

CC\_2019\_0171

## Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 10 décembre 2019

L'an deux mille dix neuf, le dix décembre à 17 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 29 novembre 2019.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 43 suppléants

Présents ce jour : 69 Procurations : 13

### Étaient présents :

M. ARHANT Guirec, Mme BOURHIS Thérèse, M. BOURIOT François, Mme CHARLET Delphine, M. COENT André, M. COIC Alain, Mme CORVISIER Bernadette, Mme CRAVEC Sylvie, M. DELISLE Hervé, M. DRONIOU Paul, M. CABEL Michel, M. EGAULT Gervais, M. FAIVRE Alain, Mme FEJEAN Claudine, M. FREMERY Bernard, Mme GAREL Monique, M. BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques), M. GICQUEL Jacques, Mme GOURHANT Brigitte, M. GUELOU Hervé, M. HENRY Serge, M. HUNAUT Christian, Mme LE CORFEC Nicole (Suppléant M. JEGOU Jean-Claude), M. KERNEC Gérard, M. LAMANDE Jean Claude, M. LE BIHAN Paul, M. LE BRIAND Gilbert, M. LE BUZULIER Jean Claude, Mme LE CORRE Marie-José, M. LE FUSTEC Christian, M. WOLF Bernard (Suppléant M. LE GALL Jean-François), M. LE GUEN Jean-Yves, M. LE GUEVEL Jean-François, M. LE JEUNE Joël, Mme LE LOEUFF Sylvie, M. LE MOAL André, M. LE MOULLEC Frédéric, Mme LE PLATINEC Denise, M. LE QUEMENER Michel, M. LE ROLLAND Yves, M. LE SEGUILLON Yvon, M. LEON Erven, M. L'HEREEC Patrick, M. L'HOTELLIER Bertrand, M. LINTANF Hervé, M. MAHE Loïc, Mme MAREC Danielle, M. MEHEUST Christian, M. NEDELEC Jean-Yves, M. PEROCHE Michel, Mme PIEDALLU Anne-Françoise, M. MORVAN Gildas (Suppléant M. PIOLOT René), M. PRAT Jean René, M. PRAT Roger, Mme PRAT-LE MOAL Michelle, M. PRIGENT François, M. QUILIN Gérard, M. ROBERT Eric, Mme ABRAHAM Gilberte (Suppléant M. ROBIN Jacques), M. ROPARTZ Christophe, M. ROUSSELOT Pierrick, M. SEUREAU Cédric, M. FRAVAL Philippe (Suppléant M. SOL-DOURDIN Germain), M. TERRIEN Pierre, M. TURUBAN Marcel, M. VANGHENT François, M. WEISSE Philippe, M. OFFRET Maurice, M. MERRER Louis

### Procurations :

Mme BESNARD Catherine à Mme CHARLET Delphine, M. DROUMAGUET Jean à M. MERRER Louis, Mme GAULTIER Marie-France à M. ARHANT Guirec, Mme HAMON Annie à M. COIC Alain, M. KERAUDY Jean-Yves à M. TERRIEN Pierre, M. KERVANON Patrice à M. LE BIHAN Paul, Mme LE MEN Françoise à M. SEUREAU Cédric, M. LEMAIRE Jean François à M. GUELOU Hervé, Mme NIHOARN Françoise à M. L'HOTELLIER Bertrand, M. PARISCOAT Arnaud à M. FREMERY Bernard, Mme PONTAILLER Catherine à M. LEON Erven, M. PRAT Marcel à Mme LE CORRE Marie-José, Mme SABLON Hélène à M. COENT André

### Étaient absents excusés :

M. BOITEL Dominique, Mme COADALEN Rozenn, M. DENIAU Michel, M. GOURONNEC Alain, Mme HERVE Thérèse, M. LE BESCOND Jean-François, M. LE BRAS Jean-François, M. QUENIAT Jean-Claude, M. ROGARD Didier, M. STEUNOU Philippe

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. SEUREAU Cédric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

## **Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Plougrescant**

- VU Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants ;
- VU La délibération du Conseil Municipal de Plougrescant en date du 6 Février 2015 prescrivant la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols et définissant les modalités de concertation en application du code de l'urbanisme ;
- VU Le débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ayant eu lieu en Conseil Municipal de Plougrescant tenu une première fois le 27 mai 2016 ;
- VU La délibération en date du 18 novembre 2016 du Conseil Municipal de Plougrescant tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- VU La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;
- VU L'accord de la commune de Plougrescant par délibération du conseil municipal pour que soit poursuivi la procédure d'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme par Lannion-Trégor Communauté ;
- VU Le débat sur les Orientations Générales du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable ayant eu lieu en Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté tenu le 16 mars 2018 ;
- VU La délibération en date du 11 décembre 2018 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté tirant le bilan de la concertation et arrêtant le nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme de Plougrescant ;
- VU L'ensemble des avis des services de l'État, des Personnes Publiques Associées sur le PLU arrêté de Plougrescant ;
- VU l'avis tacite favorable de l'Autorité Environnementale en date du 7 avril 2019 ;
- VU L'arrêté communautaire n° 19/147 en date du 13 mai 2019 soumettant le projet de PLU arrêté de Plougrescant à enquête publique du 11 juin 2019 au 12 juillet 2019 inclus, et l'arrêté communautaire n° 19/293 du 9 juillet 2019 décrétant la reprise de cette même enquête du 21 août 2019 au 30 août 2019 suite à son interruption le 9 juillet 2019 prononcée par le Tribunal Administratif de Rennes ;
- VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 juin au 9 juillet 2019 et du 21 août au 30 août 2019 ;
- VU Le rapport de l'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;
- VU La note explicative de synthèse adressée aux conseillers communautaires avec la convocation à la séance du conseil communautaire de ce jour et présentant les modifications à apporter au projet de PLU arrêté ;
- VU Le projet de PLU annexé à la présente délibération ;
- VU L'avis favorable du Conseil Municipal de Plougrescant par délibération du 9

décembre 2019 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Plougrescant, tel qu'il est présenté et annexé à la présente délibération ;

**ENTENDU** Le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur assorti de la réserve suivante :

« procéder à une relecture globale du projet , de son règlement littéral, des OAP , de façon à assurer la bonne prise en compte des principes énoncés quant à la gestion des eaux pluviales, dans le respect de la qualité des eaux « terrestres » et « maritimes », et une traduction réglementaire efficace, et ceci d'autant plus que l'annexe 5.7 relative au zonage Eaux Pluviales doit également être revue dans son titre et/ou son contenu. » ;

**CONSIDERANT** Que la réserve ci dessus a été levée de la manière suivante, comme indiquée dans le tableau des modifications :

Le document relatif aux eaux pluviales annexé au projet de PLU constitue le projet de zonage des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration et n'a pas encore fait l'objet d'une délibération de la commune visant à l'approuver. Le titre de l'annexe est modifié comme suit : Projet de zonage des eaux pluviales.

Il est précisé que le projet de zonage des eaux pluviales est une simple annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme. Ce document n'a pas de réelle valeur contraignante, mais a néanmoins été pris en compte dans le travail d'élaboration du zonage du PLU.

Il est précisé qu'aucune OAP n'est en contradiction avec les préconisations de l'étude de zonage des eaux pluviales. De plus, la version du PLU soumise à l'enquête publique réduit les surfaces constructibles par rapport à la version travaillée dans l'étude de zonage des eaux pluviales. Les deux documents (PLU et zonage des eaux pluviales) sont donc cohérents.

Le règlement littéral a été modifié afin de mieux prendre en considération l'enjeu des eaux pluviales en indiquant à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ». Les préconisations générales des OAP (chapitre la gestion des eaux pluviales) ont aussi été complétés par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales ;

**CONSIDERANT** Que les remarques émises par les services consultés et les résultats de la dite enquête publique justifient quelques modifications mineures du plan Local d'Urbanisme exposées dans la note de synthèse et le tableau des modifications annexés à la présente délibération ;

**ENTENDU** L'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'Urbanisme présentant ces modifications mineures apportées au projet de PLU suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées ;

**CONSIDERANT** Que les modifications effectuées qui résultent exclusivement des avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ne remettent pas en cause l'économie générale du projet arrêté par le Conseil

Communautaire de Lannion-Trégor Communauté lors de sa séance du 11 décembre 2018 ;

**CONSIDERANT** Que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire et annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du code de l'Urbanisme ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ**

**DECIDE DE :**

- APPROUVER** les modifications apportées au projet de PLU arrêté, telles qu'elles ressortent du tableau des modifications annexé à la présente délibération.
- APPROUVER** la levée de la réserve, formulée par le commissaire enquêteur, concernant la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par le projet de PLU.
- APPROUVER** Le Plan Local d'Urbanisme du Plougrescant tel qu'il est annexé à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet arrêté mentionnées en annexe à la présente délibération.
- DIRE** Que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme d'un affichage à Lannion-Trégor Communauté et en mairie de Plougrescant durant un mois et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- DIRE** Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- DIRE** Que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé de Plougrescant est tenu à la disposition du public au siège de Lannion-Trégor Communauté, en Mairie de Plougrescant et en sous-Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 152-22 du code de l'urbanisme.
- DIRE** Que la présente délibération, accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé de Plougrescant, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.
- DIRE** Que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à l'issue d'un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications, et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité en application de l'article L 153-24 du code de l'urbanisme et dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- PRECISER** Que le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public : au siège de Lannion-Trégor Communauté, aux horaires habituels d'ouverture, ainsi qu'à la mairie de Plougrescant, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

**RAPPELER**

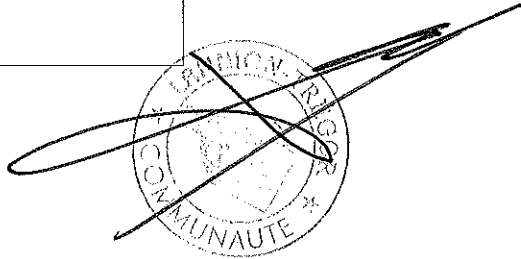
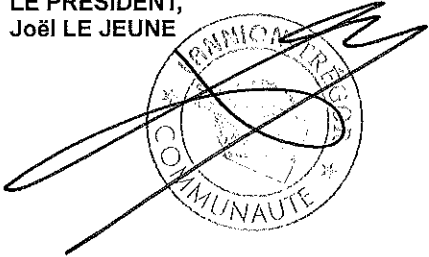
Que la présente délibération peut faire l'objet d'un Recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes CEDEX).

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.  
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire  
de la présente délibération,  
transmise au contrôle de légalité  
par télétransmission le 16 DEC. 2019  
Publiée et affichée le 16 DEC. 2019

LE PRÉSIDENT,  
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,  
Joël LE JEUNE



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE PLOUGRESCANT**

**NOTE EXPLICATIVE DE  
PRESENTATION DU  
PROJET /**





# SOMMAIRE

1. LES PRINCIPALES ETAPES / 4
2. LE CONTENU DU DOSSIER DU PLU / 5
3. LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / 6
4. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES / 6
5. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE A TRAVERS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP), LE REGLEMENT ECRIT ET LE PLAN DE ZONAGE / 7
6. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU ARRETE ET LE PLU APPROUVE / 11
7. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LE RNU ET LE PLU APPROUVE / 12
8. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PLU APPROUVE / 13
9. LA CONCERTATION / 14
10. CONCLUSION / 14

## CONTEXTE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*La commune de Plougrescant a lancé la révision générale de son ancien POS le 6 Février 2015. Elle a débattu de son PADD en conseil municipal le 27 Mai 2016 puis arrêté son document le 18 Novembre 2016.*

*En application de la loi ALUR et en absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté (LTC) est devenue compétente en « PLU » au 27 Mars 2017. Par délibération du 31 mars 2017, le conseil municipal de Plougrescant a donné son accord à la poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par Lannion Trégor Communauté.*

*En raison de l'avis réservé de la part de Personnes Publiques Associées ainsi que de la réponse de l'Autorité Environnementale, des adaptations au projet initial ont dû être apportées. Ces adaptations ont nécessité un nouveau débat du PADD et un second arrêt du document.*

### 1. Les principales étapes

En 2015, la commune a lancé une réflexion d'aménagement et d'urbanisme en vue de la mise en place d'un Plan local d'urbanisme (PLU) et a ainsi prescrit la révision du Plan d'occupation des sols (POS). Plusieurs considérations ont conduit la municipalité à prendre cette décision. En effet, le POS en vigueur ne répondait plus aux exigences de l'aménagement spatial de la commune. Il était nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation générale de l'espace communal. L'élaboration du PLU visait notamment la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les dispositions des diverses lois en vigueur.

Comme précisé ci-avant, la commune de Plougrescant disposait d'un POS au démarrage de l'étude. Au cours de l'étude, l'application de l'article L. 174-3 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 174-1 du même code a entraîné la caducité du POS. **La commune est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) jusqu'à l'approbation du PLU par le conseil communautaire et du respect des formalités le rendant exécutoire.**

Par délibération en date du 6 février 2015, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, avec pour objectifs de :

- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local.
- Développer les services et activités économiques.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune.
- Accentuer les pratiques de circulation douces afin de favoriser la mobilité durable.
- Prendre en compte les zones naturelles sensibles et notamment les sites Natura 2000 à terre et en mer.
- Identifier et protéger la trame de continuité écologique verte et bleue.
- Identifier et préserver les zones humides et les cours d'eaux sur l'ensemble du territoire communal.
- Protéger la population face aux risques d'inondation par submersion marine, auxquels le territoire communal est exposé.
- Intégrer la jurisprudence récente de la loi Littoral.

Cette même délibération définissait les modalités de

concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure.

Après avoir dressé le diagnostic, les orientations pour l'élaboration du projet communal ont été définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLU qui traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune à l'horizon 2030.

Celles-ci ont été soumises une première fois à un débat au sein du conseil municipal le 27 mai 2016. À la suite de la reprise du dossier visant à prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), un débat a été organisé à l'échelle intercommunale le 3 avril 2018.

Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le plan de zonage.

Le conseil communautaire du 11 décembre 2018, après avis du conseil municipal, a délibéré sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU.

Ce projet a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées qui ont émis un avis dans un délai de 3 mois. À la suite de ce délai, le projet a été soumis à enquête publique. Cette dernière a été ouverte le 11 juin 2019, suspendue du 9 juillet au 21 août 2019 et

réouverte du 21 au 30 août 2019. Le commissaire enquêteur a remis un rapport faisant la synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et de la population.

Plusieurs remarques émises lors de l'enquête publique et dans les avis des PPA ont été intégrées au PLU en vue de son approbation par le conseil communautaire. **Les modifications apportées sont justifiées et ne remettent pas en cause l'économie générale du document.**

Le PLU peut désormais être approuvé par le Conseil communautaire après avis de la commune sur le projet. Le détail des modifications est présenté dans le document intitulé « Tableau des modifications apportées au projet de PLU », pièce constitutive du dossier du PLU jointe à la convocation du Conseil communautaire.

## 2. Le contenu du dossier du PLU

Le Plan local d'urbanisme comporte les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale du PLU, qui présente et justifie les choix de la collectivité, notamment d'un point de vue environnemental.
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime le projet politique de la collectivité.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent les modalités en termes d'aménagement et d'urbanisation de secteurs ou zones.
- La partie graphique du règlement qui délimite l'ensemble des zones à l'échelle de la commune et identifie les prescriptions spatiales.
- La partie écrite du règlement qui précise l'ensemble des règles s'appliquant dans chaque zone définie.
- Les annexes, dont les servitudes d'utilité publique.
- Les pièces de procédure.

### 3. Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de dresser un portrait complet du fonctionnement du territoire à différentes échelles (quartiers, commune, intercommunalité, aire urbaine, bassin de vie).

Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner le développement de la commune.

#### Les principaux constats du diagnostic sont présentés ci-après.

Plougrescant subit une baisse démographique continue depuis plusieurs décennies. La population est vieillissante. Le parc de logements est caractéristique d'une commune rurale et littorale : un taux de constructions individuelles et de propriétaires élevé, une offre locative relativement faible pour la location annuelle, une part des résidences secondaires élevée.

En matière de développement économique, la préservation des activités agricoles et conchylicoles est l'un des principaux enjeux identifiés. Le maintien et le

renforcement du maillage commercial constituent également un enjeu important notamment pour maintenir une vie à l'année dans le bourg. Enfin, Le tourisme constitue un levier de l'économie locale et joue un rôle en termes d'image et d'attractivité.

La commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle correspondant à un mode d'habitat diffus et à un positionnement de la commune à l'écart des pôles d'emploi de la région. Les moyens d'action du PLU sur cette problématique sont très réduits.

De la qualité du cadre de vie dépendent l'image et l'attractivité d'un territoire. Celui de Plougrescant possède de nombreux atouts, tant du point de vue de la diversité des paysages que des milieux naturels et littoraux.

Plougrescant bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides. De nombreux inventaires témoignent de cette richesse : ZNIEFF de type 1 et 2, sites inscrits et classés... La commune est notamment concernée par des zones de protection réglementaires d'intérêt européen, à savoir le site Natura 2000 du « Trégor-Goëlo ».

### 4. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité. C'est un document non technique, qui expose de manière simple et concise les orientations politiques de la collectivité à court, moyen et long terme, en matière d'aménagement du territoire.

Le PADD s'articule autour de 3 axes structurants :

- Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale
- Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi Littoral
- Conforter l'attractivité touristique du territoire et maintenir le réseau d'entreprises existant

5. La traduction réglementaire à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et le plan de zonage

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 (haies, talus, zones humides).

Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 16 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et garantir la cohérence urbaine.

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune. 6 OAP ont été définies sur la commune.

Ces documents seront opposables aux tiers à la suite de l'approbation

du PLU par le conseil communautaire.

### Synthèse de la traduction du PADD au sein des différentes pièces du document de planification

- La production de 7 logements annuels, objectif compatible avec le

### **Programme Local de l'Habitat.**

Pour conforter son rôle dans l'armature territoriale de Lannion Trégor Communauté, la commune souhaite poursuivre son développement et atteindre une population d'environ 1 300 habitants en 2030. Cette ambition, combinée à la prise en compte de

- Dent creuse ●
- Division parcellaire ●
- Zone à urbaniser du POS supprimée dans le PLU ●
- Zone à urbaniser du POS maintenue dans le PLU ●
- Zone urbaine du POS devenant zone à urbaniser dans le PLU ●



➤ La réceptivité du bourg pour le développement de l'habitat

la production de résidences secondaires et de logements nécessaires pour le desserrement des ménages, nécessite la production de 105 nouveaux logements en 15 ans. Il est précisé que ce scénario se base sur un recentrage de la construction neuve au profit des résidences principales. Le scénario retenu prévoit que 70 % des habitations nouvelles soient des résidences principales (contre 15 % dans le scénario au fil de l'eau).

Le scénario prend en compte, d'une part, le potentiel de comblement des dents creuses et des divisions parcellaires (26 logements estimés) et, d'autre part, celui des zones « à urbaniser » à vocation principale d'habitat.

**Les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat sont évalués à environ 5,5 hectares. Une densité brute moyenne de 15 logements à l'hectare a été retenue pour les futurs quartiers d'habitation.**

Avec une consommation de 7,2 hectares pour le logement au cours des 15 prochaines années, le projet prévoit une réduction de la consommation liée à l'habitat, principal consommateur d'espace, d'environ 60 % par rapport à la période 2003-2012, tout en construisant légèrement plus de logements. La collectivité a concentré le développement de l'urbanisation au niveau de son bourg. Ainsi, le PLU concourt à un développement respectueux de

l'environnement et en particulier des milieux littoraux.

L'inscription d'espaces destinés au logement doit permettre d'accueillir des jeunes ménages et d'accompagner les personnes âgées dans leur parcours résidentiel. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale promus par le PADD, le document graphique indique les secteurs concernés par l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme. Un minimum de 8 logements locatifs sociaux est envisagé dans le projet de PLU.

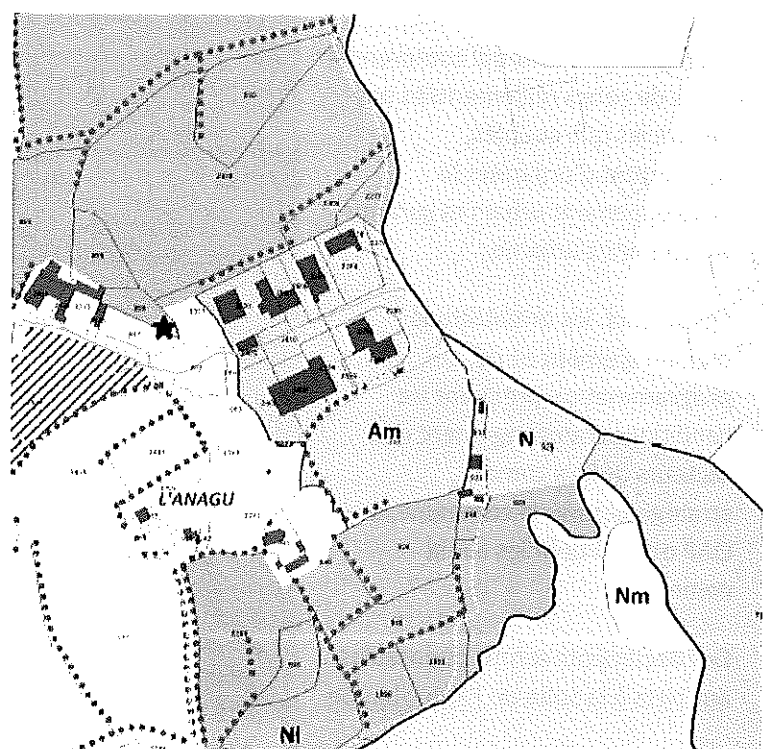
➤ **La préservation du commerce de proximité et le soutien aux activités économiques**

Pour préserver le commerce de proximité, le PLU prévoit notamment un périmètre de

diversité commerciale (au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme) et la possibilité d'implantation de commerces, services et équipements sur certains secteurs 1AU (orientation traduite dans la programmation des OAP).

Le projet de PLU permet également la mise en place de projets de développement économique pour favoriser le dynamisme communal. Ces projets permettront de générer localement des emplois et de dynamiser le tissu économique local :

- La délimitation des sites de production conchylicole sur terre (zone Am) comme sur le domaine public maritime (zone Aa). La



➤ **La zone marécologique et son extension potentielle (zone Am)**

zone marécole de Beg Ar Vilin est maintenue dans le PLU sous la forme d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et son extension est envisagée (voir extrait cartographique ci-avant).

- Le développement des activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles), culturelles et artistiques sur les zones Uy et 1AUy. Le périmètre du secteur est identique à celui du POS (voir extrait cartographique ci-contre). Le règlement de la zone 1AUy prévoit l'interdiction d'implanter des commerces de détail (hors exceptions) pour ne pas concurrencer le centre-bourg.
- Le maintien de la capacité hôtelière, qui est l'un des moteurs de l'économie locale est du tourisme.

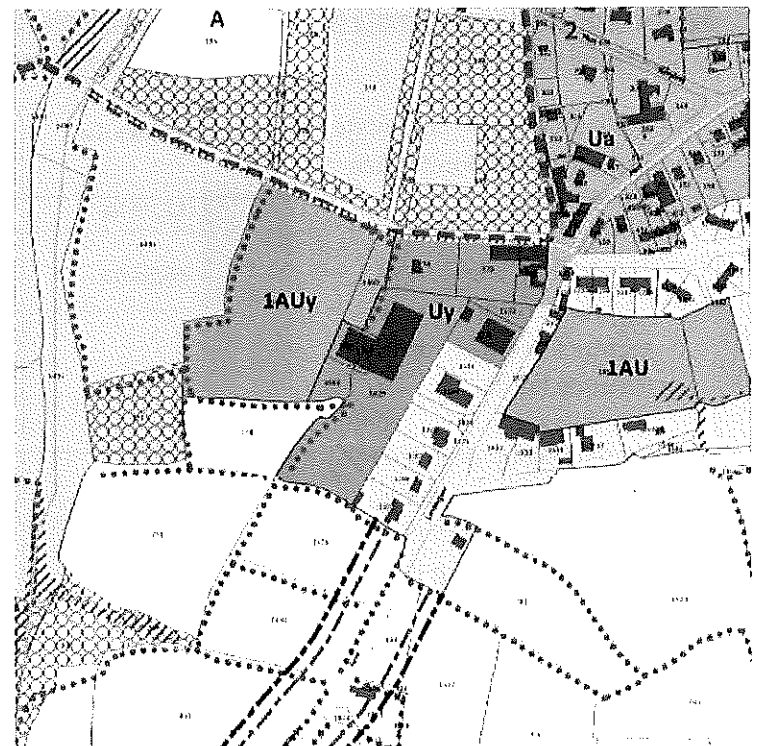
#### Le respect du paysage et de l'environnement

Le développement envisagé se fait dans le respect du paysage et des milieux naturels et littoraux protégés grâce à plusieurs mesures et notamment :

- Identification des zones humides : trame qui couvre environ 122 hectares sur l'ensemble de la

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent PLU, devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.

Le paysage ainsi que les milieux naturels et littoraux protégés sont également préservés grâce aux prescriptions suivantes :



La zone d'équipements et son extension potentielle (zone Uy et zone 1AUy)

commune, soit près de 8 % du territoire.

- Identification des linéaires bocager et des cours d'eau.
- Identification de 4 cônes de vues à préserver.

- Classement en espaces boisés classés des parcs et des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme).
- Classement d'environ 467 hectares en zone NI correspondant aux espaces remarquables terrestres au titre de la loi Littoral.

## Synthèse de la prise en compte de la loi Littoral dans le PLU

- L'urbanisation en continuité de l'agglomération formée par le bourg.
- L'inscription d'une zone « Un » spécifique pour les secteurs urbanisés de Pors Hir et de Kerilis.
- La redéfinition de la limite des espaces proches du rivage motivée selon des critères de distance par rapport au rivage de la mer, d'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer et d'existence d'une coupure physique (haie, route...).
- L'inscription de zones de protection fortes comme les espaces remarquables. Le PLU protège environ 467 hectares d'espaces terrestres écologiquement sensibles, soit environ 29 % de la superficie de son territoire. Les espaces remarquables situés en mer sont également protégés.
- L'inscription de 2 coupures d'urbanisation : entre le bourg et le Roudour et entre le bourg et Pors Hir.
- La prise en compte de la bande inconstructible des 100 m le long du rivage et hors espaces urbanisés.

## Synthèse du règlement graphique et du bilan des surfaces

Zones urbaines du PLU		Nomenclature
Ua	11,73 ha	Centre-bourg élargi de la commune
Uc	28,93 ha	Zones à dominante d'habitat dont les densités sont plus faibles
Un	14,88 ha	Espaces bâtis présentent un nombre important de constructions sans pour autant présenter les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral.
Uy	1,75 ha	Zone d'activité et d'équipement
Zones « à urbaniser » du PLU		Nomenclature
1AU	3,10 ha	Zones à urbaniser à court et moyen terme
2AU	1,98 ha	Zones à urbaniser à long terme
1AUy	1,57 ha	Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'équipements d'intérêt local.
Zones agricoles du PLU		Nomenclature
A	877,65 ha	Espaces agricoles à préserver
Ac	24,62 ha	Secteur soumis aux servitudes de protection du captage d'eau de Traou-Guern
Am	2,81 ha	Secteur situé sur le domaine terrestre réservé aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
Aa	386,93 ha	Secteurs situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du domaine public maritime affectées aux activités aquacoles
Zones naturelles du PLU		Nomenclature
N	140,98 ha	Espaces naturels à préserver
NI	467,46 ha	Espaces remarquables
Nt	7,38 ha	Zones liées à l'hébergement hôtelier dont les campings
Nm	59,04 ha	Zones de mouillage
Nep	1,20 ha	Zone réservée à la station d'épuration
Ns	33,11 ha	Secteur soumis aux servitudes de protection du captage d'eau de Traou-Guern
<b>TOTAL : 1 619 ha / Hors zones maritimes (Aa et Nm)</b>		
<b>* uniquement NI « terrestre »</b>		



## 6. Les principales évolutions entre le PLU arrêté et le PLU approuvé

A la suite de l'arrêt du PLU, les Personnes Publiques Associées ont émis un avis sur le projet. À la suite des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées, le projet a fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier d'enquête publique comportait les différentes pièces énoncées à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, Mme le Commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions sur le projet de PLU. Les conclusions ont été favorables assorties d'une réserve concernant la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le projet. Dans ses conclusions, Mme le Commissaire enquêteur précise que la levée de cette réserve pourrait être réalisée de la manière suivante :

- Concernant l'annexe 5.7 du PLU : il conviendrait que son titre soit corrigé.
- Le règlement littéral devrait être complété comme suggéré par la DDTM.
- Les dispositions envisagées dans les OAP devraient être également complétées comme suggéré par le SAGE et la DDTM.

La collectivité a pris en compte les remarques listées ci-dessus dans le projet de PLU prêt à être approuvé.

Mme le Commissaire enquêteur a également formulé 3 recommandations dans ses conclusions relatives à la zone maréicole, au zonage « NI » et concernant le règlement de la zone A. La collectivité a pris en compte ces recommandations et a apporté des modifications adaptées dans le projet de PLU prêt à être approuvé.

Finalement, l'examen des remarques formulés par les PPA et le Commissaire enquêteur a entraîné des modifications du dossier de PLU afin :

- De tenir compte des avis des PPA et notamment des services de l'Etat dans la mesure où ces avis ne remettent pas en cause le projet politique de la commune et l'équilibre général du projet.
- De mieux justifier le projet au regard de certaines remarques émises par les PPA et notamment des services de l'Etat.
- De tenir compte des remarques émises par Mme le Commissaire Enquêteur et par les particuliers lorsque celles-ci :
  - Respectent l'économie générale du projet ;
  - Répondent à l'intérêt général ;
  - Permettent de corriger des erreurs matérielles.

Comme indiqué dans le paragraphe « 1. Les principales étapes » du présent document, **l'ensemble des évolutions du projet de PLU est présenté dans le document intitulé « Tableau des modifications apportées au projet de PLU », pièce constitutive du dossier du PLU jointe à la convocation du conseil communautaire.**

**Ce document apporte également la justification de la prise en compte ou non de l'ensemble des remarques des PPA, du Commissaire Enquêteur et des particuliers.**

## 7. Les principales évolutions entre le RNU et le PLU approuvé

L'application du RNU a notamment les conséquences suivantes :

### ➤ Le principe de constructibilité limité

Les possibilités d'aménagement hors « parties actuellement urbanisées » (PAU) sont restreintes. Il n'y a plus de distinction entre les zones naturelles, les zones agricoles et zones d'extension exclues des parties urbanisées.

Ce principe de constructibilité limité permet difficilement de répondre aux besoins de la commune en matière de création de nouveaux logements.

Les espaces ouverts à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU par rapport à l'application du RNU actuellement en vigueur sur le territoire sont présentés dans le dossier de demande de dérogation formulée au titre de la règle de l'« urbanisation limitée ». Cela concerne plusieurs secteurs classés en zone urbaine et en zone « à urbaniser » du PLU situés en dehors de la « partie actuellement urbanisée » de la commune.

Des explications et justifications y sont fournies, notamment concernant :

- La protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la

préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

- La consommation des espaces.
- L'impact sur les flux de déplacements.
- La répartition entre emploi, habitat, commerces et services.

### ➤ La perte de spécificités des zones

Avec l'application du RNU, la commune n'a plus de zonage. Hors « parties actuellement urbanisées », le territoire est considéré comme une vaste entité agricole et/ou naturelle dans laquelle la constructibilité est fortement encadrée.

La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Plougrescant. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux. Elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom des paysages et de la mise en valeur agricole. Elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées. Enfin, elle présente des secteurs spécifiques (zone marécage, équipements touristiques...) qui nécessitent des règles adaptées.

### ➤ Les mêmes règles de construction pour tout le territoire

Au RNU, les mêmes règles s'appliquent sur toutes les « parties actuellement urbanisées ».

Plougrescant présente des tissus urbains qui nécessitent par leurs morphologies et leurs identités, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La mise en place de règles par zone est impérative pour que la commune puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire en conservant son identité et son paysage urbain.

## 8. Les principales évolutions entre le POS et le PLU approuvé

Malgré la caducité du POS, il a été choisi de proposer lorsque cela permettait d'explicitier les choix retenus par la collectivité des comparaisons entre l'ancien POS et le projet de PLU.

Cette analyse est présentée de façon détaillée dans le tome 2 du rapport de présentation. La comparaison POS / PLU traduit notamment la volonté de la collectivité d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière. Les données exposées ci-après illustrent cet objectif :

- Les zones urbaines terrestres couvrent 57,29 hectares dans le projet de PLU contre 142,5 hectares au POS. Le projet de PLU recentre largement les zones U au niveau du bourg.
- Les zones à urbaniser couvrent au PLU 6,65 hectares, contre 31,1 hectares au POS. Cette réduction significative des surfaces à urbaniser s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La zone A est élargie dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle intègre une part importante des zones Ud,

Udh, Nar et Nas du POS qui sont supprimées afin de limiter le mitage du territoire et de respecter les dispositions de la loi littoral. De plus, plusieurs secteurs Nd du POS sont classés en zone A dans le PLU afin de mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal.

- En ce qui concerne la partie terrestre, la délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire fin. Dans ce cadre et comme précisé précédemment, les zones naturelles (Nd) du POS ont été réduites au profit de la zone agricole, afin de mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue. La zone N du PLU intègre également une part des zones Ud, Udh, Nar et Nas du POS qui sont supprimées afin de limiter le mitage du territoire et respecter les dispositions de la loi littoral.
- Les zones Ndl du POS, qui correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM, sont

reprises dans le PLU. Quelques secteurs d'une superficie d'environ 4,5 hectares classés en zone Nd au POS sont intégrées à la zone NI du PLU car elles appartiennent au périmètre Natura 2000.

## 9. La concertation

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une concertation avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.) et avec les citoyens, notamment par l'organisation de réunions publiques, d'informations diffusées dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune, etc.

Cette concertation a permis d'étoffer le projet de PLU. Le détail de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLU est présenté dans le document intitulé « Bilan de la concertation », pièce constitutive du dossier du PLU.

## 10. Conclusion

Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, que sur le plan social par la mise en valeur des lieux de vie de la commune par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable, conformément à la législation en vigueur.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PLOUGRESCANT

## TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLU

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme*

# INTRODUCTION

---

Ce document constitue une synthèse de la prise en compte des avis émis par les personnes publiques associées au titre des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le public et le commissaire enquêteur.

# I. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLICQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Avis Préfet des Côtes-d'Armor			
1. Application de la loi littoral			
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC	
Les dispositions de l'article N 2-5 autorisent « l'extension mesurée, l'aménagement, la réfection [...] de constructions existantes ». Ces dispositions ne sont pas applicables au camping de Beg Ar Vilin situé en espace non urbanisé de la bande des 100 mètres.		Le règlement prend d'ores et déjà en compte ce cas de figure : l'article N 1-2, qui s'applique à la zone Nt et donc au camping de Beg Ar Vilin rappelle que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...] ».	
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)			
Il serait souhaitable d'envisager un boudage du réseau viaire sur les sites de « Hent Ty Nevez », « Garden Post » et « Hent Sant Gonerly »	OAP	Les OAP proposées affichent un principe d'accès routier aux différents secteurs, dont le nombre et l'emplacement sont indicatifs. <u>Ainsi, elles ne font pas obstacle au principe d'un boudage du réseau viaire.</u> Il est précisé que les OAP affichent la nécessité de ne pas enclaver les quartiers pour les piétons.  Afin de prendre en compte cette remarque, <u>un nouveau principe d'accès routier sera représenté sur le secteur Hent Ty Névez</u> (au niveau de l'accès du nouveau parking depuis la rue Hent Sant Gonerly) <u>et sur le secteur Hent Sant Gonerly</u> (au nord de la parcelle, le long de la rue Hent Sant Gonerly).	
Il devrait être envisagé de travailler l'entrée du bourg par un front bâti à l'alignement sur voie sur le secteur « Entrée de bourg sud »	OAP	L'OAP proposée prévoit la création d'une placette en entrée de bourg. L'objectif est de constituer une « façade urbaine » qualifiée qui marque l'entrée de ville et d'éviter la création de pavillons non intégrés au tissu urbain ancien limitrophe. La création d'un front bâti à l'alignement	

		permettrait également de répondre à cet objectif. Ainsi, il est proposé de <u>prendre en compte la remarque comme suit</u> : la légende « Secteur à dominante non bâtie (placette) –Superficie et forme indicatives » est remplacée par « Constitution d'une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d'un aménagement urbain prenant la forme d'une placette publique ».
<b>3. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</b>		
Cinq secteurs non identifiés comme STECAL devront l'être : la zone Nep (station d'épuration) et les zones Nt (camping du Gouffre, camping de Pors Hir, camping de Beg Ar Vilin, colonie de Castel Meur)		Une demande d'avis complémentaire a été adressée à la CDPENAF afin que ces cinq secteurs puissent être reclassés en tant que STECAL. <u>Un avis favorable a été rendu par la CDPENAF le 11 avril 2019.</u>
<b>4. Sites archéologiques</b>		
Les sites archéologiques devront figurer dans le document graphique en faisant apparaître leur numéro d'identifiant.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : les sites archéologiques figurent dans le document graphique du PLU approuvé.
Les dispositions applicables à l'archéologie (annexe 4 de l'avis) seront à intégrer dans le règlement du PLU.	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : les dispositions sont rappelées dans le chapitre du règlement écrit intitulé « dispositions générales ».
<b>5. Environnement</b>		
Le règlement littéral ne reprend pas les règles définies par le SAGE, notamment sur l'interdiction de destruction des zones humides dès le premier mètre carré. Il conviendra d'intégrer ces règles dans les dispositions générales du règlement.		L'avis du SAGE précise que « Les inventaires des cours d'eau et des zones humides ainsi que le recensement du linéaire bocager sont intégrés dans le document graphique et le règlement prévoit des mesures particulières pour assurer leur protection, comme le prévoient les dispositions 42, 52 et 57 ».
Le règlement littéral devra préciser que la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée.	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte.</u> Il a été ajouté à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ».



Toute nouvelle urbanisation sur la commune est conditionnée à la mise en conformité de collecte et de traitement des eaux usées. Le PLU ne précise pas l'échéancier de l'étude sur les eaux usées, aussi il ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. Le zonage d'assainissement n'est pas mis à jour.		Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible.
Les articles U4, Uy4 et Un4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits (nouveaux bâtiments) ».	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le règlement a été modifié comme indiqué.
Les articles 1AU4, A4 et N4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits ».	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le règlement a été modifié comme indiqué.
Prévoir un emplacement réservé au niveau de la station d'épuration si la mairie n'est pas propriétaire des terrains.	Plan de zonage / Liste des emplacements réservés	<u>La remarque a été prise en compte</u> : un emplacement réservé sera créé (parcelles cadastrées B 572 B 573 et B 574, superficie totale de 14 900 m <sup>2</sup> )
<b>6. Risques et nuisances</b>		
Il conviendra d'ajouter des éléments dans le paragraphe « exposition au radon » du rapport de présentation.	Rapport de présentation	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le rapport de présentation a été modifié comme indiqué.
Il conviendra d'ajouter un paragraphe sur le risque sismique dans les dispositions générales du règlement dans le paragraphe « zones soumises à des risques naturels et technologiques ».	Règlement	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le rapport de présentation a été modifié comme indiqué.
<b>7. Servitudes d'utilité publique</b>		
La servitude AC2 relative au site classé devra être mise à jour (annexe 1 de l'avis)	Annexe SUP	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique a été modifiée comme indiqué.

La servitude EL8 devra être intégrée dans le PLU (annexe 2 de l'avis)	Annexe SUP	La remarque a été prise en compte : l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique a été modifié comme indiqué.
L'arrêté du 25 juillet 1990 relatif à la servitude T7 devra être joint à la liste des servitudes dans le dossier d'annexe du PLU (annexe 3 de l'avis)	Annexe SUP	La remarque a été prise en compte : l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique a été modifié comme indiqué.

Avis du SAGE Argoat-Tiégou-Goëlo		
1. Zone humide		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
Il est nécessaire de sortir les zones humides des zones urbanisables ou à urbaniser (zone 1AU « Entrée de bourg sud »)		La zone humide est représentée sur le plan de zonage et est inscrite en zone non constructible dans l'OAP correspondante. Il semble intéressant de maintenir cette zone humide dans le secteur 1AU car cela permet un aménagement d'ensemble cohérent valorisant la zone humide. Au contraire, l'exclusion de la zone humide de la zone 1AU et de l'OAP pourrait à terme entraîner sa fermeture et son « oubli ».
2. Comptabilité avec le SAGE		
Disposition 65 : l'évaluation de la disponibilité de la ressource n'est pas envisagée, ni la capacité à répondre aux besoins en eau pour d'autres usages que l'eau potable (agriculture en particulier)		Le tome 1 du rapport de présentation présente un état des lieux de l'eau potable sur le territoire (chapitre gestion des ressources). Le tome 2 indique que le scénario démographique retenu implique théoriquement une augmentation de la consommation en eau potable de 3,5 m3 par jour. Il est précisé que cette donnée est à considérer avec beaucoup de précaution puisque calculées sur la base d'estimations et de moyennes (impliquant une marge d'erreur). Réaliser le même exercice concernant la consommation d'eau potable par l'agriculture semble très difficile au

		regard des évolutions actuelles de cette profession. Cela reviendrait à afficher une donnée peu crédible et invérifiable.
Disposition 64 : le PLU ne contient pas de préconisation visant les économies d'eau	OAP	Les <u>préconisations générales des OAP</u> (chapitre la gestion des eaux pluviales) <u>ont été complétées</u> par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales au niveau des bâtiments et des équipements publics existants et en projet, notamment pour les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ; l'alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ; l'usages professionnels et industriels (à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable).
Disposition 18 : l'adéquation entre l'acceptabilité du milieu récepteur et le projet de développement de la commune n'est pas abordée. Cela manque d'autant plus que la station est non conforme de manière récurrente. Le fonctionnement des 6 postes de relèvement du système devrait être abordé.		Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. La mise à jour du zonage d'assainissement sera prochainement réalisée.
Disposition 21 : la capacité des terrains à recevoir un dispositif ANC sans rejet direct des eaux traitées au milieu superficiel dans les secteurs non desservis par l'AC, dans les zones à urbaniser, n'est pas étudiée : une étude de sol dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement permettrait d'identifier les secteurs les plus aptes à ce type de dispositifs d'ANC.		Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. La mise à jour du zonage d'assainissement sera prochainement réalisée.

Avis CC des Côtes-d'Armor

1. Secteur de Castel Meur, zonage Nt

Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
--------------------------	------------------	----------------

Le classement en zone Nt du secteur de Castel Meur ne permet pas une réhabilitation de ce périmètre aujourd'hui en friche.		Le règlement autorise « L'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes ». <u>Le règlement, par la création d'une zone Nt sur ce secteur, préserve sa vocation touristique tout en lui assurant des possibilités d'évolution compatibles avec la loi Littoral.</u>
Il est suggéré d'autoriser sur ce site des activités touristiques telles que la restauration, l'hôtellerie et/ou le commerce détail en lien avec ces activités.	Règlement / Plan de zonage	La remarque a été prise en compte : le règlement de la zone Nt a été modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier et les équipements touristiques (de type restaurants ou salons de thé) sont autorisés . Un sous-secteur a été créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Meur.

Avis Chancière d'Aménagement des Côtes-d'Armor			
1. Zonage A			
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC	
Dans les espaces proches du rivage, les nouveaux bâtiments agricoles ne seraient possibles qu'en extension des villages existants. Il est souhaité la possibilité de construire de nouveaux bâtiments au sein des périmètres d'exploitation.		Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.	
Le règlement ne prend pas en compte les évolutions introduites par la loi Elan	Règlement	La remarque a été prise en compte. <u>Le paragraphe n° 3 de l'article A2 du règlement a été modifié comme suit :</u>  « Sont autorisés à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas compromettre les tiers (périmètre de réciprocité) et la qualité paysagère du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris le</li> </ul>	

		<p>logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ce logement doit être construit à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment. Au maximum, deux logements de fonction sont autorisés par site de production nécessitant une présence permanente. Le logement de fonction devra avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces constructions ou installations sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> <li>• Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. »</li> </ul>
<p>Le logement de fonction n'est permis qu' accolé aux bâtiments agricoles. Il est souhaité plus de souplesse.</p>		<p>Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'application de la loi littoral et notamment l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Afin de prendre en considération la remarque, il a été décidé que le logement de fonction devra être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, avec une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment.</p>

Avis Département des Côtes-d'Armor			
1. Le règlement			
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC	
Pour l'ensemble des zones, il est demandé de compléter le règlement des articles 2, 3 et 11.	Règlement	La <u>remarque a été prise en compte</u> : le règlement a été modifié comme indiqué.	
2. Annexes			
Les plans des zones de préemption des ENS est incomplet (cf. annexe de l'avis)	Annexe droit de préemption	La <u>remarque a été prise en compte</u> : l'annexe concernée a été modifié comme indiqué.	
3. Classement des EBC			
Il est demandé de déclasser certaines parcelles classées en EBC.		Le classement EBC du projet de PLU a été soumis à la CNDPS. Le classement proposé est conforme à l'avis de la CNDPS et vise à répondre à l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme. La demande du Département ne pourra ainsi pas être prise en compte.	
4. Rapport de présentation			
Il est proposé de compléter le rapport de présentation par des informations complémentaires relatives aux repérages du Conservatoire Botanique National de Brest.		Le tome 1 du rapport de présentation présente d'ores et déjà l'inventaire floristique du Conservatoire Botanique de Brest.	

## II. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ÉMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Les OAP			
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC	
Obs n°1 / Souhait de rectification d'une erreur matérielle qui a classé des parcelles (AB 441, 442 et 444) en secteurs non bâtis pour les redasser en 1AU, conformément aux discussions menées avec la commune lors de l'échange de parcelles, et compte tenu de la dérogation obtenue du préfet en mai 2019.	OAP Hent Ty Névez	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'OAP correspondante a été modifiée de manière à rendre ces trois parcelles constructibles (AB 441, 442 et 444). Elles sont reclassées en zone Ua.	
Obs n°3 / Souhait d'un retrait de parcelles du périmètre de l'OAP (AB 197, ainsi que les 390 ET 389)	OAP Hent Ty Névez	<u>La remarque a été prise en compte</u> : les parcelles AB 197, 390 et 389 sont exclues de l'OAP. Un principe de desserte viaire est par ailleurs indiqué sur les parcelles AB 449 et 446. Il est précisé qu'elles ont fait l'objet d'un aménagement récent de la part de la mairie.	
Obs n°6 / Obs n°18 / Le terrain agricole qui jouxte les propriétés situées au 24 et au 26 Hent Beg Vilin est prévu à vocation économique pour l'extension de la zone d'activités liées à la mer. Il est craint des nuisances sonores et esthétiques, et que l'imperméabilisation de ces terrains n'aggrave les problèmes d'écoulement des eaux.  Il est demandé qu'il soit prévu une bande d'au moins 10 m de large pour isoler les propriétés de ces activités, bande qui pourraient également permettre de créer un nouvel accès par l'arrière des parcelles, le chemin actuel étant régulièrement rendu impraticable par les marées.  Souhait d'une extension plus importante de la zone marécrole, avec création d'une zone tampon et d'une nouvelle desserte des habitations voisines.	OAP Zone marécrole	<u>La remarque a été prise en compte</u> : l'OAP a été complétée en conséquence. L'espace tampon prévu à l'OAP indique « la possibilité d'accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal ». La faisabilité de cette disposition technique sera à étudier et valider en phase opérationnelle.  Il est précisé qu'il n'est pas envisagé d'extension plus importante de la zone marécrole. Il s'agit notamment de limiter la consommation des espaces. De plus, le secteur est concerné par des enjeux environnementaux forts.	

2. Le plan de zonage			
Obs n°4 / Parcelle (A 1642a) classée partiellement en A : demande de reclassement en Uy ou Ud (dénomination de l'ancien POS) en argumentant sur la cohérence du tracé avec les parcelles voisines (1617, 1656, 2350, 1665). Relève par ailleurs un problème d'accessibilité à cette portion de parcelle.		Le périmètre retenu de la zone Un2 ne concerne que la partie la plus dense du secteur. La parcelle A 1642a n'est occupée par aucune habitation. De ce fait, seule sa partie située en « dent creuse » a été classée en zone Un2.  A noter que le règlement de la zone A offre les mêmes possibilités de constructions qu'en zone Un2 pour les tiers à l'agriculture.  Il est rappelé que la législation n'autorise que l'extension des villages et des agglomérations. Il n'a donc pas été possible aux auteurs du PLU de maintenir le secteur concerné par la remarque en zone constructible	
Obs n°7 / Obs n°24 / Demande de modification de zonage de parcelles classées en A pour les reclasser en zone urbanisée.  Regret que la possibilité de construction en dent creuse soit réservée au bourg et à Pors Hir, alors que la commune a investi dans la création de réseaux (dont l'assainissement) dans de nombreux autres lieux.		Le classement de ces secteurs en zone A vise à assurer la légalité du PLU.  Un classement constructible de ces secteurs serait illégal au regard de la loi littoral.	
Obs n°14 / Demande de reclasser une parcelle en A au lieu de N (Parcelle A 1132) ; et demande de suppression du marquage en zone humide.  ER n°4 à Crec'h Gouenou : souhait d'un retour à l'ancien tracé et demande d'explication sur la modification de l'emprise.	Plan de zonage / Liste des emplacements réservés	La parcelle A 1132 est concernée par une zone humide : le tramage est donc maintenu. Le classement en zone N est maintenue car la parcelle présente un intérêt dans le cadre de la trame verte et bleue. A noter qu'elle était d'ores et déjà classée en zone naturelle dans le POS.  <u>Concernant l'ER n°4, la collectivité a pris en compte la remarque : l'ancien tracé a été repris.</u>	
Obs n°16 / Obs n°19 / Obs n°20 / Souhait de surélever un garage accolé au bâtiment principal pour y créer de nouvelles chambres (parcelle A 1602, classée en Nl).  Souhait de pouvoir construire un abri de jardin sur parcelle A 293, de préférence en fond de parcelle et demande de reclassement de Nl en N.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : Après vérification, la parcelle A 1602 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 1602 intégrée en zone A au PLU. Il en sera de même pour la construction voisine (A 1601).  Après vérification, la parcelle A 294 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 294	



Souhait de reclassement en zone A au lieu de N d'un hangar tôle qui est une résidence principale (A 2628b), notamment dans la perspective de travaux à venir (pose d'un nouveau bardage).		intégrée en zone N au PLU. Par ailleurs, pour donner suite à la création d'une dalle sur la parcelle A 293, en continuité de l'habitation existante, le tracé de la zone NI sera adaptée au plus près de cette extension.  La parcelle A 2628b sera partiellement reclassée en zone A, au plus près de l'habitation sur sa façade nord et sa façade ouest, et au droit de l'habitation jusqu'à la voie située à l'est.
Obs n°17 / Obs n°25 / Obs n°26 / Obs n°27 / Souhait de vérification de la faisabilité d'un projet (extension bâtiment agricole et implantation de silos) situé dans les espaces proches du rivage.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : La collectivité a réinterrogé le tracé des espaces proches à l'endroit du projet.
Obs n°23 / Demande correction linéaire haie protégée et reclassement parcelle A 194 sur autre zonage que NL pour créer extension logement.	Plan de zonage	<u>La remarque a été prise en compte</u> : le linéaire de la haie protégée a été modifié.  La parcelle A 194 est classée en zone NI. Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM.
<b>3. Le règlement écrit</b>		
Obs n°5 / Considère que le règlement ne permet pas la construction neuve d'exploitation agricole, notamment en ce qui concerne les formes nouvelles d'agriculture de proximité, et la diversification des activités agricoles, (petit projet, vente directe, habitat léger...).	Règlement écrit	La rédaction du règlement vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU. Afin de prendre en considération la remarque, il a été décidé que le logement de fonction devra être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, avec une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment.  <u>Afin de prendre en compte l'évolution législative récente, le paragraphe n°3 de l'article A2 du règlement écrit a été modifié comme présenté ci-</u> <u>avant.</u>

Obs n°8 / Pour une habitation de moins de 100 m <sup>2</sup> (Parcelles A 1253 et 1254) située en zone Un2, questionne la possibilité d'extension de 40 m <sup>2</sup> .		L'extension de l'habitation pourra être autorisée, en conformité avec les dispositions du règlement écrit.
Obs n°11 / Obs n°12 / Demande qu'un bâtiment puisse être aménagé en logement (A 2730). Demande de rénovation d'anciennes dépendances (A 520), et d'une possibilité d'extension.		Les parcelles n'étant pas concernées par une activité agricole, le PLU ne fait pas obstacle aux observations (dans le respect des éventuels périmètres de réciprocité appliqués aux bâtiments agricoles situés à proximité).
Obs n°13 / Souhait que le règlement prévoit une hauteur maximum des haies, en visant plus particulièrement les clôtures arborées sur rues.		Le PLU n'a pas vocation à réglementer la hauteur des haies.
Obs n°15 / Souhait de modifications et de précisions sur les points réglementaires concernant les panneaux photovoltaïques.		La rédaction du règlement concernant les panneaux photovoltaïques répond à un objectif de bonne insertion paysagère de ces éléments par rapport à l'espace public.
<b>4. Autres observations</b>		
Obs n°1bis / Suppression du point 4.5.6. du dossier de zonage EP, relatif à la zone AH sise dans le hameau de Kernevez.		Concernant le point 4.5.6 de l'étude de zonage pluvial, celui-ci n'aura aucun effet puisque le secteur correspondant n'est pas constructible dans le projet de PLU.
Obs n°2 / Déplacement de la pharmacie, et la succession des médecins sur la commune.		Sujet hors enquête.
Obs n°9 / Un boisement non autorisé (au regard des articles L341-10 et L341-14 du code de l'environnement) masque le panorama sur un site classé (AB 1489 et 1490). Il est souhaité de détruire ce boisement pour remettre le site dans son état initial au moment de son classement, et de rouvrir l'ancien tracé du GR 34.		Le PLU ne peut imposer l'usage ou la bonne gestion de l'espace. Le règlement du PLU permet toutefois d'envisager la suppression des haies concernées par la remarque.  Le règlement graphique indique les sentiers inscrits au PDIPR et au réseau GR.

Obs n°10 / Obs n°22 / Regret d'un défaut d'information concernant le projet de PLU et l'enquête publique pour les résidents secondaires.		<p>La collectivité a respecté les modalités d'information et de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.</p> <p>A noter que deux réunions publiques se sont tenues en période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires. Des informations ont été diffusées sur le site internet de la commune tout au long de la procédure pour faciliter l'accès aux informations par tous. Enfin, l'enquête publique s'est tenue partiellement sur la période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires.</p>
Obs n°21 / Demande d'explication sur le tracé du sentier piéton sur une parcelle (A 954)		<p>Le règlement graphique indique les sentiers inscrits au PDIPR et au réseau GR.</p>

## II. PRISE EN COMPTE DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE SES CONCLUSIONS

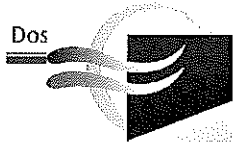
1. Zonage eaux pluviales		
Principales observations	Pièces modifiées	Réponse de LTC
<p>Le document présenté est un document d'étape, réalisé pour le compte de la commune en 2016. Ce document n'a pas été réactualisé pour prendre en compte l'actuel projet de PLU établi par LTC, tandis qu'il ne semble pas que les orientations d'aménagement présentées aient intégré cette étude (cf. par exemple l'OAP « entrée Bourg Sud » et les préconisations en page 16/17 de l'étude présentée dans l'annexe 5.7).</p> <p>Demande de modification du titre et/ou du contenu de l'annexe pour mieux identifier les obligations à respecter en ce domaine. Celles-ci doivent également être revues dans le règlement littéral et les OAP.</p>	<p>Titre de l'annexe 5.7 / Règlement / OAP</p>	<p>Le document relatif aux eaux pluviales annexé au projet de PLU constitue le projet de zonage des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration et n'a pas encore fait l'objet d'une délibération de la commune visant à l'approuver. <u>Le titre de l'annexe est modifié comme suit : Projet de zonage des eaux pluviales.</u></p> <p>Il est précisé que le projet de zonage des eaux pluviales est une simple annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme. Ce document n'a pas de réelle valeur contraignante, mais a néanmoins été pris en compte dans le travail d'élaboration du zonage du PLU.</p> <p>Il est précisé qu'aucune OAP n'est en contradiction avec les préconisations de l'étude de zonage des eaux pluviales. De plus, la version du PLU soumise à l'enquête publique réduit les surfaces constructibles par rapport à la version travaillée dans l'étude de zonage des eaux pluviales. Les deux documents (PLU et zonage des eaux pluviales) sont donc cohérents.</p> <p>Comme présenté ci-avant, <u>le règlement littéral a été modifié afin de mieux prendre en considération l'enjeu des eaux pluviales en indiquant à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ».</u> Les préconisations générales des OAP <u>(chapitre la gestion des eaux pluviales) ont aussi été complétées par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales.</u></p>

2. Zonage du territoire		
<p>Concernant la zone Am (zone marécrole) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demande de compléter l’OAP au regard du contexte environnemental, de la protection des riverains et de la prise en compte du risque de submersion.</li> <li>▪ Demande d’actualiser le zonage des eaux pluviales.</li> <li>▪ Demande d’étudier la pertinence d’un zonage 1AU.</li> </ul>	OAP	<p><u>Comme présenté ci-avant, l’OAP sera complétée. L’espace tampon prévu à l’OAP indique désormais « la possibilité d’accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal ».</u></p> <p>Concernant la sensibilité environnementale du site, il est précisé que le secteur correspond à un espace occupé par des terres agricoles. Aucun périmètre de protection environnementale n’est inventorié sur les parcelles concernées par l’extension. Le secteur s’inscrit néanmoins en continuité de la zone Natura 2000. L’OAP rappelle d’ores et déjà que « l’urbanisation du site est conditionnée à la réalisation de l’ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d’impact, étude paysagère, etc.) ».</p> <p>Il est précisé que le classement de l’extension envisagée de la zone marécrole en secteur Am fait suite à une demande formulée dans l’avis de la CDPENAF du 2 mars 2017 lors du 1<sup>er</sup> arrêt du projet. Il s’agit de reconnaître ce secteur comme étant un STECAL au titre de l’article L 151-13 du Code de l’urbanisme.</p>
<p>S’assurer que toutes les propriétés bâties localisées en zone Nl y sont classées à juste titre.</p>	Plan de zonage	<p>La collectivité a étudié précisément le périmètre de la zone Nl. La volonté affichée initialement est que ce périmètre corresponde aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l’Etat en 1993 et par le SMVM.</p> <p><u>Plusieurs erreurs ont été repérées et ont été corrigées. 3 erreurs ont été soulevées dans le cadre de l’enquête publique. Elles concernent les parcelles A 1602, A 1601, A 294, A 293 et A 2628b. 1 erreur supplémentaire a été identifiée par le porteur de projet sur les parcelles A 940 et A 941.</u></p>

Assurer qu'il n'y a pas eu de différence de traitement entre les parcelles concernées par le classement en zone Un.		La zone Un correspond aux espaces bâtis présentent un nombre important de constructions sans pour autant présenter les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral. La collectivité a cherché à n'y intégrer que la partie la plus dense des secteurs concernés. Il est rappelé que le règlement de la zone A offre les mêmes possibilités de constructions qu'en zone Un2 pour les tiers à l'agriculture.
<b>3. Règlement littéral</b>		
Le rapport de présentation expose un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales sur la commune. En page 79, ce périmètre est identifié à la zone Ua. Si l'intention est bien de réaffirmer la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, il semble nécessaire de le préciser dans les documents correspondants (règlement zone 1AU et documents OAP).  Interrogation sur les activités commerciales à destination de la clientèle touristique. Le point 3 de l'article U1 laisse suggérer que les activités de services, café, hôtels, restaurants... ne sont pas contraintes de s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale. Pourtant, les conditions de présence de ces activités ne sont précisées dans le règlement d'aucune autre zone, sauf en zone 1Auy. Questionne la manière d'encadrer et d'autoriser le maintien ou le développement des activités de restaurations dans les campings, et des quelques établissements hôtels/restaurants éparpillés sur la commune, ainsi que les possibilités de remise en exploitation du site Nt de Castel Meur.	Plan de zonage / Règlement	<p>Le document des OAP, dans le chapitre « programmation » indique les possibilités d'implantation d'activité dans les zones 1AU. Seule la programmation du secteur « Hent Garden Post » prévoit de l'activité commerciale. <u>Les OAP ont été modifiées afin d'autoriser les activités commerciales dans l'ensemble des zones 1AU.</u></p> <p>Concernant les activités commerciales à destination de la clientèle touristique, celles-ci peuvent s'implanter dans l'ensemble des zones U du bourg (zones UA, UB et UY). Il n'est pas souhaité que ces activités puissent se développer hors du bourg (afin de favoriser la vitalité de ce dernier), hormis sur le site de Castel Meur.</p> <p><u>Le règlement de la zone Nt est modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier, l'hébergement touristique, les activités de restauration et les équipements d'intérêt collectif sont autorisés. Un sous-secteur a été créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Meur.</u></p>
<b>4. Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>		
Zone Hent Ty Névez : revoir le schéma organisationnel pour présenter un nouveau principe d'accès routier et modifier le périmètre. L'installation d'activités commerciales doit être précisée.	OAP	<u>L'observation a été prise en compte et l'OAP modifié en conséquence.</u>

Zone Hent Sant Gonery : revoir le schéma organisationnel pour présenter un nouveau principe d'accès routier. L'installation d'activités commerciales doit être précisé.	OAP	L'observation a été prise en compte et l'OAP modifié en conséquence.
Zone Entrée de bourg sud : revoir le schéma organisationnel pour conforter cette entrée de bourg.	OAP	<u>Le schéma ne sera pas repris. Il permet en effet d'assurer un aménagement cohérent d'entrée de bourg. Néanmoins, comme présenté ci-avant, l'OAP sera modifié comme suit : la légende « Secteur à dominante non bâtie (placette) – Superficie et forme indicatives » est remplacée par « Constitution d'une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d'un aménagement urbain prenant la forme d'une placette publique ».</u>
<b>5. Autre</b>		
Relève une erreur matérielle dans la rédaction de l'article Un1, qui fait référence à un article U1 2.	Règlement	<u>L'observation a été prise en compte et le règlement modifié comme suit :</u> Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article Un2.

Dos



**Lannion-Trégor**  
COMMUNAUTÉ

Lannuon-Treger Kumuniezh

Commune de Plougrescant

Établissement des Côtes d'Armor  
Commune de Plougrescant (22820)



**Lannion-Trégor**  
COMMUNAUTÉ  
Lannuon-Treger Kumuniezh



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**OUVERTE LE 11 JUIN 2019, SUSPENDUE DU 9 JUILLET AU 21 AOUT 2019,**  
**ET REOUVERTE DU 21 AU 30 AOUT 2019**

**RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PLOUGRESCANT**

**AUTORITE ORGANISATRICE : LANNION TREGOR COMMUNAUTE**

**SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE PLOUGRESCANT**



## SOMMAIRE

1° PARTIE – RAPPORT DE LA COMMISSION D’ENQUETE .....	4
1.1 PREAMBULE .....	4
1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	5
1.3 LE PROJET DE PLU .....	5
1.3.1 Historique de l’élaboration du PLU .....	6
1.3.2 Concertation préalable.....	6
1.3.3 Les principaux éléments du diagnostic territorial et de l’état initial de l’environnement.....	8
1.3.4 P.A.D.D. ....	10
1.3.5 Justification des choix .....	10
1.3.6 Evaluation environnementale .....	10
1.3.7 O.A.P. ....	14
1.3.8 Règlement .....	15
1.3.9 Les STECAL.....	15
1.3.10 Annexes .....	15
1.4 ARRETE PREFECTORAL DU 2 MAI 2019 RELATIF A L’URBANISATION DES FRANGES.....	17
1.5 LES AVIS DES P.P.A. ....	18
1.6 L’AVIS DE LA M.R.A.e. ....	20
1.7 L’ORGANISATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE .....	20
1.7.1 Les arrêtés de désignation des commissaires enquêteurs et d’organisations de l’enquête .....	20
1.7.2 La tenue des permanences.....	20
1.7.3 Composition du dossier d'enquête.....	21
1.8 LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC .....	21
1.9 AUTRES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	25
1.10 LES PROPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA.....	25
1.11 LE MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DU PROJET.....	26
ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	27
ANNEXE 1 : PROCE VERBAL DE SYNTHESE .....	28
ANNEXE 2 : PROPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE PAR LANNION TREGOR COMMUNAUTE .....	63
DES AVIS DES P.P.A. ....	63
ANNEXE 3 : MEMOIRE EN REPONSE DE LANNION TREGOR COMMUNAUTE.....	70

2° PARTIE- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	82
2.1 OBJET DE L'ENQUETE.....	82
2.2. RAPPEL DU PROJET .....	82
2.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE ET CONTENU DU DOSSIER .....	83
2.4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DE PORTEE GENERALE, SUITE A OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES P.P.A. OU DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	85
2.4.1. règlement de la zone A.....	85
2.4.2 Autres demandes de modification du règlement.....	86
2.4.3 Plan de zonage/ zones U (retour de divers lieux en zone urbanisée) .....	88
2.4.4 Le zonage eaux pluviales :.....	89
2.4.5 Protection des sites naturels classés .....	90
2.4.6 Circulations douces / partage des usages en voiries .....	91
2.4.7 Zone marécote .....	91
2.4.8 Les autres OAP.....	93
2.4.9 Assainissement eaux usées.....	94
2.5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DE PORTEE PARTICULIERE .....	96
2.5.1 Demandes de confirmation de la faisabilité d'un projet.....	96
2.5.2. Demandes de changement de zonage .....	99
2.5.3 Demande de modification de la limite des espaces proches du rivage.....	83
2.5.4 Demande de suppression d'une zone humide .....	83
2.5.5 Demande de modification du tracé du sentier littoral ou du GR 34 .....	101
2.5.6 Demande de suppression d'un linéaire de haies classées.....	101
2.5.7 Demande de confirmation de la suppression d'un cône de vue .....	101
2.5.8 Demandes concernant les emplacements réservés .....	102
2.5.9 Demande de confirmation concernant des haies protégées .....	102
2.5.10 Demandes de modification de l'OAP Hent Ty Nevez.....	103
2.6. SYNTHESE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	104
2.6.1 Concernant la mise en forme du dossier de PLU.....	104
2.6.2 Concernant les annexes au PLU.....	104
2.6.3. Concernant le zonage du territoire.....	104
2.6.4 Concernant le règlement littéral .....	104
2.6.5 Concernant les OAP .....	105
2.7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	105

## 1° PARTIE – RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### 1.1 PREAMBULE

Située au Nord Ouest du département des Côtes d'Armor, Plougrescant est une commune côtière en forme de presqu'île, bordée par la mer sur trois côtés, qui s'étend sur un peu plus de 15 km².

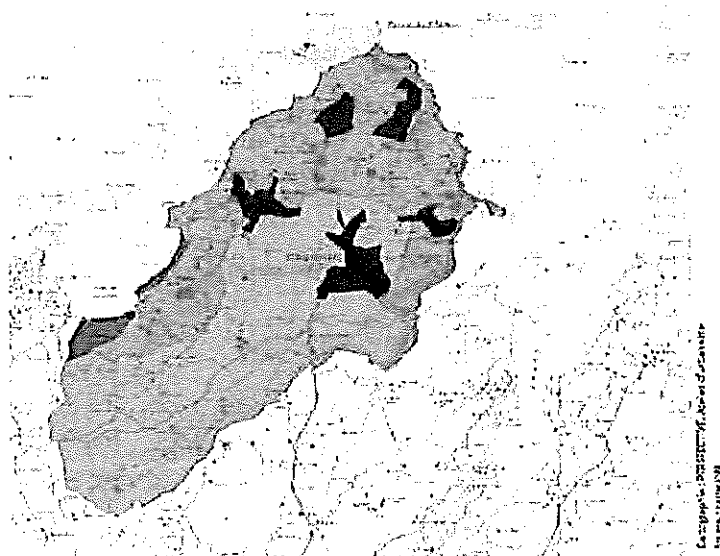
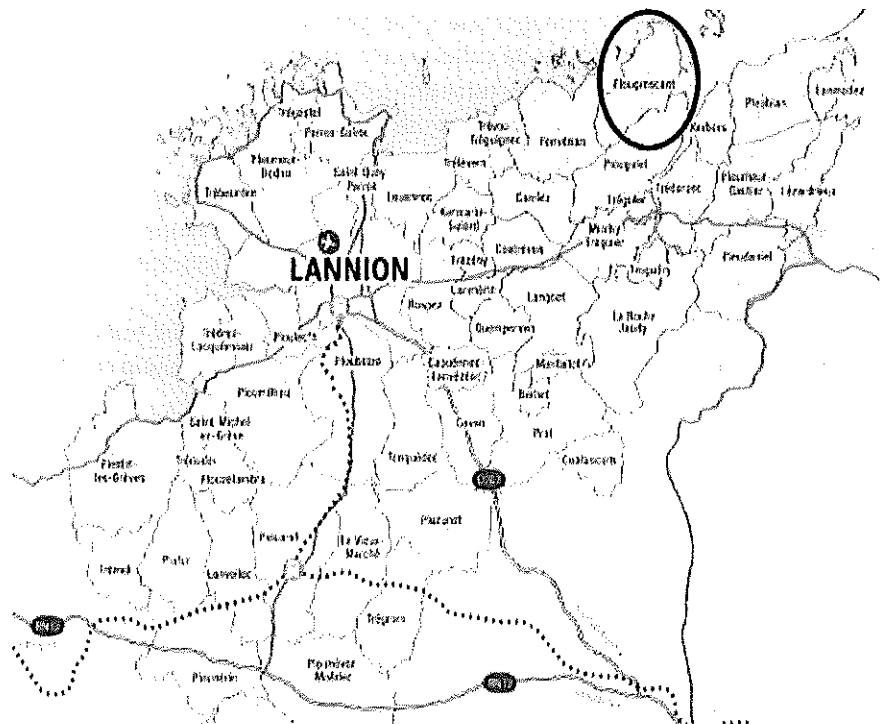
Comme dans nombre de communes littorales et rurales, Plougrescant porte la trace d'une urbanisation diffuse. Celle-ci est principalement notable en partie nord de son territoire.

Au cours du 19° siècle, Plougrescant a connu un développement touristique notable, qui favorisé les constructions le long du littoral.

La commune accueille actuellement 1 250 habitants.

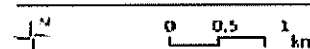
La population « non permanente » est estimée à 5000 personnes en pic estival.

Plougrescant fait partie de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté qui regroupe 57 communes, qui compte 118 000 habitants et qui est compétente en matière de PLU depuis 2017.



#### LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

- Landes et pins
- Marais de Guermeil
- Vallée du Lislidy
- Paysage agricole côtier
- Paysage agricole intérieur
- Espace urbanisé



## 1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet de PLU est soumis à enquête publique conformément aux articles L132-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par le conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté. Il deviendra alors opposable aux tiers.

Les documents supra –communaux dont les enjeux et/ou exigences s'imposent au projet sont :

- Le programme local de l'Habitat (PLHi) de Lannion Trégor Communauté
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Le plan climat-énergie territorial (PCET)
- Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du Trégor-Goëlo

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor en cours de validité a intégré la commune de Plougrescant après sa date d'approbation. De ce fait, la commune est aujourd'hui classée « en zone blanche » et aucune disposition du SCoT actuel ne s'impose à la commune. Un nouveau projet de SCoT a été arrêté en mars 2019. Il est mis en enquête publique en septembre/octobre 2019 avant son approbation.

Au titre de la réglementation de l'urbanisme, Plougrescant relève depuis mars 2017 du Règlement National d'Urbanisme, son précédent POS, datant de 2000, étant devenu caduc.

## 1.3 LE PROJET DE PLU

Le projet affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs...).

Dans cette optique, le projet s'attache à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent les impacts environnementaux liés au développement urbain par une gestion économe et qualitative de l'espace. Malgré tout, il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées. Les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

En terme d'évolution démographique, le projet vise stabiliser la population (légère augmentation : + 50 habitants d'ici 2030), en rééquilibrant la structure démographique au profit des familles, et la production de logements au profit des résidences principales.

Les principales données chiffrées caractérisant le projet sont :

- Une consommation réduite des nouveaux espaces à urbaniser (8.2 ha dans le projet contre 31ha dans le précédent POS)
- L'identification de 122 ha de zones humides (soit près de 8% du territoire communal)

### Ancien POS :

Zones U : 157,7 ha soit 9,8 % du territoire  
Zones Na (à urbaniser) : 31,1 ha soit 2 %  
Zones N : 673,9 ha soit 43,3 %  
Zones A : 697,3 ha soit 44,9 %

### Nouveau PLU :

Zones U : 57 ha soit 3,5 %  
Zones AU : 6,5 ha soit 0,42 %  
Zones N : 650 ha soit 40 %  
Zones A : 905 ha soit 56 %

Objectifs de production de logements dans le PLU :

70 % en résidences principales contre 15 % observés entre 1999/2012

Rythme de construction de logement ralenti 7/an au lieu de 8,5 sur la période 2001/2014

105 nouveaux logements en 15 ans à venir

Les effets attendus sur la production de logements sont les suivants :

Scénario « sur fil de l'eau » (2000-2030)	Projet de PLU
Démographie : 1 176 habitants en 2030	Démographie : 1 300 habitants en 2030
Logements construits : 120 logements Dont 52 dans le bourg et 68 hors du bourg Dont 15 % de résidences principales	Logements construits : 105 logements Dont 105 dans le bourg et 1 changement de destination dans le milieu rural Dont 70 % de résidences principales
Hectares consommés par l'habitat : Environ 21,5 hectares	Hectares consommés par l'habitat : Environ 5,5 hectares
Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 7 logements par hectare	Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 15 logements par hectare

Figure 1 : Comparaison du scénario « sur fil de l'eau » et du scénario retenu

### 1.3.1 Historique de l'élaboration du PLU

La commune de Plougrescant a lancé la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 6 février 2015. Le débat sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'arrêt d'un premier projet ont eu lieu en 2016. Lannion Trégor Communauté est devenue compétente en matière de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en 2017 et a pris en charge la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de la commune. En raison de l'avis réservé de la part de Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que de l'avis émis par l'Autorité Environnementale, des adaptations au projet initial ont été apportées, nécessitant une réécriture du PADD, un nouveau débat sur celui-ci et l'arrêt d'un nouveau projet.

La tenue du débat sur le PADD au sein du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté a eu lieu le 3 avril 2018. Le projet de PLU a été ensuite approuvé par le conseil municipal de Plougrescant le 16 novembre 2018, puis arrêté en conseil communautaire le 11 décembre 2018.

### 1.3.2 Concertation préalable

Les modalités ont été définies lors de la délibération du 6 février 2015, et prévoyaient :

- Un affichage en mairie de la délibération durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- La mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations et suggestions.
- La publication d'un avis dans le bulletin communal signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer.
- La tenue d'au moins deux réunions publiques, aux moments de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet.
- La création d'un comité technique pour éclairer la municipalité.

La commune et Lannion Trégor Communauté ont souhaité faire une large place à la concertation tout au long de la démarche d'élaboration de son Plan local d'urbanisme et sont allées au-delà des modalités fixées au départ à travers :

- de publications sur le site internet de la commune ainsi que de Lannion-Trégor Communauté d'informations concernant le PLU, notamment les dates des réunions publiques et le contenu des réunions publiques.
- l'affichage d'un panneau d'exposition à la mairie.
- des informations régulières sur l'avancée du projet de PLU dans le bulletin communal.
- la tenue d'une troisième réunion publique avant le second arrêt du projet.

Les réunions publiques ont réuni environ 200 personnes au total.

Tout au long de la procédure et selon les thématiques traitées, les élus ont associé les acteurs concernés. À titre d'exemple, un groupe de travail associant le monde agricole et les techniciens du syndicat mixte des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien a été constitué lors de l'inventaire du bocage sur la commune. Plusieurs réunions avec les personnes publiques associées ont également été organisées afin d'échanger sur le projet défendu par les élus.

Des réunions avec le cabinet d'avocats, les services de l'Etat, le bureau d'études et un représentant du Conseil d'Etat ont été organisées afin de discuter de la prise en compte de la loi littoral dans le projet. Des réunions avec les représentants des commerçants ont également été organisées parallèlement à l'élaboration du PLU dans le cadre du projet de réhabilitation du bourg.

Le registre d'observations et l'adresse mail mise à disposition ont permis de recueillir une vingtaine d'observations. Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation des Plougrescantais. La commune a tenté, autant que possible et dans le cadre de la législation, de répondre à ces observations dans son projet de PLU. Les 3 principaux thèmes abordés :

- La constructibilité dans les hameaux et dans le milieu rural :

La majorité des courriers et courriels porte sur des demandes individuelles relatives à la possibilité de construire des nouveaux logements sur des parcelles situées dans les hameaux ou en zones naturelles et agricoles. Certaines de ces demandes portent sur des secteurs classés au POS en zones Ud ou Udh, tandis que d'autres portent sur des secteurs classés au POS en zone Nc ou Nd.

En raison des dispositions de la loi littoral, ou encore des enjeux de limitation de la consommation des espaces, il n'est généralement pas possible de répondre favorablement à ces requêtes qui portent principalement sur des demandes de constructions nouvelles dans des secteurs d'urbanisation diffuse (parfois en espace remarquable).

Quelques courriers et courriels portent également sur la possibilité de créer des annexes dans les espaces remarquables. Là encore, les élus sont sans possibilité juridique de répondre favorablement à ces demandes en raison des dispositions de la loi littoral.

Une remarque formulée dans le registre, suite au premier arrêt du projet, fait référence au projet de hameau nouveau à Kernévez. Ce dernier a été abandonné.

- Le développement du tourisme :

Deux courriers relatifs au camping du Gouffre et au camping de Varlen ont été adressés à la mairie.

Public. La demande sur le camping du Gouffre porte sur la construction d'une salle pouvant recevoir du public et sur la construction d'un logement de fonction

La création de ces équipements ne pourra être réalisée que sur la base du bâti existant. En effet, conformément à la loi littoral, les nouvelles constructions doivent être implantées en continuité avec une agglomération ou un village. De fait, lorsqu'un camping est isolé, les nouvelles constructions sont interdites.

La demande du camping du Varlen porte sur l'extension de la zone destinée à accueillir des tentes et caravanes. Le camping étant situé en continuité du village de Pors Hir, cette extension a été intégrée au PLU. Il s'agit d'accueillir des tentes et caravanes, mais pas de mobil-homes qui peuvent rapidement s'assimiler à une urbanisation. Cette zone doit redevenir « non occupée » hors-saison.

Enfin, une demande portant sur un projet de création de cabanes dans les arbres a été formulée par le manoir de Kergrec'h. Cela nécessiterait le passage d'espaces remarquables en zone à vocation touristique dans le PLU. La loi littoral ne permet pas d'envisager cette évolution, notamment du fait que le secteur concerné n'est pas situé en continuité d'un village.

- La protection du paysage et des espaces naturels :

La 1<sup>ère</sup> remarque consignée dans le registre des observations, avant le 1<sup>er</sup> arrêt du projet, porte sur une demande de réduction de la zone marécôle sur la partie ouest du site, pour des raisons évidentes d'enjeu paysager. Cette observation a été prise en compte.

Une autre remarque du registre, consignée suite au 1<sup>er</sup> arrêt du PLU, concerne la délimitation des espaces boisés classés et des espaces remarquables. La demande de modification du périmètre de l'espace boisé classé a été prise en considération au regard de l'absence de bois sur une partie de la parcelle concernée.

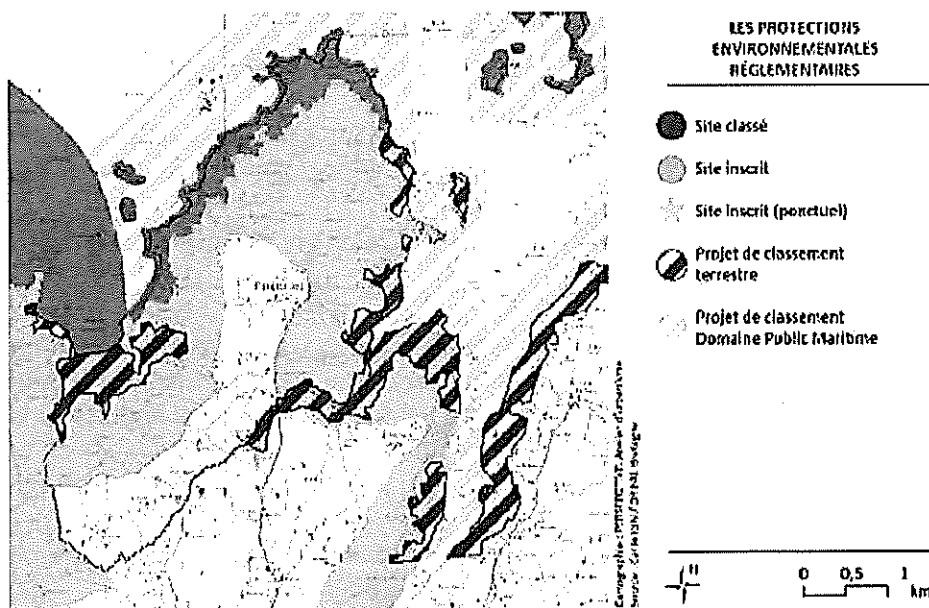
Une demande, formulée dans deux courriers, porte sur la plantation de résineux dans un espace remarquable, réduisant l'homogénéité du site et les vues sur la mer. Suite à un travail associant le monde agricole et les techniciens du syndicat mixte des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, le PLU identifie l'ensemble des haies du territoire au titre de l'article L.151-23. Les dispositions associées à ce classement permettent le retour à l'état initial du site naturel classé cité dans le courrier.

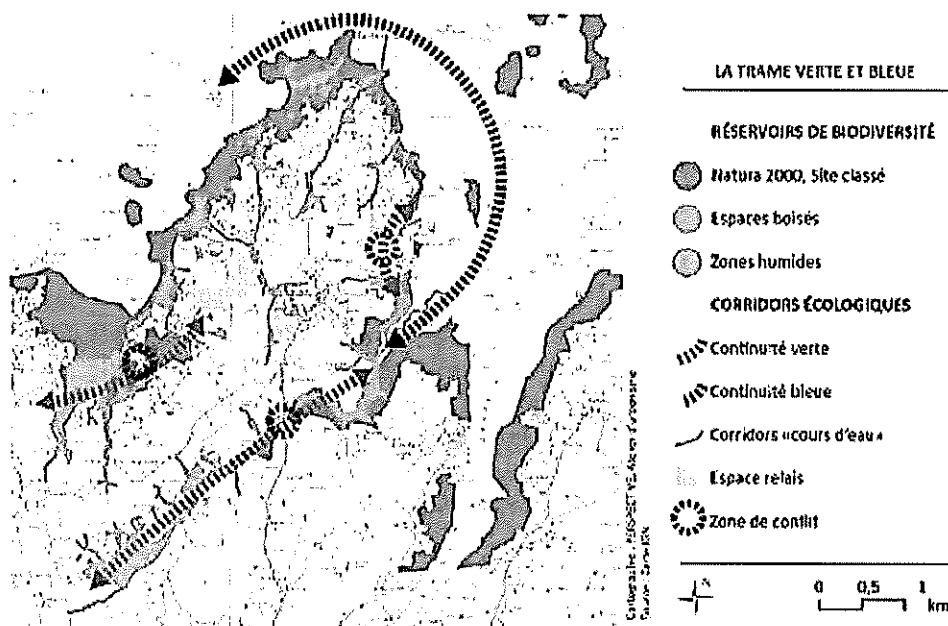
Une demande porte sur la pertinence des cônes de vue inscrits dans le POS. L'élaboration du PLU a été l'occasion de réviser les cônes de vue à maintenir. Au regard des autres contraintes existantes sur le territoire, il a été décidé de réduire leur nombre, notamment dans le milieu rural.

### 1.3.3 Les principaux éléments du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

#### a/ qualité du cadre de vie

Plougrescant possède de nombreux atouts, au regard de la diversité des paysages, des milieux littoraux et naturels. La commune bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. Elle compte de nombreux espaces protégés (zones humides, réseau hydrographique, sites inscrits ou classés..) et est également concernée par de zones de protection réglementaire d'intérêt européen (zone Natura 2000 « Tregor Goelo »).





Sur la période 2003/2012, 15,25 ha ont été urbanisés, dont 12,11 ha de terres agricoles.  
 Sur la période 1977/2000 150,2 ha ont été urbanisés, et les espaces agricoles ont régressé de 167,4 ha.

### ***b/ la démographie***

Alors que le contexte territorial est globalement attractif, la commune connaît une baisse démographique continue depuis plusieurs décennies. Le constat est également fait d'une population vieillissante, avec une baisse notable de la part de personnes – de 45 ans, et une augmentation des retraités.  
 En conséquence, le nombre d'élèves scolarisés sur la commune est en chute (une seule école maternelle et primaire publique qui accueille aujourd'hui 70 élèves).

### ***c/ l'habitat***

Le parc de logement est caractérisé par des taux élevé de résidences individuelles, de propriétaires et de résidences secondaires. A contrario, l'offre locative en location annuelle est relativement faible.  
 Le point mort de la construction nécessaire de logements pour maintenir la population résidente à l'année est de 12 logements/an  
 Sur la période 2004/2014, le rythme de construction a été de 8,5 logements par an. Cette production s'est faite au bénéfice des résidences secondaires. En effet, sur la période 1999/2012, 28 nouvelles résidences secondaires ont été recensées et 134 nouvelles résidences secondaires.  
 La part de résidences secondaires dans le parc de logement est passée de 45 % en 2012 à 46 % en 2014.

### ***d/ activités économiques***

La commune présente des terres agricoles de bonne qualité, notamment dans la partie Sud de son territoire et compte encore plusieurs exploitations agricoles. Elle compte également plusieurs entreprises conchyliques.  
 Le tourisme est un levier important de l'économie locale. Le maintien et la confortation des commerces locaux sont des enjeux importants en termes d'attractivité de la commune tout au long de l'année.

### ***e/ déplacements***

La commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle, correspondant à un mode d'habitat diffus et au positionnement de la commune à l'écart des pôles d'emplois du secteur.



### **1.3.4 P.A.D.D.**

Le PADD s'articule autour de 3 axes structurants :

➤ Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale : il s'agit d'affirmer l'identité de la commune en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, de la vitalité de l'activité touristique et de la valorisation des paysages remarquables de la commune.

➤ Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi Littoral : il s'agit d'abord de stabiliser le niveau de la population en arrêtant son déclin démographique, de favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée par la création d'une offre de logements plus adaptée et rééquilibrée en faveur des résidences principales. L'objectif est également d'assurer le maintien des équipements scolaires.

➤ Conforter l'attractivité touristique du territoire et maintenir le réseau d'entreprises existant : il s'agit de conforter les activités existantes qui sont des leviers fragiles pour le maintien d'une vie à l'année sur la commune. L'enjeu est également de permettre au plus grand nombre de trouver un emploi sur le territoire communal.

### **1.3.5 Justification des choix**

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteur de son attractivité.

Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement. Ainsi :

- au plan économique, il s'attache à la promotion et à la préservation des activités existantes
- au plan social, il s'attache à la mise en valeur des lieux de vie
- au plan environnemental, il protège les espaces sensibles
- au plan urbain, il favorise la densification des tissus existants

Dans ce cadre, la commune envisage d'accueillir 1 300 habitants en 2030, soit une très légère augmentation de la population à long terme. Pour atteindre cet objectif, le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 105 logements sur les 15 prochaines années, en privilégiant en premier lieu la densification du tissu urbain et de ses franges, avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Cette action devrait consommer 5,5 hectares, soit une réduction de 80 % des zones à urbaniser par rapport à l'ancien POS.

S'agissant des déplacements, le PLU doit avoir une incidence positive par la promotion des modes doux, le maintien et la défense de l'emploi local et des services à la population (école, commerces...), qui accompagnera la tendance générale à la réduction de l'usage de la voiture individuelle.

### **1.3.6 Evaluation environnementale**

L'évaluation environnementale s'est déroulée de février 2015 à juillet 2016. Conformément à l'article L104-4 du Code de l'urbanisme, cette analyse :

- traite des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,
- expose les conséquences éventuelles de cette mise en œuvre sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, comme la zone Natura 2000 Trégor-Goëlo,

- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'analyse des incidences s'organise autour de 3 axes :

#### *a/ La gestion économe et qualitative de l'espace*

Incidences positives :

La volonté de contenir l'urbanisation dans la limite des enveloppes urbaines et le frein mis à l'urbanisation diffuse le long du littoral restituent de nombreux terrains à une vocation agro-naturelle.

Les mesures de protection en faveur des espaces boisés, de la structure bocagère, des cours d'eau et des zones humides ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols et du réseau hydrographique.

Le PLU identifie et protège l'ensemble des espaces remarquables, les sites classés et le site Natura 2000 et d'une manière générale tous les milieux naturels caractéristiques du littoral (les estrans, les vasières, les plages, les pelouses et landes littorales).

Il protège, au travers d'un zonage en N ou A la trame verte et bleue identifiée au SRCE, ainsi que des continuités naturelles présentant un intérêt plus local.

Incidences négatives :

Les opérations d'urbanisation prévues au PLU vont consommer 5,5 ha pour l'habitat et 2,7 ha pour les activités économiques. Ces superficies vont être artificialisées, seront pour partie soustraites à l'agriculture, et leur aménagement peut avoir des impacts sur les parcelles voisines, voire altérer des zones humides situées en contrebas des ruissellements potentiels qui peuvent être générés. La faune sera également dérangée durant les travaux d'aménagement sur ces sites et pourrait voir détruits les milieux naturels ou agricoles dans lesquels elle évolue.

Une zone humide a été identifiée sur l'OAP « entrée du bourg sud ». L'OAP délimite sur son périmètre un secteur inconstructible mais les travaux d'aménagement sont néanmoins susceptibles d'impacter cette zone.

Mesures d'évitement des incidences	Mesures de réduction des incidences	Mesures de compensation des incidences
Arrêt de l'urbanisation diffuse, notamment dans le milieu rural et sur le littoral	Dispositions diverses intégrées au règlement	
Densification du tissu urbain existant	Orientations d'aménagement des OAP	
Réduction des zones à urbaniser (8.2 ha dans le projet contre 31 ha dans le précédent POS)	Glissement de plusieurs zones Uc de l'ancien POS vers un zonage AU afin d'assurer une meilleure maîtrise de la densification	
Prise en compte de la valeur agro-économique des terres dans le cadre du choix des sites à urbaniser ou à densifier		
Inventaire des zones humides et des cours d'eau et protection via le règlement et le zonage	Inventaire complémentaire le cas échéant	
Gestion des eaux pluviales au travers du règlement et du zonage EP	Prescriptions particulières dans l'OAP « entrée du bourg sud ».	

Mesures d'évitement des incidences	Mesures de réduction des incidences	Mesures de compensation des incidences
Protection des noyaux de biodiversité au titre des espaces remarquables (classement en zone NI)	Protection des haies, talus, cours d'eau e zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme	Replantation des haies bocagères en cas d'arasement
Classement en EBC de tous les boisements significatifs	Les OAP traitent les contacts entre les espaces naturels ou agricoles et les zones de projet urbain	

## b/ Le patrimoine et le cadre de vie

### Incidences positives :

Le périmètre ce captage d'eau potable de Traou Guern a été pris en compte dans la définition du zonage et l'écriture des règlements correspondants (Ac et Nc).

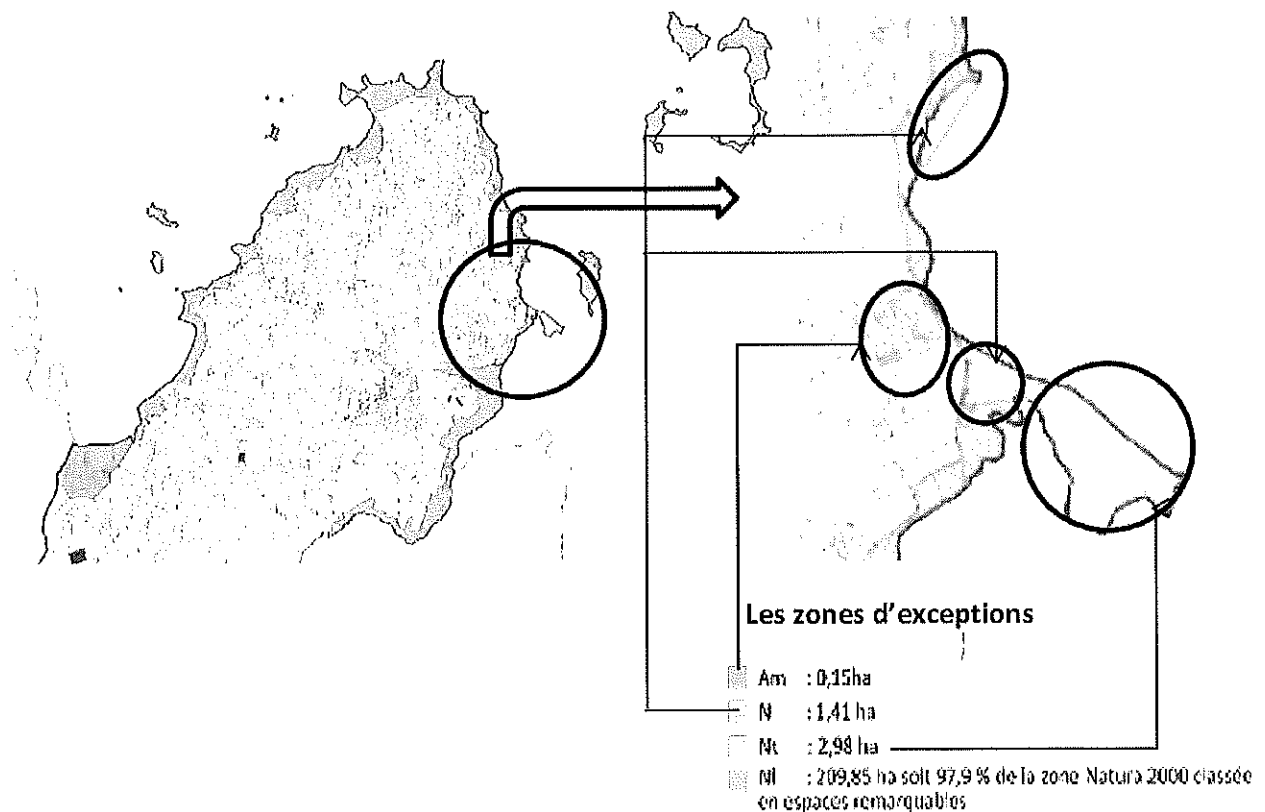
Les prévisions de population sont en adéquation avec la capacité résiduelle de la station d'épuration.

La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle principal d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins de déplacements intra-communaux en développant le principe de proximité entre habitat, équipements, commerces et services.

Les sentiers balisés sont protégés dans le PLU au titre de l'article L151-38 du code de l'Urbanisme.

Le projet, notamment au travers des OAP promeut des cheminements piétons/ vélos et la création de voies de desserte partagées, moins consommatrices d'espace et respectueuses des déplacements en mode doux.

La quasi-totalité (98%) du périmètre de la zone de protection spéciale (ZPS) du périmètre Natura 2000 est zoné en NI.



**Incidences négatives :**

Malgré une volonté forte exprimée notamment au travers des articles 4 dans les différentes zones du PLU, le développement de l'urbanisation envisagé viendra impacter faiblement les réseaux existants de collecte des eaux pluviales.

Mesures d'évitement des incidences	Mesures de réduction des incidences	Mesures de compensation des incidences
Un diagnostic est en cours pour déterminer le programme de travaux nécessaire et les actions à mener pour améliorer le traitement des eaux usées, notamment en ce qui concerne : - la question des eaux parasites arrivant à la STEP, -la réhabilitation de la station d'épuration -et la mise à jour du zonage d'assainissement EU Le PLU sera ultérieurement mis en compatibilité avec ces projets.	Une étude relative à la gestion des eaux pluviales a été engagée et a permis de définir les dispositifs les plus adaptés au traitement des eaux pluviales pour chacune des zones à urbaniser du projet. Cette étude devrait aboutir à schéma directeur et un zonage des eaux pluviales.	
	Toutes les zones 1AU et 2AU pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif	
	Des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols ont été prises au travers des articles 4,12 et 13 du règlement	
	La mise en place d'une desserte de type « à la demande » en transports collectifs est à l'étude, en direction de Tréguier	
	Le règlement prévoit la création de stationnements vélos afin de favoriser leur usage	

*c/La limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique*

**Incidences positives :**

Le projet se donne pour objectif d'assurer une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans un double objectif de lutte contre les inondations et de réduction des impacts sur les milieux récepteurs.

Les OAP promeuvent les orientations bioclimatiques des bâtiments afin de réduire leur consommation énergétique.

Le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont vocation à réduire les émissions polluantes liées au secteur résidentiel.

Le développement des voies partagées et des zones 30 participeront à la pacification des quartiers urbains. (moins de bruits, plus de sécurité routière, réduction des flux de voitures individuelles).

Le PLU assure la protection du captage d'eau de Traou Guern.

Incidences négatives :

La mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de stockage dans le cadre de la gestion des eaux pluviales peut induire des décantations de matières polluantes véhiculées par les eaux de ruissellement. La collectivité gestionnaire devra prévoir le curage régulier des boues et la réalisation de bassins imperméables le cas échéant.

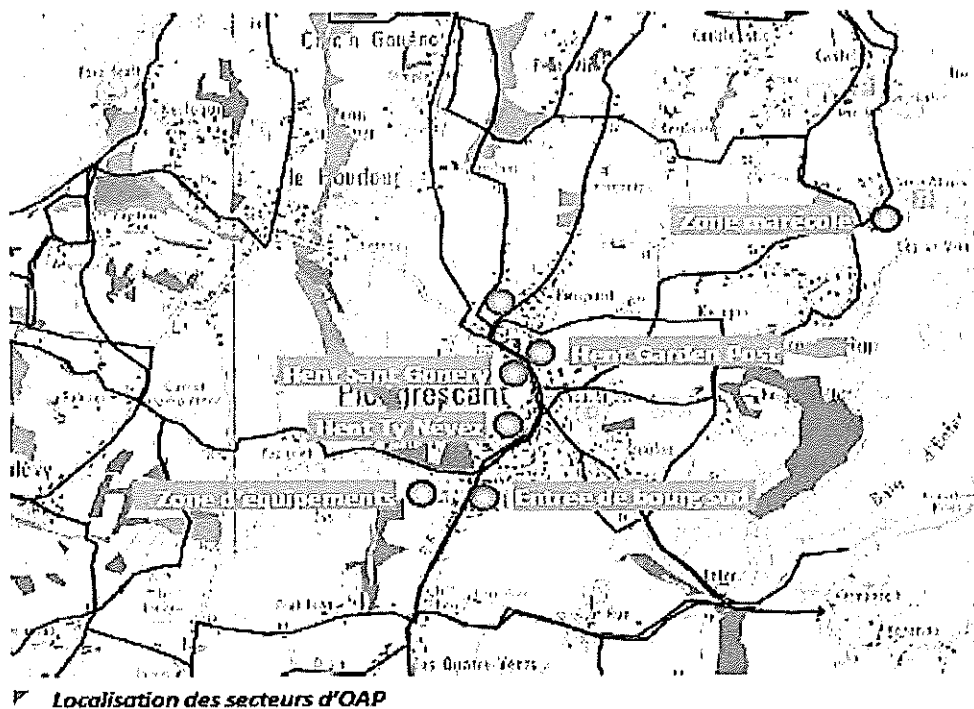
Accroissement des débits à gérer ou à traiter dans les différents dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales.

Le mouvement de densification du tissu urbain peut éventuellement poser le problème de la gestion des bruits de voisinage.

Mesures d'évitement des incidences	Mesures de réduction des incidences	Mesures de compensation des incidences
Plusieurs habitations sont situées dans le périmètre de risque de submersion marine : elles sont classées en zone inconstructible	les différentes mesures prises pour la gestion des EP et la protection des zones humides, comme déjà vus précédemment	
	Les articles 11 du règlement permettent et encadrent la mise en place de panneaux photovoltaïques et de petites éoliennes	

**1.3.7 O.A.P.**

Le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation présente l'emprise des différents secteurs concernés et en précise les conditions d'aménagement. Le projet expose donc 6 secteurs d'OAP, 4 essentiellement destinés à l'habitat et aux fonctions urbaines connexes, car situés au sein ou en périphérie immédiate du centre bourg, et 2 consacrés aux activités économiques.



### 1.3.8 Règlement

Le règlement littéral comprend 4 types de zones (U : urbaines, AU : à urbaniser, A : agricoles et N : naturelles), dont la plupart sont déclinées en divers secteurs. Les dispositions réglementaires sont organisées au travers de 16 articles.

Le règlement graphique affiche :

- les limites des différentes zones
- la limite des espaces proches du rivage
- les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- les éléments protégés au titre de l'article L151-13 et -23 du code de l'urbanisme (haies, talus, zones humides)
- les marges de recul le long des voies départementales
- les cours d'eau
- les circuits de randonnées, (inscrits au PDIPR, GR, sentier du littoral)
- le patrimoine bâti susceptible de changer de destination
- les points de vues à préserver
- les emplacements réservés, au nombre de 5, qui sont tous au bénéfice de la commune et destinés à des aménagements de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces :

Nota : d'autres éléments graphiques, importants à prendre en compte pour définir les usages et occupations des parcelles figurent dans les annexes au PLU, tels que :

- Les périmètres de protection des monuments historiques
- Les périmètres de risques naturels
- ....

(voir exposé des annexes ci-après au point 1.3.10)

### 1.3.9 Les STECAL

Les avis CDPENAF des 7 mars et 11 avril 2019 donnent un avis favorable à la délimitation des STECAL suivants :

- Nep- station d'épuration,
  - Nt-Castel Meur,
  - Nt –camping du gouffre,
  - Nt- camping de Pors Hir,
  - Nt – camping de Beg Ar Vilin,
- sous réserve de l'application de la loi Littoral,
- ainsi qu'à la zone maréicole, classée en zone Am, et objet d'une OAP.

### 1.3.10 Annexes

Suivant le cas, ces différents documents sont accompagnés de documents cartographiques à des échelles variées, notés (\*) dans la liste suivante, et/ou par les arrêtés réglementaires correspondants

#### •Annexe 5-1 : Servitudes d'utilité publique :

Plougrescant est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 : servitude de protection des monuments historiques (\*). Les édifices protégés étant la fontaine de saint Gonéry, la chapelle de St Gonery et son cimetière. Plougrescant est également concerné par le périmètre de protection autour du Château de Keralio et de sa chapelle, situés sur la commune voisine de Plouguisel

- AC2 : servitude de protection des sites naturels (littoral Nord et Ouest de la commune et archipel de port Blanc)
- AS1 : protection du captage de Traou Guern
- EL8 : servitudes relatives aux amers et aux phares, liées au mur Amer de Plougrescant
- EL9 : servitude de passage des piétons sur le littoral. Cette annexe fait notamment référence à un arrêté préfectoral du 18 janvier 2018, modifiant le tracé de cette servitudes dans les secteurs Pors Hir, Castel, Gouffre, Garrec Du, Crec'h Mélo et Pors Scaff.
- I4 : servitudes liées au passage des canalisations électriques
- INT1 : servitudes au voisinage des cimetières
- T7 : servitudes aéronautiques

•**Annexe 5-2 : Droit de préemption.**

Cette annexe vient donner des précisions sur la servitude AC2 et comprend un inventaire parcellaire (\*) des sites concernés, sur lesquels s'applique un droit de préemption au bénéfice du département des Côtes d'Armor, au titre des espaces naturels sensibles.

Cette annexe comprend également une cartographie des périmètres concernés par le droit de préemption urbain (\*) au bénéfice de la commune.

•**Annexe 5-3 : Risques**

Cette annexe comprend une cartographie des risques suivants :

- Erosion du littoral(\*) : éboulement de falaise, dégradation de digue, zone submersible,
- retrait ou gonflement des argiles (\*),
- mouvements de terrains (\*),

ainsi que l'arrêté préfectoral d'avril 2011 relatif à l'obligation d'information du public sur ces risques.

•**Annexe 5-4 : Zonage archéologique**

Cette annexe comprend l'arrêté préfectoral de mai 2015 relatif aux zones dans lesquelles sont susceptibles de s'appliquer des prescriptions archéologiques sur la commune. Elle comprend un tableau présentant et listant les 5 zones identifiées, ainsi qu'un document cartographique (\*).

•**Annexe 5-5 : Annexes sanitaires**

Cette annexe comprend une présentation rédigée sur les thèmes suivants :

- alimentation en eau potable,
- réseaux d'assainissement eaux usées et la STEP
- l'assainissement eaux usées non collectif
- réseaux d'eaux pluviales
- collecte et traitement des déchets ménagers

•**Annexe 5-6 : Zonage d'assainissement des eaux usées**

Cette annexe comprend la délibération de la commune datant de septembre 1995, portant approbation du zonage d'assainissement après enquête publique. Ce document est accompagné d'une carte (\*) montrant les périmètres voués à l'assainissement collectif.

•**Annexe 5-7 : Zonage d'assainissement des eaux pluviales**

Cette annexe expose une étude du schéma d'assainissement des eaux pluviales finalisée en novembre 2016, comprenant un diagnostic des réseaux existants, l'analyse de dysfonctionnements constatés, l'analyse des projets d'urbanisation et/ou de densification, et des propositions de prescriptions de mise en œuvre.

Ce document est accompagné de 3 documents graphiques :

- plans des réseaux (\*)
- plan de repérage terrain des défauts constatés(\*)
- plan des préconisations par bassins versants (\*)

•Annexe 5-8 : Plan du réseau d'eau potable

Cette annexe expose le plan des réseaux de distribution d'eau potable (\*), sans légende .

•Annexe 5-9 : Demande de dérogation

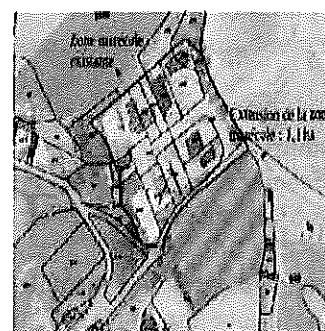
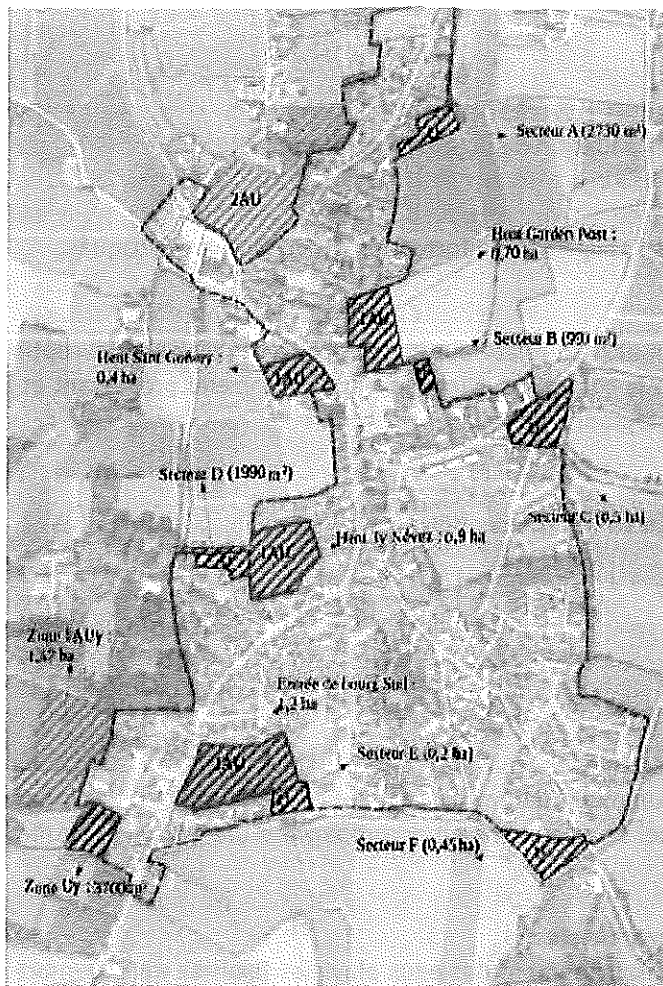
Cette annexe présente le dossier de demande de dérogation présenté en vue de l'obtention de l'arrête préfectoral du 2 mai 2019 relatif à l'urbanisation des franges urbaines (cf. ci-dessous).

## 1.4 ARRETE PREFECTORAL DU 2 MAI 2019 RELATIF A L'URBANISATION DES FRANGES URBAINES

Cet arrêté est relatif à la dérogation demandée par Lannion Trégor Communauté en application de l'article L425.5 du code de l'urbanisme, après avis de la CDPENAF en vue de permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser situées en franges urbaines et classées jusque là en zone N ou A.

La dérogation est acceptée pour les secteurs suivants :

PLU de PLOUGRESCANT





**Les zones urbaines (U) :**

- Secteur C (0,5 hectare (ha)) : situé au nord-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteur F (0,45 ha) : situé au sud-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteurs A (2 730 mètres carrés (m²)) : situé au nord-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteur B (990 m²) : situé au nord-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteur D (1 990 m²) : situé au sud-ouest et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- La zone U (0,2 ha) : située au sud, le long de l'entrée de ville principale

**Les zones à urbaniser (AU) :**

- Le secteur Hent Sant Gonnery (0,4 ha) : situé en continuité du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque) et en bordure de voie
- Le secteur Hent Garden Post (0,70 ha) : situé en continuité du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque) et en bordure de voie
- Le secteur Hent Ty Névez (0,9 ha) : situé à proximité immédiate du bourg, à environ 100 mètres de la chapelle Saint-Gonnery
- L'entrée du bourg Sud (1,2 ha) : situé le long de l'entrée de ville principale

**Les zones d'activités :**

- La zone 1AUy (1,57 ha) et la zone Uy (3 700 m²) sont situées au sud de l'enveloppe urbaine, dans la continuité de la zone d'activités existante.
- La zone marécote (1,1 ha) est située à Beg Ar Vilin, à l'est du bourg.

## 1.5 LES AVIS DES P.P.A.

➤ **AVIS INAO DU 27 MARS 2019**

Pas de remarques à formuler dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées. L'organisme souligne toutefois que la commune de Plougrescant compte 17 opérateurs identifiés en production AOP « Coco de Paimpol ».

➤ **AVIS CCI COTES D'ARMOR DU 27 MARS 2019**

Pas d'avis formulé mais suggestions ciblées sur le secteur Castel Mer en zone Nt : le règlement ne permet pas une réhabilitation de ce site. Proposition d'y permettre l'implantation d'activités touristiques, commerciales et hôtelières.

➤ **AVIS REGION BRETAGNE DU 16 MAI 2019**

Courrier type relatif au projet Breizh Cop.

➤ **AVIS CDPENAF DU 11 AVRIL 2019 SUR STECAL**

Avis favorable à la délimitation des STECAL suivants : Nep- station d'épuration, Nt-Castel Meur, Nt –camping du gouffre, Nt- camping de Pors Hir, Nt – camping de Beg Ar Vilin, sous réserve de l'application de la loi Littoral.

➤ **AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURES DES COTES D'ARMOR DU 2 AVRIL 2019**

Pas d'avis formulé mais demande de modification du règlement de la zone A, pour permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles au sein du périmètre d'exploitation y compris dans les espaces proches du rivage, et pour donner plus de souplesse à l'implantation des logements de fonction. Il est également demandé de mieux prendre en compte les évolutions introduites par la loi ELAN, notamment dans son article 43.

➤ **AVIS CDPENAF DU 7 MARS 2019 SUR PROJET PLU**

Avis favorable ciblé sur les dispositions encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle.

Avis favorable ciblé sur la délimitation de la zone AU (Hent Garden Post) ainsi que sur la délimitation du STECAL « Beg Ar Vilin » classé en zone Am et sur la demande de dérogation associée.

➤ **AVIS SAGE ARGOUAT REGOR GOELO DU 13 FEVRIER 2019**

Pas d'avis formulé, mais plusieurs remarques :

- . la compatibilité du PLU avec plusieurs dispositions du SAGE est insuffisamment étayée, notamment quant à les dispositions 64 et 65 (ressource en eau), 18 (assainissement collectif EU), 21 (assainissement non collectif) ;
- . OAP « entrée de bourg sud » : le règlement graphique affiche une superposition de la zone constructible et de la zone humide. Les zones humides doivent être sorties des zones urbanisables ou à urbaniser.

➤ **AVIS GLOBAL DES SERVICES DE L'ETAT DU 12 MARS 2019, dont note technique de la DDTM :**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations :

- . les dispositions de l'article N2-5 sur le camping de Beg Ar Vilin, situé dans la bande des 100m, ne respectent pas la loi littoral ;
- . fragilité juridique du projet d'extension de la zone maréicole situé en ZNIEFF et site inscrit ;
- . revoir les principes d'organisation des réseaux viaires dans les OAP Hent Ty Nevez, Garden Post et Hent Sant Gonery. Y mentionner la proximité avec les monuments historiques et sites inscrits ;
- . OAP secteur Sud : retravailler l'organisation urbaine pour mieux marquer cette entrée de bourg ;
- . le bâti patrimonial de la commune n'est pas identifié. Les dispositions réglementaires auraient pu être complétées pour encadrer leur réhabilitation ou restauration ;
- . les zones Nep et Nt devraient être classées en STECAL ;
- . le repérage graphique et le règlement doivent être complété concernant les sites archéologiques et les zones humides ;
- . Le règlement pourrait être complété concernant la protection des cours d'eau ;
- . Le schéma directeur des eaux pluviales, datant de 1995 n'a pas été réactualisé. Les exutoires et emplacements réservés pour les ouvrages de gestion des EP ne sont pas représentés sur le plan. Le règlement pourrait également être complété ;
- . Il n'y a pas de schéma directeur d'assainissement EU sur la commune. Le dossier ne dit rien sur les non conformités constatées. De ce fait, le projet de PLU ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. En conséquence toute nouvelle urbanisation sera conditionnée à la mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des EU. Par ailleurs, les dispositions des articles 4 dans plusieurs zones devront être modifiés pour entrer en conformité avec la disposition 20 du SAGE. Un emplacement réservé en prévision des travaux à venir sur la STEP pourrait être nécessaire ;
- . le règlement pourrait être complété concernant les risques sismiques et l'exposition au radon ;
- . Des mises à jour ou précisions doivent être apportées concernant les servitudes AC2 (classement des estuaires de Trieux et du Jaudy), EL8 (amer de Plougraschant) et T7 (servitudes aéronautiques).

➤ **AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 22 DU 2 AVRIL 2019 :**

Avis favorable avec demandes de prise en compte de plusieurs remarques :

- . modifier la rédaction des articles 2, 3 et 11 du règlement littéral et des OAP Bourg Sud, Hent Ty Nevez, Garden Post et Saint Gonery afin de mieux préciser les conditions d'accès à la voirie départementales, et les conditions des rejets pluviaux dans les fossés du réseau routier départemental ;
- . compléter le plan des zones de préemption des espaces Naturels sensibles ;
- . modifier la liste des parcelles classées en EBC (déclasser celles situées en zones humides, ou dans les zones de préemption au titre des ENS, ou encore dans les Espaces Naturels Remarquables identifiés par le département (liste des parcelles jointes à l'avis) ;

. compléter l'inventaire de la flore d'intérêt patrimonial selon les repérages effectués par le Conservatoire Botanique National de Brest.

## **1.6 L'AVIS DE LA M.R.A.e.**

La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti. En conséquence, par courrier en date du 8 avril 2019, elle confirme n'avoir aucune observation à formuler.

## **1.7 L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1.7.1 Les arrêtés de désignation des commissaires enquêteurs et d'organisations de l'enquête**

Lannion Trégor Communauté a sollicité le Tribunal administratif de Rennes fin avril 2019 pour la désignation d'un commissaire enquêteur, lequel a été désigné le 10 mai 2019.

Par arrêté n°19/147 du 13 mai 2019, M. Le Président de Lannion Trégor communauté a fixé les conditions de déroulement de l'enquête, prévue du 11 juin au 12 juillet 2019, pour une durée de 32 jours.

Malheureusement le commissaire enquêteur désigné s'est blessé et a été empêché d'assurer le bon déroulement de cette enquête jusqu'à son terme.

Aussi l'enquête a-t-elle été suspendue le 9 juillet 2019 par le Tribunal Administratif de Rennes, et un nouveau commissaire enquêteur a été désigné à cette même date.

Par arrêté n°19/293 du 9 juillet 2019, M. Le Président de Lannion Trégor communauté a fixé les conditions de reprise de l'enquête, du 21 au 30 août 2019.

L'enquête publique a ainsi eu une durée de 38 jours, au cours de laquelle 6 permanences ont été tenues par l'un ou l'autre des commissaires enquêteurs désignés.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Plougrescant, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci, soit :

lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,

mardi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,

jeudi : de 9h00 à 12h00,

en version papier. Un Cd contenant le dossier et un ordinateur ont été également mis à disposition du public en mairie.

Les pièces du dossier étaient également à la disposition du public sur le site internet de la commune et celui de Lannion Trégor Communauté

Les observations du public ont été recueillies via le registre papier, par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Plougrescant, et par voie électronique, par la mise à disposition d'une adresse mail.

La publicité de l'enquête a été réalisée :

- via les annonces légales parues dans les journaux régionaux le Télégramme et Ouest France,
- par voie d'affiche en mairie, au siège de LTC, en divers lieux de la commune (8 emplacements),
- sur les sites internet de la commune et de LTC.

### **1.7.2 La tenue des permanences**

permanences tenues par Mme Ingrand :

mardi 11 juin de 9h00 à 12h00

mercredi 19 juin de 14h00 à 17h00

samedi 29 juin de 9h00 à 12h00

vendredi 5 juillet de 14h00 à 17h00

permanence annulée : vendredi 12 juillet de 14h00 à 17h00

nouvelles permanences programmées, tenues par Mme Blanchard

mercredi 21 août de 9h00 à 12h00

vendredi 30 août de 14h00 à 16h00

### **1.7.3 Composition du dossier d'enquête :**

registre d'enquête

#### **I. Pièces de la procédure**

##### **A. Extraits du registre des délibérations :**

- A1 : Prescription d'élaboration du PLU – conseil municipal – 6.02.15
- A2 : Délibération prenant acte du débat sur le PADD – conseil municipal – 27.05.16
- A3 : Autorisation du conseil municipal pour la poursuite de la procédure – 31.03.17
- A4 : Décision de poursuite du PLU – communauté de communes – 4.04.17
- A5 : Avis de la commune sur le projet de PADD – conseil municipal – 16.03.18
- A6 : Délibération prenant acte du débat sur le PADD – conseil communautaire – 3.04.18
- A7 : Avis de la commune sur le projet de PLU – conseil municipal – 16.11.18
- A8 : Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU – conseil communautaire – 11.12.18

##### **B. Bilan de la concertation**

##### **C. Note explicative de présentation du projet de PLU**

#### **II. Plan local d'urbanisme approuvé par le conseil communautaire**

Pièce n°1 : Rapport de présentation : tome 1 et tome 2

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Pièces n°4 : Règlement

- 4a : Règlement écrit
- 4b : Règlement graphique (2 plans sectoriels – échelle 1/5 000ème ; Inventaire des haies et talus)
- 4c : Liste des emplacements réservés
- 4d : Dossier CDNPS

Pièce n°5 : Annexes

- Annexe 5-1 : Servitudes d'utilité publique
- Annexe 5-2 : Droit de préemption
- Annexe 5-3 : Risques
- Annexe 5-4 : Zonage archéologique
- Annexe 5-5 : Annexes sanitaires
- Annexe 5-6 : Zonage d'assainissement des eaux usées
- Annexe 5-7 : Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Annexe 5-8 : Plan du réseau d'eau potable
- Annexe 5-9 : Demande de dérogation

## **1.8 LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC**

L'enquête publique a permis de recevoir une quarantaine de personnes et de recueillir 28 observations du public. 7 d'entre elles ont été recueillies via l'adresse mail mise à disposition.

Au travers des différents thèmes abordés dans ces observations, on peut noter que 12 ont une portée générale et que 29 demandes de portée particulière ont été formulées.

Sujets abordés dans les observations de portée générale :

- Règlement littéral
  - . zone A : pour mieux accompagner des formes nouvelles d'exploitation, et permettre d'autres implantations des logements
  - . clôtures plantées : limitation de hauteur
  - . panneaux photovoltaïques : modifications et précisions
- Extension de la zone marécage : périmètre, zone tampon par rapport aux propriétés riverains, gestion des eaux de ruissellement
- Retour de divers lieux en zone urbanisée
- Protection des sites naturels classés
- Le zonage eaux pluviales : mise à jour et rectification du projet
- Circulations douces / partage des usages en voiries
- Information sur PLU et enquête publique pour les non résidents

Les demandes de portée particulière :

- Demandes de confirmation de la faisabilité d'un projet
- Demandes de modification de l'OAP Hent Ty Nevez
- Demandes de changement de zonage
- Demande de suppression d'une zone humide
- Demande de suppression d'un linéaire de haies classées
- Demande explication sur emplacement réservé n°4
- Demande modification limite des espaces proches du rivage
- Demande de modification du tracé du sentier littoral ou du GR 34
- Demande création d'une nouvelle voie d'accès

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

### SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

OBS N°	objet	Secteur concerne	Demande de portée générale	Demande de portée particulière
1	OAP	Hent Ty Nevez		Modification de la destination des parcelles
1bis	ZONAGE EP	Kerevez	rectification du projet	
2	Sans lien avec l'enquête			
3	OAP	Hent Ty Nevez		Modification du périmètre
4	Zonage zone A	Pors Hir		Demande reclassement en Un2
5	Règlement zone A		modifications diverses dont logement	
6	Extension zone marécage		zone tampon + inquiétude sur ruissellement EP	Demande nouvel accès aux propriétés voisines
7	Zonage zone A	Roudour Kerloquin Ralevy Keravel	retour en zone urbanisée	
8	Règlement zone Un2	Keraudren		Vérification faisabilité extension
9	Règlement zone NL	Anse de Pors Hir	Contestation boisement réalisé sur site classé	
	Tracé GR 34			Restauration ancien tracé
10	Information sur projet PLU et enquête publique		Regrettent qu'un courrier n'ait pas été adressé aux résidents secondaires	
11	Règlement zone A	Pen Ar Guer		Aménagement bâtiment annexe en logement
12	Règlement zone A	Pen Ar Guer		Rénovation bâtiment annexe
13	Articles du règlement sur les clôtures		Hauteur max des haies = 2m	
14	Zone humide	Kernevez		Demande suppression
	Zonage zone N	Kernevez		Demande reclassement en A
	ER n°4	Crec'h Gouenou		demande modification emprise
	Circulations douces / partage des usages en voiries			
15	Articles du règlement sur panneaux photovoltaïques		Modifications et prédictions	
	Plan de zonage	Crec'h Lor Hent Castel		Confirmation suppression cône de vue
16	Règlement zone Un2	Run ar Foën		Faisabilité projet surélévation
17	Plan de zonage/ limite espaces proches du rivage	Kercadiou		Déplacement limite vers le Nord
	Règlement zone A			Faisabilité du projet extension + silos

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

OBS N°	objet	Secteur concerné	Demande de portée générale	Demande de portée particulière
18	Zone Am	Zone maréicole	Souhait extension plus importante+ zone tampon	Demande nouvel accès aux propriétés voisines
19	Plan et règlement zone N et NL	Hent Poul Spiro		Reclassement en N au lieu NL Faisabilité projet abri de jardin
20	Plan et règlement zone A et N	Kericu		Faisabilité projet changement de bardage sur bâtiment tôle à usage de logement
21	Plan de zonage/sentier littoral	Crec'h Run		Demande explication sur modification du tracé
22	Plan de zonage/haies protégées	Penpomt		Demande confirmation
	Information sur projet PLU et enquête publique		Regrettent qu'un courrier n'ait pas été adressé aux résidents secondaires	
23	Plan de zonage/haies protégées	Pors Squaff		Demande modification linéaire
	Plan de zonage NL			Demande changement de zonage pour réaliser extension logement
24	Plan de zonage zones U		Regrette que les possibilités de construction en dent creuse soient réservées au bourg et à Pors Hir	
25	Compléments d'informations en lien avec obs n°17			
26				
27				

Voir en annexe 1 le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur dans lequel figure les tableaux exposant plus en détail chacune des observations recueillies et mails reçus, ainsi que divers éléments de cartographie et/ou de localisation.

## **1.9 AUTRES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**1/ point de détail :** il me semble qu'il y a une erreur matérielle dans la rédaction de l'article Un1, qui fait référence à un article Ui 2, qui n'existe pas à ma connaissance.

### **2/ activités commerciales :**

Le rapport de présentation expose un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales sur la commune. En page 79, ce périmètre est identifié à la zone Ua. Si l'intention est bien de réaffirmer la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, il me semble nécessaire de le préciser dans les documents correspondants (règlement zone 1Au et documents OAP).

Par ailleurs, je m'interroge sur les activités commerciales à destination de la clientèle touristique. Le point 3 de l'article U1 laisse suggérer que les activités de services, café, hôtels, restaurants,... ne sont pas contraintes de s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale. Pourtant, les conditions de présence de ces activités ne sont précisés dans le règlement d'aucune autre zone, sauf en zone 1Auy. Je me demande donc comment le maintien ou le développement des activités de restaurations dans les campings, et des quelques établissements hotels/restaurants éparpillés sur la commune, les possibilités de remise en exploitation du site Nt de Castel Meur sont autorisés et/ou encadrés.

### **3/ annexe Eaux pluviales :**

Le document présenté est à mon sens un document d'étape, réalisé pour le compte de la commune en 2016. Je crois comprendre qu'il s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un nouveau schéma directeur EP, et que la commune a gardé la compétence EP. Ce document n'a pas été réactualisé pour prendre en compte l'actuel projet de PLU établi par LTC, tandis qu'il ne me semble pas que les orientations d'aménagement présentées aient intégré cette étude (cf. par exemple l'OAP « entrée Bourg Sud » et les préconisations en page 16/17 de l'étude présentée dans l'annexe 5.7).

Il existe un schéma directeur des eaux pluviales datant de 1995. C'est à mon sens le seul document valide à ce jour.

En raison du partage de compétence entre LTC et la commune, je souhaiterais que les commentaires, informations ou éléments de réponse à venir sur ce thème viennent des deux collectivités.

## **1.10 LES PROPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA**

Lannion Tregor Communauté a rédigé un document présentant les réponses qu'elle envisageait de donner aux remarques et avis formulés par les PPA. Ce document a été joint au dossier d'enquête. Il est reproduit in extenso en annexe 2.

De manière synthétique, on peut considérer que Lannion Tregor Communauté envisage de donner une suite favorable à la plupart de remarques et demandes faites. Toutefois, une partie de celles émises par le SAGE Argoat Tregor Goelo concernant la ressource en eau potable, la zone humide détectée sur le site de l'OAP « entrée de bourg Sud », par la chambre d'agriculture concernant le règlement de la zone A ainsi que par le département des Côtes d'Armor concernant le classement de certains EBC suscite davantage de débats.



### **1.11 LE MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DU PROJET**

Le mémoire en réponse de Lannion Trégor Communauté a été adressé au commissaire enquêteur par mail le 18 septembre 2019 et par courrier les jours suivants. Ce mémoire de 11 pages apporte des réponses à chacune des observations du public et des questions du commissaire enquêteur. Il figure in extenso en annexe 3. Au travers des réponses apportées, on peut noter que le porteur du projet confirme la faisabilité des projets esquissés ou envisage de donner une réponse favorables à une quinzaine d'observations de portée particulières. Concernant les observations de portée pus générales, le porteur du projet souhaite très majoritairement maintenir ses choix.

Fait à Plévenon, le 30 septembre 2019

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

## **ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ANNEXE 1 : PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**ANNEXE 2 : PROPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE PAR LANNION TREGOR COMMUNAUTE DES AVIS DES  
P.P.A.**

**ANNEXE 3 : MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DU PROJET**

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

---

**ANNEXE 1 :**  
**PROCE VERBAL DE SYNTHESE**

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Département des Côtes d'Armor  
Commune de Plougrescant (22820)



**ENQUETE PUBLIQUE  
OUVERTE LE 11 JUIN 2019, SUSPENDUE DU 9 JUILLET AU 21 AOUT 2019,  
ET REOUVERTE DU 21 AU 30 AOUT 2019**

**RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PLOUGRESCANT**

**-O-O-O-O-O-O-**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**AUTORITE ORGANISATRICE : LANNION TREGOR COMMUNAUTE**

**SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE PLOUGRESCANT**

## 1- PREAMBULE

Située au Nord Ouest du département des Côtes d'Armor, Plougrescant est une commune côtière en forme de presqu'île, bordée par la mer sur trois côtés, qui s'étend sur un peu plus de 15 km<sup>2</sup>.

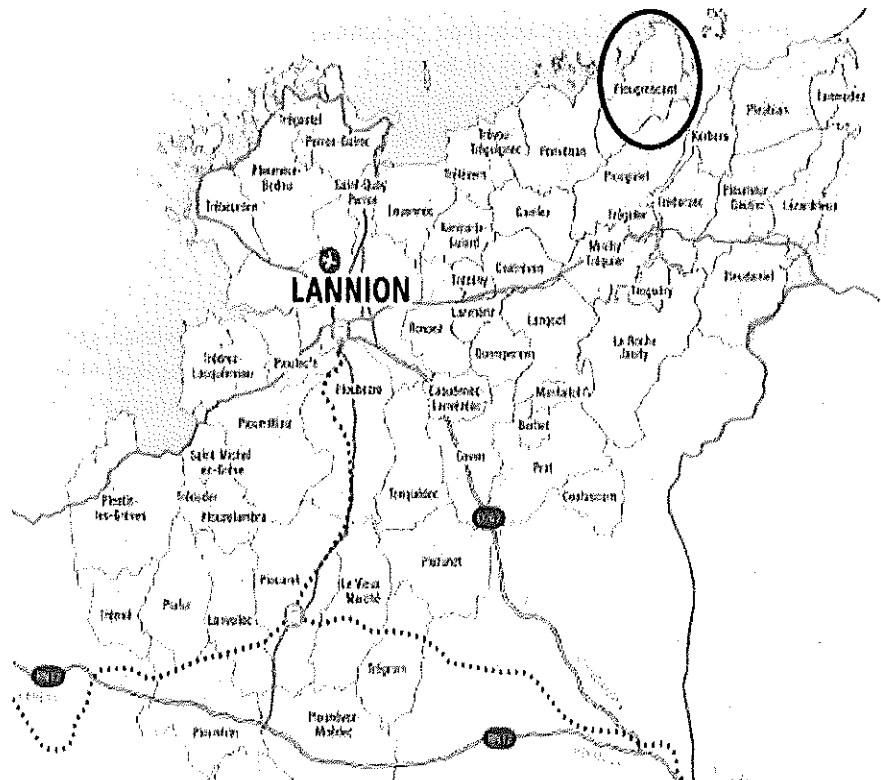
Comme dans nombre de communes littorales et rurales, Plougrescant porte la trace d'une urbanisation diffuse. Celle-ci est principalement notable en partie nord de son territoire.

Au cours du 19<sup>e</sup> siècle, Plougrescant a connu un développement touristique notable, qui a favorisé les constructions le long du littoral.

La commune accueille actuellement 1 250 habitants.

La population « non permanente » est estimée à 5000 personnes en pic estival.

Plougrescant fait partie de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté qui regroupe 57 communes, qui compte 118 000 habitants et qui est compétente en matière de PLU depuis 2017.



## 2- CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet de PLU est soumis à enquête publique conformément aux articles L132-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par le conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté. Il deviendra alors opposable aux tiers.

Les documents supra-communaux dont les enjeux et/ou exigences s'imposent au projet sont :

- Le programme local de l'Habitat (PLHi) de Lannion Trégor Communauté
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Le plan climat-énergie territorial (PCET)
- Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du Trégor-Goëlo

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor en cours de validité a intégré la commune de Plougrescant après sa date d'approbation. De ce fait, la commune est aujourd'hui classée « en zone blanche » et aucune disposition du SCoT actuel ne s'impose à la commune. Un nouveau projet de SCoT a été arrêté en mars 2019. Il sera mis en enquête publique en septembre/octobre 2019 avant son approbation.

Au titre de la réglementation de l'urbanisme, Plougrescant relève depuis mars 2017 du Règlement National d'Urbanisme, son précédent POS, datant de 2000, étant devenu caduc.

### 3- LE PROJET DE PLU

Le projet affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs...).

Dans cette optique, le projet s'attache à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent les impacts environnementaux liés au développement urbain par une gestion économe et qualitative de l'espace. Malgré tout, il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées. Les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

#### Historique de l'élaboration du PLU

La commune de Plougrescant a lancé la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 6 février 2015. Le débat sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'arrêt d'un premier projet ont eu lieu en 2016. Lannion Trégor Communauté est devenue compétente en matière de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en 2017 et a pris en charge la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de la commune. En raison de l'avis réservé de la part de Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que de l'avis émis par l'Autorité Environnementale, des adaptations au projet initial ont été apportées, nécessitant une réécriture du PADD, un nouveau débat sur celui-ci et l'arrêt d'un nouveau projet.

La tenue du débat sur le PADD au sein du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté a eu lieu le 3 avril 2018. Le projet de PLU a été ensuite approuvé par le conseil municipal de Plougrescant le 16 novembre 2018, puis arrêté en conseil communautaire le 11 décembre 2018.

#### Les principaux éléments du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

##### *a/ qualité du cadre de vie*

Plougrescant possède de nombreux atouts, au regard de la diversité des paysages, des milieux littoraux et naturels. La commune bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. Elle compte de nombreux espaces protégés (zones humides, réseau hydrographique, sites inscrits ou classés...) et est également concernée par de zones de protection réglementaire d'intérêt européen (zone Natura 2000 « Tregor Goelo »).

Sur la période 2003/2012, 15,25 ha ont été urbanisés, dont 12,11 ha de terres agricoles.

Sur la période 1977/2000 150,2 ha ont été urbanisés, et les espaces agricoles ont régressé de 167,4 ha.

##### *b/ la démographie*

Alors que le contexte territorial est globalement attractif, la commune connaît une baisse démographique continue depuis plusieurs décennies. Le constat est également fait d'une population vieillissante, avec une baisse notable de la part de personnes – de 45 ans, et une augmentation des retraités.

En conséquence, le nombre d'élèves scolarisés sur la commune est en chute (une seule école maternelle et primaire publique qui accueille aujourd'hui 70 élèves).

##### *c/ l'habitat*

Le parc de logement est caractérisé par des taux élevés de résidences individuelles, de propriétaires et de résidences secondaires. A contrario, l'offre locative en location annuelle est relativement faible.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Le point mort de la construction nécessaire de logements pour maintenir la population résidente à l'année est de 12 logements/an

Sur la période 2004/2014, le rythme de construction a été de 8,5 logements par an. Cette production s'est faite au bénéfice des résidences secondaires. En effet, sur la période 1999/2012, 28 nouvelles résidences secondaires ont été recensées et 134 nouvelles résidences secondaires

La part de résidences secondaires dans le parc de logement est passée de 45 % en 2012 à 46 % en 2014

*d/ activités économiques*

La commune présente des terres agricoles de bonne qualité, notamment dans la partie Sud de son territoire et compte encore plusieurs exploitations agricoles. Elle compte également plusieurs entreprises conchyliques.

Le tourisme est un levier important de l'économie locale. Le maintien et la confortation des commerces locaux sont des enjeux importants en terme d'attractivité de la commune tout au long de l'année.

*e/ déplacements*

La commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle, correspondant à un mode d'habitat diffus et au positionnement de la commune à l'écart des pôles d'emplois du secteur.

**Les principales évolutions :**

Ancien POS :

Zones U : 157,7 ha soit 9,8 % du territoire  
 Zones Na (à urbaniser) : 31,1 ha soit 2 %  
 Zones N : 673,9 ha soit 43,3 %  
 Zones A : 697,3 ha soit 44,9 %

Nouveau PLU :

Zones U : 57 ha soit 3,5 %  
 Zones AU : 6,5 ha soit 0,42 %  
 Zones N : 650 ha soit 40 %  
 Zones A : 905 ha soit 56 %

Objectifs production logement dans le PLU :

70 % en résidences principales contre 15 % observées entre 1999/2012

Rythme de construction de logement ralenti 7/an au lieu de 8,5 sur la période 2001/2014

105 nouveaux logements en 15 ans à venir

Scénario « au fil de l'eau » (2001-2014)	Projet de PLU
<b>Démographie :</b> 1 176 habitants en 2030	<b>Démographie :</b> 1 300 habitants en 2030
Logements construits : 120 logements Dont 32 dans le bourg et 88 hors du bourg Dont 15 % de résidences principales	Logements construits : 106 logements Dont 105 dans le bourg et 1 changement de destination dans le milieu rural Dont 70,34 de résidences principales
Hectares consommés par l'habitat : Environ 21,5 hectares	Hectares consommés par l'habitat : Environ 5,5 hectares
Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 7 logements par hectare	Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 15 logements par hectare

■ Comparaison du scénario « au fil de l'eau » et du scénario retenu

#### 4- ARRETE PREFECTORAL DU 2 MAI 2019 RELATIF A L'URBANISATION DES FRANGES URBAINES

Cet arrêté est relatif à la dérogation demandée par Lannion Trégor Communauté en application de l'article L425.5 du code de l'urbanisme, après avis de la CDPENAF en vue de permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser situées en franges urbaines et classées jusque là en zone N ou A.

La dérogation est acceptée pour les secteurs suivants :

##### Les zones urbaines (U) :

- Secteur C (0,5 hectare (ha)) : situé au nord-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteur F (0,45 ha) : situé au sud-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteurs A (2 730 mètres carrés (m²)) : situé au nord-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteur B (990 m²) : situé au nord-est et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- Secteur D (1 990 m²) : situé au sud-ouest et en continuité directe de l'enveloppe urbaine
- La zone U (0,2 ha) : située au sud, le long de l'entrée de ville principale

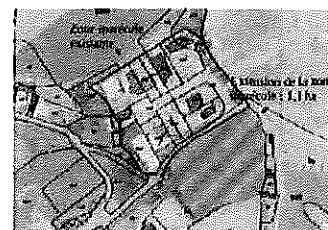
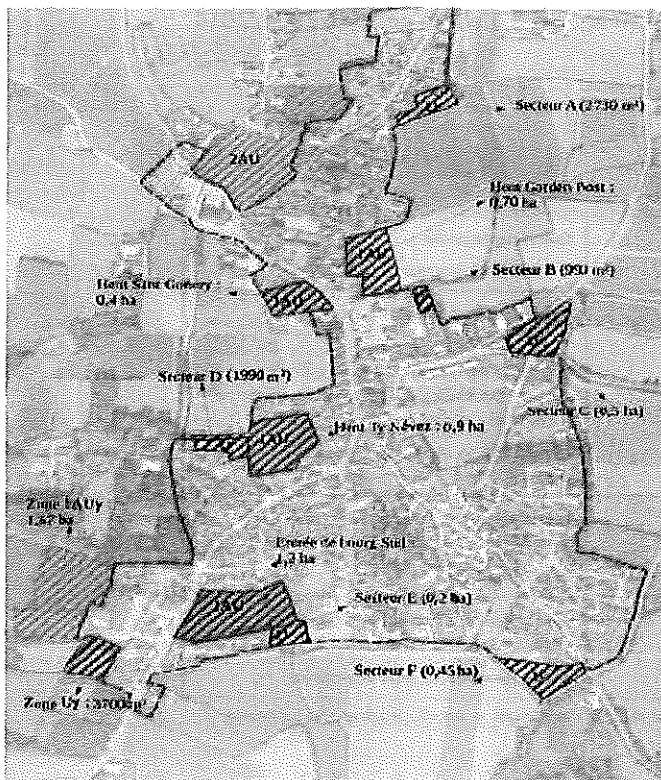
##### Les zones à urbaniser (AU) :

- Le secteur Hent Sant Gwery (0,4 ha) : situé en continuité du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque) et en bordure de voie
- Le secteur Hent Garden Post (0,70 ha) : situé en continuité du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque) et en bordure de voie
- Le secteur Hent Ty Névez (0,9 ha) : situé à proximité immédiate du bourg, à environ 100 mètres de la chapelle Saint-Gwery
- L'entrée du bourg Sud (1,2 ha) : situé le long de l'entrée de ville principale

##### Les zones d'activités :

- La zone I AUy (1,57 ha) et la zone Uy (3 700 m²) sont situées au sud de l'enveloppe urbaine, dans la continuité de la zone d'activités existante.
- La zone marécole (1,1 ha) est située à Bag Ar vilin, à l'est du bourg.

PLU de PLOUGRESCANT





## 5- LES AVIS DES P.P.A.

### ➤ AVIS INAO DU 27 MARS 2019

Pas de remarques à formuler dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées. L'organisme souligne toutefois que la commune de Plougrescant compte 17 opérateurs identifiés en production AOP « Coco de Paimpol ».

### ➤ AVIS CCI COTES D'ARMOR DU 27 MARS 2019

Pas d'avis formulé mais suggestions ciblées sur le secteur Castel Mer en zone Nt : le règlement ne permet pas une réhabilitation de ce site. Proposition d'y permettre l'implantation d'activités touristiques, commerciales et hôtelières.

### ➤ AVIS REGION BRETAGNE DU 16 MAI 2019

Courrier type relatif au projet Breizh Cop.

### ➤ AVIS CDPENAF DU 11 AVRIL 2019 SUR STECAL

Avis favorable à la délimitation des STECAL suivants : Nep- station d'épuration, Nt-Castel Meur, Nt –camping du gouffre, Nt- camping de Pors Hir, Nt – camping de Beg Ar Vilin, sous réserve de l'application de la loi Littoral.

### ➤ AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURES DES COTES D'ARMOR DU 2 AVRIL 2019

Pas d'avis formulé mais demande de modification du règlement de la zone A, pour permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles au sein du périmètre d'exploitation y compris dans les espaces proches du rivage, et pour donner plus de souplesse à l'implantation des logements de fonction. Il est également demandé de mieux prendre en compte les évolutions introduites par la loi ELAN, notamment dans son article 43.

### ➤ AVIS CDPENAF DU 7 MARS 2019 SUR PROJET PLU

Avis favorable ciblé sur les dispositions encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle.

Avis favorable ciblé sur la délimitation de la zone AUc (Hent Garden Post) ainsi que sur la délimitation du STECAL « Beg Ar Vilin » classé en zone Am et sur la demande de dérogation associée.

### ➤ AVIS SAGE ARGOUAT REGOR GOELO DU 13 FEVRIER 2019

Pas d'avis formulé, mais plusieurs remarques :

- . la compatibilité du PLU avec plusieurs dispositions du SAGE est insuffisamment étayée, notamment quant à les dispositions 64 et 65 (ressource en eau), 18 (assainissement collectif EU), 21 (assainissement non collectif) ;
- . OAP « entrée de bourg sud » : le règlement graphique affiche une superposition de la zone constructible et de la zone humide. Les zones humides doivent être sorties des zones urbanisables ou à urbaniser.

### ➤ AVIS GLOBAL DES SERVICES DE L'ETAT DU 12 MARS 2019, dont note technique de la DDTM :

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations :

- . les dispositions de l'article N2-5 sur le camping de Beg Ar Vilin, situé dans la bande des 100m, ne respectent pas la loi littoral ;
- . fragilité juridique du projet d'extension de la zone marécrole situé en ZNIEFF et site inscrit ;
- . revoir les principes d'organisation des réseaux viaires dans les OAP Hent Ty Nevez, Garden Post et Hent Sant Gonery. Y mentionner la proximité avec les monuments historiques et sites inscrits ;
- . OAP secteur Sud : retravailler l'organisation urbaine pour mieux marquer cette entrée de bourg ;
- . le bâti patrimonial de la commune n'est pas identifié. Les dispositions réglementaires auraient pu être complétées pour encadrer leur réhabilitation ou restauration ;
- . les zones Nep et Nt devraient être classées en STECAL ;


Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

- . le repérage graphique et le règlement doivent être complétés concernant les sites archéologiques et les zones humides ;
- .Le règlement pourrait être complété concernant la protection des cours d'eau ;
- . Le schéma directeur des eaux pluviales, datant de 1995 n'a pas été réactualisé. Les exutoires et emplacements réservés pour les ouvrages de gestion des EP ne sont pas représentés sur le plan. Le règlement pourrait également être complété ;
- . Il n'y a pas de schéma directeur d'assainissement EU sur la commune. Le dossier ne dit rien sur les non conformités constatées. De ce fait, le projet de PLU ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. En conséquence toute nouvelle urbanisation sera conditionnée à la mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des EU. Par ailleurs, les dispositions des articles 4 dans plusieurs zones devront être modifiées pour entrer en conformité avec la disposition 20 du SAGE. Un emplacement réservé en prévision des travaux à venir sur la STEP pourrait être nécessaire ;
- . le règlement pourrait être complété concernant les risques sismiques et l'exposition au radon ;
- . Des mises à jour ou précisions doivent être apportées concernant les servitudes AC2 (classement des estuaires de Trieux et du Jaudy), EL8 (amer de Plougrescant) et T7(servitudes aéronautiques).

➤ **AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 22 DU 2 AVRIL 2019 :**

Avis favorable avec demandes de prise en compte de plusieurs remarques :

- . modifier la rédaction des articles 2, 3 et 11 du règlement littéral et des OAP Bourg Sud, Hent Ty Nevez, Garden Post et Saint Gonery afin de mieux préciser les conditions d'accès à la voirie départementales, et les conditions des rejets pluviaux dans les fossés du réseau routier départemental ;
- . compléter le plan des zones de préemption des espaces Naturels sensibles ;
- . modifier la liste des parcelles classées en EBC (déclasser celles situées en zones humides, ou dans les zones de préemption au titre des ENS, ou encore dans les Espaces Naturels Remarquables identifiés par le département (liste des parcelles jointes à l'avis) ;
- . compléter l'inventaire de la flore d'intérêt patrimonial selon les repérages effectués par le Conservatoire Botanique National de Brest.

 **Le commissaire enquêteur prend acte de la prise en compte de tous ces avis et remarques et des propositions de prises en compte qu'a fait Lannion Trégor Communauté au travers du document intitulé « propositions de prise en compte des avis des personnes publiques associées », document qui a été joint au dossier d'enquête publique.**

**Je constate toutefois que les remarques exprimées par la DDTM concernant les Eaux Pluviales n'ont pas été relevées. Cette problématique est également évoquée dans l'une des observations émises par le public et dans mes questions et observation à cette occasion (cf. obs n°1bis et tableau page 11). Je souhaiterais donc qu'un complément d'information soit apporté sur ce thème, sans doute par la commune puisqu'il me semble que LTC n'assume pas cette compétence.**

## **6- L'AVIS DE LA M.R.A.e.**

La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti. En conséquence, par courrier en date du 8 avril 2019, elle confirme n'avoir aucune observation à formuler.

## **7- L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Lannion Trégor Communauté a sollicité le Tribunal administratif de Rennes fin avril 2019 pour la désignation d'un commissaire enquêteur, lequel a été désigné le 10 mai 2019.

Par arrêté n°19/147 du 13 mai 2019, M. Le Président de Lannion Trégor communauté a fixé les conditions de déroulement de l'enquête, prévue du 11 juin au 12 juillet 2019, pour une durée de 32 jours.

Malheureusement le commissaire enquêteur désigné s'est blessé et a été empêché d'assurer le bon déroulement de cette enquête jusqu'à son terme.

Aussi l'enquête a-t-elle été suspendue le 9 juillet 2019 par le Tribunal Administratif de Rennes, et un nouveau commissaire enquêteur a été désigné à cette même date.

Par arrêté n°19/293 du 9 juillet 2019, M. Le Président de Lannion Trégor communauté a fixé les conditions de reprise de l'enquête, du 21 au 30 août 2019.

L'enquête publique a ainsi eu une durée de 38 jours, au cours de laquelle 6 permanences ont été tenues par l'un ou l'autre des commissaires enquêteurs désignés.

## **8- LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC**

L'enquête publique a permis de recevoir une quarantaine de personnes et de recueillir 28 observations du public. 7 d'entre elles ont été recueillies via l'adresse mail mise à disposition.

Au travers des différents thèmes abordés dans ces observations, on peut noter que 12 ont une portée générale et que 29 demandes de portée particulière ont été formulées.

### Sujets abordés dans les observations de portée générale :

- Règlement littéral
  - . zone A : pour mieux accompagner des formes nouvelles d'exploitation, et permettre d'autres implantations des logements
  - . clôtures plantées : limitation de hauteur
  - . panneaux photovoltaïques : modifications et précisions
- Extension de la zone marécote : périmètre, zone tampon par rapport aux propriétés riverains, gestion des eaux de ruissellement
- Retour de divers lieux en zone urbanisée
- Protection des sites naturels classés
- Le zonage eaux pluviales : mise à jour et rectification du projet
- Circulations douces / partage des usages en voiries
- Information sur PLU et enquête publique pour les non résidents

### Les demandes de portée particulière :

- Demandes de confirmation de la faisabilité d'un projet
- Demandes de modification de l'OAP Hent Ty Nevez
- Demandes de changement de zonage
- Demande de suppression d'une zone humide
- Demande de suppression d'un linéaire de haies classées
- Demande d'explication sur emplacement réservé n°4
- Demande de modification limite des espaces proches du rivage
- Demande de modification du tracé du sentier littoral ou du GR 34
- Demande de création d'une nouvelle voie d'accès


Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

### SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

OBS N°	objet	Secteur concerne	Demande de portée générale	Demande de portée particulière
1	OAP	Hent Ty Nevez		Modification de la destination des parcelles
1bis	ZONAGE EP	Kerevez	rectification du projet	
2	Sans lien avec l'enquête			
3	OAP	Hent Ty Nevez		Modification du périmètre
4	Zonage zone A	Pors Hir		Demande reclassement en Un2
5	Règlement zone A		modifications diverses dont logement	
6	Extension zone marécote		zone tampon + Inquiétude sur ruissellement EP	Demande nouvel accès aux propriétés voisines
7	Zonage zone A	Roudour Kerloquin Ralevy Keravel	retour en zone urbanisée	
8	Règlement zone Un2	Keraudren		Vérification faisabilité extension
9	Règlement zone NL	Anse de Pors Hir	Contestation boisement réalisé sur site classé	
	Tracé GR 34			Restauration ancien tracé
10	Information sur projet PLU et enquête publique		Regrettent qu'un courrier n'ait pas été adressé aux résidents secondaires	
11	Règlement zone A	Pen Ar Guer		Aménagement bâtiment annexe en logement
12	Règlement zone A	Pen Ar Guer		Rénovation bâtiment annexe
13	Articles du règlement sur les clôtures		Hauteur max des haies = 2m	
14	Zone humide	Kernevez		Demande suppression
	Zonage zone N	Kernevez		Demande reclassement en A
	ER n°4	Crec'h Gouenou		demande modification emprise
	Circulations douces / partage des usages en voiries			
15	Articles du règlement sur panneaux photovoltaïques		Modifications et précisions	
	Plan de zonage	Crec'h Lor Hent Castel		Confirmation suppression cône de vue
16	Règlement zone Un2	Run ar Foën		Faisabilité projet surélévation
17	Plan de zonage/ limite espaces proches du rivage	Kercadiou		Déplacement limite vers le Nord
	Règlement zone A			Faisabilité du projet extension + silos

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

OBS N°	objet	Secteur concerne	Demande de portée générale	Demande de portée particulière
18	Zone maréicole	Souhait extension plus importante+ zone tampon	Demande nouvel accès aux propriétés voisines	
19	Plan et règlement zone N et NL	Hent Poul Spiro		Reclassement en N au lieu NL Faisabilité projet abri de jardin
20	Plan et règlement zone A et N	Kericu		Faisabilité projet changement de bardage sur bâtiment tôle à usage de logement
21	Plan de zonage/sentier littoral	Crec'h Run		Demande explication sur modification du tracé
22	Plan de zonage/haies protégées	Penpont		Demande confirmation
	Information sur projet PLU et enquête publique		Regrettent qu'un courrier n'ait pas été adressé aux résidents secondaires	
23	Plan de zonage/haies protégées	Pors Squaff		Demande modification linéaire
	Plan de zonage NL			Demande changement de zonage pour réaliser extension logement
24	Plan de zonage zones U		Regrette que les possibilités de construction en dent creuse soient réservées au bourg et à Pors Hir	
25	Compléments d'informations en lien avec obs n°17			
26				
27				

 On trouvera ci après les tableaux exposants plus en détail chacune des observations recueillies, sur lesquelles il est proposé au porteur du projet d'y apporter commentaires ou avis, au travers de son mémoire en réponse.  
 Ce tableau porte en dernière colonne des observations ou questions du commissaire enquêteur, sur lesquelles il est donc souhaité un complément d'information ou des éléments de réponse de la part du porteur du projet.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

### Tableau détaillé des observations recueillies

**Nota :** les passages entre guillemets reproduisent les termes employés dans les observations

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°1 11/06/ 2019	M.Mme BOULARD L.	Demandent la rectification de l'erreur matérielle qui a classé ces parcelles en secteurs non bâtis pour les reclasser en 1AU, conformément aux discussions menées avec la commune lors de l'échange de parcelles, et compte tenu de la dérogation obtenue du préfet en mai 2019.  Observation manuscrite au registre + courrier remis en main propre au CE avec copie de l'arrêté préfectoral du 2 mai 2019 en pièce jointe	AB 441,442 et 444 (secteur Hent sant Gonery)	Modification plan de zonage et /ou présentation OAP secteur Hent ty Nevez	Erreur matérielle sur les 3 parcelles ?
Obs n°1bis 12/06/ 2019	M. LE KER	Demande la suppression du POINT 4.5.6. du dossier de zonage EP, relatif à la zone AH sise dans le hameau de Kernevez.  Document déposé en mairie et joint au registre d'enquête, comprenant une copie du chapitre 5.7 du zonage d'assainissement EP (annexe au PLU dans le dossier d'enquête)	Hameau de Kernevez	zonage eaux pluviales	Au-delà de cette observation l'ensemble des documents relatifs au zonage EP et à son programme d'action ne nécessitent-ils pas une mise à jour pour intégrer les modifications apportées au projet de PLU depuis la date d'établissement de ces documents (qui sont datés de 2016)

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°2 12/06/ 2019	M. JULOU J.	Concerne le déplacement de la pharmacie, et la succession des médecins sur la commune  Annotation manuscrite au registre, et courrier déposé en mairie joint au dossier d'enquête			Sujet hors enquête. L'auteur semble s'être trompé de registre d'enquête (enquête à venir sur un déclassement de voirie afin de permettre le déplacement de la pharmacie).
Obs n° 3 14/06/ 2019	M. GREGOIRE JM.	Demande le retrait de ces parcelles du périmètre de l'OAP  Observation inscrite au registre accompagnée de pièces jointes (échanges de mails de décembre 2018 avec les services de LTC, extrait cadastral et extrait de la présentation de l'OAP issu du dossier d'enquête)	AB 197, ainsi que les 390 ET 389	OAP secteur Hent ty Nevez / plan de zonage	erreur matérielle sur toutes ces parcelles ? reclassement en Ua ?
Obs n°4 19/06/ 2019	M. Mme ANTVELINK J.	Parcelle(son jardin) classée partiellement en A, demande reclassement en Uy ou Ud (dénomination de l'ancien POS) en argumentant sur la cohérence du tracé avec les parcelles voisines(1617,1656,2350,1665). Relève par ailleurs un pb d'accessibilité à cette portion de parcelle.  Observation inscrite au registre et courrier daté du 15/06 remis en main propre au CE	parcelle 1642 (2 pors Hiv)	Plan de zonage	reclassement en Un2 au lieu de A ?
Obs n°5 19/06/ 2019	M. GAUTIER S.	Considère que le règlement ne permet pas la construction neuve d'exploitation agricole, notamment en ce qui concerne les formes nouvelle d'agriculture de proximité, et la diversification des activités agricoles, (petit projet, vente directe, habitat léger...) Concernant le logement de fonction, il lui semble aberrant d'imposer la mitoyenneté avec les bâtiments agricoles. Il note que la chambre d'agriculture reprend des remarques semblables dans son avis, sur ces deux points.  Observation inscrite au registre		Règlement zone A	Il semble que le projet de SCOT envisage d'assouplir certaines de ces dispositions. Modif. à venir ? selon quel calendrier ?

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°6 29/06/ 2019	Mme EECKHOUT N. Mme RENAUD F.	Le terrain agricole qui jouxte leurs propriétés est prévu à vocation économique pour l'extension de la zone d'activités liées à la mer. Elles craignent des nuisances sonores et esthétiques, et que l'imperméabilisation de ces terrains n'aggrave les pb d'écoulement des eaux. Elles auraient préféré, et demandent qu'il soit prévu une bande d'au moins 10 m de large pour isoler leurs propriétés de ces activités, bande qui auraient également pu permettre de créer un nouvel accès par l'arrière de leurs parcelles, le chemin actuel étant régulièrement rendu impraticable par les marées.  Observation inscrite au registre	24 et 26 Hent Beg Villn	Plan de zonage  Règlement zone/zonage EP	Statut du chemin actuel ? identifié en risque submersion marine ?
Obs n°7 27/06/ 2019	M.Mme VILLARD A.	Demande modification de zonage de parcelles classées en A pour les reclasser en zone urbanisée, en argumentant par rapport aux lois ALUR et littorale, dans le respect du SCOT actuel et du SCOT futur, en argumentant sur le nombre de constructions et la densité significative de ces hameaux et villages Le classement de ces hameaux en zone A a comme défaut principal de rendre inconstructibles pour l'habitat plusieurs parcelles, d'interdire la création d'annexe non accolées au bâti existant, et de limiter les extensions des bâtiments existants. Les auteurs citent en exemple les PLU de Penvenan et de Trébeurden  Annotation manuscrite au registre, et courrier déposé en mairie joint au dossier d'enquête, comprenant dossier argumenté de 6 pages	Roudour-Kerloquin Ralevy Keravel	Plan de zonage (reclassement en Un), règlement zone A	
Obs n°8 29/06/ 2019	Ms.ALLAIN G. et P.	Leur habitation fait moins de 100 m². « j'ai noté pour la zone Un2 la possibilité d'extension de 40 m². »  Observation inscrite au registre	5 Keraudren route de Pors Hir Parcelles 1253 et 1254	Règlement littoral zone Un2 (vérification de la faisabilité du projet)	Parcelle 1254 non identifiée



Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°9 5/07/2019	M. LEBLANC H.	Un boisement non autorisé (au regard des articles L341-10 et L341-14 du code de l'environnement) masque le panorama sur ce site classé. M. Leblanc suggère de détruire ce boisement pour remettre le site dans son état initial au moment d son classement, et de rouvrir l'ancien tracé du GR 34.  Observation inscrite au registre + dossier remis en main propre au CE, contenant 5 pages rédigées, un plan annoté et 3 photos	AB 1489 et 1490 Anse de Pors Hlr	Site classé/  règlement zone NL  tracé GR34	
Obs n°10 21/08/2019	M. ROCHE V./ Mme BIOT A.	Regrettent un défaut d'information concernant le projet de PLU et l'enquête publique pour les résidents secondaires. Estiment qu'un courrier aurait été bienvenu.  Observation inscrite au registre		Publicité de l'enquête/ concertation préalable...	
Obs n°11 21/08/2019	M. BROUDIC F.	Demande qu'un bâtiment lui appartenant puisse être aménagé en logement. Il s'interroge sur la nécessité d'un changement de destination.  Observation inscrite au registre, accompagnée d'un extrait cadastral et d'une photo remis en main propre au CE	12 pen ar guer (parcelle 2730)	Règlement zone A  ciblage du patrimoine pouvant changer de destination	Ce projet permettrait la création d'un deuxième logement sur cette parcelle. Le bâtiment en question a servi dans le passé de logement ouvrier. Cette circonstance pourrait elle être prise en compte ? Une division préalable de la parcelle serait elle utile ?

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°12 21/08/2019	M. ROBIC L'HORSET G.	Souhaite rénover 3 anciennes dépendances situées sur sa propriété, et savoir s'il pourrait bénéficier d'un droit d'extension.  Annotation au registre et note manuscrite remise en main propre au CE	10 ent Prat Ledan (parcelle 520 )	Règlement zone A	Changement de destination nécessaire ?  Autorisation à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ?
Obs n°13 Non datée	M. BENOIST L.	Souhaite que le règlement prévoit une hauteur maximum des haies, en visant plus particulièrement les clôtures arborées sur rues.  Observation inscrite au registre		Règlement sur clôtures	
Obs n°14 Reçue le 26/08/2019	M. LE KER A.	« 3 points à voir ou à revoir » ➤ Parcelle A1132 à Kernevez : demande de reclasser cette parcelle en A au lieu de N, et demande suppression marquage en zone humide ➤ ER n°4 à Crec'h Gouenou : souhaite retour à l'ancien tracé et demande explication sur la modification de l'emprise ➤ Observation plus générale sur un usage partagé des voies, pour sécurité des piétons et cycles, notamment sur les liaisons entre hameaux, camping, plages et le bourg. Cite en particulier la route de Castel Meur.  Mail du 25/08/2019- 19h31 agrafé au registre d'observation et comprenant 2 plans en pièces jointes	parcelle A1132 à Kernevez :  ER n°4 à Crec'h Gouenou	Règlement et zonage  Zonage  Rapport de présentation/ PADD	
Obs n°15 27/08/2019	M. RIVOALLAN M. et Mme QUERE P.	-«Nous avons noté la disparition du cône de vue imposé sur le PLU précédent » -souhaitent modifications et précisions sur les points réglementaires concernant les panneaux photovoltaïques  Observation inscrite au registre	15bis Crec'h Lorient Castel	Plan de zonage  Règlement	Localisation exacte à préciser ? disparition de ce cône de vue à confirmer ?

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°16 30/08/ 2019	M. NEDELEC J.	Faisabilité du projet : Aurait voulu surélever son garage accolé au bâtiment principal pour y créer de nouvelles chambres, qui seront desservies dans la continuité des pièces à l'étage de la maison, en vue de faire de cette maison agrandie sa résidence principale.  Observation inscrite au registre	2 run ar Foën	Plan de zonage/ zonage Nl (évolution vers A ?)	Le classement en zone Nl est –il justifié, notamment au vu des constructions voisines, plus au sud, qui semblent avoir bénéficié d'un «détourage».  Examiner aussi le cas de la construction voisine ?
Obs n°17 30/08/ 2019	M. GABILLAUD V.	Nouvel agriculteur : souhaite vérification faisabilité du projet suite a permis déposé en juillet 2019 (extension bâtiment agricole et implantation de silos) Plusieurs solutions possibles : -délivrance du permis sous RNU -délivrance dans le cadre du nouveau PLU, avec ou sans modification du règlement de la zone A, avec ou sans déplacement de la limite des espaces proches du rivage ? ... ou quelle autre solution ?  Observation inscrite au registre	740 et 741 1 kercadiou- hent pors hir	Plan de zonage  Règlement zone A  Espaces proches du rivage	Validité des différentes solutions possibles, incidences en termes de calendrier
Obs n°18 30/08/ 2019	Mme PRIGENT MT.	Souhaite extension plus importante de la zone marécrole, avec création d'une zone tampon et d'une nouvelle desserte des habitations voisines  Note manuscrite remise en main propre au CE + un plan	18 hent Roudour	Extension zone marécrole + zone tampon	Recoupe en partie obs n°6

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°19 30/08/ 2019	M. Mme LE GALL R.	Souhaite pouvoir construire un abri de jardin sur parcelle 293, de préférence en fond de parcelle et demande de reclassement de NL en N  Dossier remis en main propre au CE, contenant 10 pages (texte, plan et photo + copie précédente demande en 2016)	2 Corse, Hent Poul Spiro  Parcelles 294 et 293	Plan de zonage et règlement zone N	solution : accolement de cette dépendance sur le côté de la maison ?
Obs n°20 30/08/ 2019	M.Mme DRESCHER	Souhaite reclassement en zone A au lieu de N de ce hangar tôle qui est leur résidence principale, notamment dans la perspective de travaux à venir (pose d'un nouveau bardage)  Note manuscrite remise en main propre au CE	6bis Kericu	Plan de zonage	
Obs n°21 30/08/ 2019	M. GLERON JF.	Demande explication sur le tracé du sentier piéton sur sa parcelle  Mail reçu le 30/08/2019 à 13h36	A 954 Crec'h Run	Plan de zonage/tracé sentier littoral	
Obs n°22 30/08/ 2019	Mme de la Sauzay A.	-Confirmation haies protégées en bordure de leur parcelle - demande meilleure information des résidents secondaires  Mail reçu le 29/08/2019 à 15h35	Kerguezenec 21 penpont	Haies protégées  Publicité de l'enquête/ concertation préalable...	Recoupe en partie obs n°10  Localisation à vérifier
Obs n°23 30/08/ 2019	CGART M. de GUIBERT O.	Demande correction linéaire haie protégée et reclassement parcelle 194 sur autre zonage que NL pour créer extension logement  Mail reçu le 28/08/2019 à 11h07 (6 pages de pièces jointes : photos et plans)	A 194/195/198	Haies protégées  Plan de zonage	Reclassement à examiner en A ?

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Thèmes	Observations ou Questions du C.E.
Obs n°24 30/08/ 2019	M. FORCEVILLE R.	Regrette que la possibilité de construction en dent creuse soit réservée au bourg et à Pors Hir, alors que la commune a investi dans la création de réseaux (dont l'assainissement) dans de nombreux autres lieux  Observation inscrite au registre		Plan de zonage	
Obs n°25  Obs n°26  Obs n°27	M. GABILLAUD V.	Compléments d'informations en lien avec l'obs n° 17 : Présentation du projet, du permis de construire déposé, du projet d'assainissement individuel... Obs n°25 : mail reçu le 30/08/2019 à 15h32 + 3 pièces jointes Obs n°26 : mail reçu le 30/08/2019 à 15h33 + 3 pièces jointes Obs n°27 : mail reçu le 30/08/2019 à 15h41 + 2 pièces jointes			

## 9- AUTRES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**1/ point de détail :** il me semble qu'il y a une erreur matérielle dans la rédaction de l'article Un1, qui fait référence à un article Ui 2, qui n'existe pas à ma connaissance.

### **2/ activités commerciales :**

Le rapport de présentation expose un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales sur la commune. En page 79, ce périmètre est identifié à la zone Ua. Si l'intention est bien de réaffirmer la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, il me semble nécessaire de le préciser dans les documents correspondants (règlement zone 1Au et documents OAP).

Par ailleurs, je m'interroge sur les activités commerciales à destination de la clientèle touristique. Le point 3 de l'article U1 laisse suggérer que les activités de services, café, hôtels, restaurants,... ne sont pas contraintes de s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale. Pourtant, les conditions de présence de ces activités ne sont précisés dans le règlement d'aucune autre zone, sauf en zone 1Auy. Je me demande donc comment le maintien ou le développement des activités de restaurations dans les campings, et des quelques établissements hotels/restaurants éparpillés sur la commune, les possibilités de remise en exploitation du site Nt de Castel Meur sont autorisés et/ou encadrés.

### **3/ annexe Eaux pluviales :**

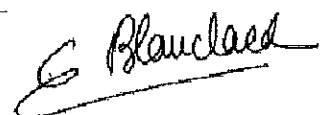
Le document présenté est à mon sens un document d'étape, réalisé pour le compte de la commune en 2016. Je crois comprendre qu'il s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un nouveau schéma directeur EP, et que la commune a gardé la compétence EP. Ce document n'a pas été réactualisé pour prendre en compte l'actuel projet de PLU établi par LTC, tandis qu'il ne me semble pas que les orientations d'aménagement présentées aient intégré cette étude (cf. par exemple l'OAP « entrée Bourg Sud » et les préconisations en page 16/17 de l'étude présentée dans l'annexe 5.7).

Il existe un schéma directeur des eaux pluviales datant de 1995. C'est à mon sens le seul document valide à ce jour.

En raison du partage de compétence entre LTC et la commune, je souhaiterais que les commentaires, informations ou éléments de réponse à venir sur ce thème viennent des deux collectivités.

Fait à Plévenon, le 7 septembre 2019

Le commissaire enquêteur

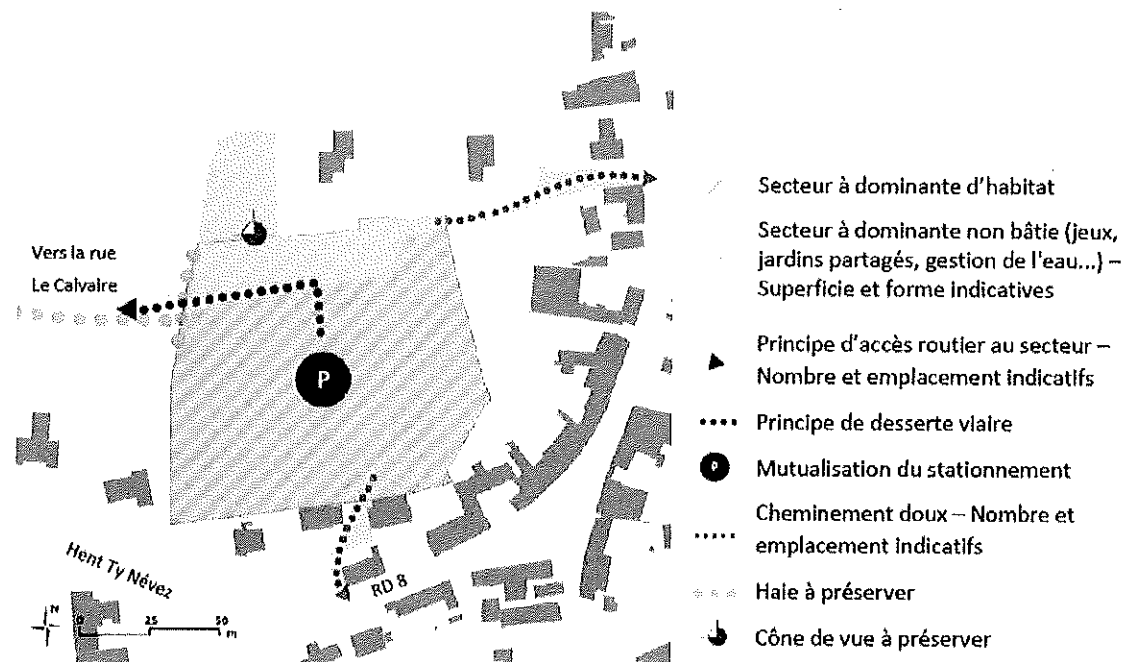
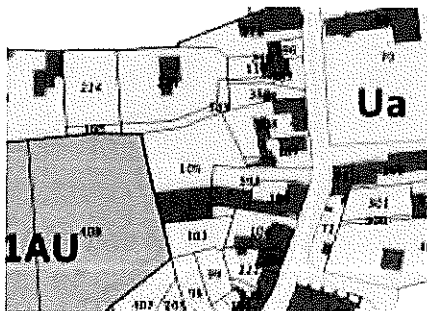
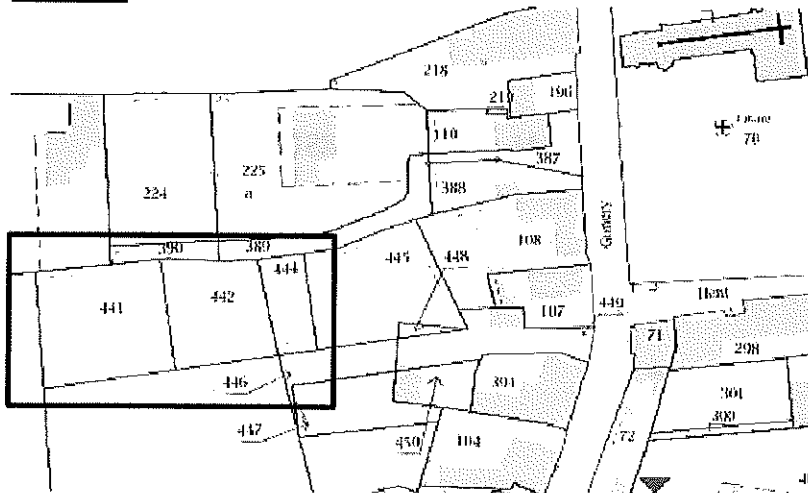


Catherine Blanchard

## **ANNEXE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

### **ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES EN LIEN AVEC LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC**

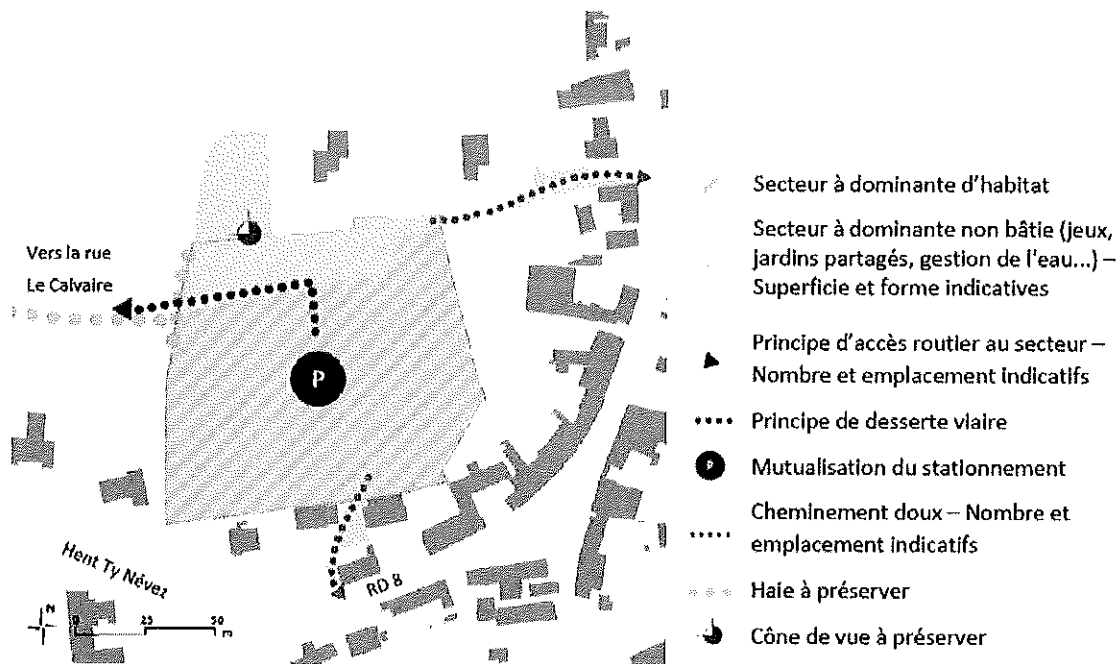
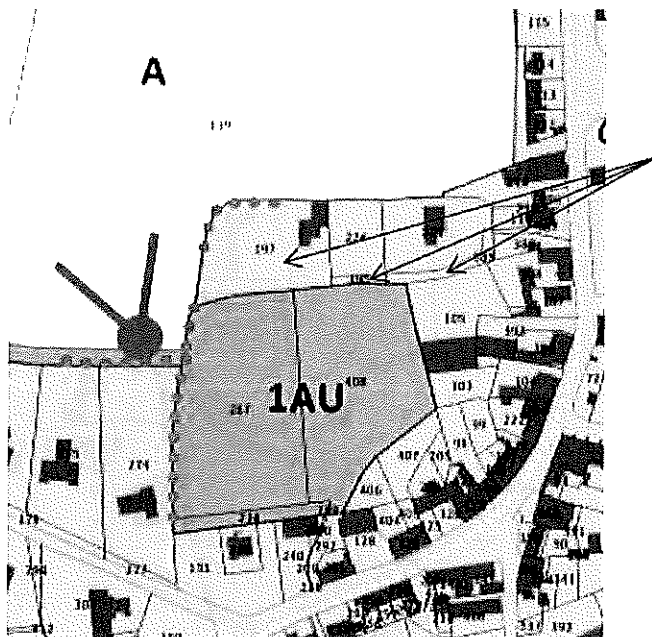
## Obs n°1



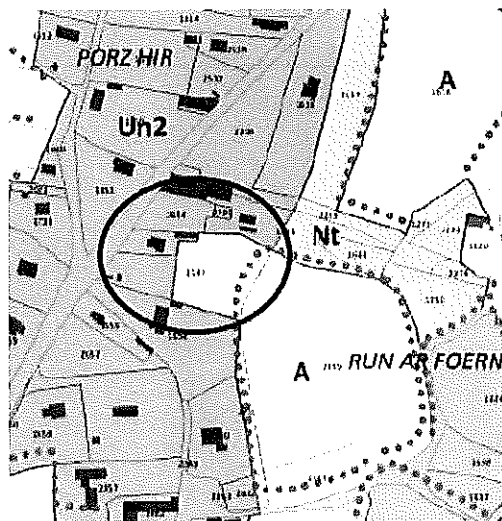




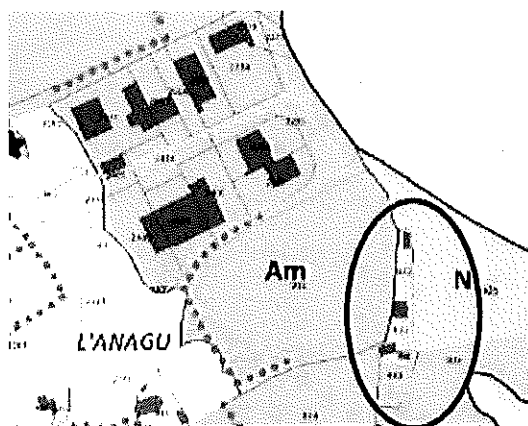
### Obs n°3



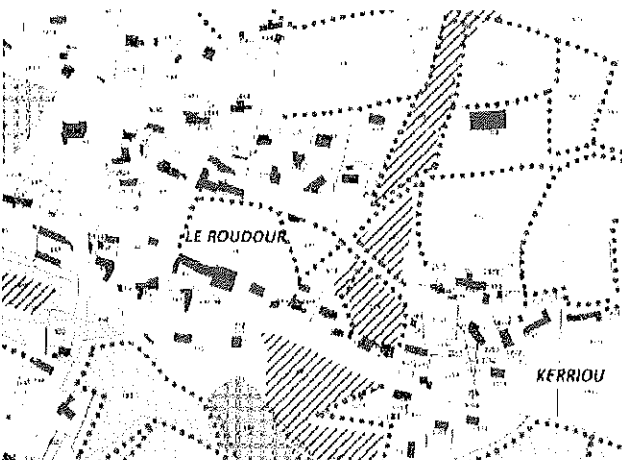
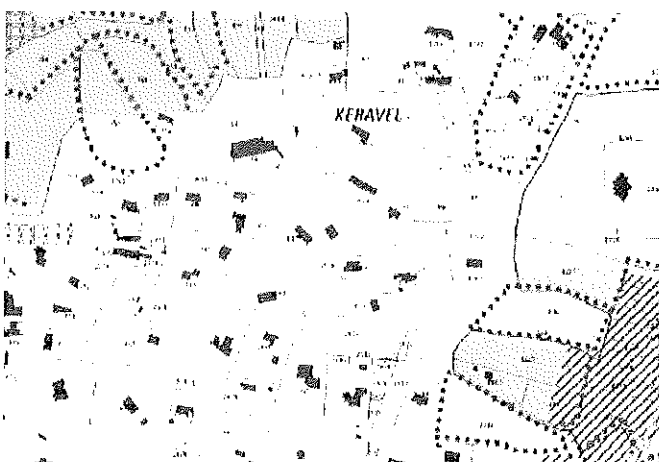
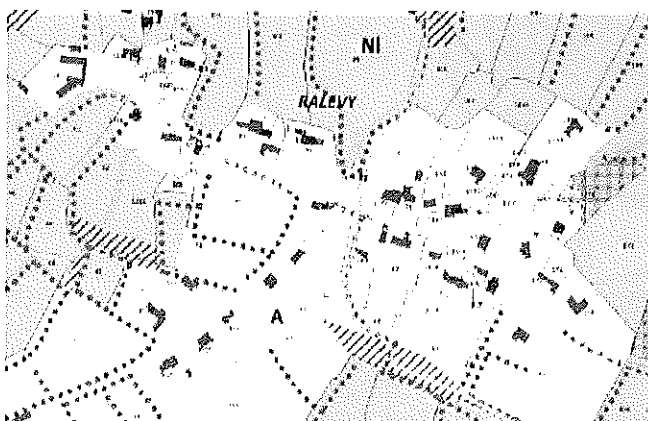
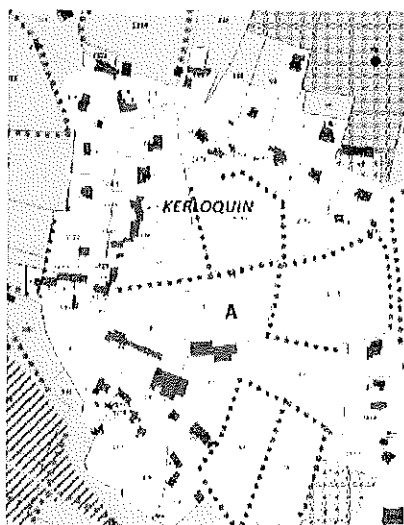
**Obs n°4 :**



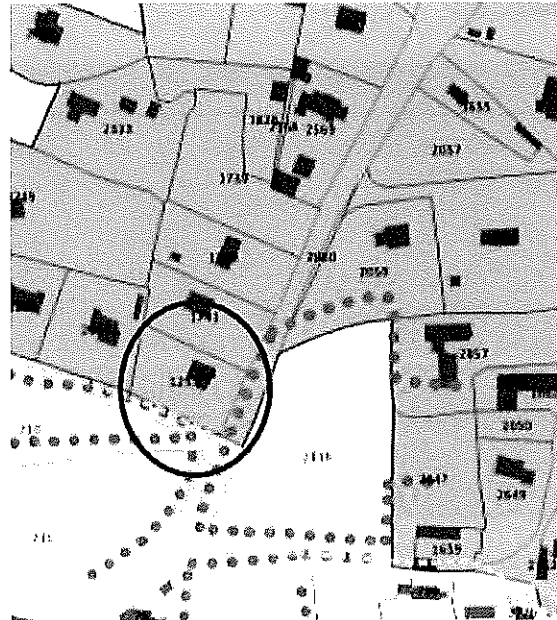
**OBS N° 6 :**



## **OBS N°7**

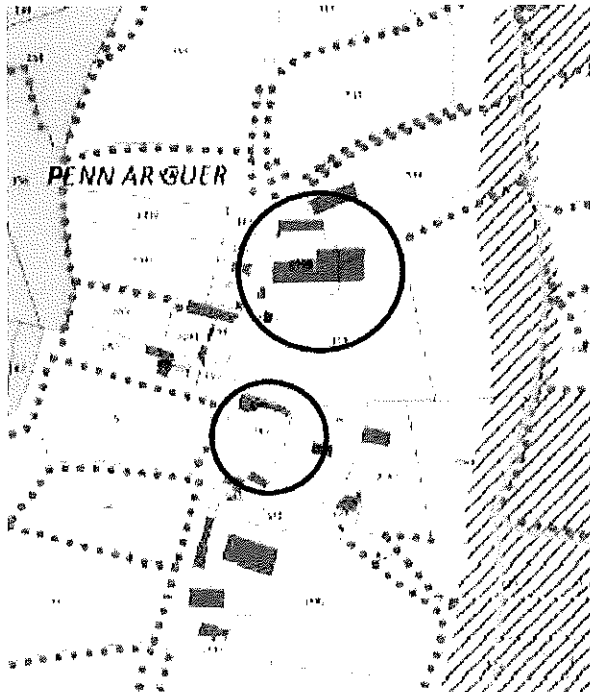


## OBS N°8

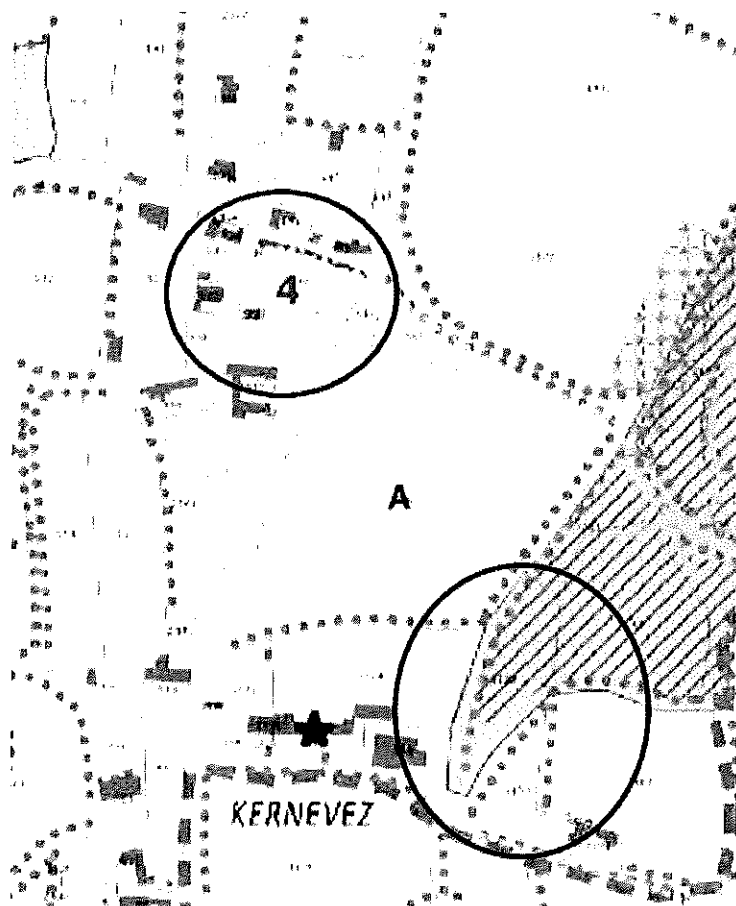




**Obs n°11 et 12 :**

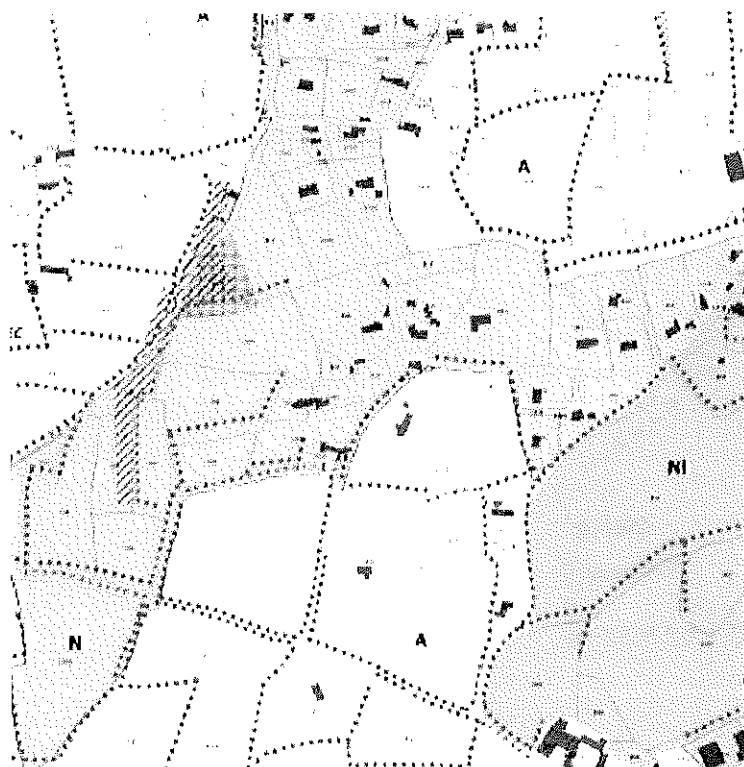


**Obs n°14 :**

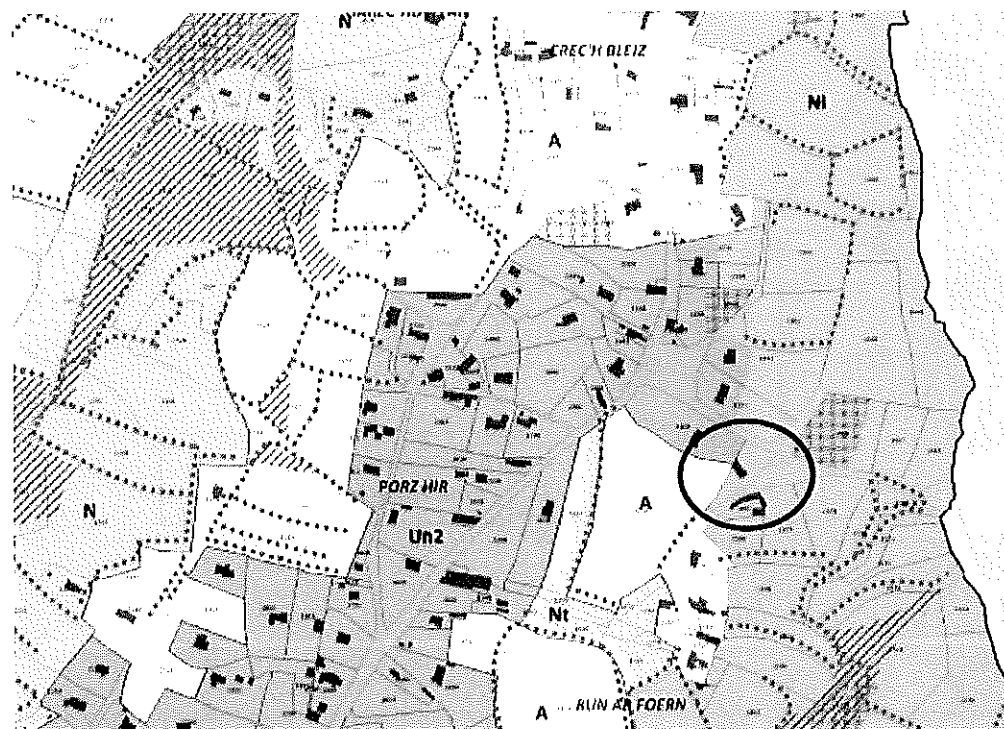




**Obs n°15 :**

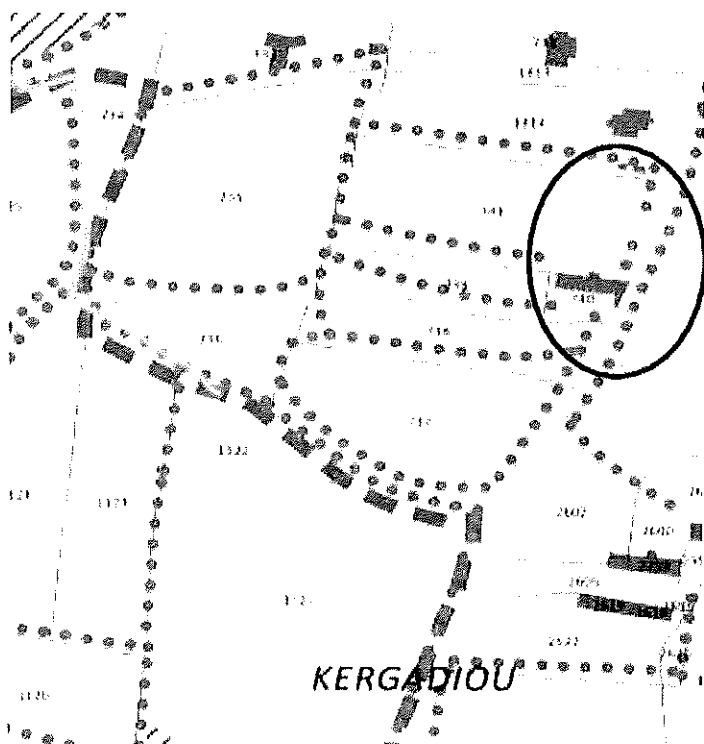


**Obs n°16 :**

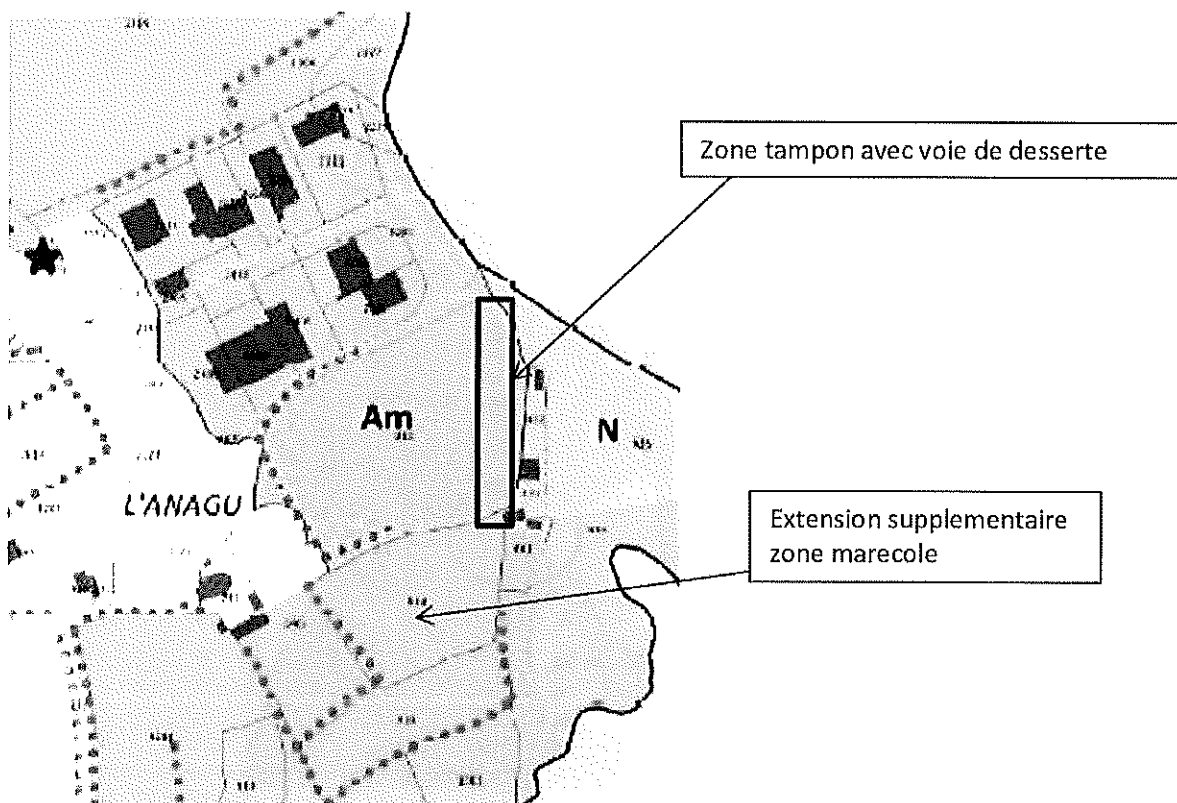


Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

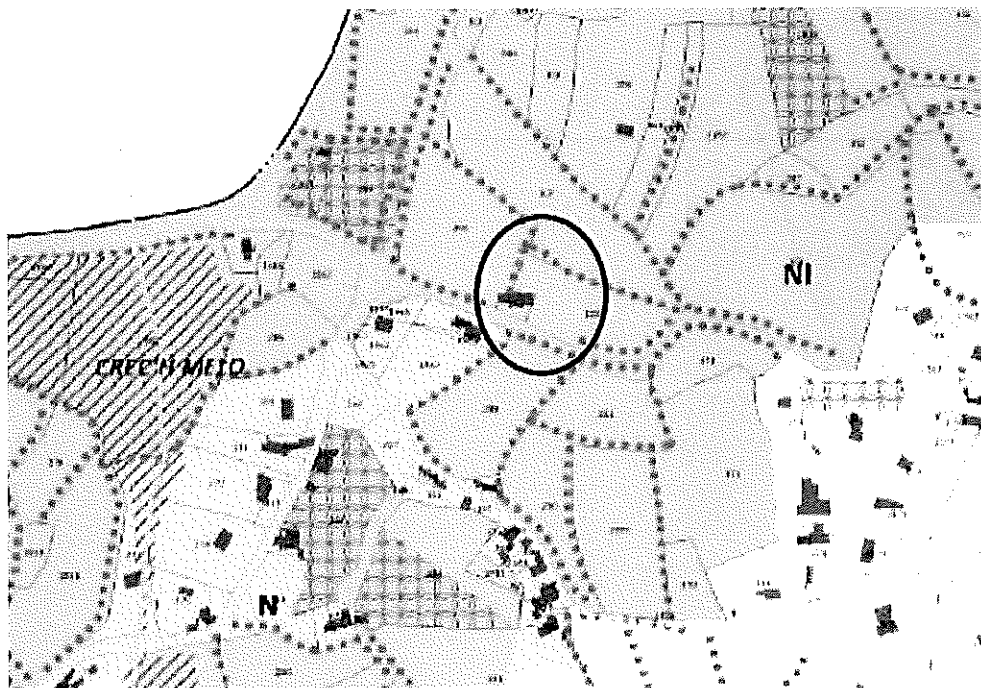
### Obs n° 17 :



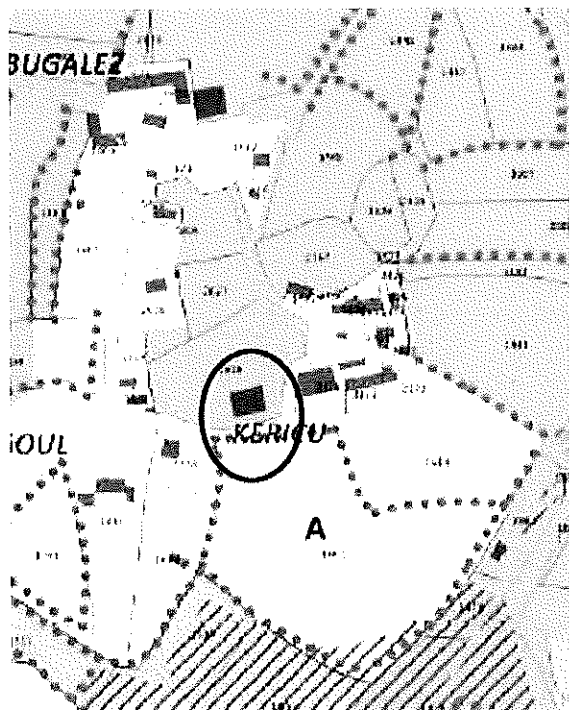
### Obs N°18



**Obs n°19 :**

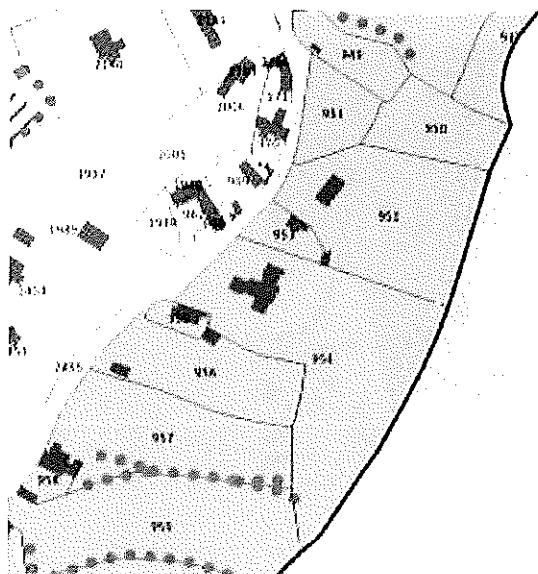


**Obs n°20 :**

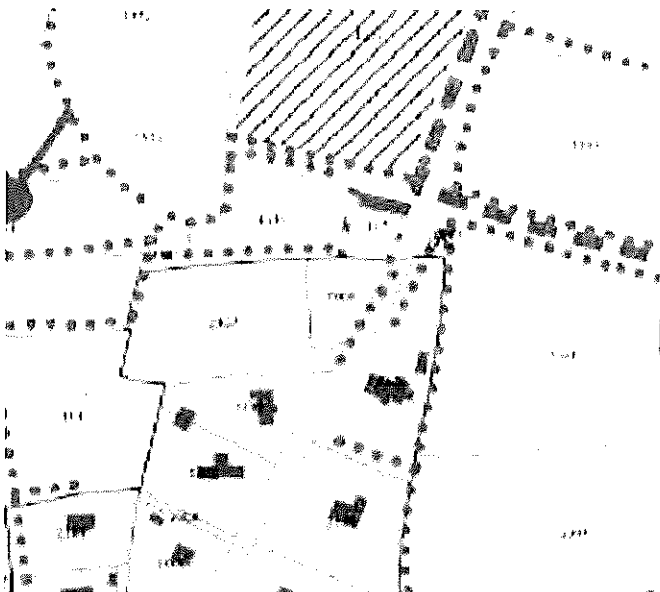


Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

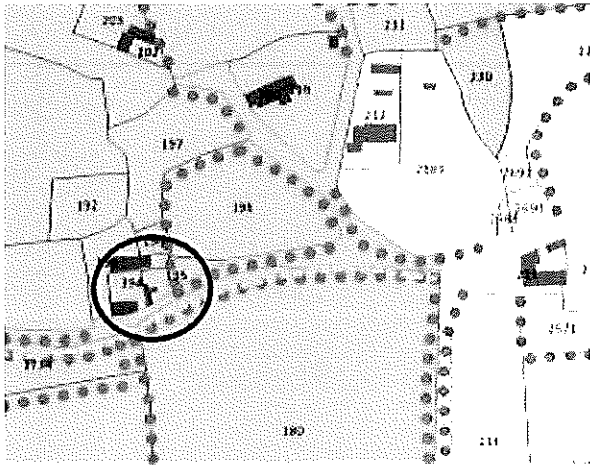
**Obs n°21 :**



**OBS N° 22 :**



**Obs n°23**



Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

---

**ANNEXE 2 :**

**PROPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE PAR LANNION TREGOR COMMUNAUTE  
DES AVIS DES P.P.A.**

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

PLOUGRESCANT – PLAN LOCAL D'URBANISME

PROPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis Préfet des côtes-d'Armor

Thèmes	Principales observations	Analyse et propositions de prise en compte des remarques dans le projet de PLU
Application de la loi littoral	1. Les dispositions de l'article N 2-5 autorisent « l'extension mesurée, l'aménagement, la réfection [...] de constructions existantes ». Ces dispositions ne sont pas applicables au camping de Beg Ar Vilin situé en espace non urbanisé de la bande des 100 mètres.	1. Le règlement prend d'ores et déjà en compte ce cas de figure : l'article N 1-2, qui s'applique à la zone N et donc au camping de Beg Ar Vilin rappelle que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...) ».
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	1. Il serait souhaitable d'envisager un boudage du réseau viaire sur les sites de « Hent Ty Hevez », « Gorden Post » et « Hent Sant Gonery ». 2. Il devrait être envisagé de travailler l'entrée du bourg par un front bâti à l'alignement sur voie sur le secteur « Entrée de bourg sud ».	1. Les OAP proposées affichaient un principe d'accès routier aux différents secteurs, dont le nom et l'emplacement sont indicatifs. Ainsi, elles ne font pas obstacle au principe d'un boudage du réseau viaire. Il est précisé que les OAP affichaient la nécessité de ne pas enclaver les quartiers pour les piétons. <u>Afin de prendre en compte cette remarque, un nouveau principe d'accès routier sera représenté sur le secteur Hent Ty Hevez (au niveau de l'accès du nouveau parking depuis la rue Hent Sant Gonery) et sur le secteur Hent Sant Gonery (au nord de la parcelle, le long de la rue Hent Sant Gonery).</u> 2. L'OAP proposée prévoit la création d'une placette en entrée de bourg. L'objectif est de constituer une « façade urbaine » qualifiée qui marque l'entrée de ville et d'éviter la création de pavillons non intégrés au tissu urbain ancien l'entourage. La création d'un front bâti à l'alignement permettrait également de répondre à cet objectif. Ainsi, il est proposé de prendre en compte la remarque <u>comme suit</u> : la légende « Secteur à dominante non bâtie (placette) – Superficie et forme indicatives » est remplacée par « Constitution d'une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d'un aménagement urbain prenant la forme d'une placette publique.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	1. Cinq secteurs non identifiés comme STECAL devront l'être : la zone Nep (station d'épuration) et les zones Nt (camping du Gouffre, camping de Pars Hir, camping de Beg Ar Villin, colonie de Castel Meur)	1. Une demande d'avis complémentaire a été adressée à la CDPENAF afin que ces cinq secteurs puissent être reclassés en tant que STECAL. Un avis favorable a été rendu par la CDPENAF le 11 avril 2019.
Sites archéologiques	1. Les sites archéologiques devront figurer dans le document graphique en faisant apparaître leur numéro d'identification. 2. Les dispositions applicables à l'archéologie (annexe 4 de l'avis) seront à intégrer dans le règlement du PLU	1. La remarque sera prise en compte. 2. La remarque sera prise en compte. Les dispositions seront rappelées dans le chapitre du règlement écrit intitulé « dispositions générales ».
Environnement	1. Le règlement littéral ne reprend pas les règles définies par la SAGE, notamment sur l'interdiction de destruction des zones humides dès le premier mètre carré. Il conviendra d'intégrer ces règles dans les dispositions générales du règlement. 2. Le règlement littéral devra préciser que la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée. 3. Toute nouvelle urbanisation sur la commune est conditionnée à la mise en conformité de collecte et de traitement des eaux usées. Le PLU ne présume pas l'échéancier de l'étude sur les eaux usées, aussi il ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. Le zonage d'assainissement n'est pas mis à jour. 4. Les articles U4, Uy4 et Un4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits (nouveaux bâtiments) ». 5. Les articles 1AU4, A4 et N4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits ». 6. Prévoir un emplacement réservé au niveau de la station d'épuration si la mairie n'est pas propriétaire des terrains.	1. L'avis du SAGE précise que « Les inventaires des cours d'eau et des zones humides ainsi que le recensement du linéaire bocager sont intégrés dans le document graphique et le règlement prévoit des mesures particulières pour assurer leur protection, comme le prévoient les dispositions 42, 52 et 57 ». 2. La remarque sera prise en compte. Il sera ajouté à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ». 3. Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. 4. La remarque sera prise en compte : le règlement sera modifié comme indiqué. 5. La remarque sera prise en compte : le règlement sera modifié comme indiqué. 6. La remarque sera prise en compte : un emplacement réservé sera créé (parcellaires cadastrés B 572 B 573 et B 574, superficie totale de 14 212 m²)
Risques et nuisances	1. Il conviendra d'ajouter des éléments dans le paragraphe « exposition au radon » du rapport de présentation.	1. La remarque sera prise en compte. 2. La remarque sera prise en compte.



Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

	2. Il conviendrait d'ajouter un paragraphe sur le risque sismique dans les dispositions générales du règlement dans le paragraphe « zones soumises à des risques naturels et technologiques »	
Servitudes d'utilité publique	1. La servitude AC2 relative au site classé devra être mise à jour (annexe 1 de l'avis) 2. La servitude E18 devra être intégrée dans le PLU (annexe 2 de l'avis) 3. L'arrêté du 25 juillet 1990 relatif à la servitude T7 devra être joint à la liste des servitudes dans le dossier d'annexe du PLU (annexe 3 de l'avis)	1. <u>La remarque sera prise en compte.</u> 2. <u>La remarque sera prise en compte.</u> 3. <u>La remarque sera prise en compte.</u>

Avis SAGE Argoat-Trégor-Gôelo		
Thèmes	Principales observations	Analyse et proposition de prise en compte des remarques dans le projet de PLU
Zones humides	3. Il est nécessaire de sortir les zones humides des zones urbanisables ou à urbaniser (zone IAU « Entrée de Bourg sud »)	1. La zone humide est représentée sur le plan de zonage et est inscrite en zone non constructible dans l'OAP correspondante. <u>Il semblerait intéressant de maintenir cette zone humide dans le secteur IAU car cela permet un aménagement d'ensemble cohérent valorisant la zone humide.</u> Au contraire, l'exclusion de la zone humide de la zone IAU et de l'OAP pourrait à terme entraîner sa fermeture et son « oubli ».
Comptabilité avec le SAGE	1. Disposition 65 : l'évaluation de la disponibilité de la ressource n'est pas envisagée, ni la capacité à répondre aux besoins en eau pour d'autres usages que l'eau potable (agriculture en particulier) 2. Disposition 64 : le PLU ne contient pas de préconisations visant les économies d'eau 3. Disposition 14 : l'adéquation entre l'acceptabilité du milieu récepteur et le projet de développement de la commune n'est pas abordée. Cela manque d'autant plus que la station est non conforme de manière récurrente. Le fonctionnement des 6 postes de relèvement du système devrait être abordé.	1. <u>Le tome 1 du rapport de présentation présente un état des lieux de l'eau potable sur le territoire (chapitre gestion des ressources). Le tome 2 indique que le scénario démographique retenu implique théoriquement une augmentation de la consommation en eau potable de 3,5 m³ par jour. Il est précisé que cette donnée est à considérer avec beaucoup de précaution puisque calculée sur la base d'estimations et de moyennes (impliquant une marge d'erreur). Il évalue le même exercice concernant la consommation d'eau potable par l'agriculture, ce qui est très difficile au regard des évolutions actuelles de cette profession. Cela reviendrait à afficher une donnée peu crédible et invérifiable.</u> 2. <u>Les préconisations générales des OAP (chapitre la gestion des eaux pluviales) report complétées par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales au niveau des bâtiments et des équipements publics existants et</u>

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

	4. Disposition Z1 : la capacité des terrains à recevoir un dispositif ANC sans rejet direct des eaux traitées au milieu superficiel dans les secteurs non desservis par l'AC, dans les zones à urbaniser, n'est pas étudiée : une étude de sol dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement permettrait d'identifier les secteurs les plus aptes à ce type de dispositif d'ANC.	en projet, notamment pour les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ; l'alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ; l'usages professionnels et industriels (à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable).  3 et 4. Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. La mise à jour du zonage d'assainissement sera prochainement réalisée.
--	--	--

Avis CCI des Côtes-d'Armor		
Thèmes	Principales observations	Analyse et proposition de prise en compte des remarques dans le projet de PLU
Secteur de Castel Mer, zonage Nt	1. Le classement en zone Nt du secteur de Castel Mer ne permet pas une réhabilitation de ce périmètre aujourd'hui en friche.  2. Il est suggéré d'autoriser sur ce site des activités touristiques telles que la restauration, l'hôtellerie et/ou le commerce détail en lien avec ces activités.	1. Le règlement autorise « l'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes ». <u>Le règlement, par la création d'une zone Nt sur ce secteur, préserve sa vocation touristique tout en lui assurant des possibilités d'évolution compatibles avec la loi littoral.</u>  2. Cette remarque nécessite d'autoriser un changement de destination des bâtiments existants. La collectivité souhaite prendre en compte cette possibilité. <u>Le règlement de la zone Nt sera modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier et les équipements touristiques (de type restaurants ou salons de thé) seront autorisés. Un sous-secteur sera créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Mer.</u>

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Avis Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor		
Thèmes	Principales observations	Analyse et proposition de prise en compte des remarques dans le projet de PLU
Zonage A	<p>1. Dans les espaces proches du rivage, les nouveaux bâtiments agricoles ne seraient possibles qu'en extension des villages existants. Il est conseillé la possibilité de construire de nouveaux bâtiments au sein des périmètres d'habitat.</p> <p>2. Le règlement ne prend pas en compte les évolutions introduites par la loi Elan</p> <p>3. Le logement de fonction n'est permis qu'accroché aux bâtiments agricoles. Il est souhaité plus de souplesse.</p>	<p>1. Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.</p> <p>2. Afin de prendre en compte l'évolution législative, le paragraphe n°3 de l'article A2 du règlement écrit sera modifié comme suit :</p> <p>« Sont autorisés à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas compromettre les vœux (périmètre de réciprocité) et la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ce logement doit être accolé au bâtiment nécessitant la présence permanente et avoir une surface de plancher intérieure ou égale à 150 m². Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente.</li> <li>• Ces constructions ou installations sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> <li>• Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. »</li> </ul> <p>3. Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'application de la loi littoral et notamment l'article L.321-II du Code de l'urbanisme.</p>

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Avis Département des côtes-d'Armor		
Thèmes	Principales observations	Analyse et proposition de prise en compte des remarques dans le projet de PLU
Le règlement	1. Pour l'ensemble des zones, il est demandé de compléter le règlement des articles 2, 3 et 11.	1. <u>La remarque sera prise en compte et le règlement complété en conséquence.</u>

Annexes	1. Les plans des zones de préemption des EMS est incomplet (cf. annexe de l'avis)	1. <u>La remarque sera prise en compte et les plans complétés en conséquence.</u>
Classement des EBC	1. Il est demandé de déclasser certaines parcelles classées en EBC.	1. Le classement EBC du projet de PLU a été soumis à la CNDPS. Le classement proposé est conforme à l'avis de la CNDPS et vise à reporter à l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme. <u>La demande du Département ne pourra ainsi pas être prise en compte.</u>
Rapport de présentation	1. Il est proposé de compléter le rapport de présentation par des informations complémentaires relatives aux repérages du Conservatoire Botanique National de Brest.	1. <u>Le tome 1 du rapport de présentation présente d'ores et déjà l'inventaire floristique du Conservatoire Botanique de Brest.</u>

**ANNEXE 3 :**

**MEMOIRE EN REPOSE DE LANNION TREGOR COMMUNAUTE**

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

PLOUGRESCANT – PLAN LOCAL D'URBANISME – ENQUÊTE PUBLIQUE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ			
Ce document constitue une synthèse et une première analyse des observations émises par le public lors de l'enquête publique. Il a pour objectif d'apporter au commissaire enquêteur un éclairage sur la prise en compte des observations. Ce document ne constitue toutefois pas une réponse définitive de la collectivité au public. Cette première analyse doit être approfondie sur certains points qui seront discutés en commission urbanisme.			

Proposition de prise en compte des observations formulées par le public			
Référence	Sens de l'observation	Observations ou question du Commissaire enquêteur	Eléments de réponse de la collectivité
Obs n°1 / M. Mme. BOULARD L.	Demandent la rectification de l'erreur matérielle qui a classé ces parcelles (AB 441, 442 et 444) en secteurs non bâtis pour les reclasser en 1AU, conformément aux discussions menées avec la commune lors de l'échange de parcelles, et compte tenu de la dérogation obtenue du préfet en mai 2019.	Erreur matérielle sur les 3 parcelles ?	La remarque sera prise en compte par la collectivité : l'OAP correspondante sera modifiée de manière à rendre ces trois parcelles constructibles (AB 441, 442 et 444).
Obs n°1 bis / M. LE KER	Demande la suppression du point 4.5.6. du dossier de zonage EP, relatif à la zone AH sise dans le hameau de Kernevez.	Au-delà de cette observation l'ensemble des documents relatifs au zonage EP et à son programme d'action ne nécessitent-ils pas une mise à jour pour intégrer les modifications apportées au projet de PLU depuis la date d'établissement	Une étude de zonage pluvial a été engagée parallèlement à l'élaboration du PLU. Cette étude a été annexée au document d'urbanisme. Elle prend en compte l'ensemble des zones à urbaniser du PLU et a permis de définir des dispositifs adaptés au traitement des eaux pluviales pour chacune de ces zones.  Comme indiqué dans l'avis des services de l'état, l'actualisation du schéma directeur d'assainissement des

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

		de ces documents (qui sont datés de 2016).	eaux pluviales est en cours de réflexion. De ce fait les services de l'Etat ont indiqué souhaiter que le règlement littéral précise que la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée. Cette remarque sera prise en compte : il sera ajouté à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ».  Concernant le point 4.5.6 de l'étude de zonage pluvial, celui-ci n'aura aucun effet puisque le secteur correspondant n'est pas constructible dans le projet de PLU.
Obs n°2 / M. JULOU J.	Concerne le déplacement de la pharmacie, et la succession des médecins sur la commune.	Sujet hors enquête. L'auteur semble s'être trompé de registre d'enquête (enquête à venir sur un déclassement de voirie afin de permettre le déplacement de la pharmacie).	Sujet hors enquête.
Obs n°3 / M. GREGOIRE JM.	Demande le retrait de ces parcelles du périmètre de l'OAP (AB 197, ainsi que les 390 ET 389)	Erreur matérielle sur toutes ces parcelles ? reclassement en Ua ?	La remarque sera prise en compte par la collectivité : les parcelles AB 197, 390 et 389 seront exclues de l'OAP. Un principe de desserte viaire sera par ailleurs indiqué sur les parcelles AB 449 et 446. Il est précisé qu'elles ont fait l'objet d'un aménagement récent de la part de la mairie.  A noter que les 3 parcelles [AB 197, 390 et 389] sont d'ores et déjà classées en zone Ua.
Obs n°4 / M. Mme. ANTVELINK J.	Parcelle (A 1642a) classée partiellement en A, demande reclassement en Uy ou Ud (dénomination de l'ancien POS) en argumentant sur la cohérence du tracé avec les parcelles voisines	Reclassement en Un2 au lieu de A ?	Le périmètre retenu de la zone Un2 ne concerne que la partie la plus dense du secteur. La parcelle A 1642a n'est occupée par aucune habitation. De ce fait, seule sa partie située en « dent creuse » a été classée en zone Un2.

2

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plogrescant

	(1617, 1656, 2350, 1665]. Relève par ailleurs un pb d'accessibilité à cette portion de parcelle.		A noter que le règlement de la zone A offre les mêmes possibilités de constructions qu'en zone Un2 pour les tiers à l'agriculture.  Il est rappelé que la législation n'autorise que l'extension des villages et des agglomérations. Il n'a donc pas été possible aux auteurs du PLU de maintenir le secteur concerné par la remarque en zone constructible.
Obs n°5 / M. GAUTIER S.	Considère que le règlement ne permet pas la construction neuve d'exploitation agricole, notamment en ce qui concerne les formes nouvelles d'agriculture de proximité, et la diversification des activités agricoles, (petit projet, vente directe, habitat léger...)  Concernant le logement de fonction, il lui semble aberrant d'imposer la mitoyenneté avec les bâtiments agricoles.	Il semble que le projet de SCOT envisage d'assouplir certaines de ces dispositions.  Modification à venir ? selon quel calendrier ?	La rédaction du règlement vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU.  Afin de prendre en compte l'évolution législative récente, le paragraphe n°3 de l'article A2 du règlement écrit sera modifié comme présenté dans le document intitulé « Proposition de prise en compte des avis des personnes publiques associées ».
Obs n°6 / Mme ECKHOUT N. et Mme. RENAUD F.	Le terrain agricole qui jouxte leurs propriétés (24 et 26 Hent Beg Vilin) est prévu à vocation économique pour l'extension de la zone d'activités liées à la mer.  Elles craignent des nuisances sonores et esthétiques, et que l'imperméabilisation de ces terrains n'aggrave les problèmes d'écoulement des eaux.	Statut du chemin actuel ?  Identifié en risque submersion marine ?	Le chemin menant aux propriétés est communal. Il est identifié sur la carte de l'aléa « submersion marine » dans la catégorie « niveau moyen ».  La collectivité souhaite prendre en compte la remarque. L'OAP sera complétée en conséquence. L'espace tampon prévu à l'OAP indiquera la possibilité d'accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal. La faisabilité de cette disposition technique sera à étudier et valider en phase opérationnelle.

3



Dossier n°E19000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

	Elles auraient préféré, et demandent qu'il soit prévu une bande d'au moins 10 m de large pour isoler leurs propriétés de ces activités, bande qui auraient également pu permettre de créer un nouvel accès par l'arrière de leurs parcelles, le chemin actuel étant régulièrement rendu impraticable par les marées.		
Obs n°7 / M. Mme. VILLARD A.	Demande modification de zonage de parcelles classées en A pour les reclasser en zone urbanisée.		Le classement de ces secteurs en zone A vise à assurer la légalité du PLU. Un classement constructible de ces secteurs serait illégal au regard de la loi littoral.
Obs n°8 / M. ALLAIN G. et P.	Leur habitation fait moins de 100 m <sup>2</sup> (Parcelles A 1253 et 1254). « J'ai noté pour la zone Un2 la possibilité d'extension de 40 m <sup>2</sup> . »	Parcelle 1254 non identifiée.	La parcelle A 1254 correspond à la maison d'habitation. La parcelle A 1253 correspond au jardin. Seule l'extension de l'habitation pourra être autorisée, en conformité avec les dispositions du règlement écrit.
Obs n°9 / M. LEBLANC H.	Un boisement non autorisé (au regard des articles L341-10 et L341-14 du code de l'environnement) masque le panorama sur ce site classé (AB 1489 et 1490). M. Leblanc suggère de détruire ce boisement pour remettre le site dans son état initial au moment d son classement, et de rouvrir l'ancien tracé du GR 34.		Le PLU ne peut imposer l'usage ou la bonne gestion de l'espace. Le règlement du PLU permet toutefois d'envisager la suppression des haies concernées par la remarque.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Obs n°10 / M. ROCHE V. et Mme BIOT A.	Regrettent un défaut d'information concernant le projet de PLU et l'enquête publique pour les résidents secondaires. Estiment qu'un courrier aurait été bienvenu.		La collectivité a respecté les modalités d'information et de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.  A noter que deux réunions publiques se sont tenues en période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires. Des informations ont été diffusées sur le site Internet de la commune tout au long de la procédure pour faciliter l'accès aux informations par tous. Enfin, l'enquête publique s'est tenue partiellement sur la période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires.
Obs n°11 / M. BROUDIC F.	Demande qu'un bâtiment lui appartenant puisse être aménagé en logement (A 2730). Il s'interroge sur la nécessité d'un changement de destination.	Ce projet permettrait la création d'un deuxième logement sur cette parcelle. Le bâtiment en question a servi dans le passé de logement ouvrier. Cette circonstance pourrait-elle être prise en compte ? Une division préalable de la parcelle serait-elle utile ?	La parcelle n'étant pas concernée par une activité agricole, le PLU ne fait pas obstacle à l'aménagement d'un logement dans un bâtiment de la propriété (dans le respect des éventuels périmètres de réciprocité appliqués aux bâtiments agricoles situés à proximité).  Un changement de destination n'est pas nécessaire car le bâtiment possède d'ores et déjà la destination d'habitation.
Obs n°12 / M. ROBIC L'HORSET G.	Souhaite rénover 3 anciennes dépendances situées sur sa propriété (A 520), et savoir s'il pourrait bénéficier d'un droit d'extension	Changement de destination nécessaire ?  Autorisation à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ?	La parcelle n'étant pas concernée par une activité agricole, le PLU ne fait pas obstacle à l'aménagement d'un logement dans un bâtiment de la propriété (dans le respect des éventuels périmètres de réciprocité appliqués aux bâtiments agricoles situés à proximité).  Un changement de destination n'est pas nécessaire car le bâtiment possède d'ores et déjà la destination d'habitation.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Obs n°13 / M. BESNOIT L.	Souhaite que le règlement prévoie une hauteur maximum des haies, en visant plus particulièrement les clôtures arborées sur rues.		Le PLU n'a pas vocation à réglementer la hauteur des haies.
Obs n°14 / M. LE KER A.	Parcelle A 1132 à Kernevez : demande de reclasser cette parcelle en A au lieu de N, et demande suppression marquage en zone humide.  ER n°4 à Crec'h Gouenou : souhaite retour à l'ancien tracé et demande explication sur la modification de l'emprise.  Observation plus générale sur un usage partagé des voies, pour sécurité des piétons et cycles, notamment sur les liaisons entre hameaux, camping, plages et le bourg. Cite en particulier la route de Castel Meur.		La parcelle A 1132 est concernée par une zone humide : le tramage est donc maintenu. Le classement en zone N est maintenue car la parcelle présente un intérêt dans le cadre de la trame verte et bleue. A noter qu'elle était d'ores et déjà classée en zone naturelle dans le POS.  Concernant l'ER n°4, la collectivité souhaite prendre en compte la remarque. L'ancien tracé sera repris, il permet un aménagement de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces.  La collectivité partage cette observation. Elle a affiché dans son PADD sa volonté d' <i>améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés</i> . Plusieurs dispositions sont prises en ce sens dans le PLU.
Obs n°15 / M. RIVOALLAN et M. et Mme. QUERE P.	« Nous avons noté la disparition du cône de vue imposé sur le PLU précédent ».  Souhaitent modifications et précisions sur les points	Localisation exacte à préciser ? disparition de ce cône de vue à confirmer ?	Plusieurs cônes de vue ont été supprimés par rapport au POS car ils ne présentent plus d'intérêt suite à l'évolution du plan de zonage.  La rédaction du règlement concernant les panneaux photovoltaïques répond à un objectif de bonne insertion paysagère de ces éléments par rapport à l'espace public.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

	réglementaires concernant les panneaux photovoltaïques.		
Obs n°16 / M. NEDELLEC J.	Faisabilité du projet (A 1602) : Aurait voulu surélever son garage accolé au bâtiment principal pour y créer de nouvelles chambres, qui seront desservies dans la continuité des pièces à l'étage de la maison, en vue de faire de cette maison agrandie sa résidence principale.	Le classement en zone NI est-il justifié, notamment au vu des constructions voisines, plus au sud, qui semblent avoir bénéficié d'un « détournage ».  Examiner aussitôt cas de la construction voisine ?	Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM. Ces secteurs correspondent à des zones identifiées en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme et ont été classés au POS.  Après vérification, la parcelle A 1602 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 1602 intégrée en zone A au PLU. Il en sera de même pour la construction voisine (A 1601).
Obs n°17 / M. GABILLAUD V.	Nouvel agriculteur : souhaite vérification faisabilité du projet suite à un permis déposé en juillet 2019 (extension bâtiment agricole et implantation de silos).  Plusieurs solutions possibles : - délivrance du permis sous RNU ; - délivrance dans le cadre du nouveau PLU, avec ou sans modification du règlement de la zone A, avec ou sans déplacement de la limite des espaces proches du rivage ?  ... ou quelle autre solution ?	validité des différentes solutions possibles, incidences en termes de calendrier.	La collectivité souhaite réinterroger le tracé des espaces proches à cet endroit qui tels que délimités ne permettraient pas un tel projet.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Obs n°18 / Mme. PRIGENT MT.	Souhaite extension plus importante de la zone marécote, avec création d'une zone tampon et d'une nouvelle desserte des habitations voisines.	Recoupe en partie observation n°6	Voir la réponse apportée à l'observation n°6. Il est précisé qu'il n'est pas envisagé d'extension plus importante de la zone marécote. Il s'agit notamment de limiter la consommation des espaces. De plus, le secteur est concerné par des enjeux environnementaux forts.
Obs n°19 / M. Mme LE GALL R.	Souhaite pouvoir construire un abri de jardin sur parcelle A 293, de préférence en fond de parcelle et demande de reclassement de NL en N.	Solution : accollement de cette dépendance sur le côté de la maison ?	Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM. Ces secteurs correspondent à des zones identifiées en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme et ont été classés au POS.  Après vérification, la parcelle A 294 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 294 intégrée en zone N au PLU. Par ailleurs, pour donner suite à la création d'une dalle sur la parcelle A 293, en continuité de l'habitation existante, le tracé de la zone NI sera adaptée au plus près de cette extension.
Obs n°20 / M. Mme DRESCHER	Souhaite reclassement en zone A au lieu de N de ce hangar tôle qui est leur résidence principale (A 2628b), notamment dans la perspective de travaux à venir (pose d'un nouveau bardage).		La parcelle concernée sera partiellement reclassée en zone A, au plus près de l'habitation sur sa façade nord et sa façade ouest, et au droit de l'habitation jusqu'à la voie située à l'est.
Obs n°21 / M. GLERON JE.	Demande explication sur le tracé du sentier piéton sur sa parcelle (A 954)		Le règlement graphique indique les sentiers inscrits au PDIPR et au réseau GR.

B

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

Obs n°22 / Mme de la Sauzay A.	Confirmation haies protégées en bordure de leur parcelle  Demande meilleure information des résidents secondaires		Voir la réponse apportée à l'observation n°10.
Obs n°23 / M. DE GUIBERT O.	Demande correction linéaire haie protégée et reclassement parcelle A 124 sur autre zonage que NL pour créer extension logement.		Le linéaire de la haie protégée sera modifié.  La parcelle concernée est classée en zone NI. Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAG fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM. Ces secteurs correspondent à des zones identifiées en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme et ont été classés au PQ5.
Obs n°24 / M. FORCEVILLE R.	Regrette que la possibilité de construction en dent creuse soit réservée au bourg et à Pors Hir, alors que la commune a investi dans la création de réseaux (dont l'assainissement) dans de nombreux autres lieux.		Le choix des secteurs urbanisable vise à assurer la légalité du PLU. Un classement constructible de ces secteurs serait illégal au regard de la loi littoral.
Obs n°25, 26 et 27 / M. GABILLAUD V.	Compléments d'informations en lien avec l'observation n° 17		Voir la réponse apportée à l'observation n°17.

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

réponses aux autres observations et questions du Commissaire enquêteur	
<p><b>1/ point de détail :</b></p> <p>Il me semble qu'il y a une erreur matérielle dans la rédaction de l'article Un1, qui fait référence à un article U1 2, qui n'existe pas à ma connaissance.</p>	<p>Le règlement sera corrigé comme suit : Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article Un2.</p>
<p><b>2/ activités commerciales :</b></p> <p>Le rapport de présentation expose un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales sur la commune. En page 79, ce périmètre est identifié à la zone Ua. Si l'intention est bien de réaffirmer la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, il me semble nécessaire de le préciser dans les documents correspondants (règlement zone 1AU et documents OAP).</p> <p>Par ailleurs, je m'interroge sur les activités commerciales à destination de la clientèle touristique. Le point 3 de l'article U1 laisse suggérer que les activités de services, café, hôtels, restaurants... ne sont pas contraintes de s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale. Pourtant, les conditions de présence de ces activités ne sont précisées dans le règlement d'aucune autre zone, sauf en zone 1Auy. Je me demande donc comment le maintien ou le développement des activités de restaurations dans les campings, et des quelques établissements hôtels/restaurants éparpillés sur la commune, les possibilités de remise en exploitation du site Nt de Castel Meur sont autorisés et/ou encadrés.</p>	<p>Le document des OAP, dans le chapitre « programmation » indique les possibilités d'implantation d'activité dans les zones 1AU. Seule la programmation du secteur « Hent Garden Post » prévoit de l'activité commerciale. Les autres OAP seront réinterrogées sur ce sujet. Il semble en effet opportun de le prévoir, notamment sur le secteur « Hent Sant Gonerj ».</p> <p>Le règlement indique pour sa part que « Sont interdites toutes constructions remettant en cause l'orientation d'aménagement associée au secteur concerné (se reporter à la pièce n°3 du PLU) ».</p> <p>Concernant les activités commerciales à destination de la clientèle touristique, celles-ci peuvent s'implanter dans l'ensemble des zones U du bourg (zones UA, UB et UY). Il n'est pas souhaité que ces activités puissent se développer hors du bourg (afin de favoriser la vitalité de ce dernier), hormis sur le site de Castel Meur. Le règlement de la zone Nt sera modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier et les équipements touristiques (de type restaurants ou salons de thé) seront autorisés. Un sous-secteur sera créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Meur.</p>
<p><b>3/ annexe Eaux pluviales</b></p> <p>Le document présenté est à mon sens un document d'étape, réalisé pour le compte de la commune en 2016. Je crois comprendre qu'il s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un nouveau schéma directeur EP, et que la commune a gardé la compétence EP. Ce document n'a pas été réactualisé pour prendre en compte l'actuel projet de PLU établi par LTC, tandis qu'il</p>	<p>voir la réponse apportée à l'observation n°1 bis.</p> <p>Il est précisé qu'aucune OAP n'est en contradiction avec les préconisations de l'étude de zonage des eaux pluviales. De plus, la version du PLU soumise à l'enquête publique réduit les surfaces constructibles par rapport à la version travaillée dans l'étude de zonage des eaux pluviales. Comme les autres réponses celle-ci a été travaillée avec la commune de Plougrescant.</p>

10

Dossier n°E19 000100/35 : révision du PLU de la commune de Plougrescant

---

<p>ne me semble pas que les orientations d'aménagement présentées aient intégré cette étude (cf. par exemple l'OAP « entrée Bourg Sud » et les préconisations en page 16/17 de l'étude présentée dans l'annexe 5.7).</p> <p>Il existe un schéma directeur des eaux pluviales datant de 1995. C'est à mon sens le seul document valide à ce jour.</p> <p>En raison du partage de compétence entre LTC et la commune, je souhaiterais que les commentaires, informations ou éléments de réponse à venir sur ce thème viennent des deux collectivités.</p>	
---	--



Département des Côtes d'Armor  
Commune de Plougrescant (22820)



**ENQUETE PUBLIQUE  
OUVERTE LE 11 JUIN 2019, SUSPENDUE DU 9 JUILLET AU 21 AOUT 2019,  
ET REOUVERTE DU 21 AU 30 AOUT 2019**

**RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PLOUGRESCANT**

-----  
**CONCLUSIONS ET AVIS DU 30 OCTOBRE 2019**

**AUTORITE ORGANISATRICE : LANNION TREGOR COMMUNAUTE**

**SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE PLOUGRESCANT**

## 2° PARTIE- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 2.1 OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de PLU sur la commune de Plougrescant est porté par Lannion Trégor Communauté. Il est soumis à enquête publique conformément aux articles L132-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par le conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté. Il deviendra alors opposable aux tiers.

### 2.2. RAPPEL DU PROJET

La commune de Plougrescant a lancé la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 6 février 2015. Le débat sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'arrêt d'un premier projet ont eu lieu en 2016. Lannion Trégor Communauté est devenue compétente en matière de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en 2017 et a pris en charge la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de la commune. En raison de l'avis réservé de la part de Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que de l'avis émis par l'Autorité Environnementale, des adaptations au projet initial ont été apportées, nécessitant une réécriture du PADD, un nouveau débat sur celui-ci et l'arrêt d'un nouveau projet.

La tenue du débat sur le PADD au sein du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté a eu lieu le 3 avril 2018. Le projet de PLU a été ensuite approuvé par le conseil municipal de Plougrescant le 16 novembre 2018, puis arrêté en conseil communautaire le 11 décembre 2018.

Le projet affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs...).

Dans cette optique, le projet s'attache à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent les impacts environnementaux liés au développement urbain par une gestion économe et qualitative de l'espace. Malgré tout, il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées. Les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

Le PADD s'articule autour de 3 axes structurants :

- Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale : il s'agit d'affirmer l'identité de la commune en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, de la vitalité de l'activité touristique et de la valorisation des paysages remarquables de la commune.

- Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi Littoral : il s'agit d'abord de stabiliser le niveau de la population en arrêtant son déclin démographique, de favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée par la création d'une offre de logements plus adaptée et rééquilibrée en faveur des résidences principales. L'objectif est également d'assurer le maintien des équipements scolaires.

- Conforter l'attractivité touristique du territoire et maintenir le réseau d'entreprises existant : il s'agit de conforter les activités existantes qui sont des leviers fragiles pour le maintien d'une vie à l'année sur la commune. L'enjeu est également de permettre au plus grand nombre de trouver un emploi sur le territoire communal.

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteur de son attractivité.

Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement. Ainsi :

- au plan économique, il s'attache à la promotion et à la préservation des activités existantes
- au plan social, il s'attache à la mise en valeur des lieux de vie
- au plan environnemental, il protège les espaces sensibles
- au plan urbain, il favorise la densification des tissus existants

En terme d'évolution démographique, le projet vise stabiliser la population (légère augmentation : + 50 habitants d'ici 2030), en rééquilibrant la structure démographique au profit des familles, et la production de logements au profit des résidences principales.

Les principales données chiffrées caractérisant le projet sont :

- Une consommation réduite des nouveaux espaces à urbaniser (8.2 ha dans le projet contre 31ha dans le précédent POS)
- L'identification de 122 ha de zones humides (soit près de 8% du territoire communal)

Ancien POS :

Zones U : 157,7 ha soit 9,8 % du territoire  
Zones Na (à urbaniser) : 31,1 ha soit 2%  
Zones N : 673,9 ha soit 433 %  
Zones A : 697,3 ha soit 44,9 %

Nouveau PLU :

Zones U : 57 ha soit 3,5 %  
Zones AU : 6.5 ha soit 0,42 %  
Zones N : 650 ha soit 40 %  
Zones A : 905 ha soit 56 %

Objectifs de production de logements dans le PLU :

70 % en résidences principales contre 15 % observés entre 1999/2012

Rythme de construction de logement ralenti 7/an au lieu de 8,5 sur la période 2001/2014

105 nouveaux logements en 15 ans à venir

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je reconnais la qualité particulière du rapport de présentation, et la clarté des justifications apportées aux objectifs du PLU, en lien notamment avec le diagnostic territorial et son analyse environnementale, puis qui explique l'articulation de ces différents objectifs avec les dispositions réglementaires. La clarté de cet exposé met en évidence une grande cohérence entre les choix retenus dans le PADD et les objectifs arrêtés dans le PLU en terme d'évolution démographique, consommation de l'espace, préservation du cadre naturel et patrimonial. Telles que présentées dans le rapport de présentation, les dispositions réglementaires du PLU sont de nature non seulement à favoriser l'atteinte des objectifs choisis, mais aussi à respecter les grands équilibres choisis (reconnaitre l'importance de la présence touristique sur la commune et préserver le rivage, développer l'urbanisation sur la commune en préservant le foncier agricole, préserver le bâti existant et permettre ses extensions sans augmenter le mitage du paysage...).

Le tableau ci-après met en évidence la cohérence entre les choix retenus dans le PADD, les objectifs arrêtés dans le projet de PLU, et les dispositions réglementaires, sur les aspects principaux du projet :

Axes structurants du PADD	Objectifs du PLU	Traduction réglementaire	Autre traduction
Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale : conforter l'identité de la commune qui repose sur ses composantes urbaines et naturelles, la vitalité de l'activité touristique et la valorisation des paysages remarquables de la commune.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une consommation réduite des nouveaux espaces à urbaniser (8.2 ha dans le projet contre 31ha dans le précédent POS)</li> <li>Rythme de construction de logement ralenti 7/an au lieu de 8,5 sur la période 2001/2014</li> <li>- La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle principal d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins de déplacements intra-communaux en développant le principe de proximité entre habitat, équipements, commerces et services.</li> <li>- Les nouvelles surfaces qui seront artificialisées. devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de zonage : réduction de 80 % des zones à urbaniser par rapport à l'ancien POS. Forte réduction des zones U (57 ha dans le projet contre plus de 157 ha dans l'ancien POS)</li> <li>Glissement de plusieurs zones Uc ou Ud de l'ancien POS vers un zonage AU , N ou A afin d'assurer une meilleure maîtrise de la densification.</li> <li>- Règlement littéral : Des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols ont été prises au travers des articles 4,12 et 13 du règlement</li> </ul>	Une étude relative à la gestion des eaux pluviales a été engagée et a permis de définir les dispositifs les plus adaptés au traitement des eaux pluviales pour chacune des zones à urbaniser du projet. Cette étude devrait aboutir à schéma directeur et un zonage des eaux pluviales. Un premier rendu de cette étude a été finalisé en novembre 2016. Il figure en annexe 5.7 au dossier du projet
Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi Littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stabiliser la population (légère augmentation : + 50 habitants d'ici 2030), en rééquilibrant la structure démographique au profit des familles, et la production de logements au profit des résidences principales.</li> <li>- La volonté de contenir l'urbanisation dans la limite des enveloppes urbaines et le frein mis à l'urbanisation diffuse le long du littoral restituent de nombreux terrains à une vocation agro-naturelle.</li> </ul>	<p>4 secteurs d'OAP sont destinés à l'habitat et aux fonctions urbaines connexes, et sont situés au sein ou en périphérie immédiate du centre bourg.</p> <p>La construction de nouveaux logements et d'annexes aux constructions existantes sur des parcelles situées dans les hameaux en zones naturelles et agricoles est encadrée dans le respect des dispositions de la loi littoral.</p>	

Axes structurants du PADD	Objectifs du PLU	Traduction réglementaire	Autre traduction
Conforter l'attractivité touristique du territoire et maintenir le réseau d'entreprises existant	au plan économique, le projet s'attache à la promotion et à la préservation des activités existantes, qu'il s'agisse de l'agriculture, des activités conchyliques, touristiques ou des commerces locaux	2 secteurs d'OAP sont consacrés aux activités économiques. les campings sont classés en STECAL.  Le projet identifie au centre bourg un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales.	

***En conclusion,** je considère favorablement la présentation du projet et sa justification, telles qu'elles ressortent du rapport de présentation. Ces considérations me conduisent à envisager de donner un avis favorable au projet présenté.*

## 2.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE ET CONTENU DU DOSSIER

Lannion Trégor Communauté a sollicité le Tribunal administratif de Rennes fin avril 2019 pour la désignation d'un commissaire enquêteur, lequel a été désigné le 10 mai 2019.

Par arrêté n°19/147 du 13 mai 2019, M. Le Président de Lannion Trégor communauté a fixé les conditions de déroulement de l'enquête, prévue du 11 juin au 12 juillet 2019, pour une durée de 32 jours.

Malheureusement le commissaire enquêteur désigné s'est blessé et a été empêché d'assurer le bon déroulement de cette enquête jusqu'à son terme.

Aussi l'enquête a-t-elle été suspendue le 9 juillet 2019 par le Tribunal Administratif de Rennes, et un nouveau commissaire enquêteur a été désigné à cette même date.

Par arrêté n°19/293 du 9 juillet 2019, M. Le Président de Lannion Trégor communauté a fixé les conditions de reprise de l'enquête, du 21 au 30 août 2019.

L'enquête publique a ainsi eu une durée de 38 jours, au cours de laquelle 6 permanences ont été tenues par l'un ou l'autre des commissaires enquêteurs désignés.

### ➤ Les observations du public relatives à l'organisation de l'enquête

#### Observation n°10, de M. ROCHE V. et Mme BIOT A. :

Regrettent un défaut d'information concernant le projet de PLU et l'enquête publique pour les résidents secondaires. Estiment qu'un courrier aurait été bienvenu.

#### Observation n°22 de Mme de la Sauzay A. :

Demande une meilleure information des résidents secondaires.

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La collectivité a respecté les modalités d'information et de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU. A noter que deux réunions publiques se sont tenues en période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires. Des informations ont été diffusées sur le site internet de la commune tout au long de la procédure pour faciliter l'accès aux informations par tous. Enfin, l'enquête publique s'est tenue partiellement sur la période estivale afin de favoriser la présence des résidents secondaires.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je rejoins la réponse du porteur du projet, en considérant que les résidents secondaires ont disposé des mêmes moyens d'informations que les résidents permanents, via le site internet de la commune, qui présente l'avantage d'être consultable « à distance ». Je relève également que tant dans la phase concertation préalable que dans cette phase d'enquête, le porteur du projet a veillé à privilégier la période estivale, afin de permettre à cette population spécifique de s'informer et de s'exprimer.

Je considère que la suspension/reprise de l'enquête publique a eu une incidence positive sur l'information du public et la possibilité qu'il a eu de s'exprimer, en rallongeant au final la durée de cette enquête, en l'« étalant » sur les deux mois d'été, et en augmentation le nombre de permanences.

Je considère par ailleurs que l'organisation du dossier était claire et complète, tant dans le dossier papier, que dans ses versions informatiques (CD et site). Je formulerai cependant une remarque concernant le titre de l'annexe 5.7 relatif au zonage d'assainissement EP, dont le contenu n'est pas en cohérence avec ce titre. Ce sujet sera davantage détaillé plus loin, au point 2.4.4

*En conclusion, je ne relève pas de difficultés anormales rencontrées par le public concernant les informations mises disposition pour lui faire connaître l'existence et les modalités de la présente enquête. Hormis le titre de l'annexe 5.7 et le contenu de cette annexe, qu'il me semble nécessaire de faire évoluer, ce dont je reparlerai au point 2.4.4. relatif au zonage Eaux Pluviales, le contenu du dossier d'enquête n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.*

## **2.4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DE PORTEE GENERALE, SUITE A OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES P.P.A. OU DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Nota : ne sont pas reprises ici en détail toutes les suggestions et demandes de modifications d'articles du règlement, d'annexes, et d'inscription au règlement graphique. Je note que dans ses propositions de réponse aux avis des PPA (cf. annexe 3 au rapport), le porteur du projet annonce son intention de prendre en compte la plupart de ces remarques.

La prise en compte de ces différentes remarques se traduit essentiellement par :

- des précisions complémentaires et mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, sites archéologiques, aux zones de préemption des espaces naturels sensibles ;
- des précisions à apporter aux schémas d'organisation des OAP Hent TY Nevez, Hent Sant Gonnery concernant le schéma viaire, et Entrée de bourg Sud concernant l'alignement des bâtiments ;
- des précisions à apporter au chapitre gestion des eaux pluviales dans les préconisations générales des OAP ;
- diverses précisions à apporter au règlement littéral, touchant notamment les articles 4 dans toutes les zones concernant les eaux usées et les eaux pluviales ;
- une modification du zonage et/ou du règlement littéral sur le site Castel Meur afin de faciliter la remise en exploitation de cet équipement touristique ;
- une modification de l'article A2 pour prendre en compte les évolutions récentes introduites par la loi ELAN.

Je considère que les différentes modifications que la collectivité envisage d'apporter à son projet sont des ajustements mineurs, qui ne remettent pas en cause les objectifs du projet de PLU, et sa cohérence avec les objectifs du PADD.

Toutefois, leur nombre important concernant en particulier la thématique des eaux pluviales, qui sera ré-abordée dans les points suivants me conduit à attirer l'attention de la collectivité sur la vigilance qu'elle devra apporter à la cohérence de toutes ces modifications. Plougrescant présente un contexte très particulier sur cette thématique (une presqu'île traversée par plusieurs cours d'eau et accueillant plusieurs estuaires), et le PADD réaffirme un enjeu fort de protection des milieux naturels. Aussi j'estime que ce sujet justifie l'expression d'une réserve dans mon avis final, dont la formulation sera précisée au point 2.4.4, centré sur la thématique « eaux pluviales » ci après.

Seules sont reprises ci-dessous celles qui viennent compléter un sujet évoqué dans une observation du public.

## 2.4.1 Règlement de la zone A

### ➤ *Les observations du public*

#### **Observation n°5, de M. GAUTIER S. :**

Considère que le règlement ne permet pas la construction neuve d'exploitation agricole, notamment en ce qui concerne les formes nouvelle d'agriculture de proximité, et la diversification des activités agricoles, (petit projet, vente directe, habitat léger...).

Concernant le logement de fonction, il lui semble aberrant d'imposer la mitoyenneté avec les bâtiments agricoles.

Il note que la chambre d'agriculture reprend des remarques semblables dans son avis, sur ces deux points

#### **Observations n°17/25/26/27 de M. GABILLAUD V. concernant son projet d'installation sur les parcelles 740 et 741, 1 Kercadiou- hent Pors Hir :**

Nouvel agriculteur : souhaite vérification faisabilité du projet suite a permis déposé en juillet 2019 (extension bâtiment agricole et implantation de silos)

Plusieurs solutions possibles :

-délivrance du permis sous RNU

-délivrance dans le cadre du nouveau PLU, avec ou sans modification du règlement de la zone A, avec ou sans déplacement de la limite des espaces proches du rivage ?

... ou quelle autre solution ?

### ➤ *Avis de la chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor*

Demande de modification du règlement de la zone A, pour permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles au sein du périmètre d'exploitation y compris dans les espaces proches du rivage, et pour donner plus de souplesse à l'implantation des logements de fonction. Il est également demandé de mieux prendre en compte les évolutions introduites par la loi ELAN, notamment dans son article 43.

### ➤ *Question du commissaire enquêteur*

Il semble que le projet de SCOT envisage d'assouplir certaines de ces dispositions. Modification à venir ? selon quel calendrier ?

### ➤ *Réponse du porteur du projet :*

La rédaction du règlement vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU. Afin de prendre en compte l'évolution législative récente, le paragraphe n°3 de l'article A2 du règlement écrit sera modifié comme présenté dans le document intitulé « Proposition de prise en compte des avis des personnes publiques associées » :

« Sont autorisés à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas compromettre les tiers (périmètre de réciprocité) et la qualité paysagère du site : Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou

forestières ou aux cultures marines, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ce logement doit être accolé au bâtiment nécessitant la présence permanente et avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>. Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente.

Ces constructions ou installations sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. »

Cette rédaction vise à assurer la légalité du PLU par rapport à l'application de la loi littoral et notamment l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Concernant le projet de M. Gabillaud, La collectivité souhaite réinterroger le tracé des espaces proches à cet endroit qui tels que délimités ne permettraient pas un tel projet.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je note que le projet de PLU sera nécessairement mis ultérieurement en adéquation avec le futur SCOT, lorsque celui-ci aura été approuvé.

Concernant le projet de M. Gabillaud, il me semble que l'implantation envisagée des silos pourrait poser problème, même en cas de déplacement de la limite des espaces proches du rivage, en raison de leur positionnement ni en extension de bâtiment existant, ni en tant qu'annexes accolées. La suggestion de la chambre d'agriculture me semble apte à résoudre ce problème. M. Gabillaud a évoqué le passage de son dossier en CDNPS à ce sujet dans les semaines suivantes. Une solution serait donc envisageable par ce biais.

Je considère que ce cas particulier illustre les difficultés que peuvent rencontrer des agriculteurs dans la mise en oeuvre de nouveaux projets de bâtiments. Les modifications envisagées par le porteur du projet me semblent de nature à faciliter la réalisation de ces projets, sans pour autant renoncer à la protection des riverains et des paysages. Je considère qu'il s'agit là d'une adaptation mineure du projet, qui ne remet pas en cause des objectifs et grands équilibres qu'il vise à respecter.

**En conclusion, j'accueille favorablement les modifications envisagées au règlement de la zone A concernant l'implantation de nouveaux bâtiments et des logements, et je recommanderai donc au porteur du projet d'adopter ces modifications.**

**Je considère qu'il s'agit là d'ajustements mineurs, qui ne remettent pas en cause les objectifs du projet de PLU, et sa cohérence avec les objectifs du PADD.**

## **2.4.2 Autres demandes de modification du règlement**

➤ **observation du public**

**Observation n°13, de M. BENOIST L.** : Souhaite que le règlement prévoit une hauteur maximum des haies, en visant plus particulièrement les clôtures arborées sur rues.

**Réponse du porteur du projet :**

Le PLU n'a pas vocation à réglementer la hauteur des haies.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Je relève que l'article U11 réglemente la hauteur des clôtures et évoque leur doublage par une haie. Cet article pourrait donc comprendre des contraintes particulières de hauteur des haies, si la collectivité le souhaitait. Je note toutefois que le code civil, dans ses articles 671, 672 et 673 aborde ce sujet, et qu'on peut donc considérer inutile de réglementer la hauteur des haies dans le PLU, à moins de vouloir être plus restrictif.



➤ **observation du public**

**Observation n°15, de M. RIVOALLAN M. et Mme QUERE P. :**

Souhaitent modifications et précisions sur les points réglementaires concernant les panneaux photovoltaïques

**Réponse du porteur du projet :**

La rédaction du règlement concernant les panneaux photovoltaïques répond à un objectif de bonne insertion paysagère de ces éléments par rapport à l'espace public.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

➤ **Question du commissaire enquêteur**

**point de détail :** il me semble qu'il y a une erreur matérielle dans la rédaction de l'article Un1, qui fait référence à un article U1 2, qui n'existe pas à ma connaissance.

**Réponse du porteur du projet :**

Le règlement sera corrigé comme suit : Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article Un2.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

➤ **Question du commissaire enquêteur**

**activités commerciales :**

Le rapport de présentation expose un périmètre de diversité commerciale destiné à accueillir prioritairement le renforcement des activités commerciales sur la commune. En page 79, ce périmètre est identifié à la zone Ua. Si l'intention est bien de réaffirmer la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, il me semble nécessaire de le préciser dans les documents correspondants (règlement zone 1Au et documents OAP).

Par ailleurs, je m'interroge sur les activités commerciales à destination de la clientèle touristique. Le point 3 de l'article U1 laisse suggérer que les activités de services, café, hôtels, restaurants,... ne sont pas contraintes de s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale. Pourtant, les conditions de présence de ces activités ne sont précisées dans le règlement d'aucune autre zone, sauf en zone 1Auy. Je me demande donc comment le maintien ou le développement des activités de restaurations dans les campings, et des quelques établissements hotels/restaurants éparpillés sur la commune, les possibilités de remise en exploitation du site Nt de Castel Meur sont autorisés et/ou encadrés

**Avis de la CCI des Côtes d'Armor**

Suggestions ciblées sur le secteur Castel Mer en zone Nt : le règlement ne permet pas une réhabilitation de ce site. Proposition d'y permettre l'implantation d'activités touristiques, commerciales et hôtelières

**Réponse du porteur du projet :**

Le document des OAP, dans le chapitre « programmation » indique les possibilités d'implantation d'activité dans les zones 1AU. Seule la programmation du secteur « Hent Garden Post » prévoit de l'activité commerciale. Les autres OAP seront réinterrogées sur ce sujet. Il semble en effet opportun de le prévoir, notamment sur le secteur « hent Sant Gonery ». Le règlement indique pour sa part que « Sont interdites

toutes constructions remettant en cause l'orientation d'aménagement associée au secteur concerné (se reporter à la pièce n°3 du PLU) ».

Concernant les activités commerciales à destination de la clientèle touristique, celles-ci peuvent s'implanter dans l'ensemble des zones U du bourg (zones UA, UB et UY). Il n'est pas souhaité que ces activités puissent se développer hors du bourg (afin de favoriser la vitalité de ce dernier), hormis sur le site de Castel Meur.

Le règlement de la zone Nt autorise « L'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes », ce qui préserve sa vocation touristique tout en lui assurant des possibilités d'évolution compatibles avec la loi littoral.

Toutefois, afin de prendre en compte les suggestions de la CCI des Côtes d'Armor, le règlement de la zone Nt sera modifié en conséquence et les changements de destination vers l'hébergement hôtelier et les équipements touristiques (de type restaurants ou salons de thé) seront autorisés. Un sous-secteur sera créé afin que cette évolution ne concerne que le secteur de Castel Meur.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Je note l'intention de la collectivité de revoir cette thématique dans les OAP du centre bourg et dans le règlement de la zone Nt « Castel Meur ». Je considère que ces dispositions sont de nature à renforcer les ambitions de renforcement du centre ville de Plougrescant, de maintien des activités économiques, et de maintien de l'attractivité touristique de la commune.

*En conclusion, considérant que le maintien voire le développement des activités commerciales est un enjeu important pour la commune, en lien d'une part avec le renforcement de son centre ville, mais aussi d'autre part avec les services à apporter à la population touristique au plus près de ses centres d'intérêt, je relève favorablement les modifications que le porteur du projet envisage d'apporter concernant les OAP du centre bourg et la zone Castel Meur.*

*Je considère qu'il s'agit là d'ajustements mineurs, qui viennent renforcer les dispositions envisagées pour répondre aux objectifs du projet de PLU, dans le respect de la cohérence du projet avec les objectifs du PADD.*

#### **➤ AVIS DE LA DDTM:**

Les dispositions de l'article N2-5 sur le camping de Beg Ar Vilin, situé dans la bande des 100m, ne respectent pas la loi littoral.

#### **Réponse du porteur du projet :**

L'article N 1-2, qui s'applique à la zone Nt et donc au camping de Beg Ar Vilin rappelle que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

### **2.4.3 Plan de zonage/ zones U (retour de divers lieux en zone urbanisée)**

#### **➤ Les observations du public**

Observation n°7, de M.Mme VILLARD A., concernant les lieux-dits Roudour-Kerloquin, Ralevy et Keravel : Demandent la modification de zonage de parcelles classées en A pour les reclasser en zone urbanisée, en

argumentant par rapport aux lois ALUR et littorale, dans le respect du SCOT actuel et du SCOT futur, en argumentant sur le nombre de constructions et la densité significative de ces hameaux et villages  
Le classement de ces hameaux en zone A a comme défaut principal de rendre inconstructibles pour l'habitat plusieurs parcelles, d'interdire la création d'annexe non accolées au bâti existant, et de limiter les extensions des bâtiments existants.

Les auteurs citent en exemple les PLU de Penvenan et de Trébeurden

**Observation n° 24, de M. FORCEVILLE R. :**

Regrette que la possibilité de construction en dent creuse soit réservée au bourg et à Pors Hir, alors que la commune a investi dans la création de réseaux (dont l'assainissement) dans de nombreux autres lieux.

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Le classement de ces secteurs en zone A, et le choix des secteurs urbanisable visent à assurer la légalité du PLU au regard de la loi littoral.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Le rapport de présentation précise et explique le classement en zone U (Un plus précisément) des deux seuls lieux dits concernés (Kerilis et Pors Hir) :

Le secteur de Kerilis est situé à proximité immédiate du bourg sans pour autant présenter de continuité avec ce dernier. L'application de la loi littoral ne permet pas de l'intégrer à la zone Uc du projet de PLU.

Concernant le secteur de Pors Hir, le périmètre retenu ne concerne que la partie la plus dense du secteur. Il a été défini à partir des limites parcellaires et des aménagements paysagers (haies, talus, espace boisé) qui marque la transition entre espace « urbanisé » et espace « agricole ».

La zone Un correspond aux espaces bâtis qui présentent un nombre important de constructions sans pour autant présenter les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral. Il convient de noter que le règlement de la zone Un crée des contraintes fortes, puisque Les constructions nouvelles y sont interdites. Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées, ainsi que la création d'annexes, sous conditions. Hormis la forte restriction concernant les droits à construire, la majorité des règles de la zone Un sont identiques à celles de la zone Uc.

*En conclusion, j'observe que l'analyse des « hameaux » dans le rapport de présentation est cohérente avec la loi littoral, et s'inscrit dans le respect des enjeux du PADD. Le classement des secteurs de Kérilis et de Pors Hir en zone Un, et des autres « hameaux » en zone A ou N est donc justifié sous ces deux angles de vue. J'observe par ailleurs que le règlement littoral ménage l'habitat existant en zone A et N, en permettant dans une certaine mesure des extensions et la création d'annexes.*

*Les arbitrages réalisés dans ce projet de PLU, et la volonté affirmée de la collectivité de maintenir ces choix viennent à mon sens renforcer les aspects positifs du projet, qui fondent mon avis favorable.*

**2.4.4 Le zonage eaux pluviales :**

➤ **Observation du public**

**Observation N°1bis, de M. LE KER :** Demande la suppression du point 4.5.6 du dossier de zonage EP, relatif à la zone AH sise dans le hameau de Kernevez.

➤ **Avis de la DDTM :**

Le schéma directeur des eaux pluviales, datant de 1995 n'a pas été réactualisé. Les exutoires et emplacements réservés pour les ouvrages de gestion des EP ne sont pas représentés sur le plan. Le règlement pourrait également être complété.

➤ **Questions du commissaire enquêteur :**

Je constate que les remarques exprimées par la DDTM, concernant les Eaux Pluviales n'ont pas toutes été relevées dans les propositions de réponses de la collectivité. Cette problématique est également évoquée dans l'une des observations émises par le public et dans mes questions et observation à cette occasion (cf. obs n°1bis). Je souhaiterais donc qu'un complément d'information soit apporté sur ce thème, sans doute par la commune puisqu'il me semble que LTC n'assume pas cette compétence.

Au-delà de la remarque formulée dans l'observation de M. Le Ker (obs n°1bis) l'ensemble des documents relatifs au zonage EP et à son programme d'action ne nécessitent-ils pas une mise à jour pour intégrer les modifications apportées au projet de PLU depuis la date d'établissement de ces documents (qui sont datés de 2016).

Le document présenté en annexe au PLU est à mon sens un document d'étape, réalisé pour le compte de la commune en 2016. Je crois comprendre qu'il s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un nouveau schéma directeur EP, et que la commune a gardé la compétence EP. Ce document n'a pas été réactualisé pour prendre en compte l'actuel projet de PLU établi par LTC, tandis qu'il ne me semble pas que les orientations d'aménagement présentées aient intégré cette étude (cf. par exemple l'OAP « entrée Bourg Sud » et les préconisations en page 16/17 de l'étude présentée dans l'annexe 5.7).

Il existe un schéma directeur des eaux pluviales datant de 1995. C'est à mon sens le seul document valide à ce jour.

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Une étude de zonage pluvial a été engagée parallèlement à l'élaboration du PLU. Cette étude a été annexée au document d'urbanisme. Elle prend en compte l'ensemble des zones à urbaniser du PLU et a permis de définir des dispositifs adaptés au traitement des eaux pluviales pour chacune de ces zones.

Le document relatif aux eaux pluviales annexé au projet de PLU constitue le projet de zonage des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration, et n'a pas encore fait l'objet d'une délibération de la commune visant à l'approuver. le projet de zonage des eaux pluviales est une simple annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

Comme indiqué dans l'avis des services de l'Etat, l'actualisation du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réflexion. De ce fait les services de l'Etat ont indiqué souhaiter que le règlement littéral précise que la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée. Cette remarque sera prise en compte : Il sera ajouté à l'article 4 de toutes les zones du règlement écrit : « La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée ».

Concernant le point 4.5.6 de l'étude de zonage pluvial, celui-ci n'aura aucun effet puisque le secteur correspondant n'est pas constructible dans le projet de PLU.

Il est précisé qu'aucune OAP n'est en contradiction avec les préconisations de l'étude de zonage des eaux pluviales. De plus, la version du PLU soumise à l'enquête publique réduit les surfaces constructibles par rapport à la version travaillée dans l'étude de zonage des eaux pluviales.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte des compléments d'informations apportés par le porteur du projet. D'autres question sur cette thématiques sont apparues concernant d'autres sujets (cf. zone marécrole au point 2.4.7, autres OAP au point 2.4.8).

Un traitement précautionneux et vigilant de eaux pluviales est avancé dans ce projet de PLU, dans le respect de la qualité des eaux « terrestres » et « maritimes ». Compte tenu de l'importance de cette problématique, j'estime que le sujet mérite une vigilance particulière du porteur du projet .

Il me semble donc souhaitable :

- que l'annexe 5.7 du PLU soit corrigée aussi bien dans son titre que dans son contenu. Je conviens qu'il est utile de porter ce rapport d'étude à la connaissance du public et de futures personnes qui auront un projet de construction sur la commune. Je considère toutefois qu'il ne s'agit pas là d'un nouveau schéma directeur ni d'un nouveau zonage, faute notamment d'une approbation explicite de la part de la commune.
- qu'en conséquence, le règlement littéral devrait être complété comme suggéré par la DDTM,
- et que les dispositions envisagées dans les OAP soient plus précises, directives, voire contraignantes

**En conclusion,** *un traitement précautionneux et vigilant de eaux pluviales est avancé dans ce projet de PLU, dans le respect de la qualité des eaux « terrestres » et « maritimes », et en lien avec le premier axe structurant du PADD « préserver les équilibres du territoire ». Compte tenu de l'importance de cette problématique, j'estime que le sujet mérite une vigilance particulière du porteur du projet, d'où cette réserve et non une simple recommandation.*

*J'observe que mes suggestions faites ci-dessus et les ajustements que la collectivité envisage d'apporter à son projet, notamment au regard des observations faites par la DDTM ou le SAGE vont dans le mêmes sens, visant à compléter les dispositions du règlement littéral ou les prescriptions contenues dans les OAP. Je considère que cet ensemble d'ajustement n'apporte pas de préconisations discordantes par rapport au projet initial.*

*La collectivité reconnaît que « Le document relatif aux eaux pluviales annexé au projet de PLU constitue le projet de zonage des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration, et n'a pas encore fait l'objet d'une délibération de la commune visant à l'approuver. le projet de zonage des eaux pluviales est une simple annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-53 du code de l'urbanisme. »*

*Aussi, cet ensemble d'ajustements vient, à mon sens, utilement renforcer l'efficacité des dispositions initiales.*

*C'est pourquoi j'estime que malgré l'importance de cette problématique, cela ne remet pas en cause l'avis favorable que je porte sur le projet.*

*Les ajustements envisagés sont nombreux, aussi la formulation de ma réserve vise à demander à la collectivité de procéder à une relecture globale du projet, plus particulièrement du règlement littéral et du document relatif aux OAP, afin de veiller à la cohérence de ces ajustements.*

*Aussi la levée de cette réserve pourrait être réalisée, comme indiqué plus haut, de la manière suivante:*

- concernant l'annexe 5.7 du PLU : il conviendrait qu'elle soit corrigée aussi bien dans son titre que dans son contenu (mise en adéquation avec le document OAP, comme vu plus loin, aux points 2.4.7 et 2.4.8.),
- le règlement littéral devrait être complété comme suggéré par la DDTM,
- les dispositions envisagées dans les OAP devraient être également complétées comme suggéré par le SAGE et la DDTM.

#### 2.4.5 Protection des sites naturels classés

##### ➤ **Observation du public**

**Observation n°9 de M. LEBLANC H.,** concernant les parcelles AB 1489 et 1490, Anse de Pors Hir

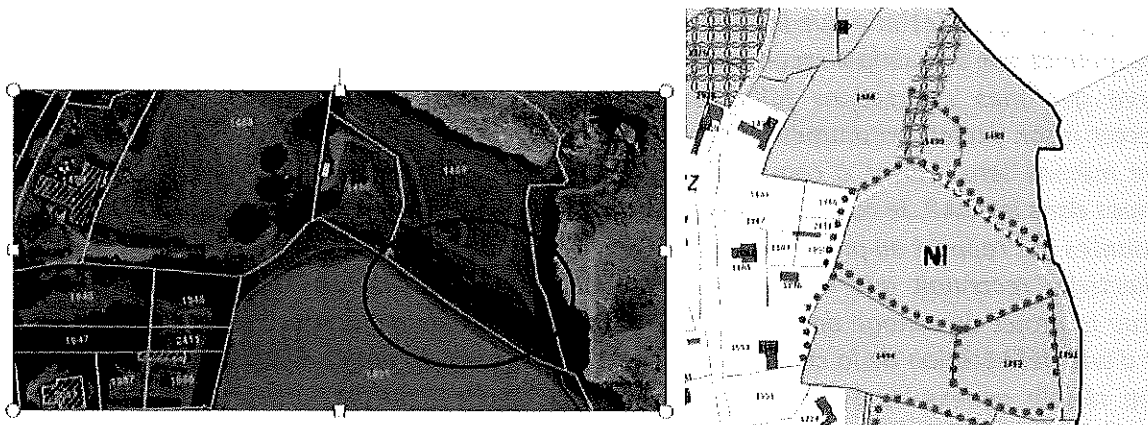
Un boisement non autorisé (au regard des articles L341-10 et L341-14 du code de l'environnement) masque le panorama sur ce site classé. M. Leblanc suggère de détruire ce boisement pour remettre le site dans son état initial au moment d son classement.

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Le PLU ne peut imposer l'usage ou la bonne gestion de l'espace. Le règlement du PLU permet toutefois d'envisager la suppression des haies concernées par la remarque.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je note qu'aucun cône d vue ne vient protéger cette perspective dans le règlement graphique, et que le boisement signalé se présente comme une haie, d'ailleurs mentionnée protégée au même règlement. Je considère donc que l'existence de ce boisement ne paraît pas totalement anormale, et que sa destruction ne me paraît pas devoir être légitimement envisagée.



#### 2.4.6 Circulations douces / partage des usages en voiries

➤ **Observation du public**

**Observation n°14 de M. LE KER A.:**

Observation sur un usage partagé des voies, pour sécurité des piétons et cycles, notamment sur les liaisons entre hameaux, camping, plages et le bourg. Cite en particulier la route de Castel Meur.

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La collectivité partage cette observation. Elle a affiché dans son PADD sa volonté d'« améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non motorisés ». Plusieurs dispositions sont prises en ce sens dans le PLU.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur :**

A titre d'exemple des dispositions envisagées sur ce sujet, on peut relever les emplacements réservés prévus au PLU, en vue de la voirie, et voir au point 2.5.4 la réponse apportée par la collectivité à une autre observation de M. Le Ker, concernant plus précisément l'emplacement réservé n°4.

## 2.4.7 Zone marécole

### ➤ *Les observations du public*

#### **Observation n°6 de Mmes EECKHOUT N. et RENAUD F. :**

Le terrain agricole qui jouxte leurs propriétés est prévu à vocation économique pour l'extension de la zone d'activités liées à la mer.

Elles craignent des nuisances sonores et esthétiques, et que l'imperméabilisation de ces terrains n'aggrave les problèmes d'écoulement des eaux.

Elles auraient préféré, et demandent qu'il soit prévu une bande d'au moins 10 m de large pour isoler leurs propriétés de ces activités, bande qui auraient également pu permettre de créer un nouvel accès par l'arrière de leurs parcelles, le chemin actuel étant régulièrement rendu impraticable par les marées.

#### **Observation n°18, de Mme Prigent MT. :**

Souhaite extension plus importante de la zone marécole, avec création d'une zone tampon et d'une nouvelle desserte des habitations voisines.

### ➤ *Avis de la DDTM*

Fragilité juridique du projet d'extension de la zone marécole situé en ZNIEFF et site inscrit.

### ➤ *Question du commissaire enquêteur*

Statut du chemin actuel ? identifié en risque submersion marine ?

### ➤ *Réponse du porteur du projet :*

Le chemin menant aux propriétés est communal. Il est identifié sur la carte de l'aléa « submersion marine » dans la catégorie « niveau moyen ». La collectivité souhaite prendre en compte la remarque.

L'OAP sera complétée en conséquence. L'espace tampon prévu à l'OAP indiquera la possibilité d'accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal. La faisabilité de cette disposition technique sera à étudier et valider en phase opérationnelle.

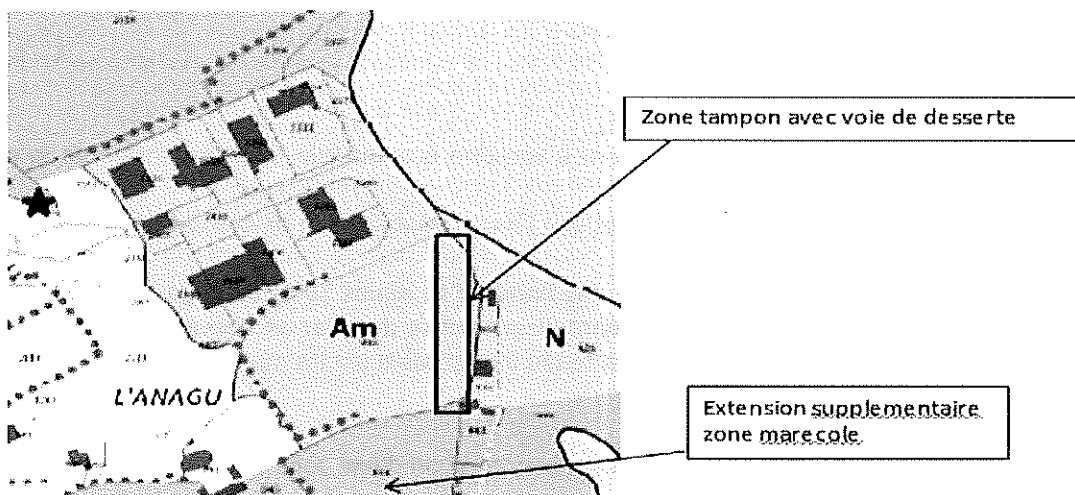
### ➤ *Analyse du commissaire enquêteur*

Le rapport de présentation expose que la zone marécole située en continuité de la zone de protection spéciale et le camping de Beg ar Vilin, situé quant à lui dans le périmètre de la ZPS, constituent des exceptions au classement intégral de cette zone dans le zonage NI du PLU, car considéré comme incompatible avec sa vocation. Le classement en STECAL de ces deux zones a été validé par la CDNPS, tandis que l'arrêté préfectoral du 2 mai 2011 a autorisé l'ouverture à l'urbanisation de la frange urbaine correspondante.

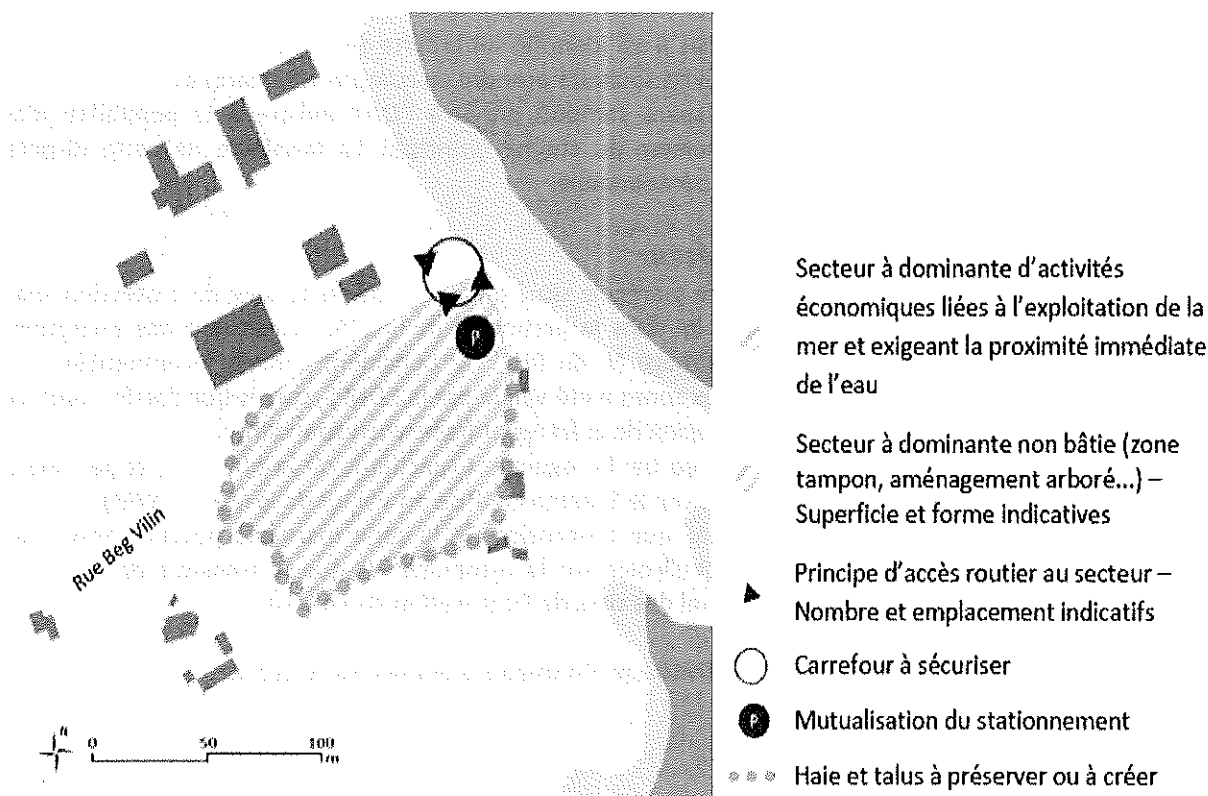
L'urbanisation de la zone marécole est encadrée par le règlement spécifique de la zone Am, et par une OAP. Elle est également organisée en compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le rapport de présentation avance également que l'extension de la zone marécole pourra permettre de remédier à l'éparpillement des ateliers conchyliques sur la commune, et que le transfert de ces activités pourrait ainsi permettre la remise en état naturel des sites de Pors Scaff et de Pors Hir.

Extrait du plan de zonage et annotations relatives aux observations émises par le public:



Le secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui précisent notamment :  
 « Le site s'inscrit dans un milieu sensible que le projet devra prendre en compte, aussi bien en matière de protection de l'environnement que d'intégration paysagère. L'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d'impact, étude paysagère, etc.). »



Au règlement littéral, le secteur Am ne comporte pas d'autres prescriptions particulières, dans le cadre du règlement de la zone A, que celle limitant les constructions et installations autorisées à celles nécessaires aux

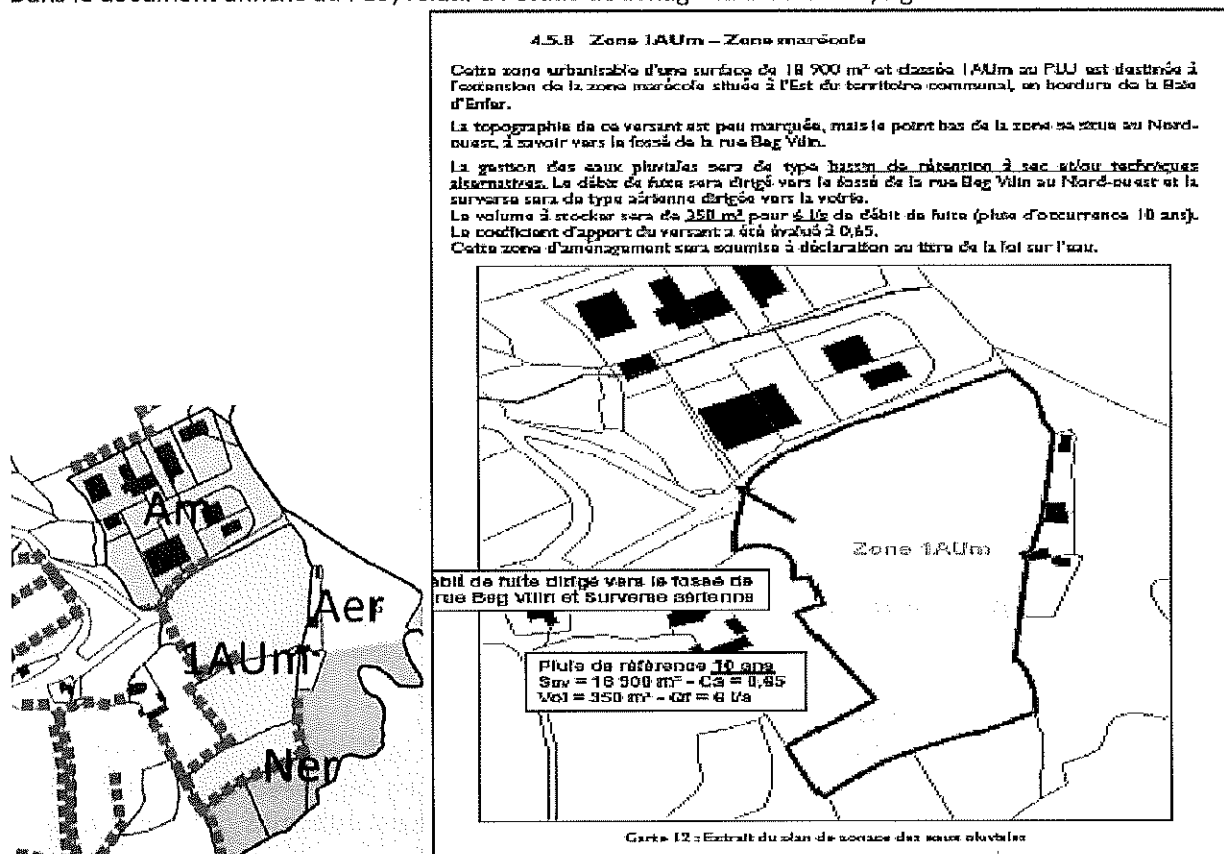


activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Le règlement de la zone prévoit, comme dans presque toutes les zones du territoire communal, la gestion des eaux pluviales à la parcelle : « Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. »



extrait du plan « risques littoraux »

Dans le document annexé au PLU, relatif à l'étude de zonage Eaux Pluviales, figurent es éléments suivants :



En dehors de la question de l'emprise du projet d'extension qui n'est pas le même entre ce document et le projet de PLU arrêté, j'observe que le projet, imaginé initialement en zone 1Au, a été classé en zone A dans le projet. Il me semble qu'un zonage en 1Au permettrait de mieux maîtriser l'urbanisation de l'extension de cette

zone, la conception des réseaux Ep et EU nécessaires, ainsi que l'aménagement et les fonctionnalités de la zone tampon prévue.

*En conclusion, le rapport de présentation précise que l'urbanisation de la zone maréicole est encadrée par le règlement spécifique de la zone Am, et par une OAP. Elle est également organisée en compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Le rapport de présentation avance également que l'extension de la zone maréicole pourra permettre de remédier à l'éparpillement des ateliers conchylicoles sur la commune, et que le transfert de ces activités pourrait ainsi permettre la remise en état naturel des sites de Pors Scaff et de Pors Hir.*

*De ce fait, je considère que la prise en compte de cette zone dans un statut particulier (zonage et règlement spécifique + OAP) est un des aspects positifs marquants de ce projet de PLU.*

*J'observe que l'OAP ne concerne que l'extension de cette zone, et que ce document ménageait déjà une zone tampon non bâti en arrière des constructions riveraines. L'ajustement de cette zone, afin d'y prévoir éventuellement un autre accès à ces propriétés riveraines, me semble donc un ajustement mineur, ne remettant pas en cause les objectifs et principes d'urbanisation de cette zone.*

*J'estime cependant que le contexte environnemental de cette zone est particulièrement sensible (risque de submersion, proximité du rivage et de site protégé) et qu'aussi bien les conditions d'aménagement de son extension, la gestion des eaux pluviales, la protection des riverains, et la prise en compte du risque de submersion mériteraient que l'OAP soit complétée, et l'étude de zonage EP actualisée. Dans ce contexte, je recommanderai que soit étudiée la pertinence comparée des zonages Am (prévu dans le projet de PLU) et 1Aum (prévu dans le projet de zonage d'assainissement EP). Un classement en zone 1AU permettrait à mon sens de mieux maîtriser l'urbanisation de l'extension de cette zone, la conception des réseaux Ep et EU nécessaires, au-delà des prescriptions de l'OAP, qui mentionne que « Le site s'inscrit dans un milieu sensible que le projet devra prendre en compte, aussi bien en matière de protection de l'environnement que d'intégration paysagère. L'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d'impact, étude paysagère, etc.). »*

## 2.4.8 LES AUTRES OAP

### ➤ Dispositions générales

- **AVIS SAGE ARGOUAT TREGOR GOELO.**

Compatibilité avec le SAGE : Disposition 64 : le PLU ne contient pas de préconisation visant les économies d'eau

#### **Réponse du porteur du projet :**

Les préconisations générales des OAP (chapitre la gestion des eaux pluviales) seront complétés par un paragraphe faisant état de l'intérêt de réutilisation des eaux pluviales au niveau des bâtiments et des équipements publics existants et en projet, notamment pour les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ; l'alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ; les usages professionnels et industriels (à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable).

- **AVIS DE LA DDTM :**

Il serait souhaitable d'envisager un bouclage du réseau viaire sur les sites de « Hent Ty Nevez », « Garden Post » et « Hent Sant Gonery »

### **Réponse du porteur du projet :**

Les OAP proposées affichent un principe d'accès routier aux différents secteurs, dont le nombre et l'emplacement sont indicatifs. Ainsi, elles ne font pas obstacle au principe d'un bouclage du réseau viaire. Il est précisé que les OAP affichent la nécessité de ne pas enclaver les quartiers pour les piétons.

Afin de prendre en compte cette remarque, un nouveau principe d'accès routier sera représenté sur le secteur Hent Ty Névez (au niveau de l'accès du nouveau parking depuis la rue Hent Sant Gonery) et sur le secteur Hent Sant Gonery (au nord de la parcelle, le long de la rue Hent Sant Gonery).

#### **➤ OAP « entrée de bourg sud »**

- **AVIS SAGE ARGOUAT TREGOR GOELO:**

Le règlement graphique affiche une superposition de la zone constructible et de la zone humide. Les zones humides doivent être sorties des zones urbanisables ou à urbaniser.

### **Réponse du porteur du projet :**

La zone humide est représentée sur le plan de zonage et est inscrite en zone non constructible dans l'OAP correspondante. Il semble intéressant de maintenir cette zone humide dans le secteur 1AU car cela permet un aménagement d'ensemble cohérent valorisant la zone humide. Au contraire, l'exclusion de la zone humide de la zone 1AU et de l'OAP pourrait à terme entraîner sa fermeture et son « oubli ».

- **AVIS DE LA DDTM :**

Il devrait être envisagé de travailler l'entrée du bourg par un front bâti à l'alignement sur voie sur le secteur « Entrée de bourg sud »

### **Réponse du porteur du projet :**

L'OAP proposée prévoit la création d'une placette en entrée de bourg. L'objectif est de constituer une « façade urbaine » qualifiée qui marque l'entrée de ville et d'éviter la création de pavillons non intégrés au tissu urbain ancien limitrophe. La création d'un front bâti à l'alignement permettrait également de répondre à cet objectif. Ainsi, il est proposé de prendre en compte la remarque comme suit : la légende « Secteur à dominante non bâtie (placette) –Superficie et forme indicatives » est remplacée par « Constitution d'une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d'un aménagement urbain prenant la forme d'une placette publique.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

## **2.4.9 ASSAINISSEMENT EAUX USEES:**

#### **➤ AVIS SAGE ARGOUAT TREGOR GOELO :**

La compatibilité du PLU avec plusieurs dispositions du SAGE est insuffisamment étayée, notamment quant à les dispositions 18 (assainissement collectif EU), 21 (assainissement non collectif)

#### **➤ AVIS DE LA DDTM :**

Il n'y a pas de schéma directeur d'assainissement EU sur la commune. Le dossier ne dit rien sur les non conformités constatées. De ce fait, le projet de PLU ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. En conséquence toute nouvelle urbanisation sera conditionnée à la mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des EU. Par ailleurs, les dispositions des articles 4 dans plusieurs zones devront être modifiés pour entrer en conformité avec la disposition 20 du SAGE.

Toute nouvelle urbanisation sur la commune est conditionnée à la mise en conformité de collecte et de traitement des eaux usées. Le PLU ne précise pas l'échéancier de l'étude sur les eaux usées, aussi il ne respecte pas la disposition 18 du SAGE. Le zonage d'assainissement n'est pas mis à jour.

Les articles U4, Uy4 et Un4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits (nouveaux bâtiments) ». Les articles 1AU4, A4 et N4 devront être modifiés comme suit : « l'évacuation des eaux traitées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits ».

**Réponse du porteur du projet :**

Conscient de cette réalité, la collectivité a engagé un diagnostic pour déterminer le programme de travaux nécessaires pour améliorer le traitement des eaux usées. Aucune information complémentaire n'est aujourd'hui disponible. La mise à jour du zonage d'assainissement sera prochainement réalisée. Les suggestions relatives aux modifications du règlement seront prises en compte.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

## 2.5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DE PORTEE PARTICULIERE

### 2.5.1 Demandes de confirmation de la faisabilité d'un projet

➤ **Observation du public**

**Observation n° 8 de Ms. ALLAIN G. et P.**, concernant les parcelles 1253 et 1254, 5 Keraudren route de Pors Hir. Leur habitation fait moins de 100 m². « j'ai noté pour la zone Un2 la possibilité d'extension de 40 m². »

**Réponse du porteur du projet :**

La parcelle A 1254 correspond à la maison d'habitation. La parcelle A 1253 correspond au jardin. Seule l'extension de l'habitation pourra être autorisée, en conformité avec les dispositions du règlement écrit pour la zone Un2.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Une extension de l'habitation pourra donc être autorisée, dans le prolongement du bâtiment existant.

➤ **Observations du public**

**Observation n°11 de M. BROUDIC F.**, concernant sa propriété, 12 Pen ar guer (parcelle 2730), située en zone A. Demande qu'un bâtiment lui appartenant puisse être aménagé en logement. Il s'interroge sur la nécessité d'un changement de destination.

**Observation N° 12 de M. ROBIC L'HORSET G.**, concernant sa propriété, 10 ent Prat Ledan (parcelle 520), située en zone A.

Souhaite rénover 3 anciennes dépendances situées sur sa propriété, et savoir s'il pourrait bénéficier d'un droit d'extension.

**Réponse du porteur du projet :**

Ces deux parcelles n'étant pas concernées par une activité agricole, le PLU ne fait pas obstacle à l'aménagement d'un logement dans un bâtiment de la propriété (dans le respect des éventuels périmètres de réciprocité appliqués aux bâtiments agricoles situés à proximité). Un changement de destination n'est pas nécessaire car le bâtiment possède d'ores et déjà la destination d'habitation.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Ces deux projets sont donc envisageables, sans avoir à solliciter un changement d'usage des bâtiments concernés, ni à demander une division de parcelle.

➤ **Observation du public**

**Observation n°16 de M. NEDELEC J.**, concernant sa propriété, 2 rue ar Foën, située en zone NI

Faisabilité du projet : Aurait voulu surélever son garage accolé au bâtiment principal pour y créer de nouvelles chambres, qui seront desservies dans la continuité des pièces à l'étage de la maison, en vue de faire de cette maison agrandie sa résidence principale.

**Question du commissaire enquêteur**

Le classement en zone NI est-il justifié, notamment au vu des constructions voisines, plus au sud, qui semblent avoir bénéficié d'un «détournement».

Examiner aussi le cas de la construction voisine ?

**Réponse du porteur du projet :**

Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM. Ces secteurs correspondent à des zones identifiées en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme et ont été classés au POS. Après vérification, la parcelle A 1602 n'est pas intégrée aux espaces remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 1602 intégrée en zone A au PLU. Il en sera de même pour la construction voisine (A 1601).

**Analyse du commissaire enquêteur**

Suite au reclassement envisagé de cette parcelle en zone A, le projet devrait donc être réalisable.

➤ **Les observations du public**

**Observations n°17/25/26/27 de M. GABILLAUD V** concernant son projet d'installation sur les parcelles 740 et 741, 1 Kercadiou- hnt Pors Hir

Nouvel agriculteur : souhaite vérification faisabilité du projet suite à permis déposé en juillet 2019 (extension bâtiment agricole et implantation de silos)

Plusieurs solutions possibles :

-délivrance du permis sous RNU

-délivrance dans le cadre du nouveau PLU, avec ou sans modification du règlement de la zone A, avec ou sans déplacement de la limite des espaces proches du rivage ?

... ou quelle autre solution ?

**Question du commissaire enquêteur**

Validité des différentes solutions possibles? Incidences en termes de calendrier ?

**Réponse du porteur du projet :**

Concernant le projet de M. Gabillaud, La collectivité souhaite réinterroger le tracé des espaces proches à cet endroit qui tels que délimités ne permettraient pas un tel projet.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Voir réponse apportée au point 2.4.1

➤ **Observation du public**

**Observation n° 19 de M. Mme LE GALL R.**, concernant leur propriété 2 Corse, Hnt Poul Spiro, parcelles 294 et 293.

Souhaitent pouvoir construire un abri de jardin sur parcelle 293, de préférence en fond de parcelle

**Réponse du porteur du projet :**

Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM. Ces secteurs correspondent à des zones identifiées en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme et ont été classés au POS. Après vérification, la parcelle A 294 n'est pas intégrée aux espaces

remarquables du POS. Le tracé du POS sera donc repris et la parcelle A 294 intégrée en zone N au PLU. Par ailleurs, pour donner suite à la création d'une dalle sur la parcelle A 293, en continuité de l'habitation existante, le tracé de la zone NI sera adaptée au plus près de cette extension.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Après reclassement partiel de la parcelle 293 en zone N, le projet serait réalisable, mais en continuité de l'habitation principale.

Je relève qu'il s'agit là d'une seconde modification du périmètre d'emprise de la zone NI (voir en page précédente l'observation n°16 de M. Nedelec)

***En conclusion, compte tenu de l'importance des contraintes apportées en zone NI, il me semble important que le porteur du projet s'assure que toutes les propriétés bâties qui s'y trouvent y sont classées à juste titre. Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mon avis final.***

#### **➤ Observation du public**

**Observation n°20 de M.Mme DRESCHER**, concernant leur propriété, 6bis Kericu.

Souhaite reclassement en zone A au lieu de N de ce hangar tôle qui est leur résidence principale, notamment dans la perspective de travaux à venir (pose d'un nouveau bardage)

#### **Réponse du porteur du projet :**

La parcelle concernée sera partiellement reclassée en zone A, au plus près de l'habitation sur sa façade nord et sa façade ouest, et au droit de l'habitation jusqu'à la voie située à l'est.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Après reclassement partiel de la parcelle en zone A, le projet serait réalisable.

#### **➤ Observation du public**

**Observation n°23 de la société CGART, M. de GUIBERT O.**, concernant sa propriété, sur les parcelles A 194/195/198:

Demande la correction d'un linéaire de haie protégée qui est inexistant sur place, et le reclassement de la parcelle 194 sur autre zonage que NL pour créer une extension de son logement.

#### **Réponse du porteur du projet :**

Le linéaire de la haie protégée sera modifié.

La parcelle concernée est classée en zone NI. Les zones NI correspondent aux espaces remarquables identifiés par le PAC fournis par l'Etat en 1993 et par le SMVM. Ces secteurs correspondent à des zones identifiées en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme et ont été classés au POS.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

La suppression du linéaire de haie protégée sera régularisée, mais le maintien du classement de la parcelle 194 en zone NI ne permettra pas la réalisation de l'extension souhaitée.

### **2.5.2. Demandes de changement de zonage**

#### **➤ Observation du public**

**Observation n°4, de M. Mme ANTVELINK J.**, concernant sa parcelle n°1642, située 2 Pors Hir

Sa parcelle(son jardin) est classée partiellement en A, il demande son reclassement en Uy ou Ud (dénomination de l'ancien POS) en argumentant sur la cohérence du tracé avec les parcelles voisines(1617,1656,2350,1665). Relève par ailleurs un problème d'accessibilité à cette portion de parcelle.

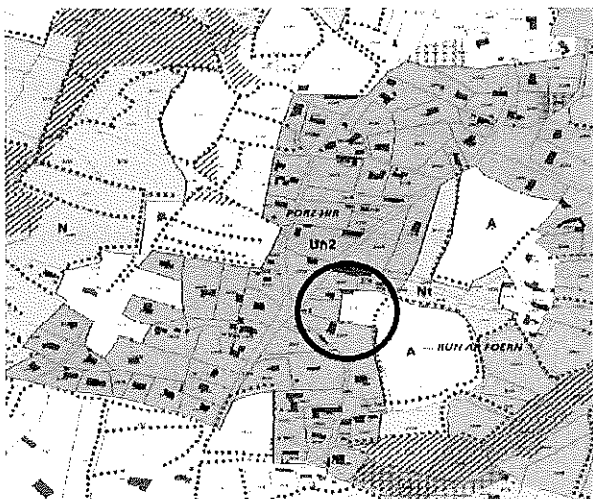
### **Réponse du porteur du projet :**

Le périmètre retenu de la zone Un2 ne concerne que la partie la plus dense du secteur. La parcelle A 1642 n'est occupée par aucune habitation. De ce fait, seule sa partie située en « dent creuse » a été classée en zone Un2. A noter que le règlement de la zone A offre les mêmes possibilités de constructions qu'en zone Un2 pour les tiers à l'agriculture. Il est rappelé que la législation n'autorise que l'extension des villages et des agglomérations. Il n'a donc pas été possible aux auteurs du PLU de maintenir le secteur concerné par la remarque en zone constructible.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte des arguments avancés par Lannion Trégor Communauté et ne peux qu'y adhérer, au regard du respect de la législation et des grandes orientations du projet en matière de limitations de l'extension urbaine. Je reconnais également que cette différence de zonage est de peu d'effet sur un jardin. Je me permets de compléter la réponse de la collectivité à ce particulier, en précisant que le partage d'une parcelle entre deux zonages n'emporte pas division parcellaire, et est donc sans effet sur la question des accès à la parcelle concernée.

J'observe toutefois qu'à l'échelle du village de Pors Hir, peu de parcelles connaissent un tel découpage, que ce fond de parcelle classé en A crée une indentation assez exceptionnelle dans le périmètre de la zone Un2, tandis que d'autres parcelles ou parties de parcelles non bâties auraient également pu, à mon sens être exclues de la zone Un2 .



**En conclusion, j'engage donc la collectivité à s'assurer qu'il n'y ait pas eu une différence de traitement entre cette parcelle et d'autres parcelles proches.**

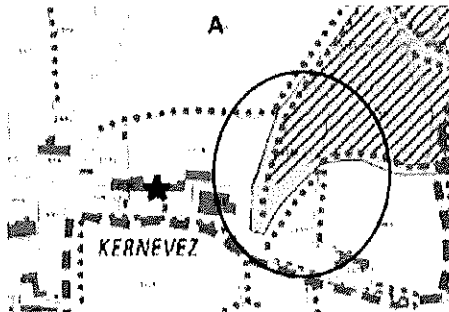
### **➤ Observation du public**

**Observation n°14 de M. LE KER A.,** concernant la parcelle A1132 à Kernevez : demande de reclasser cette parcelle en A au lieu de N

### **Réponse du porteur du projet :**

Le classement en zone N est maintenue car la parcelle présente un intérêt dans le cadre de la trame verte et bleue. A noter qu'elle était d'ores et déjà classée en zone naturelle dans le POS.

### Analyse du commissaire enquêteur



Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

#### ➤ Observations du public

Pour mémoire, Observation n° 19 de M. Mme LE GALL R., concernant leur propriété 2 Corse, Hent Poul Spiro, parcelles 294 et 293, traitée au point précédent.

Pour mémoire, Observation n°20 de M.Mme DRESCHER, concernant leur propriété, 6bis Kericu , traitée au point précédent.

Pour mémoire, Observation n°23 de la société CGART, M. de GUIBERT O. , concernant sa propriété, sur les parcelles A 194/195/198, traitée au point précédent.

### 2.5.3 Demande de modification de la limite des espaces proches du rivage

#### ➤ Observation du public

Pour mémoire Observations n°17/25/26/27 de M. GABILLAUD V concernant son projet d'installation sur les parcelles 740 et 741 , 1 Kercadiou- hent Pors Hir, traitée au point 2.4.1

### 2.5.4 Demande de suppression d'une zone humide

#### ➤ Observation du public

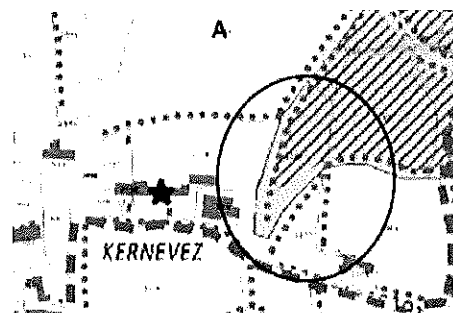
Observation n°14 de M. LE KER A., concernant la parcelle A1132 à Kernevez : demande la suppression du marquage en zone humide

#### ➤ Réponse du porteur du projet :

La parcelle présente un intérêt dans le cadre de la trame verte et bleue et est concernée par une zone humide : le tramage est donc maintenu.

#### ➤ Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.





## 2.5.5 Demande de modification du tracé du sentier littoral ou du GR 34

### ➤ *Les observations du public*

**Observation n°9 de M. LEBLANC H.**, concernant les parcelles AB 1489 et 1490, Anse de Pors Hir  
M. Leblanc suggère de rouvrir l'ancien tracé du GR 34.

**Observation n°21 de M. GLERON JF.**, concernant sa parcelle A954, à Crec'h Run.  
Demande explication sur le tracé du sentier piéton sur sa parcelle

### ➤ *Réponse du porteur du projet :*

Le règlement graphique indique les sentiers inscrits au PDIPR et au réseau GR.

### ➤ *Analyse du commissaire enquêteur*

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

## 2.5.6 Demande de suppression d'un linéaire de haies classées

### ➤ *Observation du public*

**Pour mémoire Observation n°23 de la société CGART, M. de GUIBERT O.**, concernant sa propriété, sur les parcelles A 194/195/198, traitée au point 2.5.1

## 2.5.7 Demande de confirmation de la suppression d'un cône de vue

### ➤ *Observation du public*

**Observation n°15 de M. RIVOALLAN M. et Mme QUERE P.**, concernant leur propriété 15bis Crec'h Lor hent Castel

### ➤ *Réponse du porteur du projet :*

Plusieurs cônes de vue ont été supprimés par rapport au POS car ils ne présentent plus d'intérêt suite à l'évolution du plan de zonage.

### ➤ *Analyse du commissaire enquêteur*

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

## 2.5.8 Demandes concernant les emplacements réservés

### ➤ *Observation du public*

**Observation n°14 de M. LE KER A.**, concernant ER n°4 à Crec'h Gouenou : souhaite retour à l'ancien tracé et demande explication sur la modification de l'emprise

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Concernant l'ER n°4, la collectivité souhaite prendre en compte la remarque. L'ancien tracé sera repris. Il permet un aménagement de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

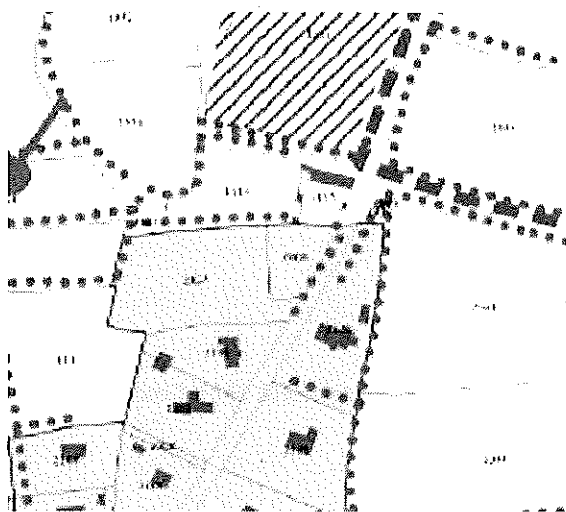
### 2.5.9 Demande de confirmation concernant des haies protégées

➤ **Observation du public**

**Observation n°22 de Mme de la Sauzay A.**, concernant sa propriété, 21 penpont à Kerguezenec  
Demande confirmation de la protection des haies en bordure de leur parcelle

➤ **Analyse du commissaire enquêteur :**

La réponse est apportée par le plan de zonage du projet. Les haies protégées sont indiquées sous forme d'une ligne de pointillés verts. Cf. extrait de ce plan ci-dessous :



### 2.5.10 Demandes de modification de l'OAP Hent Ty Nevez

➤ **Les observations du public**

**Observation n°1, de M.Mme BOULARD L.**, concernant les parcelles AB 441,442 et 444(secteur Hent sant Gonery) :

Demandent la rectification de l'erreur matérielle qui a classé ces parcelles en secteurs non bâtis pour les reclasser en 1AU, conformément aux discussions menées avec la commune lors de l'échange de parcelles, et compte tenu de la dérogation obtenue du préfet en mai 2019.

**Observation n°3, de M. GREGOIRE JM.**, concernant les parcelles AB 197, ainsi que les 390 ET 389

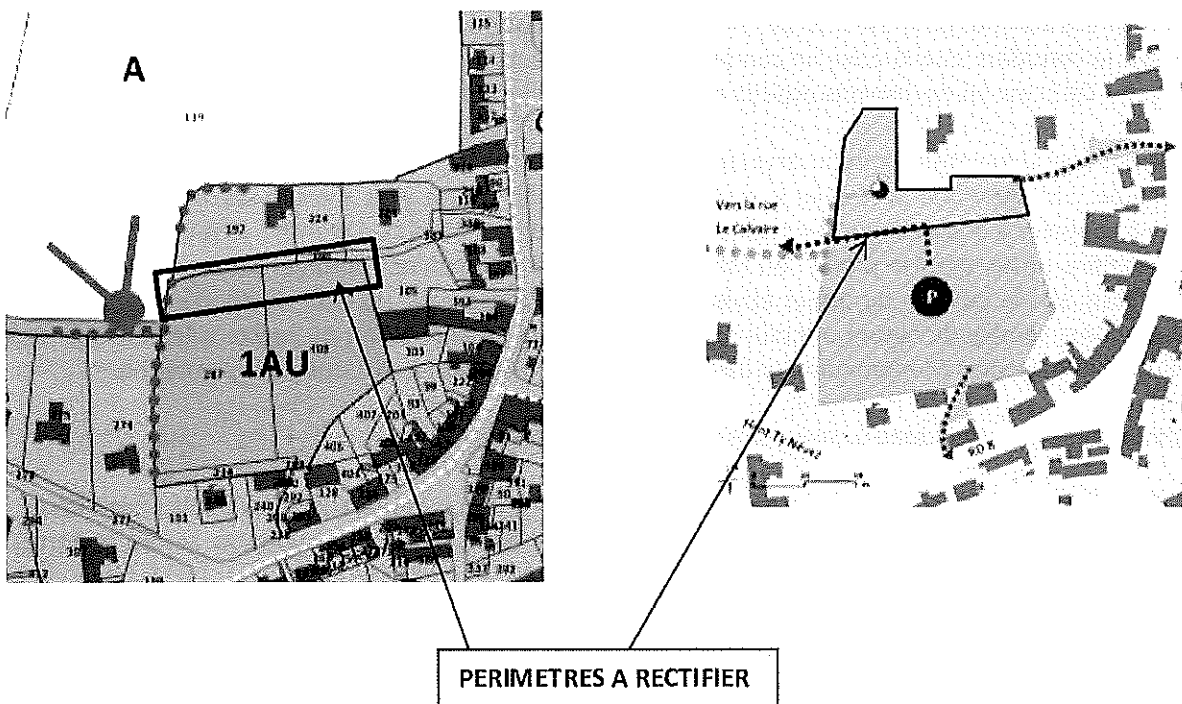
Demande le retrait de ces parcelles du périmètre de l'OAP

➤ **Réponses du porteur du projet :**

- Demande de M. Mme Boulard (obs °1) : La remarque sera prise en compte par la collectivité : l'OAP correspondante sera modifiée de manière à rendre ces trois parcelles constructibles (AB 441, 442 et 444),
- Demande de M. Gregoire (obs n°3) : La remarque sera prise en compte par la collectivité : les parcelles AB 197, 390 et 389 seront exclues de l'OAP. Un principe de desserte viaire sera par ailleurs indiqué sur les parcelles AB 449 et 446. Il est précisé qu'elles ont fait l'objet d'un aménagement récent de la part de la mairie. A noter que les 3 parcelles (AB 197, 390 et 389) sont d'ores et déjà classées en zone Ua.

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse du porteur du projet, qui n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.



## 2.6. SYNTHESE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 2.6.1 Conclusions fondant le sens général de mon avis

Je reconnais la qualité particulière du rapport de présentation, et la clarté des justifications apportées aux objectifs du PLU, en lien notamment avec le diagnostic territorial et son analyse environnementale, puis qui explique l'articulation de ces différents objectifs avec les dispositions réglementaires. La clarté de cet exposé met en évidence une grande cohérence entre les choix retenus dans le PADD et les objectifs arrêtés dans le PLU en terme d'évolution démographique, consommation de l'espace, préservation du cadre naturel et patrimonial. Telles que présentées dans le rapport de présentation, les dispositions réglementaires du PLU

sont de nature non seulement à favoriser l'atteinte des objectifs choisis, mais aussi à respecter les grands équilibres choisis (reconnaitre l'importance de la présence touristique sur la commune et préserver le rivage, développer l'urbanisation sur la commune en préservant le foncier agricole, préserver le bâti existant et permettre ses extensions sans augmenter le mitage du paysage...).

J'observe que l'analyse des « hameaux » dans le rapport de présentation est cohérente avec la loi littoral, et s'inscrit dans le respect des enjeux du PADD. Le classement des secteurs de Kérilis et de Pors Hir en zone Un, et des autres « hameaux » en zone A ou N est donc justifié sous ces deux angles de vue. J'observe par ailleurs que le règlement littéral ménage l'habitat existant en zone A et N, en permettant dans une certaine mesure des extensions et la création d'annexes.

Les arbitrages réalisés dans ce projet de PLU, et la volonté affirmée de la collectivité de maintenir ces choix viennent à mon sens renforcer les aspects positifs du projet, qui fonde mon avis favorable.

Le rapport de présentation précise que l'urbanisation de la zone marécologique est encadrée par le règlement spécifique de la zone Am, et par une OAP. Elle est également organisée en compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Le rapport de présentation avance également que l'extension de la zone marécologique pourra permettre de remédier à l'éparpillement des ateliers conchyliques sur la commune, et que le transfert de ces activités pourrait ainsi permettre la remise en état naturel des sites de Pors Scaff et de Pors Hir. De ce fait, je considère que la prise en compte de cette zone dans un statut particulier (zonage et règlement spécifique + OAP) est un des aspects positifs marquants de ce projet de PLU.

Considérant que le maintien voire le développement des activités commerciales est un enjeu important pour la commune, en lien d'une part avec le renforcement de son centre ville, mais aussi d'autre part avec les services à apporter à la population touristique au plus près de ses centres d'intérêt, je relève favorablement les dispositions prises dans le projet en faveur notamment des activités commerciales et touristiques. Les modifications que le porteur du projet envisage d'apporter concernant les OAP du centre bourg et la zone Castel Meur me semble de nature à renforcer les ambitions de renforcement du centre ville de Plougrescant, de maintien des activités économiques, et de maintien de l'attractivité touristique de la commune.

Pour ces motifs, je rendrai donc un avis favorable au projet présenté.

Au fil des réponses apportées par la collectivité en réponse soit aux observations du public, des PPA et des quelques questions que j'ai formulé, on peut observer que de nombreux ajustements seront apportés au projet.

La prise en compte de ces différentes remarques se traduit essentiellement par :

- des précisions complémentaires et mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, sites archéologiques, aux zones de préemption des espaces naturels sensibles ;
- des précisions à apporter aux schémas d'organisation des OAP Hent TY Nevez, Hent Sant Gonnelly concernant le schéma viaire, et Entrée de bourg Sud concernant l'alignement des bâtiments ;
- des précisions à apporter au chapitre gestion des eaux pluviales dans les préconisations générales des OAP ;
- diverses précisions à apporter au règlement littéral, touchant notamment les articles 4 dans toutes les zones concernant les eaux usées et les eaux pluviales ;
- une modification du zonage et/ou du règlement littéral sur le site Castel Meur afin de faciliter la remise en exploitation de cet équipement touristique ;
- une modification de l'article A2 pour prendre en compte les évolutions récentes introduites par la loi ELAN.

Concernant la zone marécologique, j'observe que l'OAP ne concerne que l'extension de cette zone, et que ce document ménageait déjà une zone tampon non bâti en arrière des constructions riveraines. L'ajustement de cette zone, afin d'y prévoir éventuellement un autre accès à ces propriétés riveraines, me semble donc un ajustement mineur, ne remettant pas en cause les objectifs et principes d'urbanisation de cette zone.

Je considère que les différentes modifications que la collectivité envisage d'apporter à son projet sont des ajustements mineurs, qui ne remettent pas en cause les objectifs du projet de PLU, et sa cohérence avec les objectifs du PADD.

### 2.6.2 Conclusions fondant l'émission d'une réserve au projet

J'observe que les suggestions faites pour ma part et les ajustements que la collectivité envisage d'apporter à son projet, notamment au regard des observations faites par la DDTM ou le SAGE vont dans le mêmes sens, visant à compléter les dispositions du règlement littéral ou les prescriptions contenues dans les OAP. Je considère que cet ensemble d'ajustement n'apporte pas de préconisations discordantes par rapport au projet initial.

La collectivité reconnaît que « Le document relatif aux eaux pluviales annexé au projet de PLU constitue le projet de zonage des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration, et n'a pas encore fait l'objet d'une délibération de la commune visant à l'approuver. le projet de zonage des eaux pluviales est une simple annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-53 du code de l'urbanisme. »

Aussi, cet ensemble d'ajustements vient, à mon sens, utilement renforcer l'efficacité des dispositions initiales. C'est pourquoi j'estime que malgré l'importance de cette problématique, cela ne remet pas en cause l'avis favorable que je porte sur le projet, pour autant que les modifications annoncées soient apportées avec soin.

En effet, le nombre important de modifications et ajustements concernant en particulier la thématique des eaux pluviales me conduit à attirer l'attention de la collectivité sur la vigilance qu'elle devra apporter à la cohérence de toutes ces modifications. Plougrescant présente un contexte très particulier sur cette thématique (une presqu'île traversée par plusieurs cours d'eau et accueillant plusieurs estuaires), et le PADD réaffirme un enjeu fort de protection des milieux naturels. Aussi j'estime que ce sujet justifie l'expression d'une réserve dans mon avis final. En effet, un traitement précautionneux et vigilant de eaux pluviales est avancé dans ce projet de PLU, dans le respect de la qualité des eaux « terrestres » et « maritimes », et en lien avec le premier axe structurant du PADD « préserver les équilibres du territoire ». Compte tenu de l'importance de cette problématique, j'estime que le sujet mérite une vigilance particulière du porteur du projet, d'où cette réserve et non une simple recommandation.

La levée de cette réserve pourrait être réalisée, comme indiqué plus haut, de la manière suivante :

- concernant l'annexe 5.7 du PLU : il conviendrait que son titre soit corrigé
- le règlement littéral devrait être complété comme suggéré par la DDTM,
- les dispositions envisagées dans les OAP devraient être également complétées comme suggéré par le SAGE et la DDTM

### 2.6.3 Conclusions fondant l'émission des recommandations

Concernant la zone marécôle, j'estime que le contexte environnemental de cette zone est particulièrement sensible (risque de submersion, proximité du rivage et de site protégé) et qu'aussi bien les conditions d'aménagement de son extension, la gestion des eaux pluviales, la protection des riverains, et la prise en compte du risque de submersion mériteraient que l'OAP soit complétée, au-delà des modifications suggérées par la DDTM qui s'inscriront dans les prescriptions générales des OAP, et que l'étude de zonage EP soit actualisée (zonage et périmètre). Dans ce contexte, je recommanderai notamment que soit étudiée la pertinence comparée des zonages Am (prévu dans le projet de PLU) et 1Au (envisagé dans le projet de zonage d'assainissement EP), en tant que zonage spécifique à cette zone marécôle. Un classement en zone 1Au permettrait à mon sens de mieux maîtriser l'urbanisation de l'extension de cette zone, la conception des réseaux EP et EU nécessaires, au-delà des prescriptions actuelles de l'OAP, qui mentionne que « Le site s'inscrit dans un milieu sensible que le projet devra prendre en compte, aussi bien en matière de protection de

l'environnement que d'intégration paysagère. L'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d'impact, étude paysagère, etc.). »

Concernant le zonage NI, qui correspond aux espaces remarquables identifiés en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, la collectivité avance que les parcelles incluses dans ce zonage étaient déjà identifiées au précédent POS. Toutefois l'analyse des observations du public a été l'occasion de mettre en évidence quelques parcelles classées indument. Compte tenu de l'importance des contraintes apportées en zone NI, il me semble important que le porteur du projet s'assure que toutes les propriétés bâties qui s'y trouvent y sont classées à juste titre.

Concernant le règlement de la zone A, je note les suggestions de la DDTM, que la collectivité envisage de suivre, afin d'intégrer au règlement les modifications apportées par la loi ELAN. Je relève que la collectivité n'a pas souhaité, pour le moment, suivre les suggestions de la chambre d'agriculture, et que le projet de SCOT comprend la reprise de quelques-unes de ces suggestions visant à assouplir les règles d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles au sein du périmètre d'exploitation et pour donner plus de souplesse à l'implantation des logements de fonction. Le projet de PLU sera nécessairement mis ultérieurement en adéquation avec le futur SCOT, lorsque celui-ci aura été approuvé. Le projet de SCOT est actuellement en enquête publique. En fonction des calendriers respectifs de ces deux projets, je recommande au porteur du projet de poursuivre ses réflexions concernant l'ajustement des dispositions relatives à l'implantation de nouveaux bâtiments et des logements, et d'adopter les modifications envisagées.

## 2.7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au projet de révision de PLU de la commune de Plougrescant présenté par Lannion Trégor Communauté, assorti :

**de la réserve suivante** : procéder à une relecture globale du projet , de son règlement littéral, des OAP , de façon à assurer la bonne prise en compte des principes énoncés quant à la gestion des eaux pluviales, dans le respect de la qualité des eaux « terrestres » et « maritimes », et une traduction réglementaire efficace, et ceci d'autant plus que l'annexe 5.7 relative au zonage Eaux Pluviales doit également être revue dans son titre et/ou son contenu.

**et des recommandations suivantes** :

- concernant la zone marécrole : Le contexte environnemental de cette zone est particulièrement sensible. Les conditions d'aménagement de son extension, la gestion des eaux pluviales, la protection des riverains, et la prise en compte du risque de submersion mériteraient que l'OAP soit complétée, et l'étude de zonage Ep actualisée. Dans ce contexte, je recommande également que soit étudiée la pertinence comparée des zonages Am et 1Au.

-concernant le zonage NI : Compte tenu de l'importance des contraintes apportées en zone NI, il me semble important que le porteur du projet s'assure que toutes les propriétés bâties qui s'y trouvent y sont classées à juste titre.

- concernant le règlement de la zone A, je recommande au porteur du projet de poursuivre ses réflexions concernant l'ajustement des dispositions relatives à l'implantation de nouveaux bâtiments et des logements, et d'adopter les modifications envisagées.

Fait à Plévenon, le 30 octobre 2019



Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard