

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE PLOUGRESCANT**

**DOSSIER DE DEMANDE DE  
DEROGATION**

**REGLE DE « L'URBANISATION LIMITEE »**



# SOMMAIRE

**I. LE CADRE REGLEMENTAIRE / 4**

**II. LA DEFINITION DE LA « PARTIE ACTUELLEMENT  
URBANISEE » / 4**

**III. LES SECTEURS CONCERNES PAR LA DEMANDE DE  
DEROGATION / 6**

## I. LE CADRE REGLEMENTAIRE

Plougrescant s'est engagée dans une démarche de révision de son Plan d'occupation des sols (POS) par délibération du conseil municipal en date du 6 février 2015. En application de la loi ALUR et en l'absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté est compétente en PLU et à titre finalise en partenariat avec la commune la révision de son document d'urbanisme.

Depuis le 27 Mars 2017, et en application des articles L 174-1 et suivants, La commune est soumise au règlement national d'urbanisme.

La collectivité mène actuellement une réflexion pour situer son développement futur dans une logique de développement durable. Le travail d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de définir le cadre de la maîtrise et de la gestion économe des espaces. Certains secteurs envisagés comme constructibles dans le futur Plan local d'urbanisme sont situés hors de la « partie actuellement urbanisée » de la commune.

Bien que située dans le périmètre du SCoT Trégor, la commune n'est actuellement pas couverte par un SCoT exécutoire. La commune est donc soumise aux dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent dossier se propose de présenter les secteurs ouverts à l'urbanisation afin de mieux en mesurer l'impact.

## II. LA DEFINITION DE LA « PARTIE ACTUELLEMENT URBANISEE »

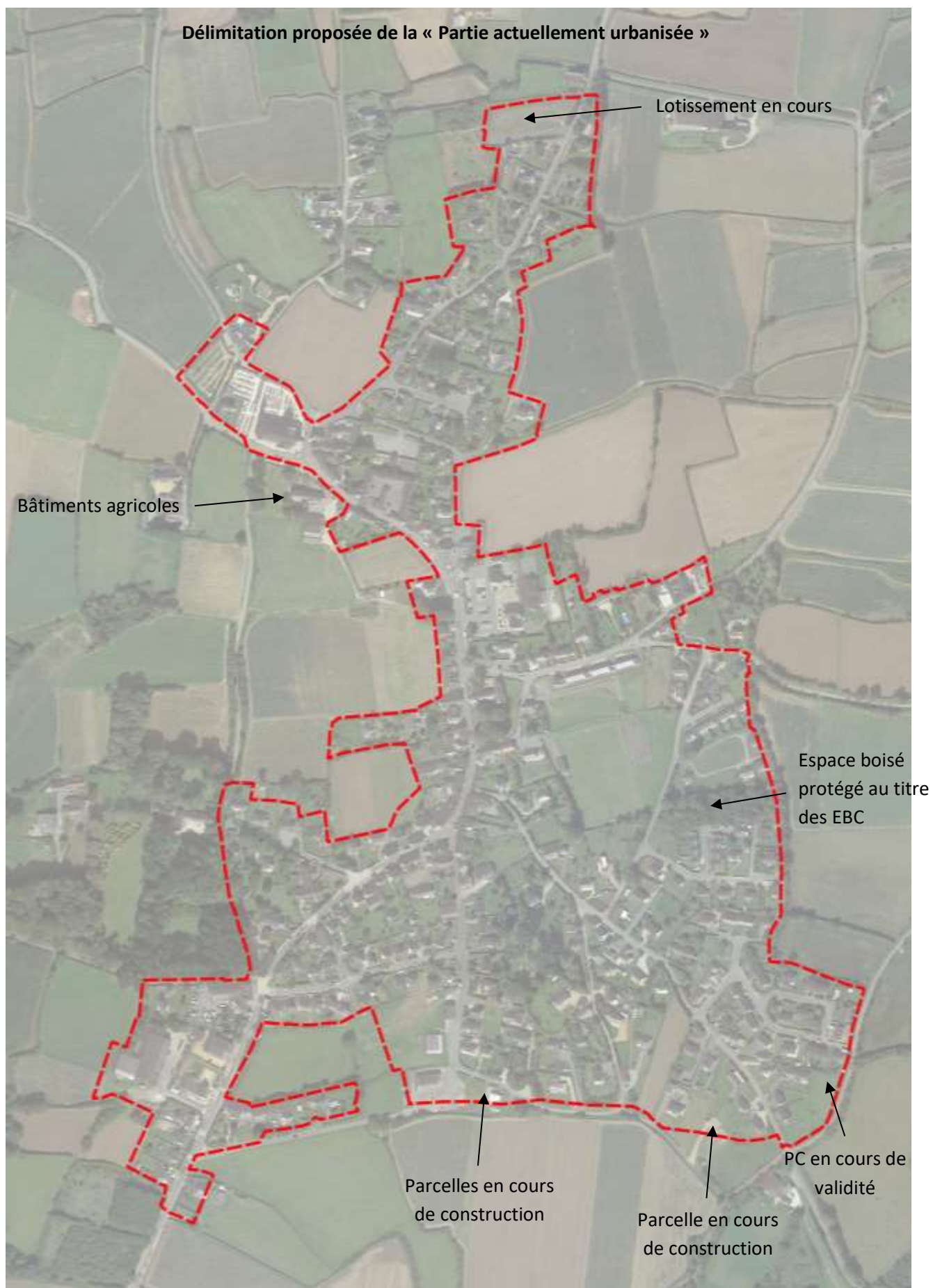
L'identification de la PAU sur la commune de Plougrescant a été défini sur la base des critères suivants :

- Un repérage des zones bâties et des franges des zones bâties par une analyse de la photographie aérienne, du cadastre et de la superficie des parcelles. Les parcelles d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> ont été divisées pour exclure de la PAU leur partie située en « extension » du bourg.
- La prise en compte des limites physiques, principalement des voies situées en limite avec les parcelles agricoles.
- La prise en compte de l'organisation spatiale existante : desserte par les équipements publics, configuration du bourg et de la densité du tissu urbain local, constructions agricoles situées en continuité du bourg.

Le périmètre de la PAU proposé vise à :

- Conforter la structure urbaine du bourg en permettant sa densification.
- Eviter l'extension linéaire du bâti et protéger les secteurs à vocation agricole et d'intérêt paysager.

Il est précisé que la délimitation de la PAU s'appuie également sur l'arrêt du Conseil d'État du 29 mars 2017. Dans cet arrêt, le Conseil d'État s'est prononcé sur le point de savoir si un terrain qui se situe à proximité immédiate d'une zone urbanisée doit être considéré comme appartenant aux parcelles actuellement urbanisées de la commune. Selon cette décision, il apparaît nécessaire de considérer si le projet étend ou non le périmètre de la partie urbanisée, en prenant notamment en compte le nombre et la densité des constructions projetées.



### III. LES SECTEURS CONCERNES PAR LA DEMANDE DE DEROGATION

Une comparaison de la PAU et du projet de PLU permet de mettre en évidence les secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation. Ces secteurs sont surtout localisés en frange des espaces urbanisés.

La carte ci-après récapitule ces secteurs. Il est précisé que la zone hachurée en orange sur la partie nord du bourg est classée en zone 2AU au projet de PLU. Ce secteur n'est donc pas considéré comme étant une « ouverture à l'urbanisation ». Le PLU devra faire l'objet d'une modification ultérieure pour que ce secteur puisse être rendu constructible.

Il est précisé qu'une demande de dérogation relative à l'extension de la zone maréicole de Beg Ar Vilin est également intégrée au présent dossier. Elle n'apparaît pas sur la carte présentée ci-après.

#### Légende



Partie actuellement urbanisée



Zone ouverte à l'urbanisation classée Uy  
(vocation industriel, artisanal, commercial,  
culturel ou artistique)



Zone ouverte à l'urbanisation classée 1AUy  
(vocation industriel, artisanal, commercial,  
culturel ou artistique)



Zones ouvertes à l'urbanisation classées 1AU  
(vocation habitat)

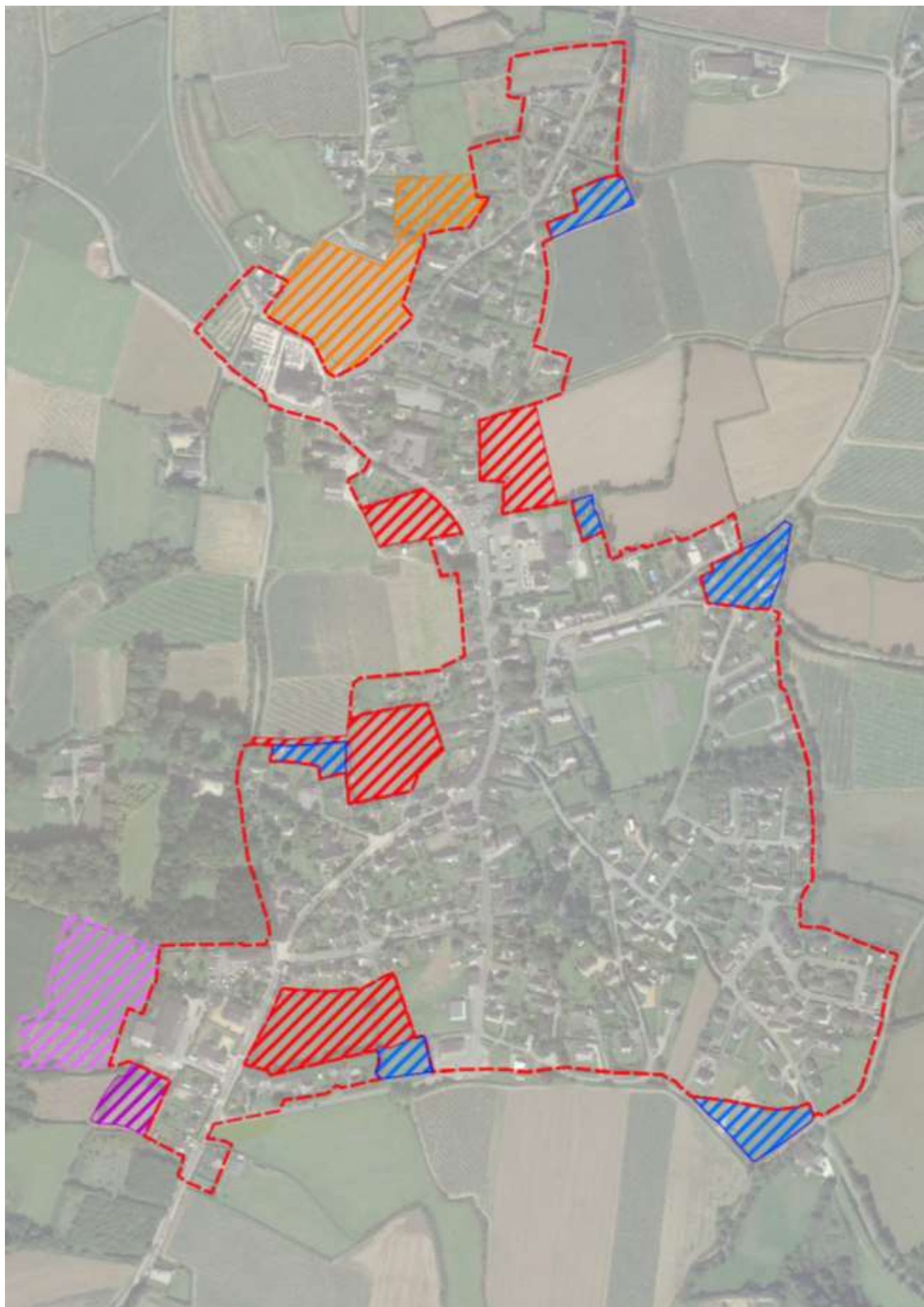


Zones ouvertes à l'urbanisation classées U  
(vocation habitat)



Zone classée 2AU





## Les secteurs Hent Sant Gonery (0,4 ha) et Hent Garden Post (0,70 ha)



### Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Ces deux sites sont situés en continuité du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque) et en bordure de voie. Ce pôle a été créé au cours des années 1980 afin de faire le lien entre la partie nord et la partie sud du bourg. Les deux secteurs sont également situés à moins de 100 mètres de l'école. Un commerce (boulangerie – épicerie) s'est également récemment installé sur le secteur. Le parking situé en face des équipements accueille le marché et sert régulièrement de lieu de départ pour les randonneurs. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs répond à l'ambition de la collectivité de « privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat ».

Ces extensions ont vocation à renforcer le lien entre la partie nord du bourg et la partie sud en « épaississant » le cœur du bourg. Afin d'assurer une urbanisation cohérente des sites, une orientation d'aménagement a été réalisée sur chacun d'entre eux (se reporter à la pièce n°3 du PLU : orientations d'aménagement et de programmation).

### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Les deux secteurs correspondent à des terres agricoles cultivées. Ils sont exploités par la EARL de Kergroas.

Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié. Les potentialités des secteurs pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position des sites en zone urbanisée. L'artificialisation des sites n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité.

Le site est toutefois sensible en termes d'insertion paysagère. À noter que les OAP prévoient le maintien et la création de haies pour assurer une bonne intégration des projets dans le paysage. Le règlement protège les haies existantes au titre de l'article L.151-23 du CU).

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où le contexte environnant est déjà urbanisé.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces

Les terrains concernés (zonage 1AU) couvrent un périmètre de 1,1 ha. Cela représente environ 3 % de la SAU de l'exploitant.

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation foncière d'environ 50 % par rapport à la période récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an entre 2003 et 2012). Cette réduction baisse à 60 % en ne considérant que la consommation liée à l'habitat.



Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

### **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible.

Les OAP prévoient les principes d'accès routier aux sites. Ces accès seront à aménager afin de permettre de desservir la voie de desserte interne des opérations. Les OAP identifient également un carrefour à sécuriser ainsi qu'une voie à sécuriser pour assurer une bonne desserte des sites.

À noter que les sites sont facilement raccordables au cœur du bourg par voie douce. Les OAP prévoient la création de liaisons douces visant à faciliter les liaisons entre les nouveaux quartiers et le tissu limitrophe.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

### **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

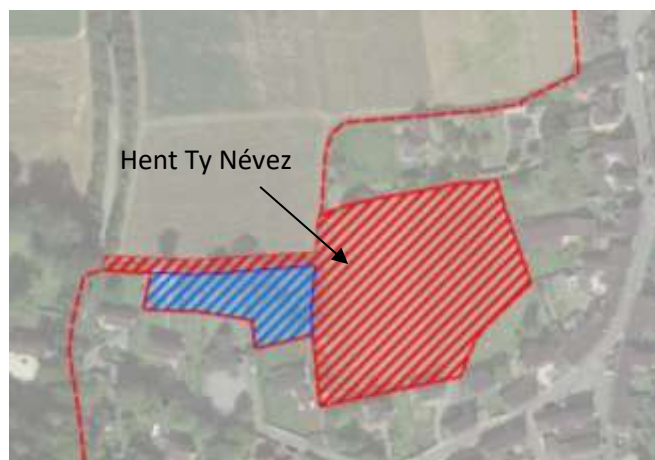
Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés.

La programmation envisagée (combinant habitat, commerces, services et équipements sur le secteur de Hent Garden Post) a vocation à renforcer le rôle de pôle de vie de ce site. Au total, 18 logements sont envisagés.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'autant que ce classement vient conforter le cœur du bourg et favorise la proximité entre lieu d'habitat et lieu de vie.

## Le secteur Hent Ty Névez (0,9 ha)



### Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Le secteur est situé à proximité immédiate du bourg, à environ 100 mètres de la Chapelle Saint-Gonéry. Il s'agit d'un cœur d'îlot enclavé, qui offre un paysage ouvert sur le littoral nord de la commune, vers le hameau de Crec'h Gouéno. Il est situé à proximité immédiate des commerces de la rue Hent Sant Gonery et à environ 300 mètres du pôle d'équipements du bourg.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par des maisons de ville mitoyennes, implantées à l'alignement de la RD 8. De l'habitat pavillonnaire peu dense s'est développé en continuité du tissu urbain du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à l'ambition de la collectivité de « privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat ».

Ce site apparaît stratégique (entre la zone de centre ancien dense et les quartiers périphériques résidentiels) et offre des opportunités pour mettre en place le remplissage et la densification de l'enveloppe urbaine existante. Afin d'assurer une urbanisation cohérente du site, une orientation d'aménagement a été réalisée (se reporter à la pièce n°3 du PLU : orientations d'aménagement et de programmation).

### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur correspond à un espace occupé par des terres agricoles. Il est partiellement communal et n'est pas déclaré à la PAC.

Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur le site. Les potentialités du secteur pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position enclavée du site en zone urbanisée. L'artificialisation du site n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité.

Le secteur est toutefois sensible en termes d'insertion paysagère. L'OAP fixe comme principe de conserver le caractère non bâti du nord-ouest du site, de manière à préserver le cône de vue sur le littoral et sur le hameau de Crec'h Gouéno. Afin d'assurer un impact minimum du projet dans le paysage, un principe de mutualisation du stationnement dans le cœur du projet est envisagé.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où le contexte environnant est déjà urbanisé.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces

Les terrains concernés (zonage 1AU) couvrent un périmètre de 0,9 ha.

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation foncière d'environ 50 % par rapport à la période récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an

entre 2003 et 2012). Cette réduction baisse à 60 % en ne considérant que la consommation liée à l'habitat.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

### **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible.

L'OAP prévoit le désenclavement du cœur d'îlot. Dans ce cadre, il est envisagé la création d'une voie nouvelle prenant appui sur la rue Le Calvaire. À ce niveau, le site est longé par une haie qu'il conviendra de préserver (au titre de l'article L.151-23 du CU).

À noter que le site est facilement raccordable au cœur du bourg par voie douce. L'OAP prévoient la création de liaisons douces en direction des commerces, services et équipement.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

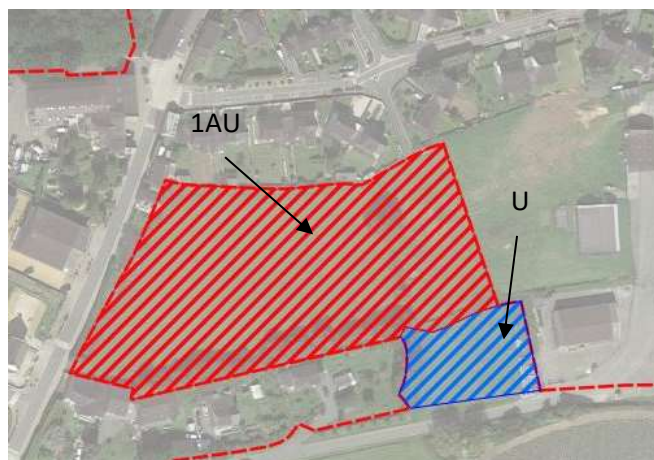
### **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés. A noter qu'il est envisagé que la partie sud-est du site (sur environ 2600 m<sup>2</sup>) accueille une structure d'accueil d'un médecin (enjeu majeur pour l'avenir de la commune).

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'autant que ce classement vise à densifier le cœur du bourg et favorise la proximité entre lieu d'habitat et lieu de vie.

## L'entrée de bourg sud (1,4 ha)



### Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Le secteur est localisé au sud du bourg, le long de l'entrée de ville principale. Il s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire et est situé à proximité immédiate de quelques commerces et activités qui animent l'entrée de ville. Les services techniques sont situés à l'est du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à un double objectif : « privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat » et « accompagner le développement par le maintien du niveau d'équipements et de services ». En effet, le secteur classé en zone U est un espace de stockage réservé aux services techniques.

Ce site apparaît stratégique (entre la zone de centre ancien dense et les quartiers périphériques résidentiels) et offre des opportunités pour mettre en place le remplissage et la densification de l'enveloppe urbaine existante. Afin d'assurer une urbanisation cohérente du site, une orientation d'aménagement a été réalisée (se reporter à la pièce n°3 du PLU : orientations d'aménagement et de programmation).

### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur correspond à un espace ouvert en pelouse, non cultivé. Il n'est pas déclaré à la PAC.

Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur le site. Les potentialités du secteur pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position enclavée du site en zone urbanisée. L'artificialisation du site n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité.

Une zone humide de 676 m<sup>2</sup> a été identifiée lors de l'inventaire produit sur les zones AU. L'OAP délimite le secteur concerné et y interdit toute construction. Cette interdiction est reprise à travers les prescriptions du règlement littéral et du plan de zonage. L'OAP fixe également comme principe de protéger la haie existant sur la partie sud du site.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où le contexte environnant est déjà urbanisé.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces

Les terrains concernés couvrent un périmètre de 1,2 ha (zonage 1AU) et 0,2 ha (zonage U).

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation foncière d'environ 50 % par rapport à la période récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an entre 2003 et 2012). Cette réduction baisse à 60 % en ne considérant que la consommation liée à l'habitat.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

### **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible.

L'OAP prévoit le désenclavement du cœur d'îlot et participe à la requalification de l'entrée du bourg. Dans ce cadre, une placette ouverte sur la RD 8 est envisagée. L'OAP prévoit les principes d'accès routier au site et la voie de desserte interne est projetée de manière à envisager un bouclage viaire avec les équipements existants. L'OAP porte également sur l'intégration de nouvelles liaisons douces.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

### **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés. La programmation du secteur prévoit également la possibilité d'implantation d'activités le long de la RD 8 (pour exploiter son potentiel de vitrine).

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

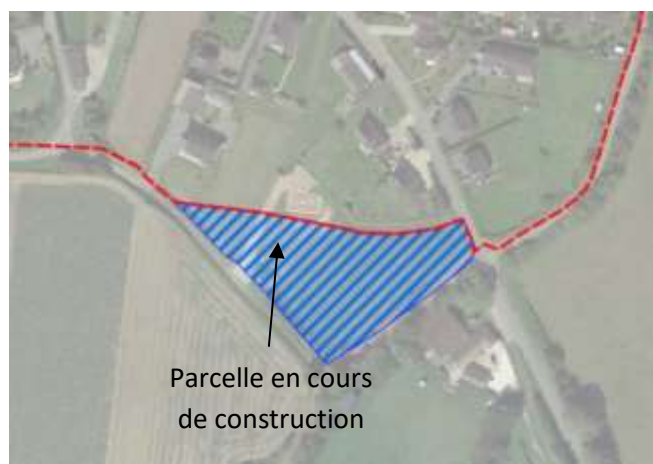
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'autant que ce classement vise à densifier le cœur du bourg et favorise la proximité entre lieu d'habitat et lieu de vie.

## Les ouvertures à l'urbanisation des « franges urbaines »

Secteur « A » (0,5 ha)



Secteur « B » (0,45 ha)



### Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Les deux secteurs sont localisés en continuité directe de l'enveloppe urbaine. Le secteur « A », situé entre la rue Beg Vilin et la rue Kergresq, comprend une habitation et deux fonds de jardins aménagés. Le secteur « B », situé au niveau de la rue Quélen Hent an Ivern fait actuellement l'objet d'une construction sur sa partie ouest (environ 1400 m<sup>2</sup> artificialisés).

### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Les secteurs ne présentent pas d'intérêt particulier au niveau de la trame verte et bleue. Ils semblent peu riches en espèces végétales et animales et leur situation en bordure de voie est peu propice à la circulation de la faune.

Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur les sites. Les potentialités des secteurs pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné leur position en continuité de zones urbanisées. L'artificialisation des sites n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité. A noter que les haies et talus existants au niveau de la frange urbaine de ces secteurs sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où le contexte environnant est déjà urbanisé et aménagé.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces

Les terrains concernés (zonage U) couvrent un périmètre de 0,95 ha. Une habitation est existante sur le secteur « A » et une autre est en cours de construction sur le secteur « B ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs permet de prendre en compte leur contexte d'ores et déjà partiellement urbanisé et offre la possibilité de finaliser leur densification.

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation



foncière d'environ 50 % par rapport à la période récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an entre 2003 et 2012). Cette réduction baisse à 60 % en ne considérant que la consommation liée à l'habitat.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

### **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible.

La morphologie des secteurs ne permet pas d'envisager un aménagement significatif. Les voies et accès existants semblent ainsi suffisant pour supporter les quelques constructions possibles. À noter qu'ils sont facilement raccordables au cœur du bourg par voie douce.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

### **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

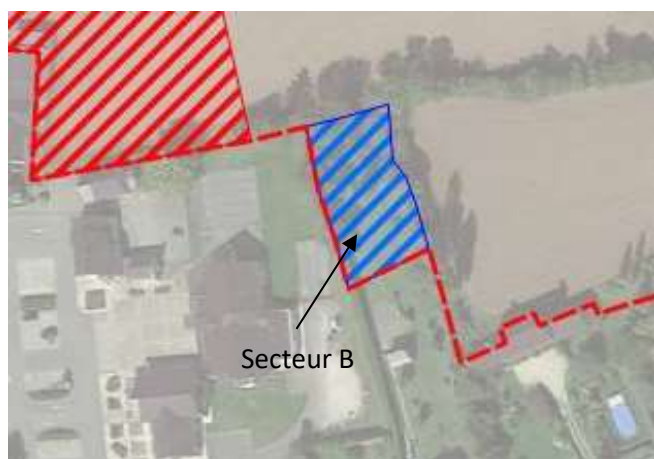
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'autant que ce classement vise à densifier l'enveloppe urbain du bourg.

## Les ouvertures à l'urbanisation des « franges urbaines »

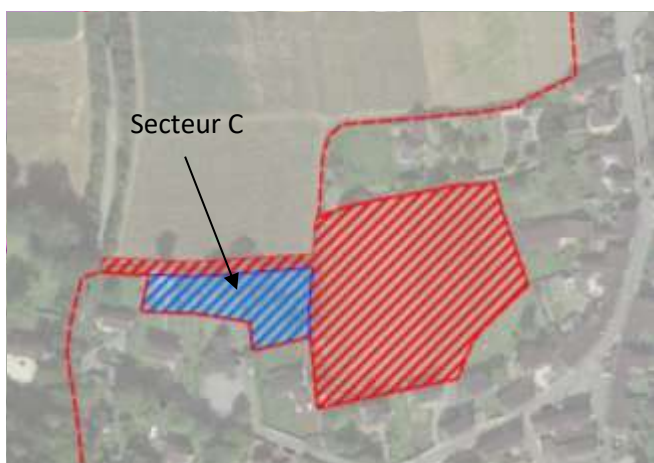
Secteur « A » (2 730 m<sup>2</sup>)



Secteur « B » (990 m<sup>2</sup>)



Secteur « C » (1 990 m<sup>2</sup>)



## Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Le projet de PLU opère plusieurs ouvertures « à la marge » sur des secteurs de taille limitée. Ces agrandissements répondent à un objectif de densification de l'enveloppe urbaine. Les secteurs A, B et C sont des fonds de jardins « aménagés ». Ils appartiennent à l'enveloppe paysagère rapprochée du bourg et se distinguent de l'espace agricole du fait de la présence d'aménagement paysagers (haies, talus, murets...). Ces secteurs répondent donc à une situation existante et ne peuvent être appréhendés comme des ouvertures majeures et impactantes.

### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Les secteurs ne présentent pas d'intérêt particulier au niveau de la trame verte et bleue. Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur les sites. Les potentialités des secteurs pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné leur position en continuité de zones urbanisées. L'artificialisation des sites n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité. A noter que les haies et talus existants au niveau de la frange urbaine de ces secteurs sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où le contexte environnant est déjà urbanisé et aménagé.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces

Les terrains concernés (zonage U) couvrent un périmètre de 0,57 ha. L'ouverture à l'urbanisation de

ces secteurs permet de prendre en compte leur contexte d'ores et déjà partiellement urbanisé et offre la possibilité de finaliser leur densification.

classement vise à densifier l'enveloppe urbaine du bourg.

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation foncière d'environ 50 % par rapport à la période récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an entre 2003 et 2012). Cette réduction baisse à 60 % en ne considérant que la consommation liée à l'habitat.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

### **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible.

La morphologie des secteurs ne permet pas d'envisager un aménagement significatif. Les voies et accès existants semblent ainsi suffisants pour supporter les quelques constructions possibles.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

### **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'autant que ce

## La zone d'équipements d'intérêt local (1,94 ha)



### Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Les deux secteurs sont situés dans la continuité de la zone d'activités existante. La commune souhaite permettre sur ce site la création d'une zone d'équipements d'intérêt local destiné à l'accueil d'activités économiques, culturelles et artistiques. La présence d'activités existantes, d'une bonne desserte du site et de l'éloignement relatif de la zone 1AUy des zones d'habitat (qui permet de limiter les potentiels nuisances) constituent les principaux atouts de la zone.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune a ainsi souhaité maintenir la vocation de cette zone, afin de poursuivre l'amélioration de son attractivité et de son dynamisme. Il est précisé que le secteur ne sera aménagé qu'en cas de demande avérée. Une OAP est associée à ce site (se reporter à la pièce n°3 du PLU : orientations d'aménagement et de programmation).

### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Les deux secteurs correspondent à des terres agricoles cultivées. Ils sont exploités par le GAEC Cloarec (zone 1AUy) et par M. Le Gonidec (Uy).

Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié. Les potentialités des secteurs pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position des sites en continuité de la zone d'activités.

L'artificialisation des sites n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité. A noter que les haies et talus existants au niveau de la frange urbaine de ces secteurs sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

L'OAP prévue sur la zone classée 1AUy délimite un secteur à dominante non bâtie sur la partie ouest du site afin d'assurer la création d'un espace tampon vis-à-vis de la parcelle limitrophe classée « N ».

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où le contexte environnant est déjà urbanisé et aménagé.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces

Les terrains concernés couvrent un périmètre de 1,94 ha. Ils représentent respectivement 4 % de la SAU du GAEC Cloarec (zone 1AUy) et 1% de la SAU de M. Le Gonidec (Uy).

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation foncière d'environ 50 % par rapport à la période

récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an entre 2003 et 2012).

d'autant que ce classement vise à développer des activités à proximité immédiate du bourg.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

### **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

Localisé en entrée de ville, le site bénéficie d'une bonne desserte. L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît donc faibles. En outre, le regroupement des sites d'activité permet d'éviter d'impacter sur les déplacements en secteur résidentiel.

L'OAP prévoit les principes d'accès routier au site et la voie de desserte interne est projetée de manière à envisager un bouclage viaire avec les équipements existants.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

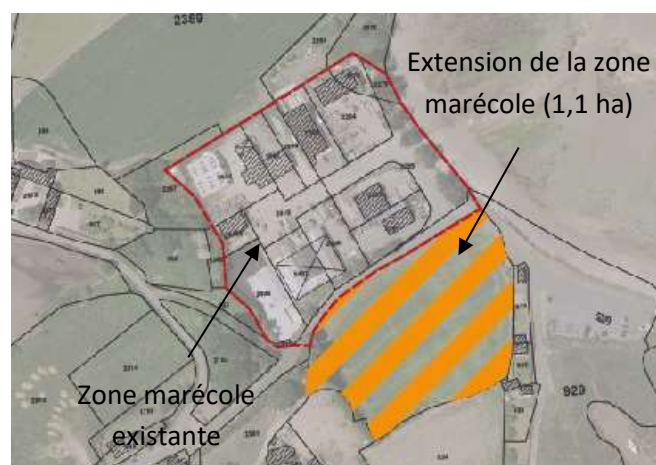
### **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

La zone d'équipements est destinée à l'accueil d'activités économiques, culturelles et artistiques. Elle vise à répondre à l'objectif du PADD de « maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles ».

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

## La zone maréicole de Beg Ar Vilin (1,1 ha)



### 1. Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

La parcelle concernée par l'extension de la zone maréicole a actuellement une vocation agricole. Elle est exploitée par M. Le Patezour.

La parcelle n'est pas incluse dans les espaces remarquables du PAC fourni par les services de l'Etat en 1993, ni dans ceux présentés dans le SMVM de 2007. Néanmoins, le secteur s'inscrit en continuité de la zone Natura 2000, que le projet doit prendre en compte, aussi bien en matière de protection de l'environnement que d'intégration paysagère.

### Explication du choix de zonage dans le projet de PLU

Il est précisé que la CDPENAF a émis un avis favorable à la demande de délimitation de ce secteur le 2 mars 2017.

Historiquement, la mer a constitué l'une des principales sources du développement économique et d'emplois de la commune. Il semble d'ailleurs nécessaire de porter un regard supra communal sur cette approche. Les entreprises de cultures marines constituent en effet une filière économique majeure pour le Trégor-Goëlo.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Trégor-Goëlo identifie la zone maréicole de Beg Ar Vilin comme étant susceptible d'accueillir de nouvelles activités liées à l'exploitation de la mer. La partie urbanisée de la zone maréicole est complète. L'ouverture à l'urbanisation du site vise notamment à élaborer un PLU compatible avec le SMVM.

À ce titre, la zone maréicole est maintenue dans le PLU sous la forme d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées et son extension est envisagée sur une surface de 1,1 ha. Une OAP est associée à ce site (se reporter à la pièce n°3 du PLU : orientations d'aménagement et de programmation).

L'urbanisation du site pourrait entraîner une potentielle dégradation des habitats naturels, principalement liée à un accroissement de la fréquentation, notamment par des engins agricoles. Les cultures marines sont en interaction forte avec les habitats benthiques : modification des dynamiques sédimentaires, dégradation des habitats liée aux passages répétés des engins sur l'estran, rejet de macro déchets, introduction d'espèces étrangères potentiellement invasives ou de pathogènes.

L'urbanisation du site sera donc conditionnée à la réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d'impact, étude paysagère, etc.) et sera subordonnée à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble et de dispositions concernant le prélèvement d'eau dans de bonnes conditions sanitaires, l'intégration architecturale et paysagère, la collecte et le traitement des eaux, et le devenir des déchets.

Il est précisé que la réalisation du projet de Beg Ar Vilin pourrait permettre de remédier à une situation peu satisfaisante sur la commune : le mitage lié à l'éparpillement des ateliers, à Pors Scaff et Pors Hir (la réalisation de ces transferts d'activités pourrait à terme se traduire par la remise en état naturel de ces deux sites).



A noter que les haies et talus existants sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

L'OAP prévue sur la zone délimite un secteur à dominante non bâtie sur la partie est du site afin d'assurer la création d'un espace tampon vis-à-vis des parcelles limitrophes classées « N ». L'OAP prévoit également la création de haies pour assurer une bonne intégration du projet dans le paysage.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ce site (sous condition de la production des études nécessaires à la prise en compte des enjeux environnementaux) :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le sens où la concentration des activités liées à la mer permet notamment de limiter et de maîtriser au mieux les impacts négatifs.
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

## **2. Justification au regard d'une consommation excessive des espaces**

La parcelle concernée a une superficie de 1,1 ha. Cela représente 4,8 % de la SAU de l'exploitant.

A l'échelle du projet de PLU, les choix portés par la collectivité permettent de réduire la consommation foncière d'environ 50 % par rapport à la période récente (0,75 hectare/an contre 1,525 hectare/an entre 2003 et 2012).

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

## **3. Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'impact de l'extension de la zone maréicole sur les flux de déplacements concernera principalement la

rue Beg Vilin et la traversée du bourg. Il est précisé que la problématique des déplacements des engins agricoles a été soulevée par plusieurs agriculteurs dans le cadre du diagnostic agricole. Les problèmes soulevés se situent essentiellement au niveau de l'étroitesse des voies et de leur état d'entretien jugé mauvais. Néanmoins, la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation reste mesurée et les déplacements liés à l'implantation de nouvelles activités n'entraînera pas nécessairement d'impact négatif supplémentaire et excessif.

Le choix d'aménagement de l'extension présenté par l'OAP a tenu compte des conditions d'accessibilité, en situant l'accès à la zone d'extension en vis-à-vis de celui existant sur la partie urbanisée, à l'extrémité de la rue Beg Ar Vilin. L'OAP indique que le carrefour devra être sécurisé.

Enfin, le regroupement des sites d'activité permet d'éviter d'impacter sur les déplacements en secteur résidentiel.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

## **4. Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

La vocation économique du site est affirmée et y sont uniquement autorisés les constructions et installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ainsi, il est estimé que l'ouverture à l'urbanisation de ces sites :

- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.