

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification du dossier
	<p>Repérage au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme du patrimoine non protégé et des petits éléments bâtis d'intérêt</p> <p>La question des entrées de ville aurait mérité d'être plus développée</p> <p>Mise à jour du périmètre du SPR</p> <p>Servitudes Corrections à réaliser sur la liste des servitudes et sur le plan des servitudes</p>	<p>Concernant les entrées de ville, la collectivité souhaite rappeler l'existence du secteur sauvegardé et l'inscription au sein du règlement graphique d'un cône de vue sur la cathédrale, à l'endroit du Pont Canada.</p> <p>la collectivité souhaite préciser que la rue Saint-André n'est pas dans le périmètre du SPR (la limite du SPR se situe au pied du mur des bâtiments côté rue).</p>	<p>Pas de modification du document</p> <p>Les corrections seront réalisées</p> <p>Les annexes seront modifiées</p>
SAGE	<p>Eaux pluviales Il n'y a pas de schéma directeur d'Assainissement des Eaux pluviales sur la commune</p> <p>Inventaire cours d'eau et zones humides et du linéaire bocage : prévoir des bandes d'inconstructibilité le long du cours d'eau</p> <p>différence entre représentation graphique du linéaire bocager entre cartes RP/ Règlement Graphique et OAP</p> <p>Risque inondation et submersion : intégration de ces zones au règlement graphique</p>	<p>Voir réponse préfet</p> <p>Voir réponse préfet</p> <p>reprise du linéaire bocager préexistant qui ne figure pas à l'OAP du projet de PLU arrêté.</p> <p>L'ajout de ces couches rendrait le document beaucoup moins lisible</p>	<p>L'OAP sera modifiée</p> <p>Pas de modification du document</p>
Conseil Départemental	<p>Compléments à apporter au règlement écrit (articles 2-3-4-10-11)</p> <p>Règlement graphique</p>		<p>Le règlement écrit sera complété</p>

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification du dossier
	Insertion de l'appellation des RD Insertion des marges de recul OAP Précisions sur les dessertes, la création d'accès nouveaux au sein des OAP de Guehenno Sud, du Bilo	L'ajout de cette couche rendrait le document moins lisible Cela paraît effectivement nécessaire	Pas de modification du document Modification du règlement graphique Modification des OAP en question

REPOSE ENQUETE PUBLIQUE – REVISION DU PLU DE TREGUIER

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification du dossier
COLEN	Constructibilité parcelle AI 339 UC au lieu du UE proposé	La collectivité souhaite maintenir ces terrains à destination de l'extension du complexe sportif. Un emplacement réservé à cet effet sera inscrit au PLU. Par ailleurs, un classement en zone UC de cette parcelle ne garantirait pas une constructibilité compte tenu des difficultés d'accès à la parcelle.	Modification du règlement graphique, des annexes et du rapport de présentation
LE DENMAT RIVOALLAN/ QUERE	OAP 3 : inquiétudes sur l'aménagement de cette OAP (nuisances sonores, difficultés de circulation,...)	Il s'agit d'un secteur zoné U, donc réputé comme constructible Une OAP a pour but de décrire des principes d'aménagement. La collectivité n'a pas l'intention de se porter aménageur de ce secteur. Elle souhaite simplement s'assurer qu'en cas de constructions au sein de cet espace, celles-ci s'organisent de la manière la plus rationnelle et la plus pertinente possible et sera vigilance sur une circulation apaisée et desserte tranquille.	Pas de modification du dossier
Indivision BEZARD	Zonage OAP 4 St Michel : demande de réduction de la surface de la zone N	La surface de la zone N sera diminuée, ceci ne remettant pas en cause les principes de l'OAP	Modification du règlement graphique et de l'OAP
François Chatelet	Zone de Ste Catherine : modification du zonage, de l'OAP trame verte et du recensement de la zone humide ainsi que du ruisseau	La demande ici étayée, fait état d'une connaissance très approfondie de ce secteur. Si les collectivités partagent une grande partie des éléments exposés, il est impossible de procéder à ces modifications pour plusieurs raisons : - Classement EBC décidé en accord avec la CNDPS (nécessiterait un nouveau passage) - Inventaire zones humides et cours d'eau validé par le SAGE.	Pas de modification du dossier

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification du dossier
		<ul style="list-style-type: none"> - Classement en espaces remarquables ne permettant pas aujourd'hui des affouillements de sols. <p>Il semble judicieux de reporter cette évolution du PLU lorsque le projet sera plus abouti, notamment grâce à un dossier loi sur l'eau puis une déclaration de projet.</p>	
DRUART/ TREVISAN	Rue des Perderies : projet d'aménagement de la rue à revoir, création de places PMR	<p>Le PLU ne traite pas des questions de l'aménagement de la rue, la question n'a donc pas de rapport.</p> <p>Les créations de place en zone US concernent les constructions neuves ou les changements de destination mais ne s'appliquent pas aux aménagements de voies</p>	Pas de modification du dossier
Association Tréguier de bas en haut	Périmètre de diversité commerciale : demande de modification	<p>Secteur de sainte Catherine : l'implantation d'un périmètre de diversité commerciale sur ce secteur ne correspond pas à l'utilisation d'un tel outil et pourrait être interprété comme allant à l'encontre des dispositions du futur SCOT arrêté et de certaines orientations du PADD.</p> <p>Rue Marcelin : accord</p> <p>Pas de difficultés à augmenter la taille de périmètre si la commune le juge nécessaire</p>	Modification du règlement graphique et du rapport de présentation
Maire de Tréguier	Inventaire du patrimoine : intégration de 33 éléments commerciaux	Pas de difficultés	Modification du règlement graphique, du règlement écrit et du rapport de présentation

36 - Instauration du Droit de Prémption Urbain sur la commune de Tréguier

Rapporteur : Maurice OFFRET

La loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 prévoit que les Communautés d'Agglomération compétentes en matière de PLU, détiennent le Droit de Prémption Urbain en lieu et place des communes.

Lannion-Trégor Communauté étant compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, elle le devient également en matière de Droit de Prémption Urbain.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L-2121-1 et suivants ;

VU Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L-210-1, L-211-1 et suivants, L-213-1 et suivants, L-300-1 et R-211-1 et suivants ;

VU L'intérêt d'instaurer un Droit de Prémption Urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Tréguier, permettant de mener à bien les politiques foncières de la Commune et de la Communauté d'Agglomération ;

VU Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tréguier approuvé le 4 Février 2020 ;

CONSIDERANT L'intérêt d'instaurer un Droit de Prémption Urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Tréguier, permettant de mener à bien les politiques foncières de la Commune et de la Communauté d'Agglomération ;

CONSIDERANT L'avis favorable de la commission n°7 « Scot et Urbanisme » en date du 9 Janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

INSTAURER Un Droit de Prémption Urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Tréguier.

- DIRE** Que cette délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté d'agglomération durant un mois et qu'une mention sera insérée dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le Département conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme.
- DIRE** Que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de RENNES dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.
- DIRE** Que la présente décision sera inscrite au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération.

37 - Instauration du Permis de Démolir et de l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour l'édification de clôtures et pour les travaux de ravalement pour la commune de Tréguier

Rapporteur : *Maurice OFFRET*

- VU** Le Code général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Plan Local d'Urbanisme de Tréguier approuvé le 4 Février 2020
- VU** Le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L.421-4, R 421-12 et R 421-17-1 ;
- CONSIDERANT** La nécessité de suivre l'évolution du bâti en gérant sa démolition et en permettant le renouvellement de la commune tout en sauvegardant son patrimoine ;
- CONSIDERANT** L'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme préalablement à l'édification des clôtures et de garantir en traitement paysager harmonieux ;
- CONSIDERANT** Que les façades et les clôtures participent à la qualité de l'espace urbain et du cadre de vie ;
- CONSIDERANT** L'avis favorable de la commission n°7 « ScoT et Urbanisme » en date du 9 Janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

INSTITUER L'obligation de dépôt de permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal de Tréguier pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

SOUMETTRE L'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal de Tréguier, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

SOUMETTRE Les travaux de ravalement sur tout ou partie des constructions existantes à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal de Tréguier, en application de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

38 - Avis sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Tréguier et bilan de la concertation

Rapporteur : Maurice OFFRET

La Ville de Tréguier est engagée dans une procédure d'élaboration d'un secteur sauvegardé. Le 9 août 1966, le périmètre du secteur sauvegardé de Tréguier a été créé par arrêté interministériel. Il a été étendu depuis à deux reprises le 27 juin 1985 et le 2 mars 2007.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se substituent aux anciens dispositifs de protection, et notamment, aux secteurs sauvegardés.

Le projet urbain patrimonial de la ville de Tréguier est établi sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des échanges avec les différents interlocuteurs locaux (élus, habitants, représentants d'associations ou acteurs économiques), et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Pan Local d'Urbanisme, débattu en conseil municipal le 27 juin 2016.

Ce projet urbain patrimonial s'accompagne des autres politiques menées dans le cadre de la redynamisation du centre-ville : élaboration d'un schéma de référence « Tréguier demain », lutte contre la vacance et la précarité des logements (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain – OPAH-RU), aides aux ravalements de façades (OPAH-RU), charte pour les devantures commerciales, etc.

Il s'agit au travers de ce document d'urbanisme, de conforter le rôle urbain de la cité épiscopale dans toutes ses dimensions, symbolique, résidentielle, économique, touristique, ainsi que son rôle de pôle de services et d'équipements.

Depuis le 27 mars 2017, en application de la loi ALUR, Lannion-Trégor Communauté est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

L'élaboration du PSMV étant désormais de la compétence de la communauté d'Agglomération, l'arrêt du projet sera effectué par délibération du Conseil Communautaire.

Le Code du patrimoine impose la mise en place d'une Commission locale du SPR (dite CLSPR) pour toute procédure d'élaboration de SPR. La CLSPR est une instance consultative qui a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables dans le périmètre du SPR. Au-delà de la procédure d'élaboration du PSMV, elle peut être consultée sur tout projet d'opération d'engagement, de construction ou de démolition. Les membres de la Commission locale ont été désignés par délibération du 2 juillet 2018.

La Commission locale du SPR s'est réunie les :

- 12 décembre 2018 : présentation du diagnostic, des enjeux patrimoniaux, du projet urbain, du règlement graphique et des secteurs concernés par une OAP ;
- 15 novembre 2019 : présentation et validation des outils réglementaires (règlement écrit, règlement graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour validation du projet de PSMV avant son arrêt.

Le projet de PSMV a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, qui lors de son avis rendu le 18 novembre 2019, n'a pas soumis le PSMV à évaluation environnementale.

Le dossier d'arrêt du PSMV joint à la présente délibération comprend :

- le rapport de présentation ;
- le règlement écrit ;
- le règlement graphique ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Procédure d'arrêt

Le Comité de pilotage, le Conseil Municipal et la Commission Locale du SPR ont émis un avis favorable au projet de PSMV.

Conformément à l'article L.6331-4 du Code du Patrimoine, ce dossier d'arrêt du projet est soumis à l'Avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) et donnera lieu à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Il sera ensuite soumis à une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-9, L.132-7 et L.132-9 ;
- VU** La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite « loi CAP » et, notamment, son article 114-II et le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;
- VU** L'arrêté du ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles et du ministre de l'Équipement en date du 9 août 1966 créant un secteur sauvegardé sur la ville de Tréguier ;
- VU** L'arrêté du ministre de l'Urbanisme, du Logement, des Transports en date du 27 juin 1985 fixant le nouveau périmètre du secteur sauvegardé ;
- VU** L'arrêté du ministre des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et du ministre de la Culture et de la Communication en date du 2 mars 2017 portant sur l'extension du secteur sauvegardé ;
- VU** L'arrêté préfectoral définissant les modalités de concertation en date du 25 octobre 2019 ;
- VU** La délibération du Conseil Communautaire en date du 2 juillet 2018 désignant les membres de la CLSPR ;
- VU** Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Tréguier approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 4 février 2020 ;
- VU** La décision de l'Autorité Environnementale en date du 18 novembre 2019 ;
- CONSIDERANT** L'avis favorable du Comité de Pilotage du PSMV du 13 novembre 2019 ;
- CONSIDERANT** L'avis favorable de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable du 15 novembre 2019 ;
- CONSIDERANT** L'avis favorable du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2019 ;
- CONSIDERANT** L'avis favorable de la commission n°7 « ScoT et Urbanisme » en date du 9 janvier 2020 ;

Monsieur Guirec ARHANT, Vice-Président, fait remarquer qu'il doit s'agir de la plus longue procédure de PSMV en France puisqu'elle avait commencé en 1966. Il souligne que si le dossier est validé, Tréguier sera le 5ème secteur sauvegardé de Bretagne après Rennes, Vitré, Dinan et Vannes, et qu'il s'agit de l'outil suprême de protection patrimoniale et de projection dans le développement. Il ajoute que ce dossier démontre la bonne entente entre les services de l'État, la Ville de Tréguier et Lannion-Trégor Communauté, et il s'en félicite.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

- TIRER** Le bilan de la concertation.
- DONNER** Un avis favorable sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Tréguier.
- SOLLICITER** Apprès du Préfet la présentation du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, puis la mise à l'enquête publique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.

Arrêt du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier

Séance du conseil communautaire du 04/02/2020

Note explicative de synthèse

Sommaire

- 1. Procédure d'élaboration générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**
- 2. Composition du dossier de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**
- 3. Présentation synthétique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**
 - **Compatibilité du PSMV avec le PADD du PLU et les documents supra-communautaires**
 - **Synthèse des caractéristiques fondamentales de l'aire d'étude**
 - **Enjeux de protection et de mise en valeur**
 - **Rapport de présentation du PSMV**
 - **Règlement écrit et graphique du PSMV**
 - **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Introduction

Lors du Conseil Communautaire du 4 février 2020, les élus communautaires sont amenés à se prononcer sur le projet d'arrêt du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Tréguier.

Cette présente note explicative ainsi que le projet de délibération et le bilan de la concertation sont joints à la convocation.

Le dossier du PSMV est disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com/fr/habitat-urbanisme/psmv-de-treguier.html>), ainsi qu'au siège de Lannion-Trégor Communauté, situé 1 rue Monge à Lannion.

Les élus peuvent également demander la communication du projet en contactant Marianna Fustec par mail (marianna.fustec@lannion-tregor.com) ou par téléphone (02 96 05 57 13).

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) a émis un avis favorable sur le projet de PSMV le 15 novembre 2019.

La ville de Tréguier a émis un avis sur le projet de PSMV lors de la séance du 18 novembre 2019.

1. Procédure d'élaboration générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le 9 août 1966, le périmètre du secteur sauvegardé de Tréguier a été créé par arrêté interministériel. Il a été étendu depuis à deux reprises le 27 juin 1985 et le 2 mars 2007.

Depuis, la Ville de Tréguier est engagée dans une procédure d'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), outil réglementaire de son Site Patrimonial Remarquable (SPR). Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les Sites Patrimoniaux Remarquables se substituent aux anciens dispositifs de protection, et notamment, aux secteurs sauvegardés.

Les objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'organisent selon 4 axes :

- ❖ Préserver et mettre en valeur les patrimoines de la ville,
- ❖ Vivre au centre-ville, « éco-centre patrimonial »,
- ❖ Renforcer l'attractivité de la cité épiscopale,
- ❖ Mettre en place les outils de reconquête du patrimoine et assurer sa promotion.

Depuis le 27 mars 2017, en application de la loi ALUR, Lannion-Trégor Communauté est compétente en matière de Plan local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Les conventions tripartites entre Lannion-Trégor Communauté, la ville de Tréguier et l'Etat concernant le PSMV de Tréguier ont été approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 2 juillet 2018.

L'élaboration du PSMV étant désormais de la compétence de la communauté d'Agglomération, l'arrêt du projet sera effectué par délibération du Conseil Communautaire.

2. Composition du dossier de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier comporte différentes pièces décrites ci-dessous :

- I. Pièces de la procédure
 - a. Arrêtés
 - A1 : Arrêté interministériel – 09.08.1966
 - A2 : Arrêté interministériel – 27.06.1985
 - A3 : Arrêté interministériel – 02.03.2017
 - A4 : Arrêté préfectoral – 25.10.2019
 - b. Extrait du registre des délibérations
 - B1 : Avis de la commune sur le projet de PSMV – conseil municipal - 18.11.2019
 - c. Avis de l’Autorité environnementale
 - d. Bilan de la concertation
 - e. Note explicative de synthèse du projet de PSMV
- II. Projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
 - Pièce n°1 : Rapport de présentation
 - Pièce n°2 : Règlement
 - 2a : Règlement écrit
 - Annexe 1 – Carte d’application des dispositions relatives au commerce
 - Annexe 2 – Liste des immeubles devant faire l’objet d’une modification
 - Annexe 3 – Liste des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Annexe 4 – Liste des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur
 - Annexe 5 – Liste des éléments extérieurs particuliers
 - Annexe 6 – Localisation des arbres remarquables
 - Annexe 7 – Liste des immeubles ou parties d’immeubles dont la démolition peut être imposée à l’occasion d’opérations d’aménagements publiques ou privées
 - Annexe 8 – Nuancier
 - Annexe 9 – Lexique/définitions
 - Annexe 10 – Recommandations concernant les enseignes
 - 2b : Règlement graphique (1 plan – échelle 1/ 1250^{ème})
 - Pièce n°3 : Orientations d’Aménagement et de Programmation
 - Pièce n°4 : Annexes
 - Annexe 1 – Liste et plan des servitudes d’utilité publique
 - Annexe 2 – Annexes sanitaires : Eau potable / Eaux usées
 - Annexe 3 – Droit de préemption urbain
 - Annexe 4 – Fiscalité
 - Annexe 5 – Nuisances sonores
 - Annexe 6 – Risques (DICRIM)

3. Présentation synthétique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

CONTEXTE DU PSMV

3.1. Compatibilité du PSMV avec le PADD du PLU et les documents supra-communautaires

Le PSMV est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et doit être compatible avec le PADD du PLU et les documents d'ordre supérieur :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU

Le PADD définit, sur l'ensemble de la commune, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD du PLU de Tréguier a été débattu en conseil municipal le 27 juin 2016.

Le PSMV, dans son rapport de présentation, doit justifier de sa compatibilité avec le PADD du PLU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT en vigueur ne couvre pas la totalité du territoire depuis l'élargissement à 57 communes effectif au 1^{er} janvier 2017. Le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, par délibération en date du 4 avril 2017, a donc prescrit l'élaboration d'un SCoT sur l'ensemble de son territoire. Ainsi, le nouveau SCoT couvrira la commune de Tréguier.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, approuvé le 18 novembre 2015, s'est donné pour ambition générale de mettre un terme à la détérioration des eaux.

La ville de Tréguier est concernée par le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, approuvé le 21 avril 2017, qui constitue une déclinaison locale du SDAGE Loire-Bretagne avec lequel il doit être compatible.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il a pour but d'identifier la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Le SMVM du Trégor-Goëlo a été élaboré sous la conduite des services de l'Etat et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 3 décembre 2007. Il compte 27 communes.

3.2. Synthèse des caractéristiques fondamentales de l'aire d'étude

- ❖ Un tissu urbain et une trame urbaine bien préservée ayant peu évolué au cours du temps ;
- ❖ Une ville enclose dans une ceinture de jardins ;
- ❖ Une trame parcellaire complexe comportant trois types de dispositions ;
- ❖ Un patrimoine bâti remarquable et peu altéré ;
- ❖ Des logements anciens, parfois non entretenus ou restaurés de manière inadaptée, vacants ;
- ❖ De nombreuses communautés religieuses depuis Saint Yves jusqu'à la Révolution ;
- ❖ Des activités organisées aujourd'hui dans plusieurs directions ;
- ❖ Des activités portuaires en mutation.

3.3. Enjeux de protection et de mise en valeur

Enjeux paysagers :

- ❖ un site naturel singulier et remarquable, à la perception fragilisée ;
- ❖ une rupture topographique entre la ville haute et la ville basse marquée et ressentie ;
- ❖ la présence de grands jardins en cœur d'îlots ;
- ❖ l'existence de bâtiments discordants dans le paysage.

Enjeux sur les espaces publics, les grands équipements et les friches artisanales :

- ❖ des espaces publics souvent délaissés ou en mauvais état, et marqués par un traitement routier ;
- ❖ des espaces portuaires dégradés ;
- ❖ la présence de plusieurs friches urbaines : conventuelles, industrielles et commerciales.

C'est pourquoi, les secteurs suivants ont été identifiés comme prioritaires dans une démarche de requalification. Ils font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- le Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal ;
- l'Ancien couvent des Sœurs du Christ ;
- le Stanco ;
- le port de commerce et le port historique.

Une OAP thématique sur les espaces libres publics est également proposée.

Enjeux sur l'habitat et l'économie (commerce, tourisme) :

- ❖ un bâti en mauvais état marqué par la vacance, tant au niveau du logement que des commerces ;
- ❖ l'amélioration du confort et de la taille des logements ;
- ❖ un appareil commercial diversifié mais fragile ;
- ❖ une richesse patrimoniale et culturelle méconnue, constituant un potentiel pour l'habitat (présence de grands jardins en cœur d'îlots) et pour le tourisme, à renforcer.

La vacance des logements et commerces en centre-ville apparaît tout à fait paradoxale, car le centre historique de la ville possède tous les atouts pour offrir une réelle qualité de vie.

Par sa mixité, par sa densité, par son bilan carbone défiant toute concurrence, par l'adaptabilité et la pérennité du bâti qui le compose, par l'innocuité de ses matériaux constitutifs, par le niveau de confort que ce bâti peut procurer, par ses cœurs d'îlots largement jardinés accueillant la biodiversité, par les

qualités de ses espaces publics, ... le centre-ville de Tréguier correspond en tous points à la définition de "l'éco-quartier".

Les enjeux contemporains de densification du bâti existent à Tréguier, mais de façon relativement marginale, sur certains secteurs (dont le site des anciennes douanes et le secteur compris entre les rues Peltier, Gambetta et du Minihiy). L'enjeu consiste ici surtout à restaurer / réhabiliter / recycler massivement cet héritage de très grande qualité, dans le respect des règles de conservation et de mise en valeur et des préoccupations "éco-biologiques" contemporaines.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PSMV

Le PSMV comprend un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.4. Rapport de présentation du PSMV

Le rapport de présentation explique, notamment, les choix retenus pour établir le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et leur compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

Le rapport de présentation est composé d'un préambule, de 5 parties et d'annexes :

❖ Historique et philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur

Il s'agit du préambule qui présente l'historique du Site Patrimonial Remarquable, son périmètre et son outil de gestion, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

❖ Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial présente la ville dans son contexte, ses caractéristiques socio-économiques et les fonctions qui s'y développent.

❖ Diagnostic patrimonial

Le diagnostic patrimonial traite des protections existantes, du patrimoine naturel et paysager, du patrimoine urbain et architectural.

❖ Le projet urbain patrimonial de l'ancienne cité épiscopale

Il fait la synthèse des caractéristiques de l'aire d'étude, expose les enjeux de protection et de mise en valeur, le projet urbain patrimonial de Tréguier ainsi que les actions entreprises pour réinvestir la ville.

❖ Justification des dispositions réglementaires

Ce chapitre présente l'organisation et les objectifs du règlement, des dispositions liées au patrimoine bâti, urbain et paysager, immatériel, archéologique. Il aborde également les dispositions spécifiques liées au PSMV ainsi que celles liées aux secteurs concernés par des OAP.

- ❖ Compatibilité du PSMV avec le PADD du PLU et les documents supra-communaux

Comme son nom l'indique, ce chapitre traite de la compatibilité du PSMV avec le PADD du PLU et les documents supra-communaux. Il présente également les incidences du PSMV sur l'environnement et la santé humaine.

- ❖ Annexes

Les annexes sont composées de fiches extraites de l'inventaire régional du patrimoine et d'un extrait du plan urbain stratégique « Tréguier demain ».

3.5. Règlement écrit et graphique du PSMV

Le règlement écrit

Le règlement écrit précise les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées dans le plan graphique et le rapport de présentation, et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

Le règlement écrit du PSMV est organisé selon la même structure qu'un règlement de PLU. Il comporte 2 parties (dispositions générales et particulières) et 8 articles. Il comprend, notamment, des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes relatives aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords.

Le règlement s'organise ainsi :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable

Article 2 – Autorisations et suivi des projets

Article 3 – Classification des espaces bâtis et non bâtis (légende du plan réglementaire)

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU PSMV

Article US 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article US 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article US 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Article US 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article US 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article US 6 – Stationnement

Article US 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article US 8 – Desserte par les réseaux

Le règlement écrit comprend également plusieurs annexes :

Annexe 1 – Carte d'application des dispositions relatives au commerce

Annexe 2 – Liste des immeubles devant faire l'objet d'une modification

Annexe 3 – Liste des orientations d'aménagement et de programmation

Annexe 4 – Liste des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur

Annexe 5 – Liste des éléments extérieurs particuliers

Annexe 6 – Localisation des arbres remarquables

- Annexe 7 – Liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée
- Annexe 8 – Nuancier
- Annexe 9 – Lexique/définitions
- Annexe 10 - Recommandations concernant les enseignes

Le règlement graphique

Le règlement graphique fait apparaître l'emprise du site patrimonial remarquable, dont le périmètre est défini par l'arrêté interministériel du 2 mars 2007.

Pour apporter une plus grande précision et une meilleure adaptation, le règlement graphique du PSMV est affiné à la parcelle et par entité bâtie. C'est-à-dire qu'un regard et un découpage a été généralement réalisé pour chaque élément bâti selon son mode constructif, son époque de construction, son gabarit, ou enfin le volume de ses combles. Les éléments à protéger, à entretenir et à mettre en valeur, ou à modifier, ou à démolir, sont identifiés et légendés sur le règlement graphique. Le règlement graphique est accompagné par les prescriptions générales ou particulières du règlement écrit. Le règlement graphique intègre la légende nationale normalisée en matière de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sans toutefois suivre la dernière version de cette légende fixée par arrêté du 10 octobre 2018 en raison de l'absence de visite systématique des intérieurs du bâti présent dans le site patrimonial remarquable.

→ Zonage

La zone urbaine du Site Patrimonial Remarquable, appelée US, comporte un secteur USg correspondant au lotissement du Gollot bénéficiant de prescriptions particulières, adaptées aux spécificités paysagères ou architecturales du site considéré.

Les dispositions relatives au bâti

Surfaces bâties : 78 445 m² soit 21 % du SPR dont :

→ Immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques

La restauration et la sauvegarde de ces édifices relèvent de la compétence du ministre chargé des Monuments Historiques qui fixe les règles de restauration, de transformation et de démolition les concernant, conformément aux articles L.621-9 à L.621-14 et L.621-21, L.621-30 du Code du patrimoine.

- ❖ Monuments Historiques : 7 147 m² soit 9,1% du bâti

→ Espaces libres de construction (cour et/ou jardin) protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques

D'une manière générale, les protections Monuments Historiques partielles sont relayées par une protection de type A sur le reste du bâtiment concerné.

- ❖ Monuments Historiques : 7 952 m² non bâti soit 10% du bâti

➔ **Immeubles ou parties d'immeubles protégés de type A à conserver, à restaurer et à mettre en valeur. Les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité.**

Il s'agit des constructions les plus remarquables, exceptionnelles par leur histoire, leur architecture ou leur décor. Elles sont en général très bien préservées et ont gardé leur authenticité. Ces immeubles, partis d'immeubles ou fragments, remarquables, sont à conserver et à restaurer selon leur disposition d'origine.

Leur démolition, enlèvement, altération sont interdits ; ils sont maintenus sans transformations autres que celles qu'impose le retour aux dispositions d'origine et en tant que de besoin, restaurés et entretenus.

Ces mesures de conservation concernent l'extérieur de l'édifice mais s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, ainsi qu'à tout élément d'intérêt patrimonial découvert à l'occasion de travaux. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions de soins et de respect de l'authenticité que les éléments extérieurs. Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur.

❖ Bâti de type A : 19 909 m² soit 25,4% du bâti

➔ **Immeubles ou parties d'immeubles protégés de type B à conserver, à restaurer et à mettre en valeur. Les parties extérieures sont protégées.**

Ces constructions d'intérêt patrimonial illustrent, dans leur variété, l'intérêt du patrimoine bâti de la ville et participent de manière significative à l'histoire urbaine et à la qualité du Site Patrimonial Remarquable. Même s'ils ont parfois subi des transformations intérieures ou extérieures, ces immeubles doivent être maintenus restaurés et améliorés. Ils peuvent faire l'objet de certaines modifications, sous conditions que ces travaux ne nuisent pas à la qualité de perception de leur contexte d'implantation, du paysage urbain ou ne font pas disparaître des éléments d'intérêt architectural.

❖ Bâti de type B : 18 940 m² soit 24,1% du bâti

➔ **Immeubles bâtis non protégés de type C pouvant être conservés, améliorés ou démolis**

Ces constructions présentent un intérêt architectural moindre soit du fait d'un manque de caractère patrimonial visible en l'état, soit à cause d'une dénaturation importante. Elles assurent néanmoins une continuité urbaine et à ce titre, leurs travaux d'entretien ou leurs modifications ont un impact direct sur la qualité d'ensemble du Site Patrimonial Remarquable et de son paysage urbain.

Les travaux de conservation ou d'amélioration permettent des adaptations si ceux-ci sont en harmonie avec la construction, les constructions voisines et ne dénaturent pas la perception du paysage urbain.

Les possibilités de démolition ne sont pas systématiques et peuvent être refusées en cas de découvertes d'éléments architecturaux d'intérêt ou de vestiges archéologiques qui n'avaient pas pu être identifiés au moment de l'élaboration du PSMV.

Si ces immeubles sont situés en alignement sur la rue et s'ils participent au maintien de la continuité urbaine, ils doivent être remplacés en cas de démolition, par un nouvel immeuble implanté en alignement.

Chaque projet doit faire l'objet d'une étude au cas par cas tenant compte du contexte urbain et paysagé.

❖ Bâti de type C : 17 867 m² soit 22,8% du bâti

➔ **Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**

Cette légende concerne les constructions sans qualité architecturale ou urbaine, parfois précaire, et dont les dispositions nuisent à la lisibilité ou à la qualité architecturale et/ou urbaine environnante.

Ces immeubles peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation portant sur la structure qui permettrait de les pérenniser. Seuls des travaux d'entretien courant peuvent être autorisés.

Néanmoins, si l'autorité compétente ne juge pas nécessaire, possible ou opportun de prescrire la démolition lors d'une opération, la disposition du PSMV ci-dessus ne devient pas pour autant caduque et peut être à nouveau imposée lors de travaux ou aménagements ultérieurs.

Une fois que ces constructions sont démolies, l'affectation du sol concernant leur emprise devient un espace libre dont la constructibilité est limitée au besoin par la superposition d'une autre légende (espace à dominante minérale ou végétale par exemple).

❖ Bâti sans qualité architecturale ou urbaine : 14 582 m² soit 18,6% du bâti

Les dispositions relatives aux espaces libres de construction

Les espaces libres (29,73 ha, soit 79% du SPR) selon la légende du PSMV se répartissent ainsi :

➔ **Espaces libres à dominante végétale à créer ou à requalifier (DV1)**

Ces espaces publics ou privés (parcs, jardins, berges naturelles ou aménagées...) sont des espaces intéressants, qui participent de la qualité du SPR mais dont la cohérence est à retourner ou à retravailler. Leur potentiel en termes d'aménagement est à renforcer ou à améliorer.

❖ Dominante végétale (DV1) : 2,7% du SPR

➔ **Espace libre à dominante végétale à restituer, à conforter ou à mettre en valeur (DV2)**

Ces espaces privés ou publics (parcs, jardins, berges naturelles ou aménagées...) dont la qualité est avérée, sont remarquables et signifiants du point de vue historique. A ce titre, ils doivent être appréhendés, dans leurs usages et leurs traitements selon leurs caractéristiques patrimoniales et selon les dispositions historiques encore en place ou disparues.

❖ Dominante végétale (DV2) : 24% du SPR

➔ **Places, cours, ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier (DM1)**

Ces espaces publics ou privés (places, cours...) sont des espaces intéressants, qui participent de la qualité du SPR et dont le potentiel en termes d'aménagement et d'usage est à renforcer ou à améliorer.

❖ Dominante minérale (DM1) : 6,7% du SPR

➔ **Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à restituer, à conforter ou à mettre en valeur (DM2)**

Ces espaces publics ou privés (rues, places venelles, quais et cours...) libres de constructions ou faiblement construits, possèdent une grande valeur patrimoniale.

A ce titre, ils doivent être appréhendés, dans leurs usages et leurs traitements, selon leurs caractéristiques patrimoniales et selon les dispositions historiques encore en place ou disparues.

❖ Dominante minérale (DM2) : 21,7% du SPR

➔ **Immeubles non bâtis ou autres espaces libres**

Il s'agit généralement de parties de parcelles ou de parcelles non bâties et parfois constructibles, de cours intérieures, de jardins ou de dégagements d'immeubles. Leur aménagement est autorisé sous réserve du respect des règles de cohérence générale et de continuité urbaine applicables dans le SPR.

Si ces espaces sont dépendants de (ou contiguës à) des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, tout aménagement est réalisé conformément à cette législation avec l'accord et sous le contrôle des autorités compétentes.

❖ Immeubles non bâtis ou autres espaces libres (hors espaces publics) : 74 417 m², soit 25% des espaces libres, dont l'éperon 21 303 m² et les anciennes douanes 7 297 m²

Les autres dispositions réglementaires

Le PSMV distingue par ailleurs :

➔ **Arbres remarquables à préserver**

❖ 32 arbres remarquables

➔ **Séquences urbaines homogènes à préserver ou à restituer**

❖ 1 séquence végétale à créer dans le bois de l'évêché

➔ **Espaces boisés classés à conserver** auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'urbanisme

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

❖ 18 911 m² en Espaces Boisés Classés soit 5% du SPR

➔ **Murs de qualité, de soutènement, de séparation, quais ou éléments de clôture à conserver, à restaurer ou à reconstituer**

❖ 9538 ml de murs et quais existants et 331 ml à créer

➔ **Éléments extérieurs particuliers protégés au titre de leur intérêt patrimonial**

Ces éléments (puits, fontaines, sculptures, vestiges...) sont situés à l'extérieur, soit dans l'espace public, soit dans les cours et jardins privés. Leur démolition, enlèvement ou altération est interdit.

- ❖ 65 éléments extérieurs particuliers

➔ **Points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur**

Il s'agit de vues plus ou moins larges, remarquables ou pittoresques caractéristiques de Tréguier. Ces vues sont à préserver des ouvrages et aménagements qui pourraient perturber la qualité de leur appréhension.

- ❖ 28 points de vue

➔ **Immeubles ou parties d'immeubles dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**

La liste des modifications est jointe en annexe du règlement.

- ❖ 26 immeubles à modifier

➔ **Emprises maximales de constructibilité**

Un alignement sur voie peut être imposé.

- ❖ 3 191 m² d'emprise maximale de constructibilité imposée

➔ **Alignements de constructions imposés**

L'implantation des constructions doit respecter l'alignement imposé.

Des retraits ou saillies ponctuels sont toutefois admis pour créer des effets d'architecture au rez-de-chaussée ou dans les étages (par exemple des arcades, porches), à condition que la composition d'ensemble de la façade soit cohérente avec l'alignement.

- ❖ 6 alignements imposés

➔ **Séquences, compositions ou ordonnance végétale d'ensemble à créer**

Le tracé de ces ordonnancements est un principe. Il ne définit pas le nombre d'arbres à préserver ou à créer.

- ❖ 279 ml de séquence urbaine homogène à préserver ou restituer place du Martray et place du Général De Gaulle

➔ **Passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer**

L'emplacement des liaisons à créer est indicatif. En cas de traversée d'une propriété privée, ils peuvent être ouverts occasionnellement grâce, notamment, à des conventions de passage.

- ❖ 7 liaisons douces à créer

➔ **Emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'urbanisme

❖ 1 emplacement réservé de 172 m²

3.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient, par secteur ou par thème, des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager, les points de vue, etc. Elles sont particulièrement adaptées aux espaces à enjeux.

Les OAP s'imposent aux futurs projets en termes de compatibilité et non de conformité. Elles sont élaborées en cohérence avec le règlement écrit et le plan réglementaire.

Le projet de PSMV arrêté propose :

- 4 OAP de secteurs,
- 1 OAP thématique sur les espaces libres publics (rues, venelles, bois de l'évêché, place de la chanterie, place Notre-Dame de Coatcolvezou)

Exemple de l'OAP de secteur de la rue du Stanco

OAP SECTEUR DE LA RUE STANCO

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



SPR - Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Trégor

5

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 février 2020 donnant un avis sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier

La Ville de Tréguier est engagée dans une procédure d'élaboration d'un secteur sauvegardé. Le 9 août 1966, le périmètre du secteur sauvegardé de Tréguier a été créé. Il a été étendu depuis à deux reprises le 27 juin 1985 et le 2 mars 2007.

Depuis le 27 mars 2017, en application de la loi ALUR, Lannion-Trégor Communauté est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

L'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise Valeur (PSMV) étant désormais de la compétence de l'Agglomération, le bilan de la concertation est tiré par délibération du Conseil Communautaire lors de l'arrêt du projet.

Conformément au Code de l'urbanisme une concertation a été mise en œuvre. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2019. L'arrêté du 2 mars 2012 définissant les modalités de concertation de l'élaboration du PSMV de Tréguier a été abrogé.

Les modalités de la concertation ont été définies comme suit :

- communication d'informations via les sites internet de Lannion-Trégor Communauté et de la ville de Tréguier, le journal d'information communautaire et municipal, la presse locale et une brochure d'informations ;
- réunions publiques en nombre suffisant pour assurer la participation et l'information auprès des habitants ;
- présentation des nouvelles dispositions du PSMV en matière d'urbanisme dans le cadre d'une exposition et mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations et suggestions.

La concertation constitue un axe fort de la politique urbaine de la ville. Ainsi, une large concertation a été menée depuis 2010 sur les différents projets de la ville, notamment sur le schéma d'aménagement de la ville « Tréguier demain », l'élaboration du PLU, etc.

En parallèle de cette concertation, depuis 2015, des permanences en mairie de Tréguier ont lieu, tous les 15 jours, en présence de l'Architecte des Bâtiments de France pour conseiller les pétitionnaires dans la définition de leur projet.

Communication d'informations via les sites internet de Lannion-Trégor Communauté et de la ville de Tréguier

Une page relative à l'élaboration du PSMV de Tréguier a été créée sur le site de Lannion-Trégor Communauté (cf. annexe 1). Cette page a été alimentée au fur et à mesure de la procédure, et comprend :

- un texte explicatif relatif à l'élaboration du PSMV ;
- l'arrêté préfectoral définissant les modalités de concertation ;
- le dossier de projet de PSMV. ;
- les dates des trois réunions publiques ;
- les diaporamas des trois réunions publiques ;
- une brochure d'informations.

Sur le site internet de la ville de Tréguier, un renvoi a été fait vers la page du site internet de LTC dédié au PSMV, les dates des trois réunions publiques ont été annoncées et le hors-série de l'Echo du Tertre dédié au PSMV a été mis en ligne (cf. annexe 2).

Communication d'informations via le journal d'information communautaire et municipal

Deux articles ont été publiés dans le T, journal d'information communautaire : l'un dans le n°18 de novembre-décembre 2019 annonçant les dates des trois réunions publiques (cf. annexe 3), l'autre dans le n°19 de janvier-février 2020 présentant l'objet du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du PSMV, et l'avancée de l'étude (cf. annexe 4).

Deux articles ont également été publiés dans l'Echo du Tertre, journal d'information municipal. Un article dans le n°40 de novembre 2012 présentant l'état d'avancement de l'étude et l'équipe (cf. annexe 5). Un deuxième article dans le n°46 de décembre 2015 (cf. annexe 6). De plus, un hors-série consacré au Site Patrimonial Remarquable de Tréguier est paru en janvier 2020 (cf. annexe 7). Il présente le site patrimonial remarquable et le plan de sauvegarde et de mise en valeur, le contenu du PSMV, les acteurs du projet, les chiffres clés relatifs au PSMV, les impacts du PSMV pour les habitants, le calendrier de la procédure et notamment la mise en place d'une enquête publique à l'automne 2020.

Communication d'informations via la presse locale

Des articles de presse ont été publiés sur le PSMV de Tréguier dans les journaux locaux (Le Télégramme, Ouest-France, Le Trégor, La Presse d'Armor) (cf. annexe 8). D'autres articles ont également mentionnés le PSMV (cf. annexe 9).

Communication d'informations via une brochure d'informations

Une brochure d'informations au format A5 a été imprimée (cf. annexe 10). Elle présente le SPR, le contenu du PSMV, les acteurs du projet, les chiffres clés relatifs au PSMV, les impacts du PSMV pour les habitants, le calendrier de la procédure et notamment la mise en place d'une enquête publique à l'automne 2020.

Avant l'arrêt du projet, trois autres réunions publiques suivies de débats publics, ont été organisées comme suit :

- le 13 novembre 2019 – « Présentation du PSMV » (cf. annexe 11) ;
- le 27 novembre 2019 – « Le règlement écrit du PSMV » ;
- le 11 décembre 2019 – « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PSMV ».

Ces réunions ont été annoncées dans la presse locale (Ouest-France, Le Télégramme et Le Trégor), sur les sites internet de la ville de Tréguier et de Lannion-Trégor Communauté ainsi que dans le T, journal d'information communautaire.

Chacune de ces réunions a été suivie de débats selon le schéma suivant : après une présentation par les membres du bureau d'études, chaque participant était invité à formuler ses observations, poser ses questions auxquelles Monsieur le maire ou les membres du bureau d'études présents apportaient des réponses ou des précisions. Les comptes rendus de ces réunions sont annexés au présent document (cf. annexes 12, 13 et 14).

Exposition

La ville de Tréguier a installé une exposition en mairie à partir de début d'année 2020 (cf. annexe 15). Elle est composée de 4 panneaux :

- Qu'est-ce qu'un Site Patrimonial Remarquable ? ;
- Synthèse du diagnostic patrimonial ;
- Le plan réglementaire ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations et suggestions

La commune a mis à disposition de la population un registre, à l'accueil de la mairie de Tréguier, pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières (cf. annexe 16).

La présence de ce registre a fait l'objet d'une annonce sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté. L'existence de ce dernier a été rappelée lors des réunions publiques.

Aucune observation n'a été consignée dans le registre.

Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de constater que :

- les modalités de concertation définies par l'arrêté préfectoral ont été mises en œuvre ;
- cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le projet urbain patrimonial porté par la commune.

Annexes

1. Site internet de Lannion-Trégor Communauté

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE TRÉGUIER

Accueil • Habitat - Urbanisme • PSMV de Tréguier

PSMV de Tréguier

La Ville de Tréguier travaille à l'élaboration de son Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) afin de protéger son patrimoine et d'accompagner l'évolution de son centre-ville.

Le PSMV de Tréguier (anciennement nommé secteur sauvegardé) a été créé le 9 août 1966 en raison de son « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie de l'ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis » qui le constitue. Il couvre le centre ancien de Tréguier englobant les abords paysagers et notamment sa façade fluviale avec les berges du Jaudy et du Guindy. Le PSMV comprend également des secteurs d'extension de la ville : le port historique et de commerce, le lotissement du Collot, le bois de l'évêché, le secteur de l'ancien évêché et ses jardins, l'ancien couvent des Sœurs du Christ et le Parc de la Baronnie.

Le PSMV est une démarche qualitative dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture d'intérêt patrimonial que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des besoins d'aujourd'hui.

Le projet urbain patrimonial de la ville de Tréguier s'organise selon quatre axes :

- Préserver et mettre en valeur les patrimoines de la ville
- Vivre au centre-ville
- Renforcer l'attractivité de la cité épiscopale
- Mettre en place des outils de reconquête du patrimoine et assurer sa promotion

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Tréguier comprend un rapport de présentation, un règlement écrit, un plan réglementaire, des orientations d'aménagement et d'orientation ainsi que des annexes. L'ensemble de ces documents définit les possibilités d'évolution de l'urbanisme, sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'arrêté du Plan de sauvegarde et de mise en valeur doit intervenir en conseil communautaire au mois de février prochain. Après quoi, le projet sera transmis pour examen à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture puis pour avis aux partenaires associés à son élaboration (Etat, Chambres consulaires, ...) et sera soumis à enquête publique courant de l'année 2020.

Un registre de concertation est tenu à la disposition du public en mairie de Tréguier.

Des réunions publiques

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissances du projet de PSMV lors de réunions publiques :

- Mercredi 13 novembre à 19h à la Salle des fêtes de Tréguier : Présentation générale du dossier**
 - Qu'est-ce qu'un PSMV : objectif, procédure, contenu
 - Synthèse du diagnostic patrimonial : histoire de la ville, spécificités architecturales et paysagères du site patrimonial remarquable
 - Le projet urbain patrimonial
 - Les dispositions réglementaires du PSMV
- Mercredi 27 novembre à 19h à la Salle des fêtes de Tréguier : Zoom sur les dispositions réglementaires du PSMV (règlement écrit et plan réglementaire)**
 - Comprendre le plan réglementaire
 - Exemple d'application des dispositions réglementaires
- Mercredi 11 décembre à 19h à la Salle des fêtes de Tréguier : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
 - Le rôle des OAP
 - OAP Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal
 - OAP Ancien couvent des Sœurs du Christ
 - OAP Stanco
 - OAP Port de commerce et port historique
 - OAP thématique Espaces libres publics

À TÉLÉCHARGER

- Brochure d'informations PSMV Tréguier pdf - 7 MB
- Diaporama réunion publique n°1 pdf - 26 MB
- Diaporama réunion publique n°2 pdf - 24 MB
- Diaporama réunion publique n°3 pdf - 19 MB
- Arrêté préfectoral pdf - 429 KB
- Plan réglementaire pdf - 3 MB
- Règlement écrit pdf - 13 MB
- Rapport de présentation pdf - 49 MB
- Orientations d'Aménagement et de Programmation pdf - 26 MB
- Annexes pdf - 41 MB

CONTACT

Marianna Fustec
Chargée de mission urbanisme et patrimoine
Tél. 02 96 05 57 13
marianna.fustec@lannion-tregor.com

2. Site internet de la ville de Tréguier

• **PSMV (PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR)**

Le PSMV est un document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme (PLU) dans le périmètre du secteur sauvegardé. Le PSMV régit l'ensemble des espaces privés ou publics présentant un intérêt historique, esthétique ou nécessitant une conservation, en raison d'une valeur architecturale remarquable

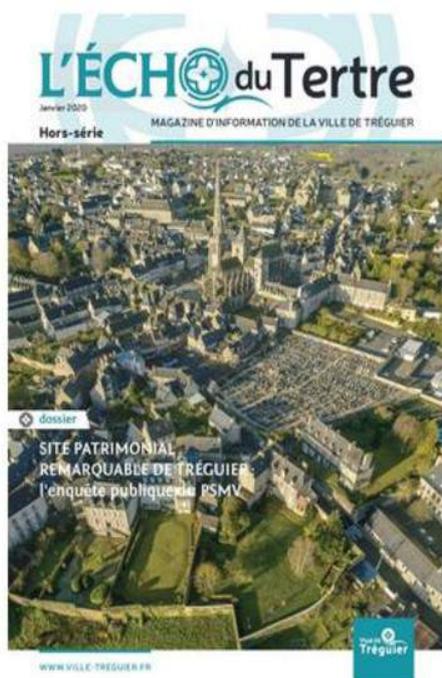
Sur le territoire de Tréguier, le secteur sauvegardé englobe le centre-ville historique, qui fait l'objet de mesures de préservation particulières. Tous les travaux et aménagements intérieurs et extérieurs effectués par les résidents, particuliers ou commerçants, doivent faire l'objet d'une demande écrite et d'une d'autorisation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, afin de conserver une cohérence.

Pour plus d'information sur le PSMV de Tréguier, contacter le service Urbanisme à la mairie : 02 96 92 98 31

L'arrêt du Plan de sauvegarde et de mise en valeur doit intervenir en conseil communautaire au mois de février. Après quoi, le projet sera transmis pour examen à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture puis pour avis aux partenaires associés à son élaboration (Etat, Chambres consulaires, ...) et sera soumis à enquête publique courant de l'année 2020.

Lien vers le site de Lannion Trégor Communauté, cliquez [ici](#)

L'actualité de Tréguier



Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)- Numéro spécial Echo du Tertre

Posté le 08/01/2020

Pour télécharger le numéro spécial de l'Echo du Tertre PSMV, cliquez [ici](#)



Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)- Trois réunions publiques

Posté le 13/11/2019

Réunions publiques à la **salle des Fêtes**:

-mercredi 13 novembre à 19h

-mercredi 27 novembre à 19h

-mercredi 11 décembre à 19h

3. T, n°18 de novembre-décembre 2019

RÉUNIONS PUBLIQUES PSMV DE TRÉGUIER

La Ville de Tréguier travaille à l'élaboration de son Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) afin de protéger son patrimoine et d'accompagner l'évolution de son centre-ville. Vous pouvez prendre connaissance du projet lors de réunions publiques les mercredis 27 novembre et 11 décembre à 19h à la salle des fêtes de Tréguier.

+ D'INFOS : WWW.LANNION-TREGOR.COM, RUBRIQUE HABITAT-URBANISME, PSMV DE TREGUIER

4. T, n°19, janvier-février 2020

TEMPS PARTAGÉ
BUHEZ PEMDEZ

PATRIMOINE

SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE TRÉGUIER : UN PLAN HISTORIQUE !

Après Rennes, Vannes, Morlaix et Dinan, Tréguier disposera à son tour d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de son patrimoine. Un projet copiloté par l'Etat, LTC et la ville (conseil municipal favorable à l'unanimité), et dont l'origine remonte à l'arrêté portant sur la délimitation d'un secteur sauvegardé à Tréguier en août... 1966.

Ces secteurs, renommés sites patrimoniaux remarquables (SPR), concernent les zones urbaines présentant, selon le code de l'urbanisme, « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non ».

A Tréguier, ce périmètre de 37 ha couvre le cœur historique, jusqu'aux berges du Jaudy et du Guindy, le port (détails sur www.lannion-tregor.com, rubrique urbanisme). Après les conclusions de l'enquête publique prévue à l'automne, le Plan pourrait être approuvé fin 2020. Dès lors, toute

intervention (travaux intérieurs et extérieurs) dans cette zone sera soumise au règlement approuvé.

Outil ambitieux, ce plan vient conforter la dynamique entreprise avec « Tréguier Demain », axée sur la protection et la revalorisation du centre-ville et du patrimoine trégorrois. Ailleurs sur le territoire, des démarches similaires pour la protection et la valorisation du patrimoine sont en cours à Lannion et Perros-Guirec. ●



5. L'Echo du Tertre, n°40 de novembre 2012

L'étude du Secteur Sauvegardé relancée

Depuis plus de 40 ans, le dossier du Secteur Sauvegardé de Tréguier était suivi depuis Paris par le Ministère de la Culture qui avait missionné Mr Duthoit architecte pour l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur. M Duthoit ayant pris sa retraite, le dossier a été déconcentré au niveau régional et est suivi actuellement par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles à Rennes. Une nouvelle équipe d'études a été missionnée.

Depuis le début de cette année, le groupe de travail composé d'élus et de techniciens de la Ville de Tréguier, de représentants de l'Etat (ABF, DRAC, DDTM) et du bureau d'études s'est ainsi régulièrement réuni pour établir le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier. Ce travail a prioritairement porté sur les secteurs d'extension non

encore étudiés (la zone portuaire, le terrain des S?urs du Christ, le bois du Poète) et a fait l'objet d'une présentation à la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS), présidée par Mr le Maire de Tréguier, dont le rôle est de valider l'avancement des études.

L'équipe chargée des études, animée par l'agence Bailly-Leblanc, continue actuellement ses enquêtes de terrain pour notamment affiner son travail de classification du bâti (fichiers typologiques) et d'appréhension des espaces privatifs (cours, jardins). Les membres de cette équipe seront donc peut-être amenés à venir visiter votre patrimoine. Merci de leur réserver le meilleur accueil. Vous trouverez ci-dessous le trombinoscope des personnes que vous êtes susceptibles de rencontrer.



Pauline Leblanc



Claudie Herbaut



Vincent Rieusset



Christel Jorand



François Moreau

6. L'Echo du Tertre, n°46 de novembre 2015

Et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ?

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), est en préparation depuis 1966 à Tréguier, autant dire qu'il a pris un peu de retard... Il sera complémentaire du PLU, puisqu'il constituera un plan spécifique au centre-ville historique, la zone particulière qui concentre les principaux monuments à préserver. Cette zone est aussi dénommée " Secteur Sauvegardé ".

Le PSMV initial a fait l'objet d'un complément d'étude de 2012 à 2014, afin de le réactualiser et de :

- Mieux connaître ce qui ressort véritablement du patrimoine de Tréguier.
- Identifier et évaluer les risques de dégradations et d'altération.
- Rechercher les moyens réglementaires les mieux adaptées pour les résoudre à long terme.
- Et les présenter de façon claire, lisible et pédagogique pour être plus facilement applicables.

7

7. L'Echo du Tertre, hors-série spécial PSMV

L'ÉCHO du Tertre
Janvier 2020
MAGAZINE D'INFORMATION DE LA VILLE DE TRÉGUIER
Hors-série

dossier
SITe PATRIMONIAL REMARQUABLE DE TRÉGUIER : l'enquête publique du PSMV

WWW.VILLE-TRÉGUIER.FR

SPR DE TRÉGUIER

TRÉGUIER | Janvier 2020 | Hors-série

QUELS IMPACTS POUR LES HABITANTS ?

Des travaux soumis à autorisation
Toute intervention dans le périmètre du site patrimonial remarquable est soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme à déposer à la Mairie de Tréguier (déclaration préalable, permis de construire, permis de dénuder et permis d'aménager).
L'auteur des travaux est délivré par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), Des permanences renseignant l'ABF et le Service d'Urbanisme de la ville sont mises en place à la mairie de Tréguier pour examiner les dossiers.

Des avantages fiscaux
Les propriétaires souhaitant entreprendre des opérations de rénovation peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières et d'avantages fiscaux conduisant à des réductions d'impôts.
Le dispositif Malraux permet ainsi aux propriétaires d'immeubles anciens et bénéficiaires de travaux de restauration site patrimonial remarquable de bénéficier de déductions fiscales, associées à des conditions d'attribution.

LE CALENDRIER

- Le projet est entré dans sa phase administrative le 15 novembre 2019, après sa validation à l'unanimité par la Commission Locale du SPR. Il a ensuite reçu un avis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la Ville de Tréguier, le 18 novembre 2019.
- Son arrêté sera proposé au Conseil communautaire de Lannion-Trégor le 4 février 2020.
- Il sera présenté à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture au deuxième trimestre 2020.
- À l'issue de l'enquête publique à venir, le Commissaire-enquêteur produira un rapport et émettra un avis sur le projet de PSMV. Si celui-ci ne reçoit pas d'avis défavorable, il sera ensuite applicable par arrêté préfectoral, fin 2020/début 2021.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE : AUTOMNE 2020

Qui peut participer ?
Toute personne peut consulter le dossier et présenter ses éventuelles observations, avis ou propositions.
Pourquoi une enquête publique ?
Des opérations d'aménagement et des documents d'urbanisme sont soumis à enquête publique. Cette procédure a pour objectif de vous informer et de recueillir avis, avis et propositions sur le projet. Elle fait suite à la concertation menée tout au long de la procédure de révision auprès des habitants, des usagers et des acteurs locaux. À l'issue de l'enquête, le projet pourra être modifié avant son approbation définitive par arrêté préfectoral.



4

COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ?

OU CONSULTER LES DOCUMENTS ?

Version papier
Mairie de Tréguier
Du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Version dématérialisée
Site internet dédié à l'enquête
- www.lannion-tregor.com
- www.ville-treguier.fr
Sur les postes informatiques mis à disposition
- Mairie de Tréguier

OU S'INSCRIRE ?

Sur les registres papier
Mairie de Tréguier
Du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Par courrier
Lannion-Trégor Communauté
À l'attention du
Commissaire-enquêteur du PSMV
Fruas Gasparid Monge
22300 Lannion

Par courrier électronique
psmv@lannion-tregor.com
(noter en objet du courriel « Observations PSMV de Tréguier pour le commissaire-enquêteur »)

SPR DE TRÉGUIER

TRÉGUIER | Janvier 2020 | Hors-série

Qu'est-ce qu'un site patrimonial remarquable ?

Un ensemble urbain protégé dans sa globalité...

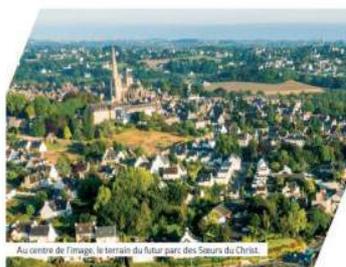
Les sites patrimoniaux remarquables (SPR), appelés jusqu'en 2016 secteurs sauvegardés, ont été instaurés en 1962 par la loi Malraux sur des zones urbaines présentant "un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non" (article L.313-1 du Code de l'Urbanisme).

Leur objectif est de protéger le patrimoine de destructions ou restaurations inadéquates, tout en favorisant sa mise en valeur et son évolution harmonieuse, en adéquation avec les fonctions urbaines contemporaines et les besoins de sa population.

Cette démarche s'étend à un ensemble urbain et non aux seuls monuments historiques. L'ordonnancement, des façades, l'unité des toitures, l'agencement des rues, des places, des parcs, etc., sont autant d'éléments constitutifs de l'identité d'un SPR.

... par un plan de sauvegarde et de mise en valeur

Ce site patrimonial remarquable est régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce document d'urbanisme fixe, parcellaire par parcellaire, les règles et prescriptions de mise en valeur spécifiques à chacun des immeubles et des espaces situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Sa particularité est de s'appliquer à l'intégralité des bâtiments, publics comme privés, aux intérieurs comme aux extérieurs.
Le PSMV encadre également tout aménagement des espaces publics. Il prend en compte l'ensemble des besoins en matière



d'habitat, de mobilité, d'emploi et de services. Le PSMV est donc un projet urbain intégrant à la fois l'identité patrimoniale du site et la diversité des usages de la ville.

Au-delà de la préservation du patrimoine présent sur ce périmètre, la démarche de sauvegarde poursuit trois objectifs :

- Renforcer l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la ville, en approfondissant la connaissance du patrimoine et en promouvant une politique patrimoniale plus dynamique.
- Avoir un document d'urbanisme qui soit en résonance avec les politiques communales dans les domaines de l'habitat, de la cohésion sociale et culturelle, des mobilités, de l'attractivité économique, du tourisme, de la qualité du cadre de vie et de l'espace public.
- Inscrire les enjeux du développement durable et les préoccupations énergétiques.

LES CHIFFRES CLÉS

- 37,57 ha de superficie
- 7,84 ha de surfaces bâties
- 466 parcelles
- 58,5% du bâti présente un intérêt patrimonial
- 5 immeubles classés en totalité au titre des Monuments Historiques
- 19 immeubles partiellement classés au titre des Monuments Historiques
- 11,21 ha d'espaces publics
- 3,32 ha de Jardins publics
- 32 arbres remarquables

QUE CONTIENT LE PSMV ?

Le PSMV traduit réglementairement la stratégie de dynamisation de la ville, visant à concilier l'attractivité avec un cadre de vie agréable pour chaque quartier. Il se compose de plusieurs documents :

Le rapport de présentation
Il décrit le territoire et les choix d'aménagement retenus et analyse les incidences sur l'environnement.

Le règlement (et ses annexes)
Conformément aux articles du code de l'urbanisme, il s'applique aux constructions existantes et nouvelles, à la fois pour l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, ainsi qu'à tous les espaces non bâtis publics et privés.

Le plan réglementaire
Énonce des prescriptions pour chaque parcelle et espace public. Le plan distingue les immeubles protégés au titre des Monuments historiques, ceux réglementés au titre du PSMV du site patrimonial remarquable, les immeubles non protégés au titre de leur intérêt patrimonial, les conditions de constructibilité, ainsi que les plantations et les espaces libres réglementés.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Elles proposent des préconisations particulières, thématiques ou localisées, sur certains secteurs à aménager ou restructurer. Le SPR de Tréguier possède une OAP thématique et quatre OAP sectorielles :

- OAP Espaces libres
- OAP Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal
- OAP Ancien couvent des Sœurs du Christ
- OAP Stano
- OAP Port de commerce et port historique



LES ACTEURS DU PROJET

La procédure est menée conjointement par l'État (Direction Régionale des Affaires Culturelles), maître d'ouvrage, et Lannion-Trégor Communauté, cooptée en matière d'élaboration de documents d'urbanisme, en étroite collaboration avec la Ville de Tréguier, en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'élaboration du PSMV a été confiée au groupement pluridisciplinaire composé des agences :
- Jorand Mongebouin architectes urbanistes
- Atelier urbain, urbanistes
- Topodoc, historienne du patrimoine
- Toporama, paysagistes
- Archéa, architectes du patrimoine

Le groupement a travaillé en lien avec les collectivités, l'Architecte des Bâtiments de France et le Service de l'Inventaire général de la Région Bretagne.



2

3

8. Extraits des articles de presse

La Presse d'Armor – 30/12/2019

Tréguier : un plan de bataille pour le patrimoine

Trois réunions publiques organisées par la mairie ont permis aux Trégorrois de découvrir le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de leur ville.

Publié le 30 Déc 19 à 9:11



Le périmètre concerné couvre tout le cœur historique, avec les berges du Jaudy et du Guindy, le port historique et de commerce, notamment (la Presse d'Armor).

Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** de **Tréguier** a pour ambition de préserver le patrimoine, tout en donnant un cadre pour un développement dynamique tout en tenant compte des besoins d'aujourd'hui.

“ Il ne s'agit pas de mettre Tréguier sous cloche,

préviens le maire.

Cœur historique

Le périmètre concerné couvre tout le cœur historique, avec les berges du Jaudy et du Guindy, le port historique et de commerce, le lotissement du Golloz, le bois de Févêché, le secteur de l'ancien évêché, le couvent des Sœurs du Christ et le parc de la Baronniols.

Véritable serpent de mer, ce plan a rencontré bien des déboires, mais le maire affirme :

“ C'est la dernière ligne droite. C'est un document qui va s'imposer au PLU, il va être validé par LTC en février 2020, puis par l'Etat, mais c'est la commune qui restera maître du projet.

Deux rivières

La ville de Tréguier est un site remarquable par son paysage de confluence entre deux rivières, et a un tissu urbain bien conservé depuis la Révolution.

D'apparence minérale, la ville compte beaucoup de jardins privés et de parcs, on dénombre 27 monuments historiques, 80 maisons à pans de bois, 100 logements vacants ou à réhabiliter.

Les secteurs les plus dégradés sont situés entre la place du Martray, la rue Colvestre et la rue Renan. L'offre de logements, souvent petits, ne correspond pas à la demande actuelle, car inadaptés pour des familles.

Le port et la place du Martray

Pour Guirec Arhant :

“ Tréguier a un cœur et deux poumons : le port et la place du Martray, il faut relier la ville haute et la ville basse.

Après analyses et constats, quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont proposées.

“ Car ce sont des espaces à enjeux très forts.

Ces OAP ne sont pas contraignantes, mais donne des préconisations très précises selon les secteurs.

Sont concernés le boulevard Anatole Le Braz et l'ancien enclos épiscopal, la rue Stanco, le couvent des Sœurs du Christ et le parc de la Baronnais, et le port.

Boulevard Anatole Le Braz

Le boulevard Anatole Le Braz a été percé en 1929 :

“ Il faudrait retrouver la perspective qui était celle de l'enclos épiscopal et réduire l'impact de la voiture. Il y a également des bâtiments discordants qu'il faudrait détruire, avec des reconstructions conformes aux préconisations.

“ Cela ne veut pas dire que les choses vont être démolies demain, mais il faut faire une politique d'acquisition de réserve foncière pour pouvoir aménager.

Vue sur le Jaudy

Le secteur des Sœurs du Christ et du parc de la Baronnais couvre 3,4 ha mais ces deux emprises sont pour le moment sans connexions entre elles.

En aménageant une liaison naturelle entre ces deux terrains, on retrouverait un lien entre la ville haute et la ville basse, tout en favorisant une vue sur le Jaudy et Trédarzac.

Le parc de la Baronnais, très représentatif des parcs du XIX^e, pourrait être davantage mis en valeur, mais là encore des bâtiments discordants devraient être détruits.

Pour la rue Stanco (3 700 m²), s'il n'y a pas d'enjeu patrimonial majeur, les bâtiments de la brocante et de l'ancienne marbrerie sont à démolir, pour retrouver les vues remarquables sur le docher et la maison d'Ernest Renan. L'idée étant de se rapprocher des dispositions anciennes.

Le document est disponible sur le site de LTC.

Le port : un enjeu majeur

Le port reste un enjeu majeur pour la ville : le port historique devant la rue Renan, le port de commerce et l'ancienne douane. Le port de plaisance ne fait pas partie du secteur préservé. Selon le maire : « Au fil du temps, on n'a gardé que l'aspect fonctionnel pour le port, avec l'omniprésence de la voiture, avec les hangars du port de commerce qui sont très impactants ».

Autrefois bordé d'arbres, un mail longeait les quais, très caractéristique des ports de ria. « Il faut retrouver le site historique et retrouver un espace qui laisse de la place aux vélos et aux piétons... »

Retrouver également les points de vue vers la rivière, faciliter les circulations douces jusqu'à un belvédère sur le Jaudy tout en intégrant tous les usagers de la départementale. « Pour le moment, on n'a pas beaucoup de visibilité sur les activités du port de commerce, il faut qu'on soit en capacité de s'adapter aux circonstances ».

Une nouvelle cale le long de l'Éperon est envisagée « pour permettre l'accostage de bateaux lourds, ou de plaisance comme ceux de Boréales qui permettrait un développement du tourisme nautique. »

« Quoi qu'il arrive, pour le port il faudra un schéma directeur qui sera fait avec les habitants pour déterminer les priorités ».

CONSEIL. La plan de sauvegarde... Enfin !

Le conseil municipal a donné un avis favorable sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Une étape majeure dans une procédure qui a débuté en 1966.

« Le secteur sauvegardé n'a pas vocation à mettre la ville sous cloche, à faire de Tréguier une ville musée », annonce le maire Guirec Arhant en préambule de la délibération. « Tréguier est une ville où on vit, une ville où on travaille. » Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document cadre qui doit permettre un développement social et économique « dans une ville qui a un patrimoine remarquable ».



Comment faire cohabiter activité économique et patrimoine remarquable ?

Depuis 1966

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Tréguier, anciennement nommé secteur sauvegardé, a été créé le 9 août 1966 en raison du caractère historique de la commune. Il couvre le centre ancien de Tréguier englobant les abords paysagers et notamment sa façade fluviale avec les berges du Jaudy

et du Guindy. Le PSMV comprend également des secteurs d'extension de la ville : le port historique et de commerce, le lotissement du Gollot, le bois de l'évêché, le secteur de l'ancien évêché et ses jardins, l'ancien couvent des Soeurs du Christ et le Parc de la Baronnais.

Après la création en 1966, le

chemin a été long. Le périmètre a été finalisé en 2007. En 2012, un architecte du patrimoine a été missionné sur ce secteur avant une inspection du ministère de la culture en 2019. L'achèvement probable de la procédure devrait arriver fin 2020.

Bâti et espaces verts

Le site patrimonial remarquable abrite 78445 m² de surface bâties. Dont 9% (7147m²) de monuments historiques. Mais on recense aussi des bâtiments d'intérêt remarquable, d'intérêt architectural comme du bâti sans qualité (14582 m²). Le diagnostic établi aussi des espaces libres, notamment le végétal qui représente 24% de ces espaces. On compte, par exemple, 32 arbres remarquables.

Revenir vers le port

L'un des points décortiqué en conseil a été le port où plusieurs scénarios sont possibles mais

avec une constante. Proposer un espace public de grande qualité, notamment au débouché des rues Ernest-Renan et Saint-Yves. L'idée est d'intégrer le stationnement dans le paysage et des proposer une promenade sur les quais, en excluant l'habitat et les activités industrielles. « Place seulement aux activités en lien avec la mer. » Tout cela dans le respect des cones de vue.

« Ce document, une fois approuvé, devra vivre. Certains secteurs en dehors pourraient très bien intégrer demain le secteur sauvegardé. » Un document qui a été approuvé à l'unanimité des élus. « C'est un travail remarquable », note Patrick Fournis. Même s'il pointe des désaccords, notamment en matière de construction. « Le boulevard Anatole-Le Braz pourrait devenir le nouveau poumon économique de Tréguier. »

Bertrand Dumarché

LE CONSEIL EN BREF

En juillet dernier, la ville de Tréguier a été retenue dans le cadre de l'appel à projet « dynamisme des centres-villes ». L'aide globale attribuée s'élève à 945 000 €. Ainsi 457 000 € sont alloués à la création d'une école de musique dans l'ancien couvent des sœurs du Christ. 214 000 € pour la création d'une médiathèque ludothèque. 160 000 € pour l'aménagement du parc des sœurs du Christ. 88 000 € pour la création de logements sociaux et 24 000 € pour la réalisation d'un schéma directeur pour l'aménagement du quai Guézenenc et une cale de mise à l'eau.

« Ceci sans présager des autres aides possibles venant d'autres partenaires », souligne le maire Guirec Arhant. Ces cinq opérations représentent un total de dépenses estimé à 4,6 millions.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine de Tréguier prévoit, entre autres et à long terme, une reconfiguration du Boulevard Anatole-Le Braz. Photo archives Le Télégramme



TRÉGUIER

Le bout du tunnel pour le plan de sauvegarde

Le chantier du secteur sauvegardé avance à grands pas. Le conseil municipal de Tréguier, jeudi, a donné son aval au Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. Et la phase de concertation est enclenchée.

● En chantier depuis 1966, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV), présenté lundi en conseil municipal de Tréguier, a reçu l'aval des élus. « Votre unanimité aura son importance lors de sa présentation en Commission nationale », signale le maire. Actuellement en phase de concertation, ce document d'urbanisme qui concerne le périmètre historique de la ville (37 ha sur 152), port

compris, sera soumis à l'Agglo en février.

« C'est un travail remarquable. Je note qu'il est évolutif et que les futures municipalités pourront revoir certains points. Je le vote de bon cœur », déclare Patrick Fournis, de la minorité. Après une présentation publique la semaine dernière, deux autres réunions sont prévues les 27 novembre et 11 décembre, à 19 h, à la salle des fêtes. Elles porteront sur les dispositions réglementaires, les orientations d'aménagement et la programmation de ce plan qui sont consultables sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (LTC), à la rubrique urbanisme.

Une aide de 945 000 € pour le centre-ville

Les élus ont, par ailleurs, autorisé le maire à signer le protocole « Dynamisme des centres-villes » qui prévoit une aide de 945 000 € pour les projets d'école de musique, médiathèque-ludothèque, création de logements sociaux et aménage-

ment du parc sur le site des Sœurs du Christ ainsi que la réalisation d'un schéma directeur pour l'aménagement du quai Guézennec et la création d'une cale au port. Des dépenses estimées à 4,6 M€.

Des dispositions pour l'habitat rénové

Dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (Opah-Ru), initiée par LTC, les élus ont validé l'octroi d'une prime de « sortie de vacance ». 3 000 € seront accordés pour des logements vacants de plus de 50 m² s'ils sont remis après travaux sur le marché locatif conventionné.

Le ravalement pourrait bientôt s'imposer aux propriétaires par arrêté préfectoral. Une obligation qui pourra bénéficier d'aides financières de l'Opah précité.

Concernant les objets classés de la cathédrale, un retable, deux bahuts et trois statues, nécessitent 15 448 € HT de travaux de conservation. La charge pour la commune s'élèverait à 3 862 €.

■ TRÉGUIER

Patrimoine : sa mise en valeur est l'affaire de tous !

Le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur de Tréguier (PSMV) est un serpent de mer. Guirec Arhant, maire de Tréguier, rappelle qu'il a été « mis en chantier en 1966 et a connu des hauts et beaucoup de bas... ».

Aujourd'hui c'est Lannion Trégor communauté qui reprend la compétence Urbanisme et relance ce plan sur la ville de Tréguier, l'Etat étant le maître d'ouvrage pour le secteur sauvegardé.

« Mais ce plan sera mis en place, et c'est très important, uniquement après l'avis de la commune et de ses habitants » précise le maire.

Les objectifs sont multiples : préserver et mettre en valeur les différents patrimoines bâtis ou non bâtis, faire vivre le centre-ville, attirer investisseurs et habitants et promouvoir le patrimoine.

Du centre-ville aux berges

Maurice Offret, vice-président en charge de l'urbanisme rap-

pelle quel périmètre est concerné : « 37 ha sur les 152 de la commune sont couverts par ce plan. Il regroupe le centre historique, les berges du Jaudy et du Guindy, le port historique et de commerce, le lotissement du Gollot, le bois de l'évêché, le secteur de l'ancien évêché et ses jardins, les Sœurs du Christ et le parc de la Baronnais ».

Yvan Follézu, directeur à l'aménagement à LTC ajoute : « ce PSMV comprendra un règlement écrit, un plan réglementaire, des orientations d'aménagement. Ces documents seront un cadre d'évolution de l'habitat, sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France ».

Pas une ville-musée

A ceux qui craignent qu'un excès de règlements soit contraignant le maire répond « ce cadre va permettre de bénéficier d'aides de l'Etat et de la Région pour les travaux extérieurs, avec des outils

incitatifs en aides financières. Les habitants de Tréguier sont habitués à tenir compte de ces cadres, l'intérêt de ce document est de concentrer et de résumer un empilement de lois et de règlements. Par ailleurs, Tréguier n'étant pas une ville musée, ce document fixera des perspectives en matière d'habitat et de développement, notamment pour le port, et l'arrivée d'éventuels investisseurs ».

L'arrêt de ce PSMV doit intervenir en conseil communautaire le 5 décembre prochain, puis sera transmis pour examen à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, puis sera soumis à enquête publique dans le courant de l'année 2020.



Yvan Follézu, directeur à l'aménagement à LTC, Maurice Offret, vice-président en charge de l'Urbanisme à LTC et Guirec Arhant, maire de Tréguier.

Trois réunions publiques

Les habitants de Tréguier sont invités à s'exprimer lors de trois réunions publiques : le 13 novembre à 19 h à la salle des Fêtes pour une présentation générale du dossier, le 27 novembre à 19 h à la salle des Fêtes sur les dispositions réglementaires et

enfin le 11 décembre à 19 h à la salle des Fêtes sur les orientations d'aménagement et de programmation. Les documents sont consultables en mairie ou sur le site internet de LTC.

Ouest-France - 08/11/2019

La cité va se parer de ses plus beaux atours

Tréguier — Pour l'instant, en Côtes-d'Armor, seule la ville de Dinan est dotée d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pas pour longtemps car la petite cité de caractère trégoroise finalise son projet.

Un serpent de mer

Mis en chantier en 1966 sous un autre nom, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du patrimoine de Tréguier est en passe d'être signé. « Un plan qui a connu des hauts mais surtout beaucoup de bas », note Guirec Arhant, le maire. Sans revenir sur l'histoire, il rappelle quand même que Tréguier avait entamé cette démarche en même temps que Sarlat en Dordogne.

Le dénouement approche

Aujourd'hui, le projet est ficelé et sera présenté au conseil communautaire du mois de décembre avant d'être transmis pour examen à la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture. « Ce PSMV est un cadre pour protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de notre ville selon des règles particulières », poursuit le maire. Un travail de longue haleine en collaboration avec Lannion-Trégor communauté (LTC) qui, depuis 2017, a récupéré la compétence urbanisme, et l'Etat.

Un programme dédié au cœur de la ville

Au fil des réunions, le périmètre à préserver s'est dessiné. 37 ha sont concernés sur les 152 ha de la ville. C'est évidemment dans le noyau historique que sont concentrées les pépites : la cathédrale, le bâtiment des Sœurs du Christ, les Augustines, le Palais épiscopal, de nombreuses maisons à pans de bois... Mais aussi le port de commerce, des ruelles, jardins, places et venelles. Si les bâtiments publics couvrent une grande partie de l'espace, il n'en reste pas moins que plus de 80 % du bâti appartient à



L'estuaire du Jaudy et le centre historique de Tréguier vus depuis la cathédrale.

Photo: ANTHONY QUÉST-FRANCE

des privés.

Contraintes ou cadre ?

Vacance des locaux, habitat indigne, coût des travaux... « Nous avons tous les aspects négatifs d'une ville patrimoniale et peu d'outils en face pour accompagner les propriétaires », continue Guirec Arhant. Pour Yvan Follézu, directeur de l'aménagement à LTC, ce plan apporte de la cohérence. « Réaliser un tel docu-

ment concis, c'est donner de la visibilité aux gens, une synthèse de ce qu'ils peuvent faire ou pas... » Et accessoirement leur permettre de profiter de subventions dans le cas où ils engageraient des travaux. Il y voit aussi un signal positif vers de potentiels investisseurs. « L'idée est aussi de ramener des habitants au centre. »

Des réunions

pour découvrir le projet

Trois réunions consécutives aborderont les différentes phases du projet afin d'apporter le plus d'éléments aux personnes concernées ou intéressées. Elles se dérouleront à 19 h, à la salle des fêtes, les mercredis 13 et 27 novembre et le 11 décembre. Pour avoir une vision d'ensemble, il est conseillé d'assister aux trois réunions.

Anne HERVIU.

Tréguier

Plan de sauvegarde et mise en valeur. Trois réunions publiques d'information



De gauche à droite : Yvan Follezou, chargé d'urbanisme à LTC ; Maurice Offret, vice-président de LTC ; Guirec Arhant, maire, organisent trois réunions publiques d'information sur le Plan de sauvegarde et mise en valeur, autrefois appelé secteur sauvegardé.

Tréguier et Dinan sont les seules villes du département à disposer d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur de leur patrimoine. Trois réunions publiques sont programmées pour présenter plus en détail ce document d'urbanisme et ses implications.

En chantier depuis 1966, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur

(PSMV) est en voie d'achèvement. Avant sa validation par les élus municipaux et communautaires, trois réunions publiques d'information sont organisées à la salle des fêtes : la première a lieu mercredi, à 19 h à la salle des fêtes de Tréguier ; les deux autres sont prévues les mercredis 27 novembre et 11 décembre (mêmes lieu et heure).

« Ne pas en faire une ville-musée »

« Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme qui s'impose à tout autre document y compris le Plan local d'urbanisme » sur le centre ancien de Tréguier (37 ha sur les 152 de la ville).

Son objectif est de préserver et mettre en valeur son patrimoine et renforcer l'attractivité sans « en faire une ville-musée qui ne vivrait que dans le passé », a fait observer Guirec Arhant, le maire, accompagné de Maurice Offret, vice-président de LTC. « On sera la seule ville dans le 22 avec Dinan à disposer d'un tel outil », poursuit-il rappelant le cheminement « de ce serpent de mer qui a connu des hauts et des bas. En 1966, nous étions la première ville de France avec Sarlat à nous lancer dans cette étude avec l'État en maîtrise d'ouvrage ».

▼ Pratique

Premier rendez-vous, mercredi, à 19 h, à la salle des fêtes.

■ TRÉGUIER

PLAN DE SAUVEGARDE. Patrimoine : donnez votre avis

La Ville travaille à l'élaboration de son Plan de sauvegarde et de mise en valeur afin de protéger son patrimoine. Des réunions publiques

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Tréguier, anciennement nommé secteur sauvegardé, a été créé le 9 août 1966 en raison du caractère historique de la commune. Il couvre le centre ancien de Tréguier englobant les abords paysagers et notamment sa façade fluviale avec les berges du Jaudy et du Guindy. Le PSMV comprend également des secteurs d'extension de la ville : le port historique et de commerce, le lotissement du Gollot, le bois de l'évêché, le secteur de l'ancien évêché et ses jardins, l'ancien couvent des Sœurs du Christ et le Parc de la Baronnais.



Le plan de sauvegarde mêle protection du patrimoine et évolution du centre-ville.

Qualité

Ce plan de sauvegarde est une démarche qualitative dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture d'intérêt patrimonial que d'en permettre l'évolution harmonieuse. Quatre axes le définissent : préserver et mettre en valeur les patrimoines de la ville, vivre au centre-ville, ren-

forcer l'attractivité de la cité, mettre en place des outils de reconquête du patrimoine et assurer sa promotion.

L'arrêt de ce plan doit intervenir en conseil communautaire en décembre. Le projet sera ensuite transmis pour examen à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture puis pour avis aux partenaires associés à son élaboration et sera soumis

à enquête publique courant de l'année 2020.

Pour faire participer la population, des réunions publiques sont organisées.

La première réunion a lieu mercredi 13 novembre avec la présentation générale du dossier. Qu'est-ce qu'un PSMV ? Objectif, procédure, contenu ; synthèse du diagnostic patrimonial : histoire de la ville, spécificités

architecturales et paysagères du site patrimonial remarquable ; le projet urbain patrimonial ; les dispositions réglementaires du PSMV.

■ Première réunion, mercredi 13 novembre à 19 h, salle des fêtes de Tréguier. Les réunions suivantes auront lieu le 27 novembre et le 11 décembre.

Ouest-France - 21/11/2019

Tréguier

Feu vert unanime des élus pour le plan de sauvegarde

Le projet

Après cinquante-trois ans de gestation, les élus ont validé lundi soir, à l'unanimité du conseil municipal, « la présentation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) », par Amandine Derouard, architecte urbaniste.

Guirec Arhant, le maire, ne cachait pas sa satisfaction. « Ce projet attendu depuis 1966 est un moment capital pour Tréguier. Notre unanimité aura son importance lors de sa présentation en commission nationale. Ce document (de 508 pages) dessine le projet Tréguier demain. »

La phase de concertation est engagée sur le périmètre historique de la cité (37 ha sur 152). Cet avis favorable sera arrêté par le conseil communautaire de Lannion-Trégor communauté (LTC) en février, avant l'arrêt préfectoral fin 2020. Patrick Fournis, de la minorité, se félicite de cette avancée : « Ce travail remarquable est évolutif. Les prochaines municipalités pourront revoir certains points. Je vote de bon cœur. »

Deux réunions publiques sont

annoncées, le 27 novembre et le 11 décembre, à 19 h, dans la salle des fêtes. À l'ordre du jour, « les dispositions réglementaires ; les orientations d'aménagement et la programmation du PSMV ».

Marchés

Foire, salon... Annoncez gratuitement vos événements sur www.infolocale.fr. Ils paraîtront dans les pages locales des journaux du groupe Ouest-France et dans les agendas numériques.

Trélévern



- Revenu d'appoint
- Activité complémentaire en CDI
- Travail matinal, avant 7h
- Jusqu'à 6 jours par semaine
- Moyen de locomotion indispensable

EURIL Patrice Lagoué
Tél. 02 98 11 93 56
eurilaps22@orange.fr

9. Extraits des articles de presse

Le Télégramme – 20/05/2016

Tréguier Plu-Padd. Objectif : croissance démographique

« C'est un moment important dans l'histoire de la commune », annonce Guirec Arhant, mardi, en préambule de la présentation publique du Projet d'aménagement et développement durables (Padd). « Un projet stratégique pour l'avenir de la commune », devrait-il ajouter devant une quarantaine d'administrés intéressés par cette phase de concertation d'un Plu en chantier. « Ce projet doit être porté (...) il fixe les grandes orientations pour les dix ans à venir (...). Tout reste ouvert (...) Vous pouvez encore faire vos observations en mairie avant que le conseil municipal ne délibère. Après, restera l'enquête publique. Mais attention, la procédure s'accélère avec des dates butoir. Pour mars 2017, le Plu doit être adopté. L'actuel POS sera caduc et nous serons sans règles d'urbanisme ».

Objectif : 2.535 habitants en 2026

Les grandes orientations du Padd se focalisent sur un objectif de croissance démographique annuelle de 0,28 % soit 2.535 habitants en 2026, contre 2.406 aujourd'hui. (600 habitants de moins entre 1968 et 2016). Pour enrayer cette chute, il est souhaité un rythme de quatre logements neufs par an nécessitant 7,8 ha, une requalification et adaptation des logements sociaux souvent vétustes et qui représentent 15 % des résidences principales.

Une quarantaine de Trégoriens étaient présents, à la salle des fêtes, mardi, pour la présentation publique du Projet d'aménagement et développement durables par le maire et le cabinet Enamo.

Pour limiter la consommation d'espaces, les surfaces à urbaniser seront réduites à 11 ha contre 23,5 au POS. En contrepartie, le souhait sera de mobiliser le potentiel des espaces gendarmerie, rue Stano, site Guézennec et boulevard A. Le Braz, et de réduire les vacances de logements, 250 logements non occupés dans le secteur sauvegardé.

En matière économique, pour « maintenir une centralité commerciale » il convient « d'offrir des conditions favorables à ce maintien et d'anticiper certaines évolutions ». Pour le site portuaire, image (aspect paysager) et lien avec le centre-ville seront à améliorer et pour sa partie nord, on s'engage à une mutation vers des activités plus artisanales en lien avec l'eau.

Favoriser le tourisme

Le projet prévoit par ailleurs de favoriser le tourisme patrimonial, nautique et maritime. En ce domaine d'équipements, figurent des projets de médiathèque, de centre d'interprétation du patrimoine dans le palais épiscopal, de création d'une maison de la musique, d'une maison de santé en centre-ville, de réunir les équipements sportifs sur le site du Bilo, de renforcer l'offre sportive (kayak, aviron...) sur le plan d'eau, de créer une ludothèque...

Ouest-France – 23/05/2016

Tréguier La ville devrait compter 2 535 habitants en 2026

C'est l'un des objectifs fixés par le projet d'aménagement et développement durable. Un document présenté à la population qui définit les priorités d'urbanisme à venir.

« En 48 ans, de 1968 à 2016, la ville de Tréguier a perdu 600 habitants. » Un constat qui émergeait dans la présentation limpide du Projet d'aménagement et développement durable (PADD), mardi soir dans la salle des fêtes, par Samia Blaise, du bureau d'études GéoU du Rellecq-Korhann (29).

Guirec Arhant, le maire, ouvre la réunion publique qui a rassemblé une quarantaine de Trégoriens, en rappelant que « le plan d'occupation des sols datant de 1987 doit disparaître en mars 2017. Il est nécessaire et urgent de s'y mettre. C'est un moment important pour l'histoire de la cité ».

« Renforcer la centralité de Tréguier »

Alors que la ville est toujours admise au secteur sauvegardé, « il faut fixer les grandes orientations qui doivent déboucher dans les dix ans sur des actions concrètes. L'objectif de ce premier PADD est de renforcer la centralité de Tréguier. C'est un projet stratégique pour l'avenir de la commune », annonce le maire. Samia Blaise fixe les grandes orientations du PADD.

Avec pour objectif principal « une croissance démographique annuelle de 0,28 %, pour arriver à 2.535 habitants en 2026 », Aujourd'hui, Tréguier compte 2.406 Trégoriens. Pour atteindre cet objectif, « la construction de quatre logements neufs par an est nécessaire, sur 7,8 hectares de terrain ».

Sans écarter une requalification des logements sociaux, souvent vétustes, évalués à 15 % des résidences principales, Autre préoccupation, « la réduction des surfaces à urbaniser, à 11 ha, au lieu de 23,5 ha au POS ».

Filés à optimiser le potentiel des espaces : gendarmerie, rue Stano, le site portuaire Guézennec, le boulevard Anatole-Le Braz. « Sans oublier » 150 logements inoccupés dans le secteur sauvegardé.

Le tourisme patrimonial et nautique doit être développé. Au niveau des équipements, sont avancés des projets de « médiathèque, centre d'interprétation du patrimoine dans l'ancien palais épiscopal, création d'une maison de la musique, une maison de santé au centre-ville, des équipements sportifs sur le site du Bilo, sur le Jaudy, développer l'offre sportive nautique, et créer une ludothèque ».

De gauche à droite : Samia Blaise, Jean Le Métyr, maire adjoint, Guirec Arhant, maire et Stéphane Guillou, chef des services techniques de la ville.

Ouest-France – 18/01/2016

Tréguier En 2016, projets immobiliers et de mise en valeur du patrimoine

Mise en sécurité de la maison rue Saint-Yves, plan local d'urbanisme, lotissement du Phare de la Corne... Tels sont les dossiers à venir évoqués par le maire vendredi soir.

Guirec Arhant, récemment réélu, a annoncé mardi soir les dossiers à venir en 2016, lors d'un rendez-vous de presse.

Hommages

La salle des fêtes avait revêtu, sa livrée aux couleurs vives, vendredi pour accueillir les hommages rendus à la cérémonie des vœux. D'emblée, Guirec Arhant ne manque pas d'avoir une pensée pour les victimes « des attentats qui ont frappé la France ». Le maire rend hommage « aux personnes hospitalières, locales de l'ordre, pompieres... Hommage aux, également, à la mémoire de Christian Garcia, l'ancien maire adjoint et président du syndicat d'eau de Kénévez (56).

Un mot sur le fait divers qui a marqué la ville, mardi, rue Saint-Yves, présente un danger d'éboulement d'urgence, qui a nécessité la mise en place d'un plan de protection du site et du logement. « L'Etat souhaite voir aboutir le PSMV... »

La maison abandonnée de la rue Saint-Yves sécurisée

Depuis plus de dix ans, la ruine de la maison, rue Saint-Yves, présente un danger d'éboulement d'urgence, qui a nécessité la mise en place d'un plan de protection du site et du logement. « L'Etat souhaite voir aboutir le PSMV... »

Restoration du patrimoine

Un mot sur le fait divers qui a marqué la ville, mardi, rue Saint-Yves, présente un danger d'éboulement d'urgence, qui a nécessité la mise en place d'un plan de protection du site et du logement. « L'Etat souhaite voir aboutir le PSMV... »

Le Télégramme – 22/12/2018

Tréguier Plu. Après les études, la phase administrative

Si dans « les objectifs » d'un Plu (Plan local d'urbanisme) figure « l'ouverture d'un large débat avec les habitants », la réunion publique de jeudi, à la mairie, a plutôt fait chou blanc, avec seulement treize personnes présentes dont sept élus. A la décharge de commanditaires, il s'agissait de la troisième réunion publique, portant cette fois-ci sur la finalisation dudit Plu, dont la phase d'étude devrait s'achever en février », dit Guirec Arhant, maire. Une première étape à faire valider par l'assemblée municipale et l'Agglo, devenue maître d'œuvre de l'opération. S'en suivra, en juin-juillet, l'enquête publique où le projet ne pourra plus être modifié qu'à la marge avant l'approbation définitive à l'automne 2019.

Enrayer le déclin démographique

Parmi les grandes orientations du projet, le volet urbanisation et habitat prévoit une valorisation du patrimoine et de la façade sur le Jaudy et des opérations de renouvellement urbain avec densification. Un autre volet concerne la vie sociale et économique avec la volonté de conforter les pôles commerciaux, artisanaux et entreprises et de créer des pôles d'équipement. Un autre chapitre est réservé à l'environnement et au cadre de vie avec le souhait de protéger les espaces naturels, d'aménager une coulée verte, des liaisons douces, de préserver les 7 631 m² de vieux murs de la cité, etc. En toile de fond, l'objectif « est d'enrayer le déclin démographique (...), rajeunir une population dont 40 % a plus de 65 ans ». Pour inverser cette tendance, l'étude se fixe un accroissement de population d'au moins 0,28 % par an, des besoins de 140 nouveaux logements pour les dix ans à venir nécessitant 7,8 ha pour leur construction.

Le Plu en chiffres. 82 % de la ville est en zone U (constructible) dont le stade Yves-Meudat, 5 % en AU (zones à urbaniser), 13 % en N (zones naturelles). Le secteur sauvegardé représente 21 % du territoire pour 34 ha. Pas de zone agricole à Tréguier.

La réunion Plu était animée par Samia Blaise, urbaniste au cabinet Enamo, en présence de Guirec Arhant (maire) et d'Étienne Roisné, de LTC.

Ouest-France – 03/07/2018

Le hangar du port de commerce sera livré en 2019

Tréguier — Le conseil portuaire, souvent à mortes eaux, s'est déroulé par un fort coefficient de bonnes nouvelles et d'échanges. Jean Le Merdy a trouvé son maître !

Le projet

Le conseil portuaire a fait un grand pas, jeudi, en mairie, concernant l'avenir du port de commerce. Jean-Yves de Chaisemartin, le président, maire de Paimpol et vice-président du conseil départemental, jubile. « Avec efficacité, nous avons franchi des étapes. En un an nous aurons résolu un problème majeur qui traîne depuis des années. »

Alain Leroux, responsable des ports à la chambre de commerce et d'industrie des Côtes-d'Armor (CCI22) confirme. « Le permis de démolir les deux hangars situés le long de la route, a été déposé fin 2017. Le projet du nouveau bâtiment, vu par les architectes qui ont établi un planning, a été validé par l'architecte des Bâtiments de France (ABF), et la commission régionale. Le permis de construire sera déposé mi-juillet, pour un début des travaux à l'automne et une livraison en avril 2019. »

Coût : 757 000 €

Le président ne boude pas un cer-



Eamon Mangan, directeur adjoint de la DDTM 22 ; Guirec Aihant, maire de Tréguier ; Jean-Yves de Chaisemartin ; Renaud Merlé, police portuaire, ont présidé un conseil portuaire.

tain satisfait. « Parole tenue ! La mobilisation de tous, se traduit par une capacité, en moins d'un an, à régler un problème de plusieurs années. »

Michel Lerat, vice-président de la CCI22, en charge des activités portuaires, précise. « un protocole d'accord est signé entre l'État, le conseil départemental et la CCI, pour un coût de 757 000 €. Dont 500 000 € pour la construction,

196 000 € pour la réhabilitation de l'espace, 70 000 € pour la démolition des hangars. »

Jean Le Merdy, maire adjoint au patrimoine et à l'urbanisme dénonce « des modifications anormales, très importantes, touchant le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et le Plan local d'urbanisme (PLU), par rapport au Plan de référence du conseil départemental, et du PSMV en cours... Tout cela

dans le but évident de permettre la construction d'un hangar qui fera le double de l'actuel, sans affectation de trafic... » Jean-Yves de Chaisemartin estime que c'est « un point de vue rétrograde qui dessert les intérêts des administrés que tu prétends représenter... Ça relève de la mauvaise foi... Ce projet est vertueux et positif. »

10. Brochure d'informations



Brochure d'informations disponibles en mairie

SPR DE TRÉGUIER

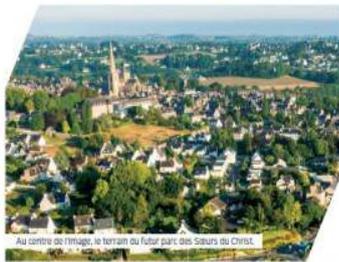
www.ville-treguer.fr

Qu'est-ce qu'un site patrimonial remarquable ?

Un ensemble urbain protégé dans sa globalité...

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR), appelés jusqu'en 2016 secteurs sauvegardés, ont été créés en 1962 par la loi Malraux sur des zones urbaines présentant "un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles dotés ou non" (article L. 313-1 du Code de l'urbanisme).

Leur objectif est de protéger le patrimoine de destructions ou restaurations inadéquates, tout en favorisant sa mise en valeur et son évolution harmonieuse, en adéquation avec les fonctions urbaines contemporaines et les besoins de sa population.



Au centre de l'image, le terrain du futur site des Sœurs du Christ.

Cette démarche s'inscrit dans un ensemble urbain et non aux seuls monuments historiques. L'ordonnement des façades, l'unité des toitures, l'agencement des rues, des places, des parcs, etc., sont autant d'éléments constitutifs de l'identité d'un SPR.

... par un plan de sauvegarde et de mise en valeur

Ce site patrimonial remarquable est régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce document d'urbanisme fixe, par secteur par parcelle, les règles et prescriptions de mise en valeur spécifiques à chacun des immeubles et des espaces situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Sa particularité est de s'appliquer à l'intégralité des bâtiments, publics comme privés, aux intérieurs comme aux extérieurs.

Le PSMV encadre également tout aménagement des espaces publics. Il prend en compte l'ensemble des besoins en matière

d'habitat, de mobilité, d'emploi et de services. Le PSMV est donc un projet urbain intégrant à la fois l'identité patrimoniale du site et la diversité des usages de la ville.

Au-delà de la préservation du patrimoine présent sur ce périmètre, la démarche de sauvegarde poursuit trois objectifs :

- Renforcer l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la ville, en approfondissant la connaissance du patrimoine et en promouvant une politique patrimoniale plus dynamique
- Avoir un document d'urbanisme qui soit en résonance avec les politiques communautaires dans les domaines de l'habitat, de la condition sociale et culturelle, des mobilités, de l'attractivité économique et de tourisme, de la qualité du cadre de vie et de l'espace public...
- Inscrire les enjeux du développement durable et les préoccupations énergétiques.

LES CHIFFRES CLÉS

- 37,57 ha de superficie
- 7,84 ha de surfaces bâties
- 466 parcelles
- 58,5% du site présente un intérêt patrimonial
- 5 immeubles classés au titre des Monuments Historiques
- 19 immeubles partiellement classés au titre des Monuments Historiques
- 11,21 ha d'espace public
- 3,32 ha de jardins publics
- 32 arbres remarquables

QUE CONTIENT LE PSMV ?

Le PSMV traduit réglementairement la stratégie de dynamisation de la ville, visant à concilier l'attractivité avec un cadre de vie agréable pour chaque quartier. Il se compose de plusieurs documents :

Le rapport de présentation
Il décrit le territoire et les choix d'aménagement retenus et analyse les incidences sur l'environnement.

Le règlement (et ses annexes)
Conformément aux articles du code de l'urbanisme, il s'applique aux constructions existantes et nouvelles, à la fois pour rénover et moderniser des bâtiments, ainsi qu'à tous les espaces non bâtis publics et privés.

Le plan réglementaire
Il donne des prescriptions pour chaque parcelle et espace public. Le plan distingue les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, ceux réglementés au titre du PSMV du site patrimonial remarquable, les immeubles non protégés au titre de leur intérêt patrimonial, les conditions de constructibilité, ainsi que les plantations et les espaces libres réglementés.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Elles proposent des préconisations particulières, thématiques ou localisées, sur certains secteurs à aménager ou restructurer. Le SPR de Tréguier possède une OAP thématique et quatre OAP sectorielles :

- OAP Espaces libres
- OAP Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal
- OAP Ancien couvent des Sœurs du Christ
- OAP Stances
- OAP Port de commerce et port historique

LES ACTEURS DU PROJET

La procédure est menée conjointement par l'Etat (Direction Régionale des Affaires Culturelles), maître d'ouvrage, et Lannion-Trégor Communauté, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, en étroite collaboration avec la ville de Tréguier, en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'élaboration du PSMV a été confiée au groupement pluridisciplinaire composé des agences :

- Jorand-Mengin, architectes-urbanistes
- L'atelier urbain, urbanistes
- TopoDoc, historienne du patrimoine
- Toporama, paysagistes
- Archéba, architectes du patrimoine

Le groupement a travaillé en lien avec les collectivités, l'architecte des Bâtiments de France et le Service de l'Inventaire général de la Région Bretagne.



2

3

SPR DE TRÉGUIER

Informations sur le PSMV Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier

QUELS IMPACTS POUR LES HABITANTS ?

Des travaux soumis à autorisation

Toute intervention dans le périmètre du site patrimonial remarquable est soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme à déposer à la Mairie de Tréguier (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager).

L'autorisation de travaux est délivrée par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des permanences hémisphériques (HAF) et le Service Urbanisme de la ville sont mis en place à la mairie de Tréguier pour examiner les dossiers.

Des avantages fiscaux

Les propriétaires souhaitant entreprendre des opérations de rénovation peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières et d'avantages fiscaux conduisant à des réductions d'impôts.

Le dispositif Malraux permet ainsi aux propriétaires d'immeubles anciens effectuant des travaux de restauration et site patrimonial remarquable, de bénéficier de déductions fiscales, associées à des conditions d'attribution.

LE CALENDRIER

- Le projet est entré dans sa phase administrative le 15 novembre 2019, après sa validation à l'unanimité par la Commission Locale du SPR. Il a ensuite reçu un avis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la Ville de Tréguier, le 18 novembre 2019.
- Son arrêté sera proposé au Conseil communautaire de Lannion-Trégor le 4 février 2020.
- Il sera présenté à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture au deuxième trimestre 2020.
- À l'issue de l'enquête publique à l'initiative du Commissaire-enquêteur produira un rapport et émettra un avis sur le projet de PSMV. Si celui-ci ne reçoit pas d'avis défavorable, il sera ensuite applicable par arrêté préfectoral, fin 2020 / début 2021.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE : AUTOMNE 2020

Qui peut participer ?

Toute personne peut consulter le dossier et présenter ses éventuelles observations, avis ou propositions.

Plusieurs voies d'enquête publique

Des opérations d'aménagement et des documents d'urbanisme sont soumis à enquête publique. Cette procédure a pour objectif de vous informer et de recueillir vos avis et propositions sur le projet. Elle fait suite à la concertation menée tout au long de la procédure de révision auprès des habitants, des usagers et des acteurs locaux. À l'issue de l'enquête, le projet pourra être modifié avant son approbation définitive par arrêté préfectoral.

COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ?

OÙ CONSULTER LES DOCUMENTS ?

Version papier
Mairie de Tréguier
Du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30

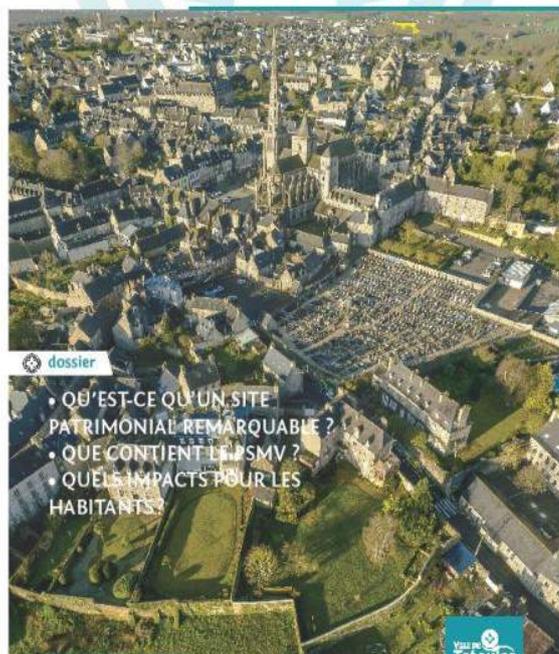
Version dématérialisée
Site Internet dédié à l'enquête
- www.lannion-tregor.com
- www.ville-treguer.fr
Sur les postes informatiques mis à disposition
- Mairie de Tréguier

OÙ S'EXPRIMER ?

Sur les registres papier
Mairie de Tréguier
Du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Par courrier
Lannion-Trégor Communauté
À l'attention du
Commissaire-enquêteur du PSMV
1 rue Gaspard Monge
22300 Lannion

Par courrier électronique
perm@lannion-tregor.com
(avoir en objet du courriel « Observations PSMV de Tréguier pour le commissaire enquêteur »)



dossier

- QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?
- QUE CONTIENT LE PSMV ?
- QUELS IMPACTS POUR LES HABITANTS ?



WWW.VILLE-TREGUIER.FR

4

11. Réunion publique du 13 novembre 2019

Le Télégramme - 15/11/2019

Tréguier

Secteur sauvegardé. Acte 1 de la concertation

Une quarantaine de personnes ont assisté, mercredi, à la réunion de présentation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Tréguier. « Document qui va s'imposer à l'ensemble des autres documents d'urbanisme (...) pour le secteur sauvegardé (37 ha sur 152) », a rappelé le maire qui « espère son entrée en vigueur en 2020 ». Cette concertation avait pour objectif de présenter le dossier avec son diagnostic et ses spécificités architecturales et paysagères. Les réunions suivantes aborderont « les dispositions réglementaires » (le 27 novembre, à 19 h, à la salle des fêtes) et les « orientations d'aménagement » le 11 décembre.



Ouest-France - 16/11/2019

Tréguier

Présentation du plan de sauvegarde et de mise en valeur



Après une gestation de 53 ans, l'accouchement du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Tréguier, est annoncé en 2020. Une quarantaine de Trégorrois a visionné mercredi soir la première échographie.

PHOTO : OUEST-FRANCE

Une quarantaine de Trégorrois a répondu mercredi soir à l'invitation de Lannion Trégor Communauté (LTC) et de Guirec Arhant, le maire, pour « la présentation générale du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Tréguier » (PSMV). Un dossier poussiéreux de 53 ans, version « serpent de mer », ouvert le 9 août 1966, nommé alors « secteur sauvegardé ».

Soit 37 hectares concernés sur les 152 de la cité. Sont concernés : le centre ville ancien, sa façade fluviale, les secteurs d'extension de la ville avec la zone portuaire, le lotissement du Gollot, le Bois de l'évêché, l'ancien évêché et ses jardins, l'ancien monastère des Sœurs du Christ, et le parc de

la Baronnais. Le maire déclare : « Ce document va s'imposer à l'ensemble des autres documents d'urbanisme. J'espère son entrée en vigueur en 2020 ». Le public assidu enregistre « la synthèse du diagnostic patrimonial, avec l'histoire de la ville, les spécificités architecturales et paysagères du site patrimonial remarquable... ».

Prochaines réunions publiques, dans la salle des fêtes, mercredi 27, à 19 h, « les dispositions réglementaires du PSMV », et le 11 décembre, « orientations d'aménagement et de programmation ».

 <p>Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh</p>	<p>PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE TRÉGUIER</p>
<p>Réunion Publique</p>	<p>Date : 13/11/2019</p>
<p>Réunion n°1</p>	<p>Lieu : Salle Polyvalente (Tréguier) 19h00</p>
<p>Objet : Présentation général du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur</p>	

Structure	Prénom/Nom
Atelier Urbain	Amandine Derouard

Environ 40 personnes assistent à la réunion.

Guirec Arhant introduit la réunion publique. Il rappelle tout l'intérêt de la démarche et expose brièvement l'historique et le calendrier. Amandine Derouard anime la réunion publique et présente les éléments suivants :

- Calendrier et objet des réunions publiques
- Qu'est-ce qu'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?
- Synthèse du diagnostic patrimonial
- Le projet urbain patrimonial
- Les dispositions réglementaires du PSMV

Cette présentation fait l'objet de plusieurs observations et questions.

Question n°1 : Qu'en est-il du port, de son devenir, son évolution ?

Amandine Derouard informe qu'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne le secteur du port et que le projet sera détaillé lors de la réunion publique du 11/12/2019, consacrée aux OAP.

Question n°2 : Existe-il une réponse dans le PSMV concernant les bâtiments présentant un danger réel pour les piétons ?

Guirec Arhant précise que la réponse sera dans l'OPAH-RU qui vient d'être lancée sur Tréguier. L'OPAH-RU dote la ville d'outils coercitifs.

Question n°3 : Un projet pour l'amélioration des trottoirs est-il prévu ?

Amandine Derouard informe que le PSMV est un document d'urbanisme et qu'il n'y a pas de budget associé.

Guirec Arhant précise que le règlement et les OAP définissent les enjeux, et notamment l'OAP espace public.

Guirec Arhant remercie Amandine Derouard, les services de LTC et les personnes présentes. Il précise qu'un registre de concertation est tenu à la disposition du public en mairie de Tréguier depuis ce jour. Il rajoute qu'une exposition verra le jour prochainement. Il est envisagé que l'exposition soit installée Place du Martray.

Fin de la réunion.

 <p>Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh</p>	<p>PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE TREGUIER</p>
<p>Réunion Publique</p>	<p>Date : 27/11/2019</p>
<p>Réunion n°2</p>	<p>Lieu : Salle Polyvalente (Tréguier) 19h00</p>
<p>Objet : Présentation du règlement écrit</p>	

Structure	Prénom/Nom
Atelier Urbain	Amandine Derouard
Topodoc	Claudie Herbault
ArchaeB	Frédérique Le Bec

Environ 30 personnes assistent à la réunion.

Guirec Arhant introduit la réunion publique. Il rappelle les derniers événements, et notamment, le fait que les différentes instances (Comité de pilotage, Commission locale du SPR, Conseil Municipal) se sont prononcées à l'unanimité favorablement à l'arrêt du projet de PSMV. Il précise que le diaporama de la dernière réunion publique est en ligne sur le site de LTC, et qu'il en sera de même pour le diaporama de la présente réunion publique.

Amandine Derouard introduit la réunion publique et explique qu'elle se découpe en deux parties :

- diagnostic architectural de l'habitat ;
- règlement écrit.

Claudie Herbault présente la partie sur le diagnostic architectural de l'habitat.

Amandine Derouard conclut la première partie et annonce la seconde.

Frédérique Le Bec présente la seconde partie sur le règlement écrit.

Amandine Derouard finit la présentation.

Guirec Arhant informe qu'un conseil portuaire s'est tenu dans la semaine. Il en ressort que le périmètre de la concession va changer au 31 décembre. Le département reprend la main sur le secteur du grand quai. De plus, la démolition des hangars est prévue pour février 2020.

Cette présentation fait l'objet de plusieurs observations et questions.

Remarque n°1 : La problématique des travaux imposés est soulevée, notamment au regard de travaux non patrimoniaux réalisés par le voisinage dans la même rue.

Question n°1 : Le règlement impose une hauteur de toiture qui s'aligne sur les hauteurs avoisinantes. Il est pointé que sur la Place du Martray, il n'existe pas de ligne de faitage. Cette règle est perçue restrictive. De même, la règle qui impose des pentes de toit à 45° est perçue limitative.

Frédérique Le Bec précise qu'il s'agit de règles pour les nouvelles constructions.

Guirec Arhant s'engage à aller sur le terrain avec Denis Lefort (ABF) pour prendre conscience ou non du caractère limitatif de ces règles.

Question n°2 : Les propriétaires ayant des volets roulants sur du bâti remarquable seront-ils obligés de les déposer ?

Monsieur Chatelet (conseiller municipal à Tréguier) informe que les propriétaires concernés devront les déposer en cas de travaux.

Fin de la réunion.

14. Compte-rendu de la réunion publique du 11/12/2019

	PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE TREGUIER
Réunion Publique	Date : 11/12/2019
Réunion n°3	Lieu : Salle Polyvalente (Tréguier) 19h00
Objet : Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	

Structure	Prénom/Nom
Atelier Urbain	Amandine Derouard
Toporama	Vincent Rieusset (Excusé)

Environ 32 personnes assistent à la réunion.

Guirec Arhant introduit la réunion publique. Il informe du volet prospectif du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il rappelle les derniers événements, et notamment, le fait que les différentes instances (Comité de pilotage, Commission locale du SPR, Conseil Municipal) se sont prononcées à l'unanimité favorablement à l'arrêt du projet de PSMV.

Amandine Derouard excuse l'absence du paysagiste, Vincent Rieusset.

Elle introduit la réunion publique et explique qu'elle se décompose en 6 points :

- Qu'est-ce qu'une OAP ? ;
- OAP Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal ;
- OAP Ancien couvent des Sœurs du Christ ;
- OAP Stanco ;
- OAP Port de commerce et port historique ;
- OAP thématique sur les espaces libres publics.

● Amandine Derouard précise, notamment, la surface couverte par les OAP dans le SPR ainsi que le contenu d'une OAP.

● Amandine Derouard présente l'OAP Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal comme suit : le périmètre, l'historique du site, les objectifs, les dispositions et le schéma d'aménagement.

Guirec Arhant propose que chaque OAP soit présentée par Amandine Derouard puis qu'un échange s'ensuive. Il explique que l'enjeu de la démolition est de rendre plus qualitatif un site, notamment par le dégagement de points de vue. Il rajoute que la commune mène une politique d'acquisition foncière sur certains sites à enjeux.

Amandine Derouard précise qu'une OAP ne définit pas un maître d'ouvrage.

Question n°1 : Quelle hauteur permet de construire l'OAP ?

Guirec Arhant informe que l'OAP permet de construire qu'un rez-de-chaussée afin de préserver les cônes de vue.

● Amandine Derouard présente l'OAP Ancien couvent des Sœurs du Christ comme suit : le périmètre, l'historique du site, les objectifs, les dispositions et le schéma d'aménagement.

Question n°2 : La question de la reconnexion entre le square Marcellin Berthelot et le parc de la Baronnais est posée sachant qu'aujourd'hui la rupture est importante du fait de la voirie.

Amandine Derouard informe que l'OAP prévoit le traitement qualitatif de l'espace public et, notamment, celui situé entre le square et le parc.

Question n°3 : L'aire de jeux située dans le parc est-elle conservée ?

Amandine Derouard précise que l'aire de jeux est conservée et devra faire l'objet d'une meilleure intégration.

Remarque n°1 : L'enclave constituée par la rue du manoir Saint-André pourrait être inclus dans le PSMV pour reconnecter le site du couvent et celui du parc.

Guirec Arhant confirme que la rue du manoir Saint-André pourra être intégrée au périmètre du PSMV à l'occasion d'une révision du document. Il informe que les bailleurs sociaux s'interrogent sur le devenir de ces habitations.

Question n°4 : La rue Saint-André est-elle vouée à disparaître ?

Guirec Arhant précise que ce n'est pas ce que dit l'OAP et qu'une réflexion sur la voirie et l'intégration des piétons et des vélos est à prévoir.

Question n°5 : Qu'est-ce qu'on entend par cheminement ?

Amandine Derouard précise que les cheminements sont prévus pour les piétons et vélos.

Question n°6 : Les rives de Trédarzec sont-elles protégées ?

Guirec Arhant informe que la commune de Trédarzec possède un PLU.

● Amandine Derouard présente l'OAP Stanco comme suit : le périmètre, l'historique du site, les objectifs, les dispositions et le schéma d'aménagement.

Guirec Arhant informe que les documents relatifs au PSMV sont en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté ainsi que les diaporamas des réunions publiques.

Question n°7 : Une propriétaire concernée par l'OAP Stanco s'interroge sur l'impact d'un futur parking ou d'une future construction à proximité immédiate de son habitation.

Guirec Arhant précise que les OAP sont le résultat d'un projet d'intérêt général et pas la somme d'intérêts particuliers et que les zones constructibles, les alignements sur rue, etc. résultent d'une logique urbaine. Il informe que dans le cadre de projet en secteur OAP, il est nécessaire de mettre en place un dialogue avec les habitants.

Une personne informe qu'au regard du dénivelé du site du Stanco et de la hauteur constructible autorisée, le futur projet ne devrait pas porter préjudice aux habitations existantes.

● Amandine Derouard présente l'OAP Port de commerce et port historique comme suit : le périmètre, l'historique du site, les objectifs, les dispositions et le schéma d'aménagement.

Un échange sur le risque d'inondation des quais a lieu.

Amandine Derouard informe que ce risque a été pris en compte dans le projet d'aménagement.

Question n°8 : Qui est propriétaire de la parcelle comprenant les anciennes douanes ?

Guirec Arhant signale qu'il agit d'un propriétaire privé et que le site accueille un chantier naval. Il informe que dans le cadre des OAP, les règles sont les mêmes qu'ils s'agissent d'un porteur de projet public ou privé.

Question n°9 : Est-il envisageable de faire revenir la mer jusque la route avec une grande cale (au débouché de la rue Ernest Renan) comme il a été vu sur les cartes postales anciennes ?

Guirec Arhant informe que des étudiants de Chaillot avaient travaillé sur cette option. Cependant, retrouver cet état initial n'est pas possible car l'axe routier qui passe sur les quais est très important.

Question n°10 : L'espace pour les boulistes est-il maintenu dans l'OAP ?

Amandine Derouard informe que l'usage est conservé.

Amandine Derouard présente le scénario 2 de l'OAP Port de commerce et port historique.

Guirec Arhant informe que la Chambre de Commerce et d'Industrie ne connaît pas l'avenir du port de commerce de Tréguier et de son activité.

Question n°11 : La mise en place de développement de l'activité de croisière a-t-elle été prise en compte dans l'OAP.

Guirec Arhant précise que hors du périmètre du PSMV, un projet de construction d'une nouvelle cale est en cours de réflexion. Cette cale permettrait, notamment, d'accueillir des petites unités ainsi que des croisières à la journée. L'exploitation touristique a été prise en compte et est compatible avec l'activité de cargo.

Question n°12 : La question porte sur le port de plaisance.

Guirec Arhant informe que le port de plaisance ne fait pas partie du périmètre du SPR.

● Amandine Derouard présente l'OAP thématique sur les espaces libres publics comme suit : les rues et les venelles, le bois de l'évêché, la place Notre-Dame de Coatcolvézou et la place de la Chantrière.

Question n°13 : Les camping-cars sont-ils toujours autorisés à stationner dans le site du bois de l'évêché ?

Guirec Arhant précise que les camping-cars sont des véhicules de catégorie B. Il est possible de canaliser les camping-cars mais pas de les exclure.

Question n°14 : Est-il possible de faire payer le stationnement des camping-cars ?

Guirec Arhant informe qu'un travail de fond est à réaliser au sujet des camping-cars, à l'échelle de la commune.

Remarque n°2: Le platane de gauche, situé place de la chantrerie, est en train de mourir suite à l'aménagement du site en parking.

Guirec Arhant conclut en remerciant les personnes présentes et Amandine Derouard. Il informe que chacun pourra s'exprimer à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra à l'automne 2020.

Fin de la réunion.

15. Exposition



VILLE DE
Tréguier

SPR de
TRÉGUIER

1

QU'EST QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?

UN ENSEMBLE URBAIN PROTÉGÉ DANS SA GLOBALITÉ...

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR), appelés jusqu'en 2016 secteurs sauvegardés, ont été instaurés en 1962 par la loi Malraux sur des zones urbaines présentant « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (article L.313-1 du Code de l'Urbanisme).

Leur objectif est de protéger le patrimoine de destructions ou restaurations inadéquates, tout en favorisant sa mise en valeur et son évolution harmonieuse, en adéquation avec les fonctions urbaines contemporaines et les besoins de sa population.

Cette démarche s'étend à un ensemble urbain et non aux seuls monuments historiques: l'ordonnement des façades, l'unité des toitures, l'agencement des rues, des places, des parcs, etc.

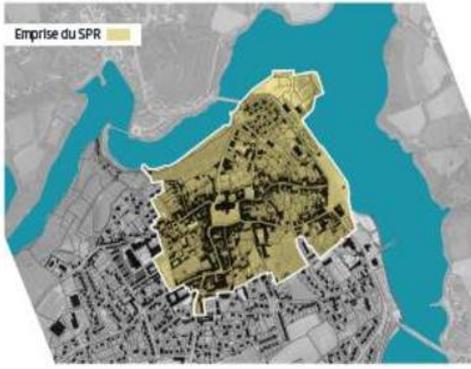
... PAR UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Ce site patrimonial remarquable est régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce document d'urbanisme fixe, parcelle par parcelle, les règles et prescriptions de mise en valeur spécifiques à chacun des immeubles et des espaces situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Sa particularité est de s'appliquer à l'intégralité des bâtiments, publics comme privés, aux intérieurs comme aux extérieurs.

Le PSMV encadre également tout aménagement des espaces publics. Il prend en compte l'ensemble des besoins en matière d'habitat, de mobilité, d'emploi et de services. Le PSMV est donc un projet urbain intégrant à la fois l'identité patrimoniale du site et la diversité des usages de la ville.

Au-delà de la préservation du patrimoine présent sur ce périmètre, la démarche de sauvegarde poursuit trois objectifs :

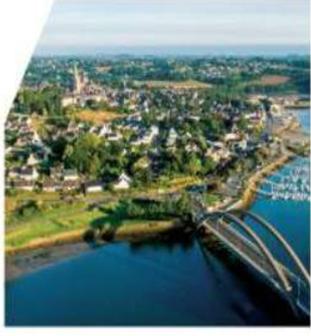
- Renforcer l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la ville.
- Avoir un document d'urbanisme qui soit en résonance avec les politiques intercommunales.
- Inscrire les enjeux du développement durable et les préoccupations énergétiques.



Emprise du SPR

LES CHIFFRES CLÉS DU SPR

- 37,57 ha de superficie
- 7,8 ha de surfaces bâties
- 466 parcelles
- 58,5% du bâti présente un intérêt patrimonial
- 5 immeubles classés au titre des Monuments Historiques
- 19 immeubles partiellement classés au titre des Monuments Historiques
- 11,21 ha d'espace public
- 3,32 ha de parc
- 32 arbres remarquables



QUE CONTIENT LE PSMV ?

Le PSMV traduit réglementairement la stratégie de dynamisation de la ville. Il se compose de plusieurs documents :

- La **rapport de présentation**

Il décrit le territoire et les choix d'aménagement retenus et analyse les incidences sur l'environnement.

- Le **règlement (et ses annexes)**

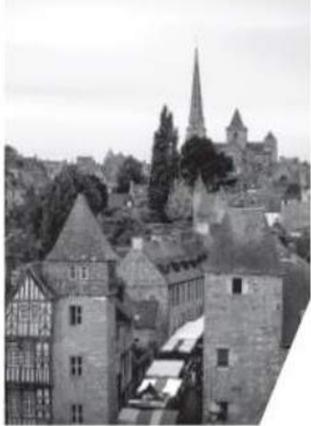
Il s'applique aux constructions existantes et nouvelles, à la fois pour l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, ainsi qu'à tous les espaces non bâtis publics et privés.

- Le **plan réglementaire**

Il donne des prescriptions pour chaque parcelle et espace public.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles proposent des précisions particulières, thématiques ou localisées, sur certains secteurs à aménager ou restructurer.



QUELS IMPACTS POUR LES HABITANTS ?

Des travaux soumis à autorisation

Toute intervention dans le périmètre du SPR est soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme à déposer à la Mairie de Tréguier.

L'autorisation de travaux est délivrée par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des permanences réunissant l'ABF et le Service Urbanisme de la ville sont mises en place à la mairie de Tréguier pour examiner les dossiers.

Des avantages fiscaux

Le dispositif Malraux permet aux propriétaires souhaitant entreprendre des travaux de rénovation en SPR de bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières et d'avantages fiscaux conduisant à des réductions d'impôts.

ENTRE TERRE & MER. UN PAYSAGE
DE CONFLUENCE EXCEPTIONNEL

- Tréguier profite d'une implantation en promontoire dominant les abers du Jaudy et du Guindy.
- La ville est en rapport direct avec le grand paysage grâce aux panoramas et échappées visuelles permises par la topographie.
- Certains parcs ou jardins résultent de persistance historique fortes comme le Bois de l'évêché, l'enclos de l'ancien couvent des Sœurs du Christ et le parc de la Baronnais.
- Tréguier bénéficie également à ses abords immédiats d'une campagne bocagère constituée d'habitat dispersé, de haies arborées et d'un relief vallonné.



UN BÂTI REMARQUABLE PEU ALTÉRÉ

Le patrimoine bâti de Tréguier est de très grande qualité, à la fois dans ses dimensions monumentales, liées à sa fonction passée d'évêché et d'accueil de nombreuses congrégations religieuses, mais aussi dans son architecture domestique, souvent savante et dont la mise en œuvre est particulièrement soignée. Ce patrimoine est constitué essentiellement de constructions des 17^e et 18^e siècles à façades en pans de bois en encorbellement, singulières dans la région; de constructions du 18^e et du 19^e siècles en pierre de taille et moellons enduits; le 20^e siècle ayant apporté quelques demeures intéressantes à caractère résidentiel.



Immeuble antérieur à 1650	1 - Maison de marchand à façade en pans de bois à encorbellement, fin du 15 ^e siècle, 22 rue Ernest Renan. NNT
Hôtel particulier et dépendances, fin 17 ^e - 18 ^e siècle	2 - Maison de marchand à façade en pans de bois à encorbellement, 16 rue de la Châtelaine. 18 ^e siècle. NNT
Immeuble 17 ^e - début 18 ^e siècle	3 - Maison de notable à façade en moellons, 15 rue de La Châtelaine, 17 ^e siècle.
-logis avec tour d'escalier de plan quadrangulaire à pièce haute	4 - Maison à arcades avec jardin, 47 rue Rénan, 1877.
-logis à façade en moellons de qualité	5 - Hôtel des postes de style néogotique réalisé en 1902 par Pierre-Jack Leloy architecte. NNT
Hôtel particulier et dépendances, 17 ^e - 18 ^e siècle	
Immeuble 18 ^e siècle	
Immeuble première moitié du 20 ^e siècle	
Immeuble 1945-2015	
Limite du rivage vers 1815	
Propriétés ecclésiastiques avant 1789	
Empreinte du SPR	

Planographie : IUT
Bureau d'Urbanisme de Penmarch/Tréguier/Plouézec

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PSMV

LE PAYSAGE

Préservation des relations entre la ville et son site naturel, des liens entre ville haute et ville basse ainsi que des grands jardins en cœur d'îlots.

LES ESPACES PUBLICS ET LES ÉQUIPEMENTS MAJEURS

Rénovation des espaces publics et portuaires dégradés et résorption des friches urbaines.

L'HABITAT ET LE TOURISME

- Résorption du bâti vacant et/ou en mauvais état.
- Valorisation du patrimoine architectural et paysager constituant un potentiel de développement pour l'habitat et pour le tourisme.
- Consolidation de l'appareil commercial.



LES ACTEURS DU PROJET

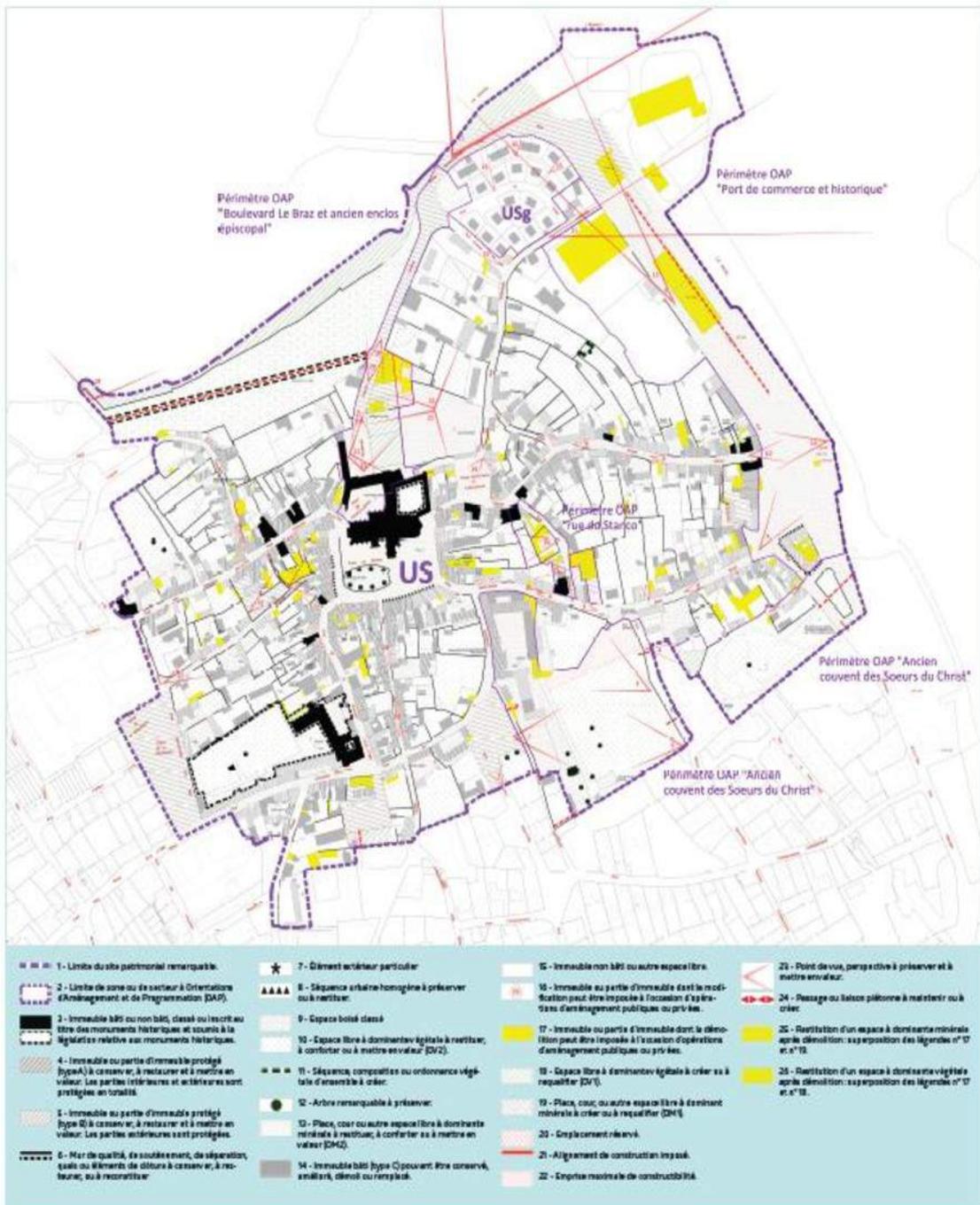
La procédure est menée conjointement par l'État (DRAC), maître d'ouvrage, et Lannion-Trégor Communauté, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, en étroite collaboration avec la Ville de Tréguier, en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le groupement de maîtrise d'œuvre :

- Jorand-Mongkhoun, architectes-urbanistes
 - L'atelier urbain, urbanistes
 - Topodoc, historienne du patrimoine
 - Toporama, paysagistes
 - Archaeb, architectes du patrimoine
- en lien avec les collectivités, l'UDAP 22 et le Service régional de l'Inventaire général.

VILLE DE Tréguier
SPR de TRÉGUIER

3 LE PLAN RÉGLEMENTAIRE



VILLE DE Tréguier
SPR de TRÉGUIER

4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

QU'EST-CE QU'UNE OAP?

Pièces obligatoires du SPR, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle - îlot, quartier, commune. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus.

Les OAP permettent aux collectivités de favoriser, entre autres, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, le paysage, le patrimoine, les continuités écologiques, etc.



- LES 5 OAP DU SPR DE TRÉGUIER**
- OAP thématique espaces libres publics
 - OAP Boulevard Anatole Le Bras et années soixante épiscopales Surface: 1,2 ha
 - OAP Stanco Surface: 2700 m²
 - OAP Ancien couvent des Sœurs du Christ Surface: 1,4 ha
 - OAP Port de commerce et port historique Surface: 6,6 ha
- Emprise du SPR

OAP ANCIEN COUVENT DES SŒURS DU CHRIST - PRINCIPAUX OBJECTIFS

VALORISATION DU PAYSAGE
Mettre en valeur les panoramas vers Trédarzac, la trame de parc reliant les villes haute et basse, recréer un jardin, réhabiliter le parc de la Baronniols.

REQUALIFICATION URBAINE
Préserver et requalifier l'Impasse Kerpolisson et ses murs. Requalifier la rue du Manoir Saint-André.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI
Requalifier les bâtiments de l'ancien couvent en lien avec la future vocation culturelle, artistique et pédagogique du secteur.



- Emprise de l'OAP
- Cadastre - bâtiment / bâtiment léger
- Ligne de SPR
- Intérêt vedette à privilégier
- Jardin à créer / réqualifier
- Jardin protégé à valoriser
- Arbre protégé à valoriser
- Cour à destination mixte à valoriser
- Espace public à réqualifier
- Emprise maximale construction - SSC
- Mur à réqualifier
- Bâtiment à réqualifier
- Bâtiment pouvant être démolit
- Orientation des constructions futures
- Cadastre à réqualifier
- Cadastre à valoriser
- Mur protégé à valoriser
- Vue à préserver: Panoramas sur l'axe de la rue de l'ancien cathédrale

OAP STANCO - PRINCIPAUX OBJECTIFS

REQUALIFICATION URBAINE

- Résorber les friches artisanales et de hangars discordants visibles depuis la rue et les étages de la maison d'Ernest Renan.
- Affirmer le rôle de la rue Stanco dans la trame viaire du centre-ville.

VALORISATION DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les abords de Monuments Historiques (maison d'Ernest Renan et Poste).
- Mettre en valeur les murs et les cours.
- Préserver et mettre en valeur les vues remarquables.



- Emprise de l'OAP
- Cadastre - bâtiment / bâtiment léger
- Jardin à réqualifier
- Jardin protégé à valoriser
- Cour mixte protégée à valoriser
- Cour mixte protégée à préserver
- Espace libre à créer avec possibilité de jardin ou de espace nature et piéton
- Espace public à réqualifier
- Bâtiment à démolir
- Emprise maximale construction - SSC
- Emprise maximale construction - SSC non Stanco
- Mur haut maçonné ou façade maçonnée à réqualifier et à restaurer
- Mur bas net - grille à restaurer
- Mur protégé à valoriser
- Vue à préserver: Espaces artésiens à traverser le clocher de l'ancienne cathédrale



République Française

Département des Côtes d'Armor

MAIRIE de TREGUIER

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Guirec ARHANT, Maire de la commune de TREGUIER, certifie que dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du PSMV de Tréguier, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2019, une exposition (4 panneaux A1) est proposée au public dans l'escalier d'honneur de l'hôtel de ville depuis le 17 janvier 2020.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le Maire,
Guirec Arhant.

Guirec Arhant





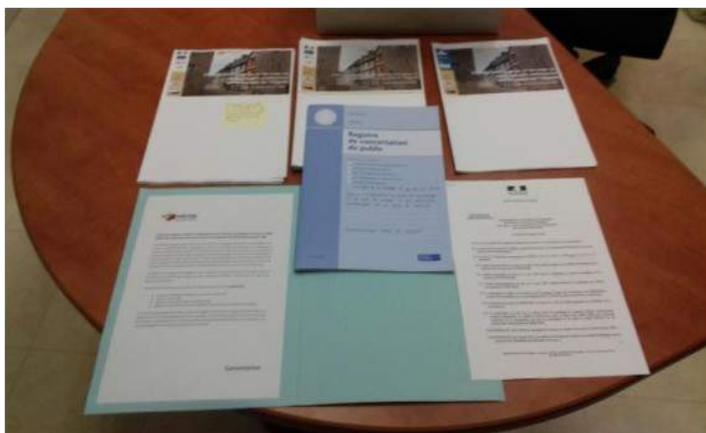
EXPOSITION



Escalier d'honneur De l'hôtel de ville

Affiche de l'exposition

16. Recueil des observations et suggestions



Recueil des observations disponible en mairie



République Française

Département des Côtes d'Armor

MAIRIE de TREGUIER

CERTIFICAT DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Je soussigné Guirec ARHANT, Maire de la commune de TREGUIER, certifie que dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du PSMV de Tréguier, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2019, un cahier de recueil des observations et suggestions est mis à disposition du public (bureau du service urbanisme) depuis le 13 novembre 2019.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le Maire,
Guirec Arhant.



p.o. 6065
Guirec

39 - Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lézardrieux

Rapporteur : Maurice OFFRET

Le Plan Local d'Urbanisme de Lézardrieux a été approuvé le 1^{er} décembre 2016.

Par arrêté en date du 9 juillet 2019, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit une modification simplifiée de ce PLU portant sur l'évolution du règlement écrit de la zone UPa en vue d'y autoriser les projets en rapport avec les énergies marines renouvelables et la rectification d'une erreur de tracé de la zone UYc de la rue du 8 mai 1945.

Evolution des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Lézardrieux

La partie écrite du règlement, s'agissant des dispositions en zone UPa (sous-secteur correspondant au terre-plein du port) est modifiée. Il s'agit d'une modification des dispositions contenues dans l'article UP.2 visant à permettre l'installation de projets en rapport avec les énergies marines renouvelables.

La partie graphique du règlement, s'agissant du zonage UYc (secteur à vocation d'activités commerciales) est modifiée afin de corriger une erreur de tracé au niveau de la rue du 8 mai 1945.

Déroulement de la procédure et bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée prévue par le Code de l'Urbanisme ont été fixées par délibération du Conseil Communautaire du 5 novembre 2019. Celle-ci a été formalisée par la mise à disposition du dossier en mairie ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté du 2 décembre 2019 au 3 janvier 2020 inclus.

Durant cette mise à disposition, aucune personne ne s'est exprimée sur le projet de modification simplifiée.

Par décision en date du 13 septembre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, a dispensé d'évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Lézardrieux.

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- VU** L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté en date du 9 juillet 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Lézardrieux ;

- VU** La délibération en date du 5 novembre 2019 définissant les modalités de mise à disposition du public de ce projet de modification simplifiée ;
- VU** La décision de la MRAE de dispenser d'évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Lézardrieux ;
- VU** L'avis favorable du Conseil Municipal de Lézardrieux en date du 23 janvier 2020 ;
- ENTENDU** Le bilan de la mise à disposition figurant en annexe ;

CONSIDERANT Que l'ensemble des membres du Conseil Communautaire ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

- APPROUVER** La modification simplifiée n°1 du PLU de Lézardrieux portant sur l'évolution du règlement écrit de la zone UPa et la rectification d'une erreur de tracé de la zone UYc de la rue du 8 mai 1945.
- AUTORISER** Le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- INDIQUER** Que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au siège de Lannion-Trégor Communauté, en Mairie de Lézardrieux et en sous-Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 152-22 du Code de l'Urbanisme.
- INDIQUER** Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- INDIQUER** Que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture des Côtes d'Armor et de l'accomplissement des mesures de publicité en application de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- PRECISER** Que la présente délibération peut faire l'objet d'un Recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes CEDEX).



Modification simplifiée n°1 du PLU de LEZARDRIEUX

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 1^{er} décembre 2016

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté le 9 juillet 2019

Délibération du Conseil Communautaire fixant les modalités de mise à disposition du public le 5 novembre 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire en date du 4 février 2020

1. Le contexte règlementaire

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} décembre 2016.

Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du PLU est conforme à l'article L. 153-13 du Code de l'urbanisme.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

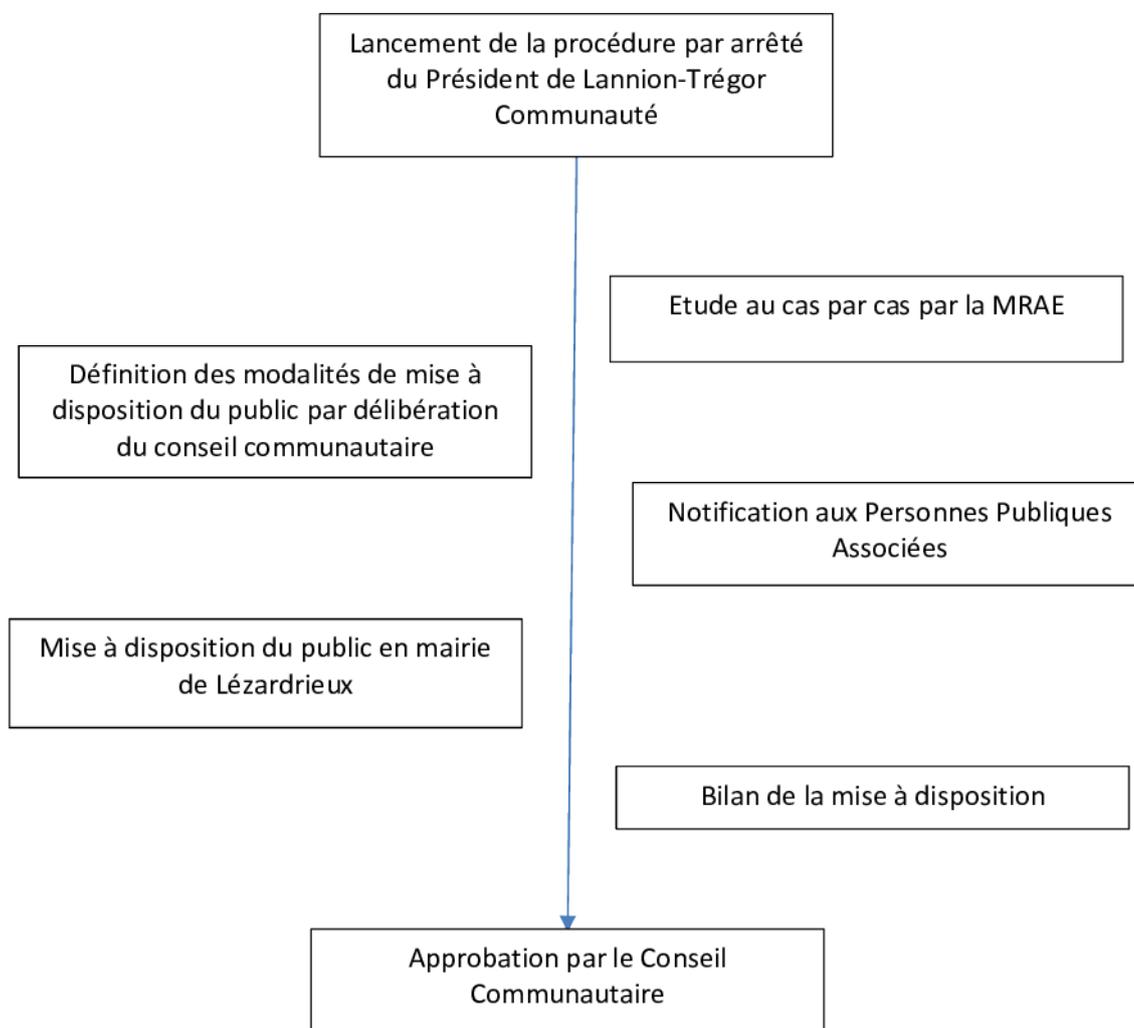
La compétence « PLU » a été transférée à Lannion-Trégor Communauté depuis le 27 Mars 2017. Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté.

2. L'objet de la modification simplifiée

Par arrêté en date du 9 juillet 2019, la Communauté d'agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU de Lézardrieux afin de :

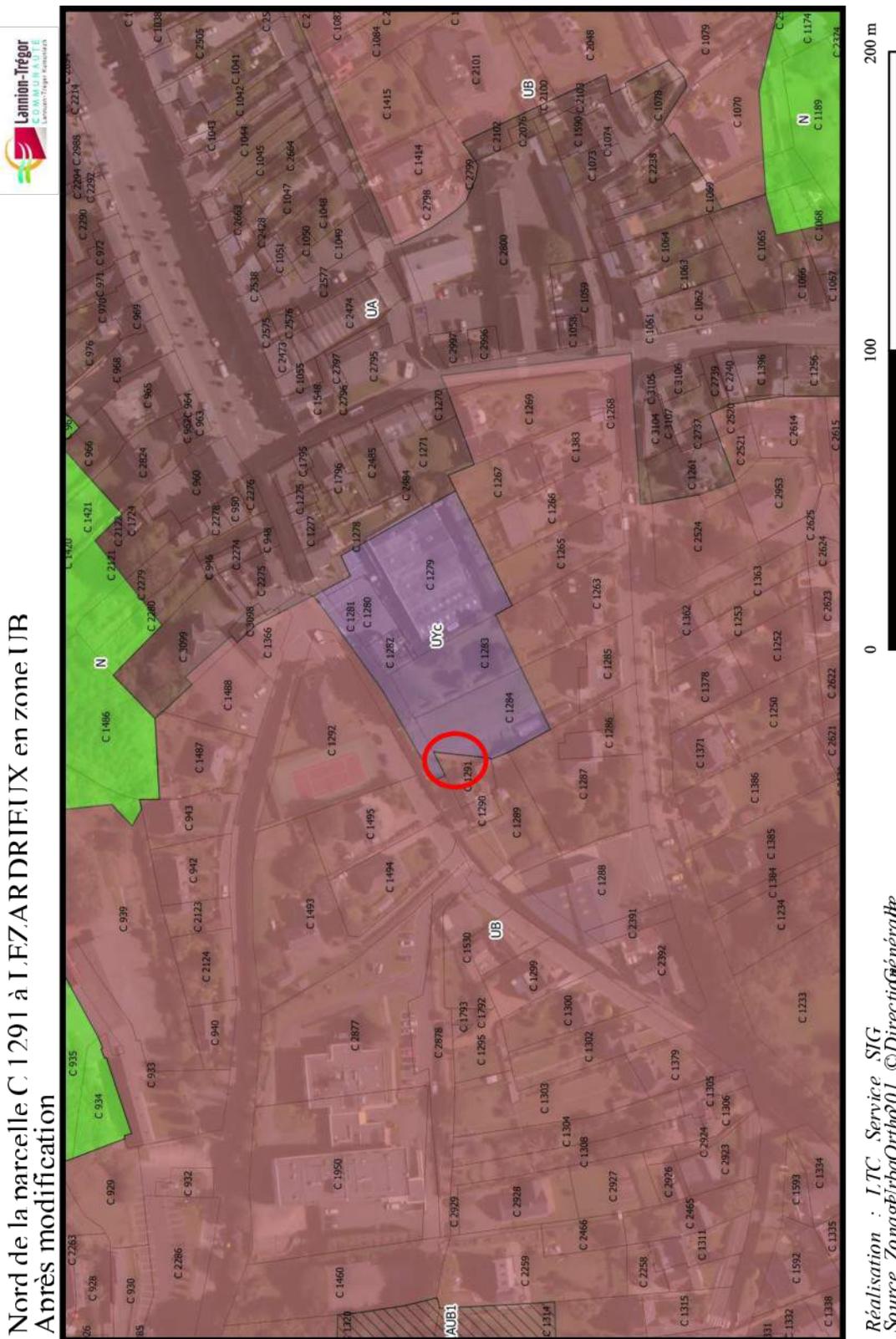
- Modifier le règlement (pièces graphiques) relatif à la zone UYc de la rue du 8 Mai 1945 ;
- Modifier le règlement (pièces écrites) relatif à la zone UPa de manière à autoriser dans la zone dont il s'agit les constructions et installations nécessaires aux activités liées aux énergies marines renouvelables.

3. Schéma de la procédure



4. L'évolution apportée à la pièce graphique du règlement

Sur le plan graphique, la parcelle C n°1291 est classée en zone UB (à vocation principale d'habitat).



5. L'évolution apportée à la pièce écrite du règlement

Au sein du règlement applicable aux zones UPa, une phrase est ajoutée autorisant l'implantation de constructions liées aux énergies marines renouvelables, reprenant les dispositions suivantes :

Commune de Lézardrieux

Révision du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

Le secteur UP est destiné à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et les activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement, carénage, station d'avitaillement des bateaux...).

Le secteur UP est exclusivement situé sur le domaine public maritime.

Le sous-secteur UPa correspond au terre-plein du port.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En secteur UP :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

2. En secteur UPa :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UPa2.

Article UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En secteur UP :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.

2. En secteur UPa :

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages, ainsi que les aménagements propres à faciliter l'accès à la mer et l'accueil du public sur le port.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.
- Le changement de destination des constructions, pour des activités économiques liées à la mise en valeur du front de mer et/ou à la proximité de l'eau.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités liées aux énergies marines renouvelables.

6. Composition du dossier de mise à disposition

Le dossier notifié aux Personnes Publiques Associées a comporté :

- L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté du 9 juillet 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Lézardrieux
- Le dossier de modification du PLU : notice de présentation, évolution des pièces du PLU (règlement graphique et écrit)

Le dossier de mise à disposition du public contenait ces mêmes pièces, ainsi que :

- La décision de l'Autorité Environnementale en date du 13 septembre 2019 dispensant la modification simplifiée n°1 du PLU de Lézardrieux
- Les avis des personnes publiques associées reçus : Préfet des Côtes d'Armor, Mairie de Lézardrieux, Conseil Départemental et Chambre de Commerce et d'Industrie
- La délibération du Conseil Communautaire du 5 novembre 2019 précisant les modalités de mise à disposition du public.

7. Consultation des Personnes Publiques Associées

Le présent projet de modification simplifiée a été notifié aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le Préfet des Côtes d'Armor, le Conseil Départemental, la mairie de Lézardrieux ainsi que la Chambre de commerce et d'Industrie ont émis un avis favorable.

En l'absence de réponse des autres PPA, leur avis est réputé favorable.

8. Déroulé de la mise à disposition du Public

Le dossier a été mis à disposition du public durant 1 mois en mairie de Lézardrieux du 2 décembre 2019 au 3 janvier 2020 inclus ainsi que sur les sites internet de Lannion-Trégor Communauté et de la ville de Lézardrieux.

Aucune personne ne s'est exprimée sur le projet de modification simplifiée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 1 : Note de présentation

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01 décembre 2016.

Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du PLU est conforme à l'article L. 153-13 du Code de l'urbanisme.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à Lannion-Trégor Communauté depuis le 27 Mars 2017.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

- 1/ Arrêté de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU pour le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU de Lézardrieux
- 2/ Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées.
- 3/ Approbation de la modification simplifiée par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis émis et des observations du public).

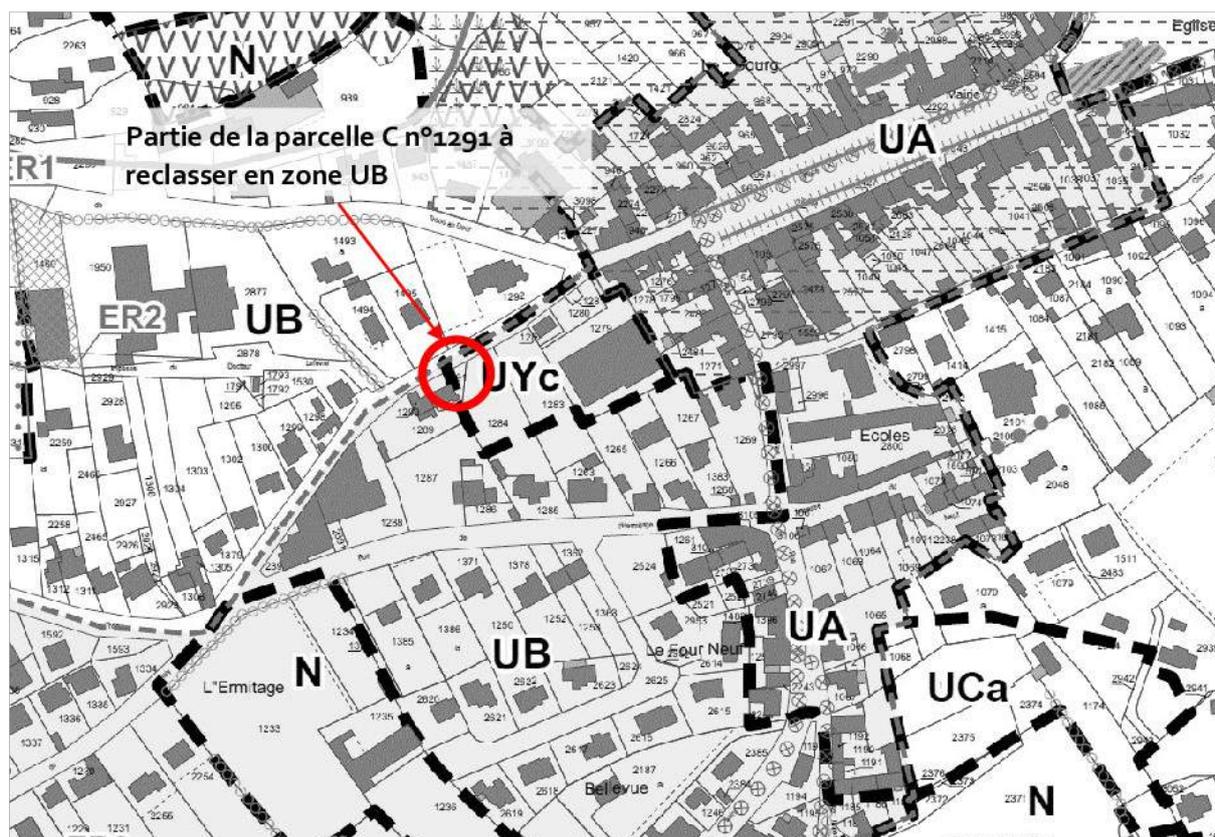
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Par arrêté en date du 11 juillet 2019, la Communauté d'agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU de Lézardrieux afin de :

- Modifier le règlement (pièces graphiques) relatif à la zone UYc de la rue du 8 Mai 1945 (objet n°1) ;
- Modifier le règlement (pièces écrites) relatif à la zone UPa de manière à autoriser dans la zone dont il s'agit les constructions et installations nécessaires aux activités liées aux énergies marines renouvelables (objet n°2).

OBJET N°1 : MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECES GRAPHIQUES) RELATIF A LA ZONE UYc DE LA RUE DU 8 MAI 1945

Par cette modification, il s'agirait de reclasser en zone UB (à vocation principale d'habitat) la partie Nord-Ouest (emprise réduite : 70 m²) de la parcelle C n°1291 jusqu'alors classée en zone UYc (à vocation d'activités commerciales et de services), en considérant que cette partie correspond au jardin d'agrément de la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrale dont il s'agit et qu'elle est donc sans rapport avec l'activité commerciale située à proximité.



Extrait du règlement (Pièces graphiques) du Plan Local d'Urbanisme

Ce terrain correspond à un jardin d'agrément d'une propriété bâtie et se trouve au cœur de la zone agglomérée du bourg de Lézardrieux.

OBJET N°2 : MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECES ECRITES) RELATIF A LA ZONE UPa DE MANIERE A AUTORISER DANS LA ZONE DONT IL S'AGIT LES CONSTRUCTIONS, EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX ACTIVITES LIEES AUX ENERGIES MARINES RENOUVELABLES

Dans le cadre de l'implantation d'un parc éolien en mer dans la baie de Saint-Brieuc, le port de Lézardrieux est envisagé comme port de construction. Il s'agirait d'un port temporaire, utilisé pendant la phase de construction du parc, entre 2021 et 2023. Pour réaliser ce projet, des constructions et aménagements sont nécessaires : bureaux, espaces de stockage, parkings, aménagements maritimes...

Aujourd'hui, la zone UPa du PLU n'autorise pas l'implantation de constructions liées aux énergies marines renouvelables. Il est donc nécessaire d'effectuer une modification du PLU pour permettre la mise en œuvre de ce projet.

Par cette modification, il s'agirait d'autoriser en zone UPa (partie terrestre de la zone portuaire) les constructions et installations nécessaires aux activités liées aux énergies marines renouvelables (entre autres par changement de destination de constructions existantes). Cet objectif conduirait à modifier l'article UP2, en y ajoutant la mention suivante :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités liées aux énergies marines renouvelables.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

Le secteur UP est destiné à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et les activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement, carénage, station d'avitaillement des bateaux...).

Le secteur UP est exclusivement situé sur le domaine public maritime.

Le sous-secteur UPa correspond au terre-plein du port.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En secteur UP :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

2. En secteur UPa :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UPa2.

Article UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

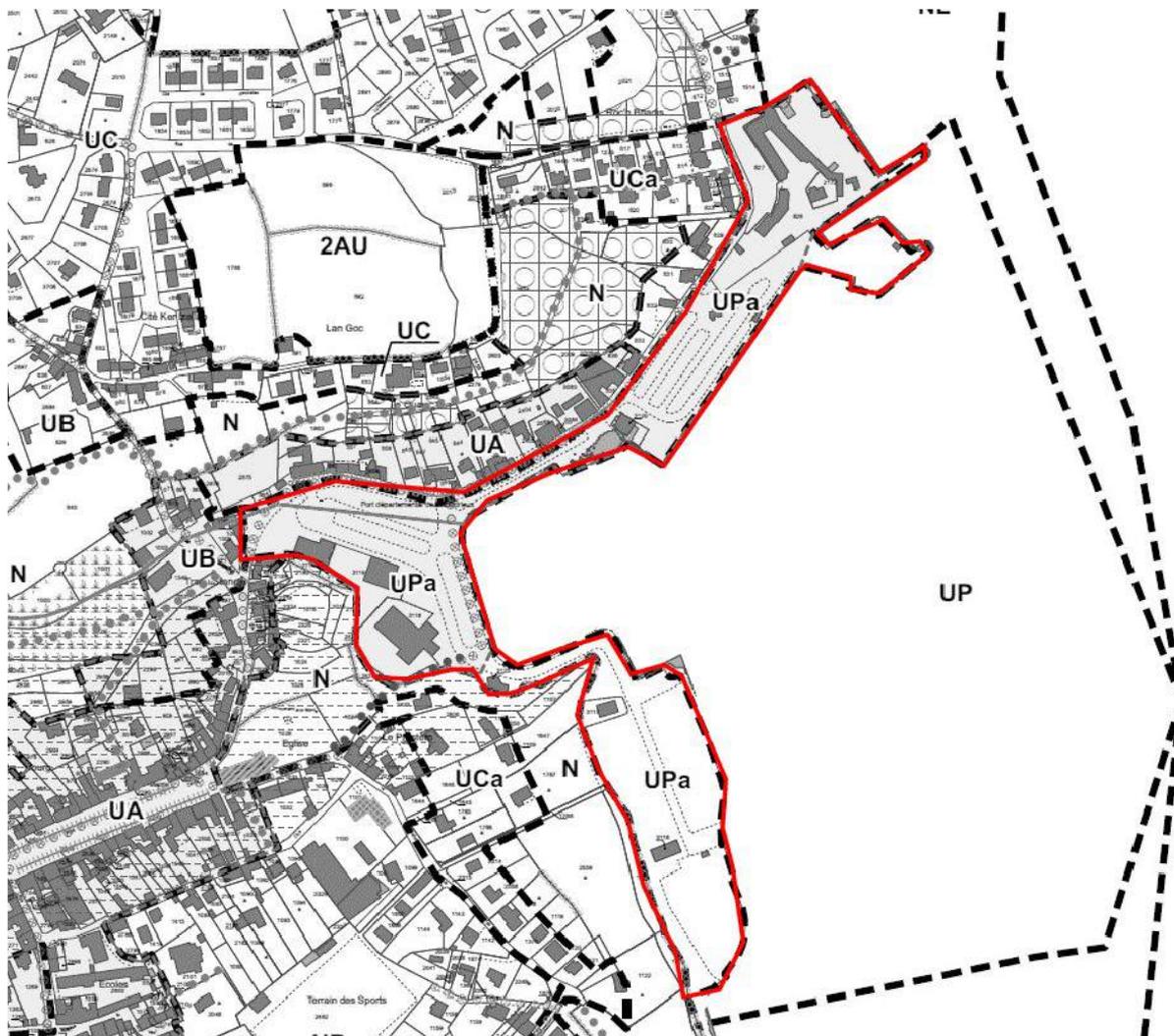
1. En secteur UP :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.

2. En secteur UPa :

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages, ainsi que les aménagements propres à faciliter l'accès à la mer et l'accueil du public sur le port.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.
- Le changement de destination des constructions, pour des activités économiques liées à la mise en valeur du front de mer et/ou à la proximité de l'eau.



Extrait du règlement (Pièces graphiques) du Plan Local d'Urbanisme

La zone UPa correspond aux espaces terrestres de la zone portuaire et abrite l'ensemble des équipements et installations nécessaires aux activités portuaires (aires de stationnement, voies de circulation, chantiers navals, commerces en rapport avec les activités nautiques, équipements associés au port de plaisance, aire de carénage, aire de stockage de bateaux, sanitaires, capitainerie, quais, cales, quai à sable, Phares et Balises...).



3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L122-4 et R.122-18 du code de l'environnement et L104-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière de PLU a fait parvenir une note exposant les objets de ce projet de modification simplifiée du PLU à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne.

La modification simplifiée du PLU envisagée dans la présente note ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

OBJET N°1 : MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECES GRAPHIQUES) RELATIF A LA ZONE UYc DE LA RUE DU 8 MAI 1945

La parcelle concernée par la modification du règlement (pièces graphiques) correspond à un **jardin d'agrément** d'une propriété bâtie et se trouve :

- au cœur de la zone agglomérée du bourg de Lézardrieux (sans effet sur la consommation des espaces naturels et agricoles)
- à l'écart des milieux naturels les plus sensibles (sans effet sur les milieux dont il s'agit)
 - o il n'abrite pas de zones humides protégées par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - o il n'abrite pas d'éléments de bocage ou de boisements protégés par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés
 - o il se trouve à l'écart des cours d'eau identifiés par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme
- à l'écart du site Natura 2000 Trégor Goëlo (sans effet sur le site dont il s'agit)
- à l'écart de la Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « des Estuaires du Trieux et du Jaudy » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Anse du Ledano dans l'estuaire du Trieux » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart du site Classé « Estuaires du Trieux et du Jaudy » (sans effet sur le site dont il s'agit)
- dans la partie urbanisée de la ZNIEFF de type 2 « Estuaires du Jaudy et du Trieux » (sans effet important sur la zone dont il s'agit au regard de l'emprise réduite du terrain et de l'environnement urbanisé dans lequel il prend place)
- dans la partie urbanisée du site Inscrit « Lézardrieux, Estuaire du Trieux » (sans effet important sur la zone dont il s'agit au regard de l'emprise réduite du terrain et de l'environnement urbanisé dans lequel il prend place)

Compte tenu des indications mentionnées ci-dessus, il doit être considéré que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle porte sur l'objet n°1 ci-dessus exposé est sans incidences sur l'environnement.

OBJET N°2 : MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECES ECRITES) RELATIF A LA ZONE UPa DE MANIERE A AUTORISER DANS LA ZONE DONT IL S'AGIT LES CONSTRUCTIONS, EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX ACTIVITES LIEES AUX ENERGIES MARINES RENOUVELABLES

La zone UPa concernée par la modification du règlement (pièces écrites) correspond donc à **une zone aménagée** qui se trouve :

- à l'écart des milieux naturels les plus sensibles (sans effet sur les milieux dont il s'agit)
 - o elle n'abrite pas de zones humides protégées par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - o elle n'abrite pas d'éléments de bocage ou de boisements protégés par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés. Seule la ligne bocagère située en limite Sud de la zone fait l'objet d'une protection au titre de l'article mentionnée ci-dessus
 - o elle est traversée par un cours d'eau identifiée par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme, sachant que ce cours d'eau est couvert (busé) dans sa partie située en zone portuaire.
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Anse du Ledano dans l'estuaire du Trieux » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart du site Classé « Estuaires du Trieux et du Jaudy » (sans effet sur le site dont il s'agit)
- pour partie dans le site Natura 2000 Trégor Goëlo, sachant que la partie dont il s'agit abrite l'aire de carénage et l'aire de stockage des bateaux (sans effet important sur le site dont il s'agit au regard de l'environnement urbanisé/aménagé dans lequel elle prend place). A noter que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a fait l'objet d'une évaluation des incidences Site Natura 2000.
- dans la partie urbanisée/aménagée de Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « des Estuaires du Trieux et du Jaudy (sans effet important sur le site dont il s'agit au regard de l'environnement urbanisé/aménagé dans lequel elle prend place)
- dans la partie urbanisée de la ZNIEFF de type 2 « Estuaires du Jaudy et du Trieux » (sans effet important sur la zone dont il s'agit au regard de l'environnement urbanisé/aménagé dans lequel elle prend place)
- en partie dans la partie urbanisée/aménagée du site Inscrit « Lézardrieux, Estuaire du Trieux » (sans effet important sur la zone dont il s'agit au regard de l'environnement urbanisé/aménagé dans lequel elle prend place)

Compte tenu des indications mentionnées ci-dessus, il doit être considéré que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle porte sur l'objet n°2 ci-dessus exposé est sans incidences sur l'environnement, en considérant notamment :

- qu'il s'agit d'une zone d'ores et déjà classée en zone U « constructible » au Plan Local d'Urbanisme en vigueur
- qu'il ne s'agit pas d'étendre les droits à construire
- qu'il s'agit d'autoriser de nouvelles fonctions circonscrites aux seules activités liées aux énergies marines renouvelables
- qu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée (aménagées, équipée, artificialisée)
- qu'il s'agit d'une zone qui n'abrite pas de milieux naturels les plus sensibles

CONCLUSION DE LA MRAE

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la modification visant à :

- reclasser 70 m² de zone urbaine à vocation d'activités UYc en zone urbaine à vocation d'habitat UB... ;
- autoriser les constructions et installations liées aux énergies marines renouvelables dans la partie terrestre de la zone portuaire (zone Upa) afin de permettre au port de Lézardrieux de servir de base temporaire (lieu de stockage et d'embarquement), dans le cadre du projet éolien de la baie de Saint-Brieuc ;

Considérant les caractéristiques de la commune de Lézardrieux :

- commune portuaire de 1469 habitants, membre de Lannion-Trégor Communauté ;
- concernée pour partie par le site classé « estuaire du Trieux et du Jaudy » et par le site inscrit « estuaire du Trieux » ;
- concernée pour partie par le site Natura 2000 Trégor Goëlo, désigné à la fois au titre de la directive oiseaux et de la directive habitats-faune-flore ;

Considérant les caractéristiques de la zone portuaire terrestre :

- zone d'une surface de 5,53 hectares, au sein de laquelle sont principalement autorisés les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, de pêche et de plaisance ;
- zone aménagée abritant notamment une aire de carénage, de stockage de bateaux et des chantiers navals... ;
- incluse pour partie dans le site Natura 2000 Trégor-Goëlo, au niveau des aires de carénage et de stockage de bateaux ;
- concernée quasiment dans son intégralité par le site inscrit « estuaire du Trieux » ;

Considérant que les incidences potentielles du plan ne sont pas significatives du fait :

- de la très faible surface concernée par le reclassement en UB ;
- du caractère déjà artificialisé de la zone portuaire et de sa localisation en dehors des zones les plus sensibles pour les milieux naturels ;
- de l'absence de changement relatifs à l'aspect extérieur des constructions, n'affectant donc pas le paysage des sites inscrits et classés ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Lézardrieux (22) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

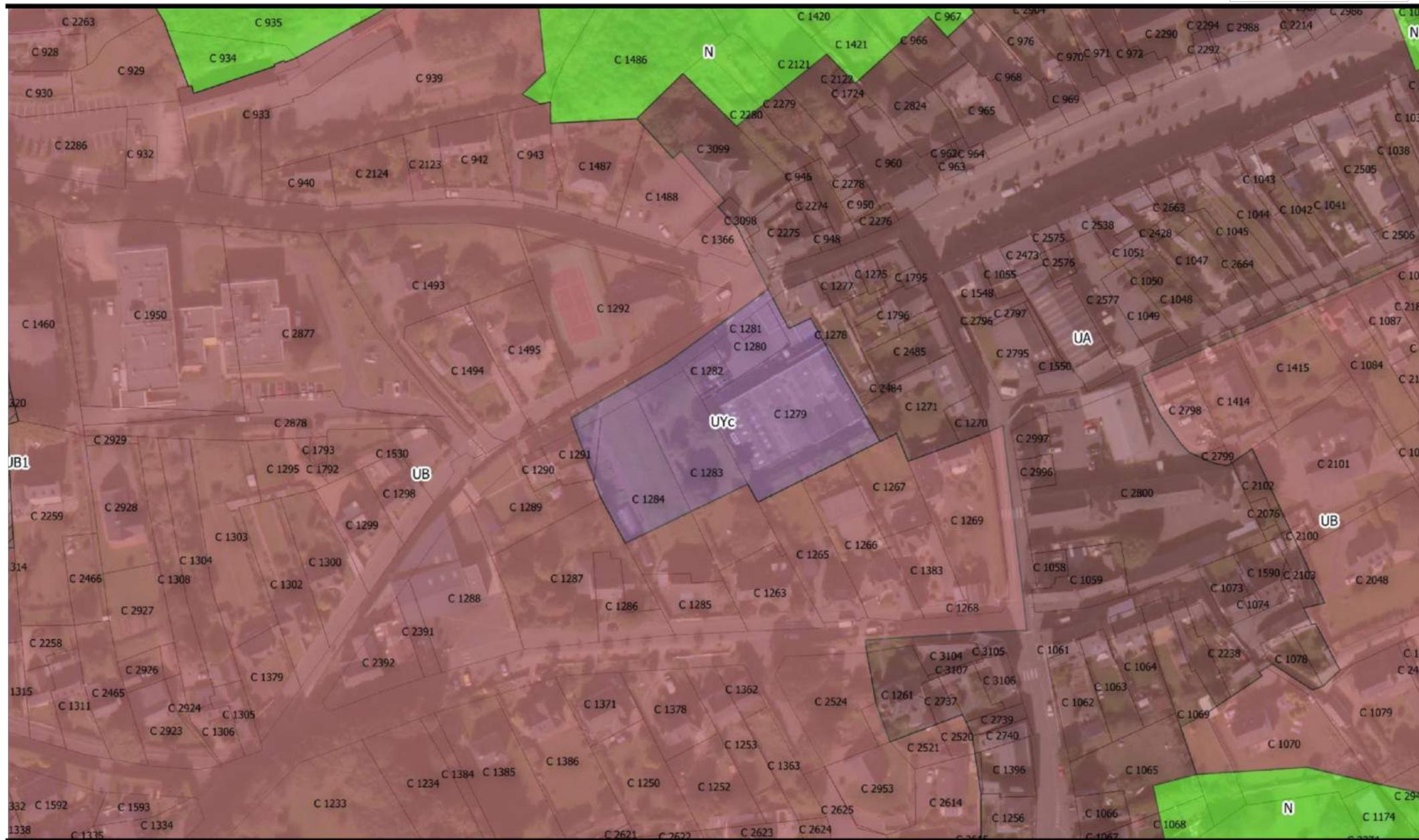
Article 1^{er}

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Lézardrieux (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

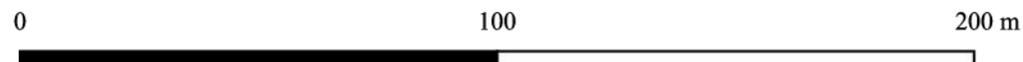
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2 : Règlement graphique
(avant et après modification)

Nord de la parcelle C 1291 à LEZARDRIEUX en zone UYC Avant modification



Réalisation : LTC Service SIG 2019
Source : Zonage Urba, Ortho 2015, © Direction Générale des
Finances Publiques – Cadastre ; mise à jour : 07/2017.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Règlement écrit

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

Le secteur UP est destiné à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et les activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement, carénage, station d'avitaillement des bateaux...).

Le secteur UP est exclusivement situé sur le domaine public maritime.

Le sous-secteur UPa correspond au terre-plein du port.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En secteur UP :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

2. En secteur UPa :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UPa2.

Article UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En secteur UP :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.

2. En secteur UPa :

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages, ainsi que les aménagements propres à faciliter l'accès à la mer et l'accueil du public sur le port.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.
- Le changement de destination des constructions, pour des activités économiques liées à la mise en valeur du front de mer et/ou à la proximité de l'eau.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités liées aux énergies marines renouvelables.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UP.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

Article UP.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article UP.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Upa	- à 0 ou à 3 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UP.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Upa	- sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UP.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP.8 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article UP.9 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UP.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article UP.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UP.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

Article UP.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UP.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

40 - Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Penvénan

Rapporteur : Maurice OFFRET

Le Plan Local d'Urbanisme de Penvénan a été approuvé le 14 novembre 2011.

Par arrêté en date du 10 octobre 2019, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit une modification simplifiée de ce PLU portant sur le remplacement de la zone UT1 de la rue de la sentinelle par un zonage UAa et 1AUB7, la modification de l'orientation d'aménagement et d'orientation n°22 et l'évolution du règlement graphique relatif à l'Emplacement Réservé n°4.

Evolution des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Penvénan

Dans le règlement graphique, l'Emplacement Réservé n°4 sera modifié afin de supprimer la parcelle AD 357 de l'emprise.

La partie graphique du règlement, s'agissant du zonage UT1 de la rue de la sentinelle (secteur à vocation hôtelière) est modifiée. Il s'agit de reclasser les parcelles AC 15 et AC 16 en zone UAa (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) et la parcelle AC 563 en zone 1AUB7 (destinée à être aménagée à court terme).

L'évolution du règlement graphique engendre une modification de l'OAP n°22, afin de permettre un aménagement plus cohérent et plus qualitatif de l'ensemble du cœur d'îlot.

La partie du rapport de présentation concernant la description des OAP et le tableau des surfaces disponibles par zonage sera modifiée.

Déroulement de la procédure et bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée prévue par le Code de l'Urbanisme ont été fixées par délibération du Conseil Communautaire du 5 novembre 2019. Celle-ci a été formalisée par la mise à disposition du dossier en mairie ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté du 16 décembre 2019 au 17 janvier 2020 inclus.

Durant cette mise à disposition, aucune personne ne s'est exprimée.

Par décision en date du 20 novembre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, a dispensé d'évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Penvénan.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- VU** Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- VU** L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté en date du 10 octobre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Penvénan ;
- VU** La délibération en date du 5 novembre 2019 définissant les modalités de mise à disposition du public de ce projet de modification simplifiée ;
- VU** La décision de la MRAE de dispenser d'évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Penvénan ;
- VU** L'avis favorable du Conseil Municipal de Penvénan en date du 3 février 2020 ;

ENTENDU Le bilan de la mise à disposition figurant en annexe ;

CONSIDERANT Que l'ensemble des membres du Conseil Communautaire ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

CONSIDERANT Que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme mis à la disposition du public a fait l'objet de la modification suivante :

- l'OAP 22 a été complétée sur les aspects paysagers et architecturaux
- la notice de présentation a été modifiée afin de prendre en compte la question de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER La modification simplifiée n°1 du PLU de Penvénan portant sur le remplacement de la zone UT1 de la rue de la sentinelle par un zonage UAa et 1AUB7, la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°22 et l'évolution du règlement graphique relatif à l'Emplacement Réservé n°4.

AUTORISER Le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

INDIQUER Que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au siège de Lannion-Trégor Communauté, en Mairie de Penvénan et en sous-Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 152-22 du Code de l'Urbanisme.

INDIQUER Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INDIQUER Que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture des Côtes d'Armor et de l'accomplissement des mesures de publicité en application de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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



Modification simplifiée n°1 du PLU de PENVENAN

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 14 avril 2011

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté le 10 octobre 2019

Délibération du Conseil Communautaire fixant les modalités de mise à disposition du public le 8 novembre 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire en date du 4 février 2020

1. Le contexte règlementaire

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2011.

Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du PLU est conforme à l'article L. 153-13 du Code de l'urbanisme.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

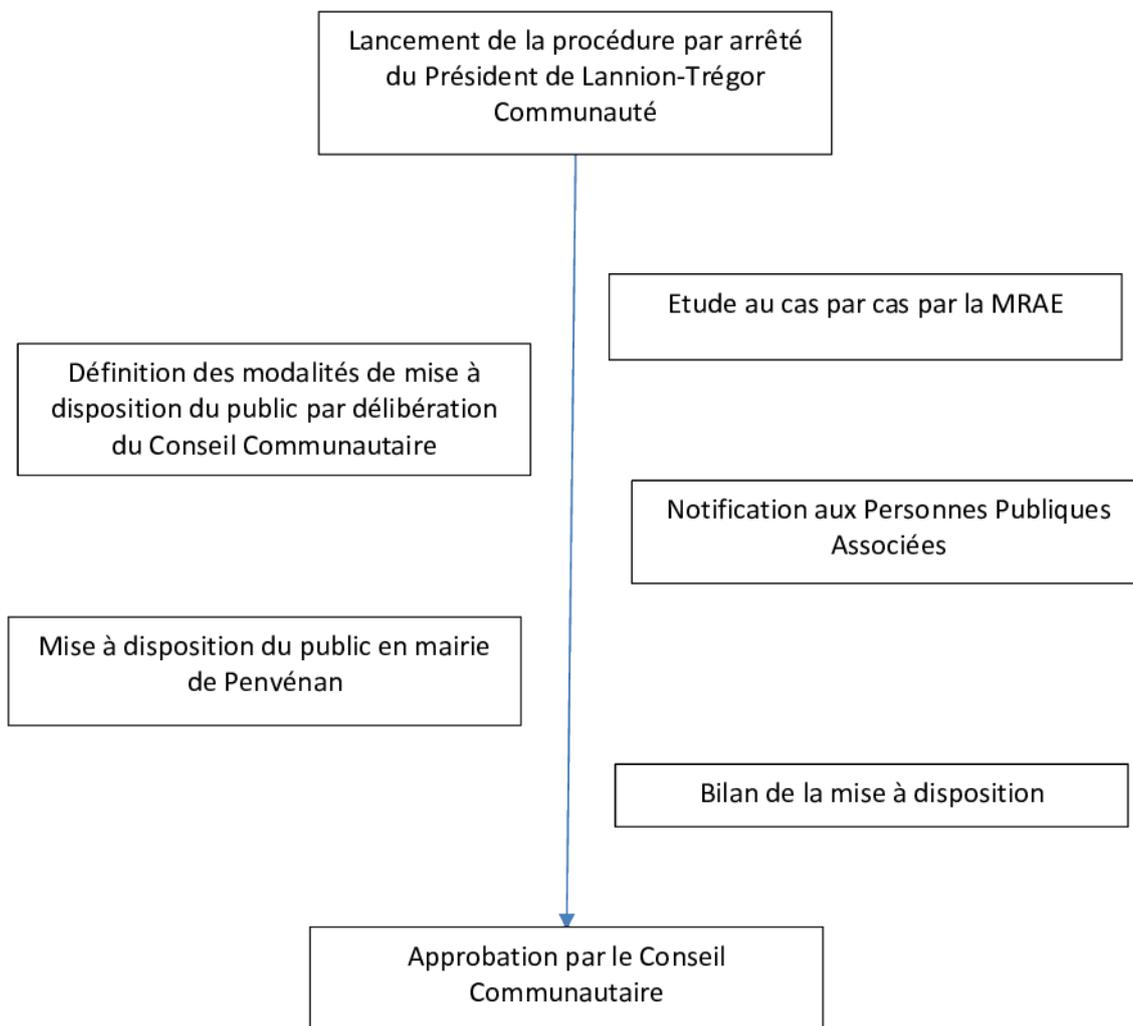
La compétence « PLU » a été transférée à Lannion-Trégor Communauté depuis le 27 Mars 2017. Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté.

2. L'objet de la modification simplifiée

Par arrêté en date du 10 octobre 2019, la Communauté d'agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU de Penvénan qui a pour objet :

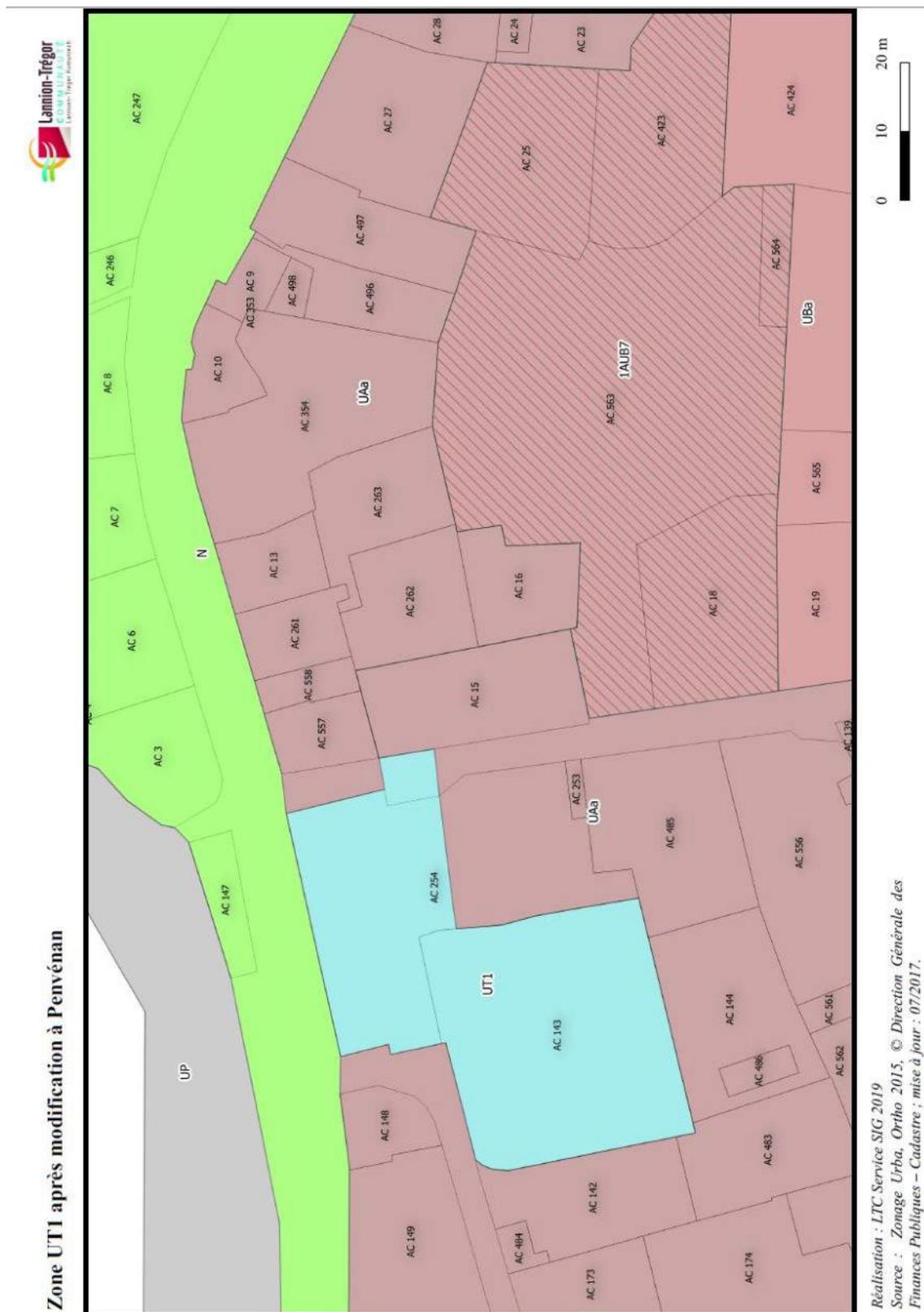
- le remplacement de la zone UT1 de la rue de la sentinelle par un zonage UAa et 1AUB7 ;
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation N°22 : zone 1AUB7 rue de la chapelle ;
- l'évolution du règlement graphique relatif à l'Emplacement Réservé n°4.

3. Schéma de la procédure

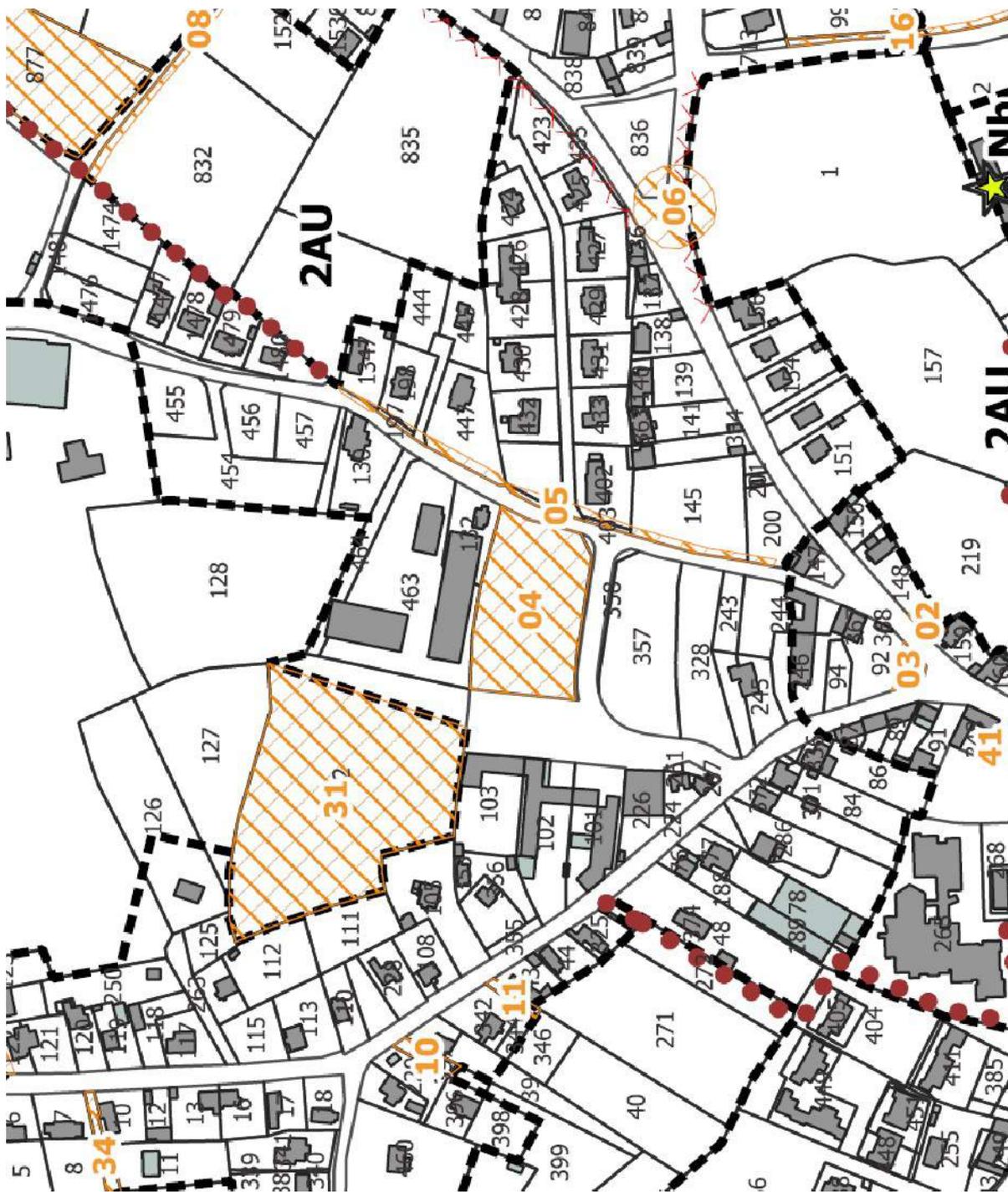


4. Les évolutions apportées à la pièce graphique du règlement (avant consultations)

1_ Sur le plan graphique, les parcelles AC 15, AC 16 et une partie de la parcelle AC563 sont classées en zone 1AUB7.

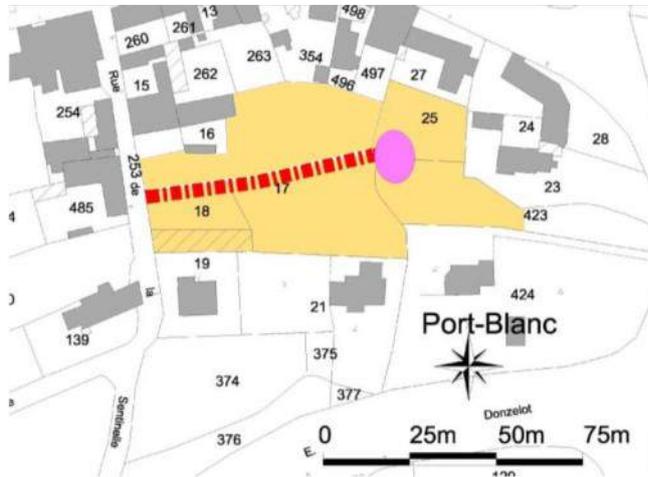


2_ Sur le plan graphique, l'Emplacement Réservé n°4 est réduit et ne concerne plus que la parcelle AD 357.



5. L'évolution apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (avant consultations)

OAP secteur 22 après modification



Secteur 22 : Zone 1AUB7 rue de la sentinelle

Le projet devra prévoir :

- Un minimum de 7 logements,
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

Une liaison douce traversante pourra être étudiée en phase opérationnelle du projet.

La superficie de l'OAP 22 après modification est d'environ 0,40 ha.

6. Les évolutions apportées au rapport de présentation (avant consultations)

1_ Au sein du rapport de présentation, le paragraphe concernant l'OAP du secteur 22 est complété.

Secteur 22- La zone 1AUB7 rue de la sentinelle

Cette zone de 0,27 ha était classée en zones UD et UAa au POS est classée en zone 1AUB7 correspondant à une volonté d'organisation rationnelle et de gestion économe de l'espace, car il s'agit de parcelles libres situées au cœur du tissu bâti.

Elle se situe en extension sud du front de mer. Elle est bordée au nord par des constructions anciennes, du début du 20^{ème} siècle, et sur les autres côtés par des constructions pavillonnaires plus récentes. Elle est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et sera raccordée à l'assainissement collectif.

Son emplacement stratégique à proximité du littoral nécessite la définition d'orientations d'aménagement :

- Un minimum de 7 logements.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

Une liaison douce pourra être étudiée en phase opérationnelle du projet.

Les parcelles ne sont plus exploitées par l'agriculture et sont constituées d'une végétation de jardin. Elles ne présentent pas un caractère écologique intéressant (absence de zone humide, absence de haies).

2_ Au sein du rapport de présentation, le tableau des surfaces disponibles est mis à jour.

Estimation des surfaces après la modification simplifiée n°1 en zone U et AU		
Secteur	Zone	Surface totale
	UA	7,97
	UAa	1,41
	UAb	0,2
	UAc	33,75
	UB	83,79
	UBa	39,13
	UBai	5,46
	UBb	0,77
	UCa	52,56
	UD	16,99
	UDa	16,27
TOTAL U habitat		258,3
	UE	4,52
	UEL	4,33
	UP (mer)	4,78
	UT1	0,19
	UT2	3,41
	UY	4,16
TOTAL U terrestre		274,91
	1AUA	0,56
	1AUB	6,04
	1AUC	0,74
	2AU	21,61
	3AU	4,52
TOTAL AU		33,47
	1AUT4	3,64
	2AUT2	1,43
Total AUT		5,07
	1AUY	4,42
	2AUY	2,25
TOTAL AU Y		6,67
	2AUE	2,21
TOTAL AU		47,42

3_ Au sein du rapport de présentation, le tableau concernant les Emplacements réservés est mis à jour.

3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

LES EMPLACEMENTS RESERVES				
n°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface (en m²)	n° plan
1	Accès, voie de desserte et stationnement	Commune	338	2
2	Accès à la zone ZAU	Commune	157	2
3	Aménagement de sécurité du carrefour	Commune	188	2
4	Extension d'un parking et création d'équipements sportifs	Commune	4 898	2
5	Elargissement de la voie	Commune	804	2
6	Aménagement du carrefour	Commune	1 068	2
7	Extension du cimetière	Commune	15 127	2
8	Elargissement de la voie	Commune	673	2

7. Composition du dossier de mise à disposition

Le dossier notifié aux Personnes Publiques Associées a comporté :

- L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté du 10 octobre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Penvénan
- Le dossier de modification du PLU : notice de présentation, évolution des pièces du PLU (règlement graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation et rapport de présentation)

Le dossier de mise à disposition du public contenait ces mêmes pièces, ainsi que :

- La décision de l'Autorité Environnementale en date du 20 novembre 2019 dispensant la modification simplifiée n°1 du PLU de Penvénan
- Les avis des personnes publiques associées reçus : Préfet des Côtes d'Armor et Conseil Départemental
- La délibération du Conseil Communautaire du 8 novembre 2019 précisant les modalités de mise à disposition du public.

8. Consultation des Personnes Publiques Associées

Le présent projet de modification simplifiée a été notifiée aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le Préfet des Côtes d'Armor et le Conseil Départemental ont émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de leurs remarques.

Le Préfet des Côtes d'Armor précise qu'il est nécessaire de justifier du caractère limité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Il souligne qu'une réflexion sur le « greffe » des extensions urbaines en lien avec l'existant mérite d'être menée afin d'intégrer les futures constructions dans l'environnement et de préserver la qualité du site architectural et paysager de Port Blanc.

La notice de présentation a été modifiée afin de mieux justifier le caractère limité de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage de la manière suivante :

L'urbanisation ici considérée concerne seulement la production de 7 logements au sein d'un ensemble bien plus vaste. L'extension urbaine est donc très limitée au regard de l'enveloppe urbaine dans laquelle cette opération s'inscrit. A l'échelle de la commune de Penvenan, cette urbanisation ne concerne que 0,4 ha, soit moins de 1% de l'ensemble des zones A Urbaniser.

Les hauteurs de constructions respectent la morphologie urbaine du secteur. Elles ne sont d'ailleurs pas augmentées suite à ce changement de zonage.

L'urbanisation de la zone paraît cohérente car elle s'inscrit dans un secteur enclavé, desservi par les différents réseaux et sur des surfaces qui sont déjà soustraites à l'activité agricole ainsi qu'à l'espace naturel en partie. En effet, on note la présence de garages sur ces terrains, de surfaces imperméabilisées et engravillonnées. Il s'agit donc d'espaces déjà anthropisés dont l'urbanisation paraît souhaitable en lieu et place de terrains à destination agricole ou naturelle.

Il est d'ailleurs important de rappeler que l'urbanisation de ce secteur permet également de renforcer le présent village et donc une centralité déterminée au PLU et ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et l'étalement urbain.

Afin de répondre aux observations en lien avec la qualité architecturale et paysagère du site, il est proposé de compléter l'OAP rue de la sentinelle de la manière suivante :

« Tous les éléments d'intérêt patrimonial et paysager situés dans cette zone doivent faire l'objet d'une attention particulière et être intégrés dans la mesure du possible à la définition du projet urbain.

Il s'agit notamment du mur en pierre situé rue de la sentinelle et des talus existants.

Cet espace situé en cœur d'îlot devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu existant. »

Le Conseil Départemental souligne le fait que la densification urbaine peut être accompagnée par la conservation d'espaces naturels pouvant constituer des liaisons entre les réservoirs de biodiversité environnants.

En l'absence de réponse des autres PPA, leur avis est réputé favorable.

9. Déroulé de la mise à disposition du Public

Le dossier a été mis à disposition du public durant 1 mois en mairie de Penvenan du 16 décembre 2019 au 17 Janvier 2020 inclus ainsi que sur les sites internet de Lannion-Trégor Communauté et de la ville de Penvenan.

Aucune remarque n'a été portée sur le registre.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 1 : Note de présentation

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2011.

Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du PLU est conforme à l'article L. 153-13 du Code de l'urbanisme.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à Lannion-Trégor Communauté depuis le 27 Mars 2017.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

1/ Arrêté de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU pour le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU de Penvénan

2/ Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées.

3/ Approbation de la modification simplifiée par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis émis et des observations du public).

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

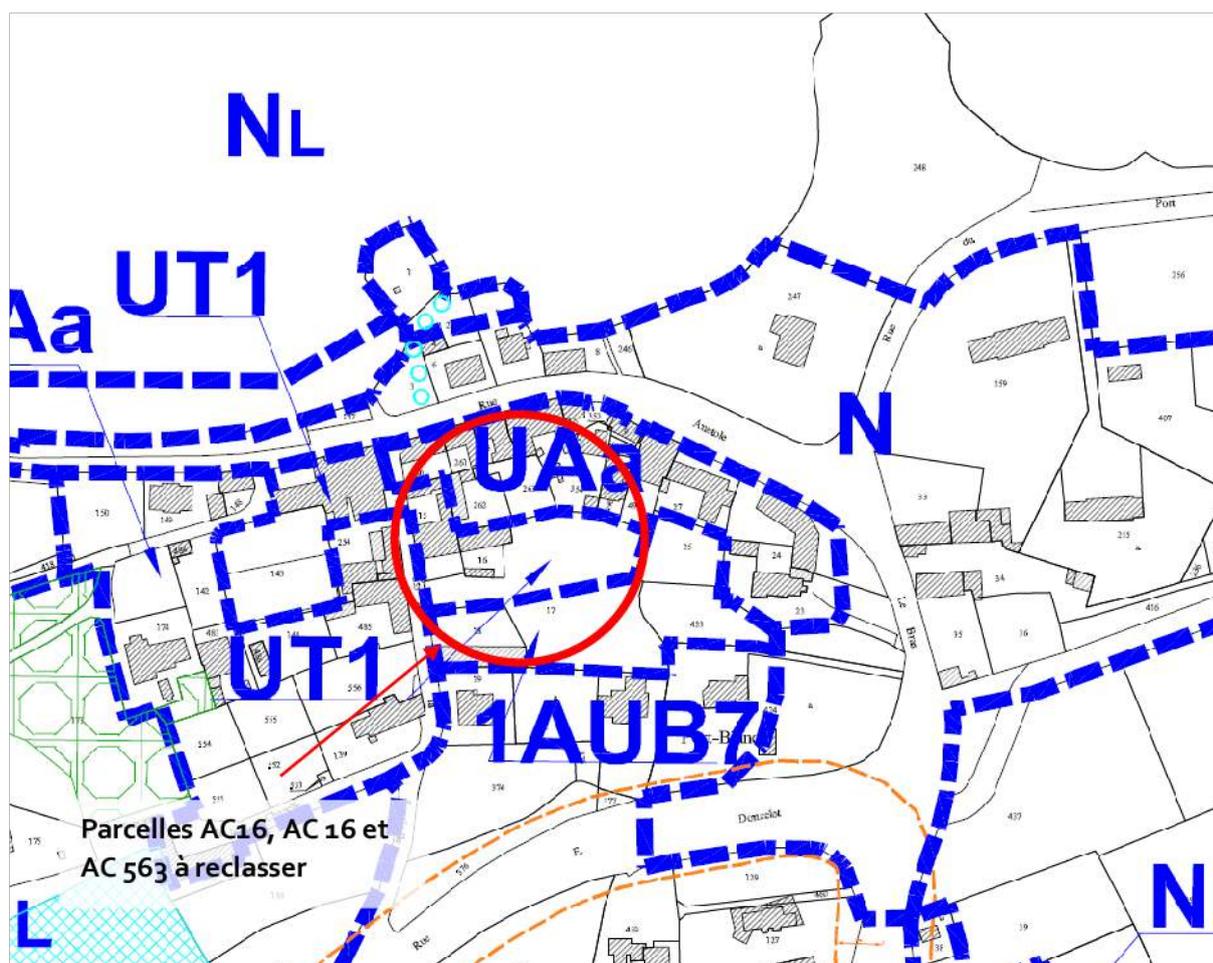
Par arrêté en date du 10 octobre 2019, la Communauté d'agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU de Penvénan qui a pour objet :

- le remplacement de la zone UT1 de la rue de la sentinelle par un zonage UAa et 1AUB7 (objet n°1) ;
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation N°22 : zone 1AUB7 rue de la chapelle (objet n°1);
- l'évolution du règlement graphique relatif à l'Emplacement Réservé n°4 (objet n°2).

OBJET N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE UT1 DE LA RUE DE LA SENTINELLE

Par cette modification, il s'agirait de reclasser en zone UAa (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) les parcelles AC 15 et AC 16 jusqu'alors classées en zone UT1 (à vocation hôtelière), en considérant que ces parties correspondent à des maisons d'habitation en lien avec le tissu urbain environnant.

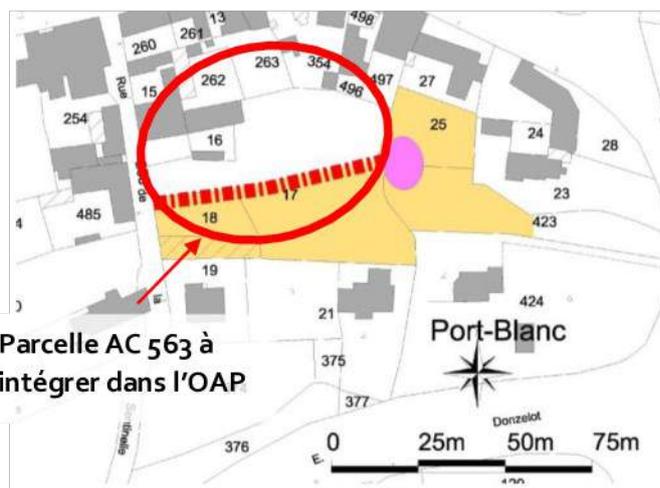
Cette modification comprendrait, également, le reclassement en zone 1AUB7 (destinée à être aménagée à court terme) la parcelle AC 563 jusqu'alors classée en zone UT1 (à vocation hôtelière), en considérant que le reclassement de cette parcelle permettra un projet de densification du cœur d'îlot plus cohérent.



Extrait du règlement (Pièces graphiques) du Plan Local d'Urbanisme

Ces terrains correspondant à des maisons d'habitation, à un jardin d'agrément et à un champ.

Le projet consiste en un changement de zonage qui s'accompagne d'une évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°22 (Zone 1AUB7 rue de la chapelle). Cette OAP étant située rue de la sentinelle, son nom sera modifié.



Secteur 22 : Zone 1AUB7 rue de la chapelle

Le projet devra prévoir :

- Un minimum de 3 habitations.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

Extrait des OAP du Plan Local d'Urbanisme

La parcelle AC 563 sera intégrée dans l'OAP existante du secteur 22. Cette modification permettra un aménagement plus cohérent et plus qualitatif de l'ensemble du cœur d'îlot.

Ce secteur étant situé en cœur d'îlot dense, la densité minimale fixée est de 17 logements par hectare, soit un minimum de 7 logements sur le secteur de l'OAP n°22 (superficie avant modification d'environ 0,28 ha et après modification de 0,40 ha). Il est à noter que le règlement de la zone UAa concernant la hauteur des constructions est similaire au règlement de la zone 1AUB7, ce qui permettra de garantir l'intégration des futures constructions.

L'OAP est desservie par la rue de la sentinelle. Cette dernière étant une rue à sens unique et suffisamment dimensionnée, il n'existe pas de problème de déserte.

Des réflexions pourront être menées en phase opérationnelle pour la création d'un cheminement doux.

Suite à l'évolution de la zone UT1 rue de la sentinelle, le règlement graphique, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22. Le rapport de présentation (description de l'OAP n°22 (p. 132) et le tableau des surfaces disponibles (p.216) seront modifiés en conséquence à l'issue de la présente procédure de modification du PLU.

Les espaces proches du rivage

L'urbanisation ici considérée concerne seulement la production de 7 logements au sein d'un ensemble bien plus vaste. L'extension urbaine est donc très limitée au regard de l'enveloppe urbaine dans laquelle cette opération s'inscrit. A l'échelle de la commune de Penvenan, cette urbanisation ne concerne que 0,4 ha, soit moins de 1% de l'ensemble des zones A Urbaniser.

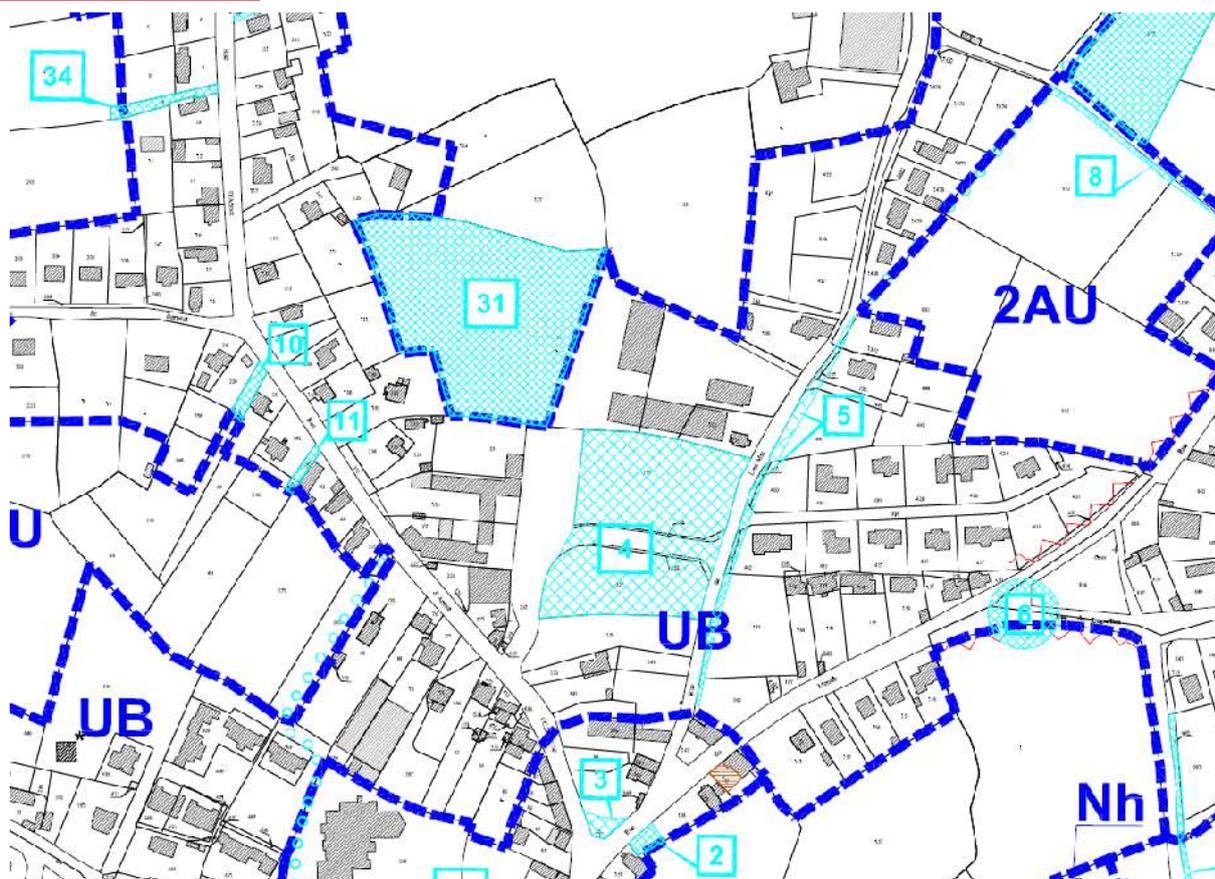
Les hauteurs de constructions respectent la morphologie urbaine du secteur. Elles ne sont d'ailleurs pas augmentées suite à ce changement de zonage.

L'urbanisation de la zone paraît cohérente car elle s'inscrit dans un secteur enclavé, desservi par les différents réseaux et sur des surfaces qui sont déjà soustraites à l'activité agricole ainsi qu'à l'espace naturel en partie. En effet, on note la présence de garages sur ces terrains, de surfaces imperméabilisées et engravillonnées. Il s'agit donc d'espaces déjà anthropisés dont l'urbanisation paraît souhaitable en lieu et place de terrains à destination agricole ou naturelle.

Il est d'ailleurs important de rappeler que l'urbanisation de ce secteur permet également de renforcer le présent village et donc une centralité déterminée au PLU et ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et l'étalement urbain.

OBJET N°2 : EVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

Par cette modification, il s'agirait de supprimer de l'Emplacement Réserve n°4 la parcelle AD 357, en considérant que le projet d'intérêt général projeté (extension d'un parking et création d'équipements sportifs) ne nécessite pas la totalité de l'emprise réservée. Le projet est porté par la commune de Penvenan.



Extrait du règlement (Pièces graphiques) du Plan Local d'Urbanisme

L'Emplacement Réservé n°4 représente actuellement 7 641m². La parcelle AD 357 mesure 2 745 m², ainsi après la modification l'Emplacement Réservé devrait mesurer 4 896 m².

3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

LES EMPLACEMENTS RESERVES				
n°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface (en m ²)	n° plan
1	Accès, voie de desserte et stationnement	Commune	338	2
2	Accès à la zone 2AU	Commune	157	2
3	Aménagement de sécurité du carrefour	Commune	166	2
4	Extension d'un parking et création d'équipements sportifs	Commune	7 641	2
5	Elargissement de la voie	Commune	804	2
6	Aménagement du carrefour	Commune	1 068	2

Extrait du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

Suite à l'évolution de l'Emplacement Réservé n°4, le règlement graphique sera modifié. Le rapport de présentation (tableau des surfaces des Emplacements Réservés, p. 144) sera modifié en conséquence à l'issue de la présente procédure de modification du PLU.

3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L122-4 et R.122-18 du code de l'environnement et L104-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière de PLU a fait parvenir une note exposant les objets de ce projet de modification simplifiée du PLU à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne.

La modification simplifiée du PLU envisagée dans la présente note ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

OBJET N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE UT₁ DE LA RUE DE LA SENTINELLE

Ces terrains correspondant à des **maisons d'habitation**, à un **jardin d'agrément** et à un **champ** et se trouve :

- dans la zone agglomérée de Port Blanc (sans effet sur la consommation des espaces naturels et agricoles)
- à l'écart des milieux naturels les plus sensibles (sans effet sur les milieux dont il s'agit)
 - o il n'abrite pas de zones humides protégées par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - o il n'abrite pas d'éléments de bocage ou de boisements protégés par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés
- à l'écart du site Natura 2000 « Trégor Goëlo » (sans effet sur le site dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Marais de Gouvermel » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Archipel de Port Blanc : Ile Saint-Gildas et Ile des Levrettes » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Archipel de Port Blanc : Ile du milieu » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Archipel de Port Blanc : Iles Ziliec, Ozac'h et Balanec » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Côte de Pellinec à Roc'h Glaz » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart du site Classé « Estuaires du Trieux et du Jaudy » (sans effet sur le site dont il s'agit)
- dans la partie urbanisée du site Inscrit « Littoral entre Penvénan et Plouha,... » (sans effet important sur la zone dont il s'agit au regard de l'emprise réduite du terrain et de l'environnement urbanisé dans lequel il prend place)

Compte tenu des indications mentionnées ci-dessus, il doit être considéré que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle porte sur l'objet n°1 ci-dessus exposé est sans incidence sur l'environnement.

OBJET N°2 : ÉVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

La parcelle correspond donc à **un champ** qui se trouve :

- à l'écart des milieux naturels les plus sensibles (sans effet sur les milieux dont il s'agit)
 - o elle n'abrite pas de zones humides protégées par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - o elle n'abrite pas d'éléments de bocage ou de boisements protégés par le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés. Seule la ligne bocagère située en limite Sud de la zone fait l'objet d'une protection au titre de l'article mentionnée ci-dessus
- à l'écart du site Natura 2000 « Trégor Goëlo » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Marais de Gouvermel » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Archipel de Port Blanc : Ile Saint-Gildas et Ile des Levrettes » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Archipel de Port Blanc : Ile du milieu » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Archipel de Port Blanc : Iles Ziliec, Ozac'h et Balanec » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart de la ZNIEFF de type 1 « Côte de Pellinec à Roc'h Glaz » (sans effet sur la zone dont il s'agit)
- à l'écart du site Classé « Estuaires du Trieux et du Jaudy » (sans effet sur le site dont il s'agit)
- dans la partie urbanisée du site Inscrit « Littoral entre Penvénan et Plouha, ... » (sans effet important sur la zone dont il s'agit au regard de l'emprise réduite du terrain et de l'environnement urbanisé dans lequel il prend place)

Compte tenu des indications mentionnées ci-dessus, il doit être considéré que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle porte sur l'objet n°2 ci-dessus exposé est sans incidence sur l'environnement.

MRAE

Le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas visant à démontrer à l'autorité environnementale l'absence d'incidence du projet de modification du document d'urbanisme sur l'environnement. Ce dossier est actuellement à l'étude auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2 : Pièces modifiées

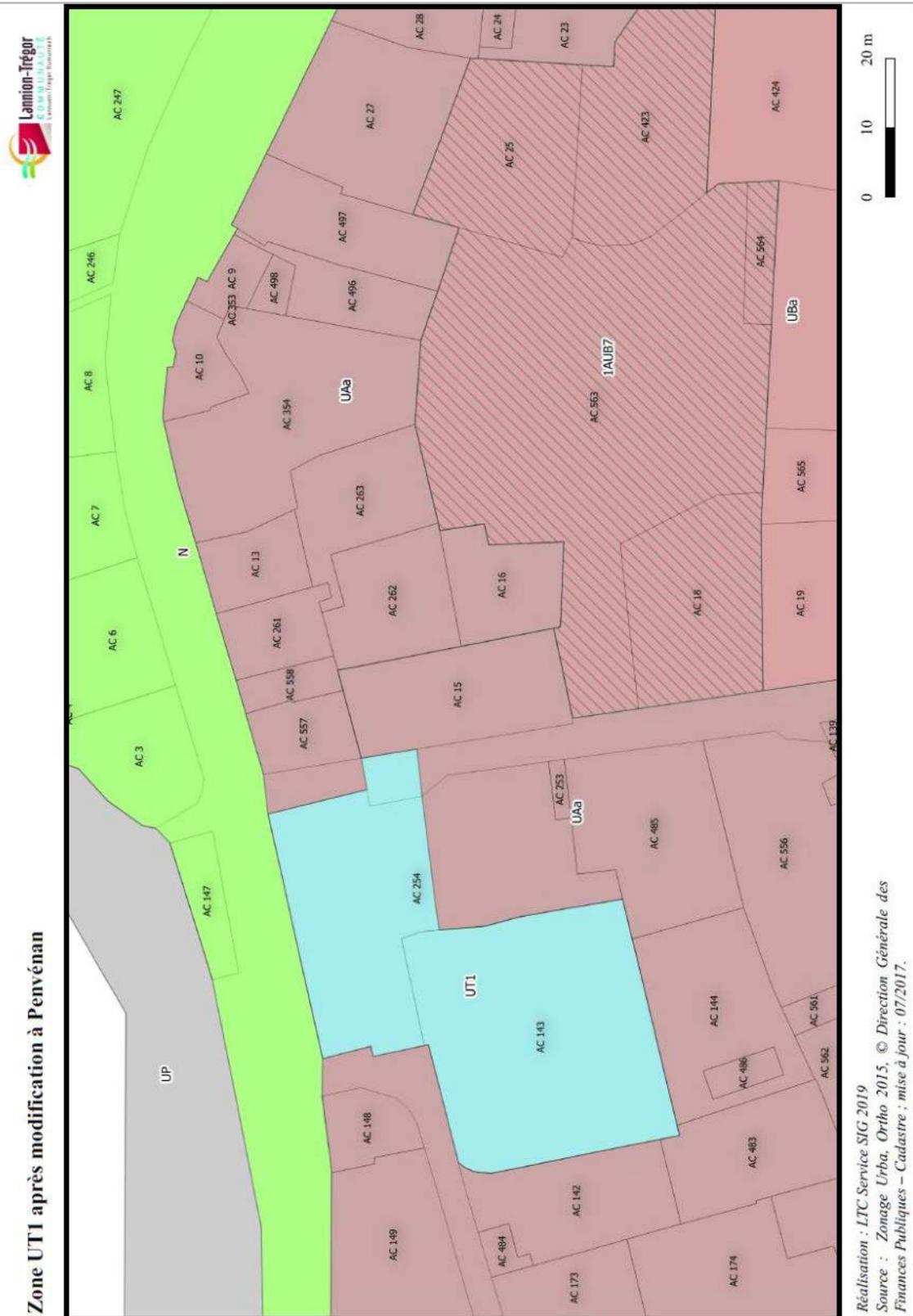
PIECE 2-1 : REGLEMENT GRAPHIQUE

OBJET N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE UT1 DE LA RUE DE LA SENTINELLE



Zone UT1 avant modification à Penvénan

Réalisation : LTC Service SIG 2019
Source : Zonage Urba, Ortho 2015. © Direction Générale des
Finances Publiques – Cadastre ; mise à jour : 07/2017.

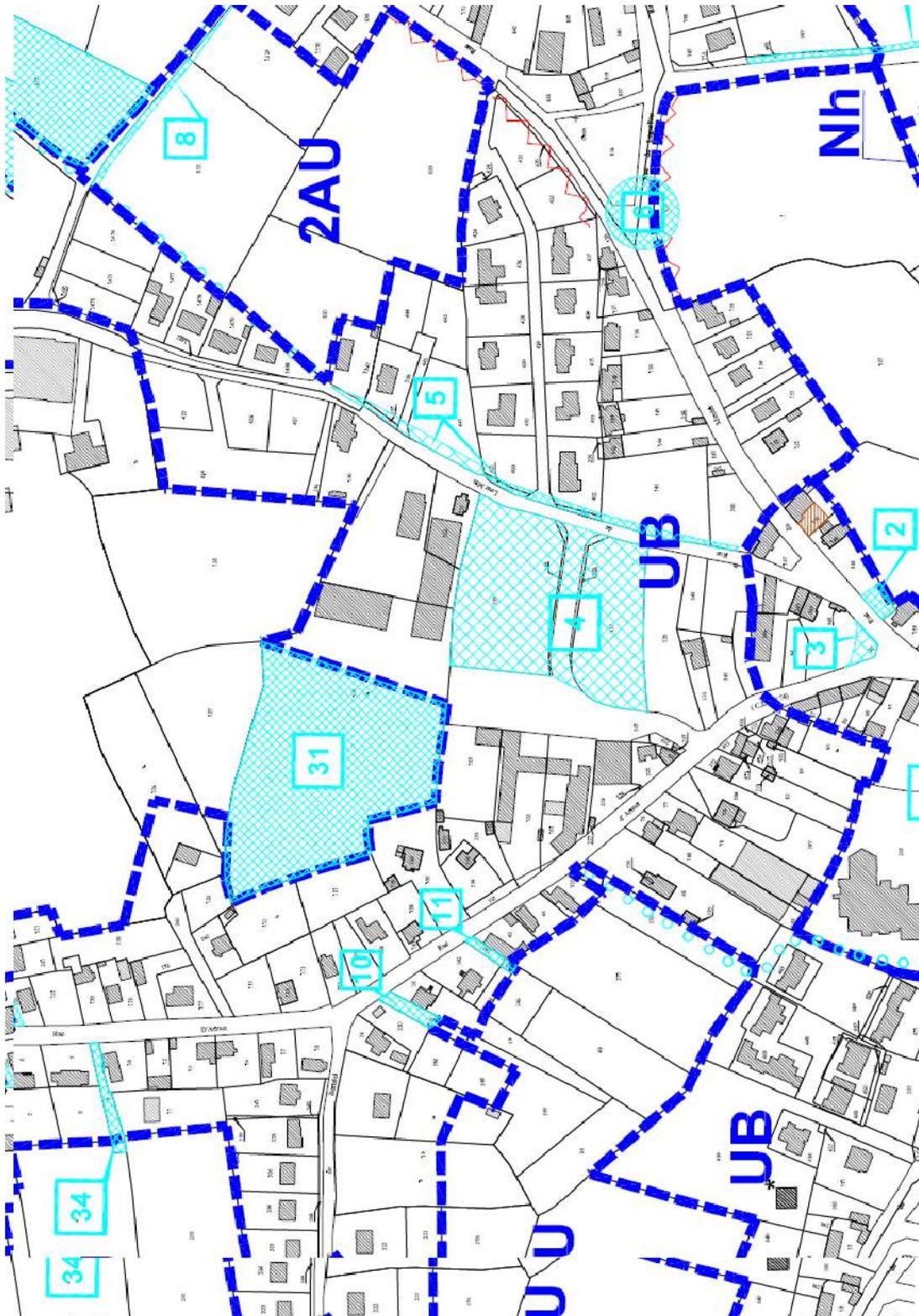


Zone UT1 après modification à Penvénan

Réalisation : LTC Service SIG 2019
Source : Zonage Urba, Ortho 2015, © Direction Générale des
Finances Publiques – Cadastre ; mise à jour : 07/2017.

OBJET N°2 : ÉVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

Extrait du plan de zonage, Emplacement réservé n°4 avant modification



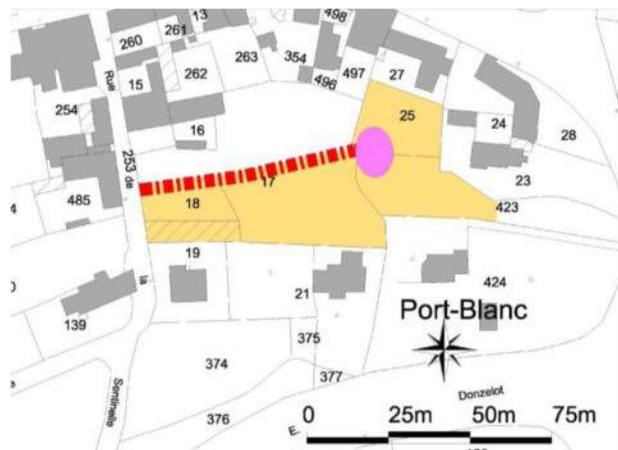
Extrait du plan de zonage, Emplacement réservé n°4 après modification



PIECE 2-2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OBJET N°1 : ÉVOLUTION DE LA ZONE UT₁ DE LA RUE DE LA SENTINELLE

OAP secteur 22 avant modification



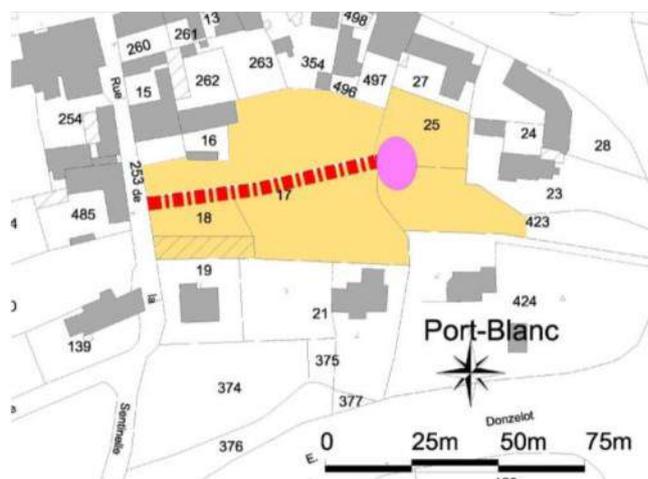
Secteur 22 : Zone 1AUB7 rue de la chapelle

Le projet devra prévoir :

- Un minimum de 3 habitations.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

La superficie de l'OAP 22 avant modification est d'environ 0,28 ha.

OAP secteur 22 après modification



Secteur 22 : Zone 1AUB7 rue de la sentinelle

Le projet devra prévoir :

- Un minimum de 7 logements.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

Une liaison douce traversante pourra être étudiée en phase opérationnelle du projet.

Tous les éléments d'intérêt patrimonial et paysager situés dans cette zone doivent faire l'objet d'une attention particulière et être intégrés dans la mesure du possible à la définition du projet urbain.

Il s'agit notamment du mur en pierre situé rue de la sentinelle et des talus existants.

Cet espace situé en cœur d'îlot devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu existant.

PIECE 2-3 : RAPPORT DE PRESENTATION

OBJET N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE UT₁ DE LA RUE DE LA SENTINELLE

OAP secteur 22 (p.132 du rapport de présentation) avant modification

Secteur 22- La zone 1AUB7 rue de la sentinelle

Cette zone de 0,27 ha était classée en zones UD et UAa au POS est classée en zone 1AUB7 correspondant à une volonté d'organisation rationnelle et de gestion économe de l'espace, car il s'agit de parcelles libres situées au cœur du tissu bâti.

Elle se situe en extension sud du front de mer. Elle est bordée au nord par des constructions anciennes, du début du 20^{ème} siècle, et sur les autres côtés par des constructions pavillonnaires plus récentes. Elle est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et sera raccordée à l'assainissement collectif.

Son emplacement stratégique à proximité du littoral nécessite la définition d'orientations d'aménagement :

- Un minimum de 3 habitations.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

Les parcelles ne sont plus exploitées par l'agriculture et sont constituées d'une végétation de jardin. Elles ne présentent pas un caractère écologique intéressant (absence de zone humide, absence de haies).

OAP secteur 22 (p.132 du rapport de présentation) après modification

Secteur 22- La zone 1AUB7 rue de la sentinelle

Cette zone de 0,27 ha était classée en zones UD et UAa au POS est classée en zone 1AUB7 correspondant à une volonté d'organisation rationnelle et de gestion économe de l'espace, car il s'agit de parcelles libres situées au cœur du tissu bâti.

Elle se situe en extension sud du front de mer. Elle est bordée au nord par des constructions anciennes, du début du 20^{ème} siècle, et sur les autres côtés par des constructions pavillonnaires plus récentes. Elle est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et sera raccordée à l'assainissement collectif.

Son emplacement stratégique à proximité du littoral nécessite la définition d'orientations d'aménagement :

- Un minimum de 7 logements.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

Une liaison douce pourra être étudiée en phase opérationnelle du projet.

Les parcelles ne sont plus exploitées par l'agriculture et sont constituées d'une végétation de jardin. Elles ne présentent pas un caractère écologique intéressant (absence de zone humide, absence de haies).

Tableaux des surfaces disponibles (bilan des capacités d'urbanisation globale, à vocation d'habitat, à l'échelle de la commune) (p. 216 du rapport de présentation)

Estimation des surfaces après la modification simplifiée n°1 en zone U et AU		
Secteur	Zone	Surface totale
	UA	7,97
	UAa	1,41
	UAb	0,2
	UAc	33,75
	UB	83,79
	UBa	39,13
	UBai	5,46
	UBb	0,77
	UCa	52,56
	UD	16,99
	UDa	16,27
TOTAL U habitat		258,3
	UE	4,52
	UEL	4,33
	UP (mer)	4,78
	UT1	0,19
	UT2	3,41
	UY	4,16
TOTAL U terrestre		274,91
	1AUA	0,56
	1AUB	6,04
	1AUC	0,74
	2AU	21,61
	3AU	4,52
TOTAL AU		33,47
	1AUT4	3,64
	2AUT2	1,43
Total AUT		5,07
	1AU Y	4,42
	2AU Y	2,25
TOTAL AU Y		6,67
	2AUE	2,21
TOTAL AU		47,42

OBJET N°2 : EVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

Les Emplacements Réservés (p.144 du rapport de présentation) avant modification

3.3.1. LES EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

LES EMBLEMENTS RESERVES				
n°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface (en m²)	n° plan
1	Accès, voie de desserte et stationnement	Commune	338	2
2	Accès à la zone 2AU	Commune	157	2
3	Aménagement de sécurité du carrefour	Commune	166	2
4	Extension d'un parking et création d'équipements sportifs	Commune	7 641	2
5	Elargissement de la voie	Commune	804	2
6	Aménagement du carrefour	Commune	1 068	2
7	Extension du cimetière	Commune	15 127	2
8	Elargissement de la voie	Commune	673	2

Les Emplacements Réservés (p.144 du rapport de présentation) après modification

3.3.1. LES EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

LES EMBLEMENTS RESERVES				
n°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface (en m²)	n° plan
1	Accès, voie de desserte et stationnement	Commune	338	2
2	Accès à la zone 2AU	Commune	157	2
3	Aménagement de sécurité du carrefour	Commune	166	2
4	Extension d'un parking et création d'équipements sportifs	Commune	4 896	2
5	Elargissement de la voie	Commune	804	2
6	Aménagement du carrefour	Commune	1 068	2
7	Extension du cimetière	Commune	15 127	2
8	Elargissement de la voie	Commune	673	2

41 - Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Plouguiel

Rapporteur : Maurice OFFRET

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;
- VU** La délibération d'approbation du PLU de la commune de Plouguiel en date du 23 Avril 2012 ;
- VU** l'arrêté communal lançant la modification n°2 du PLU de Plouguiel en date du 3 Février 2017 ;
- VU** La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;
- VU** La délibération du Conseil Municipal de Plouguiel en date du 13 Mars 2017 autorisant Lannion-Trégor Communauté à poursuivre la procédure de modification du PLU ;
- VU** La délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 4 Avril 2017 ;
- VU** La délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 Septembre 2017 motivant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU7 et 2AU12 ;
- VU** L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 27 Juin 2018 décidant de soumettre à évaluation environnementale la présente modification du PLU ;
- VU** L'avis tacite favorable de l'Autorité Environnementale en date du 6 Mars 2019 ;
- VU** Les observations émises par les Personnes Publiques Associées, versées au dossier d'enquête publique ;
- VU** L'arrêté communautaire n°19/327 du Président de Lannion-Trégor Communauté soumettant le projet de PLU modifié à enquête publique du 7 Octobre au 8 Novembre 2019 ;

VU Le rapport et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur en date du 6 Décembre 2019 assorti de deux recommandations;

CONSIDERANT Que les modifications de l'OAP de la zone 1AU7 répondent à la recommandation émises par la Commissaire Enquêteur de veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu pavillonnaire environnant, ou aux abords du secteur dédié à l'hébergement touristique, concernant par exemple les implantations au voisinage des limites de parcelles environnantes, afin de favoriser la conservation de la « quiétude » de ces riverains ;

CONSIDERANT Que les modifications de l'OAP de la zone 1AU12 en améliorant l'insertion paysagère du projet d'aire naturelle de camping car et en réduisant fortement la taille de projet répondent à la recommandation émise par Mme La Commissaire Enquêteur de « préciser les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, notamment en termes de capacité d'accueil et de limitation de son impact paysager. » ;

VU La note de synthèse adressée aux Conseillers Communautaires présentant la modification du PLU de la commune de Plouguiel ;

VU L'avis favorable du conseil municipal de Plouguiel le 3 février 2020 ;

CONSIDERANT Que les remarques émises par les services consultés et les résultats de la dite enquête publique justifient quelques évolutions de la modification du plan Local d'Urbanisme ;

ENTENDU L'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'Urbanisme présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouguiel ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouguiel, telle qu'annexée à la présente délibération.

DIRE Que la présente délibération, conformément aux articles R 153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'à la mairie de Plouguiel et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIRE Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELER Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de

pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte,
CS 44416, 35044 RENNES cedex).

Département des Côtes d'Armor
Commune de PLOUGUIEL (22 220)



PLUGUIEL
Ti-kêr Priel



**ENQUETE PUBLIQUE DU 7 OCTOBRE AU 8 NOVEMBRE 2019
RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE
DE PLOUGUIEL PORTANT SUR :**

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7 située au centre bourg
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 située à Roche Jaune
- Modifications mineures du règlement littéral (toitures et clôtures)

AUTORITE ORGANISATRICE : LANNION TREGOR COMMUNAUTE

SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE PLOUGUIEL

SOMMAIRE

1° PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
1.1 PREAMBULE.....	5
1.1.1 Localisation et présentation de la commune de Plouguiel :.....	6
1.1.2 Localisation du projet au sein du territoire communal :.....	7
1.2 LE PROJET	7
1.2.1 Ouverture partielle à l’urbanisation de la zone 2AU7,	7
1.2.2 Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU12	10
1.2.3 Modifications du règlement littéral.....	12
1.2.4 Modification du dossier de PLU.....	13
1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX.....	13
1.3.1 Ouverture partielle à l’urbanisation de la zone 2AU7 :	13
1.3.2 Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU12	14
1.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	15
1.4.1 Contexte environnemental :.....	15
1.4.2 Analyse du milieu :	15
1.4.3 Incidences des projets sur le paysage :	16
1.4.4 Incidences sur l’agriculture :	16
1.4.5 Synthèse des incidences et mesures à l’échelle de la commune	16
1.5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC D’AUTRES REGLEMENTATIONS	17
1.5.1 Compatibilité avec la loi Littoral	17
1.5.2 Compatibilité avec le SCoT du Trégor.....	17
1.5.3 Compatibilité avec le Programme Local de l’Habitat (PLH).....	18
1.6 LES AVIS DES P.P.A.....	18
1.7 LES AVIS DE LA M.R.A.e.	19
1.8 LES AVIS RENDUS LORS DE L’OBTENTION DE LA DEROGATION AU TITRE DE L’ARTICLE L 142-5 DU CODE DE L’URBANISME, RELATIVE A L’URBANISATION DES FRANGES URBAINES	20
1.9 L’ORGANISATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	20

1.10	LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC	21
1.11	PROCES VERBAL DE SYNTHESE	24
1.12	LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D’OUVRAGE	25
	ANNEXES AU RAPPORT	26
	ANNEXE 1 :PROCES VERBAL DE SYNTHESE	27
	ANNEXE 2 : MEMOIRE EN REPONSE	46

2° PARTIE- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 60

2.1	RAPPEL DU PROJET	60
2.1.1	Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU7 au centre bourg, et création d’une zone 1AU7, à vocation d’habitat.....	61
2.1.2	Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU12 à Roche Jaune et création d’une zone 1AUt2, afin de créer une aire naturelle d’accueil de camping-cars	62
2.1.3	Modifications du règlement littéral.....	63
2.2.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	64
2.3.	ANALYSE DU PROJET CONCERNANT L’OUVERTURE PARTIELLE A L’URBANSATION DE LA ZONE 2AU7 ET LA CREATION DE LA ZONE 1AU7	65
2.3.1	Régularité de la procédure et justification du projet :	65
2.3.2	Contestation du périmètre du projet	69
2.3.3	La densité des constructions	70
2.3.4	L’hébergement touristique.....	72
2.3.5	La crainte de devoir vendre leur(s) parcelles(s) ou d’en être exproprié.....	73
2.3.6	Opérationnalité du projet :.....	73
2.4.	ANALYSE DU PROJET CONCERNANT L’OUVERTURE A L’URBANSATION DE LA ZONE 2AU12 ET LA CREATION DE LA ZONE 1AUt2	74
2.4.1	Régularité de la procédure et justification du projet :	74
2.4.2	Critique de l’évaluation environnementale.....	76
2.4.3	Les conditions d’accès et de circulation aux abords de cet équipement.....	77
2.4.3	La gestion future de l’équipement et les risques d’incivilités	78
2.4.4	La traduction réglementaire.....	79
2.5	ANALYSE DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL CONCERNANT LES TOITURES ET LES CLOTURES	80

2.6 SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 80

2.7 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 845

1° PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 PREAMBULE

La présente enquête est organisée dans le cadre des procédures de modifications des PLU. La modification est engagée en application des dispositions des articles L123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme, L153-38 et suivants du code de l'urbanisme, et satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU, conformément à l'article L.151-31 du CU, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il s'agit de la modification n°2 du PLU de la commune de Plouguiel. Le présent projet de modification a été initié par délibération de la commune en juin 2015. Le dossier a ensuite été transféré à Lannion Trégor Communauté en mars 2017.

Cette modification n°2 porte sur :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7, située au centre bourg, sur une superficie de 1,2 ha. Cette zone est reclassée en 1AU7, à destination habitat ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12, située au village de Roche Jaune, en limite Nord Est du territoire communal dans son intégralité, soit sur une superficie de 0,8 ha. Cette zone est reclassée en 1AUt2, destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement de camping-cars ;
- des modifications du règlement littéral portant d'une part sur les toitures, pour autoriser les toitures mono-pentes, terrasse et/ou à faible pente et d'autre part sur les clôtures, pour autoriser les clôtures en limite séparative à claire-voie.

En conséquence des intentions d'ouverture à l'urbanisation des deux zones, le projet comprend la modification des orientations d'aménagement et du règlement graphique sur ces deux secteurs, tandis que le rapport de présentation du PLU sera complété.

Le PLU de la commune de Plouguiel a été adopté en avril 2012. Une première modification a été approuvée en 2015 portant sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUm à vocation d'activités liées à l'exploitation économique de la mer, située au village de la Roche-Jaune, afin de permettre l'édification d'un bâtiment ostréicole par l'établissement conchylicole d'ores et déjà présent sur le site.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L153-38 du code de l'Urbanisme). Les délibérations motivant l'ouverture à l'urbanisation de ces 2 zones datent de janvier 2017 pour la délibération communale et de septembre 2017 en ce qui concerne LTC.

Le dossier a ensuite nécessité l'obtention d'une dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, relative à l'urbanisation des franges urbaines, dans le cadre de laquelle l'avis de la CDPENAF a été obtenu le 5 juillet 2018, et celui du préfet des Côtes d'Armor le 12 juillet 2019.

La modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL a par ailleurs fait l'objet d'un examen au cas par cas envoyé à l'autorité environnementale le 27 avril 2018. Par décision n°2018-006042 du 27 juin 2018, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas dispensé le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL d'évaluation environnementale.

Le dossier complété de cette évaluation a ensuite été soumis aux avis des personnes publiques associées.

1.1.1 Localisation et présentation de la commune de Plouguiel :

PLOUGUIEL est située au Nord-Ouest des Côtes d'Armor. Elle est située à 20 kilomètres de Lannion à l'Ouest et 20 kilomètres de Paimpol à l'Est.

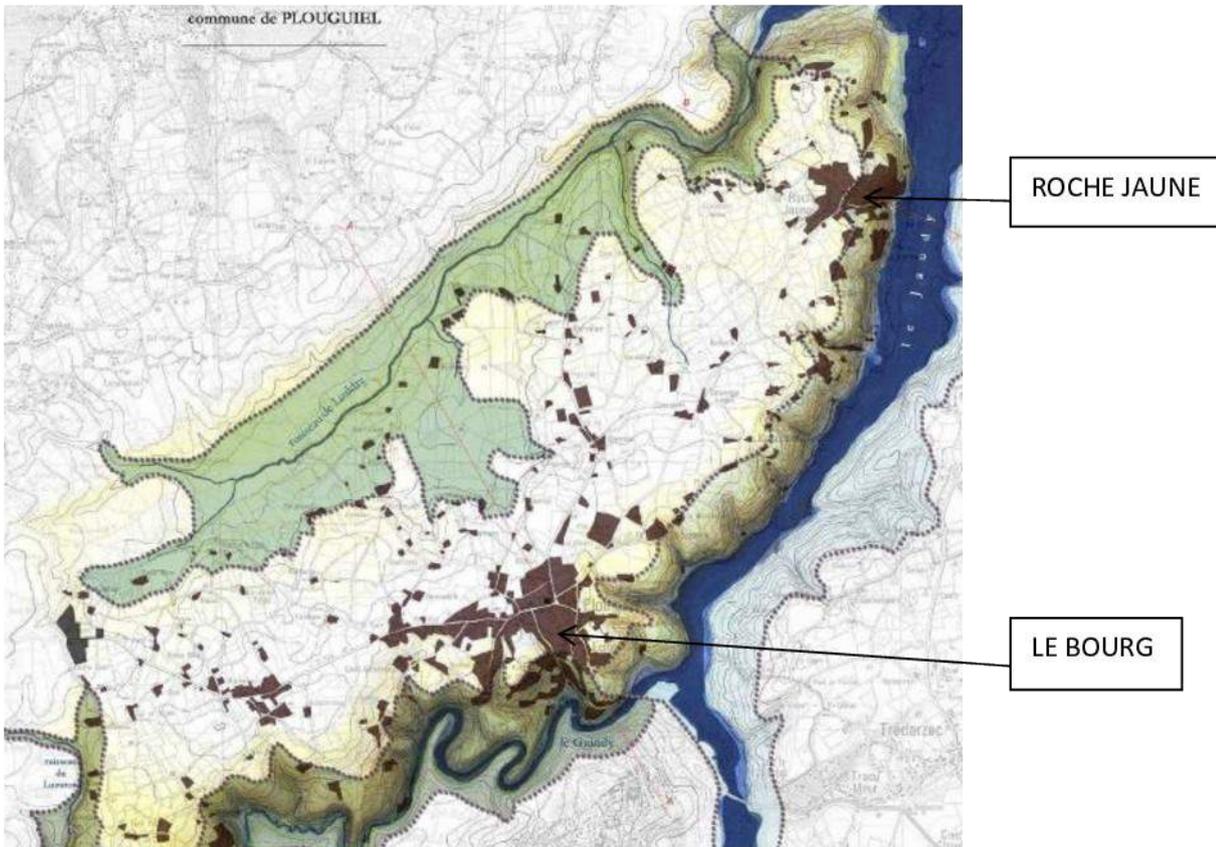
Plouguiel offre la particularité d'avoir des limites géographiques définies par des cours d'eau, la ria du Guindy, le Luzeron, le Lizildry et l'estuaire du Jaudy. Elle s'ouvre sur la mer par le petit port de la Roche Jaune à l'embouchure du Jaudy.

Elle est entourée des communes de Plougrescant, Penvenan, Camlez, Minihy-Tréguier et Tréguier.

Le territoire communal, de 1 907 ha, est situé pour l'essentiel sur un plateau qui atteint au maximum le niveau altimétrique d'environ 70 m NGF à Kerriou (Nord du Bourg) et à Kermenou (Ouest du Bourg).



1.1.2 Localisation du projet au sein du territoire communal :



Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au7 se situe dans le bourg de Plouguiel, au Sud Est du territoire communal.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au12 se situe au niveau du village de Roche Jaune, au Nord du territoire communal.

1.2 LE PROJET

1.2.1 Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7,

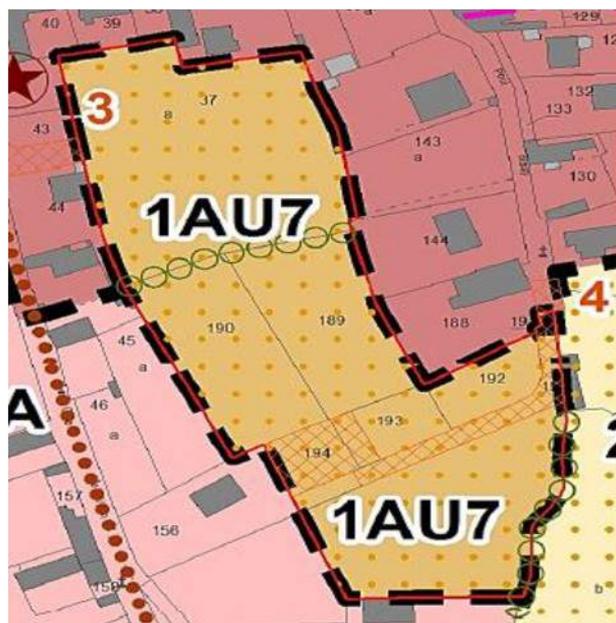
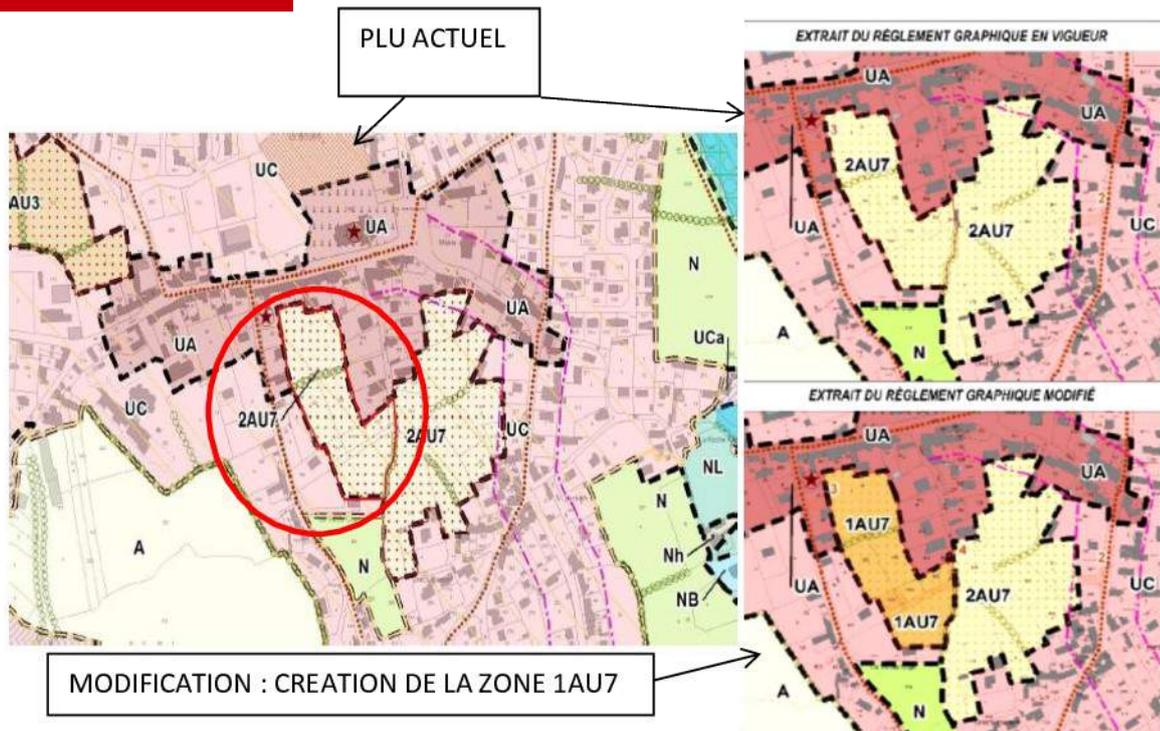
Projet localisé au sud du centre bourg sur une superficie de 1,2 ha qui passe en 1AU7 : destination habitat .

