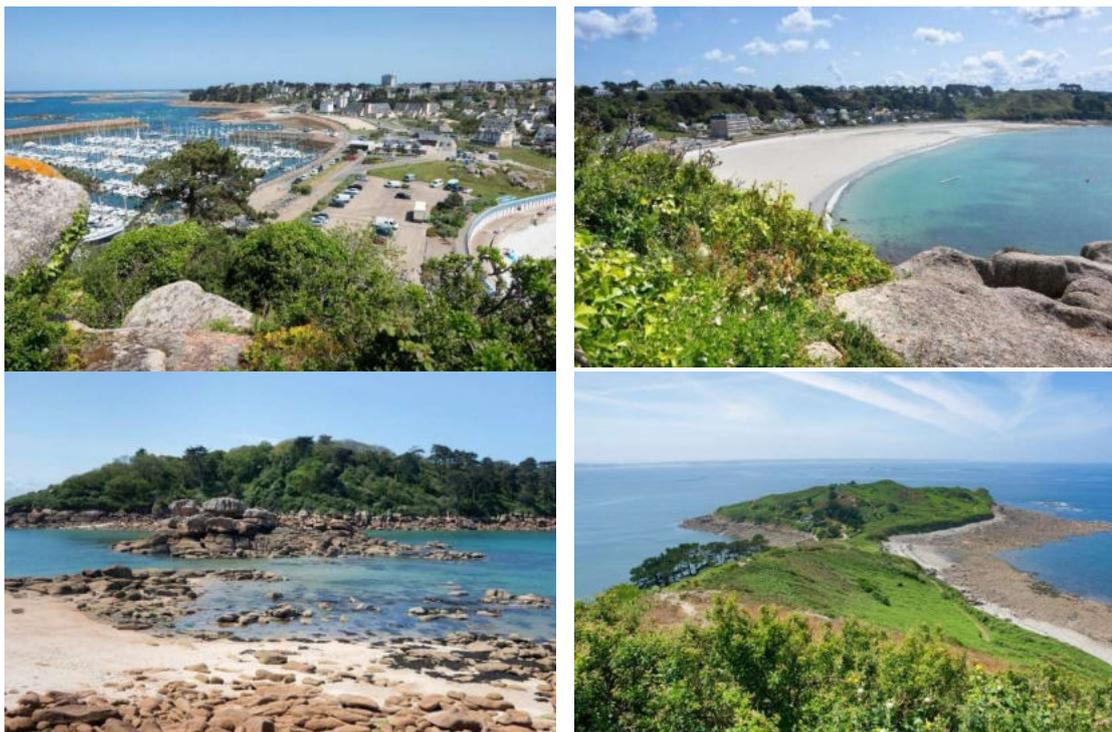


Modification n°1 du PLU de Trébeurden



Enquête publique N° E 23000130

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

(Décision TA de RENNES du 2 août 2023)

Michel CAINGNARD
Commissaire – Enquêteur
6 décembre 2023

Maîtrise d'Ouvrage :

Lannion Trégor Communauté, en collaboration avec la Ville de Trébeurden

1 Sommaire

1	Sommaire	1
1.	Rappel du contexte de l'enquête publique	1
1.1	Contexte du projet	1
1.2	Objet de l'enquête publique	1
2.	Le projet de modification du PLU de Trébeurden	2
2.1	L'évolution du règlement graphique	2
2.1.1	Modifications concernant les emplacements réservés	3
2.1.2	Modifications concernant la préservation des capacités hôtelières	3
2.1.3	Suppression de la servitude de mixité sociale – Zone 1 AUc de Traou Meur (erreur matérielle)	4
2.1.4	Secteur NT du camping de Ker dual	5
2.1.5	Le classement de Runigou	5
2.2	L'évolution du règlement littéral	6
2.2.1	Contexte	6
2.2.2	Mise en conformité avec le jugement de la CAA de Nantes	6
2.2.3	Mise en conformité avec le jugement du Tribunal Administratif de Rennes	9
2.2.4	Appréciations du Commissaire Enquêteur	9
2.2.5	Les autres modifications du règlement littéral du PLU	9
2.3	Evolution de l'OAP de Traou Meur	14
2.3.1	La modification de l'OAP de Traou Meur	15
3.	Organisation et déroulement de l'enquête	16
3.1	Organisation de l'enquête	16
3.1.1	Opérations préalables	16
3.1.2	Les mesures de publicité et d'information du public	16
3.2	Rappel sur le déroulement de l'enquête	17
3.2.1	Les conditions d'accueil du public	17
3.2.2	Les éléments mis à disposition du public	17
3.2.3	Bilan de la participation du public	17
4.	Analyse et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations recueillies	18
4.1	Les observations sur l'évolution du règlement graphique	18
4.1.1	Les emplacements réservés (ER)	18
4.1.2	La suppression de la préservation des capacités hôtelières	21
4.1.3	Mise en conformité avec le jugement de la CAA de Nantes	21
4.1.4	Contestation de la forme de l'enquête	21

4.2	Les observations sur l'évolution du règlement écrit.....	22
4.3	Les observations concernant l'évolution de l'OAP de Traou Meur.....	24
4.3.1	Les règles d'implantation des constructions.....	24
4.3.2	Les cheminements doux.....	25
4.1.1	L'organisation de l'enquête.....	26
4.4	Les observations hors du champ de l'enquête.....	27
5	Conclusions générales et avis du Commissaire Enquêteur sur le projet soumis à l'enquête	27

1. Rappel du contexte de l'enquête publique

1.1 Contexte du projet

La commune de Trébeurden dispose d'un PLU approuvé le 3 mars 2017 qui a fait l'objet :

- d'une **première modification simplifiée** (modification simplifiée n° 1) approuvée par le Conseil Communautaire le 26 juin 2018 portant sur
 - o l'évolution de la pièce écrite du règlement .
 - o la correction de quelques erreurs matérielles mineures
- d'une **deuxième modification simplifiée**, approuvée par délibération du Conseil Communautaire de LTC le 14 mars 2023, ayant pour objet la délimitation des SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) localisés par le SCOT

Le PLU a par ailleurs fait l'objet d'une **annulation partielle** suite :

- A la décision du Tribunal Administratif de Rennes du 7 octobre 2019 (décision n° 1703281)
- Aux 2 décisions de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 6 octobre 2020 (n° 19NT04731 et n° 19NT03666)

La Loi ALUR a par ailleurs entraîné le **transfert de la compétence** à **Lannion-Trégor Communauté** (LTC) à compter du 25 mars 2017.

LTC, titulaire de la compétence « PLU, documents d'urbanisme tenant lieu de cartes communales » depuis le 25 mars 2017, a souhaité lancer une procédure de **modification du PLU** de Trébeurden afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Se **mettre en conformité** avec les jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes
- Résoudre une **erreur matérielle**
- Faire **évoluer** le PLU afin que celui-ci corresponde aux évolutions de la commune depuis l'approbation du PLU en mars 2017.

1.2 Objet de l'enquête publique

La modification de droit commun n° 1 du PLU de Trébeurden a pour objet :

- L'évolution du **règlement graphique**
 - o Mise en conformité avec les jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes
 - o Correction d'une erreur matérielle
 - o Mise à jour de la liste des emplacements réservés
- L'évolution du **règlement écrit**
 - o Mise en conformité avec les jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes
 - o Evolution des règles relatives notamment à l'implantation des constructions par rapport aux limite séparatives, les hauteurs et les toitures des constructions, les règles relatives aux clôtures ainsi que les créations de cellules commerciales
- L'évolution de l'**OAP de Traou-Meur** afin de permettre la réalisation de projets dans le respect des orientations du PADD
- L'évolution du **rapport de présentation** dans le but d'intégrer les évolutions indiquées ci-dessus.

2. Le projet de modification du PLU de Trébeurden

2.1 L'évolution du règlement graphique

La localisation des modifications à apporter au règlement graphique sont synthétisées sur la carte ci-après.



2.1.1 Modifications concernant les emplacements réservés

2.1.1.1 Les emplacements réservés à supprimer

Le projet de modification du PLU prévoit la **suppression de 4 emplacements** réservés (ER) :

- L'ER n° 10 (n° 4 sur la carte)
- L'ER n° 18 (n° 1 et 2 sur la carte)
- L'ER n° 21 (n° 5 sur la carte)
- L'ER n° 28 (n° 6 sur la carte)

2.1.1.2 Les emplacements réservés à modifier

Le projet prévoit la **modification de 3 emplacements** réservés :

- L'ER n° 13 (n°8 sur la carte), d'une surface de 562 m² à l'origine, sera ramené à une surface de 38 m²
- L'ER n° 14 (n° 9 sur la carte), d'une surface de 500 m² à l'origine, sera ramené à une surface de 70 m².

