

# LANNION TREGOR COMMUNAUTÉ

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### DEUXIEME PARTIE

#### CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### **1°) Pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)**

Enquête du 7 avril au 26 mai 2026

# Sommaire

|        |                                                                                                      |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.     | Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique.....                                 | 3  |
| II.    | Déroulement de l'enquête.....                                                                        | 5  |
| III.   | Appréciation de la commission sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique..... | 6  |
| IV.    | Appréciation thématique de la Commission d'Enquête.....                                              | 7  |
| IV.1.  | Préservation des ressources et cadre de vie :.....                                                   | 8  |
| IV.1.1 | Biodiversité et Trame Verte et Bleue (TVB).....                                                      | 8  |
| IV.1.2 | Transition énergétique :.....                                                                        | 17 |
| IV.1.3 | Protection des paysages.....                                                                         | 21 |
| IV.1.4 | Gestion des risques et changement climatique.....                                                    | 25 |
| IV.1.5 | Santé environnementale.....                                                                          | 30 |
| IV.2.  | L'armature urbaine.....                                                                              | 32 |
| IV.2.1 | Maîtrise du foncier et ZAN.....                                                                      | 32 |
| IV.2.2 | Infrastructures et assainissement.....                                                               | 43 |
| IV.2.3 | Mobilités.....                                                                                       | 48 |
| IV.2.4 | Disparités géographiques du territoire.....                                                          | 50 |
| IV.3.  | Le dynamisme de demain.....                                                                          | 57 |
| IV.3.1 | Équilibre du logement.....                                                                           | 57 |
| IV.3.2 | Développement économique et STECAL.....                                                              | 65 |
| IV.3.3 | Patrimoine et attractivité.....                                                                      | 75 |
| IV.3.4 | Tourisme.....                                                                                        | 81 |
| IV.4.  | Procédure d'enquête publique :.....                                                                  | 85 |
| V.     | Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête.....                                     | 87 |
| V.1.   | Les engagements du maître d'ouvrage.....                                                             | 87 |
| V.2.   | Avis de la commission d'enquête.....                                                                 | 89 |

## I. **Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique**

Avant l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), le territoire de Lannion-Trégor Communauté, composé de 57 communes, est régi par une mosaïque de documents d'urbanisme disparates. La situation se caractérise par une transition juridique entamée en 2017 et une harmonisation progressive sous l'égide du SCoT du Trégor, approuvé le 4 février 2020, qui constitue le cadre de référence supérieur auquel les documents communaux actuels ont dû commencer à s'adapter, notamment pour la gestion du littoral et de l'armature urbaine.

La majorité du territoire est déjà couverte par des documents communaux, bien que leur degré de précision et leur ancienneté varient :

- Quarante-huit communes disposent actuellement d'un PLU, dont 20 communes possèdent un PLU dit « récent », lequel a servi de socle technique pour l'inventaire des bâtiments en zone rurale susceptibles de changer de destination. Par ailleurs, 14 communes littorales ont vu leur PLU faire l'objet de modifications simplifiées approuvées au 1er semestre 2023. Ces procédures visaient spécifiquement à délimiter les « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) conformément aux prescriptions du SCoT et de la Loi Littoral..

- Quatre communes du territoire n'ont pas de PLU mais sont dotées d'une carte communale, document plus simplifié. Il s'agit de Camlez (approuvée en 2008), Caouënnec-Lanvézéac (2006), Lanvellec (2008) et Trézény (2006). Ces documents sont désormais jugés anciens et inadaptés au contexte réglementaire actuel, notamment aux objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience. Leur abrogation est officiellement prévue et intégrée à la procédure d'enquête publique du PLUi-H.

- Cinq communes sont identifiées comme étant dépourvues de PLU et soumises pour partie aux règles nationales. Pour ces secteurs, les règlements graphiques du projet de PLUi-H sont actuellement vierges de certaines prescriptions comme les marges de recul, qui devront être intégrées lors du passage au document intercommunal.

En outre, la commune de Tréguier est couverte en partie par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé, qui restera en vigueur et indépendant du futur PLUi-H.

Depuis le 27 mars 2017, la compétence en matière de documents d'urbanisme a été transférée des communes à Lannion-Trégor Communauté (Loi ALUR).

Enfin, le SCoT du Trégor, approuvé le 4 février 2020, constitue le cadre de référence supérieur auquel les documents communaux actuels ont dû commencer à s'adapter, notamment pour la gestion du littoral et de l'armature urbaine.

Ainsi, la situation ante-PLUi-H est celle d'un territoire géré par des documents d'époques différentes, dont le projet de PLUi-H vient sceller la fin pour instaurer un règlement unique issu d'un projet commun aux 57 communes.

Le projet porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat sur le territoire de Lannion Trégor Communauté, situé au nord-ouest du département des Côtes-d'Armor, et qui regroupe 57 communes. Le périmètre couvre une superficie d'environ 919 km<sup>2</sup> et compte 100 877 habitants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la « clef de voûte » du PLUi-H de Lannion Trégor Communauté, traduisant la vision politique des élus pour l'avenir du territoire à l'horizon 2032-2040. Ce document stratégique

s'articule autour de trois axes majeurs visant à concilier développement humain et préservation des ressources :

#### Axe 1 : préservation des ressources et cadre de vie

Le document met l'accent sur la protection de la biodiversité et des paysages (zones humides, bocage, littoral), la valorisation du patrimoine et la limitation de l'urbanisation des espaces naturels. Il encourage aussi la transition énergétique (réduction des consommations, développement des énergies renouvelables, mobilités douces) et une gestion durable de l'eau et des ressources. L'objectif est également de favoriser un urbanisme plus sain et résilient face aux risques (submersion, canicule, qualité de l'air).

#### Axe 2 : l'armature urbaine

Le territoire doit se développer de manière équilibrée en privilégiant la densification des zones déjà urbanisées, la réutilisation des friches et la limitation de l'artificialisation des sols. Les mobilités alternatives à la voiture sont encouragées (transports collectifs, vélo, marche). Le PADD vise aussi un accès équitable aux services, commerces, équipements et au numérique sur l'ensemble du territoire.

#### Axe 3 : Le dynamisme de demain

Le projet se base sur une croissance démographique projetée de **0,23%/an nécessitant environ 500 logements par an**, avec une attention particulière aux personnes âgées et modestes. Il favorise la rénovation, la lutte contre les logements vacants, la densification et l'adaptation des logements aux besoins actuels. Sur le plan économique, il soutient une activité diversifiée (artisanat, agriculture, mer, industrie, tourisme), en privilégiant la valorisation des ressources locales, l'innovation, la réutilisation des friches et la limitation de l'impact environnemental. Le développement du « slow tourisme » et des activités durables est également encouragé.

Le PADD cherche donc à construire un territoire plus sobre, équilibré, attractif et durable, en limitant l'étalement urbain et en renforçant la qualité de vie.

Le projet de PLUi-H vise à répondre au besoin d'organisation du territoire, soumis à une forte pression notamment sur sa frange littorale. Les objectifs quantifiés répondent à la création de **5 096 emplois** et à l'accueil d'une nouvelle population de 240 habitants/an pour viser une population de **104 500 habitants**, ce qui se traduit par une production de **500 logements neufs/an**, le tout sur la période de 2026-2040.

La réponse apportée par le PLUi-H s'inscrit dans une répartition territoriale d'accueil liée aux caractéristiques de chaque commune, selon l'armature définie au SCoT :

| Pôle urbain principal | Pôles urbains secondaires                     | Pôles Relais                                                   | Centralités communales                                                                                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lannion               | Perros-Guirrec<br>Tréguier<br>Minihy-Tréguier | Plestin<br>Plouaret<br>Cavan<br>Le Vieux-Marché<br>Lézardrieux | Pleumeur-Bodou<br>Trébeurden<br>Louannec<br>Trégastel<br>Penvénan<br>Pleubian<br>Trévou-Tréguignec<br>Saint-Quay-Perros<br>Trélévern<br>Ploumiliau | Trémel<br>Kerbors<br>Plouzélambre<br>Tréduder<br>Ploubezre<br>Ploulec'h<br>La Roche-Jaudy<br>Rospez<br>Tonquédec<br>Pleumeur-Gautier | Coatréven<br>Trézény<br>Plounévez-Mouëdec<br>Prat<br>Pluzunet<br>Pleudaniel<br>Loguivy-Plougras<br>Plounérin<br>Plougras<br>Trégrom |

|  |  |  |                                                                                                             |                                                                                      |                                                             |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Plouguiel<br>Trédrez-Locquémeau<br>Plougrescant<br>Lanvellec<br>Plufur<br>Saint-Michel-en-Grève<br>Lanmodez | Langoat<br>Kermaria-Sulard<br>Trédarzec<br>Caouënnec-Lanvézéac<br>Camlez<br>Lanmérin | Quemperven<br>Berhet<br>Coatascorn<br>Mantallot<br>Troguéry |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

## II. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 7 avril à 9h au 26 mai 2026 à 17h30 sur une durée de **50 jours**. Elle a donné lieu à **trente-quatre** permanences tenues par au moins un membre de la commission d'enquête, qui se sont déroulées comme suit :

- Siège de Lannion-Trégor Communauté (siège de l'enquête publique) : le mardi 7 avril de 9h à 12h15, le jeudi 16 avril de 12h à 16h30, le mardi 21 avril de 14h à 17h, le jeudi 30 avril de 9h à 12h30, le mardi 19 mai de 16h à 20h15 et le mardi 26 mai de 14h30 à 17h30 ;
- Espace France Services de Plestin-Les-Grèves : le vendredi 10 avril de 9h à 12h, le lundi 20 avril de 14h à 17h, le mardi 12 mai de 14h à 17h15, et le jeudi 21 mai de 9h à 12h15 ;
- Espace France Services de Plouaret : le mardi 7 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 9h à 12h25 et le mercredi 20 mai de 14h à 17h30 ;
- Espace France Services de Cavan : le lundi 20 avril de 14h à 17h30, le mercredi 6 mai de 9h à 13h30, et le mercredi 20 mai de 9h à 12h ;
- Espace France Services de Tréguier : le mercredi 8 avril de 9h à 12h, le lundi 20 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 9h à 12h15, le lundi 4 mai de 9h à 12h30, le mercredi 20 mai de 14h à 17h15 et le mardi 26 mai de 9h à 12h ;
- Maison communautaire de Pleudaniel : le mercredi 8 avril de 14h à 17h, le mercredi 15 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 14h à 17h15, le lundi 4 mai de 14h à 17h15, le mercredi 13 mai de 14h à 17h25 et le jeudi 21 mai de 9h à 12h15 ;
- Mairie de Trégastel : le mercredi 8 avril de 14h à 17h30, le mardi 21 avril de 9h à 13h, le samedi 25 avril de 9h à 12h, le jeudi 30 avril de 14h à 17h40, le jeudi 21 mai de 14h à 17h45 et le mardi 26 mai de 9h à 12h15.

La commission d'enquête a reçu **707 personnes** au cours de ces trente-quatre permanences.

Malgré une forte affluence sur certaines permanences, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein où chacun a pu exprimer son opinion ou formuler des observations sans la moindre entrave. L'ensemble des lieux d'enquête sont accessibles aux PMR et permettaient de recevoir le public dans de bonnes conditions d'espace dédié.

Ainsi, le choix de faire trente-quatre permanences était adapté à la situation puisque la moyenne de visiteurs par permanence est d'un peu plus de 21 personnes. La fréquentation du site était globalement de plus en plus importante au fur et à mesure du déroulement de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. Les modalités retenues en matière de lieux d'enquête, et de nombre de permanences, étaient adaptées au projet. La période retenue était adaptée au territoire qui comprend à la fois un parc de résidences principales et de résidences secondaires.

La participation du public a été assez homogène tout au long de l'enquête mais s'est largement renforcée lors de la dernière semaine et vient ainsi étayer une communication suffisamment importante autour de cette enquête.

La commission d'enquête a apprécié qu'outre la diffusion des avis d'enquête publique et des annonces légales, le maître d'ouvrage ait été proactif en matière de diffusion d'informations sur cette enquête au moyen d'articles relayés localement par les journaux (Ouest-France, Le Télégramme), la distribution de flyers, par les réseaux sociaux et par communiqués de presse. Ainsi, le maître d'ouvrage a prouvé son intention d'une large information du public.

Les membres de la commission, lors des permanences, ont donc surtout joué un rôle pédagogique pour expliquer notamment l'importante évolution apportée par le document présenté, quant aux surfaces ouvertes à l'urbanisation et au cadrage de celles-ci dans les règlements écrits et cartographiques.

Le recours systématique aux outils cartographiques numériques s'est avéré nécessaire et très précieux pour aider le public à situer les parcelles et secteurs objets des questionnements, le plus souvent d'ordre personnel mais parfois de portée plus générale et collective.

La commission a par ailleurs apprécié les différents échanges, constructifs, avec les élus et les responsables du dossier à Lannion Trégor Communauté.

En conclusion, la commission d'enquête constate que le public a été informé du déroulement de l'enquête et que celle-ci s'est déroulée dans des conditions qui permettaient son information et sa participation.

### **III. Appréciation de la commission sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique**

La commission d'enquête a particulièrement apprécié les conditions de mise à disposition des pièces du dossier de PLUi-H, de présentation de celui-ci et d'organisation des permanences sur le territoire, qui ont toujours permis au public et à la commission de consulter librement les documents papier et numériques.

D'une manière générale, la commission d'enquête considère que le projet de PLUi-H, bien que particulièrement volumineux, était d'une lecture plutôt aisée pour les documents cadres comme le PADD, le POA, ou encore le règlement écrit, rédigé précisément et présenté de façon claire ; les règlements graphiques sont par contre apparus manquer de lisibilité, du fait notamment de légendes très fournies : la très grande diversité des zonages amène à retenir des dégradés de couleurs très subtils sur les cartes, peu aisés à distinguer et mémoriser.

La longueur de certains dossiers d'études, comme l'état initial de l'environnement ou encore l'évaluation environnementale, ainsi que les nombreuses annexes, rendent cependant l'appréhension globale difficile pour le lecteur non spécialisé. Le nombre de communes concernées, le nombre d'OAP ou encore de STECAL et d'emplacements réservés, entraînent une présentation forcément complexe (longueur des tableaux et listings, nombre de cartes...) et une accessibilité parfois délicate et laborieuse, susceptibles de décourager le public.

Le bilan de la concertation préalable figurant dans le dossier d'enquête témoigne du dispositif mis en place pour l'élaboration du document : site internet et réseaux sociaux, articles de presse, flyers et bulletins, exposition, registres ouverts dans chaque commune, adresse mail dédiée, réunions publiques, enquêtes, ateliers...

Cette concertation préalable a permis de recueillir de nombreuses observations et de faire ressortir les principaux questionnements de la population.

La consultation des PPA a quant à elle permis de réinterroger le dossier, tant sur la ré estimation et justification de la trajectoire foncière notamment, que sur la prise en compte ou mise à jour de données ou d'inventaires.

Le rapport de présentation est fourni et bien imagé dans le document de synthèse transversale, mais là aussi, une complexité certaine est perçue par le lecteur dans sa recherche d'informations, du fait du nombre de données produites et des redondances entre les différents documents.

Le PADD et sa traduction réglementaire, ainsi que le contenu du POA, sont globalement clairs et compréhensibles.

Les OAP apparaissent manquer de prescriptions, ce qui a pu laisser le public concerné dans le questionnement ; la liberté volontairement laissée au promoteur pour son projet d'aménagement est forcément perçue comme risque potentiel pour l'environnement et le voisinage.

Globalement, les points de vigilance portent sur la bonne mesure et la prise en compte des capacités d'accueil du territoire, spécialement sur la zone littorale, à la fois plus sensible et plus concernée par les projets, quant à la sécurisation de la distribution d'eau, de sa gestion et de son traitement, ainsi que sur l'impact, sur la qualité de vie des habitants et usagers, des projets d'urbanisation littorale à vocation touristique ou de résidences secondaires.

En conclusion, la commission d'enquête constate que sur la forme, le dossier comporte toutes les pièces nécessaires pour une appropriation correcte du projet par le public, tant sur les pièces administratives que sur les pièces techniques, nonobstant des redondances inhérentes à ce type de documents qui alourdissent la lecture du dossier.

#### IV. **Appréciation thématique de la Commission d'Enquête**

Cette partie regroupe les différents thèmes abordés au cours de l'enquête. Afin d'avoir une lecture synthétique de chaque thématique, seront indiqués successivement : les enjeux issus des avis des personnes publiques associées (cadre bleu), de l'avis de la MRAe (cadre vert), des observations du public (cadre or) éventuellement suivis de la réponse de Lannion Trégor Communauté en bleu, les questions de la commission d'enquête (cadre violet) **suivies de la réponse de Lannion Trégor Communauté en bleu**, puis l'appréciation de la commission d'enquête (cadre rouge).

Afin d'alléger la lecture, il n'est fait ici mention que des principaux enjeux soulevés par les PPA et la MRAe, d'une part puisque ceux-ci sont résumés dans le rapport d'enquête publique, et d'autre part car Lannion Trégor Communauté a répondu de manière circonstanciée à ces avis dans la pièce intitulée « Mémoire en réponse aux avis des communes et des PPA ».

De même, il n'est fait ici mention que des principaux enjeux soulevés par les observations du public. Pour une lecture intégrale de la synthèse des observations et des réponses de LTC, il convient de se reporter aux annexes 1 à 5 du rapport d'enquête publique.

Enfin, il est précisé ici, que dans ledit tableau des observations, les observations du public ont été prises en compte par la commission d'enquête pour l'établissement de ses conclusions et de son avis. Les réponses de LTC étant exhaustives, il n'est pas nécessaire de les reproduire intégralement dans le présent document.

## **IV.1. Préservation des ressources et cadre de vie :**

### **IV.1.1 Biodiversité et Trame Verte et Bleue (TVB)**

#### Enjeux relevés par les PPA :

Département des Côtes d'Armor : reclasser en N (au lieu de AU ou U) les parcelles des secteurs présentant des intérêts fonctionnels pour la biodiversité en tant que réservoirs ou corridors écologiques, et préserver les milieux naturels incultivables convoités pour l'implantation de projets d'énergies renouvelables.

Classements maintenus car protections le plus souvent jugées suffisantes (ZH) ou urbanisation déjà effective. Position « partagée » entre protection des milieux naturels et développement des ENR.

SAGEs : nécessité d'intégration des derniers inventaires de cours d'eau et de ZH, et respect de la continuité des cours d'eau sur le SAGE Aulne.

Accord pour l'intégration des inventaires, et renvoi vers le règlement du SAGE Aulne.

La Chambre d'Agriculture émet une réserve en ce qui concerne la rédaction du règlement en matière de protection des zones humides, qui dispose que « toute occupation, utilisation ou aménagement, même extérieurs à la zone » susceptible de compromettre le fonctionnement de la zone humide est interdit. Elle demande de revoir ces dispositions.

LTC précise que le PLUi-H doit être compatible avec les documents de rang supérieur que sont les SAGE et les SDAGE et que l'OAP TVB apporte des éléments complémentaires.

La Chambre d'Agriculture s'exprime à propos du recul minimal pour tout aménagement à proximité des cours d'eau, assorti de dispositions dérogatoires : qu'une condition dérogatoire soit également introduite pour les sites agricoles déjà existants à proximité des cours d'eau, afin qu'ils puissent continuer à évoluer sur place.

Il est rappelé que la préservation des cours d'eau est un enjeu primordial sur le territoire en lien avec les diverses dispositions des SAGEs, SDAGE et SCoT, vis-à-vis desquelles le PLUi-H a une obligation de compatibilité. En ce sens, le PADD ainsi que les différentes pièces du PLUi-H viennent protéger strictement les cours d'eau. Au-delà du document d'urbanisme, d'autres réglementation destinées à la protection des cours d'eau s'imposent, le PLUi ne peut donc pas introduire une dérogation qui s'avérerait illégale (code de l'environnement notamment,...). De plus, les cours d'eau sont en général accompagnés par une zone humide qui doit être protégée strictement. En ce sens, il n'est pas envisagé de modifier le règlement sur ce point.

Certaines expertises de zones humides réalisées dans le cadre du groupe de travail du SAGE (DDTM, techniciens SAGE et élus) n'apparaissent pas comme zones humides sur le règlement graphique. (BK002 sur TRÉGASTEL, AD 142 à PERROS-GUIREC notamment). L'actualisation de la carte des zones humides et de celle des cours d'eau sera à faire après le passage en Commission Locale de l'Eau et à intégrer au règlement graphique du PLUi-H.

L'inventaire est effectivement incomplet au PLUi-H. En effet, dans un souci de rapport de compatibilité, il appartient à LTC d'intégrer les inventaires validés par les CLE des SAGE. Les inventaires zones humides validés par les CLE des SAGE ATG et Baie de Lannion suite à l'arrêt du document seront donc intégrés au PLUi-H approuvé.

Revoir le plan de zonage pour que les parcelles agricoles soient bien classées en zone A (ex : Trédarzec, Quemperven) et reclasser les parcelles AN en A (ex : Kerbors, Quemperven)

La traduction de la trame verte et bleue du SCoT oblige le PLUi-H à procéder à un classement en zone naturelle d'espaces agricoles. Il est rappelé qu'il n'existe pas de lien entre la réglementation agricole et le droit de l'urbanisme. De plus, la réglementation de la zone N autorise sous conditions l'extension de bâtiments agricoles. Après vérification, quelques sièges d'exploitation zonés en N/Nl seront reclassés en zone A/AI.

D'une manière générale, le zonage AN est justifié par des enjeux écologiques forts sur des espaces agricoles où une nouvelle urbanisation serait dommageable en termes de continuités écologiques. S'ils peuvent donc être cultivés, ils n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions du fait de leur rôle au sein de la Trame Verte et Bleue. La méthodologie inscrite au sein du rapport de présentation sera complétée mais il n'est pas prévu de modifier le zonage.

Enjeux relevés par la MRAe : Préserver ou restaurer les **continuités écologiques** du territoire. Appliquer correctement la séquence **ERC** (zones d'urbanisation future). Le règlement doit préciser que toutes les **zones humides** doivent être préservées (mise en place d'espaces tampons de largeur suffisante), qu'elles aient été identifiées au règlement graphique ou non.

Il est nécessaire d'explicitier quels inventaires ont été menés (zones humides/faune/flore), leur contexte ainsi que leur temporalité, et d'annexer l'ensemble des résultats au dossier.

**Reprendre l'OAP « trame verte et bleue »** afin de lui donner un caractère plus prescriptif.

La **marge de recul des constructions** doit être comptabilisée à partir de la limite haute de la ripisylve et être reportée sur les documents graphiques pour plus de lisibilité.

En complément, un atlas **des zones humides** nouvellement inventoriées par les instances des SAGEs entre les versions « arrêt » et « approbation » du PLUi-H sera annexé. Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas de modifier le PLUi-H pour prendre en compte les remarques émises par la MRAe afin d'intégrer l'ensemble des inventaires zones humides mais de compléter le tome 4 du rapport de présentation afin de mieux expliciter l'origine des inventaires réalisés.

Des inventaires faune et flore pourront être réalisés à l'état de projet (en amont du permis d'aménager, permis de construire, ...) qui permettront de réadapter le projet si tel était le besoin.

Le dispositif réglementaire est complété par l'OAP thématique Trame Verte et bleue, et particulièrement à travers l'orientation n°4.2 qui demande de « mettre en place une marge de vigilance autour des zones humides avant tout nouvel aménagement ou construction. Tout projet ou aménagement, dans le périmètre immédiat ou rapproché d'une zone humide (y compris celles pré-identifiées dans les enveloppes de présomption et non encore prospectées sur le territoire) doivent faire l'objet d'études ad hoc/préalables permettant de démontrer la non-atteinte de la zone humide et de ses fonctions associées.

Afin de compléter le dispositif réglementaire, il est proposé d'intégrer la formulation suivante dans le règlement écrit : « le porteur de projet devra s'assurer de la préservation des fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la zone humide en appliquant si nécessaire un recul inconstructible adapté. Les zones humides inventoriées sont bien identifiées au règlement graphique du PLUi-H et leur protection, qu'elles

soient inventoriées ou non, est inscrite au règlement écrit. Les secteurs de projets identifiés par la MRAe ont fait l'objet d'inventaires des zones humides en amont de leur classement en secteur de projet.

**ERC :** Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas une remise en cause de la méthodologie employée mais travaillera à une synthèse claire des éléments utilisés en vue d'une information de bonne qualité envers le public, ne prévoit pas une modification des documents constitutifs du PLUi-H et rappelle que les OAP définissent des principes environnementaux et d'aménagement pour chaque site et indique que des études complémentaires pourront être menées en cas de nécessité lors de l'opérationnalité de projets.

#### Enjeux relevés par les observations du public :

1. Des agriculteurs contestent le passage de leurs terres en **zone Naturelle (N)** parfois pour plusieurs dizaines de parcelles et avec de nombreux signalements d'absences réelles de haies, de cours d'eau ou de zones humides par rapport aux cartes du projet. Ceci pour préserver ou développer l'activité agricole.

Des demandes de constructibilité sont aussi fréquentes sur des zones N.

2. Une personne dénonce des contradictions majeures entre les projets d'urbanisation prévus et la préservation de **la Trame Verte et Bleue**.

3. Les contributeurs contestent des erreurs cartographiques concernant **les zones humides et les cours d'eau**.

4. De nombreuses demandes concernent la requalification en zone naturelle (N) de multiples parcelles et alertes sur les **espèces protégées** (Salamandres et Chauves-souris), les personnes demandent l'interdiction de construire. Par ailleurs, des associations proposent de réglementer les **clôtures privées** pour les rendre perméables au passage de la faune, d'intégrer une **Trame Noire** (pollution lumineuse) et une **Trame Brune** (protection des sols vivants).

#### Questions de la commission :

Les **zones agricoles** ont été délimitées selon plusieurs principes méthodologiques : Cette justification de choix n'est pas selon nous assez explicite. Quelle proposition pouvez-vous apporter sur ce sujet ?

En premier lieu, il est important de préciser que le PLUi-H ne traite pas les questions d'assolement mais uniquement les questions de constructibilité. En ce sens, la différence majeure entre une zone Agricole et une Zone naturelle réside en la possibilité de créer un nouveau bâtiment agricole, intégrant les spécificités "loi littoral" sur les communes concernées.

Afin de respecter le principe de hiérarchie des normes et de compatibilité avec les documents supra, le PLUi-H doit traduire la Trame Verte et Bleue, ainsi que ses enjeux, définie au SCoT en vigueur. En complément des prescriptions environnementales (protection des zones humides, identification des Espaces Paysagers Protégés, des Espaces Boisés Classés,...) et de zonage de type espaces remarquables (Nr), les zones naturelles ont donc été définies à partir des critères environnementaux suivants :

##### ■ **Les principaux réservoirs de biodiversité :**

- ☐ Sites Natura 2000
- ☐ Espaces Naturels Sensibles
- ☐ Terrains appartenant au Conservatoire du Littoral
- ☐ Boisements soumis à des documents de gestion
- ☐ Cours d'eau du Schéma de Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

##### ■ **Les éléments paysagers et patrimoniaux :**

- ☐ Espaces naturels des sites classés et inscrits
- ☐ Espaces naturels des Sites Patrimoniaux Remarquables
- ☐ Sites archéologiques avérés

■ **Les secteurs à risque :** les zones "rouges" des Plans de Prévention des Risques, les périmètres immédiats de captage d'eau

**D'autres périmètres** présentant des enjeux environnementaux ont servi à l'identification et à la délimitation des zones N ou ont servi d'aide à la décision en cas d'arbitrage :

- Zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II
- Zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles
- Sites inscrits ou classés (hors espaces naturels)
- Zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)
- Périmètres immédiats et rapprochés de captage d'eau
- Inventaires des zones humides
- Réservoirs complémentaires de biodiversité ou corridors écologiques
- Aléas forts de retrait – gonflements des argiles.

Aussi, les zones Naturelles ont été délimitées en fonction des **enjeux de traduction de la loi Littoral** (espaces remarquables, espace proche du rivage, coupures d'urbanisation...).

En parallèle, les zones agricoles ont également été définies en se basant notamment sur la présence de sièges d'exploitations existants dont le recensement a été réalisé par la Chambre d'Agriculture.

De ce fait, une partie des espaces agricoles "cultivés mais non bâtis" supportant un certain nombre d'enjeux environnementaux ont pu faire l'objet d'un classement en zone Naturelle conformément à la méthodologie d'élaboration du zonage et de transcription de la TVB pour garantir la préservation des continuités écologiques.

Toutefois, au cours de l'élaboration du PLUi-H en amont de l'arrêt, un certain nombre de demandes ont été formulées pour rétablir un zonage Agricole (A/AI) à la place du zonage Naturel (N/NI) sur les parcelles cultivées, demandes formulées par des élus locaux et la Chambre d'Agriculture notamment. Pour y répondre, le zonage An (Agricole naturel – non constructible) a été créé venant caractériser une zone à dominante agricole mais sans permettre de nouvelles constructions à usage agricole afin de protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et ainsi éviter toute nouvelle rupture à la continuité écologique.

A noter tout de même que l'usage agricole est tout à fait possible dans tous les types de zones, le zonage Naturel n'interdisant en aucun cas de cultiver les parcelles et n'ayant pas d'impact non plus sur la valeur foncière agricole.

Selon vous, les éléments qui constituent **la TVB** sont protégés réglementairement par le type de zonage appliqué ou encore une prescription graphique. Quelles sont ces contraintes supplémentaires ? Comment vous positionnez-vous vis-à-vis du décalage évident entre cette intention de protection de la TVB et les modifications que vous pourriez accepter ?

En effet, des éléments faisant partie de la Trame Verte et Bleue (TVB) peuvent être protégés à plusieurs titres dans le cadre du PLUi-H. Un zonage Naturel (N/NI) ou espaces remarquable (Nr) peut à lui seul protéger la parcelle concernée de toute nouvelle construction. Également, dans l'ensemble des zones (U, AU, N, A) des prescriptions telles que les "zones humides", les "cours d'eau avec marge de recul" ou les "espaces boisés classés" peuvent contraindre le projet d'aménagement à l'obligation de respecter la règle associée aux prescriptions en plus de celle relative au type de zone.

Par ailleurs, la prescription "haies bocagères et talus à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme" permet d'encadrer les demandes de suppression d'éléments bocagers en imposant une autorisation préalable aux travaux et des mesures compensatoires.

Si des modifications issues de la phase d'enquête publique concernant la protection d'éléments de la TVB, font l'objet d'un avis favorable, c'est que cette protection n'était finalement pas pertinente ou réelle au regard des enjeux. Autrement dit, la suppression d'une prescription ne viendrait pas augmenter le risque d'impact sur les continuités écologiques si en réalité l'élément n'existe pas (*une haie bocagère ou un boisement repéré à tort à l'origine par exemple*).

Dans quelle mesure l'inventaire cartographique est-il exhaustif ? Comment protéger **ces zones humides** et comment pourrez-vous savoir si elles le sont dans le cas où elles sont cultivées ?

Pouvez-vous nous expliquer la méthodologie de recensement des zones sur le territoire pour les secteurs agricole et naturel ?

Quelles sont les preuves techniques à apporter pour contester le classement d'une zone humide ?

Selon l'article L.211-1 du code de l'environnement, les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Les zones humides sont déterminées selon l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et sa circulaire d'application qui précisent les techniques d'identification des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ainsi que la méthodologie de terrain à mettre en place afin d'en assurer leur délimitation. Les inventaires de terrain sont donc réalisés strictement selon cette réglementation.

Historiquement, différents inventaires des zones humides ont été réalisés depuis 2010, organisés à l'échelle communale et portés par les structures de type syndicats de bassin-versant en place à cette époque (réalisation en interne et/ou par des bureaux d'études spécialisés). Ces inventaires ont été ensuite validés par les instances des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) comme base de données officielle (les quatre SAGE concernés sont : « Baie de Lannion », « Argoat-Trégor-Goëlo », « Léon-Trégor » et « Aulne »).

Cependant, compte-tenu des différents contextes (zones habitées, difficultés d'accessibilité, refus de propriétaires, ...) et de l'ampleur de la tâche liée à l'échelle du territoire, l'exhaustivité ne peut être garantie complètement. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des investigations localisées à l'échelle du projet sont menées par les services de la collectivité afin de compléter la base de données, et renforcer ainsi la connaissance et la protection des zones humides présentes sur le territoire.

Dans le cadre du PLUi-H, les zones de projets envisagées dans la définition des OAP sectorielles ont été expertisées dans ce sens afin de prévenir au préalable la présence de zones humides qui n'étaient pas cartographiées jusque-là et d'inscrire, le cas échéant, des prescriptions visant leur préservation. A noter que toutes les modifications concernant les zones humides inventoriées sont présentées de manière récurrente en instance du SAGE concerné pour validation. Le règlement graphique du PLUi-H intègre uniquement les inventaires validés par les SAGE.

Le PLUi-H, en tant que document d'urbanisme et de planification local, s'attache à recenser les zones humides avérées du territoire de Lannion-Trégor Communauté par le biais du règlement graphique et du règlement littéral. L'objectif est de préserver la fonctionnalité de ces espaces naturels de toutes pressions ou incidences anthropiques qui pourraient intervenir lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction.

La protection opérationnelle des zones humides dans le cadre du PLUi-H intervient au moment de l'instruction des demandes d'urbanisme pour lesquelles la délivrance d'une autorisation doit être accordée seulement dans le cas où le projet démontre qu'il ne portera pas atteinte à la fonctionnalité de la zone humide (conformément à l'article 5.3.2 « Patrimoine naturel et paysager repérés aux documents graphiques » des dispositions générales du règlement écrit du PLUi-H).

Dans le cas d'une parcelle cultivée, si la végétation déterminant une zone humide n'est pas visible, ce sont les critères pédologiques (études des sols) qui s'observent par l'intermédiaire de sondages réalisés dans le sol (conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et sa circulaire d'application qui précisent les techniques d'identification des zones humides ainsi que la méthodologie de terrain à mettre en place afin d'en assurer leur délimitation).

La méthodologie de recensement est la même dans tous les secteurs. Elle se base sur l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et sa circulaire d'application qui précisent les techniques d'identification des zones humides ainsi que la méthodologie de terrain à mettre en place afin d'en assurer leur délimitation.

Ainsi, d'après cet arrêté, la délimitation des zones humides repose sur 2 critères :

- Le critère pédologique (étude des sols) qui consiste à vérifier la présence de sols hydromorphes ;
- Le critère botanique (étude de la végétation) qui consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile, à partir soit directement de l'étude des espèces végétales, soit de celles des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats ».

Ces 2 critères sont alternatifs, c'est-à-dire qu'il suffit que l'un des deux soit rempli pour qu'on puisse qualifier officiellement un terrain de zone humide. Si un critère ne peut à lui seul permettre de caractériser la zone humide, l'autre critère est utilisable.

Pour démontrer le caractère non humide de l'espace visé, le demandeur doit faire appel à un bureau d'études spécialisé qui s'appuie sur les critères précisés dans l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et sa circulaire d'application. Après transmission et analyse des éléments contradictoires fournis, la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE concerné peut décider de faire appel à la police de l'eau pour l'organisation d'une contre-expertise qui débouchera, en fonction des résultats, sur une éventuelle modification de cet inventaire (ajout ou retrait de zone humide).

Quelles mesures comptez-vous prendre pour créer ou renforcer les éléments bocagers afin d'améliorer les **continuités écologiques**, en particulier dans le cadre des OAP sectorielles ? La commission demande que soient réalisés réglementairement des inventaires des **espèces protégées**. La commission demande des précisions sur l'analyse de la **trame noire** du dossier. Quelles sont les protections de la trame noire prévues dans le dossier ?

En premier lieu, il est important de préciser que de manière générale, ces éléments bocagers sont représentés dans le règlement graphique.

Également, l'analyse de la fonctionnalité du réseau bocager est intégrée dans le diagnostic où il en ressort principalement des enjeux de maintien et d'entretien du bocage existant. C'est précisément en réponse à ces enjeux que le règlement écrit et le règlement graphique ont établi la prescription « haies bocagères et talus à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ». Cette mesure assure le renforcement des éléments constitutifs du maillage bocager et du continuum écologique associé en encadrant réglementairement les modifications impactant de manière négative les éléments inventoriés.

Dans le cas des OAP sectorielles, les éléments bocagers existants à préserver et ceux à créer pour renforcer les continuités écologiques ont été identifiés au préalable dans les schémas de principe avec une prescription écrite afin qu'au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager), le projet soit compatible avec les principes inscrits. En complément, les préconisations concernant les nouvelles plantations de haies orientent les porteurs de projets à choisir des essences bocagères qui viendront soutenir et accueillir la biodiversité locale même en milieu urbain. Une liste de ces essences conseillées est intégrée en annexe du règlement écrit. Par ailleurs, d'une manière opérationnelle, les projets de travaux bocagers sont couramment réalisés à l'échelle des exploitations agricoles où la création de linéaires intègre le critère de renforcement des continuités écologiques (reconnexion, densification...). Dans ce sens, les services de la collectivité accompagnent quotidiennement les porteurs de projet volontaires pour des travaux bocagers.

Concernant certains aménagements de voies douces au sein d'espaces naturels ou d'espaces remarquables, il est rappelé que ces voies douces ne sont pas synonymes d'artificialisation et que des aménagements permettent de concilier déplacements doux et préservation de la faune et de la flore. On observe par ailleurs que sur certains espaces, la régulation de la fréquentation par des aménagements piétons

matérialisés permet une "amélioration" de la biodiversité et qualité du site naturel (*ex : actions menées par le Conservatoire du littoral notamment*).

Le code de l'urbanisme ne permet pas d'inscrire une obligation de réaliser un inventaire d'espèces dans le cadre du document d'urbanisme.

Seules les études d'impact et/ ou demandes de dérogations espèces protégées, à l'échelle de projet, dans le cadre de certains aménagements et/ou de constructions, requièrent la mise en œuvre d'étude « faune/flore » ou étude « 4 saisons » ou d'inventaires espèces protégées permettant de décrire les principales caractéristiques écologiques et les enjeux associés.

A noter que tout projet situé soit à l'intérieur d'un site Natura 2000, soit en dehors, s'il est susceptible d'affecter le site de façon notable en fonction de notions de distance, de topographie, d'hydrographie et du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation, devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 avec la réalisation d'inventaires d'espèces et d'habitats (conformément au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, au décret n°2011-966 du 16 août 2011 relatif au régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000, constituant la liste nationale de référence pour l'élaboration des secondes listes locales et la circulaire d'application du 26 décembre 2011 et aux articles L.414-4 du code de l'environnement et R.414-26 à R.414-29 du code de l'environnement, modifiés par le décret du 16 août 2011).

Enfin, l'OAP TVB rappelle que toute destruction d'espèce protégée est soumise à autorisation, et le cas échéant, à la réalisation de mesures compensatoires prévues au code de l'environnement, tout en préconisant tout de même, la réalisation d'un diagnostic écologique avant le dépôt d'un permis de construire.

Le sujet de la trame noire ou pollution lumineuse est traité spécifiquement dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue qui comporte un certain nombre de recommandations à destination des porteurs de projets. L'OAP TVB mentionne notamment qu'une réglementation nationale relative à la pollution lumineuse existe en dehors du cadre du document d'urbanisme. A noter qu'un diagnostic issu d'une étude régionale sur ce sujet sera bientôt disponible pour tous les territoires intercommunaux en Bretagne mais que jusque-là, ce manque de données fiables limitait la prise en compte des enjeux associés au sein d'un document d'urbanisme.

De manière plus générale, la trame noire s'inscrit pleinement dans la TVB dont elle constitue un sous-ensemble axé sur la biodiversité nocturne. Elle peut en être extraite a posteriori en identifiant, au sein des corridors et réservoirs déjà recensés, les secteurs présentant les niveaux de luminosité les plus faibles, sur la base du principe de continuité écologique nocturne. Dès lors, tout dispositif visant à préserver et renforcer la TVB, les écosystèmes et les fonctionnalités écologiques contribue à la protection de la trame noire. Le PLUi-H, à travers son cadre réglementaire — prescriptions environnementales, zonages A et N, OAP thématiques et sectorielles — constitue à ce titre un outil privilégié pour assurer cette protection.

Un enjeu récurrent est le conflit entre la volonté de protéger la biodiversité (via les Espaces Boisés Classés - EBC) et les exigences de sécurité des infrastructures. La SNCF insiste sur le fait que le classement en Espace Boisé Classé (EBC) ou en zone naturelle est incompatible avec la servitude T1. Cette dernière impose qu'aucun arbre, branche ou racine ne puisse empiéter sur le domaine public ferroviaire pour ne pas compromettre la visibilité ou la sécurité. De la même manière, les zones de servitudes d'implantation (non aedificandi et non sylvandi) ne peuvent pas supporter d'EBC ou de haies protégées, car l'accès doit rester libre et les racines ne doivent pas endommager les conduites enterrées.

Les exploitants de services publics demandent des dérogations spécifiques dans le règlement pour garantir la maintenance de leurs installations :

- RTE demande que le règlement précise explicitement que les règles de hauteur, d'emprise au sol ou d'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics (lignes haute tension, postes de transformation).

- La SNCF et RTE souhaitent que les travaux de modification ou de maintenance des ouvrages soient autorisés de plein droit dans l'ensemble des zones du territoire pour des raisons fonctionnelles.

**Comptez-vous prendre ces remarques en compte et modifier en ce sens votre document avant son approbation ?**

Ces remarques ne sont pas conformes à la méthodologie d'élaboration du PLUi-H relatives au classement des EBC et la prise en compte de telles remarques pourraient entraîner une remise en cause substantielle des EBC définis sur les communes littorales pour répondre à la demande de RTE.

Concernant la demande de la SNCF, aucun EBC n'a été institué à proximité des voies ferrées qui ne se situent pas au sein des communes littorales.

S'agissant du renforcement des objectifs de protection de la Trame Verte et Bleue (TVB), la MRAe demande qu'il soit précisé dans le règlement :

- que toutes les zones humides doivent faire l'objet d'une protection, qu'elles figurent ou non au document graphique ;

- qu'il soit prévu des mesures relatives à la préservation des fonctionnalités des zones humides, avec notamment la mise en place d'espaces tampons de largeur suffisante ;

- de reprendre l'OAP TVB, afin de lui donner un caractère plus prescriptif.

**La commission d'enquête estime que ces précisions sont essentielles aux continuités écologiques. Ces mesures si elles étaient adoptées seraient-elles déclinées dans chacun des chapitres, par zones, pour une meilleure identification ?**

Comme rappelé au sein du III.4, différents inventaires des zones humides ont été réalisés depuis 2010, organisés à l'échelle communale et portés par les structures de type syndicats de bassin-versant en place à cette époque avant d'être validés par les instances des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) comme base de données officielle (les quatre SAGE concernés sont : « Baie de Lannion », « Argoat-Trégor-Goëlo », « Léon-Trégor » et « Aulne »). Cependant, compte-tenu des différents contextes (zones habitées, difficultés d'accessibilité, refus de propriétaires, ...) et de l'ampleur de la tâche liée à l'échelle du territoire, l'exhaustivité ne peut être garantie complètement. En ce sens, et afin de garantir la meilleure protection possible, il est bien indiqué que ce sont toutes les zones humides, inventoriées ou non qui sont protégées.

La protection de ces zones humides, qu'elles soient ou non identifiées au règlement graphique, est assurée par l'article 5.3.2 « Patrimoine naturel et paysager repéré aux documents graphiques du règlement écrit » inscrit aux dispositions générales, qui s'applique de manière transversale à l'ensemble du territoire, indépendamment du zonage. Ce dernier est en effet élaboré sur la base de morphologies urbaines et naturelles spécifiques, et non selon une logique environnementale thématique. Ainsi, toute zone humide, potentielle ou avérée, se trouve protégée quelle que soit la zone dans laquelle elle s'inscrit. En ce sens, tout projet ou aménagement, dans le périmètre immédiat ou rapproché d'une zone humide (y compris celles pré-identifiées dans les enveloppes de présomption et non encore prospectées sur le territoire) doivent faire l'objet d'études ad hoc/préalables permettant de démontrer la non-atteinte de la zone humide et de ses fonctions associées. Décliner cette prescription au sein de chaque article de zonage introduirait une redondance certaine et un alourdissement du règlement écrit qui par ailleurs fait déjà l'objet de remarques quant à son volume de règles.

Par ailleurs, concernant la mise en place d'espaces tampons de largeur suffisante, l'écriture réglementaire du PLUi-H intègre bien que la fonctionnalité des zones humides inventoriées ou non doit être préservée : « [...] Toute occupation ou utilisation du sol (de façon temporaire ou permanente), ainsi

que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, le fonctionnement et les caractéristiques d'une zone humide sont strictement interdits [...]. ». Suite à l'avis de la MRAE, une formulation complémentaire dans le règlement sera inscrite : « le porteur de projet doit s'assurer de la préservation des fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la zone humide en appliquant si nécessaire un recul inconstructible conséquent » (cf. *Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE*). En effet, selon le contexte, le recul à appliquer ne sera pas le même d'un projet à un autre ce qui nécessite de l'évaluer au cas par cas.

Enfin, les orientations de l'OAP thématique TVB sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique, et viennent fixer des objectifs qualitatifs de préservation des milieux naturels et de leur biodiversité associée pour les projets d'aménagement, sur l'ensemble du territoire. En ce sens, l'OAP thématique TVB ne se substitue pas au règlement du PLUi-H dont les règles s'inscrivent dans un rapport de conformité avec les projets. Des renvois depuis le règlement écrit vers l'OAP thématique TVB sont possibles mais une nouvelle fois, décliner au sein de chaque article de zonage introduirait une redondance certaine et un alourdissement du règlement écrit qui par ailleurs fait déjà l'objet de remarques quant à son volume de règles. Il est nécessaire de rappeler que le champs d'action des OAP relève du code de l'urbanisme.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Perros-Guirec, plusieurs secteurs de projet sont situés dans des zones de haute sensibilité environnementale :

**-Croaz Lescop (OAP 2AUh2) :** Le Département souligne que ce secteur abrite de nombreuses **espèces protégées**, notamment la Vipère péliade, le Lézard vert et le Petit Collier argenté.

**-La Clarté :** un secteur classé en zone urbaine (U) est identifié comme faisant partie intégrante d'un **corridor écologique** reliant les landes de Ploumanac'h à la Vallée des Traouïero. Le Département s'interroge sur l'absence de classement en zone naturelle (NI) pour protéger cet ensemble boisé où la présence de la Couleuvre à collier est suspectée.

Il est nécessaire de rappeler que les enjeux environnementaux ont été intégrés en amont lors du travail relatif à la définition du zonage.

La Trame Verte et Bleue a été établie selon des critères et sources documentées et expertisées reconnues par des documents de rang supérieurs (SCoT notamment) ou édictés scientifiquement après méthode soumise à observation de controverses et contre analyses de pairs ou experts qui en garantissent la fiabilité. En ce sens, si la Trame Verte et Bleue le justifiait, des terrains ont ainsi été zonés N ou NI.

Par ailleurs, conformément à la méthodologie d'élaboration du PLUi-H, l'ensemble des sites avec OAP ont fait l'objet d'une analyse environnementale au titre de l'article R.104-18 du code de l'urbanisme (analyse faisant l'objet d'une synthèse qu'il est possible de retrouver au sein du tome 3 du rapport de présentation « évaluation environnementale »). Les incidences des futurs projets ont été évalués au regard de thématiques transversales (le paysage et le patrimoine, la Trame verte et bleue / la nature en ville, les risques naturels et la santé environnementale). Ces deux sites (Croaz Lescop et la Clarté) n'ont pas été identifiés comme étant des secteurs avec une sensibilité environnementale forte. Pour autant, comme pour l'ensemble des OAP, des mesures compensatoires sont traduites dans les orientations graphiques et écrites afin d'assurer la qualité environnementale, urbaine et paysagère des opérations. Les talus, haies bocagères et les boisements notamment, font l'objet de principes de préservation et/ou renforcement afin que leur fonctionnalité écologique ne soit pas compromise. De plus, au stade opérationnel (permis d'aménager, ...), une analyse plus fine de la prise en compte des enjeux environnementaux sera si nécessaire réalisée (analyse au cas par cas ou évaluation environnementale, dossier loi sur l'eau le cas échéant etc.).

Il convient de préciser que l'OAP de Croaz Lescop va évoluer entre le PLUi-H arrêté et le PLUi-H approuvé. En effet, suite à l'avis de la commune lors de son avis sur le PLUi-H et aux remarques émises au cours de l'enquête publique, l'orientation relative à la protection des éléments naturels sera complétée par une mention sur une marge de recul des nouvelles constructions vis à vis de la zone humide et le boisement. Le

schéma sera ajusté de façon à ne pas faire figurer un principe de voirie traversant qui pourrait nuire aux continuités écologiques mais à inciter à un aménagement sur deux secteurs autonomes en accès.

Concernant le zonage de la Clarté, le PLUi-H n'a pas d'effet. En effet, conformément à la méthodologie d'élaboration du PLUi-H, la délimitation du zonage sur le site de La Clarté prend en compte une autorisation d'urbanisme récemment délivrée.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Lannion, la MRAe demande une analyse précise de l'OAP « Entrée de ville – Nod Huel » pour s'assurer de l'absence d'impact sur l'alimentation et les fonctionnalités des zones humides présentes sur ce site. Le site de Nod Huel fait l'objet d'une étude ad hoc, soumise à évaluation environnementale. Les zones humides sont des éléments identifiés au règlement graphique et protégés..

#### **Appréciation de la commission :**

Concernant la biodiversité et la trame verte et bleue, le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté annonce vouloir intégrer la préservation et l'amélioration de la biodiversité (espèces et fonctionnalité des écosystèmes) au cœur des stratégies de développement et des projets du territoire. Il s'agit, pour le territoire de LTC et ses ressources, de préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager.

La commission d'enquête note que les réponses de LTC aux observations du public sont argumentées et détaillées, que les éléments d'intérêt écologique sont bien identifiés et que la réglementation de préservation, en particulier au regard des constructions agricoles, est globalement bien définie.

Cependant, la logique "Eviter-Réduire-Compenser" n'est pas explicite. En effet, la démarche ERC englobe l'ensemble des aspects de l'environnement : la biodiversité, la pollution de l'air, la gestion de l'eau, du sol, le bruit ou la santé des populations. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est d'éviter complètement les conséquences négatives des projets sur l'environnement. Pour rappel, la démarche ERC est définie par le code de l'environnement avec un ordre de priorité : éviter, puis réduire, puis compenser. De plus, il faut pouvoir prouver que les mesures de compensation sont réellement bénéfiques pour la biodiversité.

La commission d'enquête demande que, dans les modifications du PLUi-H ou les autorisations de projets à venir, cette démarche soit bien respectée afin que les impacts négatifs ou les effets dommageables soient plutôt évités que compensés.

#### **IV.1.2 Transition énergétique :**

##### Enjeux relevés par les PPA :

La DDTM indique que le secteur NenR de LOUANNEC n'a pas fait l'objet d'une dérogation ministérielle au titre de l'article L.121-12-1 du CU et que par conséquent ce secteur devra être reclassé en zone NI.

LTC classera le secteur en NI : en commune littorale, les projets photovoltaïques étant uniquement autorisés sur des friches listées par décret.

#### Enjeux relevés par la MRAe :

LTC doit intégrer des indicateurs relatifs aux thématiques plus transversales, en lien avec la transition écologique (maîtrise énergétique, bilan carbone, etc.). L'Ae recommande de compléter le dispositif de suivi sur le volet « habitat » afin de permettre un suivi cohérent avec les enjeux environnementaux.

#### Observations du public :

Les contributeurs questionnent la compatibilité des objectifs de protection de la **qualité des paysages** et de développement de la production **d'énergies renouvelables**.

Deux porteurs de projets demandent des modifications de zonage.

#### Questions de la commission :

Si, selon vous, le PLUi-H participe à la préservation des grands paysages et du patrimoine et devrait permettre de renforcer leur mise en valeur et, qu'à ce stade, il n'est pas attendu d'incidences négatives résiduelles sur les paysages du territoire, il n'en demeure pas moins qu'il existe un risque de dégradation du paysage non maîtrisé et non formalisé dans les documents mis à la disposition du public.

En effet, respecter les objectifs de consommation d'espace ne signifie pas qu'il soit nécessaire de les atteindre. De plus, dans le règlement graphique, des zones naturelles EnR sont bien identifiées mais elles ne sont listées exhaustivement nulle part.

**Pour plus de lisibilité, pouvez-vous lister explicitement ces zones naturelles EnR dans un document dédié ?**

Sur la dizaine de zones NEnR, deux se situent à proximité de cours d'eau, deux autres aux abords d'habitation et une proche d'une réserve de vie sauvage du Trégor.

**La commission d'enquête demande que vous vous expliquiez sur ces localisations spécifiques et souhaite savoir si des projets sont déjà en voie d'élaboration.**

**De plus, la commission d'enquête demande de porter à sa connaissance et à celle du public le document arrêtant les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEEnR) validées en conférence territoriale de l'énergie.**

#### **Listing des zones Enr dans un document dédié**

Lannion-Trégor communauté souhaite préciser que les zones Enr ne correspondent pas uniquement à des zones d'Accélération des énergies renouvelables mais également à des zones occupées par des éléments de production d'énergie renouvelable existants (éoliennes, champs photovoltaïques,...)

Le tableau ci-dessous, qui pourra être rajouté au rapport de présentation vient caractériser les zones NEnr inscrites :

| commune                 | critères                 | Projet                                                      |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Caouënnec-Lanvézéac     | STEP : anciennes lagunes | projet PV potentiel, absence de porteur de projet identifié |
| Kermaria-Sulard,Trézény | STEP : anciennes lagunes | projet PV potentiel, absence de porteur de projet identifié |
| Langoat,Mantallot       | carrière                 | projet PV potentiel, au stade de l'étude d'opportunité      |
| Lannion                 | terrain agricole         | projet PV réalisé                                           |
| Le Vieux-Marché         | terrain en friche        | projet PV potentiel, absence de porteur de projet identifié |

|                    |                      |                                                             |
|--------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Loguivy-Plougras   | terrain agricole     | projet éolien en cours                                      |
| Loguivy-Plougras   | terrain agricole     | projet éolien en cours                                      |
| Loguivy-Plougras   | terrain agricole     | projet éolien en cours                                      |
| Loguivy-Plougras   | terrain en friche    | projet PV potentiel, au stade de l'étude d'opportunité      |
| Mantallot          | carrière             | projet PV potentiel, au stade de l'étude d'opportunité      |
| Plestin-les-Grèves | ancienne décharge    | Projet en cours : inscrit au décret friche n°1              |
| Ploubezre          | ancienne déchetterie | projet PV potentiel, absence de porteur de projet identifié |
| Plounévez-Moëdec   | ancienne décharge    | projet PV réalisé                                           |
| Trélévern          | ancienne décharge    | Projet en cours : inscrit au décret friche n°2              |

Il est à noter que les zones de projet, éolien ou photovoltaïque, ne présument pas de la réalisation effective de celui-ci. Ces zones sont le reflet de la réglementation en vigueur relative aux lieux d'implantation possibles. Ce sont les études environnementales obligatoires qui définiront si le projet est réalisable au regard des caractéristiques environnementales, et également de leurs effets cumulatifs sur le paysage, ainsi que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui pourront en découler.

### Porter à connaissance des ZAEnr

Concernant les ZAEnr, les communes ont eu l'obligation de délibérer pour valider les zones d'accélération (ZAEnR) qu'elles souhaitent définir puis le préfet les valide officiellement.

Le document été rendu public par le Préfet, accessible depuis le lien suivant <https://macarte.ign.fr/carte/1X3jxe/Carte-EnR-Grand-public>

A l'issue, le PLU peut organiser ces zones mais ce n'est pas une obligation de les localiser précisément. Ainsi, il ne semble pas pertinent de faire un document spécifique, sachant que certaines communes ont défini l'ensemble de leur territoire communal comme ZAEnr.

La commission d'enquête a bien noté que vous avez prévu des mesures compensatoires. Mais elle considère que cela est insuffisant et **demande que vous lui précisiez les mesures d'évitement qu'à ce jour, vous reportez sur les futurs projets d'énergie renouvelable et les leviers qui pourront être actionnés pour le contrôle au long terme.**

Pour rappel, le PLU ne doit pas interdire de façon générale l'implantation des ENR (Cour Administrative d'appel de Douai, 25 Janvier 2022 et Cour Administrative de Bordeaux 28 Mai 2025).

Il peut être précisé que le nombre de nouveaux sites de production d'énergies renouvelables est très faible et concernent principalement des zones n'ayant déjà plus de caractéristiques naturelles (site de carrières, déchetteries, station d'épuration), exceptées les zones de développement éolien. Le PLUi-H ne prévoyant pas un nombre important de zones dédiées, et prévoyant des règles spécifiques au sein des zonages naturels et agricoles, les effets de création de site de production sur les espaces naturels agricoles et forestiers s'avèrent limités.

Par ailleurs, le PLUi-H ne peut se substituer, ni anticiper, les nécessaires mesures qui seront mises en œuvre dans le cadre du développement de ces projets qui seront soumis à Autorisation et devront faire l'objet d'études et de mesures particulières dans le cadre des démarches Eviter - Réduire – Compenser.

Pour finir, concernant les contributions des entreprises d'énergie renouvelable ans et dans l'hypothèse où vous accéderiez à leurs demandes, **pouvez-vous expliquer à la commission d'enquête comment vous envisagez procéder pour intégrer une installation de stockage d'électricité ou un parc éolien ou encore un parc photovoltaïque dans le paysage sans l'impacter ?**

Le PLUi-H, à travers son règlement, identifie spécifiquement des secteurs NenR correspondant pour certains à des sites existants et pour d'autres aux secteurs de développement des énergies renouvelables. Seuls sont admis dans cette zone l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de stockage d'énergie, et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Comme indiqué dans l'évaluation environnementale, il est possible de conclure à l'absence d'incidence résiduelle négative sur l'environnement à l'échelle du plan.

Il n'est pas impossible qu'il n'y ait pas d'impact. Il s'agit donc de travailler sur la réduction et la compensation applicables en phase projet. Ce sont les études et inventaires préalables (ou adhoc) et l'étude d'impact à l'échelle du projet qui viendront ainsi garantir une démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC) localisée et assurer ainsi la non-atteinte à la qualité des unités paysagères.

Les capacités d'accueil représentent le niveau maximum de pressions exercées par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire : niveau d'urbanisation et consommation d'espaces naturels en rapport avec les surfaces préservées, eau en qualité et en quantité, capacités d'assainissement, capacités de logements permanents et saisonniers, gestion des déchets, réseaux routiers, moyens de transport, qualité de l'air, surface agricole à protéger pour la ressource alimentaire, zones naturelles à protéger en raison des qualités écologiques ou environnementales, submersion marine et modification du trait de côte, équipements du territoire...

**Pouvez-vous nous indiquer si et comment ces éléments ont été étudiés préalablement à la définition du scénario retenu ?**

Les capacités de stockage du carbone et l'émission de GES. En interrogeant la séquestration carbone annuelle, provenant des milieux naturels (notamment forêt significatives, prairies, zones humides, landes et tourbières etc.) et semi-naturels, qui s'élève sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté à 101 577 teq CO<sub>2</sub>, soit 16,2 % des émissions totales. A l'avenir, il est très probable que ces chiffres soient en hausse. En effet, le PLUi-H, à travers notamment son dispositif réglementaire, préserve strictement les espaces existants et renforce les continuités écologiques par l'identification de nouveaux. Aussi, il porte la volonté de renaturer ou restaurer des milieux reconnus comme dégradés.

#### **Appréciation de la commission :**

Selon LTC, la production énergétique (énergies renouvelables) cible les friches (anciennes carrières, anciennes décharges...) comme secteurs privilégiés de développement de nouveaux parcs photovoltaïques et les parkings pour organiser la création d'ombrières. Le développement de projets agrivoltaïques ponctuels dans le cadre de l'activité agricole et sous réserve d'être réversibles sont aussi prévus. L'implantation d'unités de production de biogaz (méthaniseurs) compatibles avec l'activité agricole existante et la protection de l'environnement seront possibles.

La commission d'enquête observe que les contributions des entreprises dédiées à la production d'énergie ont toutes reçu une réponse favorable de la part LTC. Les réponses de LTC aux contributions du public et à la commission d'enquête sur la relation paysage/production d'énergies

sont restées succinctes et imprécises. La commission d'enquête remarque que, sur les espaces naturels (agricoles ou forestiers), LTC propose un règlement facilitant la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables mais minore, dans ses réponses, les effets, en particuliers cumulatifs, de création de sites de production d'énergie renouvelable et laisse aux entreprises porteuses de projets d'aménagement et de construction, déjà connues et établies, la préoccupation de la démarche « Eviter - Réduire – Compenser » qui, pourtant, englobe l'ensemble des aspects de l'environnement.

La commission d'enquête invite LTC à doter le PLUi-H d'éléments de cadrage comme, par exemple en matière de photovoltaïque, l'ensoleillement, les masques solaires, l'insertion paysagère, les tracés et voies de circulation, l'orientation et l'inclinaison des panneaux ou toitures...

### IV.1.3 Protection des paysages

Enjeux relevés par les PPA :

Département des Côtes d'Armor : demande de suppression d'EBC sur certains ENS et ajout d'un EBC.

Projets à étudier, et passage en CDNPS.

DDTM : Le débouché des vallées des Traouïero (TREGASTEL) a été classé en NL, alors qu'il s'agit d'un espace remarquable.

Idem pour le secteur du domaine public maritime situé au nord du boulevard des Traouïero et du quai Bellevue classés en NM et NP.

Ces espaces initialement classés en NI seront reclassés en Nr (espaces remarquables).

La Chambre d'Agriculture demande, en ce qui concerne les mesures compensatoires liées aux haies bocagères, de revoir la rédaction du règlement écrit afin d'intégrer des cas dérogatoires liés au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une partie de la règle associée aux éléments bocagers a été établie à partir de l'expérience d'accompagnement de la part de LTC auprès des agriculteurs. Les cas de dérogations prennent en compte la fonctionnalité des exploitations agricoles.

La DDTM : demande de délimiter les Espaces remarquables et caractéristiques (ERC) en mer : délimitations initiales de l'État avec une partie substantielle de l'estran jusqu'au 0 marin était identifiée auparavant en ERC.

Les délimitations initiales des ERC en mer feront l'objet d'un zonage spécifique liés à ces espaces (type Nr ou Nrm).

La Chambre d'Agriculture demande de sortir tous les bâtiments agricoles des cônes de vue ou à défaut d'intégrer dans le règlement des dispositions dérogatoires spécifiques pour les sites agricoles concernés, afin de permettre la poursuite de leur développement tout en préservant les qualités paysagères recherchées :

Ces cônes de vue ont pour fonction de préserver le paysage rural sans interdire les nouvelles constructions mais en limitant leur impact visuel. Au sein des espaces Agricoles, il s'agira essentiellement de bâtiments agricoles. Accorder une dérogation pour les nouveaux bâtiments agricoles reviendrait à totalement supprimer cette prescription graphique. Or, celle-ci est requise par le SCoT, vis-à-vis duquel le PLUi-H a une obligation de compatibilité.

Enjeux relevés par la MRAe : Concernant l'évolution des paysages, l'Ae demande de renforcer l'efficacité du **dispositif de suivi** par l'ajout d'objectifs permettant la prise de mesures correctrices en cas de constat

d'incidences négatives pendant la mise en œuvre du PLUi-H, d'identifier les incidences de l'artificialisation des sols induite par les différents projets sur les milieux agricoles et naturels et d'élaborer des mesures de compensation adaptées.

Il n'apparaît pas nécessaire de compléter le **dispositif de suivi** relatif au PLUi-H, au risque de faire doublons avec les politiques menées et évaluées directement. Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas une modification des documents constitutifs du PLUi-H et se saisira des bilans d'applications pour des évolutions du document et de la mise en place de mesures correctives.

#### Observations du public :

1. Les contributeurs demandent la suppression de mentions graphiques pour **des talus et haies** jugés inexistantes ou rasés depuis longtemps, de protection ou de mise à jour de talus/murs et murs en pierre sèche.
2. La préservation de la **beauté naturelle des sites** est considérée comme très importante.

Des habitants demandent la sauvegarde des **chemins ruraux et des cônes de vue** historiques vers la mer.

#### Questions de la commission :

Le nombre important de ces contributions interpelle quant à la méthodologie de définition, de recensement, et d'échange collaboratif avec le monde agricole en amont de la retranscription de ces éléments dans le règlement graphique du PLUi-H ; **pouvez-vous nous apporter des précisions sur le déroulé de ce travail ?**

Différents contributeurs agricoles ont particulièrement insisté sur la nécessité de classement en zone A des parcelles proches de leurs sièges ou bâtiments d'exploitation, de manière à permettre des constructions ou extensions de bâtiments en lien avec l'évolution de leurs activités ou de projets d'installation d'un nouvel atelier ou d'un repreneur/successeur. **Comptez-vous répondre positivement à ces demandes spécifiques ?**

Il est nécessaire de rappeler que la Chambre d'Agriculture, représentante du monde agricole, a eu deux rôles distincts lors de l'élaboration du document :

-En premier lieu, elle a été prestataire de Lannion-Trégor Communauté pour l'élaboration du diagnostic agricole comportant notamment le repérage des sites d'exploitation, donnée qui a permis d'asseoir la méthodologie de réalisation du zonage Agricole (tout siège devant être en zone Agricole).

-En second lieu, au titre de l'article L132-7 du code de l'urbanisme, elle fait partie des Personnes publiques associées (PPA). A ce titre, la Chambre d'Agriculture a participé à de nombreuses réunions réunissant les PPA et Personnes publiques consultées (PPC) et a également pu échanger lors de réunions bilatérales. Par ailleurs, comme toutes les PPA et PPC, elle a bénéficié d'une période de consultation du projet de règlement graphique notamment en amont de l'arrêt du document.

Vous inscrivez le bocage (haies et talus) en prescription graphique comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques. Comment allez-vous répondre aux nombreuses contributions demandant la suppression de haies, talus et EBC considérés inexistantes ?

Des vérifications seront-elles effectuées ?

Chaque contribution demandant des modifications de l'inventaire du bocage et de classement en EBC sera étudiée au cas par cas. ***Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC***

Chaque demande est analysée au regard des critères établis dans la méthodologie appliquée au cours de l'élaboration de l'inventaire du bocage et celle qui a servi à définir les boisements retenus comme à protéger en EBC. Si la demande se révèle pertinente, notamment quand la photo aérienne 2025 (ou plus ancienne) et les autres données disponibles montrent que les linéaires bocagers ou un boisement n'existe pas ou plus, il est couramment proposé de supprimer les éléments en question. Il est important de noter qu'une vigilance

est apportée sur les demandes de suppression de boisements n'existant plus en 2025 mais qui ont pu exister antérieurement, en ce sens, le PLUi-H n'a pas vocation à légitimer certaines suppressions de boisements ou bocages réalisés sans autorisation et sans compensation.

Des vérifications sont systématiquement faites sous logiciel SIG et si cela est nécessaire, un technicien peut se rendre sur le terrain pour faire un constat et confirmer si la prescription graphique est à supprimer ou à maintenir.

Il est à noter que l'identification par erreur d'une haie ou d'un talus ne porterait pas à conséquences pour un pétitionnaire car aucune demande d'arasement ne pourrait être sollicitée pour un talus non existant. A moyen terme, une réactualisation de cet inventaire pourra être réalisé et les requêtes arrivant post enquête publique pourront être traitées dans de futures évolutions du document d'urbanisme une fois approuvé.

### **Pensez-vous pouvoir éviter les ruptures de continuité écologique tout en supprimant des protections paysagères ?**

Si, après analyse, la prescription paysagère indiquée au PLUi-H doit être supprimée, c'est qu'elle ne correspondait pas à une réalité en place et apparaissait de manière "fictive". En cela, la suppression, d'un tel élément inexistant réellement, ne viendrait pas créer de rupture en termes de continuité écologique. Un espace boisé protégé en EBC inscrit au PLU-H qui se révèle être une parcelle cultivée depuis toujours, n'entraîne pas une rupture de protection paysagère car il est peu probable que l'usage agricole de cette parcelle soit délaissé au profit d'une plantation d'arbres.

L'examen de la demande de suppression d'un élément passe automatiquement par le prisme de l'impact sur les continuités écologiques et doit nécessairement répondre à la question : "l'élément en question est-il pertinent au regard de l'objectif dans lequel il s'inscrit ?".

Concernant les cours d'eau, l'existence ou le positionnement de certains sont remis en question. Est-ce que le recensement a été effectué de façon exhaustive ? Si tel est le cas, quelles sont les modalités de modification prévues ?

L'inventaire des cours d'eau n'a pas été spécialement établi dans le cadre du PLUi-H (contrairement à l'inventaire du bocage). Le règlement graphique du PLUi-H intègre l'inventaire départemental des cours d'eau dont la validation et la mise à jour relèvent de la DDTM des Côtes d'Armor. Toutefois, le service Milieux aquatiques interne à LTC peut être amené à proposer une modification de tracé d'un cours d'eau au service compétent de la DDTM22. D'ailleurs, tout un chacun peut formuler une demande de modification de l'inventaire des cours d'eau à la DDTM des Côtes d'Armor à partir du lien internet suivant :

<https://demarche.numerique.gouv.fr/commencer/cartographie-des-cours-d-eau-des-cotes-d-armor-dem>

### **La protection des arbres, parfois isolés, est aussi un sujet sensible chez les contributeurs. Pouvez-vous nous indiquer ce qui permettrait de garantir leur protection ?**

La protection d'arbres par le PLUi-H nécessite une identification au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Dans le cadre du PLUi-H de LTC, les arbres identifiés au règlement graphique sont issus d'une volonté communale sans approche méthodologique intercommunale mise en œuvre (certains PLU intégraient déjà ce type de prescription) complétée par des contributions de la part de propriétaires demandeurs.

Pour les arbres isolés identifiés dans le PLUi-H, la règle est la suivante :

Les arbres remarquables et les arbres de ville identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général, c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du code de l'urbanisme.

Une croissance démographique et des capacités d'accueil auront des incidences résiduelles négatives sur l'ensemble des éléments constitutifs des milieux naturels, des paysages et de la santé humaine.

**Dans le cas d'incidences négatives sur les paysages, en particulier dans le bocage et en zone littorale où l'attractivité touristique et résidentielle est importante, la commission d'enquête souhaite connaître les moyens d'identification et de maîtrise rapide de ces altérations.**

A l'échelle du PLUi-H, que ce soit pour les milieux bocagers ou littoraux, le dispositif réglementaire (au travers des nombreuses prescriptions à valeur environnementale) s'assure de la préservation de ces espaces et de leur fonctionnalité. En particulier, la règle relative aux éléments bocagers « haies bocagères et talus à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » intègre des mesures compensatoires conditionnées qui doivent être exposées au moment de la déclaration préalable de projet. C'est bien lors de cette demande que s'établissent les éventuelles incidences négatives sur l'ensemble des éléments constitutifs des milieux naturels, des paysages et de la santé humaine.

Par ailleurs, les secteurs littoraux sont soumis à la loi Littoral qui demande aux documents d'urbanisme, lors de la détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, de tenir compte des « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » (*articles L.121-21 et L.121-23 du code de l'urbanisme*). Ainsi, au sein de ces secteurs sensibles, le développement de l'urbanisation porté par le PLUi-H y est fortement contraint.

Il est rappelé que les OAP sectorielles comportent également un certain nombre de mesures environnementales et paysagères permettant une intégration des nouveaux projets dans leur environnement. A noter également que l'OAP thématique Trame Verte et Bleue intègre spécifiquement des orientations et recommandations applicables dans les projets d'aménagement qui toucheraient notamment les milieux littoraux ou encore la trame bocagère.

Enfin, des études et inventaires préalables (ou ad hoc), et l'étude d'impact à l'échelle du projet pourront garantir le cas échéant une démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC) localisée, et assurer ainsi la préservation des paysages et des écosystèmes associés aux milieux bocagers et littoraux.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Lannion, la commune elle-même relève des manques dans l'identification du patrimoine naturel et paysager à protéger, citant des arbres remarquables (chêne vert au parc du Stanco) ou des espaces paysagers à intégrer aux documents graphiques.

#### **Appréciation de la commission :**

Le règlement contient des inscriptions de prescriptions graphiques ainsi qu'un zonage destiné à protéger les paysages et les composantes de la trame verte et bleue permettant d'assurer leur protection, comme les boisements significatifs (EBC) sur les communes littorales, boisements et haies bocagères et talus à protéger, les zones humides, les arbres isolés, les cours d'eau ou les cônes de vue et les espaces paysagers.

Les mesures environnementales et paysagères permettant une intégration des nouveaux projets dans leur environnement sont regroupées dans les OAP sectorielles. De plus, une méthodologie a été conçue au cours de l'élaboration de l'inventaire du bocage. Pour répondre aux contributions du public, elle a été appliquée avec celle qui a servi à définir les boisements retenus comme à protéger en EBC.

Par ailleurs, dans le cadre du PLUi-H de LTC, les arbres identifiés au règlement graphique sont issus d'une volonté communale sans approche méthodologique intercommunale mise en œuvre.

La commission d'enquête remarque que chaque contribution demandant des modifications de l'inventaire du bocage et de classement en EBC a été étudiée au cas par cas et que les réponses de LTC aux contributions du

public ou de la commission d'enquête sont circonscrites et explicites. Un avis favorable a fréquemment été donné.

LTC proposant que « *des études et inventaires préalables* » (ou *ad hoc*), et l'étude d'impact à l'échelle du projet pourront garantir le cas échéant une démarche « *Eviter – Réduire – Compenser* » (ERC) localisée, et assurer ainsi la préservation des paysages et des écosystèmes associés aux milieux bocagers et littoraux », la commission d'enquête est favorable à la mise en application de ce moyen d'action et appelle LTC à y recourir autant que nécessaire.

#### IV.1.4 Gestion des risques et changement climatique

Le projet de PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté (LTC) place la gestion des risques et l'adaptation au changement climatique au cœur de sa stratégie, notamment à travers l'axe 3 de son PADD. Le document s'appuie sur une « démarche 3 plans » associant le PLUi-H au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et au Plan de Mobilité (PdM) pour garantir une cohérence entre urbanisme et résilience climatique.

Conformément à la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, LTC a élaboré une cartographie de préfiguration pour ses 27 communes littorales, identifiant le recul à deux horizons temporels. A l'horizon de 30 ans, les zones exposées ont vocation à devenir inconstructibles, sauf exceptions très encadrées (aménagements légers, services publics nécessitant la proximité de l'eau). A l'horizon 100 ans, les nouvelles constructions y sont autorisées, mais soumises à une obligation de démolition future à la charge du propriétaire lorsque la sécurité ne pourra plus être assurée. Une consignation financière est exigée lors du permis de construire pour garantir ce financement. La méthodologie de tracé croise l'érosion chronique, le recul événementiel (tempêtes), l'élévation du niveau de la mer et la pérennité des ouvrages de défense (digues, perrés). LTC a retenu un scénario médian prévoyant une hausse du niveau marin de 60 cm à 100 ans, bien qu'un scénario « sécuritaire » à 100 cm soit également étudié.

##### Enjeux relevés par les PPA :

La DDTM indique que le rapport de présentation sera à compléter dans sa partie relative aux **risques et nuisances**.

LTC inclura, dans son document d'urbanisme, l'annexe technique fournie par la DDTM en ce qui concerne les risques et nuisances.

La DDTM rappelle qu'il convient d'avoir un gestionnaire d'ouvrage public reconnu pour la prise en compte des ouvrages existants pour la détermination des zones de recul. L'État a émis un avis défavorable sur la cartographie du **recul du trait de côte** à 30 et 100 ans. L'avis a été pondéré par courrier du Préfet, du 23/12/2025, rappelant la compétence de LTC dans l'élaboration du PLUi-H et alertant sur la responsabilité de la collectivité en cas de contentieux liés à l'absence de pérennité d'ouvrages.

LTC fait savoir en réponse qu'en l'état actuel des connaissances scientifiques, la cartographie liée au recul du trait de côte intégrée au PLUi-H tient les délais impartis par la loi, le travail d'identification des zones à 30 et 100 ans ayant été réalisé. Bien que facultative, LTC s'est engagée dans la stratégie de gestion. A ce stade, la cartographie du recul du trait de côte intégrée au zonage du PLUi-H est maintenue en l'état et pourra évoluer via une procédure de modification.

Département des Côtes d'Armor : souhaite être associé à l'élaboration d'une stratégie de gestion des ouvrages visant à fixer le recul du trait de côte.

La réflexion sur le recul du trait de côte sera menée en concertation.

Les SAGES : demande d'une meilleure prise en compte de la fragilité de la ressource en eau ; indiquer plus clairement la nécessité d'infiltration des eaux pluviales ; prendre en compte le risque de baisse des débits et le plan national Eau ; introduire la nécessité d'économie d'eau ; intégrer totalement les zones inondables en non urbanisables.

Ajout des éléments au dossier, notamment dans la justification des choix et l'E.I.E. ; une mention sur les économies d'eau sera ajoutée aux OAP sectorielles ; prise en compte totale des zones inondables.

Enjeux relevés par la MRAe : L'Ae recommande d'identifier, au vu des derniers travaux du GIEC, les secteurs potentiellement concernés par **l'extension du risque de submersion marine** du fait de l'élévation du niveau marin, et d'y prescrire des mesures de réduction du risque adaptées.

Lannion-Trégor Communauté répond que le règlement littoral encadre tout projet d'urbanisme dans les zones d'aléa fort vis-à-vis du risque de submersion marine pour ne pas porter atteinte à la sécurité publique. La cartographie de ce risque, élaborée par les services de l'Etat et reportée en annexe du PLUi-H, définissant les zones d'aléas suivant leur situation par rapport au niveau de référence, établit une zone d'aléa futur à l'horizon 2100, prenant en compte une élévation du niveau marin de 60 cm.

Par ailleurs, une actualisation de la donnée d'aléa submersion marine est d'ores et déjà prévue afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin correspondant aux connaissances scientifiques récentes.

#### Observations du public :

Les observations du public concernant la **gestion des risques** et le **changement climatique** témoignent d'une vive inquiétude, oscillant entre la demande d'une protection accrue des personnes et des biens et la contestation des contraintes réglementaires jugées parfois déconnectées de la réalité du terrain :

##### **1. La gestion du recul du trait de côte et de l'érosion**

C'est le sujet le plus polémique, particulièrement sur les communes littorales comme Penvénan, Trélévern et Trévou-Tréguignec. De nombreux contributeurs jugent les études du CEREMA et les cartographies de recul à 30 et 100 ans comme étant « théoriques », « alarmistes » et manquant de précision à l'échelle de la parcelle. Le public conteste massivement la stratégie de repli. Les riverains craignent une dépréciation immobilière et la ruine de l'économie touristique locale. Les demandes de renforcement et d'entretien des digues, murs et cordons de galets (comme au marais du Launay) sont très nombreuses. Certains citoyens suggèrent des partenariats public-privé pour l'entretien des ouvrages. Des propriétaires s'étonnent de voir leurs terrains classés en zone de recul alors qu'ils sont protégés par des roches hautes ou des ouvrages qu'ils jugent pérennes.

##### **2. Submersion marine et viabilité des infrastructures**

L'inquiétude porte sur la capacité du territoire à maintenir les services. Le public demande des garanties sur le fonctionnement des réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et d'assainissement en cas d'inondation. De vives inquiétudes sont exprimées sur le maintien de l'accès aux maisons si les routes deviennent submersibles. Certaines associations estiment que le projet sous-estime la montée du niveau de la mer et demandent de retenir l'hypothèse haute d'une élévation d'un mètre d'ici 2100.

##### **3. Eaux pluviales et ruissellement**

La densification urbaine est perçue comme un facteur aggravant des risques et le public alerte sur l'imperméabilisation des sols qui augmente le débit des eaux de pluie, menaçant les propriétés situées en contrebas, notamment dans les secteurs en pente. Des demandes sont faites pour imposer des revêtements drainants, des noues et l'infiltration à la parcelle dans les nouveaux projets d'aménagement.

##### **4. Adaptation**

Des citoyens demandent le maintien des arbres de haute tige et des espaces verts en centre-ville pour créer des « îlots de fraîcheur » face aux canicules. Des demandes spécifiques concernent la prise en compte des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) et des anciennes décharges pour éviter de construire sur des terrains pollués ou instables.

#### Questions de la commission :

Le rapport de présentation est explicite sur le sujet du recul du trait de côte. Toutefois, **la commission d'enquête demande que les réponses aux contributions sur ce sujet soient précises et circonstanciées.**

Le contexte réglementaire ou les éléments méthodologiques considérés pour l'élaboration des cartographies du risque de recul du trait de côte sont rappelés pour chacune des observations formulées sur ce sujet. **Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC**

En raison de sa compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté avait ainsi l'obligation de produire ces cartes, pour toutes les communes listées par décret, dans un délai maximal de quatre ans suivant leur inscription.

Par ailleurs leur élaboration a été conduite conformément au guide national de recommandations dédié, et sur la base des données scientifiques disponibles au moment de leur réalisation.

Le PLUi-H intègre les résultats de ces cartes de risque qui ne constituent pas une Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGiTC), que LTC a d'ailleurs prévu d'élaborer dans les mois qui viennent. L'objectif des zones d'érosion à 30 et 30/100 ans délimitées par le PLUi est d'encadrer le développement de l'urbanisation dans ces deux zones afin d'ajouter le moins possible de nouveaux enjeux (maison, activité économique...) dans ces zones à risques. La décision de laisser enter la mer (ou pas) dans certains secteurs ne relèvent donc pas du PLUi mais d'autres politiques et d'autres outils qui ne relèvent pas tous de LTC.

La commission d'enquête constate que le dossier présenté au public est bien documenté. Cependant, la commission regrette que le PLUi-H ne fasse qu'une fois référence au GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), organe des Nations Unies, qui permet d'élaborer des politiques climatiques en synthétisant les connaissances sur le changement climatique, sur les répercussions socio-économiques et les stratégies d'adaptation. **La commission suggère à LTC d'intégrer dans ses documents le lien du site [climatecentral.org](https://climatecentral.org) afin de visualiser les terres qui devraient être impactées par la montée du niveau de la mer.**

Le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) évalue l'état des connaissances sur l'évolution du climat, ses causes, ses impacts, à une échelle mondiale. Le GIEC travaille à dégager clairement les éléments qui relèvent d'un consensus de la communauté scientifique et à identifier les limites dans les connaissances ou l'interprétation des résultats.

A l'échelle nationale, les travaux du GIEC ont été transposés notamment par le BRGM pour ce qui concerne l'élévation du niveau marin et ses conséquences pour les territoires littoraux. Il est ainsi proposé de rajouter un renvoi vers l'outil de visualisation des zones exposées à l'élévation du niveau de la mer édité par le BRGM.

Une page internet dédiée aux risques littoraux est disponible sur le site de LTC. Elle intègre notamment un lien vers le visualiseur cartographique du risque de recul du trait de côte, ainsi que des ressources documentaires sur cette thématique, et sera enrichie au fur et à mesure des projets et travaux conduits par l'Agglomération.

**La commission d'enquête demande à LTC de prendre des dispositions pour éviter l'imperméabilisation des sols** qui impacte la recharge des nappes souterraines et favorise les inondations. Les leviers résident dans l'utilisation de solutions de gestion des eaux alternatives à l'usage du tout tuyau, qui peuvent être couplées à la réintroduction de la nature en ville. Sachant que la santé, le bien-être et le cadre de vie en sont impactés, **quels projets de désimperméabilisation et quels encadrements de ces projets pouvez-vous introduire dans votre PLUi-H ?**

**Le zonage pluvial, annexé au PLUi-H, encadre la vulnérabilité au ruissellement pluvial en limitant l'imperméabilisation des sols, en imposant une gestion des eaux pluviales à la source et par infiltration et en intégrant la prise en compte du chemin de l'eau lors des pluies exceptionnelles.**

Ce zonage pluvial repose sur trois principes structurants :

ÉVITER l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales ;

GÉRER les eaux pluviales à la source ;

ANTICIPER les écoulements liés aux pluies exceptionnelles, afin de limiter la vulnérabilité des aménagements et de ne pas aggraver les situations en aval.

Ainsi, si l'imperméabilisation n'est pas interdite, elle est strictement encadrée et doit s'accompagner de dispositifs adaptés, dimensionnés pour les pluies majeures.

La demande exprimée par plusieurs contributeurs portant sur la réalisation d'études préalables, notamment de type hydrogéologique, traduit un besoin de meilleure prise en compte des écoulements dans les projets d'aménagement, notamment pour les événements exceptionnels .

À ce titre, la prescription graphique relative à la vulnérabilité au ruissellement pluvial, ainsi que les dispositions du zonage pluvial annexé, répondent à cet objectif en imposant au pétitionnaire d'analyser la présence d'axes d'écoulement et d'adapter son projet en conséquence, y compris en dehors des secteurs identifiés cartographiquement.

### **Le zonage pluvial, annexé au PLUi-H, introduit des leviers concrets pour réduire l'imperméabilisation et favoriser la désimperméabilisation progressive des espaces aménagés.**

Le zonage pluvial prévoit notamment :

- > l'obligation d'aménager les places de stationnement neuves avec des revêtements perméables associés à des structures d'infiltration ;
- > l'obligation de gérer à la parcelle, par infiltration, l'ensemble des eaux pluviales générées par les projets ;
- > dans le cadre de la requalification d'espaces publics ou stationnements, l'intégration de principes visant à améliorer la situation initiale : réduction des surfaces imperméabilisées, désimperméabilisation, végétalisation et gestion intégrée des eaux pluviales ;
- > pour les parcs de stationnement existants de plus de 500 m<sup>2</sup>, en cas de requalification ou d'installation d'ombrières, l'obligation de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à la source et par infiltration.

Ces dispositions constituent des leviers concrets pour limiter l'imperméabilisation, favoriser la désimperméabilisation progressive des espaces aménagés et réduire les risques d'inondation par ruissellement, tout en contribuant à la recharge des nappes et à l'amélioration du cadre de vie.

Enfin, certaines servitudes liées aux risques naturels ne sont pas suffisamment intégrées selon les remarques des PPA :

-le Département et l'État notent que le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, qui impose des contraintes d'isolation, n'apparaît pas clairement sur les documents graphiques.

-bien qu'identifié comme une prescription graphique, l'État émet un avis défavorable car plusieurs ouvrages de défense contre la mer ont été considérés comme pérennes sans avoir de **gestionnaire public (GEMAPI)** identifié pour en assurer l'entretien. Sur ce point précis, il est nécessaire de se reporter au chapitre recul du trait de côte dans la partie environnement (voir infra).

Lannion-Trégor Communauté n'est pas gestionnaire des servitudes mais s'est rapprochée des services de l'Etat afin que ceux-ci transmettent des données actualisées, notamment en format SIG.

Les capacités d'accueil représentent le niveau maximum de pressions exercées par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire : niveau d'urbanisation et consommation d'espaces naturels en rapport avec les surfaces préservées, eau en qualité et en quantité, capacités d'assainissement, capacités de logements permanents et saisonniers, gestion des déchets, réseaux routiers, moyens de transport, qualité de l'air, surface agricole à protéger pour la ressource alimentaire, zones naturelles à protéger en raison des qualités écologiques ou environnementales, submersion marine et modification du trait de côte, équipements du territoire...

### **Pouvez-vous nous indiquer si et comment ces éléments ont été étudiés préalablement à la définition du scénario retenu ?**

La protection contre les risques littoraux à la protection des milieux : Le règlement intègre des dispositions relatives à la protection contre le risque de submersion marine et le recul du trait de côte au sein des dispositions générales. Le recul du trait de côte fait l'objet d'une prescription graphique associée à un

règlement. En ce sens, l'accueil de nouvelles populations ne se fera pas sur ces espaces qui se retrouvent protégés de nouvelles formes d'urbanisation.

### **Appréciation de la commission :**

Le PLUi-H intègre plusieurs outils réglementaires pour adapter le territoire aux effets de la crise climatique. Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le règlement impose le maintien d'espaces de pleine terre dans les zones urbanisées et encourage la végétalisation pour créer des zones de fraîcheur face aux canicules plus fréquentes sur le littoral. Pour prévenir les inondations par ruissellement, le projet impose l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limite l'imperméabilisation des sols. Les études HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages, Climat) sont mobilisées pour garantir l'adéquation entre le développement urbain et la disponibilité de la ressource en eau à horizon 2050. Le règlement facilite la rénovation thermique du bâti ancien et favorise l'architecture bioclimatique pour les constructions neuves. Des zones spécifiques (NEnR) sont créées pour accueillir des installations photovoltaïques ou éoliennes, tout en veillant à leur intégration paysagère.

Malgré ces dispositifs, des fragilités sont identifiées par les services de l'État et la MRAe. Cette dernière regrette que le scénario de référence ne prenne pas systématiquement en compte les hypothèses hautes du GIEC (+100 cm d'élévation d'ici 2100) pour délimiter les zones de submersion. L'État critique la prise en compte de certains ouvrages de défense comme « pérennes » alors qu'ils n'ont pas de **gestionnaire public identifié** (GEMAPI) s'engageant sur leur entretien à long terme. Le public et certaines associations jugent les lignes de recul parfois « théoriques » ou inadaptées à la réalité topographique locale (ex: zones rocheuses hautes classées à risque).

Pour améliorer la prise en compte de ces risques, LTC s'est engagée à : compléter le rapport de présentation avec les résultats finaux des études HMUC, ajouter des liens vers les outils de visualisation du BRGM et de *climatecentral.org* pour permettre au public de mieux appréhender la montée des eaux, préciser dans le règlement les marges de recul inconstructibles par rapport aux zones humides pour préserver leur rôle de régulateur hydrologique.

Le projet révèle une contradiction difficile à résoudre :

- d'un côté, LTC souhaite maintenir son **attractivité résidentielle** (500 logements/an).
- de l'autre, les PPA, la MRAe et une partie du public soulignent que l'urbanisation, même densifiée, augmente la **vulnérabilité du territoire** en imperméabilisant les sols et en accroissant la pression sur les ressources.

La commission d'enquête observe que le projet de PLUi-H marque un tournant vers une planification résiliente, et note favorablement la volonté d'anticiper les risques climatiques de long terme. Cependant, sa mise en œuvre opérationnelle nécessite encore un affinement des tracés cartographiques et une gestion rigoureuse du rythme d'urbanisation pour s'assurer que le développement du territoire ne dépasse pas ses limites physiques et écologiques. La commission d'enquête reconnaît néanmoins l'effort important consenti au regard des documents d'urbanisme existants et préconise de procéder à des évaluations régulières afin que l'urbanisation soit en adéquation avec les limites du territoire précitées.

## IV.1.5 Santé environnementale

### Enjeux relevés par les PPA :

La protection de la ressource en eau : la DDTM demande l'ajout d'une carte des périmètres de protection de captages, ainsi qu'une carte des zones desservies/non desservies en eau destinées à la consommation humaine (EDCH).

Pour des raisons de sécurité publique, il est déconseillé de porter ces cartes à la connaissance du public. Elles ne seront donc pas intégrées aux annexes du PLUi-H.

L'OAP 22211-5 Hent Meur à PLOUBEZRE est située dans le PPR, en zone complémentaire, de la prise d'eau de Keranglas à PLOUBEZRE. Les recommandations prévues à l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2005 instaurant les périmètres de protection de ce captage devront être rappelées.

Une prescription sera ajoutée dans l'OAP 22211-5 Hent Meur à PLOUBEZRE pour tenir compte des recommandations de l'arrêté préfectoral.

L'OAP 22211-9 Moulin de Kéranroux se trouve également dans un PPR, en zone complémentaire, liée cette fois à la prise d'eau de Kergomar sur le Min Ran (LANNION). Les prescriptions mentionnées à l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009 instaurant les périmètres de protection correspondants devront être rappelées.

Une prescription sera ajoutée dans l'OAP 22211-9 Moulin de Kéranroux à Ploubezre pour tenir compte des recommandations de l'arrêté préfectoral.

Sur la commune de PLOULEC'H, cinq OAP (22224-3 Kerissy, 22224-4 Route de Lannion, 22224-5 ancien commerce, 22224-6 Kerdaniel et 22224-10 îlot du patio) sont localisées dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du bourg. Les dispositions prévues à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 30 octobre 1986 définissant les périmètres de protection du captage concerné devront être rappelées.

Une prescription pourra être ajoutée dans les 5 OAP 22224-3 Kerissy, 22224-4 Route de Lannion, 22224-5 ancien commerce, 22224-6 Kerdaniel et 22224-10 îlot du patio à Ploulec'h pour tenir compte des recommandations de l'arrêté préfectoral.

À PLOUMILLIAU, un secteur concerné par les modifications (OAP 22226-4 rue Clandy et OAP 22226 Le Clandy) se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage d'EDCH de Kerduraison. Les recommandations de l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2002 instaurant ce périmètre de protection devront être rappelées, à savoir :

- mettre en place une réhabilitation générale des dispositifs d'assainissement des habitations,
- lutter contre le ruissellement et l'érosion,
- informer et sensibiliser les populations non agricoles (jardins, etc.) sur l'utilisation raisonnée d'engrais et de pesticides.

Une prescription sera ajoutée dans les OAP 22226-4 rue Clandy et OAP 22226 Le Clandy à Ploumilliau pour tenir compte des recommandations prévues à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2002.

Réutilisation des eaux non-conventionnelles : les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises issues des douches et lavabos (sous déclaration au préfet) et de l'eau de pluie issue des toitures notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires etc. Il convient de noter que ce type de pratiques ne peuvent être mises en œuvre que « lorsque la qualité de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers des bâtiments ».

S'agissant d'une information, le règlement écrit ne sera pas repris sur ce sujet.

Le classement sonore des infrastructures de transport n'apparaît pas au document graphique.

Le choix a été de fait de ne pas faire apparaître le classement sonore des infrastructures afin de ne pas alourdir le document. Néanmoins, la question est traitée au sein du règlement écrit.

Enjeux relevés par la MRAe : L'Ae recommande de réviser **la méthodologie** relative à l'évaluation des incidences afin de permettre une meilleure compréhension et information du public sur **les projets d'envergure** prévus par le PLUi-H. Il serait utile de compléter le dossier d'évaluation environnementale avec des cartes de **localisation des ANC** par commune et de croiser les données avec les secteurs à enjeux (zones humides, zones inondables, zones conchylicoles, zones de baignade...).

Lannion-Trégor Communauté rappelle que le PLUi-H n'a pas d'impact sur la question des installations **d'ANC existantes**. Par ailleurs, la très grande majorité des nouvelles constructions seront autorisées dans des espaces desservis par l'assainissement collectif. Par ailleurs, le règlement écrit sera complété afin de mettre le PLUi-H en adéquation avec les règles contenues dans les SAGEs.

Concernant l'assainissement non collectif et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs, l'Etat Initial de l'Environnement sera complété en conséquence et selon les données disponibles.

#### Observations du public :

1. La notion **d'urbanisme favorable à la Santé** a été soulevée.
2. Sur la **sécurisation** des abords des écoles, les secteurs sans trottoirs ni pistes cyclables, plusieurs personnes s'inquiètent et redoutent des **nuisances sonores** et une dégradation de la **qualité de l'air**.

#### Questions de la commission :

- 1.-> En ce qui concerne la santé, est-ce qu'une étude **UFS (urbanisme favorable à la santé)** a été menée sur le territoire ? A défaut, comptez-vous en réaliser une à l'avenir afin de prendre ces éléments en compte pour définir des modalités d'aménagement plus favorables au bien-être global de la population ? Dans les OAP où sont prévus un grand nombre de logements et leurs véhicules associés, comment pensez-vous agir pour éviter les **nuisances sonores** et le risque d'une dégradation de la **qualité de l'air** ?
2. -> La commission d'enquête demande s'il existe des **connexions piétonnes** vers les commerces et services, sont-elles sécurisées et continues ?

Actuellement, aucune étude « Urbanisme Favorable à la Santé » n'est menée sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté. Toutefois, des campagnes de sensibilisation sont développées avec les communes Petites Villes de Demain (PVD), en partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Il est donc possible que certaines soient menées dans le futur.

En outre, l'évaluation environnementale y fait référence à deux reprises (p.23 et p30), les orientations PADD sont donc basées en partie sur l'urbanisme favorable à la santé

Par ailleurs, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté s'inscrit, au travers de son dispositif réglementaire, dans une approche intégrée des enjeux de santé et d'environnement, et ce, dans un contexte de changements climatiques et de développement de territoire pour encourager des choix d'aménagement et d'urbanisme qui présentent des co-bénéfices santé-environnement-climat et qui participent activement aux stratégies d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Il est nécessaire de rappeler que le PLUi-H n'est pas l'outil permettant d'agir directement sur les questions de qualité de l'air et que ces questions nécessitent une approche globale dont le PLUi-H ne peut apporter que des réponses partielles.

En ce sens, Lannion-Trégor Communauté rappelle la démarche 3 plans initiée en lien avec le Plan de Mobilités et le Plan Climat Air Énergie Territoriale dont un certain nombre de dispositions visent à améliorer les questions de dégradation de qualité de l'air.

Néanmoins, certaines orientations du PADD prennent en compte ces questions notamment au travers, par exemple, de l'orientation « Poursuivre et valoriser les initiatives engagées en faveur du commerce local (limite ainsi les déplacements et améliorer la qualité de l'air).

L'outil PLUi-H intègre également une stratégie de mobilité portée par l'OAP thématique Mobilités et déclinée au sein des OAP sectorielles, qui constitue le levier principal pour limiter les nuisances sonores et préserver la qualité de l'air. En favorisant le report modal vers les modes actifs et les transports en commun, et en décourageant l'autosolisme, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté vise une réduction structurelle du trafic motorisé, principale source de ces nuisances. Concrètement, l'apaisement de la circulation au sein des centralités — via des zones 30, zones de rencontre ou aires piétonnes — ainsi que le développement des continuités cyclables et piétonnes sécurisées vers les équipements de proximité, contribuent directement à la réduction des émissions polluantes et des nuisances sonores générées par les nouveaux logements mais n'est pas du ressort directement du PLUi-H mais est lié à la concrétisation de projets opérationnels.

De plus, la mise en œuvre de la réduction des consommations d'espaces adossée à l'armature territoriale et à la reconquête des centralités vise également la réduction de l'utilisation de la voiture.

Enfin, les orientations relatives à la préservation des milieux naturels, à la végétalisation des espaces et des constructions, et à la gestion des eaux pluviales à la source constituent des co-bénéfices environnementaux contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air au sein des nouveaux quartiers.

### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête note l'engagement général de la communauté de communes, dans son projet de PLUi-H et via la démarche 3 plans couplée avec le Plan de Mobilités et le Plan Climat Air Energie Territoriale, pour la prise en compte des problématiques environnementales, et par l'instauration, dans le règlement ou dans les OAP, de règles spécifiques ou issues d'un travail en synergie avec les instances spécialisées (SAGEs notamment pour les sujets de l'eau et de l'assainissement).

Les campagnes de sensibilisation développées dans le cadre des Petites Villes de Demain (PVD), et en partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), pourront déboucher sur une réelle étude « Urbanisme Favorable à la Santé » permettant de faire ressortir les problématiques issues d'un développement urbain soutenu et d'une densification et concentration de l'habitat.

La méthodologie développée dans l'OAP thématique « Mobilités », intégrant tous les modes de déplacements et les flux générés par toute nouvelle opération, montre également l'engagement de la collectivité dans la démarche d'accompagnement et d'initiation d'une évolution des modes de déplacement.

La commission estime que la principale préoccupation sur le thème de la santé environnementale est liée à l'impact ressenti, par la population résidente, des nuisances, rejets et perturbations diverses liés à la concentration estivale et littorale, qui va toujours en s'accroissant.

Par exemple, les interdictions ou alertes concernant la pêche à pied, symbole parmi d'autres du bien vivre local, doivent ainsi faire prendre conscience de l'importance de soigner la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales.

## **IV.2. L'armature urbaine**

### **IV.2.1 Maîtrise du foncier et ZAN**

LTC affiche une volonté forte de répondre aux objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière, bien que sa mise en œuvre suscite des réserves de la part des PPA.

Le projet s'inscrit officiellement dans la trajectoire du « **Zéro Artificialisation Nette** » (**ZAN**) issue de la loi Climat et Résilience et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'engage à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à environ **200 hectares entre 2021 et 2031**, soit une réduction de **45 %** par rapport à la décennie précédente. Il prévoit également de concentrer prioritairement le développement au sein des **enveloppes urbaines** déjà définies par le SCoT pour limiter l'étalement. L'enveloppe foncière maximale pour la période 2021-2040 est fixée à **305 hectares**.

Pour atteindre ces objectifs, LTC mobilise plusieurs leviers réglementaires visant à optimiser l'espace déjà bâti.

Le projet prévoit que **50 % de la production de nouveaux logements** (soit environ 3 585 logements) soit réalisée par la densification douce (dents creuses, division parcellaire) ou le renouvellement urbain. L'étude des capacités de densification a identifié un gisement net de **292 hectares** à mobiliser prioritairement au sein des enveloppes urbaines. Le PLUi-H autorise le changement de destination de **5 557 bâtiments** en zone rurale (patrimoine bâti d'intérêt) pour créer des logements sans consommer de terres agricoles. Des densités minimales sont imposées dans les zones urbaines et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour garantir une utilisation efficace du sol.

#### Enjeux relevés par les PPA :

La DDTM indique que le SRADDET prévoit une enveloppe de 305 ha et qu'en tenant compte des 120 ha consommés entre 2021 et 2025 et des 215 ha qui sont programmés, par le projet de PLUi-H, la consommation escomptée s'élève à 335 ha et estime que cet écart de 10 % reste compatible avec l'objectif du SRADDET.

Elle indique également que la trajectoire ZAN méritait d'être améliorée sur la part de renouvellement urbain pour l'habitat, sur les changements de destination, sur la « garantie rurale » et sur les ambitions de consommation foncières en matière d'extensions économiques.

Sur la part de renouvellement urbain pour l'habitat, LTC indique que le coefficient de rétention a été validé en comité de pilotage du PLUi-H ;

Sur les changements de destination, plus de 5 000 bâtiments ont été identifiés en vue de leur changement de destination. Cependant, le bilan démontre que les demandes déposées visent prioritairement à agrandir les logements existants et non à créer de nouveaux logements. Ainsi, l'analyse présentée dans le rapport de présentation apparaît réaliste, voir surestimée ;

Les zones 1AUH inscrites au titre de la garantie rurale ont été définies selon les objectifs de production de logements et les projets des communes concernées. La surface allouée n'a pas été ajoutée, mais est venue s'inscrire dans l'enveloppe globale du territoire. La répartition de l'enveloppe foncière allouée au territoire s'inscrit dans le cadre de l'objectif ZAN à l'horizon 2050.

Les extensions prévues (zonage 1 Auy), en matière d'extensions économique, ont été définies dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du DOO du SCoT.

Les secteurs d'OAP faisant l'objet d'un phasage de long terme ont vocation à être fermées à l'urbanisation par un classement en 2AU.

Du fait de l'ouverture à l'urbanisation à long terme au bout de 6 ans après l'approbation du document d'urbanisme, il a été pris le parti de n'identifier que des zones d'ouverture à l'urbanisation à court terme (1 AU), dans le cadre d'un échancier d'opérationnalité échelonné à court terme (0-5 ans), moyen (5-10 ans) et le long terme (10-15 ans). Cette échancier a été défini pour chacune des OAP et prend en compte la maîtrise du foncier, de la capacité des réseaux, du caractère stratégique du site...

La DDTM sollicite la suppression de deux secteurs d'OAP (PLOUZELAMBRE n°1) et PLUFUR (N°2 et 3), ROSPEZ. Des demandes sont également formulées pour les communes de ROSPEZ, TREDUDER, TREZENY et TROGUERY (pour ces trois dernières communes, le projet apparaît peu cohérent avec les besoins de développement).

LTC répond que ces emplacements relèvent de choix communaux de spatialiser leur compte foncier à cet endroit et précise pour l'une des OAP de PLUFUR (commune actuellement soumise au RNU), que le site est en cours d'aménagement (habitat partagé, subventions État) et a reçu un avis favorable de la CDPENAF.

Les projets d'OAP de ROSPEZ ont également été définis en fonction des coups partis intégrés dans les comptes fonciers. Le projet d'OAP de TREDUDER ne sera pas non plus revu, s'agissant du seul projet de la commune inscrit au PLUi-H. Les projets d'OAP cités pour TREZENY et TROGUERY seront maintenus, ils permettent d'encadrer l'aménagement des espaces.

La DDTM demande que les secteurs programmés en 1AUy, pour lesquels la capacité en réseaux est jugée comme « à vérifier » soient fermées à l'urbanisation par un classement en 2 AU.

LTC rappelle que le fait de mentionner « capacité des réseaux à vérifier » implique que leur urbanisation sera conditionnée à une capacité suffisante des réseaux et qu'en l'absence elles ne pourront être urbanisées. Sera cependant appliqué un zonage 2 AU sur le nouveau site de la zone d'activités de Beg ar C'hra à Plounevez-Mouedec.

La DDTM estime que certaines zones U assez étendues auraient mérité un zonage AU avec OAP dans une logique de maîtrise foncière.

LTC indique que la plupart des secteurs U devant faire l'objet d'une densification font l'objet d'OAP sectorielles, avec mise en place de densités minimales et que le règlement littéral prévoit deux règles pour favoriser la densité au sein des zones U hors secteurs d'OAP.

Application des dispositions de la Loi Littoral :

SDU/espaces proches du rivage : PENVÉNAN, SDU de Crec'h Goulard, une partie située en espace proche du rivage, a été incluse dans la zone constructible, la délimitation devra être revue.

La limite des Espaces proches du rivage (EPR) a été délimitée en application de l'enveloppe définie du SCOT du Trégor. elle est erronée (coquille cartographique) sur les fonds de parcelles cadastrées D80, D81, D82, parcelles D581 et D93 de Penvénan qui doivent être exclues des EPR, comme aujourd'hui au PLU en vigueur de Penvénan. Le périmètre bâti constructible du SDU n'est pas à modifier et la limite des EPR est à ajuster au regard de la limite définie au PLU en vigueur.

SDU : Le SDU du Clandy, à PLOUMILLIAU comporte une zone 1AU de presque 1 ha, ne correspondant pas à une simple densification. Cette zone devra être supprimée et les terrains reclassés en zone AI.

Ce SDU comprend une grande unité foncière non bâtie de 0,91 ha, pouvant accueillir plusieurs constructions, située au sein du bâti existant. Il a été retenu de réaliser une OAP n° 22226-6 - Le Clandy afin d'imposer un programme d'au minimum 15 logements dont au moins 20% de logements sociaux en vue d'encadrer l'aménagement de ces terrains, par le biais d'une opération d'ensemble. Il est proposé de ne pas modifier le site d'OAP du Clandy à Ploumilliau.

Notion d'agglomération :

La zone d'activité du Chatel à PLESTIN-LES-GRÈVES ne correspond pas à une agglomération et ne peut faire l'objet d'une extension.

Délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor, cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2021 et est en cours d'urbanisation. Il est proposé de ne pas modifier le zonage de la zone 1AUy du Chatel à Plestin les Grèves.

La zone d'activité de Kérantour à PLEUDANIEL ne correspond pas à une agglomération et ne peut faire l'objet d'une extension.

Cette zone est délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor. Cependant, la continuité d'urbanisation pouvant être discutée, la délimitation et le positionnement de cette extension a été réétudiée. Il est ainsi proposé que la parcelle ZD 146 faisant l'objet d'un zonage 1AUy soit reclassée en zone Agricole (AI) et que de nouveaux secteurs d'extension soient identifiés davantage en continuité de la zone d'activités existante de Kerantour (parcelles ZC25, ZC16, ZC175 et ZC 15).

Le règlement des zones A et N autorise les abris pour animaux. Or, l'autorisation des abris pour animaux dans le règlement en zone A et N n'est pas possible.

Si cette disposition paraît contraire au droit de l'urbanisme, elle s'avère utile au regard du bien-être animal (application du Code rural). Le règlement ne sera donc pas modifié sur ce point.

La Chambre d'Agriculture demande que soient apportées des précisions et justifications sur le calcul des 120 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés entre 2021 et 2025.

La justification des choix concernant les 120 ha de consommation passée pourra être apportée. En effet, l'analyse repose sur l'outil MOS et son dernier livrable (évaluation de la consommation entre août 2021 et août 2024) et sur une analyse des autorisations d'urbanisme délivrées depuis août 2024 jusqu'à l'arrêt du document.

Enjeux relevés par la MRAe : le projet de PLUi-H devra renforcer son analyse sur les impacts ainsi que sur les mesures de compensation liés **aux extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturels** (incidences de l'artificialisation des sols). Intégrer la **consommation d'ENAF** induite par les emplacements réservés (ER) et celle induite par certains STECAL.

En l'état, la **consommation d'espaces naturels**, agricoles et forestiers engendrés par le projet de PLUi-H s'avère nettement sous-estimée et nécessite d'être ré-évaluée. ». Lannion-Trégor Communauté conteste cette approche.

Observations du public : Les demandes du public concernant la **maîtrise foncière** et la trajectoire **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** révèlent une tension majeure entre la volonté de préserver les droits à bâtir individuels et l'exigence collective de sobriété foncière.

**1. Contestation massive des déclassements de terrains** : une grande partie des contributions émane de propriétaires s'opposant au passage de leurs parcelles de zones constructibles (U ou AU) vers des zones naturelles (N) ou agricoles (A). De nombreux citoyens estiment que leurs terrains, situés au sein de secteurs déjà bâtis et desservis par les réseaux, devraient rester constructibles. Ils avancent que le comblement de ces « dents creuses » est conforme aux objectifs du ZAN, car il densifie l'enveloppe urbaine existante sans consommer de nouveaux espaces naturels périphériques. Le déclassement est souvent perçu comme une spoliation, entraînant une dépréciation immobilière importante

**2. Critiques sur la gestion du ZAN et de la densité** : certaines contributions interrogent la cohérence globale de la stratégie foncière. Des voix s'élèvent pour dénoncer le « bétonnage » du littoral au profit de résidences secondaires ou de projets touristiques, jugeant cette pratique en totale contradiction avec l'objectif ZAN. Si la densification est un pilier du ZAN, elle est souvent jugée trop brutale à l'échelle locale. Le public demande une réduction des densités prévues (passer par exemple de 40 à 15-20 logements/ha) pour préserver le cadre de vie et éviter la saturation des infrastructures (voirie, assainissement). Des élus et habitants de communes rurales (comme Plounérin ou Prat) craignent que le gel du foncier ne les empêche d'accueillir de nouvelles familles, menaçant ainsi la survie de leurs services publics comme les écoles.

**3. Revendications du monde agricole** : les agriculteurs sont très actifs sur le sujet de la maîtrise foncière. Un nombre très important de demandes concerne le reclassement en zone Agricole (A) de parcelles supposées indûment classées en zone Naturelle (N). L'enjeu est de protéger l'outil de travail et de permettre les rotations culturales ou l'extension des bâtiments d'exploitation.

Enfin, il est demandé d'utiliser les nouveaux leviers législatifs pour réserver certains terrains à l'habitat permanent afin de freiner la spéculation et l'augmentation des résidences secondaires. Des citoyens suggèrent de privilégier la rénovation thermique et la mobilisation des logements vacants avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

#### Questions de la commission :

Sur ce sujet, nous attirons votre attention sur les demandes de changement de zonages qui sont à différencier selon leur typologie :

- demande de constructibilité sur des terrains inconstructibles aux documents d'urbanisme actuels,
- demande de constructibilité sur des terrains constructibles aux documents d'urbanisme actuels,
- demandes relatives aux terrains en bordure de l'enveloppe urbaine,
- demandes relatives à des espaces soumis à la Loi Littoral et notamment dans la bande des 100 mètres,

-demandes liées à un usage particulier.

Sur les cas des espaces situés en limite de zones urbaines, **comptez-vous reprendre l'analyse de l'enveloppe urbaine** afin d'examiner certains cas particuliers et de les intégrer éventuellement en zone constructible ?

Aussi, dans quelle mesure **ces éventuelles modifications pourraient-elles impacter l'équilibre de l'enveloppe foncière en extension prévue dans votre document ?**

Les demandes réalisées au cours de l'enquête qui viendraient recevoir un avis favorable ne remettent pas en cause la méthodologie définie pour la définition des zones urbaines et viennent plutôt corriger des erreurs ou anomalies du projet de zonage grâce à la participation du public. A priori, ces modifications méthodologiques concernent des terrains déjà consommés et ne viendraient donc pas en ce sens impacter les enveloppes foncières.

Néanmoins, il est possible que certains cas à la marge entraînent une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Si tel était le cas, il s'agirait de consommations mineures, la plupart des terrains concernés étant déjà consommés et qui ne viendraient pas remettre pas en cause les objectifs de consommation foncière maximale fixés par le PADD et entreraient dans les marges de la circulaire « Béchu ». A noter que la méthodologie de délimitation de la zone Urbaine en limite de la zone Agricole / Naturelle sera davantage explicitée dans le rapport de présentation pour l'approbation du PLUi-H.

Par ailleurs, il serait intéressant de rappeler succinctement au public, bien que le dossier contienne en partie ces éléments, le contexte dans lequel est élaboré le présent PLUi-H afin de réduire les incompréhensions. De même, expliquer plus clairement dans le document les critères objectifs retenus pour la constructibilité des parcelles permettrait une meilleure acceptabilité sociale du projet et ne laisserait pas la place à d'éventuelles suppositions de favoritisme.

**En ce qui concerne les zones Un, la commission souhaiterait connaître les raisons pour lesquelles certains secteurs concernés ne semblent pas répondre aux justifications contenues dans le dossier** (comme à Plestin-les-Grèves par exemple).

### La détermination des zones constructibles

De manière générale, il est important de se référer au code de l'urbanisme dans la détermination des zones Urbaines. Celles-ci sont décrites notamment comme des "zones urbanisées". En ce sens, des parcelles non construites, situées en extension d'urbanisation ou en dehors de secteurs urbanisés ne peuvent correspondre à cette définition. Par ailleurs, l'application de la loi Littoral et de ses nombreuses jurisprudences peut rendre complexe la notion d'espace urbanisé. Néanmoins, Lannion-Trégor Communauté se doit de respecter la législation en vigueur ainsi que les différentes décisions de justice.

### Le contexte de l'application du ZAN

La loi Climat & Résilience entrée en vigueur en 2021 et traduite par des documents supra avec lesquels le PLUi-H doit être compatible prévoit une forte diminution des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers avec un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. En ce sens et pour respecter ces dispositions, des zones AU aux PLU en vigueur n'ont pu bénéficier d'un classement dit "constructible" au PLUi-H arrêté.

### Les zones UN

Les justifications seront améliorées afin que la méthodologie des zones UN correspondent bien à la réalité de certains secteurs qui ne sont pas uniquement des secteurs ruraux mais qui peuvent également se trouver sur la côte à proximité immédiate du littoral (St Eflam, Trégastel, Pleumeur-Bodou).

La délimitation des zones urbaines constructibles des communes littorales s'est appuyée sur la loi Littoral qui définit strictement les secteurs urbanisés et interdit la constructibilité en dehors des centres-bourgs ou en discontinuité de ceux-ci. Cette méthodologie s'est également basée sur le Document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT qui traduit la loi Littoral et identifie les agglomérations, villages et Secteurs déjà

urbanisés (SDU). En application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi Elan, divers secteurs déjà urbanisés (SDU) ont ainsi été identifiés dans le SCoT et traduits en zone UC3 au PLUi-H. Conformément à cet article L. 121-8 du code de l'urbanisme, un SDU se caractérise par "la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ". Ces SDU peuvent être autorisés que lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Or, certains terrains, objets de requêtes, situés en extension du périmètre bâti, ne correspondent donc pas aux critères définis par la loi. En ce sens, il n'est pas possible de leur apposer un zonage constructible. De même, ils n'ont pas pu être intégrés à un sous-secteur UN qui correspond à un secteur d'habitat peu dense isolé en zone Agricole ou Naturelle ne pouvant accueillir de nouvelles constructions. Par ailleurs, le règlement écrit sera modifié concernant les règles spécifiques du sous-secteur Un pour préciser les dispositions d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 m en communes littorales, ces sous-secteurs n'étant ni constitutifs d'un village ni d'une agglomération.

Outre les réflexions du public sur le sujet, et notamment les oppositions à la création de sentiers piétons ou cyclables sur les communes littorales, la commission d'enquête relève, tout comme la MRAe, que les besoins en emplacements réservés sont peu justifiés dans le dossier, et le manque de prise en compte explicite des solutions alternatives. Plus précisément, les motifs pour les ER dédiés à la création de nouveaux cheminements ne sont pas suffisamment étayés. En outre, un certain nombre d'ER concernant de petits cheminements piétonniers de moins d'un hectare, aussi cette proportion risque de masquer **l'envergure réelle et les impacts de projets plus importants prévus par le document. Comptez-vous améliorer votre document sur ce point avant l'approbation du document ?**

En premier lieu, il convient de rappeler que l'outil emplacement réservé (ER) exprime un besoin de maîtrise foncière et non pas nécessairement de consommation ou d'artificialisation de sol. Un chemin piéton peut très bien être un sentier non aménagé, non imperméabilisé.

A ce jour, aucun emplacement réservé n'a pour projet la création de voie nouvelle. Les emplacements réservés dont la dénomination comprend « création voirie » ont été institués pour notamment élargir des voies pour des raisons de sécurité routière ou pour développer la mobilité douce en bordure de voie routière. En ce sens, il est proposé de rectifier la dénomination des emplacements réservés « création de voirie » en fonction de la nature du projet afin de ne pas induire en erreur les lecteurs du PLUi-H.

Il sera également étudié la possibilité de limiter les ER linéaires pour cheminements à une largeur inférieure à 5m pour rester en dehors du cadre de l'artificialisation au vu du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (voir annexe à l'article R101-1 du code de l'urbanisme mentionnant que « *Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.* »).

Pour poursuivre sur ce sujet, la commission d'enquête estime que le dossier n'explique pas clairement comment les 71,5 hectares d'ER sont intégrés dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Aussi, en l'absence de cette intégration, **la consommation foncière totale du PLUi-H pourrait être nettement sous-estimée. Pouvez-vous nous apporter des précisions sur ce point afin de lever toute ambiguïté ?**

L'analyse des emplacements réservés localisés en zone agricole ou naturelle est détaillée dans le rapport d'évaluation environnementale, qui distingue les emplacements réservés susceptibles de présenter des incidences positives (pour la majeure partie, il s'agit de cheminements piétons n'induisant pas d'artificialisation des sols) de ceux présentant des incidences négatives (élargissements routiers).

Par ailleurs, Lannion-Trégor Communauté conteste l'approche consistant à penser qu'elle aurait minimisé la consommation d'espace. En effet, les STECAL et emplacements réservés engendrant de la consommation foncière ont été intégrés dans la répartition des comptes fonciers (volets économie et équipements). La justification de la consommation d'espace induite par les STECAL et ER est présenté dans le TOME 4 « Justification des choix », à partir de la page 49, du PLUi-H arrêté.

A la marge, et bien que vous ayez apporté en partie des éléments dans vos mémoires en réponse, certains ER apparaissent comme obsolètes (ex :ER 22113\_18 pour l'allongement de la piste de l'aéroport de Lannion) ou les titres (voire leurs bénéficiaires) d'ER ne sont pas assez explicites. Pouvez-vous nous confirmer la prise en compte de ces éléments dans votre dossier avant l'approbation du document ?

Les emplacements réservés obsolètes seront effectivement supprimés au PLUi-H approuvé.

Il est proposé de préciser le titre des emplacements réservés pour être plus explicite en ce qui concerne leur programmation (notamment logements sociaux et non LLS) et leur bénéficiaire.

Enfin, bien que les ER servent souvent à créer des liaisons douces (piétons, vélos) pour répondre aux objectifs du PADD, ils peuvent entrer en conflit avec d'autres protections, notamment avec les prescriptions de la Trame Verte et Bleue et les servitudes de visibilité. **Avez-vous des solutions à proposer pour limiter ces effets contradictoires ?**

La présence d'un équipement ou bâtiment dans la Trame Verte et Bleue (TVB) n'est pas en soi proscrite. Si c'est le cas, l'évolution de cet équipement ou de ce bâtiment sera très limitée.

Par ailleurs, il est rappelé que la TVB est constituée à la fois d'un zonage Naturel interdisant la création de nouveaux bâtiments, d'espaces remarquables limitant fortement toute évolution de constructions existantes mais également de prescriptions type zones humides, Espaces Paysagers Protégés, Espaces Boisés Classés interdisant toute constructibilité.

Par ailleurs, un cheminement n'est pas en soi de nature à porter atteinte à une TVB. Il peut participer de son ouverture au public dans de bonnes conditions. Les dispositions de mise en œuvre, la sensibilité du milieu doivent être interrogés en phase opérationnelle.

En ce qui concerne les cônes de vue, ils n'interdisent pas les aménagements mais limitent les impacts visuels paysagers en traduction du SCoT et de la TVB explicitée dans ce document de rang supérieur.

En cela, il ne semble pas qu'il y ait contradiction entre la préservation de la trame verte et bleue et certains projets d'aménagements limités qui viendraient y prendre place.

La commission d'enquête estime que, malgré la densité des informations, cartographies, report sur le règlement graphique, l'affichage reste peu clair. Le descriptif des OAP est trop flou, il définit certes les principes, mais aurait pu faire référence au zonage envisagé, ce qui aurait éclairé le public. **Cette répartition des OAP dans différentes zones du règlement est-elle bien nécessaire ?**

L'OAP est un outil différent et complémentaire au règlement. Les OAP sectorielles sont obligatoires pour toute zone AU conformément au code de l'urbanisme mais elles peuvent être instaurées sur d'autres types de zones (en renouvellement urbain et densification notamment) dès lors qu'il est identifié un enjeu spécifique nécessitant, au-delà du règlement, de préciser les objectifs attendus. Par ailleurs, il existe une différence quant aux modalités d'application des deux dispositifs (règlement de zone / OAP) : l'autorisation d'urbanisme doit être conforme avec les règles liées à la zone, tandis qu'elle doit être compatible avec l'OAP dans laquelle elle s'inscrit. C'est pourquoi les OAP ont une souplesse de rédaction, au cas par cas, pour guider et orienter le futur projet sans le confiner à une seule solution et réalité opérationnelle.

En outre, la commission d'enquête s'interroge sur la densité de certaines OAP au regard des densités observées dans les secteurs proches ainsi que de leur environnement immédiat. **Ce différentiel ne risque-t-il pas de créer des problématiques d'usages de tous ordres et d'harmonie paysagère ?**

Lannion-Trégor Communauté souhaite rappeler en introduction la difficulté de répondre de manière équilibrée aux différents enjeux qui se posent au sein du document d'urbanisme.

En effet, les sites de projets, objets d'OAP, comprenant des densités différenciées, des objectifs et des principes d'aménagement spécifiques (gestion des eaux pluviales, accès, principes urbanistiques et architecturaux, ...) ont été définis en tenant compte de la protection de la trame verte et bleue, de l'objectif de réduction de consommation foncière (effet de l'objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN), induisant un nombre plus limité de secteurs d'urbanisation. De plus, pour près de la moitié des communes, il a fallu conjuguer la loi Littoral et la nécessité de construction au sein des espaces urbanisés ou en extension de ceux-ci. Pour finir, le

respect de la loi SRU et l'obligation que certaines communes atteignent un taux de logements sociaux de près de 20% de leur parc de résidences principales a dû être pris en considération.

Ces différents enjeux appellent une réponse équilibrée que Lannion-Trégor communauté a prôné dans l'élaboration du projet de PLUi-H.

Par ailleurs, il est certain que le passage d'un terrain d'un état non bâti (champ, pré, ...) à un état de projet de construction (lotissement, petits collectifs, habitat intermédiaire,) introduit nécessairement un changement socio-environnemental qu'il peut être difficile d'appréhender pour un riverain dont le cadre de vie se trouve modifié. De manière plus précise, certains sites ont fait l'objet d'un travail spécifique sur la densité au regard de contraintes notamment topographiques ou de perspectives paysagères à préserver. Cette orientation permet de compléter un front urbain existant en vue de créer un ensemble bâti architectural uniforme.

Par ailleurs, la densité minimale a été évaluée au regard des caractéristiques de chaque site (typologie, localisation, enjeux environnementaux, objectif de production de logements sur la commune, etc.) et nécessite de répondre à l'impératif de production de logements abordables, locatifs pérennes à l'année, sur les communes soumises à la loi SRU particulièrement mais également sur l'ensemble du territoire compte tenu des enjeux en termes de logements du territoire.

Il est important de rappeler qu'au sein de chaque OAP, des enjeux environnementaux, paysagers ont été identifiés et qu'il est nécessaire que chaque projet d'aménagement réalisé sur ces secteurs d'OAP soient compatibles avec ces enjeux. Une vérification plus fine sera en outre réalisée au stade de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, ...).

Enfin, la MRAe regrette que la quasi-totalité des OAP rurales soient classées en urbanisation immédiate. Elle recommande de basculer certains secteurs en urbanisation à long terme tant que la démonstration d'une capacité de traitement des eaux usées ou d'une maîtrise foncière réelle n'est pas faite. La commission d'enquête souscrit à cette remarque et s'interroge sur ce point qui pourrait vouloir indiquer une consommation importante de foncier en première phase du PLUi-H. **Cet état de fait ne risque-t-il pas d'avoir des effets négatifs sur la seconde période du PLUi-H ? Aussi, de quelle manière cette réflexion sera-t-elle intégrée d'ici à l'approbation ?**

Au sein de son PLUi-H arrêté, Lannion-Trégor Communauté a pris le parti d'identifier uniquement des zones d'ouverture à l'urbanisation à court terme (1AU) mais a mis en place un échéancier d'opérationnalité estimé à court terme (0-5 ans), moyen terme (5 -10 ans) et long terme (10-15 ans).

Cet échéancier a été défini pour chaque OAP en tenant compte de la maîtrise foncière, de la capacité des réseaux, du caractère stratégique du site etc.

Parallèlement, comme évoqué précédemment, concernant la question d'assainissement, Lannion-Trégor Communauté mène un travail conséquent sur la réhabilitation et la restructuration des systèmes d'assainissement du territoire. A l'horizon 2027, les travaux seront réalisés sur la grande majorité des systèmes qui pourront alors recevoir les effluents issus de nouveaux projets.

Cependant, plusieurs systèmes d'assainissement ne seront pas encore mis en conformité à l'approbation du PLUi-H et font l'objet d'un classement de la DDTM, qui en fonction de la gravité des dysfonctionnements, entraîne un blocage de certaines autorisations d'urbanisme jusqu'à 12 à 18 mois avant la mise aux normes du système. Il s'agit des communes ou parties de communes reliées aux STEP de Lannion, Tonquédec et Plouaret. En ce sens, il est proposé de transformer certaines zones 1AUh et 1AUy définies au PLUi-H en zones 2AUh et 2AUy sur ces communes. Un volume de près de 24 ha sera donc basculé en zone 2AU, ce qui n'apparaît pas clairement en réponse à l'avis émis par les services de l'Etat.

Le document sera donc modifié en ce sens.

Sur le territoire de la commune de Pleumeur-Bodou, 19 OAP sont délimitées, dont 18 dédiées à de l'habitat.

Pour le secteur de l'Île Grande, la commission d'enquête s'interroge sur les OAP 22198-12 de Kastell Vran et 22198-13 Pors Gelin, **en raison de leur situation en extension de l'enveloppe bâtie.**

Sur le secteur de Pleumeur-Bodou, en application de la loi Littoral, seuls 3 agglomérations et villages ont été identifiés : le bourg, Landrellec et l'Île Grande.

Également, la définition des zones 1AUh a dû concilier des contraintes géographiques (nombreuses zones humides autour du centre-bourg entre autres) et répondre à l'impératif de production de logements abordables, locatifs pérennes à l'année, la commune étant assujettie à la loi SRU. Certains secteurs d'OAP ont ainsi été localisés sur les villages de l'Ile-Grande et Landrellec.

L'Ile Grande est un espace densément bâti où il n'existe que peu d'espaces mobilisables en renouvellement urbain. De ce fait, pour répondre aux enjeux de logements et d'accueil d'une population permanente, il a été fait le choix de retenir 2 secteurs d'urbanisation limitée, automatiquement en dehors de la bande des 100m et en continuité d'urbanisation. L'emprise de l'OAP 22198-13 Pors Gelin est certes légèrement en extension d'urbanisation mais elle présente une superficie limitée et les futures constructions auront un impact peu important sur le paysage.

Commune de Trébeurden : neuf OAP sont délimitées au projet de PLUi-H, dont une dédiée aux équipements sportifs et une à la zone d'activités de Garen An Itron.

L'OAP n° 22343-8 Boquello- d'une surface de 1,69 ha dont 1,30 constructibles interpelle la commission car :

- prévue pour accueillir au minimum 39 logements ;
- assez éloignée du centre bourg ;
- empiétant largement sur une zone N ;

Aussi, **la commission demande si des possibilités de densification ne pouvaient pas être trouvées au sein de la zone urbanisée, plutôt que d'étendre l'urbanisation.**

La définition des secteurs avec OAP relève du choix de la commune dans le cadre d'un objectif de logements à produire, la commune étant assujettie à la loi SRU, d'un compte foncier limité (trajectoire ZAN), d'une faisabilité opérationnelle (enjeux environnementaux, réseaux, maîtrise foncière, etc.). Elle s'est basée notamment sur une étude d'identification des gisements au sein des enveloppes urbaines (référentiel foncier) afin de déterminer les sites à enjeux, mobilisables et répondant à une réalité opérationnelle dans le temps du PLUi-H. Ainsi, trois OAP précisent les conditions de densification et/ou de renouvellement urbain de secteurs urbanisés.

Afin de traduire le PADD, la programmation habitat (typologie et densité) sur ces secteurs oriente la production nouvelle notamment vers les produits manquants (petits logements en accession libre, logements locatifs sociaux, etc.) avec un usage plus vertueux du foncier (application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, ZAN). La densité a été évaluée, au cas par cas, au regard des caractéristiques de chaque site : typologie, localisation, morphologie, circulation, enjeux environnementaux, etc.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Lannion, la commune souhaite que le secteur de Keringant fasse l'objet d'une OAP spécifique, comme c'était le cas dans le PLU précédent.

Une OAP sera effectivement créée sur ce site.

Comme relevé par les PPA, la consommation d'E.N.A.F. apparaît sous-estimée, et amputée par une importante consommation récente, dont l'impact sur les ressources et infrastructures essentielles citées ci-dessus doit être soigneusement évaluée pour affirmer la capacité à gérer en surcroît les projets de développement du PLUi-H.

L'étendue des ouvertures, sur certains secteurs littoraux déjà chargés en ce sens, à une urbanisation possiblement dédiée en partie à des logements saisonniers, risque de renforcer encore la variabilité de la pression sur ces ressources et structures.

Si le conditionnement de toute ouverture à l'urbanisation à l'existence de dispositifs (réseaux et stations) de traitement des eaux usées efficaces, fiables et dimensionnés pour traiter les pointes de fréquentation estivales, mais aussi accepter les à-coups hydrauliques hivernaux, est à intégrer comme base de raisonnement, la prise en compte des perspectives d'évolution des disponibilités de la ressource en eau dans les décennies à venir apparaît indispensable pour éviter toute situation potentiellement ingérable à cette échéance.

**Quelles mesures comptez-vous mettre en place pour calibrer, conditionner ou différer les ouvertures à l'urbanisation en fonction de l'évaluation des pressions qu'elles font peser sur les ressources ?**

Les Personnes publiques associées (PPA) n'ont pas relevé que la consommation d'ENAF était sous-estimée, seule la MRAe mentionne cette observation notamment par une estimation de la consommation foncière par les STECAL et Emplacements réservés que Lannion-Trégor Communauté conteste. Il est également rappelé que dans son avis, la Préfecture n'émet pas de réserves quant à l'application de la trajectoire ZAN sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté. Conformément à la réponse à l'avis de la CDPENAF mais également à l'avis de la MRAe, des mesures de corrections seront réalisées.

Toutefois, l'approche qui consisterait à dire que Lannion-Trégor Communauté ne respecterait pas la trajectoire ZAN apparaît inexacte.

Lannion-Trégor Communauté rappelle que le PLUi-H s'inscrit dans un objectif de plus grande sobriété foncière à travers son engagement en faveur d'une « limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 200 ha entre 2021 et 2031, soit un objectif de modération de – 45 % par rapport à la décennie précédente ; puis une artificialisation limitée à environ 100 hectares à horizon 2040 ». Cet objectif du PADD s'inscrit bien lui-même en compatibilité avec le SCoT du Trégor qui vient traduire le SRADDET Bretagne (voir justifications du rapport de présentation page 52 au PLUi-H arrêté).

Par ailleurs, le scénario démographique et résidentiel retenu s'appuie sur un objectif de poursuite de la baisse du taux de vacance avec la reconquête de 50 logements vacants structurels par an, permettant de viser un taux de vacance à terme de 6,7 % contre 6,9 % actuellement et s'appuie également sur une organisation territoriale visant à rééquilibrer la relation littoral/ rétro-littoral et péri-urbain/ urbain.

La consommation d'espaces passée a également été prise en compte par la déduction de 120 ha de consommation passée des comptes fonciers alloués au territoire.

Comme rappelé plus haut, le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté, notamment concernant les communes littorales, a traduit son projet de territoire selon :

- les capacités d'accueil actuelles, déterminées via les diagnostics territoriaux, l'état initial de l'environnement et les enjeux associés ainsi que l'ensemble des études menées et travaux de mises en conformité ou de création de nouvelles STEP en cours ou prévus sur le territoire,

- les capacités d'accueil futures, déterminées via des projections démographiques et touristiques, sur la base des premiers résultats des études HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages, Climats), réalisées par les SAGE Baie de Lannion et Argoat-Trégor-Goëlo.

Lannion-Trégor Communauté rappelle la nécessité de répondre aux objectifs de production de logements et notamment aux logements à l'année, à la nécessité de production de logements locatifs sociaux (loi SRU) mais également aux contraintes liées à la loi Littoral qui peut conduire à urbaniser des sites situés à proximité de milieux sensibles. Lannion-Trégor communauté rappelle également son parti pris d'identifier uniquement des zones d'ouverture à l'urbanisation à court terme (1AU) mais a mis en place un échancier d'opérationnalité estimé à court terme (0-5 ans), moyen terme (5 -10 ans) et long terme (10-15 ans). Par ailleurs, suite à l'avis de la MRAE, il est proposé de basculer certaines zones 1AUh et 1AUy en zones 2AUh et 2Auy, ce qui n'apparaît pas clairement en réponse à l'avis émis par les services de l'Etat.

La MRAe estime que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est **nettement sous-estimée**. Le PLUi-H prévoit 215 ha pour 2024-2040, mais l'enveloppe régionale (SRADDET) pour 2021-2031 n'est que de 203 ha. De plus, environ **120 ha ont déjà été consommés depuis 2021**, ce qui n'apparaît pas clairement déduit des prévisions futures. **Comment expliquez-vous ces chiffres ?**

**Quelles conséquences pourraient apparaître du fait de maximiser les constructions en extension sur le court terme, à la fois pour la gestion de votre document et pour la disponibilité future en foncier constructible ?**

Il n'y a pas de sous-estimation de la consommation et la liste des chiffres ci-dessus est exacte et il a bien été intégré 120 ha estimés consommés depuis 2021. Le bilan s'établit donc à 335 ha. Ceci correspond aux objectifs cumulant à horizon 2040, 203 ha de consommation « alloués » par le SRADDET pour 2021/2031 et 100 artificialisés pour la période 2031/2040 ; incluant une marge de 10% environ selon les préconisations de la circulaire Béchu.

Le tome 4 de la justification des choix explique bien l'ensemble de cette démonstration.

Il semble difficile de répondre à la deuxième partie de la question car il n'y a pas de "maximisation de constructions en extension à court terme", l'ensemble des zones AU qu'elles soient situées en extension ou en renouvellement urbain sont régies par un échancier d'urbanisation.

La disponibilité future en foncier constructible est contrainte et réduite dans l'esprit même de la loi. Les zonages présentés dans chaque commune ont été établis en concertation avec les municipalités qui portent une vision adaptée à la fois aux besoins et opportunités de disponibilité foncière futures et aux contraintes fixées par la loi.

De plus, le vieillissement de la population constaté nationalement devrait favoriser à terme une libération de grands logements pour les familles induisant une diminution du besoin en nouveau foncier constructible.

En outre, au vu de plusieurs cas rencontrés durant l'enquête publique, la commission d'enquête estime que quelques réflexions méritent d'être menées pour des parcelles sans intérêt agricole évident, afin de les inclure aux enveloppes constructibles en ré-ouvrant ainsi des droits à construire, qui contribueraient à la reconstruction de la ville sur la ville.

Ces réflexions ont souvent fait l'objet d'échanges en réunion publique, dans les différentes instances de pilotage mais se heurtent à la législation en vigueur. En effet, comme expliqué précédemment, l'application du ZAN ne se base pas sur la localisation ou l'intérêt agricole d'espaces ou de parcelles mais bien sur le qualificatif d'ENAF (espace à dominante agricole, naturelle ou forestière) ou d'espaces artificialisés. En ce sens, un PLUi-H qui viendrait ouvrir des droits à l'urbanisation sur des parcelles caractérisées comme "ENAF" au MOS en supplément d'une enveloppe foncière maximale allouée au territoire ne serait pas conforme à la législation en vigueur. A noter qu'un terrain peut ne pas avoir d'intérêt pour un type d'agriculture mais peut intéresser cependant une autre forme d'exploitation (pature, ...) et à défaut d'usage agricole, conforter la biodiversité ou constituer un îlot de fraîcheur en milieu urbanisé.

Les capacités d'accueil représentent le niveau maximum de pressions exercées par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire : niveau d'urbanisation et consommation d'espaces naturels en rapport avec les surfaces préservées, eau en qualité et en quantité, capacités d'assainissement, capacités de logements permanents et saisonniers, gestion des déchets, réseaux routiers, moyens de transport, qualité de l'air, surface agricole à protéger pour la ressource alimentaire, zones naturelles à protéger en raison des qualités écologiques ou environnementales, submersion marine et modification du trait de côte, équipements du territoire...

**Pouvez-vous nous indiquer si et comment ces éléments ont été étudiés préalablement à la définition du scénario retenu ?**

**Les questions de consommations d'espace.** En appliquant les dispositions du ZAN retranscrites par le SRADETT, et traduites dans le SCot du Trégor, le PLUi-H vient fortement limiter la consommation d'espace naturels, agricoles et forestier. Deux mécanismes sont à l'œuvre : à la fois la diminution globale des consommations d'espaces sur le territoire mais également un recentrage de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines. A titre d'exemple, dans les communes littorales, ce sont 72 ha qui pourraient être urbanisés (zones 1AU en extension) sur les 15 ans, traduisant la trajectoire de limitation de consommation d'espaces à l'œuvre dans les PLUi-H.

Cette politique s'accompagne également d'un travail sur le tissu urbain existant, au sein duquel près de 97,5 ha font l'objet d'une OAP sectorielle et 2,85 ha sont dédiés à des emplacements réservés à vocation habitat social. Ces dispositions contribuent à lutter contre l'étalement urbain et le morcellement des zones agricoles et naturelles.

Ce sont donc près de 1 800 logements qui seront produits au sein de l'enveloppe urbaine et non en extension dans les 27 communes littorales, dont 38 % en OAP sectorielles. Sur ces 1 800, logements, 77% auront une vocation habitat social, traduisant la volonté d'accueillir une population permanente.

Par l'ensemble de ces actions, la pression sur le foncier agricole ou naturel se voit fortement diminuée par rapport aux années passées.

### **Appréciation de la commission :**

Malgré ces engagements, la MRAe et les services de l'État pointent des fragilités majeures. La MRAe estime que la consommation réelle induite par le projet est **sous-estimée**, notamment parce que les **120 hectares déjà consommés depuis 2021** n'apparaissent pas toujours clairement déduits des prévisions futures. Les autorités regrettent l'absence de zones d'urbanisation à long terme (**2AU**), la quasi-totalité des secteurs étant classée en **1AU** (immédiatement constructibles), ce qui ne permet pas une maîtrise optimale du rythme de l'urbanisation. L'artificialisation sur le littoral est critiquée car elle ne se traduit pas toujours par un gain démographique permanent, le parc de résidences secondaires augmentant plus vite que celui des résidences principales.

En réponse à ces critiques lors de l'enquête publique, LTC s'est engagée à plusieurs ajustements pour renforcer la sobriété du document. Elle prévoit de transformer environ **24 hectares de zones 1AU en zones 2AU** (urbanisation à long terme) sur certaines communes pour mieux maîtriser le calendrier de construction. Suite à l'avis de la CDPENAF, de nombreux périmètres de secteurs de taille et capacité d'accueil limitée seront réduits ou supprimés pour limiter le mitage en zone rurale.

La commission d'enquête relève donc que le projet répond sur le papier à l'objectif de maîtrise foncière par des objectifs chiffrés ambitieux et des outils de densification. Cependant, son efficacité réelle dépendra de sa capacité à mieux phaser l'ouverture à l'urbanisation et à justifier plus précisément l'intégration de la consommation passée dans son bilan global. La commission d'enquête encourage donc LTC à la vigilance sur ce point. Enfin, au regard des documents d'urbanisme actuellement en vigueur, la commission d'enquête considère que le projet de PLUi-H représente, en matière de cadrage des surfaces ouvertes à l'urbanisation, une avancée importante, tant en réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers -conformément aux orientations définies par la loi Climat & Résilience et déclinées dans le SCoT du Trégor- qu'en priorisation des espaces encore disponibles au sein des enveloppes urbaines (dents creuses) et mobilisation des opportunités de renouvellement urbain, avec augmentation progressive de la densification des secteurs Urbanisés et A Urbaniser.

## **IV.2.2 Infrastructures et assainissement**

### Enjeux relevés par les PPA :

Les services de l'État relèvent qu'en matière de **capacité d'épuration**, 95% des stations d'épuration sont conformes en équipements par rapport aux prescriptions nationales issues de la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) sauf l'Île-Grande et PLOUNÉVEZ-MOËDEC. 90 % des stations d'épuration présentent une conformité de performance des ouvrages aux prescriptions de la directive ERU. Quatre sont non conformes en performance (PERROS-GUIREC, Île Grande, PLOUNÉRIN et PLOUNÉVEZ-MOËDEC). Des travaux sont en cours pour les communes de LANNION, MINIHY-TRÉGUIER, PERROS-GUIREC, PLEUBIAN, PLEUDANIEL, PLEUMEUR-BODOU (bourg et Île Grande) et PLEUMEUR-GAUTHIER.

Pour rappel, toute ouverture à l'urbanisation doit être subordonnée à la présence de dispositifs épuratoires conformes aux normes.

Le PLUi-H fait état d'un échéancier d'urbanisation au sein de son document. Celui-ci sera revu afin de prendre en compte les travaux en cours ou prévus afin de garantir la compatibilité entre urbanisation et capacité d'assainissement.

S'agissant principalement de projets de densification, il conviendrait certainement d'appuyer sur le fait qu'il conviendra de s'assurer des **capacités des stations d'épurations** à recevoir les effluents supplémentaires. Le règlement écrit mentionne bien que le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Si cette autorisation est refusée, l'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée.

La SNCF – Réseau Direction territoriale Bretagne Pays de la Loire rappelle que le territoire est traversé par la **ligne ferroviaire** 446 000 de Plouaret à Lannion, que les SUP doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme et qu'en complément de ces servitudes il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Il est en outre précisé pour les besoins de l'exploitation ferroviaire que les articles du règlement doivent être cohérents avec l'activité ferroviaire et industrielle de la SNCF et que la végétation doit être maîtrisée.

S'agissant de recommandations, LTC n'apporte pas de compléments.

Port de TRÉDREZ-LOCQUÉMEAU : trois **ouvrages portuaires** (quais, cales) ne sont pas intégrés au périmètre Up, et sont donc zonés Nm. Le règlement de la zone Nm ne semble pas bloquant puisqu'y sont admises notamment les installations nécessaires aux activités de pêche. Il conviendrait de s'en assurer en lien avec l'autorité portuaire.

L'éventualité d'un passage de ces ouvrages de Nm à Up sera étudiée avec les autorités portuaires.

Pour les **zones de mouillage et d'équipements légers** (ZMEL), le PLUi-H a retenu le principe d'un zonage Nm, ce qui est cohérent avec l'esprit et la nature des ZMEL (équipements légers). La ZMEL de Trestraou sur la commune de PERROS-GUIREC est cependant zonée en Np, sans que cette différence de traitement soit explicitée.

L'éventualité d'un passage de ces ouvrages de Np à Nm sera étudiée.

Les marges de recul le long des **voies** ont été omises sur certaines communes.

Les marges de recul oubliées seront ajoutées.

Les **ouvrages électriques** [liaisons aériennes 225 kilovolts (kV) et 63 kV] ne sont pas bien représentés au plan de servitudes. Les indications nécessaires à leur bonne prise en compte figurent en annexe 2.

Le plan des servitudes sera complété sur la servitude I4 après récupération de la donnée SIG auprès de l'État (RTE) gestionnaire de la servitude en question.

Le SDIS demande d'intégrer les nouveaux risques : Les installations photovoltaïques, éoliennes, bornes de recharge ou de stockage électrique ou d'hydrogène devront faire l'objet d'une analyse spécifique de nos services en matière de sécurité incendie, **cependant, le PLUi-H na pas vocation à réglementer pas ces aspects.**

Département des Côtes d'Armor : demande le respect des marges de recul par rapport aux routes départementales, et que soient précisées dans le règlement les conditions d'accès aux constructions nouvelles par les voies publiques et routes départementales.

Le règlement sera complété, et les OAP concernées seront ajustées.

Les SAGEs : demande de mentionner clairement l'interdiction de rejet ANC dans le milieu superficiel, dans les zones prioritaires littorales, et de mieux préciser la capacité d'accueil en rapport avec la ressource en eau et la capacité d'épuration ; prendre en compte le changement climatique dans les études d'acceptabilité des STEU.

Ajout d'une mention spécifique, et précisions sur la capacité d'accueil, avec prise en compte des études HMUC ; dimensionnement des équipements d'épuration sur le long terme.

**Enjeux relevés par la MRAe** : L'Ae recommande de compléter l'état initial concernant **l'assainissement non collectif** et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs en précisant les mesures

correctives associées. L'Ae recommande de classer des **secteurs en extension urbaine** en 2AU, dans l'attente de la démonstration d'une réelle compatibilité entre le développement de l'urbanisation et la capacité de traitement des **stations de traitement des eaux usées**. Une analyse des **effets cumulés** avec les autres systèmes d'assainissement rejetant dans ces milieux doit être conduite.

Il convient de caractériser les effets des rejets des **systèmes d'assainissement collectif**, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs.

Concernant **l'assainissement non collectif** et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs, l'Etat Initial de l'Environnement sera complété en conséquence et selon les données disponibles. Lannion-Trégor Communauté indique mener un travail conséquent sur la réhabilitation et la restructuration **des systèmes d'assainissement** du territoire. A l'horizon 2027, les travaux seront réalisés sur la grande majorité des systèmes qui pourront alors recevoir les effluents issus de nouveaux projets. Cependant, plusieurs systèmes d'assainissement ne seront pas encore mis en conformité à l'approbation du PLUi-H et font l'objet d'un classement de la DDTM, qui en fonction de la gravité des dysfonctionnements, entraîne un blocage de certaines autorisations d'urbanisme jusqu'à 12 à 18 mois avant la mise aux normes du système.

#### Observations du public :

De nombreuses observations, souvent relatives à des projets d'OAP jugées trop denses et impactantes sur le paysage et le voisinage, pointent les risques d'aggravation des conditions de sécurité et de fluidité de la circulation, et des éventuelles nuisances sonores associées ; de même, le risque de sursaturation des parkings est plusieurs fois évoqué, comme récurrent dans certains secteurs littoraux touristiques.

Enfin, le risque d'impact des projets sur l'écoulement des eaux pluviales, avec risques d'inondations et de pollutions associées, aussi liées aux limites des dispositifs de collecte et traitement des eaux usées, est plusieurs fois évoqué avec précision, issue semble-t-il de l'expérience. Cette sensibilité est par exemple bien résumée dans la contribution @1086.

#### Questions de la commission :

Par ailleurs, il est évoqué la saturation des infrastructures et réseaux, notamment d'assainissement, sur certains projets de plusieurs communes rurales. Par exemple, l'ouverture à l'urbanisation à **Minihy-Tréguier (67 logements) et Pluzunet (30 logements)** est jugée risquée car leurs stations fonctionnent déjà au-dessus ou à la limite de leur capacité. En outre, le Département signale que les routes rurales (étroites, sinueuses, sans trottoirs) ne sont pas calibrées pour le trafic généré par de nouveaux quartiers. Ce problème est spécifiquement cité pour **l'OAP de Trégrom (Hent Ar Pont Koz)**. Enfin, certaines PPA ont identifié de nombreux problèmes techniques pour les OAP rurales débouchant sur des routes départementales : visibilité insuffisante (Cavan, Langoat ou Penvénan), Accessibilité bridée afin de ne pas saturer les axes structurants (ex : Coatascorn, Kermaria-Sulard). **Dans quelles mesure comptez-vous prendre en compte ces remarques afin de modifier votre document avant son approbation ?**

#### **Réseaux d'assainissement :**

Sur ce point, Lannion-Trégor Communauté rappelle la réponse formulée à l'avis de la MRAe :

Lannion-Trégor Communauté mène un travail conséquent sur la réhabilitation et la restructuration des systèmes d'assainissement du territoire. A l'horizon 2027, les travaux seront réalisés sur la grande majorité des systèmes qui pourront alors recevoir les effluents issus de nouveaux projets.

Cependant, plusieurs systèmes d'assainissement ne seront pas encore mis en conformité à l'approbation du PLUi-H et font l'objet d'un classement de la DDTM, qui en fonction de la gravité des dysfonctionnements, entraîne un blocage de certaines autorisations d'urbanisme jusqu'à 12 à 18 mois avant la mise aux normes du système. Il s'agit des communes ou parties de communes reliées aux STEP de Lannion, Tonquédec et Plouaret. En ce sens, il est proposé de transformer certaines zones 1AUh et 1AUy définies au PLUi-H en zones 2AUh et 2AUy sur ces communes. Un volume de près de 24 ha sera donc basculé en zone 2AU.

Il est également rappelé qu'en l'absence de conformité, la délivrance des autorisations est suspendue.

A l'échelle du projet, l'ambition de production de logements n'est pas décorrélée de la situation passée et reste mesurée sur un pas de temps horizon 2040.

### **Accès routiers, notamment en commune rurale**

Sur ce point, Lannion-Trégor Communauté rappelle la réponse formulée à l'avis de la MRAe :

Un travail partenarial avec l'ATD22 a été engagé dès le début de l'élaboration des OAP. Ainsi, plusieurs sites à risque ont été écartés et ne font pas l'objet d'un zonage AU ou U. Dans son avis, le Département a précisé les conditions de réalisation des accès de chaque secteur de projet sur des routes départementales. Il est proposé de reprendre ces éléments par l'intégration de mesures de sécurisation dans les orientations de chaque OAP concernée (déplacement des accès, réalisation de triangles de visibilité, aménagement de dispositifs de ralentissement, etc.) et de rappeler que le projet opérationnel devra se réaliser en concertation avec le gestionnaire de voirie.

Par ailleurs, des aménagements spécifiques pourront être nécessaires au stade opérationnel. Les porteurs de projets ont ainsi l'information en amont afin qu'ils intègrent ces éléments et les coûts induits à leur équilibre d'opération.

Les gestionnaires de réseaux et les services de l'État signalent que le document est parfois incomplet ou erroné, ce qui nuit à son opposabilité :

- RTE et NaTran soulignent que les ouvrages électriques (liaisons 225 kV et 63 kV) ainsi que les canalisations de gaz ne sont pas correctement représentés sur le plan des servitudes. Plusieurs servitudes de sécurité obligatoires, notamment la servitude I1 (maîtrise de l'urbanisation) pour le gaz, sont absentes des documents graphiques et de la liste des SUP.

- L'État relève que le tracé de la servitude de passage des piétons sur le littoral comporte des erreurs sur la commune de Trébeurden. De plus, il est demandé d'explicitier que les îles et îlots privés sont grevés de cette servitude de plein droit.

- Bien que les arrêtés soient listés, l'ARS demande l'ajout d'une cartographie précise des périmètres de protection pour faciliter l'instruction des permis de construire.

### **Comptez-vous prendre ces remarques en compte et modifier en ce sens votre document avant son approbation ?**

Lannion-Trégor Communauté n'est pas gestionnaire des servitudes mais s'est rapprochée des services de l'État afin que ceux-ci transmettent des données actualisées notamment SIG afin de faire évoluer le document avant son approbation.

Les capacités d'accueil représentent le niveau maximum de pressions exercées par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire : niveau d'urbanisation et consommation d'espaces naturels en rapport avec les surfaces préservées, eau en qualité et en quantité, capacités d'assainissement, capacités de logements permanents et saisonniers, gestion des déchets, réseaux routiers, moyens de transport, qualité de l'air, surface agricole à protéger pour la ressource alimentaire, zones naturelles à protéger en raison des qualités écologiques ou environnementales, submersion marine et modification du trait de côte, équipements du territoire...

### **Pouvez-vous nous indiquer si et comment ces éléments ont été étudiés préalablement à la définition du scénario retenu ?**

Les capacités épuratoires du territoire : bien qu'un certain nombre de STEP sur le territoire soit en non-conformité, la collectivité mène des programmes de travaux pour les STEP à problématiques, notamment sur les communes littorales. Cela conduira à l'amélioration des capacités épuratoires du territoire et une compatibilité avec le projet de territoire d'accueil de nouvelles populations. Le dimensionnement du programme d'investissement sur les systèmes épuratoires, le dimensionnement technique des ouvrages eux-mêmes ont été calibrés selon les projections du SCOT. Les investissements ont donc été déterminés en intégrant un volume de recettes à même de les financer. A périmètre de financement du service limité aux seuls usagers il convient de veiller à disposer aussi d'une corrélation entre les investissements et le nombre d'usagers futurs dans un rapport équilibré afin d'éviter une augmentation future disproportionnée des tarifs du

service. Par ailleurs, en réduisant fortement les espaces ouverts à l'urbanisation et la consommation d'espace, le PLUi-H vient réduire les besoins en extension des réseaux et l'artificialisation des sols.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Perros-Guirec, plusieurs problématiques majeures ressortent des avis des autorités et des rapports de justification, touchant à l'équilibre social, aux infrastructures et à la préservation de la biodiversité. La commune est soumise à un rattrapage au titre de la Loi SRU avec un objectif de production de 322 logements locatifs sociaux. Le projet de PLUi-H prévoit d'en traduire 242 via les OAP sectorielles, avec des taux de mixité sociale pouvant atteindre 60 %. Le développement prévu par les OAP se heurte à des dysfonctionnements majeurs du réseau car le système de traitement des eaux usées de Perros-Guirec est jugé non conforme par la MRAe en raison de débordements et de défauts de performance. Par ailleurs, l'autorité environnementale estime que le dossier ne garantit pas que les milieux récepteurs littoraux puissent supporter l'augmentation des volumes d'effluents générés par les nouveaux quartiers.

**Que pensez-vous de ces problématiques et comptez-vous modifier votre document avant approbation afin de tenir compte de ces remarques ?**

La station d'épuration de Perros-Guirec est désormais conforme et ses capacités adaptées au projet de PLUi-H. La MRAe n'a peut-être pas eu connaissance de ces informations.

Plusieurs OAP font l'objet de réserves techniques du Département concernant leur desserte :

-Pour l'OAP n°22168-6 (Rue Ernest Renan), il est nécessaire de créer une aire de retournement et de sécuriser un carrefour dont la visibilité est jugée insuffisante. De plus, il semble que cette OAP soit concernée par le PPRiSM de la commune.

-Le long de la **RD 788**, aucun accès direct n'est autorisé pour les nouvelles opérations, seuls les accès piétons étant admis.

L'avis du Département sera intégré dans la version finale du PLUi-H : des mesures de sécurisation du flux motorisé, cycle et piéton seront précisées dans les orientations des OAP citées.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Lannion, plusieurs problématiques spécifiques ressortent des avis des autorités et des délibérations communales, principalement liées au phasage des infrastructures, à la sécurité routière et à la protection environnementale.

Lannion prévoit la production d'un minimum de 512 logements à court terme (moins de cinq ans) via ses OAP. Or, la station de traitement des eaux usées (STEU) actuelle est en limite de saturation (95 % de sa capacité). Bien qu'une nouvelle station d'une capacité de 50 000 équivalents-habitants soit prévue pour une mise en service à la mi-2027, la MRAe souligne qu'aucune garantie n'est apportée sur la prise en charge correcte des effluents générés par ces nouveaux logements avant cette date.

Par ailleurs, le gestionnaire de réseau NaTran signale que l'OAP n°22113-1 (Route de Kerneguez) est directement impactée par des servitudes d'utilité publique (SUP) liées au transport de gaz haute pression. Ces servitudes imposent des contraintes de sécurité strictes pour la maîtrise de l'urbanisation, pouvant limiter certains types de constructions ou d'usages. Il est impératif de consulter NaTran dès l'émergence de tout projet dans ce secteur pour s'assurer de sa compatibilité. **Pouvez-vous vous engager à ce qu'il en soit ainsi ?**

Le Département (PPA) a identifié des difficultés techniques majeures pour la desserte de certains secteurs :

-OAP n°22113-1 (Route de Kerneguez) : L'opération risque d'augmenter significativement le trafic au carrefour avec la RD 786, un axe supportant 15 000 véhicules/jour. Le Département préconise une desserte via les voies communales internes plutôt qu'un accès direct sur la RD 786.

-OAP n°22113-2 : Le Département refuse tout nouvel accès pour les véhicules motorisés sur la RD 786 (vers le giratoire de Bel Air) et demande l'intégration des accès via les voies riveraines existantes.

L'ensemble de ces remarques liées aux réseaux et servitudes d'utilité publique (SUP) sont intégrées aux OAP et les porteurs de projets devront les intégrer en phase études opérationnelles.

La station d'épuration de Lannion arrivant à saturation, elle doit être reconstruite à horizon 2027 (travaux en cours). Dans l'attente, les dossiers d'autorisation sont effectivement contraints et limités.

Les principes d'accessibilités et de desserte des OAP n°22113-1 (Route de Kerneguez) et n°22113-2 (Loguivy Bel Air) seront modifiés afin de préciser les mesures de sécurisation des flux motorisés, piétons et cycles et de rappeler au porteur de projet de concerter le gestionnaire de voirie (ATD22) lors de l'élaboration du projet.

#### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête note l'engagement de Lannion Trégor Communauté à intégrer la plupart des remarques formulées par les PPA et, le cas échéant, à compléter ou modifier le dossier en conséquence : zonage des zones portuaires et de mouillage, marges de recul le long des voies, servitudes pour les ouvrages électriques, prise en compte des études HMUC et mention des zones prioritaires pour l'interdiction de rejet ANC dans le milieu superficiel, et surtout conditionnement strict de toute ouverture à l'urbanisation à l'existence de capacités épuratoires aux normes et suffisamment dimensionnées.

La décision de différer les projections d'urbanisation pour 24 hectares de terrains passés en zonage 2AU montre la prise en compte effective de cette demande sécuritaire de la part de LTC.

Enfin, les besoins de sécurisation des accès et voiries liés aux nouveaux débouchés de quartier et à l'augmentation prévisible de la circulation locale seront définis en concertation avec les services du Département et imposés aux aménageurs.

La commission d'enquête apprécie le conditionnement et l'encadrement affichés des nouvelles ouvertures à l'urbanisation, qui devront permettre de les intégrer au mieux dans l'environnement et dans le quotidien de résidents attachés à une qualité de vie particulière, liée de la proximité du littoral mais aussi à la préservation de ses écosystèmes et paysages singuliers.

La fragilité de cet environnement de vie, symbolisée par les activités littorales trop souvent impactées par les effets de la surfréquentation et des rejets, représente sans doute le risque principal pour le maintien de l'équilibre et de la qualité de vie des habitants.

### **IV.2.3 Mobilités**

Le PADD affiche l'ambition d'inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant sur l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle :

A l'échelle du territoire : en confortant les gares (Lannion, Plouaret-Trégor, Plounérin-Plufur), ainsi que les liaisons ferroviaires du territoire ;

A l'échelle intercommunale : en renfonçant les lignes de transport urbaines et inter-urbaines, en valorisant l'armature du transport scolaire (renforcement la sécurisation des cheminements doux vers les points d'arrêt existants), en développant une offre de transport souple (transport à la demande, point de covoiturage...) ; en renforçant et améliorant les réseaux cyclables au sein de chaque pôle en lien avec l'armature du SCoT et en améliorant le maillage et l'accès en modes alternatifs aux pôles touristiques ;

Au sein des centralités : en améliorant les accès et cheminements piétons et cycles dans les zones commerciales, zones d'activités et dans les quartiers existants et futurs et en améliorant le réseau de liaisons douces pour assurer le lien des quartiers avec les centres-villes et centres-bourgs.

L'orientation vers des modes alternatifs à la voiture individuelle devra être accompagnée par la mutualisation des places de stationnement, en limitant la place de la voiture par la création de poches de stationnement à l'extérieur, en lien avec l'armature territoriale. Les aires multimodales devront être développées selon les besoins en déplacements. Un encadrement et une organisation du développement des bornes de chargement devront être mis en place.

Ces poches de stationnement et aires multimodales devront être accessibles en toute sécurité y compris aux personnes en situation de handicap et de vieillissement. Le cas échéant, des cheminements piétons et cycles sécurisés devront être aménagés.

#### Enjeux relevés par les PPA :

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat souligne la nécessité de prendre en compte les besoins de stationnement générés par l'activité des commerces en centralités.

Département des Côtes d'Armor : précisions demandées sur conditions d'accès aux routes départementales.  
Demandes le plus souvent prises en compte.

Enjeux relevés par la MRAe : De manière générale, les éléments exposés dans le dossier ne permettent pas de faire le lien entre **les besoins de mobilité** identifiés et les mesures envisagées ainsi que leur traduction réglementaire. L'Ae recommande de compléter le **dispositif de suivi** sur les volets « mobilité » afin de permettre un suivi cohérent avec les enjeux environnementaux propres au territoire.

Il n'apparaît pas nécessaire de compléter le **dispositif de suivi** relatif au PLUi-H, au risque de faire doublons avec les politiques menées et évaluées directement. Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas une modification des documents constitutifs du PLUi-H et se saisira des bilans d'applications pour des évolutions du document et de la mise en place de mesures correctives.

Par ailleurs, les diagnostic territoriaux et l'état initial de l'environnement du PLUi-H ont été élaborés conjointement avec le PCAET et le Plan de mobilités, afin de répondre avec cohérence et précision aux **besoins de mobilité**. De plus, les OAP sectorielles contiennent des orientations permettant le développement de mobilités actives et motorisées.

Le territoire a fait le choix d'intégrer une OAP thématique « Mobilité » permettant de traiter ces sujets de mobilité de manière plus approfondie. Enfin, de nombreux **emplacements réservés** sont créés dans le but de répondre au besoin de **mobilités douces** communales et intercommunales (via la création et la restauration de voies à mobilités actives). Un inventaire des possibilités **de stationnement** et de mutualisation sera annexé au Rapport de présentation.

#### Observations du public : 37 observations

Dans sa réponse aux préoccupations du public, notamment en terme de mobilité, LTC rappelle l'orientation 3 du POA « adapter l'offre de logements au contexte de transition écologique et démographique », qui inclut le sujet des mobilités. LTC rappelle également que les enjeux de mobilité sont intégrés dans tous les secteurs d'aménagement. Lorsque cela est justifié, LTC s'est engagé à revoir certains accès (OAP n° 22198-5, OAP n° 22168-18).

LTC rappelle que la création de circulations douces ne nécessite pas forcément la création d'emplacements réservés (@820 - @335) et peut nécessiter la consultation du gestionnaire de la voie avant de pouvoir être inscrit dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi-H (RD 818). En outre, LTC précise que les mesures de sécurisation du flux motorisé, piéton et cycle, hors OAP, sur une voie communale ne relèvent pas du PLUi-H. Le PLUi-H n'intervient pas sur les questions relatives aux aménagements publics et aux travaux menés par les collectivités.

#### Questions de la commission :

Considérez-vous que les **chemins de randonnée** puissent entrer dans le champ des mobilités ?

Les chemins de randonnée peuvent effectivement entrer dans le champ des mobilités dès lors qu'ils s'inscrivent dans un schéma fonctionnel et participent à faciliter les déplacements du "quotidien".

Les 27 contributions portent, entre autres réclamations, sur la sécurisation des abords des écoles.

À Trégastel, au sujet de l'OAP n°22353 de Kervoennes, les contributeurs sont contre des constructions prévues dans des secteurs sans trottoirs ni pistes cyclables. À Trégrom pour l'OAP 22359-2, le classement en zone à urbaniser (1AUh1) est rejeté afin de protéger la sécurité routière et les amphibiens.

Pour plusieurs personnes, la voirie, l'accès pour les secours ne sont pas adaptés aux préconisations de bon nombre d'OAP : route trop étroite, dangereuse pour les enfants et inadaptée à un flux supplémentaire de 500 à 600 véhicules par jour par exemple. Elles redoutent des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.

**La commission d'enquête demande s'il existe des connexions piétonnes vers les commerces et services, sont-elles sécurisées et continues ?**

Il est rappelé que l'OAP sectorielle se positionne en complémentarité des règlements écrits et graphique, en apportant une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du territoire. Elles s'appliquent sur des secteurs définis et s'opposent aux projets de constructions et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

En ce sens, les travaux et opérations prévus et/ou réalisés ne peuvent être contraires aux orientations et principes édictés par l'OAP, mais bien contribuer à leur mise en œuvre. Dans ce cadre, le schéma de principe (représentation graphique de l'OAP), comme son nom l'indique, offre un cadre qui guide et oriente sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, les questions relatives aux connexions piétonnes et leur sécurisation relèvent de la phase opérationnelle du projet. Ce dernier devra également répondre conformément aux obligations et normes fixées par la législation relative aux voies et à la sécurité routière.

De plus, la définition des sites d'OAP a découlé d'une réflexion plus large que les sites en question et les connexions notamment piétonnes et cyclables ont nécessairement été prises en compte lors des réflexions d'aménagement. Par ailleurs, si l'OAP peut faire figurer un certain nombre d'éléments de programmation et d'aménagements, elle se conscrit à son périmètre. La mise en œuvre d'OAP pourra donc être conditionnée à des réaménagements de voirie, d'espaces publics ne nécessitant pas forcément d'inscription d'outils au PLUi-H (type emplacements réservés, ...).

**Appréciation de la commission :**

Les services de mobilités décarbonées doivent évoluer pour mieux desservir le territoire de manière sécurisée, tout en répondant aux défis écologiques et au défi climatique. La commission d'enquête, soucieuse que les mesures définies permettent la mobilité de toutes et tous, prend en compte les réponses très détaillées apportées par LTC. Les ambitions sont clairement affichées pour développer les modes alternatifs à la voiture individuelle. Cependant s'agissant de mesures dépendant de politiques publiques distinctes, la lecture du seul PLUi-H ne parvient pas à mesurer l'effectivité des mesures, car typiquement, les mobilités relèvent de la démarche trois plans PCAET/PLUi-H/PDM.

La commission note toutefois que les OAP sectorielles contiennent des orientations permettant le développement de mobilités actives et motorisées et que l'élaboration d'une OAP thématique « mobilités » a permis d'approfondir le sujet au travers de ses trois axes :

- intégrer les enjeux de mobilité dans tout nouveau secteur d'aménagement ;
- favoriser les modes actifs au sein des bourgs et des villes hors agglomération ;
- développer les espaces favorisant l'intermodalité.

La commission note en outre qu'un inventaire des possibilités de stationnement et de mutualisation sera annexé au PLUi-H. Elle encourage LTC à actualiser périodiquement ce document et à en faire la promotion auprès de la population.