Au PLU actuel, le centre bourg est classé en zone Ua , et ses extensions pavillonnaires en UC. Outre la zone 2AU7, on y note également la présence des zones :

1AU1,1AU3,1AU4, 1AU5

2AU2,2AU6

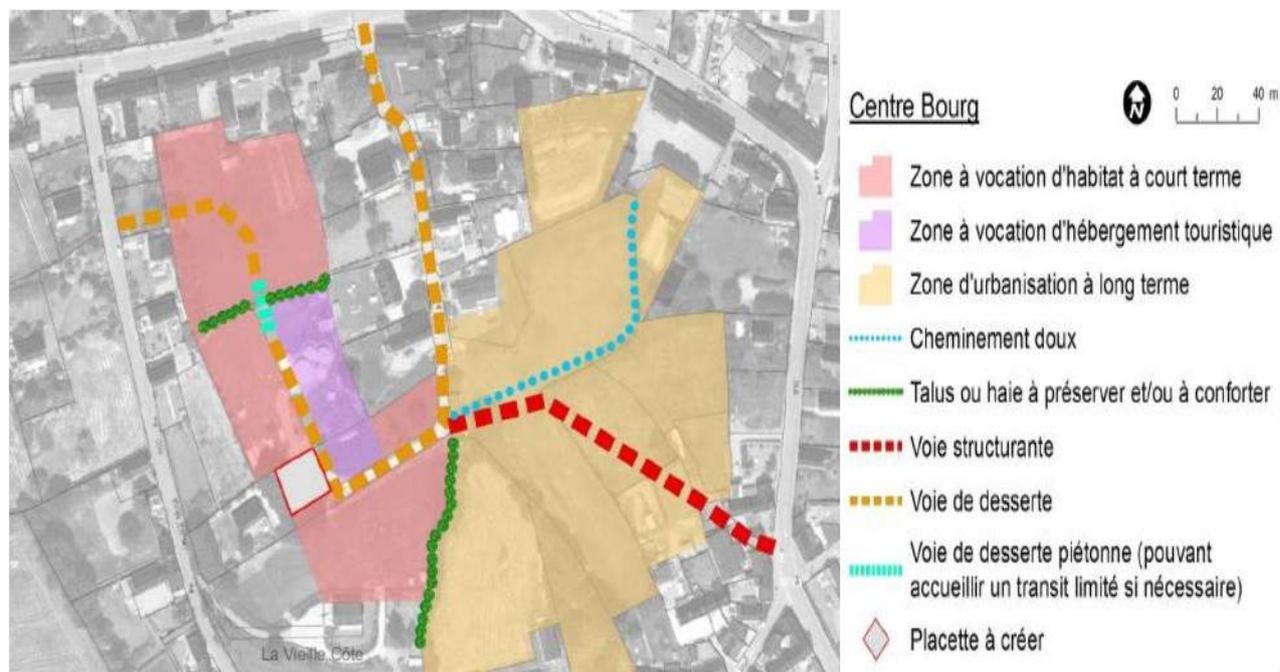
L'urbanisation de ces différentes zones est examinée au point 1.3 ci -après.



L'emprise du projet recoupe 7 parcelles, appartenant à 5 propriétaires privés différents. La commune s'est rendue propriétaire du chemin privatif (fond impasse Poul Bissy- parcelle 195), qui constitue une partie de l'emplacement réservé n°4 au PLU). Il s'agit d'un ensemble de parcelles pour partie libres de toutes constructions et sans vocation agricole, pour partie occupées par des yourtes à vocation d'hébergement touristique. Le futur quartier est localisé à proximité d'un arrêt de transports collectifs qui permet de rejoindre Tréguier en moins de 10 minutes. Par ailleurs, la localisation de ce quartier, en centre-bourg à proximité immédiate de ses équipements va permettre de favoriser les déplacements piétons qui seront valorisés.

La commune compte 1774 habitants (chiffre INSEE 2016), et en comptait 1905 en 2012. Plouguiel a perdu près de 300 habitants depuis 1968. Il apparaît donc nécessaire pour la commune d'engager une politique de croissance afin de renouveler sa population, afin de faire perdurer sur la commune les équipements, commerces et services nécessaires à la vie locale. C'est pourquoi les élus souhaitent accueillir un projet d'habitat conséquent au centre-bourg, qui se développera sur l'actuelle zone 2AU7.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone constitue une première étape, destinée à permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. La partie Est de la zone 2AU7 sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale, à moyen terme. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier.



Le projet prévoit dans la zone 1AU7 une densité minimale de 15 logements/hectare ce qui correspond à la volonté de la collectivité d'économiser et d'optimiser le foncier afin de réduire la consommation de terres agricoles. Selon les secteurs, cette densité pourra être augmentée.

Au moins 14 logements seront construits au regard de la superficie des parcelles constructibles de la zone (après déduction des emprises de voiries futures).

L'OAP de la zone 2AU7 est revue afin d'intégrer le schéma global d'aménagement de ce secteur. Il s'agit de développer un nouveau quartier sur l'ensemble de la zone 2AU7, au sud du centre-bourg, qui va être aménagé en 2 temps (parties Ouest – dans le cadre de la création de la présente zone 1AU7- et Est- qui reste classée en zone 2AU7 pour le moment).

Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone sont :

- la mixité de formes urbaines : le quartier recherchera une certaine densité autant que possible supérieure à celle des 15 logements/hectares, proposition de types d'habitat individuel différents, de l'habitat individuel groupé (maisons en bande) jusqu'à des lots plus classiques. De l'habitat collectif ou intermédiaire est également possible.

- La hiérarchisation des voies :

La venelle Poul Bissy sera dans un premier temps la voie de desserte de la zone (partie sud). La partie nord sera desservie par une voie depuis la rue de la Vieille Côte (à l'ouest).

A terme, la venelle Poul Bissy sera raccordée à une voie structurante desservant la zone 2AU7. Elle pourra éventuellement être mise en sens unique.

La venelle Poul Bissy et la rue de la Vieille Côte pourront si besoin être raccordée mais dans un premier temps il s'agira d'une voie en attente à caractère piéton

➤ Maintien de la structure rurale : Les haies végétales existantes seront maintenues dans la mesure du possible. Des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.

➤ La consommation d'énergie : l'attention sera portée sur l'implantation des logements, afin de bénéficier de l'énergie passive du soleil (chauffage, éclairage, confort) ; implantation des pièces de vie et du jardin au sud, sud-ouest. L'implantation des futures constructions se fera majoritairement suivant une conception bioclimatique :

- orientation sud privilégiée
- obligation de mitoyenneté pour certains lots
- compacité des bâtiments.

➤ Gestion des eaux pluviales : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager. Une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée... La récupération des eaux de toiture est également fortement préconisée : pour le jardin, en double circuit dans la maison pour l'alimentation des toilettes et des appareils électroménagers,...

D'après l'étude de zonage d'assainissement, les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Un projet de raccordement du bourg est en cours dans le cadre de la prise de compétence par LTC. Dans un premier temps néanmoins les constructions devront être dotées d'un assainissement individuel conforme.

1.2.2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12

Projet localisé au nord du territoire communal, au nord du village de Roche jaune, seul village de la commune au sens de la loi littoral.

Au PLU actuel, le village de Roche jaune est classé en UC et en UCa. Outre la zone 2AU12, on y relève les zones à urbaniser suivantes :

1AU8,1AU10,1AU13

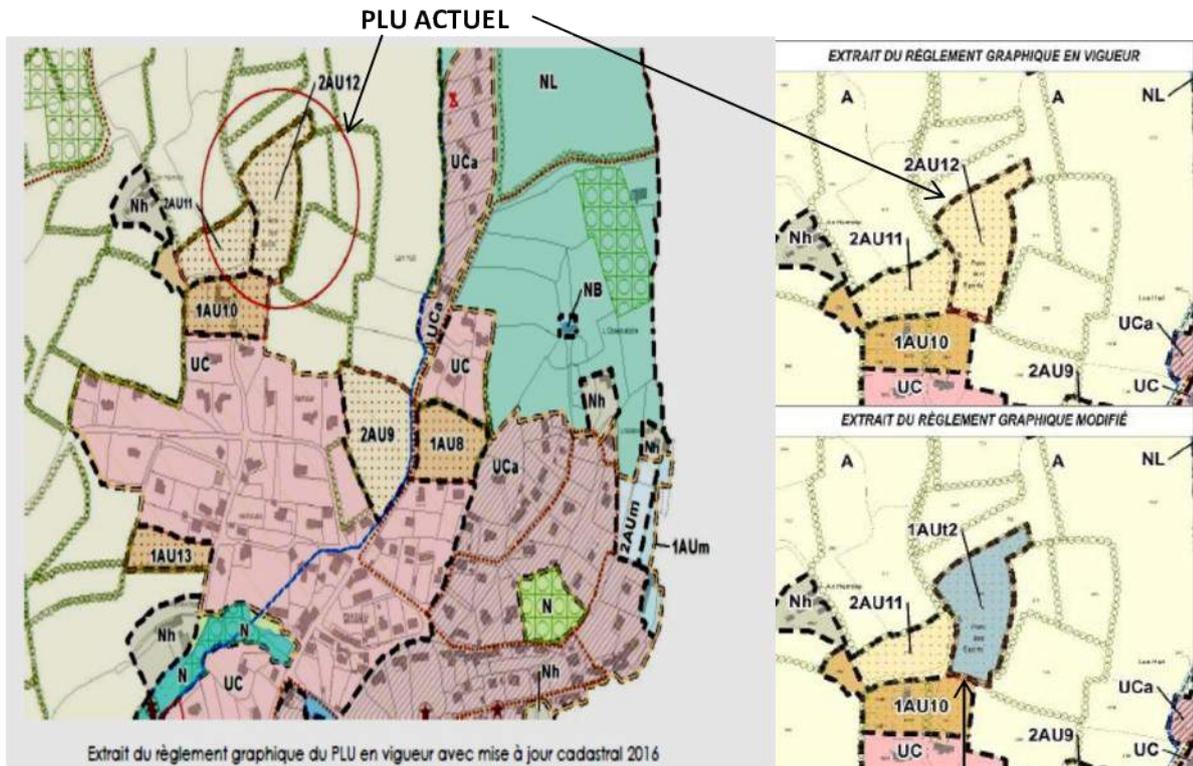
2AU 9, 2AU11,

Ainsi que la zone 2AUm devenue 1AUm lors de la première modification du PLU.

La zone 2AU12, d'une superficie de 0.8 ha, se situe au nord du village de la Roche Jaune. Elle est séparée du village par une zone 1AU10 en cours d'urbanisation. Elle couvre l'ancien terrain des sports et de camping communal, et comprend un ancien local sanitaire et technique. Le projet couvre la zone dans son intégralité à destination : aire de stationnement de camping-cars, ce qui génère la création d'une zone 1AUt2.L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de cette zone spécifique se limitera à un aménagement naturel du site, avec pour seule construction admise la réhabilitation et une éventuelle extension du bloc sanitaire préexistant, et pour seuls aménagements et équipements admis, les aménagements paysagers et la pose de mobilier urbain.

La commune est propriétaire de la parcelle du site. Elle estime que la zone 2AU12 couvrant l'ancien camping de la Roche Jaune se prête tout à fait au projet de création d'une aire de services de camping-cars. La zone est déjà desservie par les réseaux. Elle est dotée de sanitaires et d'une desserte routière. Elle se situe en continuité du village de la Roche Jaune (via la zone 1AU10 en cours d'urbanisation), en limite nord avec l'espace rural. Elle est entourée d'un réseau de haies qui permet d'insérer cette zone dans son environnement, malgré sa situation en point haut (vue sur l'estuaire du Jaudy).

C'est pourquoi la collectivité souhaite classer la zone 2AU12 en zone 1AU, aux possibilités de constructions limitées, afin d'autoriser seulement le stationnement de camping-cars et l'extension limitée des sanitaires existants.



MODIFICATION : CREATION DE LA ZONE 1AUt2

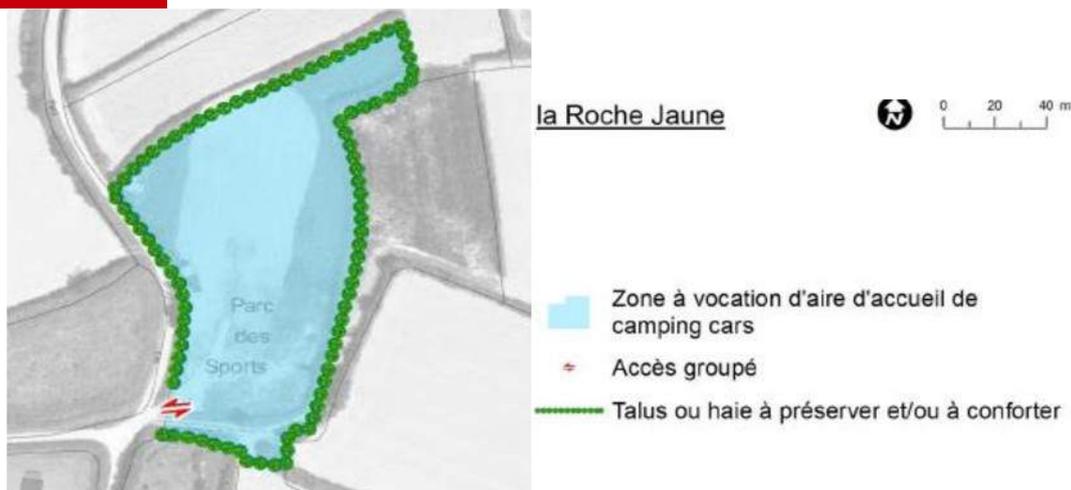
Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- de la gestion économe de l'espace : Le projet prévoit d'occuper une parcelle déjà artificialisée et occupée par un ancien terrain de sport.
- de la biodiversité : Le site concerné par le futur équipement est occupé par une parcelle entretenue, entourée d'un linéaire bocager. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces talus sont protégés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

OAP de la zone 2AU12 à Roche Jaune :

Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AUt2 de la Roche Jaune sont traduits dans une nouvelle OAP relative à ce secteur, en remplacement de l'OAP de la zone 2AU12. Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone 1AUt2 sont :

- Maintien de la structure rurale : Les haies végétales existantes seront maintenues ; des brèches pourront être autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.
- Gestion des eaux pluviales : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par le fait d'aménagements limitant l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement non bitumées).



1.2.3 Modifications du règlement littéral

- **toitures**, pour autoriser les toitures mono-pentes, terrasse et/ou à faible pente.

L'article 11 concernant les toitures sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

- **Clôtures**, pour autoriser les clôtures en limite séparative à claire-voie.

L'article 11, pour ce qui concerne les clôtures en limites séparatives sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones : « Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- . de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- . de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. »

Pour la zone 1AUt2 :

« Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés. Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres. »

Nota :

Le règlement des zones AU sera également modifié pour tenir compte de la création de la zone 1AUt2 et des prescriptions spécifiques qui ont été créées dans cette zone :

➤ **article AU2 / F :**

Dispositions applicables à la zone 1AUt2- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière:

- Les aires de stationnement de camping-cars, non bitumées et non cimentées.
- L'extension limitée des constructions existantes.
- Le mobilier destiné à l'accueil du public (tables pique-nique, poubelle, conteneur).

➤ **article AU10 :**

En zone 1AUt2, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 6 mètres.

➤ **article AU13 :**

Dans la zone 1AUt2, un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 80% est imposé.

1.2.4 Modification du dossier de PLU

En conséquence, les pièces du dossier PLU modifiées par rapport au PLU en vigueur concernent :

- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- le dossier des O.A.P.
- le rapport de présentation, qui sera complété par la note de présentation de la présente modification.

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX

1.3.1 Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7 :

a) Justification du projet dans le cadre du PADD et du projet communal de renforcement du bourg :

Ce projet s'inscrit dans l'orientation du PADD « 1-2 Rompre avec le développement urbain diffus et éclaté . Il s'agit de promouvoir un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant. Il s'agit donc de renforcer et densifier les tissus urbains constitués du Bourg ».

Ce projet s'inscrit dans un projet communal plus vaste, qui se décompose en deux zones :

- sur la partie Est de la zone 2AU7 et sera de maîtrise d'ouvrage communale. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier. Ce secteur reste inscrit en 2AU pour le moment.

-Parallèlement à ce projet qui verra le jour à moyen terme, elle souhaite permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest de la zone 2AU7 permettra de répondre à cet objectif d'offrir à court terme des possibilités de construction dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg.

b) Justification du projet au regard de la loi ALUR et du projet communal de compléter et de diversifier l'offre de logements sur la commune :

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L153-38 du code de l'Urbanisme).

Capacité des zones U :

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 5,34 ha, uniquement au sein de l'agglomération du bourg et du village de la Roche Jaune.

Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

Le potentiel réellement mobilisable dans les années à venir en zone U est donc de 5.34 ha, soit 64 logements potentiels.

Capacité des zones 1AU :

la collectivité a souhaité réaliser un diagnostic des zones 1AU afin de déterminer les possibilités de constructions au sein de ces zones.

➤ Il apparaît qu'au sein de ces zones, plusieurs parcelles font l'objet d'une exploitation agricole pérenne et qu'à ce titre, une urbanisation n'est pas souhaitable à court terme. C'est le cas des zones 1AU1 et 1AU4 en totalité, ainsi que les zones 1AU3 et 1AU5 partiellement. La nécessité de pérenniser l'activité agricole demeure une des priorités politiques pour la collectivité. Il est à noter que la zone 2AU7 du bourg n'est à ce titre concernée par aucune exploitation agricole.

➤ Les zones 1AU8, 1AU10 et 1AU13, situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation : la zone 1AU8 fait l'objet d'une construction en cours d'une habitation, la zone 1AU10 fait l'objet d'une construction à usage d'habitation en cours de finalisation alors que deux projets individuels doivent voir le jour prochainement, la zone 1AU13 fait, quant à elle l'objet d'une réflexion publique d'aménagement afin d'y réaliser une opération publique de lotissement

En conclusion, la collectivité considère que Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble. En effet :

-les secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;

-de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) prévus par le PLU en vigueur présentent une rétention de la part des propriétaires.

c) Compatibilité avec la loi Littoral :

La zone 2AU7, qui présente les caractéristiques d'une nouvelle urbanisation, se situe en continuité du centre-bourg. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

d) Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est couverte par le PLH de Lannion-Trégor Communauté, approuvé le 28 juin 2017, pour la période 2018-2023. En matière de logements, le PLH prévoit pour Plouguiel une production minimale annuelle de 6 nouveaux logements par an et sur la période du PLH (2018-2023) de 4 logements locatifs sociaux dont 3 logements HLM publics.

1.3.2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12

a) Compléter l'offre touristique sur la commune :

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 2-3 Développer l'activité touristique et de loisirs. »

L'activité touristique de la commune est plus modeste que celle observée sur les communes voisines de Tréguier (tourisme culturel), de Plougrescant et Penvénan (tourisme balnéaire). Néanmoins, cette situation à l'interface entre ces deux pôles touristiques constitue sans conteste un atout pour la commune. La qualité des paysages et de l'environnement de la commune sont également des atouts qu'il convient de promouvoir (Qualité des paysages, chemins de randonnée, activités de plaisance, richesse du patrimoine,..). L'offre d'hébergement saisonnier est correctement représentée sur le territoire communal avec, en particulier, un nombre de résidences secondaires relativement important et un développement important des gîtes et chambre d'hôtes. En revanche, la commune ne dispose plus de terrain de camping ». Le projet de création d'une aire de services de camping-cars va ainsi dans le sens du développement de ce tourisme de découverte, et permet ainsi d'offrir une palette plus large en terme d'accueil des visiteurs.

b) choix de l'emplacement :

L'analyse des capacités des zones déjà urbanisées sur PLU (cf cartes précédentes) montre que le potentiel d'accueil pour des équipements est limité à une zone de 2,83 ha au niveau du bourg (zone UE réservée aux besoins du pôle sportif et de loisirs du bourg).

Le classement en zone 1AUt2 ne présente pas un caractère d'urbanisation et aucune nouvelle construction n'y sera autorisée, elle n'a donc pas à répondre aux critères définis par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Seule une extension limitée du bâtiment de sanitaires existant sera être autorisée (30% de la surface de plancher existante), et les aménagements de voies et de stationnement ne devront pas être bitumés et s'inscrire au mieux dans l'environnement et le paysage (voies stabilisées et places de stationnement en terre-pierre enherbé ou stabilisé).

1.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL a fait l'objet d'un examen au cas par cas envoyé à l'autorité environnementale le 27 avril 2018. Par décision n°2018-006042 du 27 juin 2018, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne n'a pas dispensé le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL d'évaluation environnementale, en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme.

La MRAe souligne notamment trois incidences potentielles du projet de modification de PLU sur l'environnement :

- les grandes perspectives paysagères du site classé « Estuaire du Trieux et du Jaudy »,
- la qualité de l'eau et la gestion des eaux usées avec pour le secteur destiné à l'habitat un raccordement au réseau d'assainissement collectif en cours d'étude,
- l'étalement urbain et la consommation d'espace en extension d'un village.

Ainsi au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, et des éléments d'analyse de la MRAe, la modification n°2 du PLU de la commune de PLOUGUIEL est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

1.4.1 Contexte environnemental :

PLOUGUIEL présente un grand intérêt écologique du fait notamment de son caractère littoral. Des milieux naturels remarquables sont identifiés à différents titres :

.une ZNIEFF de type 2 : Estuaire du Trieux et du Jaudy : Le grand ensemble écologique qu'est l'estuaire du Jaudy fait l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

.2 sites Natura 2000 : la ZPS (zone de protection spéciale FR5310070 -Site Natura 2000 Trégor Goëlo) désigné par arrêté ministériel du 31/10/2008, et la ZSC Trégor Goëlo (zone spéciale de conservation FR5300010 - Site Natura 2000 côte de Trestel à la baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat).

Aucun des secteurs concernés par la modification n°2 du PLU n'est inclus dans l'un de ces sites à sensibilité environnementale remarquable.

Par contre, les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU sont situés au sein du site inscrit de la façade littorale entre Penvenan et Plouha au niveau de la partie « Estuaire du Jaudy » (arrêté du 25/02/1974), mais pas au sein du site classé « Estuaires du Trieux et du Jaudy »

1.4.2 Analyse du milieu :

Le site concerné par le futur quartier à venir sur les zones 1AU7 et 2AU7 est occupé par des parcelles de prairies et de jardin et de haies bocagères d'intérêt moyen. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces éléments seront maintenus par l'obligation définie aux OAP de préserver et/ou conforter les haies.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière et ne se situent pas dans le périmètre du site Natura 2000 et ne rentrent pas en contradiction avec les enjeux et objectifs du DOCOB du site du TREGOR-GOËLO.

Le secteur de la Roche Jaune est en revanche situé dans le périmètre des sites inscrits des rives boisées du Guindy et de l'estuaire du Jaudy. Le maintien de la qualité de ces sites appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

1.4.3 Incidences s des projets sur le paysage :

L'impact paysager de l'urbanisation future des secteurs 1AU7 et 2AU7 sera limité de par son inscription entre l'agglomération. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine du bourg et ne viendra pas bouleverser le paysage existant. Les OAP prévoient le maintien de la trame bocagère afin d'assurer l'insertion des constructions sur un point haut du grand paysage.

L'urbanisation du secteur 1AUt2 s'inscrit en extension du village de la Roche Jaune. L'actuelle zone 2AU12 se caractérise par un paysage ouvert, avec des talus nus ou peu végétalisés, en transition entre un paysage urbain au Sud de la parcelle correspondant au village de la Roche Jaune et un paysage agricole au Nord. Il n'y a pas de point de vue remarquable direct sur l'estuaire du Jaudy étant donné la hauteur des talus. Vue de l'autre rive du Jaudy sur la commune de Kerbors, la zone 2AU12 se trouve en arrière-plan éloigné, elle est peu visible. L'impact paysager de l'aménagement sera limité de par le caractère de stationnement temporaire de véhicules, aux hauteurs limitées. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressants sur l'estuaire du Jaudy. La préservation du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.

1.4.4 Incidences sur l'agriculture :

L'impact sur l'agriculture est limité car aucune des parcelles supportant les projets d'aménagement n'a de vocation agricole. Les parcelles du secteur 1 Ut2 ont déjà été artificialisées dans le cadre de leur usage précédent.

1.4.5 Synthèse des incidences et mesures à l'échelle de la commune

Le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL ne présente pas d'incidences négatives significatives :

- Pas de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels de la commune étant donné qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation (zone 2AU7) ou d'aménager (zone 2AU12) des secteurs déjà identifiés en 2AU au PLU en vigueur;
- Pas d'étalement urbain étant donné qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé au sein de l'agglomération (zone 2AU7) ou d'aménager une aire naturelle de stationnement en continuité de secteurs en cours d'urbanisation (zone 2AU12) ;
- Incidences sur les milieux naturels encore vierges d'urbanisation compensées par le caractère de nature ordinaire» des espaces impactés qui sont déjà en partie artificialisés (jardins, remblais) et par une conservation du bocage à travers les OAP du secteur.
- Incidences sur le patrimoine paysager et patrimonial limitées par une consultation de l'avis des architectes des bâtiments de France (site inscrit), par le fait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 concerne un secteur situé au sein de l'enveloppe bâtie, enclavé dans le paysage urbain, par le fait que l'OAP de la zone 2AU12 prévoit le maintien des talus nus déjà hauts qui assureront l'intégration paysagère des campings cars en stationnement au paysage ouvert existant. Vue de l'autre rive du Jaudy sur la commune de Kerbors, seule la moitié haute des véhicules sera visible, et étant donnée la distance (zone 2AU12 en arrière-

plan éloigné) les campings cars se distingueront peu. Les grandes perspectives paysagères du site classé « Estuaire du Trieux et du Jaudy » ne seront donc pas impactées par le projet de modification n°2 du PLU.

➤ Incidences sur la ressource en eau maîtrisées avec :

Pour la gestion des eaux usées : dans le cadre de la demande de permis de construire, une aptitude des sols à l'assainissement non collectif justifiée et une conformité des équipements prévus vérifiée par le SPANC,
Pour la gestion des eaux pluviales, une préconisation de gestion par infiltration à la parcelle en priorité ou par des techniques alternatives (fossés, noues, ...). L'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols.

➤ Absence des nuisances sonores ou électromagnétiques sur les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU,

➤ Absence de risques naturels ou technologiques sur les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU;

➤ Incidences sur les flux et les consommations énergétiques compensées par des préconisations d'orientation des habitations à travers les OAP.

L'évaluation des incidences de la modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL montre que le projet n'affectera pas l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation du site Natura 2000 Trégor - Goëlo. Des mesures compensatoires ne se justifient donc pas.

1.5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC D'AUTRES REGLEMENTATIONS

1.5.1 Compatibilité avec la loi Littoral

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme, impose que toute extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Dans le cas présent :

- la zone 2AU7, qui présente les caractéristiques d'une nouvelle urbanisation, se situe en continuité du centre-bourg. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

- Le classement en zone 1AUt2 ne présente pas un caractère d'urbanisation et aucune nouvelle construction n'y sera autorisée, elle n'a donc pas à répondre aux critères définis par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Seule une extension limitée du bâtiment de sanitaires existant sera être autorisée (30% de la surface de plancher existante), et les aménagements de voies et de stationnement ne devront pas être bitumés et s'inscrire au mieux dans l'environnement et le paysage (voies stabilisées et places de stationnement en terre-pierre enherbé ou stabilisé). La collectivité prévoit la création de 80 emplacements de camping-cars sur le site.

1.5.2 Compatibilité avec le SCoT du Trégor

La commune de Plouguiel est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Trégor. Néanmoins la commune n'est pas couverte par les prescriptions définies dans le PADD et le DOG.

Le projet de modification est néanmoins compatible avec les grandes orientations du SCOT qui sont :

- une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 situées en continuité du tissu bâti existant de l'agglomération, répond à l'objectif d'une meilleur économie de l'espace et de limitation de l'urbanisation diffuse

- une densité minimum de 15 logements/hectare

- la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation

1.5.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est couverte par le PLH de Lannion-Trégor Communauté, approuvé le 28 juin 2017, pour la période 2018-2023.

Les orientations fixées par ce programme sont les suivantes :

- .Orientation 1 : Placer le parc ancien au coeur du PLH
- .Orientation 2 : Conforter la place de l'habitat social
- .Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques
- .Orientation 4 : Avoir une politique foncière adaptée
- .Orientation 5 : Faire vivre le PLH

En matière de logements, le PLH prévoit pour Plouguiel une production minimale annuelle de 6 nouveaux logements par an et sur la période du PLH (2018-2023) de 4 logements locatifs sociaux dont 3 logements HLM publics. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 permettra de construire un minimum de 14 logements répondant ainsi aux besoins communaux identifiés par le PLH.

1.6 LES AVIS DES P.P.A.

➤ Avis de la Préfecture des Cotes d'Armor (sous-préfecture de Lannion) du 9 mai 2019 :

« Je constate que (le dossier présenté) est le même que celui présenté en avril 2018, pour lequel je vous ai fait parvenir un avis le 18 mai 2018.

Si les termes de cet avis restent valables, il convient de prendre en considération l'avis de la CDPENAF, car entre temps, ce dossier de modification a été examiné par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers le 5 juillet 2018.

Je vous demande donc de prendre en compte la réserve de la CDPENAF et de porter la densité dans les OAP pour la zone 1AU7 à 18 logements par hectare minimum. »

➤ Avis de la Préfecture des Cotes d'Armor (DDTM) du 18 mai 2018.

Suite à ma demande, LTC a joint à son mémoire en réponse cet avis daté du 18 mai 2018, qui ne figure pas au dossier d'enquête. La teneur de cet avis peut être résumée de la manière suivante, pour les points principaux :

-« D'une manière générale, il est souhaitable d'aménager les zones 1AU préalablement aux zones 2AU,...Si toutefois l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (2AU7) venait à se réaliser, il faudrait alors que les zones 1AU inexploitable dans l'immédiat par la commune... soient reclassées en zone 2AU..., ce qui pourrait être «examiné lors de l'examen du PLUi. »

-« l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 (telle qu'envisagé) ... ne constitue pas une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. En l'état actuel de l'urbanisation, on ne peut pas considérer que cette zone soit en continuité du village de Roche Jaune.

➤ Avis du SAGE du 11 juin 2019 :

« Remarque relative aux 2 zones concernées, en relation avec la ressource en eau : Un projet d'interconnexion est mentionné. Cependant aucune politique d'économie d'eau ne semble envisagée en parallèle de la planification de l'augmentation des prélèvements, ce qui va à l'encontre de la disposition 64 du PAGD. De la même façon, aucune analyse n'est proposée sur l'adéquation entre le projet de développement et les volumes d'eau potable disponibles, telle que prévue dans la disposition 65 du PAGD. »

« Remarques relatives à la zone 2AU7 :

- eaux usées : le dossier évoque un projet d'habitat conséquent en centre bourg. Les futures constructions seront en assainissement non collectifs, en attendant le raccordement à un réseau d'assainissement collectif qui n'existe pas encore dans le bourg. Le projet ne propose pas de programmation précise pour ce raccordement. Faute d'éléments à notre disposition sur l'étude de zonage d'assainissement, nous ne pouvons évaluer la prise en compte de la disposition 21 du PAGD et de la règle n° du SAGE ATG : connaît-on l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux usées dans ce secteur, de manière à s'assurer, avant même une ouverture à

l'urbanisation, de la possibilité d'installer des dispositifs d'ANC sans rejet direct d'eaux traitées au milieu superficiel pour ces futures constructions, tel que le prévoit la règle °1 du SAGE ATG dans cette commune en zone prioritaire ? La justification de cette aptitude des sols seulement au moment de la demande de permis de construire semble trop tardive.

De plus, la surface prévue pour les parcelles d'habitation permet-elle d'accueillir dans de bonnes conditions de fonctionnement des systèmes d'ANC sans rejets directs d'eaux traitées au milieu superficiel ?

- bocage : pourquoi l'ensemble du linéaire de bocage n'est-il pas repris dans les documents graphiques de l'OA P? Ce linéaire apparaît plus complet dans le PLU en vigueur, figuré en page 29 de l'évaluation environnementale. La disposition 57 du PAGD prévoit notamment que les documents d'urbanisme doivent intégrer l'ensemble des éléments issus des recensements des haies et talus à leurs documents graphiques. »

« Remarques relatives à la zone 2AU12 en relation avec les eaux usées et le classement sanitaire des zones conchylicoles à l'aval : le projet ne prévoit pas d'aire de service sur cette zone destinée à l'accueil de camping-cars. Etant donné le dimensionnement prévu (80 à 100 véhicules), le risque d'assister à des vidanges sauvages et donc de pollutions potentielles est réel, dans un secteur à fort enjeu, en zone prioritaire du SAGE ATG, et localisé en amont d'une zone conchylicole qui demeure déclassée en B. Cela nous semble incompatible avec les objectifs du SAGE.

➤ **Avis du Conseil Départemental des Cotes d'Armor du 6 mai 2019**

« Le projet d'urbanisation des zones 1AU7 et 2AU7 correspond parfaitement aux objectifs de densification de l'habitat et de préservation des espaces agricoles que partage le Département. Les accès tels que prévus m'amènent cependant à formuler plusieurs réserves :

- accès sur la RD n°8 (rue de Tréguier) : ... Le département préconise de privilégier la création d'un accès via l'emplacement réservé n°2...

- accès par la rue de la Vielle côte : Si l'accès de la zone à cette rue n'appelle pas d'observation, je relève que les conditions de visibilité au carrefour de cette rue sur la RD 70 sont limitées.... »

« La dénomination du projet (de stationnement de camping-cars à Roche Jaune) mérite d'être précisée : s'il s'agit d'une aire naturelle de camping, le permis d'exploitation lié à un permis d'aménager sera limité à 6 mois et à 30 emplacements ; s'il s'agit d'une aire de stationnement réservée aux camping-cars, le permis d'aménager sera nécessaire à partir de 50 emplacements. »

➤ **Avis de la région Bretagne du 28 mai 2019**

Courrier type concernant la démarche BreizhCop

1.7 LES AVIS DE LA M.R.A.e.

- La modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL a donc fait l'objet d'un examen au cas par cas envoyé à l'autorité environnementale le 27 avril 2018.

Par décision n°2018-006042 du 27 juin 2018, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne n'a pas dispensé le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL d'évaluation environnementale, en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme.

La MRAe souligne notamment trois incidences potentielles du projet de modification de PLU sur l'environnement :

- les grandes perspectives paysagères du site classé « Estuaire du Trieux et du Jaudy »,
- la qualité de l'eau et la gestion des eaux usées avec pour le secteur destiné à l'habitat un raccordement au réseau d'assainissement collectif étant en cours d'étude,
- l'étalement urbain et la consommation d'espace en extension d'un village.

« Ainsi au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, et des éléments d'analyse de la MRAe, la modification n°2 du PLU de la commune de PLOUGUIEL est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. »

➤ **Avis du 6 mars 2019 :**

La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans les 3 mois impartis. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

1.8 LES AVIS RENDUS LORS DE L'OBTENTION DE LA DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 142-5 DU CODE DE L'URBANISME, RELATIVE A L'URBANISATION DES FRANGES URBAINES

➤ **Avis de la CDPENAF du 5 juillet 2018**

« Considérant... qu'il manque dans ces dossiers des éléments sur la dynamique de construction et particulièrement l'état des lieux de l'urbanisation des zones 1AU pour mieux appréhender la nécessité d'ouvrir ces deux secteurs à l'urbanisation,

Considérant la position centrale de la zone 2AU7 au centre bourg,

Emet, à l'unanimité, un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7, sous réserve d'une densification plus importante que celle prévue dans les OAP, si possible à hauteur de 20 logements par hectare. En tout état de cause, la densité ne pourra être inférieure à 18 logements par hectare.

La commission émet également à l'unanimité un avis favorable à l'urbanisation de la zone 2AU12. »

➤ **Avis de la sous-préfecture de Lannion du 5 juillet 2019**

« Au vu de l'avis favorable de la CDPENA du 5 juillet 2018, je vous informe que ce projet d'arrêté n'appelle de ma part aucune observation particulière. »

➤ **Avis du Préfet des Cotes d'Armor (courrier de transmission du 12/07/2019, date de l'arrêté ?)**

« La demande de dérogation ... est accordée pour les zones 2AU7 du centre bourg et 2AU12 de la Roche Jaune conformément au plan annexé, sous réserve pour la zone 2AU7 d'une densité plus importante que celle prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, si possible à hauteur de 20 logements à l'hectare, sans pouvoir être inférieure à 18 logements par hectare. »

1.9 L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Lannion Trégor Communauté a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Rennes par courrier en date du 3/07/2019 de LTC- L'ordonnance me désignant comme commissaire enquêteur est en date du 7/08/2019.

L'Arrêté n° 19/327 du 6/09/2019 de Lannion Trégor Communauté fixe les conditions d'organisation de la présente enquête, dont le déroulement est fixé du 7/10/2019- 9h00 au 8/11/2019- 16h00.

Le dossier a été consultable en mairie de Plouguiel aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, soit : les lundi, mardi, mercredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, le jeudi de 8h00 à 12h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00, en version papier ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public.

Le dossier a été également mis à la disposition du public via les sites Internet de la mairie et de Lannion Trégor Communauté.

Les permanences suivantes ont été prévues et tenues :

Lundi 7/10/2019 de 9h00 à 12h00

Mercredi 16/10/2019 de 9h00 à 12h00

Mardi 29/10/2019 de 13h00 à 17h00

Vendredi 8/11/2019 de 13h00 à 16h00

Ces permanences ont été l'occasion de rencontrer une quinzaine de personnes, et notamment de discussions avec les propriétaires de toutes les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au7.

Composition du dossier :

- Note de présentation
- Règlement littéral portant inscription de manière visible , en bleu, des modifications projetées
- Dossier OAP modifié
- Règlement graphique avant/après
- Evaluation environnemental et son résumé
- Une note de présentation des textes qui régissent l'enquête et la procédure d'approbation du projet
- Les avis de la MRAe
- Les avis des PPA
- Des pièces administratives (délibération/arrêtés et avis au public) :

délibérations de la commune des 30/01/2017 et 13/03/2017, arrêté de la commune du 3/02/2017, délibérations LTC du 26/09/2017, arrêté LTC du 6/09/2019, fac similé de l'avis au public.

Un nota précise que le rapport de présentation du PLU sera modifié de la manière suivante :

Une partie consacrée à la modification n°2 du PLU sera intégrée à la fin du rapport de présentation, dans le chapitre intitulé : LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU PLU APPROUVÉ. Cette partie comprendra la note de présentation de la modification n°2.

La publicité de l'enquête a été prévue et réalisées de la manière suivante :

Parution dans Ouest France et Télégramme les 18/09 et 11/10 2019,

Site de la commune et de LTC,

Affichage en mairie,

Affichage sur site (4 points dans le bourg, 3 à Roche Jaune), vérifié par mes soins les 30/09 et 7/10/2019.

En complément des dispositions prévues par arrêté, un rappel des dates et objet de l'enquête a été affiché sur le panneau lumineux à message variable situé devant mairie de Plouguiel.

Le recueil des observations du public a été prévu via un registre papier mis à disposition du public en mairie de Plouguiel, par courrier à mon intention à l'adresse de la mairie en mairie, et par mail sur une adresse dédiée créée par Lannion Trégor Communauté. Les mails et courriers ont été joints au registre dans les meilleurs délais. Les mails ont été rendus visibles pour tous sur le site de LTC.

1.10 LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

7 observations ont été inscrites sur le registre. 2 documents ont été transis via l'adresse mail mise à disposition par LTC, et ont fait l'objet d'une seconde transmission par courrier ou par remise en mains propres lors des permanences du commissaire enquêteur.

En synthèse, on observe :

- Aucune observation relative à la modification du règlement littéral concernant les toitures et les clôtures,
- 1 observation « hors sujet », ne concernant aucun des projets présentés (R1),
- 2 observations relatives au projet d'aire de stationnement de campings cars à Roche jaune, traduisant de fortes inquiétudes sur la desserte routière et sur les risques de vidanges sauvages sur ce site (R2, C2/M2). L'une de ces observations conteste de manière argumentée la qualité et les conclusions de l'évaluation environnementale (C2/M2).
- 6 observations relatives au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au centre bourg, dont 5 sont opposées au projet .Ces 5 observations sont formulées par 4 auteurs différents : 3 d'entre eux, propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre du projet souhaitent conserver leurs parcelles en usage de jardins (R5/C1-M1, R6, R7). Le quatrième auteur, riverain du projet, est plus particulièrement opposé à la densité des constructions envisagées (R4). La 6° observation, qu'on peut considérer favorable au projet concerne les parcelles dédiées à l'hébergement touristique (R3).

Lors de mes permanences j'ai reçu le propriétaire des 2 autres parcelles concernées par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7. Celui-ci est venu se renseigner sur les conditions dans lesquelles un ou des projets de construction pourraient voir le jour sur ces parcelles. J'ai consigné cette discussion comme observation orale (O1). Compte tenu de la teneur de notre discussion, j'ai considéré cette observation favorable au projet.

Tableau récapitulatif des observations

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

Rx = observation portée au registre

Ox = observation orale

Cx = courrier

Mx = observation transmise par mail

Réf.	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)
R1	Mme Le Tallec	Auraient souhaité que la parcelle AD22a, située dans la partie de zone 2AU7, non concernée par la présente modification, passe en 1AU pour que leurs enfants puissent y construire. Ne sont par ailleurs pas vendeurs, et souhaitent que cette propriété reste un bien familial.
R2	Mme Tilly	Résidente à Roche Jaune. Inquiétude par rapport aux conditions d'accès et aux risques d'incivilités.
R3	M. Moreau	Propriétaire des parcelles AC 189 et 193, situées dans la zone ouverte à l'urbanisation 1AU7 et dédiées à l'hébergement touristique, cette occupation étant en harmonie avec l'usage actuel de ces parcelles. « Quelles possibilités et quelles limites en terme d'habitat et d'accueil en structures légères ou en construction en dur seraient envisageables sur ces parcelles » ? Ce zonage pourrait-il être étendu à la parcelle 190 pour y développer leur activité ?
R4	M. Le Gall	Riverain de la zone 2AU7 ouverte à l'urbanisation. Regrette de ne pas avoir été mieux informé du projet lors des négociations pour le rachat du chemin d'accès (extrémité impasse...) Craint la densité des constructions futures à son voisinage immédiat.

Réf.	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)
R5	M. Le Goff	<p>Propriétaire de la parcelle AC37, située dans la zone 1AU7 ouverte à l'urbanisation (parcelle actuellement en jardin). Regrette que les propriétaires concernés n'aient pas été individuellement informés du projet, notamment à l'occasion de la délibération prise par le conseil municipal du 31/01/2017.</p> <p>Constata qu'il reste des lots à vendre, viabilisés, dans plusieurs lotissements communaux, et que plusieurs terrains et/ou maisons sont à vendre dans le bourg Dans ces circonstances « quel est l'intérêt et l'urgence à vouloir modifier cette zone ? ».</p> <p>Densification « à outrance » sur cette zone : « l'espace naturel n'a-t-il plus de place » ?</p> <p>Bruits et conflits de voisinage potentiels autour des parcelles à vocation d'hébergement touristiques, vocation qui semble incohérente avec la justification avancée pour cette opération.</p> <p>Réaffirmation de leur refus de vendre cette parcelle, et d'y construire.</p> <p>Voir aussi courrier en C1/M1</p>
R6	M. Mme Le Breton MA. Et G.	<p>Propriétaire de la parcelle AC159 p, située dans la zone 1AU7 ouverte à l'urbanisation (parcelle actuellement en jardin). « Nous ne sommes pas vendeurs de cette parcelle et souhaitons qu'elle reste classée en 2AU ».</p>
R7	Mme Le Breton G.	<p>Propriétaire de la parcelle AC192, située dans la zone 1AU7 ouverte à l'urbanisation (parcelle actuellement en jardin). « Ne souhaite pas vendre cette parcelle et souhaite qu'elle reste classée en 2AU »</p>
C1/ M1	M. Mme Le Goff	<p>Sont opposés à toute modification de classement de leur parcelle.</p> <p>Ne sont pas vendeurs de cette parcelle, dans la famille depuis 3 générations.</p> <p>Souhait profond de préserver cet espace écologique et de biodiversité, sans pesticide ni produits chimiques : on trouve dans ce terrain des pommiers, des légumes, des poules, des moutons. Cette parcelle est aussi le refuge de nombreux insectes, tandis que le talus en bas du terrain qui nous appartient aussi, abrite de nombreux oiseaux. Nos bâtiments accueillent également une colonie d'hirondelles, espèce protégée.</p> <p>PJ : un courrier adressé à M. Le maire de Plouguiel en date du 8/12/2016, faisant suite à une rencontre la semaine précédente, faisant part de leur opposition au projet de modification du PLU.</p> <p>Voir aussi observation au registre, en R5</p>
C2/ M2	Mme Beauvais	<p>Riveraine de la zone 2AU12</p> <p>« Je suis effarée par l'impact environnemental négatif en cas d'aménagement d'une aire de camping-cars de 80 à 100 places et par l'ampleur des nuisances qui en découleraient pour les habitants du secteur.»</p>

Réf.	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)
		<p>L'arrêté communal du 3/02/2017 mentionne une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU12 tandis que la délibération de LTC du 5/10/2017 porte sur l'ouverture de toute la zone : « est-ce normal ? »</p> <p>« Il semble complètement surréaliste, voire scandaleux qu'aucun avis motivé (de la MRAe) n'est été formulé sur le projet, » alors que cette instance a demandé que soit menée une évaluation environnementale.</p> <p>« Cette évaluation laisse pantois devant ses lacunes et observations erronées concernant la zone 2AU12. » :</p> <p>-p7, 37,38 : mention de l'absence de point de vue direct sur l'estuaire du Jaudy. Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.</p> <p>-p58 et p10 de la note de présentation : concernant les haies et talus susceptibles de masquer les camping-cars : Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.</p> <p>-p27 : le site ne sera pas équipé pour les vidanges, les camping-cars pourront utiliser les équipements de l'aire de Tréguier, alors que cette commune a supprimé tout service (eau et vidange) sur son aire de stationnement. Le risque de vidange sauvage est également abordé dans l'avis du SAGE.</p> <p>-les conditions d'accès et de sécurité routière ne sont pas abordés dans cette évaluation, alors que le gabarit des rues du parc des sports, de Lisildry, du centre, de l'enfer, et de Pen Woas est incompatible avec des véhicules dont le gabarit va jusqu'à 2,35m de large (voir photo D). Quelques sens interdits pénaliseraient les riverains et la desserte des parcelles agricoles de la rue des sports, sans résoudre le problème. « Que dire des circulations piétonnes et 2 roues sur ces petites routes particulièrement fréquentées par les habitants du secteur et les randonneurs qui rejoignent le GR 34. »</p> <p>« Je relève également un certain cynisme et une désinvolture choquante à considérer que l'incidence négative prévisible sur le paysage sera imité de par le caractère temporaire du stationnement. »</p> <p>« On peut craindre également un renforcement de la fréquentation des zones naturelles fragiles dans les secteurs de la baie de l'enfer et du Palud, qui font déjà l'objet l'été de camping sauvage et de stationnement nocturne de campings cars »</p>
O1	?	<p>Propriétaire des parcelles 190 et 194 incluses dans le périmètre de la zone 1AU7. Souhaite connaître les conditions de réalisation de constructions sur son terrain (contraintes de superficie, de densité, d'accès, de réseaux, de calendrier...)</p>

1.11 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

J'établi un procès-verbal de synthèse et l'ai transmis à LTC par mail et par courrier le 13 novembre 2019. Outre la retranscription des observations du public, j'ai posé diverses questions au porteur du projet :

- l'avis du préfet des Côtes d'Armor du 9 mai 2019 mentionne un premiers avis rendu le 18 mai 2018, qui ne figure pas au dossier. Pouvez-vous expliquer, et me transmettre éventuellement ce document ?

- Pour faire suite aux interrogations du SAGE, pouvez-vous simuler la taille des parcelles correspondant sur la zone 1AU7 à une densité de 18 logements à l'hectare, et indiquer si cette densité resterait compatible avec d'une part des dispositifs d'ANC, d'autre part avec un traitement des pluviales par infiltration à la parcelle.
- Compte tenu de l'organisation du site, des voiries à créer, de la densité que vous retiendrez finalement, pouvez-vous préciser la superficie dédiée à l'habitat permanent et le nombre de logements attendus sur la zone 1AU7.
- Suite à mes discussions avec les propriétaires concernés par cette zone, il semble que 4 parcelles seulement soient susceptibles d'accueillir de nouvelles réalisations à court terme (parcelle 190, destinée à l'habitat ; parcelle 194 destinée à la réalisation d'une placette, parcelles 189 et 193 vouées à de l'hébergement touristique). Pouvez-vous préciser les conditions de délivrance de permis de construire sur ces parcelles (desserte, réseaux, nombre de logements, calendrier...)?
- Pourriez-vous compléter la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa7 en produisant quelques statistiques sur la construction de logements et les autorisations de lotir sur Plouguiel ces dernières années ?
- Projet d'aire de stationnement de camping-cars : pouvez-vous préciser les moyens de contrôles d'accès et de surveillance des usages que vous envisagez de mettre en place ?
- le projet de modification n°2 du PLU de Plouguiel reste-t-il cohérent avec le projet de SCOT en cours de révision ?

L'intégralité de ce procès-verbal de synthèse figure ci-après, en annexe 1 au présent rapport.

1.12 LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse de Lannion Trégor Communauté m'a été transmis le 27 novembre 2019 par mail, et par courrier dans les jours qui suivent. Dans ce mémoire, LTC a apporté des éléments de réponses à chacune des observations du public et à mes questions, ainsi que des commentaires sur les avis des P.P.A. Ce document de 13 pages est reproduit en annexe 2 au présent rapport.

Fait à Plévenon, le 6 décembre 2019

Catherine Blanchard
Commissaire enquêteur

ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 : PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Annexe 2 : MEMOIRE EN REPONSE DE LANNION TREGOR COMMUNAUTE

**ANNEXE 1 :
PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Département des Côtes d'Armor
Commune de PLOUGUIEL (22 220)



PLUGUIEL
Ti-kêr Priel



Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannion-Tregor Kumuniezh

ENQUETE PUBLIQUE DU 7 OCTOBRE AU 8 NOVEMBRE 2019

RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE PLOUGUIEL
PORTANT SUR :

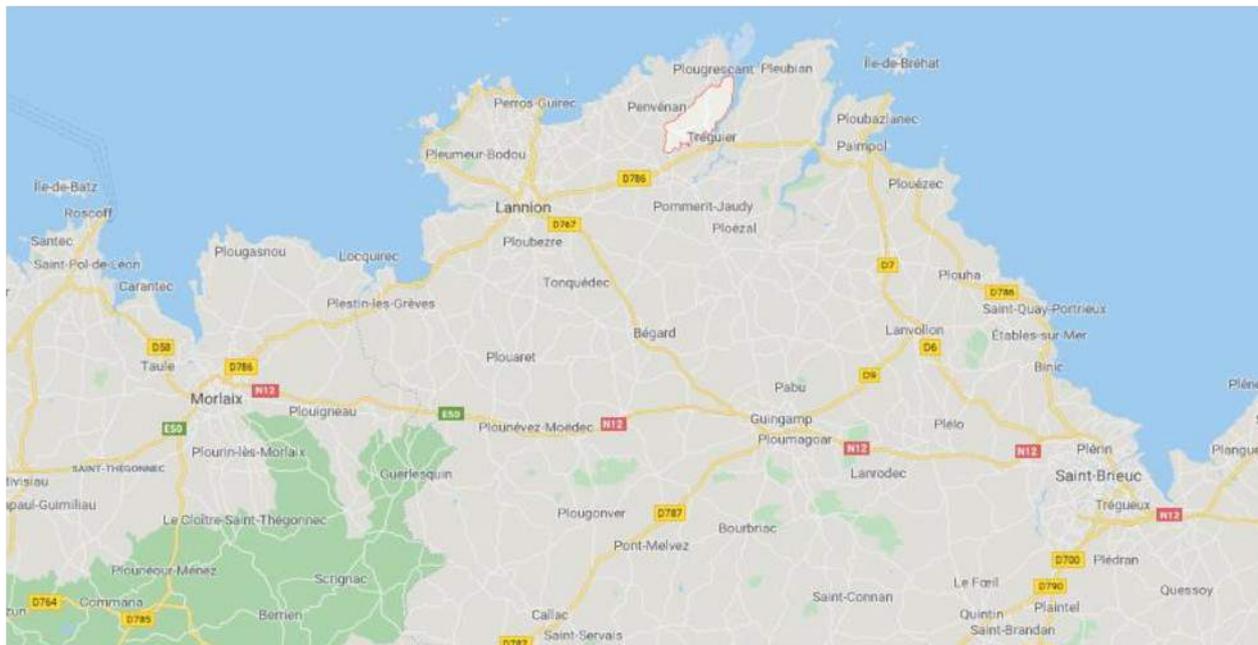
- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7 située au centre bourg
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 située à Roche Jaune
- Modifications mineures du règlement littéral (toitures et clôtures)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

AUTORITE ORGANISATRICE : LANNION TREGOR COMMUNAUTE

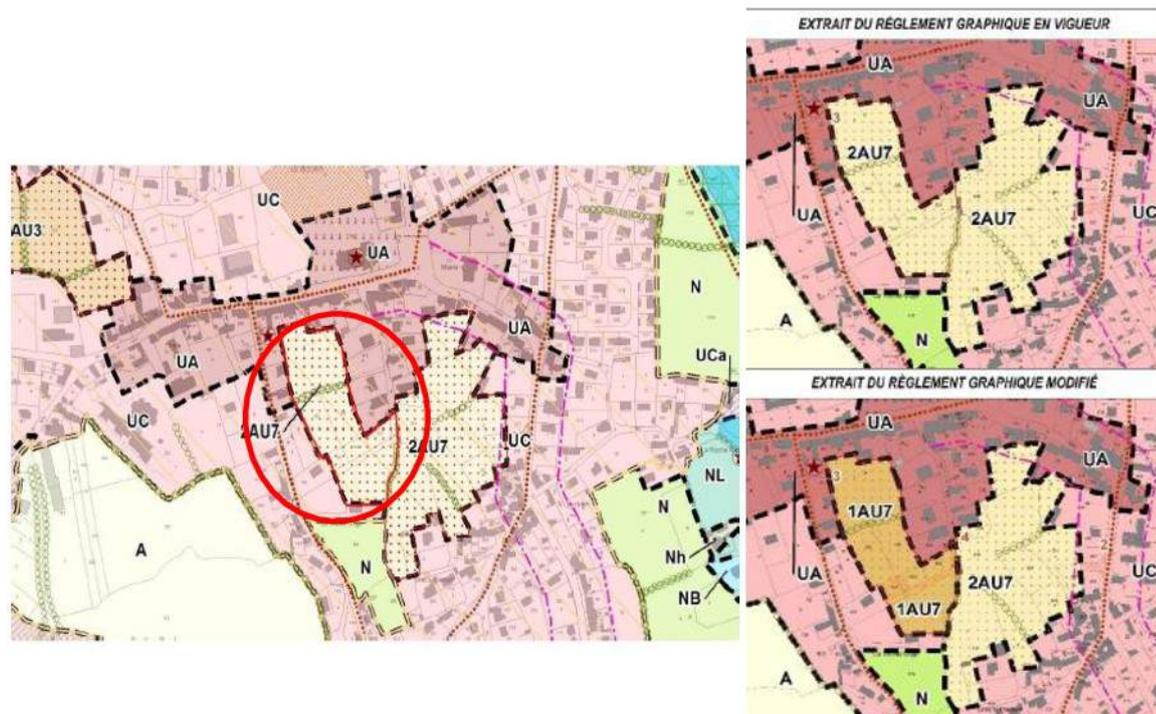
SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE PLOUGUIEL

2 LE PROJET



1.1 Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7,

Projet localisé au sud du centre bourg sur une superficie de 1,2 ha qui passe en 1AU7 : destination habitat



Ce projet s'inscrit dans l'orientation du PADD « 1-2 Rompre avec le développement urbain diffus et éclaté. Il s'agit de promouvoir un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant. Il s'agit donc de renforcer et densifier les tissus urbains constitués du Bourg »

Ce projet se décompose en deux zones :

- sur la partie Est de la zone 2AU7 et sera de maîtrise d'ouvrage communale. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier. Ce secteur reste inscrit en 2AU pour le moment
- Parallèlement à ce projet qui verra le jour à moyen terme, elle souhaite permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest de la zone 2AU7 permettra de répondre à cet objectif d'offrir à court terme des possibilités de construction dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg.

Le projet d'aménagement prévoit une gestion alternative de l'eau pluviale, en inscrivant dans les principes généraux des OAP une infiltration au plus près du point de chute et l'utilisation de matériaux perméables.

D'après l'étude de zonage d'assainissement, les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Un projet de raccordement du bourg est en cours dans le cadre de la prise de compétence par LTC. Dans un premier temps néanmoins les constructions devront être dotées d'un assainissement individuel conforme.

L'implantation des futures constructions se fera majoritairement suivant une conception bioclimatique, imposée aux OAP :

- orientation sud privilégiée
- obligation de mitoyenneté pour certains lots
- compacité des bâtiments.

Le projet prévoit une densité minimale de 15 logements/hectare ce qui correspond à la volonté de la collectivité d'économiser et d'optimiser le foncier afin de réduire la consommation de terres agricoles. Selon les secteurs, cette densité pourra être augmentée.

Au moins 14 logements seront construits.

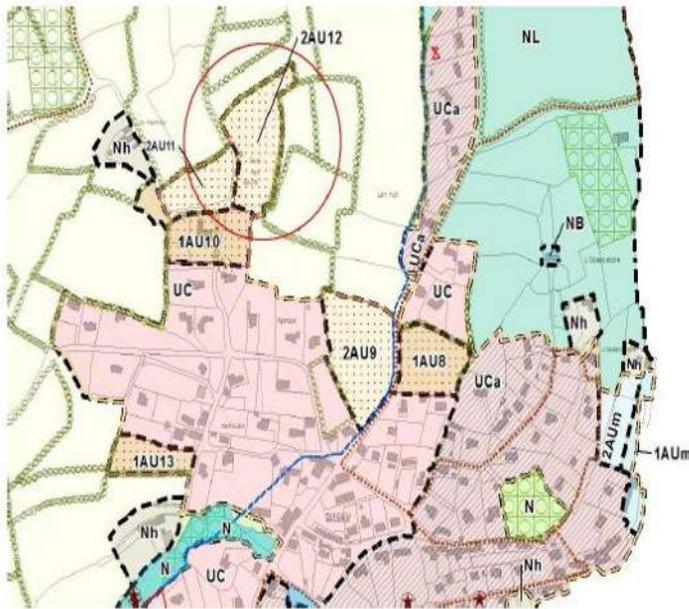
Le futur quartier est localisé à proximité d'un arrêt de transports collectifs qui permet de rejoindre Tréguier en moins de 10 minutes. Par ailleurs, la localisation de ce quartier, en centre-bourg à proximité immédiate de ses équipements va permettre de favoriser les déplacements piétons qui seront valorisés.

Cette ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme de la création d'une zone 1AU7

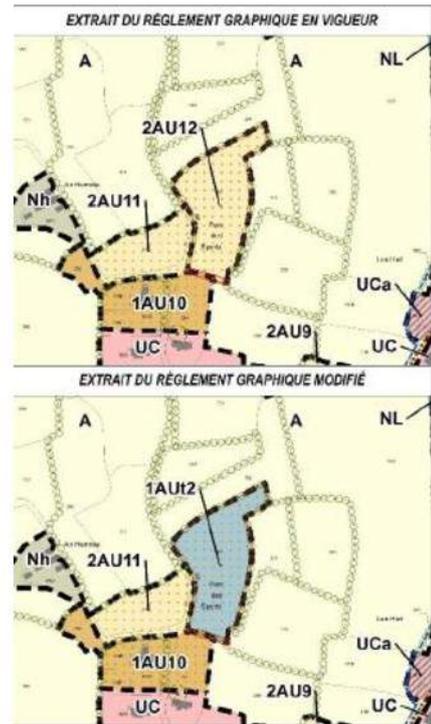
1.2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12

Projet localisé au nord du territoire communal, au nord du village de Roche jaune, seul village de la commune au sens de la loi littoral

La zone 2AU12, d'une superficie de 0.8 ha, se situe au nord du village de la Roche Jaune. Elle est séparée du village par une zone 1AU10 en cours d'urbanisation. Elle couvre l'ancien terrain des sports et camping communal, et comprend un ancien local sanitaire et technique. Le projet couvre la zone dans son intégralité, destination : aire de stationnement de camping-cars, ce qui génère la création d'une zone 1AUt2



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016



La zone 2AU12 couvrant l'ancien camping de la Roche Jaune se prête tout à fait au projet de création d'une aire de services de camping-cars. La zone est déjà desservie par les réseaux. Elle est dotée de sanitaires et d'une desserte routière. Elle se situe en continuité du village de la Roche Jaune (via la zone 1AU10 en cours d'urbanisation), en limite nord avec l'espace rural. Elle est entourée d'un réseau de haies qui permet d'insérer cette zone dans son environnement, malgré sa situation en point haut (vue sur l'estuaire du Jaudy) C'est pourquoi la collectivité souhaite classer la zone 2AU12 en zone 1AU, aux possibilités de constructions limitées, afin d'autoriser seulement le stationnement de camping-cars et l'extension limitée des sanitaires existants.

Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- de la gestion économe de l'espace : Le projet prévoit d'occuper une parcelle déjà artificialisée et occupée par un ancien terrain de sport.
- de la biodiversité : Le site concerné par le futur équipement est occupé par une parcelle entretenue, entourée d'un linéaire bocager. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces talus sont protégés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1.3 Modifications règlement littéral

- **toitures**, pour autoriser les toitures mono-pentes, terrasse et/ou à faible pente et clôtures (pour autoriser les clôtures en limite séparative à claire-voie), ce qui affecte toutes les zones du règlement

L'article 11 concernant les toitures sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de

projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

- **L'article 11, pour ce qui concerne les clôtures en limites séparatives** sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones : « Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

. de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage

. de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. »

Pour la zone 1AU2 :

« Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés. Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres. »

1.4 Justification des choix

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Renové) du 24 mars 2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L153-38 du code de l'Urbanisme).

Délibération de la commune motivant l'ouverture à l'urbanisation en janvier 2017, et de LTC le 26/09/2017 :

Compléter l'offre de logement sur la commune

a) capacité des zones U

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 5,34 ha, uniquement au sein de l'agglomération du bourg et du village de la Roche .

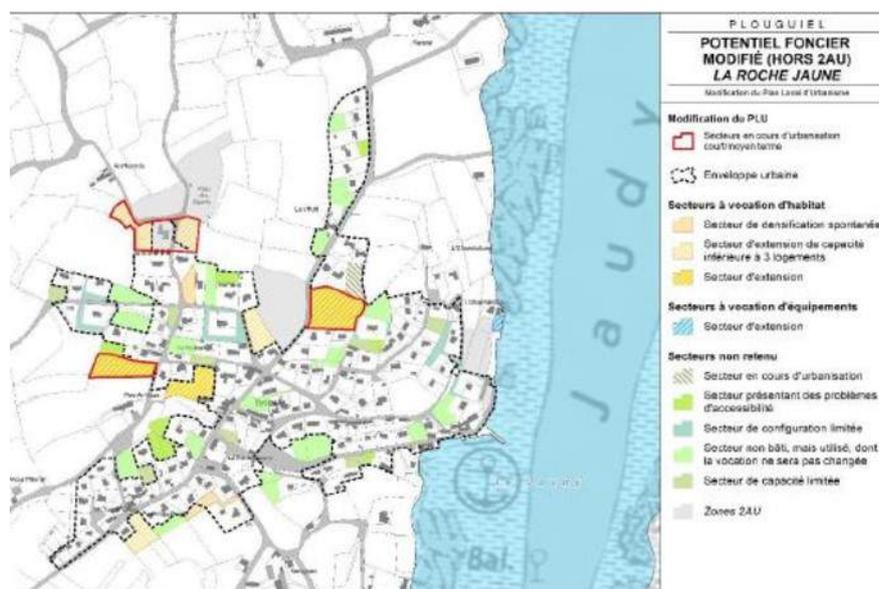
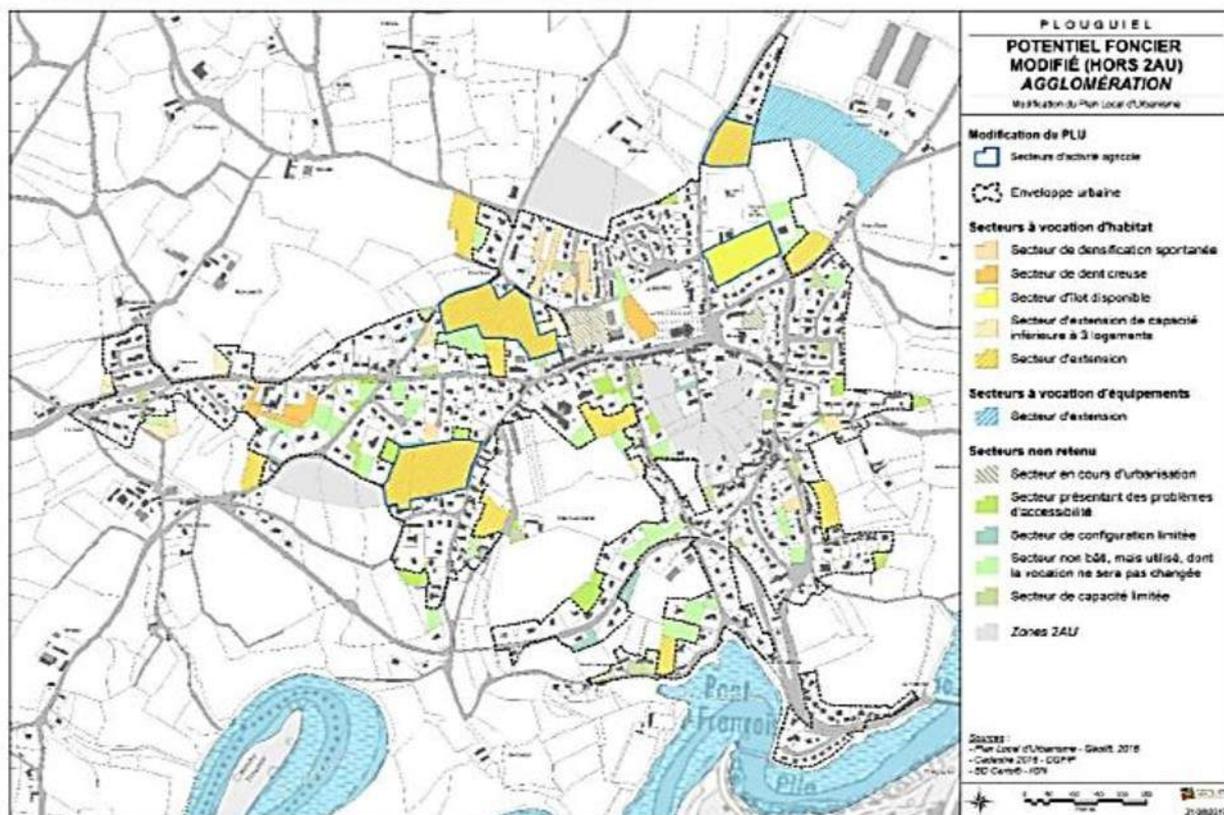
Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

Le potentiel réellement mobilisable dans les années à venir en zone U est donc de 5.34 ha, soit 64 logements potentiels.

b) Capacité des zones 1AU

la collectivité a souhaité réaliser un diagnostic des zones 1AU afin de déterminer les possibilités de constructions au sein de ces zones

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et au sein des zones 1AU**



Il apparaît qu'au sein de ces zones, plusieurs parcelles font l'objet d'une exploitation agricole pérenne et qu'à ce titre, une urbanisation n'est pas souhaitable à court terme. C'est le cas des zones 1AU1 et 1AU4 en totalité, ainsi que les zones 1AU3 et 1AU5 partiellement. La nécessité de pérenniser l'activité agricole demeure une des priorités politiques pour la collectivité. Il est à noter que la zone 2AU7 du bourg n'est à ce titre concernée par aucune exploitation agricole.

Les zones 1AU8, 1AU10 et 1AU13, situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation :

La zone 1AU8 fait l'objet d'une construction en cours d'une habitation,
La zone 1AU10 fait l'objet d'une construction à usage d'habitation en cours de finalisation alors que deux projets individuels doivent voir le jour prochainement,
La zone 1AU13 fait, quant à elle l'objet d'une réflexion publique d'aménagement afin d'y réaliser une opération publique de lotissement

En conclusion, la collectivité considère que Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble. En effet :
-les secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
-de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) prévus par le PLU en vigueur présentent une rétention de la part des propriétaires.

La zone 2AU7, qui présente les caractéristiques d'une nouvelle urbanisation, se situe en continuité du centre-bourg. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est couverte par le PLH de Lannion-Trégor Communauté, approuvé le 28 juin 2017, pour la période 2018-2023.

En matière de logements, le PLH prévoit pour Plouguiel une production minimale annuelle de 6 nouveaux logements par an et sur la période du PLH (2018-2023) de 4 logements locatifs sociaux dont 3 logements HLM publics.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 permettra de construire un minimum de 14 logements répondant ainsi aux besoins communaux identifiés par le PLH.

Compatibilité avec le SCoT du Trégor

La commune de Plouguiel est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor. Néanmoins la commune n'est pas couverte par les prescriptions définies dans le PADD et le DOG. Le projet de modification est néanmoins compatible avec les grandes orientations du SCOT qui sont :

- une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 situées en continuité du tissu bâti existant de l'agglomération, répond à l'objectif d'une meilleur économie de l'espace et de limitation de l'urbanisation diffuse
- une densité minimum de 15 logements/hectare
- la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation

Compléter l'offre touristique sur la commune

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 2-3 Développer l'activité touristique et de loisirs. »

L'activité touristique de la commune est plus modeste que celle observée sur les communes voisines de Tréguier (tourisme culturel), de Plougrescant et Penvénan (tourisme balnéaire). Néanmoins, cette situation à l'interface entre ces deux pôles touristiques constitue sans conteste un atout pour la commune. La qualité des paysages et de l'environnement de la commune sont également des atouts qu'il convient de promouvoir (Qualité des paysages, chemins de randonnée, activités de plaisance, richesse du patrimoine,..). L'offre d'hébergement saisonnier est correctement représentée sur le territoire communal avec, en particulier, un nombre de résidences secondaires relativement important et un développement important des gîtes et chambre d'hôtes. En revanche, la commune ne dispose plus de terrain de camping ». Le projet de création

d'une aire de services de camping-cars va ainsi dans le sens du développement de ce tourisme de découverte, et permet ainsi d'offrir une palette plus large en terme d'accueil des visiteurs.

L'analyse des capacités des zones déjà urbanisées sur PLU (cf cartes précédentes) montre que le potentiel d'accueil pour des équipements est limité à une zone de 2,83 ha au niveau du bourg, zone UE réservée aux besoins du pôle sportif et de loisirs du bourg.

- Le classement en zone 1AUt2 ne présente pas un caractère d'urbanisation et aucune nouvelle construction n'y sera autorisée, elle n'a donc pas à répondre aux critères définis par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Seule une extension limitée du bâtiment de sanitaires existant sera être autorisée (30% de la surface de plancher existante), et les aménagements de voies et de stationnement ne devront pas être bitumés et s'inscrire au mieux dans l'environnement et le paysage (voies stabilisées et places de stationnement en terre-pierre enherbé ou stabilisé).

La collectivité prévoit la création de 80 emplacements de camping-cars sur le site.

Points de modification	Justification
Ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la zone 2AU7 au centre bourg	C'est un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de faire venir de nouvelles familles sur la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond aux objectifs du PADD du PLU en favorisant un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant. Après analyse du foncier disponible sur la commune, il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU, car c'est le seul secteur qui permettra d'accueillir le projet d'aménagement prévu par la collectivité.
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au Nord du village de la Roche Jaune	Ce projet répond à une des orientations du PADD du PLU qui est de développer l'activité touristique et de loisirs. La commune ne dispose plus de terrain de camping. Le projet de création d'une aire de stationnement de camping-cars va ainsi dans le sens du développement d'un tourisme de découverte, et permet ainsi d'offrir une palette plus large en terme d'accueil des visiteurs. La zone 2AU12 couvrant l'ancien camping de la Roche Jaune se prête tout à fait au projet de création d'une aire de stationnement de camping-cars. La zone est déjà desservie par les réseaux. Elle est dotée de sanitaires et d'une desserte routière.
L'évolution de deux points réglementaires relatifs aux types de toitures et de clôtures autorisées	Permettre la réalisation de toitures mono pente. Pour les clôtures autoriser la réalisation de systèmes à claire voie.

1.5 Evaluation environnementale

Par décision n°2018-006042 du 27 juin 2018, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne n'a pas dispensé le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL d'évaluation environnementale, en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme.

La MRAe souligne notamment trois incidences potentielles du projet de modification de PLU sur l'environnement :

- les grandes perspectives paysagères du site classé « Estuaire du Trieux et du Jaudy »,
- la qualité de l'eau et la gestion des eaux usées avec pour le secteur destiné à l'habitat un raccordement au réseau d'assainissement collectif étant en cours d'étude,

- l'étalement urbain et la consommation d'espace en extension d'un village.

Ainsi au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, et des éléments d'analyse de la MRAe, la modification n°2 du PLU de la commune de PLOUGUIEL est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Aucun des secteurs concernés par la modification n°2 du PLU n'est inclus dans l'un de ces sites à sensibilité environnementale remarquable. Par contre, les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU sont situés au sein du site inscrit de la façade littorale entre Penvenan et Plouha au niveau de la partie « Estuaire du Jaudy » (arrêté du 25/02/1974), mais pas au sein du site classé « Estuaires du Trieux et du Jaudy »

Le site concerné par le futur quartier en centre bourg est occupé par des parcelles de prairies et de jardin et de haies bocagères d'intérêt moyen. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces éléments seront maintenus par l'obligation définie aux OAP de préserver et/ou conforter les haies.

Le secteur sur Roche Jaune est en revanche situé dans le périmètre des sites inscrits des rives boisées du Guindy et de l'estuaire du Jaudy. Le maintien de la qualité de ces sites appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

- incidences sur le paysage :

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité de par son inscription au centre de l'agglomération. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine du bourg, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant. Les OAP prévoient le maintien de la trame bocagère afin d'assurer l'insertion des constructions sur un point haut du grand paysage.

La zone 2AU12 se caractérise par un paysage ouvert, avec des talus nus ou peu végétalisés, en transition entre un paysage urbain au Sud de la parcelle correspondant au village de la Roche Jaune et un paysage agricole au Nord. Il n'y a pas de point de vue remarquable direct sur l'estuaire du Jaudy étant donné la hauteur des talus. Vue de l'autre rive du Jaudy sur la commune de Kerbors, la zone 2AU12 se trouve en arrière-plan éloigné, elle est peu visible. L'impact paysager de l'aménagement sera limité de par le caractère de stationnement temporaire de véhicules, aux hauteurs limitées. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressants sur l'estuaire du Jaudy. La préservation du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.

Incidences et mesures à l'échelle de la commune

Le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL ne présente pas d'incidences négatives significatives :

.Pas de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels de la commune

.Pas d'étalement urbain

.Incidences sur les milieux naturels encore vierges d'urbanisation compensées par le caractère de « nature ordinaire » des espaces impactés qui sont déjà en partie artificialisés (jardins, remblais) et par une conservation du bocage à travers les OAP du secteur.

.Incidences sur le patrimoine paysager et patrimonial limitées par une consultation de l'avis des architectes des bâtiments de France (site inscrit), par le fait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 concerne un secteur situé au sein de l'enveloppe bâtie, enclavé dans le paysage urbain, par le fait que l'OAP de la zone 2AU12 prévoit le maintien des talus nus déjà hauts qui assureront l'intégration paysagère des campings cars en stationnement au paysage ouvert existant.

.Incidences sur la ressource en eau maîtrisées avec :

Pour la gestion des eaux usées : dans le cadre de la demande de permis de construire, une aptitude des sols à l'assainissement non collectif justifiée et une conformité des équipements prévus vérifiée par le SPANC,

Annexe 1 au rapport- PSV-

Page 36 sur 85

Pour la gestion des eaux pluviales, une préconisation de gestion par infiltration à la parcelle en priorité ou par des techniques alternatives (fossés, noues, ...). L'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols.

.Absence des nuisances sonores ou électromagnétiques sur les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU,

.Absence de risques naturels ou technologiques sur les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU;

.Incidences sur les flux et les consommations énergétiques compensées par des préconisations d'orientation des habitations à travers les OAP.

3 LES AVIS DES P.P.A.

➤ Avis de la Préfecture des Cotes d'Armor (sous-préfecture de Lannion) du 9 mai 2019 :

« Je constate que (le dossier présenté) est le même que celui présenté en avril 2018, pour lequel je vous ai fait parvenir un avis le 18 mai 2018.

Si les termes de cet avis restent valables, il convient de prendre en considération l'avis de la CDPENAF, car entre temps, ce dossier de modification a été examiné par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers le 5 juillet 2018.

Je vous demande donc de prendre en compte la réserve de la CDPENAF et de porter la densité dans les OAP pour la zone 1AU7 à 18 logements par hectare minimum. »

➤ Avis du SAGE du 11 juin 2019 :

« Remarque relative aux 2 zones concernées, en relation avec la ressource en eau : Un projet d'interconnexion est mentionné. Cependant aucune politique d'économie d'eau ne semble envisagée en parallèle de la planification de l'augmentation des prélèvements, ce qui va à l'encontre de la disposition 64 du PAGD. De la même façon, aucune analyse n'est proposée sur l'adéquation entre le projet de développement et les volumes d'eau potable disponibles, telle que prévue dans la disposition 65 du PAGD. »

« Remarques relatives à la zone 2AU7 :

- eaux usées : le dossier évoque un projet d'habitat conséquent en centre bourg. Les futures constructions seront en assainissement non collectifs, en attendant le raccordement à un réseau d'assainissement collectif qui n'existe pas encore dans le bourg. Le projet ne propose pas de programmation précise pour ce raccordement. Faute d'éléments à notre disposition sur l'étude de zonage d'assainissement, nous ne pouvons évaluer la prise en compte de la disposition 21 du PAGD et de la règle n° du SAGE ATG : connaît-on l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux usées dans ce secteur, de manière à s'assurer, avant même une ouverture à l'urbanisation, de la possibilité d'installer des dispositifs d'ANC sans rejet direct d'eaux traitées au milieu superficiel pour ces futures constructions, tel que le prévoit la règle n°1 du SAGE ATG dans cette commune en zone prioritaire ? La justification de cette aptitude des sols seulement au moment de la demande de permis de construire semble trop tardive.

De plus, la surface prévue pour les parcelles d'habitation permet-elle d'accueillir dans de bonnes conditions de fonctionnement des systèmes d'ANC sans rejets directs d'eaux traitées au milieu superficiel ?

- bocage : pourquoi l'ensemble du linéaire de bocage n'est-il pas repris dans les documents graphiques de l'OAP ? Ce linéaire apparaît plus complet dans le PLU en vigueur, figuré en page 29 de l'évaluation environnementale. La disposition 57 du PAGD prévoit notamment que les documents d'urbanisme doivent intégrer l'ensemble des éléments issus des recensements des haies et talus à leurs documents graphiques. »

« Remarques relatives à la zone 2AU12 en relation avec les eaux usées et le classement sanitaire des zones conchylicoles à l'aval : le projet ne prévoit pas d'aire de service sur cette zone destinée à l'accueil de camping-cars. Etant donné le dimensionnement prévu (80 à 100 véhicules), le risque d'assister à des vidanges sauvages et donc de pollutions potentielles est réel, dans un secteur à fort enjeu, en zone prioritaire du SAGE ATG, et

localisé en amont d'une zone conchylicole qui demeure déclassée en B. Cela nous semble incompatible avec les objectifs du SAGE.

➤ **Avis du Conseil Départemental des Cotes d'Armor du 6 mai 2019**

« Le projet d'urbanisation des zones 1AU7 et 2AU7 correspond parfaitement aux objectifs de densification de l'habitat et de préservation des espaces agricoles que partage le Département. Les accès tels que prévus m'amènent cependant à formuler plusieurs réserves :

- accès sur la RD n°8 (rue de Tréguier) : ... Le département préconise de privilégier la création d'un accès via l'emplacement réservé n°2...

- accès par la rue de la Vielle côte : Si l'accès de la zone à cette rue n'appelle pas d'observation, je relève que les conditions de visibilité au carrefour de cette rue sur la RD 70 sont limitées.... »

« La dénomination du projet (de stationnement de camping-cars à Roche Jaune) mérite d'être précisée : s'il s'agit d'une aire naturelle de camping, le permis d'exploitation lié à un permis d'aménager sera limité à 6 mois et à 30 emplacements ; s'il s'agit d'une aire de stationnement réservée aux camping-cars, le permis d'aménager sera nécessaire à partir de 50 emplacements. »

➤ **Avis de la région Bretagne du 28 mai 2019**

Courrier type concernant la démarche BreizhCop

4 LES AVIS DE LA M.R.A.e.

La modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL a donc fait l'objet d'un examen au cas par cas envoyé à l'autorité environnementale le 27 avril 2018.

Par décision n°2018-006042 du 27 juin 2018, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne n'a pas dispensé le projet de modification n°2 du PLU de PLOUGUIEL d'évaluation environnementale, en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme.

La MRAe souligne notamment trois incidences potentielles du projet de modification de PLU sur l'environnement :

- les grandes perspectives paysagères du site classé « Estuaire du Trieux et du Jaudy »,

- la qualité de l'eau et la gestion des eaux usées avec pour le secteur destiné à l'habitat un raccordement au réseau d'assainissement collectif étant en cours d'étude,

- l'étalement urbain et la consommation d'espace en extension d'un village.

« Ainsi au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, et des éléments d'analyse de la MRAe, la modification n°2 du PLU de la commune de PLOUGUIEL est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. »

Avis du 6 mars 2019 :

La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans les 3 mois impartis. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

5 LES AVIS RENDUS LORS DE L'OBTENTION DE LA DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L142-5 DU CODE DE L'URBANISME, RELATIVE A L'URBANISATION DES FRANGES URBAINES

➤ **Avis de la CDPENAF du 5 juillet 2018**

« Considérant... qu'il manque dans ces dossiers des éléments sur la dynamique de construction et particulièrement l'état des lieux de l'urbanisation des zones 1AU pour mieux appréhender la nécessité d'ouvrir ces deux secteurs à l'urbanisation,

Considérant la position centrale de la zone 2AU7 au centre bourg,

Emet, à l'unanimité, un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7, sous réserve d'une densification plus importante que celle prévue dans les OAP, si possible à hauteur de 20 logements par hectare. En tout état de cause, la densité ne pourra être inférieure à 18 logements par hectare.

La commission émet également à l'unanimité un avis favorable à l'urbanisation de la zone 2AU12. »

➤ **Avis de la sous-préfecture de Lannion du 5 juillet 2019**

« Au vu de l'avis favorable de la CDPENA du 5 juillet 2018, je vous informe que ce projet d'arrêté n'appelle de ma part aucune observation particulière. »

➤ **Avis du Préfet des Côtes d'Armor (courrier de transmission du 12/07/2019, date de l'arrêté ?)**

« La demande de dérogation ... est accordée pour les zones 2AU7 du centre bourg et 2AU12 de la Roche Jaune conformément au plan annexé, sous réserve pour la zone 2AU7 d'une densité plus importante que celle prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, si possible à hauteur de 20 logements à l'hectare, sans pouvoir être inférieure à 18 logements par hectare. »

6 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du 7/10/2019- 9h00 au 8/11/2019- 16h00, soit pendant 33 jours consécutifs, intégrant une période de congés scolaires et un jour férié.

Le dossier était consultable en version papier ainsi qu'à partir d'un poste informatique en mairie de Plouguiel aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, à savoir:

les lundi, mardi, mercredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

le jeudi de 8h00 à 12h00

le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Le dossier était également accessible via le site internet de la commune et celui de Lannion Trégor Communauté.

4 permanences ont été organisées, au cours desquelles j'ai reçu une quinzaine de personnes:

Lundi 7/10/2019 de 9h00 à 12h00

Mercredi 16/10/2019 de 9h00 à 12h00

Mardi 29/10/2019 de 13h00 à 17h00

Vendredi 8/11/2019 de 13h00 à 16h00

Au cours de ces permanences j'ai notamment rencontré tous les propriétaires concernés par le projet de zone 1AU7 au centre bourg, ainsi que quelques riverains ; et 2riverains du projet de zone 1AUt2 à Roche Jaune.

Publicité de l'enquête :

Parution dans Ouest France et Télégramme les 18/09 et 11/10 2019

Information sur le site de la commune et de LTC ainsi que sur le panneau à message variable devant la mairie

Affichage en mairie et sur site (4 points dans le bourg, 3 à Roche Jaune- affiches sur fond jaune), vérifiés les 30/09 et 7/10

7 LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

7 observations ont été inscrites sur le registre. 2 documents ont été transis via l'adresse mail mise à disposition par LTC, et ont fait l'objet d'une seconde transmission par courrier ou par remise en mains propres lors de mes permanences.

Au total, je relève :

- Aucune observation relative à la modification du règlement littéral concernant les toitures et les clôtures,
- 1 observation « hors sujet », ne concernant aucun des projets présentés,
- 2 observations relatives au projet d'aire de stationnement de campings cars à Roche jaune, traduisant de fortes inquiétudes sur la desserte routière et sur les risques de vidanges sauvages sur ce site, et donc défavorables au projet,
- 6 observations relatives au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU7 au centre bourg, dont 5 sont opposées au projet.

Voir ci après les tableaux exposant les observations émises

Tableau des observations

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

Rx = observation portée au registre

Cx = courrier

Mx = observation transmise par mail

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Sens général de l'observation	Modification concernée	Observations ou Questions du C.E.
R1	Mme Le Tallec	Auraient souhaité que cette parcelle passe en 1AU pour que leurs enfants puissent y construire. Ne sont par ailleurs pas vendeurs , et souhaitent que cette propriété reste un bien familial	AD 22a	Auraient voulu que leur parcelle passe en 1AU	Parcelle située dans la partie de la zone 2AU7, non concernée par cette modification de PLU	
R2	Mme Tilly Résidente à Roche Jaune	Inquiétude par rapport aux conditions d'accès et aux risques d'incivilités		Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU roche jaune	
R3	M. Moreau	« Quelles possibilités et quelles limites en terme d'habitat et d'accueil en structures légères ou en construction en dur seraient envisageables sur ces parcelles » Ce zonage pourrait-il être étendu à la parcelle 190 pour y développer leur activité ?	AC 189 et 193	Favorable au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU7/ Parcelles dédiées à hébergement touristique	
R4	M. Le Gall	Regrette de ne pas avoir été mieux informé du projet lors des négociations pour le rachat du chemin d'accès (extrémité impasse...) Craint la densité des constructions futures à son voisinage immédiat	Riverain de la zone 2AU7 ouverte à l'urbanisation	Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU7	

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Sens général de l'observation	Modification concernée	Observations ou Questions du C.E.
R5	M. Le Goff	<p>Regrette que les propriétaires concernés n'aient pas été individuellement informés du projet , notamment à l'occasion de la délibération prise par le conseil municipal du 31/01/2017.</p> <p>Constata qu'il reste des lots à vendre, viabilisés, dans plusieurs lotissements communaux, et que plusieurs terrains et/ou maisons sont à vendre dans le bourg Dans ces circonstances « quel est l'intérêt et l'urgence à vouloir modifier cette zone ? ».</p> <p>Densification « à outrance » sur cette zone : « l'espace naturel n'a-t-il plus de place »?</p> <p>Bruits et conflits de voisinage potentiels autour des parcelles à vocation d'hébergement touristiques, vocation qui semble incohérente avec la justification avancée pour cette opération.</p> <p>Réaffirmation de leur refus de vendre cette parcelle, et d'y construire.</p>	AC 37	Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU7	Complément au courrier C1
R6	M. Mme Le Breton MA. Et G.	« Nous ne sommes pas vendeurs de cette parcelle et souhaitons qu'elle reste classée en 2AU ».	159p	Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU7	
R7	Mme Le Breton G.	« Ne souhaite pas vendre cette parcelle et souhaite qu'elle reste classée en 2AU »	192	Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU7	

Réf. Date	Identité	Sens de l'observation (reprise dans les mêmes termes ou résumée suivant les cas)	parcelle concernée	Sens général de l'observation	Modification concernée	Observations ou Questions du C.E.
C1/ M1	M. Mme Le Goff	<p>Sont opposés à toute modification de classement de leur parcelle.</p> <p>Ne sont pas vendeurs de cette parcelle, dans la famille depuis 3 générations.</p> <p>Souhait profond de préserver cet espace écologique et de biodiversité, sans pesticide ni produits chimiques : on trouve dans ce terrain des pommiers, des légumes, des poules, des moutons. Cette parcelle est aussi le refuge de nombreux insectes, tandis que le talus en bas du terrain qui nous appartient aussi, abrite de nombreux oiseaux. Nos bâtiments accueillent également une colonie d'hirondelles, espèce protégée.</p> <p>PJ : un courrier adressé à M. Le maire de Plouguiel en date du 8/12/2016, faisant suite à une rencontre la semaine précédente, faisant part de leur opposition au projet de modification du PLU.</p>	AC 37	Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU7	Voir complément en R5
C2/ M2	Mme Beauvais	<p>« Je suis effarée par l'impact environnemental négatif en cas d'aménagement d'une aire de camping-cars de 80 à 100 places et par l'ampleur des nuisances qui en découleraient pour les habitants du secteur.»</p> <p>L'arrêté communal du 3/02/2017 mentionne une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU12 tandis que la délibération de LTC du 5/10/2017 porte sur l'ouverture de toute la zone : « est-ce normal ? »</p> <p>« Il semble complètement surréaliste, voire scandaleux qu'aucun avis motivé (de la MRAe) n'est été formulé sur le projet, » alors que cette instance a demandé que soit menée une évaluation</p>	Riveraine de la zone 2AU12	Opposition au projet	Ouverture urbanisation zone 2AU roche jaune	

	<p>environnementale.</p> <p>« Cette évaluation laisse parfois devant ses lacunes et observations erronées concernant la zone 2AU12. » :</p> <p>-p7, 37,38 : mention de l'absence de point de vue direct sur l'estuaire du Jaudy. Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.</p> <p>-p58 et p10 de la note de présentation : concernant les haies et talus susceptibles de masquer les camping-cars : Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.</p> <p>-p27 : le site ne sera pas équipé pour les vidanges, les camping-cars pourront utiliser les équipements de l'aire de Tréguier, alors que cette commune a supprimé tout service (eau et vidange) sur son aire de stationnement. Le risque de vidange sauvage est également abordé dans l'avis du SAGE.</p> <p>-les conditions d'accès et de sécurité routière ne sont pas abordés dans cette évaluation, alors que le gabarit des rues du parc des sports, de Lisildry, du centre, de l'enfer, et de Pen Woas est incompatible avec des véhicules dont le gabarit va jusqu'à 2,35m de large (voir photo D). Quelques sens interdits pénaliseraient les riverains et la desserte des parcelles agricoles de la rue des sports, sans résoudre le problème. « Que dire des circulations piétonnes et 2 roues sur ces petites routes particulièrement fréquentées par les habitants du secteur et les randonneurs qui rejoignent le GR 34. »</p> <p>« Je relève également un certain cynisme et une désinvolture choquante à considérer que l'incidence négative prévisible sur le paysage sera imitée de par le caractère temporaire du stationnement. »</p> <p>« On peut craindre également un renforcement de la fréquentation des zones naturelles fragiles dans les secteurs de la baie de l'enfer et du Palud, qui font déjà l'objet l'été de camping sauvage et de stationnement nocturne de campings cars »</p>				
--	---	--	--	--	--

8 LES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- l'avis du préfet des Côtes d'Armor du 9 mai 2019 mentionne un premiers avis rendu le 18 mai 2018, qui ne figure pas au dossier. Pouvez vous expliquer, et me transmettre éventuellement ce document ?
- Pour faire suite aux interrogations du SAGE, pouvez vous simuler la taille des parcelles correspondant sur la zone 1AU7 à une densité de 18 logements à l'hectare, et indiquer si cette densité resterait compatible avec d'une part des dispositifs d'ANC, d'autre part avec un traitement des pluviales par infiltration à la parcelle.
- Compte tenu de l'organisation du site, des voiries à créer, de la densité que vous retiendrez finalement, pouvez-vous préciser la superficie dédiée à l'habitat permanent et le nombre de logements attendus sur la zone 1AU7.
- Suite à mes discussions avec les propriétaires concernés par cette zone, il semble que 4 parcelles seulement soient susceptibles d'accueillir de nouvelles réalisation à court terme (parcelle 190, destinée à l'habitat ; parcelle 194 destinée à la réalisation d'une placette, parcelles 189 et 193 vouées à de l'hébergement touristique). Pouvez-vous préciser les conditions de délivrance de permis de construire sur ces parcelles (desserte, réseaux, nombre de logements, calendrier...)?
- Pourriez-vous compléter la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa7 en produisant quelques statistiques sur la construction de logements et les autorisations de lotir sur Plouguiel ces dernières années ?
- Projet d'air de stationnement de camping-cars : pouvez-vous préciser les moyens de contrôles d'accès et de surveillance des usages que vous envisagez de mettre en place ?
- le projet de modification n°2 du PLU de Plouguiel reste-t-il cohérent avec le projet de SCOT en cours de révision ?

Fait à Plévenon, le 13 novembre 2019



Catherine Blanchard

**ANNEXE 2 :
MEMOIRE EN REPONSE**

REPONSE PPA – MODIFICATION DU PLU DE PLOUGUIEL

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification possible du dossier
PREFET	Prise en compte de la réserve de la CDPENAF et de porter la densité prévue dans les OAP pour la zone 1AU7 à 18 logements par hectare minimum	Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle le projet pourra être modifié de façon à porter la densité minimale moyenne de logements à 18 logements/ha. Elle précise néanmoins que la commune de Plouguiel a conclu une convention avec l’Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l’acquisition des terrains voisins maintenus en zone 2AU7 et sur lesquels une densité minimale moyenne de 20 logements/ha sera attendue par cet Etablissement. Elle estime que cette valeur « cible » de 18 logements/ha aurait de toute évidence été atteinte sur l’ensemble de la zone 2AU7 d’origine.	Modification de l’orientation d’Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU7
CONSEIL DEPARTEMENTAL	La création d’une aire de camping-car de 80 places à La Roche Jaune, de par sa situation sur un point élevé, pourrait avoir des incidences visuelles considérables et diminuer fortement la qualité paysagère du site tant du point de vue touristique que pour les habitants de la commune. Ce point est d’autant plus important à considérer que l’estuaire du Jaudy est classé en site inscrit et fait partie d’un grand ensemble écologique (zone en Natura 2000) qui s’attache à préserver ce secteur sensible et fragile de l’urbanisation.	Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle l’orientation d’aménagement et de programmation pourra être complétée de manière à limiter l’impact paysager du projet. Il pourrait notamment être apporté des précisions sur la façon de traiter les lisières du terrain constitutif de la zone 1AU12 selon des modèles qui resteraient à fixer (végétalisation des talus ou de leurs abords,...)	Modification de l’orientation d’Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU12

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification possible du dossier
INAO	Important de rester attentif à la préservation des espaces agricoles et au maintien des exploitations de la commune	Lannion-Trégor Communauté précise que les terrains ouverts à l'urbanisation ne sont pas exploités par l'activité agricole puisqu'il s'agit d'espaces bâtis ou d'agréments dans le cas de la zone 1AU7 et d'une « prairie » sous maîtrise foncière de la commune de Plouguiel dans le cas de la zone 1AU12	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation
SAGE	<p>Aucune politique d'économie d'eau ne semble envisagée en parallèle de la planification de l'augmentation des prélèvements. Aucune analyse n'est proposée sur l'adéquation entre le projet de développement et les volumes en eau potable disponibles.</p> <p>2AU7 : Futures constructions en assainissement non collectif : connaître l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux usées dans le secteur, de manière à s'assurer avant même une ouverture à l'urbanisation, de la possibilité d'installer des dispositifs d'ANC sans rejets direct d'eaux traitées au milieu superficiel.</p>	<p>Le PLU initial, contenant les zones à urbaniser dont l'ouverture est sollicitée aujourd'hui, fait état des incidences du PLU sur la ressource en eau (cf : rapport de présentation). La présente modification ne vient pas contredire ces éléments. Concernant le volet « gestion des eaux pluviales », elle privilégie notamment l'utilisation de matériaux perméables et l'infiltration à la parcelle.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU approuvé indique que « les terrains supports du projet de développement urbain du Bourg et de la Roche Jaune fixé dans le cadre du Plan local d'Urbanisme présentent une bonne à très bonne aptitude à l'assainissement individuel »</p> <p>Le règlement du PLU indique également au sein de l'article 4 de la zone AU « Assainissement eaux usées :</p>	<p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.</p>

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification possible du dossier
	<p>La surface prévue pour les parcelles d'habitation permet-elle d'accueillir dans de bonnes conditions de fonctionnement des systèmes d'ANC sans rejets directs d'eaux traitées au milieu superficiel ?</p> <p>Pourquoi l'ensemble du linéaire de bocage n'est-il pas repris dans les documents graphiques de l'OAP ?</p>	<p><i>« Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. »</i></p> <p>Le PLU ne peut traiter individuellement chaque système d'ANC. Les mesures prises dans le règlement (article AU4 et AU5 notamment) conditionnent les futures autorisations d'urbanisme. A noter qu'il existe aujourd'hui des filières compactes permettant la réalisation de systèmes d'ANC sur des plus petites parcelles.</p> <p>Lannion-Trégor Communauté précise que les éléments bocagers protégés au titre de l'article L.123-1 5° du Code de l'Urbanisme (article L.151.23 du Code de l'Urbanisme aujourd'hui) et figurés sur les pièces graphiques du règlement sont fidèlement reportés sur le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux zones 1AU7 et 1AU12.</p>	<p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation</p>

Modification du PLU de Plouguiel

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification possible du dossier
	<p>ZAU12 Le projet ne prévoit pas d'aire de service sur cette zone destinée à l'accueil de camping-cars. Etant donné le dimensionnement prévu, le risque d'assister à des vidanges sauvages et donc des pollutions potentielles est réel</p>	<p>Plusieurs aires d'accueil de camping-cars situées dans un environnement rapproché disposent ou disposeront des installations et équipements nécessaires à la vidange des eaux usées (Aire de Tréguier, Super U à Tréguier, Aire de Plougrescant en projet....)</p>	<p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation</p>

REPONSE ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION DU PLU DE PLOUGUIEL

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
Mme LE TALLEC	Aurait souhaité que la parcelle AD22a passe en 1AU pour que leurs enfants puissent y construire. Ne sont d'ailleurs pas vendeurs et souhaitent que cette propriété reste un bien familial.	Parcelle située dans la partie de la zone 2AU7, non concernée par cette modification de PLU.	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.
Mme TILLY	Zone ZAU 12 : Inquiétude par rapport aux conditions d'accès et aux risques d'incivilités	Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle l'orientation d'aménagement et de programmation pourra être modifiée de façon à préciser les conditions d'accès à la zone 1AU12. Il pourrait notamment être apporté des précisions sur les solutions techniques qui pourraient éventuellement être mobilisées pour améliorer et sécuriser ces conditions et parvenir à une cohabitation maîtrisée entre les déplacements de proximité et ceux occasionnés par l'aire d'accueil de camping-cars. Ces solutions pourraient notamment porter sur le plan de circulation ou sur la réfection des voies périphériques (élargissement,...)	Modification de l'orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU12
Mr MOREAU	« Quelles possibilités et quelles limites en terme d'habitat et d'accueil en structures légères ou en construction en dur seraient envisageables sur ces parcelles » Ce zonage pourrait-il être étendu à la parcelle 190 pour y développer leur activité ?	La commune de Plouguiel n'a pas pour projet d'étendre les capacités d'accueil en constructions légères/démontables dans cette zone 1AU7. Elle souhaite plutôt voir se développer dans ce cœur de bourg une offre de logements plus conventionnels et c'est	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
		d'ailleurs en ce sens qu'elle fait appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne comme annoncé ci-dessus. Lannion-Trégor Communauté précise néanmoins que dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, elle ne dispose pas des outils réglementaires pour faire obstacle à l'édification de ces constructions légères dès lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'habitation, lesquelles sont autorisées par le règlement.	
Mr LE GALL	Zone 2AU7 Regrette de ne pas avoir été mieux informé du projet lors des négociations pour le rachat du chemin d'accès (extrémité impasse...) Craint la densité des constructions futures à son voisinage immédiat	Le PLU est un document mis à disposition du public en mairie. Les zones 2AU y sont indiquées comme ayant vocation à accueillir des habitations à moyen terme (voir le rapport de présentation du PLU). Comme indiqué dans le rapport de présentation, il semble préférable d'ouvrir à l'urbanisation des zones en centre bourg dans une logique de développement durable et de maîtrise des déplacements, et renforcement des équipements, services et commerces existants.	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.
Mr LE GOFF	Zone 2AU7 – AC 37 Regrette que les propriétaires concernés n'aient pas été individuellement informés du projet, notamment à l'occasion de la délibération prise par le conseil municipal du 31/01/2017. Constata qu'il reste des lots à vendre, viabilisés, dans plusieurs lotissements communaux, et que plusieurs terrains et/ou maisons sont à vendre dans le bourg	Les mesures de publicité et de concertation ont été menées conformément à la réglementation en vigueur (délibération, arrêtés, publications dans la presse, ...) jusqu'à l'enquête publique. Lannion-Trégor Communauté rappelle que cette réglementation n'impose pas aux auteurs du PLU d'informer de façon individuelle les propriétaires de terrains sur lesquels	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
	<p>Dans ces circonstances « quel est l'intérêt et l'urgence à vouloir modifier cette zone ? ».</p> <p>Densification « à outrance » sur cette zone : « l'espace naturel n'a-t-il plus de places ? »</p> <p>Bruits et conflits de voisinage potentiels autour des parcelles à vocation d'hébergement touristiques, vocation qui semble incohérente avec la justification avancée pour cette opération.</p> <p>Réaffirmation de leur refus de vendre cette parcelle, et d'y construire.</p> <p>Sont opposés à toute modification de classement de leur parcelle et ne sont pas vendeurs.</p> <p>Souhait profond de préserver cet espace écologique et de biodiversité</p>	<p>s'imposent les servitudes d'urbanisme fixées par le PLU. Par ailleurs, Lannion-Trégor Communauté précise que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AC n°37 n'oblige pas leurs propriétaires à développer un projet d'aménagement ou à céder le terrain correspondant à la commune. En conclusion, ces propriétaires maîtrisent la manière avec laquelle ils souhaitent faire usage de leur terrain (agrément, « espace écologique et de biodiversité »).</p> <p>Lannion-Trégor Communauté précise que le nombre de terrains viabilisés et disponibles à la vente est relativement réduit (1 lot sur 25 dans le lotissement communal « Les Ailes du Jaudy » 3 lots sur 12 dans le lotissement privé « Les coteaux de Priel »). Il y a donc un intérêt pour la commune à étendre ses capacités d'accueil, sachant que pour ce faire, elle a décidé de cibler la zone ZAU7 située au cœur du bourg. Elle a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour développer un projet sur une partie de cette zone (terrains maintenus en zone ZAU7) et a décidé d'ouvrir à l'urbanisation l'autre partie (objet du dossier de modification du PLU).</p> <p>Ces projets permettront le renforcement des commerces, services et équipements publics et contribuent à limiter la consommation des espaces agricoles situés en périphérie du bourg.</p>	

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
Mr et Mme Le BRETON Mme Le BRETON	Zone 2AU7 : Ils se déclarent non vendeurs des parcelles 159p et 192	Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguiel prennent acte de cette position. Par ailleurs et comme indiqué ci-avant, Lannion-Trégor Communauté précise que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AC n°159 p et AC n°192 n'oblige pas leurs propriétaires à développer un projet d'aménagement ou à céder le terrain correspondant à la commune. En conclusion, ces propriétaires maîtrisent la manière avec laquelle ils souhaitent faire usage de leur terrain.	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.
Mme BEAUVAIS	« Je suis effarée par l'impact environnemental négatif en cas d'aménagement d'une aire de camping-cars de 80 à 100 places et par l'ampleur des nuisances qui en découleraient pour les habitants du secteur.» L'arrêté communal du 3/02/2017 mentionne une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU12 tandis que la délibération de LTC du 5/10/2017 porte sur l'ouverture de toute la zone : « est-ce normal ? »	Lannion-Trégor Communauté précise que la valeur de 80-100 camping-cars doit être regardée comme constituant un maximum. La Commune de Plouguiel précise que les capacités d'accueil de cette zone seront définitivement calibrées à l'occasion de l'établissement du projet et ce dernier sera dimensionné de manière à limiter ses effets sur l'environnement et les nuisances qu'il serait susceptible de générer. Il s'agit d'une erreur matérielle. L'exposé des motifs de l'ensemble des actes pris en rapport avec les projets de modification du PLU évoque une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 2AU12.	Modification de l'orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU12. Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
	<p>« Il semble complètement surréaliste, voire scandaleux qu'aucun avis motivé (de la MRAe) n'est été formulé sur le projet, » alors que cette instance a demandé que soit menée une évaluation environnementale.</p> <p>« Cette évaluation laisse parfois devant ses lacunes et observations erronées concernant la zone 2AU12. » :</p> <p>-p7, 37,38 : mention de l'absence de point de vue direct sur l'estuaire du Jaudy. Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.</p> <p>-p58 et p10 de la note de présentation : concernant les haies et talus susceptibles de masquer les camping-cars : Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.</p> <p>-p27 : le site ne sera pas équipé pour les vidanges, les camping-cars pourront utiliser les équipements de l'aire de Tréguier, alors que cette commune a supprimé tout service (eau et vidange) sur son aire de stationnement. Le risque de vidange sauvage est également abordé dans l'avis du SAGE.</p> <p>-les conditions d'accès et de sécurité routière ne sont pas abordés dans cette évaluation, alors que le gabarit des rues du parc des sports, de Lisildry, du centre, de l'enfer, et de Pen Woas est incompatible avec des véhicules dont le gabarit va jusqu'à 2,35m de large (voir photo D). Quelques sens interdits pénaliseraient les riverains et la desserte des parcelles agricoles de la rue des sports, sans résoudre le problème. « Que dire des circulations piétonnes et 2 roues sur ces petites routes particulièrement fréquentées par les habitants du secteur et les randonneurs qui rejoignent le GR 34. »</p> <p>« Je relève également un certain cynisme et une désinvolture choquante à considérer que l'incidence négative prévisible sur le</p>	<p>Lannion-Trégor Communauté exprime également le regret de ne pas avoir vu l'Autorité Environnementale rendre un avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Lannion-Trégor Communauté précise que l'ensemble des observations en rapport avec l'impact paysager du projet, les conditions d'accès au site et les modalités de traitement des eaux de vidange ont donné lieu à des réponses ci-dessus exprimées. S'agissant des deux premiers critères, Lannion-Trégor Communauté rappelle qu'elle étudiera la manière avec laquelle les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront être modifiées.</p>	<p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.</p> <p>Modification de l'orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU12.</p>

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
	<p>paysage sera limité de par le caractère temporaire du stationnement. »</p> <p>« On peut craindre également un renforcement de la fréquentation des zones naturelles fragiles dans les secteurs de la baie de l'enfer et du Palud, qui font déjà l'objet l'été de camping sauvage et de stationnement nocturne de campings cars »</p>	<p>Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguiel précisent que la création de cette aire de stationnement de camping-cars a comme objectif d'organiser les conditions d'accueil des campings caristes et donc de limiter le stationnement sauvage et spontané de ces véhicules sur des espaces non prévus à cet effet. De ce fait, ce projet permettra la limitation des impacts sur certains sites très sensibles de la commune, et du territoire en général.</p>	

REPONSE REMARQUES COMMISSAIRE ENQUETRIX – MODIFICATION DU PLU DE PLOUGUIEL

Numéro remarque	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
N°1	L'avis du préfet des Côtes d'Armor du 9 mai 2019 mentionne un premier avis rendu le 18 Mai 2018 qui ne figure pas au dossier. Pouvez expliquer, et me transmettre éventuellement ce document ?	Suite à la demande de réalisation d'une évaluation environnementale par la MRAE, le dossier complété de cette évaluation a été notifié de nouveau aux Personnes Publiques Associées. Le préfet avait rendu un premier avis puis un second remplaçant ce premier avis dans le cadre de la consultation	Le premier avis sera transmis.
N°2	Pour faire suite aux interrogations du SAGE, pouvez-vous simuler la taille des parcelles correspondant sur la zone 1AU7 à une densité de 18 logements à l'hectare, et indiquer si cette densité resterait compatible avec d'une part des dispositifs d'ANC, d'autre part avec un traitement des pluviales par infiltration à la parcelle.	Surface dédiée à l'habitat = 9995 m ² , sur lesquels doivent être réalisés 18 logements. En ôtant 20% de la surface dédiée aux voiries et aux équipements, cela fait des lots de 440 m ² en moyenne. A noter qu'il existe déjà une voirie centrale au sein du site. S'agissant des dispositifs d'assainissement non collectif, Lannion-Trégor Communauté précise que cette observation a donné lieu à une réponse ci-dessus exprimée. Elle rappelle par ailleurs que, de toute évidence, le droit à édifier le nombre de logements prévus par le projet sera conditionné au respect des dispositions de l'article AU4, lequel précise que les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur. S'agissant des eaux pluviales, les techniques d'infiltration à la parcelle (encouragées à l'article AU4) aujourd'hui mobilisables sont parfaitement compatibles avec le niveau de densités arrêté dans le cadre du projet.	Sans objet

Numéro remarque	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
N°3	Compte tenu de l'organisation du site, des voiries à créer, de la densité que vous retiendrez finalement, pouvez-vous préciser la superficie dédiée à l'habitat permanent et le nombre de logements attendus sur la zone 1AU7.	Surface dédiée à l'habitat = 9995 m ² , sur lesquels doivent être réalisés 18 logements (440m ² en moyenne). Comme indiqué ci-dessus, Lannion-Trégor Communauté rappelle qu'elle ne dispose pas des outils réglementaires lui permettant (dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme) de faire obstacle à la création de structures légères dès lors qu'il s'agirait de constructions destinés à l'habitation.	Sans objet
N°4	« Suite à mes discussions avec les propriétaires concernés par cette zone, il semble que 4 parcelles seulement soient susceptibles d'accueillir de nouvelles réalisations à court terme (parcelle 190, destinée à l'habitat ; parcelle 194 destinée à la réalisation d'une placette, parcelles 189 et 193 vouées à de l'hébergement touristique). Pouvez-vous préciser les conditions de délivrance de permis de construire sur ces parcelles (desserte, réseaux, nombre de logements, calendrier...) ?	Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguiel précisent qu'elles ne maîtrisent pas le calendrier relatif à la possible délivrance d'autorisations d'occupation des sols sur les terrains considérés. Elles rappellent que le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisent des aménagements par tranche sous réserve notamment de ne pas compromettre l'objectif fixé pour le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation que cette zone doit abriter (voir chapitre Introduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation) Elles précisent que la délivrance de ces autorisations (Permis d'Aménager, déclaration préalable et permis de construire) se fera dans le strict respect du Plan Local d'Urbanisme dans un rapport de conformité pour le règlement et dans un rapport de compatibilité pour les orientations d'Aménagement et de Programmation. A noter que s'agissant de la desserte des terrains considérés, la commune s'est rendu propriétaire de la parcelle AC n°195, nécessaire à la desserte du site.	Sans objet

Numéro remarque	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
N°5	Pourriez-vous compléter la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU7 en produisant quelques statistiques sur la construction de logements et les autorisations de lotir sur Plouguiel ces dernières années ?	Depuis 2013, le nombre de permis de construire des logements s'élève en moyenne à 2 unités/an, sachant que, comme indiqué ci-avant le nombre de terrains viabilisés en lotissement et prêts à être commercialisés est relativement réduit	Sans objet
N°6	Projet d'aire de stationnement de camping-cars : pouvez-vous préciser les moyens de contrôles d'accès et de surveillance des usages que vous envisagez de mettre en place ?	Lannion-Trégor Communauté et la commune ne sont pas en mesure, à ce stade de la procédure d'apporter des précisions sur les moyens d'accès et de surveillance des usages, lesquels seront arrêtés au moment de l'établissement du projet.	Sans objet
N°7	Le projet de modification n°2 du PLU de Plouguiel reste-t-il cohérent avec le projet de SCoT en cours de révision ?	Le projet de modification reste cohérent avec les grandes orientations du projet de SCoT : Orientation n°4 du PADD du projet de SCoT « Préserver l'environnement » qui se décline notamment dans « Assurer un usage maîtrisé et économie de l'espace ». L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU7 en visant une urbanisation au cœur de l'enveloppe urbaine est en accord avec cet objectif. Orientation n°1 du PADD du projet SCoT : « Transformer nos ressources en richesse » qui se décline notamment dans « favoriser la diversité des filières » en valorisant les atouts touristiques grâce à « l'amélioration de l'accueil des touristes et visiteurs ». L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 concourt à la réalisation de cet objectif.	Sans objet

2° PARTIE- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 RAPPEL DU PROJET

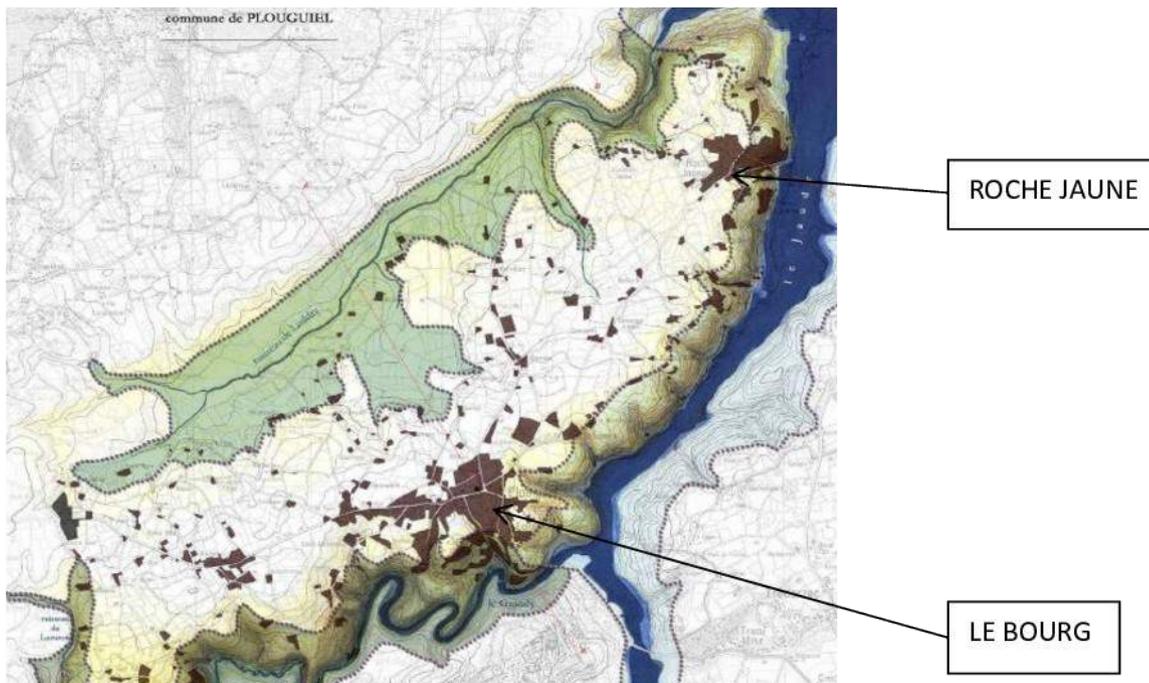
La présente enquête est organisée dans le cadre des procédures de modifications des PLU.

Il s'agit de la modification n°2 du PLU de la commune de Plouguiel. Le PLU de la commune de Plouguiel a été adopté en avril 2012. Une première modification a été approuvée en 2015 portant sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUm à vocation d'activités liées à l'exploitation économique de la mer, située au village de la Roche-Jaune, afin de permettre l'édification d'un bâtiment ostréicole par l'établissement conchylicole d'ores et déjà présent sur le site.

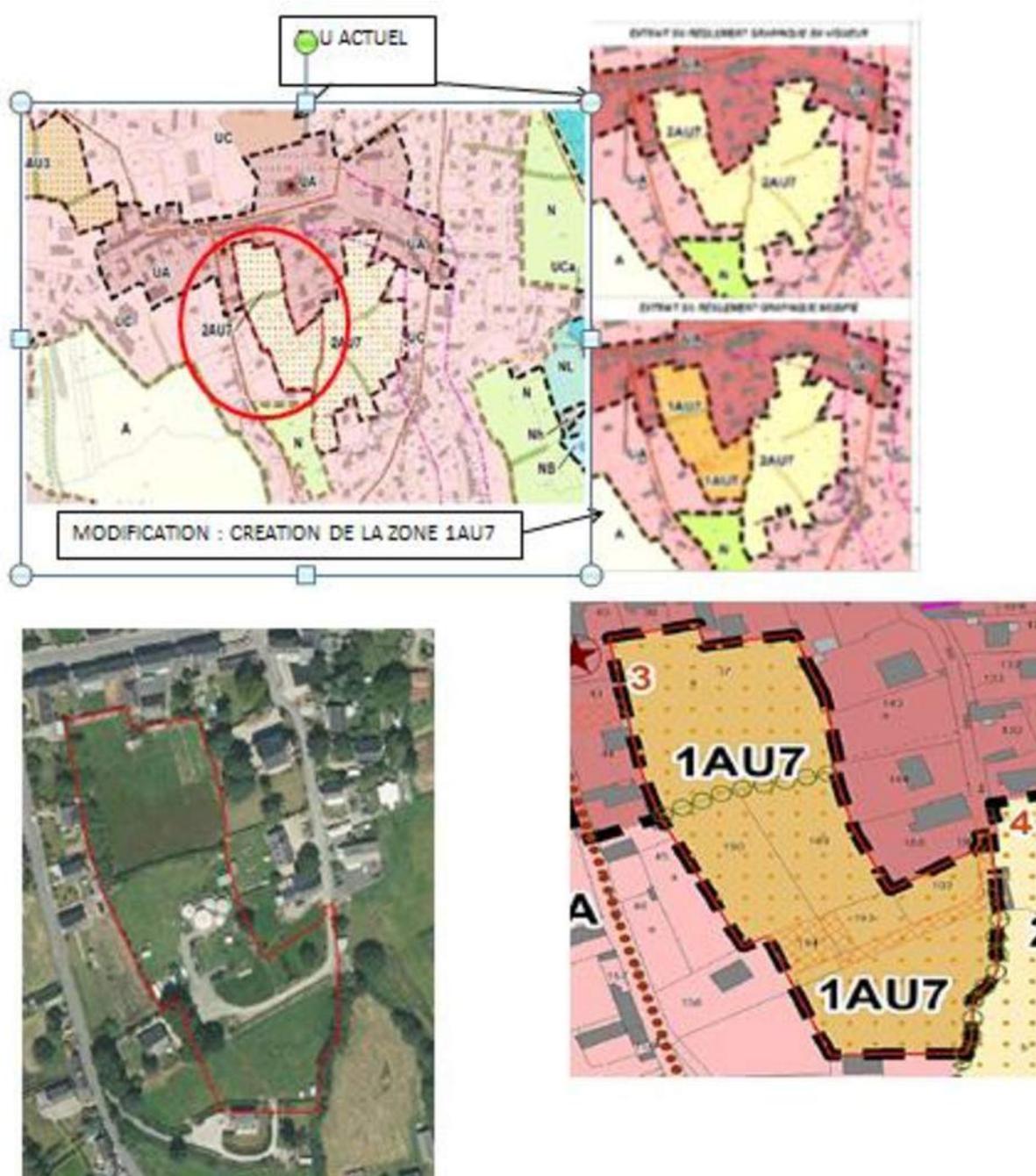
Cette modification n°2 porte sur :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7, située au centre bourg, sur une superficie de 1,2 ha. Cette zone est reclassée en 1AU7, à destination habitat,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12, située au village de Roche Jaune, en limite Nord Est du territoire communal dans son intégralité, soit sur une superficie de 0,8 ha . Cette zone est reclassée en 1AUt2, destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement de camping-cars,
- des modifications du règlement littéral portant d'une part sur les toitures, pour autoriser les toitures mono-pentes, terrasse et/ou à faible pente et d'autre part sur les clôtures, pour autoriser les clôtures en limite séparative à claire-voie.

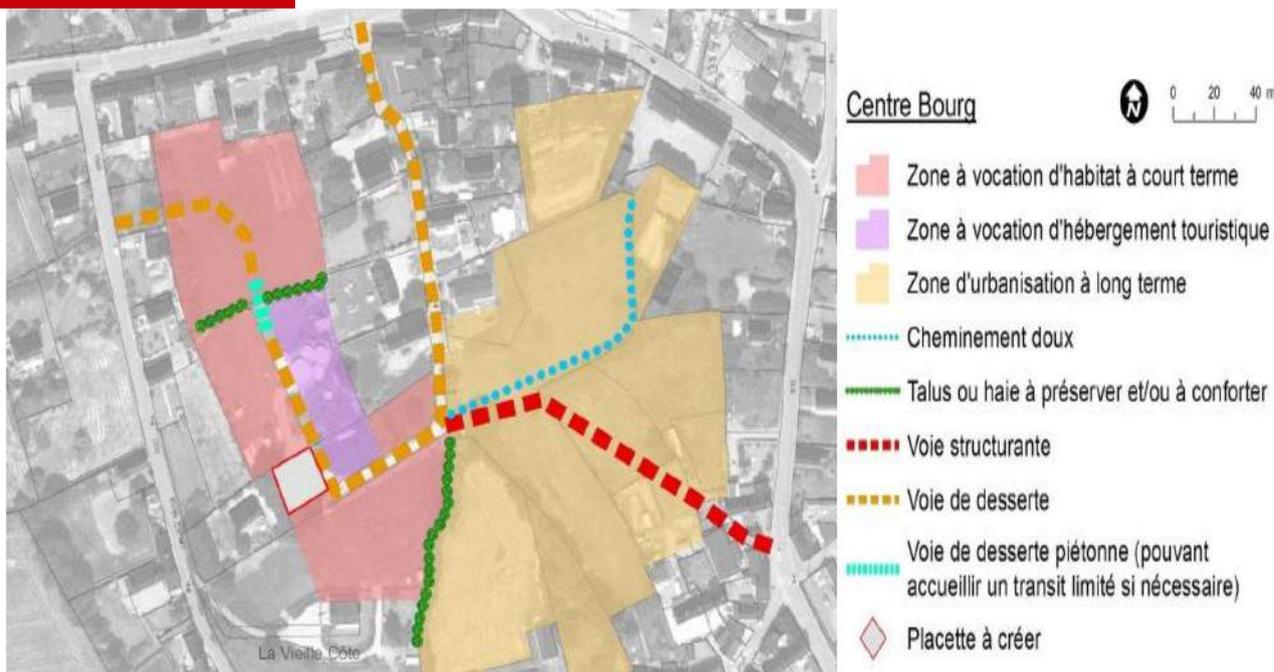
En conséquence des intentions d'ouverture à l'urbanisation des deux zones, le projet comprend la modification des orientations d'aménagement et du règlement graphique sur ces deux secteurs, tandis que le rapport de présentation du PLU sera complété.



2.1.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au centre bourg et création d'une zone 1AU7, à vocation d'habitat



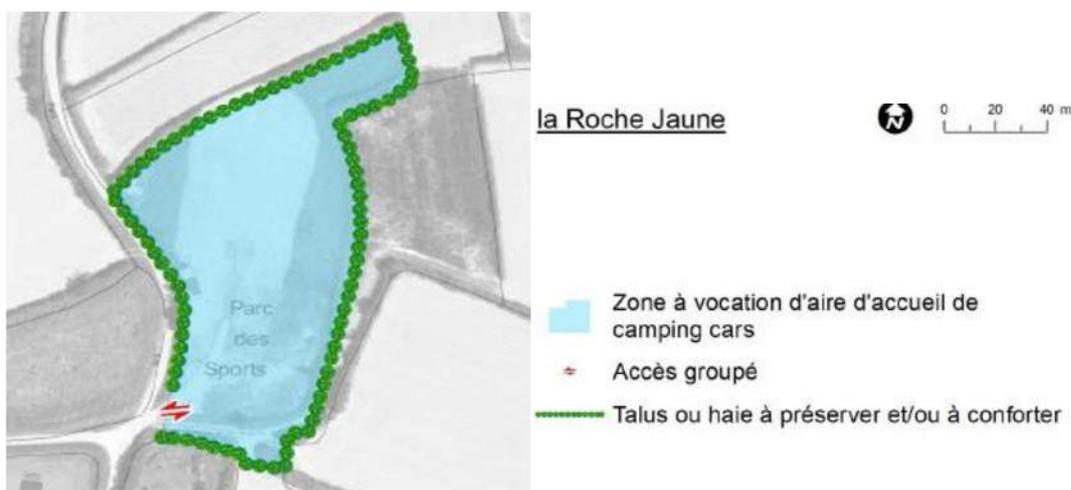
L'emprise du projet recoupe 7 parcelles, appartenant à 5 propriétaires privés différents. La commune s'est rendue propriétaire du chemin privatif (fond impasse Poul Bissy- parcelle 195), qui constitue une partie de l'emplacement réservé n°4 au PLU). Il s'agit d'un ensemble de parcelles pour partie libres de toutes constructions et sans vocation agricole, pour partie occupées par des yourtes à vocation d'hébergement touristique. L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone constitue une première étape, destinée à permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. La partie Est de la zone 2AU7 sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale, à moyen terme. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier.

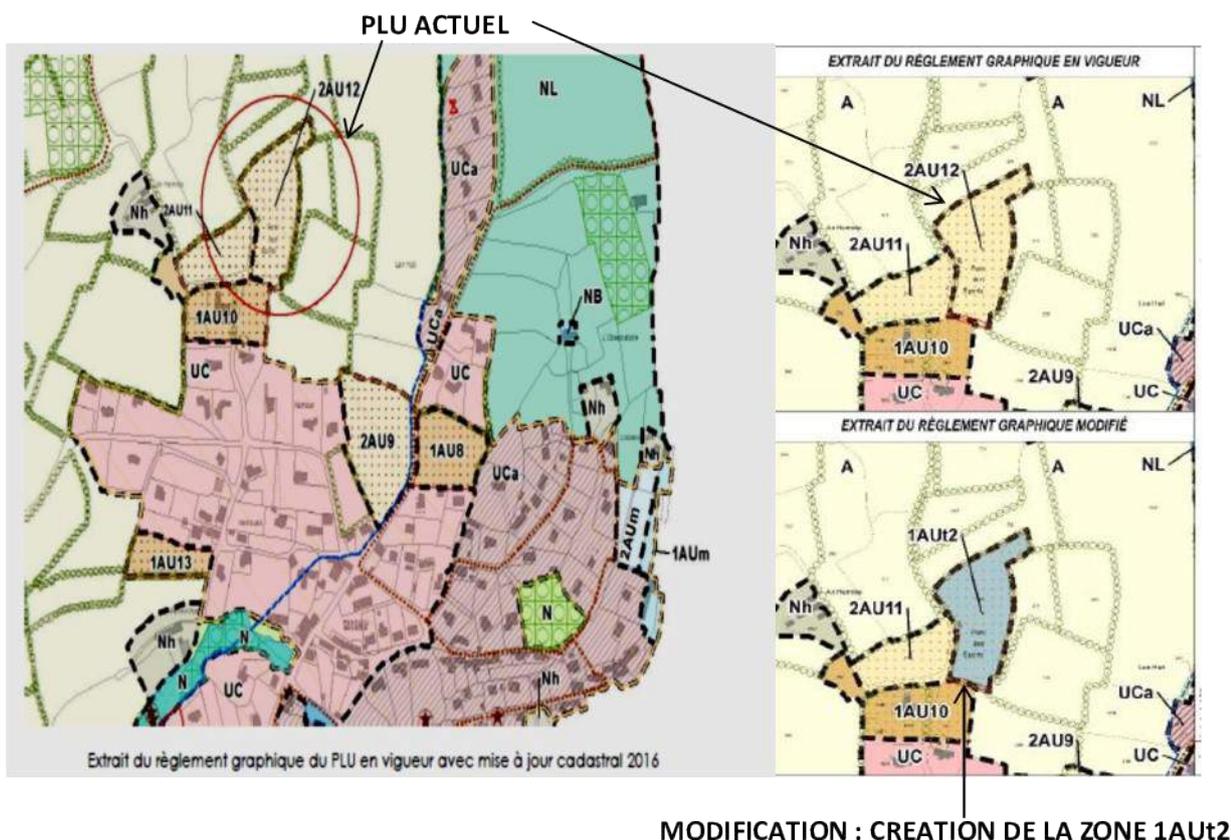


Le projet prévoit dans la zone 1Au7 une densité minimale de 15 logements/hectare ce qui correspond à la volonté de la collectivité d'économiser et d'optimiser le foncier afin de réduire la consommation de terres agricoles. Selon les secteurs, cette densité pourra être augmentée. Au moins 14 logements seront construits au regard de la superficie des parcelles constructibles de la zone (après déduction des emprises de voiries futures).

2.1.2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 à Roche Jaune et création d'une zone 1AUt2, afin de créer une aire naturelle d'accueil de camping-cars

La zone 2AU12, d'une superficie de 0.8 ha, se situe au nord du village de la Roche Jaune. Elle couvre l'ancien terrain des sports et de camping communal, et comprend un ancien local sanitaire et technique. L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de cette zone spécifique se limitera à un aménagement naturel du site, avec pour seule construction admise la réhabilitation et une éventuelle extension du bloc sanitaire préexistant, et pour seuls aménagements et équipements admis, les aménagements paysagers et la pose de mobilier urbain. La capacité du site est de 80 à 100 campings-cars. La commune est propriétaire de la parcelle du site.





2.1.3 Modifications du règlement littéral

- **toitures**, pour autoriser les toitures mono-pentes, terrasse et/ou à faible pente.

L'article 11 concernant les toitures sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

- **Clôtures**, pour autoriser les clôtures en limite séparative à claire-voie.

L'article 11, pour ce qui concerne les clôtures en limites séparatives sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones : « Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

. de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage

. de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. »

Pour la zone 1AUt2 :

« Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés. Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres. »

Nota :

Le règlement des zones AU sera également modifié pour tenir compte de la création de la zone 1AUt2 et des prescriptions spécifiques qui ont créées dans cette zone :

➤ **article AU2 / F :**

Dispositions applicables à la zone 1AUt2- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière:

- Les aires de stationnement de camping-cars, non bitumées et non cimentées.
- L'extension limitée des constructions existantes.
- Le mobilier destiné à l'accueil du public (tables pique-nique, poubelle, conteneur).

➤ **article AU10 :**

En zone 1AUt2, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 6 mètres.

➤ **article AU13 :**

Dans la zone 1AUt2, un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 80% est imposé.

2.2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'Arrêté n° 19/327 du 6/09/2019 de Lannion Trégor Communauté fixe les conditions d'organisation de la présente enquête, dont le déroulement est fixé du 7/10/2019- 9h00 au 8/11/2019- 16h00, soit pendant 33 jours consécutifs, intégrant une période de congés scolaires et un jour férié.

Le dossier était consultable en version papier ainsi qu'à partir d'un poste informatique en mairie de Plouguiel aux heures d'ouverture habituelles de la mairie .Le dossier était également accessible via le site internet de la commune et celui de Lannion Trégor Communauté.

4 permanences ont été organisées, au cours desquelles j'ai reçu une quinzaine de personnes:

Lundi 7/10/2019 de 9h00 à 12h00

Mercredi 16/10/2019 de 9h00 à 12h00

Mardi 29/10/2019 de 13h00 à 17h00

Vendredi 8/11/2019 de 13h00 à 16h00

Au cours de ces permanences j'ai notamment rencontré tous les propriétaires concernés par le projet de zone 1AU7 au centre bourg, ainsi que quelques riverains ; et 2riverains du projet de zone 1AUt2 à Roche Jaune.

La publicité de l'enquête a été prévue et réalisées de la manière suivante :

Parution dans Ouest France et Télégramme les 18/09 et 11/10 2019,

Site de la commune et de LTC,

Affichage en mairie,

Affichage sur site (4 points dans le bourg, 3 à Roche Jaune), vérifié par mes soins les 30/09 et 7/10/2019.

En complément des dispositions prévues par arrêté, un rappel des dates et objet de l'enquête a été affiché sur le panneau lumineux à message variable situé devant mairie de Plouguiel.

Le recueil des observations du public a été prévu via un registre papier mis à disposition du public en mairie de Plouguiel, par courrier à mon intention à l'adresse de la mairie en mairie, et par mail sur une adresse dédiée créée par Lannion Trégor Communauté. Les mails et courriers ont été joints au registre dans les meilleurs délais. Les mails nt été rendus visibles pour tous sur le site de LTC.

7 observations ont été inscrites sur le registre. 2 documents ont été transis via l'adresse mail mise à disposition par LTC, et ont fait l'objet d'une seconde transmission par courrier ou par remise en mains propres lors des permanences du commissaire enquêteur.

En synthèse, on observe :

- Aucune observation relative à la modification du règlement littéral concernant les toitures et les clôtures,
- 1 observation « hors sujet », ne concernant aucun des projets présentés (R1),
- 2 observations relatives au projet d'aire de stationnement de campings cars à Roche jaune, traduisant de fortes inquiétudes sur la desserte routière et sur les risques de vidanges sauvages sur ce site (R2, C2/M2). L'une de ces observations conteste de manière argumentée la qualité et les conclusions de l'évaluation environnementale (C2/M2).
- 6 observations relatives au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au centre bourg, dont 5 sont opposées au projet. Ces 5 observations sont formulées par 4 auteurs différents : 3 d'entre eux, propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre du projet souhaitent conserver leurs parcelles en usage de jardins (R5/C1-M1, R6, R7). Le quatrième auteur, riverain du projet, est plus particulièrement opposé à la densité des constructions envisagées (R4). La 6^e observation, qu'on peut considérer favorable au projet concerne les parcelles dédiées à l'hébergement touristique (R3).

Lors de mes permanences j'ai reçu le propriétaire des 2 autres parcelles concernées par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7. Celui-ci est venu se renseigner sur les conditions dans lesquelles un ou des projets de construction pourraient voir le jour sur ces parcelles. J'ai consigné cette discussion comme observation orale (O1). Compte tenu de la teneur de notre discussion, j'ai considéré cette observation favorable au projet.

2.3. ANALYSE DU PROJET CONCERNANT L'OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANSATION DE LA ZONE 2AU7 ET LA CREATION DE LA ZONE 1AU7

2.3.1 Régularité de la procédure et justification du projet :

Les observations du public :

- R4 (M. Le Gall) : Regrette de ne pas avoir été mieux informé du projet lors des négociations pour le rachat du chemin d'accès (extrémité impasse...)
- R5 (M. Le Goff) : Regrette que les propriétaires concernés n'aient pas été individuellement informés du projet , notamment à l'occasion de la délibération prise par le conseil municipal du 31/01/2017.
- R5 (M. Le Goff) : Constate qu'il reste des lots à vendre, viabilisés, dans plusieurs lotissements communaux, et que plusieurs terrains et/ou maisons sont à vendre dans le bourg. Dans ces circonstances « quel est l'intérêt et l'urgence à vouloir modifier cette zone ?».

Les avis des PPA

➤ Avis de la Préfecture des Cotes d'Armor (DDTM) du 18 mai 2018.

« D'une manière générale, il est souhaitable d'aménager les zones 1AU préalablement aux zones 2AU,...Si toutefois l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (2AU7) venait à se réaliser, il faudrait alors que les zones 1AU inexploitable dans l'immédiat par la commune... soient reclassées en zone 2AU..., ce qui pourrait être «examiné lors de l'examen du PLUi. »

➤ **Avis du SAGE du 11 juin 2019 :**

« Remarque relative aux 2 zones concernées, en relation avec la ressource en eau : aucune politique d'économie d'eau ne semble envisagée en parallèle de la planification de l'augmentation des prélèvements, ce qui va à l'encontre de la disposition 64 du PAGD. De la même façon, aucune analyse n'est proposée sur l'adéquation entre le projet de développement et les volumes d'eau potable disponibles, telle que prévue dans la disposition 65 du PAGD. »

« Remarques relatives à la zone 2AU7 :

- eaux usées : Faute d'éléments à notre disposition sur l'étude de zonage d'assainissement, nous ne pouvons évaluer la prise en compte de la disposition 21 du PAGD et de la règle n° du SAGE ATG : connaît-on l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux usées dans ce secteur, de manière à s'assurer, avant même une ouverture à l'urbanisation, de la possibilité d'installer des dispositifs d'ANC sans rejet direct d'eaux traitées au milieu superficiel pour ces futures constructions, tel que le prévoit la règle °1 du SAGE ATG dans cette commune en zone prioritaire ?

- bocage : pourquoi l'ensemble du linéaire de bocage n'est-il pas repris dans les documents graphiques de l'OA P? Ce linéaire apparaît plus complet dans le PLU en vigueur, figuré en page 29 de l'évaluation environnementale. La disposition 57 du PAGD prévoit notamment que les documents d'urbanisme doivent intégrer l'ensemble des éléments issus des recensements des haies et talus à leurs documents graphiques. »

➤ **Avis du Conseil Départemental des Cotes d'Armor du 6 mai 2019**

« Le projet d'urbanisation des zones 1AU7 et 2AU7 correspond parfaitement aux objectifs de densification de l'habitat et de préservation des espaces agricoles que partage le Département. »

Questions du commissaire enquêteur :

- Pourriez-vous compléter la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa7 en produisant quelques statistiques sur la construction de logements et les autorisations de lotir sur Plouguiel ces dernières années ?
- Le projet de modification n°2 du PLU de Plouguiel reste-t-il cohérent avec le projet de SCOT en cours de révision ?

Réponse du porteur du projet :

Depuis 2013, le nombre de permis de construire des logements s'élève en moyenne à 2 unités/an, sachant que, le nombre de terrains viabilisés en lotissement est relativement réduit.

Lannion-Trégor Communauté précise que le nombre de terrains viabilisés et disponibles à la vente est relativement réduit (1 lot sur 25 dans le lotissement communal « Les Ailes du Jaudy », 3 lots sur 12 dans le lotissement privé « Les coteaux de Priel »). Il y a donc un intérêt pour la commune à étendre ses capacités d'accueil, sachant que pour ce faire, elle a décidé de cibler la zone 2AU7 située au coeur du bourg.

Elle a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour développer un projet sur une partie de cette zone (terrains maintenus en zone 2AU7) et a décidé d'ouvrir à l'urbanisation l'autre partie (objet du dossier de modification du PLU). Ces projets permettront le renforcement des commerces, services et équipements publics et contribuent à limiter la consommation des espaces agricoles situés en périphérie du Bourg, dans une logique de développement durable et de maîtrise des déplacements.

Le PLU initial, contenant les zones à urbaniser dont l'ouverture est sollicitée aujourd'hui, fait état des incidences du PLU sur la ressource en eau (cf : rapport de présentation). La présente modification ne vient pas contredire ces éléments. Concernant le volet « gestion des eaux pluviales », elle privilégie notamment l'utilisation de matériaux perméables et l'infiltration à la parcelle.

Le rapport de présentation du PLU approuvé indique que « les terrains supports du projet de développement urbain du Bourg et de la Roche Jaune fixé dans le cadre du Plan local d'Urbanisme présentent une bonne à très

bonne aptitude à l'assainissement individuel ». Le règlement du PLU indique également au sein de l'article 4 de la zone AU « Assainissement eaux usées : « Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. »

Le PLU ne peut traiter individuellement chaque système d'ANC. Les mesures prises dans le règlement (article AU4 et AU5 notamment) conditionnent les futures autorisations d'urbanisme. A noter qu'il existe aujourd'hui des filières compactes permettant la réalisation de systèmes d'ANC sur des plus petites parcelles.

Lannion-Trégor Communauté précise que les éléments bocagers protégés au titre de l'article L.123-1 5° du Code de l'Urbanisme (article L.151.23 du Code de l'Urbanisme aujourd'hui) et figurés sur les pièces graphiques du règlement sont fidèlement reportés sur le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux zones 1AU7 et 1AU12.

En réponse plus particulièrement à l'observation de M. Le Gall (R4), LTC rappelle que le PLU est un document mis à disposition du public en mairie. Les zones 2AU y sont indiquées comme ayant vocation à accueillir des habitations à moyen terme (voir le rapport de présentation du PLU).

En réponse plus particulièrement à l'observation de M. Le Goff (R5), LTC rappelle que Les mesures de publicité et de concertation ont été menées conformément à la réglementation en vigueur (délibération, arrêtés, publications dans la presse, ...) jusqu'à l'enquête publique.

Lannion-Trégor Communauté rappelle que cette réglementation n'impose pas aux auteurs du PLU d'informer de façon individuelle les propriétaires de terrains sur lesquels s'imposent les servitudes d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet de modification reste cohérent avec les grandes orientations du projet de SCoT :

Orientation n°4 du PADD du projet de SCoT « Préserver l'environnement » qui se décline notamment dans « Assurer un usage maîtrisé et économe de l'espace ». L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU7 en visant une urbanisation au coeur de l'enveloppe urbaine est en accord avec cet objectif.

Orientation n°1 du PADD du projet SCoT : « Transformer nos ressources en richesse » qui se décline notamment dans « favoriser la diversité des filières » en valorisant les atouts touristiques grâce à « l'amélioration de l'accueil des touristes et visiteurs ». L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 concourt à la réalisation de cet objectif.

Analyse du commissaire enquêteur

- Concernant l'information des propriétaires et riverains sur le projet, je prends acte des rappels faits par le porteur du projet. Je relève également les discussions et échanges de courriers initiés en décembre 2016 et signalés par M. Mme Le Goff dans leur observation C1/M1.

En conclusion, compte tenu de ces éléments, il ne me semble pas que l'information du public, des propriétaires concernés et des riverains puisse être considérée comme anormalement insuffisante.

- Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard de la loi Alur, et du ressenti de l'un des propriétaires concernés (M. Le Goff- R5 et C1/M1), je prends acte des justifications apportées dans la note de présentation du projet, et dans les réponses complémentaires apportées dans le mémoire en réponse du porteur du projet.

J'observe par ailleurs qu'il ressort de la lecture du PLU initial de la commune que le territoire communal, d'une superficie globale de 1 907 ha peut être considéré comme faiblement urbanisé :

- la zone Ua ne comporte qu'un seul secteur de 6ha, au centre bourg,
- des zones UCa et Uc couvrent les espaces péricentraux du centre bourg et le village de Roche jaune, pour une superficie cumulée de 88 ha.

Pour faire face aux souhaits de la commune de stopper le déclin démographique de sa population tout en préservant les équipements et commerces dont elle dispose, ainsi que pour tenir les engagements de production de logements pris dans le cadre du PLH, le PLU prévoit diverses zones 1AU et 2 AU à vocation d'habitat, au sein des enveloppes urbanisées ainsi que sur quelques extensions du bourg et du village de Roche jaune.

	BOURG	ROCHE JAUNE
	SUPERFICIE	SUPERFICIE
1AU1	1.1 HA	
1AU3	2HA	
1AU4	0.7 HA	
1AU5	1.9 HA	
1AU8		0.5 HA
1AU13		0.3 HA
2AU2	3.1 HA	
2AU6	1.5 HA	
2AU7	3.4 HA	
2AU9		1 HA
2AU10		0.7 HA
2AU11		0.5 HA
2AU12		0.8 HA
TOTAL	13.7 HA	3.8 HA

Dans son analyse, la commune fait le constat suivant :

- Le potentiel densifiable dans les années à venir en zone U est de 5.34 ha. La plupart des secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
 - une urbanisation à court terme des zones 1AU1, 1AU3, 1AU4, 1AU5 n'est pas souhaitable compte tenu de la présence d'exploitations agricoles, cet argument correspondant à une préoccupation majeure de la collectivité ;
 - les zones 1AU8, 2AU10 et 1AU13, situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation :
- En conclusion, la collectivité considère que Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune visent à respecter des objectifs de mixité urbaine et sociale, de développement urbain maîtrisé et de gestion économe de l'espace, de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, de préservation des espaces naturels et des paysages. Les principales orientations définies s qui en découlent sont :

1/ MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

1-1 Renouveler l'offre foncière pour répondre à la demande en logements

1-2 Rompre avec le développement urbain diffus et éclaté

Le PLU prend la mesure de ces dysfonctionnements en promouvant un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant.

1-3 Permettre la diversification de l'offre en logements

Le PLU participe à cette diversité de l'offre de logements, avec :

- Le renouvellement de l'offre foncière et l'extension mesurée des zones constructibles qui permettent de maîtriser en partie la pression foncière qui s'exerce sur la commune.
- Une répartition équilibrée des zones constructibles à usage principal d'habitat (Zones U : Urbanisation spontanée souvent propice à la production de terrain de taille moyenne et grande ; Zones AU : urbanisation et programmation maîtrisées souvent garantes d'une plus grande diversité).
- Le maintien d'une offre foncière limitée en milieu rural (La roche Jaune) dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

2/ MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE

- 2-1 Préserver au mieux l'activité agricole et ostréicole
- 2-2 Permettre le développement des activités artisanales et commerciales
- 2-3 Développer l'activité touristique et de loisirs

3/ AMELIORER LE CADRE DE VIE ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- 3-1 Aménagement du centre-bourg et requalification des entrées de ville
- 3-2 Renforcer les équipements collectifs existants

4/ PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

- 4-1 Préserver les milieux naturels, les paysages et la ressource en eau
- 4-2 Préserver le patrimoine bâti et architectural

En conclusion, je considère que la volonté de privilégier l'urbanisation de la zone 2AU7 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (mixité urbaine et sociale, développement urbain maîtrisé et de gestion économe de l'espace, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, préservation des espaces naturels et des paysages) et dans les différents axes stratégiques fixés. Ainsi, je considère que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU7, objet de ce projet est pleinement conforme avec les objectifs de la commune quant à la densification du bourg, source de redynamisation de son centre ville, afin d'offrir à une nouvelle population des logements au plus près des services et de commerces.

Je considère par ailleurs que cet ensemble de parcelles constitue une opportunité pour la création d'un ensemble de logements à la fois conséquent mais aussi à l'échelle de ce centre ville, tout en étant en concordance avec les objectifs de production de logements inscrits au PLH.

Je considère enfin que l'organisation de cette ouverture à l'urbanisation, par le biais de la création d'une zone 1AU peut être l'occasion d'une réalisation de cette urbanisation « en douceur », étalée dans le temps, en fonction de l'adhésion des propriétaires au projet.

- Concernant l'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales des parcelles, les informations fournies par la collectivité répondent bien aux interrogations du SAGE, en confirmant la possibilité de solutions « à la parcelle » dans l'immédiat.

Compte tenu de ces éléments, je considère que même dans l'hypothèse d'un relèvement de la densité des constructions, les hypothèses d'assainissement EU et EP dans la zone du projet sont réalisables.

2.3.2 Contestation du périmètre du projet

Les observations du public :

- R6 (M.Mme Breton) : « Nous souhaitons (que notre parcelle- AB 159p) reste classée en 2AU ».

2° partie- conclusions et avis-

Page 69 sur 85

- R7 (Mme Breton) : « je souhaite (que ma parcelle- AC 192) reste classée en 2AU ».
- C1/M1 (M. Le Goff) : Sont opposés à toute modification de classement de leur parcelle. (AC 37).

Souhait profond de préserver cet espace écologique et de biodiversité, sans pesticide ni produits chimiques : on trouve dans ce terrain des pommiers, des légumes, des poules, des moutons. Cette parcelle est aussi le refuge de nombreux insectes, tandis que le talus en bas du terrain qui nous appartient aussi, abrite de nombreux oiseaux. Nos bâtiments accueillent également une colonie d'hirondelles, espèce protégée.

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguil prennent acte des positions émises par les propriétaires concernés. Lannion-Trégor Communauté précise que l'ouverture à l'urbanisation (des parcelles concernées) n'oblige pas leurs propriétaires à développer un projet d'aménagement ou à céder le terrain correspondant à la commune. En conclusion, ces propriétaires maîtrisent la manière avec laquelle ils souhaitent faire usage de leur terrain (agrément, « espace écologique et de biodiversité »).

Analyse du commissaire enquêteur

Le périmètre de la future zone 1AU est cohérent avec le périmètre de la zone 2AU auquel elle se substitue pour partie et constitue un ensemble homogène de parcelles bordées et desservies par l'impasse prolongée par la parcelle 195 acquise par la commune. Le fait que certains propriétaires n'adhèrent pas, pour le moment, au projet, ne remet pas en cause le périmètre de celui-ci, dans la mesure où le zonage 1AU permet justement une réalisation phasée, dans le respect des orientations d'aménagement. J'observe par ailleurs que le solde de la zone 2AU relèvera d'un aménagement groupé, dans le cadre d'une convention signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

En conséquence, je considère qu'il n'y a pas lieu de modifier le périmètre du projet.

2.3.3 La densité des constructions

Les observations du public :

- R4 (M. Le Gall) : Craint la densité des constructions futures à son voisinage immédiat
- R5 (M. Le Goff) : Densification « à outrance » sur cette zone : « l'espace naturel n'a-t-il plus de place » ?

Les avis des PPA

- **Avis de la Préfecture des Cotes d'Armor (sous-préfecture de Lannion) du 9 mai 2019 :**

Je vous demande donc de prendre en compte la réserve de la CDPENAF et de porter la densité dans les OAP pour la zone 1AU7 à 18 logements par hectare minimum. »

- **Avis du SAGE du 11 juin 2019 :**

« Remarques relatives à la zone 2AU7 :

- la surface prévue pour les parcelles d'habitation permet-elle d'accueillir dans de bonnes conditions de fonctionnement des systèmes d'ANC sans rejets directs d'eaux traitées au milieu superficiel ?

Questions du commissaire enquêteur :

- Pour faire suite aux interrogations du SAGE, pouvez-vous simuler la taille des parcelles correspondant sur la zone 1AU7 à une densité de 18 logements à l'hectare, et indiquer si cette densité resterait compatible avec d'une part des dispositifs d'ANC, d'autre part avec un traitement des pluviées par infiltration à la parcelle.

- Compte tenu de l'organisation du site, des voiries à créer, de la densité que vous retiendrez finalement, pouvez vous préciser la superficie dédiée à l'habitat permanent et le nombre de logements attendus sur la zone 1AU7.

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle le projet pourra être modifié de façon à porter la densité minimale moyenne de logements à 18 logements/ha. Elle précise néanmoins que la commune de Plouguiel a conclu une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition des terrains voisins maintenus en zone 2AU7 et sur lesquels une densité minimale moyenne de 20 logements/ha sera attendue par cet Etablissement. Elle estime que cette valeur « cible » de 18 logements/ha aurait de toute évidence été atteinte sur l'ensemble de la zone 2AU7 d'origine. Dans ce cadre, LTC envisage la modification de l'orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU7.

Surface dédiée à l'habitat = 9995 m², sur lesquels doivent être réalisés 18 logements. En ôtant 20% de la surface dédiée aux voiries et aux équipements, cela fait des lots de 440 m² en moyenne. A noter qu'il existe déjà une voirie centrale au sein du site.

S'agissant des dispositifs d'assainissement non collectif, Lannion-Trégor Communauté rappelle par ailleurs que, de toute évidence, le droit à édifier le nombre de logements prévus par le projet sera conditionné au respect des dispositions de l'article AU4, lequel précise que les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur. S'agissant des eaux pluviales, les techniques d'infiltration à la parcelle (encouragées à l'article AU4) aujourd'hui mobilisables sont parfaitement compatibles avec le niveau de densités arrêté dans le cadre du projet.

Analyse du commissaire enquêteur

- Il me semble que les éléments de dimensionnement des futures parcelles fournis par la collectivité permettent d'envisager l'image du futur projet, assez semblable au lotissement situé derrière la mairie, et des densités similaires au front bâti sur rue dans le bourg. Compte tenu de la faible ampleur du projet, je pense néanmoins qu'une densité de 16, 18 ou 20 logements à l'hectare crée des différences difficilement perceptibles.

Comme vu au point 2.3.1 précédent, concernant l'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales des parcelles, les informations fournies par la collectivité répondent bien aux interrogations du SAGE, en confirmant la possibilité de solutions « à la parcelle » dans l'immédiat. Même dans l'hypothèse d'un relèvement de la densité des constructions, les hypothèses d'assainissement EU et EP dans la zone du projet sont réalisables.

Je relève enfin les dires de la collectivité, exposant que dans le cadre du projet élaboré avec l'Etablissement Public Foncier, une densité de 20 logements à l'hectare est l'objectif minimal de densité fixé et que donc, sur l'ensemble des 2 zones, la densité serait nécessairement supérieure à la densité de 15 logements à l'hectare envisagée pour la seule zone 1AU7, au point que la valeur-cible de 18 logements/ha sera atteinte sur l'ensemble de la zone 2AU7 d'origine. Je retiens qu'en conclusion, la collectivité envisage de modifier la rédaction de l'OAP afin de préciser ces objectifs de densité.

Pour ma part, je retiens l'argument de la collectivité en faveur de la tenue d'un objectif de 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'ancienne zone 2AU, et son approche comportant des densités différentes sur les deux zones, ce qui me paraît un facteur de diversification des deux opérations. Ce « morcellement » devrait à mon sens favoriser une meilleure insertion de ces programmes dans le tissu pavillonnaire environnant.

- Concernant les regrets exprimés par le public sur la densification de la zone, la future disparition des grandes parcelles de jardins, et la perte de biodiversité qui s'en suivra, je rappelle :
 - que c'est la conséquence de l'intérêt général qu'il y a à densifier les centres bourg plutôt que de continuer à consommer du foncier prélevé sur les espaces naturels ou agricoles pour satisfaire les besoins de création de logements de la population locale,
 - leurs parcelles particulières n'évolueront que s'ils le souhaitent.
 - que les éléments vecteurs de biodiversité sur le site, tels que les haies et talus, restent protégés dans le cadre du projet.

Pour faire le lien entre les inquiétudes du public et le premier point vu ci-dessus touchant à la densité du site, je considère que l'OAP pourrait être complétée de préconisations touchant à l'insertion des futures constructions dans le tissu pavillonnaire environnant, concernant par exemple les implantations au voisinage des limites de parcelles environnantes, afin de favoriser la conservation de la « quiétude » de ces riverains.

2.3.4 L'hébergement touristique

Les observations du public :

➤ R3 (M. Moreau) :

« Quelles possibilités et quelles limites en terme d'habitat et d'accueil en structures légères ou en construction en dur seraient envisageables sur ces parcelles »

Ce zonage pourrait-il être étendu à la parcelle 190 pour y développer leur activité ?

➤ R5 (M. Le Goff) :

Bruits et conflits de voisinage potentiels autour des parcelles à vocation d'hébergement touristiques, vocation qui semble incohérente avec la justification avancée pour cette opération.

Réponse du porteur du projet :

La commune de Plouguiel n'a pas pour projet d'étendre les capacités d'accueil en constructions légères/démontables dans cette zone 1AU7. Elle souhaite plutôt voir se développer dans ce cœur de bourg une offre de logements plus conventionnels. Lannion-Trégor Communauté précise néanmoins que dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, elle ne dispose pas des outils réglementaires pour faire obstacle à l'édification de ces constructions légères dès lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'habitation, lesquelles sont autorisées par le règlement.

Analyse du commissaire enquêteur

L'existence du secteur à vocation d'hébergement touristique au sein de la zone 1AU permet le maintien de cette activité sur le site, et l'évolution des constructions existantes dans le respect du règlement de la zone. L'extension de cette activité sur les parcelles voisines n'est pas envisagée et ne serait pas conforme avec la vocation principale de la zone, destinée à développer un nombre relativement conséquent de nouveaux logements à destination d'une population résidente sur la commune de manière permanente.

Comme dans le point précédent, je considère que le maintien de la vocation touristique du secteur mériterait quelques mesures de précaution sur les futures implantations à proximité des limites de ce secteur.

2.3.5 La crainte de devoir vendre leur(s) parcelles(s) ou d'en être exproprié

Les observations du public :

- R6 (M. Mme Breton) : parcelle- 159p : nous ne sommes pas vendeur
- R7 (Mme Breton) : parcelle- 192 : je ne souhaite pas vendre
- R5 (M. Le Goff) : Réaffirmation de leur refus de vendre cette parcelle (AC 37)

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguiel prennent acte des positions émises par les propriétaires concernés. Lannion-Trégor Communauté précise que l'ouverture à l'urbanisation (des parcelles concernées) n'oblige pas leurs propriétaires à développer un projet d'aménagement ou à céder le terrain correspondant à la commune. En conclusion, ces propriétaires maîtrisent la manière avec laquelle ils souhaitent faire usage de leur terrain (agrément, « espace écologique et de biodiversité »).

Analyse du commissaire enquêteur

En complément des dires de la collectivité, je précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par la création d'une zone 1AU n'entraîne aucune possibilité de dessaisissement des parcelles, et n'impose pas aux propriétaires de s'impliquer dans un quelconque projet de construction.

2.3.6 « Opérationnalité » du projet :

Les observations du public :

- O1 : Propriétaire des parcelles 190 et 194 incluses dans le périmètre de la zone 1Au7. Souhaite connaître les conditions de réalisation de constructions sur son terrain (contraintes de superficie, de densité, d'accès, de réseaux, de calendrier...)

Question du commissaire enquêteur :

- Suite à mes discussions avec les propriétaires concernés par cette zone, il semble que 4 parcelles seulement soient susceptibles d'accueillir de nouvelles réalisations à court terme (parcelle 190, destinée à l'habitat ; parcelle 194 destinée à la réalisation d'une placette, parcelles 189 et 193 vouées à de l'hébergement touristique). Pouvez-vous préciser les conditions de délivrance de permis de construire sur ces parcelles (desserte, réseaux, nombre de logements, calendrier...)?

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguiel précisent qu'elles ne maîtrisent pas le calendrier relatif à la possible délivrance d'autorisations d'occupation des sols sur les terrains considérés. Elles rappellent que le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisent des aménagements par tranche sous réserve notamment de ne pas compromettre l'objectif fixé pour le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation que cette zone doit abriter (voir chapitre Introduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation) Elles précisent que la délivrance de ces autorisations (Permis d'Aménager, déclaration préalable et permis de construire) se fera dans le strict respect du Plan Local d'Urbanisme dans un rapport de conformité pour le règlement et dans un rapport de compatibilité pour les orientations d'Aménagement et de Programmation. A noter que s'agissant de la desserte des terrains considérés, la commune s'est rendu propriétaire de la parcelle AC n°195, nécessaire à la desserte du site.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle AC 190 est la seule parcelle dans le périmètre de la zone 1AU 7 destinée à la création de logements dont le propriétaire semble favorable au projet. Cette parcelle d'une superficie de 1 705 m² pourrait donc accueillir la réalisation d'au moins 3 logements, desservis par l'impasse de Poul Bissy prolongée.

Ceci constituerait donc probablement la première réalisation envisageable sur cette zone.

Si au fil des contacts lors de mes permanences avec les différents propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre de la future zone 1AU et de l'opposition marquée d'une grande majorité de ceux-ci à voir évoluer leur environnement et leurs parcelles, on pouvait s'interroger sur l'intérêt d'ouvrir cette zone à l'urbanisation à court terme, **il s'avère que la potentialité de l'émergence d'un projet de création de logements sur la parcelle AC 190, couplée avec la perspective de l'aménagement de la placette envisagée sur la parcelle 194 appartenant au même propriétaire permettrait bien à court terme d'envisager l'évolution du secteur.**

2.4. ANALYSE DU PROJET CONCERNANT L'OUVERTURE A L'URBANSATION DE LA ZONE 2AU12 ET LA CREATION DE LA ZONE 1AUt2

2.4.1 Régularité de la procédure et justification du projet :

Les observations du public :

➤ C2/M2 (Mme Beauvais) :

L'arrêté communal du 3/02/2017 mentionne une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU12 tandis que la délibération de LTC du 5/10/2017 porte sur l'ouverture de toute la zone : « est-ce normal ? »

➤ C2/M2 (Mme Beauvais) :

« Il semble complètement surréaliste, voire scandaleux qu'aucun avis motivé (de la MRAe) n'est été formulé sur le projet, » alors que cette instance a demandé que soit menée une évaluation environnementale.

Les avis des PPA

➤ **Avis de la Préfecture des Cotes d'Armor (DDTM) du 18 mai 2018.**

« L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 (telle qu'envisagé) ... ne constitue pas une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. En l'état actuel de l'urbanisation, on ne peut pas considérer que cette zone soit en continuité du village de Roche Jaune.

➤ **Avis du SAGE du 11 juin 2019 :**

« Remarques relatives à la zone 2AU12 en relation avec les eaux usées et le classement sanitaire des zones conchylicoles à l'aval : le projet ne prévoit pas d'aire de service sur cette zone destinée à l'accueil de camping-cars. Etant donné le dimensionnement prévu (80 à 100 véhicules), le risque d'assister à des vidanges sauvages et donc de pollutions potentielles est réel, dans un secteur à fort enjeu, en zone prioritaire du SAGE ATG, et localisé en amont d'une zone conchylicole qui demeure déclassée en B. Cela nous semble incompatible avec les objectifs du SAGE.

➤ **Avis du Conseil Départemental des Cotes d'Armor du 6 mai 2019**

« La dénomination du projet (de stationnement de camping-cars à Roche Jaune) mérite d'être précisée : s'il s'agit d'une aire naturelle de camping, le permis d'exploitation lié à un permis d'aménager sera limité à 6 mois et à 30 emplacements ; s'il s'agit d'une aire de stationnement réservée aux camping-cars, le permis d'aménager sera nécessaire à partir de 50 emplacements. »

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté exprime également le regret de ne pas avoir vu l'Autorité Environnementale rendre un avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Lannion-Trégor Communauté et la commune de Plouguil précisent que la création de cette aire de stationnement de camping-cars a comme objectif d'organiser les conditions d'accueil des campings caristes et donc de limiter le stationnement sauvage et spontané de ces véhicules sur des espaces non prévus à cet effet. De ce fait, ce projet permettra la limitation des impacts sur certains sites très sensibles de la commune, et du territoire en général.

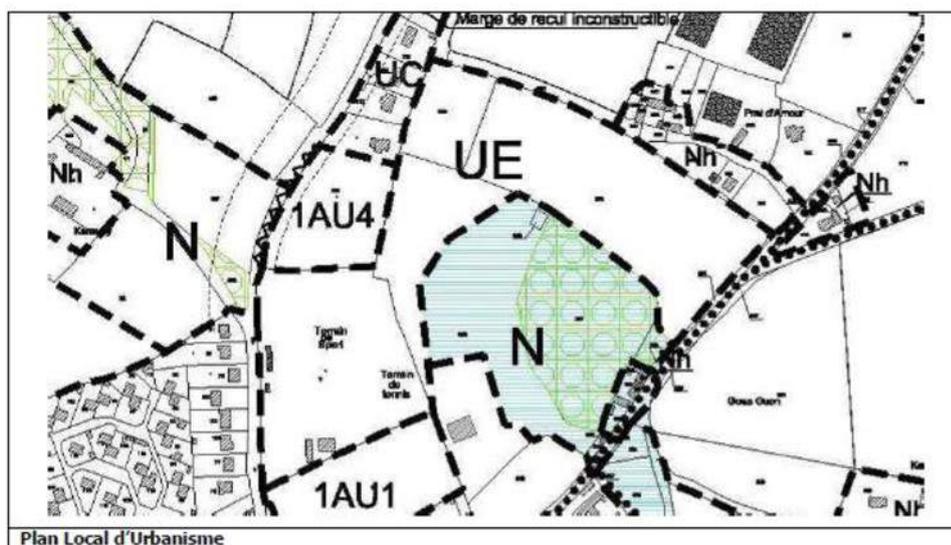
Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle l'orientation d'aménagement et de programmation pourra être complétée de manière à limiter l'impact paysager du projet. Il pourrait notamment être apporté des précisions sur la façon de traiter les lisières du terrain constitutif de la zone 1AU12 selon des modèles qui resteraient à fixer (végétalisation des talus ou de leurs abords,...)

Concernant plus particulièrement la remarque de Mme Beauvais (C2/M2) relative à l'arrêté communal du 3/02/2017, il s'agit d'une erreur matérielle. L'exposé des motifs de l'ensemble des actes pris en rapport avec les projets de modification du PLU évoque une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 2AU12.

Analyse du commissaire enquêteur

- Pour faire suite à l'avis du préfet des Côtes d'Armor exprimé le 18 mai 2018, je relève les avis rendus lors de l'obtention de la dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, relative à l'urbanisation des franges urbaines (Avis de la CDPENAF du 5 juillet 2018 et Préfet des Côtes d'Armor exprimé dans son courrier du 12/07/2019), accordant la dérogation sollicitée pour cette zone.

- Il existe au PLU une zone UE, zone urbaine située en périphérie du centre bourg, destinée à recevoir des équipements collectifs et de loisirs. Elle correspond aux terrains situés au Nord-Est du bourg et consacrés pour l'essentiel aux équipements sportifs et de loisirs de la commune. Elle couvre une superficie d'environ 5,1 ha, A noter que l'inventaire des zones humides a montré la présence de tels milieux au coeur de ce site, de telle manière que les terrains dont il s'agit sont reclassés en zone naturelle. La capacité de cette zone ne permet pas d'y accueillir une aire de stationnement de camping cars.



- La volonté d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU12 et de la destiner à la réalisation d'une aire naturelle de stationnement temporaire des campings cars s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Les choix retenus dans ce document ont été définis de manière à respecter les objectifs de mixité urbaine et sociale, de développement urbain maîtrisé

2° partie- conclusions et avis-

et de gestion économe de l'espace, de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, de préservation des espaces naturels et des paysages. L'une des principales orientations définies au PADD de la commune vise à développer l'activité touristique et de loisirs.

La création d'une aire naturelle de stationnement de camping-cars telle qu'envisagée s'inscrit également dans les objectifs du PADD de préservation et mise en valeur du milieu naturel et des paysages.

Comme vu au 2.3.1, l'abandon de la destination « habitat » de la zone 2AU12 s'inscrit également pleinement dans les objectifs du PADD de la commune, visant à privilégier la création de nouveaux logements par la densification du bourg, source de redynamisation de son centre ville, afin d'offrir à une nouvelle population des logements au plus près des services et de commerces.

En parallèle, la création d'une aire de stationnement de camping-cars me semble se justifier aux abords du village de Roche Jaune, seul village de la commune admettant de nouvelles réalisations, à proximité du seul port de la commune et de l'accès à divers itinéraires de randonnées et de promenades.

- On peut s'interroger sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, compte tenu du peu d'aménagement envisagé sur le site et de la limitation des possibilités de construction à la réhabilitation et à l'extension mesurée du bloc sanitaire pré-existant. Si le terme d'urbanisation semble en effet excessif, cette procédure semble en effet la seule appropriée pour permettre l'aménagement à court terme du site.

- Je rejoins personnellement les inquiétudes du SAGE quant à la capacité du site. Cette capacité ne me semble pas reposer sur l'expression des besoins, mais simplement sur la superficie de la parcelle et de la zone 2AU12. **Je considère que la superficie plus particulièrement dédiée aux camping-cars pourrait être réduite, laissant la place à un autre aménagement paysager sur le site. Les risques d'incivilité seraient ainsi réduits, le trafic routier également, tandis que les limites du site pourraient être davantage aménagées afin d'améliorer l'insertion de cet équipement dans son environnement, et la préservation d'un certain nombre de perspectives visuelles.**

- La minimisation des aménagements de cette aire peut s'entendre afin de respecter le caractère naturel de la zone, et l'absence d'équipement de vidange peut se comprendre comme participant à des stationnements souhaités de courte durée sur le site. Ceci pourrait conduire à réduire l'attractivité du site et à en limiter la fréquentation.

2.4.2 Critique de l'évaluation environnementale :

Les observations du public :

➤ C2/M2 (Mme Beauvais) :

« Cette évaluation laisse parfois devant ses lacunes et observations erronées concernant la zone 2AU12. » :

-p7, 37,38 : mention de l'absence de point de vue direct sur l'estuaire du Jaudy. Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.

-p58 et p10 de la note de présentation : concernant les haies et talus susceptibles de masquer les camping-cars : Voir les photos ABC, jointes, qui contredisent cette assertion.

-p27 : le site ne sera pas équipé pour les vidanges, les camping-cars pourront utiliser les équipements de l'aire de Tréguier, alors que cette commune a supprimé tout service (eau et vidange) sur son aire de stationnement. Le risque de vidange sauvage est également abordé dans l'avis du SAGE.

-les conditions d'accès et de sécurité routière ne sont pas abordés dans cette évaluation, alors que le gabarit des rues du parc des sports, de Lisildry, du centre, de l'enfer, et de Pen Woas est incompatible avec des véhicules dont le gabarit va jusqu'à 2,35m de large (voir photo D). Quelques sens interdits pénaliseraient les riverains et la desserte des parcelles agricoles de la rue des sports, sans résoudre le problème. « Que dire des circulations piétonnes et 2 roues sur ces petites routes particulièrement fréquentées par les habitants du

secteur et les randonneurs qui rejoignent le GR 34. »

« Je relève également un certain cynisme et une désinvolture choquante à considérer que l'incidence négative prévisible sur le paysage sera imitée de par le caractère temporaire du stationnement. »

« Je suis effarée par l'impact environnemental négatif en cas d'aménagement d'une aire de camping-cars de 80 à 100 places et par l'ampleur des nuisances qui en découleraient pour les habitants du secteur.»

« On peut craindre également un renforcement de la fréquentation des zones naturelles fragiles dans les secteurs de la baie de l'enfer et du Palud, qui font déjà l'objet l'été de camping sauvage et de stationnement nocturne de campings cars »

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté précise que la valeur de 80-100 camping-cars doit être regardée comme constituant un maximum. La Commune de Plouguivel précise que les capacités d'accueil de cette zone seront définitivement calibrées à l'occasion de l'établissement du projet et ce dernier sera dimensionné de manière à limiter ses effets sur l'environnement et les nuisances qu'il serait susceptible de générer. En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation de cette zone pourraient évoluer.

Analyse du commissaire enquêteur

Je rejoins les observations de Mme Beauvais sur les faiblesses de l'évaluation environnementale. L'étude réalisée me semble particulièrement insuffisante concernant :

- l'état du milieu initial, où aucune investigation faune et flore ne semblent avoir été menées ;
- l'impact du projet sur les riverains, la question du trafic induit par rapport au dimensionnement des voies d'accès n'étant pas abordé ;
- sur l'insertion du projet dans le paysage, où les photos prises par Mme Beauvais contredisent certaines des assertions émises.

Cette insuffisance de l'évaluation environnementale peut conduire à mettre en doute l'analyse des incidences du projet.

Les observations du public mettent en exergue un certain nombre de risques, et la collectivité semble consciente des incidences potentielles du projet. Elle envisage de reprendre les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, notamment en termes de capacité d'accueil et de limitation de son impact paysager. **Cette perspective, que je juge nécessaire au vu des risques d'incidences du projet, fera l'objet d'une recommandation dans mon avis final.**

2.4.3 Les conditions d'accès et de circulation aux abords de cet équipement:

Les observations du public :

- R2 (Mme Tilly) : Inquiétude par rapport aux conditions d'accès
- C2/M2 (Mme Beauvais) :
« Le gabarit des rues du parc des sports, de Lisildry, du centre, de l'enfer, et de Pen Woas est incompatible avec des véhicules dont le gabarit va jusqu'à 2,35m de large (voir photo D). Quelques sens interdits pénaliseraient les riverains et la desserte des parcelles agricoles de la rue des sports, sans résoudre le problème. « Que dire des circulations piétonnes et 2 roues sur ces petites routes particulièrement fréquentées par les habitants du secteur et les randonneurs qui rejoignent le GR 34. »

Réponse du porteur du projet :

Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle l'orientation d'aménagement et de programmation pourra être modifiée de façon à préciser les conditions d'accès à la zone 1AU12. Il pourrait notamment être apporté des précisions sur les solutions techniques qui pourraient éventuellement être mobilisées pour améliorer et sécuriser ces conditions et parvenir à une cohabitation maîtrisée entre les déplacements de proximité et ceux occasionnés par l'aire d'accueil de camping-cars. Ces solutions pourraient notamment porter sur le plan de circulation ou sur la réfection des voies périphériques (élargissement,...)

Analyse du commissaire enquêteur

Ce point rejoint l'analyse faite aux points précédents. Je retiens les propositions complémentaires de la collectivité sur ce sujet.

2.4.3 La gestion future de l'équipement et les risques d'incivilités :

Les observations du public :

- R2 (Mme Tilly) : Inquiétude par rapport **aux risques d'incivilités**
- C2/M2 (Mme Beauvais) :

« Le site ne sera pas équipé pour les vidanges, les camping-cars pourront utiliser les équipements de l'aire de Tréguier, alors que cette commune a supprimé tout service (eau et vidange) sur son aire de stationnement. Le risque de vidange sauvage est également abordé dans l'avis du SAGE. »

Questions du commissaire enquêteur :

- Projet d'aire de stationnement de camping-cars : pouvez vous préciser les moyens de contrôles d'accès et de surveillance des usages que vous envisagez de mettre en place ?

Les avis des PPA

- **Avis du SAGE du 11 juin 2019 :**

« Remarques relatives à la zone 2AU12 en relation avec les eaux usées et le classement sanitaire des zones conchylicoles à l'aval : le projet ne prévoit pas d'aire de service sur cette zone destinée à l'accueil de camping-cars. Etant donné le dimensionnement prévu (80 à 100 véhicules), le risque d'assister à des vidanges sauvages et donc de pollutions potentielles est réel, dans un secteur à fort enjeu, en zone prioritaire du SAGE ATG, et localisé en amont d'une zone conchylicole qui demeure déclassée en B. Cela nous semble incompatible avec les objectifs du SAGE.

Réponse du porteur du projet :

Plusieurs aires d'accueil de camping-cars situées dans un environnement rapproché disposent ou disposeront des installations et équipements nécessaires à la vidange des eaux usées (Aire de Tréguier, Super U à Tréguier, Aire de Plougrescant en projet,...)

Lannion-Trégor Communauté précise que la valeur de 80-100 camping-cars doit être regardée comme constituant un maximum. La Commune de Plouguivel précise que les capacités d'accueil de cette zone seront définitivement calibrées à l'occasion de l'établissement du projet et ce dernier sera dimensionné de manière à limiter ses effets sur l'environnement et les nuisances qu'il serait susceptible de générer. En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation de cette zone pourraient évoluer.

Lannion-Trégor Communauté et la commune ne sont pas en mesure, à ce stade de la procédure d'apporter des précisions sur les moyens d'accès et de surveillance des usages, lesquels seront arrêtés au moment de l'établissement du projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Ce point rejoint pour partie l'analyse faite aux points précédents.

Je regrette que la collectivité ne soit pas en mesure de préciser davantage la gestion future de cet équipement, notamment au regard de la prévention des risques d'incivilités, en matière de contrôle d'accès ou de surveillance du site par exemple.

2.4.4 La traduction réglementaire

Ce point n'a fait l'objet d'aucune observation du public, d'aucun avis de PPA (sauf quelques points de détail dans l'avis de la DDTM de mai 2018), ni d'aucune question de ma part.

Analyse du commissaire enquêteur

La modification annoncée du règlement littéral n'évoque pas la modification du règlement des zones AU pour tenir compte de la création de la zone 1AUt2 et des prescriptions spécifiques qui ont été créées dans cette zone :

➤ article AU2 / F :

Dispositions applicables à la zone 1AUt2- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière:

- Les aires de stationnement de camping-cars, non bitumées et non cimentées.
- L'extension limitée des constructions existantes.
- Le mobilier destiné à l'accueil du public (tables pique-nique, poubelle, conteneur).

➤ article AU10 :

En zone 1AUt2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 6 mètres.

➤ article AU13 :

Dans la zone 1AUt2, un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 80% est imposé.

Le reste du règlement de la zone AU comprend donc diverses autres prescriptions qui s'imposent à toutes les zones AU.

Dans le cadre de la modification de la rédaction de l'article 11 concernant les clôtures sur les limites séparatives, une rédaction spécifique a été rédigée pour la zone 1AUt2, n'ouvrant pas la possibilité de dispositifs à claire voie nouvellement autorisés dans toutes les autres zones.

J'observe que cet ensemble de prescriptions est cohérent avec les orientations d'aménagement de la zone.

Aussi, je n'ai pas de remarques particulières à formuler sur ce sujet.

Toutefois, j'observe que suivant les documents de la collectivité, la nouvelle zone créée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 est parfois dénommée 1AUt2 et parfois 1AU12. Une relecture s'impose donc.

2.5 ANALYSE DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL CONCERNANT LES TOITURES ET LES CLOTURES

Ce point n'a fait l'objet d'aucune observation du public, d'aucun avis de PPA (sauf quelques points de détail dans l'avis de la DDTM de mai 2018), ni d'aucune question de ma part.

Analyse du commissaire enquêteur

Les modifications apportées au règlement littéral visent à assouplir les contraintes initialement apportées à la conception des toitures dans toutes les zones. Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

Concernant les clôtures sur les limites séparatives, les modifications apportées viennent supprimer diverses prescriptions de limites de hauteur, et permettre des dispositifs à claire-voie dans toutes les zones, sauf la zone 1AUt2 nouvellement créée.

Ces modifications visent donc à assouplir les prescriptions concernant certains aspects extérieurs. Concernant les toitures, ces assouplissements sont encadrés par diverses exigences relatives à l'existence d'un projet environnemental, architectural, énergétique ou paysager.

Je n'ai pas de remarques particulières à formuler sur ce sujet.

2.6 SYNTHESE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Régularité de la procédure :

Au regard des remarques formulées dans 2 des observations du public, touchant à l'information des propriétaires et riverains sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7, je prends acte des rappels faits par le porteur du projet quant aux mesures de publicité et de concertation qui ont été menées conformément à la réglementation en vigueur (délibération, arrêtés, publications dans la presse, ...) jusqu'à l'enquête publique. Je relève également les discussions et échanges de courriers initiés en décembre 2016 et signalés par M. Mme Le Goff dans leur observation C1/M1.

En conclusion, il ne me semble pas que l'information du public, des propriétaires concernés et des riverains puisse être considérée comme anormalement insuffisante.

Au regard des remarques formulées concernant d'éventuels défauts de procédure touchant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12, je considère, avec le porteur du projet, que l'erreur matérielle affectant l'arrêté communal de février 2017, annonçant une ouverture partielle à l'urbanisation, ainsi que le défaut de réponse de la MRAe sur le projet ne constituent pas des vices de forme.

Pour faire suite à l'avis du préfet des Côtes d'Armor exprimé le 18 mai 2018 concernant l'urbanisation de la zone 2AU12, je relève les avis rendus lors de l'obtention de la dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, relative à l'urbanisation des franges urbaines (Avis de la CDPENAF du 5 juillet 2018 et Préfet des Côtes d'Armor exprimé dans son courrier du 12/07/2019), accordant la dérogation sollicitée pour cette zone.

En conclusion, il ne m'apparaît pas d'irrégularités notable dans la procédure engagée en vue la la présente modification du PLU de la commune de Plouguen.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 :

J'observe qu'il ressort de la lecture du PLU initial de la commune que le territoire communal, d'une superficie globale de 1 907 ha peut être considéré comme faiblement urbanisé :

- la zone Ua ne comporte qu'un seul secteur de 6ha, au centre bourg,
- des zones UCa et Uc couvrent les espaces péricentraux du centre bourg et le village de Roche jaune, pour une superficie cumulée de 88 ha.

Pour faire face aux souhaits de la commune de stopper le déclin démographique de sa population tout en préservant les équipements et commerces dont elle dispose, ainsi que pour tenir les engagements de production de logements pris dans e cadre du PLH, le PLU prévoit diverses zones 1AU et 2 AU à vocation d'habitat, au sein des enveloppes urbanisées ainsi que sur quelques extensions du bourg et du village de Roche jaune, d'une capacité globale de 17,5 ha.

Dans son analyse, la commune fait le constat suivant :

- Le potentiel densifiable dans les années à venir en zone U n'est que de 5.34 ha. La plupart des secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
- une urbanisation à court terme de plusieurs zones 1AU n'est pas souhaitable compte tenu de la présence d'exploitations agricoles, cet argument correspondant à une préoccupation majeure de la collectivité ;
- 3 autres zones 1AU situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation.

En conclusion, la collectivité considère que Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble.

Je considère que la volonté de privilégier l'urbanisation de la zone 2AU7 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (mixité urbaine et sociale, développement urbain maîtrisé et de gestion économe de l'espace, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, préservation des espaces naturels et des paysages) et dans les différents axes stratégiques fixés. Ainsi, je considère que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU7, objet de ce projet est pleinement conforme avec les objectifs de la commune quant à la densification du bourg, source de redynamisation de son centre ville, afin d'offrir à une nouvelle population des logements au plus près des services et de commerces.

Je considère par ailleurs que le projet de zone 1AU7 constitue une opportunité pour la création d'un ensemble de logements à la fois conséquent mais aussi à l'échelle de ce centre ville, tout en étant en concordance avec les objectifs de production de logements inscrits au PLH.

Ces considérations me conduisent à envisager d'émettre un avis favorable à ce projet

Les principes d'aménagement de la zone 1AU7

Concernant l'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales des parcelles, les informations fournies par la collectivité répondent bien aux interrogations du SAGE, en confirmant la possibilité de solutions « à la parcelle » dans l'immédiat. Même dans l'hypothèse d'un relèvement de la densité des constructions, les hypothèses d'assainissement EU et EP dans la zone du projet sont réalisables. **Cette considération conforte mon avis favorable sur le projet.**

Le périmètre de la future zone 1AU est cohérent avec le périmètre de la zone 2AU auquel elle se substitue pour partie et constitue un ensemble homogène de parcelles bordées et desservies par l'impasse prolongée par la parcelle 195 acquise par la commune. Le fait que certains propriétaires n'adhèrent pas, pour le moment, au projet, ne remet pas en cause le périmètre de celui-ci, dans la mesure où le zonage 1AU permet justement une réalisation phasée, dans le respect des orientations d'aménagement. J'observe par ailleurs que le solde de la zone 2AU relèvera d'un aménagement groupé, dans le cadre d'une convention signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, dans le cadre duquel son ouverture à l'urbanisation sera conduite dans une échéance plus lointaine, compte tenu du nombre important de parcelles concernées et des acquisitions nécessaires notamment à la réalisation de la desserte de la zone. **Je considère donc favorablement la création d'une zone 1AU7 et l'emprise de celle-ci.**

Je relève par ailleurs les dires de la collectivité, exposant que dans le cadre du projet élaboré avec l'Etablissement Public Foncier, qui portera sur le solde de la zone 2AU7, une densité de 20 logements à l'hectare est l'objectif minimal de densité fixé et que donc, sur l'ensemble des 2 zones, la densité serait nécessairement supérieure à la densité de 15 logements à l'hectare envisagée pour la seule zone 1AU7, au point que la valeur-cible demandée par le préfet des Côtes d'Armor de 18 logements/ha sera atteinte sur l'ensemble de la zone 2AU7 d'origine.

Pour ma part, je retiens l'argument de la collectivité en faveur de la tenue d'un objectif de 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'ancienne zone 2AU, et son approche comportant des densités différentes sur les deux zones, ce qui me paraît un facteur de diversification des deux opérations. Ce « morcellement » devrait à mon sens favoriser une meilleure insertion de ces programmes dans le tissu pavillonnaire environnant. Ces considérations sur les hypothèses de densité sur le projet confortent mon avis favorable sur celui-ci.

Concernant les regrets exprimés par le public sur la densification de la zone, la future disparition des grandes parcelles de jardins, et la perte de biodiversité qui s'en suivra, je rappelle :

- que c'est la conséquence de l'intérêt général qu'il y a à densifier les centres bourg plutôt que de continuer à consommer du foncier prélevé sur les espaces naturels ou agricoles pour satisfaire les besoins de création de logements de la population locale,
- leurs parcelles particulières n'évolueront que s'ils le souhaitent.
- que les éléments vecteurs de biodiversité sur le site, tels que les haies et talus, restent protégés dans le cadre du projet.

Pour faire le lien entre les inquiétudes du public et le premier point vu ci-dessus touchant à la densité du site, je considère que l'OAP pourrait être complétée de préconisations touchant à l'insertion des futures constructions dans le tissu pavillonnaire environnant, concernant par exemple les implantations au voisinage des limites de parcelles environnantes, afin de favoriser la conservation de la « quiétude » de ces riverains. Ceci fera l'objet d'une recommandation dans mon avis final.

L'existence du secteur à vocation d'hébergement touristique au sein de la zone 1AU permet le maintien de cette activité sur le site, et l'évolution des constructions existantes dans le respect du règlement de la zone.

Cette considération conforte mon avis favorable sur le projet.

L'extension de cette activité sur les parcelles voisines n'est toutefois pas envisagée et ne serait pas conforme avec la vocation principale de la zone, destinée à développer un nombre relativement conséquent de nouveaux logements à destination d'une population résidente sur la commune de manière permanente.

Comme dans le point précédent, je considère que le maintien de la vocation touristique du secteur mériterait quelques mesures de précaution sur les futures implantations à proximité des limites de ce secteur.

La parcelle AC 190 est la seule parcelle d dans le périmètre de la zone 1AU 7 destinée à la création de logements dont le propriétaire semble favorable au projet. Cette parcelle d'une superficie de 1 705 m² pourrait donc accueillir la réalisation d'au moins 3 logements, desservis par l'impasse de Poul Bissy prolongée. Ceci constituerait donc probablement la première réalisation envisageable sur cette zone.

Si au fil des contacts lors de mes permanences avec les différents propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre de la future zone 1AU et de l'opposition marquée d'une grande majorité de ceux-ci à voir évoluer leur environnement et leurs parcelles, on pouvait s'interroger sur l'intérêt d'ouvrir cette zone à l'urbanisation à court terme, il s'avère que la potentialité de l'émergence d'un projet de création de logements sur la parcelle AC 190, couplée avec la perspective de l'aménagement de la placette envisagée sur la parcelle 194 appartenant au même propriétaire permettrait bien à court terme d'envisager l'évolution du secteur.

Aussi, malgré les réticences de la majorité des propriétaires concernés, je considère que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par le biais de la création d'une zone 1AU qui ouvre des possibilités de réalisation partielle et à court terme est opportune.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 :

Il existe au PLU une zone UE, zone urbaine située en périphérie du centre bourg, destinée à recevoir des équipements collectifs et de loisirs. Elle correspond aux terrains situés au Nord-Est du bourg et consacrés pour l'essentiel aux équipements sportifs et de loisirs de la commune. Elle couvre une superficie d'environ 5,1 ha, A noter que l'inventaire des zones humides a montré la présence de tels milieux au coeur de ce site, de telle manière que les terrains dont il s'agit sont reclassés en zone naturelle. La capacité de cette zone ne permet pas d'y accueillir une aire de stationnement de camping cars.

La volonté d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU12 et de la destiner à la réalisation d'une aire naturelle de stationnement temporaire des campings cars s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Les choix retenus dans ce document ont été définis de manière à respecter les objectifs de mixité urbaine et sociale, de développement urbain maîtrisé et de gestion économe de l'espace, de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, de préservation des espaces naturels et des paysages. L'une des principales orientations définies au PADD de la commune vise à développer l'activité touristique et de loisirs.

La création d'une aire naturelle de stationnement de camping-cars telle qu'envisagée s'inscrit également dans les objectifs du PADD de préservation et mise en valeur du milieu naturel et des paysages.

Par ailleurs, l'abandon de la destination « habitat » de la zone 2AU12 s'inscrit également pleinement dans les objectifs du PADD de la commune, visant à privilégier la création de nouveaux logements par la densification du bourg, source de redynamisation de son centre ville, afin d'offrir à une nouvelle population des logements au plus près des services et de commerces.

En parallèle, la création d'une aire de stationnement de camping-cars me semble se justifier aux abords du village de Roche Jaune, seul village de la commune admettant de nouvelles réalisations, à proximité du seul port de la commune et de l'accès à divers itinéraires de randonnées et de promenades.

On peut s'interroger sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, compte tenu du peu d'aménagement envisagé sur le site et de la limitation des possibilités de construction à la réhabilitation et à l'extension mesurée du bloc sanitaire pré-existant. Si le terme d'urbanisation semble en effet excessif, cette procédure semble en effet la seule appropriée pour permettre l'aménagement à court terme du site.

Ces considérations me conduisent à envisager d'émettre un avis favorable à ce projet

Les principes d'aménagement de la zone 1AUt2

Je rejoins personnellement les inquiétudes du SAGE quant à la capacité du site. Cette capacité ne me semble pas reposer sur l'expression des besoins, mais simplement sur la superficie de la parcelle et de la zone 2AU12. Je considère que la superficie plus particulièrement dédiée aux camping-cars pourrait être réduite, laissant la place à un autre aménagement paysager sur le site. Les risques d'incivilité seraient ainsi réduits, le trafic routier également, tandis que les limites du site pourraient être davantage aménagées afin d'améliorer l'insertion de cet équipement dans son environnement, et la préservation d'un certain nombre de perspectives visuelles.

La minimisation des aménagements de cette aire peut s'entendre afin de respecter le caractère naturel de la zone, et l'absence d'équipement de vidange peut se comprendre comme participant à des stationnements souhaités de courte durée sur le site. Ceci pourrait conduire à réduire l'attractivité du site et à en limiter la fréquentation.

Je rejoins les observations de Mme Beauvais sur les faiblesses de l'évaluation environnementale. L'étude réalisée me semble particulièrement insuffisante concernant :

- l'état du milieu initial, où aucune investigation faune et flore ne semblent avoir été menées ;
- l'impact du projet sur les riverains, la question du trafic induit par rapport au dimensionnement des voies d'accès n'étant pas abordé ;
- sur l'insertion du projet dans le paysage, où les photos prises par Mme Beauvais contredisent certaines des assertions émises.

Cette insuffisance de l'évaluation environnementale peut conduire à mettre en doute l'analyse des incidences du projet.

Les observations du public mettent en exergue un certain nombre de risques, et la collectivité semble consciente des incidences potentielles du projet. Elle envisage de reprendre les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, notamment en termes de capacité d'accueil et de limitation de son impact paysager.

Ces différentes considération me conduiront à assortir mon avis favorable sur le projet d'une recommandation visant à ce que, comme elle l'envisage elle même, la collectivité reprenne les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, notamment en termes de capacité d'accueil et de limitation de son impact paysager.

Incidence réglementaire de la création de la zone 1Aut2

La modification annoncée du règlement littéral n'évoque pas la modification du règlement des zones AU pour tenir compte de la création de la zone 1AUt2 et des prescriptions spécifiques qui ont été créées dans cette zone.

J'observe que ces prescriptions est cohérent avec les orientations d'aménagement de la zone, ce qui conforte mon avis favorable sur le projet.

Toutefois, j'observe que suivant les documents de la collectivité, la nouvelle zone créée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 est parfois dénommée 1AUt2 et parfois 1AU12. Une relecture s'impose donc. S'agissant d'un point de détail matériel, cette remarque est à prendre en compte par la collectivité pour mémoire, et non comme une recommandation.

Les modifications apportées au règlement littéral concernant les toitures et les clôtures :

Elles visent à assouplir les contraintes initialement apportées à la conception des toitures dans toutes les zones. Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

Concernant les clôtures sur les limites séparatives, les modifications apportées viennent réviser diverses prescriptions de limites de hauteur, et permettre des dispositifs à claire-voie dans toutes les zones, sauf la zone 1AUt2 nouvellement créée.

Ces modifications visent donc à assouplir les prescriptions concernant certains aspects extérieurs, et à ouvrir de nouvelles possibilités de réalisation. Concernant les toitures, ces assouplissements sont néanmoins encadrés par diverses exigences relatives à l'existence d'un projet environnemental, architectural, énergétique ou paysager. Cet encadrement permet à mes yeux de dédouaner la collectivité de tout laxisme en la matière.

Je n'ai pas d'opposition ni d'observations à formuler sur ce sujet, qui s'opposeraient à la formulation d'un avis favorable sur ce projet.

2.7 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de ce qui précède, j'é mets un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Plouguiel, portant sur :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU7 située au centre bourg,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 située à Roche Jaune,
- des modifications mineures du règlement littéral (toitures et clôtures),

assorti des recommandations suivantes :

- concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation pourraient être complétées de préconisations touchant à l'insertion des futures constructions dans le tissu pavillonnaire environnant, ou aux abords du secteur dédié à l'hébergement touristique, concernant par exemple les implantations au voisinage des limites de parcelles environnantes, afin de favoriser la conservation de la « quiétude » de ces riverains ;

- concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 :

La collectivité devra préciser les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, notamment en termes de capacité d'accueil et de limitation de son impact paysager.

Fait à Plévenon, le 6 décembre 2019

Catherine Blanchard
Commissaire enquêteur

Lannion Trégor Communauté
Commune de Plouguiel



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Notice explicative

- Exposé des motifs des changements apportés
- Compléments au rapport de présentation

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 23 avril 2012
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 29 juin 2015
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 04 février 2020

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	2
1.1- L'objet de la modification n°2 du PLU.....	2
1.2- La procédure de modification du PLU	3
1.3- Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU.....	5
2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS ET CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	5
2.1- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg ..	5
2.2- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 de la Roche Jaune	9
2.3- La rectification du règlement écrit	11
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000	12
3.1. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg	12
3.2. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au nord de la Roche Jaune	14
3.3. La rectification du règlement	15
4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	16
4.1. Compatibilité avec la loi Littoral	16
4.2. Compatibilité avec le SCoT du Trégor	16
4.3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)	17
5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU.....	18
5.1- Au niveau du règlement graphique.....	18
5.2- Au niveau du règlement écrit	20
5.3- Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	21
5.4- Au niveau du rapport de présentation	25
6. LES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	26
6.1- Augmentation de la densité.....	26
6.2- Accès à la zone 1AU7	26
6.3- Incidence paysagères sur le secteur 1AU12	26
6.4- Accès à la zone 1AU12.....	26
6.5- incidence paysagère sur le secteur 1AU12	26

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1.1- L'objet de la modification n°2 du PLU

La commune de Plouguiel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 avril 2012. Une première modification a été approuvée le 29 juin 2015.

En 2016, afin de faire évoluer certains éléments de son document d'urbanisme, la commune a engagé une procédure de modification du PLU visant à :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 située au centre-bourg, pour un projet d'habitat
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone 2AU12 située à la Roche Jaune, pour un projet d'aire de stationnement de camping-cars
- l'évolution du règlement sur la réglementation des toitures.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L153-38 du code de l'Urbanisme).

Depuis le 27 Mars 2017 et en application de la loi ALUR et en l'absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté est devenue compétente en PLU. A ce titre, après accord de la commune concernée, elle peut finaliser les procédures en cours au moment du transfert de compétence.

Le conseil Communautaire, par délibération en date du 4 Avril 2017 a validé les poursuites de procédures communales lorsqu'elles les communes en feraient la demande.

Par délibération en date du 13 Mars 2017, la commune de Plouguiel a autorisé Lannion-Trégor Communauté à poursuivre la procédure de modification engagée par la commune avant le transfert de compétence.

Une délibération motivée d'ouverture à l'urbanisation a été votée le 26 septembre 2017 par l'agglomération.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du maire du 03 février 2017, est d'adapter le PLU en vigueur sur 3 points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

1. l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg
2. l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au nord du village de la Roche Jaune
3. la modification des règles de hauteurs et de type de toiture

1.2- La procédure de modification du PLU

La prise en compte des 3 objets cités précédemment **satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU**, conformément à l'article L.151-31 du CU, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du CU précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-37 du CU stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

L'article L.153-40 du CU indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du CU prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

L'article L.153-43 du CU prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

(articles L.153-36 à L.153-44 du CU)

Arrêté du maire et/ou président de l'EPCI prescrivant la modification du PLU



Elaboration technique du projet de modification du PLU
(notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU



Préparation de l'enquête publique

- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci
- ▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Enquête publique (1 mois minimum)

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de l'EPCI (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la Communauté

- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la communauté et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

1.3- Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD et des Annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié,
- le document d'Orientations d'Aménagement modifié,
- le rapport de présentation modifié.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

Les planches du règlement graphique de la modification n°2 seront entièrement rééditées à l'échelle 1/5000^{ème} pour l'approbation.

Il en est de même pour le règlement écrit et le document d'Orientations d'Aménagement.

Le rapport de présentation sera complété.

2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS ET CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

2.1- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg

- **Un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de faire venir de nouvelles familles sur la commune**

La commune de Plouguiel enregistre depuis 1968 une baisse de sa population, passant de 2017 habitants en 1968 à 1792 habitants en 2013. Elle a connu 2 périodes de légère croissance (+ 0,2 % annuel) entre 1982 et 1990 et 1999 et 2008. Le caractère excentré de la commune, éloignée des pôles d'emplois de Lannion et Guingamp-Saint Brieu, n'a pas favorisé l'arrivée de jeunes ménages. De ce fait, la population vieillit, la part des moins de 20 ans étant de 20 %, et les classes d'âge de 45 à 74 ans étant les plus représentées.

Il apparaît donc nécessaire pour la commune d'engager une politique de croissance afin de renouveler sa population, afin de faire perdurer sur la commune les équipements, commerces et services nécessaires à la vie locale. C'est pourquoi les élus souhaitent accueillir un projet d'habitat conséquent au centre-bourg. Ce projet porte sur la partie Est de la zone 2AU7 et sera de maîtrise d'ouvrage communale. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier.

Parallèlement à ce projet qui verra le jour à moyen terme, elle souhaite permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest de la zone 2AU7 permettra de répondre à cet objectif d'offrir à court terme des possibilités de constructions dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg.

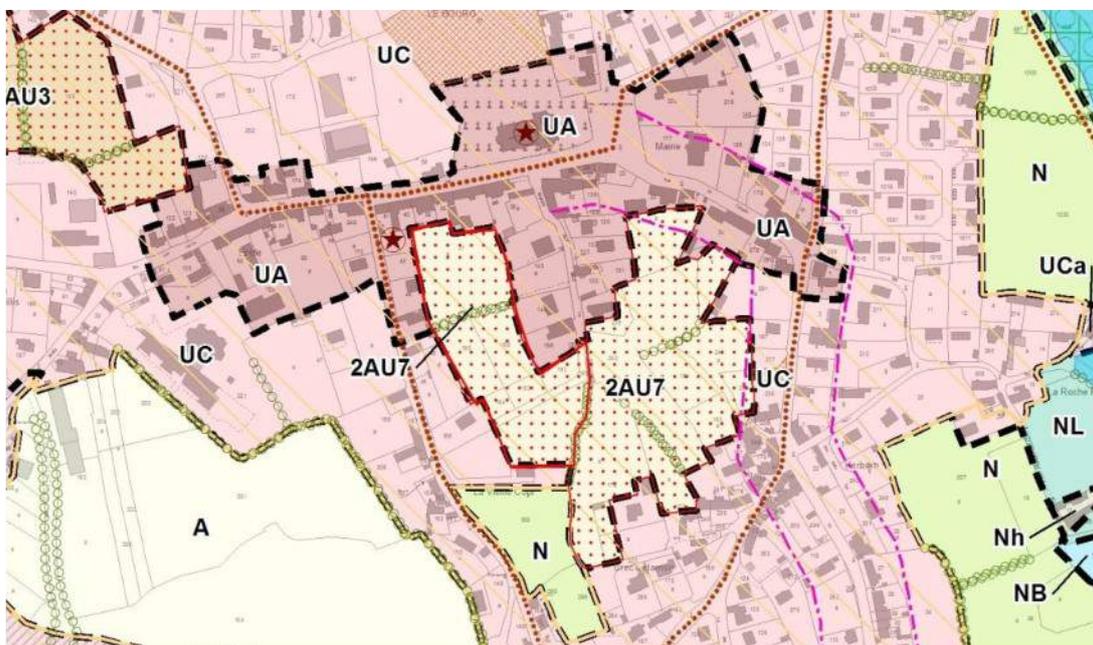
➤ **Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2012**

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 1-2 Rompre avec le développement urbain diffus et éclaté ». Il s'agit de promouvoir « un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant. Il s'agit donc de renforcer et densifier les tissus urbains constitués du Bourg et du village de la Roche Jaune. ».

Au PLU de 2012, les terrains situés au centre-bourg, localisés au sud du centre ancien, ont ainsi été mis en 2AU, car ils n'étaient pas aménagés.

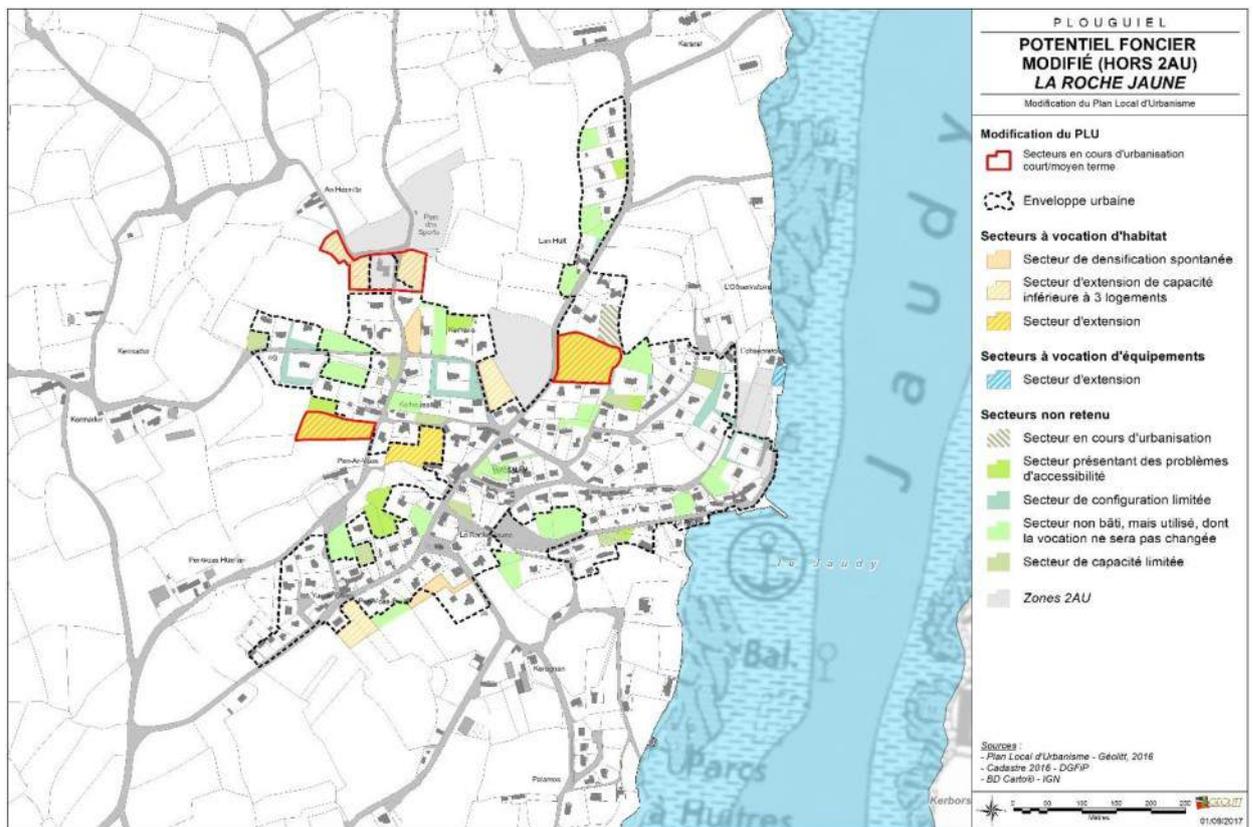
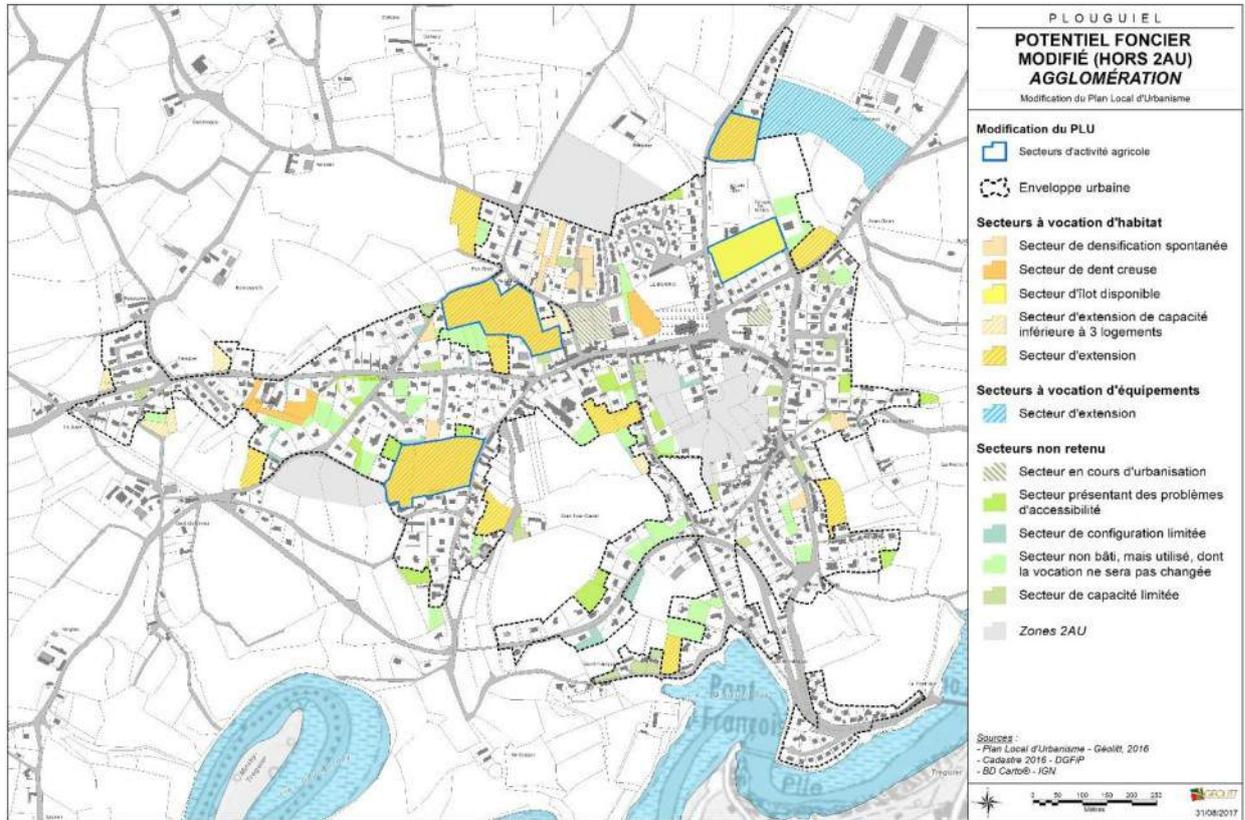
➤ **La partie ouest de la zone 2AU7 à ouvrir à l'urbanisation**

Ce secteur, d'une emprise d'environ 1,2 ha, est situé au sud du centre-bourg. Il s'agit d'un espace libre inséré au plus près du tissu urbain existant et pour sa majeure partie, sans vocation agricole. Il est relativement enclavé et fait ainsi l'objet de 2 emplacements réservés pour permettre son accessibilité.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et au sein des zones 1AU**



- ⇒ Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U)

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 5,34 ha, uniquement au sein de l'agglomération du bourg et du village de la Roche Jaune (cf. carte page précédente).

Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

Le potentiel réellement mobilisable dans les années à venir en zone U est donc de 5.34 ha, soit 64 logements potentiels.

- ⇒ Bilan des capacités d'urbanisation prévues dans les zones 1AU

L'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme fait référence aux « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Bien que les zones 1AU dites à Urbaniser ne peuvent être considérées au titre du code de l'urbanisme comme des zones urbanisées, la collectivité a souhaité réaliser un diagnostic de ces zones 1AU afin de déterminer les possibilités de constructions au sein de ces zones.

Il apparaît qu'au sein de ces zones, plusieurs parcelles font l'objet d'une exploitation agricole pérenne et qu'à ce titre, une urbanisation n'est pas souhaitable à court terme.

C'est le cas des zones 1AU1 et 1AU4 en totalité, ainsi que les zones 1AU3 et 1AU5 partiellement.

La nécessité de pérenniser l'activité agricole demeure une des priorités politiques pour la collectivité. Il est à noter que la zone 2AU7 du bourg n'est à ce titre concernée par aucune exploitation agricole.

Les zones 1AU8, 1AU10 et 1AU13, situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation :

- ⇒ La zone 1AU8 fait l'objet d'une construction en cours d'une habitation,
- ⇒ La zone 1AU10 fait l'objet d'une construction à usage d'habitation en cours de finalisation alors que deux projets individuels doivent voir le jour prochainement,
- ⇒ La zone 1AU13 fait, quant à elle l'objet d'une réflexion publique d'aménagement afin d'y réaliser une opération publique de lotissement.

➤ **La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, seule adaptée pour permettre le projet d'aménagement prévu par la collectivité**

Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble. En effet :

- les secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
- de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) prévus par le PLU en vigueur présentent une rétention de la part des propriétaires.

C'est pourquoi la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la zone 2AU7 du centre-bourg afin de pouvoir permettre la réalisation de nouvelles constructions d'ici la mise en place du futur PLUi.

2.2- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 de la Roche Jaune

➤ **Un projet nécessaire pour le développement touristique de la commune**

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 2-3 Développer l'activité touristique et de loisirs.

L'activité touristique de la commune est plus modeste que celle observée sur les communes voisines de Tréguier (tourisme culturel), de Plougrescant et Penvénan (tourisme balnéaire). Néanmoins, cette situation à l'interface entre ces deux pôles touristiques constitue sans conteste un atout pour la commune.

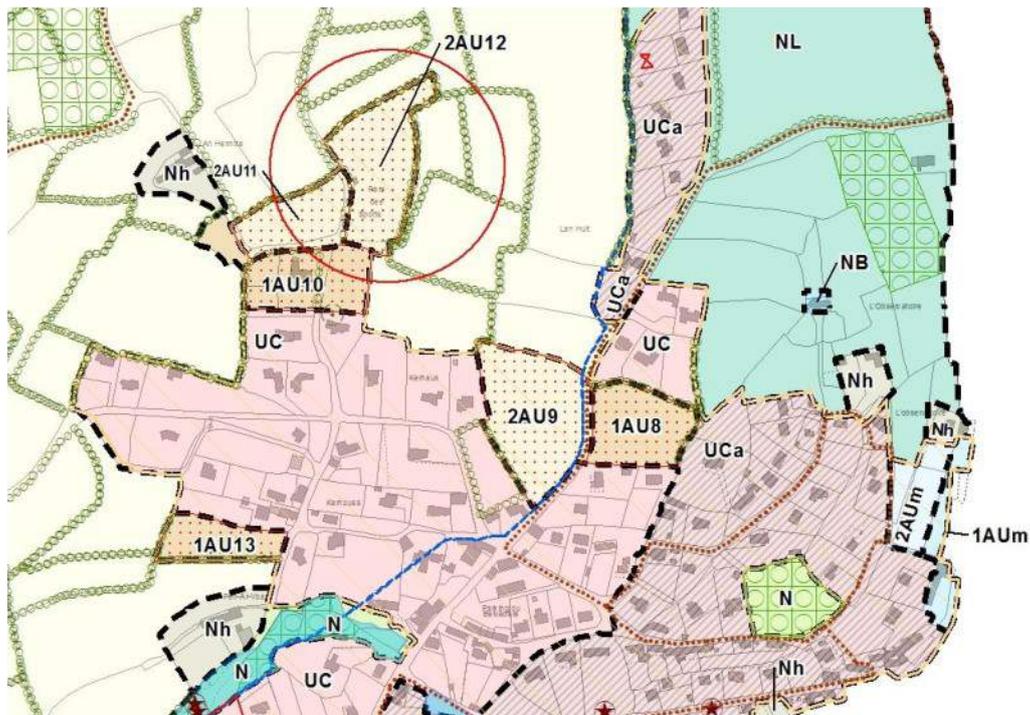
La qualité des paysages et de l'environnement de la commune sont également des atouts qu'il convient de promouvoir (Qualité des paysages, chemins de randonnée, activités de plaisance, richesse du patrimoine,..).

L'offre d'hébergement saisonnier est correctement représentée sur le territoire communal avec, en particulier, un nombre de résidences secondaires relativement important et un développement important des gîtes et chambre d'hôtes. En revanche, la commune ne dispose plus de terrain de camping ».

Le projet de création d'une aire de services de camping-cars va ainsi dans le sens du développement de ce tourisme de découverte, et permet ainsi d'offrir une palette plus large en terme d'accueil des visiteurs.

➤ **Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2012**

La zone 2AU12, d'une superficie de 0.8 ha, se situe au nord du village de la Roche Jaune. Elle est séparée du village par une zone 1AU10 en cours d'urbanisation. Elle couvre l'ancien terrain des sports et camping communal, et comprend un ancien local sanitaire et technique.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et à urbaniser (AU)**

L'analyse des capacités des zones déjà urbanisées sur PLU (cf cartes précédentes) montre que le potentiel d'accueil pour des équipements est limité à une zone de 2,83 ha au niveau du bourg, zone UE réservée aux besoins du pôle sportif et de loisirs du bourg. Aucune zone réservée aux équipements touristiques ou de loisirs n'est présente au niveau du village de la Roche Jaune.

➤ **La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU12, seule adaptée pour permettre le projet d'aménagement prévu par la collectivité**

La zone 2AU12 couvrant l'ancien camping de la Roche Jaune se prête tout à fait au projet de création d'une aire de services de camping-cars. La zone est déjà desservie par les réseaux. Elle est dotée de sanitaires et d'une desserte routière.

Elle se situe en continuité du village de la Roche Jaune (via la zone 1AU10 en cours d'urbanisation), en limite nord avec l'espace rural. Elle est entourée d'un réseau de haies qui permet d'insérer cette zone dans son environnement, malgré sa situation en point haut (vue sur l'estuaire du Jaudy)

C'est pourquoi la collectivité souhaite classer la zone 2AU12 en zone 1AU12, aux possibilités de constructions limitées, afin d'autoriser seulement le stationnement de camping-cars et l'extension limitée des sanitaires existants.

2.3- La rectification du règlement écrit

La collectivité souhaite adapter le règlement de :

- L'article 11, pour permettre la réalisation de toitures monopentes (toitures 2 pentes et terrasses autorisées)
- L'article 11, pour adapter la réglementation des clôtures, afin d'autoriser la réalisation de systèmes à claire-voie

L'article 11 concernant les toitures sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

L'article 11, pour ce qui concerne les clôtures en limites séparatives sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. »

Pour la zone 1AU12 :

« Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés.

Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres. »

3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

La modification du PLU n°2 n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

3.1. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg

Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- **de la gestion économe de l'espace :**

Le projet prévoit une densité minimale de 18 logements/hectare ce qui correspond à la volonté de la collectivité d'économiser et d'optimiser le foncier afin de réduire la consommation de terres agricoles. Selon les secteurs, cette densité pourra être augmentée.

- **de la biodiversité :**

Le site concerné par le futur quartier est occupé par des parcelles de prairies et de jardin et de haies bocagères d'intérêt moyen. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces éléments seront maintenus par l'obligation définie aux OAP de préserver et/ou conforter les haies.

- **de la gestion de l'eau pluviale :**

Le projet d'aménagement prévoit une gestion alternative de l'eau pluviale, en inscrivant dans les principes généraux des OAP une infiltration au plus près du point de chute et l'utilisation de matériaux perméables.

- **de la gestion de l'eau usée :**

Source : étude de zonage d'assainissement, TPAE, février 2015.

D'après l'étude de zonage d'assainissement, les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Un projet de raccordement du bourg est en cours dans le cadre de la prise de compétence par LTC.

Dans un premier temps néanmoins les constructions devront être dotées d'un assainissement individuel conforme.

- **des émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat :**

L'implantation des futures constructions se fera majoritairement suivant une conception bioclimatique, imposée aux OAP :

- orientation sud privilégiée
- obligation de mitoyenneté pour certains lots
- compacité des bâtiments.

La densité du futur quartier va permettre également d'optimiser les réseaux.

- **des émissions de gaz à effet de serre dans les déplacements :**

Le futur quartier est localisé à proximité d'un arrêt de transports collectifs qui permet de rejoindre Tréguier en moins de 10 minutes.

Par ailleurs, la localisation de ce quartier, en centre-bourg à proximité immédiate de ses équipements va permettre de favoriser les déplacements piétons qui seront valorisés.

- **des nuisances et des risques :**

Le site ne présente pas de nuisances ni de risques à proximité immédiate.

- **des incidences sur les sites Natura 2000 :**

La commune est concernée par :

- une zone de protection spéciale FR5310070 (Site Natura 2000 Trégor Goëlo) désigné par arrêté ministériel du 31/10/2008

- une zone spéciale de conservation FR5300010 (Site Natura 2000 côte de Trestel à la baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat)

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière et ne se situent pas dans le périmètre du site Natura 2000 et ne rentrent pas en contradiction avec les enjeux et objectifs du DOCOB du site du TREGOR-GOËLO.

Le grand ensemble écologique qu'est l'estuaire du Jaudy fait l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ils permettent ainsi de protéger ces secteurs sensibles et fragiles de l'urbanisation et de tout morcellement et mitage de l'espace.

- **des incidences sur les sites inscrits :**

Le secteur est en revanche situé dans le périmètre des sites inscrits des rives boisées du Guindy et de l'estuaire du Jaudy.

Le maintien de la qualité de ces sites appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

- **des incidences sur le paysage :**

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité de par son inscription entre l'agglomération. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine du bourg, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant. Les OAP prévoient le maintien de la trame bocagère afin d'assurer l'insertion des constructions sur un point haut du grand paysage.

- **des incidences sur l'agriculture :**

L'impact sur l'agriculture est limité car les parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont plus de vocation agricole.

3.2. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au nord de la Roche Jaune

Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- de la gestion économe de l'espace :

Le projet prévoit d'occuper une parcelle déjà artificialisée et occupée par un ancien terrain de sport.

- de la biodiversité :

Le site concerné par le futur équipement est occupé par une parcelle entretenue, entourée d'un linéaire bocager.

Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces talus sont protégés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- de la gestion de l'eau pluviale :

Le projet d'aménagement prévoit une gestion alternative de l'eau pluviale, en imposant dans le règlement (article 4) :

- une gestion à la parcelle, sous réserve des possibilités d'infiltration du sous-sol,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols pour les voies de circulation et les aires de stationnement (terre-pierre enherbé ou stabilisé)
- une gestion à ciel ouvert, afin de rendre l'eau perceptible dans les aménagements

- de la gestion de l'eau usée :

Source : étude de zonage d'assainissement, 2005.

Ce secteur est maintenu en assainissement individuel.

Les vidanges des camping-cars se feront sur des aires de vidange situées sur Trégulier.

- des émissions de gaz à effet de serre :

Ce secteur permet un stationnement à proximité du littoral permettant aux touristes et visiteurs des promenades sur le sentier littoral.

- des nuisances et des risques :

Le site ne présente pas de nuisances ni de risques à proximité immédiate.

- des incidences sur les sites Natura 2000 :

La commune est concernée par :

- une zone de protection spéciale FR5310070 (Site Natura 2000 Trégor Goëlo) désigné par arrêté ministériel du 31/10/2008
- une zone spéciale de conservation FR5300010 (Site Natura 2000 côte de Trestel à la baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat)

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en extension du village de la Roche Jaune. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière et ne se situent pas dans le périmètre du site Natura 2000 et ne rentrent pas en contradiction avec les enjeux et objectifs du DOCOB du site du TREGOR-GOËLO.

Le grand ensemble écologique qu'est l'estuaire du Jaudy fait l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ils permettent ainsi de protéger ces secteurs sensibles et fragiles de l'urbanisation et de tout morcellement et mitage de l'espace.

- des incidences sur le site inscrit :

Le secteur est en revanche situé dans le périmètre du site inscrit de l'estuaire du Jaudy. Le maintien de la qualité de ces sites appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

- des incidences sur le paysage :

L'impact paysager de l'aménagement sera limité de par différents facteurs. Tout d'abord, le caractère de stationnement temporaire de véhicules, aux hauteurs limitées. Par ailleurs la limitation de l'impact paysager sur ce secteur sera aussi le produit d'une affectation de seulement environ la moitié de la surface totale de la zone pour l'accueil des camping-cars il se cantonnera uniquement sur une partie centrale du site limitant l'impact visuel. Son pourtour sera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressants sur l'estuaire du Jaudy. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage. Afin d'éviter un usage unique du site, une partie de l'espace dédié à l'accueil des camping-caristes sera également préservé pour permettre la réalisation d'un espace commun.

- des incidences sur l'agriculture :

L'impact sur l'agriculture est limité car les parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont plus de vocation agricole et ont déjà été artificialisés (empierrement ?).

3.3. La rectification du règlement

La modification du règlement n'implique aucun impact sur l'environnement.

4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1. Compatibilité avec la loi Littoral

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme, impose que toute extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

→ Dans le cas présent :

- la zone 2AU7, qui présente les caractéristiques d'une nouvelle urbanisation, se situe en continuité du centre-bourg. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.
- Le classement en zone 1AU12 ne présente pas un caractère d'urbanisation et aucune nouvelle construction n'y sera autorisée, elle n'a donc pas à répondre aux critères définis par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Seule une extension limitée du bâtiment de sanitaires existant sera être autorisée (30% de la surface de plancher existante), et les aménagements de voies et de stationnement ne devront pas être bitumés et s'inscrire au mieux dans l'environnement et le paysage (voies stabilisées et places de stationnement en terre-pierre enherbé ou stabilisé).

La collectivité prévoit la création de 45 emplacements environ de camping-cars sur le site.

4.2. Compatibilité avec le SCoT du Trégor

La commune de Plouguiel est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor. Néanmoins la commune n'est pas couverte par les prescriptions définies dans le PADD et le DOG.

Le projet de modification est néanmoins compatible avec les grandes orientations du SCoT qui sont :

- une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 situées en continuité du tissu bâti existant de l'agglomération, répond à l'objectif d'une meilleure économie de l'espace et de limitation de l'urbanisation diffuse
- une densité minimum de 15 logements/hectare
- la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation

4.3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est couverte par le PLH de Lannion-Trégor Communauté, approuvé le 28 juin 2017, pour la période 2018-2023.

Les orientations fixées par ce programme sont les suivantes :

- **Orientation 1** : Placer le parc ancien au cœur du PLH
- **Orientation 2** : Conforter la place de l'habitat social
- **Orientation 3** : Répondre aux besoins des populations spécifiques
- **Orientation 4** : Avoir une politique foncière adaptée
- **Orientation 5** : Faire vivre le PLH

En matière de logements, le PLH prévoit pour Plouguiel une production minimale annuelle de 6 nouveaux logements par an et sur la période du PLH (2018-2023) de 4 logements locatifs sociaux dont 3 logements HLM publics.

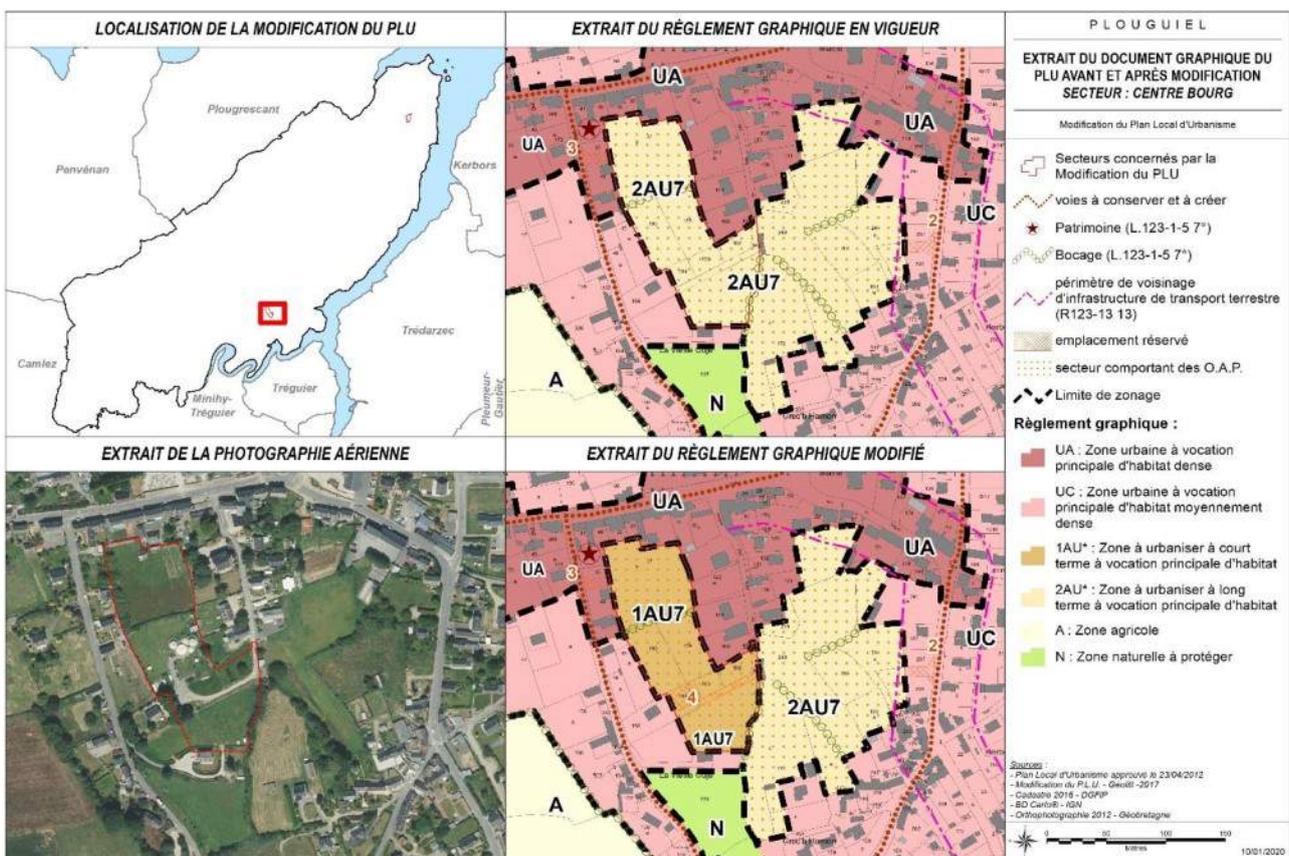
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 (1,2 ha) permettra de construire un minimum de 21 logements répondant ainsi aux besoins communaux identifiés par le PLH.

5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

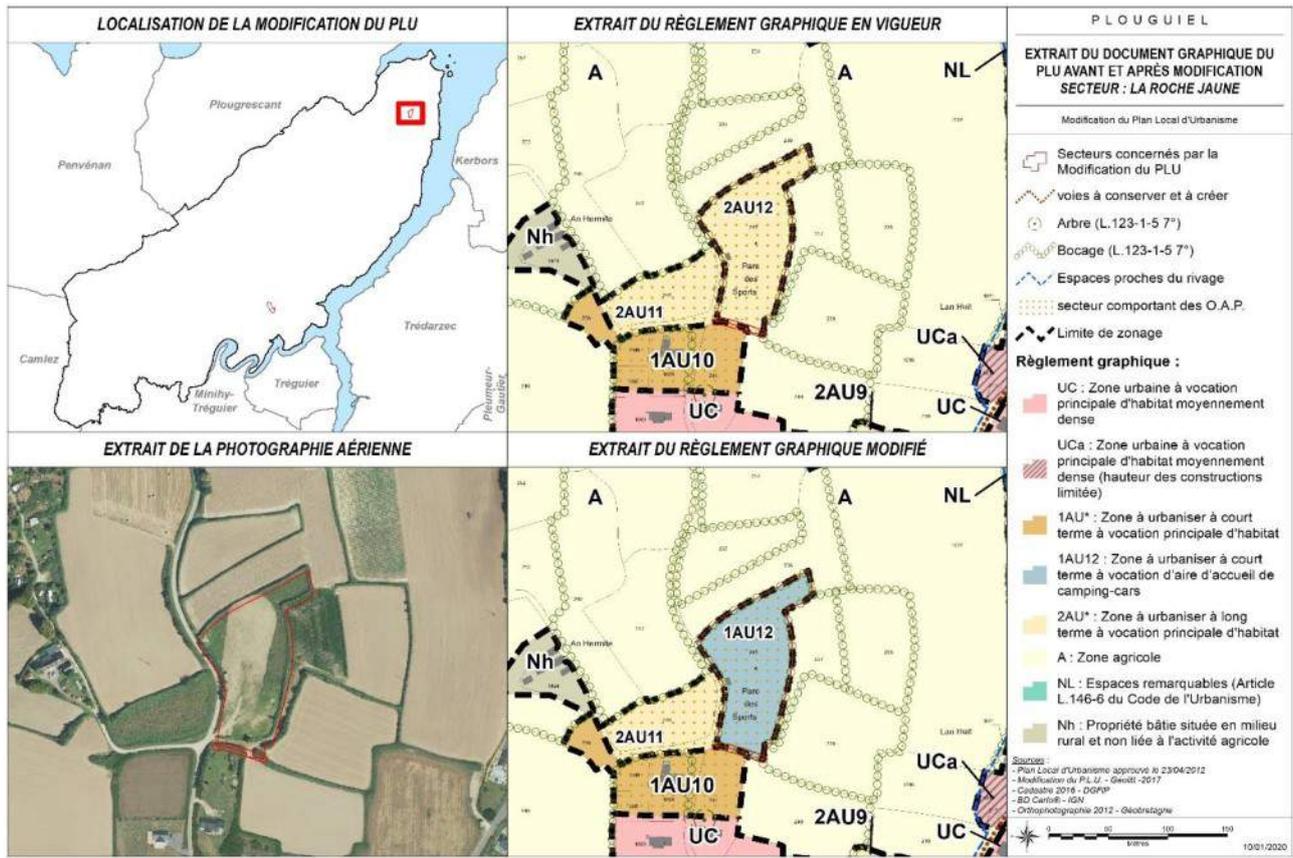
Dans le cas de la présente modification, les pièces du dossier PLU modifiées par rapport au PLU en vigueur concernent :

- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- les Orientations d'Aménagement,
- le rapport de présentation.

5.1- Au niveau du règlement graphique



Extrait de la planche graphique du secteur du bourg au PLU après modification n°2



Extrait de la planche graphique du secteur de la Roche Jaune au PLU après modification n°2

5.2- Au niveau du règlement écrit

Au niveau du règlement écrit, deux modifications sont apportées à la rédaction de l'ensemble des zones :

- **de l'article 11 concernant les toitures :**

Suppression des interdictions suivantes :

- *pour les constructions traditionnelles, les pentes des toitures doivent respecter une inclinaison proche de 45°.*
- *Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou à la limite mitoyenne.*

Ajout des prescriptions suivantes :

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

- **de l'article 11 concernant les clôtures :**

Clôtures en limite séparative :

Suppression des prescriptions suivantes :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

- *D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 2 mètres.*
- *D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, le tout n'excédant pas 2 mètres.*
- *D'un talus planté.*

Ajout des prescriptions suivantes :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- *de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage*
- *de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.*

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Et pour la zone 1AU12 :

Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés.

Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les ajouts au règlement apparaissent en **bleu** dans cette pièce.

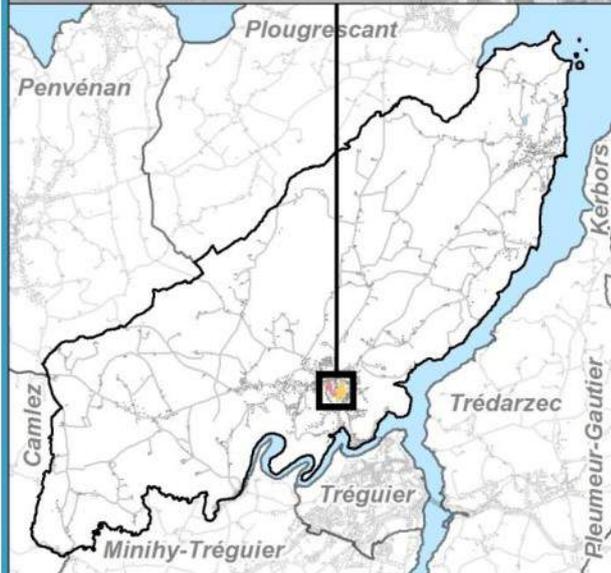
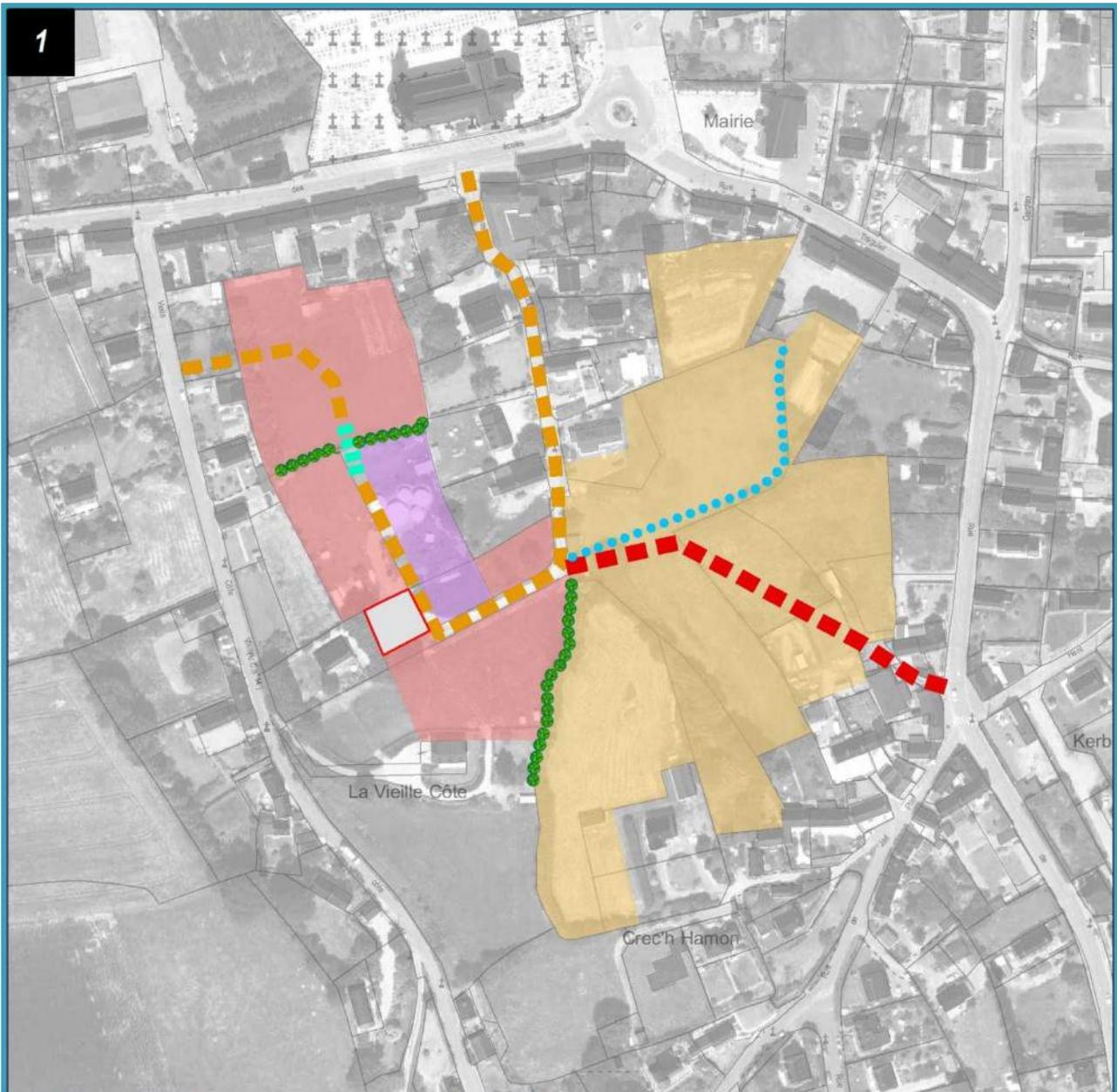
5.3- Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

➤ **Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU7 du bourg**

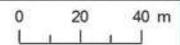
Les OAP de la zone 1AU7 sont également revues afin d'intégrer le schéma global d'aménagement de ce secteur.

Il s'agit de développer un nouveau quartier sur l'ensemble de la zone 2AU7, au sud du centre-bourg, qui va être aménagé en 2 temps (parties Ouest et Est). Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone sont :

- **la mixité de formes urbaines** : le quartier recherchera une certaine densité autant que possible supérieure à celle des 18 logements/hectares, proposition de types d'habitat individuel différents, de l'habitat individuel groupé (maisons en bande) jusqu'à des lots plus classiques. De l'habitat collectif ou intermédiaire est également possible.
- **L'insertion des futures constructions dans le tissu existant** : un soin tout particulier sera apporté à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire existant tant en matière d'implantation que de circulation afin de privilégier la quiétude des habitants.
- **La hiérarchisation des voies** :
 - la venelle Poul Bissy sera dans un premier temps la voie de desserte de la zone (partie sud). La partie nord sera desservie par une voie depuis la rue de la Vieille Côte (à l'ouest).
 - A terme, la venelle Poul Bissy sera raccordée à une voie structurante desservant la zone 2AU7. Elle pourra éventuellement être mise en sens unique.
 - La venelle Poul Bissy et la rue de la Vieille Côte pourront si besoin être raccordée mais dans un premier temps il s'agira d'une voie en attente à caractère piéton
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.
- **La consommation d'énergie** : l'attention sera portée sur l'implantation des logements, afin de bénéficier de l'énergie passive du soleil (chauffage, éclairage, confort) : implantation des pièces de vie et du jardin au sud, sud-ouest.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager. Une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée... La récupération des eaux de toiture est également fortement préconisée : pour le jardin, en double circuit dans la maison pour l'alimentation des toilettes et des appareils électroménagers, ...



Centre Bourg

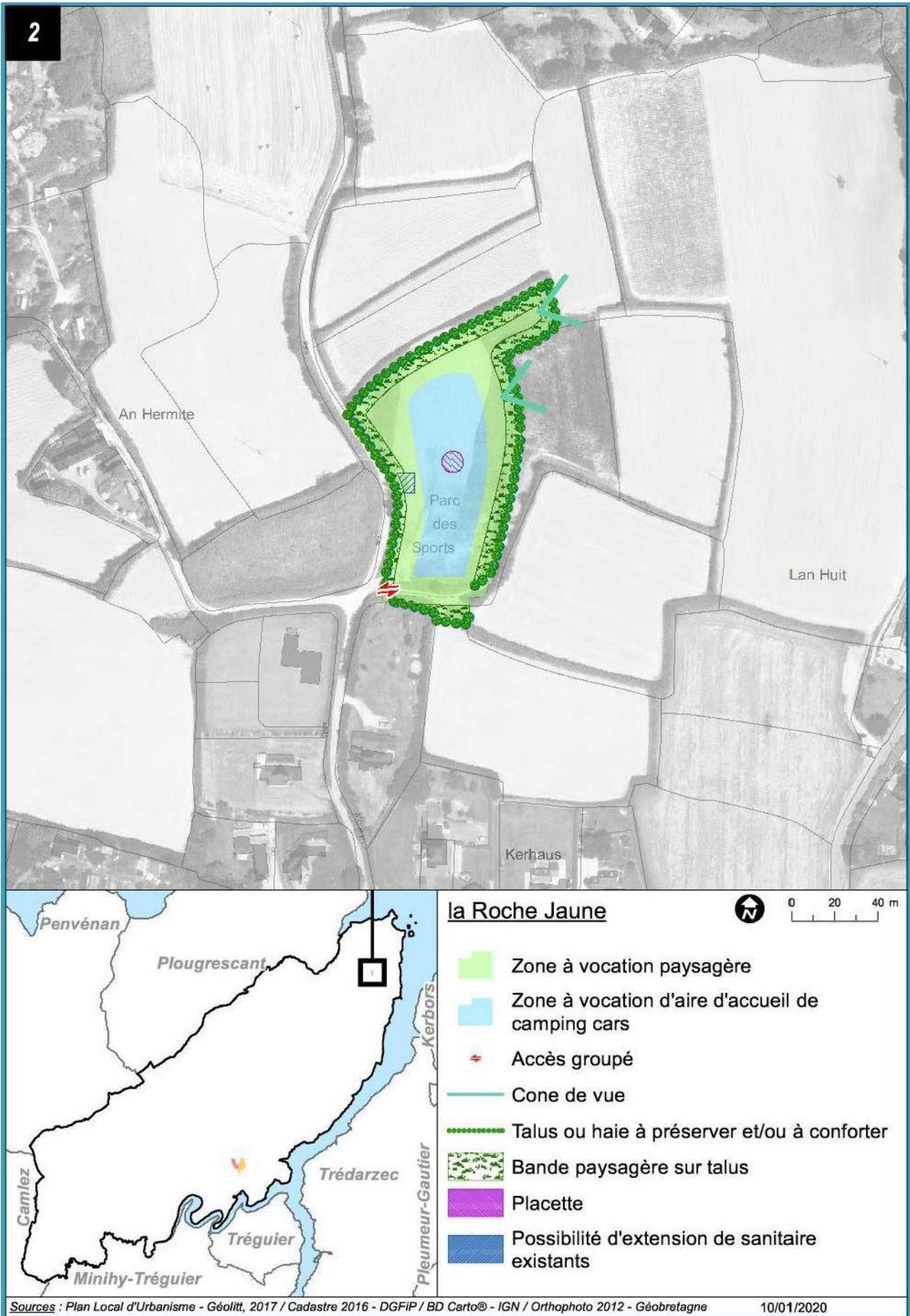


- Zone à vocation d'habitat à court terme
- Zone à vocation d'hébergement touristique
- Zone d'urbanisation à long terme
- Cheminement doux
- Talus ou haie à préserver et/ou à conforter
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Voie de desserte piétonne (pouvant accueillir un transit limité si nécessaire)
- Placette à créer

➤ **Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU12 de la Roche Jaune**

Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone 1AU12 sont :

- **La préservation de l'espace** : L'affectation la moitié de la zone pour l'accueil d'environ 45 campings car. La zone 1AU12 a une surface de presque 8000m². Elle restera non imperméabilisée sauf en ce qui concerne l'extension limitée des sanitaires.
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues ; des brèches pourront être autorisées pour l'aménagement de la voirie et préserver quelques vues vers l'estuaire du Jaudy. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures. Le pourtour de la zone 1AU12 fera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente (entre 4 et 7 m) composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressantes sur l'estuaire du Jaudy qu'il conviendra de préserver via des trouées offrant des cônes de visibilité vers le Nord, Nord-Est. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par le fait d'aménagements interdisant l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement non bitumées). Les circulations internes ne seront pas imperméabilisées.
- **La possibilité d'une extension mesurée des sanitaires existants** : Les sanitaires existants mesurent environ 17 m² et pourront bénéficier d'une extension limitée. Un espace très réduit permet d'envisager une extension de ces derniers. Pour mémoire, il ne s'agit pas de permettre la réalisation d'un espace technique (de vidange des eaux usées par exemple) pour les camping-cars.
- **Un espace de rencontre convivial au centre du projet d'accueil d'environ 100 m²** Afin d'éviter un usage unique du site, un espace commun sera également réalisé.
- **Un accès unique** par le Sud-Ouest et desserte Nord /Sud pour retour vers accès unique. Une réflexion sur le plan de circulation et élargissement des voies sera engagée en vue de la réalisation du projet



5.4- Au niveau du rapport de présentation

Une partie consacrée à la modification n°2 du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans le chapitre : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE.

Cette nouvelle partie reprend la présente notice.

6. LES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Afin de prendre en considération la phase enquête publique qui a permis de mettre en exergue des questionnements, remarques et recommandations, il a été décidé d'apporter des réponses mais également de procéder à certaines évolutions ou ajustement au dossier de modification n°2 du PLU comme le permet la procédure de modification de PLU.

Les évolutions et réponses sont traitées selon les thématiques ci-dessous

6.1- Augmentation de la densité.

La CDPENAF et l'Etat ont pointé le sujet de la densité en ce qui concerne la zone 1AU7.

Il a été décidé d'augmenter la densité dans la zone 1AU7 avec le passage de 15 à 18 logements par hectare. Le dossier est modifié en ce sens.

Les pages suivantes de la présente notice explicative sont modifiées :

- page 12 traitant du paragraphe sur la gestion économe du foncier qui passer de 15 à 18 lgts/ha
- p.17 : le minimum de logements est rehaussé pour prendre en compte le nouveau ratio à l'hectare
- p.21 : au sein du paragraphe « mixité de formes urbaines », est changé le « 15 lgts/ha en 18 lgts/ha »

Les OAP sont également modifiées en ce sens.

6.2- Accès à la zone 1AU7

Le conseil départemental pointe un problème de desserte par RD n°8 et demande que le passage par l'Emplacement Réservé n°2 soit augmenté pour faciliter l'accès. **En raison des travaux actuellement conduit sur ce sujet avec l'EPFR sur cette parcelle précise, ce point ne sera pas pris en compte. La présente modification n°2 n'est pas modifiée en ce sens.**

6.3- Incidence paysagères sur le secteur 1AU12

Afin de prendre en considération les remarques émises par le public qui s'est manifesté durant l'enquête publique la présente notice ainsi que les OAP ont été remaniées en ce qui concerne les **incidences sur le paysage.**

Le dossier est modifié en ce sens.

Les pages suivantes de la présente notice explicative sont modifiées :

- page 15 traitant dans la partie traitant des incidences sur le paysage
- p.24 et 25 en ce qui concerne l'OAP elle-même qui a été reprise pour se conformer à l'amélioration significative du projet.

6.4- Accès à la zone 1AU12

Afin de prendre en considération les remarques émises par le public qui s'est manifesté durant l'enquête publique la présente notice ainsi que les OAP ont été remaniées en ce qui concerne les **accès** et la desserte.

Le dossier est modifié en ce sens.

La page 24 de la présente notice explicative est modifiée ainsi que l'OAP dans la partie relative aux accès.

6.5- incidence paysagère sur le secteur 1AU12

Afin de prendre en considération les remarques émises par le public qui s'est manifesté durant l'enquête publique la présente notice ainsi que les OAP ont été remaniées en ce qui concerne les **incidences sur le paysage.**

Le dossier est modifié en ce sens.

La page 21 de la présente notice explicative est modifiée comme l'est l'OAP:

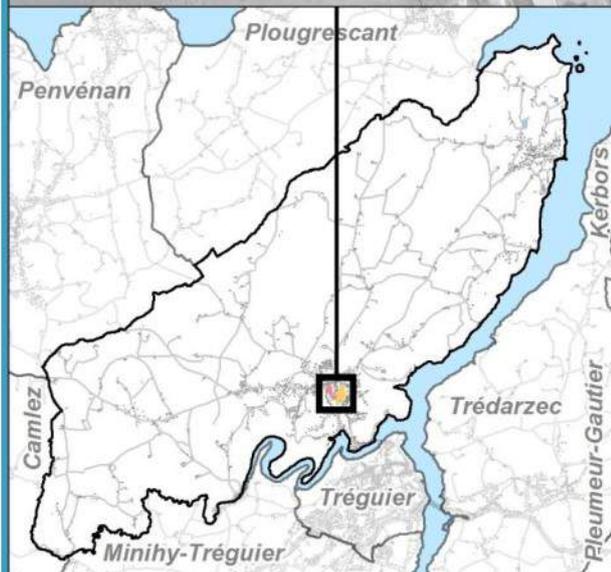
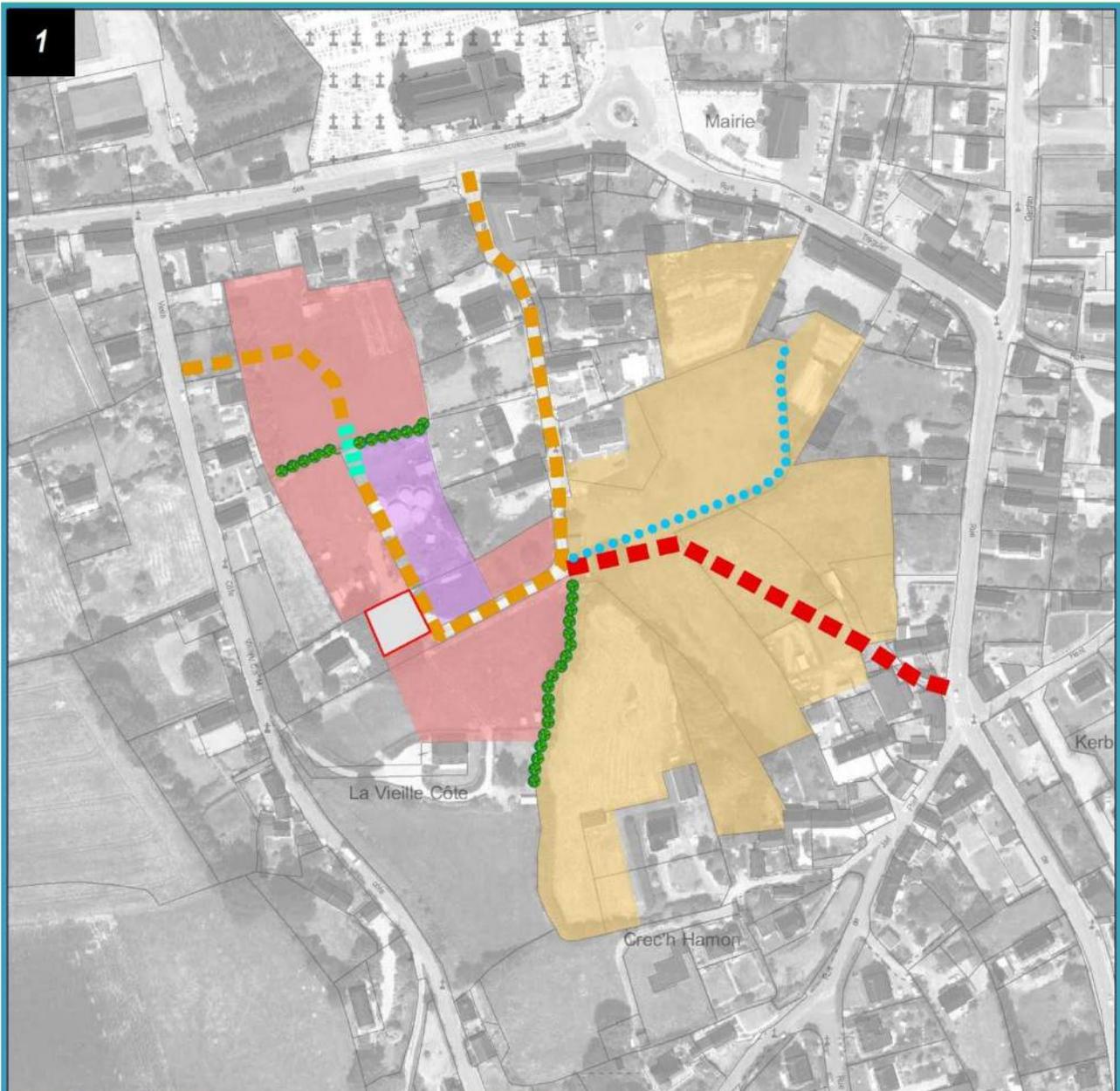
Il s'agit d'ajout de préconisations quant à l'insertion de nouvelles constructions dans cette zone par rapport à l'existant.

➤ **Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU7 du bourg**

Les OAP de la zone 1AU7 sont également revues afin d'intégrer le schéma global d'aménagement de ce secteur.

Il s'agit de développer un nouveau quartier sur l'ensemble de la zone 2AU7, au sud du centre-bourg, qui va être aménagé en 2 temps (parties Ouest et Est). Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone sont :

- **la mixité de formes urbaines** : le quartier recherchera une certaine densité autant que possible supérieure à celle des 18 logements/hectares, proposition de types d'habitat individuel différents, de l'habitat individuel groupé (maisons en bande) jusqu'à des lots plus classiques. De l'habitat collectif ou intermédiaire est également possible.
- **La hiérarchisation des voies** :
 - la venelle Poul Bissy sera dans un premier temps la voie de desserte de la zone (partie sud). La partie nord sera desservie par une voie depuis la rue de la Vieille Côte (à l'ouest).
 - A terme, la venelle Poul Bissy sera raccordée à une voie structurante desservant la zone 2AU7. Elle pourra éventuellement être mise en sens unique.
 - La venelle Poul Bissy et la rue de la Vieille Côte pourront si besoin être raccordée mais dans un premier temps il s'agira d'une voie en attente à caractère piéton
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.
- **La consommation d'énergie** : l'attention sera portée sur l'implantation des logements, afin de bénéficier de l'énergie passive du soleil (chauffage, éclairage, confort) : implantation des pièces de vie et du jardin au sud, sud-ouest.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager. Une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée... La récupération des eaux de toiture est également fortement préconisée : pour le jardin, en double circuit dans la maison pour l'alimentation des toilettes et des appareils électroménagers, ...



Centre Bourg



0 20 40 m

-  Zone à vocation d'habitat à court terme
-  Zone à vocation d'hébergement touristique
-  Zone d'urbanisation à long terme
-  Cheminement doux
-  Talus ou haie à préserver et/ou à conforter
-  Voie structurante
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte piétonne (pouvant accueillir un transit limité si nécessaire)
-  Placette à créer

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2017 / Cadastre 2016 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - Géobretagne

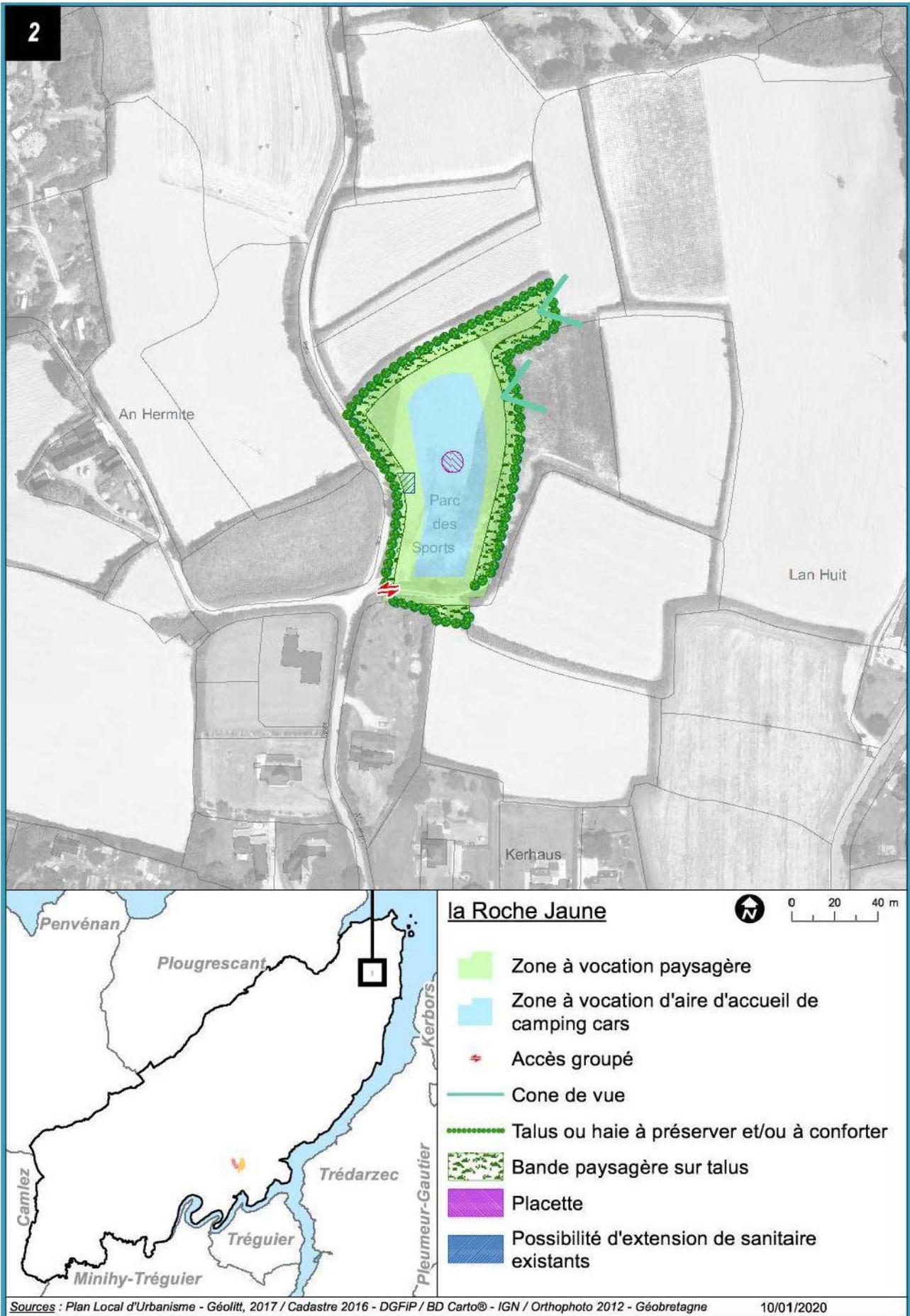
03/05/2017



➤ Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU12 de la Roche Jaune

Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone 1AU12 sont :

- **La préservation de l'espace** : L'affectation la moitié de la zone pour l'accueil d'environ 45 campings car. La zone 1AU12 a une surface de presque 8000m². Elle restera non imperméabilisée sauf en ce qui concerne l'extension limitée des sanitaires.
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues ; des brèches pourront être autorisées pour l'aménagement de la voirie et préserver quelques vues vers l'estuaire du Jaudy. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures. Le pourtour de la zone 1AU12 fera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente (entre 4 et 7 m) composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressantes sur l'estuaire du Jaudy qu'il conviendra de préserver via des trouées offrant des cônes de visibilité vers le Nord, Nord-Est. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par le fait d'aménagements interdisant l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement non bitumées). Les circulations internes ne seront pas imperméabilisées.
- **La possibilité d'une extension mesurée des sanitaires existants** : Les sanitaires existants mesurent environ 17 m² et pourront bénéficier d'une extension limitée. Un espace très réduit permet d'envisager une extension de ces derniers. Pour mémoire, il ne s'agit pas de permettre la réalisation d'un espace technique (de vidange des eaux usées par exemple) pour les camping-cars.
- **Un espace de rencontre convivial au centre du projet d'accueil d'environ 100 m²** Afin d'éviter un usage unique du site, un espace commun sera également réalisé.
- **Un accès unique** par le Sud-Ouest et desserte Nord /Sud pour retour vers accès unique. Une réflexion sur le plan de circulation et élargissement des voies sera engagée en vue de la réalisation du projet



42 - Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Prat

Rapporteur : Maurice OFFRET

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;
- VU** La délibération d'approbation du PLU de la commune de Prat en date du 21 Octobre 2014 ;
- VU** La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;
- VU** L'arrêté Communautaire n°19/208 du Président de Lannion-Trégor Communauté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Prat ;
- VU** L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 17 Juillet 2019 décidant d'exempter d'évaluation environnementale la présente modification du PLU ;
- VU** Les observations émises par les Personnes Publiques Associées, versées au dossier d'enquête publique ;
- VU** L'arrêté communautaire n°19/326 du Président de Lannion-Trégor Communauté soumettant le projet de PLU modifié à enquête publique du 9 Octobre au 8 novembre 2019 ;
- VU** Le rapport et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur en date du 2 Décembre 2019 ;
- VU** La note de synthèse adressée aux conseillers communautaires présentant la modification du PLU de la commune de Prat ;
- VU** L'avis favorable de la commune de Prat en date du 30 janvier 2020 ;
- CONSIDERANT** Que les remarques émises par les services consultés et les résultats de la dite enquête publique justifient quelques modifications mineures de la modification du plan Local d'Urbanisme ;

ENTENDU L'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'Urbanisme présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prat ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prat, telle qu'annexée à la présente délibération.

DIRE Que la présente délibération, conformément aux articles R 153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'à la mairie de Prat et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIRE Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELER Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 RENNES cedex).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Prat

Modification n° 1

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du 4 février 2020**

Sommaire

1. Introduction – page 3

1. Contexte réglementaire et procédure – page 3
2. Contexte territorial – page 4
3. Présentation de la modification et du site – page 5

2. Contenu et portée de la modification – page 8

1. L'orientation d'aménagement et de programmation – page 8
2. Le règlement graphique – page 12
3. Le règlement écrit – page 14

3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 15

1. INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2014.

Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induit pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à Lannion Trégor - Communauté depuis le 27 Mars 2017.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération Lannion Trégor Communauté.

Déroulement de la procédure de modification du PLU

1/ Arrêté du Président de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune.

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

3/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

4/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

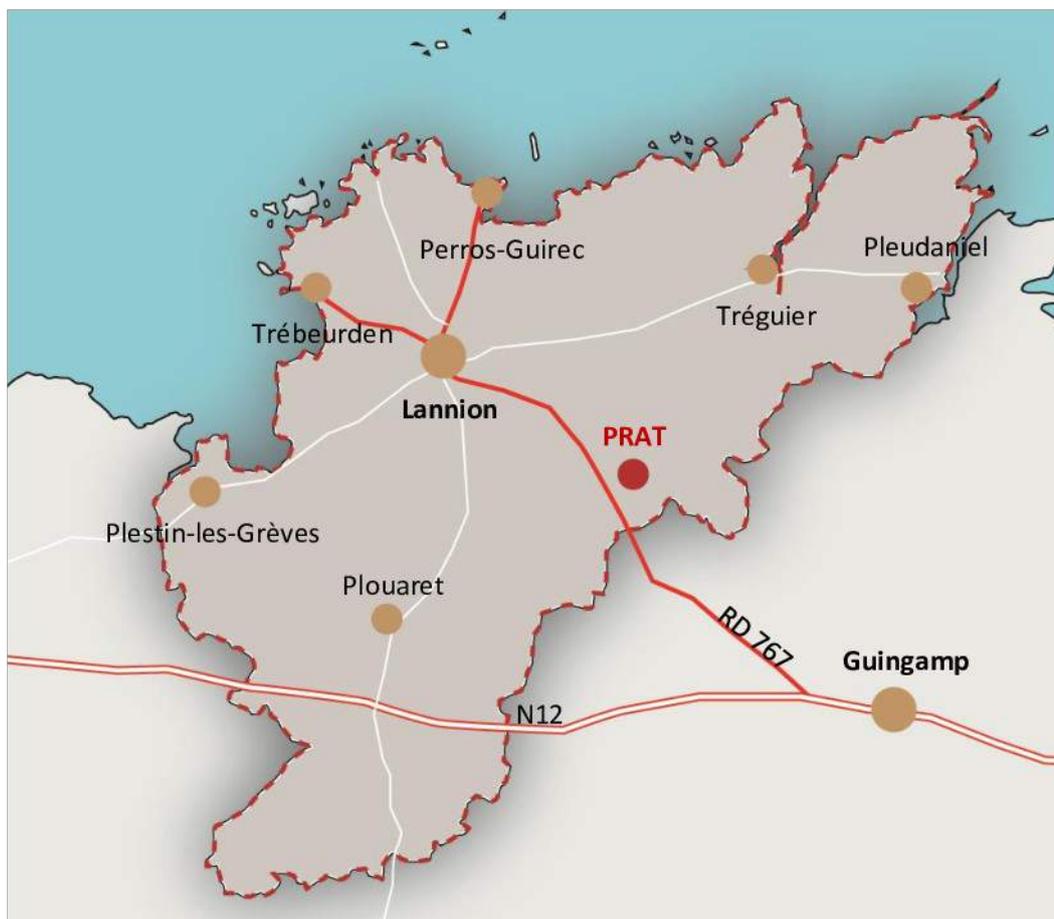
2. Contexte territorial

Commune du département des Côtes-d'Armor, Prat est située au nord du département à environ 15 kilomètres de Lannion et 25 kilomètres de Guingamp. La commune est membre de Lannion Trégor - Communauté. Elle est à dominante rurale, s'étend sur 21,9 km² et comptait 1 119 habitants en 2015 (Insee).

Prat a connu une croissance démographique relativement élevée sur la période 1999-2010 (+1,1 % de croissance moyenne annuelle), principalement portée par le solde migratoire. Cette tendance s'est ralentie ces dernières années et la commune perd désormais de la population : entre 2010 et 2015, la croissance moyenne annuelle est de -0,4 % (contre +0,2 % à l'échelle départementale). Si le solde naturel est positif sur cette période, le solde migratoire annuel est pour sa part de -0,7 %. La chute du solde migratoire est notamment due à l'absence d'offre en foncier constructible.

L'urbanisation se concentre très largement dans le bourg. Il accueille, outre l'habitat, quelques services et équipements (école garderie, complexe sportif...) et un commerce multi-services. Le bourg est caractérisé par la qualité de son bâti. A noter que le clocher de l'église de Prat est inscrit aux Monuments Historiques.

Le cadre de vie de qualité du territoire et sa proximité avec les pôles d'emplois de Lannion et de Guingamp font de la commune un territoire relativement attractif. La commune présente en effet une bonne desserte routière. Son bourg est localisé à moins de 5 kilomètres de la RD n°767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor.



Situation territoriale

Cartographie : Perspective.
Atelier d'urbanisme

3. Présentation de la modification et du site

La commune a sollicité la Communauté d'agglomération pour réaliser une modification de son plan local d'urbanisme afin de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa1 dit « Kermaloën ouest ». Le site est destiné à l'habitat.

Le 20 mai 2019, le Président de la Communauté d'agglomération a pris un arrêté pour la modification du PLU. La modification porte sur un secteur qui participe à la densification de la zone agglomérée du bourg, tout en assurant un aménagement adapté au contexte local. Cela répond à l'une des orientations fortes contenues dans le PLU qui consiste à conforter la place du bourg et à y attirer de nouveaux habitants. Le renouvellement de la population est notamment indispensable au maintien de l'école.

Présentation du site

Le tissu urbain environnant

L'îlot est imbriqué dans un espace artificialisé. Des quartiers pavillonnaires bordent le site sur ses parties sud et est (vues n°1 et n°2). Il peut être desservi via la voirie existante de la cité de Kermaloën dont le prolongement permet d'envisager une continuité viaire, ce qui permettra de connecter la future zone au tissu existant. Il peut également être desservi à l'ouest via la voirie existante de la cité Park Ker Illis (vue n°3).

Au nord du site, il existe un chemin bordé d'arbres qui permet de desservir un plateau sportif (vue n°4). A l'ouest, le site est bordé par les services techniques de la commune.

Le secteur est concerné par la protection au titre des abords (500 m) de l'église Saint-Pierre (Monument historique inscrit). Plusieurs vues directes vers le clocher de l'église existent depuis le site (vue n°5). Il n'abrite pas de patrimoine bâti particulier. Il ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

La desserte du site

Comme présenté ci-avant, il est possible de connecter directement le secteur au maillage viaire du bourg. Sa localisation en cœur de bourg est également favorable à l'objectif de privilégier les déplacements doux.

Les abords de la zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité nulle.

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique. La zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité du site. Toutefois, quelques alignements d'arbres et talus sont présents sur la partie nord du site (vue n° 6) et sur la partie ouest du site (vue n°7).



Focus sur le site

Source : Géoportail



1



2



3



4



5



6



7



8

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

1. L'orientation d'aménagement et de programmation

1/ Motifs de la modification

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur concerné par la présente modification.

Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent en termes de compatibilité ce qui laisse aux maîtres d'ouvrages une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Toutefois, l'OAP existante n'est plus compatible avec le projet envisagé par la collectivité.

L'orientation impose une densité forte de 19 logements/hectare ainsi qu'une production de logements intermédiaires. Cette orientation n'est pas appropriée pour une commune à dominante rurale qui souhaite réaliser une opération d'aménagement de taille réduite, durable mais adaptée au contexte urbain et paysager du bourg. En effet, il est estimé que les contraintes de l'OAP ne sont pas compatibles avec les enjeux paysagers du site. Il est rappelé que ce dernier est intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) sera donc associé à la démarche d'aménagement, ce qui permet d'assurer une urbanisation de qualité. Il est également précisé que le règlement écrit veille à une bonne intégration des futurs bâtiments par la définition de gabarit bâti adapté.

La commune souhaite enfin limiter l'impact de la voirie et des espaces artificialisés définis dans l'OAP en privilégiant une desserte du site par les modes actifs.

Afin d'encadrer l'évolution de ce secteur stratégique, une nouvelle OAP a donc été définie. La nouvelle OAP proposée ne bouleverse pas de manière importante le projet initial. Elle actualise les orientations en fonction des réflexions récentes de la collectivité. Le projet prévoit :

- D'aménager le site en respectant ses qualités paysagères, notamment en protégeant ses franges.
- D'assurer une bonne desserte du site, notamment pour les déplacements actifs.
- D'encourager la mutualisation des stationnements en cœur de site afin d'en réduire l'impact paysager.

2/ Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements/hectare sur la commune. En compatibilité avec cette orientation, l'objectif de densité retenu pour la nouvelle OAP a été fixé à 14 logements/hectares, ce qui reste proche de l'orientation initiale fixée dans le PLU. Cela revient à une baisse théorique de création de 3 logements sur le site de Kermaloën.

3/ Contenu de la modification

Les dispositions de l'OAP actuelle sont mises à jour comme présentées ci-après.

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

Secteur 1AUa1 Kermaloën : surface 5240 m²

- Caractéristiques :

- Composition architecturale forte et uniforme secteur urbain marqué
- Elle doit être conservée et valorisée
- L'aménagement des abords immédiats devra se faire en cohérence avec cette identité
- Forte présence de chemin creux et de boisements marquant une limite d'urbanisation

- Volontés :

- ~~Implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une des limites~~
- **Implantation préférentielle des constructions en limite séparative.**
- **Implantation préférentielle des constructions de manière à disposer de jardins exposés au sud.**
- **Prévoir un espace tampon non constructible (hormis pour les annexes) en limite avec le chemin qui borde le site au nord.**
- **7 logements minimum (densité : 14 lgt/hect) pour une mixité générationnelle et sociale.**
- ~~Création de Maison de ville en s'appuyant sur les unités bâties les plus proches (habitation en bandes R+1+C). 10 logements minimum (densité : 19 lgt/hect) pour une mixité générationnelle et sociale~~
- **Assurer une desserte piétonne et automobile par le sud, en prenant appui sur le lotissement situé en continuité. Assurer une desserte piétonne et/ou automobile vers l'est.**
- ~~Effectuer un doublage routier en lui conférant un caractère de ruelle.~~
- **Créer une placette avec quelques places de stationnement groupés.**
- **Conserver un caractère végétal : maintien du chemin situé au nord et de son caractère arboré, maintien du talus situé sur la frange ouest du site et traitement paysager du site à proximité des services techniques.**
- Prévoir un cheminement piéton pour accès au plateau sportif et au bourg.
- **Améliorer la sécurité et la visibilité au carrefour de la RD n°93 et de la cité de Kermaloën.**

Le schéma associé au secteur est supprimé (voir page suivante) et remplacé par celui présenté à la page 11. Il est précisé que les principes d'aménagement qu'il présente sont à respecter « dans l'esprit ».

Schéma associé au secteur avant modification

SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT : secteur Kermaloën ouest 01



éch: 1/10000

Secteur 1AUa1 Kermaloën : surface 5340 m²

-  Zone d'implantation
-  Emplacement réservé (5)

Schéma associé au secteur après modification

Scénario de développement : secteur Kermaloën ouest

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace tampon à préserver et conforter (traitement paysager)
-  Desserte automobile et piétonne (emplacement indicatif)
-  Desserte automobile et/ou piétonne (emplacement indicatif)
-  Desserte piétonne (emplacement indicatif)

2. Le règlement graphique

1/ Motifs de la modification

La modification apportée à l'OAP induit deux évolutions mineures du plan de zonage.

1. Afin d'assurer la cohérence entre la nouvelle OAP et le règlement graphique, l'emplacement réservé n°5 doit être supprimé. Cet emplacement réservé (au bénéfice de la commune) était destiné à l'aménagement d'une voie d'accès vers le site de Kermaloën ouest depuis la rue du 19 mars. Le principe de desserte retenu dans la nouvelle OAP ne reprend pas cette orientation. Cette évolution ne modifie pas le périmètre de la zone concernée par la présente modification.
2. La seconde évolution porte sur l'intitulé de la zone : la zone 1AUa1 est reclassée en zone 1AU1 afin qu'elle soit soumise aux dispositions fixées pour la zone UC et non plus aux dispositions fixées pour la zone UA. Les principales différences réglementaires entre ces deux zones sont : les dispositions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article U6 du règlement écrit), les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives (article U7 du règlement écrit), et les dispositions relatives à la hauteur des constructions (article U10 du règlement écrit).

Le rapport de présentation précise que la zone UA correspond au « noyau urbain ancien » et que cette « zone est dense, le bâti aligné ou pignon sur rue, en limites de propriétés ». Les règles définies pour cette zone sont adaptées au tissu urbain historique de l'hypercentre de Prat et vise à en préserver les formes urbaines traditionnelles (mitoyenneté, front bâti...). Comme présenté dans le chapitre « présentation du site », le tissu urbain limitrophe de la zone 1AUa1 correspond à des quartiers pavillonnaires, où les habitations sont implantées dans leur quasi-totalité en retrait par rapport aux voies et emprises publiques et en limite de propriété ou avec un recul par rapport aux limites séparatives. La hauteur des habitations est mesurée et ne dépasse pas 9 mètres au faitage. Ce type de tissu correspond aux dispositions fixées pour la zone UC. Il ne semble ainsi pas forcément pertinent de maintenir les règles de la zone UA sur le secteur 1AUa1. Au contraire, l'application du règlement de la zone UC permet d'envisager :

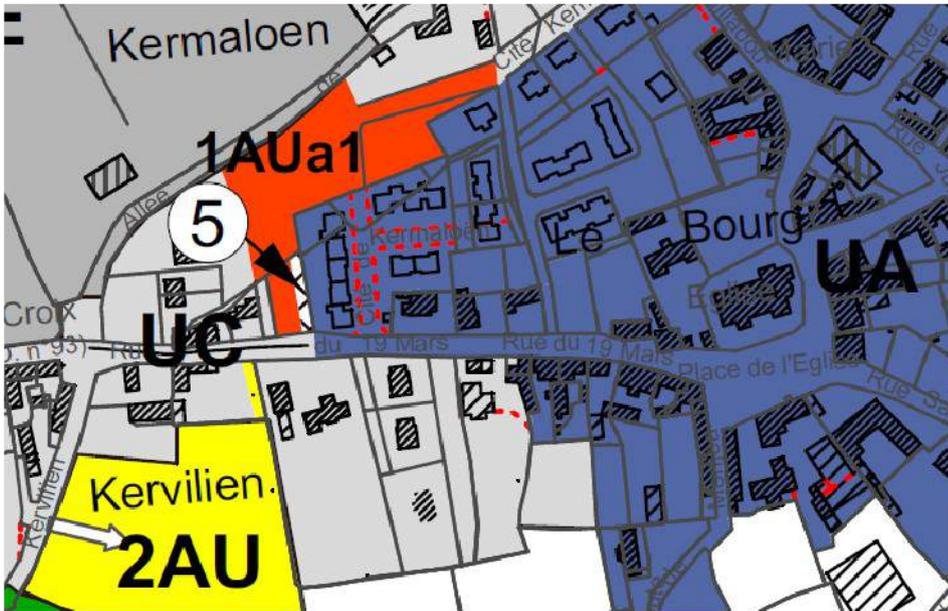
- Une meilleure implantation du bâti et une meilleure orientation du jardin par rapport aux apports solaires ;
- Une densification du site mieux intégrée au tissu urbain limitrophe.

Il est précisé que le règlement de la zone UC autorise, sans les rendre obligatoires, les implantations imposées en zone UA. La modification vise ainsi à promouvoir un « urbanisme de projet » en offrant une plus grande liberté d'aménagement du site.

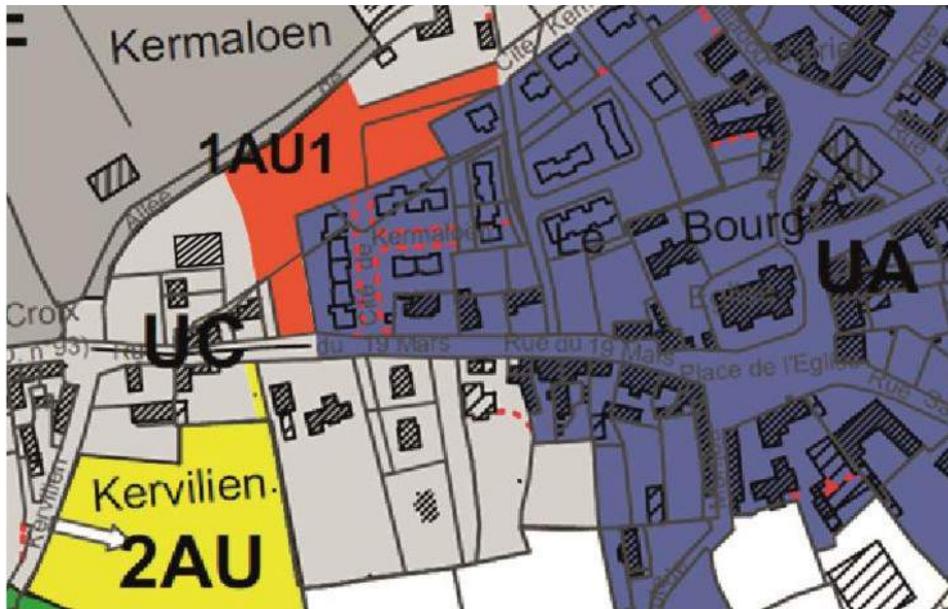
2/ Contenu de la modification

Le règlement graphique est mis à jour comme présenté ci-après.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



3. Le règlement écrit

1/ Motifs de la modification

Une adaptation rédactionnelle de l'article AU6 s'avère nécessaire pour améliorer la clarté de la règle à appliquer dans le secteur 1AUa1 et éviter toute difficulté dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La modification apportée correspond à un ajustement mineur du règlement écrit.

2/ Contenu de la modification

Le règlement écrit est modifié comme présenté ci-après (cf. page 39 du règlement écrit).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent à l'évolution (ajout) apportée dans le cadre de la modification du PLU.

AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En secteur 1AUa, les prescriptions de l'article U.6 zone UA s'appliquent.

En secteur 1AU, les prescriptions de l'article U6 zone UC s'appliquent.

En secteur 1AU1, les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou avec un retrait minimal de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existantes.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Prat ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2014.

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement d'un terrain communal. Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée lors de l'élaboration du PLU. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

À travers les dispositions inscrites dans l'OAP, la modification du PLU vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement, notamment par la protection du bocage qui se trouve en périphérie du site. L'OAP envisagée prévoit en effet une meilleure prise en compte des talus et arbres existants en périphérie du site.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le site n'entretient pas non plus de relation géographique de proximité avec la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques. A noter que le territoire n'abrite pas d'espaces qui font l'objet d'une protection réglementaire du type site Natura 2000, site classé ou site inscrit, ni d'espaces d'inventaire de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le paysage du site sera nettement modifié puisque des parcelles enherbées seront remplacées par une zone aménagée. L'OAP précise plusieurs objectifs visant à assurer une bonne intégration paysagère du projet. Il est rappelé que le site est intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) sera donc associé à la démarche d'aménagement du site, ce qui permet d'assurer une urbanisation de qualité.

Par ailleurs le règlement associé à la zone fixe des règles de gabarit du bâti et des règles de traitement architectural qui ont vocation à privilégier la création de bâtiments ayant une intégration paysagère maximale.

3/ Prise en compte de l'agriculture

La modification n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Le site n'est par ailleurs pas exploité.

4/ Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, Le site n'accueillera pas d'activité et est réservée à l'accueil des constructions à destination d'habitation.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont principalement ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile. La localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate du bourg et accessible par des futurs aménagements piétons et cyclistes, permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. De plus, l'aménagement projeté concerne un nombre d'habitations réduit. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du projet de PLU dans son ensemble. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. De plus, des dispositions réglementaires sont prises dans le règlement en rapport avec le traitement des eaux pluviales.

La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE



ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 octobre au 8 novembre 2019

Prévu par arrêté N° 19/326 en date du 3 septembre 2019

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Sur la commune de PRAT 22140**



RAPPORT

du COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur
René ALLENO
3 rue de la Croix Glais
22800 Quintin



SOMMAIRE

1. Objet de l'enquête	p.3
1.1 Le cadre juridique	p.3
1.2 La composition du dossier	p.4
2. Organisation et déroulement de l'enquête	p.4
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	p.4
2.2 Organisation de l'enquête	p.4
2.3 Déroulement de l'enquête	p.5
3. Présentation du projet	p.6
3.1 Justification du projet	p.6
3.2 Caractéristiques du projet	p.6
3.3 Orientation d'aménagement	p.6
4. Avis de la MRAe	p.7
5. Avis des personnes associées	p.7
6. Examen des observations	p.7

RAPPORT

du COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR

GENERALITES

Rappel de l'objectif général d'une enquête publique :

« Les enquêtes publiques, quelle que soit la nature du projet concerné, son ampleur et la personnalité juridique (publique ou privée) du porteur du projet, ont en commun, l'objectif poursuivi : informer le public concerné du projet, lui permettre de formuler son avis et ses observations afin qu'il puisse, le cas échéant, en être tenu compte dans le déroulement des opérations. Il y a donc trois constituants de l'enquête publique : l'information, la consultation, la participation au processus décisionnel ».

1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête publique s'inscrit dans la procédure réglementaire visant à modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prat. Ce projet porte sur la modification des orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUa1 de Kermaloën Ouest. Il porte également sur la suppression de l'emplacement réservé N°5

1.1. LE CADRE JURIDIQUE

Cette enquête a été prescrite par l'arrêté du 3 septembre 2019.

Elle est organisée en application des textes suivants :

- le code de l'urbanisme Art L 153.31.
- le code de l'environnement art L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.
- la délibération du conseil municipal de Prat du 21 octobre 2014 approuvant le PLU

L'organe compétent en matière de PLU sur la commune à été transféré à Lannion Trégor - Communauté depuis le 27 mars 2017.

1.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier, mis à la disposition du public, comprenait les documents suivants :

- La délibération du conseil communautaire du 21 mai 2019 (annexe 1),
- L'arrêté de Lannion Trégor signé par M. Le Président le 03 09 2019 (annexe 2),
- Le dossier technique : étude de programmation urbaine, motif du projet,
- L'avis de la DDTM, de la MRAe, de la CCI 22, de la Direction du patrimoine,
- le registre d'enquête publique

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Ce projet m'a été confié par M. Le Président du TA le 12 août 2019.

2.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Les dispositions suivantes ont été prises :

Information au public :

L'arrêté a fait l'objet d'affichage au siège de Lannion Trégor, à la mairie de Prat et sur le lieu du projet concerné. **J'ai contrôlé cet affichage le 09 10 19** à la mairie de Prat et sur le lieux du projet ou sur les différents axes entrant dans le bourg.

Un avis a été diffusé dans le journal Ouest France, Le Télégramme et sur le site internet www.mairie-prat.fr de la commune.

Dossier et registre d'enquête :

Le registre d'enquête paginé et paraphé de 1 à 21 par mes soins a été ouvert le 9 octobre 2019.

Il a été mis à la disposition du public en Mairie de Prat pendant toute la durée de l'enquête.

Entretien avec M. Le Maire, M. Roger PRAT, M. Yann Lucas représentant de Lannion Trégor, de Mme le Meur, AM 1^{ère} adjointe et de M. Limpæer JY, 3^{ème} adjoint.

Il a eu lieu le 3 septembre en mairie de Prat

Monsieur le Maire et M. Lucas m'ont présenté le projet. Cette rencontre a permis d'aborder certains points techniques, me permettant d'être plus précis dans l'étude donc la compréhension du dossier.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL

Visite des lieux :

Accompagné de M. Lucas, de Mme Le Meur et de M. Limpaër, nous nous sommes rendus sur place pour connaître les lieux.

Cette démarche me semblait essentielle pour échanger avec le public.

2.3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du 9 octobre 2019 au 8 novembre 2019.

Les permanences se sont faites pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

Je tiens à remercier Monsieur Le Maire, Mme Bonneau et Mme Mordacq pour l'excellent accueil qu'ils m'ont réservé durant cette enquête.

J'ai tenu 3 permanences à la Mairie.

- le mercredi 9 octobre 2019 de 9h à 12h

Mme Bougant Liliane, 3 rue Henri Quintric à Prat, est passée pour demander si un terrain lui appartenant pourrait être mis en zone constructible.

Visite de M. Le Maire, Mme Le Meur 1^{ère} adjointe, M. Touchais 2^{ème} Adjoint, M. Limpaër, 3^{ème} adjoint, tous passés pour veiller au bon déroulement de l'enquête.

- le samedi 26 octobre de 9H à 12H

Visite de M. Le Maire et son équipe, toujours intéressés par l'enquête. J'ai abordé le coté sécurité sur la sortie vers la DN°93

- le vendredi 8 novembre 2019

Visite de M. Limpaër, 3^{ème} adjoint, de M. Le Maire : point sur l'enquête.

Visite de M. Roisé de LTC : échange sur l'aspect accidentogène pour la sortie vers la D N°93.

Clôture du registre le 8 novembre 2019 à 17h30

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1. JUSTIFICATION DU PROJET

Historique

La commune de Prat dispose d'un PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21 octobre 2014.

La modification de PLU est engagée par la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté suite au transfert de compétence datant du 27 mars 2017.

La commune saisie donc cette opportunité pour urbaniser cet espace dit « Kermaloën Ouest » (annexe3), classé en zone 1AUa1, afin de conforter la place du bourg et attirer une population notamment indispensable au maintien de l'école.

Le PLU actuel dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur concerné. Cette dernière n'est plus compatible avec le projet envisagé par la collectivité. Le but étant de classer cette zone en 1AU1, donc soumise aux dispositions pour la zone UC, et d'assurer l'accueil d'une nouvelle population dans un cadre de vie rural conservé.

Cette orientation qui imposait une densité forte de 19 logements/hectare n'est pas appropriée pour cette commune à dominance rurale. La commune de Prat souhaite réaliser un aménagement adapté au contexte urbain et paysager du bourg pour attirer de nouveaux habitants.

Compatibilité avec le Scot :

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements/hectare sur la commune. Or l'objectif de densité retenu par la nouvelle OAP a été fixé à 14 logements/hectare.

D'autre part, la modification touche également la suppression de l'emplacement N°5. La commune ayant décidé de vendre un espace à un riverain, la servitude ne s'impose plus. D'où la justification de sa suppression.

3.2. CARACTERISTIQUES DU PROJET

L'évolution de ce site de « Kermaloën Ouest », qui est destiné à l'habitat, passe par une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation qui était classée en 1AUa1. Le 20 mai 2019, Le président de la communauté d'agglomération a pris un arrêté dans ce sens.

3.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Je note que ce site est placé entre un espace pavillonnaire et un espace sportif. Il s'intègre naturellement dans le paysage. Situé pas loin du bourg, les réseaux de viabilisation, les voiries actuelles débouchent sur la zone concernée. La déserte se fera soit en direct de la départementale, rue du 19 mars, soit par la voie déjà existante du quartier de Kermaloën. La déserte verte venant du côté terrain de sport est bien sur conservée.

SECURITE :

Je me suis rendu le 8 novembre pour faire un état des lieux pour les sorties sur les voix D N°93 et 21

Je rejoins la remarque du département. En effet la sortie vers la D N°93 présente un coté dangereux. Le maître d'ouvrage devra apporter une réponse.

Cependant, deux réflexions peuvent s'envisager : des pistes :

- Trouver un accord avec les riverains, afin augmenter la visibilité. Côté droit : réduire la hauteur de la haie, côté gauche : réduire la hauteur de la haie et trouver un aménagement pour le mur en pierre.
- Instaurer un sens giratoire dans cette nouvelle zone de Coatmaloën avec une entrée par la D93 et une sortie par la D 21.

Pour la sortie sur la D21, le coté droit donne une très bonne visibilité, coté gauche, un entretien régulier de la haie apportera les réponses attendues.

4. AVIS DE LA MRAe

Dans un courrier du 17 Juillet la MRAe à répondu que cette modification n'était pas soumise à évaluation environnementale.

5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ont accusé réception de cette demande :

- La Préfecture des Côtes d'Armor
- La CCI des Côtes d'Armor
- La Direction du patrimoine

6. EXAMEN DES OBSERVATIONS

Cette enquête, malgré une bonne publicité, n'a pas passionné le public. Durant ces 3 permanences, Je n'ai reçu qu'une visite. Visite dont la demande était non recevable.

En effet, l'observation de Mme Bougant ne correspondait pas à l'objet de la modification.

Fait à Quintin, le 2 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

René ALLENO

3 rue de la Croix Glais
22800 Quintin

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL



DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE



ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 octobre au 8 novembre 2019

Prévu par arrêté N° 19/326 en date du 3 septembre 2019

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Sur la commune de PRAT 22140**



AVIS et CONCLUSION

du COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur

René ALLENO
3 rue de la Croix Glais
22800 Quintin



1. BILAN DE L'ENQUETE

Le projet présenté par Lannion Trégor Communauté, de modifier le PLU de la commune de Prat (précisément la zone 1AUa1 de Kermaloën Ouest) et de supprimer l'emplacement N°5, a été soumis à une enquête publique. Enquête fixée par M. le Président de Lannion Trégor communauté, dans l'arrêté du 03 septembre 2019.

Justification du projet

La commune de Prat dispose d'un PLU qui date d'octobre 2014 et possède une zone « Kermaloën Ouest » classée en 1AUa1.

Les élus pour dynamiser le bourg, pour attirer une nouvelle population notamment pour maintenir l'école, souhaitent reclasser cette zone en 1AU1, afin qu'elle soit soumise aux dispositions fixées par la zone AC.

Quant à la suppression de l'emplacement N°5, la commune ayant cédé cet espace à un riverain, la servitude ne s'impose plus, d'où sa suppression.

1.1 Information au public

Dans mon rapport, j'ai précisé les moyens d'information :

- Publication de l'avis d'enquête dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme.
- Affichage dans la Mairie de Prat et sur le lieu de la zone, sur les principaux axes routiers arrivant au bourg, sur le site internet de Lannion Trégor Communauté et de la commune de Prat.

J'ai constaté ces affichages sur ces différents supports ou/et sur les lieux précisés dans le rapport.

1.2 Dossier de l'enquête

Ce dossier informait bien le public sur la nature du projet, ses justifications, ses objectifs et ses enjeux.

1.3 Information à mon niveau

J'ai pris appui sur le dossier technique pour élaborer mon rapport. L'écoute auprès de M. Lucas de Lannion Trégor communauté, de M. Le Maire et ses adjoints a été précieuse. Mes visites sur le lieu m'ont été profitables.

1.4 Déroulement de L'enquête

Le siège de l'enquête était fixé à Lannion Trégor Communauté et j'ai tenu 3 permanences à la Mairie de Prat dans de très bonnes conditions.

J'ai noté une forte implication des élus dans le dynamisme de leur commune. Au travers de cette modification, ils y voient, la possibilité d'élargir les propositions d'offres pour l'habitat.

Je tiens à renouveler mes remerciements à M. Le Maire, M. Prat, à son équipe, à Mesdames Bonneau et Mordacq pour leur accueil et leur expertise.

Participation du public

Ce projet n'a pas suscité beaucoup d'intérêt, puisque je n'ai reçu qu'une seule observation.

2. BILAN ENVIRONNEMENTAL

Ce projet n'a aucune incidence au niveau environnemental : ZNIEFF, Natura 2000, zones de protection des oiseaux, sites classés.

La trame paysagère sera conservée : conservation d'arbres historiques au milieu de la zone ayant un impact écologique, chemin boisé permettant de desservir le plateau sportif.

2.1 L'eau

L'approvisionnement en eau potable de ce futur lotissement prendra appui sur le réseau existant.

2.2 Les eaux usées

Cette zone est située au cœur du bourg. Elle entourée de pavillons et les raccordements se feront sur le réseau actuel.

2.3 La circulation routière

Le trafic routier généré par ce futur lotissement débouchera sur des accès existants sur les départementales R.D. n°93 et R.D. n°21.

Cependant comme l'a signalé les services du Département (Direction du Patrimoine), il sera intéressant de réfléchir sur les conditions d'amélioration de la sécurité des usagers : Aménagement de sortie sur la D N°93, et ou, sens giratoire, sont des axes de réflexions détaillés dans mon rapport.

J'ajouterai à ce bilan :

- la compatibilité au SCOT de LTC
- la compatibilité du PLU de la commune de Prat
- les capacités d'accueil de Prat
 - o ses deux écoles
 - o sa garderie

- sa bibliothèque
- sa salle des fêtes
- la salle de sport située sur Prat, appartenant à LTC.

Ce nouveau lotissement apportera un nouvel élan à tous ces services.

3. RESULTAT DE L'ENQUETE

Cette enquête a fait l'objet d'une observation : observation non retenue, car ne correspondant pas à l'objet de l'enquête.

4. AVIS ET CONCLUSION

AVIS

Au vue :

- de l'arrêté 3 septembre 2019 prescrivant et organisant l'enquête
- du respect
 - du code de la voirie Article - 141-3 et R - 141-9
 - du code rural Article L 161 -10
 - des délibérations du conseil municipal
 - de l'ensemble du projet soumis, ses enjeux, ses objectifs
 - de mes visites des lieux
 - de mes contacts avec M. Le Maire et ses adjoints
 - de mon analyse du bilan environnemental, avec cependant une réflexion à mener au niveau sécurité (sortie sur la D, N°93)

Voici mon avis :

Sur les motivations du projet :

La loi ALUR a apporté des directives et des réponses sur la notion de consommation d'espace (densité de logements/hectare).

Sur le dossier présenté, j'estime que le projet de modification se justifie.

En effet, l'aménagement de cette zone « Kermaloën Ouest » au cœur du bourg, au travers d'une modification du PLU et de la suppression de l'emplacement N°5, répond aux attentes des élus pour voir grandir sa population et son école.

Le classement en zone 1AU1 (14 logements/hectare) est plus adapté à cette commune de type rural pour attirer des familles.

Le bilan général de l'enquête répond favorablement à l'intérêt général et au développement de la commune de Prat ? contenu dans le PLU.

Je donne donc un avis favorable à ce projet qui concerne cette zone de Coatmaloën Ouest et la suppression de l'emplacement N°5.

Fait à Quintin 2 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur
René ALLENO
2 rue de la Croix Glais
22800 Quintin

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL



43 - Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan

Rapporteur : Maurice OFFRET

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;
- VU** La délibération d'approbation du PLU de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 ;
- VU** La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;
- VU** La délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Cavan et motivant cette modification en date du 2 Avril 2019 ;
- VU** L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 15 Juillet 2019 décidant d'exempter d'évaluation environnementale la présente modification du PLU ;
- VU** Les observations émises par les Personnes Publiques Associées, versées au dossier d'enquête publique ;
- VU** L'arrêté communautaire n°19/325 du Président de Lannion-Trégor Communauté soumettant le projet de PLU modifié à enquête publique du 28 Septembre au 28 Octobre 2019 ;
- VU** Le rapport et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur en date du 21 Novembre 2019 ;
- VU** La note de synthèse adressée aux Conseillers Communautaires présentant la modification du PLU de la commune de Cavan ;
- VU** L'avis favorable de la commune de Cavan en date du 5 Décembre 2019 ;
- CONSIDERANT** Que les remarques émises par les services consultés et les résultats de la dite enquête publique justifient quelques modifications mineures de la modification du plan Local d'Urbanisme ;

ENTENDU L'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'Urbanisme présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan, telle qu'annexée à la présente délibération.

DIRE Que la présente délibération, conformément aux articles R 153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'à la mairie de Cavan et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIRE Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELER Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 RENNES cedex).

COMMUNE de CAVAN

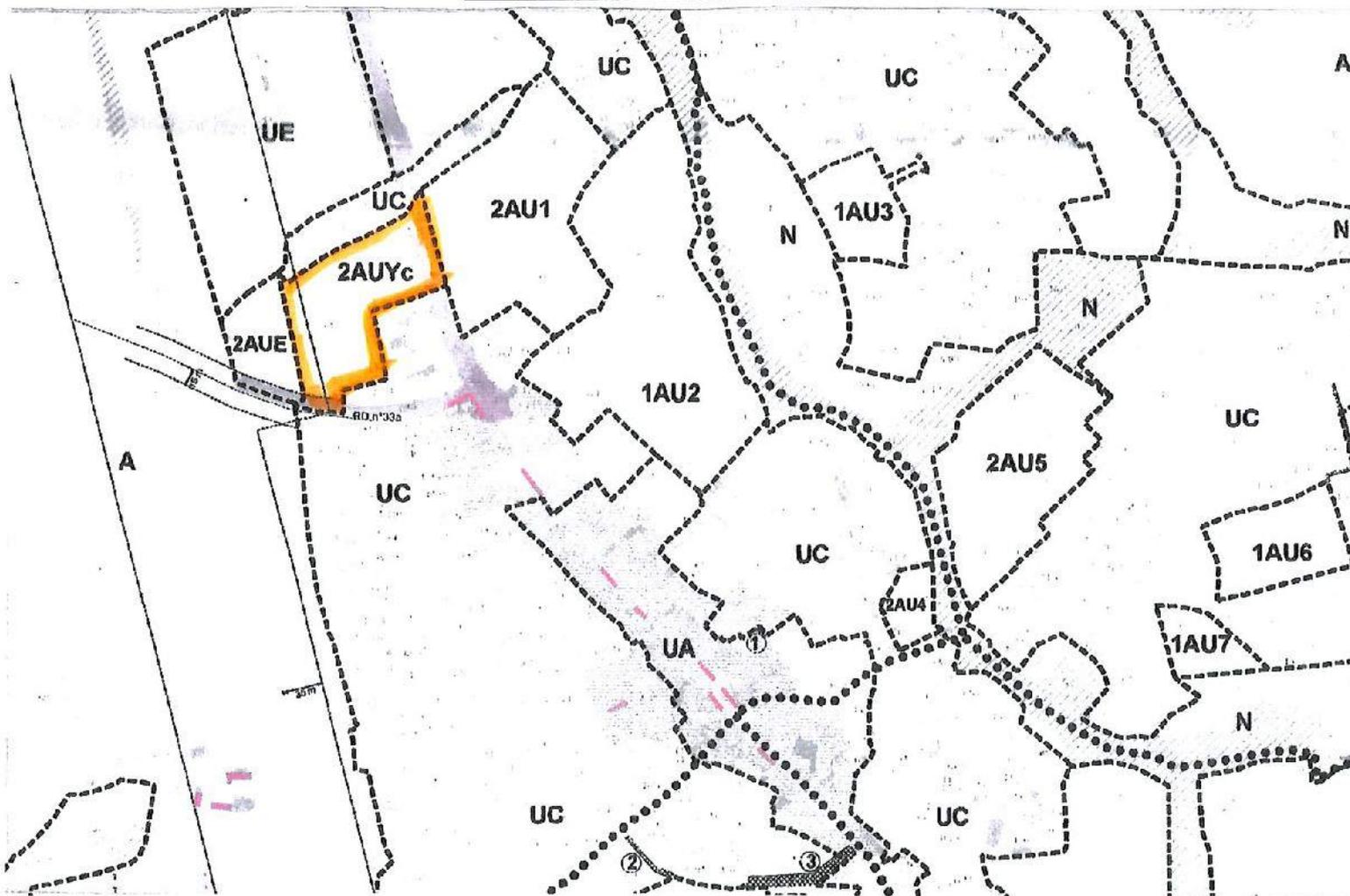
RAPPORT

d' ENQUÊTE PUBLIQUE

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

Modification du Plan Local d' Urbanisme

de la commune de CAVAN



Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

P1/E19000240/35



**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL
SOMMAIRE**

I – OBJET de l'ENQUÊTE	3
II – ORGANISATION de l'ENQUÊTE	
2 . 1 – Désignation de Commissaire – Enquêteur	3
2 . 2 - Arrêté LTG	3
2 . 3 – Modalités de l'Enquête	3
2 . 4 – Composition du dossier	4
III – PROJET	
3 . 1 – Contexte communal	4
3 . 2 – Objectif du projet	4
3 . 3 – Intégration dans l'espace urbain	5
3 . 4 – OAP	5
3 . 5 – Règlement écrit	6
3 . 6 – Incidence sur le règlement écrit du PLU	6
3 . 7 – Incidence sur l'environnement	6
3 . 8 – Nuisances	7
IV – PPA et MR Ae	
1 – Préfecture	7
2 – Direction du patrimoine	7
3 – CCI	7
4 – MR Ae	7
V – OBSERVATIONS	
5 . 1 - Public	7 / 8
5 . 2 – C . E . et réponse LTC	8



I – OBJET de l'ENQUÊTE :

Cette enquête a pour objet « la Modification du Plan d'Urbanisme de la commune de CAVAN».

Ce projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc qui deviendra zone 1AUYc sans modification du périmètre de la zone .

Les modalités de cette enquête ont été fixées par arrêté No 19/325 de «Lannion – Trégor COMMUNAUTE » en date du 2 septembre 2019 .

II – ORGANISATION de l'ENQUÊTE :

2.1 – Désignation du commissaire – enquêteur :

Le commissaire – Enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif de Rennes en date du 12 Août 2019.

Le dossier de l'enquête est référencé sous le No E19000240/35 .

2.2 - Arrêté communautaire :

Cet arrêté en date du 23 juillet 2019 définissait les conditions d'organisation de l'enquête .

- L'enquête sera ouverte du 28 septembre 2019 au 28 octobre 2019.
- Le commissaire-enquêteur tiendra 3 permanences aux jours et heures suivants :

1. 28 septembre 2019 de 9 H à 12 H
2. 11 octobre 2019 de 14 H 30 à 17 H
3. 28 octobre 2019 de 14 H à 17 H

Le public pourra consulter le dossier et faire part de ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que lors des permanences .

Les observations pourront également être adressées par courrier à l'intention du commissaire-enquêteur à la mairie de Cavan .

L'ensemble du dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique en mairie de Cavan pendant la durée de l'enquête aux mêmes dates et horaires .

Il sera également disponible sur le site internet de la communauté d'agglomération www.lannion-tregor.com ainsi que sur le site internet de la commune de Cavan www.mairie-cavan.fr .

2.3 - Modalités de l'enquête :

Publications :

Parutions avant enquête :

Ouest France : mercredi 11 septembre 2019

Le Télégramme : mercredi 11 septembre 2019

Parutions en cours d'enquête :

Ouest – France : vendredi 4 octobre 2019

Le Télégramme : vendredi 4 octobre 2019

Des avis d'enquête ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête puis durant toute la durée de l'enquête dans le panneau d'affichage situé à l'entrée de la mairie ainsi qu'aux entrées d'agglomération :

- Rue Charles et Henri Avril (en direction de Bégard)
- Rue du Général de Gaulle (en direction de Lannion)



- Au niveau de la zone 2AUyc (rue Jean Moulin)

2.4 - Composition du dossier :

Le dossier comprenait les pièces prévues à l'article R123-8 du code de l'Environnement :

- documents présentant la modification du PLU
 - * note de présentation de la modification et de ses effets sur l'environnement
 - * règlement associé à la zone AUyc avant et après modification
 - * orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone concernée
- note mentionnant les textes régissant l'enquête publique , la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure de modification de PLU et la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête par LTC .
- la décision de la MRAe
- une note de présentation de synthèse
- les avis des PPA
- les pièces administratives

III – Le PROJET :

3.1 - Contexte communal :

Située au nord-ouest du département des Côtes d'Armor, la commune de Cavan se trouve à 12 km de Lannion et 20 km d Guingamp .

Elle est membre de Lannion Trégor Communauté et comptait 1493 habitants au recensement de 2015 .

Dans cette commune rurale , l'urbanisation se concentre majoritairement dans le bourg.

De nombreux services et commerces sont implantés au cœur du bourg , permettant de répondre aux produits de première nécessité pour la population .

La commune dispose d'une zone d'activité économique d'intérêt communautaire .

A l'échelle du SCOT du Trégor , la commune est classée comme pôle de proximité de par la densité des services , des commerces et des activités artisanales et industrielles qu'elle offre .

La commune est traversée par la RD 767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor et constitue de ce fait un territoire relativement attractif .

3.2 - Objectif du projet :

Le Conseil communautaire a délibéré pour ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUyc de 1,4 ha située au nord du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au PADD du PLU de Cavan approuvé en 2016 .

Ce site , situé en entrée de bourg , est ciblé pour répondre à l'orientation suivante : ouvrir une zone à vocation commerciale , de services et de bureaux au plus près des habitants en offrant des conditions d'accueil confortables difficiles à satisfaire au centre bourg .

Son ouverture à l'urbanisation a pour objectif de garantir une régularité de l'offre foncière .

Sans cette offre , certaines activités existantes souhaitant se développer pourraient être amenées à quitter la commune .



Cet objectif ne remet pas en cause la volonté de prioriser l'implantation du commerce de détail dans le cœur du bourg dont le secteur commercial déterminé au PLU reste inchangé.

Au cas où aucune opportunité de modification dans ce périmètre n'existerait, les commerces y étant implantés pourraient s'installer dans la nouvelle zone AUyC.

3.3 - Intégration dans l'espace urbain :

Le site côtoie sur sa partie est la rue du Général de Gaulle qui le relie directement au centre bourg situé à 400 m.

Cet axe fera prochainement l'objet d'un aménagement favorable aux déplacements doux.

Cet axe dessert également le nouveau lotissement de Kerhuellan, nouvelle zone d'habitat situé sur le côté est du site objet du projet.

Un quartier pavillonnaire s'étend sur sa partie sud, ce qui permettra de le relier au tissu urbain existant.

Au nord du site sont implantés les services techniques de la commune et une maison de santé.

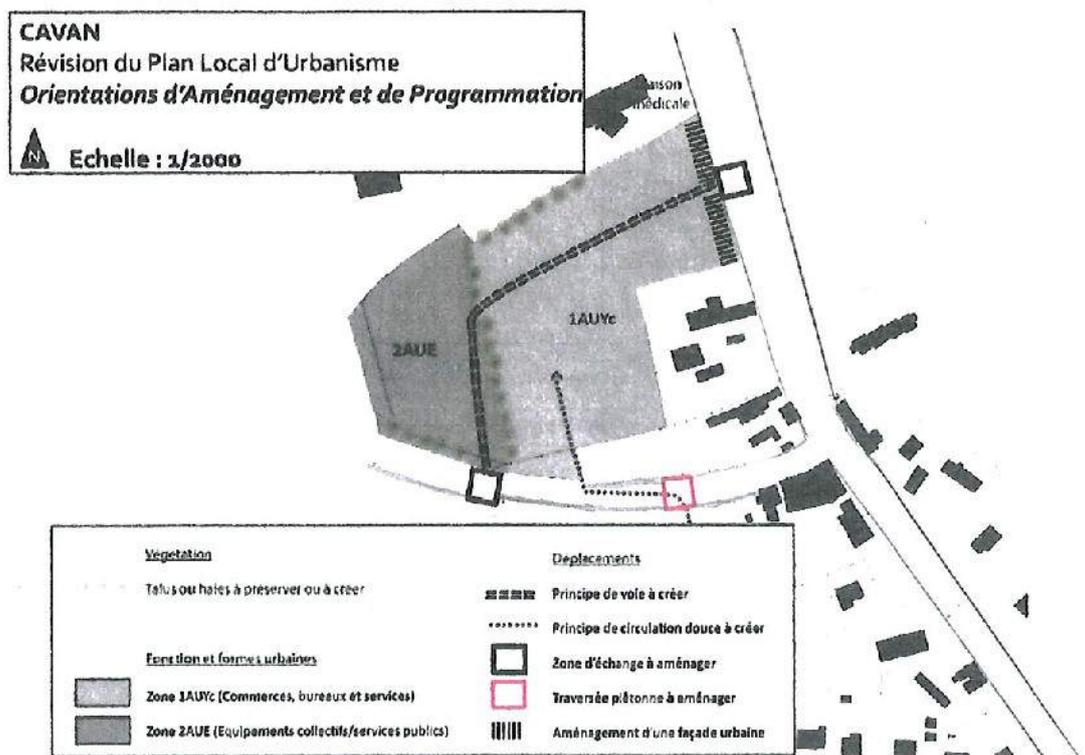
Enfin, à l'ouest, une zone est destinée à des équipements d'intérêt collectif. Cette zone fera tampon entre la zone du projet et la RD 767 à 4 voies. A noter que cette voie routière se trouve, du fait de son fort déblai, hors de vue du site et aura un moindre impact sonore.

3.4 - Opération d'aménagement et de programmation :

L'OAP existante sur ce site n'est pas compatible avec le projet envisagé par la collectivité.

Le projet de parking commun avec la maison de santé est abandonné suite à l'aménagement de places de parking sur la propre parcelle de cette maison.

Une nouvelle OAP a donc été proposée suivant le plan ci-dessous dont l'esprit devra être respecté dans la réalisation finale.



Le plan fait apparaître l'accès à cette zone qui sera créé sur la rue Jean Moulin au droit de la rue Jean Jaurès qui dessert la zone pavillonnaire au sud du site.

Cet accès constituera la porte d'entrée de la zone agglomérée .

Tout accès direct individuel sera interdit depuis les rues du Général de Gaulle et Jean Moulin .

3 . 5 - Règlement écrit :

Le règlement écrit rappelle que cette zone est destinée aux établissements commerciaux (sous condition) , aux bureaux et services .

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale .

Concernant les établissements commerciaux , ceux – ci doivent correspondre à la liste N.A.F. de 2008 .

Les commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 200 m² et n'excédant pas 3500 m² pourront s'y implanter dans un périmètre déterminé .

Les constructions devront être édifiées soit en alignement soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques .

Des dispositions différentes seront admises si une insertion harmonieuse est garantie.

Les bâtiments construits doivent être implantés en limite séparative ou à 1,90 m minimum .

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 m .

L'aspect des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants , des sites et paysages naturels et urbains .

3 . 6 - Incidence sur le rapport de présentation du PLU :

Il y a donc lieu , pour prendre en compte le projet de modification , de transcrire l'intitulé de la zone de 2AUyc à 1AUyc sur toutes les pages faisant référence à cette dénomination .

Cela concerne en particulier les références aux surfaces des établissements souhaitant s'installer sur la zone , surfaces plafonnées à 3500 m² .

Cela concerne aussi l'incidence du projet relative à la consommation d'espaces agricoles par le développement urbain .

Le PADD fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain , il est précisé que ce site est partiellement imbriqué dans le cœur de la zone agglomérée . Par ailleurs , ce site faisant l'objet d'un classement en zone 2AUyc au PLU , était à usage agricole à titre provisoire .

3 . 7- Incidences sur l'environnement :

Dans le cadre de la révision du PLU , un inventaire des zones humides a été réalisé . Aucune zone humide n'a été recensée sur ce secteur .

Aucun espace de type Natura 2000 ou de type ZNIEFF n'existe sur le site .

Aucun site boisé classé n'est situé à proximité du site .

Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée .

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé .



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL

Le site n'est pas concerné par une protection des monuments historiques et ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique .

3 . 8- Nuisances :

Il est pris en compte que les établissements autorisés à s'implanter dans la zone 1AUyc seront moins sensibles au bruit que des constructions à usage d'habitation et que de plus la RD 767 , source la plus importante de bruit dans l'environnement proche, se trouve à un niveau inférieur du site .

Le choix du site rendant son accès accessible aux piétons et cyclistes devrait réduire l'utilisation de la voiture et donc la qualité de l'air ne devrait pas s'en trouver altérée de façon importante .

IV – PPA et MRAe :

1 - Préfecture des Côtes d'Armor :

Les services préfectoraux , considérant que le cadre juridique encadrant la modification est respectée et que les nouvelles orientations ne contreviennent pas aux orientations du PADD du PLU, ne formulent pas d'observations particulières relatives à la modification demandée .

2- Direction du Patrimoine :

La desserte sur la RD 33 sera aménagée de manière à respecter les distances de visibilité définies par le guide CERTU sur les carrefours urbains .

Les aménagements spécifiques seront réalisés de manière à créer le moins de gêne possible pour les usagers de la route départementale .

La façade urbaine doit tenir compte de la marge de recul .

Réponse de Lannion Trégor Communauté :

Si la Communauté de Communes partage la nécessité de sécuriser les circulations sur les voies routières , elle tient à rappeler que la diminution de la « gêne possible des usagers » ne doit pas être incompatible avec des aménagements visant à réduire la vitesse en centre bourg .

Le PLU a pris en compte la marge de recul dans son règlement .

3 – CCI Côtes d'Armor :

La CCI informe qu'elle n'a pas de remarque à formuler et qu'elle peut accompagner la LTC dans son projet de développement économique .

4 – MRAe :

Considérant que les incidences potentielles du plan ne sont pas significatives

- du fait de la nature urbaine des espaces en périphérie Nord et Sud du projet
- de l'absence de sensibilité environnementale sur ce secteur
- du caractère mineur des modifications apportées à l'OAP

la MRAe conclut que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine et décide que cette modification n'est pas soumise à l'évaluation environnementale .

V – Observations :

5 . 1 – Observations du public :

A l'issue du mois d'enquête publique au cours de laquelle j'ai tenu 3 permanences en mairie de Cavan, j'ai constaté qu'aucune personne ne s'était présentée pour faire part de ses observations relatives à l'objet de l'enquête , la modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan .



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL

Il en a été de même quant à la possibilité d'apporter une contribution lors de l'ouverture de la mairie aux heures habituelles, indépendamment des permanences.

Enfin, durant la période d'ouverture de l'enquête, aucun courrier n'a été déposé ou adressé en mairie à mon intention.

5.2 - Observation du Commissaire – Enquêteur :

Il est indiqué dans le dossier que le site 1AUYc est réservé à l'accueil d'activités économiques de type « commerce, bureaux, services ».

Son emplacement répond au critère de bonne intégration dans l'armature urbaine et de maîtrise et limitation des déplacements.

Suite à un entretien avec Mr le Maire de Cavan, la volonté de la commune me semble être que cette nouvelle zone ne permette pas l'implantation de structures entrant directement en concurrence avec les petites structures commerciales déjà établies dans le bourg.

Il se trouve que la superficie de la zone concernée d'1,4 ha est relativement modeste.

Le règlement écrit tel qu'il est proposé prévoit la possibilité pour un commerce de s'implanter sur 3500 m² maximum. Cela correspondrait à la surface d'un super-marché d'importance moyenne sans compter le parking.

Je vois là une incohérence avec la volonté affichée d'y implanter des petites structures et de préserver les petits commerces du cœur du bourg.

La volonté louable d'implanter un grand magasin de proximité pour faciliter l'accès aux piétons et cyclistes n'empêchera pas l'usage inconditionnel de la voiture, bien utile en cas de courses importantes.

Réponse de LTC :

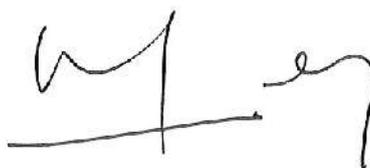
« Pour être conforme aux dispositions du SCOT actuel, le règlement de la zone 1AUYc doit contenir cette disposition permettant l'accueil de commerces. Sans cette mention, l'ouverture à l'urbanisation ne pourrait être réalisée, ne respectant pas le principe de compatibilité avec le SCOT actuellement en vigueur. »

Néanmoins, les collectivités (commune de Cavan et LTC), conscientes de ces enjeux, souhaitent acquérir une part importante du foncier de cette zone afin de maîtriser l'implantation des activités en question et préserver le tissu local commercial de la commune de Cavan.

Par ailleurs, le PLUi, une fois approuvé, en cohérence avec le prochain SCOT (qui devrait être approuvé lors du 1^{er} semestre 2020) viendra fortement limiter les droits à construire en terme de surface commerciale au sein de cette zone.

Il n'y aura donc pas à moyen et long terme de remise en cause de la pérennité du tissu commercial local ».

le 21.10.2019

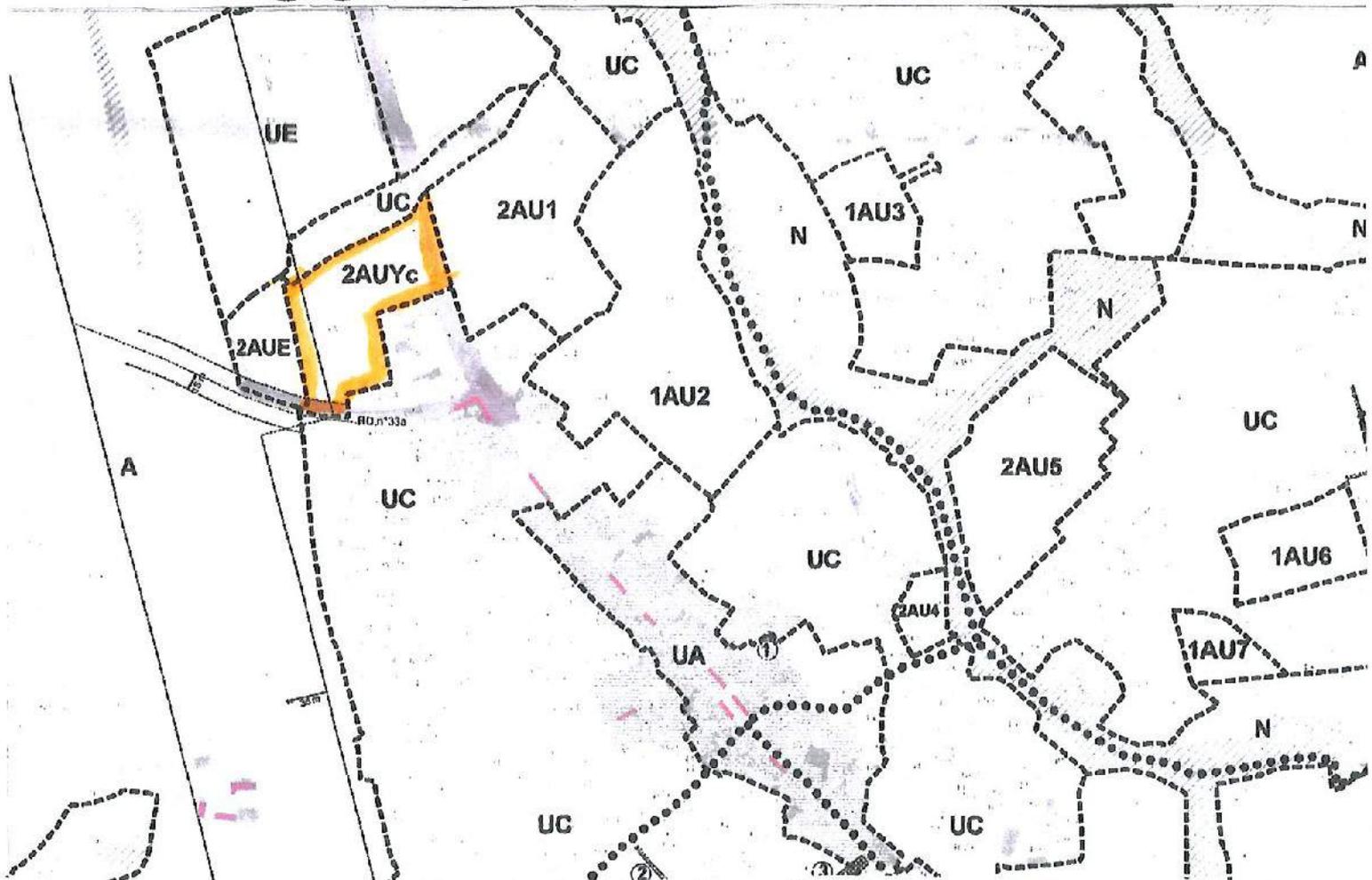


COMMUNE de CAVAN

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAVAN

CONCLUSIONS et AVIS



Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

P1/E19000240/3



Cette enquête a pour objet « la **Modification du Plan d'Urbanisme de la commune de CAVAN**».

Ce projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc qui deviendra zone 1AUYc sans modification du périmètre de la zone .

1 – Le projet :

Cette commune est membre de Lannion Trégor Communauté et comptait 1493 habitants au recensement de 2015 .

Plusieurs services et commerces sont implantés au cœur du bourg , permettant de répondre aux produits de première nécessité pour la population .

A l'échelle du SCOT du Trégor , la commune est classée comme pôle de proximité de par la densité des services , des commerces et des activités artisanales et industrielles qu'elle offre .

La commune est traversée par la RD 767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor et constitue de ce fait un territoire relativement attractif .

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au PADD du PLU de Cavan approuvé en 2016 .

Ce site , situé en entrée de bourg , est ciblé pour répondre à l'orientation suivante : ouvrir une zone à vocation commerciale , de services et de bureaux au plus près des habitants en offrant des conditions d'accueil confortables difficiles à satisfaire au centre bourg .

Son ouverture à l'urbanisation a pour objectif de garantir une régularité de l'offre foncière .

Sans cette offre , certaines activités existantes souhaitant se développer pourraient être amenées à quitter la commune .

Cet objectif ne remet pas en cause la volonté de prioriser l'implantation du commerce de détail dans le cœur du bourg dont le secteur commercial déterminé au PLU reste inchangé .

Au cas où aucune opportunité dans ce périmètre n'existerait , les commerces y étant implantés pourraient s'installer dans la nouvelle zone AUYc .

Le site côtoie sur sa partie est la rue du Général de Gaulle qui le relie directement au centre bourg situé à 400 m .

Cet axe fera prochainement l'objet d'un aménagement favorable aux déplacements doux .

Cet axe dessert également le nouveau lotissement de Kerhuellan , nouvelle zone d'habitat situé sur le côté est du site objet du projet .

Un quartier pavillonnaire s'étend sur sa partie sud , ce qui permettra de le relier au tissu urbain existant .

Une nouvelle OAP a été proposée .

2- Règlement :

Le règlement écrit rappelle que cette zone est destinée aux établissements commerciaux (sous condition) , aux bureaux et services .

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale .

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F. de 2008 d'une surface de vente supérieure à 200 m² doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L151-16 figuré sur le document graphique ou dans la zone 1AUYc .

Dans ce dernier cas , leur surface de vente ne devra pas excéder 3500 m² .



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2020 - PROCES-VERBAL

Le PADD fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain , il est précisé que ce site est partiellement imbriqué dans le cœur de la zone agglomérée . Cependant , ce site faisant déjà l'objet d'un classement en zone 2AUyc au PLU , était à usage agricole à titre provisoire .

3 - Incidences sur l'environnement :

Dans le cadre de la révision du PLU , un inventaire des zones humides a été réalisé . Aucune zone humide n'a été recensée sur ce secteur .

Aucun espace de type Natura 2000 ou de type ZNIEFF n'existe sur le site .

Aucun site boisé classé n'est situé à proximité du site .

Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée .

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé .

Le site n'est pas concerné par une protection des monuments historiques et ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique .

Il est pris en compte que les établissements autorisés à s'implanter dans la zone 1AUyc seront moins sensibles au bruit que des constructions à usage d'habitation et que de plus la RD 767 , source la plus importante de bruit dans l'environnement proche, se trouve à un niveau inférieur du site .

Le choix du site rendant son accès accessible aux piétons et cyclistes devrait réduire l'utilisation de la voiture et donc la qualité de l'air ne devrait pas s'en trouver altérée de façon importante .

4 – Avis administratifs :

Préfecture des Côtes d'Armor :

Les services préfectoraux , considérant que le cadre juridique encadrant la modification est respectée et que les nouvelles orientations ne contreviennent pas aux orientations du PADD du PLU, ne formulent pas d'observations particulières relatives à la modification demandée .

Direction du Patrimoine :

La desserte sur la RD 33 sera aménagée de manière à respecter les distances de visibilité définies par le guide CERTU sur les carrefours urbains .

Les aménagements spécifiques seront réalisés de manière à créer le moins de gêne possible pour les usagers de la route départementale .

La façade urbaine doit tenir compte de la marge de recul .

Réponse de Lannion Trégor Communauté :

Si la Communauté de Communes partage la nécessité de sécuriser les circulations sur les voies routières , elle tient à rappeler que la diminution de la « gêne possible des usagers » ne doit pas être incompatible avec des aménagements visant à réduire la vitesse en centre bourg .

Le PLU a pris en compte la marge de recul dans son règlement .

CCI Côtes d'Armor :

La CCI informe qu'elle n'a pas de remarque à formuler et qu'elle peut accompagner la LTC dans son projet de développement économique .



MRAe :

la MRAe conclut que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine et décide que cette modification n'est pas soumise à l'évaluation environnementale .

5 – Observations :

Observations du public :

A l'issue du mois d'enquête publique au cours de laquelle j'ai tenu 3 permanences en mairie de Cavan, j'ai constaté qu'aucune personne ne s'était présentée pour faire part de ses observations relatives à l'objet de l'enquête , la modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan . Il en a été de même quant à la possibilité d'apporter une contribution lors de l'ouverture de la mairie aux heures habituelles , indépendamment des permanences.

Enfin , durant la période d'ouverture de l'enquête , aucun courrier n'a été déposé ou adressé en mairie à mon intention .

Observation du Commissaire – Enquêteur :

Il est indiqué dans le dossier que le site 1AUYc est réservé à l'accueil d'activités économiques de type « commerce, bureaux, services ».

Son emplacement répond aux critères de bonne intégration dans l'armature urbaine , de maîtrise et de limitation des déplacements .

Suite à un entretien avec Mr le Maire de Cavan, la volonté de la commune me semble être que cette nouvelle zone ne permette pas l'implantation de structures entrant directement en concurrence avec les petites structures commerciales déjà établies dans le bourg .

Il se trouve que la superficie de la zone concernée d'1,4 ha est relativement modeste.

Le règlement écrit tel qu'il est proposé prévoit la possibilité pour un commerce de s'implanter sur 3500 m2 maximum . Cela correspondrait à la surface d'un super-marché d'importance moyenne sans compter le parking .

Je vois là une incohérence avec la volonté affichée d'y implanter des petites structures et de préserver les petits commerces du cœur du bourg.

La volonté louable d'implanter un grand magasin de proximité pour faciliter l'accès aux piétons et cyclistes n'empêchera pas l'usage inconditionnel de la voiture , bien utile en cas de courses importantes .

Réponse de LTC :

« Pour être conforme aux dispositions du SCOT actuel, le règlement de la zone 1AUYc doit contenir cette disposition permettant l'accueil de commerces. Sans cette mention , l'ouverture à l'urbanisation ne pourrait être réalisée , ne respectant pas le principe de compatibilité avec le SCOT actuellement en vigueur .

Néanmoins, les collectivités (commune de Cavan et LTC), conscientes de ces enjeux , souhaitent acquérir une part importante du foncier de cette zone afin de maîtriser l'implantation des activités en question et préserver le tissu local commercial de la commune de Cavan.

Par ailleurs, le PLUi, une fois approuvé, en cohérence avec le prochain SCOT (qui devrait être approuvé lors du 1^{er} semestre 2020) viendra fortement limiter les droits à construire en terme de surface commerciale au sein de cette zone .

Il n'y aura donc pas à moyen et long terme de remise en cause de la pérennité du tissu commercial local .



AVIS

Le projet de modification de la zone 2AUYc destinée à passer en 1AUYc est motivé par la volonté de Lannion Trégor Communauté et la commune de Cavan de créer une zone destinée à accueillir des établissements à vocation commerciale , de services et de bureaux .

La zone concernée, relativement modeste puisque de contenance d'1,4 ha , se trouve en limite nord de l'agglomération communale , à une distance de 400 m du cœur du bourg .

On peut cependant considérer que , bien qu'actuellement à usage agricole , elle était destinée à s'insérer dans cette agglomération puisque définie comme urbanisable au PLU .

Elle est en effet d'ores et déjà bordée sur sa partie sud par une zone pavillonnaire, sur sa partie nord par une petite zone de services et sur son côté ouest par une zone de pavillons en cours d'implantation .

La voie importante traversant le village relierait cette zone au cœur du village .

Des cheminements doux pour les cyclistes et piétons seront construits pour en faciliter l'accès autrement qu'en voiture .

Les établissements destinés à s'implanter sur cette zone ne sont pas de nature avoir un impact défavorable sur l'environnement .

Le projet d'implantation de cette zone est justifié pour cette commune en voie de développement compte tenu de sa situation géographique et de son intégration dans une Communauté de Communes dynamique .

L'emplacement choisi est judicieux car se trouvant dans le périmètre de l'agglomération donc accessible facilement pour la population y compris par déplacements doux .

Le seul volet discutable dans ce projet consiste dans la possibilité pour un commerce de s'implanter en occupant un espace de 3500 m2 maximum .

Je considère que cette possibilité est excessive sur un espace total de 1,4 ha car elle priverait l'implantation de petits commerces , services ou bureaux .

La réponse de la Communauté de Communes à ma réticence se base sur le règlement du SCOT qui impose cette disposition sur un certain nombre d'agglomérations du Trégor prévoyant d'accueillir des « Espaces de développement commercial » .

Le but de cette orientation serait d'accueillir des grands magasins dans les bassins de vie intermédiaires et de maîtriser ainsi les besoins de déplacement .

Je considère que si cette volonté est certes louable , elle risque inévitablement de mettre en difficulté , justement à cause de leur proximité , les petits commerces travaillant actuellement au coeur du village .

La collectivité locale , consciente cependant de cet enjeu , souhaite acquérir une part du foncier afin de maîtriser l'implantation des activités pour préserver le tissu local commercial de la commune .

Elle considère que le PLUi devant être approuvé au 1^{er} semestre 2010 viendra fortement limiter les droits à construire en terme de surface commerciale , ceci en cohérence avec le prochain SCOT .

Je prends acte du fait que le projet ne pourra se réaliser que s'il respecte la règle des 3500 m2 établie par le SCOT .

Je prends en compte le fait que sa réalisation apporterait par la venue d'une grande partie d'établissements autres qu'un grand magasin , un mieux vivre à la population locale , par l'implantation d'un certain nombre de services , bureaux et petits commerces de proximité .



Je propose donc **un avis favorable** à la modification du PLU de Cavan proposée par Lannion Trégor Communauté .

Cet avis tient compte de la volonté affichée dans la réponse apportée au Procès – verbal de préserver au cours de la réalisation de ce projet le commerce local grâce à la maîtrise du foncier et de faire en sorte qu'il soit préservé dans les prochaines orientations des SCOT et PLUi ,

le 21.10.2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a vertical line extending downwards.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Cavan

Modification n° 1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du 4 février 2020

Sommaire

1. Introduction – page 3

1. Contexte réglementaire et procédure – page 3
2. Contexte territorial – page 4
3. Présentation de la modification et du site – page 6
4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation – page 10

2. Contenu et portée de la modification – page 13

1. L'orientation d'aménagement et de programmation – page 13
2. Le règlement graphique – page 16
3. Le règlement écrit – page 17
4. Le rapport de présentation – page 23

3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 26

1. La prise en compte de l'environnement – page 26

1. INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2016.

Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induit pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à Lannion Trégor - Communauté depuis le 27 Mars 2017.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté.

Déroulement de la procédure de modification du PLU

1/ Délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune (article L. 153-38 du Code de l'urbanisme).

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

3/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

4/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

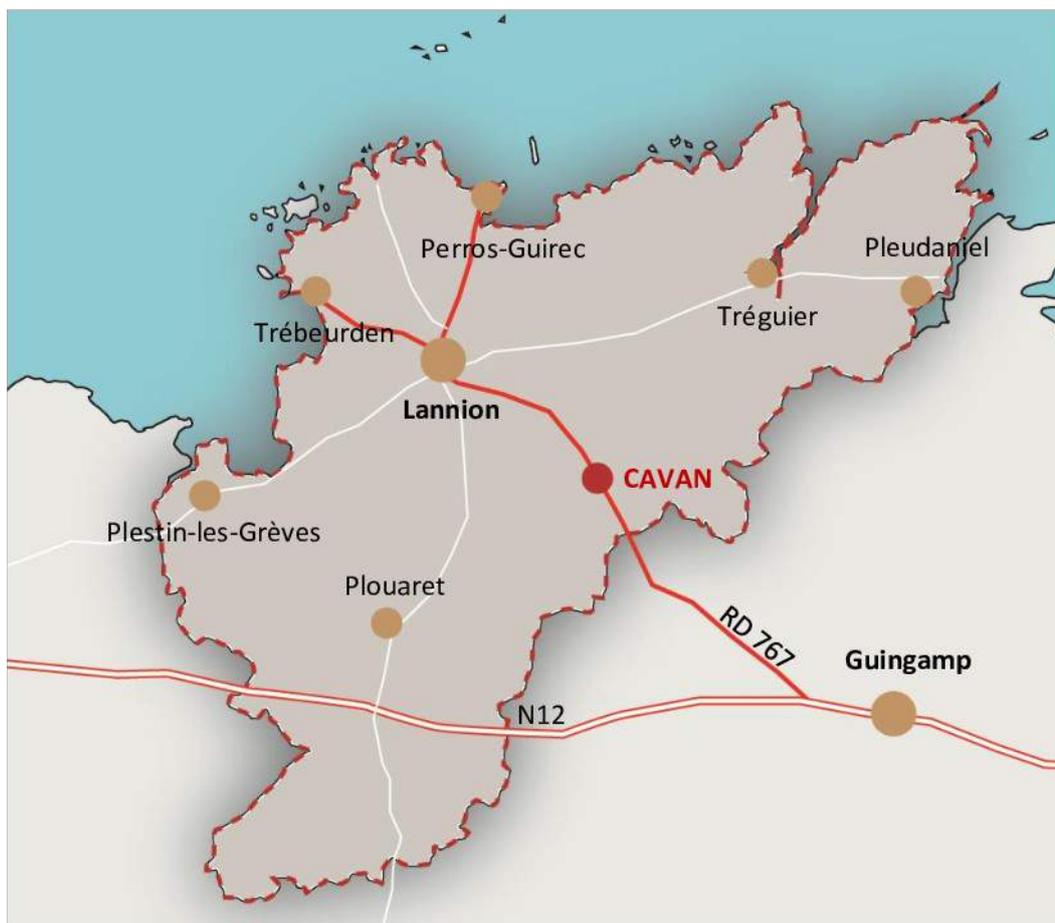
2. Contexte territorial

Commune du département des Côtes-d'Armor, Cavan est située au nord-ouest du département à environ 12 kilomètres de Lannion et 20 kilomètres de Guingamp. La commune est membre de Lannion Trégor - Communauté. Elle est à dominante rurale, s'étend sur 16,4 km² et comptait 1 493 habitants en 2015 (Insee).

Cavan connaît une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960. Les années 2000 sont marquées par une forte progression du niveau de la population, en témoigne la croissance moyenne annuelle de 2,2 %. Cette tendance s'est ralentie ces dernières années mais reste à un niveau relativement élevé : entre 2010 et 2015, la croissance moyenne annuelle est de 1 % (contre 0,2 % à l'échelle départementale).

L'urbanisation se concentre très largement dans le bourg. Il accueille, outre l'habitat, de nombreux services et commerces. La diversité de ces derniers permet de satisfaire l'ensemble des besoins de première nécessité de la population. Ils sont principalement situés le long des rues Charles De Gaulle et Charles et Henri Avril. A noter que la commune dispose d'une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire située à Kerbiquet, au nord du territoire le long de la RD n° 767. La commune est classée comme pôle de proximité à l'échelle du SCoT du Trégor de par la densité de services, de commerces et d'activités industrielles et artisanales qu'elle offre.

Le cadre de vie de qualité du territoire et sa proximité avec les pôles d'emplois de Lannion et de Guingamp font de la commune un territoire relativement attractif. La commune présente en effet une excellente desserte routière. Elle est traversée par la RD n°767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor.



Situation territoriale

Cartographie : Perspective.
Atelier d'urbanisme



Route de Lannion :
vers la zone d'activités
de Kerbiquet

Route de Bégard : vers l'aire
de covoiturage

Zone d'équipements (terrain
de sports, maison de santé,
services techniques)

Pôle d'équipements (école,
mairie, bibliothèque...)

**Secteur à ouvrir à
l'urbanisation**

Création d'un
lotissement en cours
Kerhuellan : 33 lots

RD 767

3. Présentation de la modification et du site

Par délibération en date du 10 décembre 2018, la commune a sollicité la Communauté d'agglomération pour réaliser une modification de son Plan local d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUYC de 1,4 hectare située au nord du bourg. Elle est destinée aux constructions à destination commerciale et de bureaux.

Le 2 avril 2019, le Conseil communautaire a délibéré pour la modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Cavan approuvé en novembre 2016. Elle vise à conforter le bourg ainsi que la densité et la diversité du tissu économique de proximité. Le site concerné est précisément ciblé dans le PADD afin de répondre à l'orientation suivante :

- « Etoffer l'offre commerciale en réservant un espace pour l'accueil d'une ou plusieurs unités à rayonnement élargi, dans le respect des dispositions du Scot Trégor, étant précisé que par ce projet, il s'agit aussi de conforter Cavan comme pôle structurant de la région. Le choix de positionner cet espace en entrée de bourg, à proximité de l'échangeur répond à une double exigence : placer cette offre commerciale au plus près des habitants et offrir des conditions d'accueil confortables qu'il serait difficile de satisfaire au cœur du bourg ».

Bien que son occupation actuelle soit agricole, le secteur s'inscrit dans un îlot :

- Marqué par un contexte à dominante urbaine : le site est artificialisé sur trois de ses franges (sud, ouest, nord). A terme, le PLU prévoit que la frange est du site accueille une zone d'habitat.
- Desservi par plusieurs accès routiers et doté de tous les réseaux (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).
- Proche des commerces, équipements et transports en commun (environ 400 mètres). A noter que le bourg fait actuellement l'objet d'un aménagement qui permettra de desservir le site par un trottoir piéton répondant aux normes PMR ainsi que par une piste cyclable.



1 Etoffer l'offre commerciale en réservant un espace pour l'accueil d'une ou plusieurs unités à rayonnement élargi

Extrait du PADD

Présentation du site

Le tissu urbain environnant

L'îlot est imbriqué dans un espace artificialisé et est d'ores et déjà occupé sur sa partie sud-est par quelques constructions d'habitation (vue n°1 – cf. carte ci-après). Un quartier pavillonnaire borde le site sur sa partie sud. Il est desservi par la rue Jean Jaurès dont le prolongement permet d'envisager une continuité viaire avec le site à ouvrir à l'urbanisation, ce qui permettra de connecter la future zone au tissu existant. Cette continuité viaire traversera la rue Jean Moulin. Le croisement constituera un nouveau seuil d'entrée de la zone agglomérée.

Au nord du site, on recense une maison de santé créée en 2013 (vue n°2) ainsi que les services techniques de la commune et des terrains de sports (avec vestiaires). A l'ouest, le site est longé par une zone 2AUE (destinée à des équipements d'intérêt collectif et des services publics) qui fait espace tampon entre le site concerné par la présente procédure et l'accès au service technique et à la RD 767. A noter que la RD 767 est située en fort déblais par rapport à la zone 2AUE et 2AUYC, empêchant toute vue directe (vue n°7).

Le site n'est pas concerné par une protection au titre des monuments historiques et n'abrite pas de patrimoine bâti particulier. Il ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

La desserte du site

Comme présenté ci-avant, le site est bordé au sud par la rue Jean Moulin. A l'est, la rue du Général De Gaulle connecte directement le secteur au centre-bourg situé à environ 400 mètres. En lien avec l'aménagement global du bourg en cours de réflexion, cet axe fera prochainement l'objet d'un aménagement favorable aux déplacements doux. Il dessert également le nouveau lotissement de Kerhuellan.

Les abords de cette zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité nulle. Depuis la rue du Général de Gaulle (vue n°4) et la rue Jean Moulin (vue n°5), le site est largement visible et participe au caractère rural de ces deux entrées de ville. L'urbanisation du site transformera largement cette perception. Les entrées de ville deviendront plus « urbaines ».

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence territoriale et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique. La zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité du site. Toutefois, quelques alignements d'arbres et talus sont présents sur la partie nord du site (vue n°6) et aux abords de la zone 2AUE (zone non concernée par l'ouverture à l'urbanisation).



Focus sur le site

Source : Géoportail



1



2



3



4



5



6



7



8

4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme précise que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

L'avenir de Cavan se prépare aujourd'hui et notamment à travers l'aménagement progressif du bourg et le futur quartier d'habitation de Kerhuellan. L'ouverture à l'urbanisation du site 2AUyc permettra à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Il s'agit d'une part d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

Il s'agit aussi d'assurer à la commune la possibilité de jouer son rôle de pôle relais à l'échelle de Lannion Trégor Communauté. Il est précisé que la zone 2AUyc est identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial ».

1/ Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Au sein du PLU approuvé, l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie lors de l'élaboration du PLU avait montré qu'environ 4,2 hectares de foncier étaient susceptibles d'être mobilisables. Ces 4,2 hectares concernaient à la fois des zones 1 et 2AU (3,2ha) ainsi que des parcelles sises en zone U (1ha).

Depuis l'approbation du PLU, aucune nouvelle construction à destination d'habitation n'a pris place en zone UA et 6 ont été réalisées en zone UC.

Dans les zones UA, UC et UY

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie lors de l'élaboration du PLU avait montré qu'environ 1 hectare de foncier était susceptible d'être mobilisable dans les zones UA et UC. Ces possibilités étaient dans leur totalité destinées à accueillir en priorité des logements. Leur localisation, leur faible surface et leur éparpillement ne permettent pas d'envisager un projet d'aménagement proposant une offre continue suffisante et diversifiée pour l'accueil d'activités du secteur tertiaire.

Depuis l'approbation du PLU, un tiers de ces surfaces ont été urbanisées à vocation de logement. La capacité de densification dans les zones UA et UC a de ce fait fortement diminué.

En termes de renouvellement urbain, et malgré les possibilités offertes par le PLU en matière de mixité fonctionnelle, 90 % des autorisations d'urbanisme dans les espaces bâtis à vocation mixte (UA et UC) sont à destination de logements (source : Lannion Trégor - Communauté). Le renouvellement urbain est ainsi peu probant en matière d'accueil d'activités du secteur tertiaire au sein des espaces déjà urbanisés. En l'état, il permet donc difficilement de répondre aux besoins de mixité des fonctions de la commune.

Les zones UY1 et UY2 concernent la zone d'activités de Kerbiquet. Cette zone est aujourd'hui arrivée à maturité (1 parcelle en commercialisation). Elle est principalement destinée à l'accueil d'activités artisanales et

industrielles non compatibles avec les zones habitées. Elle ne répond donc pas aux mêmes objectifs que la zone 2AUYc, en témoigne notamment son éloignement du bourg.

Dans les zones 1AU et 1AUY1

Deux sites classés 1AU, à savoir les secteurs 1AU2 et 1AU3, qui offrent la possibilité d'une mixité fonctionnelle, font l'objet d'une procédure d'aménagement et sont donc en phase d'urbanisation à court et moyen terme. Les autres secteurs classés 1AU, outre la rétention foncière qui y est observée, sont plus éloignés et moins connectés au cœur du bourg. Leur localisation est donc non stratégique en matière d'implantation d'une zone à destination d'activités du secteur tertiaire et ne permet pas de répondre à l'objectif du PADD de « conforter la densité et la diversité du tissu économique de proximité ».

A l'instar des zones UY, la zone 1AUY1 concerne une extension envisagée de la zone d'activités de Kerbiquet. Elle ne répond donc pas à la même orientation du projet de la commune (« étendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales »), d'autant qu'elle vise prioritairement le développement sur site des activités existantes à proximité.

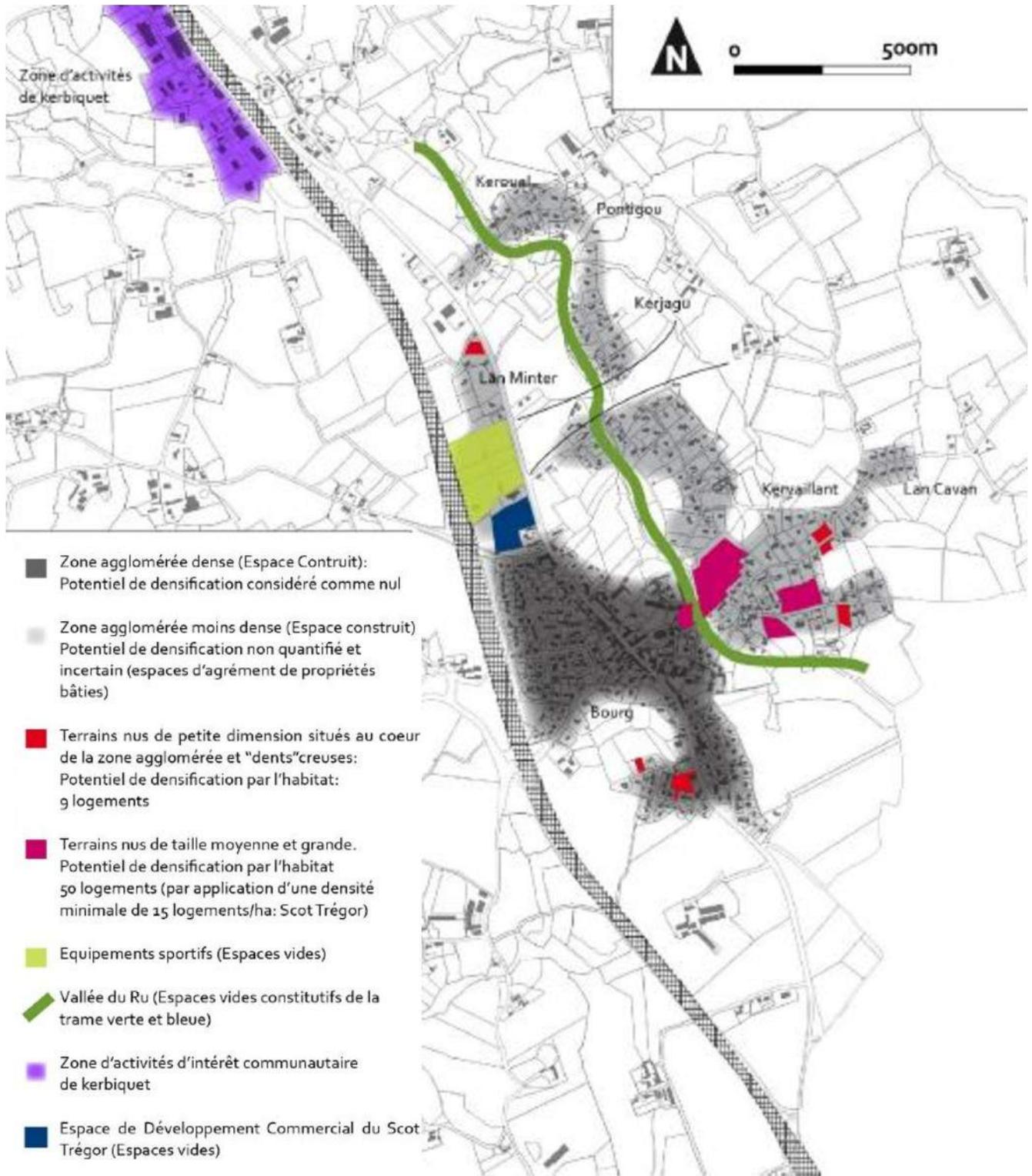
Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques au niveau du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc contribuera à garantir une régularité de l'offre foncière à destination des entreprises du tertiaire. Sans cette offre, certaines activités existantes souhaitant se développer pourraient être amenées à quitter la commune. De plus, l'absence d'offre foncière peut empêcher l'implantation d'activités économiques nouvelles.

A noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc ne remet pas en cause la volonté de prioriser l'implantation du commerce de détail dans l'hypercentre. La présente modification du PLU ne modifie pas le périmètre du secteur de diversité commerciale inscrit au PLU. Le principe de l'article 18 du règlement écrit reste inchangé. Il précise que « *dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L. 151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précédent [commerces de détail des groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature NAF de 2008] peuvent s'installer dans la zone 2AUYc (après ouverture à l'urbanisation) »*

2/ Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Parmi les sites d'urbanisation future figurant au PLU, seul le site 2AUYc est réservé à l'accueil d'activités économiques de type « Commerce, bureaux, services ». De par sa situation et son accessibilité, ce secteur est le plus à même d'accompagner dans le temps la production régulière et indispensable de services et d'activités non artisanales et non industrielles dans le bourg. Par sa localisation dans l'enveloppe urbaine et la possibilité d'une bonne intégration dans l'armature urbaine, ce secteur répond au critère de maîtrise et de limitation des déplacements. Il peut également être reclassé en zone urbaine en raison de la desserte des parcelles par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Les aménagements envisagés seraient bien évidemment difficiles à mettre en œuvre sur les seuls secteurs de densification et de renouvellement urbain.



Extrait du rapport de présentation : analyse des capacités de densification

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

1. L'orientation d'aménagement et de programmation

1/ Motifs de la modification

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur 2AUyc.

Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent en termes de compatibilité ce qui laisse aux maîtres d'ouvrages une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Toutefois, l'OAP existante n'est plus compatible avec le projet envisagé par la collectivité.

Le projet de parking commun avec la maison de santé n'est plus d'actualité. De nouvelles places de stationnement ont en effet d'ores et déjà été aménagées sur la parcelle de la maison de santé. Au regard du projet de requalification de la rue du Général de Gaulle, il est également souhaité offrir une plus grande liberté quant à l'aménagement de l'entrée de ville (suppression du principe de front urbain le long de la rue du Général de Gaulle) tout en assurant une meilleure intégration paysagère du futur secteur urbanisé. Il est précisé que le règlement écrit proposé veille également à une bonne intégration des futurs bâtiments par la définition de gabarit bâti adapté (cf. page 17).

Afin d'encadrer l'évolution de ce secteur stratégique pour l'intercommunalité, une nouvelle OAP a donc été définie. La nouvelle OAP proposée ne bouleverse pas de manière importante le projet initial. Elle actualise les orientations au regard des aménagements et des études récemment réalisées.

2/ Contenu de la modification

Les dispositions de l'OAP actuelle sont mises à jour comme présentées ci-après (pages 13 et 14 du document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

2.7. Zones ~~2AUyc~~ 1AUyc et 2AUE

2.7.1. Données de cadrage

Surface	0,5 ha pour la zone 2AUE 1,5 ha pour la zone 2AUyc 1AUyc
Vocation principale	Commerce, bureaux, services (zone 2AUyc 1AUyc)

	Equipements d'intérêt collectif et services publics (Zone 2AUE)
Densité minimale de logements à respecter	Sans objet
Formes urbaines	Sans objet

2.7.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis les rues du Général de Gaulle et Jean Moulin. L'accès depuis la rue Jean Moulin doit être positionné au droit de la rue Jean Jaurès et doit être traité de manière à constituer une porte d'entrée de la zone agglomérée.
- Accès individuels directs interdits depuis les rues du Général de Gaulle et Jean Moulin

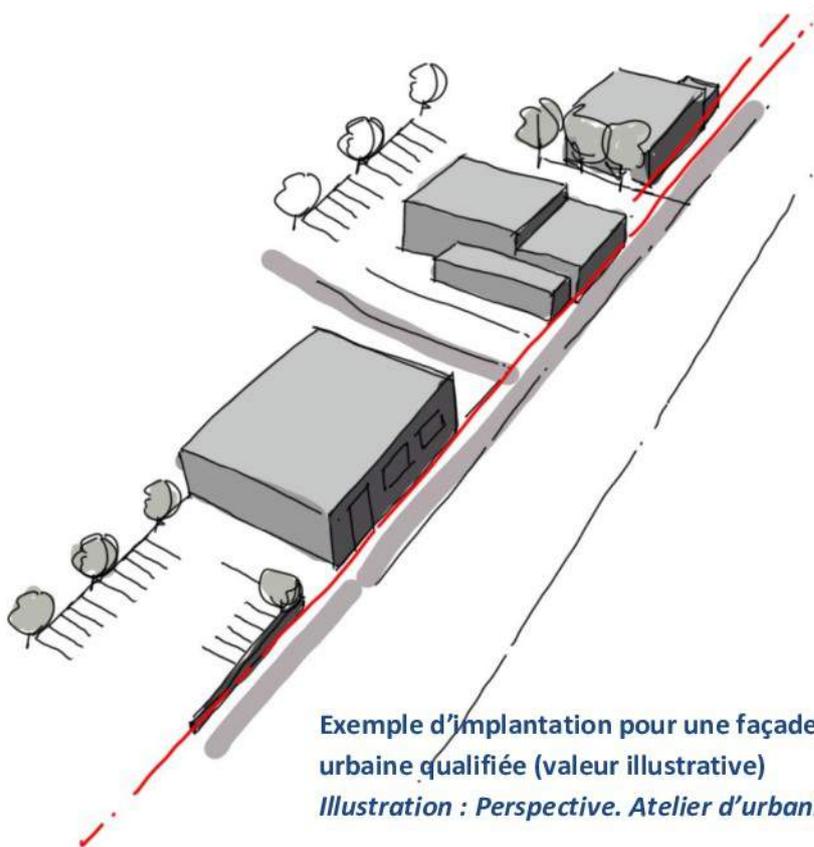
Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus
- ~~Création d'une aire de stationnement partagée avec la maison médicale située côté Nord~~
- Création d'une circulation piétonne dans le « prolongement » de la venelle du Canada

2.7.3. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Distribution des constructions

- ~~Principe de front bâti le long des rues du Général De Gaulle et Jean Moulin~~
- Constitution d'une façade urbaine qualifiée le long des rues du Général de Gaulle et Jean Moulin par une implantation des bâtiments suivant un ordonnancement rationnel : constructions implantées parallèlement à la voie et dans un alignement homogène.



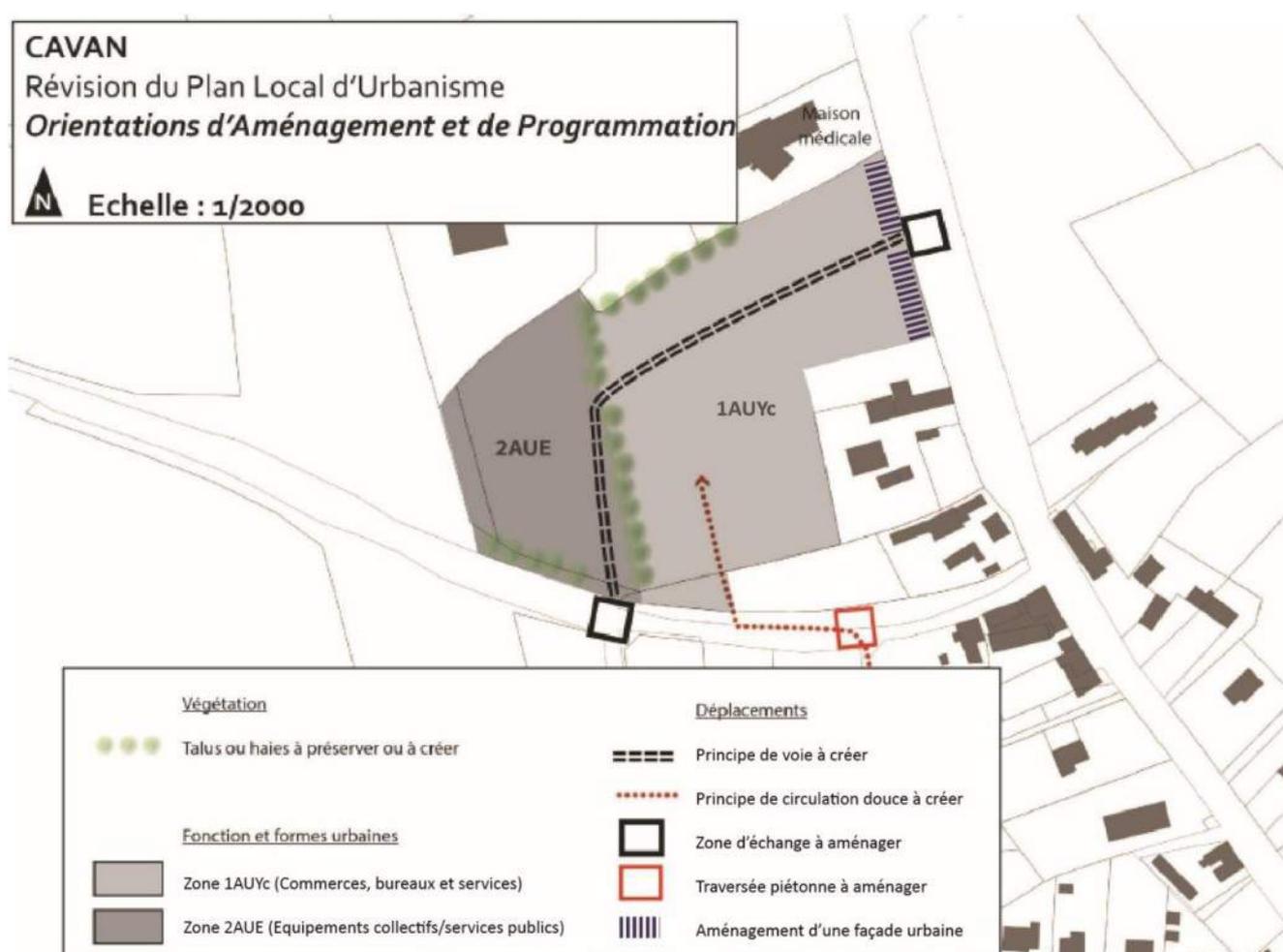
Exemple d'implantation pour une façade urbaine qualifiée (valeur illustrative)
Illustration : Perspective. Atelier d'urbanisme

~~2.7.4.~~ 2.7.4 Paysage

- Création d'une zone tampon entre la zone 2AUE et la RD n°767.

- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de ce secteur compte tenu de sa situation en entrée de bourg. Cela peut passer notamment par un traitement de l'interface entre le site et les voies périphériques et par une distribution des constructions qui contribuerait à souligner le tracé de ces voies périphériques. En tout état de cause, la qualité architecturale et l'aménagement de ce secteur devront avoir un même niveau qualitatif que dans le centre-bourg.

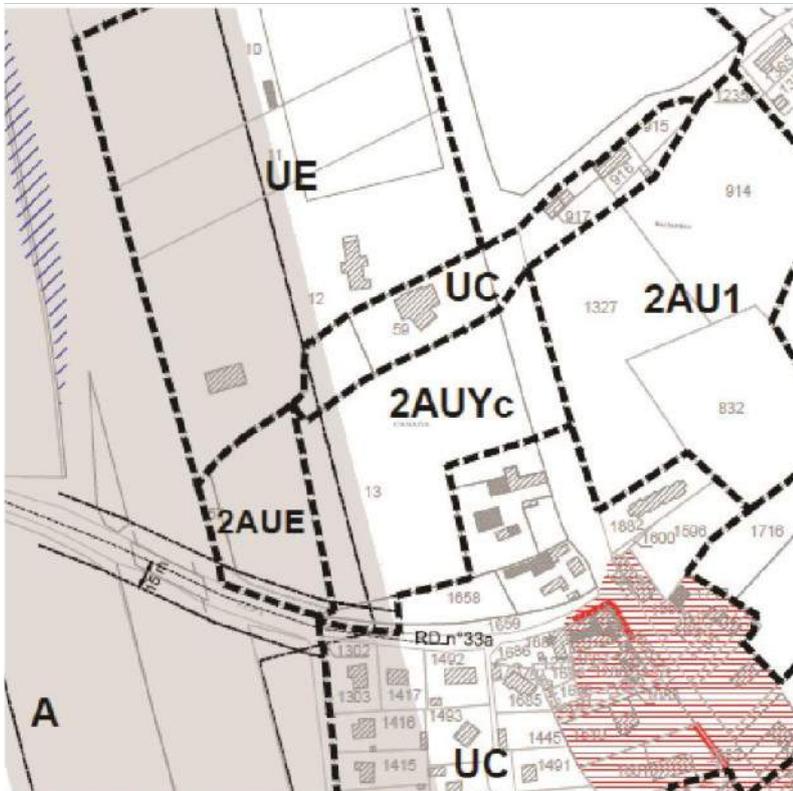
Le schéma associé au secteur est supprimé et remplacé par celui présenté ci-après. Il est précisé que les principes d'aménagement qu'il présente sont à respecter « dans l'esprit ».



Orientation d'aménagement de la future zone 1AUyc

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

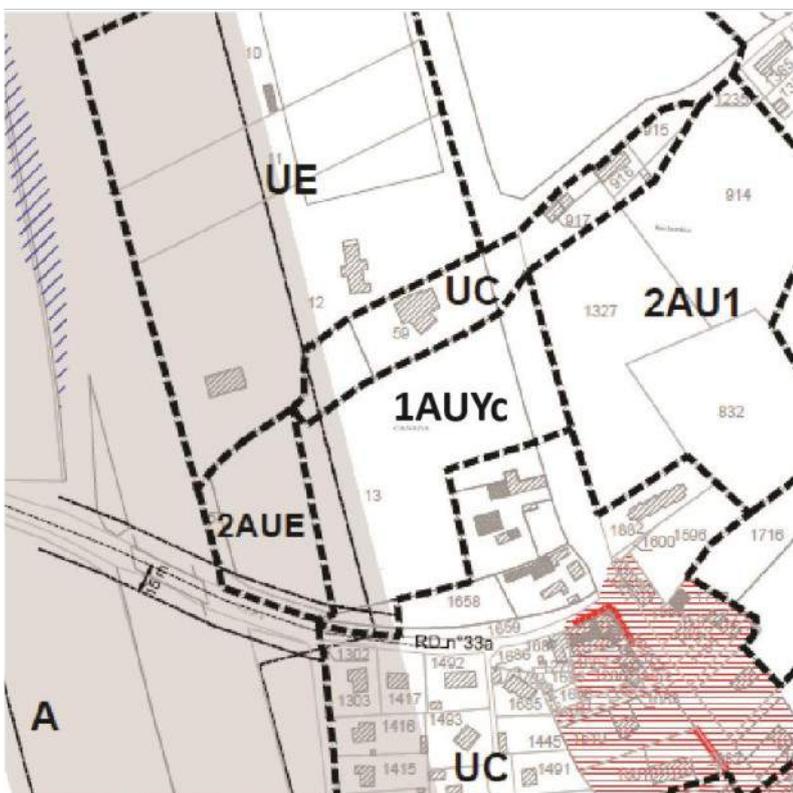
2. Le règlement graphique



L'ouverture à l'urbanisation de la zone induit une modification mineure du plan de zonage.

Le site du projet est actuellement classé en zone 2AUYc. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite passer la totalité du site en zone 1AUYc. Cette évolution ne modifie pas le périmètre de la zone.

Plan de zonage
avant modification



Plan de zonage
après modification

3. Le règlement écrit

1/ Motifs de la modification

La modification du PLU prévoit la création d'une zone 1AUYc, qui ne concernera que la zone située rue du Général de Gaulle. Le règlement écrit associé à cette zone est donc rédigé de façon à être adapté aux destinations autorisées, à savoir le commerce (sous conditions), les bureaux et les services. Il reprend toutefois les règles générales définies pour les zones AUY, et notamment les articles AUY3, AUY4, AUY7, AUY8, AUY11, AUY12, AUY13 et AUY14.

Le règlement mis en place vise notamment à :

- Permettre une densification optimale du site, en définissant les règles d'implantation et de hauteur des bâtiments.
- Assurer la mise en œuvre de projet de qualité en matière d'aspect extérieur des constructions.

La complémentarité des activités économiques entre le centre-ville et la zone ouverte à l'urbanisation est d'ores et déjà prévue dans le règlement du PLU. A ce titre, l'article 18 des dispositions générales du règlement écrit est mis à jour pour assurer sa bonne application suite à la modification du PLU.

2/ Contenu de la modification relative à l'article 18 des dispositions générales du règlement écrit

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (page 6 du document intitulé « Règlement (pièces écrites) »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du règlement), d'une surface de vente n'excédant pas 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique.

Dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précédent peuvent s'installer dans la zone ~~2AUYe (après ouverture à l'urbanisation)~~ **1AUYc**.

Par dérogation, les entreprises de production existantes ou à venir dans le parc d'activités de Kerbiquet (Zones UY et AUY) peuvent ouvrir un espace de vente de détail n'excédant pas 200 m².

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement), d'une surface de vente supérieure à 200 m² doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique ou dans la zone ~~2AUYe (après ouverture à l'urbanisation)~~ **1AUYc**. Dans ce dernier cas, leur surface de vente ne doit pas excéder 3500 m².

3/ Contenu de la modification relative à la création de la zone 1AUYc

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (pages 24 à 28 du document intitulé « Règlement (pièces écrites) »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU. Les articles AUY3, AUY4, AUY7, AUY8, AUY11, AUY12, AUY13 et AUY14 ne sont pas modifiés.

2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUY

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone 2AUY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.

~~La zone 2AUYc est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale et de bureaux.~~

La zone 1AUYc est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale (sous conditions), de bureaux et de services.

Elle comprend :

- Une zone 1AUY1 **et une zone 1AUYc** qui ~~peut~~ **peuvent** s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement.
- Une zone 2AUY2 ~~et une zone 2AUYc~~ dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUY1 et la zone 1AUYc

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement

En outre, dans la zone 1AUYc

- Les constructions à destination industrielle et artisanale

Dans les zones la zone 2AUY2 et 2AUYe

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU2
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUY1 et la zone 1AUYc

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définis par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I « dispositions générales ».

Dans les zones la zone 2AUY2 et 2AUYe

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AUY1, 2AUY2 et 1AUYc :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les orientations d'aménagement et de programmation,
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

ARTICLE AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone 1AUYc, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions,
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, des lors ou la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Dans la zone 1AUYc, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas

conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AUJ 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUJ1 et la zone 2AUJ2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Dans la zone 1AUJc, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE AUJ 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements. La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront de type toit-terrasse ou à faible pente. Dans tous les cas, la hauteur d'acrotère devra être suffisante pour masquer la pente et tous les éléments techniques apparents en toiture.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, les prescriptions suivantes devront respecter : un minimum de 75% des murs sera :

- soit en bardages extérieurs, soit en mur. Ils auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8 » du nuancier des couleurs « RAL » à savoir du n° 7000 (petit gris) au n°7047 (telegris4) et / ou bien à savoir du n° 8000 (brun vert) et n°8028 (brun terre) ;
- soit en matériaux naturels (pierre, bois...) et devront garder leur teinte d'origine.

Les couleurs vives sont uniquement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux. En revanche, l'application de couleurs vives à des éléments constructifs isolés (cornières, couvertines, menuiseries...) pour souligner l'identité commerciale de l'entreprise est à éviter.

L'emploi de matériau brillant galvanisé de tôle brute est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures nouvelles ne devront excéder 1,80m de hauteur.

Les soubassements sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0,5m.

Les clôtures seront constituées d'une haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères, éventuellement doublée d'un grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur et de même nature, le tout de teinte gris sombre.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages. Ils seront métalliques, barreaudés (les portails et portillons pleins sont interdits).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Eclairage

Les lumières fluorescentes ou clignotantes sont interdites.

4. Le rapport de présentation

Des ajustements et des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte le projet de modification.

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

1/ Page 114

La zone ~~2AUyc~~ 1AUyc d'une surface d'environ 1,4 ha prend place à l'extrémité Nord-Ouest du centre-bourg sur des terrains classés en zone 4NAr au Plan d'Occupation des Sols.

2/ Page 124

Dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précédent peuvent s'installer dans la zone ~~2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)~~ 1AUyc.

[...]

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement), d'une surface de vente supérieure à 200 m² doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique ou dans la zone ~~2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)~~ 1AUyc. Dans ce dernier cas, leur surface de vente ne doit pas excéder 3500 m². >>

3/ Page 126

2AUyc 1AUyc	Zone à urbaniser réservée aux constructions à destination commerciale et de bureaux dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU Zone à urbaniser à vocation principale de commerces et de bureaux ouverte à l'urbanisation	1,4	0,1
----------------	--	-----	-----

4/ Page 130

Les incidences du projet portent sur la consommation d'espaces agricoles par le développement urbain. C'est vrai pour :

- Les sites réservés à l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet (zones 1AUy1 et 2AUy2 : 10,3 ha) et à la création d'un secteur réserve de façon préférentielle à l'accueil d'unités commerciales (zone ~~2AUyc~~ 1AUyc : 1,4ha).

[...]

- Une partie des sites (zones **2AUy€ 1AUyC** et 1AUy1) consacrés au développement économique était soit consacrée à cet effet au Plan d’Occupation des Sols approuvé en 1998, soit consacrée à l’habitat (zone **2AUy€ 1AUyC**).

5/ Page 131

2AUy€ 1AUyC	1,4 ha	NA	Extension	Oui	1	Non	RD n°767 côté Ouest
------------------------------	--------	----	-----------	-----	---	-----	------------------------

6/ Page 132

- Les zones 2AUE et **2AUy€ 1AUyC** (à vocation principale de commerces) peuvent être desservies dans de bonnes conditions par le réseau collectif d’assainissement des eaux usées.

7/ Page 136

Le Plan Local d’Urbanisme prend en considération les déplacements et les nuisances associées avec, entre autres :

- Le report au règlement des dispositions se rapportant aux secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 13 mars 2003 : RD n°767).
 - [...]
 - Aucun secteur (zones AU) consacré au développement de l’urbanisation (habitat ou activités) à l’exception des zones 2AUE et **2AUy€ 1AUyC** n’est concerné par les dispositions dont il s’agit.

8/ Page 137

La prise en considération des nuisances se manifeste entre autres par :

- La construction d’un projet qui ne conduit pas à un développement des espaces urbanisés et en particulier des quartiers à vocation principale d’habitat à proximité de la RD n°767, avec pour objectif de ne pas placer une population résidente à proximité d’un axe générateur de nuisances sonores (infrastructure classée en catégorie 3 en application de la loi sur le bruit). Seules les zones **2AUy€ 1AUyC** et 2AUE entretiennent une relation de proximité avec la RD n°767, étant précisé que les fonctions urbaines autorisées dans les zones dont il s’agit sont sans doute moins sensibles à l’exposition au bruit que la fonction résidentielle, sans compter qu’à l’endroit considéré, la RD se trouve en fort déblais par rapport aux terrains correspondants à ces zones.

9/ Pages 146 et 147

Zone 2AUy€ 1AUyC et 2AUE : Site n°8 de l’Etat initial de l’environnement	Incidences et mesures
Incidence sur l’espace agricole	Forte par consommation nouvelle d’espace agricole - Le projet d’Aménagement et de Développement Durables fixe des Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain (mesure de réduction) - Choix de sites qui sont déjà partiellement imbriqués au cœur de la zone agglomérée ce qui

	est le cas des zones 2AUE et 2AUYc 1AUYc (mesure de réduction)
Incidence sur les nuisances	- Zone 2AUYc 1AUYc pour partie concernée par les dispositions de la loi sur le bruit et par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme [...], sachant que : - La RD n°767 est située en fort déblais par rapport à la zone 2AUYc 1AUYc, sans compter que cette dernière est située en deuxième rideau par rapport à la RD n°767 (impacts sonore et visuel pour partie neutralisés)

10/ Page 156

1-3-2 Aménager des espaces de développement commercial aux vocations précises.	Une zone 2AUYc 1AUYc est spécialement réservée à cet effet dans le cadre du projet.
--	--

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Cavan ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2016. A noter que la MRAe n'a pas formulé d'observation sur le site concerné lors de l'élaboration du PLU.

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement de parcelles jusqu'à présent à usage agricole. Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée lors de l'évaluation environnementale du PLU. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur. Les effets de l'aménagement porteront en premier lieu sur la végétation existante, et par voie de conséquence, sur la faune associée. Cependant, cette modification porte essentiellement sur les emprises utilisées par l'agriculture, qui est aussi la plus pauvre du point de vue de la flore.

À travers les dispositions inscrites dans l'OAP et le règlement écrit, la modification du PLU vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement, notamment par la protection du bocage qui se trouve en périphérie du site.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le site n'entretient pas non plus de relation géographique de proximité avec la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques. A noter que le territoire n'abrite pas d'espaces qui font l'objet d'une protection réglementaire du type site Natura 2000, site classé ou site inscrit, ni d'espaces d'inventaire de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le paysage du site sera nettement modifié puisque des parcelles agricoles seront remplacées par une zone aménagée. L'OAP précise plusieurs objectifs visant à assurer une bonne intégration paysagère du projet situé en entrée de ville. Il est précisé que l'aménagement du site s'accompagnera d'une requalification de la rue du Général de Gaulle.

Par ailleurs le règlement de la zone AUY fixe des règles de gabarit du bâti et des règles de traitement architectural qui ont vocation à privilégier la création de bâtiments ayant une intégration paysagère maximale.

À noter que la zone n'est pas intégrée au périmètre de protection modifiée des abords relatif au clocher de l'église. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti particulier, ni de sites archéologiques.

3/ Prise en compte de l'agriculture

Le passage de la zone 2AUYc en zone 1AUYc n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Toutefois, l'urbanisation future du secteur entraînera une consommation de 1,4 hectare de terres actuellement exploitées. L'impact direct, pour l'exploitation concernée, sera donc une réduction de la surface agricole utile, entraînant une diminution des productions végétales.

Toutefois, la situation vis-à-vis de l'agriculture est clarifiée de longue date dans la mesure où le site fait l'objet d'un classement au PLU en vigueur en zone 2AUYc (et d'un classement en zone NA au POS). L'agriculture y est donc maintenue à titre provisoire, en attente de l'urbanisation. Il est précisé qu'aucun bail à des fins d'exploitation agricole du terrain correspondant n'a été conclu avec l'exploitant agricole.

A noter enfin que cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'un PLU « alourdi ». Elle s'inscrit donc dans un projet qui respecte une logique de réduction de la consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

4/ Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, Le site ouvert à l'urbanisation n'accueillera pas d'activité artisanale ou industrielle. Elle est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale (sous conditions), de bureaux et de services. A noter que le site est concerné par les dispositions de la loi sur le bruit et par les dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Néanmoins, la future zone 1AUYc est située en deuxième rideau par rapport à la RD 767, sans compter que cette dernière est située en fort déblais par rapport à la zone. De plus, le règlement rappelle les obligations en matière d'isolation phonique des constructions en application de la loi sur le bruit.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. La localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate du bourg et accessible par des futurs aménagements piétons et cyclistes, permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du projet de PLU dans son ensemble. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et est couverte par le zonage pluvial et le schéma directeur d'assainissement pluvial. De plus, des dispositions réglementaires sont prises dans le règlement en rapport avec le traitement des eaux pluviales.

La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».

**COMMISSION 2 : Economie, emploi, enseignement supérieur,
recherche, formation et innovation**

**44 - Budget principal - budget immobilier industriel locatif :
mise à disposition de locaux**

Rapporteur : Erven LEON

CONSIDERANT Que Lannion-Trégor Communauté accompagne les entreprises en mettant à disposition des salles de réunion sur différents espaces ;

CONSIDERANT Que de la même manière, la Communauté d'Agglomération intervient auprès d'un certain nombre d'associations et de structures de l'ESS pour lesquelles seule une partie du loyer est prise en charge, l'autre partie étant payée par le locataire ;

CONSIDERANT Qu'il convient donc de valider la mise à disposition gracieuse de locaux communautaires pour l'année 2020 et d'accepter les valorisations de ces loyers par un financement du budget principal pour les sites suivants :

Espace	Entreprise	Loyer total annuel en I HT	Loyer annuel supporté par LTC en I HT	Loyer annuel payé par la structure	Charges totales annuelles en I HT	annuelles supportées par LTC en I HT	Montant supporté par LTC en I TTC	
							Loyer annuel en I TTC	Charges annuelles en I TTC
Salles de réunion								
Espace Aéroport	Salle de réunion	7 393,49	7 393,49		1 605,00	1 605,00	8 872,18	1 926,00
	Salle fax-copieur	1 064,60	1 064,60		231,12	231,12	1 277,52	277,34
Espace Ampère	Salle de réunion	5 435,93	5 435,93		2 764,30	2 764,30	6 523,12	3 317,16
Pôle Phoenix	Bâtiment A VT1, 2, 3	72 067,44	72 067,44		31 973,57	31 973,57	86 480,93	38 368,28
	Salles réunion 4, 5, 6	24 305,40	24 305,40		11 304,51	11 304,51	29 166,48	13 565,41
	Salle formation trait. eau	7 734,96	7 734,96		4 903,58	4 903,58	9 281,95	5 884,30
ZA Kerfolic	LTC	18 222,24	18 222,24		10 200,00	10 200,00	21 866,69	12 240,00
Sous-total Salles de R		136 224,06	136 224,06		62 982,08	62 982,08	163 468,87	75 578,49
Commerces								
Trégrom	Commerce Ch'ti Klaken	23 430,52	19 830,52	3 600,00	Payé par locataire	0,00	23 796,62	0,00
Tonquédec	Epicerie/Boulangerie	20 299,20	12 276,60	8 022,60	Payé par locataire	0,00	14 731,92	0,00
Tonquédec	Coiffure/Archi Rubin	12 129,00	7 284,36	4 844,64	Payé par locataire	0,00	8 741,23	0,00
Caouennec-Lanvézéac	Bar épicerie Gwen ha du	10 644,00	444,00	10 200,00	Payé par locataire	0,00	532,80	0,00
Pommerit-Jaudy	Boulangerie	9 456,00	9 456,00		Payé par locataire	0,00	11 347,20	0,00
Kerbors	Bar/Resta/Epicerie	10 007,20	5 638,56	4 368,64	Payé par locataire	0,00	6 766,27	0,00
Pluznet	Bar	12 766,00	7 765,96	5 000,04	Payé par locataire	0,00	9 319,15	0,00
Sous-total commerces		98 731,92	62 696,00	36 035,92	Payé par locataire	0,00	75 235,19	0,00
Autres LTC								
Espace de Broglie	CLCV	3 106,92	1 800,37	1 306,55	Payé par locataire	0,00	2 160,44	0,00
	Lannion-Natation	923,40	923,40	0,00	441,60	441,60	1 108,08	529,92
Espace Ampère	Amnesty	1 323,02	1 323,02	0,00	1 302,20	1 302,20	1 587,62	1 562,64
	Stockage LTC	12 224,75	12 224,75		11 563,56	11 563,56	14 669,70	13 876,27
Espace Volta	UFC Que Choisir	1 524,61	1 524,61	0,00	Payé par locataire	0,00	1 829,53	0,00
Espace Pégase Sud	ESS	50 124,88	17 734,54	32 390,34	Payé par locataires	0,00	21 281,45	0,00
Cavan - ZA	Eix-Log Design	9 818,04	9 818,04		Payé par locataire	0,00	11 781,65	0,00
Cavan Maison Santé	SYSA	40 221,72	8 946,96	31 274,76	Payé par locataire	0,00	10 736,35	0,00
Sous-total Autres LTC		119 267,34	54 295,69	64 971,65	13 307,36	13 307,36	65 154,82	15 968,83
		354 223,32	253 215,75	101 007,57	76 289,44	76 289,44	303 858,88	91 547,32
							395 406,20	

CONSIDERANT Le Projet de Territoire 2015-2020 : Défi 1 «Transformer nos ressources en richesses» », Objectif 1.1 «Favoriser les implantations d'activités sur le territoire» ;

CONSIDERANT L'avis favorable de la commission n°2 « Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation» en date du 15 janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER La mise à disposition, à titre gracieux, des locaux précités et la prise en charge par le Budget Principal de Lannion-Trégor Communauté.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toutes les pièces nécessaires à cet effet.

PRECISER Que les crédits seront inscrits au BP2020 / Budget Principal – Article 6132 et 614 Fonction 90.

45 - CODESUP : Renouvellement pour l'année 2020

Rapporteur : Erven LEON

- VU** La délibération du Conseil Communautaire, en date du 10 février 2006, décidant de la mise en place du Comité de Développement de l'Enseignement SUPérieur (CODESUP) de Lannion-Trégor ;
- VU** La délibération du Conseil Communautaire, en date du 5 février 2019, fixant par convention les modalités de mise en œuvre du Plan Annuel d'Équipement Pédagogique réalisé par les établissements et soutenu financièrement par LTC et le CD 22 ;
- VU** Le cadre stratégique du Schéma Départemental de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation adopté en session du Conseil Départemental des Côtes d'Armor du 25 septembre 2017 ;
- CONSIDERANT** Que cette instance est un lieu d'échanges entre le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, Lannion-Trégor Communauté et les établissements d'enseignement supérieur afin d'assurer une veille commune sur l'état de l'enseignement supérieur de notre territoire, de partager les orientations des établissements, de valider ensemble les demandes de soutien et d'être une force de proposition auprès des collectivités territoriales, de l'Université et de l'Etat ;
- CONSIDERANT** Que le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et Lannion-Trégor Communauté se sont engagés à apporter chacun 50 000 € par an et par établissement, soit un taux respectivement de 40 % des investissements réalisés en complément d'un autofinancement minimum de 20 % par établissement ;
- CONSIDERANT** Que ce plan pluriannuel d'équipements pédagogiques permet à ces établissements de dispenser un enseignement toujours au plus près des besoins des entreprises et sur du matériel correspondant à la dernière technologie ;
- CONSIDERANT** Qu'au vu du bilan positif de ce dispositif, tant en termes d'échanges croisés entre collectivités territoriales et établissements, que d'apport essentiel au renouvellement des équipements, il est proposé de procéder à la signature de nouvelles conventions financières tripartites LTC/CD22/établissement pour l'année 2020 ;
- CONSIDERANT** Le projet de territoire 2017-2020 « L'avenir ensemble ! » adopté le 22 juin 2017, « Défi 1 : Transformer nos ressources en richesses – Objectif 1.8 : Soutenir les établissements d'enseignement supérieur de recherche et d'innovation » ;
- CONSIDERANT** l'avis favorable de la commission n°2 « Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation » en date du 15 janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

- VALIDER** La poursuite du CODESUP Lannion-Trégor et son soutien financier à hauteur de 50 000 € par an pour l'ENSSAT, l'IUT et le lycée Félix Le Dantec pour l'année 2020 soit jusqu'au 31 décembre 2020.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention financière annuelle tripartite (LTC/CD22/établissement) avec chaque établissement concerné ainsi que tout document relatif à ce dossier.
- PRECISER** Que les crédits nécessaires pour l'année 2020 seront inscrits au BP 2020 – Budget Principal – fonction 23 pour l'ENSSAT et l'IUT et fonction 22 pour le Lycée F. LE DANTEC article 204181.

46 - Lycée Pommerit : Participation au financement de la construction d'un hall technologique

Rapporteur : Erven LEON

Sur son territoire, LTC se positionne en facilitateur de la qualité de l'offre de formation en matière d'enseignement supérieur.

La collectivité accompagne notamment les établissements dans leurs opérations d'investissements structurants destinés à répondre aux enjeux pédagogiques et économiques de demain.

Ainsi, pour valoriser la filière agroalimentaire, le lycée Pommerit travaille depuis de longs mois, sur un projet de construction d'un hall technologique de transformation alimentaire qui présente une offre de services complémentaires à son exploitation agricole et à ses pôles de production.

Cette future implantation au sein du lycée va permettre de remplacer l'outil pédagogique actuel datant des années 90, excentré car installé sur l'espace d'activités de Conventant Vraz à Minihiy-Tréguier et qui nécessite des travaux de rénovation afin d'assurer la qualité et l'opérationnalité des enseignements.

Ce nouvel équipement vise également à accroître l'attractivité des métiers de l'agroalimentaire. Le lycée propose notamment dans son offre de formation un BTS STA (Sciences et Technologies de l'Alimentation) qui souffre d'une mauvaise image auprès des jeunes (pénibilité, faible rémunération) et qui voit ses effectifs diminuer progressivement : actuellement 12 élèves par promotion pour une capacité d'accueil de 36.

Afin de répondre plus largement aux demandes des professionnels et des porteurs de projets, cet équipement innovant qui ouvrira à la rentrée 2020, va disposer de salles pluridisciplinaires destinées à faciliter le transfert de connaissances et l'acquisition de nouveaux savoir-faire : salle de cours de TP, salles d'activités, salle de transformation, cuisine pédagogique, boulangerie-pâtisserie, brasserie (expérimentation, modélisation, mise au point de protocole).

Il sera ouvert à l'ensemble des étudiants du lycée et à ceux d'autres établissements, mais également au monde de l'agroalimentaire et de l'agriculture, de la recherche et de la formation.

Au regard des enjeux évoqués pour promouvoir cette activité économique traditionnelle majeure pour le Trégor, il est proposé que Lannion-Trégor Communauté apporte une aide sous forme de subvention à hauteur de 50 000 € soit 5 % du montant global de l'équipement.

Le plan de financement prévisionnel du projet est le suivant :

Dépenses en € (TTC net de travaux)		Recettes en €		%
Maîtrise d'oeuvre et travaux	1 000 000 €	Emprunt Lycée Pommerit	750 000 €	75 %
		Région Bretagne	150 000 €	15 %
		Département 22	50 000 €	5 %
		Lannion-Trégor Communauté	50 000 €	5 %
Total	1 000 000 €	Total	1 000 000 €	100 %

CONSIDERANT La délibération prise par le Conseil d'Administration du Lycée Pommerit en date du 11 juillet 2019 confirmant la décision de mise en œuvre de la construction d'un nouveau hall technologique de transformation alimentaire sur le site du Lycée ;

CONSIDERANT La demande écrite formulée par le lycée Pommerit visant à obtenir une subvention communautaire pour réaliser un équipement structurant, chargé de promouvoir une filière économique qui souffre d'un déficit chronique d'attractivité auprès des jeunes ;

CONSIDERANT Que cette demande de subvention exceptionnelle est sollicitée en dehors du cadre financier proposé par le Comité de Développement de l'Enseignement Supérieur (CODESUP) de Lannion-Trégor ;

CONSIDERANT Le projet de territoire 2017-2020 « L'avenir ensemble ! » adopté le 22 juin 2017, « Défi 1 : transformer nos ressources en richesses - Objectif 1.8 : « Soutenir les établissements d'enseignement supérieur de recherche et d'innovation » ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission n°2 « Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation » en date du 15 janvier 2020 ;

Madame Françoise LE MEN, Conseillère Communautaire de Lannion, trouve que c'est un beau projet et précise que lorsqu'un métier a un tel déficit d'image, certes il faut travailler sur l'attractivité de l'offre de formation mais aussi sur l'attractivité même du métier. Elle ajoute que les organisations patronales ont un rôle à assumer dans ce sens.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER Le soutien financier de LTC à hauteur de 50 000 € au profit du lycée Pommerit pour la construction d'un nouveau hall technologique de transformation alimentaire implanté au sein de l'établissement.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.

PRECISER Que les crédits sont inscrits au Budget Primitif 2020 du Budget Principal, fonction 22 / article 204181.

47 - Vente de bâtiment artisanal à la société Plastidis - ZA de Kerbiquet à Cavan

Rapporteur : Erven LEON

La société Plastidis installée ZA de Kerbiquet à Cavan, spécialisée dans la production de films de serres et bâches est en plein développement. A l'étroit dans ses locaux, la société représentée par Messieurs Le Gardien souhaite acquérir notre atelier voisin situé au 6, ZA de Kerbiquet et son foncier afin de pouvoir s'étendre sur son site.

Lannion-Trégor Communauté propose de vendre à la société Plastidis son atelier d'une surface totale d'environ 350 m² cadastré sur la parcelle ZR n°106 d'une surface d'environ 1 970 m², pour un montant de 90 000 € H.T.

VU l'Avis des Domaines n° 2020 – 22034V0042, en date du 20 janvier 2020, établissant la valeur vénale à 90 000 €HT ;

CONSIDERANT La volonté de la société Plastidis d'acquérir le bâtiment artisanal ;

CONSIDERANT Le Projet de Territoire 2015-2020 : Défi 1 «Transformer nos ressources en richesses », Objectif 1.1 «Favoriser les implantations d'activités sur le territoire» ;

CONSIDERANT L'avis favorable de la Commission n°2 « Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation, innovation et tourisme » en date du 15 janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER Le principe de vendre à la société Plastidis, ou toute personne physique ou morale qui la représentera, un atelier artisanal d'une surface d'environ 350 m² cadastré sur la parcelle ZR n°106 d'une surface totale d'environ 1 970 m², pour un montant de 90 000 € H.T.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à la signature du compromis de vente, de l'acte de vente ainsi que tout document à intervenir sur ce dossier.

PRECISER Que les crédits sont inscrits au Budget annexe Immobilier Industriel Locatif 2020 – article 775.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE BRETAGNE
ET DU DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
Cité Administrative
Avenue Janvier
BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9
Téléphone : 02 99 79 80 00

Le 20/ 01 / 2020

Le Directeur Régional des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle/Mission : POLE GESTION PUBLIQUE
Division :Pôle d'évaluation domaniale
Service : Evaluations
Affaire suivie par : M.ZOPPIS
Téléphone : 02 99 66 29 43
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : 2020 - 22034V0042

à

M LE PRÉSIDENT DE

LANNION - TRÉGOR COMMUNAUTÉ

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : UN BÂTIMENT INDUSTRIEL DE TYPE ATELIER ARTISANAL

ADRESSE DU BIEN : 6 ZA DE KERBIQUET À CAVAN

VALEUR VÉNALE : 90 000 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT : *LANNION - TRÉGOR COMMUNAUTÉ*

2 – Date de consultation : 08/01/2020
Date de réception : 08/01/2020
Date de visite : 08/01/2020
Date de constitution du dossier « en état » : 08/01/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un bâtiment industriel au locataire

4 – DESCRIPTION DU BIEN

*Immeuble bâti de type atelier artisanal d'une surface d'environ 350 m²
Dalle béton, bardage métallique . Bureaux .Ensemble en bon état d'entretien .*

Le tout cadastré ZR 106 d'une contenance de 1 970 m² .Parcelle située en zone UY 1 au P.L.U.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : LANNION - TRÉGOR COMMUNAUTÉ

6 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale de l'ensemble est estimée à 90 000 € avec une marge de négociation de 10 %

7 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est d'un an.

8 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques, et par délégation

L 'Inspecteur Evaluator

M ZOPPIS



48 - Vente de terrain à la société A2C Soudure - ZA de Kerbiquet à Cavan

Rapporteur : Erven LEON

La société A.2.C. SOUDURE, représentée par Monsieur Stéphane RODIER, s'est portée acquéreur d'une parcelle de terrain située sur l'Espace d'activités de Kerbiquet à CAVAN, représentant une surface d'environ 1 645 m² afin d'y installer son activité de chaudronnerie et serrurerie.

CONSIDERANT le projet de territoire 2017-2020, adopté le 22 juin 2017 : Défi 1 «Transformer nos ressources en richesses», Objectif 1.1 «Favoriser les implantations d'activités sur le territoire» ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission n°2 «Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation» en date du 15 janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER le principe de vendre à la société A.2.C. SOUDURE, représentée par Monsieur Stéphane RODIER, ou toute personne physique ou morale qui la représentera, une parcelle de terrain située sur l'espace d'activités de Kerbiquet à CAVAN, d'une contenance d'environ 1 645 m² au prix de 13,00 € HT le m² soit, pour 1 645 m², la somme de 21 385,00 € HT à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de 4 277,00 € soit un prix TTC de 25 662,00 €.

PRECISER que cette vente fera l'objet d'une délibération ultérieure du Bureau Exécutif de la Communauté d'Agglomération, après réception des différentes pièces constitutives du dossier (Avis des Domaines, document d'arpentage ...) et qu'elle ne sera conclue qu'après obtention des diverses autorisations notamment commerciales.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant à la signature du compromis de vente ainsi que tout document à intervenir.

PRECISER que les crédits sont inscrits au Budget annexe Espace d'Activités – Antenne EA KERBIQUET CAVAN – article 775.

49 - Vente de terrain à la SARL Garage Milliautais - Espace d'Activités de la Croix Rouge à Ploumilliau

Rapporteur : Erven LEON

La société Garage Milliautais, représentée par Messieurs Briec Calvary et Alexandre Briand, s'est portée acquéreur d'une parcelle de terrain située sur l'Espace d'activités de La Croix-Rouge à Ploumilliau, représentant une surface d'environ 3 535 m² afin d'y installer son activité de réparation de véhicules.

CONSIDERANT Le projet de territoire 2017-2020, adopté le 22 juin 2017 : Défi 1 «Transformer nos ressources en richesses», Objectif 1.1 «Favoriser les implantations d'activités sur le territoire» ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission n°2 «Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation» en date du 15 janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER Le principe de vendre à la société Garage Milliautais, représentée par Messieurs Briec Calvary et Alexandre Briand, ou toute personne physique ou morale qui la représentera, une parcelle de terrain située sur l'espace d'activités de la Croix-Rouge à Ploumilliau, d'une contenance d'environ 3 535 m² au prix de 70 000,00 € HT à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de 14 000,00 € soit un prix TTC de 84 000,00 €.

PRECISER Que cette vente fera l'objet d'une délibération ultérieure du Bureau Exécutif de la Communauté d'Agglomération, après réception des différentes pièces constitutives du dossier (Avis des Domaines, document d'arpentage ...) et qu'elle ne sera conclue qu'après obtention des diverses autorisations notamment commerciales.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant à la signature du compromis de vente ainsi que tout document à intervenir.

PRECISER Que les crédits sont inscrits au Budget annexe Espace d'Activités – Antenne EA La Croix-Rouge – article 775.

50 - Espace d'activités de Kerantour Sud à Pleudaniel : vente d'un terrain à la société AILES MARINES SAS

Rapporteur : Erven LEON

La société AILES MARINES SAS, dans le cadre de son projet d'implantation du parc éolien offshore dans la baie de Saint-Brieuc souhaite créer une base logistique pour l'installation et la maintenance des éoliennes sur le port de Lézardrieux et sur l'espace d'activités de Kerantour Sud à Pleudaniel. La société a sollicité Lannion-Trégor Communauté pour acquérir un foncier permettant de construire un hangar de stockage d'environ 900 m² et un immeuble tertiaire d'environ 1 000 m² pour accueillir ses collaborateurs.

CONSIDERANT Le projet de territoire 2017-2020, adopté le 22 juin 2017 : Défi 1 «Transformer nos ressources en richesses», Objectif 1.1 «Favoriser les implantations d'activités sur le territoire» ;

CONSIDERANT L'avis favorable de la Commission n°2 «Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation» en date du 15 janvier 2020 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER Le principe de vendre à la société AILES MARINES SAS, représentée par son Président, Monsieur Jonathan Cole, ou toute personne physique ou morale qui la représentera, une parcelle de terrain située sur l'espace d'activités de Kerantour Sud à Pleudaniel, d'une contenance d'environ 6 568 m² au prix de 20,00 € HT le m² soit, la somme de 131 360,00 € HT à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de 26 272,00 € soit un prix TTC de 157 632,00 €.

PRECISER Que cette vente fera l'objet d'une délibération ultérieure du Bureau Exécutif de la Communauté d'Agglomération, après réception des différentes pièces constitutives du dossier (Avis des Domaines, document d'arpentage ...) et qu'elle ne sera conclue qu'après obtention des diverses autorisations notamment commerciales.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant à la signature du compromis de vente ainsi que tout document à intervenir.

PRECISER Que les crédits seront inscrits au Budget annexe Espace d'Activités – Antenne EA Kerantour – article 775.

51 - Espace d'activités de Conventant Vraz à Minihy Tréguier : vente d'un terrain à la commune de Minihy Tréguier

Rapporteur : Erven LEON

La commune de Minihy Tréguier envisage d'implanter un crématorium sur sa commune, via une délégation de service public.

La commune de Minihy-Tréguier a sollicité Lannion-Trégor Communauté pour acquérir un foncier permettant de mettre à disposition un terrain viabilisé à cet effet, d'environ 6 000 m² afin d'accueillir le futur délégataire à choisir.

VU La compétence funéraire exercée par la commune, précisée à l'article L2223 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

CONSIDERANT La délibération en Conseil Municipal du 5 décembre 2019 spécifiant la création d'une délégation de service public à cet effet et la délibération communale du 20 janvier 2020 validant l'acquisition de la parcelle située Conventant Vraz à Minihy-Tréguier ;

CONSIDERANT Le projet de territoire 2017-2020, adopté le 22 juin 2017 : Défi 1 «Transformer nos ressources en richesses», Objectif 1.1 «Favoriser les implantations d'activités sur le territoire» ;

CONSIDERANT L'avis favorable de la Commission n°2 «Economie, emploi, enseignement supérieur, recherche, formation et innovation» en date du 15 janvier 2020 ;

Monsieur Jean-Yves LE GUEN, Conseiller aux responsabilités particulières, souligne l'importance de ce projet pour le territoire et qui répond à des besoins.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER Le principe de vendre à la commune de Minihy-Tréguier, représentée par son Maire ou toute personne physique qui la représentera, une parcelle de terrain située sur l'espace d'activités de Conventant Vraz à Minihy-Tréguier, d'une contenance d'environ 6 000 m² au prix 15 € HT /m² soit 90 000,00 € HT à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de 18 000,00 € soit un prix TTC de 108 000,00 €.

PRECISER Que cette vente fera l'objet d'une délibération ultérieure du Bureau Exécutif de la Communauté d'Agglomération, après réception des différentes pièces constitutives du dossier (Avis des Domaines, document d'arpentage ...) et qu'elle ne sera conclue qu'après obtention des diverses autorisations notamment commerciales.

AUTORISER Son Président ou son représentant à la signature du compromis de vente ainsi que tout document à intervenir.

PRECISER Que les crédits seront inscrits au Budget annexe Espace d'Activités – Antenne EA Conventant Vraz – article 775.

52 - Création du "Prix Corinne Erhel"

Rapporteur : Joël LE JEUNE

Le Pôle Images&Réseaux, en partenariat avec Lannion-Trégor Communauté et la Fondation Rennes 1, sous le haut patronage de la Présidence de la République, a décidé de créer un prix Corinne ERHEL en hommage à son engagement sans faille pour le développement de l'économie et de la société numériques et, en particulier au service de la transition environnementale avec des valeurs de solidarité et de mixité.

Il s'adressera ainsi aux femmes et aux hommes impliqués dans des projets numériques innovants et responsables et récompensera systématiquement un lauréat de chaque genre dans chaque catégorie quelle que soit sa localisation en France :

- Prix "Entreprise numérique responsable" attribué à un dirigeant et une dirigeante de TPE/PME créatrices de valeur dans le domaine du numérique responsable (dotation de 10 000 € pour chaque)

- Prix "Thèse numérique responsable" attribué à un et une jeune docteur-e (moins d'un an) désirant se spécialiser dans un domaine numérique de pointe (dotation de 2 000 € pour chaque)

- Prix "Jeune pousse" attribué à une start-up dans le domaine du numérique responsable permettant de bénéficier d'une incubation gratuite d'un an (dotation sous forme de mise à disposition de locaux -50m²- pour une valeur de 6 000 €).

Le Pôle Images&Réseaux assurera l'organisation logistique du prix (appels à candidature, réception des dossiers, présélection, organisation du jury et de la remise des prix).

La Fondation Rennes 1, par son statut, permettra de gérer le volet financier en particulier pour les apports de fonds des donateurs privés qui seront sollicités (opérateurs, équipementiers, GAFAM, ...).

Lannion-Trégor Communauté apportera sa contribution sous forme de prix et en participant au jury.

La première remise de prix se fera à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale du Pôle Images&Réseaux le 28 avril 2020 à Lannion.

CONSIDERANT Le projet de territoire 2017-2020, adopté le 22 juin 2017, défi n°1 « Transformer nos ressources en richesses » - Chantier n°2 « Soutenir et accompagner l'innovation » - Objectif 1.9 : Accompagner toutes les formes d'innovation ;

Madame Françoise LE MEN, Conseillère Communautaire de Lannion, salue l'initiative et espère que l'image de Corinne Erhel favorisera les vocations scientifiques des jeunes femmes dans les métiers du numérique où, pour l'instant, elles sont minoritaires alors qu'elles sont majoritaires dans l'obtention du Bac S avec mention.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

- SOUTENIR** La création d'un Prix Corinne ERHEL par le Pôle Images&Réseaux sous le haut patronage de la Présidence de la République.
- VALIDER** La dotation d'un prix "jeune pousse" d'une valeur de 6 000€ sous forme de mise à disposition de locaux pour incubation.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.
- PRECISER** Que les crédits nécessaires sont inscrits au BP 2020 / budget Principal/ articles 6132 et 614 / fonction 90

QUESTION DIVERSE

53 - Adhésion à la centrale d'achat de Mégalis

Rapporteur : Joël LE JEUNE

Conformément à ses statuts, le Syndicat Mixte Mégalis Bretagne peut être centrale d'achat au profits de ses membres ou des organismes éligibles, au titre de l'article L.2113-2 du Code de la Commande Publique, pour toute catégorie d'achat ou de commande publique se rattachant aux domaines d'activités de ses compétences.

A ce titre, le Syndicat Mixte Mégalis Bretagne propose une adhésion à la Centre d'Achat Mégalis Bretagne permettant des mises à disposition de marchés relatifs, comme par exemple la fourniture de certificats électroniques.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU L'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 aux marchés publics ;

VU Le décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ;

VU Les statuts du Syndicat Mixte Mégalis Bretagne ;

CONSIDERANT L'intérêt pour Lannion-Trégor Communauté d'adhérer à la centrale d'achat Mégalis Bretagne ;

CONSIDERANT Que l'adhésion à cette centrale d'achat est gratuite ;

CONSIDERANT Le projet de territoire 2017-2020, adopté le 22 juin 2017 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

ACCEPTER L'adhésion à la centrale d'achat Mégalis Bretagne, centrale d'achat du Syndicat Mixte Mégalis Bretagne.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.

Monsieur Joël LE JEUNE, Président, constate que l'assemblée est réunie pour la dernière séance et souhaite dire un mot : « C'est la fin d'un mandat qui s'achèvera le 15 mars prochain. Je ne vais pas rappeler toutes les réalisations mais souligner la construction de l'agglomération telle qu'on la connaît aujourd'hui à 57 communes, avec des compétences qui s'exercent pour plus de 100 000 habitants. J'ai exprimé dans mes vœux, les valeurs que je souhaiterais voir présider pour les années futures de cette communauté avec, à chaque fois, la valeur d'attachement au Trégor que nous avons au cœur. Je souhaite remercier toutes celles et ceux qui ont contribué à renforcer Lannion-Trégor Communauté au fil de ces années pour donner un avenir au Trégor. Je remercie les élus qui m'ont soutenu et aidé, les cadres et le personnel de Lannion-Trégor Communauté qui font vivre la communauté au quotidien et progresser cet EPCI au bénéfice de la population. Je remercie tout ceux qui ont aidé et soutenu l'agglomération. Je souhaite du courage et de la volonté à celles et ceux qui prendront la suite. »

Monsieur André COENT, Vice-président, souhaite dire quelques mots : « Président, mon cher Joël, c'est le dernier conseil de notre mandature et en tant que Premier Vice-Président, je tiens, à la fois au nom du conseil communautaire dans son ensemble, au bureau communautaire, au bureau exécutif, au conseil de développement, au nom du personnel de l'agglomération à te remercier pour ses douze années de présidence à nos côtés. En 2008

Joël tu es élu pour la première fois à la tête de Lannion-Trégor agglomération après un mandat de Premier Vice-Président aux côtés de Denis Mer. Puis en 2014 rebelote, lors de ce mandat 2014-2020 tu auras été réélu 3 fois. A chaque fois nous t'avons fait confiance avec une très large majorité et nous n'avons jamais été déçus. Joël, tu es un travailleur acharné, qui dort peu : tôt le matin et tard le soir, parfois même au détriment de ta santé, un homme de cœur, un orateur hors pair, mais aussi un fonceur pugnace, un visionnaire qui ne lâche rien dès lors que l'intérêt général est en jeu. En exemple en 2017 nous avons voté les grands axes du projet de territoire et les équipements structurants qui vont avec. Aujourd'hui nous venons de voter au budget d'investissement 100M€ ce qui veut dire que tous les projets sont sur les rails ou en passe de l'être. Nous n'avons pas chômé pendant ces 2 mandats : fusion, transfert, réorganisation, orientation, exigeant envers toi-même et envers nous, l'envie permanente de défendre les intérêts du Trégor, les intérêts de l'agglomération face aux autres collectivités et face à l'Etat, pas plus tard que mercredi tu t'es rendu avec Jean-Jacques au ministère des finances pour défendre un projet qui te tient à cœur mais c'est trop tôt pour en parler. En fin de compte ton objectif prioritaire c'est de nous donner l'envie de vivre et d'être heureux sur notre territoire. Mon cher Joël tu aurais bien mérité de couper tous les rubans des projets en construction et j'espère que le nouveau Président saura en tenir compte, mais ainsi va la vie et nous respectons totalement ton choix de quitter la présidence, un peu de repos te fera le plus grand bien quoi que te connaissant, ce n'est pas gagné.

Sois fier de ce que tu as fait, soyons fiers de ce que nous avons fait ensemble et du chemin parcouru.

A bientôt et bon vent. »

Fin de séance à 21h25