

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 à 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 :

Nouveau PLU :

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 %

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.<br>les campings sont classés en STECAL.<br><br>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 Tregor 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 Ui 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 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

**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.

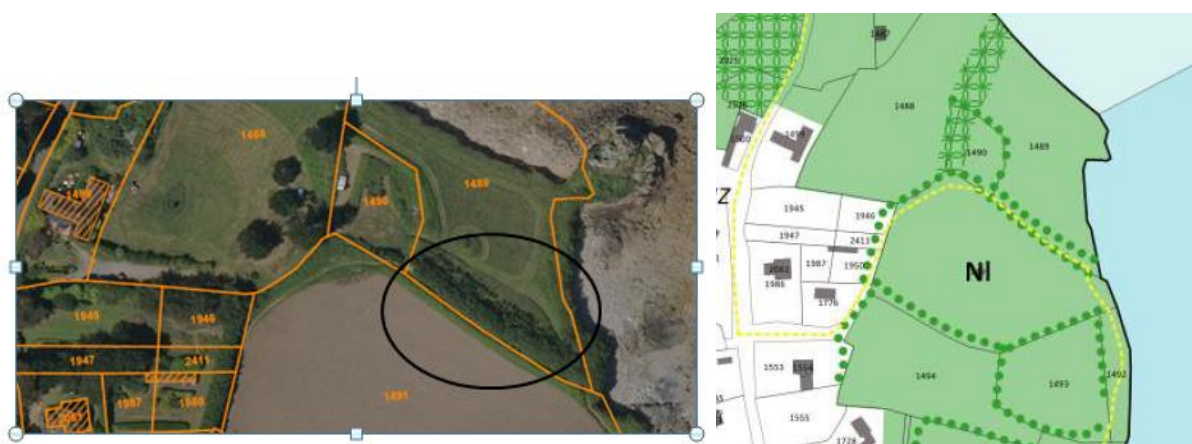
➤ **Réponse du porteur du projet :**

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 parait pas totalement anormale, et que sa destruction ne me parait pas devoir être légitimement envisagée.



## 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.

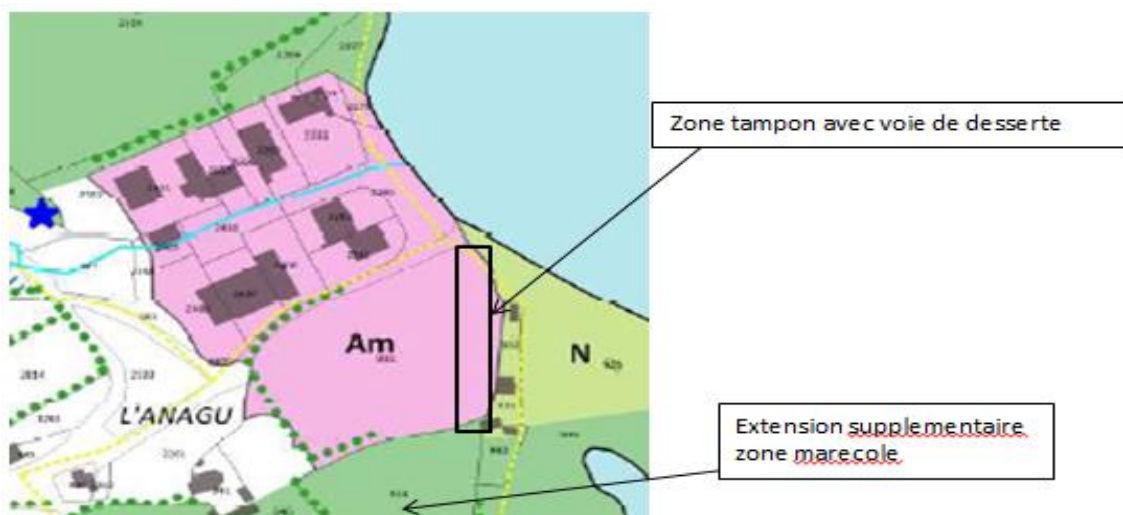
### ➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

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'arrête préfectoral du 2 mai 2011 a autorisé l'ouverture à l'urbanisation de la frange urbaine correspondante.

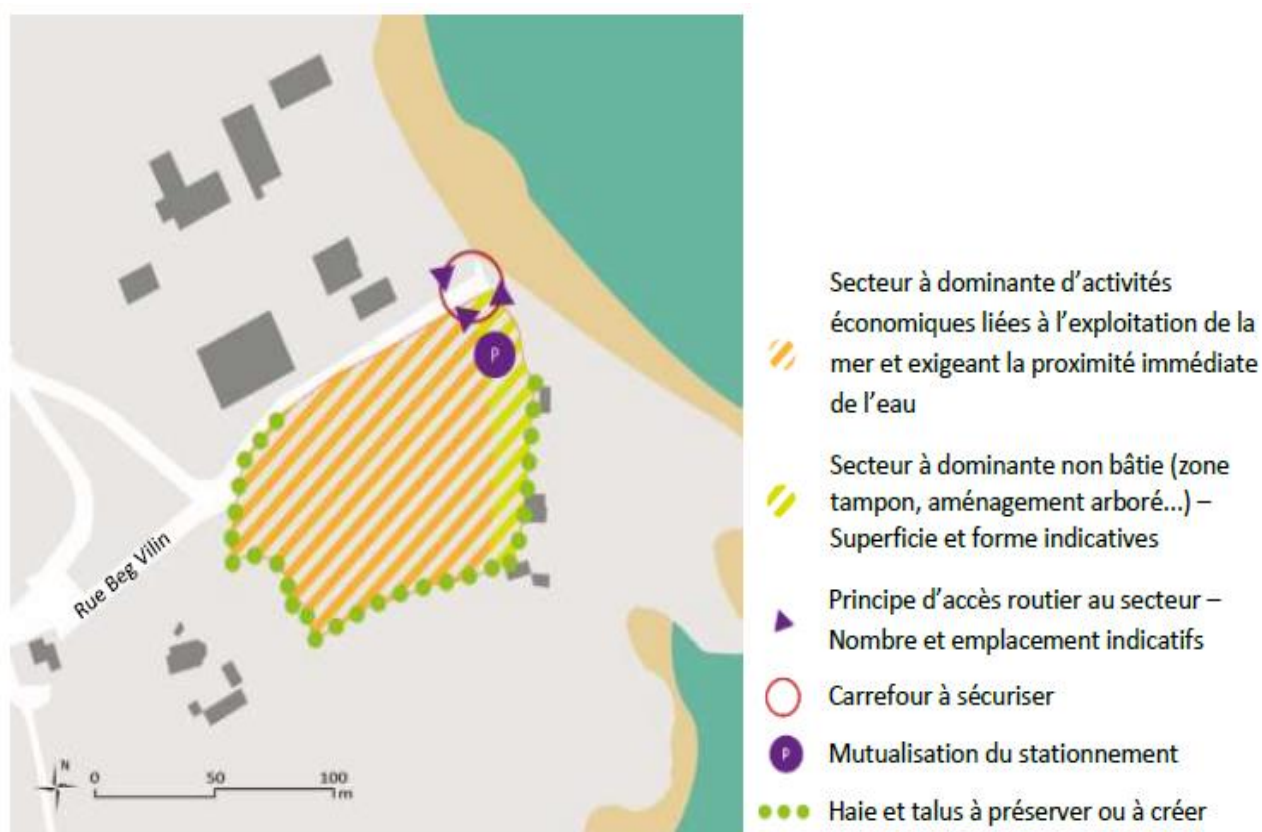
L'urbanisation de la zone marécole est encadrée par le règlement spécifique de la zone Am, et par une OAP. Elle est également organisée en compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le rapport de présentation avance également que l'extension de la zone marécole pourra permettre de remédier à l'éparpillement des ateliers 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.

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

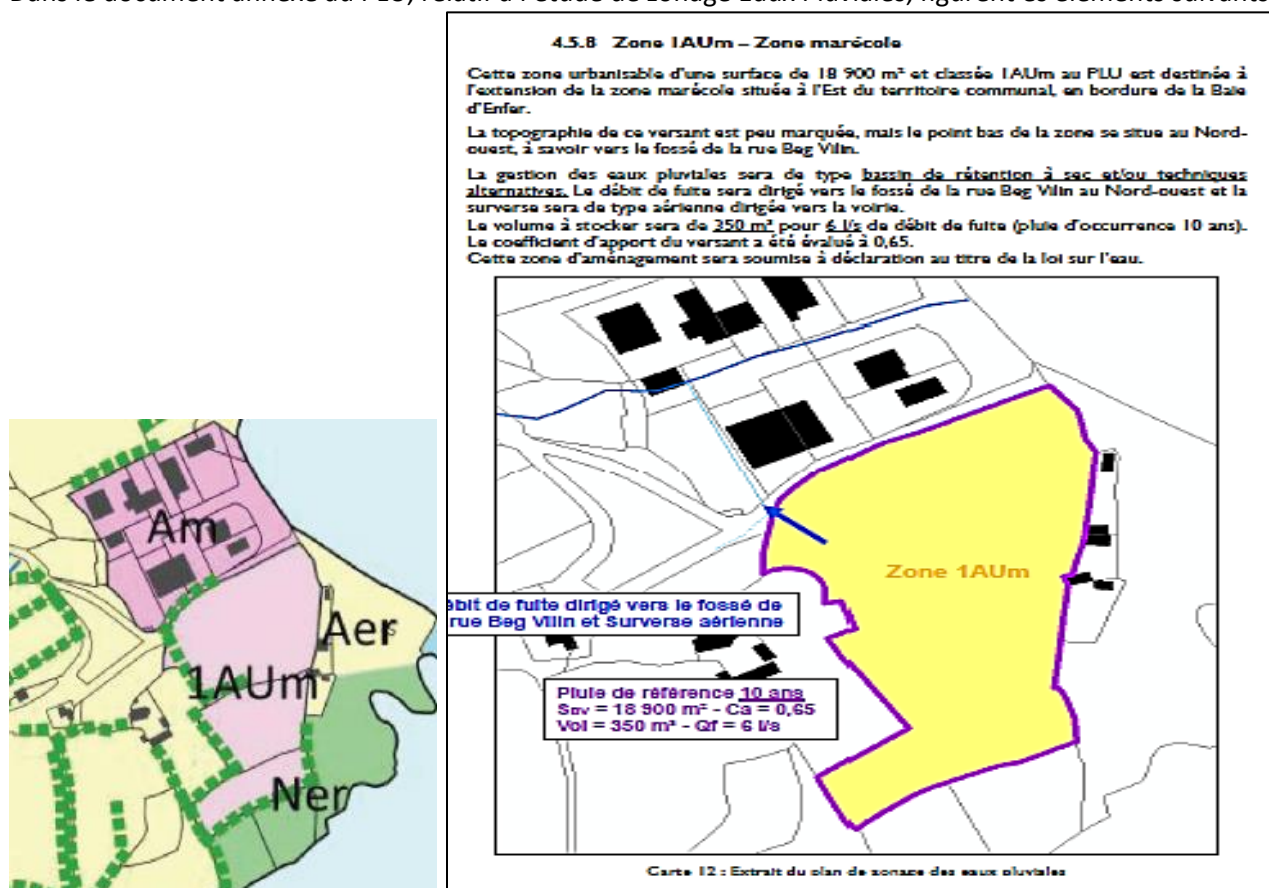


activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Le règlement de la zone prévoit, comme dans presque toutes les zones du territoire communal, la gestion des eaux pluviales à la parcelle : « Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés 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 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 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 bâtie 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 complétées 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 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.

**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 run 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 «détourage».

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- hent 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, Hent 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.

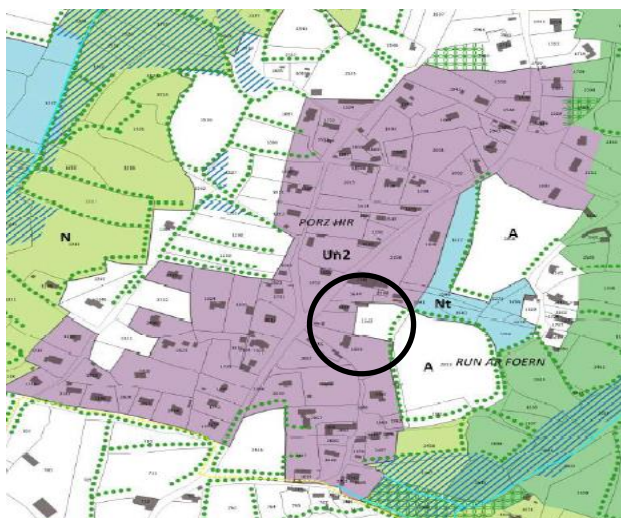
### **Réponse du porteur du projet :**

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.

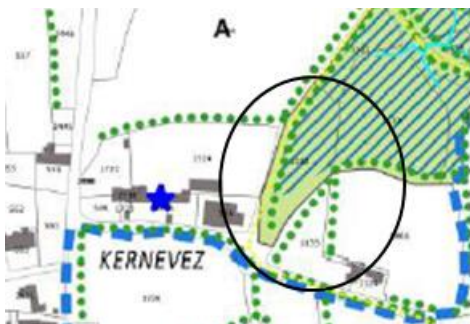
### **➤ Observation du public**

**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**

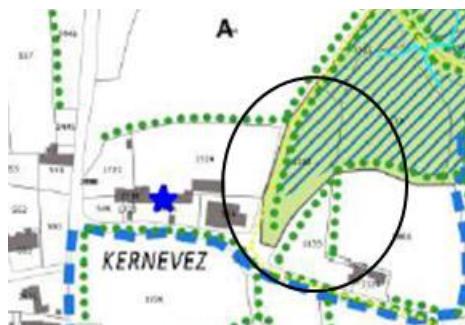
**Observation n°14 de M. LE KER A.**, concernant la parcelle A1132 à Kernevez : demande la suppression du marquage en zone humide

#### **➤ 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 :**

For further information on this or other products, please contact:

➤ **Analyse du commissaire enquêteur**

➤ **Observation du public**

➤ **Analyse du commissaire enquêteur :**



### ➤ *Les observations du public*

Demandant la rectification de l'erreur matérielle qui a classé ses parcelles en secteurs non bâtis pour les

---

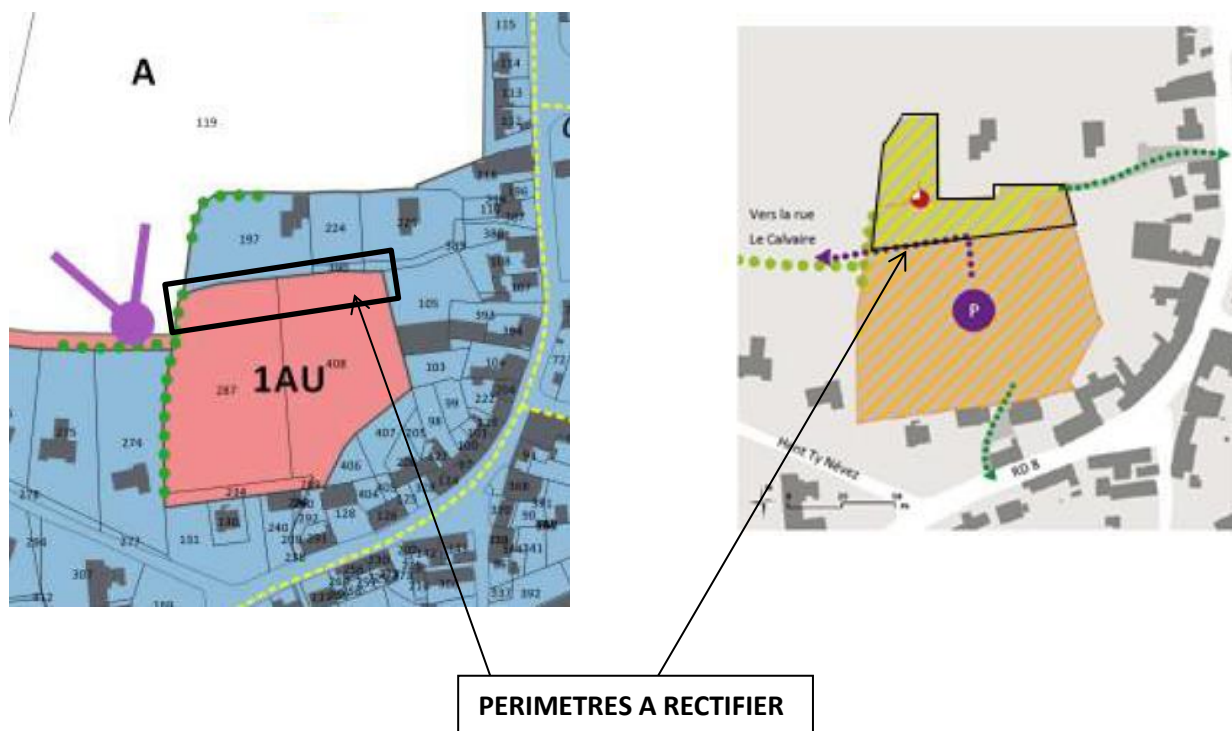
Demande le retrait de ces parcelles du périmètre de l'OAP

➤ **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 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.

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 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.

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 bâtie 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 marécrole, 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 marécrole. 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Blanchard', with a long horizontal stroke extending from the end of the name.

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard