

Sommaire

❑ Pourquoi une procédure de modification simplifiée de certains PLU?	3
❑ Qu'est-ce qui sera autorisé dans les secteurs déjà urbanisés ?	4
❑ Ma commune est-elle concernée ?	5
❑ Pourquoi ces sites là ?	7
❑ Toutes les parties de ma commune sont-elles concernées ?	8
❑ Quels sont les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU ?	9
❑ Comment cela va-t-il être formalisé dans le PLU de ma commune ?	11
❑ Combien de temps va durer la procédure ?	13
❑ Comment faire part de mes observations ?	14

Pourquoi une procédure de modification simplifiée de certains PLU?

La loi ELAN (2018) a consacré le rôle du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** dans la déclinaison de la loi « littoral » dans son article 42.

Elle a également introduit la possibilité de définir des **secteurs déjà urbanisés** au sein des documents d'urbanisme.

Le SCOT de Lannion-Trégor Communauté approuvé en 2020 a donc déterminé les critères d'identification des **secteurs déjà urbanisés** pour les 14 de ses communes soumises aux dispositions de la loi « Littoral ».

La loi ELAN permet d'intégrer les **secteurs déjà urbanisés** dans les documents d'urbanisme par le biais d'une **procédure de modification simplifiée** du PLU.

La procédure de modification simplifiée concerne uniquement le secteur déjà urbanisé. Le règlement du PLU **reste inchangé** sur les autres éléments du règlement graphique et du règlement écrit.

Qu'est-ce qui sera autorisé dans les secteurs déjà urbanisés ?

Extrait de l'article L,121-8 du Code de l'urbanisme :

[...

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à **des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**, lorsque ces constructions et installations **n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.**]*

Ma commune est-elle concernée ?

27 secteurs déjà urbanisés ont été définis par le SCOT de Lannion-Trégor Communauté : ils sont reportés sous forme d'un point légendé « Espace urbanisé » sur le lieu-dit correspondant dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.



Ma commune est-elle concernée?

Les 27 secteurs déjà urbanisés identifiés dans le DOO du SCOT concernent les **14 communes soumises aux dispositions de la loi « littoral »** de Lannion Tregor Communauté dont la liste est présentée ci-contre.

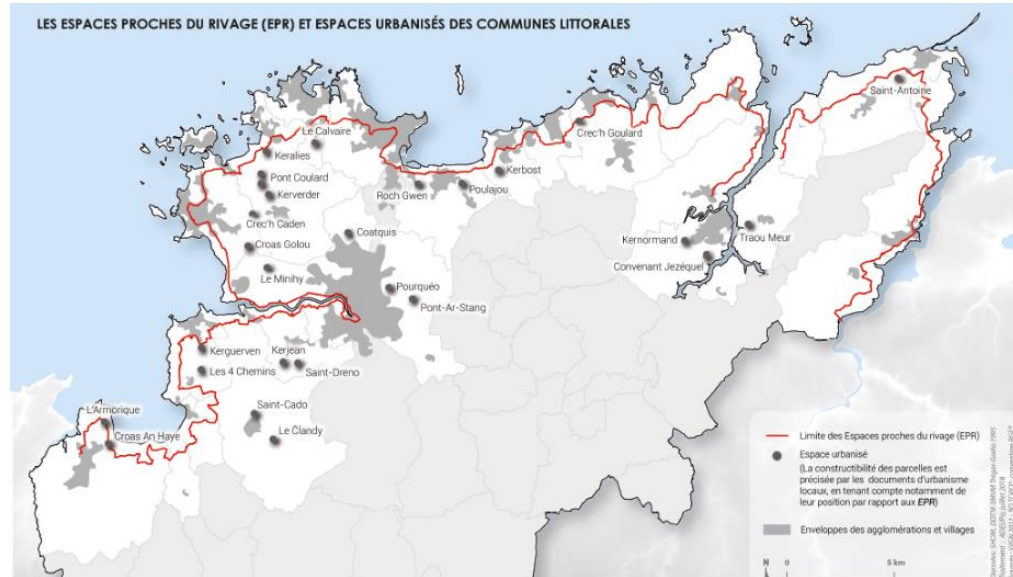
COMMUNE	SECTEUR
Lannion	Pont-Ar Stang
	Pourquéo
	Coatquis
	Le Minihy
Louannec	Roc'h Gwen
	Poulajou
Minihy-Tréguier	Kernormand
	Convenant Jézéquel (Tossen-Rugel)
Penvénan	Crec'h Goulard
Plestin-Les-Grèves	L'Armorique
	Croas An Haye
Pleubian	Saint-Antoine
Pleumeur-Bodou	Crec'h Caden
	Kerverder
	Pont Coulard 1 et 2
	Keralies
Ploulec'h	Kerjean
	Saint-Dreno
Ploumilliau	Saint-Cado
	Le Clandy
Trébeurden	Croas Goulou
	Crec'h Caden
Trédarzec	Traou Meur
Trédrez-Locquémeau	Les 4 Chemins
	Kerguerven
Trégastel	Le Calvaire
Trélévern	Kerbost

Pourquoi ces sites là ?

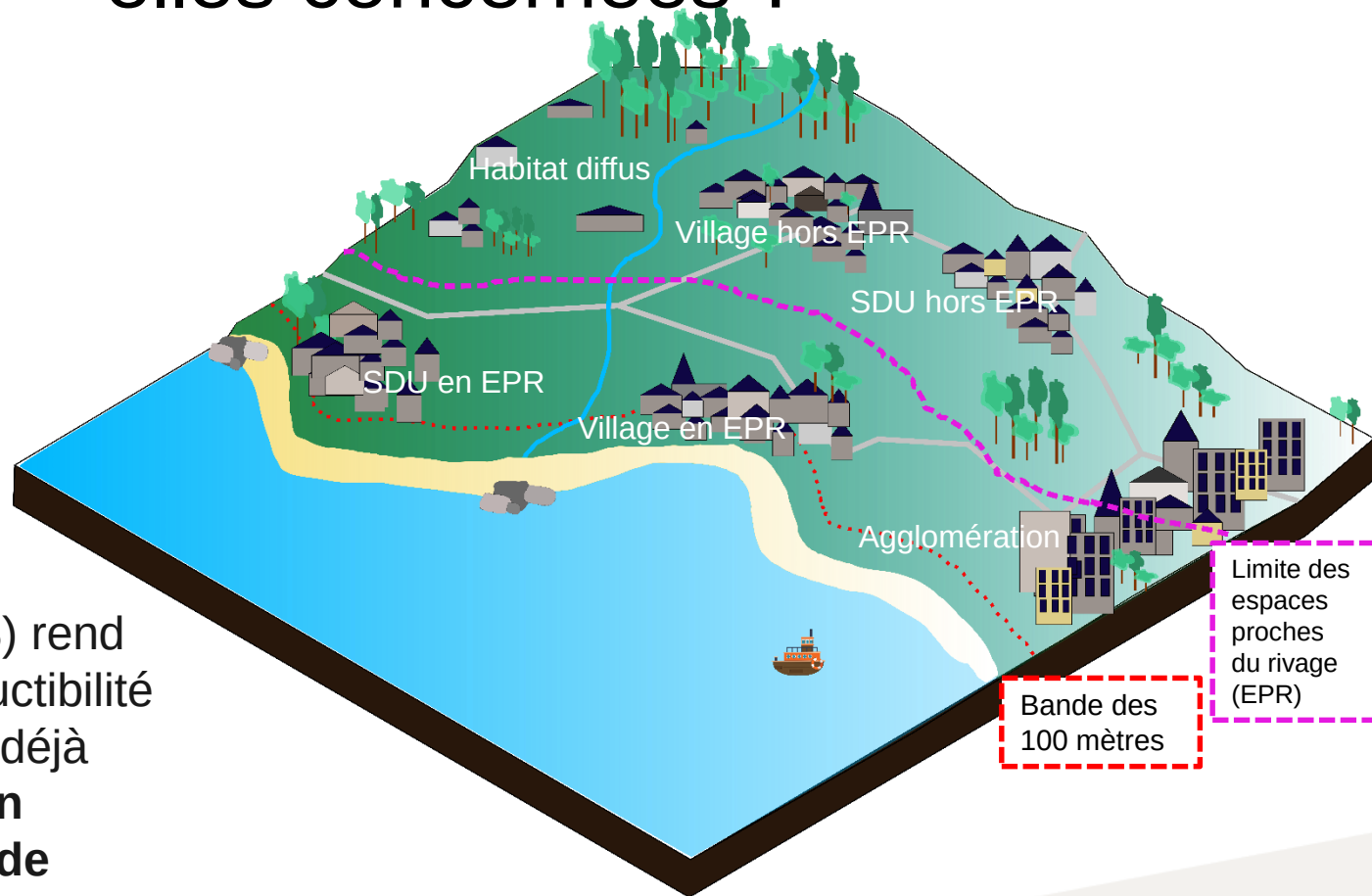
Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT a qualifié les secteurs d'espaces urbanisés de Lannion Trégor Communauté et a précisé qu'ils correspondent à

« des ensembles bâtis :

- structurés autour de plusieurs voies de circulation ,
- comprenant au moins 30 constructions principales :
 - o regroupées
 - o disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies. »



Toutes les parties de ma commune sont-elles concernées ?



La loi ELAN (2018) rend possible la constructibilité dans les secteurs déjà urbanisés **MAIS en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage.**

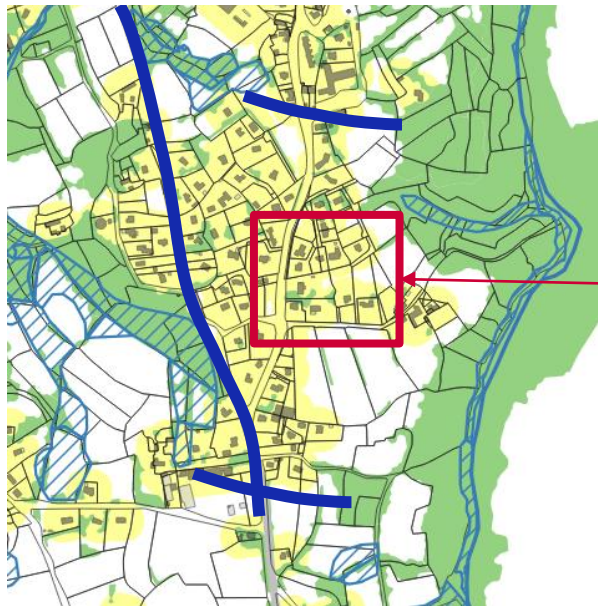
Quels sont les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU ?

Le processus en vue de la délimitation des secteurs déjà urbanisés est le suivant :

1. Un travail de cartographie permet de définir un périmètre avec des critères objectifs que sont :
 - un ensemble de constructions à usage d'habitation rapprochées déterminé par une **distance n'excédant pas 60 m entre 2 constructions**
 - un périmètre qui doit être restreint et donc s'appuyer sur les limites bâties des habitations
2. Une adaptation de ces périmètres face à la réalité du terrain et notamment une étude paysagère permettant d'identifier :
 - La configuration du bâti
 - La présence d'éléments naturels (zones humides, trame bocagère)
 - L'ambiance urbaine du quartier (voies, équipements ...)
3. Concertation et échanges entre l'intercommunalité, élus communaux et population

Quels sont les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU ?

Principes de l'analyse paysagère



-  Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)
-  Boisement, haie
-  Zone humide
-  Limite paysagère (coupure urbaine, voie de circulation...)

Principe de délimitation de l'enveloppe bâtie au plus près des limites des constructions



Comment cela va-t-il être formalisé dans le PLU de ma commune ?

Deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un périmètre très restreint au sein duquel on va pouvoir construire une nouvelle maison d'habitation, une extension limitée de son habitation, des annexes détachées
- Un zonage plus large pour permettre les extensions limitées de maisons existantes, des annexes attachées

Le règlement écrit du PLU sera modifié pour l'écriture des règles au sein d'un nouveau zonage et du périmètre restreint.

Comment cela va-t-il être formalisé dans le PLU de ma commune ?

Traduction pour le règlement graphique

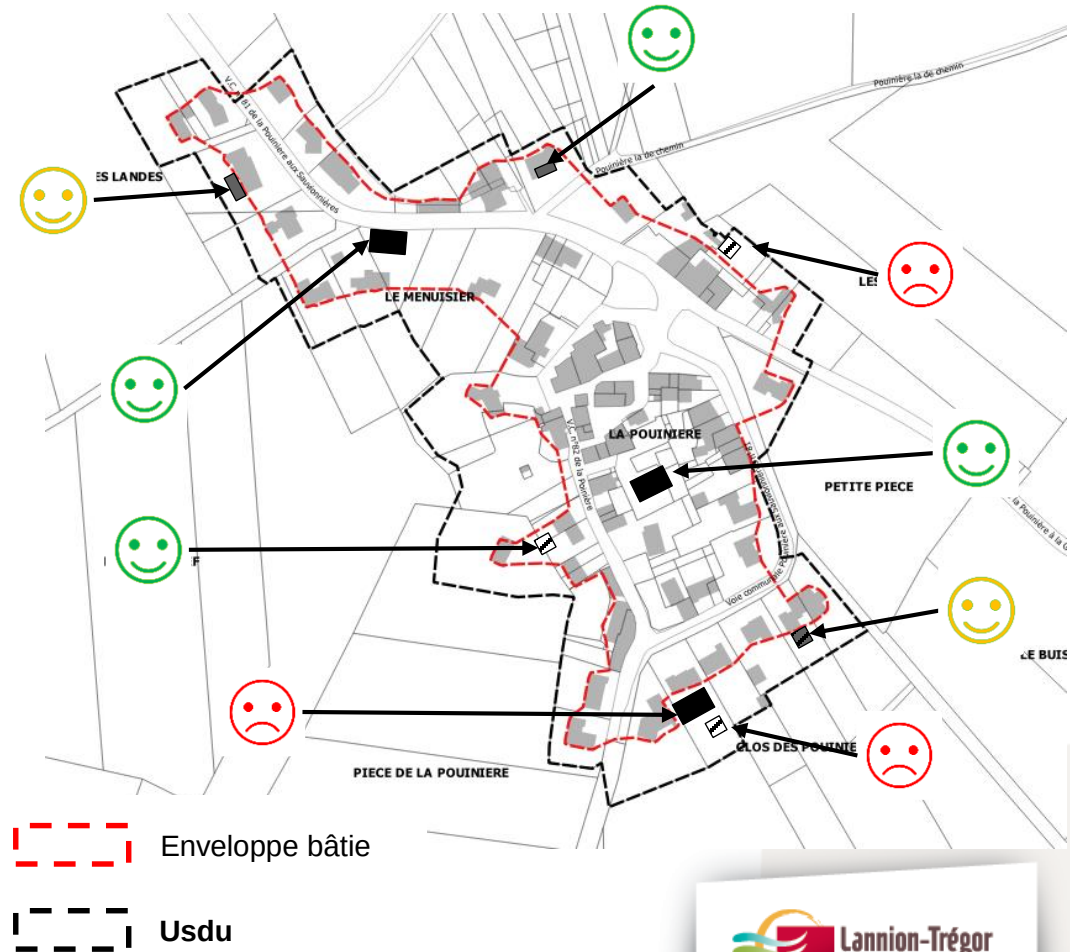
 Construction nouvelle principale

 Construction nouvelle annexe
 Extension de construction principale
 Extension d'annexe

 Interdit

 Admis sous condition :
« sous réserve de ne pas avoir pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti »

 Admis sous condition avec encadrement renforcé



Combien de temps va durer la procédure ?



Délibération prescrivant les modalités de la concertation du 14/12/2021



Délibération dressant le bilan de la concertation (printemps 2022)

Mise en place de la doctrine

Montage du dossier

Avis de la MRAe sur l'Evaluation environnementale (début 2022)

Notification aux PPA

Mise à disposition du public (été 2022)

Approbation (automne 2022)

Comment faire part de mes observations ?

Modalités de la concertation prévue par la délibération en date du 14 décembre 2021 :

Dossier d'information

Un dossier est mis à disposition du public dans la mairie chaque commune concernée expliquant la méthodologie appliquée et sera agrémenté de pièces produites au cours de la procédure. Ce dossier sera accompagné d'un registre de concertation où pourront être consignées les observations du public.

Transmission de contributions

Le public pourra adresser à M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté ses remarques et observations dès la prescription de la modification simplifiée, par différents moyens de communication cités ci-dessous :

- par courrier électronique à l'adresse pluih@lannion-tregor.com ;
- par courrier postal à l'adresse suivante : 1, rue Monge, CS 10761 22307 Lannion cédex ;
- par une contribution écrite sur les registres de concertation disponibles en mairie tout au long de la procédure.

Organisation de permanences

Au cours de la procédure, une permanence en mairie de chaque commune concernée sera organisée ; information en sera faite par communication dans un journal local ainsi que sur le site de Lannion-Trégor Communauté, rubrique « PLU communal ».

Informations disponibles

Les informations relatives à la procédure de modification simplifiée seront disponibles sur le site Internet de Lannion Trégor Communauté à l'adresse www.lannion-tregor.com, rubrique « PLU COMMUNAUX »