

Modification n°2 du PLU de Lannion



Enquête publique N° E 23000001

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

(Décision TA de RENNES du 17 janvier 2023)

Michel CAINGNARD
Commissaire – Enquêteur
25 avril 2023

Sommaire

1.	Objet et contexte de l'enquête publique	1
1.1	Le territoire.....	Erreur ! Signet non défini.
1.1.1.	Situation géographique	Erreur ! Signet non défini.
1.1.2.	Contexte socio-économique.....	Erreur ! Signet non défini.
1.1.3.	Contexte environnemental	Erreur ! Signet non défini.
1.2	Contexte du projet	1
1.3	Objet de l'enquête publique	1
1.4	Cadre législatif et réglementaire	Erreur ! Signet non défini.
1.5	Le déroulement de la procédure.....	Erreur ! Signet non défini.
1.6	Les éléments constitutifs du dossier mis à l'enquête	Erreur ! Signet non défini.
2.	Le projet de modification du PLU de Lannion	1
2.1	Les modifications concernant les OAP	1
2.1.1	Préambule sur les OAP	Erreur ! Signet non défini.
2.1.2	Modification de l'OAP « Armature commerciale »	1
2.1.3	Réalisation d'une OAP dans la zone UY du Cruguil	3
2.1.4	Réalisation d'une OAP pour le quartier du « CLOF ».....	4
2.2	Modification des dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA au règlement écrit.....	5
2.2.1	Exposé des motifs.....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.2	Critères retenus	Erreur ! Signet non défini.
2.2.3	Projet de modification.....	Erreur ! Signet non défini.
2.3	Intégration des jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes.....	6
2.3.1	Exposé des motifs.....	Erreur ! Signet non défini.
2.3.2	Les zones Nh de Kerfons et Roz An Dour	Erreur ! Signet non défini.
2.3.3	La zone Nz du Cruguil	Erreur ! Signet non défini.
2.4	Suppression d'une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site	6
2.4.1	Exposé des motifs.....	Erreur ! Signet non défini.
2.4.2	Le site.....	Erreur ! Signet non défini.
2.4.3	Le projet de modification	Erreur ! Signet non défini.
2.5	Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....	7
2.5.1	Exposé des motifs.....	Erreur ! Signet non défini.

2.5.2	Le projet de modification	Erreur ! Signet non défini.
3.	Organisation et déroulement de l'enquête.....	7
3.1	Organisation de l'enquête.....	Erreur ! Signet non défini.
3.1.1	Désignation du commissaire-enquêteur	Erreur ! Signet non défini.
3.1.2	Opérations préalables	Erreur ! Signet non défini.
3.1.3	Arrêté de prescription de l'enquête.....	Erreur ! Signet non défini.
3.1.4	Les éléments mis à disposition du public	8
3.1.5	Les mesures de publicité et d'information du public.....	8
3.2	Déroulement de l'enquête	8
3.2.1	Les conditions d'accueil du public.....	Erreur ! Signet non défini.
3.2.2	La participation du public.....	Erreur ! Signet non défini.
3.2.3	La clôture de l'enquête.....	Erreur ! Signet non défini.
3.3	Le PV de synthèse.....	Erreur ! Signet non défini.
3.4	Mémoire en réponse.....	Erreur ! Signet non défini.
4.	Analyse des observations recueillies.....	9
4.1	Les avis des Personnes Publiques Associées	Erreur ! Signet non défini.
4.2	Les observations du public	Erreur ! Signet non défini.
4.2.1	Les observations concernant les OAP	9
4.2.2	Concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux.....	13
4.2.3	Les autres modifications du PLU concernées par l'enquête publique	14
5	Questions et remarques du Commissaire Enquêteur	Erreur ! Signet non défini.
5.1	Concernant la densification raisonnée évoquée dans l'objectif 3 de l'OAP du CILOF ..	Erreur ! Signet non défini.
5.2	Concernant la demande de réunion publique	Erreur ! Signet non défini.
5.3	Critères de densité et production de logements sociaux.....	Erreur ! Signet non défini.
6	Conclusions sur le déroulement de l'enquête.....	14
7	Annexes	Erreur ! Signet non défini.
7.3	Observations du public.....	Erreur ! Signet non défini.
7.4	Pétition des habitants du quartier CILOF	Erreur ! Signet non défini.

Maîtrise d'Ouvrage :

Lannion Trégor Communauté, en collaboration avec la Ville de Lannion

1. Rappel du contexte de l'enquête publique

1.1 Contexte du projet

Lannion-Trégor Communauté souhaite engager une modification du PLU de Lannion, qui a été approuvé le 30 janvier 2014 afin d'améliorer ce document d'urbanisme et prendre en compte un certain nombre d'évolutions.

1.2 Objet de l'enquête publique

La modification du PLU de Lannion envisagée par Lannion Trégor Communauté a pour objectif :

1. La modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Armature Commerciale » afin que celle-ci soit rendue compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor approuvé en février 2020
2. La réalisation d'une OAP dans zone du Uy du Cruguil sur la parcelle « I 1212 »
3. La réalisation d'une OAP pour le quartier du « CILOF »
4. La modification du règlement écrit du PLU concernant les dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA
5. L'intégration des jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes qui, par jugement en date du 22 octobre 2018, a annulé plusieurs secteurs du PLU
6. La suppression d'une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site
7. La mise à jour de la liste des emplacements réservés contenus au PLU

2. Rappel du projet de modification du PLU de Lannion

Le détail des modifications du PLU objets de la présente enquête publique figure dans le « Rapport sur le déroulement de l'enquête »

2.1 Les modifications concernant les OAP

2.1.1 Modification de l'OAP « Armature commerciale »

Objectif : *affirmer l'armature commerciale de Lannion en cohérence avec l'évolution urbaine de la Ville.*

Le dynamisme commercial de Lannion repose à la fois sur les commerces de proximité et les commerces dont le rayonnement s'étend au Trégor. Afin de maintenir les équilibres entre ces deux dimensions commerciales l'OAP, dans le respect du SCoT du Trégor, détermine les conditions d'implantation et d'extension des commerces sur le territoire de Lannion.

Présentation de l'armature commerciale

L'OAP décline ainsi le document d'aménagement artisanal et commercial du SCOT du Trégor, en identifiant plusieurs types d'espaces à vocation commerciale :

- Les centralités commerciales :
 - Le centre-ville de Lannion
 - Les centralités des quartiers de Serval, Loguivy-lès-Lannion, Kerhuel et Saint-Marc
 - Les centralités des villages de Buhulien et Beg-Léguer
- Les espaces commerciaux de périphéries :

- Les espaces commerciaux de périphérie de niveau 1 : Bel Air, La Résistance / Le Rusquet, Kéringant,
- Les espaces commerciaux de périphérie de niveau 2 : Saint-Marc

Les emprises de ces différents espaces sont figurées sur des cartes reproduites dans le rapport sur le déroulement de l'enquête :

Prescriptions

Les règles suivantes (dans le tableau) s'appliquent aux commerces de détail :

- Aux implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteurs d'activités d'artisanat à caractère commercial et de commerces de détails ;
- Aux commerces de véhicules automobiles et de motocycles ;
- Aux drives ;
- Aux équipements cinématographiques.

Elles ne s'appliquent pas aux cafés, hôtels et restaurants.

Les implantations commerciales doivent répondre aux conditions suivantes :

Localisation		Création de nouveaux commerces		Extension de commerces existants	
		Conditions de surface de vente		Conditions de surface de vente	
		minimale	maximale	minimale	maximale
Centralités commerciales définies sur la carte ci-avant	Au centre-ville de Lannion	⋮	7 500 m ²	⋮	7 500 m ²
	En villages de Buhulien, Beg-Léguer et dans les pôles de quartiers de Servel, Loguivy, Kerhuel et St Marc	⋮	300 m ²	⋮	300 m ²
Espaces commerciaux de périphéries définis sur la carte ci-avant	De niveau 1	300 m ²	5 000 m ² , ou 7 500 m ² pour les créations en renouvellement urbain	⋮	5 000 m ² , ou 7 500 m ² pour les créations en renouvellement urbain
	De niveau 2	300 m ²	3 500 m ²	⋮	3 500 m ² , avec majoration possible de 10% pour les magasins de 3 182 m ² et plus

Localisation		Création de nouveaux commerces		Extension de commerces existants	
		Conditions de surface de vente		Conditions de surface de vente	
		minimale	maximale	minimale	maximale
Hors des espaces à vocation commerciale	Commerce déjà existant	Sans objet	Sans objet	⋮	10 % max de la surface de vente existante à l'approbation du SCOT le 04/02/2020, dans la limite de 2000m ²
	Adossé à un site ou équipement touristique	⋮	300 m ²	⋮	300 m ²
	Adossé à une entreprise déjà existante	⋮	300 m ²	⋮	300 m ²
	Au sein d'une gare	⋮	100 m ²	⋮	100 m ²
	Autres sites	interdite		⋮	10 % max de la surface de vente existante à l'approbation du SCOT le 04/02/2020, dans la limite de 2000m ²

Observations du Commissaire Enquêteur

Les modifications proposées, figurant en jaune dans le tableau ci-dessus, visent à mettre le PLU de Lannion en conformité avec le SCOT du Trégor approuvé en février 2020.

