'évolution du zonage dans le secteur de Kerilly,
  - L'évolution du périmètre de centralité commerciale aux quatre chemins,
  - L'évolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux.
- L'évolution du règlement écrit et notamment
  - L'évolution du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux,
  - Modification de l'article 11 des zones agricoles concernant les clôtures,
  - Modification des articles 7 concernant l'implantation des constructions des limites séparatives et de l'article 6 concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques.
- La création d'un secteur de taille et de capacité limitée à Toul Yen.

Participation du public

- Consultations du dossier d'enquête et renseignements collectés auprès de servies de la mairie : environ10 personnes
- Consultations sur le site de la mairie ou celui de LTC : inconnu
- Personnes reçues aux permanences : 16
- Observations orales dans le cadre des permanences : 13
- Observations manuscrites portées sur le registre : 6
- Courriers annexés au registre d'enquête : 1
- Observations reçues par mail annexés au registre : 2
- Observations totalisées : 22 ramenées à 15 sans les doublons

Référence des observations

Chacune des observations porte une référence et les annexes (numérotées) se rapportent à la référence de la pièce.

- Observations manuscrites sur le **R**egistre **(R)** **R01 à R06**
- Observations reçues **O**ralement **(O)** **O01 à O13**
- Observations reçues par **C**ourrier ou déposées en mairie **(C)** **C01**
- Observations reçues par **M**ail **(M)** **M01 à M02**

22 observations ont été formulées par le public durant la période de mise à disposition du dossier, du 25 octobre 2021 au 26 novembre 2021.

Sur ces 22 observations, il faut tenir compte du fait que 7 observations déposées sur le registre ou par mail sont déposées oralement par les mêmes personnes et donc sont identiques sur le fond : (R01 et O01) – (R02 et O02) – (R03 et O03) – (R04 et O04) – (R05 et O10) – (R06 et O12) – (M02 et O07), ce qui ramène à 15 les observations du public. Les copies de ces observations et courriers sont jointes au présent procès-verbal.

Il est important de préciser que certaines n'ont pas trait à la modification n°1 du Plu d Plestin-les-Grèves. Elles concernent majoritairement le Plu de 2017 (approuvé le 23 mars 2017) qui a déjà fait l'objet d'une enquête publique, cependant elles ont toutes été prises en compte dans la restitution. La plupart des observations proviennent de Plestinais qui mettent en avant leur mécontentement quant au changement de destination de leurs parcelles au dernier Plu.

Synthèse des observations reçues concernant ma modification n°1 du PLU

Sur la partie concernant l'évolution du règlement graphique et plus précisément le secteur de Kerilly : M. Le Treut, à l'origine de la demande de modification de zonage de de 2 parcelles AH 660 et AH 569, ne remet pas en cause le projet de les intégrer à la zone voisine en identifiant le verger comme espace paysager protégé au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme (ce projet étant compatible avec les orientations du PADD). Il souhaite cependant réduire l'espace verger d'un tiers, et affecter ce tiers à la partie jardin de l'ancienne ferme de Kerilly pour lui donner plus de valeur puisqu'elle est identifiée patrimoine civil non protégé au titre des monuments historiques méritant d'être conservée.

Les protections commerciales représentées sur le plan du Plu ont suggéré une remarque de la part de Mme Lemaître : " le règlement graphique et le règlement écrit manquent de clarté sur les dispositions relatives au commerce ; on ne retrouve pas exprimé de manière claire, la différence entre linéaire de protection de rez-de-chaussée commerciaux et périmètre de diversité commerciale ; le linéaire de protection de rez-de-chaussée est réalisé à la parcelle et interdit le changement de destination du rez-de chaussée, alors que le périmètre a pour vocation d'accueillir certaines activités qui ont leur place en centralité.
Ceci devant mieux apparaître sur le règlement écrit et sur le règlement graphique avec référence législatives et au SCot indiquées plus clairement ".

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : dans le cadre d'une extension de construction existante, M. Callarec et Mme Racinet sont arrêtés actuellement dans leur projet par les contraintes de limites séparatives de la zone A. Ils sont venus s'informer sur leurs possibilités d'agrandissement à l'occasion de la modification du Plu.

Les autres thèmes de la modification n'ont pas fait l'objet d'observation.

Les incidences environnementales de cette première modification sont très limitées. Elles concernent des adaptations limitées en surface et en contenu, ne remettant pas en cause les grands équilibres du Plu.

Le projet n'a pas suscité la curiosité des Plestinais alors que la communication a bien été réalisée selon les règles promulguées dans le cadre des enquêtes publiques.

J'ai observé que quelques personnes ont participé aux permanences pour bénéficier d'une présentation orale et éviter ainsi la lecture du dossier.

Le public a pu s'exprimer dans de bonnes conditions. L'accueil à la mairie de Plestin-les-Grèves a été cordial et coopératif. Aucun incident n'est à signaler.

Tableau récapitulatif des observations par ordre chronologique

Date	Réf.	Auteur	Motivation du public	Observations du maître d'ouvrage
25/10/2021	O01 R01	**M. Mme Menou Michel** Kerilly 29310 Plestin-les-Grèves	Depuis 2 ans, M. et Mme Menou sont en contact avec la mairie et plus récemment avec LTC pour un dossier concernant une demande de modification de zonage de leur parcelle cadastrée AH 575 située derrière les ateliers communaux, le SDIS et la pépinière à Kerilly. Au PLU de 2017, elle est passée en zone UE afin de permettre à la commune la réalisation éventuelle d'équipements collectifs ou d'une extension du bâtiment des services techniques. Ils demandent la sortie de leur terrain de la zone UE **AH 575 : Zone UE secteur de Kerilly** Demande RV avec le maire pour une modification de zonage de leur parcelle	L'objet de cette demande est proche d'un de ceux de la modification. Elle vise au passage de UE à UAb d'une parcelle en jardin séparée des serres des services techniques municipaux par une haie bocagère. Aucun projet de la municipalité n'est actuellement programmé, mais le maintien en zone UE est toutefois proposé en raison de la proximité des services techniques. Toutefois, le demandeur peut à nouveau établir cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin qu'elle puisse être réexaminée dans le cadre d'une réflexion globale, en l'adressant soit par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit par courriel à l'adresse suivante: pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves et réservé à cet effet.
04/10/2021	M01	**Mme Lemaître Marinette**	Protections commerciales représentées sur le plan du Plu Mme fait plusieurs observations : - Le règlement graphique et le règlement écrit manquent de clarté sur les dispositions relatives au commerce - On ne retrouve pas exprimé de manière claire, la différence entre linéaire de protection de rez-de-chaussée commerciaux et périmètre de diversité commerciale - Le linéaire de protection de rez-de-chaussée est réalisé à la parcelle et interdit le changement de destination du rez-de chaussée, alors que le périmètre a pour vocation d'accueillir certaines activités qui ont leur place en centralité Ceci devant mieux apparaître sur le règlement écrit et sur le règlement graphique avec référence législatives et au SCot indiquées plus clairement **(1Mail M01-1page A4)**	Les légendes sont effectivement proches et le règlement écrit ne fait pas référence au règlement graphique pour les dispositions sur les linéaires commerciaux. Il est proposé de faire évoluer le dossier pour clarifier le texte de la légende sur l'extrait du règlement graphique afin que l'on distingue bien linéaire commercial et périmètre de centralité. De plus, au règlement écrit, il peut être ajouté « identifié au règlement graphique au titre du L151-16 CU » après « En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat ».
10/11/2021	O02 R02	**M. Brugnon Pierre** pour **Mme Charvagnac Claire** 29310 Plestin-les-Grèves	YC 27 : Demande la constructibilité de la parcelle et accessoirement la même chose pour AB 132	Lannion-Trégor Communauté précise que ces demandes portent sur des sujets qui sont sans rapport avec les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure. Lannion-Trégor Communauté rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire a prescrit

