

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 SYNTHESE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR80

2.7 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR845

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.

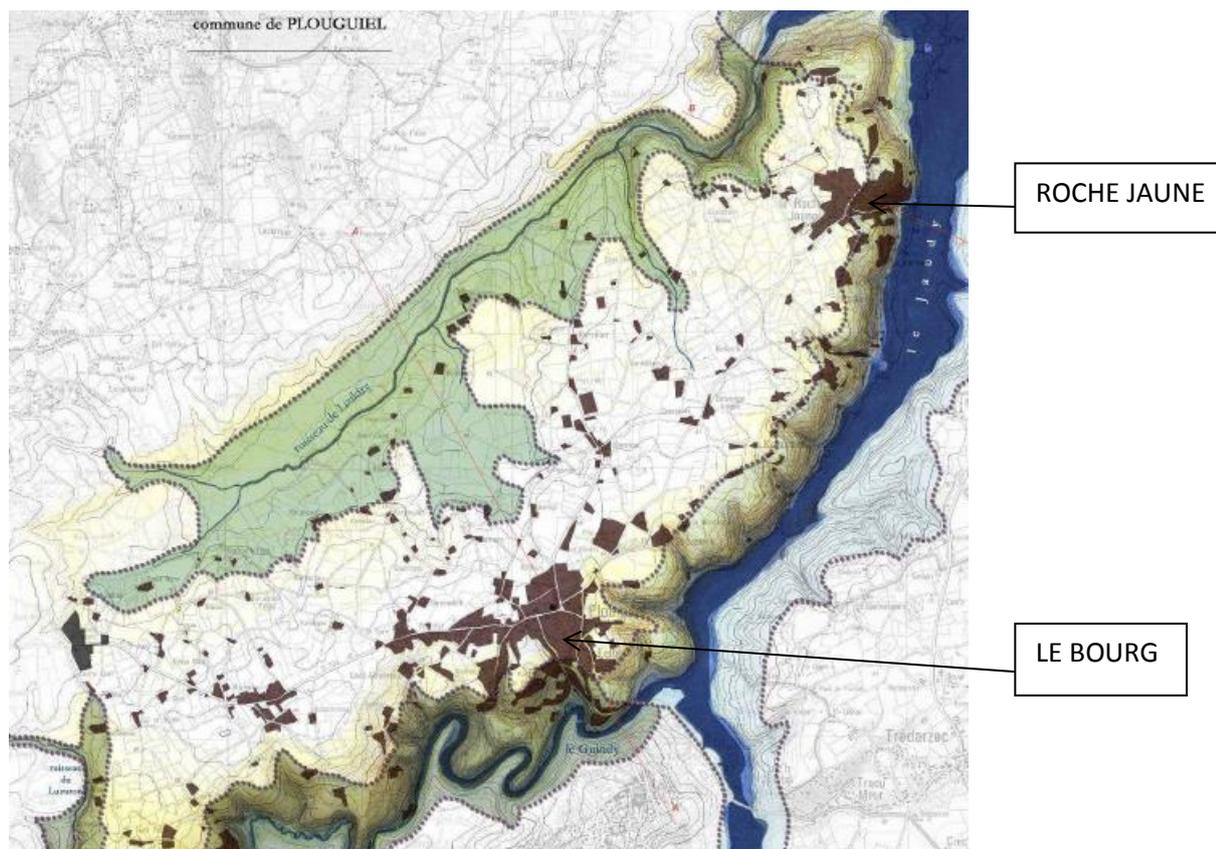
Plouguiel offre la particularité d'avoir des limites géographiques définies par des cours d'eau, la ria du Guindy, le Luzeron, le Lizildry et l'estuaire du Jaudy. Elle s'ouvre sur la mer par le petit port de la Roche Jaune à l'embouchure du Jaudy.

Elle est entourée des communes de Plougrescant, Penvenan, Camlez, Minihiy-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,

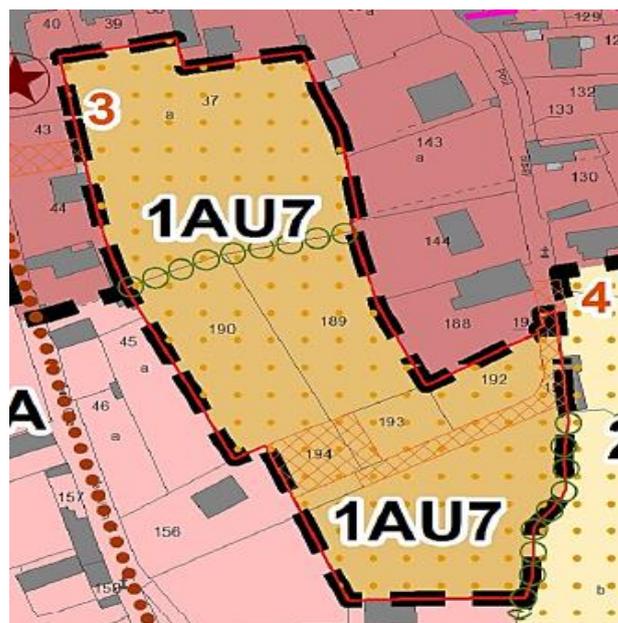
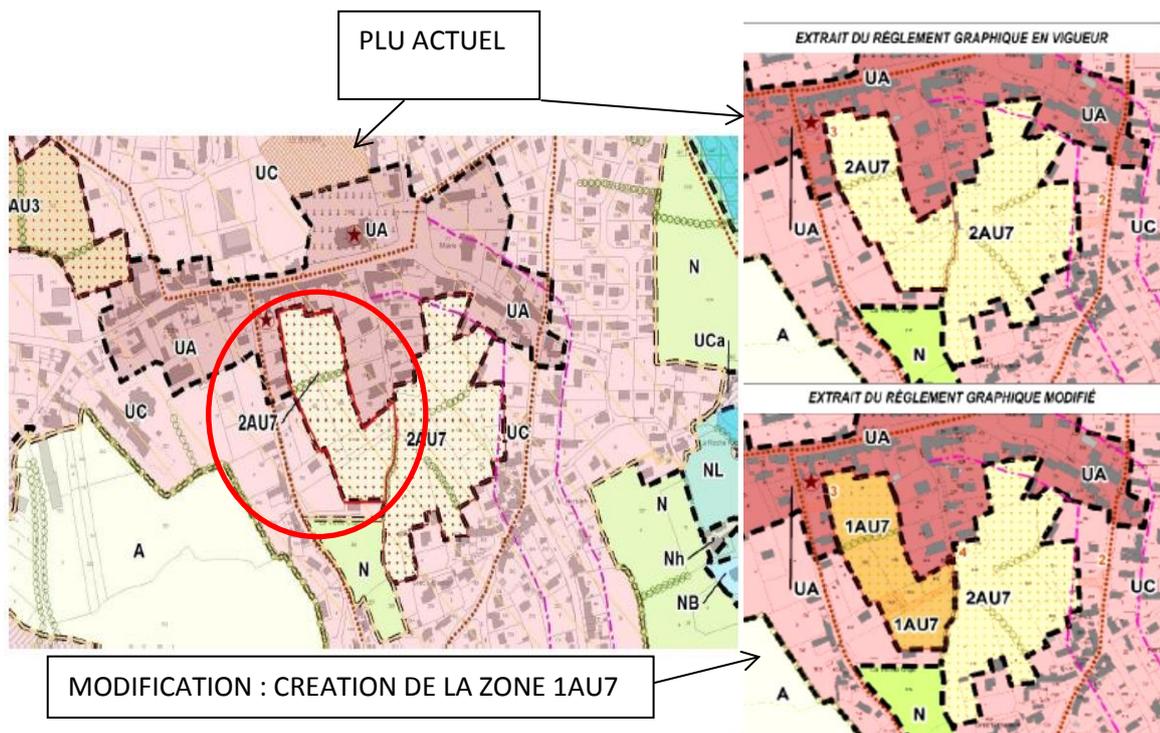
Projet localisé au sud du centre bourg sur une superficie de 1,2 ha qui passe en 1AU7 : destination habitat .

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

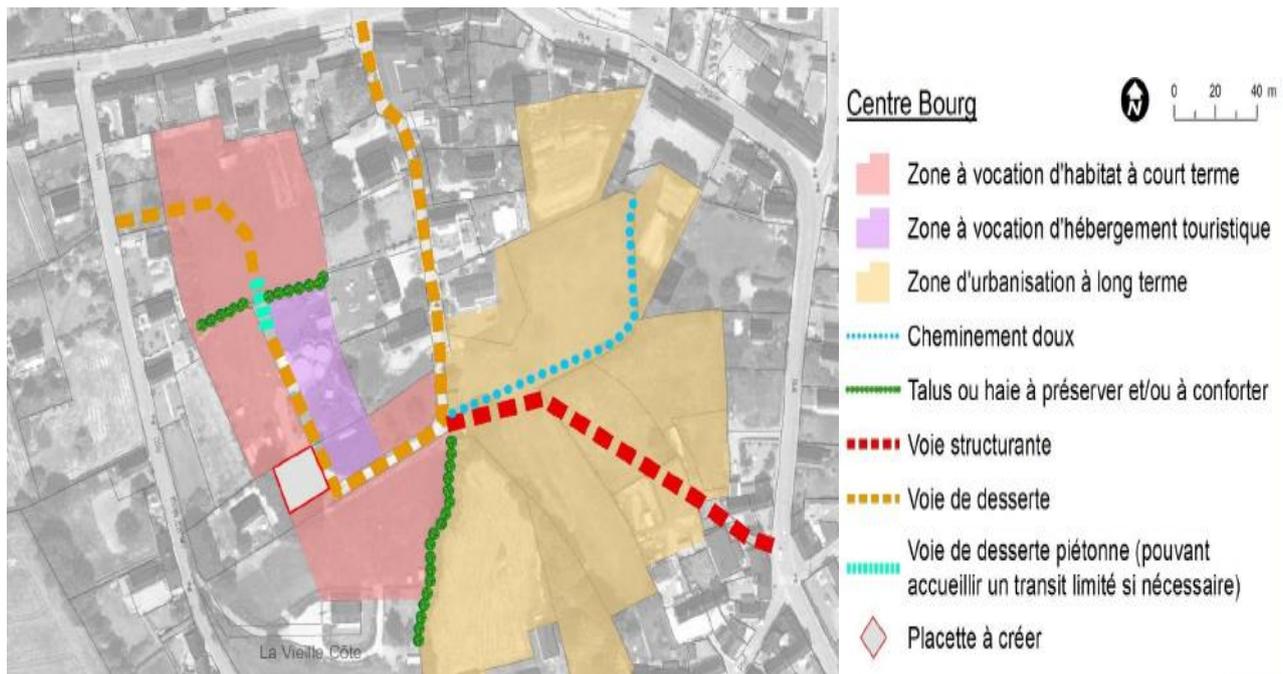
L'urbanisation de ces différentes zones est examinée au point 1.3 ci -après.



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

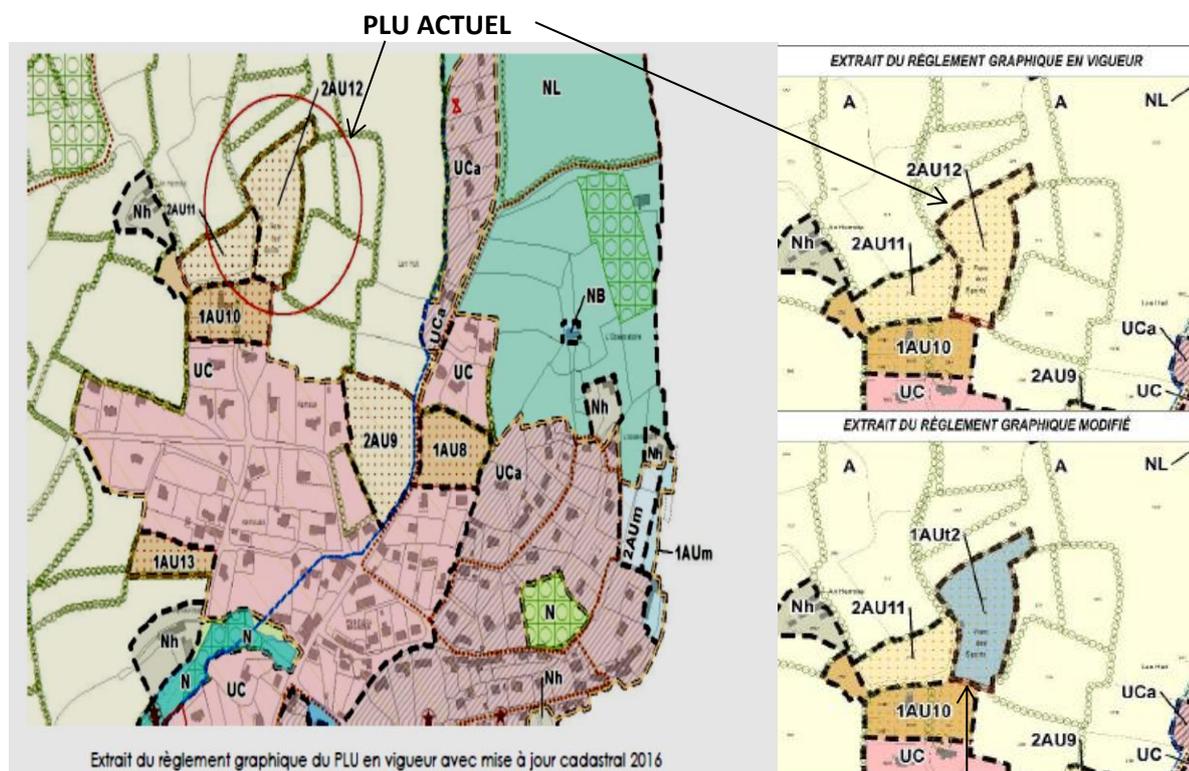
2AU 9, 2AU11,

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

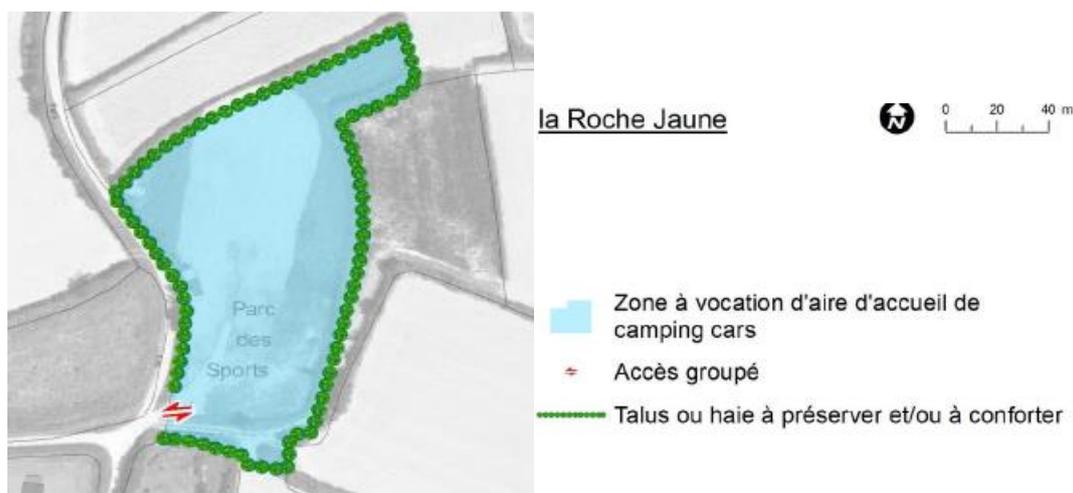
Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- 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 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.

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 1AU2 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



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

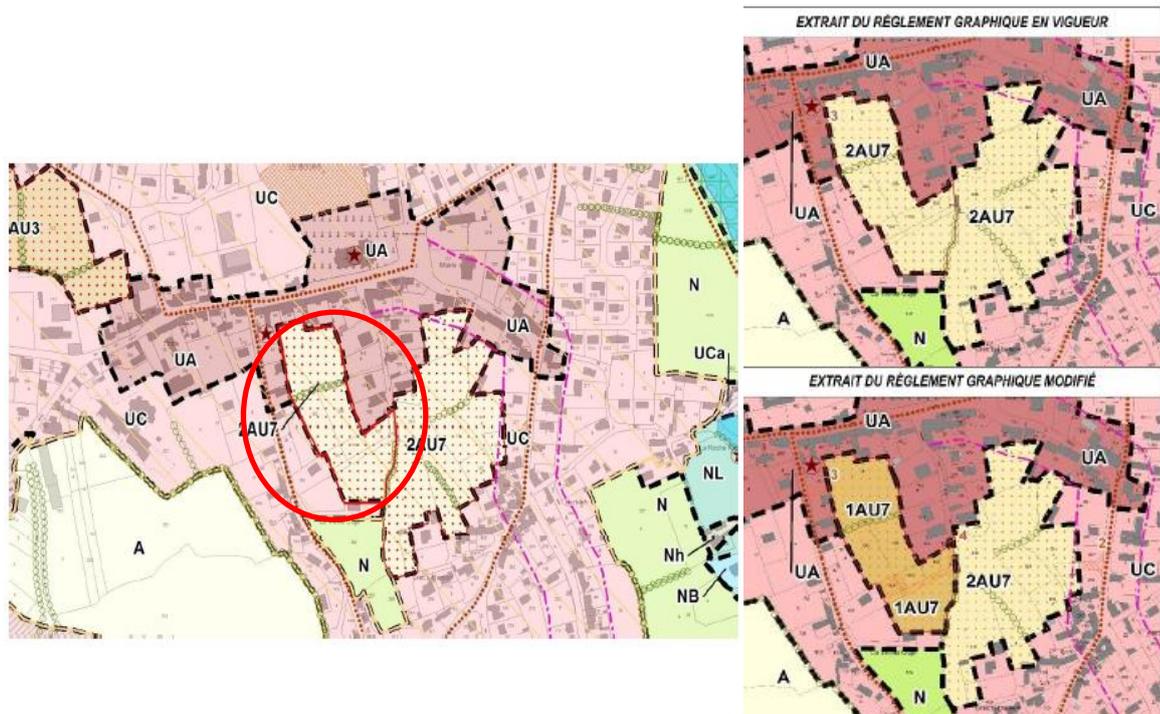
SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE PLOUGUIEL

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.

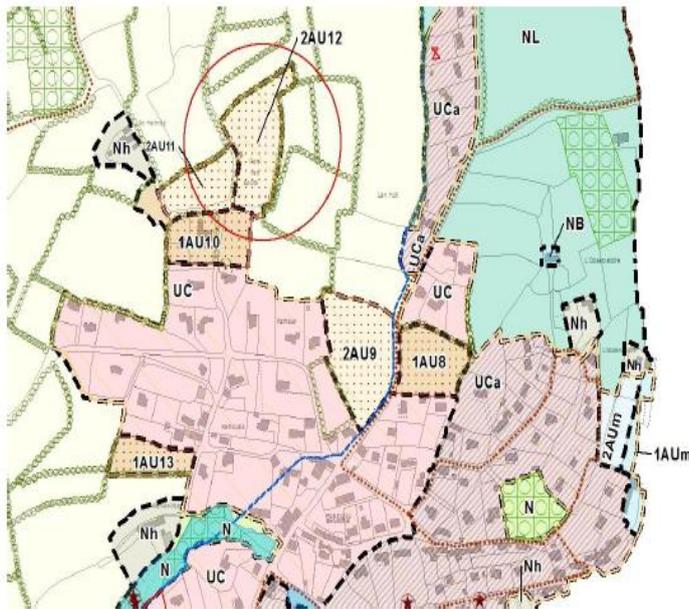
Le futur quartier est localisé à proximité d'un arrêt de transports collectifs qui permet de rejoindre Tréguier en moins de 10 minutes. Par ailleurs, la localisation de ce quartier, en centre-bourg à proximité immédiate de ses équipements va permettre de favoriser les déplacements piétons qui seront valorisés.

Cette ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme de la création d'une zone 1AU7

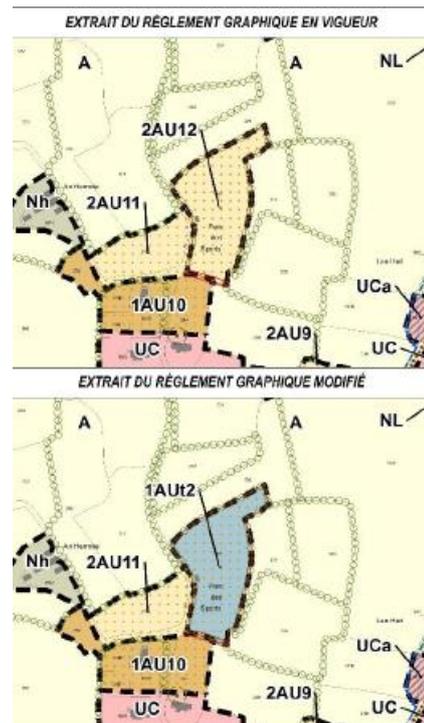
1.2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12

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 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. »

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 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).

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 .

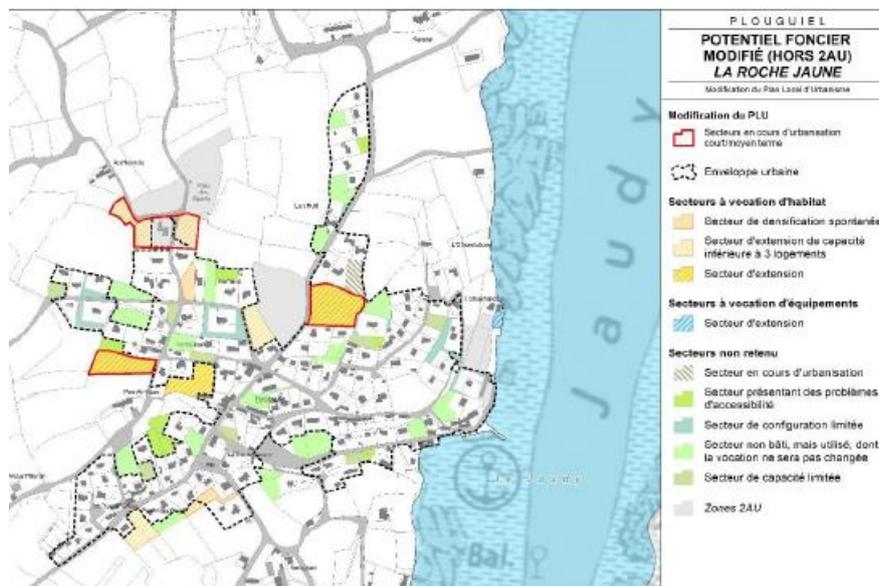
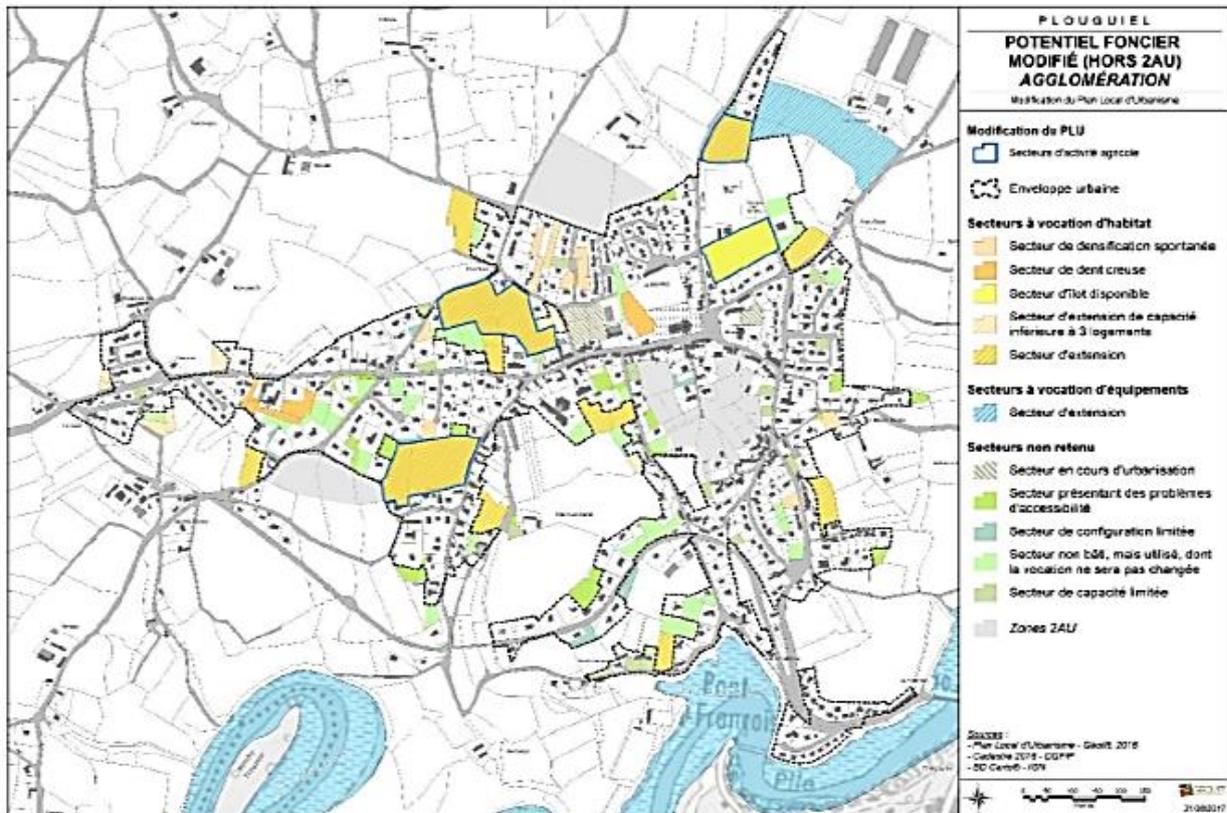
Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

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,

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 °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 e 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>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 ? ».</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 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 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 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 ?

Fait à Plévenon, le 13 novembre 2019



Catherine Blanchard

ANNEXE 2 :
MEMOIRE EN REPONSE

REPOSE 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 : connaît-on 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
	2AU12 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	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,...)	Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation

REPONSE ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION DU PLU DE PLOUGUIEL

Nom demandeur	Objet	Analyse	Modification possible du dossier
Mme LE TALLEC	Auraient 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 2AU 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. 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	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 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. 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 2AU7 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 2AU7) 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
<p>Mr et Mme Le BRETON Mme Le BRETON</p>	<p>Zone 2AU7 : Ils se déclarent non vendeurs des parcelles 159p et 192</p>	<p>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.</p>	<p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.</p>
<p>Mme BEAUVAIS</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> <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>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.</p> <p>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.</p>	<p>Modification de l'orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AU12.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié pour l'approbation.</p>

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 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>	<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 économe 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

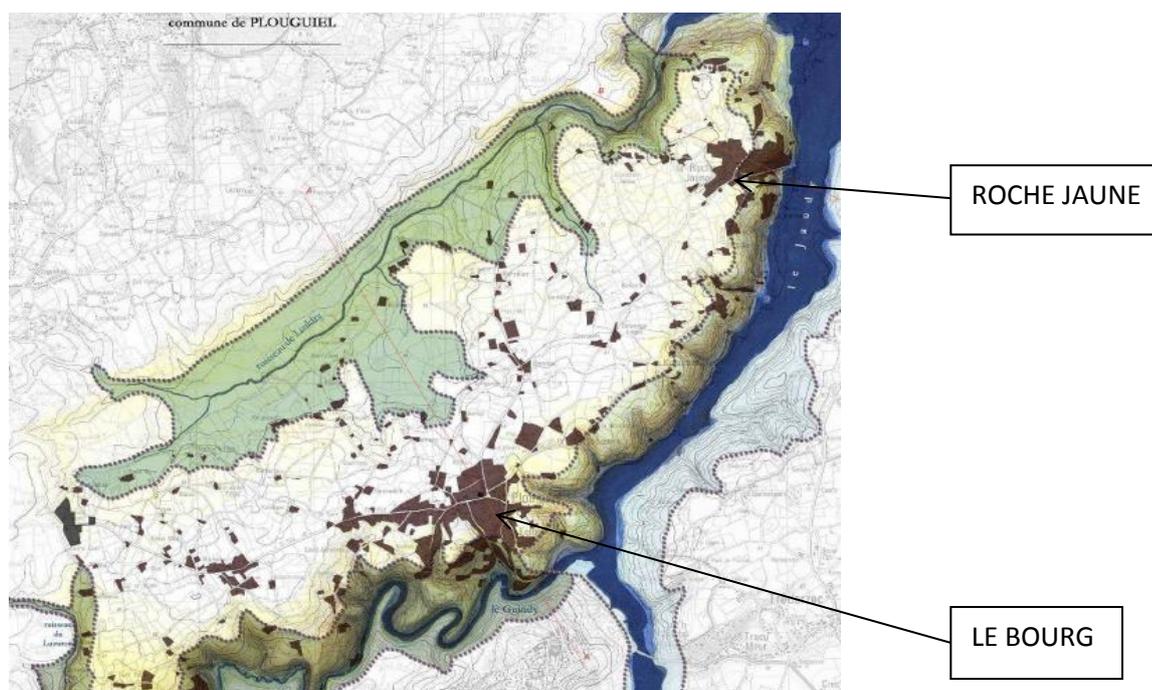
La présente enquête est organisée dans le cadre des procédures de modifications des PLU.

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.

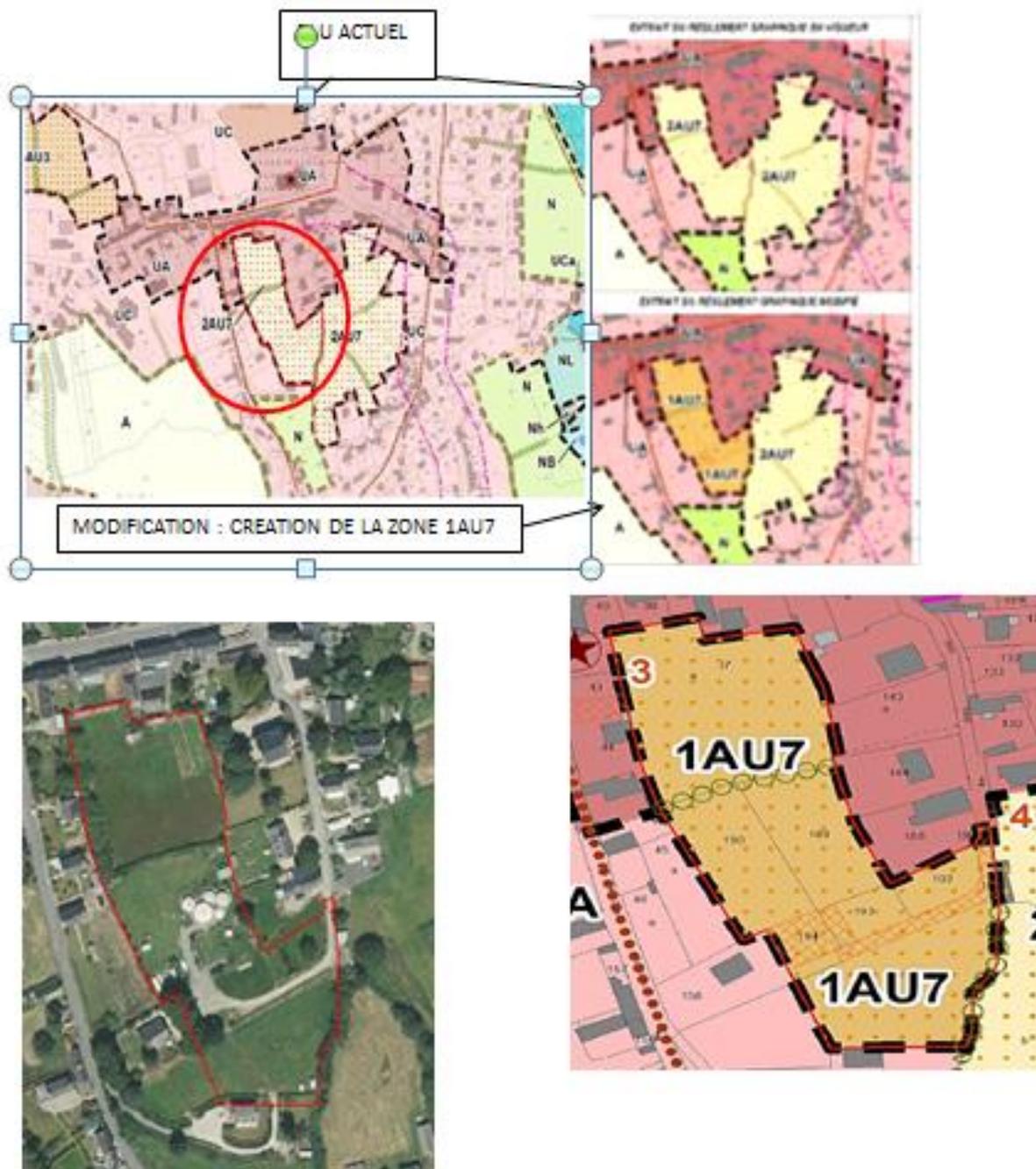
Cette modification n°2 porte sur :

- 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.



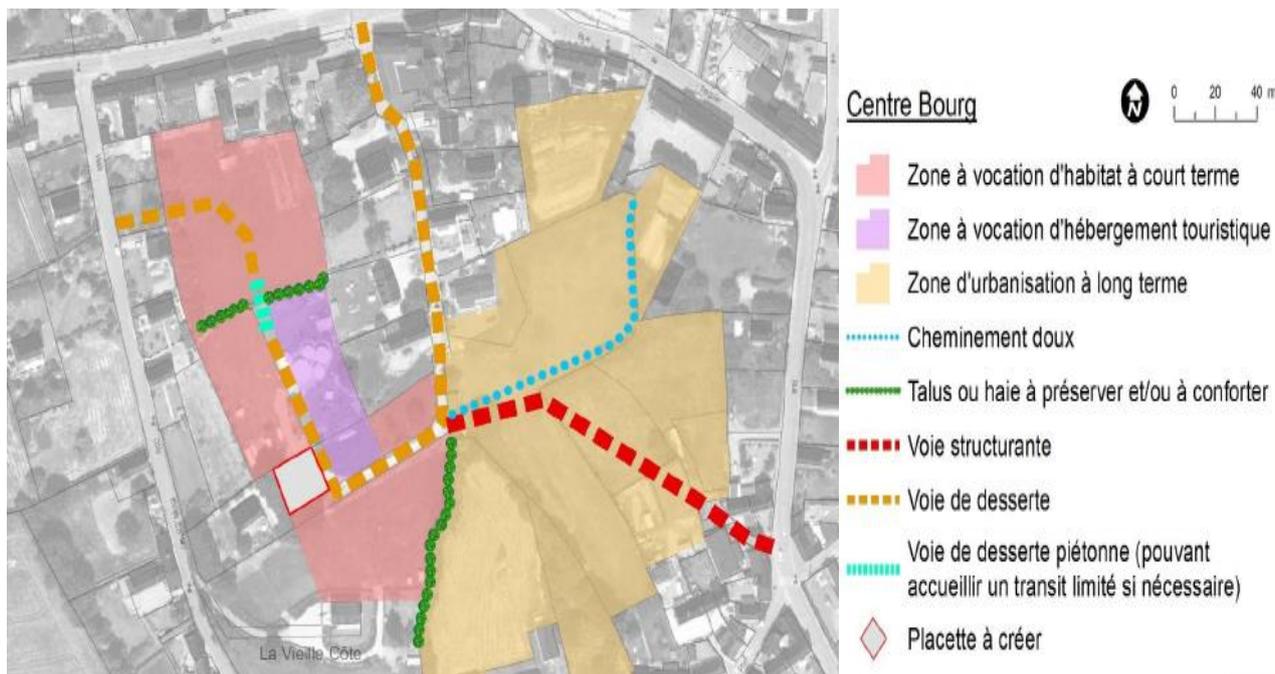
2.1.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au centre bourg, et création d'une zone 1AU7, à vocation d'habitat



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.

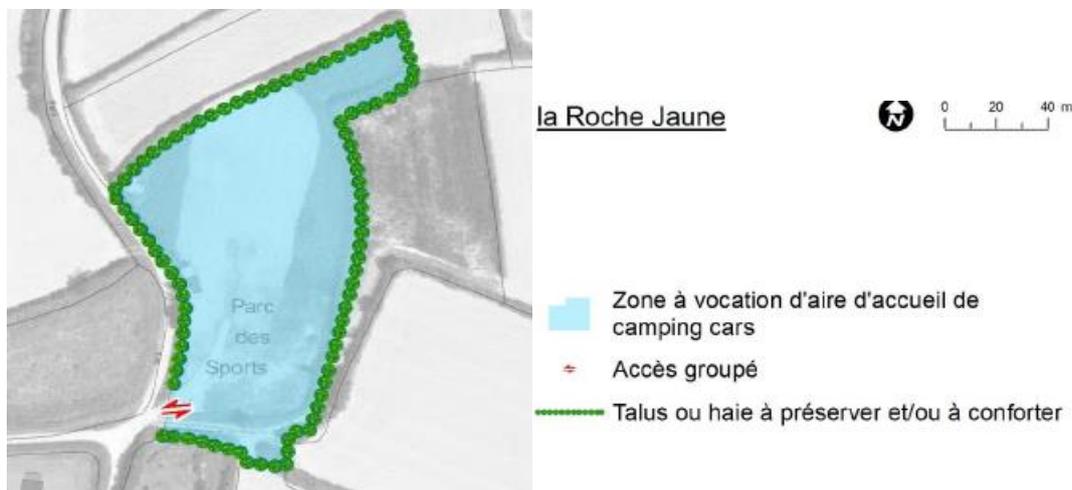
L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone constitue une première étape, destinée à permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. La partie Est de la zone 2AU7 sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale, à moyen terme. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier.

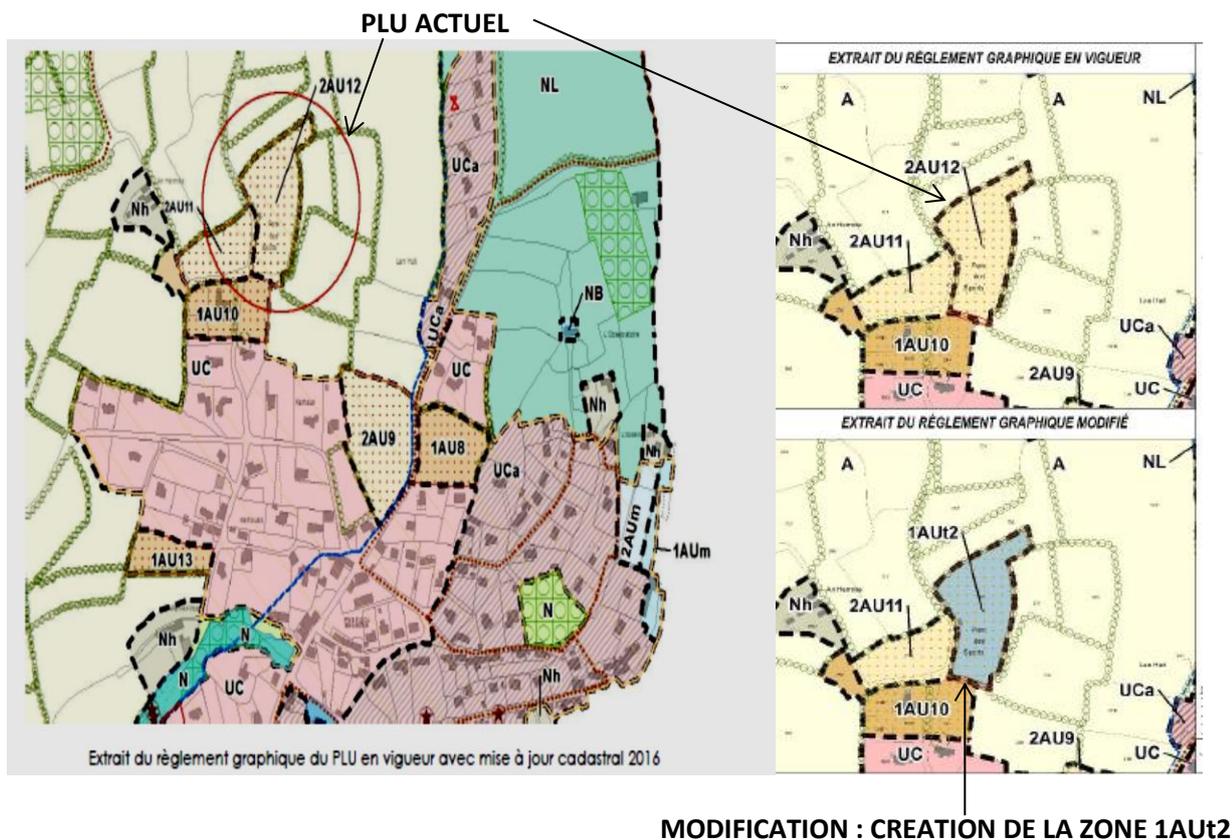


Le projet prévoit dans la zone 1Au7 une densité minimale de 15 logements/hectare ce qui correspond à la volonté de la collectivité d'économiser et d'optimiser le foncier afin de réduire la consommation de terres agricoles. Selon les secteurs, cette densité pourra être augmentée. Au moins 14 logements 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 ».

- 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 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

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 pluvielles 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 1AU2

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 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.

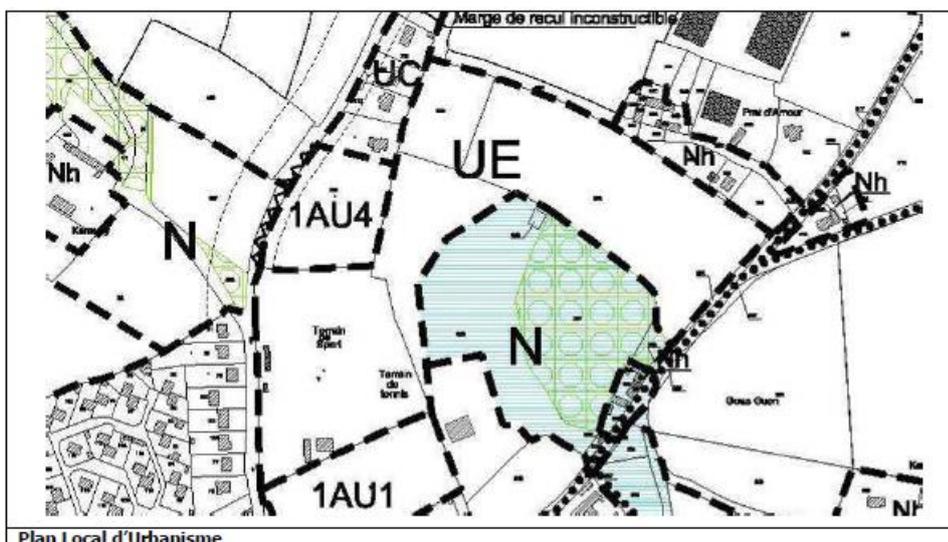
Lannion-Trégor Communauté étudiera la manière avec laquelle l'orientation d'aménagement et de programmation pourra être complétée de manière à limiter l'impact paysager du projet. Il pourrait notamment être apporté des précisions sur la façon de traiter les lisières du terrain constitutif de la zone 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

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 imité 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 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. 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 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. 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 Plouguiel.

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 considérations 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 sont cohérentes 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'émet 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