Ces 2 emplacements réservés seront **fusionnés** pour créer un accès piétonnier à la plage de Tresmeur d'une surface totale de 108 m².

- L'ER n° 34, d'une surface de 810 m² à l'origine visant à créer un chemin piétonnier dans les landes de Milin Ar Lann, sera **agrandi de 309 m²**.
- L'ER n°35, d'une surface de 925 m² à l'origine visant à créer un chemin piétonnier dans les landes de Milin Ar Lann, sera **réduit de 673 m²**.

2.1.1.3 Les emplacements réservés à créer

Le projet de modification du PLU prévoit la **création de 2 emplacements** réservés :

- L'ER n° 43, d'une surface de 90 m², en vue de la création d'un chemin piétonnier entre la rue de Traou Meur et la promenade de Tresmeur
- L'ER n° 44, d'une surface de 80 m², en vue de l'aménagement d'un carrefour entre la voie conduisant au Castel au carrefour avec la rue de Trozoul.

Le bilan création/suppression d'emplacements réservés aboutit à la suppression de près de 4 Ha de surfaces artificialisées.

2.1.1.4 Appréciations du Commissaire Enquêteur

La mise à jour des emplacements réservés est une démarche normale dans un document d'urbanisme comme un PLU. Les usages et les projets évoluent, il est logique de remettre cette liste à jour régulièrement. En profitant de la modification du PLU, la commune de Trébeurden s'adapte à l'évolution de ces usages. Comme nous le verrons dans le chapitre 4, cette mise à jour des emplacements réservés a suscité l'intérêt du public.

2.1.2 Modifications concernant la préservation des capacités hôtelières

L'évolution du PLU est motivée par la mise en conformité avec l'arrêt de la CAA de Nantes précité. Elle consiste à **supprimer l'identification** spécifique de 6 immeubles figurant sur le règlement graphique. Cette identification visait à interdire leur changement de destination.

Les établissements concernés sont :

- Ti al Lannec
- Manoir de Lan Kerellec
- Pavillon de la Plage
- La Maison
- L'Écume de Mer
- Le Toeno

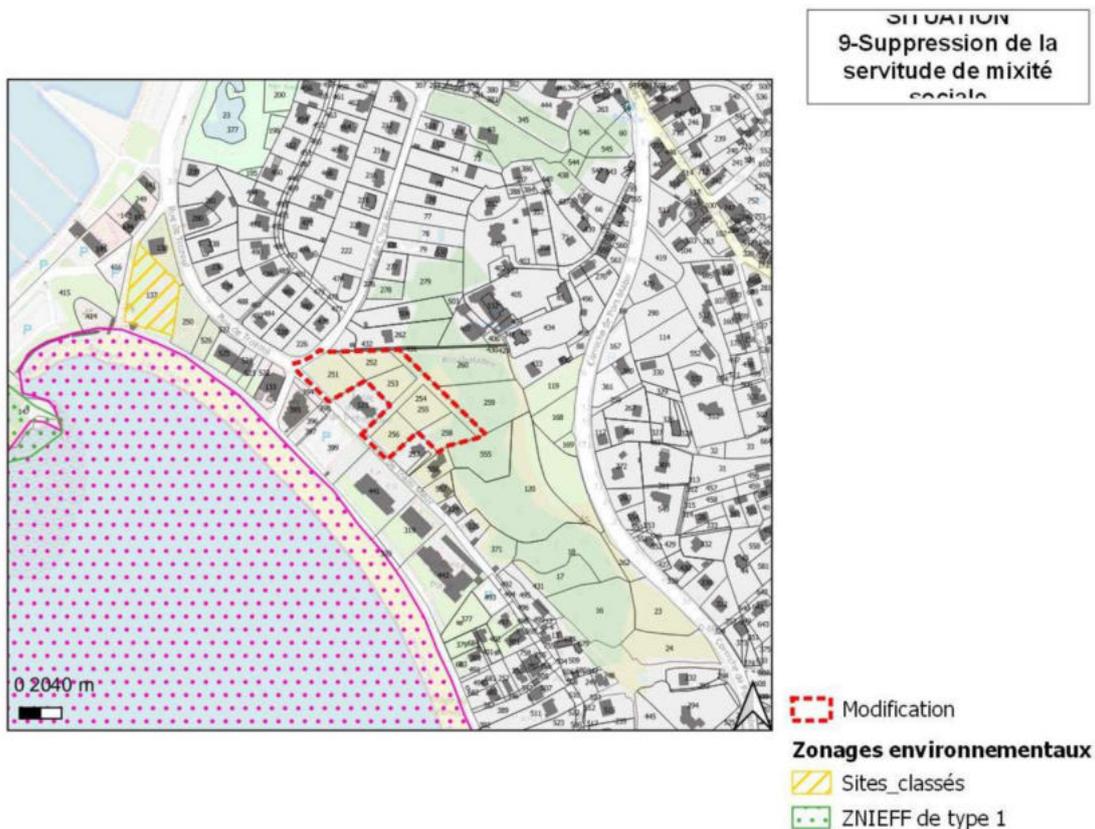
Dans sa décision du 6 octobre 2020 (n° 19NT03666), la Cour Administrative d'Appel de Nantes a « *annulé la délibération du 3 mars 2017 par laquelle le conseil municipal de Trébeurden approuvait son PLU en tant qu'elle concerne les dispositions des articles UA1, UC1, UD1 et N1 du règlement (...) qui interdisent le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique* ».

En prévoyant des règles différentes pour des constructions qui relèvent de la même catégorie de destination (l'interdiction ne s'appliquait qu'aux seuls bâtiments d'hébergement hôtelier **existants** à la date de l'adoption du PLU), les auteurs du PLU ont méconnu les dispositions des articles L. 151-9 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

En supprimant le pastillage qui figurait sur le règlement graphique du PLU de 2017, le MO se met en conformité avec la décision de la CAA de Nantes. Ceci n'appelle pas d'autres commentaires.

2.1.3 Suppression de la servitude de mixité sociale – Zone 1 AUc de Traou Meur (erreur matérielle)



L'OAP actuelle précise qu'il n'y a pas d'obligation de réaliser des logements sociaux. Le rapport de présentation précise « *les opérations isolées de résidence de tourisme sont exclues de l'application de la règle (servitude de mixité)* ».

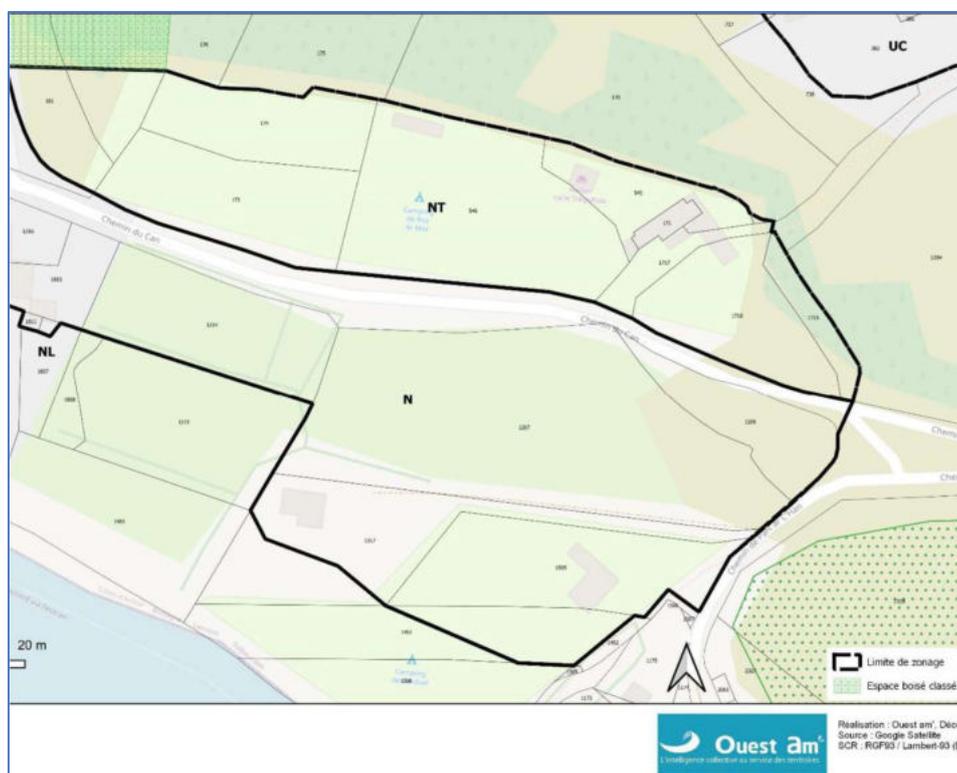
Suite à une erreur matérielle, le règlement graphique mentionne la présence d'une servitude de mixité sociale (trame quadrillée). Cette erreur sera rectifiée sur le règlement graphique.

2.1.4 Secteur NT du camping de Kerdual

Le camping de Kerdual est situé face à la plage de Pors Mabo :

Il est actuellement classé en zone NT au PLU de Trébeurden (parcelles 1451 et 1505) :

Dans sa décision du 6 octobre 2020 (n° 19NT04731), la CAA de Nantes a annulé ce classement conduisant au reclassement de ces 2 parcelles en zone N et à la suppression de la **zone NT** du camping de Kerdual.

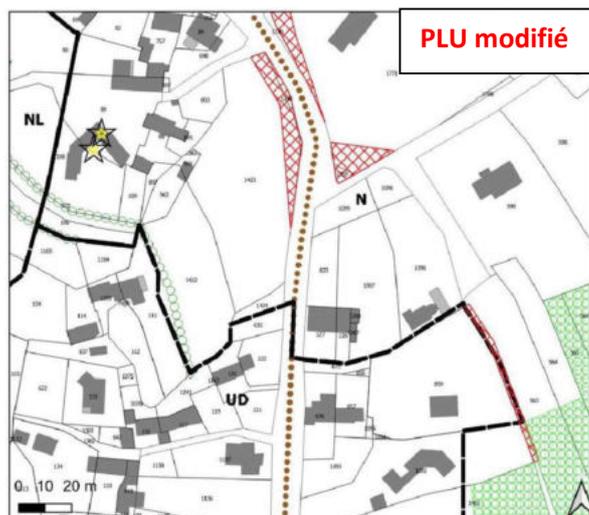
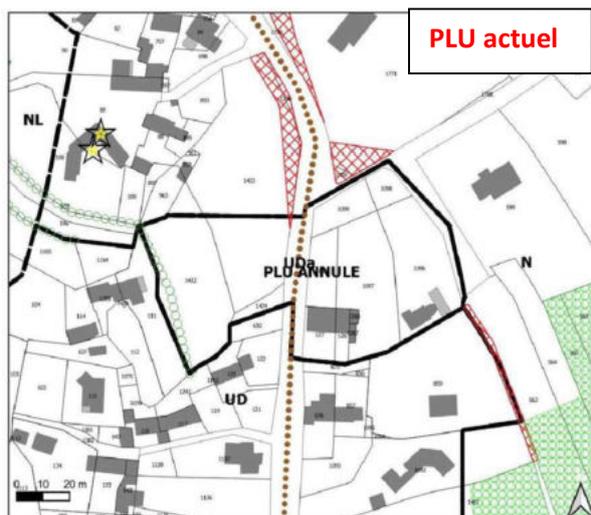


2.1.5 Le classement de Runigou

Runigou est situé au Nord de l'agglomération de Trébeurden et en espace proche du rivage tel que défini au PLU, à une distance d'environ 400 m des limites du rivage.

Comprenant 2 habitations en limite Sud qui profitent de la vue vers l'île Grande, le Nord de ce secteur (parcelles 126, 127, 633, 1096, 1097, 1098, 1099, 1287, 1288, 1422, 1424) est classé UDa dans le PLU de Trébeurden.

Dans sa décision du 6 octobre 2020 (n° 19NT04731), la CAA de Nantes a annulé ce classement considérant l'insuffisance de justification dans le rapport de présentation.



L'évolution apportée dans le cadre de la modification du PLU consiste à reclasser l'ensemble de ce secteur en N.

2.2 L'évolution du règlement littéral

2.2.1 Contexte

Outre l'annulation de certaines dispositions du règlement graphique (ci-avant), les décisions rendues par la Cour Administrative d'Appel de Nantes nécessitent une mise à jour du règlement écrit sur plusieurs points.

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU en 2017 un certain nombre de difficultés de mise en œuvre sont apparues. Une mise à jour de plusieurs points du règlement écrit s'avère nécessaire.

L'ensemble de ces évolutions est présenté ci-après.

2.2.2 Mise en conformité avec le jugement de la CAA de Nantes

Les modifications **2.2.2.1 à 2.2.2.4** découlent de la **décision n° 19NT04731**. La modification **2.2.2.5** découle, elle, de la décision n° 19NT03666

2.2.2.1 4 du J de l'article N2

Cet article concerne les **zones NT**, destinées aux équipements **touristiques** isolés. Il a été annulé par la CAA de Nantes.

La proposition de la collectivité en réponse à cette annulation figure dans le tableau ci-après :

Evolution proposée	<p>J - Sont admis en secteur NT :</p> <p>En dehors des secteurs soumis aux dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, sont admis sous condition :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les aires naturelles aménagées de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars. 2. L'aménagement et l'extension limitée à 50 m² de surface de plancher des équipements techniques d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'hébergement touristique existants. 3. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur (éclairage, cheminement...), à l'exclusion de nouvelles constructions. 4. Les équipements et aménagement de sport et les aires de jeux correspondant à l'activité d'une aire naturelle de camping. 5. Les aires naturelles de stationnement. <p>Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, sont seul admis l'aménagement et la réfection des constructions existantes lorsqu'ils sont liés à la nécessité de mises aux normes (sécurité, accessibilité) des équipements existants dans la zone.</p>
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.2.2 1, 2, 3 et 5 du F de l'article N2

Le F de l'article N2 du PLU de Trébeurden concerne le secteur **NM**, qui délimite les **zones naturelles maritimes** destinées aux activités liées à la mer. Elle porte sur 4 secteurs, tous situés dans la bande des 100 m et au sein des espaces remarquables. Cet article ayant été annulé par la CAA de Nantes, la nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Evolution proposée	<p>F - Sont admis en secteur NM :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les aménagements légers autorisés en zone NL conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. 2. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. 3. Les cales, terre-pleins, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités du secteur. 4. A terre, les aménagements liés à l'accueil du public (sanitaires, cabines de plage,...). 5. A terre, les aires de stationnement. 6. Les aménagements de défense contre l'action de la mer. 7. Les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer. 8. Les travaux d'exploitation et de recherche concernant les ressources de la mer.
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.2.3 8 du B de l'article N2

Cet article est relatif à la zone N, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments qui la composent.

Le 8 du B de l'article N2 concerne la **construction d'annexes** liées à une habitation existante avec une **condition d'accolement** au bâtiment existant. Le règlement actuel prévoit une **dérogation** à cette condition d'accolement dont le détail est précisé dans le rapport sur le déroulement de l'enquête page 17.

La décision de la CAA de Nantes a **invalidé** cette dérogation, qui nécessite une modification du PLU dont le détail est précisé ci-après :

Evolution proposée	<p>8. La construction d'annexes, liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et, sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient accolées à un bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (cumul total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU).</p> <p>Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.</p> <p>La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².</p> <p>Une dérogation à la règle d'accolement de l'annexe à un bâtiment existant est possible en cas d'impossibilité physique liée à la configuration du terrain ou à l'implantation des constructions existantes, à condition que la distance d'implantation de l'annexe par rapport à un bâtiment existant soit inférieure à 10 mètres.</p>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.2.4 14 B de l'article N2

La suppression de la zone NT du camping de Kerdual donne lieu à **l'ajout d'une règle**, en zone N, **autorisant l'aménagement et la réfection des constructions existantes lorsqu'ils sont liés à la nécessité de mises aux normes** :

Evolution proposée	<p>Ajout d'un article 14 dans l'article N 2-B</p> <p>14. L'aménagement et la réfection des constructions existantes lorsqu'ils sont liés à la nécessité de mises aux normes (sécurité, accessibilité) des équipements existants dans les secteurs de la zone soumis aux dispositions de l'article L.121-16 et L121-17 du code de l'urbanisme.</p>
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.2.5 Dispositions concernant les changements de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier aux articles UA 1, UC 1, UD1, et N1

Le PLU en vigueur a prévu une réglementation spécifique applicable aux seuls bâtiments d'hébergement hôtelier existants dans les zones urbaines du territoire communal à la date d'approbation de ce PLU, réglementation à laquelle ne sont pas soumis les autres bâtiments d'hébergement hôtelier susceptibles d'être créés au sein des mêmes zones urbaines.

La CAA de Nantes ayant annulé ces dispositions, la collectivité doit modifier les articles UA 1, UC 1, UD 1 et N 1 du PLU de Trébeurden. Ces évolutions sont synthétisées dans le tableau suivant :

Evolution proposée	<p>Article UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>4. Le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique du règlement est interdit.</p> <p>Article UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES A- En zones UC et UCb, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2B, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :</p> <p>11. Le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique du règlement est interdit.</p> <p>Article UD1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>9. Le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique du règlement est interdit.</p> <p>ARTICLE N1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>G - Sont interdites en secteur NT, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-H et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.</p> <p>De plus, le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique du règlement est interdit.</p>
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.3 Mise en conformité avec le jugement du Tribunal Administratif de Rennes

2 B de l'article UY2

Cet article concerne la zone UYm, située à Toëno, correspondant à des activités maritimes et aquacoles.

Le jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 7 octobre 2019 ayant annulé ce point du règlement littéral au motif que les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme (Loi Littoral) s'appliquent, cet article doit donc être modifié :

Evolution proposée	<p>B - Sont admis en zone UYm, dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone et que le tissu urbain environnant le permet :</p> <p>1. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>2. Les équipements et ouvrages techniques publics et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.</p>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.4 Appréciations du Commissaire Enquêteur

Ces mises à jour du règlement littéral découlant des jugements de la CAA de Nantes n'appellent pas de commentaires particuliers, elles ne font qu'appliquer les décisions de ces jugements.

2.2.5 Les autres modifications du règlement littéral du PLU

2.2.5.1 Dispositions générales – Article 12 : périmètre de diversité commerciale

Dans le règlement littéral du PLU en vigueur, sont prévues des périmètres de restrictions du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux où sont interdits les changements de destination des commerces existant en rez-de-chaussée.

Cette disposition s'avérant contre-productive au quotidien, la modification du PLU prévoit de limiter cette règle aux commerces **fermés depuis moins de 5 ans**.

Evolution proposée	<p>Des périmètres de diversité commerciale sont représentés sur les documents graphiques du règlement. Ils correspondent aux centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartiers prévus par le SCoT du Trégor exécutoire depuis le 6 mars 2013, dans l'item 1.3.1 de son Document d'Orientations et d'Objectifs.</p> <p>En dehors de ces périmètres de diversité commerciale, est interdite la création d'équipements cinématographiques et de commerces de détail répertoriés en annexe 2 du présent règlement.</p> <p>Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projet dans le seul cas suivant : par dérogation à la vocation des espaces d'activités (zone UY), il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site si celui-ci n'excède pas 200 m².</p> <p>Dans les périmètres de diversité commerciale sont également définis des périmètres de restriction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité et à l'issue d'un linéaire commercial le long duquel les nouveaux bâtiments créés devront comporter des cellules commerciales ou de service en rez-de-chaussée.</p>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le paragraphe 10 de l'article UC2-A, devenu inutile, sera également supprimé.

2.2.5.2 Article UA, UC, UCa, UCb, UP

Ces articles sont également modifiés consécutivement à la modification de l'article 12.

Evolution proposée	Dans les périmètres de restriction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, figurant sur le document graphique du règlement, l'interdiction de changement de destination s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'arrêt de l'activité.
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.5.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le projet consiste à **harmoniser les règles** relatives à l'implantation des constructions par rapport aux **limites séparatives** en zones U (articles UC6, UD6, UE6, UL6).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : UC6	
proposée	RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.
	<p>A – En zones UC, UCa1 et UCb sont applicables aux constructions les règles suivantes:</p> <p>1. La construction en limite séparative est autorisée pour des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume, Dans ce cas, une tolérance de recul de + ou - 1 mètre peut être autorisée suivant les immeubles mitoyens situés de part et d'autre, pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme (alignement de balcons, rattrapage de niveau,...) b) s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées, c) annexes ou locaux techniques de faible importance, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m², d) extensions des constructions existantes, y compris pour un usage d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m², et que la hauteur soit conforme à la règle concernant la hauteur des annexes (art 9). <p>Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale absolue de la construction mesurée au faitage</p>
	<p>D- En zone UCa2</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale absolue de la construction, avec un minimum de 3,00 mètres.</p> <p>Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 1,90 mètre.</p>

	<p>E- En zone UCb</p> <p>1. La construction en limite séparative est autorisée (voir en rouge sur le schéma ci-dessous).</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la hauteur maximale absolue de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 1,90 mètre.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : UD6	
Evolution proposée	<p>Article UD6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A – Règle générale</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à avec un minimum de 1.90 mètres.</p>

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : UE6	
Evolution proposée	<p>Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points de la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à avec un minimum de 1,90 mètres.</p>

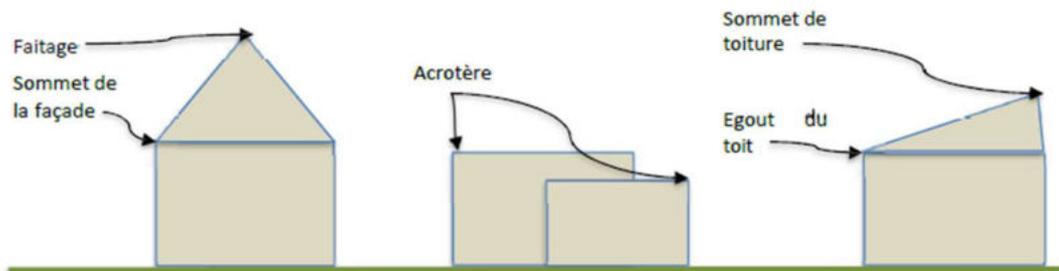
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : UL6	
Evolution proposée	<p>Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A – Règle générale</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite latérale séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à avec un minimum de 3.00 mètres.</p>

2.2.5.4 Hauteur maximale des constructions

Il s'agit d'harmoniser les règles relatives à la hauteur en zones U (articles UA9, UC9, UD9, UE9, UL9) dimension et unités de mesure des pentes.

Evolution proposée	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente < 15%) (pente < 8°)	Autres toitures (pente ≥ 15%) (8° < pente < 35°)	
	façade	faitage*	acrotère	Egout du toit	sommet toiture
Zone					

En outre, l'illustration suivante sera jointe au lexique afin de définir les différents termes :



Evolution proposée	Article UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS					
	A- Règles générales La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :					
	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente < 15%) (pente < 8°)	Autres toitures (8° < pente < 35°)		
Zone	façade	faitage*	acrotère	Egout du toit	Sommet de toiture	
UC	6,00 m	11,00 m	7,00 m et 11 m en attique	6,00 m	11,00 m	
UCa1	5,50 m	8,00 m	7,00 m	5,00 m	8,00 m	
UCa2	5,50 m	8,00 m	8,00 m	5,00 m	8,00 m	
UCb	6,00 m	11,00 m	7,00 m	6,00 m	11,00 m	
Annexes** et extensions à l'appui des limites séparatives	2,50 m	4,00 m	3,00 m	2,50 m	4,00 m	

2.2.5.5 Définitions modifiées et ajoutées au lexique

Concernant la **pen**te des toitures terrasses.

Evolution proposée	TOITURE TERRASSE Toit dont la pente est inférieure à 15% 8°.
Evolution proposée	Ajout de la définition de l'ATTIQUE Dernier étage d'un édifice qui termine le haut d'une façade, et qui se positionne généralement en retrait du nu de celle-ci.

Concernant les **clôtures** et les **claire voie**

Evolution proposée	CLÔTURE La clôture s'appuie sur la limite entre l'espace public et l'espace privé et englobe les palissades et murets, les portillons et les portails. CLAIRE VOIE Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux ;
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.5.6 Harmonisation des règles de hauteur des clôtures

1 – En **limite des voies ou places**, publiques ou privées, et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place (articles UA10, UC10, UD10, UN10)

Evolution proposée	<p><i>c- En limite des voies ou places, publiques ou privées et dans une bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place :</i></p> <p>Lorsqu'elles bordent le domaine public (Le long des rues voies, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1.50 m du terrain naturel présentant la plus grande altitude avoir une hauteur totale supérieure à 1.50 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au TN en limite de ladite voie.</p> <p>Elles pourront être réalisées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en pierres du pays maçonnées, - par un mur bahut ou de parpaings enduits sur les deux faces de 0,80 m maximum et surmonté d'un dispositif à claire voie, une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe les plantations autorisées), — en parpaings enduits sur les deux faces, - en matériau naturel (bois, haie...) dans le cadre d'un dispositif à claire voie de préférence en bois naturel.
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...), excepté sur une hauteur de 50 cm, utilisé en soubassement - les clôtures grillagées non doublées de végétation, - les panneaux occultants - les matériaux de fortune (bâches,...) ; - les coupes vents plastiques, rigides ou souples <p>Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.</p>

2 – En **limites séparatives** (hors bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou places) (articles UA10, UC10, UD10, A10, et N10)

Clôture – Article A10 et N10 (règle identique dans la zone A et dans la zone N)

Evolution proposée	<p>d- <u>En limites séparatives (hors bande de 5 m de large depuis la limite des voies ou place – voir ci-dessus)</u></p> <p>Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du plus haut point du terrain naturel.</p>
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Clôture – Article A10 et N10 : harmonisation des règles de hauteur et réglementation des portails et portillons (règle identique dans la zone A et dans la zone N)

Evolution proposée	<p>4. Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m , par rapport au niveau de la voie, doublé d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 m par rapport au TN en limite de ladite voie. - mur en moëllons apparents ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'1,60 0.80 m au-dessus du sol naturel. - Tout autre type de clôtures est interdit. - Ganivelles de type bord de mer - Tout autre type de clôtures est interdit
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.5.7 B7 de l'article N2

Il s'agit ici d'éviter les extensions en zone N des constructions existantes situées en zone urbaine limitrophe.

Evolution proposée	<p>ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>(...)</p> <p>7. L'extension, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante située dans la zone, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant.</p> <p>(...).</p>
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3 Evolution de l'OAP de Traou Meur

La zone 1 AUc de Traou Meur est située le long de la place de Tresmeur à Ouest de l'agglomération de Trébeurden. Elle est actuellement occupée par l'école de voile et des terrains en friche.

L'OAP relative à l'urbanisation de la zone 1AUc de la rue de Traou Meur et de ses abords présente les possibilités d'implantation des bâtiments du secteur ainsi que leurs contenus programmatiques.

2.3.1 La modification de l'OAP de Traou Meur

L'évolution effectuée sur l'OAP de Traou Meur vise à renforcer sa vocation de commerces et de services en lien avec les activités existantes autour du port et à considérer que le logement n'y est pas prioritaire.



Source : dossier d'enquête publique p. 117

ZONE	Zone 1AUC
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,02 ha - surface urbanisable = 0,96 ha
PARCELLES	AK251/AK252/AK253/AK254/AK255/AK256/AK258/AK123
PROGRAMME	<p>En tant que seul secteur à urbaniser localisé en front de mer, la zone 1AUC de Traou Meur a vocation à accueillir diverses activités en cohérence avec l'identité balnéaire de Trebeurden, classée station de tourisme. Ainsi, la zone peut recevoir des équipements et/ou services en lien avec le tourisme (accueil, loisirs, découverte) et la mer. Le programme proposera des activités et services diversifiés, en complémentarité et cohérence avec ceux existants sur le secteur, afin d'éviter un usage monofonctionnel de la zone.</p> <p>Ainsi, peuvent s'envisager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités nautiques, de détente, de loisirs, culturelles (ex : école de voile, espace d'exposition...), - L'hébergement (petite hôtellerie, résidence hôtelière, gîtes, logements pour les personnels saisonniers ...), - Les commerces, - Des logements pourront venir compléter le programme.
DENSITE ENVISAGEE	La densité du projet sera examinée au regard des dispositions de la loi littoral, notamment celle liée à l'extension limitée de l'urbanisation.
MODALITES D'URBANISATION	Une réflexion d'aménagement d'ensemble est demandée sur la totalité de la zone, même si l'opération se réalise par tranches.
IMPLANTATION DU BATI	Créer un front bâti le long de la rue de Traou Meur. A l'arrière, les constructions futures se développeront sous forme de petites unités en cohérence avec la volumétrie du bâti avoisinant.
ACCES, DESSERTE	Favoriser le bon ensoleillement des futures constructions, l'utilisation des énergies renouvelables et de technologies soucieuses de l'environnement.
CHEMINEMENTS DOUX	Accès directs par la rue de Traou Meur et depuis la venelle de C'hra Rouz.
ESPACES LIBRES	Cheminement doux à permettre depuis la corniche de Pors Mabo en direction du rivage.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Voir prescriptions générales et description de l'aménagement ci-dessous.
RESEAUX	Pas de linéaire bocager à préserver identifié au règlement graphique.
	Lors des études préalables, la bonne intégration paysagère du projet dans la topographie du site sera validée via une coupe transversale réalisée depuis la promenade de Tresmeur jusqu'au point de vue de la corniche de Pors Mabo, elle-même concernée par un cône de vue.
	Réseaux existants.
	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...).

Source : dossier d'enquête publique p. 118

L'aménagement du secteur doit tout d'abord tenir compte du contexte paysager remarquable. Les prescriptions précises sont détaillées dans le rapport sur le déroulement de l'enquête paragraphe 2.3.2 pages 29 à 31.

Le projet d'aménagement du secteur a pour objectif de répondre à la demande en complétant l'offre en matière de commerces, activités et équipements sur ce secteur très fréquenté en été et accessoirement en logements.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Organisation de l'enquête

3.1.1 Opérations préalables

Après la désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif le 2 août 2023, une rencontre a eu lieu en mairie de Trébeurden le 6 septembre 2023 en présence de :

- Madame Bénédicte BOIRON, Maire de Trébeurden
- Madame Brigitte LE BIHAN, Conseillère Municipale Déléguée à l'Urbanisme
- Madame Carole BROUSSE, Directrice Générale des Services de la Ville de Trébeurden
- Madame Stéphanie BARRAS – chargée de mission planification à Lannion Trégor Communauté
- Monsieur Michel CAINGNARD – Commissaire Enquêteur

afin de présenter l'objet de l'enquête, le contexte dans lequel intervient cette modification du PLU et de préparer l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une deuxième rencontre a eu lieu le 9 octobre 2023 au siège de Lannion Trégor Communauté, afin de procéder au paraphe et à la signature du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur, en présence de :

- Madame Stéphanie BARRAS – chargée de mission planification à Lannion Trégor Communauté
- Monsieur Michel CAINGNARD – Commissaire Enquêteur

Les principales caractéristiques de l'enquête

- La durée de l'enquête :	30 jours
- La période de l'enquête :	du mercredi 11 octobre 2023 (9 H 00) au vendredi 10 novembre 2023 (17 H 00)
- Les dates de permanence	<ul style="list-style-type: none">- Mercredi 11 octobre 2023 de 9 H à 12 H- Mercredi 25 octobre 2023 de 14 H à 17 H- Mardi 31 octobre 2023 de 9 H à 12 H- Vendredi 10 novembre 2023 de 14 H à 17 H

3.1.2 Les mesures de publicité et d'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 annexe les parutions presse et le certificat d'affichage.

3.2 Rappel sur le déroulement de l'enquête

3.2.1 Les conditions d'accueil du public

Lors des permanences en Mairie de Trébeurden, j'ai pu disposer d'une salle suffisamment vaste pour recevoir – le cas échéant – du public. Le dossier d'enquête était disponible à l'accueil de la Mairie et consultable facilement sur une petite table à disposition du public. Un ordinateur était également à disposition en cas de besoin.

Le personnel de la Mairie de Trébeurden s'est tenu à ma disposition dans une ambiance très courtoise lors de mes permanences. J'ai aussi pu compter sur la disponibilité de Madame Stéphanie BARRAS de LTC pour m'accompagner au cours de cette enquête.

3.2.2 Les éléments mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public comprenait :

- Le registre d'enquête publique
- Le dossier d'enquête publique
- Un dossier rassemblant les actes administratifs relatifs à cette procédure :
- Un dossier rassemblant les avis des personnes publiques associées

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête :

- A la mairie de Trébeurden
 - o En version papier
 - o Sur un ordinateur mis à disposition
- Sur le site internet de Lannion Trégor Communauté <https://www.lannion-tregor.com/fr/habitat-urbanisme/les-plu-communales/procedures-en-cours/modification-du-plu-de-trebeurden.html>.
- Sur le site internet de la Mairie de Trébeurden à l'adresse <https://www.trebeurden.fr/infos-pratiques/amenagement-et-urbanisme/les-enquetes-publiques/>

Quelques difficultés d'accès au dossier numérique ont été relevées par le public, notamment à partir du portail de la mairie de Trébeurden compte tenu d'un libellé manquant de précision. Des difficultés d'ouverture des pièces jointes ont également été signalées.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Les difficultés d'accès au dossier numérique ont également été constatées par le Commissaire Enquêteur, en raison d'un lien qui manquait de précision sur le site internet de la mairie de Trébeurden. Ces difficultés ont rapidement été résolues par les services.

Par ailleurs, la structuration du dossier d'enquête publique – au demeurant très complet – ne facilitait pas l'appréhension des tenants et aboutissants de cette modification du PLU de Trébeurden

3.2.3 Bilan de la participation du public

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

Au total, **15 contributions** ont été déposées, les 2/3 par courrier électronique, générant un total de **47 observations**.

4. Analyse et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations recueillies

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, suivi 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 observations sur l'évolution du règlement graphique

4.1.1 Les emplacements réservés (ER)

5 emplacements réservés font l'objet de 7 observations. Compte tenu de leur diversité, il est difficile d'en faire une synthèse. Le choix est fait de les présenter une par une, comme cela a été fait dans le rapport sur le déroulement de l'enquête.

L'ER n° 18

L'observation CL5.4 relève que l'aire de stationnement concernée par cet ER sera conservé. Elle rappelle que la tentative de régularisation d'un parking sauvage au sein de la bande littorale des 100 m du règlement écrit de la commune de Trébeurden a été annulée par un arrêt de la CAA de Nantes, qu'un projet d'aménagement sur ce même espace présenté par la mairie a été annulé. Elle rappelle également qu'une aire de stationnement doit répondre à des autorisations administratives précises, à fortiori dans un site classé, espace naturel dans la bande des 100 m du littoral.²

Elle déclare qu'un stationnement sauvage (à défaut de permis d'aménager) ne saurait faire force de loi au détriment de la chose jugée par la CAA. Les stationnements dans la bande des 100 m doivent être interdits.

Réponse du MO

L'annulation de l'institution de l'ER n°18 demandée par la CAA est bien intégrée à la modification du PLU.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le déposant évoque le stationnement sauvage à cet endroit, s'appuyant sur l'arrêt de la CAA de Nantes, notamment sur la justification de l'annulation de l'emplacement réservé n° 18. De fait, la **modification du PLU** de Trébeurden prévoit bien la **suppression** de cet emplacement réservé, comme l'illustre le dossier d'enquête publique p. 42, se conformant ainsi à la décision de justice. Toute autre considération, par exemple concernant le stationnement sauvage, ne relève pas de la présente enquête.

L'ER n° 21

L'observation CL 5.6 déplore que concernant cet ER, le zonage NA soit maintenu sans justification et demande pourquoi ne pas revenir à l'état antérieur A ou N.

Réponse du MO

Hors champ de la modification n°1 du PLU de Trébeurden.

D'autres usages peuvent être envisagés sur ce terrain, conformément au règlement de la zone NA.

Observations du Commissaire Enquêteur

La modification du PLU prévoit la suppression de cet emplacement réservé, initialement destiné à la création d'un cimetière paysager à Boquello, car ce projet de cimetière ne sera pas réalisé.

Le règlement littéral de la zone NA prévoyant que ce zonage correspond à des espaces verts aménagés (square, points de vue, tennis, ...), il est compréhensible que le MO veuille se garder une possibilité d'aménagement de cet emplacement dans ce sens, ceci même si le projet initial a été abandonné. Le maintien du zonage est justifié.

L'ER n° 34

L'observation CL5.7 s'interroge sur la présentation et la justification de cet emplacement réservé.

Réponse du MO

Maintien de l'extension de l'ER 34 car cela permet d'assurer le débouché du sentier sur un chemin existant et d'éviter un cul de sac.

Observations du Commissaire Enquêteur

En souhaitant assurer la connexion avec d'autres chemins piétonniers (cf p. 62 du document d'enquête), le MO participe à créer les conditions pour un développement des déplacements doux. L'extension de cet emplacement réservé y participe.

L'ER n° 35

3 observations ont été formulées concernant cet emplacement situé au Nord de l'agglomération près des Landes de Milin Ar Lann. 2 types d'observations concernent cet ER :

- Sa **localisation**, évoquée par les propriétaires des parcelles riveraines (observation CL3) qui demandent que le tracé épargne la parcelle OA517 dans laquelle est planté un verger, ce qui les obligerait à poser une clôture. Ils souhaitent que le sentier passe de l'autre côté du ruisseau et du lavoir qui font office de clôture naturelle.
- La **visibilité d'ensemble** du projet, permettant d'en comprendre la finalité (observations CL5.7 et CL7). L'observation CL7 estime en particulier que la modification du tracé de l'ER n° 35 entraînera la suppression de la jonction entre 2 chemins communaux d'intérêt touristique et patrimonial. Il estime qu'en l'absence de solution de remplacement, il n'y a pas de raison ni de justification de l'abandon de cet ER et qu'il convient de le garder.

Réponse du MO

Maintien emprise de l'ER 35 sur la parcelle OA518 (6 m²) et retour à l'état antérieur pour la partie Est qui devait être supprimée dans le cadre de cette modification.

L'ER 35 devait être réduit côté Est (-673 m²). L'impact de la modification concerne uniquement la parcelle OA518 (emprise de 6 m²). Cette extension limitée de l'ER permet de desservir les parcelles communales pour relier le sentier le long des lagunes vers l'ER 36

plus au sud et assurer ainsi les continuités de cheminement, comme indiqué p 65 du dossier.

A noter que les parcelles OA561 et 562 ne sont pas concernées par l'ER35.

Maintien de la partie Est de l'ER 35 qui devait être supprimée à l'occasion de la modification du PLU. Le dossier sera modifié en ce sens avant approbation de la procédure.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du MO qui constitue une évolution importante par rapport au projet présenté à l'enquête.

En maintenant l'ER à son état initial et en le complétant de 6 m², le MO répond aux demandes de **maintien de la connexion** entre les sentiers des landes de Milin Ar Lann. Il ne répond en revanche pas à la demande d'épargner la parcelle OA517, mais la localisation de l'ER à cet endroit n'est pas modifiée par rapport au PLU de 2017, qui n'avait à l'époque pas fait l'objet de remarques. En revanche, la **réduction d'emprise** de 673 m² (« partie supprimée » p. 64 du document d'enquête) en bordure des parcelles 512, 513 et 519 est **annulée**. L'opération se solde donc par une emprise supplémentaire de 6 m², au bénéfice des cheminements doux du secteur.

L'ER n° 44

Les observations CL 5.9 (Avenir du Littoral) et CL 6 (Kresk Développement Immobilier) demandent la suppression de cet ER dans le cadre du projet de réhabilitation et d'extension de « La Potinière ». La surface dédiée à l'ER et sa configuration sur la parcelle remettent totalement en cause le projet.

Selon le plan de masse annexé au projet, le maintien de l'ER 44 aurait des conséquences irréversibles sur le projet telles que :

- *Problèmes d'accessibilité PMR au restaurant du RdC haut*
- *Impossibilité de se conformer aux exigences du PLU en matière de stationnement et aux accords signés avec les associations locales*
- *Diminution de la constructibilité de la parcelle*
- *Inaccessibilité du bâtiment par la pointe nord et impossibilité de créer un parvis en lien avec la rue mettant en valeur la façade du bâtiment existant.*

Ces 2 déposants proposent de réaliser l'aire de retournement des cars 50 m au nord, près de la maison de la mer.

Réponse du MO

Suppression de l'ER 44

La zone de retournement sera déplacée à un autre endroit actuellement à l'étude.

Observations du Commissaire Enquêteur

En répondant favorablement à la requête des déposants, le maître d'ouvrage prend acte du projet de réhabilitation de ce lieu et montre son souci de ne pas hypothéquer le projet. Dans la mesure où une solution alternative est envisageable pour le retournement des véhicules, que les initiateurs du projet ont pris le temps de la concertation en amont, il n'y avait effectivement pas de raisons objectives de ne pas accéder à leur demande.

4.1.2 La suppression de la préservation des capacités hôtelières

2 observations ont été formulées concernant la suppression de la préservation des capacités hôtelières : CL9 (Mme LOBOSCO) et CR4 (Manoir de Lan Kerellec).

Ces 2 observations relèvent ce qu'elles considèrent comme une erreur dans la mesure où, sur la légende du plan après modification, la mention « secteur de diversité commerciale à protéger » figure toujours.

Réponse du MO

Cette erreur matérielle sera corrigée pour l'approbation de la modification du PLU.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette observation n'appelle pas de commentaire particulier, le MO ayant reconnu une erreur matérielle.

4.1.3 Mise en conformité avec le jugement de la CAA de Nantes

Dans l'observation CL5.3, l'association Avenir du Littoral précise que « la carte indiquant les zones urbanisées n'est pas conforme au jugement de la CAA de Nantes (UCa1, UC12 et UYm à Toëno). La CAA de Nantes dans son arrêt de 2020 précise, concernant le castel que l'urbanisation se limite à la rue de Trozoul. Ces zones ne peuvent pas rester en U. »

Précisent également que la carte indiquant les zones urbanisées UYm, UCa1 et UCa2 est à reprendre.

Réponse du MO

Le rocher du Castel est en zone NL au PLU et non en zone urbaine et les zones UCa1 et UCa2 sont en dehors de l'isthme du Castel.

Hormis les demandes liées au jugement, aucune modification de zonage n'a été faite dans le cadre de la présente modification, ni de U vers A ou N, ni de N ou A vers U (nécessité d'une procédure de révision). L'association utilise les motivations de l'arrêt pour solliciter des modifications graphiques qui ne sont pas demandées. Seuls des ajustements du règlement écrit sont à intégrer.

Observations du Commissaire Enquêteur

Sur le règlement graphique du PLU actuel, le rocher du Castel est effectivement en zone NL, les zones U étant bien en dehors de l'isthme du Castel, au-delà du Cor de Pors Mabo pour l'essentiel. La réponse du MO est donc tout à fait justifiée.

4.1.4 Contestation de la forme de l'enquête

Dans l'observation CL5.8, l'association Avenir du Littoral déplore « qu'en l'absence des documents opposables, la présentation des ER 34 et 35 n'est pas compréhensible dans l'état des informations de cette enquête publique. »

Réponse du MO

Le règlement graphique sera réédité dans son ensemble dans le cadre de l'approbation de la procédure et il sera donc possible de disposer d'une vision d'ensemble du "bouclage" des itinéraires en cohérence avec la réponse qui sera faite par la commune à l'observation CL5,7.

Observations du Commissaire Enquêteur

Si la réédition du règlement graphique sera effectivement un bon outil de compréhension des itinéraires et de leur « bouclage », il n'en reste pas moins qu'au stade de l'enquête publique cet outil aurait été un plus pour l'appréhension et la compréhension de cette problématique des sentiers dans son ensemble. Les observations sur les ER n°34 et 35, ainsi que les ajustements opérés dans le mémoire en réponse par le MO en sont les témoins. La remarque CL5.8 est pertinente.

4.2 Les observations sur l'évolution du règlement écrit

4.2.2.1 *Mise en conformité avec le jugement de la CAA de Nantes*

Observation CL5.11

Concernant la modification du règlement littéral de la zone NT, dans la mesure où aucune zone NT n'est concernée par l'article L121-16 du code de l'urbanisme, considèrent qu'il n'y a pas lieu de modifier le règlement littéral de ce zonage.

Estiment que si c'était le cas, il conviendrait de spécifier sur le règlement graphique (graphite dans l'observation) une telle différenciation du zonage NT.

Considèrent que les pages 89, 90 et 92 du document d'enquête n'ont pas lieu d'être "en raison du passage du zone NT à N du camping situé dans la bande des 100 m" et que Ker dual n'étant plus en NT, il est sans intérêt de modifier le règlement de la zone NT.

Réponse du MO

La modification du PLU prévoit de reclasser le secteur de Ker dual, annulé par décision de justice, en zone N pour la partie concernée par la bande des 100 m (article L 121-16 du code de l'urbanisme), il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement écrit de la zone Nt (pages 89 à 93 sauf dernier paragraphe). De plus, aucun équipement de tourisme en zone Nt n'étant situé dans la bande des 100 m, l'ajout de la phrase « Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, sont seul admis l'aménagement et la réfection des constructions existantes lorsqu'ils sont liés à la nécessité de mises aux normes (sécurité, accessibilité) des équipements existants dans la zone » n'apparaît pas nécessaire.

Le dossier sera repris en ce sens pour l'approbation de la modification du PLU (pas de modification du règlement littéral sur le secteur Nt).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La modification apportée par le MO dans la rédaction du règlement écrit, suite à l'observation de l'association Avenir du Littoral, montre la pertinence de cette observation. Effectivement, l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme stipule qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage(...) ». Le maintien de la phrase qui sera supprimée dans la version définitive aurait été un contresens par rapport à la Loi Littoral.

Observation CL5.15

La CAA de Nantes dans son arrêt de 2020 précise, concernant le castel que l'urbanisation se limite à la rue de Trozoul. Le zonage UCA1 et UCA2 à ce niveau doit être remplacé par une zone non urbanisée. Elle ne peut pas être maintenue en U.

Réponse du MO

cf réponse CL5. 3 : Le rocher du Castel en zone NL au PLU et non en zone urbaine et les zones UCa1 et UCa2 sont en dehors de l'isthme du Castel et bien le long de la rue de Trozoul.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La simple lecture du règlement graphique de l'actuel PLU de Trébeurden ne peut que confirmer la réponse du MO à cette observation : le rocher du Castel est bien en zone NL. L'observation CL5.15, si elle bien dans le champ de l'enquête, est donc sans objet.

4.2.2.2 Règles d'implantation des constructions

5 observations ont trait aux règles d'implantation des constructions.

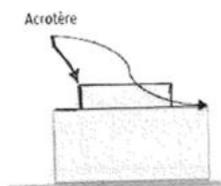
2 d'entre elles concernent des **définitions** qu'elles souhaitent voir **modifier** (CL4.2 et CR3.1). Ainsi, l'association Gwazh Trez souhaite voir modifier la définition de « l'attique », du « claire-voie » (CL4.2). Eiffage Immobilier (CR3.1) souhaite également voir modifier la définition de « l'attique », ainsi que celle de « l'acrotère ».

Réponse du MO

Modification de la définition de l'attique : "dernier étage d'un édifice qui termine le haut d'une façade et qui se positionne en retrait du nu de celle-ci, sur une ou plusieurs façades selon la configuration des lieux".

Maintien de la définition de « claire-voie »

Par ailleurs, la réponse à Eiffage Immobilier est assortie d'un schéma précisant la définition de l'acrotère :



Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend acte de ces précisions du MO qui permettent de préciser des définitions couramment employées en urbanisme.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (CL4.1)

L'association Gwazh Trez (CL4.1) évoque l'article UC6 du règlement écrit du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives notamment le système de dérogation en fonction de motifs architecturaux ou d'urbanisme (§ 19 du dossier d'enquête). Elle déplore le fait que l'instruction de cette règle est appliquée aujourd'hui par rapport à **l'unité foncière** et non pas dans un effort de cohérence d'urbanisme des propriétés environnantes. Ceci a, selon elle, pour effet de réduire la portée de cette dérogation et augmente le caractère anarchique de l'urbanisation.

Réponse du MO

Maintien de la modification.

Le a) du règlement est maintenu car justement il garantit la cohérence architecturale et urbaine par rapport aux constructions avoisinantes. Le complément apporté à l'article UC6 a pour objet de faciliter les implantations en limites séparatives pour répondre à l'objectif de densification de la zone urbaine.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cette observation n'appelle pas de commentaire particulier.

Hauteur des clôtures (CL4.3)

Concernant le § 22, p. 108 du document d'enquête, l'association Gwazh Trez observe que la limite de hauteur des clôtures (1,50 m) n'est pas respectée, pas plus qu'elle ne l'était dans ses versions précédentes (1,60 m).

Elle observe également que les plantations (haies) qui doublent ces clôtures ne respectent pas ces règles, empiétant parfois sur le domaine public. Estime indispensable de mettre en place une information, une sensibilisation, une incitation et éventuellement une répression au respect de l'espace public avec une limite en hauteur de ces haies qui pourraient être inscrites dans le PLU.

Réponse du MO

Afin de contrôler l'évolution des clôtures la commune a instauré la nécessité de déposer une DP pour ces travaux. Un contrôle de la conformité est effectué à l'issue des travaux et il arrive que la commune fasse déposer en cas de non-conformité. Cela ne se sait peut-être pas suffisamment.

La question de la hauteur et de l'entretien des haies relève plutôt du code civil.

La commune informe régulièrement la population via des articles dans la lettre communale, des messages sur facebook ou le site internet. Si problème avéré, une plaquette est déposée dans la boîte aux lettres des contrevenants, voire des courriers recommandés sont envoyés si besoin. Des mesures coercitives sont engagées en dernier recours, dans le cadre des pouvoirs de police du Maire.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La nouvelle règle des hauteurs de clôture relève bien de la modification du PLU objet de cette enquête publique.

Mais la présente observation pose la question du contrôle de l'application de cette règle qui relève – elle – des **pouvoirs de police** de l'autorité municipale. Elle n'appelle pas de commentaires particuliers du Commissaire Enquêteur.

4.3 Les observations concernant l'évolution de l'OAP de Traou Meur

2 problématiques ont été évoquées dans les observations du public :

- Les règles d'implantation des constructions
- Les cheminements doux

4.3.1 Les règles d'implantation des constructions

Dans les observations CR3.2, CR3.3 et CR3.5, le groupe Eiffage Immobilier formule 2 demandes, visant toutes à mettre le logement au même niveau de priorité que les autres usages.

1 – Ajouter la mention « et pouvant faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation » à la 1^{ère} ligne du paragraphe « PROGRAMME » p.118 du document d'enquête.

2 – Ajouter « logements » dans le paragraphe 1/Façade rue de Traou Meur p. 120 du document d'enquête, la phrase devenant « les commerces, **logements**, équipements ou services pourront de préférence s'y implanter ». Dans le paragraphe 2, concernant l'ensemble de la zone 1AUC, ils demandent à rajouter « adaptées aux nouvelles constructions » en parlant des aires de stationnement à aménager au sein de la zone. Demandent également à supprimer la différenciation de hauteur en fonction de la localisation des constructions, en proposant une hauteur de 3 niveaux maximum, le dernier étant traité en attique.

Réponse du MO

Sur le 1^{er} point :

La référence à l'urbanisation limitée est cohérente avec le fait que le secteur est en espace proche du rivage. Cette notion est déjà indiquée à la ligne "densité".

Sur le 2^{ème} point :

Maintien de l'OAP avec 2 ajustements au programme et à la densité envisagée :

- Programme : (...) "Les activités nautiques, de détente, de loisirs, culturelles (ex: école de voile, espace d'expo, ...). A ce titre, l'école de voile existante fera l'objet d'une restructuration/reconstruction sur site ou à proximité immédiate, afin d'en améliorer le fonctionnement."

- Densité envisagée : "La densité du projet sera examinée au regard des dispositions de la loi littoral, notamment sur les notions d'extension limitée de l'urbanisation et de densification significative de l'espace."

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Concernant la réponse à la 1^{ère} observation, la question de l'extension **limitée** de l'urbanisation est effectivement mentionnée en clair p.118 du document d'enquête.

Dans la réponse à la 2^{ème} observation, le MO prend en compte les observations formulées en modifiant la rédaction du projet d'évolution de l'OAP par rapport au projet initial.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de ces réponses.

4.3.2 Les cheminements doux

Observation CL8 – Mr Sylvestre TABURET

Mr TABURET constate que dans le cadre des cheminements traversants terre-mer, il est envisagé de créer une voie dite "de cheminement doux" allant du point de vue de la corniche de Pors Mabo jusqu'à la rue de Traou Meur. Ce chemin étant prévu sur un terrain privé, il sollicite sa suppression.

Réponse du MO

A ce jour, cette liaison douce est une orientation de l'OAP de Traou Meur.

L'ER n°28 supprimé ne concerne pas ce secteur de Traou Meur; il s'agit plutôt de l'emplacement réservé ER n°29 pour création d'un chemin piéton. Mais cet ER n°29 ne concerne pas les parcelles de l'indivision Taburet.

L'OAP reprend cette notion de liaison douce entre la corniche de Pors Mabo et Tresmeur. Un projet est, en effet, en cours d'étude dans le cadre du réaménagement de Tresmeur Port. Toutefois il n'y a pas de calendrier prévisionnel de réalisation.

L'itinéraire exact de la continuité douce prévue par l'OAP sera établi au moment de la formalisation du projet.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dans sa réponse, le MO rappelle qu'une OAP ne formule que des orientations, comme son nom l'indique. La discussion reste ouverte avec le ou les opérateurs immobiliers.

4.1.1 L'organisation de l'enquête

Dans l'observation CL5.1, l'association Avenir du Littoral évoque la difficulté d'accès aux documents de l'enquête :

- *Absence de l'enquête sur le site de la Mairie de Trébeurden, sauf un lien vers le site de LTC*
- *Sur le site de LTC, présence de 2 liens vers les modifications n° 1 et 2 et considèrent qu'il n'est pas évident de trouver que l'enquête publique en cours concerne "la modification précédente"*
- *Impossibilité d'ouvrir les fichiers concernant les avis des PPA*
- *Considère que le fichier du dossier d'enquête est un "fatras de documents"*
- *Estime que toutes les modifications objets de l'enquête publique ne sont pas répertoriées dans le document (changement de zonage de la parcelle 1366)*

Estime que les documents opposables modifiés du projet proposé ne sont pas mis à la disposition du public et considère que la légalité externe de cette procédure d'enquête publique n'est pas respectée.

*Demande qu'à ce titre, "cette enquête publique soit **annulée** ou fasse l'objet d'une **prolongation** dans un cadre spécifique précisant, par voie de publicité l'avis de prolongation avec la liste mise à disposition des documents opposables durant le délai légal à partir de cette prolongation."*

Réponse du MO

Le dossier d'enquête public était aisément accessible en version papier à la mairie de Trébeurden mais également :

- Sur un poste informatique en mairie de Trébeurden
- Sur le site internet de Lannion Trégor Communauté <https://www.lannion-tregor.com>
- Sur le site internet de la Mairie de Trébeurden à l'adresse <https://www.trebeurden.fr>.

L'ouverture du fichier numérique des avis des PPA fonctionnait ; à noter que ces avis étaient de toutes façons annexés au dossier de modification du PLU (le public pouvait donc y avoir accès si le fichier pdf spécifique ne s'ouvrait pas depuis leur poste informatique).

Vu le nombre de personnes rencontrées lors des permanences du commissaire enquêteur (27 personnes reçues), dont 8 dès le 1er jour de l'enquête le 11 octobre, il peut être considéré que l'information sur cette enquête a bien circulé et que le public a été bien informé.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Comme l'indique le MO, le dossier était accessible par différents moyens, physiques ou numériques. Mais sur ce point, les remarques de l'association Avenir du Littoral ne sont toutefois pas sans fondement.

Au tout début de l'enquête, le libellé du lien figurant sur le portail internet de la commune pouvait prêter à confusion, même s'il fonctionnait. Il a été corrigé très rapidement par les services sur demande du Commissaire Enquêteur.

J'ai aussi pu constater l'impossibilité d'ouvrir les fichiers numériques des avis PPA à partir du dossier numérique accessible au public. Ils figuraient toutefois de manière parfaitement lisible dans le dossier papier.

Mais l'affluence aux permanences du Commissaire Enquêteur dès l'ouverture de l'enquête (8 personnes dès la 1^{ère}) montre bien que l'information était arrivée au public, sinon pourquoi ces personnes se seraient-elles déplacées ? L'affichage réglementaire avait bien été réalisé, et a certainement largement contribué à faire connaître l'enquête au public.

Certes, un certain nombre d'observations sont en dehors du champ de l'enquête. Mais il est difficile de reprocher à des personnes non professionnelles de l'urbanisme de se soucier du devenir de leur bien lorsqu'une modification des règles est en cours, fussent-elles hors sujet. Une meilleure structuration du dossier (paragraphe 3.2.2) aurait-elle limité ces observations hors sujet ? Rien n'est moins sûr, nous en trouvons dans toutes les enquêtes.

L'annulation ou la prolongation d'une enquête publique obéissent à des règles figurant dans le code l'environnement (notamment l'article L123-9). Le défaut d'information du public est une raison suffisante pour prolonger une enquête. Mais au vu de la participation du public (cf ci-avant), il est difficile de soutenir que celui-ci n'a pas été suffisamment informé.

4.4 Les observations hors du champ de l'enquête

Les observations CR2.1, CL2.1, CR2.2, CL2.2, CL4.4, CL5.2, CL5.10, CL5.12, CL5.13, CL5.14, CL5.16, RP1 et CL10.1 à CL10.8 sont hors du champ de cette enquête publique. Elles ont toutefois été analysées et ont fait l'objet d'une réponse par le Maître d'Ouvrage. Elles sont détaillées dans rapport sur le déroulement de l'enquête mais n'ont pas leur place dans ce rapport.

5 Conclusions générales et avis 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°1 du PLU de la commune de TREBEURDEN,

Après avoir :

- Pris connaissance du dossier d'enquête mis à disposition du public, ainsi que des jugements du TA de Rennes et de la CAA de Nantes
- Analysé dans le détail le projet soumis à l'enquête publique,
- Rencontré les représentants de Lannion Trégor Communauté et de la commune de Trébeurden,
- Reçu 27 personnes différentes lors des 4 permanences organisées en mairie de Trébeurden,

- Analysé les avis des Personnes Publiques Associées,
- Analysé en détail les 47 observations formulées par le public,
- Analysé en détail le mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage,

Estime :

Que ce projet ayant pour objectifs

- De faire évoluer le règlement graphique du PLU de Trébeurden
 - En le mettant en conformité avec les jugements de la CAA de Nantes
 - En mettant à jour la liste des emplacements réservés
 - En corrigeant une erreur matérielle
- De faire évoluer le règlement littéral du PLU de Trébeurden
 - En le mettant en conformité avec les jugements de la CAA de Nantes
 - En faisant évoluer les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les hauteurs et les toitures des constructions, les règles relatives aux clôtures ainsi que les créations de cellules commerciales
- De faire évoluer l'OAP de Traou Meur afin de permettre la réalisation de projets dans le respect des orientations du PADD
- De faire évoluer le rapport de présentation dans le but d'intégrer les évolutions indiquées ci-avant

A pu être consulté librement par le public, la publicité ayant été faite régulièrement et le dossier mis à sa disposition conformément aux prescriptions du Code de l'Environnement

N'a pas d'incidences notables sur l'environnement

Que les observations formulées par le public ne sont pas un obstacle à sa mise en œuvre, certaines d'entre elles ayant fait l'objet d'ajustements de ce projet

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREBEURDEN

A Plérin, le 6 décembre 2023

Michel CAINGNARD
Commissaire-Enquêteur