				l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. Lannion-Trégor Communauté invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante: pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Date	Réf.	Auteur	Motivation du public	Observations du maître d'ouvrage
10/11/2021	O03 R03	**M. Callarec François** **Mme Racinet Marie** Le Talduff 29310 Plestin-les-Grèves	YK 68-69 : leur habitation est en zone A. M. Mme souhaitent faire une extension à leur maison. Ils s'interrogent sur la possibilité de la réaliser et sur les limites séparatives **(Annexe R03 -1page A4 – plan des parcelles)**	Dans le cadre de la présente modification, le règlement de la zone A évolue et permet l'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m (contre 3m ou hauteur/2 précédemment).
10/11/2021	O04 R04	**M. Béziers-la-Fosse Alain** Toul Yen 29310 Plestin-les-Grèves	**M. expose des demandes pour différentes parcelles** C 142 : pouvoir mettre un abri dans la parcelle ZH 39 : mise en place d'un hangar ZH 57 : Stationner d'un élément mobile ZH 51 : Stationner d'un élément mobile C 142 ; ZH 39 ; ZH 57 ; ZH 51 **(Annexe R04 - 2 pages A4 : 1 note manuscrite et 1 plan des parcelles)**	Lannion-Trégor Communauté précise que ces demandes portent sur des sujets qui sont sans rapport avec les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure. Lannion-Trégor Communauté rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire a prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. Lannion-Trégor Communauté invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante: pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
10/11/2021	O05	**M. Mme Ropartz Michel et Annie** pour Mme Fournival Adrienne Secteur de Kerilly 29310 Plestin-les-Grèves	Secteur de Kerilly parcelle 38 M. Mme sont venus se renseigner et savoir si la modification du Plu amènerait un changement pour leur propriété	La parcelle AH 38 n'est pas concernée par la présente modification du PLU.
10/11/2021	O06	**M. Henry Bernard** Toul en Hery 29310 Plestin-les-Grèves	OA 32 : M demande à réaliser une extension côté mer (petit balcon) à son habitation (zone A). Souhaite mettre des panneaux solaires sur un de ses bâtiments	Hors bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage, l'extension des habitations est autorisée dans les conditions prévues par le règlement, modifié par la présente modification pour ce qui relève de l'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives. Les capteurs solaires ou cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture dans les conditions prévues par le règlement.
10/11/2021	O07	**M. Le Treut Jacques**	Entretien téléphonique AH 600 – 569 : M. approuve le fait que le verger soit reconnu comme	Il est possible de ménager des possibilités d'évolution plus aisées autour du bâti existant tout en préservant une partie

		Kerilly 29310 Plestin-les-Grèves	"espace identifié protégé" - Il ne désire pas que toute la parcelle devienne une zone UAb, mais il demande que la surface du verger soit réduite à 1700m² au lieu de 2560m². Son souhait est que sa propriété reste dans l'esprit breton : une ferme, avec des arbres fruitiers pour garder ce côté attractif à la fois pour le village et pour sa famille	du verger à l'ouest pour assurer un rôle d'espace tampon entre quartier résidentiel et parking de la salle culturelle et valoriser le potentiel écologique du site. Il est proposé de faire évoluer le dossier afin de réduire l'emprise identifiée comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 CY de 2560 à 1700m², tout en conservant l'identification sur la partie ouest. A noter qu'une évolution de cet espace paysagé reste possible ultérieurement mais est soumise à déclaration préalable.
	M02		La modification de zonage concernant les 2 parcelles est à l'initiative de M. Le Treut. Il demande la modification comme prévu dans le dossier mais que la réduction de la surface de la partie verger soit réduite d'un tiers. **(1 Mail M02 – 1 page A4)**	

Date	Réf.	Auteur	Motivation du public	Réponses apportées par le maitre d'ouvrage
10/11/2021	O08	**M.Igigabel Patrick** Kerscrinou coz 29310 Plestin-les-Grèves	M. est exploitant agricole. Au Plu de 2017, ses parcelles sont passées en zone N. Il se demande pourquoi. Il souhaite un retour à la zone A	Lannion-Trégor Communauté précise que ces demandes portent sur des sujets qui sont sans rapport avec les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure. Lannion-Trégor Communauté rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire a prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. Lannion-Trégor Communauté invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante: pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
10/11/2021	O09	**M. Ollivier Jean-François** 9 rue du Launaye Secteur de saint Efflam 29310 Plestin-les-Grèves	M. souhaite construire une structure en bois sur une de ses parcelles, (ne connait pas le n° cadastral)	
18/11/2021	C01	**M. Mme Ales Yvon et Catherine** 5 rue des bleuets 29310 Plestin-les-Grèves	M. Mme n'adressent pas leur demande à la commissaire enquêtrice mais aux élus de Plestin-les-Grèves et au président de LTC. Demandent un retour à la constructibilité de la parcelle1136 section A (Courrier : 1 p. A4, et 2 annexes p.A4 : **Annexe 1 : vue aérienne de la parcelle 1136 – Annexe 2 : 1 plan de situation)**	
26/11/2021	O10	**Mme Gillard Yvonne** 11 rue de Stévros 29310 Plestin-les-Grèves	**UC 811 - 1498** : Mme demande le changement de zonage de ses terrains au prochain Plui	
	R05		**UC 811 et UC 1498** Terrains achetés constructibles. Depuis 2017, ils ne le sont plus. Souhaite le retour à la constructibilité avec une priorité pour le terrain A 811	
26/11/2021	O11	**Mme Estela Brigitte** 57 rue de Kergus 29310 Plestin-les-Grèves	Mme propose que la parcelle appartenant à la mairie située près du cimetière rue de Kergus, devienne, pour une partie, un parking de manière à dégager du stationnement rue de Kergus, pour que la circulation en soit plus facile. Si la municipalité prévoie toujours de faire	Cette observation ne se rapporte pas aux objets de la modification mais pourra être examinée par la commune de Plestin-les-Grèves dans le cadre de la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°5 pour l'agrandissement du

			une extension du cimetière dans cette parcelle, elle précise alors qu'il y a des distances à respecter entre le cimetière et les habitations. Le terrain fait 38m de largeur, elle se demande si c'est possible	cimetière communal, qui prendra en compte les besoins en stationnement.
26/11/2021	O12	**M. Flem Philippe** Saint Jagout 29310 Plestin-les-Grèves	**Terrain zone A 1685 :** M. a acheté des terrains avec une habitation il y a une 20taines d'année. Le terrain est devenu constructible dans les années 2000 ; il a fait 3 lots qu'il a vendus pour la construction. Au dernier PLU un terrain, qu'il considère être " une dent creuse "est devenu inconstructible. Souhaite que ce terrain revienne à la destination précédente	Lannion-Trégor Communauté précise que ces demandes portent sur des sujets qui sont sans rapport avec les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure. Lannion-Trégor Communauté rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire a prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. Lannion-Trégor Communauté invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante: pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
	R06	**M. et Mme Philippe Le Flem** Saint Jagout 29310 Plestin-les-Grèves	**Parcelle 1685 zone A** : terrain constructible à l'achat. A la demande la mairie, M et Mme ont réalisé une route de 8 m de large. Considère ce terrain comme une dent creuse au regard des habitations. Demande la révision de son affectation.	
26/11/2021	O13	M. n'a pas décliné son nom	Venu s'informer sur ma modification n°1 du Plu. Pas d'observation	-

3 - RAPPEL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES AUTORITES CONSULTEES

Suite à notre entretien du 10 novembre 2021, vous avez répondu à mes questions en les actants dans le document ci-dessous.

1/ AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Considérant que les dispositions du projet de règlement précisent pour le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ay projeté les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée, la CDPENAF a émis un avis favorable à la délimitation du STECAL identifié dans la modification du PLU de Plestin-les-Grèves le 10 mars 2021.

2/ AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Le 5 juillet 2021, la MRAE a décidé de ne pas soumettre la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves à évaluation environnementale.

3/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Pas d'observations particulières à formuler. Avis favorable sur le projet de modification.		Pas de modification.
CCI des Côtes d'Armor	Pas de remarques particulières après lecture attentive du dossier.		Pas de modification.
Préfet des Côtes d'Armor	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées devrait être opérée dans le cadre de l'élaboration du PLUI-h, la révision étant la procédure adaptée pour une réduction de la zone agricole.	Le STECAL sera repris dans le PLUih mais la collectivité a souhaité l'inscrire dès-à-présent au PLU de Plestin-les-Grèves pour corriger une erreur du PLU précédent ne permettant pas l'évolution de constructions existantes à usage d'activités alors que cela était possible pour les habitations. L'évolution proposée est très limitée et ne nuit pas aux terres et à l'activité agricole. Elle a été validée par la CDPENAF.	Pas de modification.
Préfet des	La rédaction du règlement relatif à la zone AY est ambiguë, l'article 1 n'interdisant pas clairement les	Le STECAL ne permet que les extensions et non les constructions neuves. Il est donc proposé de	L'article A1 sera complété par la mention « Les constructions

Côtes d'Armor	constructions nouvelles.	compléter l'article A1 sur les occupations et utilisations du sol interdites.	neuves sont interdites. »
Conseil Départemental	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes : • P10 : erreur matérielle dans la dénomination des parcelles : AH569 et non AH659 • P21 : demande la suppression de l'accès existant à la parcelle AD474 pour des raisons de sécurité. Le cas échéant, l'accès se fera depuis le parking du cimetière par la création d'une entrée au sud-ouest de la parcelle a minima à 15m de la rive de la RD786 • P38-39 : il est rappelé que les documents graphiques doivent faire figurer les marges de recul de la RD786 et RD42 hors espaces urbanisés à la parcelle près	• L'erreur sera corrigée. • La modification de l'accès à la parcelle sera demandée dans le cadre de la future autorisation d'urbanisme demandant un changement de destination ou la construction d'un bâtiment commercial sur cette parcelle. • Les documents graphiques du dossier papier du PLU ne figurent effectivement pas ces marges de recul. Cependant, la modification ne porte pas sur cet aspect qui pourra être corrigé dans le cadre du PLUIh.	Correction de la dénomination de la parcelle p 10 de la notice de présentation.
Morlaix Communauté	Aucune observation à formuler.		Pas de modification.
Région Bretagne	Absence de remarques spécifiques au dossier. Incitation à prendre en compte le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCOT.		Pas de modification.

4 - QUESTION COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Question se rapportant à la parcelle AH 575 située dans le secteur de Kerilly :

Le terrain cadastré AH 575 d'une contenance de 1065m² se situe sur le secteur de Kerilly en limite de la zone UAb. La parcelle est identifiée en zone UE.

La commune a-t-elle un projet de construction ou d'installation sur cette parcelle ? *cf réponse O1/R1*

Je vous serais reconnaissante d'apporter pour chacune des observations vos éléments de réponse, tout en précisant que nombre d'entre elles ne rentrent pas dans le champ de l'enquête portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les Grèves.

Vous disposez d'un délai règlementaire de quinze jours.

Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Fait à Brest, le 1er décembre 2021

Françoise ISAAC,

ISaac

Commissaire enquêtrice

Département des COTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR Communauté

Commune de PLESTIN-LES-GREVES

MODIDICATION n°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE

PLESTIN-LES-GREVES

ENQUÊTE PUBLIQUE

DEUXIEME PARTIE
Conclusions et Avis

Arrêté communautaire : 1er octobre 2021 (n° 21-208)

Période d'enquête : 25 octobre au 26 novembre 2021

Référence TA : E21000131/35

Commissaire enquêtrice : Françoise ISAAC

SOMMAIRE DE LA DEUXIEME PARTIE

A- RAPPEL DES ELEMENTS DE L'ENQUETE page 4

A 1 - Désignation de la commissaire enquêtrice page 4

A 2 - Rappel du projet page 4

2.1- Le territoire : situation géographique et économique page 4

2.2- Le contexte page 4

2.3- L'objet de l'enquête page 4

2.4- Le contexte réglementaire page 5

B- REGULARISATION DE LA PROCEDURE page 5

B 1 - Déroulement de l'enquête publique page 5

1.1- Dossier d'enquête page 5

1.2- Publicité et autres publications page 6

1.3- Les permanences de la commissaire enquêtrice et le climat de l'enquête page 6

1.4- Dépôt des observations page 6

1.5- Bilan de la participation du public page 6

1.6- Clôture du dossier d'enquête page 7

1.7- Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse page 7

1.8- Mémoire en réponse page 7

1.9- Remise du rapport et de l'avis page 7

C- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET LES REPONSES APPORTEES page 8

1.1- Observation générale sur le dossier d'enquête page 8

1.2- L'évolution du zonage de deux parcelles dans l secteur de Kerilly page 8

1.3- La modification du périmètre de centralité commerciale sur le secteur des 4 Chemins page 9

1.4- Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux (Kergus) page 10

1.5- Evolution du règlement écrit relatif aux changements de destination des locaux commerciaux page 10

1.6- Modification de l'article A11 des zones agricoles relatif aux clôtures page 11

1.7- Modification des articles 7 et 6 relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques page 11

1.8- Création d'un STECAL à Toul Yen page 13

D- CONCLUSIONS ET AVIS page 15

A- RAPPEL DES ELEMENTS DE L'ENQUETE

A1 - DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

A la demande de Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté (LTC), Monsieur le Délégué du Tribunal administratif de Rennes a désigné le 11 août 2021, Françoise Isaac, commissaire enquêtrice pour procéder à une enquête publique unique ayant pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plestin-les-Grèves (décision n° E21000131/35).

Par arrêté N°21/208, en date du 1er octobre 2021, Monsieur Joël Le Jeune, Président de LTC a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plestin-les-Grèves.
Cette enquête s'est déroulée du 25 octobre 2021 au 26 novembre 2021.

A2 - RAPPEL DU PROJET

2.1. Le Territoire : situation géographique et économique

Deux routes départementales traversent la commune : la RD42, sur l'axe nord-sud, qui relie Plestin-les-Grèves aux communes situées au sud du territoire et la RD786, à la fois axe principal et route touristique, qui parcourt la commune d'ouest en est en reliant Morlaix à Paimpol en passant par Lannion.
Le territoire bénéficie de la proximité de la RN12.

Plestin-les-Grèves est la commune située la plus à l'ouest des Côtes d'Armor et plus précisément du Trégor costarmoricain. Sa position sur le littoral nord de la Bretagne, entre la côte sauvage et la côte de granit rose, est un atout pour son tourisme d'autant plus que la commune bénéficie d'une large façade maritime doublée d'un riche patrimoine bâti et naturel. Ce secteur touristique est un pôle économique important et la commune en tire profit en proposant à la fois des activités en lien avec la mer et une palette d'hébergements. Plestin-les-Grèves regroupe également de nombreuses entreprises artisanales, commerciales et tertiaires ce qui en fait un secteur dynamique notamment sur le centre-ville. La localité dispose d'un espace d'activité communautaire au lieu-dit "Châtel", créé en 2000, et aussi d'une zone artisanale à Toul Yen depuis 1970. Le secteur agricole n'est pas en reste puisqu'il compte 40 exploitations (la surface agricole représentant 56 % du territoire).

Depuis 2008, la commune connaît un déclin démographique régulier et sa population est vieillissante, mais malgré une baisse de population le nombre de logement est en augmentation au bénéfice de résidences secondaires. Pour attirer une population plus jeune et familiale, elle a mis en place des opérations d'urbanisme et a développé ses équipements (école maternelle, espace culturel, équipement sanitaire…). Le nombre d'emplois sur Plestin-les-Grèves est élevé, même si de nombreux ménages habitent la commune, certaines de leurs activités professionnelles s'exercent principalement sur les bassins d'emploi de Lannion et Morlaix.

2.2. Le Contexte

Plestin-les-Grèves est intégrée à Lannion-Trégor Communauté. Depuis le 1er janvier 2017, la communauté rassemble 57 communes (118 000 habitants) autour d'un projet de territoire. Le territoire communal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCot) et par le Programme Local de l'Habitat de LTC 2018-2023.

Compétente en matière de PLU, LTC a approuvé celui de Plestin-les-Grèves le 23 mars 2017, et après plusieurs années d'application, elle souhaite engager une modification afin d'améliorer ce document d'urbanisme et prendre en compte plusieurs évolutions.

2.3. L'objet de l'enquête

La présente modification du PLU impacte la partie graphique et littéral du règlement, notamment

- L'évolution du zonage de deux parcelles dans le secteur de Kerilly (modification d'une zone UE en UAb),
- La modification du périmètre de centralité commerciale (secteur des 4 Chemins) afin de renforcer la polarité commerciale ;

- La modification du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure une cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus ;
- La modification du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux ;
- L'évolution de l'article A11 relatif aux clôtures ;
- L'évolution de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (secteurs : UA, UB, UC, UY, UL, UN, A et N) et l'évolution de l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (secteurs : UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A et N) – pour prendre en compte le contexte d'insertion des projets et les enjeux de limitation de la consommation foncière.
- La création d'un STECAL à Toul Yen afin de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants implantés actuellement en zone agricole au PLU.

2.4. Le contexte réglementaire

L'Enquête s'appuie sur le Code général des collectivités territoriales, le Code de l'urbanisme qui règlemente la modification du PLU et sur le Code de l'environnement. La procédure correspond plus particulièrement aux dispositions réglementaires des articles suivants :

- Le Code de l'urbanisme, en ses articles L.103-2 et suivants, L.141-1 et suivants, L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants, R. 142-1 et suivants et R.143-1 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Le projet, après décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, ne fait pas l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale.

B- REGULARISATION DE LA PROCEDURE

B1 - LE DEROULEMENT

L'Enquête s'est déroulée dans les conditions précisées dans l'arrêté du Président de LTC, pendant une durée de 33 jours, du lundi 25 octobre 2021 (9h00) au vendredi 26 novembre 2021 (16h30) pour tenir compte des jours fériés et des ponts de cette période de Toussaint. Le siège de l'enquête était à la mairie de Plestin-les-Grèves. Le dossier d'enquête ainsi que le registre y afférent ont été tenus à la disposition du public pendant la période d'enquête aux heures d'ouverture au public de la mairie.

1.1. Dossier d'enquête

Le dossier était constitué des pièces suivantes :

- une note synthétique du dossier de modification du PLU,
- une notice de présentation,
- un document concernant l'évolution des pièces du PLU
- les avis des Personnes Publiques Associées,
- des pièces administratives afférentes à la procédure (arrêtés et avis d'enquête).

Conformément à l'article R.123.9 du Code de l'environnement, le dossier d'enquête et l'avis étaient en ligne sur le site de LTC (avec une adresse mail dédiée aux observations) et sur celui de la commune. Le dossier était également sur l'application "Plestin en poche". Pendant l'enquête il était à la disposition du public en mairie sous la forme d'un document papier ou encore depuis un poste informatique.

En cours d'enquête, ce dossier été complété par l'ajout des pièces suivantes : les annonces légales parues pour le second avis d'enquête publique (Télégramme et Ouest-France), un erratum et une note de la collectivité en réponse aux avis des PPA consultées.

1.2. Publicité et autres publications

Presse - Les obligations relatives aux parutions de l'avis d'enquête dans la presse ont été réalisées dans les conditions réglementaires. L'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans le Télégramme et Ouest France, aux mêmes dates, le vendredi 8 octobre et le lundi 1er novembre 2021. Deux autres articles rappelant l'enquête et la présence de la commissaire enquêtrice en mairie sont parus dans les mêmes journaux, le 26 octobre 2021 et le 2 novembre 2021 à la rubrique de la commune : Plestin-les-Grèves.

Affichage de l'avis d'enquête – J'ai constaté 10 affiches (réalisées par LTC) implantées sur le territoire de Plestin-les-Grèves, dont une en mairie, visible de l'extérieur (leur format A2 orientation portrait sur fond jaune était conforme à l'article R. 123-11 du code de l'environnement).

1.3. Les permanences de la commissaire enquêtrice et le climat de l'enquête

Trois permanences ont été réalisées et les horaires définis ont été respectés. La salle mise à disposition au premier étage permettait un accueil du public dans de bonnes conditions. Une personne à mobilité réduite a été reçue par la commissaire enquêtrice dans un bureau au rez-de-chaussée (cette possibilité avait été envisagée dans la préparation de l'enquête). La seconde permanence a été celle qui a été la plus fréquentée, 10 personnes ont pris contact avec la commissaire enquêtrice.

1.4. Dépôt des observations

Le public a eu plusieurs choix pour déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public,
- en annexant au registre un courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice,
- en envoyant, à l'attention de la commissaire enquêtrice, un courrier postal à la mairie de Plestin-les-Grèves, ou un courrier électronique à cette adresse : *plu@lannion-tregor.com* en indiquant l'objet de l'enquête " modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves ;
- auprès de la commissaire enquêtrice dans le cadre d'un entretien lors des permanences.

L'ensemble des observations (orales ou rédigées) ont été prises en compte, et les observations arrivées par mail ou courrier sur le site de LTC ont été annexées au registre d'enquête.

1.5. Bilan de la participation du public

22 personnes ont pris contact avec la commissaire enquêtrice.

Le projet a donné lieu à

- 13 contributions orales ⇒ 3 permanences ⇒16 personnes ⇒13 entretiens
- 9 contributions écrites
  - Observations manuscrites sur le registre ⇒ **6** (dont 1 note annexée au registre)
  - Observations par mail ⇒ **2** (annexées au registre)
  - Observation par courrier ⇒ **1**(annexée au registre)

Toutes les contributions ont été prises en compte.
Il n'y a pas eu d'observations arrivées hors délais.

Le contenu de ces dépositions peut comprendre plusieurs observations,

- Evolution de zonage UE à UAb : **1**
- Implantation des constructions / des limites séparatives : **1**
- Règlements graphique et écrit /dispositions commerciales : **1**
- Linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux : **1**
- Observations hors objets de la modification : **11.**
  Majoritairement les observations concernent les orientations adoptées au dernier PLU de 2017. Elles ne relèvent pas du projet de modification du PLU mis à enquête publique. J'ai constaté que le dossier d'enquête n'avait pas été consulté par toutes les personnes avant de venir aux permanences.

1.6. Clôture du dossier d'enquête

A l'issue de la dernière permanence, le 26 novembre 2021 à 16h30 le registre d'enquête m'a été remis par l'adjoint à l'urbanisme de la mairie pour le clore. Considérant la période d'enquête terminée, j'ai, à la suite, fait une synthèse orale du déroulé de l'enquête et des observations recueillies à Mme Boucher chargée de mission à LTC en présence de M. Léon, adjoint à l'urbanisme.

1.7. PV de Synthèse des observations au maître d'ouvrage

Le PV de synthèse a été remis par voie électronique le 1er décembre 2021, et le même jour par courrier recommandé avec accusé de réception. Ce PV de synthèse envoyé par mail le 1er décembre 2021 a été modifié le 2 décembre 2021 (suite à une erreur d'écriture). Il a bien été réceptionné ce même jour et pris en compte par LTC. Le retour de l'AR postal de ce courrier m'est parvenu le 7 décembre 2021.

1.8. Mémoire en réponse

Le maître d'ouvrage a apporté pour chacune des observations ses éléments de réponse, en complétant la partie du tableau " observations du maître d'ouvrage" du PV se synthèse de la commissaire enquêtrice.

Le mémoire en réponse m'a été adressé sous forme d'un courriel le lundi 13 décembre 2021. Il a été versé aux documents annexés du rapport d'enquête.

1.9. Remise du rapport et de l'avis

Il a été convenu avec le maître d'ouvrage que je finaliserai le rapport d'enquête et l'avis pour le 17 décembre 2021, pour entrer dans le planning des échéances suivantes de la procédure.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Le dossier d'enquête était complet mais il comportait plusieurs erreurs dans la note, la notice de présentation et dans la liste des PPA. Ces pièces ont fait l'objet d'un erratum. Ce dernier a été publié sur les sites et inséré dans le dossier papier. Certaines de ces erreurs avaient été mentionnées dans l'avis du Département (la DIRPAT).

L'affichage de l'avis a été respecté selon les conditions réglementaires et le public a pu être très largement informé de l'enquête publique.

Conformément à l'arrêté du Président, les permanences ont été effectuées aux lieux, dates et heures telles que prévues, et dans le respect des conditions imposées par le contexte sanitaire. Elles n'ont pas donné lieu à évènement particulier à signaler.

Compte tenu de l'enjeu relativement restreint du projet, l'enquête n'a suscité qu'une participation limitée du public. La grande majorité des personnes reçues avait confondu les deux notions : modification du PLU et révision du PLU.

C- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET LES REPONSES APPORTEES

1.1. Observation générale sur le dossier d'enquête

Observations du public : Le public n'a fait d'observation ni sur le fond, ni sur la forme du dossier. Aucune observation sur la procédure.

MRAe : la modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Conseil départemental : avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations, concernant notamment une erreur matérielle dans la dénomination de la parcelle AH 569 et non AH 659 (dans la notice de présentation page 10, elle a été transcrite avec une inversion des chiffres en parcelle AH659). L'erreur a été rectifiée.

Observations de la commissaire enquêtrice : des erreurs dans le dossier ont été signalées au maître d'ouvrage : parcelle AH 569, inversion des chiffres. Dans la notice de présentation de la modification (page17) et dans la note d'enquête publique (page 9) concernant la réduction de la surface de la zone UE (zone d'équipements), il s'agit d'une réduction de 3663 m^2 et non de 4663 m^2. La liste des PPA était erronée, il n'était pas indiqué dans le listing des pièces, la présence de l'avis de Morlaix communauté, ni celui de l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. En revanche il était mentionné un avis d'INAO qui n'avait pas été transmis dans le cadre de cette procédure.
Enfin, il faut rectifier une erreur matérielle page 33 de la notice de présentation – il est écrit article 10 au lieu de l'article 11 (deuxième paragraphe).

Observations du maître d'ouvrage : l'erreur concernant la parcelle AH 569 sera corrigée. Un erratum a été inséré dans le dossier d'enquête papier et sur site.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : le dossier comporte effectivement des erreurs qui n'ont pas été soulevées par le public. La liste et le dossier ont été modifiés en conséquence par le maître d'ouvrage. Ils ont été remplacés dans le dossier d'enquête format papier et publiés sur les sites.

Ces erreurs n'ont pas empêché le public d'être correctement informé, mais elles devront être rectifiées par le maître d'ouvrage avant approbation de la modification.

1.2. L'évolution du zonage de deux parcelles AH 600 et AH 569 dans le secteur de Kerilly

Le site est classé en zone UE (zone d'équipements) au règlement du PLU, ce qui correspond aux espaces urbanisés, destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Au POS précédent, ces parcelles AH 600 et AH 569 faisaient partie d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation (zone 1NAc). Le site borde une zone UAb, qui correspond au secteur de centralité élargie de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions, en frange du centre-bourg historique. Le projet de modification vise à réduire la zone UE de 3663 m^2 (correspondant au jardin de l'ancienne ferme de Kerilly, identifié comme bâti remarquable protégé au titre de l'article L151.19 Code de l'urbanisme) au profit de la zone UAb au règlement graphique. Le verger d'une surface de 2560 m² est identifié comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Aucune incidence n'a lieu sur les autres pièces du PLU.

Observations du public : (M02) demande la réduction de la partie verger d'un tiers de sa surface, c'est à dire qu'elle représente 1700 m^2.

MRAe : le reclassement d'une surface limitée de la zone UE en zone UAb contribuera à la densification d'un espace en dent creuse du centre-ville, en harmonie avec les zones résidentielles situées à l'est et au sud, et conduira à la consommation de 0,21ha d'espaces naturels à proximité d'un bâtiment d'intérêt patrimonial au sein du périmètre de protection d'un monument historique, sans toutefois que ces impacts puissent être qualifiés de notable au sens de l'évaluation environnementale.

Observations du maître d'ouvrage : Il est possible de ménager des possibilités d'évolution plus aisées autour du bâti existant tout en préservant une partie du verger à l'ouest pour assurer un rôle d'espace tampon entre quartier résidentiel et parking de la salle culturelle et valoriser le potentiel écologique du site. Il est proposé de faire évoluer le dossier afin de réduire l'emprise identifiée comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 CY de 2560 à 1700 m², tout en conservant l'identification sur la partie ouest. A noter qu'une évolution de cet espace paysagé reste possible ultérieurement mais est soumise à déclaration préalable.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la réduction d'un tiers de la surface du verger ne réduira pas la mise en valeur du patrimoine architectural de l'ancienne ferme de Kerilly. Le verger, tel qu'il est situé dans le bas de la parcelle AH 600, restera un espace paysager tampon entre les équipements de l'espace culturel et les habitations voisines et sa participation à la préservation de la biodiversité sera toujours efficiente.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'évolution du projet qui consiste à réduire :

1- la surface du verger à1700 m^2, identifié espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 CY

2- la zone UE de 3663 m^2 au profit de la zone UAb comme proposé dans la modification.

Autre observation du public : (R01) demande la modification du zonage de la parcelle AH 575 dans le secteur de Kerrily (question prise en compte par la commissaire enquêtrice dans le procès procès-verbal de synthèse, tout en sachant qu'elle ne faisait pas l'objet de la modification).

Observations du maître d'ouvrage : l'objet de cette demande est proche d'un de ceux de la modification. Elle vise au passage de UE à UAb d'une parcelle en jardin séparée des serres des services techniques municipaux par une haie bocagère. Aucun projet de la municipalité n'est actuellement programmé, mais le maintien en zone UE est toutefois proposé en raison de la proximité des services techniques. Toutefois, le demandeur peut à nouveau établir cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin qu'elle puisse être réexaminée dans le cadre d'une réflexion globale, en l'adressant soit par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves et réservé à cet effet.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la demande ne fait pas l'objet de la modification, certes, toutefois la parcelle AH 575 est dans le périmètre de la modification et je me suis interrogée sur d'éventuels projets qui la concerneraient. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

1.3. La modification du périmètre de centralité commerciale sur le secteur des 4 Chemins, afin de renforcer cette polarité commerciale

Le carrefour des 4 chemins présente une typologie urbaine dense, organisée le long des voies et espaces publics. Le PLU considère que ce secteur constitue, avec le centre-ville, l'un des deux centres anciens de Plestin-les-Grèves. Il identifie ainsi, pour ces deux secteurs, un périmètre de centralité commerciale au sein duquel les nouveaux commerces de proximité doivent s'implanter afin de renforcer le dynamisme de ces pôles. La procédure de modification du PLU vise à étendre de ce périmètre de centralité commerciale des 4 chemins en limite sud-ouest afin d'y englober deux parcelles (AD 474 et AD 210 de la zone UAb bordant le parking du cimetière. Au règlement graphique, le périmètre de centralité est étendu de 0,1 ha, correspondant aux parcelles.

Observations du public : Aucune

MRAe : l'extension limitée du périmètre de centralité commerciale des 4 chemins contribuera à limiter les déplacements sur la commune tout en y conservant une mixité d'activités compatibles avec l'habitat.

Conseil départemental : demande la suppression de l'accès existant à la parcelle AD 474 pour des raisons de sécurité. Le cas échéant, l'accès se fera depuis le parking du cimetière par la création d'une entrée au sud-ouest de la parcelle à minima à 15 m de la rive de la RD786

Observations du maître d'ouvrage : la modification de l'accès à la parcelle sera demandée dans le cadre de la future autorisation d'urbanisme demandant un changement de destination ou la construction d'un bâtiment commercial sur cette parcelle.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : cette extension est cohérente, dans la mesure où les parcelles sont en limite du périmètre de centralité des 4 chemins. L'implantation d'un nouveau commerce va contribuer à la vitalité du pôle commercial déjà en place. La question de l'accès existant à la parcelle sera prise en compte dans les démarches administratives du changement de destination. En l'état actuel, le site jouxte le parking du cimetière, ce qui en fait un avantage.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet qui consiste à étendre au règlement graphique, le périmètre de centralité de 0,1 ha correspondant aux parcelles AD 474 et AD 210, dans le secteur des 4 chemins.

1.4. Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure une cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus

Dans les périmètres de centralité commerciale, le PLU interdit le changement de destination de certaines surfaces de commerce ou d'artisanat, à rez-de-chaussée, sur rue. Une surface commerciale, vacante depuis plus de 8 années est concernée par cette interdiction. La collectivité souhaite retirer l'identification de cette cellule commerciale et artisanale au règlement graphique du PLU afin de permettre une transformation en logements.

Observations du public : Aucune

MRAe : la suppression de la protection d'une cellule commerciale en vente depuis 8 ans située en limite extérieure du périmètre de centralité commerciale, et la modification du règlement concernant cette protection ne sont pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur la fonctionnalité des centralités commerciales de la commune et la limitation des déplacements y afférents et contribuera au renouvellement urbain du centre-ville.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la cellule représente une superficie de 325 m^2 au sol, hangar compris. L'étage est aménagé en appartement avec une entrée indépendante. Le contexte socio-économique met en évidence une population vieillissante à la recherche de petits appartements.

La modification du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure la cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus contribuerait à la satisfaction des besoins en logements au sein du parc existant. Le local commercial (vacance structurelle) ne semble pas intéresser d'acquéreur, aussi sa réaffectation en logements ne peut qu'être un point positif. Il ne convient donc plus, dans ce cas, de maintenir le linéaire commercial.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à cette modification qui porte sur le règlement graphique ; le linéaire commercial identifié sur la parcelle AE 228 est supprimé.

1.5. Evolution du règlement écrit relatif aux changements de destination des locaux commerciaux

En contribuant à la revitalisation du centre-bourg, le PLU s'attache à maintenir les activités économiques existantes favorisant ainsi le lien social et l'attractivité de la commune. Le PLU interdit les changements de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue dans les périmètres de centralité commerciale définit par le document d'urbanisme. Afin d'accompagner les évolutions commerciales du centre-ville prévues par la stratégie de dynamisation du centre-ville (recentrage et extension à l'ouest), la collectivité revoit la rédaction de cette disposition règlementaire. Elle entend permettre le changement de destination de cellules commerciales dans certains cas, lorsqu'il n'est pas préjudiciable à la vitalité du centre-ville.
Le règlement de la zone UA, seule zone où l'implantation de commerces de proximité est autorisée (au sein du périmètre de centralité commerciale) est modifié afin d'intégrer une dérogation à l'interdiction de changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue.

Observation du public : (M01) le règlement graphique et le règlement écrit manquent de clarté sur les dispositions relatives au commerce. On ne retrouve pas exprimé de manière claire, la différence entre linéaire de protection de rez-de-chaussée commerciaux et périmètre de diversité commerciale. Le linéaire de protection de rez-de-chaussée est réalisé à la parcelle et interdit le changement de destination du rez-de chaussée, alors que le périmètre a pour vocation d'accueillir certaines activités qui ont leur place en centralité.
Ceci devant mieux apparaître sur le règlement écrit et sur le règlement graphique avec référence législatives et au SCot indiquées plus clairement.

Observations du maître d'ouvrage : les légendes sont effectivement proches et le règlement écrit ne fait pas référence au règlement graphique pour les dispositions sur les linéaires commerciaux.

Il est proposé de faire évoluer le dossier pour clarifier le texte de la légende sur l'extrait du règlement graphique afin que l'on distingue bien linéaire commercial et périmètre de centralité. De plus, au règlement écrit, il peut être ajouté « Identifié au règlement graphique au titre du L151-16 CU » après « En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat ».

Appréciation de la commissaire enquêtrice : je prends note de la proposition du maître d'ouvrage de faire évoluer le dossier pour clarifier le texte de la légende sur l'extrait du règlement graphique de manière à ce que l'on distingue bien linéaire commercial et périmètre de centralité et de mettre au règlement écrit, après la phrase : « **En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat** », l'ajout suivant : « **identifié au règlement graphique au titre du L151-16 CU** ».

La modification proposée par de maître d'ouvrage me parait être un bon complément pour apporter de la clarté au texte. L'article UA1 – occupation et utilisation du sol interdites, prendra en compte les propositions d'évolution soumises par le maître d'ouvrage (ci-dessus rédigées).

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de la nouvelle rédaction de l'article AU1 qui sera complétée de la phrase **« identifié au règlement graphique au titre du L151-16 CU »**

1.6. Modification de l'article A11 des zones agricoles relatif aux clôtures

L'application du règlement depuis l'approbation du PLU a été l'occasion de relever une incohérence. Le règlement n'a pas tenu compte du nombre important d'habitations situées en zones A, issues de secteurs constructibles par le passé. Le règlement actuel des zones A n'autorise que des talus plantés ou des haies d'essences locales. Ces dispositions ne prennent pas en compte l'historique qui a conduit à l'aménagement de nouveaux quartiers en campagne. Elles reflètent mal l'aspect des clôtures déjà existantes dans ces quartiers semi-urbains, qui comportent aussi des murs et dispositifs à claire-voie.

La collectivité souhaite faire évoluer le règlement pour une meilleure prise en compte du contexte paysager et urbain dans lequel s'inscriront les nouvelles clôtures.

Les zones A et UN présentent des similitudes. Le règlement du PLU vise notamment à y « Préserver le cadre paysager et environnemental ». Dans la modification, il est proposé de reprendre en zone A, les mêmes dispositions sur les clôtures pour les propriétés bâties que celles s'appliquant aux zones UN.

Observations du public : Aucune

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la modification vient rectifier une absence de logique qui n'a pas été relevée dans le cadre de l'élaboration du PLU concernant les clôtures. J'ai pu vérifier, lors d'une visite de site, notamment dans le quartier semi-urbain de Lanscolvia, que de nombreuses clôtures d'habitations ne correspondaient pas à la description du règlement actuel (talus plantés ou haies d'essences locales). Vu les similitudes qu'il y a entre les zones A et UN, il n'est pas choquant de modifier le règlement. Le règlement de la zone UN (secteurs de Saint Efflam, de Toul An Herry) vise : à préserver le cadre paysager et environnemental. Le choix d'adapter le règlement de la zone UN à la zone A est cohérent, aussi,

je donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification de l'article A11des zones agricoles concernant les clôtures.

1.7. Modification des articles 7 et 6 relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones comprenant de l'habitat (UA, UB, UN, AU, A et N) demande un recul minimum de 3 m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait. Par ailleurs, l'article 7 de la zone UC comprend une règle de recul différente des autres zones comprenant de l'habitat, en demandant un recul minimum de 1,90 m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait.

La collectivité souhaite prendre en compte les enjeux précités et améliorer la cohérence du règlement en étendant cette règle de 1,90 m en cas de retrait à l'ensemble des zones comprenant de l'habitat.

Observations du public : (R03) - l'habitation est en zone A. Les personnes souhaitent faire une extension à leur maison. Ils s'interrogent sur la possibilité de la réaliser et s'interrogent aussi sur les limites séparatives.

Observations du maître d'ouvrage : dans le cadre de la présente modification, le règlement de la zone A évolue et permet l'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m (contre 3m ou hauteur/2 précédemment).

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la modification de l'article 7 vise à maintenir la possibilité de s'implanter en limite séparative mais à réduire à 1,90 m le recul demandé en cas de retrait vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A et N. La modification apporte des avantages et des contraintes : un recul de 3 m par rapport à des limites séparatives peut-être contraignant et s'avérer être un handicap à la constructibilité sur certaines parcelles, notamment pour des petites parcelles. D'un autre côté une marge de 1,90m peut permettre l'extension de l'habitation (comme pour R03). Par ailleurs, en zone UC (habitat individuel ou groupé autour du bourg…souvent réalisé au coup par coup sans projet d'aménagement global.) la règle est celle-ci : les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1,90 mètre minimum. Je constate beaucoup de similitude entre ces différentes zones.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification de l'article 7 qui vise à maintenir la possibilité de s'implanter en limite séparative mais à réduire à 1,90 m le recul demandé en cas de retrait vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A et N.

L'article 6 du règlement des zones urbaines prévoit plusieurs cas de dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement des zones agricoles et naturelles est plus limitatif sur les possibilités de déroger au recul minimum de 5 m vis-à-vis des voies et emprises publiques. Or, ces règles, qui concernent principalement des extensions, ne permettent pas de prendre en compte l'environnement dans lequel il s'inscrit : habitations voisines plus proches de la voie, configuration parcellaire contraignante, élément végétal de qualité à préserver, enjeux patrimoniaux sur certaines façades, etc.
La collectivité souhaite revoir la rédaction des articles A6 et N6 pour y introduire certaines dérogations afin de faciliter les projets d'extension du bâti et d'annexes en campagne et leur permettre une bonne prise en compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

Observations du public : Aucune

Conseil départemental : pages 38-39 : il est rappelé que les documents graphiques doivent faire figurer les marges de recul de la RD786 et RD42 hors espaces urbanisés à la parcelle près

Observations du maître d'ouvrage : les documents graphiques du dossier papier du PLU ne figurent effectivement pas ces marges de recul. Cependant, la modification ne porte pas sur cet aspect qui pourra être corrigé dans le cadre du PLUi-h.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : la nouvelle rédaction, des articles A6 et N6 permet de formuler des dérogations aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La rédaction de la modification me convient, elle prend en compte des critères environnementaux jusqu'alors ignorés, et précise que ces implantations différentes ne pourront être autorisées que si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Je donne **un AVIS FAVORABLE** à la modification de l'article A6/N6 et aux articles UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A, N/6, tels qu'ils sont présentés à la modification du projet.

1.8. La création d'un STECAL pour la zone d'activité de Toul Yen afin de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants implantés actuellement en zone agricole A au PLU

La modification porte sur la création d'un STECAL au règlement du PLU. Ce STECAL, nommé Ay, constitue un sous-zonage de la zone agricole à vocation artisanale. Son périmètre ne reconnait que les implantations déjà existantes, tout en se calant sur les unités foncières.

Zone de Toul Yen sur fond de carte géoportail

La zone A ne permet pas les extensions de bâtiments d'activités non agricoles. L'enjeu du maintien de possibilités de développement pour les bâtiments d'activités de cette zone n'avait ainsi pas pu être pris en compte. Or, cet enjeu est cohérent avec les dispositions du schéma de cohérence du Trégor comme avec celles du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU :

Le nouveau SCOT du Trégor exécutoire depuis le 20 juillet 2020 identifie explicitement Toul Yen comme « espace ancien qui n'a plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments ». Toutefois, son document d'orientations et d'objectifs prévoit que « Les documents d'urbanisme locaux permettent la transformation, la mutation ou l'extension limitée : de bâtiments d'activités situés à l'intérieur des espaces d'activités anciens qui n'ont plus vocation à se développer, de bâtiments d'activités isolés dans des espaces naturels et agricoles, qu'ils identifient. »

Le PLU de Plestin-les-Grèves peut donc permettre l'extension limitée des bâtiments existants. De plus, le projet de création d'un STECAL à Toul Yen est cohérent avec les orientations du PADD du PLU en vigueur. Permettre l'extension des bâtiments d'activités existants à Toul Yen favorise en effet le maintien de ces activités sur la commune, ainsi que leur dynamisme et permet d'éviter leur relocalisation sur un nouvel espace, probablement issu d'anciennes terres agricoles, tandis que le bâtiment d'origine risque d'évoluer à terme vers une friche.

Observations du public : Aucune

MRAe : la création d'un STECAL à vocation économique à Toul Yen visant à permettre le maintien des activités artisanales existantes en y autorisant les transformations, mutations et extensions limités sous certaines conditions fixées au règlement littéral n'est pas susceptible d'entraîner de nuisances sonores notables compte tenu de la nature et des horaires des activités concernées, n'impactera pas de manière significative les enjeux paysagers, de sécurité et de mobilité et n'entrainera pas de modifications significatives sur les autres enjeux d'artificialisation des sols, de gestion des eaux et de consommation d'espace agricole.

La CDPENAF : les dispositions du projet de règlement précisent pour ce secteur, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone concernée. Elle émet un avis favorable à la délimitation du STECAL de Toul Yen.

Préfet des Côtes d'Armor : La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées devrait être opérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h, la révision étant la procédure adaptée pour une réduction de la zone agricole.

La rédaction du règlement relatif à la zone AY est ambiguë : l'article 1 précise les utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumises à conditions particulières. A contrario, les utilisations non mentionnées dans ces deux articles sont autorisées. Hors l'article 1 n'interdit pas clairement les constructions nouvelles.

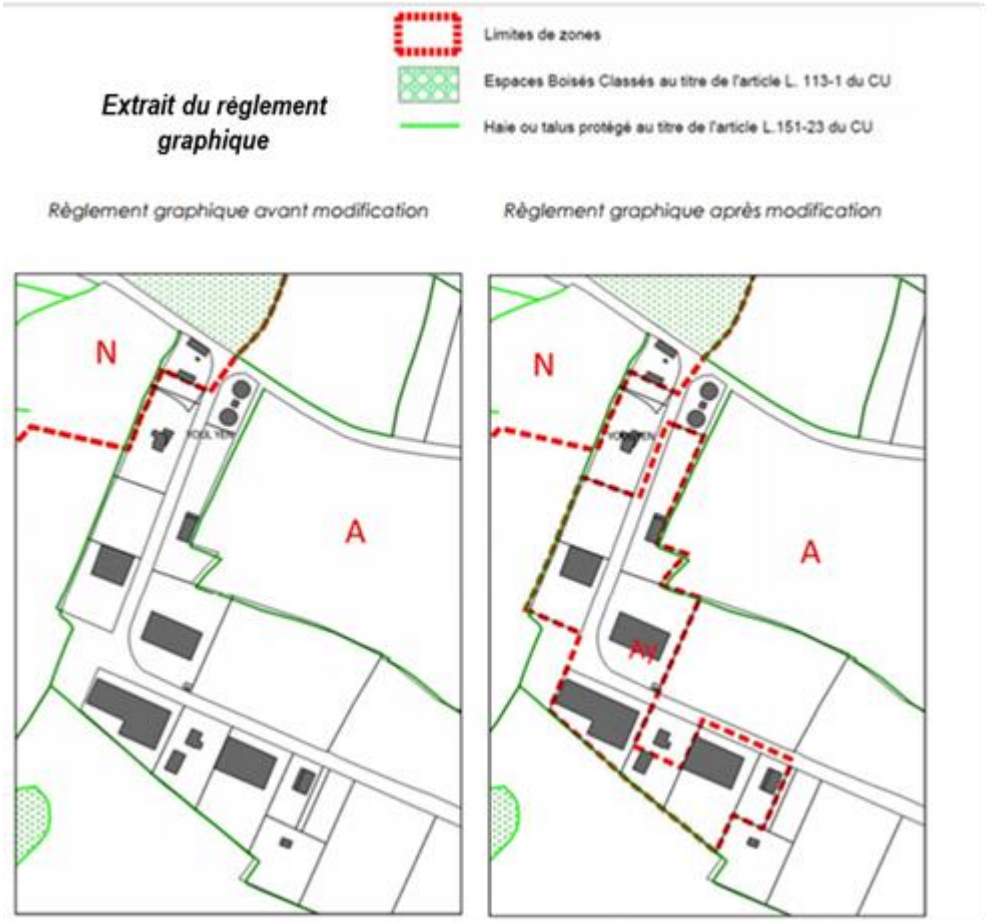
Observations du maître d'ouvrage : Le STECAL sera repris dans le PLUi-h mais la collectivité a souhaité l'inscrire dès-à-présent au PLU de Plestin-les-Grèves pour corriger une erreur du PLU précédent ne permettant pas l'évolution de constructions existantes à usage d'activités alors que cela était possible pour les habitations. L'évolution proposée est très limitée et ne nuit pas aux terres et à l'activité agricole. Elle a été validée par la CDPENAF.

Le STECAL ne permet que les extensions et non les constructions neuves. Il est donc proposé de compléter l'article A1 sur les occupations et utilisations du sol interdites. L'article sera complété par la mention « Les constructions neuves sont interdites ».

Appréciation de la commissaire enquêtrice : La zone artisanale à Toul Yen a été créée en 1970. Dans un environnement agricole, elle a été classée en zone A au dernier PLU (zone qui ne permet pas les extensions de bâtiments d'activités non agricoles). L'enjeu du maintien de possibilités de développement pour les bâtiments d'activités de Toul Yen n'a pas été pris en compte.

Le caractère exceptionnel du STECAL doit s'apprécier en fonction des circonstances locales. Le STECAL est le seul de la commune située au sein de la zone agricole et le seul à vocation artisanale.

- Sa superficie est dérisoire : 2.3 ha, elle correspond aux infrastructures, bâtiments existants et parcelles utilisées dans le cadre de l'activité économique déjà implantée.



La limitation de la capacité d'accueil est traduite au règlement écrit. Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, et les extensions sont limitées en surface à 30% de l'emprise au sol existante (comme c'est le cas pour les habitations isolées dans la zone agricole) ; la hauteur des extensions admises ne peut dépasser celle des constructions existantes. La densité est limitée par l'obligation de traiter 20% de la superficie des terrains en espaces perméables. Le règlement reprend par ailleurs les dispositions de la zone d'activités du Chatel à Plestin-les-Grèves en matière d'insertion paysagère (clôtures, plantations, aspect extérieur) pour une cohérence sur la commune et une bonne intégration des installations. Ainsi, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions sont encadrées pour garantir leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone. Les incidences sur la loi paysage sont faibles.

Le règlement écrit sera complété par la proposition du maître d'ouvrage concernant l'article A1 sur les occupations et utilisations du sol interdites, par la mention « Les constructions neuves sont interdites ».

Au vu de ces éléments décrits ci-dessus, de la prise en compte des éléments apportés par les PPA, considérant que la surface du STECAL ne permet que des extensions limitées sur des terrains déjà bâtis, qu'il ne prend rien sur la zone agricole, et que le projet relève d'une erreur du PLU précédent,

J'émets un **AVIS FAVORABLE** à la création du STECAL au règlement du PLU de Plestin-les-Grèves. Le STECAL sera repris dans le PLUi-h.

D- CONCLUSIONS ET AVIS

Je soussignée, Françoise ISAAC, commissaire enquêtrice, certifie avoir été désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves qui s'est déroulée du 25 octobre 2021 au 26 novembre 2021.

Vu

- L'arrêté 21/208 du Président de Lannion-Trégor Communauté, du 1er octobre 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.141-1 et suivants, L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants, R. 142-1 et suivants et R.143-1 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement ;
- L'arrêté n°20/048 du Président de Lannion-Trégor-Communauté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Plestin-les-Grèves ;
- Les différents avis rendus sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Plestin-les-Grèves,
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique,
- La décision n° E21000131/35 en date du 11 août 2021 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame ISAAC en qualité de Commissaire Enquêtrice.

Considérant :

- Avoir étudié le dossier d'enquête de façon approfondie,
- Conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- Entendu toute personne qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- Avoir été sur le terrain avec l'adjoint à l'urbanisme, et y être retournée seule,
- Avoir procédé à des visites ponctuelles durant l'enquête pour mieux appréhender le contexte du projet,
- Etudié les précisions apportées par le porteur du projet,
- Analysé et répondu aux observations recueillies durant l'enquête,
- Conclu que les avantages que présente le projet l'emportent clairement sur les inconvénients qu'il génère,

Compte tenu que :

- Le dossier d'enquête contenait tous les documents nécessaires à la compréhension du projet de modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves,
- L'Enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- L'information de cette enquête a été faite correctement à la mairie de Plestin-les-Grèves, par voie de presse, sur les sites internet de Lannion-Trégor Communauté et de Plestin-les-Grèves ;
- Que le projet n'a pas recueilli d'avis défavorable,
- Que le projet contribue à améliorer le document d'urbanisme et qu'il prend en compte plusieurs évolutions,

Pour toutes les raisons et justifications développées dans cette deuxième partie mais également dans mon rapport d'enquête, j'estime que toutes les modifications répondent à des ajustements du PLU dans l'intérêt général, et que le dossier de modification n°1 du PLU de Plestin-les-Grèves ne comporte pas d'inconvénient majeur identifié.

En conclusion de ce bilan, j'émets un **AVIS FAVORABLE**, sur l'ensemble du projet de de modification n°1du PLU de Plestin-les-Grèves.

Fait à Brest, le 17 décembre 2021

Françoise ISAAC,

F Isaac

Commissaire enquêtrice