Département des Côtes d'Armor

Ville de Perros Guirec

Arrêté Municipal du 16 mars 2017

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

(7 avril au 12 mai 2017)

CONCLUSIONS

Marie-Jacqueline Marchand

1.	. L'objet de l'enquête	4
2.	. Appréciations générales	5
	2.1. La concertation préalable	5
	1) Les modalités de la concertation et le bilan	5
	2) Les observations du public	6
	3) Les questions du procès verbal	6
	4) Le mémoire en réponse	
	5) Mon avis motivé sur la concertation	
	2.2. La qualité du dossier d'enquête	
	1) Le contenu et les caractéristiques du dossier	
	2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	
	3) Les questions du procès verbal	
	4) Le mémoire en réponse	
	5) Mon avis motivé sur la qualité du dossier	
	2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	
	1) Déroulement de l'enquête	
	2) Bilan thématique et spatialisé de l'enquête	
	3) Mon avis motivé sur le déroulement de l'enquête	
3	Appréciations sur le projet	
٠.	3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
	1) Le contenu du PADD et la stratégie de développement urbain	
	1. Les orientations générales et les objectifs d'aménagement	
	2. La mise en œuvre des objectifs démographiques en matière de logements à	10
	1'horizon 2030	17
	3. L'objectif de développement et la consommation de foncier à l'horizon 2030	
	2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	19
	3) Les questions du procès verbal	
	4) Le mémoire en réponse	
	5) Mon avis motivé sur le PADD.	
	3.2. Le règlement écrit.	
	1) Le contenu du règlement écrit.	
	2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	
		25
	4) Le mémoire en réponse	
	5) Mon avis motivé sur le règlement écrit.	
	3.3. Le règlement graphique et le plan de zonage	
	1) Le contenu du règlement graphique et le Plan de zonage	
	2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	
	3) Les questions du procès verbal	
	4) Le mémoire en réponse	
	5) Mon avis motivé sur le règlement graphique et le plan de zonage	
	3.4. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
	2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	
	3) Les questions du procès verbal	
	4) Le mémoire en réponse	
	1. Les réponses aux observations des PPA	
	2. Les réponses aux observations générales du commissaire enquêteur	32
	3. Les réponses aux observations spécifiques de la population et du commissaire	<i>5</i> 0
	enquêteur	52

E1700054/35 Révision du plan local d'urbanisme, Conclusions

5) Mon avis motivé sur les OAP	55
3.5. Le enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie	
1) Le contenu du projet	
1. Le diagnostic	64
2. Les effets du PLU en matière d'enjeux environnementaux, paysagers et de cad	lre de
vie	67
3. Les mesures de réduction et compensation	67
4. Les indicateurs de suivi	
2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	68
3) Les questions du procès verbal	70
4) Le mémoire en réponse	
5) Mon avis motivé sur les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie	72
3.6. La protection du patrimoine bâti	75
1) Le contenu du projet	
1. Le diagnostic dans le Rapport de présentation	75
2. Le PLU et la protection du patrimoine bâti	
2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	
3) Le mémoire en réponse	
4) Mon avis motivé sur la protection du patrimoine bâti	
3.5. Les déplacements et les liaisons douces	
1) Le contenu du projet	
1. Le diagnostic	
2. Le PLU et la problématique des déplacements et liaisons douces	
2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public	
3) Les questions du procès verbal	
4) Le mémoire en réponse	
5) Mon avis motivé sur les déplacements et les liaisons douces	
4. Avis sur les observations du public	83

Dans mon rapport j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. J'ai ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et j'en ai fait une synthèse et une thématique.

Afin de me forger une opinion sur le projet, j'ai :

- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), avis des personnes publiques associées (PPA), de l'autorité environnementale (MRAe);
- rencontré à plusieurs reprises le service de l'urbanisme de la ville de Perros Guirec ;
- rencontré le maire de Perros Guirec et son adjoint à l'urbanisme, le représentant de Lannion Trégor Communauté (LTC);
- remis en mains propres, à l'autorité compétente (le représentant de LTC) et au maire de Perros Guirec, le procès-verbal de synthèse regroupant les observations du public et des PPA, mes questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique;
- étudié avec attention les précisions apportées dans le mémoire en réponse.

Avant d'émettre mes conclusions motivées et mon avis, je donne mes appréciations générales sur la concertation, la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de révision du PLU selon chaque document sur la base des thématiques identifiées.

1. L'objet de l'enquête

Commune littorale et balnéaire située sur la Côte de granit rose, Perros Guirec compte une population de 7280 habitants en 2014, sur un territoire de 1416 ha qui d'étend entre Tregastel et Plemeur Bodou à l'Ouest et Saint- Quay Perros à l'Est. Au Nord elle est bordée par la Manche avec environ 13 kms de linéaire côtier très découpé. Au large la réserve naturelle des Sept îles. Elle comprend 3 pôles urbains : le bourg de Perros Guirec, le port de Ploumanach, le village de la Clarté.

Elle fait partie de Lannion Tregor Communauté (LTC) depuis le 1^{er} janvier 2014;

Elle est concernée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor exécutoire depuis le 6 mars 2016 ;

Elle adhère au Pays du Trégor Goëllo qui rassemble 69 communes ;

Elle est également concernée par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Lannion en cours d'élaboration et le SAGE d'Argoat Trégor Goëllo arrêté depuis le 23 février 2016. Elle est aussi concernée par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne.

Elle dispose d'un Plan local d'urbanisme datant de 2005.

L'objet de l'enquête est la révision du PLU.

La Délibération municipale du 29/01/2015, complétant celle du 20/11/2009, a précisé les objectifs principaux poursuivis par la commune pour la révision de son PLU (ainsi que les conditions de la concertation préalable) :

- ° Permettre l'accueil d'une nouvelle population en favorisant des primo accédants et en accompagnant le vieillissement de la population;
- ° Favoriser la mixité intergénérationnelle en diversifiant l'offre de logements et en augmentant la part des logements sociaux;

- ° Mettre en place un développement urbain équilibré, en étoffant l'urbanisation existante (densification, dents creuses, renouvellement urbain), en mettant en place une gestion économe de l'espace, en améliorant les déplacements doux;
- ° Renforcer l'attractivité de la commune (poursuivre l'amélioration et l'adaptation des équipements publics);
- ° Conforter et développer l'économie locale (développement des activités touristiques et de loisirs, maintenir le dynamisme commercial, poursuivre l'extension de l'Espace d'activités de Kergadic);
- ° Protéger les espaces naturels et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie.

Ces objectifs se retrouvent dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui décline selon 5 axes les orientations générales d'aménagement sur la base des constats recensés dans le Diagnostic socioéconomique et environnemental et sur la base des objectifs et des enjeux identifiés. La notion d'économie de l'espace, de protection des espaces urbains de valeur, des espaces naturels et des espaces agricoles a guidé la révision du PLU. Le projet sera analysé dans le détail de chaque thème.

2. Appréciations générales

2.1. La concertation préalable

1) Les modalités de la concertation et le bilan

La Délibération Municipale (DM) du 20/11 2009 engage la concertation publique relative à la révision du PLU et en fixe les modalités.

Après la démission du maire de Perros Guirec en 2013 et les élections municipales de mars 2014 la procédure de révision du PLU a été interrompue et a repris en septembre 2014 avec une nouvelle équipe d'élus

La DM du 29/01/2015 ne les remet pas en question, même pendant la phase d'interruption de la procédure.

La DM du 3/11/2016 en tire le bilan.

Les modalités :

- avis dans la presse locale, dans le journal municipal, sur le site Internet de la ville ;
- mise à disposition d'un registre du 4/12/2010 au 9/05/2015 et du 11/05/2015 au 3/11/2016 ;
- accueil de la population du 29/10/2012 au 9/11/2012 sur le PADD, Règlement (écrit et graphique), étude sur l'inventaire des ZH ;
- accueil de la population du 11 au 23 mai 2015 sur le PADD, le Règlement (écrit et graphique), étude sur l'inventaire des zones humides (ZH), éléments sur les opérations d'aménagement et de programmation (OAP);
- concertation spécifique dans le cadre de l'inventaire des ZH et mise à disposition du public de la cartographie durant les 2 phases d'accueil de la population ;
- Il n'y a pas eu de réunion publique.

Le bilan:

53 entretiens ; 20 inscriptions au registre ; 43 courriers ; 14 contributions sur le site internet ; Les demandes concernent principalement des intérêts particuliers : demandes de classement de terrains en zone constructible, demandes de maintien de terrain en zone constructible, remarques sur l'inventaire des ZH, remarques sur les OAP, le règlement écrit. Certaines de ces observations ont été prises en compte.

2) Les observations du public

Les observations écrites sont peu nombreuses et ciblées sur l'insuffisance d'information et de concertation concernant l'OAP Mezo Bras, le projet d'aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) et l'OAP rue de Kerreut. Oralement, les propriétaires des parcelles relevant d'une mobilisation foncière pour la réalisation d'une OAP regrettent de ne pas avoir été informés, consultés.

3) Les questions du procès verbal

J'ai porté ces regrets dans mon procès verbal.

J'ai demandé établir la traçabilité de la concertation pour en faire un bilan qualitatif, au delà de la seule DM qui en fait le bilan quantitatif.

J'ai demandé de préciser dans quelle mesure cette phase de concertation a permis de faire évoluer le projet vers le scénario soumis à l'enquête et quels étaient les autres scenarii relatifs aux secteurs de développement.

J'ai demandé de préciser l'impact de la consultation des PPA sur le projet soumis à l'enquête.

4) Le mémoire en réponse

* Des précisions sont apportées sur les observations du public concernant les points suivants : L'OAP Mezo Bras : Pour Mezo Braz, en juillet 2015 et mars 2017, les propriétaires identifiés ont été consultés sur le principe de cession à la Ville de leur(s) terrain(s) en vue « d'aménager une aire de stationnement à Ploumanac'h ».

<u>Le projet d'AAGV</u>: Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs sites ont été étudiés pour implanter l'aire d'accueil des gens du voyage (rue de Pleumeur, rue du Colombier, rue L.Harel de la Noé). En parallèle de la procédure de concertation, le collectif de Kergadic, opposé à ce dernier site, s'est manifesté au printemps 2016, a fait valoir ses arguments et a proposé un nouveau terrain. Le collectif a été reçu par la municipalité.

L'OAP rue de Kerreut. Il est pris note de cette remarque.

* Des précisions sont apportées aux observations du commissaire enquêteur

Concernant l'insuffisance de concertation avec les propriétaires concernés par les OAP : Des OAP ont effectivement été prévues pour chaque zone « 1AU ». Cela ne signifie pas pour autant qu'un projet est envisagé pour chacune d'entre elles, tout comme l'acquisition foncière publique ou privée. En effet, les OAP sont des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles et non conformes. Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

<u>Concernant la traçabilité de la concertation</u>: chaque remarque formulée dans le cadre de la concertation a été consignée. Le projet a pris en compte les observations formulées durant la concertation dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations générales du projet ou qu'elles n'étaient pas contraires à la réglementation en vigueur.

<u>Concernant l'impact de la consultation des PPA :</u> 3 réunions ont eu lieu avec les PPA. Tout au long de la procédure, il y a eu beaucoup d'échanges avec leurs services et en particulier ceux de l'Etat (DDTM, STAP), LTC / SCOT, Chambre d'agriculture. Concernant la DDTM, les discussions et évolutions ont notamment porté sur la compatibilité de projet de Perros-Guirec avec les dispositions de la loi Littoral.

<u>Concernant la concertation sur l'identification des dents creuses</u>: Il n'y a pas eu de concertation spécifique sur ce point.

5) Mon avis motivé sur la concertation

La participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement est renforcée dans l'ordonnance de 2016. Cette participation se situe en particulier tout au long de la procédure, très en amont de la décision, dès les études préalables, avant l'arrêt du projet, avant le démarrage de l'enquête publique.

La chronologie de la concertation montre qu'elle s'est déroulée très tôt, dès 2010, et a repris en 2015 après la phase d'interruption de la procédure.

Elle a utilisé la plupart des supports de la concertation (presse, internet, registre, entretien avec les élus) à l'exception de la réunion publique.

Elle a porté sur tous les documents constitutifs du projet de révision du PLU, PADD, Règlements graphique et écrit, OAP, inventaire des ZH, diagnostic environnemental.

Les PPA, et en particulier l'Etat (DDTM, STAP), LTC / SCOT, Chambre d'agriculture ont été associés et consultés tout au long de la procédure, aux différentes phases de l'élaboration du projet et dans le scénario retenu. Avec la DDTM, les discussions et évolutions ont notamment porté sur la compatibilité de projet de Perros-Guirec avec les dispositions de la loi Littoral. Je note une implication forte des PPA. La consultation relative à la mobilisation foncière des OAP n'est que très peu avancée. Elle sera réalisée au fil de l'ouverture des OAP. Le public s'est exprimé et les demandes ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et n'étaient pas contraires à la réglementation ont été prises en considération.

Le collectif d'opposition à la localisation de l'AAGV sur le site de Kergadic a été reçu.

Je considère que :

- La concertation s'est déroulée quantitativement conformément aux modalités prévues dans la Délibération municipale (DM) du 20/11 2009. Le bilan quantitatif en est fait dans la Délibération municipale (DM) du 3/11/2016.
- Les PPA ont été associées à l'élaboration du projet tout au long de la procédure, y compris pour l'étude des effets environnementaux du projet de PLU. Les services de l'Etat ont pu le faire évoluer et intégrer, en particulier, les différentes contraintes de la loi Littoral.
- La CDNPS a fourni son avis sur le diagnostic des EBC au conseil municipal avant l'arrêt du projet.
- La concertation préalable engagée par la commune de Perros Guirec, en amont de l'arrêt du projet, a été satisfaisante pour permettre à l'ensemble de la population d'être informée de l'avancement du projet et de faire connaître son opinion. Tous les outils disponibles d'information et de communication ont été utilisés (presse locale et municipale, internet, entretien avec les élus).
- Les demandes de la population ont été écoutées et analysées au regard de la réglementation et de l'économie générale du projet ;
- La concertation concernant le projet d'une Aire d'accueil des gens du voyage a été menée tout au long de la procédure et de l'évolution des choix de localisation. Le collectif qui s'est formé en opposition a été reçu le 7 mai 2016 en mairie en présence de Mme le Sous-Préfet.

Je note et regrette :

- L'absence de réunion publique durant la procédure d'élaboration du PLU;

- L'absence d'information et de consultation ciblée auprès des propriétaires des parcelles relevant des projets d'OAP dont la mobilisation foncière n'est, à ce jour, pas assurée.
- L'absence de concertation spécifique sur l'identification des « dents creuses » qui risque de compromettre l'efficacité du renouvellement urbain.

Je recommande:

Une information ciblée auprès des propriétaires et des riverains des OAP lorsque les choix définitifs d'aménagement auront été arrêtés et que le phasage de l'opération aura été défini.

2.2. La qualité du dossier d'enquête

1) Le contenu et les caractéristiques du dossier

- Rapport de présentation

Il contient:

- * Tome 1, un diagnostic territorial, démographique, socioéconomique, une analyse de l'aménagement urbain, de la répartition de l'habitat et des équipements, des conditions de déplacement; l'état initial de l'environnement et des paysages au niveau du milieu physique, biologique, des ressources et de leur gestion, des risques, de la santé et du cadre de vie; le bilan et l'analyse de la consommation d'espaces entre 2004 et 2013
- * Tome 2, la justification des choix du PADD et les dispositions retenues dans le PLU. Chaque axe du PADD, chaque grande orientation, chaque choix de zonage est accompagné d'une analyse et d'une justification avec les objectifs sous jacents et les hypothèses de base retenues. Ces analyses s'appuient sur le diagnostic territorial précédent. Il présente la compatibilité des choix avec les documents supracommunaux (SCoT, PLH Trégor, SDAGE et SAGES, SRCE, Natura 2000, PCET) et la loi Littoral (avec rappel des éléments et définitions de la loi, carte de synthèse présentant la localisation des coupures d'urbanisation, des Espaces remarquables, la limite de la bande des 100mètres, la limite des Espaces proches du Rivage, les espaces présentant les caractéristiques d'une agglomération, d'un secteur urbanisé, définis par le SCoT).
- * Tome 3, l'évaluation environnementale du PLU. Il contient le diagnostic des EBC, le diagnostic des zones humides, le diagnostic des Zones AU (1 et 2), l'analyse des incidences, les mesures de réduction et de compensation des conséquences environnementales dommageables (ERC), les mesures de compensation concernent les zones humides et les linéaires de haies bocagères, des indicateurs de suivi, un résumé non technique qui rappelle les diagnostics environnementaux, les effets du PLU sur l'environnement, les indicateurs de suivi.
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD se décline selon 5 axes :

- Axe 1. Permettre l'accueil d'une nouvelle population
- Axe 2. Mettre en place un développement urbain équilibré
- Axe 3. Améliorer les déplacements
- Axe 4. Conforter et développer l'économie locale
- Axe 5. Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie

Chaque thème s'appuie sur les constats, identifie les enjeux et présentent les objectifs et les moyens pour les atteindre.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles précisent et explicitent les intentions exprimées dans les 5 axes du PADD pour les sites à urbaniser à court et moyen terme

- * 22 OAP à vocation d'habitat couvrent une superficie de 28,36ha, prévoient un minimum de 534 logements nouveaux dont 155 logements sociaux.
- * 6 OAP à vocation d'activités et d'équipement, dont une aire d'accueil des gens du voyage (AAGV), une aire de stationnement et stockage des bateaux (Ploumanach), des aires d'activités commerciales, une aire de développement d'un complexe sportif. Elles couvrent une superficie de près de 10ha.
- * 1 OAP environnementale à Kergadic sur 3,26ha et une surface de ZH dégradée de 2,1ha. Cette zone relève de la trame verte et bleue et participe à maintenir des déplacements d'espèces potentiellement à enjeux à proximité de la zone urbaine.
- Règlement graphique et plan de zonage

Répartit sur le territoire différents types de zones :

- * les zones urbaines (U) avec des sous secteurs, à vocation d'habitat et d'activités, représentent 532,55 ha (35,5% de la surface) limitées aux espaces insérés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et Randreus;
- * les zones à urbaniser (1AU et 2AU) avec des sous secteurs, représentent 63 ha (4,2% de la surface communale), dédiées à l'habitat pour 49 ha (3,3% de la surface communale), aux équipements et aux activités pour 13,71 ha (0,91% de la surface communale);
- * les zones agricoles (A) couvrent 337 ha (22% de la surface communale);
- * les zones naturelles et forestières (N) couvrent plus de 568 ha (38% de la surface communale) avec des sous secteurs;
- * les 37 emplacements réservés ;
- * les OAP;
- * les servitudes, les périmètres de diversité commerciale, secteurs de submersion marine;
- * les éléments naturels, patrimoniaux et paysagers (EBC, ZH, cours d'eau, bâti à protéger, zones de prescription archéologique, liaisons douces, limites de Espaces proches du rivage,...)

- Règlement écrit

Définit des dispositions générales et des dispositions applicables à chaque zone avec 14 articles concernant les conditions d'occupation du sol, de desserte par les réseaux et d'accès, d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voirie, l'emprise au sol, les hauteurs maximales, les stationnement, les espaces verts, les performances énergétiques, les infrastructures et réseaux de communications électroniques. Des annexes complètent le règlement.

- Annexes

La zone de préemption du conseil départemental des Côtes d'Armor, Espaces protégés par le Conservatoire du Littoral, Cartographie des ZH, Cartographie des réseaux, des ouvrages, des réservoirs d'eau potable, les bandes d'isolement acoustique, le périmètre minier, les annexes sanitaires (Rapport et Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales, Rapport et Plan du zonage d'assainissement des eaux usées), les servitudes d'utilité publique.

- Avis des PPA et personnes consultées
- Les pièces relatives à l'enquête (arrêté, avis, publicité dans la presse locale, photo des affichages, registre avec copie des courriers et mails)

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

- *L'Etat* a demandé des compléments d'information dans le Rapport de présentation (bilan de la qualité de l'eau, arrêtés de catastrophe naturelle, qualité de l'air, risque radon, sites pollués), une actualisation de certaines statistiques (zones de protection archéologique) et une correction d'erreurs matérielles.
- La MRAe a demandé de consolider l'état initial de l'environnement et identifier les éléments constitutifs de la nature en ville, bilan quantitatif et qualitatif de l'alimentation en eau potable pour la commune, définir des zones à enjeux sur la qualité de l'air et le bruit, inclure le diagnostic sur la qualité des sols, inventaire des gisements existants et potentiels des énergies renouvelables, développer l'analyse paysagère.

Dans le Plan de zonage elle a demandé de faire apparaître les caractéristiques des communes limitrophes, telles que l'urbanisation et les espaces naturels ; utiliser des trames plus visibles pour faire apparaître les limites des zones ; mettre en place sur les corridors écologiques identifiés un zonage adapté à leur vocation et à leur préservation (N ou zonage continuités écologiques au lieu de A)

- La Chambre d'Agriculture a noté une erreur : dans le tome 2 du rapport de présentation concernant la progression de la surface de zone agricole et non une diminution :
- Le Conseil départemental 22 a demandé des compléments ou corrections sur le Plan de zonage : reporter les marges de recul; faire figurer les interdictions de nouveaux accès ; compléter et actualiser la carte des sentiers de randonnée ; quand les chemins inscrits au PDIPR empruntent des terrains privés, assurer la continuité et prévoir une convention entre la commune et le propriétaire.
- Quelques observations écrites de la population concernant des erreurs matérielles ponctuelles (M13, 14, Lemoine; R2, C2, Guilcher, servitude AC2) ou des remarques plus générales sur le tracé des sentiers, la proposition d'un emplacement réservé pour assurer une liaison entre le secteur de Kerléo Braz et Ranguillégan, le repérage des éléments paysagers, le tracé du ruisseau en amont de la rue des Frères Kerbrat (M28, M. Binet).

3) Les questions du procès verbal

Dans mon procès verbal j'ai transmis les avis des PPA et de la MRAe ainsi que les observations du public.

J'ai fait état de mes propres observations et des remarques orales qui m'ont été faites.

* Concernant le Plan de zonage.

- L'importance des informations nuit aussi à sa lisibilité. Il est apparu malaisé de repérer les demandes de la population en raison de la difficulté à repérer les routes départementales et les secteurs. Essayer d'y remédier.
- La carte des corridors écologiques et de la TVB est peu lisible. En faire une annexe à une autre échelle ou les reporter sur le plan de zonage.
- Les coupures d'urbanisation telles que précisées dans le SCoT ne sont pas visibles sur le Plan de zonage. Cela ne permet pas de vérifier la cohérence du zonage (NL, N, A) et du règlement de ces zones par rapport à ces coupures d'urbanisation.
- Les zones soumises au risque de submersion marine (annexe du règlement écrit) ne sont pas reportées sur le plan de zonage
- La liaison douce depuis la plage Saint Guirec n'existe plus. A corriger.

* Concernant les OAP

- J'observe des erreurs matérielles du tableau récapitulatif p. 89 concernant les OAP : OAP1 (8 logements et non 9), OAP8 (22 logements et non 23, 5 logements sociaux et non 6), OAP14 (54 logements sont prévus et non 50). A vérifier et corriger.

- Les n°s des OAP sur la carte de synthèse du t.2 du RdP auraient été utiles.
- Les n°s des parcelles cadastrales des périmètres des OAP auraient été utiles.

* Concernant les zones humides

La carte est présente dans les annexes et dans le RdP t.2, p 56. Y a t il un récapitulatif avec leur secteur, leur nature, leur taille et les critères retenus pour leur classement en ZH ? Sinon est il prévu (cf demande de l'Etat de joindre le rapport d'inventaire au PLU)?

4) Le mémoire en réponse

- Concernant les demandes de l'Etat : le document d'analyse de la consultation de services est annexé au présent procès-verbal. Les erreurs matérielles seront rectifiées. Les compléments demandés ajouté.
- Concernant la demande de la Chambre d'agriculture: l'erreur notée dans le rapport de présentation sera corrigée
- Concernant les demandes de la MRAe : les compléments demandés seront ajoutés en fonction des données existantes
- Concernant les demandes du CD22 : les demandes seront satisfaites.
- Concernant les demandes du public : les erreurs ponctuelles mises en lumière dans les observations (M13, M14, M28) seront vérifiées et corrigées en conséquence. Le périmètre de la servitude AC2 remis en question par (R2, C2) sera vérifié et rectifié en conséquence selon les modalités qui seront définies, fin juin, avec les services de l'Etat et le Bureau d'études.
- Concernant les demandes du commissaire enquêteur

* Relatives au Plan de zonage.

Il sera évoqué avec le Bureau d'Etudes la possibilité de joindre dans le RdP une carte (format A3 maximum) en repérant seulement les zones N et A et les coupures d'urbanisation ; une carte (format A3 maximum) en repérant seulement les zones N et A, les corridors écologiques et la TVB ; une nouvelle information sur le risque de submersion dans le règlement graphique augmenterait le manque de lisibilité de ce document mais ce point pourra être évoqué avec le Bureau d'Etudes et en réunion PPA.

* Relatives aux OAP.

Les informations seront vérifiées et rectifiées. La carte p.33 du T2 du RdP pourra être complétée en ce sens. Une page avec un extrait cadastral pourra être ajoutée après chaque schéma.

* Concernant les ZH.

Le rapport d'inventaire d'Egis Eau, complété par le bassin versant du Léguer, sera intégré aux annexes du PLU.

5) Mon avis motivé sur la qualité du dossier

1. Le Rapport de présentation est un document essentiel qui permet de justifier le bien fondé et la cohérence des choix, les principes et les règles retenus. Ce document est scindé en 3 tomes.

<u>Le Tome 1</u> fournit un diagnostic territorial assez complet de la situation administrative, géographique, physique, démographique, socio économiques de la commune, l'état initial de l'environnement et du paysage. Il fournit une vision claire des enjeux environnementaux avant le projet. Il précise les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de conditions de déplacements, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels, les axes de la volonté communale en matière d'extensions urbaines et les enjeux pour demain.

Certaines données sont anciennes, incomplètes ou erronées. Elles seront vérifiées et complétées (cf Mémoire en réponse)

Au niveau de la forme, ce document est clair avec des tableaux intéressants et une cartographie importante, même si l'échelle la rend parfois peu lisible. En fin de chapitres des encarts récapitulatifs de synthèse « À retenir » et « Enjeux » sont très didactiques, permettent une compréhension rapide et claire des données et des résultats, permettent de retenir l'essentiel et annoncent les choix ultérieurs.

<u>Le Tome 2</u> explique les choix qui ont conduit au projet d'ensemble (PADD), présente les différentes servitudes et éléments devant être préservés au titre du CU, justifie les modalités de l'urbanisation, le zonage et les OAP au regard des règles imposées par la loi Littoral (continuité d'urbanisation, EPR, coupures d'urbanisation, extension limitée, bande des 100m, agglomération villages et hameaux, espaces remarquables...), analyse la compatibilité des choix avec les documents supracommunaux.

Au niveau de la forme, ce document est bien structuré, lisible, avec les rappels réglementaires, des tableaux récapitulatifs des OAP, des tableaux comparatifs du projet de PLU avec le SCoT, le SDAGE,... La cartographie fait apparaître toutes les contraintes de la loi Littoral, les EBC, la loi Paysage. Les OAP et quelques secteurs urbanisés sont resituées sur des captures d'écran Géoportail. Des améliorations seront apportées pour une meilleure identification. (cf. mémoire en réponse)

<u>Le Tome 3</u> « Evaluation environnementale » permet de montrer comment le PLU prend en compte l'environnement dans ses choix (impacts positifs et négatifs), ses réductions et compensations éventuelles au niveau des différentes caractéristiques de l'environnement, des indicateurs de suivi. Le constat est posé, les enjeux identifiés. Il met en parallèle les dispositions du PLU et l'environnement pour définir les incidences et leur importance.

Au niveau de la forme, chaque thématique est accompagnée d'un encart clair présentant les « mesures emblématiques » mises en œuvre, ce qui facilite une lecture rapide. Un résumé non technique est proposé en fin de document mais ne fournit pas un réel récapitulatif des avantages du projet par rapport au scenario « au fil de l'eau ».

- 2. Le PADD met bien en lumière les choix d'aménagement des 5 axes retenus. Chaque axe s'appuie de manière didactique sur un rappel du « constat » de la situation et du cadre réglementaire, sur les « enjeux » du projet, les « objectifs » à atteindre et les « moyens » à mettre en œuvre. Quelques statistiques et quelques cartes sont jointes. Le document est concis, clair, lisible et pédagogique.
- 3. Le Règlement graphique ou Plan de zonage couvre la totalité du territoire. L'essentiel des informations, contraintes, servitudes, opérations d'aménagement est bien intégré. Les périmètres des différentes zones sont bien retranscrits. Certains éléments relatifs à la loi Littoral ne sont pas retranscrits (coupures d'urbanisation). Mais la lecture en est malaisée, malgré une loupe, en raison de l'échelle au 1/5000 ème retenue et du choix d'un plan sur la totalité du territoire (superficie de la commune importante). Certaines trames ou éléments sont difficiles à repérer. L'insuffisance de toponymes concernant les routes, les secteurs et les voies d'eau a rendu le repérage des demandes de la population difficile et long.
- 4. Les OAP sont bien présentées et analysées. La surface, le nombre de logements et la densité sont rappelés. Les différents principes d'aménagement sont identifiés et cohérents avec les objectifs du PADD et la réglementation. La cartographie sur fond de capture d'écran Géoportail permet de resituer l'opération dans son environnement immédiat. Il aurait été intéressant de disposer des parcelles cadastrales concernées par ces opérations.
- 5. Le règlement écrit est d'une présentation classique, par grands secteurs avec des sous secteurs, facile à lire. Il n'y a pas de parallèle entre la version antérieure du PLU et la version modifiée dans le projet ce qui a pu nuire à une bonne information. Il aurait été plus didactique

de proposer une présentation synthétique des rubriques modifiées par zone/par article en mettant en parallèle la version antérieure et la version modifiée.

6. Les annexes sont nombreuses et reprennent en particulier les zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées (qui donnent lieu à enquête en parallèle). Les différentes servitudes sont bien analysées et présentées. La cartographie est intéressante.

Je considère que :

- L'essentiel des informations nécessaires à la bonne information sur les objectifs, les enjeux et les choix du projet sont contenus dans les différentes pièces du dossier ;
- La compatibilité avec la réglementation et les documents supracommunaux (SCoT, SDAGE, SRCE,..) est de lecture facile et didactique ;
- L'ensemble du dossier est clair et didactique ;

Je prends note:

Des engagements de la municipalité pour corriger les erreurs mises en lumière et apporter les compléments demandés.

Je recommande

Une réflexion pour rendre le plan de zonage plus lisible et plus accessible au repérage des demandes personnelles de la population.

2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

1) Déroulement de l'enquête

La *période d'enquête* s'est située en partie sur la période des vacances de printemps pour permettre aux résidents secondaires d'être présents.

La durée de l'enquête a été satisfaisante. Les 5 permanences souhaitées par la commune ont été suffisantes malgré le grand nombre de personnes venues s'informer et s'exprimer, en particulier au cours des 2 dernières permanences. Toutes les personnes qui le souhaitaient ont pu être reçues. J'ai tenu mes permanences les vendredi (après midi et matin) et lundi matin pour permettre aux personnes travaillant et aux résidents secondaires de pouvoir me rencontrer.

- Vendredi 7 avril 2017 (13h30-16h30)
- Vendredi 21 avril 2017 (9h00-12h00)
- Lundi 24 avril 2017 (9h00-12h00)
- Vendredi 5 mai 2017 (13h30-16h30)
- Vendredi 12 mai 2017 (13h30-16h30).

L'enquête s'est achevée le 12 mai à 16h30. La boîte mail dédiée à l'enquête a été close au même moment.

Chaque personne a pu être écoutée et informée individuellement, se repérer sur les plans graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme proposées et s'exprimer dans des conditions satisfaisantes. Je les ai entendues et écoutées avec un temps suffisamment long pour bien localiser et analyser leurs demandes.

Au niveau de *l'organisation matérielle* de la salle de permanence, les différents plans de zonage, le zonage du PLU actuel, le zonage du projet de PLU étaient affichés dans la salle des

permanences permettant à chaque personne de prendre connaissance du projet en attendant de s'exprimer auprès du commissaire enquêteur. Un ordinateur était à la disposition du public afin de prendre connaissance du projet sur le site internet de la commune.

Les conditions d'information de l'enquête ont été très satisfaisantes. Tous les supports ont été utilisés. Outre les avis officiels, l'information sur les sites internet de la ville et de Lannion Trégor Commuauté, l'information sur les 7 panneaux lumineux de la ville, l'affichage très important dans une douzaine de sites des différents pôles de la ville, 9 articles parus dans les pages locales des journaux Ouest France et le Télégramme ont permis une information parfaite.

Oralement j'ai entendu que les conditions d'information de l'enquête étaient satisfaisantes.

Les conditions d'expression des observations ont été satisfaisantes.

Chaque personne a pu présenter ses observations dans le registre d'enquête ou par courrier écrit ou mail. Une adresse mail dédiée a été ouverte à la mairie pour recevoir les requêtes liées à l'enquête. En temps réel les courriers et les mails étaient annexés dans des chemises dédiées jointes en annexe au registre.

Les mails, courriers et inscriptions au registre m'ont été transmis en temps réel. J'ai eu de la part du service de l'urbanisme une excellente réactivité face à mes différentes demandes, en particulier pour l'identification des parcelles donnant lieu à des remarques et demandes ;

Je suis allée de très nombreuses fois sur le terrain, avec la responsable du service de l'urbanisme pour appréhender la vision globale du projet avant le démarrage de l'enquête et pendant l'enquête. J'y suis allée très souvent seule, avant et après les permanences, et après la clôture de l'enquête pour examiner les requêtes individuelles qui m'ont été faites.

Aucune remarque ne porte sur la période, le calendrier, l'organisation et le déroulement de l'enquête.

2) Bilan thématique et spatialisé de l'enquête

Lors de mes 5 permanences j'ai reçu au total 97 personnes, dont certaines plusieurs fois, noté 51 inscriptions au registre, reçu 41 courriers et 41 mails. Certaines observations ont utilisé les 3 supports. Certaines abordent différents thèmes. Certaines portent des pétitions de plusieurs signatures.

Le tableau ci dessous présente les principales observations et questionnements regroupés par thème, formulés par le public et les collectifs, au cours de l'enquête. Le contenu de ces remarques sera exposé plus loin, thème par thème.

ent i	_ ~	_	_			_	_	_	- ·
Thèmes	Co	P	Qu	Α	Plan	R	О	En	Patri
	nc	Α	alit	A	de	è	AP	vir	moi
	ert	D	é	G	Zon	g	(yc	on	ne
	ati	D	du	V	age	1		ne	natur
	on,		do			e	Α	me	el,
	inf		ssi			m	Α	nt	bâti,
	or		er			e	G	(E	ZPP
	ma					n	V)	BC	AUP
	tio					t		,	,
	n					é		ZH	liais
						c			ons
						ri)	douc
						t			es
Nombre requêtes*	5	1	5	19	36	7	45	15	12

^{*} Une requête peut avoir donné lieu à plusieurs remarques sur les différents supports (registre, courrier, mail)

De nombreuses interrogations et incompréhensions orales ont porté sur le contenu et de la loi Littoral et ses conséquences en matière de protection du littoral, de coupures d'urbanisations, de conditions d'extension de l'urbanisation, du maintien des équilibres entre les zones naturelles, agricoles et urbanisées, d'évolution du zonage par rapport au PLU actuel. En conséquence j'ai relevé beaucoup d'interrogation sur les choix de zonage et de requalification de la municipalité.

L'enquête a intéressé essentiellement les propriétaires de parcelles dont le zonage a été modifié ou relèvent d'une opération d'aménagement. L'enquête a été l'occasion pour de très nombreuses personnes de faire valoir des demandes personnelles d'ouverture à l'urbanisation de leurs parcelles classées (ou requalifiées) en zone agricole ou naturelle. Ces remarques portent sur des changements de zonage à resituer par rapport au zonage précédent, par rapport au déclassement de parcelles constructibles, au concept de « dent creuse », de village et de hameau, de continuité d'urbanisation. Ces demandes de justification appellent des réponses individualisées. Elles sont recensées dans mon procès verbal et appellent une réponse de la municipalité. J'y apporterai un avis motivé individualisé plus loin dans mes conclusions.

J'observe particulièrement des remarques concernant les secteurs suivants : route et rue de Pleumeur Bodou, Kernizan, Kervelegan, Kervasclet, Randreus, La Clarté et Ploumanach, Kergadic, Kerabram, et divers secteurs du centre de Perros Guirec.

Certaines OAP ont particulièrement retenu l'attention : l'aire d'accueil des gens du voyage (AAGV), Mezo Bras sur Ploumanac'h concernant le stationnement autos et bateaux, rue de Kerreut. Des collectifs se sont formés et exprimés.

Les questions environnementales ont assez peu été évoquées à l'exception des zones humides impactant des projets d'intérêt particulier.

La protection du patrimoine naturel et bâti, le développement des liaisons douces ont été des thèmes peu soulevés.

Il n'y a pas eu de participation d'association locale de protection de l'environnement, du patrimoine. La FAPEL22 s'est exprimée sur l'enquête des zonages d'assainissement.

3) Mon avis motivé sur le déroulement de l'enquête

T '11		
Je considère que :		
oc constact e que.		

- L'information est un point essentiel dans le déroulement de l'enquête publique : les mesures de publicités ont été nombreuses, et sur des supports variés et pertinents, permettant une bonne communication sur la tenue de l'enquête.
- La période et les dates retenues ont permis aux résidents secondaires de pouvoir être présents.
- L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante sous la double approche, dématérialisée et en « présentiel » avec les permanences, conformément aux évolutions récentes de l'organisation de l'enquête publique définie dans l'ordonnance 2016 -1060. Toutes les personnes ont pu consulter le dossier sur Internet puis me rencontrer pour obtenir des informations plus personnalisées. J'ai pu les entendre et les écouter individuellement dans les meilleures conditions.
- Le dépôt des observations s'est fait de manière équilibrée entre utilisation du registre papier, courriers et mails. Certains ont utilisé les 3 supports pour faire connaître leur demande.
- Le déroulement de l'enquête a été optimisé par les conditions matérielles d'organisation mises à ma disposition. Elles ont permis une bonne information et une bonne communication sur le projet (plans affichés dans la salle de permanence, boîte mail spécifique pour l'EP). La disponibilité du service de l'urbanisme et les visites terrain m'ont permis une bonne appréhension des lieux. Je suis également allée seule revisiter plusieurs fois les lieux correspondant aux requêtes.
- L'essentiel des observations du public a porté sur des demandes de requalification de leurs parcelles (rendues inconstructibles) et sur 2 OAP (AAGV et Mezo Bras à Ploumanach). Peu de demandes d'intérêt général sur les enjeux environnementaux.

3. Appréciations sur le projet

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1) Le contenu du PADD et la stratégie de développement urbain

1. Les orientations générales et les objectifs d'aménagement

La notion d'économie de l'espace, de protection des espaces urbains de valeur, des espaces naturels et des espaces agricoles a guidé la révision du PLU et se décline dans les 5 axes identifiés et rappelés précédemment.

- <u>La commune s'est fixée comme 1^{er} objectif</u> de permettre l'*accueil d'une nouvelle population*, sur la base d'une croissance démographique consolidant la tendance d'évolution des dernières années (+0,3% par an), pour atteindre 7700 habitants en 2030, soit une augmentation de 380 habitants. Cet objectif s'accompagne du souci de favoriser la mixité sociale (déficit de logements sociaux) et générationnelle (vieillissement de la population).

Cet objectif nécessite la construction de 1130 logements en 15 ans de résidences principales et secondaires pour renforcer l'attractivité de la commune et son économie touristique.

Cet objectif suppose la mise à niveau des équipements publics pour répondre à cette évolution et à la demande de la population communale et des estivants, en lien avec les équipements structurants de Lannion Trégor Communauté.

- <u>La commune s'est fixée comme 2^{ème} objectif</u> de mettre en place un *développement urbain équilibré*. La commune est caractérisée par un vaste territoire et présente initialement 5 principaux pôles. Depuis une quarantaine d'années l'habitat s'est développé en périphérie sous forme de lotissements pavillonnaires. L'espace rural est mité avec un fort étalement urbain vers le sud, le long des routes de Pleumeur Bodou et Kervelegan. La consommation de foncier s'est accélérée entre 2004 et 2013 : 5,9 ha/an à destination du logement (avec une densité moyenne très en deçà de la densité prescrite par le SCoT), 6ha au total à destination de l'activité.

La commune s'est fixée comme objectif de donner la priorité au *renouvellement urbain et à la densification pour lutter contre l'étalement urbain*: favoriser le renouvellement urbain; rénover les logements vétustes; exploiter les opportunités en matière de densification urbaine.

- <u>La commune s'est fixée comme 3^{ème} objectif</u> d'*améliorer les déplacements*. La configuration de la commune induit un linéaire de voirie important et un schéma de déplacement complexe. Les enjeux sont de sécuriser les déplacements piétons et cyclistes et de réduire la circulation automobile dans la ville au profit des cheminements doux. Cela suppose de hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, intégrer la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers, promouvoir et mettre en avant les alternatives à la voiture individuelle (créer des liaisons douces sécurisées et de qualité; intégrer des liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement; préserver les espaces de promenade au sein des espaces naturels; créer une aire de covoiturage).
- <u>La commune s'est fixée comme 4^{ème} objectif</u> de *conforter et développer l'économie locale*. L'enjeu est le développement des activités touristiques et de loisirs en mettant en valeur le potentiel touristique; le maintien du dynamisme commercial pour répondre aux besoins de la population résidente et saisonnière; l'accueil de nouvelles activités pour offrir des emplois à la population qui souhaite vivre et travailler sur place (sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du centre ville et des pôles de quartier et créer un pôle commercial à Kerabram); le développement des communications numériques ; limiter la déprise agricole
- <u>La commune s'est fixée comme 5^{ème} objectif</u> de *protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie.* Par sa position en presqu'île avec 13 kms de côte, Perros Guirec dispose de paysages de grande qualité, d'un patrimoine naturel riche et varié (Natura 2000, sites classés et inscrits), d'un patrimoine architectural balnéaire et traditionnel de qualité. Les enjeux sont d'assurer la qualité des paysages, le maintien de la biodiversité des écosystèmes, la lutte contre la pression de l'étalement urbain sur les milieux naturels, la protection du littoral, la qualité des eaux.

Cela suppose de préserver le caractère littoral de la commune, d'assurer la pérennité des entités paysagères des sites et des bâtiments emblématiques, de préserver la diversité du patrimoine naturel (préserver une trame verte et bleue), de préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement, de favoriser des aménagements durables

2. La mise en œuvre des objectifs démographiques en matière de logements à l'horizon 2030

Ces orientations du PADD et cette stratégie sont justifiées dans le tome 2 du Rapport de présentation. Elles doivent être compatibles avec les *dispositions du SCoT* qui considère la commune comme pôle secondaire littoral.

Sur la base du scénario démographique et des hypothèses rappelées précédemment, le besoin de logements est estimé à 1130 logements à l'horizon 2030, soit 75 logements nouveaux /an sur 15 ans. Cette production de logements doit satisfaire aux règles en matière de logements sociaux imposées par la loi SRU (20% des résidences principales). Les 415 logements sociaux existants en 2015 représentent seulement 10% des résidences principales. La commune a un déficit de 419 logements sociaux qui doit être progressivement rattrapé dans les opérations d'urbanisme d'une certaine taille.

3. L'objectif de développement et la consommation de foncier à l'horizon 2030

L'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat et à vocation économique pour satisfaire les prospectives de développement s'inscrit dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles, de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune s'est fixée comme objectif de mettre en place une *gestion économe de l'espace pour l'offre de logement* et ramener la consommation de foncier dédié à l'habitat de 5,9ha/an à 4,3ha/an, soit 65 ha en 15 ans. Cela passe par les outils d'urbanisation suivants :

- renforcer la densité des projets de création de logements (parcelles de 500 m2 et densité minimale de 20 logements/ha comme prescrit par le SCoT, diversité des formes urbaines) ;
- prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain estimé à 120 logements (réutilisation de 80 logements vacants et réhabilitation de 40 logements délaissés) soit 10,6% des besoins de logements ;
- mobiliser environ 50% des « dents creuses » évaluées à 20 ha et 100% des îlots disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante évalués à 6ha ;
- limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- limiter l'offre foncière en secteur rural pour préserver l'espace agricole

Le total de la densification est ainsi estimé à 22,24 ha, soit 34% des besoins estimés. L'extension de l'urbanisation dédiée à l'habitat est estimée à 42,10ha pour répondre aux besoins de 1130 logements

La commune s'est fixée comme objectif de *stabiliser le foncier à destination de l'activité* économique et le commerce à 0,6ha/an.

Pour répondre à ces objectifs :

- Les zones urbaines (U) sont réduites, limitées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et le secteur de Randreus.
- Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) sont fortement réduites : elles s'élèvent à 63ha, contre 131 ha dans le PLU de 2005. Elles se répartissent entre des zones 1AU (zones à urbaniser en priorité) et des zones 2AU (ouverture subordonnée à une procédure de modification ou révision du PLU), dédiées à l'habitat, à l'activité économique et aux équipements publics.
- Les zones agricoles sont fortement augmentées.
- Les zones N connaissent un léger accroissement.

De ce fait une surface importante de zones U ou AU du PLU de 2005 (145ha) sont requalifiées en N ou A au projet de PLU.

Le tableau ci dessous synthétise l'ensemble de ces évolutions.

Zones	Projet PLU	PLU 2005
Zones		1 LU 2003

Zones urbaines (U)	532 ha (35,5%)	619 ha (43,7%)
Zones à urbaniser (AU)	63 ha (4,2%)	131 ha (9,2%)
dont habitat	49ha (3,3%)	112 ha (7,5%)
1AU (ha et % surface commune)	38 ha (2,55%)	
- habitat	28 ha	
- activités économiques	5,25 ha	
- équipements	4,71 ha	
2AU (ha et % surface commune)	25 ha (1,66%)	
- habitat	21ha	
- activités économiques	3,75 ha	
Zones agricoles (A)	337 ha (22%)	152 ha (9,9%)
Zones naturelles (N)	567 ha (37,82%)	514 ha (36,3%)

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

- Les services de l'Etat reconnaissent les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de consommation économe et raisonnée de l'espace, notamment par une densification de l'espace déjà urbanisé, un engagement fort en matière de sobriété foncière, de préservation de l'activité agricole, de préservation du patrimoine littoral, écologique et paysager et en matière de mixité sociale. Mais la projection des besoins en logements sur 15 ans est en contradiction avec cette volonté (la majorité des zones AU est à ouverture immédiate, 1AU) en cas de surévaluation des besoins sur la base d'une projection démographique potentiellement erronée.

Le projet prévoit des zones 1AU (38,33ha) et des zones 2AU (24,88ha). Cela est contraire aux prescriptions du SCoT qui prévoient que le total des zones 1AU est inférieur à celui des zones 2AU.

- Lannion-Trégor Communauté (LTC) considère que les objectifs du PADD sont cohérents avec les compétences exercées et que la politique relative à l'habitat est en cohérence avec les objectifs démographiques et le futur PLH. Elle reconnaît l'effort en termes de logements sociaux (SRU).
- La MRAe s'interroge sur la fiabilité du scénario de croissance démographique par rapport à la tendance récente qui peut conduire à une consommation d'espace injustifiée. Elle relève l'absence de scenarii alternatifs, dont un scénario dit « de point mort ».

Elle demande d'actualiser le scénario démographique en tenant compte des données les plus récentes et en évaluer l'efficience environnementale au regard des scénarios alternatifs contrastés tant en matière de nouveaux habitants que de nouveaux logements construits. Elle demande d'exposer la cohérence avec les documents supracommunaux inégale SDAGE, SAGE, SRCAE, PRSE).

Elle demande de reconsidérer et rééquilibrer le phasage des zones 1AU et 2AU et de privilégier l'urbanisation à court terme des zones situées au sein de l'enveloppe urbaine et proches des centralités.

Le public n'a pas exprimé de remarques directes sur le PADD mais les nombreuses oppositions à la requalification en N ou A au projet de PLU de parcelles constructibles au PLU de 2005 sont inhérentes au choix du PADD de maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain.

3) Les questions du procès verbal

J'ai demandé de :

- préciser la date à laquelle le diagnostic démographique et le besoin de logements sur lequel s'appuient les orientations du PADD avaient été établis. J'ai regretté que ce diagnostic n'ait pas été actualisé pour un scenario plus fiable des ouvertures à l'urbanisation ;
- pourquoi ne pas avoir actualisé la consommation de foncier et l'analyse des permis de construire calculée entre 2004 et 2013, au moins en 2015 inclus ;
- fournir le nombre de permis de construire ou de certificats d'urbanisme délivrés dans les zones requalifiées N ou A en 2016 et 2017, les surfaces consommées, les densités, les logements créés. Le besoin d'ouverture à l'urbanisation (1AU et 2AU) et de logements pourrait être reconsidéré compte tenu de l'évolution des constructions depuis 2 ans ;
- identifier au sein de l'espace urbain Uc des terrains disponibles, non construits et mobilisables, pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, dans des dents creuses ou en densification par découpage de grandes parcelles déjà construites, afin de limiter l'ouverture à l'urbanisation, dans une logique d'extension limitée de l'urbanisation;
- préciser la superficie des terrains disponibles et mobilisables en zone U;
- proposer un phasage 1AU/2AU dans le respect des préconisations du SCoT.

4) Le mémoire en réponse

- En réponse à l'Etat et à la MRAe, la commune ne souhaite pas revoir ses prospectives démographiques. Il est précisé que le diagnostic démographique a été établi date de 2013 (source : INSEE 2013).

L'avis de la Préfecture et de la MRAe signalent un problème de compatibilité avec le SCoT Trégor, en tant qu'il concerne la surreprésentation des zones 1AU par rapport aux zones 2AU, sachant que le SCoT invite à développer des pratiques contraires de manière à maitriser le développement de la commune. Si la municipalité ne conteste pas cet objectif, elle considère que la réglementation actuellement en vigueur ne l'autorise pas à mobiliser le règlement pour le satisfaire.

En effet, la catégorisation des zones AU doit répondre aux dispositions du code de l'urbanisme qui donne une définition des zones à urbaniser. Or, les critères définis par ce code pour distinguer les zones 1AU des 2AU ne portent que sur la seule capacité à desservir les terrains constitutifs des zones dont il s'agit par les voies et réseaux divers qui se trouveraient à leur périphérie.

Au vu des caractéristiques des zones en question (réseaux divers, positionnement), les zones 1AU définies au projet possèdent les caractéristiques pour un tel classement.

La commune étudie malgré tout la possibilité de mieux répartir les proportions de zones 2AU et 1AU afin d'échelonner les ouvertures à l'urbanisation : Retirer du raisonnement les zones destinées à l'activité économique (AUy) et aux équipements publics (AUe) et ne prévoir ce rééquilibrage que sur les zones destinées à l'habitat. La zone 1AUy proche du garage Renault peut être classée en zone 2AUy. A Kergadic, la zone 1AUy a obtenu un permis d'aménager, la classer en Uy.

- A mes questions concernant les besoins de foncier :

En 2016 et 2017, 12 permis de construire (dont 3 en lotissement) – 14 logements, 3 CU (dont 2 en lotissement). Le besoin d'ouverture à l'urbanisation (1AU et 2AU) et de logements compte tenu de l'évolution des constructions depuis 2 ans ne sera pas réévalué. Les secteurs « dents creuses » sont identifiés, cartographiés et évalués en hectares dans le Rapport de présentation (T.1, p 135, 136). Pour ce qui est des zones 1AU, chacune pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

5) Mon avis motivé sur le PADD

Les 5 axes mis en avant dans le PADD exposent un *projet politique cohérent et global d'aménagement* adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal tels qu'ils ont été décrits dans le Rapport de présentation.

- La stratégie de développement s'appuie de manière cohérente sur les différents outils mobilisables par la collectivité : l'accompagnement d'une croissance démographique réaliste, l'équilibre du territoire entre les différentes zones urbaines et rurales, l'amélioration des déplacements, la croissance de l'économie locale, le respect des enjeux environnementaux, le souci du cadre de vie des habitants.
- Le scénario de croissance démographique est le pilier essentiel des choix ultérieurs d'aménagement et de consommation de foncier. L'objectif retenu d'une croissance de +0,3% par an, pour atteindre 7700 habitants en 2030, soit une augmentation de 380 habitants en 15 ans, me paraît réaliste et en cohérence avec l'évolution démographique récente (+ 0,4% sur la période 2008/2014) et sa situation privilégiée à proximité de Lannion et au cœur d'une région au fort potentiel touristique que l'arrivée du TGV rapproche de la région parisienne. Les projets inscrits dans cette révision du PLU au service de l'économie locale (et en particulier du tourisme) et de l'amélioration des équipements publics (complexe sportif de Kerabram, résidence seniors) et commerciaux (grande surface et espace de développement commercial) devraient contribuer à soutenir la croissance démographique et attirer une population nouvelle. Malgré le manque d'actualisation des données sur les années 2015 et 2016, le risque d'erreur et de surévaluation me semble limité.
- Cet objectif démographique (accueil de 380 habitants supplémentaires) impose une *offre de logements adaptée quantitativement* (construire 1130 logements en 15 ans, 75 logements /an) et *qualitativement* permettant un rééquilibrage social, une mixité générationnelle, un rééquilibre entre les résidences principales et secondaires.
- ° <u>Au plan quantitatif</u>, ce besoin de logements me paraît compatible avec le scénario démographique (sur la base de 3 personnes/logements), l'analyse des permis de construire délivrés entre 2004 et 2013 (987 logements), le développement des résidences secondaires, le parc relatif de logements vacants. Il aurait été souhaitable d'intégrer dans l'analyse les permis de construire délivrés au cours des 2 dernières années ainsi que les constructions de logements qui me semblent relativement modérées sur la base des réponses de la municipalité. Le risque de surévaluation des besoins en logements me paraît limité sur l'ensemble des 15 ans à venir.
- ° <u>Au plan qualitatif</u>, les OAP prévoient 25% de logements sociaux dans les zones de plus de 8 logements pour combler progressivement le déficit de 419 logements sociaux que connaît la commune (10% des résidences principales au lieu de 20% imposé par la loi SRU). Dans ce cadre 155 logements sociaux sont prévus. La commune sera encore loin d'avoir rattrapé son déficit d'autant que dans les opérations de densification des zones urbanisées aucune indication n'est apportée sur la construction de logements sociaux. La construction de résidences pour personnes âgées sera encouragée. Les règles concernant les constructions de logement destinées à l'accueil des jeunes ne sont pas précisées.
- L'offre de logements induit un *besoin de foncier* estimé sur la base de la densité minimum de 20 logements/ha imposée par le SCoT. Le besoin en extensions de l'urbanisation prend en compte la réutilisation de logements vacants, 50% des « dents creuses », les îlots disponibles, le renouvellement urbain. Les terrains disponibles en zone urbanisée ont été identifiés et cartographiés dans le Rapport de présentation. Leur mobilisation foncière n'est pas assurée

mais le projet table sur une mobilisation de 50% des dents creuses. Le projet traduit une modération significative de la consommation foncière en exploitant la densification et le renouvellement urbain avant toute extension d'urbanisation. Le besoin de foncier à des fins d'équipements et d'activités économiques est stabilisé.

- Le développement de l'urbanisation est équilibré (axe 2 du PADD) et se traduit par une réduction sérieuse des zones à urbaniser de plus de moitié par rapport au PLU 2005 au bénéfice d'une forte augmentation des zones agricoles, et d'un léger accroissement des zones naturelles. Celte organisation de l'espace participe à la protection de l'environnement et du cadre de vie qui relève de l'axe 5 du PADD, à la préservation de l'agriculture (axe 3 du PADD).
- L'ouverture à l'urbanisation sera progressive, les zones à urbaniser étant réparties entre des zones 1AU (38ha) et des zones 2AU (25ha). Les PPA, Etat et MRAe, se sont inquiétés sur la part relative de zones AU (les zones 1AU à ouverture immédiate supérieures aux zones 2AU) incompatible avec les prescriptions du SCoT. Les zones 1AU ont été identifiées sur la base de l'existence des réseaux (cf. Mémoire en réponse). Elles sont sans doute surévaluées si la projection à 15 ans des besoins de logements ne se réalise pas rapidement. Une requalification de certaines zones 1AU en 2AU permettrait une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de son échelonnement dans le temps. La municipalité « étudie la possibilité de mieux répartir les proportions de zones 2AU et 1AU afin d'échelonner les ouvertures à l'urbanisation » (cf. Mémoire en réponse).

Je considère que :

- Le PADD propose une stratégie de développement globale et cohérente, intégrant les différents enjeux dans une vision systémique et mobilisant les différents outils disponibles par la commune ;
- Le scénario démographique est réaliste et cohérent par rapport aux évolutions récentes et aux objectifs de développement définis dans le PADD ;
- Le besoin de logements est cohérent avec les prévisions démographiques ;
- Le projet permettra une réduction du déficit en matière de logements sociaux et une mixité intergénérationnelle ;
- Le besoin de foncier est compatible avec les prescriptions du SCoT en termes de densité;
- Le PADD propose une consommation économe, raisonnée et chiffrée du foncier en priorisant la densification de l'espace déjà urbanisé et le renouvellement urbain avant toute extension de l'urbanisation ;
- Le PADD conduit à une limitation de l'étalement urbain et du mitage de l'espace agricole ;
- Cette modération de la consommation de l'espace bénéficie aux zones agricoles qui progressent et aux zones naturelles qui se stabilisent; cela participe à la protection de l'environnement et de l'activité agricole;
- L'ouverture à l'urbanisation sera progressive (zones 1AU et 2AU);
- le PADD intègre des objectifs vertueux en matière de protection de l'environnement, de préservation des paysages et du patrimoine bâti ;
- le PADD mène une réflexion sur les déplacements dans un souci environnemental et de qualité de vie ;

Je recommande

- Une requalification de certaines zones 1AU en 2AU pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de son échelonnement dans le temps.
- Une ouverture progressive à l'urbanisation des zones 1AU en fonction de l'évolution des demandes de logements.

3.2. Le règlement écrit

1) Le contenu du règlement écrit

Le Règlement écrit propose des *Dispositions générales* relatives en particulier aux Espaces boisés, aux Eléments préservés au titre de la Loi Paysage, à la Servitude de mixité sociale, aux périmètres de centralité prévus par le SCoT (liste des commerces de détail concernés en annexe), aux zones humides, aux cônes de vue, au Site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP), à l'alimentation en eau potable, à la récupération des eaux pluviales, au risque sismique, aux risques de submersion marine (carte en annexe du règlement). Il précise la division du territoire en zones et les zones en secteurs.

Des *Dispositions spécifiques sont appliquées à chaque zone* U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles et forestières).

Chaque zone est subdivisée en plusieurs secteurs, 8 secteurs en zone U, 8 secteurs en zone 1AU, 4 secteurs en zone 2AU, 9 secteurs en zone N.

Dans chaque secteur 14 articles règlementent les conditions d'occupation du sol, de desserte par les réseaux et d'accès, d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voirie, l'emprise au sol, les hauteurs maximales, les stationnement, les espaces verts, les performances énergétiques, les infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il précise en annexe les plantes interdites et réglementées qui représentent un enjeu pour la sauvegarde de la biodiversité. Il propose en annexe une cartographie des zones soumises au risque de submersion marine.

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

1. Avis de l'Etat

Dispositions générales

- * Préciser que les dispositions du CE et du SDAGE et des SAGE sont applicables même si une ZH n'est pas répertoriée dans l'inventaire et s'avère exister en cours d'instruction.
- * Titre 1. Compléter avec des règles de construction parasismique
- * Le règlement doit être mis à jour pour intégrer le courrier du SRA du 24 mars 2014, mis à jour le 10 octobre 2016, présentant la liste et la cartographie des zones de protection archéologique
- * Préciser que les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique

- Règlement par zone

- * Dans les zones zones A et N le règlement autorise :
- °les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sans restrictions : la loi autorise seulement en « continuité » des villages ou agglomérations.

°les constructions de logement sont autorisées « à proximité » des exploitations agricoles : la loi autorise seulement « au sein des exploitations existantes ».

°en zone A, les constructions destinées à la diversification de l'activité agricole ne peuvent être autorisées en discontinuité. Seuls les changements de destination pourront être admis (a. L 151-19 du CU).

- °le projet prévoit 4 secteurs Nt : étant situés en discontinuité, seule l'extension limitée pourra y être autorisée, en dehors de la bande des 100m.
- ° le secteur Nn (en discontinuité) ne peut autoriser la création d'équipements et constructions (vestiges archéologiques), seulement des aménagements des constructions.
- * Zones A et N, article 2 : indiquer que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires (comme pour les extensions).
- * Récriture partielle concernant les commerces de détail de plus de 200 m2 en zone UY2 et AUY2
- * Revoir le périmètre de centralité commerciale : la proposition « ne peut se développer jusqu'au Pont Ar Sauz » ne peut être retenue (cf SCoT).
- * Règlement littéral de la zone N : interdiction de construire dans la Bande concerne aussi les extensions et changements de destination.
- * Revoir les règles concernant les bâtiments qui peuvent changer de destination.
- * Revoir les règles concernant le logement de fonction des exploitants ;
- * Modifier le règlement du STECAL NY indiquant l'interdiction d'installation de parcs photovoltaïques sur des parcelles encore agricoles.
- * Modifier le règlement du STECAL NN : défavorable à la création d'un secteur constructible en zone agricole.

2. Avis de la CDPENAF

- Ajouter la notion de réciprocité aux dispositions réglementaires ;
- Indiquer que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle ne doivent pas conduire à la création de logement supplémentaire ;
- Dans le secteur NY, ajouter interdiction d'implantation de parcs photovoltaïques au sol sur des parcelles actuellement en usage agricole ;
- Dans le secteur NN, Site de Keroïc, indiquer que le règlement n'autorise pas la création d'équipements ou constructions.

3. Avis de la MRAe

- Rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des populations au radon par le biais des règles de construction à respecter ;
- Mettre en place pour l'ensemble des corridors écologiques identifiés un zonage adapté à la vocation et à la préservation de ces espaces (le zonage A ne paraît pas adapté) ;
- Proposer dans le règlement des prescriptions plus incitatives sur la transition énergétique (dans les OAP posture plus incitative que prescriptive dans le règlement) ;
- Ecrire la règle de protection des ZH prévue dans le SAGE Argoat Tregor Goelo ;

4. Avis du SCoT du Tregor

Préciser les règles concernant les commerces de détail de plus de 200 m2 en zone UY2 et AUY2

Revoir la cohérence du périmètre de centralité commerciale jusqu'au lieu-dit de Pont Ar Sauz.

5. Avis de la Chambre d'agriculture 22

- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'a. L151-11 du CU qui sont repérés en secteurs A et N (ceux qui ont un intérêt patrimonial, ceux qui sont des bâtiments d'activité), le règlement n'est pas clair. Les bâtiments d'activités en zone rurale doivent rester dans le domaine artisanal ou productif. Faire évoluer le règlement écrit soit en limitant les possibilités de changement de destination pour ces bâtiments, soit en les excluant du repérage.
- STECAL NY : Ne souhaite pas la possibilité d'installations de panneaux photovoltaïques au sol (cf. SCoT).
- STECAL NN (secteur archéologique de Keroïc au cœur de la zone agricole). Pas favorable à la création d'un secteur constructible en zone agricole. Retirer du règlement la possibilité de « création, extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas ».

6. Avis Conseil départemental 22

- Dispositions générales éoliennes: Modifier les dispositions relatives au recul pour l'implantation des éoliennes (RD788 et 6 et RD 786D)
- Dispositions relatives aux zonages concernant les marges de recul : modifier le long de la RD6 (35m) notamment le long de la zone 1AUd, RD 786D (15m)
- Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol : compléter l'a.2
- Les accès : compléter l'a.3 (desserte et voirie). Proposition de texte.
- La desserte des terrains par les réseaux : a.4 (assainissement des EP, et eaux usées) rejet dans les fossés du réseau routier départemental. Proposition de texte.
- Les clôtures : a.10 (tenir compte des distances de visibilité le long des routes départementales). Proposition de texte.
- Les aires de stationnement : a.11 (recul de l'accès pour des raisons de sécurité

7. Observations du Public

- R15, Collectif des carrières : Maintenir le règlement de la zone NY inchangé ; ne pas autoriser des activités de polissage.
- R17, C12, M7, Mme Inizan : Revoir les périmètres de centralité.
- R26, C23, Mr Penot : revoir le règlement pour éviter que les arbres impactent la vue.
- C6, M. Corbel : Favorable au règlement en zone UBa pour permettre des extensions.
- M15, M. Mathieu: Prévoir des règles durant la phase travaux.
- M28, M. Binet : Hauteur en zone UAd non prévue dans le règlement, sur le domaine public (bd Thalassa derrière Grand Hôtel), à réglementer ? Possibilité de créer des annexes en UCb non prévue, à revoir ? Article 10 : hauteur mesurée à partir du niveau moyen du TN avant exécution des fouilles ou remblais notion à préciser.
- M32, M34 (M. Biannic) : Modifier les hauteurs du règlement UD9, UT9, UC9 pour respect normes thermiques, accessibilité PMR, confort, plus de souplesse sur la largeur du bâti. 6,00 mètres à la sablière, 6,50 à l'acrotère, 9,50 au faîtage.

3) Les questions du procès verbal

- Les extensions en zone A ou N en continuité de l'habitation existante sont autorisées et limitées à 50 m2. Est ce compatible avec le respect des coupures d'urbanisation ?
- Les Articles A2. B. 8 et N2.B.3 précisent les conditions requises pour la construction d'annexes liées à une habitation existante : être accolées à l'habitation. Pourrait on envisager

la possibilité d'annexes « à proximité immédiate » et de « taille limitée » dans le respect de la loi littoral ?

- La hauteur des constructions peut elle être augmentée pour satisfaire les normes techniques, environnementales, énergétiques et accès PMR en cohérence avec le bâti traditionnel.
- Les périmètres de centralité peuvent ils être étendus dans le respect du SCoT pour faciliter l'accès de la population aux commerces de proximité.
- Le règlement peut il prévoir dans son article 12 des zones urbaines un alinéa obligeant l'entretien régulier des arbres afin de maîtriser leur hauteur et ne pas impacter la vue des riverains ? ou préciser dans l'a. 13 des Dispositions générales les Cônes de vue identifiés ?
- Le règlement de la ZPPAUP, SPR, sera t il revu en fonction de l'évolution du PLU?
- Le règlement ne précise pas les contraintes de constructibilité dans les secteurs soumis au risque de submersion marine (annexe du règlement écrit).
- Le règlement prend il en considération les secteurs de sites et sols pollués ?

4) Le mémoire en réponse

1. Les réponses à l'Etat

Dispositions générales

La réglementation du SAGE en cours d'élaboration sera ajoutée aux dispositions générales du règlement du PLU ;

Le point concernant les ZH sera ajouté;

Les dispositions générales seront complétées avec des règles de construction parasismique ; Le règlement sera complété concernant les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées.

- Règlement par zone

En Zones A et N

Il sera précisé que les annexes aux bâtiments d'habitation ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires (comme pour les extensions).

En zone A

Le règlement (article A2B10) sera corrigé afin de n'autoriser que les aménagements liés à l'exploitation du réseau routier, et les ouvrages d'assainissement individuel sans création de bâtiments ;

Le règlement concernant le logement de fonction des exploitants sera corrigé dans ce sens, au sein des exploitations existantes ;

Le règlement sera corrigé (article A2B2) afin de retirer la possibilité de création de nouveaux bâtiments pour la diversification de l'activité agricole en zone A.

En zone N:

Le règlement du STECAL NN sera corrigé pour n'autoriser dans cette zone que les fouilles archéologiques, sans création de bâtiment (suppression de l'article N2J1). Le règlement sera mis à jour en fonction des informations transmises par le SRA.

Le règlement du STECAL NT sera revu avec les PPA.

Le règlement de la zone N sera complété pour interdire les extensions et changements de destination dans la Bande des 100m.

2. Les réponses au CDPENAF

- Le règlement écrit peut être complété avec des dispositions réglementaires précisant que les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire ;

- Concernant le STECAL NN il sera retiré du règlement écrit la possibilité de « création, aménagement et extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas » (article N2J1) ;
- Concernant le STECAL NY, il sera précisé dans le règlement que s'il existe des terres cultivées (ou qui peuvent l'être) en zone NY, l'installation de parcs photovoltaïques ne sera pas admise.

3. Les réponses à la MRAe

- La municipalité n'envisage pas de un zonage spécifique aux corridors écologiques, les zonages actuels (zones humides, EBC, N, NL, A) permettent leur prise en compte ;
- La municipalité accepte de prendre en compte la problématique de la transition énergétique sur la base des données disponibles ;
- La règle de protection des ZH prévue dans le SAGE Argoat Tregor Goelo sera intégrée dans les Dispositions générales du règlement.

4. Les réponses au SCoT du Trégor

- Le règlement sera partiellement réécrit au niveau des dispositions se rapportant au commerce de manière à se montrer plus fidèles aux orientations fixées par le SCoT, en considérant notamment que le projet de règlement du PLU ne doit pas se montrer silencieux sur les commerces de détail dont la surface excède 200 m²;
- Les périmètres de centralité sont cohérents, leur justification sera complétée ;
- Le règlement sera revu pour les zones UYc et AUyc.

5. Les réponses à la Chambre d'agriculture

- Concernant le STECAL NY, il sera précisé dans le règlement que s'il existe des terres cultivées (ou qui peuvent l'être) en zone NY, l'installation de parcs photovoltaïques ne sera pas admise ;
- Concernant le STECAL NN, il sera retiré du règlement la possibilité de « création, aménagement et extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas » (article N2J1);
- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'a. L151-11 du CU, des critères seront retenus notamment pour le bâti repéré dans les anciennes zones « U ».

6. Les réponses au CD22

- Le règlement écrit sera modifié pour tenir compte des observations concernant : les éoliennes, l'aspect voirie des occupations et utilisations du sol, les accès, la desserte des terrains par les réseaux, l'assainissement des eaux usées, l'aspect extérieur des clôtures, les aires de stationnement ;
- Les marges de recul sont maintenues.

7. Les réponses au public

- R15, Collectif des carrières : L'activité de polissage n'est pas évoquée car ne relevant pas du droit de l'urbanisme.
- R17, C12, M7, Mme Inizan : Cette demande sur les périmètres de centralité sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin.
- R26, C23, M. Penot: Le PLU n'a pas vocation à réglementer la hauteur des arbres.
- M15, M. Mathieu : Cette remarque concernant des règles durant la phase travaux n'entre pas dans le cadre de la révision du PLU
- M28, M. Binet : Les différentes remarques seront étudiées par la Commission communale qui se réunira fin juin ;

M32, M34 (M. Biannic) Cette demande sur les hauteurs sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin.

8. Les réponses au commissaire enquêteur

- Les extensions en zone A ou N sont compatibles avec le respect des coupures d'urbanisation car cette disposition ne permet pas de créer de nouvelles constructions mais des extensions en continuité des constructions existantes ;
- Les conditions relatives aux annexes : Au regard de la jurisprudence actuelle sur la loi Littoral, les annexes doivent être accolées à la construction principale (demande de l'Etat). La surface est précisée dans le règlement (50m² en 2 entités maximum). Ces points seront évoqués lors de la réunion PPA de fin juin ;
- Une modification voire une révision de la ZPPAUP/SPR serait effectivement à lancer car, en plus d'une mise à jour nécessaire, certaines incohérences existent entre le document d'urbanisme et la SUP. Délai non connu compétence de LTC depuis le 27 mars 2017 ;
- L'arrêté préfectoral précisant les contraintes de constructibilité dans les zones soumises au risque de submersion marine pourra être joint en annexe du règlement écrit :
- Le règlement ne prend pas en considération les secteurs de sites et sols pollués. Il est prévu un ajout dans les OAP mais cela ne concerne qu'une zone 2AU (Kernon).

5) Mon avis motivé sur le règlement écrit

J'observe que le public s'est peu exprimé sur le sujet. Oralement j'ai entendu de nombreuses remarques et regrets sur les contraintes liées aux possibilités d'extensions ou d'annexes en zone A et N, d'autant que le projet de PLU a requalifié d'anciennes zones constructibles en zones A ou N. L'obligation d'annexes « accolées » au bâti existant, plutôt que « à proximité de » est apparu contraignant. Certaines propositions ont été faites pour améliorer les conditions architecturales de l'habitat.

Je note que les PPA et la MRAe se sont largement exprimés sur ce document. Quelques remarques ont été faites au niveau des Dispositions générales et en particulier concernant les ZH et les périmètres de centralité commerciale. De nombreuses remarques portent sur le risque de voir en zone A et N des changements de destination, des extensions et des constructions d'annexes donner lieu à des constructions nouvelles et des logements supplémentaires, contraires à la loi littoral. Il est rappelé que la construction d'annexes détachées de l'habitation, qui constituent des extensions d'urbanisations, ne sont possible qu'en continuité ou dans les agglomérations et villages. Dans ces zones A ou N seules les annexes « accolées » au bâti existant sont possibles. Des précisions sont apportées sur le règlement des STECAL pour éviter des dérives propres à impacter l'environnement.

Le mémoire en réponse a apporté beaucoup de réponses positives aux demandes des PPA et MRAe précisant des points relatifs au respect de la loi Littoral en ce qui concerne les extensions ou annexes à des bâtiments existants (en zone A et N), les changements de destination, les STECAL. J'en prends note et <u>considère ces engagements comme acquis au niveau du dossier d'approbation</u>.

Les zones urbaines U sont scindées en plusieurs types en fonction de leur localisation, de leur type d'habitat, de leur usage. Chaque type est à son tour scindé en plusieurs catégories. On arrive ainsi à une diversité de 16 zones qui se veut répondre aux différents cas spécifiques mais qui aboutit à une complexité de lecture. De même les zones à urbaniser se répartissent en 12 catégories, 1AU (aménagement d'ensemble lié à la réalisation des équipements internes

de la zone) ou 2AU (ouverture à l'urbanisation subordonnée à une modification ou révision du PLU).

Les zones naturelles se subdivisent en 9 catégories dont des STECAL (équipements nécessaires au traitement des eaux usées et au stockage des déchets NE; site archéologique à préserver, NN; secteurs à vocation touristiques NT; les carrières NY; parc des sculptures, NA); les secteurs de mouillage NM et les espaces remarquables (NL).

Sans rentrer dans les détails du règlement je veux noter quelques points importants en lien avec les objectifs du PADD, la protection des activités agricoles, le souci de préserver l'environnement et les contraintes de la loi littoral :

- Pour densifier l'espace urbanisé, le règlement
- ° autorise la division de terrains déjà construits au sein des zones urbaines non concernés par une OAP;
- ° réglemente les distances d'implantation et l'emprise au sol maximum, variable selon les secteurs;
- ° réglemente les hauteurs, variable selon les secteurs, afin de diversifier les formes urbaines dans le respect du tissu urbain;
- Pour développer l'économie locale, le règlement
- ° permet la pérennité des activités agricoles ;
- ° assure des possibilités de maintien et d'évolution des sites d'exploitation (diversification de l'activité agricole, conditions d'implantation des parcs photovoltaïques);
- ° établit un zonage spécifique pour les activités hôtelières pour favoriser le maintien des structures existantes sans transformation en résidences;
- ° précise les périmètres de centralité et la liste des commerces correspondants ;
- Pour protéger l'environnement en zone N et A, le règlement
- ° limite les nouvelles constructions aux adaptations des constructions existantes ;
- ° limite les autorisations d'extensions des habitations existantes, les autorisations des annexes aux constructions existantes, avec des conditions d'implantation (accolées, en continuité) et de surface de plancher maximale et une obligation de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- ° limite les changements de destination des bâtiments identifiés pour leur valeur patrimoniale locale et aux bâtiments d'activité;
- ° restreint les aménagements possibles dans les espaces remarquables ;
- ° autorise les seuls aménagements destinés à la mise en valeur des sites archéologiques ;
- ° limite les aménagements en zone NT et NY;
- Pour préserver le paysage et les espaces verts
- ° limite la constructibilité dans les zones urbaines proches du rivage et dans les zones d'habitat moins dense en limite avec la zone rurale afin de maîtriser l'impact sur le paysage ;
- ° édicte des règles de constructibilité et des espaces verts qui permettent une bonne intégration architecturale dans le contexte bâti existant (hauteurs, formes urbaines) ;
- ° prévoit des espaces verts dans les OAP :
- ° édicte des règles concernant les EBC;
- ° intègre la liste des plantes invasives ;
- ° réglemente les ZH et pose le principe des ERC;
- ° précise les éléments devant être préservés au titre de la loi Paysage :

Après avoir pris note des engagements de la municipalité de compléter et modifier certains articles du règlement en réponse aux avis des PPA

Je considère que le règlement intégrant ces engagements:

- Favorise la densification de l'espace urbanisé, ce qui concourt à la maîtrise de la consommation du foncier et à l'étalement urbain (divisions de parcelles, conditions d'implantation, emprise au sol, hauteurs,...)
- Précise les conditions d'aménagement en zone A et N qui tendent à limiter le risque de mitage de l'espace agricole et naturel dans le respect de la loi littoral (conditions d'extensions et de constructions d'annexes « en continuité » et limitées en surface de plancher, pas de création de logements supplémentaires, pas d'extensions et changements de destination dans la Bande des 100m)
- Soutient la diversification de l'activité agricole en zone A en autorisant le changement de destination des bâtiments identifiés et en limitant les conditions d'implantation des parcs photovolaïques;
- Contribue à la protection de l'environnement, la préservation du paysage et des espaces verts (pas d'extension d'urbanisation en zone A et N, hauteurs, espèces invasives, réglementation des ZH et ERC, restriction des aménagements dans les espaces remarquables, éléments devant être préservés au titre de la loi Paysage, EBC)

Je regrette que :

- Les conditions d'aménagement du secteur NN ne soient pas plus précises ;
- La limitation de l'emprise au sol en zone A et N ne soit pas proportionnelle à l'emprise du bâti existant, ce qui peut conduire à des dérives d'urbanisation;
- La nature des aménagements autorisés en zone NT ne soit pas précisée.

Je recommande de

- Préciser les conditions d'aménagements dans les secteurs NN et NT.
- Prendre en considération la réflexion sur les hauteurs pour ajuster les constructions aux normes thermiques, environnementales et d'accessibilité PMR.

3.3. Le règlement graphique et le plan de zonage

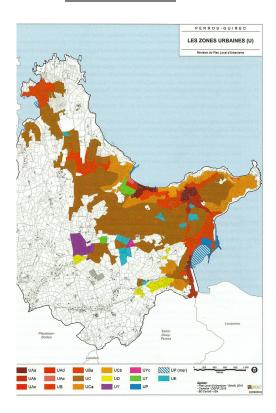
1) Le contenu du règlement graphique et le Plan de zonage

1. Observations générales

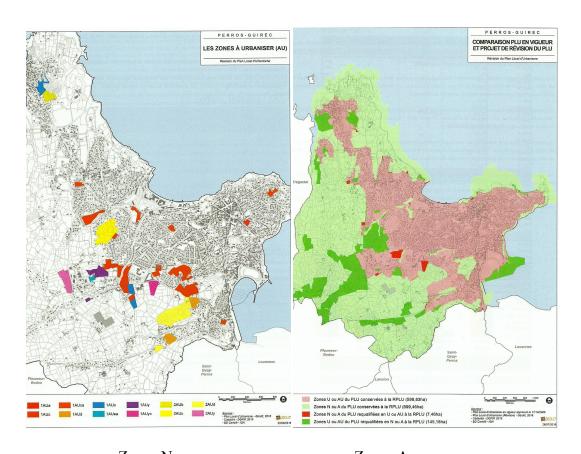
Sur la base des objectifs, des enjeux et des moyens définis dans le PADD, le règlement graphique propose un plan de zonage répartissant sur le territoire les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les cartes ci dessous traduisent cette répartition. Ce zonage est justifié dans le Rapport de présentation Tome3. Chaque zone contient des sous secteurs aux caractéristiques spécifiques.

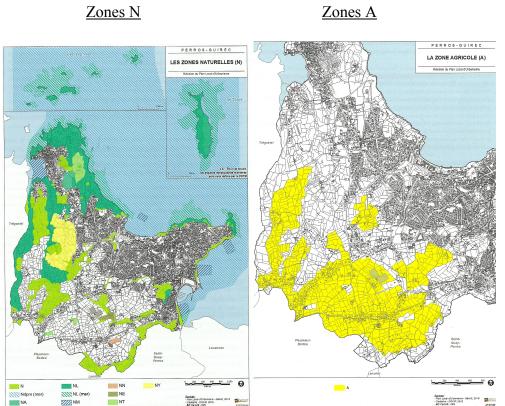
La répartition témoigne de la localisation des zones U au Nord, les zones naturelles et agricoles plus au sud.

Zones urbanisées



Zones à Urbaniser au Projet PLU Comparaison Projet PLU/PLU 2005





2. La localisation des zones à urbaniser et la loi Littoral

* Les coupures d'urbanisation (a. L 121-22 CU)

La loi littoral impose au SCoT de prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation permettant d'empêcher la constitution d'un front urbain continu sur la frange littorale, au niveau de l'ensemble de chaque commune littorale.

Concernant Perros Guirec, le SCoT identifie 3 coupures d'urbanisation : Vallée des Grands Traouiëro entre Randreus et Tregastel, Vallée des Petits Traouïero entre la fin de l'agglomération de Ploumanac'h et Randreus, Vallée de Kerduel au sud entre la fin de l'agglomération de Perros Guirec (la Rade) et la commune de St Quay Perros.

Ces coupures correspondent à des espaces remarquables (NL), des vallées boisées (N) des parcelles agricoles (A).

* Les Espaces proches <u>du rivage</u>, EPR, (a. L 121-23à 26 CU)

La loi Littoral impose une extension limitée dans ces espaces proches du rivage.

En fonction de la jurisprudence, trois critères sont retenus par le SCoT pour définir une limite schématique des EPR : la distance au rivage, la covisibilité appréciée à partir des terres ou du rivage, la nécessaire continuité avec les communes voisines, la nature de l'espace.

Concernant Perros Guirec, la délimitation des EPR tient compte de ces différents critères et des particularités de l'espace urbain littoral de la commune ; elle a été revue et repoussée par rapport au PLU de 2005 pour tenir compte des évolutions du territoire.

- La notion d'extension limitée se comprend en termes de nouvelles surfaces urbanisées, de forme urbaine, de préservation des paysages. Le SCoT précise que l'urbanisation doit y être justifiée et motivée.
- Le projet de PLU prévoit des zones d'urbanisation dans les EPR : 25,08ha en zone AU, soit 4,7% de la surface urbanisée de l'agglomération, ce qui est considéré par la municipalité comme une extension limitée

Ce développement de l'urbanisation dans les EPR concerne 11 zones :

- ° 9 zones 1AU pour un total d'environ 12ha, dont environ 4ha en densification et 8ha en extension (Trogoult, 3 à Traou Costiou, Mezo Bras)
- ° 2 zones 2AU pour un total de près de 13ha sur Mezo Bras et Traou Morgan.

Ces opérations seront développées dans le paragraphe sur les OAP.

* La Bande des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés (article L. 121-16 CU)

La Bande des 100m ne s'applique pas à l'échelle des zones U, reconnaissant la présence d'espaces physiquement urbanisés. La bande des 100m s'applique au niveau du secteur urbanisé de Randreus, de l'agglomération du village de Ploumanach, de l'agglomération de Perros Guirec, quartiers de Trestraou, Trestrignel, le Port. Seules 3 zones UCb au niveau de Trestraou présentant une faible densité, se trouvent dans la bande des 100m. Elles sont soumises à un règlement spécial.

* L'extension de l'urbanisation en continuité (article L. 121-8 CU)

L'extension doit se réaliser soit en continuité des agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. La définition de villages et d'agglomération est proposée par la DREAL Bretagne dans le Référentiel Loi Littoral. Le SCoT du Trégor fixe les principes applicables à chaque commune et identifie les agglomérations et villages.

Concernant Perros Guirec:

- Sont considérés comme Agglomération :
- ° Les différentes centralités de Perros Guirec et ses extensions (Ploumanach, La Clarte, Le Port), caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.
- ° Un espace d'activités structurant à Kergadic (identifié au SCoT), une vingtaine d'entreprises et plusieurs équipements publics sur 13 ha.

- Le SCoT précise que seuls *les secteurs urbanisés* présentant au moins 15 constructions, peuvent être densifiés. Les simples linéaires le long des voies de transit ne sont pas considérés comme un secteur urbanisé. La commune a identifié *l secteur urbanisé*, *le secteur de Randreus* en limite avec Tregastel et souhaite pouvoir densifier les dents creuses.
- Pas de hameau nouveau intégré à l'urbanisation.

* Les espaces Remarquables (article L. 121-23 et 24 CU)

Ils doivent être préservés et les aménagements autorisés sont limitativement répertoriés (article R 146-2 du CU). La limite des espaces remarquables identifiés au PLU reprend celle définie par les services de l'Etat en 1990 : 276ha à terre et 413 ha en mer. Ils sont dotés d'un zonage spécifique (NL). Il existe peu de constructions dans ces espaces remarquables. Des constructions éparses sont incluses dans le secteur NL

L'ensemble des contraintes de la loi Littoral est cartographié ci dessous.



3. Les emplacements réservés

Le projet de révision du PLU prévoit dans le Rapport de présentation tome 2, 37 emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L. 151-41 du CU): 12 élargissements de voirie, 1 création d'une voirie, 18 créations d'une liaison douce, extension de la STEP, aménagement d'un parc de stationnement à Mezo Braz, 2 Passage de canalisations EU-EP et création d'un bassin de rétention au niveau de l'OAP Goas an Abat.

Ils sont intégrés dans le plan de zonage

4. Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone N

Le projet de PLU propose plusieurs STECAL avec des vocations spécifiques (4 secteurs à vocation de camping et loisirs à dominante naturelle NT, 15,6ha; 2 secteurs réservés à la gestion des déchets, déchetterie de Kerzinan, et à l'assainissement des eaux usées, NE, 4,9ha; 1 secteur réservé à l'exploitation des carrières de granit rose de la Clarté NY, 51,7ha; 1 secteur lié à la mise en valeur des vestiges archéologiques à Keroïc, NN, 2,31ha; le parc des sculptures, NA, 8,55ha) et qui permettent des constructions. Ces différents STECAL seront en conséquence soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Sur le plan de zonage sont cartographiés différents éléments constitutifs de l'environnement et du bâti devant être préservés.

L'absence d'urbanisation nouvelle (AU) dans des secteurs sensibles mentionnés dans le DICRIM de Perros Guirec participent au respect de Plan Climat Energie Territorial (PCET).

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

- Les services de l'Etat considèrent que certaines propositions sont en contradiction avec la loi Littoral (continuité, bande des 100m, extension limitée dans les EPR).

Concernant la Continuité de l'urbanisation (article L. 121-8 CU)

- ° ER pour l'extension de la STEP à Kervoalan Bras : En discontinuité. Demande d'une dérogation ministérielle.
- ° Zone de Randreus : ne peut être classée en constructible (zone d'urbanisation diffuse ; absence de nombre et densité significative de construction).
- ° Les zones Uc, Ud, et Ue de Traou Morgan ainsi que la zone Ut du camping de Claire Fontaine ne peuvent être classées en constructible (absence de continuité d'urbanisation).
- ° Le projet de PLU propose quatre STECAL Nt réservés au camping et aux loisirs à dominante naturelle, destinés à des équipements touristiques isolés. Ces secteurs concernent les sites existants des campings du Ranolien et de « West Camping », l'espace de loisirs situé à Kervouvéden, ainsi que l'aire naturelle de camping de la ferme de Kerangloff à Barnabanec. Le règlement y admet les équipements de sport, de tourisme et de loisirs. Ces différents secteurs étant situés en discontinuité, seule l'extension limitée des constructions existantes pourra y être autorisée, en dehors de la bande des 100 m.

Concernant les Espaces proches du Rivage (EPR) (article L. 121-13 CU)

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor précise que « l'urbanisation envisagée doit être justifiée et motivée dans le PLU.... ». Le projet prévoit plus de 20ha de zone AU en EPR, plus les surfaces d'extension en zone U. L'ensemble des zones *1AUc*, *1AUd et en particulier 2AUd de Traou Costiou et de Trougou*l (plus de 15ha) ne peuvent être considérées comme une extension limitée.

Concernant la Bande des 100m (article L. 121-16 CU)

Situés dans des secteurs non urbanisés de la Bande des 100m et classés en zone constructibles : urbanisation diffuse sur Randreus, quelques parcelles en périphérie de l'espace urbanisé sur Ploumanach.

Concernant les Espaces Remarquables

La réduction de la zone NL au sud de l'anse de Ploumanach n'est pas justifiée.

- La CDPENAF

Donne son avis sur les STECAL.

- ° Avis favorable à la délimitation des secteurs NE, mais nécessité de disposer de la dérogation ministérielle pour concrétiser les projets d'extension de la station d'épuration
- ° Avis favorable à la délimitation du secteur NY (carrière de La Clarté) sous réserve que le règlement interdise explicitement l'implantation de parcs photovoltaïques au sol sur des parcelles actuellement agricoles, naturelles ou forestières.
- ° Avis favorable à la délimitation du secteur NN (site de Keroïc) sous réserve que le règlement ne permette que les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités de recherche archéologique mais n'autorise pas la création d'équipements ou de construction.
- ° Avis favorable à la délimitation des secteurs NT (West Camping, Ranolien et Ferme de Kerangloff).
- ° Avis défavorable à la délimitation du secteur NT Espace de loisir de Kerouvéden. Demande de vérifier la compatibilité de la délimitation des 9 STECAL par rapport à la loi Littoral
- La MRAe considère pertinent le classement de l'enveloppe urbaine et la lutte contre le mitage rural. Elle recommande de reconsidérer le phasage des zones d'urbanisation future en rééquilibrant le rapport entre les zones 1AU et 2AU. Elle recommande de privilégier pour l'urbanisation à court terme les zones situées au sein de l'enveloppe urbaine et proches des centralités. Il devra être privilégié pour les zones urbanisables (à destination de l'habitat) localisées en extension d'un zonage 2AU (urbanisation à moyen et long terme)
- *Le public* ne s'est pas exprimé sur les grands principes qui ont servi à la réalisation du règlement graphique et du plan de zonage. Il a seulement exprimé des incompréhensions face aux contraintes de constructibilité de la loi Littoral sur l'ensemble du territoire, en particulier la suppression de la constructibilité sur les grands axes routiers déjà urbanisés.
- 36 requêtes différentes regroupant souvent plusieurs observations (remarque au registre, courrier, mail) consistent en une demande de modification de zonage. Ces demandes portent sur des requalification de leurs parcelles en « constructible ».

Je propose le tableau récapitulatif ci dessous, regroupé autant que possible par secteur, avec le classement au PLU actuel, le classement proposé au projet, la demande de classement du public et l'essentiel du contenu de chaque observation avec le n° des parcelles concernées.

Référenc	e Nom	Lieu	Zonage 2005	Projet Zonage	Zonage demandé	Résumé de l'observation et intitulé des parcelles				
Route	Route de Pleumeur/ Rue de Pleumeur/ Kernizan									
R6, M4	Guirec	Route Pleumeur	UD	A	Constructible	Parcelles C814,816,818, actuellement en Ud requalifié en A. Demande sa requalification en terrain constructible				
R11, C9, M1	Clerice	Route Pleumeur	UD	A	Constructible	Parcelles B 2819 et B2824, lotissement, classées en A au projet de PLU, PC déposé. Demande : classement constructible				
R28, M9	Longeart	Route de Pleumeur	UD	A	Constructible	- Parcelle B 2569 - Terrain Barnabanec. N° B1332 Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 Demande: conditions de vente				
C10	Meudec	Rue de Pleumeur	2AUd	N	Constructible	Parcelle n° C134, classée N au projet. Demande : constructibilité				
R14, C11	Morvann ou	Route de Kernizan	N (ND au POS de 1991)	N et ZH	Constructible	Parcelle C 288. Nombreuses demandes de PC. Demande : Revoir le classement N et ZH.				

Kerve	legan/Kervas	clet				
R7	Lelay- Salvi	Kervelegan Kervasclet	N	N et ZH	Pas ZH	Parcelle B 1750, classée actuellement N. Requalifiée avec ZH. Demande: supprimer le classement en ZH
R8	Le Bihan	Kervelegan	N/A	A	Partie en U	Parcelle B1058, classée en A. Demande: constructible, portion entre la maison et la route
C4	Le Flanchec	Kervélégan	A	A	Constructible	Parcelle B 2963 en bord de RD 6 Demande : constructibilité
M29	Le Maut	Kervasclet	UD	A	Constructible	Parcelle B 2616 Constructible en 2005, non constructible en 2015. Demande : requalification en constructible.
R41	Lopez	Kervelegan	A	A	Constructible	Parcelles B 2742, 1055, 1056, véritable dent creuse, compléterait le hameau Demande : constructibilité
R49	Le Jaouen, Hostion	Kervelegan, Kerambelec	UD	A/ZH	Pas ZH	Parcelle requalifiée ZH. Dévalorisation. Assainir la parcelle B882 par canalisation de l'eau.
Randı			-	1	1	,
R9, C7	Cornic	Randreus	UCz	1294 en N	Pas 1294 en N	Parcelles D 1293 et 1294, actuellement UC, requalifiées en N. Demande: classement constructible en UCz de la parcelle 294
R20, C17	Indiv. Cariou Poulique n	Randreus	UC/N	N	UC	Parcelles D 3055-56-57, limite de Tregastel, UCz et N au PLU 2005. N au projet. Dent creuse. Nombreux PC à proximité. Demande : classement constructible
C22	Le Guilcher	Randreus	UC	N	UC	Parcelles D 2937, 3028, 3027
R29, C24, R35	Chevé Razard	Randreus	UCz	N	UC	Parcelles D 3051, 54, (constructible au PLU 2005) suivant le permis d'aménager déposé le 29/07/2016 et complété le 23/11/2016. Classé N au projet. Demande : constructibilité
M6, R38	Mercier	Randreus	N	N	Constructible	Parcelle n°D 3049, N en 2005, N au projet. Enclavée et accessible que par la parcelle (parents) 2422. Demande : constructibilité
Keral	oram			1	I	Demande : constructionne
R21, C18, M26	Boutteville	Kerabram	N (B565) A (B564)	A	B564 en constructible	Parcelles B564 – 565. Au PLU 2005, les 2 parcelles étaient en A avec un pastillage N pour la parcelle B565 déjà construite. Demandes: Classement de la parcelle B564 en constructible (La Charmeraie », maison d'hotes). Jouxte l'OAP 19, Kerabram, parcelles constructibles. Cohérence. Classement parcelle 569 en A.
La Cla	arté/Plouman	ach			I	
R4,	Glorion	La Clarté	2Audr	A	Constructible	Parcelle C 242, 300. Demande: classement constructible
C5 M2	L'Hostis	Ploumanach	2AUb	2AUb	Constructible	Parcelle AE216 Souhaite construire sur Ploumanach.
R17 C12 M7	Inizan	Ch Kernon	1AUD/1AUC	2AUC	2AUD	AM138, 140, 141 Modifier le limite de la zone N par rapport à la zone 2AUc.
R37 C36	Querrec Grenes	La Clarté	N	N	Constructible	Demande: Parcelles C 1137 1148 constructibles Proches des carrières
M30	Le Guillou	Rue Saint- Guirec	UC/2Aub	UC/1Aue	UC	Parcelles AE 486 et 488. parcelles échangées avec la Ville Demande : requalification en UC
Centr	e Perros Guir	rec				1
R28, M9	Longeart	Près du cimetière Keranganou	UC	UC	Le vendre	Parcelle AW 88 Demande : négocier une vente à la ville

R3, C3	Bodenes	Arrière Trestraou	UC/N	UC/N	Modifier le limite de la zone	Parcelle AK 290 et 304 Demande: Possibilité de repousser la limite
R23, C20, M20	Faure	Place des Halles	UCa	1AUa/N	N N	de la zone N de quelques mètres vers le Nord. Demande: Classement du sud de la parcelle AV18 en N comme lors de la concertation (2015) et non en 1AUa (continuité des espaces verts depuis AV6, percée visuelle vers la mer).
R40, C34	Fougères Fiche	Goas an Abat	UAb	UAb	Non constructible	Demande : Parcelle AV142 non constructible. Pérennité des entités paysagères (PADD Axe 5)
Divers	secteurs					
R5	Indiv. Czerniak	Traou Treuz	UC	N	UC	Parcelle D 1107, actuellement en zone UC, partie reclassée en N. Demande : classement constructible
R18,	Le Goffic	Traou Costiou	1AUd	1AUc	UC	Parcelle AX326, rue du docteur Saliou. Traou- Costiou Demande le classement en Uc. Modifier l'OAP 2.2
R30	Quemper	Kerlessanouet	UD	A	Constructible	Parcelle C 868, dent creuse. PC accepté mais remis en cause par l'Etat. Demande : constructibilité
C16	Le Goffic	Kervilzic	1Aud	2AUd	Pas constructibles	Demande: parcelles B 694, 96, 97 et 706 ne soient pas classées en constructibles mais en zone environnementale protégée. Sont elles en OAP?
R34,	Le Goffic	- Rue de Pleumeur	A	A	A	Requalification de certaines parcelles : C136 et C137 (A),
		- Chemin de Kergadic - Chemin de	2AUdr	A	UC	E 291 (UC),
		Park ar Roux	1AUc	2AUc	1AUC	AM 123 (a été lotie) et AM 125 (UC) et non 2AUc
R36	Razavet	Convenant Denis Morvan	2AUd	A	2AUd	Parcelles Convenant Denis Morvan 270a, 275, 276, 277, 278 (regroupées), 279 (cour et chemin), 280, 281a, 283 (regroupées) Demande: maintien en 2AUdp (zonage du PLU 2005)
C26	Le Gaffric	Kernivinen	A	A	Construire	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire.
C32	Cossic	Krec'h Guégan	N	N	Constructible	Requalification AX43, AX46, AX473, AX480,
		Traou Costiou /	UC/1AUd (B414), 1AUd	1AUd	Constructible	B414, B419 B479 en constructible.

Une remarque M28 (M. Binet) porte sur l'intérêt d'inscrire un emplacement réservé pour assurer une liaison entre le secteur de Kerléo Braz et Ranguillégan.

3) Les questions du procès verbal

J'ai rapporté les avis des PPA et les observations du public.

J'ai demandé de :

- préciser les critères qui ont conduit à la délimitation des zones N;
- préciser les critères qui ont conduit à la délimitation des zones A;
- préciser les critères qui on conduit à l'évolution du périmètre des EPR ;
- identifier et préciser le contenu des différentes zones NT, déjà aménagées ou en projet à venir ;
- appréhender le risque de créer des friches agricoles (petites parcelles isolées non constructibles) induit par la requalification en zone agricole de certains secteurs classés constructibles au PLU actuel ; Par exemple le long de la route de Pleumeur ou de Kervelegan.

4) Le mémoire en réponse

En réponse à l'Etat et à la MRAe

- La municipalité souhaite le maintien de la constructibilité de la zone de Randreus. Mme la sous-préfète ou ses services sera rencontrée à ce propos. Souhaite le maintien en zone constructible des zones Uc, Ud et Ue de Traou Morgan, ainsi que la zone Ut, actuellement délimitée pour le camping de Claire Fontaine. Ces espaces sont en continuité d'urbanisation. Cette justification sera complétée dans le rapport de présentation. Les STECAL NT seront revus avec les PPA.
- La municipalité étudie la possibilité de mieux répartir les proportions de zones 2AU et 1AU afin d'échelonner les ouvertures à l'urbanisation. Plusieurs possibilités seront étudiées en commission communale: mieux justifier ces extensions au regard des espaces environnants existants : 15 ha à comparer à la surface totale de l'agglomération (532 ha) à laquelle ils se rattachent ; déplacer la limite des espaces proches du rivage ; supprimer une partie de ces zones.
- La limite des espaces remarquables maritimes tels que dans la version de 1991 réalisée par les services de l'Etat sera corrigée (partie maritime, mouillages de Ploumanach).

En réponse à la CDPENAF

La municipalité maintient la délimitation du STECAL NT, en attente

En réponse aux observations du public

- Pour les parcelles dont le classement est maintenu entre le PLU approuvé en 2005 et le projet de révision, il n'y aura pas de modification apportée au zonage.
- Pour les terrains dont le classement passe de « U » à « N » ou « A », même si la municipalité comprend tout à fait cette démarche, elle doit respecter les dispositions de la Loi Littoral reprises dans le code de l'urbanisme et notamment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées. Ce sujet sera malgré tout de nouveau évoqué en réunion PPA, fin juin. A noter en zone « N » et « A », des possibilités d'extension et de construction d'annexes existent.

En réponse aux observations du commissaire enquêteur

Les références existant dans le dossier ont été précisées.

- Des précisions ont été apportées sur le phasage 1AU/2AU dans le respect des préconisations du SCoT. Il n'y a pas de phasage envisagé. Pour ce qui est des zones 1AU, chacune pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le risque de friches agricoles dans le cadre de la requalification de zones U en A ou N est reconnu.

5) Mon avis motivé sur le règlement graphique et le plan de zonage

1. La répartition quantitative des zones

- Les zones urbaines terrestres représentent 532,55 ha (35,5% de la surface), contre 619,68 ha au PLU de 2005 (43,7% de la surface) soit une réduction de 87,16 ha (-8,2%). Elles sont limitées aux espaces insérés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et le secteur urbanisé de Randreus.
- Les zones à urbaniser 1AU et 2AU représentent 63 ha (4,2% de la surface communale) contre 131 ha dans le PLU de 2005 (9,2% de la surface), soit une réduction de 63 ha (- 5%). Les zones dédiées à l'habitat recouvrent 49 ha (3,3% de la surface communale) contre 112 ha dans le PLU de 2005. Les zones dédiées aux équipements et activités recouvrent 13,71 ha (0,91% de la surface communale). La répartition entre les zones 1AU (38ha) et 2AU (25ha)

privilégie l'urbanisation à court terme, ce qui est contraire aux prescriptions du SCoT et a été remis en question par les services de l'Etat et la MRAe.

- Les zones A couvrent 337 ha (22% de la surface communale) contre 152 ha au PLU de 2005, soit un accroissement significatif qui est salué par les PPA.
- Les zones N terrestres couvrent plus de 568 ha (38% de la surface communale) contre 514ha au PLU de 2005.

Il en ressort une maîtrise de la consommation du foncier avec une réduction significative des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU actuel, une répartition de l'ouverture à l'urbanisation privilégiant le court terme (zones 1AU), une augmentation significative des zones agricoles et naturelles qui représentent 60% du territoire.

2. La cohérence du zonage avec la loi littoral

- <u>Les coupures d'urbanisation (article L 146-2 du CU)</u> sont essentielles pour assurer la préservation des espaces naturels et des paysages en particulier dans une commune où les risques d'urbanisation continue sont grands. Les 3 coupures identifiées par le SCoT et reprises dans le rapport de présentation correspondent à des espaces remarquables (NL), des vallées boisées (N) des parcelles agricoles (A). Elles ne sont pas constructibles.

La cartographie n'en est pas visible, l'échelle peu adaptée.

Je demande une cartographie précise des coupures d'urbanisation calée sur la carte des zonages pour apprécier la cohérence du zonage.

- Les extensions d'urbanisation en continuité (article L 146-4-1 du CU). L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Le concept d'extension de l'urbanisation correspond à toute urbanisation se situant en limite ou en dehors d'une zone urbanisée. La notion d'urbanisation concerne toutes les constructions quel que soit leur usage. C'est la définition même de hameau, village, agglomération qui autorise ou non les extensions d'urbanisation en continuité. La notion d'agglomération n'est pas définie dans la loi, ni dans la doctrine et la jurisprudence est relativement évolutive et incertaine. Les difficultés d'appréciation sont réelles. La notion de village n'est pas non plus définie dans la loi. La jurisprudence prend en compte le nombre de constructions, leur regroupement, leur densité, l'organisation autour de différentes voies publiques. La notion de hameau n'apparaît pas en tant que tel dans la loi Littoral. La jurisprudence le considère comme un « secteur urbanisé de densité significative » par rapport à un habitat diffus, dispersé. Ce principe semble interdire toute extension des hameaux existants.

Le Référentiel Loi Littoral réalisé par la DREAL et les DDTM des 4 départements bretons fournit une lecture partagée et actualisée de la loi et de la jurisprudence. Il apporte une aide à l'analyse en combinant la loi Littoral avec les autres prescriptions du code de l'urbanisme, gestion économe des sols, protection des milieux naturels et des paysages, préservation de la biodiversité, des continuités écologiques. Il constitue une aide à la décision.

L'analyse des zonages des ouvertures à l'urbanisation (1AU et 2AU) est à faire au regard du concept de continuité et de la définition du site urbanisé existant, agglomération et village par rapport au concept de hameaux. Le SCoT considère que les simples linéaires le long des voies de transit ne sont pas considérés comme un secteur urbanisé. Les zones à urbaniser se font essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine (en densification), ou en continuité.

- L'extension limitée dans les espaces proches du rivage (EPR)

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) est appréciée localement, en fonction d'un faisceau d'indices prenant en compte la distance au rivage, des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime, la co-visiblité avec la mer depuis le rivage ou l'intérieur des terres, la nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage. Elle doit être soigneusement justifiée et motivée dans le PLU. La limite en a été modifiée par rapport au PLU de 2005 (proposée par la préfecture en 1995), comme autorisé par le SCoT, pour prendre en considération les évolutions du territoire et de l'urbanisation dans la partie du territoire la plus urbanisée. Cette nouvelle limite n'a pas été remise en cause par les PPA. Le Mémoire en réponse ne m'a pas apporté de précisions sur les critères d'établissement de la nouvelle limite des EPR. Je trouve la justification insuffisante.

Les critères d'une <u>extension limitée</u> d'urbanisation sont la surface des opérations d'urbanisation, la densité, la localisation des constructions et la configuration des lieux. L'extension d'urbanisation ne doit pas changer la morphologie urbaine existante.

La lecture du plan de zonage appelle à ce niveau les remarques suivantes :

- La limite des EPR est reportée sur le Plan de zonage permettant aisément l'identification des extensions d'urbanisation (1AU et 2AU) ;
- Les extensions à l'urbanisation dans les EPR correspondent à 25ha;
- Aucune extension d'urbanisation pour des activités économiques dans cette limite ;
- Une extension d'urbanisation à des fins d'équipement, sur Mezo Bras, pour une surface de 2,15 ha pour le stationnement des bateaux et des voitures. Cette extension se justifie par la nature des équipements, la nécessité d'être près du port et le besoin de stationnements sur Ploumanach. Le périmètre me semble pouvoir être réduit sans remettre en cause l'adéquation aux besoins :
- 11 zones 1AU à vocation d'habitat (sous forme d'OAP) se situent dans les Espaces proches du rivage (EPR) avec une extension d'urbanisation totale de plus de 12 ha.
- ° Certaines, en zonage 1AUc, se situent au cœur de la zone urbanisée, pour des très petites surfaces, en continuité directe de l'urbanisation (Colombier, Goas An Aba,t Crec'h Morvan, Sud de la clarté, Trestraou Haut, Keruncun bas). Elles peuvent être considérées comme une extension limitée, en densification de la zone urbanisée.
- ° D'autres en revanche se situent à la frange de l'urbanisation existante, pour une surface relativement importante : les 3 zones de Traou Costiou (1AUc) pour 4,30ha et la zone de Trogoul Haut (1AUd) pour une surface 1,70 ha. Je rejoins l'appréciation des services de l'Etat, ces zones ne me paraissent pas relever d'une extension limitée. Leur périmètre pourrait être réduit. Les zones de Traou Costiou pourraient être requalifiées en zone 2AU pour une ouverture à l'urbanisation repoussée en fonction de l'évolution des besoins de logements. La zone Trogoul Haut pourrait être requalifiée en A.
- 2 zones 2AU pour une surface de près de 13ha ne correspondent nullement à une extension limitée de l'urbanisation (Mezo Bras pour 2,11 ha et Traou Morgan pour 10,7ha). Ma visite sur le terrain m'a permis d'apprécier le contexte environnemental de cette zone. Je demande de requalifier la zone de Mezo Bras en N et la zone de Traou Morgan en A.

Cela ramènerait l'extension à l'urbanisation dans les EPR autour de 10ha, une extension plus limitée, plus conforme à la loi littoral.

- Les Espaces remarquables (ER) (article L 146-6 du CU)

Un espace est ER dès lors qu'il présente un intérêt écologique, paysager ou culturel et qu'il fait partie de la liste (non limitative) dressée à l'a. R146-1 du CU, en particulier les « parties naturelles de sites inscrits et classés », dès lors qu'elles ont un intérêt écologique fort. La notion d'intérêt écologique est essentielle pour les caractériser. Elle prend en considération la

présence de milieux ou espèces à fort intérêt écologique et le maintien des fonctionnalités et des équilibres écologiques. Les ZNIEFF, les sites Natura 2000 sont considérés comme ER. La limite reprend celle de l'Etat définie en 1990.

La lecture du plan de zonage appelle à ce niveau les remarques suivantes :

- Les ER sont repérables sur le plan de zonage par leur qualification en NL (266ha sur terre); ils sont essentiellement situés en bordure du littoral. Ils sont bien cartographiés dans le rapport de présentation ;
- Peu de constructions y apparaissent;
- Il n'y a pas de cartographie mettant en évidence la correspondance entre les ER et les ZNIEFF, les sites Natura 2000.

- La bande des 100m

La préservation d'une bande littorale est fondamentale car c'est la zone la plus soumise aux pressions de multiples usages, dont l'urbanisation. C'est l'espace qui doit être préservé en premier pour préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique, économique et touristique. La bande des 100m s'applique à partir de la limite du rivage de la mer. En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites. Cette bande doit être délimitée dans les documents d'urbanisme. Le PLU doit expliciter les critères qui ont été retenus pour délimiter les zones constructibles.

Le PLU a identifié dans la bande des 100m le secteur urbanisé de Randreus, y autorisant des constructions, sans le justifier précisément par une densité significative. Ce classement est remis en cause par les services de l'Etat.

Ma visite sur le terrain m'a permis d'apprécier le contexte environnemental exceptionnel de cette zone. La densité de l'habitat ne m'y semble pas significative en particulier sur la partie Ouest du secteur.

3. Les STECAL

Ils sont identifiés par un classement spécifique. La plupart correspondent à une utilisation du sol déjà existante (campings, loisirs, carrières, station d'épuration). Les constructions y sont autorisées dans certaines limites propres à chaque zone. Elles ont été analysées par la CDPENAF qui a exprimé un avis avec certaines recommandations concernant le règlement et la vérification de la compatibilité de la délimitation des 9 STECAL par rapport à la loi Littoral.

Autant qu'il puisse être possible d'en juger en l'absence de report des coupures d'urbanisation sur le plan de zonage, ces STECAL me semblent être situés en dehors de ces zones à protéger de tout aménagement.

Après visite sur le terrain, je partage l'avis de la CDPENAF concernant le STECAL NT. Ce projet d'Espace de loisir de Kerouvéden, au cœur d'une vaste zone agricole, à proximité de zones humides, me semble porter le risque d'un mitage d'un espace naturel de qualité. S'il devait être maintenu il conviendrait de mieux réglementer les aménagements autorisés et y interdire des constructions pour conserver à cet espace son caractère naturel.

4. Les emplacements réservés

Ils sont clairement identifiés et cartographiés.

Je considère que

- Le projet témoigne d'une réduction de la consommation du foncier très significative : réduction des zones urbaines (-87,16ha, soit -8,2% de la surface) ; modération des zones AU (-63 ha, soit -5% de la surface) ; en parallèle augmentation des zones agricole et naturelles significative; de nombreuses zones à urbaniser au PLU de 2005 sont revenues des zones agricoles ou naturelles ; ces choix se font dans le respect du Grenelle, de la loi ALUR et des préconisations du SCoT ;
- L'étalement urbain est maîtrisé : les zones à urbaniser sont majoritairement concentrées en densification au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension en continuité; le mitage de l'espace agricole devrait être maîtrisé ; ces choix respectent les préconisations du SCoT qui s'oppose à l'urbanisation en linéaire le long des voies ;
- Les limites des ER (zonage NL) reprennent celles définies par les services de l'Etat à l'exception de la réduction de la zone NL au sud de l'anse de Ploumanach qui n'est pas justifiée ;
- Les coupures d'urbanisation semblent respectées, autant qu'on puisse en juger en l'absence report sur le plan graphique ;
- La répartition entre les zones 1AU et 2AU ne respecte pas les préconisations du SCoT;
- Le périmètre des EPR a évolué pour prendre en considération l'évolution de l'urbanisation depuis 2005 ;
- Une surface trop importante d'ouverture à l'urbanisation est localisée dans les EPR, ce qui est contraire à la loi Littoral;
- Le secteur urbanisé de Randreus dans la bande des 100 mètres est insuffisamment justifié et des zones urbaines y sont identifiées; ce secteur me semble devoir être préservé d'une urbanisation supplémentaire en raison de sa situation dans la bande des 100 mètres, d'un habitat relativement diffus et de la qualité de son environnement naturel;
- Les STECAL sont réglementés par un zonage spécifique. Le projet STECAL NT, espace de loisirs de Kerouvéden, me semble devoir être supprimé ou revu avec une réglementation mieux adaptée à la préservation de son environnement

Je regrette que:

- Le plan de zonage ne reprenne pas les limites des coupures d'urbanisation et de la bande des 100mètres afin de mieux apprécier la compatibilité des zonages avec les contraintes de la loi Littoral:
- Le plan de zonage ne reprenne pas la limite du risque de submersion marine ;
- La réduction du périmètre des EPR soit insuffisamment justifiée ;
- La réduction du périmètre des ER au niveau de Ploumanach

Je recommande de

- Faire figurer sur le plan graphique les contraintes de la loi littoral et le risque de submersion marine;
- Revoir la répartition entre les zones 1AU et 2AU, dans le respect des prescriptions du SCoT, pour une meilleure maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins (de logements en particulier) ;
- Réduire les zones à urbaniser dans les EPR : requalifier la zone 2AU de Mezo Bras en N et la zone 2AU de Traou Morgan en A ; requalifier tout ou partie des 3 zones de Traou Costiou en zone 2AU pour une ouverture à l'urbanisation repoussée en fonction de l'évolution des besoins de logements ; requalifier la zone Trogoul Haut en A ;

- Revoir le classement NT de l'espace de loisirs de Kerouvéden pour assurer la préservation de son environnement.

3.4. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Elles peuvent ainsi notamment porter sur les extensions urbaines, des lieux de renouvellement urbain. Elles peuvent édicter des principes de tracé ou de traitement de voies ou d'espaces publics.

1) Les OAP dans le projet : nombre, vocation, localisation

Le PLU de Perros Guirec prévoit des Orientations d'aménagement et de programmation pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Des OAP ont été prévues dans chaque zone 1AU. Elles déclinent les objectifs d'aménagement et de développement exposés dans le PADD. Elles doivent permettre l'accueil d'une nouvelle population et participer à la création de 1130 logements en 15 ans (Axe 1), être réparties entre les secteurs pour un développement urbain équilibré (Axe 2) et se décliner au sein des futurs quartiers à aménager, contribuer à l'amélioration des déplacements (Axe 3), conforter l'économie locale (Axe 4), protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie (Axe 5).

Chacune de ces OAP définit la superficie de la zone, le programme de logements, le nombre de logements sociaux et la densité minimum (pour les OAP à vocation habitat), les modalités d'urbanisation, les conditions d'implantation du bâti, les typologie du bâti, les espaces publics, les conditions d'accès et de stationnement, les voiries et les cheminements doux, les espaces libres, les paysages, les réseaux.

Elles doivent respecter les prescriptions du SCoT en matière de densité.

Elles doivent respecter l'obligation de créer des logements sociaux (20% de logements sociaux). Les OAP de Kerreut et de la rue Adjudant Lejeune présentent une densité de 25 logements /ha avec exclusivement des logements sociaux.

* Dédiées à l'habitat :

Le projet de PLU prévoit 22 OAP, 20 en zone 1AU (17 en 1AUc, 1 en 1AUa et 2 en 1AUd) et 2 en zone U. Elles prévoient au minimum la construction de 534 logements et 155 logements sociaux, sur une surface de 28,36 ha.

N°	Zone	Secteur	Superficie de	Densité	Nombre	Nombre minimum
			la zone (ha)	minimum	minimum	logements sociaux
					logements	
1	1AUc	Colombier	0,47	20	8	
2.1	1AUc	Traou Costiou	0 ,7	20	12	3
2.2	1AUc	Traou Costiou	1,06	20	16	4
2.3	1AUc	Traou Costiou	2,64	20	45	11
3	1AUd	Trogoul Haut	1,70	20	30	8
4.1	1AUc	Keruncun Haut	3,99	20	78	25
		(rue frères Kerbrat)				
4.2	1AUc	Keruncun Bas (rue	0,27	20	4	

		frères Kerbrat				
5	1AUc	Kerabram collège	2,49	20	47	12
6.1	1AUc	Clairefontaine	1,04	20	16	4
6.2	1AUc	Pont Hélé	1,82	20	36	9
7	1AUc	Crec'h Morvan	0,94	20	17	4
8	1AUca	Trestraou Haut	1,17	20	22	5
9	1AUc	Park Ar Roux	0,39	20	7	
10	1AUd	Park An Allée	1,90	20	37	
11	1AU	Goas An Abat	0,52	20	7	
12.1	1AUc	Kervasclet Nord	1,11	20	19	7
12.2	1AUc	Kervasclet Sud	0,63	20	11	5
13	1AUc	Sud de la Clarté	0,71	20	13	3
14	1AUc	Kroas Lescop (La Clarté)	2,70	20	54	20
15	1AUc	Kervilzic	1,41	20	28	7
16	1AUc	Rue de Kerreut	0,69	25	17	17
17	UB	Rue Adjudant Lejeune (Renouvellement urbain)	0,39	25	10	10
Total			28,36		534	155

^{*} Dédiées aux activités économiques et aux équipements :

Le projet de PLU prévoit 6 OAP à vocation d'activité et d'équipement sur près de 10ha.

N°	Zone	Secteur	Superficie	Type d'activité
			de la zone	
			(ha)	
18.1	1AUy	Kergadic Nord	2,97	Espace d'activités communautaire. Artisanat
18.2	1AUy	Kergadic Sud	0,29	Espace d'activités communautaire. Extension zone existante
19	1AUyc	Kerabram	1,98	EDC catégorie 2. Zone commerciale.
Total	Total activités économiques		5,24	
20	1AUe	Kerabram	2,03	Complexe sportif Nord et Sud.
21	1AUe	Sud Ploumanac'h	2,15	Stationnement et stockage des bateaux.
		Mezo Bras		-
22	1AUea	Kergadic	0,54	AAGV
Total	Total Equipements publics		4,72	

* 1 OAP environnementale à Kergadic

En zone N et A, sur une surface de maîtrise foncière de 3,26ha (soit 2,18% des ZH de la commune) la commune souhaite utiliser cette superficie pour restauration des milieux. Cette zone relève de la trame verte et bleue et participe à maintenir des déplacements d'espèces potentiellement à enjeux à proximité de la zone urbaine.

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

Des observations générales et des observations spécifiques à certaines OAP ont été formulées par les PPA.

- Les services de l'Etat

S'interrogent sur la compatibilité de certaines OAP avec la loi littoral;

Estiment que les 3 zones 1AUC (4,30ha) de Traou Costiou dans les EPR ne peuvent être considérées comme une extension limitée

- La MRAe demande de :

- ° Préciser les modalités de calcul du niveau de densité et introduire un indicateur de suivi permettant de s'assurer que le niveau de densité minimal a été systématiquement atteint pour toutes les opérations d'aménagement à vocation d'habitat ;
- ° Pour le secteur urbanisable de Kroas Lescop (OAP 14) étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de déplacement des chiroptères ;
- ° Pour le secteur de Mezo Bras (OAP 21), création d'une aire de stationnement auto, vélo et de stockage de bateaux, exposer les alternatives sur le secteur de Mezo Braz, dans la perspective de démontrer que ce projet d'extension (zone AUe) s'est effectivement inscrit dans une démarche ERC;
- ° Mettre en place des mesures compensatoires au nord de la zone de Kergadic (OAP 18.1) en raison de la destruction partielle d'une ZH.
- Le Conseil départemental 22 demande de :
- ° Solliciter l'Agence technique de la Maison du département de Lannion
 - pour autorisation lors d'aménagements qui impactent le réseau routier départemental et/ou génèrent un rejet d'eaux pluviales dans les fossés du réseau routier départemental ;
 - pour avis dès qu'il existe un impact sur le réseau routier départemental
- ° Pour une opération supérieure à 1ha, prévoir une étude hydraulique et si il y a besoin d'ouvrages de rétention les positionner selon le règlement de la voirie départementale ; faire figurer la marge de recul de 35m
- ° Zone 1AUd de Park an Allée Nord (OAP 10) : mettre en sens unique la voie du chemin de Roz Anr Wen à l'ouverture à l'urbanisation.

- Les observations du public

La population a exprimé 45 requêtes différentes portant principalement sur les OAP 21 (Mezo Bras) et 22 (AAGV) et sur quelques OAP à vocation habitat concernant la densité, les logements sociaux, les conditions d'accès, les parcelles concernées, la gestion des eaux pluviales.

OAP 2.2. Rue du docteur Saliou, quartier de Traou Costiou

R18, M. Le Goffic. Parcelle AX326, rue du docteur Saliou. Traou-Costiou à classer en Uc. Modifier l'OAP 2.2

OAP 4.1. Rue des frères Kerbrat

M11. I. Allain Guillaume. Comment se fera l'accès par le chemin étroit qui borde la maison entre les parcelles 164 et 165? Préciser les conditions de localisation et de dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales prévus au dessus de l'habitation.

OAP 6.2. Rue de Pont Hélé

R51. Mme Georges. Inquiétude de la sortie /entrée du lotissement futur. Elargir le chemin. Plus de trafic. Préfère une sortie par rue Toul al Lann. Plus de voies douces. Plus de haies paysagères. Strict respect des fossés drainants, mal entretenus (Zone très humide).Limiter l'atificicialisation des sols.

OAP 11. Goas an Abat

R22, C19, M. Fons: Revoir l'OAP 11. Les conditions d'accès. Supprimer celui par la servitude à l'ouest. Le bassin de rétention à enterrer.

R23, C20, M20, M. Faure : Revoir les conditions d'accès. Supprimer celui par la servitude à l'ouest. Le bassin de rétention à enterrer. Classement du sud de la parcelle AV18 en N comme

lors de la concertation (2015) et non en 1AUa (continuité des espaces verts depuis AV6, percée visuelle vers la mer).

R33, M. Cerliani: Bassin enterré, 3 bâtiments R+C, 12 appartements.

R 44, M. Berthou: Position du bassin /accès aux constructions par la rue Goas an Abat.

OAP 16. Rue de Kerreut

R12, M5, M. Gourves au nom du Collectif (pétition en cours de 200 signatures). Revoir les points suivants :

- Programme maximum de 17 logements
- Maintien du bâtiment emblématique (ex GCR) avec rénovation permettant de réaliser 4 à 5 logements. Le programme de constructions neuves serait de 12 à 13 logements.
- Maintien du puits à son emplacement (puits utilisé dans le passé, le terrain était une cressonnière).
- Maintien des arbres sur la parcelle triangulaire ;
- Suppression de voirie traversante et remplacement par deux accès distincts, avec maintien du statut actuel de la rue Maurice Noguès

C13, M. Heuschele : densité trop élevée, préservation arbres et patrimoine

M8, M. Hamonic : opposé à la destructions de cet espace vert et de la grande bâtisse en granit architecturalement intéressante

M15, M. Mathieu: Revoir OAP Kerreut en lien avec les axes du PADD et la protection de l'environnement et du patrimoine

OAP 17. Rue Adjudant Le jeune

M28, M. Binet : Nécessité de logements sociaux ?

OAP 19. Zone commerciale de Kerabram

R42, M26, C18, M. Boutteville Demande Zone tampon paysagée avec la zone 1AUyc voisine R47, M37, M. Le Barzic: Demande Zone tampon paysagée (10m) avec la zone 1AUyc voisine. A défaut maintien zone A sur cette bande de 10m.

OAP 21. Stationnement et stockage des bateaux Ploumanac'h, Mezo Bras

Les 15 requêtes provenant essentiellement d'habitants de la rue du phare, rue Saint Guirec, et de l'UNAM sont regroupées dans le tableau de synthèse ci dessous.

M17,	E. Verdon	Argumentaire:
M23,		Concertation inexistante et sélective selon les particuliers, dans le périmètre de la ZPPAUP, dans la TVB,
C28,		impacts pollution et sonore, accès accidentogène rue du phare à double sens, manque de liaisons douces et de
C29	M. Verdon	PDU, PTU, problèmes de ruissellement.
		Proposition intervertir les zones 1AUbeet 2AUb.
M22	Kerrien et	Argumentaire
	Courtel	Nuisances sonores ; pollution, impact environnemental.
M23	Plouzen	Argumentaire
bis		Propriétaire des parcelles section AE numéro 426 (résidence principale) et section AE numéro 42.
		Nuisances sonres, pollution, trafic, accidentogène. Favoriser les chemins piétons.
M24	JJ Le Vot	Argumentaire:
		Nuisances sonores ; pollution,
		Offre de stationnement suffisante.
		Proposition
		Transformer la zone 1AUe en zone habitat.
		Réfléchir à une politique de stationnement globale.
		Faire stationner les remorques près de l'ancienne poste ou dans la cour de l'école.
R43	Lissilour, Hervé	Argumentaire
		Flux de voiture de part et d'autre du lavoir. Patrimoine. ZH. Demande informations plus précises.
R46,	Guelou	Proposition
C35		Retirer la parcelle 90 de l'OAP, proche de ma maison. Pommiers

E1700054/35 Révision du plan local d'urbanisme, Conclusions

C30	Lissilour	Propriétaire 72 rue St Guirec. Au niveau de l'accès au parking bateaux OAP.
		Argumentaire
		Nuisances sonores, déchets, environnement.
C39	Le Bihan	Propriétaire 14 rue du Phare.
		Refuse vendre terrain.
M33	Le Gaouyat	Argumentaire
bis		Opposition aux parkings. Offre actuelle suffisante.
		Proposition
		Intervertir les zones. Pour développer l'habitat près du bourg.
M35	Plouzen	Argumentaire
	Pour l'UNAM	L'offre de stationnement es suffisante. Ne pas développer le tourisme de masse. Contrôler et gérer les flux touristiques.
		La création de nouveaux parkings sera en contradiction avec la zone humide
		Le parking des remorques à bateaux n'est pas crédible dans cette zone car il n'y a pas d'accès direct par la
		rue du Port
		Nuisances pour les habitants
M36	Lissilour	Propriétaire 72 rue St Guirec
		Argumentaire
		Distance entre lavoir et maison pose pb pour accès des bateaux, servitude.
		Augmenter les parkings risque d'accroître le flux de circulation dans le village ;
		Manque de concertation, information.

OAP 22. Aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) Kergadic

Les 24 requêtes provenant de riverains, artisans, habitants et d'un collectif sont synthétisées dans le tableau ci dessous avec la proposition du site de Kerabram exprimée par le collectif d'opposants.

R24,	Le Verge	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif.	
C21,		Argumentaire complémentaire : conditions d'accès, existence des réseaux, urbanisation avec	
M16		développement des complexes sportifs à proximité.	
C14	Mirry	Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif	
	Capitaine		
M10	Cheyppe	Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif	
M12	Berthelot	Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif	
M18	JM Costa	Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif	
	(habite Kergadic)	Argument complémentaire : antenne Free, circulation pompiers.	
M19	P. Coulombau	Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif	
M21	B. Peigney	Demande: opposition au projet Kergadic. Rechercher un autre emplacement.	
M25	Manzano	Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif	
M27	Le Pallec	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Argumentaire: Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloignement du centre vile et commerces; insécurité le soir.	
R34, C25	Le Goffic	Opposition à l'AAGV sur Kergadic.	
R39, C33	Prigent	Opposition à l'AAGV. Demande un avis défavorable. Argumentaire: Perte d'attractivité de la zone artisanale, patrimoine déprécié des riverains, nuisances sonres, terrain pollué.	
R48	Le Tynevez Le Meur	AAGV Argumentaire d'opposition des artisans: impact activité professionnelle, encombrement de la rue, voisinage, vol, dévalorisation financière. Proposition: Accès par la rue J. Cugnot.	
R50	Guillaume	AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram.	
C37	Signier		
C38	3		
C27	Le Barzic	AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram.	
C31	Coulombeau	AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram	
C41	Le Jannou	AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram	
2.624	ļ	Argumentaire : Nuisance pour le camping Clairefontaine qui réclame tranquillité.	
M31	Carpentier	AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram Argumentaire: Une zone artisanale implique des nuisances en période d'activité. pas très soucieux et respectueux de leur bien être	
M33	Le Levier	Opposition à AAGV (Hangar à Kergadic)	
14133	LC LCVICI	Proposition : Préfèrerait entrée par rue J. Cugnot.	
L	I	110position - 110erorait entree par rue J. Cugnot.	

Je propose un récapitulatif des arguments exprimés par la population sur chacun des sites, Kergadic proposé par la municipalité, Kerabram proposé par le collectif d'opposants.

1. Les arguments des opposants au site de Kergadic

- Au niveau des entreprises

Perte d'attractivité de la ZA;

Détérioration de l'image des entreprises pour les clients ; demande de travailler et recevoir les clients en toute tranquillité

Difficulté de fonctionnement des entreprises (fermer les cours en journée, manque de fluidité de l'activité, perte de temps) ;

Patrimoine déprécié;

Surnombre illicite de caravanes occupant la rue, difficile à contenir;

Stockage extérieur difficile ou impossible :

Crainte de vol de ferrailles;

Perte de tranquillité du camping Clairefontaine.

- Au niveau des habitants de la ZA

Proximité des habitations (83 dans un rectangle de 200mx300m); Certains artisans habitent dans la zone, près de la rue Harel de Lanoe ;

Nuisances sonores;

Insécurité le soir;

Difficulté de circulation des pompiers

- Au niveau des gens du voyage

Eloignement des écoles et commerces;

Nuisances provenant des activités;

Terrain pollué;

Antenne Free ;

- Alternative proposée au niveau de l'accès : Possibilité d'accès par la rue Joseph Cugnot.

2. Les arguments des opposants en faveur du site de Kerabram

Terrain de 5000m2 dont 3500m2 peuvent être utilisés;

Habitation la plus proche : 220m; peu d'habitations;

Pas d'entreprises ;

Chemin d'accès récent et carrossable ;

Réseaux d'évacuation récents;

Réseaux eau et électricité présents sur le complexe sportif ;

Plus près de la zone urbaine ;

Ecole et collèges accessibles pour les enfants du voyage par le chemin qui traverse le complexe sportif;

3) Les questions du procès verbal

J'ai posé des questions d'ordre général et des questions spécifiques à certaines OAP, celles qui ont le plus mobilisé la population.

1. Questions générales :

- Avez vous la maîtrise des terrains des OAP (hormis les OAP 16 et 17 qui relèvent de la maîtrise publique) ? Comment seront ils acquis, négociation amiable, expropriation, DUP ? Les propriétaires ont ils été informés, consultés, sollicités pour la vente? Quelle concertation sur les OAP ?
- Toutes les OAP (sauf une, la rue Adjudant Lejeune en renouvellement urbain) sont en 1AU. Les OAP Habitat en 1AU occupent un total de 28ha, prévoient 524 logements à créer. Pas de zonage 2AU. N'est ce pas trop par rapport aux besoins et contraire aux orientations du SCoT qui prescrit une répartition et une planification de l'ouverture à l'urbanisation avec moins de zones 1AU que de zones 2AU?

- Avez vous un échéancier dans le temps de leur aménagement ? Quel est le phasage de ces 22 OAP à destination habitat ?
- Quel est le phasage interne de chaque OAP ?
- Préciser les OAP localisées dans les EPR, leur nombre, leur superficie, leur zonage. Peut on parler « d'extension limitée » ?
- Le recensement des ZH sur ces terrains OAP est il complet et actuel ? Le recensement des zones humides n'est jamais figé. Y a-t-il eu recoupement des sols non favorables et des zones à ne pas urbaniser ?
- Il y est prévu de respecter l'obligation du % de logements sociaux. Quel type de logements sociaux (aidés, en accession/locatif) ?
- Pourquoi n'y a t il pas d'obligation de créer des logements sociaux dans l'OAP 10 ?
- Y a t il des projets d'OAP sur des terrains pollués?

J'ai posé des questions sur les OAP ayant donné lieu à des observations.

2. OAP 11. Goas an Abat

- La sortie du lotissement sur la rue ne sera t elle pas accidentogène. Risque de problème de visibilité.
- La rue étroite Goas an Abat est elle en mesure de supporter un flux supplémentaire de voitures ?
- Le débouché d'un flux accru de véhicules sur la rue de Trestrignel et l'épingle à cheveux sur la rue du Maréchal Joffre sont ils envisageables en l'état actuel de la voirie et du plan de déplacement ?

3. OAP 16. Rue de Kerreut

- Sur cette OAP la maîtrise foncière est publique. Il est prévu une densité de 25 logements/ha, supérieure aux prescriptions du SCoT et supérieure à celle des autres OAP. La maintiendrez vous ou sera t elle accrue comme certaines observations le redoutent. Combien prévoyez vous de logements, de quelle taille et sous quelles formes urbaines ? Pour respecter la cohérence du bâti du quartier.
- Garderez vous le patrimoine bâti (bâtiment, puits et paysager (pins) ? La parcelle arborée restera t elle non construite ?

4. OAP 17. Rue Adjudant Le jeune

La maîtrise foncière est publique. Pourquoi cette densité de 25 logements/ha et pourquoi la totalité de logements sociaux

5. OAP 21. Stationnement et stockage des bateaux Ploumanac'h, Mezo Bras

- Concertation et information sont remises en cause. Comment les riverains ont ils été informés ?
- Cette opération est elle compatible avec la loi littoral (inscrite dans les EPR, extension de 2,13ha, « non limitée »).
- Cette opération est elle compatible avec le règlement de la ZPPAUP ?
- Comment obtiendrez vous la maitrise foncière par rapport à ce parcellaire très émietté.
- Une telle surface (2,13ha) est elle nécessaire, répond elle aux besoins?
- Justifier le besoin de stationnements par rapport à l'offre actuelle et sa localisation sur Ploumanach. Quel nombre de place de stationnement est prévu sur ces 15 000m2 environ ?
- Y a t il une politique globale de stationnement sur Ploumanach, principalement en période estivale ?

- Avez vous prévu une politique de transports collectifs pour la clientèle touristique, en période estivale, permettant de limiter les flux de circulation et les besoins de stationnement ?
- La demande de stockage bateaux existe t elle pour 50 emplacements?
- Concernant les conditions d'accès :
 - ° Double accès par la rue du port : comment concilier la proximité de la maison au 72 rue St Guirec, le lavoir (bâti protégé), la ZH et le ruisseau situé en amont, la préservation des pommiers? Quelle largeur optimale pour le passage des remorques bateaux?
 - ° Si cet accès par la rue du port est possible pourquoi ne pas utiliser cet accès pour les stationnements voitures et le parking bateaux?
 - ° L'accès par la rue du Phare suppose le passage par la rue St Guirec après la rue du port. A ce niveau la rue St Guirec se rétrécît et le tournant rue du phare supportera t il un flux accru de voitures?
 - ° La rue du phare est à double sens et la sortie du parking sur cette rue n'est elle pas accidentogène ? Pourquoi ne pas prévoir seulement 1 liaison piétonne entre le 24 et 26 rue du phare et supprimer de l'OAP l'accès le plus à l'est ainsi que le terrain au sud des nouvelles habitations ?
- Prévoyez vous un phasage dans le temps de cette OAP ? Quel ordre de priorité : le stationnement bateaux, le stationnement voitures ?
- Qu'est il prévu au niveau des ruissellements par rapport à l'artificialisation des sols comme gestion alternative des eaux pluviales?
- Envisageriez vous d'éloigner ce stationnement et de le remplacer par une zone d'habitat, si besoin (échanger OAP et zone 2AU prévue en continuité de cette OAP).

6. OAP 22. Aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) Kergadic

- Pouvez vous proposer un tableau comparatif des deux sites (Kergadic, Kerabram) au regard des critères suivants ?

Comparatif	Kergadic	Kerabram
Surface disponible		
Maîtrise foncière		
Zonage actuel		
Contraintes loi littoral		
Accessibilité		
Distance écoles		
Distances commerces		
Distances habitations et nombre habitations		
Réseaux disponibles (eau, électricité, assainissement EP, EU)		

- Quelle a été la concertation (et l'information) au niveau des riverains, avant le choix de la zone de Kergadic ?
- Dans le règlement de la zone sont admises les constructions à usage d'habitation ? Quel type de construction, quels aménagements sont prévus pour une AAGV ?
- Est il prévu des merlons pour canaliser les installations, atténuer les covisibilités et les risques de nuisances sonores ?
- Pourriez vous envisager un accès par la rue J. Cugnot comme demandé

4) Le mémoire en réponse

- 1. Les réponses aux observations des PPA
- Concernant l'Etat et la MRAe :

- ° Pour Mezo Bras oui il sera recherché les autres sites évalués pour l'évitement et mesures de réduction à présenter.
- ° La municipalité souhaite maintenir le niveau de densité prévu car il répond aux prescriptions du SCOT du Trégor (voir p110 du DOO : "Le bilan foncier de référence pour l'application de cette règle prendra en compte les voiries de desserte interne des nouveaux quartiers, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la mixité sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douces distinctes des trottoirs et voiries interquartier déjà existantes.")
- ° La municipalité est favorable à introduire un indicateur de suivi permettant de s'assurer que le niveau de densité minimal a été systématiquement atteint par toutes les opérations d'aménagement à vocation d'habitat
- ° Pour le secteur urbanisable de Kroas Lescop, la municipalité est favorable à étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de déplacements des chiroptères.
- ° Un paragraphe sera rédigé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant les précautions à prendre lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Kernon

- Concernant le CD22:

La Zone 1AUD de Park An Allée Nord étant une opération de plus d'un ha doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique. La voie pourra être mise en sens unique.

2. Les réponses aux observations générales du commissaire enquêteur

Le phasage des OAP n'est pas connu, tout comme les priorités. Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Les OAP localisées dans les EPR: 11 zones, 12,27ha (Tome 2. P. 103).

Les OAP localisées dans le zonage U : Réponse dans le tableau p. 88 à 90 des OAP

L'inventaire des zones humides a été validé le 24 mars 2016, est censé être complet. A la demande des services de l'Etat, les dispositions générales du règlement du PLU préciseront que, s'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci était situé dans une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE baie de Lannion leur seraient applicables.

Le type de logements sociaux sera déterminé en fonction de chaque opération projetée, en concertation avec les bailleurs sociaux et en fonction des besoins.

- Il n'y a pas des projets d'OAP sur des terrains pollués. Le site concerné est classé en 2AUc (Kernon cf p. 40 T2 RdP).
- 3. Les réponses aux observations spécifiques de la population et du commissaire enquêteur

° OAP 2.2 Rue du docteur Saliou, quartier de Traou Costiou

Cette demande sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin et également vu dans le cadre de la procédure sur le schéma d'assainissement des eaux pluviales R18, Le Goffic : Cette demande sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin.

° OAP 4.1 Rue des frères Kerbrat.

M11. I. Allain Guillaume:

° OAP 6.2 Rue de Pont Hélé

R51. Mme Georges: Cette demande sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin.

° OAP 10 Park an Allée

Cette OAP est située hors du périmètre de priorité défini avec LTC – secteur un peu plus éloigné des espaces urbanisés en centre bourg, des commerces, services. Il n'y a pas d'obligation de créer des logements sociaux.

° OAP 11. Goas an Abat

R22, C19, M. Fons; R23, C20, M20, M. Faure; R33, M. Cerliani; R 44, M. Berthou:

Avis favorable sur le principe. Toutes les possibilités techniques seront envisagées dans le cadre de l'étude de faisabilité du bassin de rétention des EP.

Le flux de véhicules supplémentaires devrait être faible (réparti entre les rues HG Didot, rue de Goas An Abat, ou place des halles). Une fois le projet de construction et les études sur la création du bassin de rétention des EP finalisés, si un accès est maintenu rue de Goas An Abat, les modalités de circulation pourront être revues.

° OAP 12.1 et 12.2. Kervasclet

R28, M9, M. Longeart : Cette observation ne relève pas de la présente étude sur la révision du PLU.

° OAP 16. Rue de Kerreut

R12, M5, M. Gourves; C13, M. Heuschele; M8, M. Hamonic; M15, M. Mathieu:

Il est pris note de ces remarques. Se reporter aux suites données ci-dessous aux observations du Commissaire enquêteur.

La maîtrise foncière n'est pas publique. Le terrain a été vendu par l'Etat à Côtes d'Armor Habitat.

La densité de 20 logements à l'hectare, prévue par les OAP, est une densité minimale. Il est envisagé à ce jour, sur la seule parcelle AO 52, une opération de 30 logements, respectant le règlement du PLU. Le projet du bailleur social, une fois finalisé, sera présenté, aux riverains.

La conservation du bâtiment a été étudiée mais n'a pas été retenue par l'Etat, le vendeur, et le bailleur social, l'acquéreur. A noter que cet immeuble ne fait l'objet d'aucune protection et n'est pas dans le périmètre de la ZPPAUP/SPR.

Dans l'avant projet du bailleur social, le puits (élément de décoration) sera conservé mais déplacé.

° OAP 17. Rue Adjudant Le jeune

M28, M. Binet:

La nécessité de logements sociaux sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin. La parcelle est privée. La densité de 20 logements/ha prévu par le SCOT est une densité minimale. Ce secteur, en centre-ville paraissait adapté à la Ville pour recevoir une opération de logements sociaux. Ce sujet sera évoqué par la Commission communale qui se réunira fin juin.

° OAP 19. Zone commerciale de Kerabram

R42, M26, C18, M. Boutteville; R47, M37, M. Le Barzic:

L'OAP sera complétée. Les caractéristiques de cette « zone tampon » ou équivalent seront étudiées par le Bureau d'études et la commission communale qui se réunira fin juin.

° OAP 21. Stationnement et stockage des bateaux Ploumanac'h, Mezo Bras

Ce projet concerne l'ensemble de la population; la phase de concertation s'est déroulée jusqu'à l'arrêt du PLU, le 3 novembre 2016. En juillet 2015, seuls les propriétaires identifiés concernés par cette OAP ont été consultés sur le principe de cession à la Ville de leur(s) terrain(s) en vue « d'aménager une aire de stationnement à Ploumanac'h ».

Cette opération est elle compatible avec la loi littoral (inscrite dans les EPR, extension de 2,13ha, « non limitée »). Justification aux p. 113 à 115 du T2 du RdP.

Concernant la maitrise foncière par rapport à ce parcellaire très émietté, les propriétaires connus seront consultés. En cas de succession non établie, la situation sera à régulariser. Sinon, une procédure notamment de biens sans maître pourra être engagée par la Ville.

La surface est considérée nécessaire.

Concernant le stationnement, se reporter à la p.54-55 du T1 du RdP.

Concernant la demande de stockage bateaux au regard des 50 emplacements : Se reporter à la p.113 du T2 du RdP.

Concernant les conditions d'accès : Seule une OAP, prévoyant des « principes » d'aménagement, est inscrite dans le projet de révision ; il n'y a d'études lancées à ce jour. Au stade du projet, la population sera évidemment consultée Les accès véhicules/piétons seront étudiés précisément au stade du projet d'aménagement. Les modalités de circulation des autres voies seront également étudiées. Il n'y pas de phasage prévu ; la priorité étant d'acquérir les parcelles concernées.

Concernant le risque d'accroissement des ruissellements par rapport à l'artificialisation des sols comme gestion alternative des eaux pluviales : Se reporter au schéma d'assainissement des eaux pluviales. Par ailleurs, l'imperméabilisation maximale a été prise en compte dans ce document. Un renforcement du réseau EP, rue du Port, a été réalisé en mars 2017 en intégrant notamment ce projet d'aménagement. Au besoin et au moment de l'étude, un bassin de rétention et des revêtements perméables pourront également être envisagés

Concernant la proposition d'éloigner ce stationnement et de le remplacer par une zone d'habitat, si besoin échanger OAP et zone 2AU prévue en continuité de cette OAP, la municipalité n'y est pas favorable. Non. L'OAP a été prévue ainsi pour justement faciliter l'accès au port de Ploumanac'h par la rue du Port.

° OAP 22. Aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) Kergadic

Comparatif	Kergadic	Kerabram
Surface disponible	0.54 ha	0.35 selon collectif
Maîtrise foncière	Oui	Non
Zonage actuel	1AUy	A (terrain cultivé)
Contraintes loi littoral	Cf remarque ci-dessous	Cf remarque ci-dessous
Accessibilité	Aisée par la route de Pleumeur- Bodou, rue G. Eiffel, rue LH de la Noë. Voies aménagées et suffisamment dimensionnées.	Route de Kervasclet étroite (difficulté de croisement entre 2 véhicules). Chemin d'accès à la parcelle proposé peu large et à usage principal piétonnier. Giration délicate entre les axes. Chemin repéré comme liaison douce existante à conserver au titre de l'article L151-38. Talus de part et d'autre repéré comme élément naturel à protéger au titre de l'article L151-23 CU.
Distance écoles (à vol d'oiseau et approximative).	Collège des 7 Iles : 0.75km Ecole du Centre-Ville : 2km Ecole de Ploumanac'h : 2.5km	Collège des 7 Iles : 0.35km Ecole du Centre-Ville : 1.6km
Distances commerces (à vol d'oiseau et approximative).	Distance / commerces du Centre- Ville : 2.1 km / projet Intermarché : 0.8 km / commerces de la Clarté : 1.5km	Distance / commerces du Centre- Ville : 1.7km / projet Intermarché : 0.3km
Distances habitations et nombre habitations	Cf pièce jointe - orthophoto	Cf pièce jointe - orthophoto
Réseaux disponibles (eau, électricité, assainissement EP, EU)	eau, électricité, assainissement EP, EU	EU. Extension nécessaire pour eau, électricité, EP (+ de 200m)

Pour les services de l'Etat, la proposition sur le site de l'espace d'activités de Kergadic est celle qui présente le moins de risque juridique notamment du point de vue de la loi littoral. Cet emplacement a également été validé par M. le Préfet à l'occasion de sa visite du 25 mai 2016.

Les services de l'Etat ont noté que « ce positionnement satisfaisait dans son ensemble aux conditions de mise en place d'une telle aire d'accueil (secteur ouvert à l'urbanisation, proche des services, facile d'accès pour les caravanes notamment, etc.). Le zonage (actuellement UY) de cette emprise doit être modifié dans le PLU. »

« La loi Littoral autorise l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants. Le SCoT du Trégor a admis cette possibilité d'extension pour le site de Kergadic, et la DDTM retient également cette possibilité. »

Concernant la concertation (et l'information) au niveau des riverains, avant le choix de la zone de Kergadic: Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs sites ont été étudiés pour implanter l'aire d'accueil des gens du voyage (rue de Pleumeur, rue du Colombier, rue L.H de la Noé). En parallèle de la procédure de concertation, le collectif de Kergadic, opposé à ce dernier site, s'est manifesté au printemps 2016, a fait valoir ses arguments et a proposé un nouveau terrain. Il a été reçu par la municipalité.

Concernant l'aménagement de l'AAGV II est généralement prévu un local pour le gardien (avec un guichet d'accueil, une salle de réunion, des sanitaires). Pour les personnes accueillies : un bâtiment avec 2 blocs sanitaires (avec chacun, une douche, un WC, un lavabo, un espace de rangement), de part et d'autre de chaque local, une plateforme pour 2 caravanes Concernant la possibilité de mettre des Merlons : A ce stade, il ne s'agit que d'une OAP ; le projet n'est pas finalisé. Il est malgré tout envisagé de créer des talus en limites séparatives ; ceux existants seraient surélevés ; des végétaux seraient également plantés pour limiter l'impact visuel

L'accès par la rue L.Harel de la Noë semble plus adapté à la municipalité.

5) Mon avis motivé sur les OAP

1. Considérations générales

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP sont obligatoires, elles participent à la mise en œuvre du PADD. Elles traitent des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier et doivent tenir compte des objectifs, des besoins affichés dans le PADD, des obligations réglementaires et des préconisations des documents supracommunaux.

Il n'y a pas eu de concertation particulière concernant les OAP mais les propriétaires identifiés pour certaines opérations ont été consultés récemment sur le principe de cession à la Ville de leur(s) terrain(s) en vue de constituer des réserves foncières. A ce stade d'OAP le projet n'est pas finalisé.

Ce PLU propose un très grand nombre d'OAP qui organisent l'aménagement des projets d'urbanisation à des fins d'habitat (22), d'équipement et d'activités économiques (6) et environnementale (1). Cela permet une meilleure maîtrise de l'aménagement dans son ensemble, une plus grande cohérence des projets et un meilleur phasage par rapport à l'échelonnement des besoins. Elles couvrent une superficie de plus de 38 ha

Ces OAP sont situées pour la quasi totalité en extension d'urbanisation, en zone 1AU dans le règlement graphique. Seules 2 OAP sont en zone U et aucune en zone 2AU. Le SCoT de LTC prescrit que les PLU doivent comporter moins de zones 1AU que de zones 2AU afin de maîtriser et planifier le développement urbain. Ce n'est pas le cas de ces OAP dont aucune n'est prévue en 2AU. Ces OAP ne contiennent pas d'échéancier prévisionnel si ce n'est la

possibilité d'un aménagement par tranches, sans plus de précisions. Ces OAP sont donc immédiatement constructibles ce qui ne respecte pas les prescriptions du SCoT qui recommande aux communes de développer une planification de l'ouverture à l'urbanisation avec moins de zones 1AU que de zones 2AU de manière à maitriser leur développement. Les services de l'Etat en ont fait la remarque. Une partie de ces OAP devrait être requalifiée en 2AU pour permettre un ajustement progressif de l'ouverture à l'urbanisation aux besoins de logements. Dans le mémoire en réponse, « la commune étudie malgré tout la possibilité de mieux répartir les proportions de zones 2AU et 1AU afin d'échelonner les ouvertures à l'urbanisation... et ne prévoir ce rééquilibrage que sur les zones destinées à l'habitat ».

Onze de ces *OAP se situent en 1AU dans les Espaces proches du rivage (EPR)*, dont la limite a été réduite (carte du Rapport de présentation) par rapport au PLU actuel:

N° OAP	Nom	Superficie		
OAP à vocation	on habitat			
2.1, 2.2, 2.3	Traou Costiou	4,4ha		
3	Trogoul Haut	1,7ha		
1	Colombier	0,47ha		
11	Goas An Abat	0,52ha		
7	Crec'h Morvan	0,94ha		
13	Sud de la clarté	0,7ha		
8	Trestraou Haut	1,17ha		
4.2	Keruncun bas	0,28ha		
OAP à vocation équipements				
21	Mezo Bras	2,14ha		
Total		12,38ha		
dont habitat		9,9ha		

Cela correspond à une extension de l'urbanisation de plus de12ha dans le EPR, ce qui ne me paraît pas pouvoir être considéré comme une « extension d'urbanisation limitée », contrairement aux règles prescrites dans la loi Littoral pour les secteurs situés dans les EPR.

Concernant l'habitat, ce PLU prévoit la construction de 1130 logements à l'horizon 2030. 534 devraient être réalisés dans le cadre de ces OAP, soit près de 50% seulement. La densité minimum imposée par le SCoT y est réaffirmée (20 logements/ha minimum). Il aurait été souhaitable qu'une plus grande partie de la construction des logements soit réalisée dans ces OAP, en augmentant éventuellement la densité dans certains secteurs (comme c'est le cas dans deux OAP). Les élus conservent une marge de manœuvre pour moduler à la hausse les objectifs de densité. Un suivi de ces constructions devra être imposé car des incertitudes demeurent sur la réalisation de ces objectifs au niveau des projets définitifs.

Ces OAP permettent une offre accrue de 155 nouveaux logements sociaux, à comparer aux 415 logements existants (10% du parc de résidences principales). Ce rattrapage est à saluer, mais encore insuffisant pour combler le déficit réglementaire de 419 logements. Il aurait été souhaitable d'élever le seuil minimum imposé dans les OAP et peut être de ne pas limiter l'obligation aux seules opérations de plus de 8 logements. Et ce n'est qu'un projet. Un suivi de ces constructions de logements sociaux devra être imposé.

Concernant les 6 OAP à vocation économique et équipements publics seule l'OAP de Mezo Bras relative au stationnement des bateaux et voiture se trouve dans les EPR. Mais son affectation impose une localisation à proximité du port. Les autres OAP sont localisées dans le prolongement des équipements et activités existants (Kerabram, Kergadic nord et sud).

L'aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) pose un problème spécifique de localisation, prévu au niveau de Kergadic et repoussé par un collectif d'opposants faisant une contreproposition sur Kerabram.

Ces OAP proposent des principes d'aménagement pour toutes les zones quelle que soit leur vocation : des principes de densité minimum pour les logements, d'implantation et de traitement d'équipements publics, des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer sur le secteur considéré, des principes de tracé de voiries nouvelles pour l'accès et la desserte de la zone, de requalification de voies existantes, des éléments de paysage à préserver, des principes de maillage des voies en termes de cheminements doux, de gestion des eaux pluviales. Ces principes témoignent de la volonté d'intégrer dans ces OAP les enjeux et objectifs définis dans les différents axes du PADD.

Mais ce ne sont que des principes qui laissent de la souplesse à la réalisation ultérieure du projet. Des indicateurs de suivi devront être mis en place pour s'assurer de la bonne adéquation des réalisations au projet et aux objectifs du PLU dans tous les domaines.

Je considère que :

- L'importance du nombre d'OAP (29) permet d'assurer une maîtrise, une cohérence et un échelonnement de l'aménagement ;
- Les OAP édictent des principes d'aménagement global dans l'esprit du PADD (liaisons douces, espaces verts, cadre de vie...);
- Leur superficie est importante (38ha);
- Elles sont toutes situées en zone 1AU;
- 11 se situent dans les EPR avec une extension d'urbanisation de plus de 12ha, ce qui ne peut être considéré comme une extension limitée ;
- Les OAP habitat concourent à 50% de l'offre de logements avec une densité minimum respectant les prescriptions du SCoT ;
- Les OAP habitat concourent à réduire le déficit de logements sociaux (+ 155) ce qui est un effort à saluer, mais encore insuffisant compte tenu de l'incertitude sur les constructions de logements sociaux dans le potentiel urbanisable en densification ;
- Les OAP équipements et activités économiques sont opportunes et leur localisation satisfaisante ;

Je recommande

- De reconsidérer l'ampleur des zones 1AU constructibles à court terme et de requalifier une partie d'entre elles en zones 2AU pour permettre une meilleure maîtrise du développement satisfaire ainsi aux prescriptions du SCoT; j'en ferai une réserve.
- De revoir en particulier le zonage des OAP Traou Costiou et Trogoul Haut situées dans les EPR et qui ne correspondent pas à une extension limitée de l'urbanisation ; j'en ferai une réserve.
- De mettre en place des indicateurs de suivi pour s'assurer de la bonne adéquation des réalisations au projet et aux objectifs du PLU dans tous les domaines, logements, logements sociaux, environnement, accès.
- Porter attention au risque de nuisances en phase travaux.

2. Analyse d'OAP spécifiques

Je me suis rendue sur les lieux de nombreuses OAP, en particulier celles pour lesquelles la population s'était exprimée. J'ai analysé leurs remarques au regard du contexte urbain, des enjeux environnementaux, des conditions d'accessibilité, de leur localisation au regard de la loi littoral. Je donne ici mon avis sur chacune d'elles.

OAP n°11 Rue de Goas an Abat

Quoique située dans les EPR ce secteur de taille limité (0,5ha) est en continuité directe de l'urbanisation, au centre ville, à proximité des commerces (zonage 1AUa). L'arrivée des réseaux existe par une parcelle contiguë donnant lieu à une servitude. Le terrain très en pente nécessitera une gestion des eaux pluviales adaptée avec un bassin de rétention prévu dans le règlement graphique (emplacement réservé). 8 logements sont prévus. L'accès est prévu en haut et en bas de la zone et à l'ouest vers la place des halles.

Je considère que cette OAP est satisfaisante et peut être considérée comme l'urbanisation d'une dent creuse.

Je recommande, compte tenu de sa localisation au centre ville :

- Un traitement du bassin de rétention permettant de réduire son impact paysager dans le quartier;
- Une liaison piétonne à l'Ouest pour rejoindre le centre ville ;
- Une réflexion sur l'aménagement de la rue Goas An Abat pour absorber sans risque le flux supplémentaire de véhicules.

OAP n°16 Rue de Kerreut

A proximité du centre ville, dans un quartier pavillonnaire, cette zone de 0,7ha en zonage 1AUc constitue actuellement une friche (avec une construction importante abandonnée). La maîtrise foncière existe. Les réseaux existent. Sa portion triangulaire plantée de grands pins maritimes apporte un espace de verdure publique dans le quartier. Le programme prévu est de 25 logements/ha minimum, soit une densité supérieure à celle prescrite par le SCoT. Elle est exclusivement destinée à des logements sociaux. Une opération de 30 logements est prévue.

Je considère que

- Cette OAP est satisfaisante et peut être considérée comme l'urbanisation d'une dent creuse ;
- La densification de cette parcelle et l'importance des logements sociaux sont justifiées par sa position à proximité du centre ville ;
- La parcelle arborée doit être maintenue intacte pour assurer l'espace vert collectif prévu dans les principes d'aménagement ;
- Le bâtiment ne relève d'aucune protection particulière ;

Je recommande compte tenu de la densité minimale prévue (supérieure à celle du SCoT)

- Une concertation avec les riverains pour réaliser un programme qui satisfasse la nécessité d'accueillir en centre ville une population nouvelle sans porter atteinte au cadre de vie des habitants, en privilégiant des pavillons ou des petits collectifs R+1 et/ou R+C;
- Une réflexion sur la possibilité d'intégrer le bâtiment existant intégrant une analyse des coûts au regard de l'offre de logements à assurer ;
- Le maintien de la parcelle arborée comme espace public à usage du quartier ;
- La présence d'espaces verts au cœur de l'aménagement comme prévu dans l'OAP.

OAP n°19 Zone commerciale de Kerabram

A proximité du projet de grande surface commerciale, cette OAP (zone 1AUyc) correspond à un espace de développement commercial de catégorie 2, identifié dans le SCoT. Cela est cohérent. Sa localisation et ses conditions d'accès par la route de Kervilsic sont satisfaisantes. Elle ne me semble pas contraire à la loi Littoral.

Je considère que

- Cette OPAP est satisfaisante
- Elle répond aux préconisations du SCoT;
- Elle est cohérente avec le développement commercial de la commune ;
- Elle est à la frange de l'urbanisation habitat (quoique séparée par la route de Kervilzic), en continuité de la zone UYc et proche des complexes sportifs;
- Le linéaire bocager de 0,50 km devra être reconstitué

Je recommande que

La reconstitution du linéaire bocager permette entre autres de réaliser un « espace tampon » à l'Est de la parcelle comme demandé par les riverains ;

OAP n°21 Stationnement et stockage de bateaux Ploumanach (Mezo Bras)

Cette OAP a donné lieu à de nombreuses visites, interrogations et 15 requêtes. C'est un des points qui ont soulevé le plus d'interrogations, d'inquiétude et d'oppositions.

Il n'y a pas eu de concertation spécifique dans le cadre de cette opération mais seulement quelques propriétaires ont été approchés. Le projet n'est pas abouti. Le foncier relève d'un parcellaire très émietté. Et les propriétaires ne sont pas totalement identifiés. Certains propriétaires ont été identifiés et consultés en vue d'une acquisition par la commune. Une consultation globale devra avoir lieu pour une mobilisation du foncier nécessaire à l'aménagement. En l'état, à ce niveau, ce n'est pas une concertation.

Ce projet est un projet d'intérêt général qui concerne les résidents du quartier mais aussi les commerçants, les vacanciers, les touristes de passage, les plaisanciers, les randonneurs. Les intérêts des uns peuvent contrarier les intérêts des autres. L'intérêt général concerne une population considérée dans son ensemble et ne doit pas être vu comme la somme des intérêts particuliers. Ce projet dépasse donc le seul cadre des riverains et toute concertation devra toucher la population de Ploumanach. Dans le mémoire en réponse il est précisé que « au stade du projet, la population sera évidemment consultée ».

Je me suis plusieurs fois rendue sur les lieux. Je suis rentrée au niveau des trois accès prévus, depuis la rue du Phare et la rue Saint Guirec au niveau de la rue du port. J'ai pu ainsi identifier le contexte avec ses enjeux environnementaux (ZH), patrimoniaux (lavoir, chaos granitiques), paysagers et la proximité des habitations dont des habitations récemment construites. J'ai pris conscience de l'extrême émiettement du parcellaire et de la difficulté à mobiliser le foncier. J'ai repéré les différents stationnements disponibles sur Ploumanach, à proximité plus ou moins grande des commerces, de la plage et des sentiers douaniers.

Le projet *me semble être compatible avec la loi littoral*. Ce secteur est en continuité directe de l'urbanisation de Ploumanach. Il ne se situe pas dans les Espaces remarquables ni dans la bande des 100m. Certes il est situé dans les Espaces proches du rivage où l'urbanisation doit répondre au principe d'extension limitée, mais sa superficie pourrait être revue à la baisse en

fonction d'une analyse des besoins de stationnement. Les services de l'Etat n'ont pas remis en question ce projet au regard de la loi Littoral.

Le projet de « stockage de bateaux » correspond en réalité à un stationnement temporaire de remorques de bateaux qui me semble opportun. Il répond à une demande de plaisanciers et à de nouvelles pratiques de la plaisance et de la pêche récréative. Il participe au développement des activités touristiques de la commune. Il prévoit 50 emplacements maximum sur 3000m2. Il permettra un réaménagement qualitatif des quais. Il est bien localisé, à proximité immédiate du port, sans passage par le bourg. Un double accès à la zone est prévu depuis la rue Saint Guirec au niveau de la rue du port. Cet accès est soumis à une triple contrainte : une habitation en bord de chemin, le lavoir (patrimoine bâti), une zone humide répertoriée et des espaces paysagers ont été identifiés. Si ces contraintes sont « levables » pour satisfaire le dimensionnement de la voie, cet accès me semble satisfaisant car il est direct depuis le port et limite les conflits d'usage entre le flux des voitures et le transfert des remorques.

Le projet de *stationnement* sur Ploumanach me semble *opportun* pour répondre à une demande destinée à décongestionner les flux de voitures au niveau du bourg et de la plage. Ce quartier de Perros Guirec constitue un site particulièrement attractif pour les touristes et randonneurs développant ainsi un flux de véhicules important et en parallèle une forte demande de stationnements, particulièrement en moyenne et haute saison. Le diagnostic a montré que les 290 places disponibles étaient insuffisantes. Les parkings du port et du Saint Guirec sont très vite saturés (j'ai pu le vérifier durant les périodes de vacances d'avril et mai, durant l'enquête). Le parking de la Pors Kamor et le parking du Ranolien sont plus adaptés aux randonneurs qu'aux touristes de passage car éloignés de la plage et des commerces. Les parkings de la maison des Traouïero et du parc des sculptures sont éloignés et de faible capacité. Je considère que l'offre actuelle de stationnement est insuffisante sur le site de Ploumanach.

Ce projet est bien *localisé*, à une faible distance de la plage Saint Guirec, des commerces et du port et pourrait être considéré comme un parking relais, de dissuasion, contribuant à réduire le flux de voitures dans la traversée du bourg. Il devrait donc permettre de décongestionner le bourg, limiter les nuisances sonores et la pollution liées aux voitures pour les habitants, et répondre aux attentes des touristes et des commerces. Il participe au développement des activités touristiques et de l'économie locale.

La partie nord de la rue saint Guirec se rétrécit significativement au niveau de la rue du phare. Les conditions d'accès et de sortie par la rue du phare me semblent plus impactantes au niveau des riverains (flux de voitures, nuisances sonores, pollution et à proximité d'un ensemble de maisons récentes), plus délicates au niveau de la circulation compte tenu du dimensionnement de la rue, relativement accidentogènes au niveau de la sortie du parking sur la rue du phare, plus impactantes au niveau environnemental et paysager (présence de blocs de granit, proximité de la TVB). Si les conditions techniques le permettent, j'opterais pour un accès commun à celui des bateaux par la rue Saint Guirec, ce qui limiterait partiellement le flux de voitures au delà de cette limite, avec une liaison piétonne débouchant sur la rue du phare au niveau de l'impasse existante. Cela est en cohérence avec un objectif du PADD de développer les liaisons piétonnes. Cela permettrait de réduire sensiblement le périmètre proposé vers l'Est, de s'éloigner des limites de la TVB et de réduire l'emprise dans les EPR. Dans le mémoire en réponse il est précisé que « les accès véhicules/piétons et les modalités de circulation des autres voies seront étudiés précisément au stade du projet d'aménagement ».

Les problèmes de ruissellement seront intégrés dans le projet en conformité avec le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

La priorité ne me semble pas l'ouverture immédiate d'une nouvelle zone à l'urbanisation pour l'habitat dans cet Espace proche du rivage.

Je considère que

- Cette OAP me semble être d'intérêt général pour l'ensemble de la population considérée dans sa diversité ;
- Cette OAP est opportune pour répondre à une demande en matière de stationnements de voitures et de bateaux en moyenne et haute saison;
- Elle contribuera au développement de l'économie locale et touristique en particulier ;
- Sa localisation à proximité du port, des commerces et de la plage Saint Guirec permettra de réduire le flux de voitures dans le bourg ;
- Ce parking devrait ainsi limiter les nuisances sonores et la pollution dans le bourg ;
- Sa superficie me semble surévaluée par rapport aux besoins de stationnement des voitures ;
- Un espace paysager préservant la zone humide est prévu ;
- Les accès par la rue du Phare me semblent accidentogènes ;
- La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans le projet en conformité avec le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Je recommande

- Une concertation avec l'ensemble de la population de Ploumanach ;
- Une superficie réévaluée par rapport aux besoins pour limiter cette extension de l'urbanisation dans une zone située en EPR ;
- Une attention aux enjeux environnementaux (ZH, TVB, chaos granitique)
- Un seul accès par la rue Saint Guirec si les caractéristiques techniques sont compatibles avec le respect de l'habitation voisine, du lavoir, de la ZH et de l'espace paysager ;
- Une liaison piétonne débouchant sur la rue du phare.

OAP n°22 Aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) Kergadic

Cette OAP a pour objectif la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le site de Kergadic, en zone 1AUea, sur une superficie de d'un peu plus de ½ ha, dans le prolongement de la zone d'activité actuelle de Kergadic (zone Uy) et jouxtant les deux futures espaces d'activités de Kergadic Nord et sud (OAP 18.1 et 18.2 en zones 1AUy). Son règlement est spécifique.

Durant la période d'élaboration du PLU la population a été tenue informée du projet et durant la phase de concertation les observations du public ont porté largement sur ce thème et ont pu exprimé leur position. De nombreux échanges ont eu lieu entre le collectif qui s'est constitué et la municipalité. Une pétition de 300 signatures a été adressée au maire. Le collectif a été reçu le 7 mai 2016 en mairie en présence de Mme le Sous-Préfet et du 1^{er} vice président de LTC. Cette opposition au site de Kergadic est accompagnée d'une contre proposition sur le site de Kerabram.

Durant l'enquête, cette OAP a donné lieu à de nombreuses visites de la population, interrogations, inquiétudes et 24 requêtes de particuliers (dont celle du collectif d'habitants et

de professionnels de la zone d'activité). C'est le point qui a soulevé le plus d'interrogations, d'inquiétude et d'oppositions.

Je me suis rendue plusieurs fois sur chacun des sites pour évaluer les avantages et les inconvénients de chacun en termes d'accessibilité des caravanes, de proximité des habitations, des services, des réseaux.

Ce projet est *opportun*. Il répond aux obligations pour les communes de plus de 5 000 habitants de réserver aux gens du voyage des terrains aménagés conformément à la loi Besson du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (intégrée au code de l'urbanisme). Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les Côtes d'Armor (2010-2016) prévoit sur Perros Guirec 10 emplacements, soit 20 places de stationnement. Il relève donc de l'intérêt général imposé par la loi.

La localisation de ce projet est en discussion depuis quelques années. Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU plusieurs sites ont été identifiés (rue de Pleumeur, rue du Colombier, rue L.Harel de la Noé). Le site choisi doit répondre aux contraintes de la loi littoral, être d'une surface suffisante pour satisfaire aux exigences d'aménagement (local pour le gardien avec un guichet d'accueil, une salle de réunion, des sanitaires ; pour les personnes accueillies, un bâtiment avec 2 blocs sanitaires ayant chacun, une douche, un WC, un lavabo, un espace de rangement et de part et d'autre de chaque local, une plateforme pour 2 caravanes), se trouver à proximité des équipements, en particulier des établissements scolaires, et des services. Le site de Kergadic a été retenu par la municipalité.

Le site de Kergadic présente les caractéristiques suivantes:

- il présente une certaine sécurité juridique au regard de la loi littoral : il est en limite de l'agglomération urbaine ; il est en continuité directe de l'urbanisation actuelle par la zone d'activité et satisfait ainsi aux contraintes de la loi Littoral (la DDTM et le SCoT ont admis cette possibilité);
- la maîtrise foncière est assurée permettant un aménagement et une ouverture dans des délais satisfaisants ;
- il est d'une surface suffisante pour un aménagement répondant aux règles imposées par la loi et le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor;
- il peut être considéré, en l'état actuel, comme une friche industrielle ;
- il est aisément accessible par la route de Pleumeur-Bodou, la rue G. Eiffel et la rue L.Harel de la Noë, voies aménagées et suffisamment dimensionnées pour des caravanes ;
- les établissements scolaires (1^{er} cycle et collèges) sont à des distances inférieures ou égales à 2kms; les commerces du centre ville sont à environ 2kms et le projet de surface commerciale à moins d'1 km;
- les habitations les plus proches sont celles qui sont dans la zone d'activité, les zones d'habitat sont assez éloignées et séparées par les zones d'activités ;
- les réseaux d'eau, électricité, assainissement, eaux pluviales, eaux usées existent ;
- les enjeux environnementaux sont limités à un faible linéaire bocager qui sera à reconstituer.
- il ne présente pas de site pollué comme évoqué dans certaines observations ;

L'opposition s'appuie essentiellement sur les arguments de proximité des habitations et des nuisances apportées aux activités présentes sur le site. Elle redoute une perte d'attractivité des entreprises de la zone d'activité, des conditions de travail plus difficiles, des conditions d'accès de la clientèle dégradées, une dépréciation du patrimoine des riverains et des entreprises,

Le site proposé par le collectif sur Kerabram (parcelle 542, zonage A) présente les caractéristiques suivantes :

- sa sécurité juridique n'est pas parfaitement assurée au regard de la loi littoral. La continuité d'urbanisation ne me paraît pas garantie. Son zonage est agricole.
- la maîtrise foncière n'est pas assurée;
- il est sensiblement plus proche des établissements scolaires et des commerces et sensiblement plus éloigné des zones d'habitat.
- son accès me semble plus délicat, la route de Kervasclet étroite pouvant difficilement supporter le croisement de 2 véhicules avec caravanes. De même le chemin d'accès est assez large mais sans doute pas suffisant pour le croisement.
- cet accès présente des enjeux environnementaux : c'est un chemin piétonnier repéré comme liaison douce existante à conserver au titre de l'article L151-38 entouré de part et d'autre d'un talus repéré également comme élément naturel à protéger au titre de l'article L151-23 CU.

Je considère que

- Le projet répond à une obligation légale à finalité d'intérêt général;
- Une concertation et une information sur le projet ont été menées tout au long de la procédure et le collectif d'opposants a été reçu ;
- Je note que le projet soumis aux personnes publiques associées n'a pas suscité d'avis défavorable ;

Le site de Kergadic me paraît plus satisfaisant que la contreproposition de Kerabram pour les raisons suivantes

- Sa localisation est plus compatible avec les contraintes de la loi littoral, à proximité immédiate de l'urbanisation, au sein du secteur d'activités de Kergadic (UY);
- La maîtrise foncière est assurée;
- Sa superficie (0,5ha) permet de répondre à l'obligation légale de créer 20 emplacements (loi Besson) ;
- Les zones d'habitat les plus proches sont séparées par la zone d'activités ;
- Les habitations les plus proches sont situées dans la zone d'activité (UY); elles sont autorisées sous des conditions strictes définies dans le règlement écrit du PLU (article UY2-B4); elles ne sont pas nombreuses;
- Les commerces et les équipements scolaires et sportifs sont à une distance accessible par différents moyens de déplacement (moins proches que sur le site de Kerabram);
- Les accès sont dimensionnés et adaptés au passage de véhicules de grande taille et de caravanes (ce n'est pas le cas de Kerabram);
- Les réseaux sont existants (pas totalement existants sur Kerabram) ;
- La parcelle ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers (ce n'est pas le cas sur Kerabram);
- La dépréciation des biens à proximité d'une AAGV dans une zone d'activité n'est pas avérée :
- La détérioration des conditions de travail des entreprises à proximité d'une AAGV n'est pas avérée ;

Je recommande

- Un aménagement de la zone permettant de réduire au maximum les éventuelles nuisances pour les riverains : prévoir des clôtures arborées et paysagées, voire un merlon arboré ;

- Des conditions de gardiennage assurant la sécurité de l'environnement immédiat jour et nuit ;
- Un contrôle et un suivi du fonctionnement du site au niveau des nuisances sonores diurnes et nocturnes.

3.5. Le enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

1) Le contenu du projet

Les enjeux environnementaux sont étudiés dans le Rapport de présentation sous les approches du diagnostic de l'existant, de l'analyse des impacts du projet de PLU sur les différents éléments environnementaux, des mesures de réduction et de compensation mises en place et des indicateurs de suivi.

Le PADD (Axe 5) entend « protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie ». Cela passe d'abord par préserver un paysage de qualité : protéger les sites naturels du littoral (10 sites) et le potentiel touristique paysager, préserver l'identité des secteurs ayant une valeur patrimoniale, amplifier les structures paysagères existantes, identifier les cônes de vue, maintenir une zone agricole au sud.

Cela passe ensuite par préserver une Trame Verte et Bleue (TVB) en renforçant les continuités écologiques (lien avec le SCoT) ; promouvoir les coulées vertes en milieu urbain ; maintenir la maille bocagère ; valoriser les espaces remarquables ; privilégier les essences locales ; communiquer sur les espèces invasives pour les réduire

Cela passe aussi par favoriser l'insertion du bâti dans le paysage et préserver le caractère littoral de la commune : maintenir la maille bocagère dans les opérations d'urbanisation et y créer des talus plantés, mettre un traitement paysager dans les quartiers à créer, introduire plus de qualité dans les projets d'aménagement ;

Cela consiste aussi à préserver la qualité de l'eau, de l'air, lutter contre les nuisances sonores et favoriser des aménagements durables.

1. Le diagnostic

* Le patrimoine naturel est de grande qualité.

- ° Le périmètre Natura 2000 (Zones spéciales de conservation, ZSC) s'étend sur la quasi totalité de la frange littorale. Il existe aussi un zonage Zone de protection spéciale (ZPS). L'essentiel est sur le domaine maritime.
- ° La commune est concernée par 5 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) dont 1 de type continental les Vallées des Traouiero.
- ° La commune est concernées par 5 sites classés et 7 sites inscrits. Il s'agit d'espaces maritimes et terrestres situés au Nord-Ouest de la commune.
- ° La commune est concernée par la Réserve Naturelle des Sept îles et les parcelles du Conservatoire du littoral (118ha).
- ° La commune est concernée par 4 sites géologiques remarquables : les rochers de Ploumanach, les carrières de La Clarté, les Vallées de Traouiero, Port Rolland. ° La commune possède une réserve de chasse maritime sur les Sept îles.
- * Les espaces boisés classés (EBC), les haies classées, les arbres remarquables, les enjeux de biodiversité

Un inventaire complet des EBC a été réalisé avec une visite systématique des EBC classés au PLU 2005. Les EBC humides ont été déclassés (recommandation du SCoT). En compensation, d'autres boisements susceptibles d'être classés ont été recherchés et proposés. L'inventaire et la plus value classée ont été présentés à la CDNPS en avril 2016. La surface est sensiblement la même. Les évolutions sont les suivantes :

EBC au PLU 2005	58,51ha
EBC supprimés	23,92 ha
EBC ajoutés	25,92 ha
EBC maintenus	34,62 ha
EBC au projet de PLU	59,65 ha

Il existe en plus un *classement de 2,32 km de haies et 4 arbres isolés en tant qu'EBC*. Les EBC sont identifiés sur le règlement graphique.

Le Règlement écrit précise dans l'a. 8 des dispositions générales les règles concernant les EBC, les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver.



* Les protections au titre de la loi Paysage (haies et talus) du 8 janvier 1993

Linéaires cumulés protégés (Loi Paysage)	112,43 kms
Linéaires de talus urbains (nus) Spécificité	13,83 kms
de Perros Guirec	
Linéaires de talus urbains (boisés)	8,52 kms
Linéaires de haies bocagères	68,9 kms
Linéaires de talus nus milieu agricole/naturel	33,3 kms

L'objectif est de maintenir l'identité paysagère du territoire, maintenir les voies de dispersion (haies) pour la faune et la flore, favoriser les auxiliaires de cultures. Cet inventaire a été réalisé en concertation avec les organismes des Basins versants présents sur le territoire de la commune. Des cartes sont jointes au rapport de présentation.

Le Règlement écrit précise dans l'a. 9 des dispositions générales, les éléments devant être préservés au titre de la Loi Paysage (préservation du maillage bocager au regard de l'amélioration de la qualité de l'eau et des paysages et du maintien de la biodiversité).

* Les zones humides (ZH)

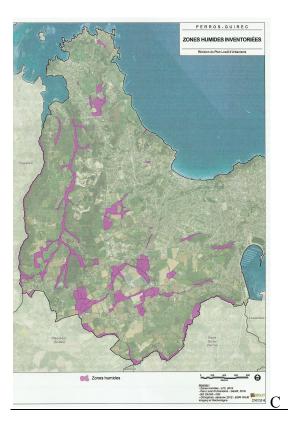
Un inventaire communal complet des ZH a été réalisé en octobre 2011 et juillet 2012. Il a été validé en conseil municipal le 24 mars 2016 et par le SAGE Argoat Trégor Goëlo. Il a permis d'affiner les surfaces et supprimer les doublons. La *surface des ZH est de 91,4ha* (6,08% du territoire de la commune) localisées au sud et dans les vallées. La majeure partie se trouve en zones naturelle ou agricole. Ce sont des zones sensibles. Ces ZH sont repérées sur le document graphique par une trame, et relèvent d'un règlement écrit spécifique. Une carte est jointe au dossier en annexe

Le Règlement écrit précise dans l'a. 12 des dispositions générales les règles relative aux aménagements mettant en jeu des ZH (principe ERC).

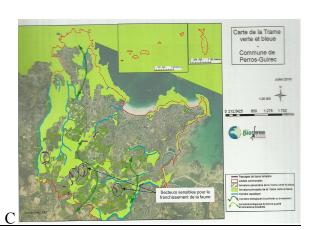
* La Trame Verte et Bleue (TVB) et les corridors écologiques

Sur la base du SRCE qui vise la cohérence régionale en matière d'environnement avec une approche biodiversité et milieux naturels, sur la base du SCoT, la commune a identifié sur son territoire les TVB qui visent à maintenir et reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, se reproduire, survivre. Les données sur la faune et la flore ont été recensées (inventaires naturalistes). Le bocage sur le Trégor et sa composition floristique constituent un point très important facilitant le transit de nombreuses espèces. Le réseau hydrographique constitue également une connexion de choix pour de nombreuses espèces. Les connexions communales, les réservoirs et les corridors écologiques ont été identifiés. La carte de la TVB (tome 1 du rapport de présentation) met en évidence l'armature principale (les réservoirs), l'armature secondaire (les corridors terrestres et aquatiques, espaces relais), le corridor aquatique, les corridors biologiques, les passages de la faune terrestre et les secteurs sensibles.

Carte des ZH



Carte de la TVB



* La qualité des eaux, de l'air et les nuisances sonores

La qualité des eaux de baignade semble satisfaisante (certification de sa démarche qualité des eaux de baignade et aire de carénage sur le port de Linkin);

La pêche à pieds ne pose pas d'enjeux à l'exception du secteur de l'anse de Perros ;

L'alimentation en eau potable est assurée par prélèvement sur le Léguer ; la présentation est succincte ;

Déchetterie à Kernizan;

Le réseau d'assainissement des eaux usées est analysé, cartographié. La STEP a été restructurée en 2009 et 2010 ;

La gestion des eaux pluviales est règlementée par un Schéma directeur depuis 2016;

Les risques sont analysés de manière succincte :

La qualité de l'air est analysée de manière succincte, faute de données. Il n'y a pas de recensement exhaustif des sources de pollution ;

Il n'y a pas de source d'énergie renouvelable sur le territoire.

2. Les effets du PLU en matière d'enjeux environnementaux, paysagers et de cadre de vie

- ° Le projet intègre le principe de préservation des éléments paysagers ;
- ° Le projet réduit de manière drastique les surfaces ouvertes à l'urbanisation (AU) et les surfaces urbanisables dans la zone agricole ;
- ° Un diagnostic des zones AU a été réalisé par une visite systématique de ces zones pour en évaluer l'intérêt biologique des milieux et espèces en place et le niveau de sensibilité au regard de l'aménagement prévu ;
- ° Le projet choisit d'aménager en continuité d'urbanisation ou dans des espaces à l'intérieur de la zone urbaine. Cela participe à la préservation d'un paysage agricole typique sur la commune; promotion de coulées vertes en milieu urbain; renforcement des continuités écologiques de la TVB;
- ° Le classement des EBC et des haies et talus (même en secteur urbain), le maintien de la maille bocagère, la protection des boisements de qualité contribuent au maintien du paysage ;
- ° L'encouragement au maintien des exploitations agricoles existantes contribue à la préservation du paysage agricole ;
- ° Les ZH, les milieux à enjeux ou à potentiel biologique, les prescriptions concernant la conservation des haies et talus et l'intégration paysagère sont intégrées dans chaque OAP;
- ° Les éléments de paysage à préserver au titre de l'a. L .151-23 du CU sont identifiés et localisés : 10 vues sont à préserver, 10 sites naturels à protéger (chaos rocheux à Mezo Bras et Randreus), cônes de vue, un linéaire de haies et talus (cf point précédent). ;
- ° Evolution du zonage d'assainissement des eaux usées et restructuration de la STEP pour répondre aux besoins nés de l'ouverture à l'urbanisation ;
- ° Zonage d'un plan d'assainissement des eaux pluviales et prise en compte des risques de ruissellement en lien avec l'évolution de l'urbanisation ;

3. Les mesures de réduction et compensation

* Concernant le milieu naturel: La principale mesure est l'évolution des zonages dans l'objectif d'éviter ou réduire les incidences environnementales: la réduction des surfaces des zones AU avec une diminution de moitié des espaces ouverts à l'urbanisation et une réduction de plus de 70 ha des zones Ud (habitat individuel en zone rurale) au profit de la zone agricole (+ 122,3%) et de la zone N (+10,4%).

La densification de l'habitat et le positionnement des zones ouvertes à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine réduisent l'impact sur le milieu naturel et le paysage.

- <u>* Concernant les paysages :</u> les mesures de réduction sont la poursuite de l'acquisition de données de répartition des espèces végétales invasives, le maintien des milieux ouverts, la lutte contre la déprise agricole (donner des possibilités de diversification de l'activité agricole).
- * Concernant la biodiversité: les mesures de réduction sont le classement du bocage et des talus au titre de la loi Paysage et en EBC, l'identification et la cartographie de la trame verte et bleue. Les plantes invasives sont un problème écologique et économique majeur et représentent un enjeu important pour la sauvegarde de la biodiversité: leur liste est règlementée dans l'annexe 2 du Règlement écrit.
- <u>* Concernant les ZH</u>: La compensation s'appliquera à l'ensemble des haies et des ZH. Une OAP environnementale à Kergadic, de 3,26ha et de 2,1ha de zone humide dégradée (2,18% des ZH totales répertoriées) a été proposée pour réhabiliter le secteur humide. Un diagnostic écologique et de gestion est en cours par l'intercommunalité pour définir le meilleur mode de gestion.

* Concernant le cadre de vie

Mesures compensatoires dans le cadre de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales;

Recommandation de la végétalisation des espaces verts ;

4. Les indicateurs de suivi

Il est considéré possible de réaliser des indicateurs de suivi par l'intercommunalité (bocage, ZH, boisements, haies et talus, espèces invasives, assainissement des eaux usées, gaz à effet de serre, eau, biodiversité, géologie, Natura 20000, eaux pluviales, agriculture, consommation d'espace). Mais les indicateurs, les modalités de calcul, la périodicité ne sont pas précisés.

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

1. Avis de l'Etat

- Concernant les Zones humides, l'Etat demande de joindre le rapport d'inventaire au PLU, dans les dispositions générales du règlement de préciser que les dispositions du CE et du SDAGE et des SAGE sont applicables même si une ZH n'est pas répertoriée dans l'inventaire et s'avère exister en cours d'instruction.
- La zone NL, dédiée aux espaces remarquables, a été réduite sur la partie sud de l'anse de Ploumanac'h, au débouché de la vallée des Traouïero, sans que cette réduction ne soit justifiée dans le rapport de présentation.
- Concernant l'eau potable, le rapport de présentation ne décrit pas de manière précise l'organisation de la gestion de l'alimentation, les caractéristiques détaillées du patrimoine et de son fonctionnement
- L'état initial de la qualité de l'air se limite à un recueil de données générales.
- Les risques et nuisances sont peu analysés (dont le risque Radon).
- Problème de la pêche à pieds dans le secteur de l'anse de Perros.

2. Avis de LTC

La commune respecte les principaux éléments fondamentaux (protection des ZH et bocage) et prend en compte la TVB. LTC demande d'écrire la règle de protection des ZH inscrite dans le SAGE en cours d'EP;

3. Avis de la MRAe

- Dresser un diagnostic des éléments constitutifs de la nature en ville dans la perspective de mettre en place des actions de préservation et de valorisation ;

- Consolider l'état initial de l'environnement sur les thématiques relatives au paysage, à l'eau, à la qualité de l'air, au bruit et à la qualité des sols en vue de définir plus précisément les enjeux pour le territoire ;
- Concernant la préservation de la TVB et la protection des espaces agricoles et naturels : dresser un diagnostic de l'enveloppe urbaine dans la perspective d'identifier les éléments constitutifs de la nature en ville et de proposer des actions à mettre en place pour la préserver et la valoriser. Montrer comment le PLU participe à la création de corridors écologiques. Mettre en place sur les corridors écologiques identifiés un zonage adapté à leur vocation et à leur préservation (N ou zonage continuités écologiques au lieu de A)
- Prise en compte des chiroptères à proximité de la zone 1AUc Kros Lescop, étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de leur déplacement vers le sud de la zone.
- Mise en place de mesures compensatoires au nord de la zone de Kergadic (OAP, destruction partielle d'une ZH).
- Développer l'analyse paysagère en définissant les enjeux des différentes entités du territoire, dans la perspective d'en faire un objectif significatif pour le projet de PLU.
- Elargir la réflexion relative à la réhabilitation des anciens sites carriers aux possibilités de renaturation (pas seulement zones de loisirs).
- Inclure la transition énergétique dans l'évaluation environnementale du projet et de l'évaluer au regard de l'objectif fixé par le SCoT.
- Relier les projets d'urbanisation aux enjeux eau, qualité de l'air, bruit

4. Avis du CD22

La flore d'intérêt patrimonial : Ajouter au dossier les espèces végétales à protéger jointes à l'avis en tant qu'éléments de paysage.

5. Avis du CDNPS

Revoir le classement de certaines parcelles des vallées de Traouiero, la vallée de Kerdouel, des boisements urbains de Ranolien et Krec'h Morvan

6. Les observations du public

Concernant les zones humides :

R7, Mme Lelay-Salvi. Parcelle 1750, classée actuellement N. Requalifiée avec ZH. Conteste le classement en ZH.

R16, Mme Ollivier. La ZH Ploumanach est incomplète (zone du lavoir).

R43, M. Lissilor. Porter attention à la ZH de Mezo Bras.

R49, Le Jaouen Hostion Parcelle B882 classée en ZH PLU 2017, conteste le classement. Devenu humide suite à des remblais effectués en aval pour élargissement de la RD. Pourrait être assaini en canalisant le passage de l'eau.

M35, UNAM : La création de nouveaux parkings (OAP 21) sera en contradiction avec la zone humide.

Concernant les impacts environnementaux

M17, M23, C28, C29 : OAP 21 dans la TVB (carte peu précise), impacts environnementaux. M15, M. Mathieu : Revoir OAP Kerreut en lien avec les axes du PADD et la protection de l'environnement et du patrimoine.

C30, Lissilou : impact de l'OAP 21 sur l'environnement.M38, M. Journé : Diverses remarques environnementales. Chemin de Kerlessanouet (N°3), Zone ZNIEFF de type 2, Zone Humide au Nord-Ouest de Costy

R51, Mme Georges: Plus de haies paysagères. Strict respect des fossés drainants, mal entretenus (Zone très humide). Limiter l'atificicialisation des sols.

M28, M. Binet: B3060 – 53 route de Kervasclet – éléments paysagers mal repérés (ancien talus non boisé qui a été déplacé). B534 – Kérabram – éléments paysagers semblent être repérés sur un linéaire trop important. Vérifier la nécessité ou non de repérer des éléments paysagers notamment le long des voies susceptibles d'être frappées d'alignement et au niveau des accès des zones 1AU faisant l'objet d'OAP. Vérifier et rectifier le tracé du ruisseau en amont de la rue des Frères Kerbrat

Demandes personnelles et localisées

R45, M. Frinault. Entretien de la zone boisée classée et des cônes de vue sur Trestraou.

R47, M37, M. Le Barzic Demande Zone tampon paysagée (10m) avec la zone 1AUyc voisine (cf R42). A défaut maintien zone A sur cette bande de 10m.

R42, M26, C18, M. Boutteville; Demande Zone tampon paysagée avec la zone 1AUyc voisine (OAP 19).

3) Les questions du procès verbal

L'inventaire des ZH n'est que cartographie. Il n'y a pas de rapport d'inventaire (voir plus haut).

La qualification de zone humide est parfois contestée. Pouvez vous proposer une nouvelle expertise ?

La validation des ZH par le Bureau de la CLE et du SAGE Baie de Lannion a t elle eu lieu (validation du SAGE Argoat Trégor Goëlo).

Dans l'évaluation environnementale (RdP, t.3) le secteur de l'OAP 21, Mezo Bras ne semble pas étudiée.

Pouvez vous rappeler la surface exacte des ZH et le linéaire des EBC et haies bocagères au PLU 2005 par rapport au projet actuel.

Quelles seront les compensation pour les ZH ou les haies impactées par l'urbanisation ?

4) Le mémoire en réponse

1. Réponse à l'Etat

- Concernant la réduction de la zone NL, dédiée aux espaces remarquables, elle concerne la partie maritime, mouillages de Ploumanach. La limite des espaces remarquables maritimes sera corrigée telle que dans la version de 1991 réalisée par les services de l'Etat
- Concernant les Zones humides, le rapport d'inventaire d'Egis Eau date d'octobre 2012. Le BV du Léguer a fait un rapport complémentaire. Ces pièces seront intégrées aux annexes du PLU. La réglementation du SAGE en cours d'élaboration sera ajoutée aux dispositions générales du règlement du PLU. Le point précisant que les dispositions du CE et du SDAGE et des SAGE sont applicables même si une ZH n'est pas répertoriée dans l'inventaire et s'avère exister en cours d'instruction sera ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit.
- Concernant l'eau potable, la qualité de l'air, les risques et nuisances, le rapport de présentation sera complété.

2. Réponse à LTC

La règle du SAGE en cours d'élaboration sera ajoutée dans les dispositions générales du règlement écrit.

3. Réponse à la MRAe

- Dresser un diagnostic des éléments constitutifs de la nature en ville dans la perspective de mettre en place des actions de préservation et de valorisation : recensement des éléments de

nature en ville (parc et alignements d'arbres) et disposition pour les cimetières (végétalisation, pose de nichoirs....)

- Accepte de consolider l'état initial de l'environnement sur les thématiques relatives au paysage, à l'eau, à la qualité de l'air, au bruit et à la qualité des sols en vue de définir plus précisément les enjeux pour le territoire ;
- Complètera et précisera les informations demandées sur le diagnostic de l'enveloppe urbain, l'analyse paysagère, les données masses d'eau, un bilan quantitatif et qualitatif de l'eau potable, la qualité de l'air, les nuisances sonores, la qualité des sols. Montrer comment le PLU participe à la création de corridors écologiques. La municipalité ne souhaite pas mettre en place sur les corridors écologiques identifiés un zonage adapté à leur vocation et à leur préservation, les zonages actuels apparaissent suffisants.
- Prendra en compte des chiroptères à proximité de la zone 1AUc Kros Lescop en étendant la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de leur déplacement vers le sud de la zone.
- La réhabilitation du site des carrières sera étudiée avec les éléments de remise en état des sites de carrières éventuellement présents (auprès des carriers), sachant que le PLU prévoit plusieurs possibilités de réhabilitation de carrières : renaturation, espaces de loisirs, parcs photovoltaïques

4. Réponse au CD22

Concernant la flore d'intérêt patrimonial : le rapport de présentation sera complété par la liste des 5 espèces à forte valeur patrimoniale mais elles ne seront pas les identifiées dans le règlement graphique en tant qu'éléments de paysage.

5. Réponse au CDNPS

Revoir le classement de certaines parcelles des vallées de Traouiero, la vallée de Kerdouel, des boisements urbains de Ranolien et Krec'h Morvan

6. Réponses aux observations du public

Concernant les zones humides :

- ° R7, Mme Lelay-Salvi: L'inventaire validé, ayant fait l'objet d'une concertation ne sera pas modifié. Voir si possible d'obtenir une dérogation pour l'extension d'un bâtiment agricole.
- ° *R16, Mme Ollivier*: Une zone humide n'est en effet pas figée. A la demande des services de l'Etat, les dispositions générales du règlement du PLU préciseront que, s'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci était situé dans une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE baie de Lannion leur seraient applicables.
- ° R43, M. Lissilour : Il est pris note de cette observation concernant la ZH de Mezo Bras.
- ° *R49, Le Jaouen Hostion* : L'inventaire des zones humides a été validé le 24 mars 2016. Il est pris note de cette remarque qui n'entre cependant pas dans le cadre de la présente étude.
- ° *M35*, *UNAM*: La zone humide impactée sera compensée sur les plans fonctionnels, surfaciques par un travail de restauration et de mise en valeur d'une zone humide dégradée à Kergadic, conformément à la réglementation en vigueur partenariat Ville/LTC se reporter notamment aux pages 47-74-81 du T3 du RdP et l'OAP environnementale (p. 87 du dossier OAP).

Concernant les impacts environnementaux

° M17, M23, C28, C29: Se reporter p.28 du T3 du RdP pour apprécier la localisation de l'OAP 21 par rapport à la TVB.

- ° M15, M. Mathieu: L'OAP qui fixe seulement des principes d'aménagement ne sera pas précisée.
- ° C30, Lissilour : Se reporter p.28 du T3 du RdP pour apprécier la localisation de l'OAP 21 par rapport à la TVB.
- ° M38, M. Journé: Ces demandes seront étudiées par la Commission communale qui se réunira fin juin.
- ° R51, Mme Georges: Il est pris note de ces remarques. Le principe de limiter l'artificialisation des sols est prévu dans l'étude.
- ° M28, M. Binet : Ces éléments seront vérifiés et rectifiés

Demandes personnelles et localisées

- ° *R45*, *M. Frinault* : Il est pris note de cette observation. L'entretien des arbres ne relève cependant pas de la présente étude.
- ° *R47*, *M37*, *M. Le Barzic* : L'OAP sera complétée. Les caractéristiques de cette « zone tampon » ou équivalent seront étudiées par le Bureau d'études et la commission communale qui se réunira fin juin.
- ° *R42, M26, C18, M. Boutteville :* L'OAP sera complétée. Les caractéristiques de cette « zone tampon » ou équivalent seront étudiées par le Bureau d'études et la commission communale qui se réunira fin juin.

7. Les réponses au commissaire enquêteur

- Le rapport d'inventaire d'Egis Eau, complété par le bassin versant du Léguer sera intégré aux annexes du PLU.
- En cas de contestation d'une ZH par un propriétaire, il n'est pas envisagé de reprendre cet inventaire qui a fait l'objet d'une concertation et qui a été validé en Conseil Municipal le 24 mars 2016.
- Le dossier des ZH a été adressé au Président du SAGE Baie de Lannion en avril 2016. La CLE devrait se prononcer au second semestre 2017.
- Pour des comparaisons de surfaces de ZH Il n'existait pas d'inventaire en 2005. Pour les EBC et le linéaire des haies bocagères, les comparaisons se trouvent p125 du T2 du RdP.
- Pour les ZH ou les haies impactées : Les zones humides sont pour la plupart inconstructibles (classées en zone « A » ou « N »). La seule zone humide (Ploumanac'h OAP 21) impactée et située dans les zones ouvertes à l'urbanisation sera compensée sur les plans fonctionnels, surfaciques par un travail de restauration et de mise en valeur d'une zone humide dégradée à Kergadic, conformément à la réglementation en vigueur partenariat Ville/LTC se reporter notamment aux pages 47-74-81 du T3 du RdP et l'OAP environnementale (p. 87 du dossier OAP). En ce qui concerne les éléments paysagers, se reporter à la page 20 du dossier OAP. Pour chaque zone, le linéaire bocager existant, à maintenir ou à reconstituer est indiqué dans le tableau de prescription.

5) Mon avis motivé sur les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

Le *PADD* affiche clairement son intérêt pour les enjeux environnementaux, son souci de protection et de préservation des différents éléments de l'environnement (paysages, TVB, biodiversité, ZH, EBC,...) et du cadre de vie et en fait un des axes de son projet (axe 5).

Le *Rapport de présentation* y consacre un diagnostic détaillé de l'état initial de l'environnement, présente un inventaire complet du patrimoine naturel protégé, des EBC qui a été validé par la CDNPS en avril 2016, un inventaire communal des zones humides cartographié validé par le conseil municipal et par le SAGE Argoat Trégor Goëlo, un

inventaire de la faune, de la flore et des espèces invasives, la carte des TVB cartographiée. Il répertorie les différentes protections au titre de la loi Paysage, la carte du réseau des eaux usées, la carte des prescriptions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Le tome 3 est consacré à l'évaluation environnementale proprement dit. Les informations sur l'alimentation en eau potable, la qualité de l'air, les risques et nuisances sont insuffisants.

Le *règlement graphique et le plan de zonage* participent à la protection et à la préservation de l'environnement, du paysage et du cadre de vie dans le respect de la loi littoral et du Grenelle de l'environnement. La maîtrise de la consommation foncière, la réduction drastique des zones à urbaniser par rapport au PLU de 2005 (145ha) et la lutte contre l'étalement urbain (extension d'urbanisation en continuité) contribuent à accroitre les surfaces classées en zones agricoles (+185ha) et naturelles (+57ha), à stopper le mitage de ces espaces et à leur redonner leur identité dans les secteurs encore épargnés. Les zones AU et les OAP qui y sont inscrites ont été déterminées après évaluation des enjeux environnementaux. Les éléments de paysage à préserver au titre de l'a. L .151-23 du CU sont identifiés et localisés : 10 vues sont à préserver, 10 sites naturels à protéger (chaos rocheux à Mezo Bras et Randreus), cônes de vue, un linéaire de haies et talus. Les éléments constitutifs des enjeux environnementaux sont pour la plupart identifiés par des trames adaptées (ZH, EBC, arbres classés, point de vue, talus ou haie à préserver, site naturel ou paysager à préserver, cours d'eau).

Le règlement graphique intègre les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du CU (ZH, cônes de vue, talus ou haies remarquables à préserver, site naturel ou paysager à protéger);

La limite des espaces remarquables est identifiée. Je regrette l'importance trop grande de certaines zones 2AU dans les Espaces Proches du Rivage. Les 8 STECAL, avec des vocations spécifiques, sont réglementés et limités. Les sites pollués sont exclus du périmètre des opérations d'urbanisation. Je regrette que les limites de la TVB et les coupures d'urbanisation n'aient pas été reportées afin de permettre d'identifier clairement ces espaces devant être préservés pour conditionner les projets de développement urbain.

La mise en valeur du patrimoine naturel se fait également par la mise en valeur des essences locales et la réduction des plantations d'espèces invasives.

Le *règlement écrit*, dans le respect de la loi littoral, préserve les espaces naturels et agricoles en y imposant des extensions limitées et des constructions d'annexes en continuité du bâti existant. Il précise dans les Dispositions générales les règles concernant les EBC, les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver, les éléments devant être préservés au titre de la Loi Paysage, les règles relative aux aménagements mettant en jeu des ZH et le respect du principe « éviter, réduire, compenser ». Une OAP environnementale a été proposée pour réhabiliter le secteur humide.

Les *OAP* ont identifié les enjeux existants (haies, arbres et talus à préserver). Elles imposeront des règles relatives au paysage, aux espaces publics, espaces verts au sein des espaces bâtis, la réutilisation de l'existant et la reconstitution des éléments détruits lors de l'aménagement (linéaire bocager). Cela doit permettre, par des formes urbaines adaptées et diverses, une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et ne pas impacter le cadre de vie des riverains, tout en respectant les règles de densité. La gestion des eaux pluviales a donné lieu à un Zonage d'assainissement (enquête parallèle) destiné à prendre en considération l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les risques accrus de ruissellement. La gestion des eaux usées a donné lieu également à une révision du Zonage d'assainissement

(enquête parallèle) destiné à prendre en considération l'impact des ouvertures à l'urbanisation et à revoir le zonage d'assainissement collectif au regard

Les *annexes* contiennent une servitude d'utilité publique (AC4), concernant les éléments de paysages ;

La gestion des eaux pluviales et usées est revue en fonction des ouvertures à l'urbanisation (enquête publique parallèle).

Des *indicateurs de suivi* sont proposés pour évaluer l'impact de la réalisation du PLU mais sans précisions sur le résultat attendu, ni sur les méthodes et moyens utilisés, ni sur la périodicité.

Les PPA et la MRAe se sont exprimées sur ce volet du projet de PLU en mettant essentiellement l'accent sur quelques insuffisances du diagnostic inclus dans le Rapport de présentation (analyse paysagère en ville, alimentation en eau potable, qualité de l'air, nuisances sonores, transition énergétique). La municipalité s'est engagée à compléter ce diagnostic dans la mesure des données disponibles (voir dans le détail le mémoire en réponse). Je prends note de ces engagements.

La CDNPS donne un avis favorable au classement des EBC sous réserve de revoir le classement de certaines parcelles des vallées des Traouïero, la vallée de Kerduel, des boisements urbains de Ranolien et de Kerc'h Morvan selon les propositions émises par la DDTM.

Le public s'est fort peu exprimé. Les associations locales de protection de l'environnement ne se sont pas manifestées. Les inventaires et cartes ont été regardés avec attention. Il n'y a pas eu de contestation du classement des parcelles en EBC ou éléments de paysage à préserver (haies, talus, arbres, chaos). Le classement de certaines parcelles en zone humide a été contesté, le considérant non justifié et impactant au regard du règlement pour les possibilités de constructibilité, d'activité et de valeur foncière. Des remarques plus générales expriment leur inquiétude sur le périmètre de certaines OAP au regard des enjeux environnementaux (TVB, ZH)

Je considère que

- Les objectifs de préservation et de protection des paysages sont clairement affirmés dans le PADD.
- Les enjeux environnementaux ont, pour la plupart, été identifiés, cartographiés ; ils participent à la qualité de vie des habitants ;
- Les inventaires ont donné lieu à une concertation significative et ont été validés ; des compléments demandés seront apportés
- Des outils relatifs à l'urbanisation (règlement écrit, plan de zonage, OAP) sont prescrits pour limiter l'impact du développement urbain sur les paysages, préserver le caractère littoral de la commune, maintenir la maille bocagère et imposer un traitement paysager de qualité dans les opérations d'urbanisation.

Je recommande

- L'intégration des engagements dans le dossier d'approbation ;

- La mise en place effective d'indicateur de suivi pour apprécier la réalité de l'impact (quantitatif et qualitatif) du PLU sur l'environnement et les paysages.
- Une réflexion sur l'entretien des arbres dans les espaces publics pour ne pas impacter les paysages.

3.6. La protection du patrimoine bâti

1) Le contenu du projet

Le PADD (Axe 5) entend « protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie »

Le patrimoine doit être appréhendé dans toute sa diversité, naturel et immobilier.

Outre la préservation des paysages, du patrimoine naturel et des enjeux environnementaux analysés dans le point précédent, protéger le cadre de vie et la qualité de vie sur le territoire suppose aussi d'assurer la pérennité des sites et bâtiments emblématiques, contribuer à la préservation du patrimoine bâti (40 éléments) et du patrimoine monumental, repérer le petit patrimoine (loi Paysage), préserver l'identité des secteurs ayant une valeur patrimoniale, préserver les sites et monuments historiques.

Cela passe aussi par des mesures pour introduire plus de qualité dans les projets d'aménagement, mettre un traitement paysager dans les quartiers à créer, favoriser l'insertion du bâti dans le paysage

1. Le diagnostic dans le Rapport de présentation

Une dizaine de monuments historiques classés et inscrits relèvent d'une protection réglementée à ce titre. Ce sont des éléments emblématiques de la commune (plages de Trestraou, de Trestrignel, Saint Guirec, pointe du château, vallée des Traouïero, chaos de Ploumanach, église de la Clarté,...)

Dotée d'un bâti remarquable et riche, la commune Perros Guirec est concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ex zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) mise en place le 6 octobre 1998.

Un patrimoine bâti intéressant identifié au titre de l'a. L 151-19 du CU est repéré et localisé : 2 immeubles remarquables à protéger (chapelle Saint Guirec à Ploumanach, chapelle Notre Dame de Pitié à Kernivinen).

40 éléments de petit patrimoine bâti (lavoirs et fontaines, patrimoine religieux, patrimoine militaire) ont été identifiés. Ils ont un rôle d'accompagnement paysager et patrimonial non négligeable.

Les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'a. L.151-11 du CU ont été identifiés, photographiés et inscrits sur le plan de zonage.

Six zones de présomption de prescription archéologiques ont été recensées

2. Le PLU et la protection du patrimoine bâti

Les protections sont précisées et justifiées dans les *annexes du PLU* et cartographiées en tant que servitudes d'utilité publique :

- une servitude d'utilité publique (AC1) concernant les monuments historiques ;

- une servitude d'utilité publique (AC2) concernant le patrimoine bâti au titre du CU Le projet urbain s'accorde avec ces périmètres.

Le règlement écrit intègre, dans l'a.14 des Dispositions générales, l'existence du Site patrimonial remarquable (SPR), sans apporter plus de précisions.

Le règlement graphique intègre les éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du CU bâti remarquable, petit patrimoine). La plupart des sites archéologiques se trouvent en zone naturelle protégée (N ou NL) et n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique, à l'exception du tumulus de l'âge du bronze à Kerroic situé en zone agricole qui a fait l'objet d'un zonage NN sur 2,31 ha (STECAL). Le Parc des Sculptures bénéficie d'un zonage spécifique, STECAL (NA).

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

Il y a eu peu d'observation sur ce thème.

1. Les services de l'Etat

- La protection des sites archéologiques identifiés par le SRA n'est pas actualisée dans le Rapport de présentation.
- Les servitudes ne sont pas actualisées.

2. L'avis de la Chambre d'agriculture 22

Pas favorable à la création d'un secteur constructible en zone agricole (STECAL NN archéologique, possibilité d'extension).

3. Les observations du public

R1, C1	Peron	Trestrignel	Accès à une cabane de douaniers.
K1, C1	1 CIOII	Trestrigher	Acces a une cabane de dodamers.
R10, C8	Sauquet	Kerleo Braz	Parcelle 45, préserver, classer un four à pain
R12,	Collectif	OAP 16	Demande : maintien des pins, du bâtiment, du puits. Revoir OAP
M5,	JP Gourves	Kerreut	Kerreut en lien avec les axes du PADD et la protection de
M15	Mathieu		l'environnement et du patrimoine.
			Réactualiser la ZPPAUP.
R13	Dufernier	Trestrignel	Demande: Respecter les objectifs patrimoniaux et environnementaux du legs. Calvaire et parcelle communale (legs) à préserver
R19	Roquet	Chemins des carrières	Demande: Classement de zone N des anciens chemins des carrières de granit rose entre le lavoir de Mer Gouez et Ranguillégan (promeneurs, bidoviersité, refuge d'oiseaux), pour les préserver
M17,		OAP 21	Protéger le lavoir rue St Guirec Patrimoine.
M23,		Mezo Bras	
C28,			
C29			
R43			
R40,	Fougères	Goas an Abat	Demande: Parcelle 142 non constructible.
C34	Fiche		Pérennité des entités paysagères (PADD Axe 5)

4. Les questions du commissaire enquêteur

Pensez vous actualiser le zonage et le règlement de la ZPPAUP?

3) Le mémoire en réponse

1. Les réponses à l'Etat

- La protection des sites archéologiques identifiés par le SRA sera mise mis à jour en fonction des informations transmises par le SRA.
- Les servitudes seront actualisées. Une modification voire une révision de la ZPPAUP/SPR serait à lancer car, en plus d'une mise à jour nécessaire, certaines incohérences existent entre le document d'urbanisme et la SUP. Délai non connu compétence de LTC depuis le 27 mars 2017.

2. Les réponses au public

R10, C8, M. Sauquet : Demande déjà formulée dans le cadre de la concertation. Sera à nouveau étudiée par la Commission communale.

M17, M23, C28, C29, R43 : OAP Mezo Bras : Ce lavoir, propriété communale, est dans le périmètre de la ZPPAUP/SPR. Il a également été repéré comme élément bâti à protéger au titre de l'art. L151-19 du CU.

R13. M. Dufernier : Ces observations ne relèvent pas de la présente étude. La nature du legs sera vérifiée.

Les autres observations n'ont pas donné lieu à réponse.

3. La réponse au Commissaire enquêteur

Une modification voire une révision de la ZPPAUP/SPR serait effectivement à lancer car, en plus d'une mise à jour nécessaire, certaines incohérences existent entre le document d'urbanisme et la SUP. Délai non connu – compétence de LTC depuis le 27 mars 2017

4) Mon avis motivé sur la protection du patrimoine bâti

La commune possède une richesse en patrimoine bâti, de différentes époques et de différentes natures, très liée à l'exploitation du granit rose (monuments historique, petit patrimoine local rural lavoirs, puits, patrimoine religieux chapelles croix, maisons balnéaires, ...). Quelques photos sont proposées. L'inventaire est sans doute incomplet, des suggestions ont été apportées durant l'enquête.

Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le plan de zonage et protégés (servitudes, ZPPAUP).

Il ne semble pas que des éléments du patrimoine devant être préservés soient inclus dans les périmètres des OAP. Le projet d'urbanisation doit être en cohérence avec les périmètres des servitudes. La ZPPAUP sera révisée.

Les sites archéologiques sont protégés, soit par leur localisation dans des zones protégées, soit par un STECAL.

Je considère que :

- Un inventaire du patrimoine bâti a été identifié, intégré dans le PLU, reporté sur le plan de zonage ;
- Les servitudes et la ZPPAUP constituent des contraintes qui protègent ce patrimoine des risques de l'urbanisation

Je recommande de

- Réviser la ZPPAUP comme proposé dans le mémoire en réponse ;
- Compléter l'inventaire du patrimoine bâti suite aux propositions reçues durant l'enquête si elles sont vérifiées.

3.5. Les déplacements et les liaisons douces

1) Le contenu du projet

Le PADD (Axe 3) entend « améliorer les déplacements » pour sécuriser les déplacements piétons et cyclistes et réduire la circulation automobile dans la ville au profit des cheminements doux et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes.

Cela suppose d'abord de reconsidérer les voies existantes en fonction de leur usage ;

Cela nécessite ensuite d'intégrer la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers ;

Cela implique enfin de promouvoir et mettre en avant les alternatives à la voiture individuelle (créer des liaisons douces sécurisées et de qualité; intégrer des liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement; préserver les espaces de promenade au sein des espaces naturels; créer une aire de covoiturage).

1. Le diagnostic

Les déplacements automobiles sont nombreux en raison de la proximité du pôle urbain de Lannion et de la taille de la commune.

La voiture est le mode de transport dominant. Il y a une forte demande de stationnement l'été avec une offre satisfaisante (4600 places) pour répondre aux besoins des commerces et à leur attractivité sauf à Ploumanach (289 places).

Un maillage de cheminements doux important (57 kms, dont 12,5kms de sentiers côtiers, GR34) existe (carte présentée dans le t.1 du rapport de présentation p. 126), son développement se poursuit (GR 34, sentiers côtiers, voies vertes, piétons et cyclistes, Vélo Route départementale). Un réseau de transports collectifs dessert bien la commune (Ligne E TILT). Il n'y a pas d'aire de covoiturage

2. Le PLU et la problématique des déplacements et liaisons douces

Le règlement graphique intègre les liaisons douces existantes à conserver.

Les orientations d'aménagement (OAP) prévoient des cheminements doux nouveaux (piétons ou cyclistes) ou des raccordements et connexions sur des chemins doux existants pour relier les nouveaux quartiers aux quartiers existants, aux espaces verts, aux équipements et assurer une continuité des trajets et garantir une sécurité aux utilisateurs.

L'OAP 21 sur Ploumanach à Mezo Bras prévoit une partie de la surface destinée au stationnement auto et vélo. Une desserte piétonne est prévue en parallèle de la desserte automobile. Ce parking supplémentaire devrait être considéré comme un parking de dissuasion destiné aussi à limiter la circulation dans le bourg de Ploumanach.

L'optimisation des déplacements avec l'amélioration du réseau de cheminements doux, la présence de vélos électriques, de transports collectifs et la signalisation d'un parking de covoiturage contribuent à limiter l'usage de la voiture individuelle et participent au respect du Plan Climat Energie Territorial (PCET).

2) Les avis des PPA et personnes consultées et les observations du public

Avis du CD22

Concernant les sentiers de randonnée, la carte est incomplète (manquent 3 tronçons). Joindre la carte actualisée. Pour protection et information auprès du grand public. Quand les chemins inscrits au PDIPR empruntent des terrains privés, assurer la continuité et prévoir une convention entre la commune et le propriétaire.

Observations du public

R17, C12, M7, Mme Inizan : Préserver les liaisons douces. Préserver la sécurité et l'intégrité du chemin de Kernon (piétons, VTT, cheval) en limitant les voitures dans la perspective des lotissements à venir.

R19, M. Roquet: Classement de zone N des anciens chemins des carrières de granit rose entre le lavoir de Mer Gouez et Ranguillégan (promeneurs, bidoviersité, refuge d'oiseaux), pour les préserver.

M23 bis, Mme Plouzen : Favoriser les chemins piétonniers ou liaisons douces pour accéder au grand site de Ploumanac'h comme dans les autres sites touristiques.

M17, M23, C28, C29: manque de liaisons douces et de PDU, PTU.

R51, Mme Georges: Plus de voies douces.

M28, M. Binet : Vérifier le tracé des sentiers - exemples : PDIPR, ER31 (vers Kervocu), au niveau du parking du Cribo, de la Vallée des Petits Traouiéros, de Kerleo vers les carrières. Concernant ce dernier exemple, il pourrait être intéressant d'inscrire un emplacement réservé pour assurer une liaison entre le secteur de Kerléo Braz et Ranguillégan.

3) Les questions du procès verbal

- Les liaisons douces existantes à conserver sont cartographiées sur le plan de zonage. Pourriez vous proposer une cartographie des prévisions de créations de liaisons douces pour avoir un aperçu du maillage complet du réseau des liaisons douces permettant d'assurer une continuité entre les secteurs d'habitat existants et futurs (cf. axe 3 PADD). Longueur actuelle et à venir ?
- Avez vous l'intention de développer les servitudes du littoral ? En particulier au niveau de Ploumanac'h où elle est interrompue à partir de la plage de Saint Guirec ?
- Pouvez vous préciser la nature des transports collectifs pour la clientèle touristique, susceptibles de réduire le besoin de stationnement à proximité des sites tels Ploumanac'h ?

4) Le mémoire en réponse

1. La réponse au CD22

Le rapport de présentation et le règlement graphique seront complétés pour actualiser la carte des sentiers de douaniers

2. Les observations du public

<u>R17, C12, M7, Mme Inizan</u>: Il est pris note de cette observation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas incompatible avec la préservation des liaisons douces dont une partie dessert déjà les habitations de ce secteur.

<u>R19, M. Roquet</u>: L'ensemble du secteur est déjà classé en zone N et NY. La possibilité de repérer un sentier entre le lavoir de Mez Gouëz et Ranguillégan sera étudiée avant d'être évoquée la Commission communale qui se réunira fin juin.

<u>M23 bis, Mme Plouzen</u>: Il est pris note de cette remarque pour favoriser les chemins piétonniers ou liaisons douces pour accéder au grand site de Ploumanac'h;

M17, M23, C28, C29: Il est pris note de cette remarque de manque de liaisons douces et de PDU, PTU.

R51, Mme Georges: Il est pris note de cette demande de plus de voies douces.

<u>M28, M. Binet</u>: Ces demandes seront étudiées par la Commission communale qui se réunira fin juin. Il est à noter que la commune est dotée d'un réseau important de sentiers et de cheminements doux, soit plus de 57km. Se reporter à la p. 126 du T1 du RdP.

- 3. Les réponses aux questions du commissaire enquêteur
- Se reporter au règlement graphique les liaisons douces existantes à conserver sont repérées ; des emplacements réservés sont prévus pour assurer une continuité ou relier certains d'entre eux.
- Il est prévu de remettre à jour la SSPL services de l'Etat, compétents dans ce domaine, ont été contactés.
- Pouvez vous préciser la nature des transports collectifs pour la clientèle touristique, susceptibles de réduire le besoin de stationnement à proximité des sites tels Ploumanac'h ?

5) Mon avis motivé sur les déplacements et les liaisons douces

Le *PADD* affiche clairement cette problématique tant pour la qualité de vie des habitants que le développement de l'activité touristique et les enjeux environnementaux en lien avec le PCET.

Le *Rapport de présentation* fait état de la nature des transports et des conditions de stationnements. J'en retiens quelques points forts et quelques lacunes :

La taille de la commune nécessite de longs déplacements (en distance et en temps) pour rejoindre les deux extrémités du territoire, de la Rade à Ploumanach.

La voiture est le moyen le plus utilisé, créant ainsi des difficultés de circulation sur certains axes et corrélativement des difficultés de stationnement, en moyenne et haute saison (carte des parkings), particulièrement sur Ploumanach, site à forte attractivité touristique.

Il n'y a pas de réseau de transport collectif communal et la liaison TILT ne me semble pas de nature à décongestionner la circulation touristique ; la ligne Le Macareux avec 17 arrêts sur la commune est plus adaptée mais sa fréquence est faible (carte).

Les voies vertes et vélo route permettent de rejoindre les deux extrémités du territoire mais plutôt sur l'arrière, loin du littoral (carte).

Les sentiers de randonnée sont importants en linéaire et d'une grande qualité; les sentiers côtiers ont été réhabilités il y a quelques années et permettent une quasi continuité depuis la plage de Trestraou jusqu'à Tregastel (à l'exception des abords Est de Ploumanach) où la servitude du littoral est interrompue.

D'autres liaisons douces sont réparties en arrière du littoral sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement à l'Ouest, autour des vallées des Traouïero. Je n'ai pas de statistiques sur leur linéaire.

Le *plan de zonage* traduit toutes les liaisons douces existantes et à conserver, pas les liaisons douces à créer ce qui ne permet pas d'apprécier la continuité (mais c'est une volonté affichée de cohésion entre les quartiers). De nombreux emplacements réservés affectés à des élargissements de voirie (12 environ) et à la création de liaison douce (environ 16) sont identifiés sur le plan de zonage avec leur désignation. Je n'ai pas identifié la localisation de l'aire de covoiturage. Le PDIPR sera actualisé (cf. réponse au CD22) et il serait opportun de le retranscrire sur le règlement graphique.

Les *OAP* prévoient des liaisons douces devant assurer une continuité avec les quartiers existants et des schémas d'accès, de desserte et de stationnements, destinés à faciliter le raccordement à l'existant. Ces schémas seront précisés lors des études d'aménagement. Le projet de création d'une aire de stationnement sur Ploumanach (OAP Mezo Bras) devrait pallier les insuffisances de stationnement dans ce secteur en moyenne et haute saison et réduire les flux de circulation au cœur de ce « village ».

Dans les annexes la servitude de protection des sites et monuments naturels s'applique aux sentiers de douaniers et aux servitudes du littoral (SPPL).

Je considère que :

- Cette problématique est au cœur des objectifs du PADD
- La commune connaît de fortes contraintes en matière de circulation et de stationnement en raison de sa topographie, de son étendue, de sa forte affluence en période estivale, de l'insuffisance des transports collectifs locaux ;
- Les sentiers de douaniers et les liaisons piétonnes du littoral sont d'une grande qualité et contribuent à l'attractivité touristique de la commune ;
- Le réseau de pistes cyclables est développé en arrière dans les zones rurales mais peu dans les centres urbains ce qui ne permet pas de constituer véritablement une alternative à la voiture ;
- Le projet d'urbanisation transcrit un réel souci de relier les quartiers existants avec les quartiers nouveaux (OAP) par un renforcement des liaisons douces et des raccordements aux voies existantes dans un esprit de cohésion de l'espace urbain ;
- Les nombreux emplacements réservés à la voirie et aux liaisons douces concrétisent la volonté affichée dans le PADD ;
- Les mesures destinées à réduire les flux de voitures vont dans le sens du PCET :

Je regrette:

- Le manque de statistiques précises sur le linéaire actuel de liaisons douces (hormis les sentiers de douaniers)
- Le manque d'actualisation du PDIPR;

Je recommande de :

- Voir avec les services de l'Etat pour assurer la continuité des Servitudes de passage des piétons le long du littoral (SPPL) ;
- Développer les transports collectifs locaux avec une périodicité plus adaptée aux attentes des touristes et résidents de manière à inciter à réduire l'usage de la voiture personnelle ;
- Développer les liaisons douces à l'intérieur du centre urbain ;
- Réfléchir à la réhabilitation des anciens chemins des carrières

E1700054/35 Révision du plan local d'urbanisme, Conclusions

4. Avis sur les observations du public

Je formule ici ma propre appréciation sur les demandes formulées par la population durant l'enquête, en particulier sur les demandes de modifications de zonage et sur des demandes relatives à certaines OAP qui ont mobilisé un public important et des collectifs. Chaque requête ayant parfois porté sur plusieurs thèmes, je réponds sur chaque thème. Je retranscris les réponses de la municipalité quand elle a été formulée explicitement.

кер	oonse thémai	tique individ	ualis	sée d	u co	mmi	issai	re en	ıquê	teur		Objet principal de l'observation
Thèmes	Nom du demandeur		Concertation, information	PADD	Qualité du dossier	AAGV	Modification de Zonage	Règlement écrit	OAP	Environnement (EBC, ZH)	Patrimoine naturel, liaisons	
R1, C1	Peron	Trestrignel									*	Accès à une cabane de douaniers.
La muni Avis du Je dema		<i>nquêteur</i> ément du petit	patri	imoin	e loc	al mi	s à la					n municipalité durant cette asser au titre de l'a. L.151-
La muni Avis du Je dema	commissaire en ande que cet él soit vérifié pou	<i>nquêteur</i> ément du petit	patri	imoin	e loc	al mi	s à la					Parcelles 2937, 3028, 3027. Demande: suppression de la Servitude AC2 Conteste le classement N des parcelles 2937, 3028, 3027 Demande:
La muni Avis du Je dema enquête 19 du C R2, C2, R25, C22	commissaire et inde que cet él soit vérifié pou U. Le Guilcher	nquêteur ément du petit ar en apprécier Randreus	patri	imoin	e loc patrin	al mi	s à la				le cla	Parcelles 2937, 3028, 3027. Demande: suppression de la Servitude AC2 Conteste le classement N des parcelles 2937, 3028,
La muni Avis du Je dema enquête 19 du C R2, C2, R25, C22 Avis du Avis déf dans un habitat des voie continui	commissaire et ande que cet él soit vérifié pou U. Le Guilcher commissaire et avorable au recentifius, peu denses de transit ne té.	nquêteur ément du petit ar en apprécier Randreus nquêteur classement en z at naturel de gr se, le long de la e constituent p	patri la qu cone c rande a rout oas ui	eonstr qual te. Le	we loc patrin	al minonia	me si kimité cise cisé »	uis re	ndue n esp « les :	sur le ace r simpl une	* * lie cla * * lie cla * * lie cla * * lie cla * lie	Parcelles 2937, 3028, 3027. Demande: suppression de la Servitude AC2 Conteste le classement N des parcelles 2937, 3028, 3027 Demande:

R4, C5	Glorion	L	a Clarté					*					Parcelle C 242, 300. Demande: classement constructible
Avis du	commissa	ire enav	ıêteur	ļ									Construction
Avis dé	favorable	au rec	lassement (_		-	parcelles n'a pas changé
	r		ur d'une vas	ste zo	ne ag	ricole	e. II n	yap	as co	ntinu	ite d'ur	ban	
R5	Indiv. Czerniak		raou Treuz					*					Parcelle D 1107, actuellement en zone UC, partie reclassée en
													N. <i>Demande</i> : classement constructible
Avis du	commissa	ire enqu	êteur								•		
dans un boisé cla naturelle	environne assé. Mêm e qui peut	ment trè ne si les présen	es arboré, à arbres ne pr ter un intér	la top ésent	ograp ent pa	ohie t as un	rès « intéré	boss et par	elée » ticuli	, dan er, l'e	s le pro nsembl	olon le co	ax. Ces parcelles se situent gement d'un vaste Espace onstitue une véritable zone e. Le classement en zone
	me semb												
R6, M4	Guirec		oute leumeur					*					Parcelles C814,816,818, actuellement en Ud requalifié en A. Demande sa requalification en terrain constructible
Anie du	commissa	ina anar	242111	ļ.							J		Constructione
Je suis	allée sur le	es lieux									-	ur 1	me faire une idée du type
Ce secte	ur et cette	parcelle	<i>ment en terr</i> es relevaient					au P	LU 2	005. I	l est re	qua	lifié en zonage A au projet
	ion du PLU					1. 1		(1.		17 C	:4:	,	
													paraît pas en tant que telle é de densité significative),
même si côté Ou	i un panne est de la ro	au anno oute de P	nce ce « lieu leumeur ne	ı dit) prése	». Ce entent	que j pas u	'ai pi ine de	u con ensité	state: sign	c'est ificati	que le ve, mai	s ha is pl	abitations existantes sur ce lutôt de l'habitat diffus qui éaire, sans profondeur (la
													'un lotissement). Ce type
d'urbani	sation en	linéaire	est contraire	e aux	reco	mmar	ndatio	ons d	a SC	oT qu	i précis	se q	ue « les simples linéaires
													parcelle me semble ne pas
		e constr	uctible au ti	tre d'	une e	xtens	ion (d'urb	anisa	tion e	n contii	nuit	é d'urbanisation. Maintien
en zonaş R7		Kervel	2000	l				*			*		Parcelle 1750, classée
K/	Lelay- Salvi	Kervas						•					Parcelle 1750, classée actuellement N. Requalifiée avec ZH.
													Demande: supprimer le classement en ZH
			oir que l'inve d'obtenir un										ion ne sera pas modifié. Il
Avis du	commissa	ire enqu	iêteur										
recomm l'exister	ande au p nce de cette ent en ZH.	ropriétai e ZH. Je	re de réalis me suis ren	er un due s	e cor ur les	tre-ex lieux	xpert k mai	ise (à s cela	diffe ne p	érente ermet	s saiso pas d'a	ns) app	tion par le propriétaire, je pour vérifier la réalité de récier la justification de ce npactant pour l'activité du

R8	Le Bihan	Kerveleş	gan					*					Parcelle B1058, classée en A.
													Demande: constructible, portion entre la maison et la route
Avis du	commissa	ire enauê	teur									l	ia route
				ne na	artie d	de la	narce	elle e	n zon	е сог	ıstruc	ctible	. Je me suis rendue sur les
													in habitat diffus, peu dense,
													ies de transit ne constituent
													uité. Le respect de cette
			ualification										1
												e pro	jets d'infrastructure qui n'a
pas été r	éalisé). L	e zonage	A autorise	sous	certa	ines	condi	tions	des e	exten	sions	ou d	es annexes (voir règlement
écrit, zor	ne A).												
R9,	Cornic	Ra	ndreus					*					Parcelles 1293 et 1294,
C7													actuellement UC, requalifiées en N.
													Demande: classement
													constructible en UCz de
													1294
	commissa												
													Cette parcelle se trouve en
													t et au Nord. Elle me paraît
													permis de construire a été
			ollectif exis	ste su	r cette	e parc	elle.	Elle i	ne me	para	it pas	encl	
R10,	Sauquet	Ke	rleo Braz									*	Parcelle 45
C8													Demande: préserver,
I o muni	oinolitá r	annalla ai	10 ootto d	omor	do d	áià fo		áa de	na la	andı	o do	10.00	classer un four à pain oncertation sera à nouveau
			communale		iuc u	cja ic	mmu	cc u	1115 10	caui	c uc	ia C	dicertation sera a nouveau
	commissa												
				patr	imoin	e loc	al mi	is à 1	a cor	naiss	ance	de la	a municipalité durant cette
enquête 19 du CU	soit vérifi	é pour en	apprécier	la qu	alité	patrir	nonia	le et	évent	tuelle	ment	le cl	asser au titre de l'a. L.151-
R11,	Clerice	Ro	ute					*					Parcelles B 2819 et
C9,		Ple	umeur										B2824, lotissement,
M1													classées en A au projet
													de PLU, PC déposé.
													Demande: classement
													constructible
	commissa	-				_			_				
													Cette parcelle se trouve au
													parler de hameau (dont la
													ar la jurisprudence comme
													e me semble pouvoir être
													xtension d'urbanisation en
			banise (ie	ious	seme	nı). ı	∪n p	ermis	ae	consi	ruire	a e	té déposé et un certificat
R12,	sme obter Collectif		rreut							*	*	*	OAP 16
M5	JP Gour		iicui										Demande: revoir la
IVI	Jr Goul	ves											densification, le maintien
													des pins, du bâtiment, du
													puits.
				·	1	1	1		·	·	·	·	parto.

La municipalité a apporté des précisions sur l'opération, 30 logements sont prévus sur la parcelle AO52, la conservation du bâtiment a été étudiée mais n'a pas été retenue (pas de protection particulière), le puits (élément de décoration) sera conservé mais déplacé.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue plusieurs fois sur les lieux pour resituer les deux parcelles concernées dans leur environnement naturel et urbain.

Je considère que la parcelle AO73, arborée avec de grands pins maritimes, mérite d'être conservée en l'état pour apporter au quartier assez densément construit un espace public de verdure conformément aux objectifs du PADD (Axe5) et aux orientations des OAP qui prévoient des espaces verts collectifs. La configuration de cette parcelle (en triangle) ne me semble pas satisfaisante pour un programme, même très limité, de logements.

Je considère que le programme de construction doit satisfaire les prescriptions du SCoT en matière de densité et de logements sociaux. Le projet prévoit une densité « minimale » de 25logements/ha et 100% de logements sociaux

Un programme de 30 logements sur la seule parcelle AO52 conduit à une densité très élevée (environ 50 logements/ha), d'autant que cette densité ne prend pas en compte l'ensemble des éléments faisant partie intégrante de l'opération (espaces verts, ouvrages de gestion et traitement des eaux, liaisons douces..). La proximité du centre ville et des commerces, au cœur de l'urbanisation, présente un intérêt pour densifier cette parcelle, comme demandé par les lois Grenelle et autres. Si ce choix doit être maintenu il devra se réaliser dans le respect du tissu urbain environnant en utilisant des formes urbaines et architecturales respectueuses de l'environnement et permettant d'optimiser le nombre et la taille des logements, la hauteur des constructions (règlement de la zone 1AUc) et l'emprise au sol (règlement de la zone 1AUc). Une concertation avec les riverains pourra être utilement conduite pour réaliser un programme qui satisfasse la nécessité d'accueillir en centre ville une population nouvelle sans porter atteinte au cadre de vie des habitants, en privilégiant des pavillons ou des petits collectifs R+1 et/ou R+C.

Un programme de logements sociaux permet de réduire le déficit de la commune en la matière et de satisfaire aux obligations de la loi SRU. La nature des logements sociaux n'est pas connue (accession, locatifs). Cela n'impacte en rien le cadre de vie des riverains.

Je considère que le bâtiment existant, symbolique des constructions en granit de la région, aurait pu être intégré dans ce projet de construction. Mais il ne relève d'aucune protection particulière, son maintien est donc difficile à imposer à un aménageur. Je ne connais pas l'état intérieur et sanitaire du bâtiment. Son maintien nécessiterait une étude sur la possibilité de sa réhabilitation, le coût et le nombre de logements susceptibles d'y être intégrés. Sa localisation à l'intérieur de la parcelle ne facilite pas son intégration dans un programme de construction de logements. La réflexion peut être conduite, dans l'optique d'une analyse des coûts et de l'offre de logements.

R13	Dufernier	Trestrignel				*	*	Demande: Respecter les
								objectifs patrimoniaux et
								environnementaux du
								legs.

La municipalité fait savoir que ces observations ne relèvent pas de la présente étude mais que la nature du legs sera vérifiée.

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable. Je me suis rendue sur les lieux. Cette parcelle constitue un espace public agréable qui doit être maintenu en l'état.

R14,	Morvannou	Route de			*		*	Parcelle	2	288.
C11		Kernizan						Nombreuses	deman	des
								de PC.		
								Demande :	Revoir	le
								classement N	et ZH.	

Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable au classement de cette parcelle en constructible. Je me suis rendue sur les lieux. Cette parcelle est classée en zone non constructible, naturelle, depuis l'origine du règlement d'urbanisme (POS de 1991, PLU 2005). Elle se trouve au cœur d'une zone agricole, mitée par de l'habitat diffus. Son classement en zone naturelle est lié à ses caractéristiques environnementales. Lors de l'inventaire des ZH cette caractéristique a été identifiée, dans la logique du prolongement du ruisseau. La seule visite des lieux ne me permet pas d'apprécier la justification de ce classement en ZH. Il vous est possible de réaliser une contre-expertise (à différentes saisons) pour vérifier la réalité de l'existence de cette ZH.

R15	Collectif							*				Demande: Maintenir le
	carrières											règlement inchangé; ne
												pas autoriser des activités
												de polissage.
La mun	icinalité fait s	avoir que L'ac	tivité	de i	ooliss	aσe 1	ı'est	nas i	évogu	ée c	ar ne	relevant pas du droit de
l'urbanis	•	ivon que L ac	tivito	uc j	J01133	age 1	ı csı	pas	cvoqu		ai iic	refevant pas du droit de
1 urbann	Sinc.											
Anic du	aammissaina a	n au âtaun										
	commissaire ei			. 4 - 1	4	1		.4		:		4 -: 6 NIV
												pécifiquement en zone NY
												l'exploitation des carrières
	e les stockages		Rien	n est	aonc	preci	ise co	nceri	nant I	activ	ite de	
R16	Ollivier Plot	ımanach								*		Demande: ZH
												Ploumanach incomplète
												(zone du lavoir)
												des services de l'Etat, les
dispositi	ons générales	du règlement	du P	LU p	récise	eront	que,	s'il	appara	aissa	it en	cours d'instruction ou de
réalisation	on d'un projet o	que celui-ci étai	it situ	é dan	s une	zone	hum	ide n	on inv	vento	riée,	les dispositions du code de
l'enviro	nnement, du SE	AGE du bassii	ı Loi	re-Br	etagn	e et d	u SA	GE b	aie de	Lan	nion l	eur seraient applicables.
Avis du	commissaire ei	nauêteur										
			muni	cinali	té Je	reco	mma	nde c	nie lo	rs de	la r	éalisation de cette OAP le
												er les conditions d'accès à
	tationnement d									ar ar	ргоог	er les conditions à acces à
R17,	Inizan	Chemin de	l	dep	uis ic	liuci	*	*	<u> </u>		*	Demande: préserver les
C12,	IIIIZaII	Kernon										liaisons douces
M7		Kernon										
IVI /												Demande: revoir les
												périmètres de centralité.
												Demande: modifier la
												limite de la zone N par
												rapport à la zone 2AUc.
	commissaire ei											
Je suis a	llée sur les lieu	x et j'ai emprui	nté ur	ne par	tie dı	ı chei	nin d	e Ker	non.			
1. La m	unicipalité a pr	is note de cette	obse	ervati	on co	ncerr	ant l	es lia	isons	douc	es. L	'ouverture à l'urbanisation
de cette	zone n'est pas	incompatible	avec	la pr	éserv	ation	des 1	iaisoı	ns dou	ices	dont	une partie dessert déjà les
	ons de ce secteu			1								1
			aison	s dou	ces et	en n	articu	ilier d	elle d	u che	emin	de Kernon dans le sens des
												spect des liaisons douces
	es et des liaison								iugeiii		10 10	speet des naisons dodees
									lu aue	e cet	te de	mande sera étudiée par la
	sion communal				iuiiici	pani	o a re	pone	iu que		ic de	mande sera etadree par la
					auror	1100	nrovi	mitá	dog o	0 m m	oroog	aux habitants éloignés du
												ommerciale sur l'ensemble
	oire. C'est le re											
												AUc, Avis défavorable. Ce
_	•											nisation. Le contour et le
												ne ZH Lorsque ce secteur
								ervat	ion dı	ı che	min (de Kernon et de la création
de liaiso	n douce assura	nt la continuité	vers	les au	tres s	ecteu	rs.					
R18,	Le Goffic	Traou					*		*			Parcelle AX326, rue du
		Costiou										docteur Saliou. Traou-
												Costiou
												Demande le classement
												en Uc. Modifier l'OAP
												2.2
		l		l	1	1						1.1

La mun	icipalité a précis	sé que la demar	nde sera é	tudiée	par la	a Cor	nmiss	sion c	ommu	ınale	qui se réunira fin juin.
Anic du	commissaire ei	m arı âtarın									
			ment en	1AUc	Lan	arcel	le A	X326	est da	ans la	e périmètre de l'OAP 2.2,
v											aîtrisée avec des règles de
	et de construction										
R19	Roquet	Chemins des carrières								*	Demande: Classement de zone N des anciens chemins des carrières de granit rose entre le lavoir de Mr Gouez et Ranguillégan (promeneurs, bidoviersité, refuge d'oiseaux), pour les
											préserver
Avis du Avis fav qui a p	commissaire en corable à cette do corable à cette do cette de cett	nquêteur demande de pro e développer l	otection a	ns do	ciens uces	<i>chem</i> en c	ontin	<i>le car</i> uité é	<i>rière.</i> et de	Elle prote	va dans le sens du PADD éger l'environnement. Un
R20, C17	Indiv. Cariou Pouliquen	Randreus				*					Parcelles 3055-56-57, limite de Tregastel UCz et N au PLU 2005. N au projet. Dent creuse. Nombreux PC à proximité. Demande: classement constructible
	commissaire et		<u> </u>			1			1I		
Avis déf	avorable au cla	ssement de ces									ur les lieux, sur cette route
											elle au PLU 2005. Il n'y a
-	•										Elles se situent dans un
environi	nement naturel	de grande quali	te à prox	ımıté	d'un e	esnac	e ren	nargua	able c	caract	térisé par un habitat diffus

environnement naturel de grande qualité, à proximité d'un espace remarquable, caractérisé par un habitat diffus, peu dense. Le SCoT précise que « les simples linéaires d'habitation le long des voies de transit ne constituent pas un espace urbanisé » autorisant une extension de l'urbanisation en continuité.

R21,	Boutteville	Kerabram			*	*	*	Parcelles A564 – 565.
R42,								Au PLU 2005, les 2
C18,								parcelles étaient en A
M26								avec un pastillage N pour
								la parcelle A565 déjà
								construite.
								Demandes :
								- Classement de la
								parcelle A564 en
								constructible (La
								Charmeraie », maison
								d'hôtes). Jouxte l'OAP
								19, Kerabram, parcelles
								constructibles.
								Cohérence. pour
								construire un car port, un
								espace bien être, une
								extension d'environ 40
								m2
								- zone tampon paysagée
								non construite sur la
								zone 1AUyc et mes
								parcelles pour assurer la
								tranquillité des hôtes
								(gîte).

La municipalité a précisé que L'OAP sera complétée. Les caractéristiques de cette « zone tampon » ou équivalent seront étudiées par le Bureau d'études et la commission communale qui se réunira fin juin.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux pour resituer cette propriété et son activité dans son environnement, la proximité de la route et le contexte d'urbanisation.

Au regard du projet de zone commerciale de Kerabram (OAP 19), la propriété, le gîte « la charmeraie » doit pouvoir conserver la tranquillité et ne pas subir d'impact paysager ou sonore en raison de la nature de son activité. Je suis favorable à prévoir en limite de sa propriété et de la zone d'aménagement une « zone tampon paysagée » qui soit intégrée dans les prévisions d'espaces verts de l'OAP. Cette bande paysagère pourra être définie en concertation avec les riverains.

Concernant le classement de la parcelle A564 en constructible : elle est classée en A comme au PLU actuel. Il n'y a donc pas d'impact de la révision du PLU sur les opportunités de construction ou d'extensions. Cette parcelle ne me semble pas être en continuité d'urbanisation au titre de l'article L-146-4-1 : certes une zone urbanisée importante se situe à proximité mais elle est coupée par une voie de circulation importante (route de Kervilzic) et les parcelles contiguës ne sont pas urbanisées en l'état actuel.

Le projet de développement de l'activité, avec ce zonage A, peut passer par une extension satisfaisant les conditions de l'article A2-B7 et 8. : extension « en continuité » d'une habitation existante, pour une emprise au sol >50m2, annexes liées à une habitation existante « accolée » à la construction principale ou à des annexes existantes, dans la limite de 50 m2de surface plancher cumulée.

R22,	Fons	Place des			*		Demande: Revoir l'OAP
C19		Halles					11. Les conditions
							d'accès. Supprimer celui
							par la servitude à l'ouest.
							Le bassin de rétention à
							enterrer.

La municipalité a indiqué son avis favorable sur le principe. Toutes les possibilités techniques seront envisagées dans le cadre de l'étude de faisabilité du bassin de rétention des EP.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux en présence des deux riverains (M. Fons et M. Faure) et seule en bas du site sur la rue Goas An Abat. J'ai pu observer l'existence des canalisations traversant la propriété de M. Faure.

Je recommande que :

Tout aménagement des réseaux sur cette parcelle réponde à la demande de servitude et soit étudié en concertation avec les deux riverains (M. Faure et M. Fons).

Concernant la localisation du bassin de rétention il est souhaitable qu'elle n'entrave pas les possibilités de sortie des habitations prévues en bas de parcelle sur la rue Goas An Abat.

Un bassin enterré permettrait des aménagements paysagers apportant à cette opération de centre ville une qualité et un cadre de vie plus agréable.

R23,	Faure	Place des			*	*	Demande: Revoir les
C20,		halles					conditions d'accès.
M20							Supprimer celui par la
							servitude à l'ouest. Le
							bassin de rétention à
							enterrer. Classement du
							sud de la parcelle AV18
							en N comme lors de la
							concertation (2015) et
							non en 1AUa (continuité
							des espaces verts depuis
							AV6, percée visuelle
							vers la mer).

La municipalité a indiqué son avis favorable sur le principe. Toutes les possibilités techniques seront envisagées dans le cadre de l'étude de faisabilité du bassin de rétention des EP. Les conditions d'accès seront réexaminées quand la localisation du bassin de rétention des EP sera finalisée.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux en présence des deux riverains (M. Fons et M. Faure) et seule en bas du site, sur la rue Goas An Abat.

J'ai pu observer l'existence des canalisations traversant la propriété de M. Faure. *Je recommande* que tout aménagement des réseaux sur cette parcelle réponde à la demande de servitude et soit étudié en concertation avec les deux riverains (M. Faure et M. Fons).

Concernant la localisation du bassin de rétention il est souhaitable qu'elle n'entrave pas les possibilités de sortie des habitations prévues en bas de parcelle sur la rue Goas An Abat. Un bassin enterré permettrait des aménagements paysagers apportant à cette opération de centre ville une qualité et un cadre de vie plus agréable. Concernant l'accès à ce secteur, j'ai pu observer que la sortie du lotissement sur la rue Goas An Abat extrêmement étroite, en pente et sans beaucoup de visibilité, risque d'être accidentogène avec un flux supplémentaire de voitures. De plus, le débouché d'un flux accru de véhicules sur la rue de Trestrignel et l'épingle à cheveux sur la rue du Maréchal Joffre ne me semblent guère envisageables en l'état actuel de la voirie et du plan de déplacement.

Je recommande un accès piéton par l'Ouest et la place des halles par une servitude dans le jardin de M. Faure. La sortie voiture se fera par la rue Goas An Abat pour les habitations prévues en bas du secteur. Dans l'aménagement de ce site je recommande une attention particulière aux conditions de sortie du lotissement sur la rue Goas An Abat pour la sécuriser et repenser le plan de circulation des voitures dans ce quartier.

R24,	Le Verge	Kergadic				*			*			Demande: opposition au
C21,		Kerabram										projet Kergadic,
M16												favorable à la proposition
												du collectif.
												Argumentaire compléme
												ntaire: conditions
												d'accès, existence des
												réseaux, urbanisation
												avec développement des
												complexes sportifs à
												proximité.
Avis du	commissaire et	l nauêteur										рголиние.
			s dan	is me	s Co	nelus	sions	anal	vsant	les	avant	tages et les inconvénients
												ittoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												isances évoqués au niveau
												ne sont pas avérés. Sur ces
	donne un avis										-	
			e de i	Leiga	uic a	vec q	ueiqu	*	2011111	lanua	uons.	
R26,	Penot	Trestrignel										Demande: revoir le
C23												règlement pour éviter
												que les arbres impactent
												la vue.
					<u> </u>							
La muni	icipalité a répor	ndu que le PLU	n'a p	as vo	catio	n à ré	glem	enter	la ha	uteur	des a	
		•	n'a p	as vo	catio	n à ré	glem	enter	la ha	uteur	des a	
Avis du	commissaire et	nquêteur	-				-					irbres.
Avis du Je suis	commissaire et consciente du	nquêteur risque que rep	oréser	nte le	man	ique	d'ent	retier	des	gran	ıds ar	rbres.
Avis du Je suis paysage	commissaire et consciente du r que peut enti	nquêteur risque que reprainer pour les	oréser river	nte le	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la
Avis du Je suis paysage municip	commissaire et consciente du r que peut entr alité de réfléch	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibi	oréser river	nte le	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres.
Avis du Je suis paysage municip mesure	commissaire et consciente du r que peut entralité de réfléch où cela est poss	nquêteur risque que reprainer pour les rir à la possibilible et prévu.	oréser river	nte le	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la
Avis du Je suis paysage municip	commissaire et consciente du r que peut entr alité de réfléch	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibi	oréser river	nte le	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la
Avis du Je suis paysage municip mesure R27	commissaire et consciente du r que peut entralité de réfléch où cela est poss	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée	oréser river	nte le	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du	commissaire et consciente du r que peut entralité de réfléchoù cela est poss Morvan commissaire et	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent	retier suffis	des	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations.
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entralité de réfléchoù cela est poss Morvan commissaire et	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibitible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations.
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possible bible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	bres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 <i>Demande</i> : conditions de
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 Demande: conditions de vente
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 Demande: conditions de vente 2. Terrain Barnabanec.
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	chres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 Demande: conditions de vente 2. Terrain Barnabanec. N° 1332.
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	chres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 Demande: conditions de vente 2. Terrain Barnabanec. N° 1332. 3. Route de Pleumeur
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	bres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 Demande: conditions de vente 2. Terrain Barnabanec. N° 1332. 3. Route de Pleumeur Parcelle 2569
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 <i>Demande</i> : conditions de vente 2. Terrain Barnabanec. N° 1332. 3. Route de Pleumeur Parcelle 2569 4. Keranganou (proche
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	Derivers. Derivers.
Avis du Je suis paysage municip mesure R27 Avis du Je transi R28,	commissaire et consciente du r que peut entre lalité de réfléche où cela est posse Morvan commissaire et mets cette inqui	nquêteur risque que reprainer pour les nir à la possibilible et prévu. Jetée nquêteur étude à la muni Kerabram Route de	oréser river lité d	nte le ains 'intro	man une n	ique naitri	d'ent se in dispo	retier suffis	des ante n sur	gran de le	ids ar	rbres et l'impact visuel et oissance. <i>Je demande</i> à la dans le règlement, dans la Crainte d'inondations. 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 <i>Demande</i> : conditions de vente 2. Terrain Barnabanec. N° 1332. 3. Route de Pleumeur Parcelle 2569 4. Keranganou (proche

1. La municipalité a répondu que cette observation ne relève pas de la présente étude sur la révision du PLU. Je n'ai pas d'avis à donner sur ce point qui relève d'une négociation entre M. Longeart et la municipalité

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux plusieurs fois route de Pleumeur et dans le secteur de Barnabanec pour apprécier le caractère urbanisé (ou non) de ces secteurs, et leur densité. Ces secteurs étaient classés constructibles au PLU 2005.

- 2. Avis défavorable au classement de la parcelle N° 1332 à Barnabanec. Cette parcelle était classée UD au PLU 2005. Il me paraît difficile de caractériser ce secteur de hameau (dont la définition n'apparaît pas en tant que telle dans la loi littoral, mais qui est identifié par la jurisprudence comme secteur urbanisé de densité significative), même si un panneau annonce ce « lieu dit ». Ce que j'ai pu constater c'est que les habitations existantes ne présentent pas une densité significative, mais plutôt de l'habitat diffus qui mite la campagne. Elle ne peut être considérée comme une extension d'urbanisation en continuité d'urbanisation.
- 3. Avis défavorable au maintien en constructible de la parcelle 2569 route de Pleumeur. Cette parcelle ne me semble pas pouvoir être classée en zone constructible, au titre d'une extension de l'urbanisation en continuité d'urbanisation. Ce secteur n'est pas densément construit, construit le long de la route, en linéaire, pas en profondeur. Cette parcelle est en retrait, dans le secteur agricole.

4. Cette parcelle 88, proche du cimetière, se trouve en zone UC. Je n'ai pas d'avis à donner sur ce point qui relève d'une négociation entre M. Longeart et la municipalité

R29,	Chevé	Randreus			*		Parcelles 3	051,	54,
C24,	Razard						(constructible	au]	PLU
R35							2005) suivant	le pe	rmis
							d'aménager d	éposé	le
							29/07/2016 et	comp	olété
							le 23/11/2016.	Class	sé N
							au projet.		
							Demande:		
							constructibilité		

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable au classement en constructible uniquement de la partie triangulaire de la parcelle 3054 (si elle n'est pas identifiée ZH).

Je me suis rendue sur les lieux de tout le secteur de Randreus.

Une grande partie de la parcelle est traversée par un cours d'eau inscrit sur le plan de zonage et une zone humide y est identifiée, ce qui justifie le classement en zone naturelle. Cette parcelle se trouve en limite d'urbanisation d'un espace peu densément urbanisé et ne me semble pas pouvoir être considérée comme une extension d'urbanisation en continuité, pour sa totalité. Un permis d'aménager a été déposé il y a moins d'un an. Sa validité dure 3 ans. Il peut être transféré par vente à un tiers.

R30	Quemper	Kerlessanou		*			Parcelle 868, dent creuse.
		et					PC accepté mais remis
							en cause par l'Etat.
							Demande :
							constructibilité

Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable au classement de la parcelle 868. La parcelle était constructible au PLU précédent et a donné lieu à une demande de permis de construire en cours de procédure d'annulation. Elle semble déjà construite, au vu de sa localisation sur Géoportail. Elle est dans un espace d'habitat peu dense, diffus et linéaire, à la marge d'une vaste zone agricole. Elle ne me semble pas pouvoir être considérée comme une dent creuse. Elle n'est pas entourée d'habitations.

R31	Le Binic		*					Demande d'information
R32	Daniel		*					Demande d'information sur EP, EU, PLU
C4	Le Flanchec	Kervélégan			*			Parcelle B 2963 en bord de RD 6 Demande : constructibilité

	commissa												
			ement de la p										15. 1
													e l'urbanisation existante.
													arcelles agricoles, entourée
		emarqu	ables à protég	ger (c	lasse	e con	ime to	els au	plan	de zo	onage).		
C6	Corbel								*				Favorable au règlement
													en zone UBa pour
4 . 1			24										permettre des extensions.
	commissai		<i>ueteur</i> bation du règl	lamai	at áar	it on s	zono l	I IDa i	00115	n orm	attra la	G 037	tangiang
C10	Meudec		Rue de	lemen	it eci		Zone	∪Ба]	Jour	perme	etti e ie	s ex	Parcelle n° C134, classée
CIU	Meudec		Pleumeur										N au projet.
		1	ricumeur										Demande:
													constructibilité
Avis du	commissai	ir <i>o o</i> na	uôtour										constructionne
				te na	rcelle	ρη 7.	one c	onstr	uctih	le So	n class	sem	ent en 2AUd au PLU 2005
													éserve foncière pour une
													nicipalité s'est portée vers
			tinuité d'urba			. 01110	115101		ii ouiii	isatio.		1110	imorpanie s est portee vers
C13	Heuschel		Kerreut	*						*			Demande : Revoir l'OAP
015	Treasence		itorreat										Kerreut (densité, arbres,
													patrimoine) Manque de
													dialogue et de
													concertation
La muni	icipalité a r	oris not	te de cette rer	narqı	ie su	r le n	nangu	ie de	conce	ertatio	n/info	rma	tion. M. Heuschele n'a pas
													d'aménagement et non un
													entation en vigueur.
1 0	•			Ū					·				<u> </u>
Avis du	commissa	ire enq	uêteur										
Voir la 1	réponse R1	2/M25											
Concerr	iant la c	oncerto	ation:. Je	recor	nman	de ı	ine (conce	rtatio	on de	es riv	erai	ns et propriétaires pour
l'aména	gement de	ce sect	teur.										
C14	Mirry	ŀ	Kergadic				*			*			Demande: opposition au
	Capitaine	e k	Kerabram										projet Kergadic,
													favorable à la proposition
													du collectif
	commissai												
													tages et les inconvénients
													ittoral, du contexte urbain
													errain, de l'existence des
													isances évoqués au niveau
													ne sont pas avérés. Sur ces
			vorable au site	e de I	Kerga	dic a	vec q	uelqu	es re	comm	nandati	ions	
C16	Le Goffie	c k	Kervilzic					*					Demande: parcelles B
													694, 95, 97 et 706 ne
													soient pas classées en
													constructibles mais en
													zone environnementale
													protégée.
	commissa												
	orable au c												
M2 I	L'Hostis	Ploum	nanach					*					Parcelle A216
													Souhaite construire sur
	_												Ploumanach.
	commissa			,									
			i pas d'avis à	don	ner.	1	1	1	1	1			D 1 19: 0
1/12	Canavais	, ј7	Fractrianal	*	ı	ı	ı	ı	ı	1	i I		Damanda d'informations

M6,												
	Mercier	Randreus					*					Parcelle n°3049, N en
R38												2005, N au projet.
												Enclavée et accessible
												que par la parcelle
												(parents) 2422.
												Demande:
												constructibilité
	commissaire e	-										
		issement en zon										
												parcelle, construite, 2422.
												petit secteur urbanisé de 8
												oisé classé (EBC). Elle est
												ant à la famille. Je rappelle
		t classée en zon										
		celle 3049 en N	me	semo	ie jus	me p	our i	a pro	*	n ae	ce va	
M8	Harmonic	Kerreut							r			Demande : Revoir l'OAP
Ania da												Kerreut
	<i>commissaire e</i> éponse R12/M											
M9	Kereun	Bd de la					*					Parcelle 99 (partie en N)
bis	Keleuli	mer					•					Demande : continuité de
015		inci										la zone N.
Avis du	commissaire e	nauôtour								l		la zone iv.
			de la	mer	Ian	rotec	tion (lu litt	toral	me s	emble	e satisfaisante. Les terrains
												conage au niveau de la zone
									on ac	4 Piui	I uc Z	
	a constraint, co	aucoup en iona	o de j	pui co			P					
N.						*	r		*			
	Cheyppe	Kergadic Kerabram					F		*			Demande: opposition au
N.		Kergadic					r		*			Demande : opposition au projet Kergadic,
N.		Kergadic					r		*			Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition
N. M10	Cheyppe	Kergadic Kerabram					w F		*			Demande : opposition au projet Kergadic,
N. M10	Cheyppe	Kergadic Kerabram nquêteur				*			* ysant	les	avan	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif
N. M10 Avis du J'ai long	Cheyppe commissaire es	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi	s dar	ns me	es Co	* nclus	sions,	anal				Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif
N. M10 Avis du J'ai long respectif	Cheyppe commissaire en guement dével s de chaque s	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k	s dar	ns me	es Co	* nclus	sions,	anal ontrai	ntes	de la	loi l	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn	Cheyppe commissaire et guement dével s de chaque s nant (habitat,	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s	s dar erabra	as meam, a	es Co u reg	* onclus	sions,	anal ontrai d'acc	ntes cessib	de la oilité	loi l au t	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux,	Cheyppe commissaire e. guement dével s de chaque s nant (habitat, des enjeux en	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s	s dar erabra ervic x. Je	ns me am, a es), e	es Co u reg des c	* onclustrance	sions, des co	anal ontrai d'acc sur le	ntes cessib es risc	de la oilité ques	loi l au t de nu	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conditions des conditions de la condition de la cond	Cheyppe commissaire en guement dével s de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	intes cessib es riso n des	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conditions des conditions de la condition de la cond	Cheyppe commissaire en guement dével s de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementaux il dans la zone	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	intes cessib es riso n des	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s' nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau il dans la zone favorable au sit	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des sisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des sisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces OAP 4.1. Parcelle 163: prévu un bassin de
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des sisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces OAP 4.1. Parcelle 163: prévu un bassin de récupération des eaux
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces OAP 4.1. Parcelle 163: prévu un bassin de récupération des eaux pluviales, proche de ma maison (parcelle 164). Terrain en pente de 163
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des tisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces OAP 4.1. Parcelle 163: prévu un bassin de récupération des eaux pluviales, proche de ma maison (parcelle 164).
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces OAP 4.1. Parcelle 163: prévu un bassin de récupération des eaux pluviales, proche de ma maison (parcelle 164). Terrain en pente de 163 vers 164. Demande: Risques liés
N. M10 Avis du J'ai long respectif environn réseaux, des conc bases je	Cheyppe commissaire et guement dével s's de chaque s nant (habitat, des enjeux en ditions de trava donne un avis	Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s vironnementau: il dans la zone favorable au sit Kerbra	s dar erabra ervic x. Je d'act	ns me am, a es), one me tivité	es Co u reg des c e proi	* onclustant conditions to the	sions, des co ions e pas épréc	anal ontrai d'acc sur le iatior	ntes cessib es rise n des comm	de la bilité ques bien	au t de nu s, ils	Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau ne sont pas avérés. Sur ces OAP 4.1. Parcelle 163: prévu un bassin de récupération des eaux pluviales, proche de ma maison (parcelle 164). Terrain en pente de 163 vers 164.

La municipalité a précisé que cette demande sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin et également vu dans le cadre de la procédure sur le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux pour apprécier la configuration des lieux. La parcelle 164 (construite) se trouve en bordure du projet d'OAP rue des frères Kerbrat. Sur la parcelle 163 est prévu un bassin de rétention dans le cadre de l'OAP. La pente entre les deux parcelles est très forte. Le chemin d'accès prévu longe la parcelle 164 et est très étroit.

L'OAP a prévu une gestion alternative des eaux pluviales qui sera finalisée lorsque le projet sera plus avancé, compatible avec le schéma d'assainissement des eaux pluviales. Une réflexion pourra être menée pour que la localisation et la nature de ce bassin de rétention ne constituent pas une nuisance pour le cadre de vie des occupants de cette propriété (actuellement très paysagée et calme).

M12	Berthelot Coulombeau	Kergadic Kerabram				*			*			Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif
	commissaire en				_			_				
												tages et les inconvénients
												ittoral, du contexte urbain errain, de l'existence des
												isances évoqués au niveau
												ne sont pas avérés. Sur ces
	donne un avis											
M13,	Lemoine				*							Parcelle 110.
M14												Erreur matérielle :
												Modifications sur le
												graphique, il n'y a pas de
	<u> </u>											talus.
	commissaire et					,			11			. ,
M15	formation sera		errei	ırs cc	nstate *	ees so	ont ve	rifiee	s elle	s ser	ont c	
WHI	Mathieu	Kerreut										Qualité du dossier satisfaisante
												Revoir OAP Kerreut en
												lien avec les axes du
												PADD et la protection de
												l'environnement et du
												patrimoine.
												Réactualiser la
												ZPPAUP.
												Porter attention à la
_					<u> </u>							phase travaux.
La mun	icipalité fait sav	oir que l'OAP	qui fi	xe se	ulem	ent de	es prii	ncipe	s d'ar	néna	geme	nt ne sera pas précisée.
4		24										
	<i>commissaire et</i> l'avis sur la qua											
	réponse R12/M		V orra	nit.								
	AUP devrait êtr		Kent	uı								
	un recommanda		our l	a nha	se fra	valix	de to	utes 1	es O	ΔP		
M17,	E.	Mezo Bras	*	ри	*				*	*	*	Opposition à l'OAP 21.
M23,	Verdon											Argumentaire :
C28,												Concertation inexistante
C29												et sélective selon les
	M.											particuliers, dans le
	Verdon											périmètre de la ZPPAUP,
												dans la TVB, impacts
												pollution et sonore, accès
												accidentogène rue du
												phare à double sens,
												manque de liaisons
												douces et de PDU, PTU, problèmes de
												ruissellement.
												Proposition intervertir les
												zones 1AUbeet 2AUb.
1	L	1										

E1700054/35 Révision du plan local d'urbanisme, Conclusions

La municipalité a rappelé les conditions d'information sur le projet et de mobilisation foncière des parcelles concernées ; elle a rappelé l'offre de stationnement et la demande de stockage de bateaux ; les conditions d'accès ne sont pas arrêtées, les conditions de circulation seront étudiées et la population sera consultée. Le risque d'accroissement des ruissellements sera conforme au schéma d'assainissement des eaux pluviales et si besoin un bassin de rétention et des revêtements perméables pourront également être envisagés.

La municipalité conseille de se reporter p.28 du T3 du RdP pour apprécier la localisation de l'OAP 21 par rapport à la TVB.

La municipalité rappelle que ce lavoir, propriété communale, est dans le périmètre de la ZPPAUP/SPR. Il a également été repéré comme élément bâti à protéger / art. L151-19CU.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis plusieurs fois rendue sur les lieux. Je suis rentrée au niveau des trois accès prévus, depuis la rue du Phare et la rue Saint Guirec au niveau de la rue du port. J'ai parfaitement identifié le contexte avec ses enjeux environnementaux (ZH), patrimoniaux (lavoir, chaos), paysagers et la proximité des habitations dont des habitations récemment construites. J'ai pris conscience de l'extrême émiettement du parcellaire et de la difficulté à mobiliser le foncier.

J'ai repéré les différents stationnements disponibles sur Ploumanach, à proximité plus ou moins grande des commerces, de la plage et des sentiers douaniers.

Il n'y a pas eu de concertation spécifique dans le cadre de cette opération mais seulement quelques propriétaires ont été approchés. Ce projet est un projet d'intérêt général qui concerne les résidents du quartier mais aussi les commerçants, les vacanciers, les touristes de passage, les plaisanciers, les randonneurs. Les intérêts des uns peuvent contrarier les intérêts des autres. L'intérêt général concerne une population considérée dans son ensemble et ne doit pas être vu comme la somme des intérêts particuliers. Ce projet dépasse donc le seul cadre des riverains et toute concertation doit toucher la population de Ploumanach.

Le projet n'est pas abouti. Le foncier relève d'un parcellaire très émietté. Et les propriétaires ne sont pas totalement identifiés. Certains propriétaires ont été identifiés et consultés en vue d'une acquisition par la commune. Une consultation globale devra avoir lieu pour une mobilisation du foncier nécessaire à l'aménagement. En l'état, à ce niveau, ce n'est pas une concertation.

Le projet *me semble être compatible avec la loi littoral*. Ce secteur est en continuité directe de l'urbanisation de Ploumanach. Il ne se situe pas dans les Espaces remarquables ni dans la bande des 100m. Certes il est situé dans les Espaces proches du rivage où l'urbanisation doit répondre au principe d'extension limitée, mais sa superficie pourrait être revue à la baisse en fonction d'une analyse des besoins de stationnement. Les services de l'Etat n'ont pas remis en question ce projet au regard de la loi Littoral.

Le projet de *stockage de bateaux* me semble opportun. Il répond à une demande de plaisanciers et participe au développement des activités touristiques de la commune. Il prévoit 50 emplacements sur 3000m2. Il permettra un réaménagement qualitatif des quais. Il est bien localisé, à proximité immédiate du port, sans passage par le bourg. Un double accès à la zone est prévu depuis la rue Saint Guirec au niveau de la rue du port. Cet accès est soumis à une triple contrainte : une habitation en bord de chemin, le lavoir (patrimoine bâti), une zone humide répertoriée et des espaces paysagers qui ont été identifiés. Si ces contraintes sont « levables » pour satisfaire le dimensionnement de la voie cet accès me semble satisfaisant car il est direct depuis le port et limite les conflits d'usage entre le flux les voitures et le transfert des bateaux.

Le projet de *stationnement* sur Ploumanach me semble opportun et répondre à une demande destinée à décongestionner les flux de voitures au niveau du bourg et de la plage. Ce pôle de Perros Guirec constitue un site particulièrement attractif pour les touristes et randonneurs développant ainsi un flux de véhicules important et en parallèle une forte demande de stationnements, particulièrement en moyenne et haute saison. Le diagnostic a montré que les 290 places disponibles étaient insuffisantes. Les parkings du port et du Saint Guirec sont très vite saturés (j'ai pu le vérifier durant les périodes de vacances d'avril et mai, durant l'enquête). Le parking de la Maison du littoral et le parking du Ranolien sont plus adaptés aux randonneurs qu'aux touristes de passage car éloignés de la plage et des commerces. Les parkings de la maison des Traouïero et du parc des sculptures sont éloignés et de faible capacité. Je considère que l'offre actuelle de stationnement est insuffisante sur le site de Ploumanach

Ce projet est bien localisé, à une faible distance de la plage Saint Guirec, des commerces et du port et pourrait être considéré comme un parking relais, de dissuasion, contribuant à réduire le flux de voitures dans la traversée du bourg. La partie nord de la rue saint Guirec se rétrécit significativement au niveau de la rue du phare. Il devrait donc permettre de décongestionner le bourg, limiter les nuisances sonores et la pollution liées aux voitures pour les habitants, et répondre aux attentes des touristes et des commerces. Il participe au développement des activités touristiques et de l'économie locale.

Les conditions d'accès et de sortie par la rue du Phare me semblent plus impactantes au niveau des riverains (flux de voitures, nuisances sonores, pollution et à proximité d'un ensemble de maisons récentes), plus délicates au niveau de la circulation compte tenu du dimensionnement de la rue, relativement accidentogènes au niveau de la sortie du parking sur la rue du phare, plus impactantes au niveau environnemental et paysager (présence de blocs de granit, proximité de la TVB). Si les conditions techniques le permettent, j'opterais pour un accès commun à celui des bateaux par la rue Saint Guirec, ce qui limiterait totalement le flux de voitures au delà de cette limite, avec une liaison piétonne débouchant sur la rue du phare au niveau de l'impasse existante. Cela est en cohérence avec un objectif du PADD de développer les liaisons piétonnes. Cela permettrait de réduire sensiblement le périmètre proposé vers l'Est, de s'éloigner des limites de la TVB (qui n'apparaît pas sur le plan de zonage), de réduire les surfaces à urbaniser das les Espaces proches du rivage.

Les problèmes de ruissellement seront intégrés dans le projet en conformité avec le schéma d'assainissement des eaux pluviales. La priorité ne me semble pas l'ouverture immédiate d'une nouvelle zone à l'urbanisation pour l'habitat dans cet Espace proche du rivage.

M18	JM Costa	Kergadic		*		*	Demande: opposition au
	habite	Kerabram					projet Kergadic,
	Kergadic						favorable à la proposition
							du collectif
							Argument
							complémentaire :
							antenne Free, circulation
							pompiers.

Avis du	commissaire ei	nquêteur										
J'ai long	guement dével	oppé mon avis	dan	s me	s Co	nclus	ions,	anal	ysant	les	avant	tages et les inconvénients
												ittoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												isances évoqués au niveau
												ne sont pas avérés. Sur ces
												ations. La présence d'une
												is la ZA. Je ne perçois pas
	résence des poi						COIII	iiic ui	iic iiu	isaire	c dan	is in 271, so no perçois pus
	P.	Kergadic	un pe	11111 111		a. *			*			Demande : opposition au
-	Coulombau	Kergauic Kerabram										projet Kergadic,
	Couloilloau	Kerabiani										favorable à la proposition
												du collectif
Ania du												du conectii
	commissaire ei					1		1	4	1		
												tages et les inconvénients
												ittoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												isances évoqués au niveau
												ne sont pas avérés. Sur ces
	donne un avis f		e de I	Kerga	dic a	_	uelqu	es rec		nanda	tions.	
M21	B. Peigney	Kergadic				*			*			Demande: opposition au
		Kerabram										projet Kergadic.
												Rechercher un autre
												emplacement.
Avis du	commissaire ei	nquêteur										
J'ai long	guement dével	oppé mon avis	dan	s me	s Co	nclus	ions,	anal	ysant	les	avant	tages et les inconvénients
respectif	s de chaque si	te, Kergadic/ke	erabra	am, a	u reg	ard d	les co	ontrai	ntes	de la	loi 1	ittoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												isances évoqués au niveau
												ne sont pas avérés. Sur ces
	donne un avis f											
M22	Kerrien et	Mezo Bras				1	1		*			Opposition à l'OAP 21.
	Courtel	1.1020 2140										Nuisances sonores;
	00011001											pollution, impact
												environnemental.
Avis du	commissaire ei	nauôtaur										environmentar.
	onse M17 M. V											
-				1	1				*			O '' ' ' M D
M23	Plouzen	Mezo Bras							*			Opposition à Mezo Bras
bis												OAP 21
												section AE numéro 426
												(résidence principale) et
												section AE numéro 42.
												Nuisances sonres,
												pollution, trafic,
												accidentogène. Favoriser
												les chemins piétons.
Avis du	commissaire ei	nquêteur										
17	onse M17 M. V	⁷ erdon										

M24 JJ Le Vot Mezo Bras						-	1				
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M, Verdon Le Pallee Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M, Verdon Le suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram Kergadic Kerabram Avis du commissaire enquêteur Vair longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au nivead des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des bines et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallee Kergadic Kerabram Avis du commissaire enquêteur	M24	JJ Le Vot	Mezo Bras						*		Opposition à l'OAP 21.
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * Demande : opposition au projet Kergadic; favorable à la proposition du collectif Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant flabitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérès. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * * Demande : opposition du collectif Le règlement des activités economiques population des gens du voyage ; impaction des gens du voyage; impaction des gens du voyag											Nuisances sonores;
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram Reflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Rerabram Reflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Rerabram Reflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M26 Manzano Kergadic Rerabram Reflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M27 Le Pallec Rergadic Rerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte turbian environnant flabitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérès. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Rergadic Rerabram Reflexion de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérès. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Rergadic Rerabram Reflexion de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérès. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le pallec Rergadic Rerabram Reflexion des gens du voyage impas de activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur											pollution,
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Be sus favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition au projet content de saison. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me promonce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kergadic Kerabram Kerabram * * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le commerces ; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											Offre de stationnement
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kergadic Kergadic favorable à la cour de l'école. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients reseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances éveniex au missaire enquêteur Le Pallec Kergadic Kerabram Pavorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. Kergadic favorable à la proposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif favorable au projet kergadic, favorable à la proposition du collectif Le réglement de la conceptation du collectif Le réglement de la conceptation du collectif Le réglement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition au projet Kergadic, favorable à la proposition au projet sepadic, du contexte urbain environnamt (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram Brail Popiet Kergadic, favorable à la proposition au projet Kergadic, favorable à la proposition au projet Kergadic, favorable à la proposition au projet Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram Kergadic Kerabram Avis du commissaire enquêteur Yai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kergadic Kergadic Kergadic Kergadic Kergadic Kergadic V S Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut etre un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, foigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											1 1
Avis du commissaire enquêteur Voir réponse M17 M. Verdon Se suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25											
Voir réponse M17 M. Verdon Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *		l									la cour de l'ecole.
Je suis favorable à une réflexion sur une politique globale de stationnement et de circulation dans ce secteur en particulier en moyenne et haute saison. M25 Manzano Kergadic Kerabram											
M25 Manzano Kergadic Kerabram * * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients	-						_				
Manzano Kergadic Kerabram					itique g	lobale	de sta	ationr	nemer	it et de	e circulation dans ce secteur en
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	-				ı		1				
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * Matrix	M25	Manzano	_			*			*		
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients			Kerabram								
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic * * Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités (economiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kergadic Kerabram * * * * * * * * * * * * * * * * * * *											du collectif
respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic *	Avis du	commissaire e	nquêteur								
environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic * * Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients	J'ai lon	guement dével	loppé mon avis	dans	mes (Conclu	sions,	anal	lysant	les a	vantages et les inconvénients
environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic * * Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients	respecti	fs de chaque s	ite, Kergadic/ke	erabrai	n, au r	egard	des co	ontrai	intes	de la	loi littoral, du contexte urbain
réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram	environ	nant (habitat,	équipements, s	ervice	s), des	condi	tions	d'ac	cessib	oilité a	au terrain, de l'existence des
des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations. M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation ; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage ; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur Le Pallec Kergadic Kergadic Kergadic avec quelques recommandations. * Demande: opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
M27 Le Pallec Kergadic Kerabram * * * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation ; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage ; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le soir. * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation ; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage ; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le soir. * Demande : opposition au projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation ; nuisances provenant des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le soir. * Avis du commissaire enquêteur											
Kerabram Kerabram Kerabram Projet Kergadic, favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
favorable à la proposition du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients			-								
du collectif Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients			12010010111								
Le règlement de la zone précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
précise qu'elle ne peut être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
être un lieu d'habitation; nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											C
nuisances provenant des activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
activités économiques pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
pour la population des gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
gens du voyage; impact sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											1
sur la survie ou développement des activités économiques, éloigneme nt du centre vile et commerces ; insécurité le soir. Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											1.1
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
Avis du commissaire enquêteur J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											
J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients											soir.
	Avis du						•				
respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain											
	J'ai lon	guement dével	loppé mon avis								

environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations.

Un règlement spécifique est prévu pour cette zone (1AUea).

M28	Binet	Rue Cdt		*		*	*	*	*	1. Erreurs règlement
		Lejeune								graphique yc sentiers,
										éléments paysagers,
										ruisseau
										2. Proposition règlement
										écrit :
										Hauteur en UAd, non
										réglementée créer des
										annexes en UCb, préciser
										l'a. 10 (niveau moyen du
										TN).
										3. OAP 17. Nécessité de
										logements sociaux?
										Autre occupation du
										secteur

La municipalité a donné son avis sur les 3 points demandés :

- 1. Les erreurs graphiques concernant des éléments environnementaux seront vérifiées et corrigées.
- 2. Ces remarques concernant le règlement écrit seront étudiées par la Commission communale qui se réunira fin juin.
- 3. Concernant le besoin de logements sociaux, la nécessité de logements sociaux sera étudiée par la Commission communale qui se réunira fin juin. Ce secteur, en centre-ville paraissait adapté à la Ville pour recevoir une opération de logements sociaux

Avis du commissaire enquêteur

2. La zone UAd concerne la zone réservée aux activités d'hébergement touristique. Les hauteurs sont réglementées dans l'article UA9, pour certains ilots précisés dans l'annexe 01 selon le tableau précisant la hauteur à la sablière, à l'acrotère, au faîtage.

La zone UCb concerne l'habitat individuel où la proximité du littoral limite la constructibilité. Les extensions sont limitées à 30m2, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu, le tissu urbain environnât. Effectivement un article concernant les annexes pourrait compléter ce point comme dans d'autres zones de manière à respecter la qualité de l'environnement.

Concernant l'article 10, la question sera étudiée techniquement par la municipalité.

3. Cette OAP se trouve en zonage UB (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) en centre ville et relève d'une opération de renouvellement urbain de 0, 39 ha. Sa vocation habitat /logements sociaux me paraît satisfaisante au regard de sa localisation pour réduire le déficit de logements sociaux de la commune (minimum 10 logements).

M29	Le Maut	Kervasclet					*					Parcelle B 2616
												Constructible en 2005,
												non constructible en
												2015.
												Demande:
												requalification en
												constructible.
Avis du	commissaire ei	nquêteur										
La captu	ıre d'écran sur	Géoportail me	laiss	e pen	ser q	ue ce	tte pe	etite p	arcel	le tri	angu	laire est déjà construite, en
								œur o	de pai	celle	s nor	construites. Cette parcelle
peut don	ner lieu à exter	nsion dans le ca	dre d	u règ	lemer	nt pré	vu.					
M30	Le Guillou						*					Parcelles AE 486 et 488.
												parcelles échangées avec
												la Ville
												Demande :
												requalification en UC
Avis du	commissaire ei	nquêteur										
A voir a	vec la municipa	ılité puisqu'il s	'agit	d'un	échan	ge ar	niable	e ;				
R33	Cerliani	Goas an							*			OAP 11
	Promoteur	Abat										Bassin enterré
												3 bâtiments R+C, 12
												appartements.

La municipalité a indiqué son avis favorable sur le principe. Toutes les possibilités techniques seront envisagées dans le cadre de l'étude de faisabilité du bassin de rétention des EP. Les conditions d'accès seront réexaminées quand la localisation du bassin de rétention des EP sera finalisée.

Avis du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux en présence des deux riverains (M. Fons et M. Faure) et seule en bas du site, sur la rue Goas An Abat.

J'ai pu observer l'existence des canalisations traversant la propriété de M. Faure. Je recommande que tout aménagement des réseaux sur cette parcelle réponde à la demande de servitude et soit étudié en concertation avec les deux riverains (M. Faure et M. Fons).

Concernant la localisation du bassin de rétention il est souhaitable qu'elle n'entrave pas les possibilités de sortie des logements prévus en bas de parcelle sur la rue Goas An Abat. Un bassin enterré permettrait des aménagements paysagers apportant à cette opération de centre ville une qualité et un cadre de vie plus agréable. Concernant l'accès à ce secteur, j'ai pu observer que la sortie du lotissement sur la rue extrêmement étroite, en pente et sans beaucoup de visibilité, risque d'être accidentogène avec un flux supplémentaire de voitures. De plus, le débouché d'un flux accru de véhicules sur la rue de Trestrignel et l'épingle à cheveux sur la rue du Maréchal Joffre ne me semblent guère envisageables en l'état actuel de la voirie et du plan de déplacement.

Je recommande un accès piéton par l'Ouest et la place des halles par une servitude dans le jardin de M. Faure. La sortie voiture se fera par la rue Goas An Abat pour les habitations prévues en bas du secteur. Dans l'aménagement de ce site je recommande une attention particulière aux conditions de sortie du lotissement sur la rue Goas An Abat pour la sécuriser et repenser le plan de circulation des voitures dans ce quartier.

R34,	Le Goffic			*	*	*		Requalification de
C25								certaines parcelles :
								C136 et C137 (A), E
								291 (UC), AM 123 et
								AM 125 (UC).
								Opposition à l'AAGV
								sur Kergadic.

Avis du commissaire enquêteur

J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations.

Concernant les requalifications de parcelles : Avis défavorables aux demandes de reclassement.

- Les parcelles C136 et C137, rue de Pleumeur étaient déjà cassées A au PLU 2005. Elles le restent.
- La parcelle E 291, pas cultivable, chemin de Kergadic était classée en 2AUdr, réserve foncière, donc constructible après aménagement. Elle est classée A au projet de PLU. Ce classement me semble conforme à son environnement. La municipalité a revu ses choix en matière de réserves foncières plus proches de l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain dans le respect de la loi Littoral.
- La parcelle AM125, chemin de Park ar Roux, était classée en 1AUc, elle est requalifiée en zone 2AUc, réserve foncière, proche de l'enveloppe urbaine. C'est un choix de la municipalité d'ouverture progressive à l'urbanisation.

R36	Razavet	Convenant			*			Parcelles Convenant
		Denis						Denis Morvan 270a, 275,
		Morvan						276, 277, 278
								(regroupées), 279 (cour
								et chemin), 280, 281a,
								283 (regroupées)
								Demande: maintien en
								2AUdp (zonage du PLU
								2005)

Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable au maintien en 2AUd. La localisation de ces parcelles ne justifie pas dans l'immédiat de les maintenir en réserve foncière 2AU. Il y a déjà des zones 2AU en nombre et surface très suffisantes et plus proches des secteurs urbanisés.

1							,					
R37	Guerrec	La Clarté					*					Demande: Parcelles
C36	Grenes											1137 1148 constructibles
												Proches des carrières
	commissaire e					~						
							parc	elles	proch	ies de	s car	rières étaient en N au PLU
	les le restent. E		es d'E	BC e	et de 2	∠H. □*	1	1		ı		10 114.67
R39,	Prigent	Kergadic				*			*			Opposition à l'AAGV.
C33												Demande un avis
												<i>défavorable</i> . Perte d'attractivité de la
												zone artisanale,
												patrimoine déprécié des
												riverains, nuisances
												sonres, terrain pollué.
Avis du	commissaire e	nquêteur	•			•	•	•				
J'ai lon	guement dével	oppé mon avi	s dar	is me	es Co	nclus	sions,	anal	ysant	les	avan	tages et les inconvénients
respecti	fs de chaque s	ite, Kergadic/k	erabr	am, a	u reg	gard o	des c	ontra	intes	de la	loi l	littoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												iisances évoqués au niveau
												l'insécurité, ils ne sont pas
									ı'est j	pas p	ollué.	. Sur ces bases je donne un
	orable au site d	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	e que	iques	recor	nmar	1 aat 10	ns.	l	l	*	Demande: Parcelle 142
R40, C34	Fougères Fiche	Goas an Abat										non constructible.
C34	riche	Abat										Pérennité des entités
												paysagères (PADD Axe
												5)
La mun	icipalité n'a pas	apporté de rép	onse	à cett	e den	nande	2.					,
	commissaire e											
Avis far	vorable sur ce	tte demande d	le ma	iinten	ir la	parc	celle	en e.	space	vert	. Au	titre de la protection du
										ulatio	on su	pplémentaire sur cette voie
•	éjà subir une ci		e du f	ait de	2 1'O	AP G	oas A	n Ab	at.			
R41	Lopez	Kervelegan					*					Parcelles 2742, 1055,
												1056, véritable dent
												creuse, compléterait le
												hameau Demande:
												constructibilité
Avis du	commissaire e	nauêteur										constructionite
			rcell	es en	const	ructi	ble F	lles é	taien	t clas	sées (en A au PLU de 2005, elles
												ne extension d'urbanisation
	nuité d'urbanis						•		3	•		
R43	Lissilour,	Mezo Braz							*	*	*	OAP Mezo Bras.
	Hervé											Flux de voiture de part et
												d'autre du lavoir.
												Patrimoine. ZH.
												Demande informations
·						<u> </u>	1 7					plus précises.
La mun	icipalité prend i	note de cette ob	serva	tion (conce	rnant	la Z	H de	Mezo	Bras	5.	
42		24										
	commissaire e. oonse M17 M. V											
	llation sera con		ée									
R44	Berthou	Goas an							*			OAP Goas an Abat
	20111104	Abat										Position du bassin /accès
												aux constructions par la
<u></u>	<u> </u>	<u> </u>		L	L		L		L	L		rue Goas an Abat.
_				_	_	_	_	_	_	_	_	

Avis du commissaire enquêteur

La municipalité a indiqué son avis favorable sur le principe. Toutes les possibilités techniques seront envisagées dans le cadre de l'étude de faisabilité du bassin de rétention des EP. Les conditions d'accès seront réexaminées quand la localisation du bassin de rétention des EP sera finalisée.

Je me suis rendue sur les lieux en présence des deux riverains (M. Fons et M. Faure) et seule en bas du site, sur la rue Goas An Abat.

J'ai pu observer l'existence des canalisations traversant la propriété de M. Faure. Je recommande que tout aménagement des réseaux sur cette parcelle réponde à la demande de servitude et soit étudié en concertation avec les deux riverains (M. Faure et M. Fons).

Concernant la localisation du bassin de rétention il est souhaitable qu'elle n'entrave pas les possibilités de sortie des logements prévus en bas de parcelle sur la rue Goas An Abat. Un bassin enterré permettrait des aménagements paysagers apportant à cette opération de centre ville une qualité et un cadre de vie plus agréable. Concernant l'accès à ce secteur, j'ai pu observer que la sortie du lotissement sur la rue extrêmement étroite, en pente et sans beaucoup de visibilité, risque d'être accidentogène avec un flux supplémentaire de voitures. De plus, le débouché d'un flux accru de véhicules sur la rue de Trestrignel et l'épingle à cheveux sur la rue du Maréchal Joffre ne me semblent guère envisageables en l'état actuel de la voirie et du plan de déplacement.

Je recommande un accès piéton par l'Ouest et la place des halles par une servitude dans le jardin de M. Faure. La sortie voiture se fera par la rue Goas An Abat pour les habitations prévues en bas du secteur. Dans l'aménagement de ce site je recommande une attention particulière aux conditions de sortie du lotissement sur la rue Goas An Abat pour la sécuriser et repenser le plan de circulation des voitures dans ce quartier.

Tuc Goa	s Ali Abat poui	la securiser et	тереп	3C1 1C	pian	uc ci	ircuia	tion t	ics ve	ntuic	s dans	s cc quartici.
R45	Frinault	Bd de la								*		Entretien de la zone
		Corniche										boisée classée et des
												cônes de vue sur
												Trestraou.
La mun	icipalité prend	note de cette o	bserv	ation	. L'ei	ntreti	en de	s arbı	res ne	relè	ve ce	pendant pas de la présente
étude.												
	commissaire e	-										
-	-				-			-				ande à la municipalité de
					de m	aîtris	ser l'e	entret	ien d	es ar	bres c	lont la croissance pourrait
impacte	r la qualité de la	a vue et le cadr	e de v	ie.								
R46,	Guelou	Mezo Bras							*			OAP Mezo Bras.
C35												Retirer la parcelle 90 de
												l'OAP, proche de ma
												maison.
	commissaire e	•										
	onse M17 M. V											
			rêtés.	Une	infor	matic	n et i	ine co			auro	nt lieu avec les riverains.
R47	Le Barzic	Kerabram							*	*		OAP 19
M37												Demande Zone tampon
												paysagée (10m) avec la
												zone 1AUyc voisine (cf
İ												R42). A défaut maintien
İ												zone A sur cette bande
i												de 10m. cf. Remarque

Boutteville

La municipalité a précisé que L'OAP sera complétée. Les caractéristiques de cette « zone tampon » ou équivalent seront étudiées par le Bureau d'études et la commission communale qui se réunira fin juin.

Avis du Commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux pour resituer cette propriété et son activité dans son environnement, la proximité de la route et le contexte d'urbanisation.

Au regard du projet de zone commerciale de Kerabram (OAP 19), la propriété, le gîte « la charmeraie » doit pouvoir conserver la tranquillité et ne pas subir d'impact paysager ou sonore en raison de la nature de son activité. Je suis favorable à prévoir en limite de sa propriété et de la zone d'aménagement une « zone tampon paysagée » qui soit intégrée dans les prévisions d'espaces verts de l'OAP. Cette bande paysagère pourra être définie en concertation avec les riverains.

R48	Le Tynevez	Kergadic		*		*	AAGV
	Le Meur						Argumentaire
							d'opposition des artisans
							(impact activité
							professionnelle,
							encombrement de la rue,
							voisinage, vol,
							dévalorisation
							financière). Accès par la
							rue J. Cugnot.

Avis du commissaire enquêteur

J'ai longuement développé mon avis dans mes Conclusions, analysant les avantages et les inconvénients respectifs de chaque site, Kergadic/kerabram, au regard des contraintes de la loi littoral, du contexte urbain environnant (habitat, équipements, services), des conditions d'accessibilité au terrain, de l'existence des réseaux, des enjeux environnementaux. Il m'a été précisé dans le mémoire en réponse que le terrain n'est pas pollué. Sur ces bases je donne un avis favorable au site de Kergadic avec quelques recommandations.

J'ai bien noté en particulier les inquiétudes des artisans de la zone. Je ne me prononce pas sur les risques de nuisances évoqués au niveau des conditions de travail dans la zone d'activité ou de la dépréciation des biens et de l'insécurité, ils ne sont pas avérés. La municipalité ne souhaite pas un accès par la rue J. Cugnot. Une concertation et discussion pourront être réouvertes sur ce point.

R49	Le Jaouen,	Kervelegan,		*		*	Parcelle B882 classée en
	Hostion	Kerambelec					ZH PLU 2017. Impact
							financier.
							Constructible au PLU
							actuel.
							Devenu humide suite à
							des remblais effectués en
							aval pour élargissement
							de la RD.
							Pourrait être assaini en
							canalisant le passage de
							l'eau

La municipalité a répondu que l'inventaire des zones humides a été validé le 24 mars 2016. Il est pris note de cette remarque qui n'entre cependant pas dans le cadre de la présente étude.

Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable au classement constructible.

Cette parcelle boisée se trouve en marge nord de l'urbanisation diffuse de Kervelegan. Son environnement et son contexte d'urbanisation justifient son déclassement en A. Concernant son classement en ZH, mon passage sur les lieux ne m'a pas permis d'en juger. Une contre expertise pourra le confirmer. Des solutions peuvent être envisagées dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

R50	Guillaume	Kergadic		*		*	AAGV.	Opposition
C37	Signier	Kerabram					Kergadic.	Proposition
C38							Kerabram.	_

	commissaire et											
												tages et les inconvénients
respectif	fs de chaque si	ite, Kergadic/k	erabra	am, a	u reg	ard o	des c	ontrai	intes	de la	loi l	littoral, du contexte urbain
environi	nant (habitat, o	équipements, s	servic	es), (des c	ondit	ions	d'ac	cessil	oilité	au t	errain, de l'existence des
réseaux,	des enjeux en	vironnementau	x. Je	ne m	e pro	nonce	e pas	sur le	es ris	ques	de nu	iisances évoqués au niveau
des cond	ditions de trava	il dans la zone	d'acti	vité o	ou de	la dé	préci	ation	des l	oiens	et de	l'insécurité, ils ne sont pas
avérés. S	Sur ces bases je	donne un avis	favor	able a	au site	e de F	Kerga	dic a	vec q	uelqu	es rec	commandations.
R51	Mme								*	*		OAP 6.2 rue du Pont
	Georges											Hélé.
												Inquiétude de la sortie
												/entrée du lotissement
												futur. Elargir le chemin.
												Plus de trafic. Préfère
												une sortie par rue Toul al
												Lann.
												Plus de voies douces.
												Plus de haies paysagères.
												Strict respect des fossés
												drainants, mal entretenus
												(Zone très humide).
												Limiter
												l'atificicialisation des
												sols.
Avis du	Commissaire e	nquêteur										
												mission communale qui se
réunira f	fin juin. Le prin	cipe de limiter	l'arti	ficiali	isatio	n des	sols	est pr	évu c	lans l	'étude	e.
	AP n'est qu'au											
												ncernés pour optimiser les
						isanc	ces so	nore	s liée	sàl'	accro	oissement de la circulation.
Les ()A	P nrévolent dec						,					
		laissons douce	s (à n	nainte	enir e	/ou à	crée	r), de	es esp	oaces		, et une gestion adaptée des
eaux plu	iviales.		s (à n	naınte	enir e	t/ou à		r), de	es esp	paces		, et une gestion adaptée des
		Kernivinem	s (à n	nainte	enir e	t/ou à	crée *	r), de	es esp	baces		, et une gestion adaptée des Parcelles B 1176 et B
eaux plu	iviales.		s (à n	nainte	enir e	t/ou à		r), de	es esp	paces		, et une gestion adaptée des Parcelles B 1176 et B 2419.
eaux plu C26	viales. Le Gaffric	Kernivinem	s (à n	nainte	enir e	t/ou à		r), de	es esp	paces		, et une gestion adaptée des Parcelles B 1176 et B
eaux plu C26	Le Gaffric Commissaire e	Kernivinem nquêteur	`		enir e	t/ou à		r), de	es esp	paces		, et une gestion adaptée des Parcelles B 1176 et B 2419.
eaux plu C26 Avis du Avis défa	Le Gaffric Commissaire e avorable au cla	Kernivinem nquêteur assement constr	ructib	le.				r), de	es esp	paces		, et une gestion adaptée des Parcelles B 1176 et B 2419.
eaux plu C26 Avis du Avis défa	Le Gaffric Commissaire e avorable au cla	Kernivinem inquêteur issement constr sée A au PLU 2	ructib	le.		e.	•	r), de		paces		Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire.
eaux plu C26 Avis du Avis défa	Le Gaffric Commissaire e avorable au cla	Kernivinem Inquêteur Issement constr Sée A au PLU 2 Kergadic	ructib	le.			•	r), de	es esp	paces		Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition
eaux plu C26 Avis du Avis défa	Le Gaffric Commissaire e avorable au cla	Kernivinem inquêteur issement constr sée A au PLU 2	ructib	le.		e.	•	r), de		paces		Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition
Avis du Avis déficement	Le Gaffric Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic	Kernivinem Inquêteur Issement constr sée A au PLU 2 Kergadic Kerabram	ructib	le.		e.	•	r), de		paces		Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition
Avis du Avis déficette pa C27 Avis du Avis déficette pa	Le Gaffric Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire et	Kernivinem Inquêteur Issement constr Sée A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur	euctibe 2005,	le. elle l	e rest	e. *	*		*		verts,	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram.
Avis du Avis déficette pa C27 Avis du J'ai lon	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével	Kernivinem nquêteur ssement constr sée A au PLU 2 Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi	suctible 2005,	de. elle l	e rest	e. * nclus	* Sions,	anal	*	t les	verts,	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram.
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectifi	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével fs de chaque si	Kernivinem nquêteur ussement constr sée A au PLU 2 Kergadic Kerabram nquêteur oppé mon avi ite, Kergadic/k	s dan	le. elle l as me	e rest	e. * nclus	sions,	anal	* lysanintes	t les de la	avanta loi l	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain
Avis du Avis déformente par C27 Avis du J'ai lon respectifienvironne	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire et guement dével fs de chaque sinant (habitat, des	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts Sée A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Oppé mon avi ite, Kergadic/k équipements, s	s dan erabraservic	le. elle l as me am, a es), o	e rest	e. * nclus	sions, des co	anal ontrai d'acc	* lysantintes	t les de la pilité	avant loi l au t	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des
Avis du Avis déformente par C27 Avis du J'ai lon respectifienvironi réseaux,	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e aguement dével fs de chaque sinant (habitat, des enjeux en	Kernivinem Inquêteur Inssement constrict Sée A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Oppé mon aviite, Kergadic/k équipements, sivironnementaux	s dan erabra servic x. Je	de. elle l as me am, a es), one mo	es Con reg	e. * nclustrard conditionce	sions, des cotions e pas	anal ontrai d'acc sur le	* lysantintes cessiltes ris	t les de la bilité ques	avantal loi lau tode nu	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectifienviron réseaux, des conce	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével fs de chaque sinant (habitat, des enjeux enditions de trava	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur I	s dan erabra servic x. Je	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des nisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectif environ réseaux, des conc avérés. S	Commissaire e la commis	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Inquêteur Ite, Kergadic/k équipements, sivironnementaux il dans la zone donne un avis	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des iisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations.
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectifienviron réseaux, des conce	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével fs de chaque sinant (habitat, des enjeux enditions de trava	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur I	s dan erabra servic x. Je	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des sisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectif environ réseaux, des conc avérés. S	Commissaire e la commis	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Inquêteur Ite, Kergadic/k équipements, sivironnementaux il dans la zone donne un avis	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des nisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectif environ réseaux, des conc avérés. S	Commissaire e la commis	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Inquêteur Ite, Kergadic/k équipements, sivironnementaux il dans la zone donne un avis	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des nisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec Au niveau de l'accès au
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectif environ réseaux, des conc avérés. S	Commissaire e la commis	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Inquêteur Ite, Kergadic/k équipements, sivironnementaux il dans la zone donne un avis	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des tisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec Au niveau de l'accès au parking bateaux.
Avis du Avis deficette pa C27 Avis du J'ai lon respectif environ réseaux, des conc avérés. S	Commissaire e la commis	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur Inquêteur Ite, Kergadic/k équipements, sivironnementaux il dans la zone donne un avis	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	ss mees), (and more more more more more more more more	es Co au reg des c e propou de	e. * nclus ard condit nonces	sions, des cotions e pas epréci	anal d'acc sur le	* * ysanintes ccessill des t is	t les de la bilité ques piens	avant loi lau tide nuet de	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des tisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec Au niveau de l'accès au parking bateaux. Nuisances sonores,
Avis du Avis deformation de la companya de la companya de companya	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével fs de chaque sinant (habitat, des enjeux enditions de trava Sur ces bases je Lissilour	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur I	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	s meam, a aes), one movité of able a	e rest	e. * nclus ard c ondit nonce la dé	* sions, des co cions pas préci Kerga	anal pontrai d'acc sur le ation dic a	* lysanintes cessil des ris des t vec q	t les de la pilité ques piens uelqu	avanta loi lau ti de nu et de ses rec	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des tisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec Au niveau de l'accès au parking bateaux. Nuisances sonores, déchets, environnement.
eaux plu C26 Avis du Avis déficette pa C27 Avis du J'ai lon respectifienviron réseaux, des conc avérés. S C30	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével fs de chaque sinant (habitat, des enjeux enditions de trava Sur ces bases je Lissilour	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur I	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	s meam, a aes), one movité of able a	e rest	e. * nclus ard c ondit nonce la dé	* sions, des co cions pas préci Kerga	anal pontrai d'acc sur le ation dic a	* lysanintes cessil des ris des t vec q	t les de la pilité ques piens uelqu	avanta loi lau ti de nu et de ses rec	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des tisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec Au niveau de l'accès au parking bateaux. Nuisances sonores,
eaux plu C26 Avis du Avis déficette pa C27 Avis du J'ai lon respectifienviron réseaux, des conc avérés. S C30	Commissaire e avorable au clarcelle était clas Le Barzic commissaire e guement dével fs de chaque sinant (habitat, des enjeux enditions de trava Sur ces bases je Lissilour	Kernivinem Inquêteur Inssement constricts A au PLU 2 Kergadic Kerabram Inquêteur I	s dan erabra servic x. Je d'acti favor	s meam, a aes), one movité of able a	e rest	e. * nclus ard c ondit nonce la dé	* sions, des co cions pas préci Kerga	anal pontrai d'acc sur le ation dic a	* lysanintes cessil des ris des t vec q	t les de la pilité ques piens uelqu	avanta loi lau ti de nu et de ses rec	Parcelles B 1176 et B 2419. Veut construire. AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram. tages et les inconvénients littoral, du contexte urbain errain, de l'existence des tisances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations. OAP 21 72 rue St Guirec Au niveau de l'accès au parking bateaux. Nuisances sonores, déchets, environnement.

Voir réponse M17 M. Verdon

C31	Calombeau	Kergadic Kerabram				*			*			AAGV. Opposition Kergadic. Proposition Kerabram
Avis du d	commissaire ei	nguêteur										
		-	s dan	s me	s Co	nclus	ions.	anal	vsant	les	avan	tages et les inconvénients
												ittoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												iisances évoqués au niveau
												l'insécurité, ils ne sont pas
												commandations.
C32	Crossic	Traou	14701		lu Sitt	de 1	*	are a	vee q	aciqu		Requalification AX43,
C32	Clossic	Costiou et										AX46, AX473, AX480,
		Krec'h										B414, B419 B479 en
		Guégan										constructible.
Avis du	commissaire ei		Į	Į	Į							constructione.
		iqueieur tien du classem	ant n	ronos	á dar	la l	9 <i>1 1</i> 1					
								1 V 1	<i>c</i>	7.472	1 V 1	190 à Vrac'h Cuágan allas
												80 à Krec'h Guégan, elles
												il me laisse penser que ces
		ns un environn										
				1 des	parce	elles	B414	, B41	19 B4	1/9 a	1 rao	ou Costiou, elles étaient en
		d, elles le resten		. 1			. •				. 1	1 1 1 277 . 1
						eteris	tiques	s env	ironn	emer	itales	des abords, la ZH et les
		xaminées par la	a mur	пстра	lite.							
C39	Le Bihan	Mezo Bras							*	*		OAP 21
												14 rue du Phare.
												Opposition. Refuse
												vendre terrain.
	<i>commissaire en</i> onse M17 M. V											
Votre ref	fus sera transm	is à la municipa	alité.									
C41	Le Jannou	Kergadic				*			*			AAGV. Opposition
		Kerabram										Kergadic. Proposition
												Kerabram
												Nuisance pour le
												camping Clairefontaine
												qui réclame tranquillité.
Avis du d	commissaire ei	nauêteur										
		-	s dan	s me	s Co	nclus	sions	anal	vsant	les	avani	tages et les inconvénients
												ittoral, du contexte urbain
												errain, de l'existence des
												iisances évoqués au niveau
												l'insécurité, ils ne sont pas
												commandations.
												(qui ne sont pas avérées) et
	ctionne pas en		ioigii	e pou	ı ne l	jas si	ion u	C mun	sance	5 5011	ores ((qui ne sont pas averees) et
			1	1	1	*			*			A A CV Ommonition
M31	Carpentier	Kergadic				•						AAGV. Opposition
		Kerabram										Kergadic. Proposition
												Kerabram Une zone
												artisanale implique des
												nuisances en période
												d'activité. pas très
												·
												soucieux et respectueux de leur bien être

Avis du commissaire enquêteur

respectif environr réseaux, des cond avérés. S	fs de chaque si nant (habitat, des enjeux en ditions de traval Sur ces bases je	ite, Kergadic/k équipements, s vironnementaux il dans la zone donne un avis	erabra ervice k. Je i d'acti favor	am, a es), o ne mo vité o able a	u reg des c e proi ou de au site	ard ondit ondit nonce la dé e de l	les co ions pas préci Kerga	ontraid'acconsur le sur le ation dic a	intes cessib es riso des b vec q	de la pilité ques o piens o uelqu	loi l au t de nu et de es rec	tages et les inconvénients ittoral, du contexte urbain errain, de l'existence des isances évoqués au niveau l'insécurité, ils ne sont pas commandations.
		de la zone d	activii	te ne	se sc	ont pa	is pia	ints	ae nu	isanc	es ne	es aux activités puisqu'ils
	ent à y vivre.	I	1		1			*				NA 110 1 1 4 1
M32	Biannic							*				Modifier les hauteurs du
M34												règlement UD9 UT9
												UC9 pour respect normes
												thermiques, accessibilité
												PMR, confort, plus de
												souplesse sur la largeur
												du bâti. 6,00 mètres à la
												sablière, 6,50 à
												l'acrotère, 9,50 au
4 . 1		24										faîtage.
	commissaire en			J	. 1 1.	4			1:4.	1 .	Com	
		oir que cette de	emano	ie sui	ies n	autei	ırs se	ra etu	aiee	par ia	Com	nmission communale qui
	ra fin juin.											
	orable à ces pro	opositions.				*			*			O ::: ` AACW
M33	Le Levier	Kergadic				Ψ.			r			Opposition à AAGV
		Kerabram										Hangar à Kergadic.
												Préfèrerait entrée par rue
4 . 1		24										J. Cugnot.
	commissaire et			-								
												et les inconvénients
												al, du contexte urbain
												de l'existence des
												ances évoqués au niveau
												'insécurité, ils ne sont pas
										uelqu	es rec	commandations.
	cipalité n'est pa		ette e	ntrée	. Par	la rue	J. C	ugnot				
M33	Le Gaouyat	Mezo Bras							*			OAP 21
bis												Opposition aux parkings.
												Offre actuelle suffisante.
												Pour développer l'habitat
												près du bourg.
												Intervertir les zones.
Avis du	commissaire et	nquêteur										
Voir rép	onse M17 M. V	/erdon										

Avis favorable du commissaire enquêteur

M35	Plouzen	Mezo Bras							*	*		Pour l'UNAM OAP 21.
												L'offre de stationnement
												es suffisante. Ne pas
												développer le tourisme
												de masse. Contrôler et
												gérer les flux touristique.
												La création de nouveaux
												parkings sera en
												contradiction avec la
												zone humide
												Le parking des
												remorques à bateaux
												n'est pas crédible dans
												cette zone car il n'y a pas
												d'accès direct par la rue
												du Port
												Nuisances pour les
												habitants
Avis du Voir ma	<i>commissaire</i> réponse M17	M. Verdon cond	ernar	nt l'O	AP.		-		ossiei	r OAl	P).	
		ent est insuffisar										
	mie de la com	ımune est largen	nent fo	ondée	e sur l	e tou	risme	e. Il y	va de	e son	dévelo	ppement et de l'intérêt
général.												
		t devra être prése	ervee *	ou ac	onner	lieu a	a une	comp	ensa *	tion.	1 1	O A D 21
M36	Lissilour	Mezo Bras	*						*			OAP 21 72 rue St Guirec
												Distance entre lavoir et
												maison pose pb pour
												accès des bateaux,
												servitude.
												Augmenter les parkings
												risque d'accroître le flux
												de circulation dans le
												village;
												Manque de concertation,
												information.
	commissaire	•										
	onse M17 M.		_								_	
		ig comme devant	être	un pa	ırkıng	de d	ıssua	sion 6	et lim	iter le	e flux o	de voitures dans le bourg,
	nuisances.	IZ1				1	1		1	*	 	D:
M38	Journé Angien	Kerlessanouet Chemin de								-		Diverses remarques
	Ancien adjoint	Costy										techniques, environnementales, et
	aujonit	Costy										matérielles.
La muni	cinalité fait sa	voir que Ces de	mand	es ser	ont é	tudié	es nai	r la C	omm	issior	ı comr	nunale qui se réunira fin
	Cipanic Ian Sc	ivon que Ces de	manu	cs sci	ont 6	iuuic	co pai	ı ıa C	OHIIII	199101	i COIIII	nunaic qui se ieumina illi