2.1.2 Réalisation d'une OAP dans la zone UY du Cruguil

Cette modification consiste à **préciser** le 2^{ème} objectif de l'**OAP 9.1** (entrées de ville et certains grands axes – Avenue de la Résistance / Pégase) qui consiste à « *reconvertir les abords de l'axe de l'Avenue de la Résistance, permettre de diffuser la dynamique de Pégase et maintenir les activités commerciales* », cet axe étant considéré comme stratégique

Il s'agit plus précisément de définir les **règles d'aménagement de la parcelle I1212**, dent creuse située au sein de la zone à vocation d'activités Uy, concernée par l'OAP n° 9.1, afin d'en **garantir l'intégration paysagère**.



Localisation du site (fond de plan géoportail)

Rappel de la modification :

Sur la partie nord de l'avenue : ce secteur a vocation à accueillir des commerces de plus de 300 m². Par ailleurs, les projets d'aménagement s'inscrivant sur des emprises foncières égales ou supérieures à 5000m² devront faire l'objet d'un projet d'aménagement.

La parcelle I 1212 étant située en zone Uy (espaces urbanisés couvrant les zones d'activités) et d'une surface de plus de 5 000 m², des dispositions particulières, spécifiques au site et répondant aux enjeux d'aménagement, sont attendues et résumées dans le schéma ci-après :

Les objectifs de l'OAP sur le quartier CILOF

L'objectif général de l'OAP est de **préserver la qualité du cadre de vie** du quartier liée à **l'harmonie des constructions**, l'importance du volet paysager (arbres, espaces verts, jardins d'accueil, haies) et les liaisons douces, tout en permettant son évolution. Il s'articule autour de 3 objectifs dont le contenu est détaillé dans le rapport sur le déroulement de l'enquête (p. 21 et suivantes) :

Objectif 1 : Préserver et renforcer l'intérêt paysager et environnemental du quartier

Objectif 2 : Permettre l'adaptation des logements et jardins aux besoins tout en conservant l'unité du quartier

Objectif 3 : Permettre une densification raisonnée du quartier

L'en-tête du règlement de la zone UB sera **complété** par les mentions suivantes (surlignage jaune) :

Règlement de la zone UB

*Sur les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation. **Le quartier du CILOF fait notamment l'objet d'une OAP spécifique (OAP 14)***

Observations du Commissaire Enquêteur

Les 3 objectifs de cette OAP visent à préserver le caractère particulier de secteur qui date du début des années 60 tout en permettant son évolution et son adaptation aux exigences de la vie actuelle.

Outre le renforcement de l'intérêt paysager du quartier, les dispositions figurant dans cette OAP sont de nature à garantir aux habitants le caractère particulier qui a motivé pour beaucoup d'entre eux leur choix de vivre dans cet endroit.

2.2 Modification des dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA au règlement écrit

Afin de remplir l'un des objectifs du PLU de Lannion qui est de « positionner le centre-ville comme un espace fort de développement économique » et de « soutenir l'activité commerciale », le règlement de la zone UA a été modifié en 2017 afin de renforcer la protection des rez-de-chaussée commerciaux.

Cette protection s'avère aujourd'hui **mal adaptée** à tous les immeubles de la zone. Des **linéaires de protection** commerciale ont donc été identifiés, en cohérence avec l'**activité commerciale constatée** en centre-ville.

Le règlement de la **zone UA est modifié** afin d'intégrer une référence à des cartes localisant et précisant les **cellules commerciales concernées par l'interdiction** de changement de destination tandis qu'une annexe 5 est ajoutée au règlement avec les cartes en question.

Le détail de ces cartes figure dans le rapport sur le déroulement de l'enquête (p. 25 et suivantes).

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette modification constitue un allègement des contraintes pesant sur certains immeubles, en cohérence avec la réalité constatée.

2.3 Intégration des jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes

Par arrêté du 22 octobre 2018, la Cour d'Appel de Nantes est venue faire suite au jugement du Tribunal Administratif de Rennes datant du 16 décembre 2016, en procédant à l'annulation de plusieurs secteurs du PLU :

- Des zones Nh et Uy du secteur de la zone de Kerfons
- Une zone Nh située au sein de la bande des 100 m de la zone de Roz An Dour
- Une zone Nz relative au recensement de zone humide sur le secteur du Cruguil

Le détail de ces zones, notamment les cartes, figure dans le rapport sur le déroulement de l'enquête. Les modifications du PLU peuvent être résumées dans le tableau ci-après :

Site		Zonage PLU actuel	Zonage PLU après modification n° 2
Kerfons	Partie Nord (moins de 100 m du littoral)	Nh	N
	Partie Sud (plus de 100 m du littoral)	Nh	Nh
Roz An Dour		Nh	N
Zone boisée du Cruguil		N et Nz sur l'emprise zone humide	N sur la totalité

Le secteur Nh perd ainsi 3.29 Ha, le secteur Nh 1.15 Ha, le tout au profit de la zone N (+4.44 Ha).

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette modification n'appelle pas de commentaires, la Ville de Lannion ne faisant que se mettre en conformité avec une décision de justice.

2.4 Suppression d'une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site

Le PLU de Lannion, modifié en mars 2016, avait entre autres objectifs de créer un secteur UYv prévu pour la sédentarisation des gens du voyage dans le cadre de la mise en œuvre de l'action n° 16 du PLH.

Ce site, situé rue Louis de Broglie au cœur de la zone industrielle de Pégase, correspond à un complexe sportif de l'ASPTT créé par France Télécom, racheté par la Ville de Lannion et

affecté en tant que terrain d'accueil à des ménages de gens du voyage en recherche de sédentarisation.

Cette solution n'est toutefois pas apparue satisfaisante à long terme compte tenu de la vocation du plateau de Pégase.

Un nouveau site ayant été identifié et aménagé impasse du Parc Municipal, la collectivité souhaite supprimer la vocation d'accueil des gens du voyage du site de l'ASPTT. **L'indice « v »** figuré au règlement graphique du PLU de Lannion sera donc **supprimé**, le site sera donc intégré à la zone **Uy**.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette modification n'appelle pas de commentaires, la Ville de Lannion ne faisant que mettre le PLU en conformité avec la réalité des faits.

2.5 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Depuis l'entrée en vigueur du PLU de Lannion, plusieurs des opérations ciblées par les emplacements réservés ont été réalisées ou abandonnées. Les emplacements réservés n'ont donc plus lieu d'être et peuvent être supprimés de la liste des emplacements réservés.

5 emplacements sont concernés et sont matérialisés sur une carte figurant dans le rapport sur le déroulement de l'enquête.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette modification n'appelle pas de commentaires

3. Rappel sur le déroulement de l'enquête

3.1 Organisation générale de l'enquête

Après la désignation du commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 17 janvier 2023, une première rencontre a eu lieu dans les locaux de la Mairie de Lannion le 25 janvier 2023 avec :

- Madame Françoise LE MEN – Adjointe au Maire de Lannion en charge des politiques urbaines et de la politique de la Ville, conseillère communautaire de LTC
- Monsieur Alan DIVERRES – Directeur des Services Techniques de la Ville de Lannion
- Madame Stéphanie BARRAS – chargée de mission planification à Lannion Trégor Communauté

afin de présenter l'objet de l'enquête et de préparer l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une deuxième rencontre a eu lieu à l'Hôtel de Ville de Lannion le 14 février 2023 afin de procéder au paraphe et à la signature du dossier d'enquête. Cette rencontre a été suivie d'une visite des principaux lieux objets de la modification du PLU.

Les principales caractéristiques de l'enquête :

- La durée :	30 jours
- Période :	du lundi 27 février 2023 (9 H 00) au mardi 28 mars 2023 (17 H 00)
- Dates de permanence	<ul style="list-style-type: none">- Lundi 27 février 2023 de 9 H à 12 H- Samedi 18 mars 2023 de 9 H à 12 H- Jeudi 23 mars 2023 de 9 H à 12 H- Mardi 28 mars 2023 de 14 H à 17 H

3.2 Consultation du dossier par le public

Le **dossier d'enquête** comprenait :

- Le registre d'enquête
- La notice de présentation.
- L'évolution des OAP
- Evolution des pièces du PLU
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne après examen au cas par cas
- Les avis des Personnes Publiques Associées

Il était **consultable** par le public :

- En version papier à l'Hôtel de Ville de Lannion
- Sur le site internet de Lannion Trégor Communauté <https://www.lannion-tregor.com>
- Sur le site internet de la Ville de Lannion à l'adresse <https://www.lannion.bzh/> avec toutefois un peu plus de difficultés car sujet à confusion avec une enquête terminée

3.3 La publicité et l'information du public

Les mesures de publicité ont été réalisées, conformément aux prescriptions du Code de l'Environnement, de manière à ce que le public puisse être informé suffisamment longtemps à l'avance de l'enquête publique.

Le détail des opérations de publicité figure dans le rapport sur le déroulement de l'enquête, avec notamment en annexes les articles de presse et les certificats d'affichage.

Remarques du commissaire-enquêteur

Il est à noter que cet affichage a généré beaucoup de réactions, notamment dans le quartier CIOF où, d'après plusieurs personnes s'étant présentées aux permanences, l'attention des habitants a été attirée par ces panneaux qui ont ainsi bien rempli leur rôle d'information.

3.4 Bilan de la participation du public

23 personnes ont été reçues lors des 4 permanences organisées dans le cadre de cette enquête publique.

Au total, 27 contributions ont été déposées, générant un total de **35 observations** différentes.

Deux pétitions ont par ailleurs été déposées :

- L'une par les habitants des résidences Corlay et du Roux avec 94 signatures
- L'autre par l'Union des Commerçants Lannion Cœur de Ville avec 101 signatures

En intégrant les signataires des pétitions, le nombre d'observations atteint **230**, avec toutefois un certain nombre de doublons par rapport aux observations individuelles.

4. Analyse et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations

Méthodologie

Le chapitre 4.2 du rapport sur le déroulement de l'enquête synthétise et analyse l'ensemble des observations du public classées par thème, suivie des réponses du Maître d'Ouvrage et d'un commentaire du Commissaire Enquêteur le cas échéant.

Nous reprendrons ici les thématiques évoquées par le public pour chaque modification figurant dans le projet, nous synthétiserons la position du MO et dégagerons pour chacune d'elles un avis préalable aux conclusions finales.

4.1 Les OAP

4.1.1 L'OAP du CILOF

Avec 24 observations sur 35, cette modification du PLU regroupe plus des 2/3 des observations émises par le public. Trois thèmes sont évoqués.

1 – Le souhait de voir leur cadre de vie préservé

*La question centrale évoquée par le public est l'inquiétude vis-à-vis de l'objectif affiché par le maître d'ouvrage de permettre une **densification raisonnée** du quartier. Tous les pétitionnaires s'accordent sur la qualité de vie du quartier, offerte par l'environnement arboré, les espaces verts communes, les aires de jeux pour enfants, etc. et y sont très attachés. Ils redoutent que des projets immobiliers voient le jour sur la partie centrale des 2 résidences qui composent ce quartier (Corlay et Roux) et s'y déclarent fermement opposés.*

Quelques-uns font des propositions d'aménagements d'agrément supplémentaires ou encore de création de jardins partagés.

Synthèse de la réponse du MO

L'**objectif** de la modification du PLU est d'**éviter une dénaturation du quartier** qui n'est concerné par aucune disposition particulière dans le PLU en vigueur. L'OAP identifie dans son schéma un principe de **continuité écologique** sur les grands **espaces verts centraux** des résidences Corlay et Roux, mais aussi sur des espaces verts plus réduits mais dont la préservation a été estimée souhaitable pour plusieurs raisons (rôle de respiration, préservation d'arbres du bocage, forte incidence paysagère, etc.) à la suite d'une analyse exposée p 41 à 44 du dossier. Ce statut, associé à l'orientation écrite qui prévoit de « préserver les espaces verts structurants du quartier », garantit la **préservation** de ces **espaces de nature** y compris ceux qui n'appartiennent pas à la collectivité en cas de nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires. La mise en place de zones N n'est pas apparue opportune pour ne pas complexifier le zonage par de micro-zones N. Elle facilite par ailleurs la mise en œuvre d'éventuels projets d'intérêt public compatibles avec la préservation de ces espaces (aire de jeux, ombrière, construction pour le stockage de matériel de jardins partagés, etc.

Les espaces constructibles dans les résidences Corlay et Roux seront limités au maximum puisque leur nombre passera de 15 actuellement à 4 et leur surface globale de 18 200 m² à 3 000 m², avec des contraintes de hauteur, d'implantation et de maintien d'une liaison douce, ce qui permettra de conserver la qualité du cadre de vie pour les habitants, l'identité du quartier et aura peu d'incidences en matière de circulation. Il pourra être précisé dans l'OAP « cohérence vis-à-vis de la volumétrie observée dans le quartier des résidences Corlay et du Roux ».

Le maître d'ouvrage précise que la densification n'est pas totalement exclue car il est important de répondre aux besoins en logements en mobilisant de tels terrains sans vocation agricole ou naturelle et bénéficiant de la proximité de nombreux équipements, commerces et emplois.

Enfin, pour ce qui concerne les initiatives proposées par les habitants (aire de jeux, jardins partagés, etc.), le MO précise qu'elles ne relèvent pas de la procédure de modification du PLU mais qu'elles pourront faire l'objet d'échanges avec la mairie de Lannion à l'occasion de la réunion publique que la mairie propose d'organiser d'ici mi-mai 2023

Observations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage. L'objectif d'éviter une dénaturation du quartier en préservant ses caractéristiques est effectivement inscrit dans le projet d'OAP. Ceci constitue une protection supplémentaire par rapport à la situation actuelle en dotant la collectivité d'outils réglementaires qui n'existent pas jusqu'à présent dans le PLU de la commune de Lannion.

2 – Le besoin d'être rassurés et la demande d'informations complémentaires

Plusieurs pétitionnaires considèrent que l'affichage du projet n'est pas clair et éprouvent le besoin d'être rassurés. La demande d'une réunion publique a été formulée dans plusieurs contributions et dans la pétition signée par 94 personnes.

Quelques observations font remarquer que l'appellation « CILOF » est impropre et était intentionnelle afin de minimiser la participation à l'enquête.

Synthèse de la réponse du MO

Le Maître d'Ouvrage indique qu'une **réunion publique** sera organisée par la Mairie de Lannion d'ici mi-mai 2023 afin de présenter l'évolution du PLU sur le quartier et répondre à toutes les questions.

Concernant l'appellation « CILOF », le dossier indique (p.32) que ce quartier correspond à la résidence du Roux et Corlay au Sud. Cette appellation permet de faire référence à ces deux résidences comme un seul ensemble et n'avait pas pour objectif de masquer le projet d'évolution du PLU sur ce quartier, projet dont la visée principale est la préservation du cadre de vie. Le titre de l'OAP pourra être suivi d'une parenthèse précisant « résidences du Roux et Corlay » pour plus de clarté

Observations du Commissaire Enquêteur

L'organisation d'une réunion publique d'ici mi-mai 2023 est une initiative de nature à rassurer les habitants sur le projet d'évolution du PLU et son impact dans ce quartier. Elle répond également à une question formulée par le Commissaire Enquêteur, qui ne peut qu'y être favorable

3 – L'évolution future des règles d'urbanisme

Plusieurs observations craignent que ce projet d'OAP n'est qu'une première étape vers une future urbanisation du quartier. Ainsi, des observations craignent que des promoteurs immobiliers soient tentés de construire un immeuble de plusieurs étages au sein de ce quartier. D'autres estiment que cette OAP « avance masquée » pour ne pas « affoler » les habitants de ce quartier mais que dans un délai pas si lointain, la densification se fera comme rappelé à de nombreuses reprises dans la notice de présentation.

Une observation suggère l'achat des logements toujours propriété de la CDC Habitat par la collectivité pour les mettre à disposition « d'un public qui en a besoin ».

Plusieurs observations aimeraient avoir de la visibilité sur la pérennité du PLU et « aimeraient que les modifications apportées au PLU le garantissent pour l'avenir, la lecture du dossier ne permettant pas à ce jour d'en avoir l'assurance ».

D'autres demandent s'il sera possible de construire entre les maisons sur les petits espaces verts.

Synthèse de la réponse du MO

La « préservation des espaces verts structurants » demandée par l'OAP n'apparaît **pas compatible avec la constructibilité** de ces espaces pour de tels projets, dont les **permis de construire** seraient donc **refusés**. L'OAP pourrait le préciser, en **ajoutant une référence au schéma** pour stipuler que tous les espaces concernés par la notion de continuité écologique sont concernés. Il est également proposé d'ajouter dans l'OAP que la **volumétrie** ne pourra pas dépasser le **R+1**.

Concernant l'acquisition de logements par la collectivité, le MO répond que ceci ne relève pas de la modification du PLU.

Enfin, le MO précise qu'en dehors des 4 espaces identifiés sur le schéma de l'OAP, seules des extensions et abris de jardin des habitations existantes sont possibles (hors jardin d'accueil).

Observations du Commissaire Enquêteur

Les réponses apportées par le MO sont précises et ont vocation à rassurer les pétitionnaires et à répondre à leurs souhaits. Le Commissaire Enquêteur en prend acte et ne peut que les saluer.

4.1.2 L'OAP « Armature Commerciale »

*Des commerçants du centre-ville de Lannion expriment leurs inquiétudes sur la possibilité d'implantations de surfaces commerciales susceptibles de les concurrencer dans les Espaces Commerciaux de Périphérie alors que les autorités locales ont affiché leur volonté de favoriser l'installation de commerces en centre-ville. Ils demandent que la **surface minimale***

d'implantation dans les Espaces Commerciaux de Périphérie soit portée à 600 m² contre 300 m² dans le projet.

Synthèse de la réponse du MO

Le Maître d'Ouvrage fait référence au cadre établi par le SCOT et notamment au Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), lequel a établi un seuil minimal de surface de vente à 300m² pour l'implantation dans les espaces commerciaux de périphérie. Le PLU a l'obligation de traduire ce document dans une logique de compatibilité.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage. Le risque de passer outre le DAAC du SCOT serait de rendre le PLU modifié incompatible et donc source de potentiels contentieux ultérieurs.

4.1.3 L'OAP de la zone du Cruguil

Cette OAP a été l'objet d'observations évoquant 2 sujets :

1 – Les règles d'implantation des petits commerces

*L'inquiétude développée par ces observations, ainsi qu'une pétition signée par 101 commerçants, concerne le projet de développement de la zone du Cruguil et la crainte que des enseignes présentes en centre-ville ne choisissent de se déplacer dans cet Espace Commercial de Périphérie. Il demande, comme les observations concernant l'OAP « Armature commerciale », que la **surface minimale** des commerces s'installant dans cette zone soit portée à **600 m²**.*

Synthèse de la réponse du MO

Comme pour l'OAP « Armature Commerciale », le Maître d'Ouvrage fait référence au **cadre établi par le SCOT** et notamment au Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), lequel a établi un seuil minimal de surface de vente à 300m² pour l'implantation dans les espaces commerciaux de périphérie. Le PLU a l'obligation de traduire ce document dans une logique de **compatibilité**.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage. Le risque de passer outre le DAAC du SCOT serait de rendre le PLU modifié incompatible et donc source de potentiels contentieux ultérieurs.

2 – L'arrivée d'une potentielle concurrence sur le nouvel ECP du Cruguil

L'observation émise par une grande enseigne de bricolage, évoque 2 sujets :

*La **dynamique commerciale**, que les pétitionnaires estiment menacée et en contradiction avec les objectifs annoncés par la ville de Lannion de revitalisation du centre-ville. Ils estiment que la nouvelle rédaction de l'OAP va fragiliser les équilibres commerciaux, en rendant possible l'installation d'une enseigne concurrente, et considèrent que l'attractivité renforcée de cette zone périphérique s'effectuera au détriment du centre-ville. Ils pointent la contradiction – qu'ils jugent illégale – entre les documents du PLU*

La contestation du choix de la parcelle objet de l'OAP (I1212) et de son intégration à un nouvel Espace Commercial de Périphérie alors qu'elle jouxte une zone naturelle elle-même voisine d'une zone agricole.

Synthèse de la réponse du MO

En complément des réponses faites par le MO dans le 1 – ci-dessus, ce dernier fait observer que la zone du Cruguil fait face à une autre zone commerciale, située dans la commune limitrophe de St Quay Perros, accueillant des commerces pouvant renforcer le déséquilibre avec le centre-ville de Lannion : la procédure de PLU ne peut interdire l'implantation de commerces sur ce site, dans un rapport de compatibilité avec le SCOT du Trégor.

Le Maître d'Ouvrage indique par ailleurs que la mairie de Lannion demandera un avis de la CDAC pour tout projet de commerce de détail même si la surface de vente est inférieure à 1 000 m² et qu'elle s'en remettra à son avis pour l'instruction du permis.

Concernant le choix de la parcelle, le MO rappelle que celle-ci s'intègre dans un environnement essentiellement urbanisé à vocation d'activités.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse du MO qui prend sa source dans la marge de manœuvre limitée dont il dispose, notamment la mise en conformité du PLU avec le SCOT du Trégor.

Si son choix de soumettre les projets d'une surface inférieure à 1 000 m² sort du cadre du PLU modifié, il n'en reste pas moins un élément d'appréciation dans l'instruction des permis de construire de nature à répondre aux inquiétudes formulées.

4.2 Concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux

Un pétitionnaire pointe une erreur d'affectation de son bien qu'elle ne considère pas comme un local commercial mais comme un bureau. Elle demande que sa parcelle soit exclue du projet de modification de l'OAP « armature commerciale » du centre-ville de Lannion.

Synthèse de la réponse du MO

Le Maître d'Ouvrage rappelle la définition de la destination commerciale d'un local au sens du Code de l'Urbanisme. Il reconnaît néanmoins que le local concerné se situe en limite sud de la place du Marchallac'h qui marque l'entrée nord du cœur de ville, avec des linéaires denses de cellules commerciales et qu'il ne présente pas d'occupation de commerce de détail ni ne comporte de vitrine. Il indique que ce bâtiment, situé sur la parcelle AI370, sera retiré de l'inventaire du linéaire commercial.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du MO, répondant ainsi à la demande du pétitionnaire.

4.3 Les autres modifications du PLU concernées par l'enquête publique

Aucune observation n'a été émise pour les autres modifications figurant dans la modification n° 2 du PLU de la commune de Lannion, pour rappel :

- L'intégration des jugements de la Cour d'Appel Administrative de Nantes
- La suppression d'une zone UYv dans la zone de Pegase
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés

Observations du Commissaire Enquêteur

Ces modifications constituant une mise en conformité soit avec une décision de justice, ou avec une réalité de terrain, le Commissaire Enquêteur n' a pas de remarques particulières à formuler.

5 Conclusions générales et vis du Commissaire Enquêteur sur le projet soumis à l'enquête

Je, soussigné Michel CAINGNARD, Commissaire-Enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de la commune de Lannion,

Après avoir :

- Pris connaissance du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Analysé dans le détail le projet soumis à l'enquête publique,
- Rencontré les représentants de Lannion Trégor Communauté et de la Ville de Lannion,
- Effectué une visite des lieux concernés par ce projet de modification avec les services de la Ville de Lannion,
- Reçu 23 personnes différentes lors des 4 permanences organisées en mairie de Lannion,
- Analysé les avis des Personnes Publiques Associées,
- Analysé en détail les 35 observations formulées par le public,
- Analysé en détail les 2 pétitions rassemblant un total de 195 signatures,
- Analysé en détail le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage,

Estime :

- Que ce projet ayant pour objectifs
 - de modifier l'OAP « Armature Commerciale » afin de la rendre compatible avec le SCOT du Trégor approuvé en février 2020
 - de réaliser une OAP dans la zone Uy du Cruguil visant à définir des dispositions particulières répondant à des enjeux d'aménagement,
 - la réalisation d'une OAP dans le quartier du CILOF visant à donner à la collectivité des outils réglementaires pour maîtriser la densification de ce quartier
 - de modifier le règlement écrit du PLU concernant les dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA afin de préserver le commerce en centre-ville de Lannion
 - d'intégrer des jugements de la Cour d'Appel Administrative de Nantes pour rendre le PLU de Lannion compatible avec ces jugements

- de supprimer une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés contenus au PLU

Est cohérent par rapport aux objectifs fixés par la Ville de Lannion dans son schéma de référence « Lannion 2030 » et se donne les moyens de devenir compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor

- que le public a été correctement informé de l'organisation et des modalités du déroulement de la présente enquête publique
- que les documents mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Lannion ainsi que sur les sites internet de Lannion Trégor Communauté et de la Ville de Lannion ont permis aux personnes qui le souhaitent de prendre connaissance du projet de modification et de formuler leurs observations

Compte tenu :

- de l'analyse des avis et observations émis tant par les organismes consultés que par le public,
- des réponses apportées aux observations du public, aux personnes publiques associées et aux questions du Commissaire Enquêteur

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lannion

A Plérin, le 19 avril 2023

Michel CAINGNARD
Commissaire-Enquêteur