## **IV.2.4 Disparités géographiques du territoire**

Lannion Trégor Communauté s'engage en faveur d'un aménagement urbain durable, dans une logique d'équilibre territorial et foncier, au travers d'un projet permettant d'une part à chaque

commune, par ses caractéristiques, de jouer un rôle dans la construction territoriale et d'autre part de garantir un équilibre du développement.

Dans ce territoire aux facettes multiples -littoral, ville et campagne-, environ 60 % de la population vit dans les bourgs, ce qui représente la première maille territoriale de vie, tandis que 40 % vit dans les pôles où se concentrent 2/3 des emplois.

Le développement sera localisé prioritairement au sein des enveloppes urbaines des agglomérations et le cas échéant en extension limitée. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sera fortement limitée afin d'enclencher la trajectoire ZAN issue de la Loi Climat et Résilience.

Dans cette recherche de développement équilibré, l'ensemble des enjeux sociétaux, économiques et environnementaux sont concernés :

**Domaine économique** : attractivité résidentielle, économique et touristique ;

**Domaine sociétal** : présence de services de soins, services publics, loisirs, formation/travail, information pour tous, services assurant l'autonomie à tous les publics (jeunes, personnes âgées), lutte contre l'isolement ;

**Domaine environnemental** : santé, bien-être des personnes, sécurité, qualité du cadre de vie, protection de l'environnement.

Le territoire de LTC, composé de 57 communes est très contrasté. La situation des documents d'urbanisme actuellement en vigueur est également peu homogène : 46 communes couvertes par un PLU dont 18 communes couvertes par un PLU de plus de 15 ans et 20 par un PLU qui date de 2017 ou plus, 4 communes couvertes par une carte communale, et 10 communes régies par le RNU. (60 documents d'urbanismes pour 57 communes, car une commune fusionnée sur le territoire de 4 anciennes communes).

#### Enjeux relevés par les PPA :

La DDTM indique que le SRADDET prévoit une enveloppe de 305 ha et qu'en tenant compte des 120 ha consommés entre 2021 et 2025 et des 215 ha qui sont programmés, par le projet de PLUi-H, la consommation escomptée s'élève à 335 ha et estime que cet écart de 10 % reste compatible avec l'objectif du SRADDET.

Elle indique également que la trajectoire ZAN méritait d'être améliorée sur la part de renouvellement urbain pour l'habitat, sur les changements de destination, sur la « garantie rurale » et sur les ambitions de consommation foncières en matière d'extensions économiques.

Sur la part de renouvellement urbain pour l'habitat, LTC indique que le coefficient de rétention a été validé en comité de pilotage du PLUi-H ;

Sur les changements de destination, plus de 5 000 bâtiments ont été identifiés en vue de leur changement de destination ;

Les zones 1AUH inscrites au titre de la garantie rurale ont été définies selon les objectifs de production de logements et les projets des communes concernées.

Les extensions prévues (zonage 1 Auy), en matière d'extensions économique, ont été définies dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du DOO du SCoT.

Des OAP sont estimées peu cohérentes avec la dynamique réelle des communes. C'est le cas à **Plufur**, **Tréduder**, **Trézeny** ou encore **Troguéry**, où des projets de plus d'un hectare interrogent au vu des besoins locaux. Par ailleurs, certaines OAP sont inscrites sur des terres agricoles en pleine exploitation alors que d'autres espaces moins productifs restent inexploités au sein de l'enveloppe urbaine.

#### Enjeux relevés par la MRAe :

L'Ae recommande de compléter le **dispositif de suivi** sur les volets « gestion de l'eau » et « habitat » afin de permettre un suivi cohérent avec les enjeux environnementaux.

Elle recommande aussi de renforcer l'effort de **sobriété foncière** et la **préservation des sols**, de mobiliser seulement les terrains réellement nécessaires, de préciser les dispositions retenues pour **rééquilibrer le ratio** résidences principales/résidences secondaires.

Il n'apparaît pas nécessaire de compléter le **dispositif de suivi** relatif au PLUi-H, au risque de faire doublons avec les politiques menées et évaluées directement. Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas une modification des documents constitutifs du PLUi-H et se saisira des bilans d'applications pour des évolutions du document et de la mise en place de mesures correctives.

Lannion-Trégor Communauté rappelle que le PLUi-H s'inscrit dans cet objectif de plus grande **sobriété foncière**, objectif du PADD qui s'inscrit bien lui-même en compatibilité avec le SCoT du Trégor qui vient traduire le SRADDET Bretagne. De plus, le **scénario démographique et résidentiel** retenu s'appuie sur un objectif de poursuite de la baisse du taux de vacance avec la reconquête de 50 logements vacants structurels par an, permettant de viser un taux de vacance à terme de 6,7 % contre 6,9 % actuellement.

Lannion-Trégor Communauté a pris le parti d'identifier uniquement des zones d'ouverture à l'urbanisation à court terme (1AU) mais a mis en place un échéancier d'opérationnalité estimé à court terme (0-5 ans), moyen terme (5 -10 ans) et long terme (10-15 ans), en tenant compte de la maîtrise foncière, de la capacité des réseaux, du caractère stratégique du site etc.

#### Observations du public :

Le public s'est exprimé à plusieurs reprises sur le bien-fondé de certaines OAP, notamment en zone littorale, estimant que l'accueil de populations supplémentaires allait bouleverser l'équilibre de certaines communes (densité, verticalité, flux supplémentaires de véhicules...) ;

Le public s'est également interrogé sur l'intégration paysagère de nouveaux lotissements en secteur littoral ;

Des inquiétudes ont été exprimées sur la capacité de l'ensemble des réseaux.

Des OAP sont estimées peu cohérentes avec la dynamique réelle des communes. C'est le cas à Plufur, Tréduder, Trézeny ou encore Troguéry, où des projets de plus d'un hectare interrogent au vu des besoins locaux. Par ailleurs, certaines OAP sont inscrites sur des terres agricoles en pleine exploitation alors que d'autres espaces moins productifs restent inexploités au sein de l'enveloppe urbaine.

#### Questions de la commission :

Certaines PPA pointent un déséquilibre potentiel lié à l'application systématique de la « **garantie rurale** » (un hectare minimal par commune rurale), et plusieurs OAP sont jugées peu cohérentes avec la dynamique réelle des communes. C'est le cas à **Plufur, Tréduder, Trézeny** ou encore **Troguéry**, où des projets de plus d'un hectare interrogent au vu des besoins locaux. Par ailleurs, certaines OAP sont inscrites sur des terres agricoles en pleine exploitation alors que d'autres espaces moins productifs restent inexploités au sein de l'enveloppe urbaine (ex : **Rospez**). **Que pensez-vous de ces remarques et comptez-vous amender votre projet au regard de ces réflexions ?**

En premier lieu, il convient de rappeler que cette garantie rurale est issue de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols indiquant "Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare"

En tout état de cause, le PLUi-H a organisé la répartition des enveloppes foncières au regard des objectifs de production de logement, eux-mêmes fondés sur l'armature territoriale du SCoT. Les communes les moins dotées en foncier sont aussi celles où les objectifs de logements sont moindres et les densités attendues plus faibles. Cependant, ces communes sont également en prise avec des enjeux et besoins. A l'échelle du PLUi-H, l'enjeu de consommation foncière qui « serait » disproportionné sur certaines petites communes est résiduel (11 ha) soit environ 2% de l'enveloppe.

Par la suite, le choix des terrains « à consommer » s'est fondé sur les principes du PADD et orienté vers les centralités tout en prêtant attention à l'enjeu de la Trame Verte et Bleue, aux coupures, aux réseaux existants, aux contraintes topographiques.

Plus spécifiquement, les communes ont fait le choix de spatialiser leur compte foncier respectant la détermination des comptes fonciers au PLUi-H et ont choisi leur emplacement. C'est notamment le cas des communes citées et pour lesquelles Lannion-Trégor Communauté apporte les précisions suivantes :

Troguéry : Les 2 secteurs d'OAP représentent respectivement une superficie de 0,35 ha et 0,58 ha (dont 0,42 dédiés à l'habitat). A noter que ces deux emprises sont considérées comme "consommées" au MOS ; l'enjeu est donc par ces 2 OAP d'encadrer l'aménagement de ces deux espaces.

Trézény : Les 2 secteurs d'OAP représentent respectivement une superficie de 0,71 ha et 0,47 ha ; l'enjeu est par ces deux OAP d'encadrer l'aménagement de ces deux espaces stratégiques localisés dans l'enveloppe urbaine.

Tréduder : L'OAP n°22350-1 "Parc Ar Kegriz" à Tréduder correspond au seul projet de la commune inscrit au PLUi-H. Sa superficie est de 1,35 ha mais seule une emprise de 1,16 ha est urbanisable en raison de la présence d'une zone humide à proximité qui est préservée par un "espace tampon" non constructible. Cet espace, propriété publique, fait l'objet de projet de la part de la collectivité.

Rospez : Les secteurs d'OAP ont été définis en fonction de projets de lotissements en cours et du compte foncier restant ; l'enveloppe foncière allouée à la commune n'a pas permis de retenir les parcelles zonées Agricoles au cœur de l'enveloppe urbaine route de Quemperven (considérées comme ENAF au MOS).

Le territoire de Lannion Trégor Communauté est notamment composée d'une large frange littorale reconnue pour ses richesses naturelles (zones Natura 2000 et réserves nationales).

Vingt sept communes du territoire de Lannion Trégor Communauté sont soumises à l'application des dispositions de la Loi Littoral, soit par application de l'ensemble du dispositif (25 communes), soit par application des dispositions soumises aux dispositions des communes estuariennes.

Au travers du zonage prévu au projet de PLUi-H, Lannion Trégor Communauté entend préserver la zone côtière et l'ensemble du territoire des communes.

Cependant, le zonage proposé a fait l'objet du dépôt de nombreuses contributions durant l'enquête publique :

- **s'agissant de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), zonage UC3** (7 observations) : ces espaces sont identifiés en retrait du rivage. Le public semblait plutôt bien informé des contraintes liées à la délimitation des SDU, leur emprise étant délimitée précisément dans les documents d'urbanisme communaux. Toutefois dans plusieurs cas, une nouvelle délimitation (plus adaptée aux besoins) était exprimée.

La commission d'enquête a pris en compte la liste des **27** SDU définis par le SCoT.

- **s'agissant de la prise en compte de la bande des 100 m** : plusieurs décisions de Cour d'appel sont citées : parking à bateaux à Trébeurden, camping municipal à Trélévern ;

**Quelle position entendez-vous adopter pour ces secteurs ? Une délocalisation des activités est-elle envisageable ?**

**SDU :**

Les Secteurs déjà Urbanisés (SDU), identifiés au SCoT doivent être localisés au PLUi-H. Ces secteurs ont fait l'objet d'un travail approfondi entre 2021 et 2023, matérialisé sous forme de modifications simplifiées des 14 PLU communaux concernés. La méthodologie mise en place est donc identique et, sauf erreurs manifestes contraires à la méthodologie définie et mise en œuvre, il n'est pas prévu de modifier les périmètres bâtis et les zones UC3 des SDU dans le PLUi-H.

**Bande des 100 m :**

Le camping municipal de Trélévern relève d'une erreur d'appréciation concernant le zonage adéquat, et sera zoné en zone naturelle littorale (NI) conformément à la récente décision de justice le concernant.

Le parking à bateaux évoqué à Trébeurden correspond à un chantier naval faisant l'objet d'un STECAL Nyl. Certaines dispositions du règlement écrit du PLU en vigueur ont fait l'objet d'un contentieux sans que celui-ci remette en cause l'activité en place.

Lannion-Trégor Communauté souligne la différence à réaliser entre des replis stratégiques liés au recul du trait de côte et ces sujets liés à la bande des 100m et ayant fait l'objet de contentieux.

Les questions de relocalisation en lien avec le recul du trait de côte seront abordées dans un travail qui va être mené en lien avec la stratégie d'adaptation au recul du trait de côte en cours.

- **s'agissant de la délimitation des espaces remarquables** : ces espaces, nécessaires à la préservation des espaces littoraux, ont fait l'objet d'une délimitation au SCoT. Leur emprise est reportée au projet de PLUi-H. Compte-tenu des autorisations déjà accordées (parfois de longue date), des habitations sont présentes dans ces zonages et des demandes de déclassement sont exprimées. **Quelle est la position de LTC entre préservation et évolution des constructions déjà édifiées ?**

Il convient de rappeler qu'en premier lieu, les espaces remarquables classés en zone Nr au PLUi-H correspondent aux espaces remarquables identifiés au SCoT du Trégor au titre de la Loi littoral et en application des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme. Le PLUi-H, dans son rapport de compatibilité, doit respecter les dispositions du SCoT.

Conformément à la méthodologie d'élaboration du PLUi-H, les bâtiments situés en frange des espaces remarquables définis par le SCoT ont été exclus des espaces remarquables car ne correspondant pas à la définition d'espaces remarquables strictement définis au titre du code de l'urbanisme. Néanmoins, les bâtiments contenus au sein des espaces remarquables ne peuvent bénéficier de "pastillage" comme cela a pu être réalisé dans les anciens documents d'urbanisme, ces pastillages se révélant illégaux (*Décision n°2201787 TA Versailles, 28 juin 2024*).

Enfin, dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, Lannion-Trégor Communauté rappelle que, conformément à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, seuls certains aménagements légers énumérés peuvent y être autorisés ce qui permet de réaliser des travaux de réfection des bâtiments existants et d'installer ou de remplacer des clôtures. Si ces dispositions de niveau national étaient amenées à évoluer pour tenir compte des habitations existantes au sein des espaces remarquables, le règlement serait alors corrigé à l'occasion d'une modification du PLUi-H.

**Lannion-Trégor Communauté rappelle donc la nécessaire application des dispositions du code de l'urbanisme et des jurisprudences concernant les constructions situées au sein des espaces remarquables du littoral.**

- **s'agissant de la délimitation des espaces proches du rivage** : ces espaces sont identifiés au SCoT. Au sein de ces espaces, toute ouverture de zone à l'urbanisation est autorisée, si elle est limitée et justifiée selon la configuration des lieux et pour l'accueil d'activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Le PLUi-H doit délimiter précisément le tracé des EPR à la parcelle et acter ou non les ouvertures à l'urbanisation.

La commission d'enquête note que pour les communes de Pleumeur Bodou, Trégastel ou Perros Guirec, une large part de la commune est englobée dans les espaces proches du rivage.

Quarante six secteurs de projets encadrés par des OAP sont situés dans ces espaces. Au sein des OAP, neuf différents types de zonage réglementent l'implantation des constructions, ce qui n'a pas facilité la compréhension des intentions des auteurs du PLUi-H, notamment en ce qui concerne les formes urbaines souhaitées, ce qui semblait nécessaire de surcroît dans ces espaces sensibles.

Certaines de ces OAP interpellent :

- OAP n° 22168-6 – Rue Ernest Renan à Perros Guirec, qui affiche une perspective paysagère à préserver et une hauteur R+3 + C ; R+4 maximum et prévoit de veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral ; la commission d'enquête recommande de vérifier le zonage du secteur (justifié en 1 AU1 et indiqué 1 AU3). En outre, il conviendra de vérifier la pertinence d'envisager une ouverture à l'urbanisation par rapport aux éléments cartographiques du PPRiSM de la commune ;

- OAP n° 22168-7 – Rue Charles Philippe à Perros Guirec, affiche une densité de 40 logements/ha, dont au moins 50 % de logements sociaux. La hauteur envisagée est R+1+C. Le descriptif de l'OAP n'affiche pas le périmètre de diversité commerciale sur une partie et présente un projet de désenclavement de terrains sous-utilisés. La localisation en espaces proches du rivage invite à une urbanisation plutôt lâche, que le descriptif ne permet pas d'imaginer au vu des formes d'habitat possibles : maisons individuelles groupées, maison de ville, habitat intermédiaire, collectifs...

Globalement, la commission d'enquête a estimé que la délimitation de certains secteurs UC2, situés dans les espaces proches du rivage aurait pu se faire en s'appuyant sur le bâti, pour plus de cohérence avec les SDU (exemple Trédrez-Locquémeau). **Une limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation vers le front de mer est-elle envisageable en s'appuyant sur le bâti ?**

Dans certaines communes, les espaces proches du rivage englobent une grande part d'espaces déjà urbanisés, ce qui est lié à l'histoire du littoral breton où l'urbanisation s'est développée en lien avec l'essor de stations touristiques. Les espaces proches du rivage ont été définis par le SCoT du Trégor sur la base des critères émis par les jurisprudences les plus récentes :

- Distance par rapport au trait de côte, dans la limite d'1,5 km,
- Co-visibilité à terre et depuis la mer,
- Présence d'une ambiance typiquement maritime, identifiable notamment par la présence d'habitats naturels littoraux (massifs dunaires, landes littorales...) ou d'éléments bâtis caractéristiques (villages de pêcheurs, ports...).

Ainsi, de nombreux espaces déjà urbanisés remplissent ces différents critères.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a jugé qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés, ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

En outre, dans les agglomérations et les villages situés en Espaces Proches du Rivage, le Conseil d'Etat considère que certains projets n'entraient pas une "extension de l'urbanisation" mais sont de simples opérations de construction, ce qui permet de densifier certains espaces urbains en EPR.

S'agissant de l'OAP n° 22168-6 à Perros-Guirec, les justifications du rapport de présentation (*Focus sur les zones de projet situées dans les Espaces Proches du Rivage*) seront corrigées pour correspondre au règlement graphique. Il est également rappelé que le PPRiSM s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

Concernant l'OAP n°22168-7 à Perros-Guirec, il convient de rappeler que la commune de Perros-Guirec est soumise à un rattrapage de production de logements sociaux vis-à-vis de la loi SRU, ce qui implique la mise en place d'orientations volontaristes en la matière. Par ailleurs, la politique de l'habitat mise en place dans le PLUi-H vise à rééquilibrer l'offre de logements vers davantage de petites typologies, tout en recherchant une optimisation du foncier mobilisé, dans un principe d'efficacité foncière et de trajectoire ZAN.

Concernant la limitation de l'extension vers le front de mer au sein des espaces proches du rivage, il convient de rappeler plusieurs choses :

- En dehors des espaces urbanisés, le principe d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 m s'applique. En ce sens, les zonages UA, UB et UC qui seraient concernés par ce cas de figure voient leur limite s'appuyer sur des bâtis existants s'ils se trouvent en limite de l'espace urbanisé. De fait le principe d'inconstructibilité posée par l'article L. 121-16 ne s'applique pas dans les zones UC2

- Au-delà de la bande des 100m, au sein des espaces proches du rivage, la méthodologie mise en œuvre au sein du PLUi-H se doit de se conformer au code de l'urbanisme. En ce sens, limiter la constructibilité de parcelles bâties situées en zone urbaine alors que des extensions des habitations existantes situées en zones AI / NI seraient autorisées par exemple s'avèrerait incohérent.

Pour l'OAP 22198-11 Côte de Boudilléo, le secteur est délimité en tant que SDU au document graphique. Dans sa partie Est, le tracé prend appui sur les constructions existantes alors qu'à l'Ouest, après les dernières constructions, il englobe une voie et un espace à 90 % vierge de constructions et comportant un bâtiment à démolir sur la surface restante. **La délimitation du SDU n'aurait-elle pas dû se limiter au périmètre bâti existant ?**

Le périmètre de l'OAP 22198-11 Côte de Boudilléo intègre une friche sur laquelle un projet d'accueil de logements et notamment de logements locatifs sociaux doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme prochainement délivrée. Il s'agit d'un espace en friche à mobiliser pour optimiser ce foncier déjà artificialisé.

La définition du périmètre bâti via la modification simplifiée du PLU communal s'était appuyé sur un PC autorisé en date du 3 Novembre 2022 sur cet espace.

En conséquence, il est proposé de modifier le périmètre bâti dont les limites ne sont pas conformes à la méthodologie d'élaboration du PLUi-H afin que ce périmètre se limite aux bâtis existants.

La commission d'enquête est également attachée à l'objectif d'une ouverture plus large du rivage au public et estime que la localisation d'îlots de fraîcheur en façade maritime serait la bienvenue, notamment lors des vagues de chaleur, exemple : opter pour un zonage N en front de mer à Trestraou, en lieu et place d'une partie du zonage UJ, qui, dans un futur document d'urbanisme, pourrait plus facilement basculer vers davantage d'artificialisation. **Elle souhaite savoir si des réflexions de ce type, liées à la fréquentation du rivage, ont d'ores et déjà été menées, en faveur de la transition écologique du territoire.**

**S'agissant des coupures d'urbanisation :** la commission d'enquête n'a pas relevé de difficultés particulières dans le report des emprises prévues par le SCoT.

**Les parcs et ensembles boisés significatifs** font l'objet d'un avis de la CDNPS. Certains de ces espaces sont contestés par le public, **la commission d'enquête rappelle la difficultés à ajuster les périmètres des EBC après approbation du PLUi-H.**

#### **Fréquentation du rivage et îlots de chaleur :**

Les questions liées à la fréquentation du rivage et la localisation d'îlots de fraîcheur peuvent faire l'objet de réflexions communales concernant des aménagements d'espaces publics (réaménagements de parkings, d'espaces publics) mais ne sont pas forcément suivies d'évolution de zonages au titre du PLUi-H qui doivent répondre à un certain nombre de critères. Des zonages Uj ont néanmoins été apposés sur certains espaces publics comme Trestraou à Perros-Guirec.

#### **Les parcs et ensembles boisés significatifs :**

Les cas d'espaces boisés significatifs ou EBC contestés le sont surtout liés à des situations où la protection réglementaire empêche l'extension d'un bâtiment existant ou la constructibilité d'une parcelle. Conformément à la méthodologie d'élaboration des prescriptions relatives aux espaces naturels, les EBC inscrits dans les PLU en vigueur des communes littorales ont été reportés au projet de PLUi-H sauf exception. Parfois, il s'agit de corriger une donnée qui s'avère incohérente à cause d'un décalage lié au cadastre en la redessinant sans que cela ne supprime la totalité de la prescription. Il est prévu pour les demandes exprimées correspondant à la méthodologie d'origine, de reconsulter la CDNPS pour les cas nécessitant un déclassement d'EBC, même partiel. *Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC*

#### **Appréciation de la commission :**

LTC affiche l'ambition de développer le territoire en prenant en compte les disparités et en améliorant le cadre de vie, tout en recherchant une réponse viable et durable du territoire et de ses dynamiques.

Au travers du projet présenté et des réponses formulées par LTC tout au long de la procédure (concertation, consultation des PPA et PPC, contributions du public, procès-verbal de synthèse), la commission d'enquête a pu apprécier la volonté exprimée de renforcer l'attractivité de tout le territoire sur les plans touristique, économique, démographique par la mise en valeur du cadre de vie en préservant les spécificités urbaines, rurales, maritimes, balnéaires.

De nombreuses demandes du public portaient sur des projets personnels en secteur littoral, pour lesquelles, les dispositions de la Loi Littoral ont pu être explicitées par LTC dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse. La commission d'enquête ayant également relayé ces questions, les notions de continuité, d'espaces remarquables, d'espaces proches du rivages, de coupure d'urbanisation ont été parfaitement justifiées, contribuant à une meilleure compréhension lorsque, notamment, les limites retenues pour le bâti ne pouvaient faire l'objet d'ajustements.

La commission d'enquête estime qu'un bilan d'étape de l'évaluation de la mise en œuvre des mesures du PLUi-H permettrait d'apprécier leur effectivité et serait nécessaire en vue d'apporter les mesures correctives adaptées. Elle a favorablement pris en compte la réponse de LTC qui précise que les questions de relocalisation des activités, relative à avec le recul du trait de côte seront abordées dans un travail qui va être mené en lien avec la stratégie d'adaptation au recul du trait de côte en cours.

## IV.3. Le dynamisme de demain

### IV.3.1 Équilibre du logement

#### Enjeux relevés par les PPA :

Les services de l'État relèvent que les objectifs du POA sont inférieurs à ceux envisagés lors du précédent PLH. Toutefois, ils restent supérieurs au bilan réalisé sur la période précédente, qui a connu en particulier une « surproduction » dans le secteur littoral et une « sous-production » dans le secteur urbain et dans le secteur intérieur.

Les objectifs visent justement à rectifier ce déséquilibre territorial et ne reproduisent pas les tendances passées. Les bilans annuels et à mi-parcours doivent permettre de suivre l'atteinte de ce rééquilibrage et ajuster les objectifs au besoin.

En cohérence avec les discussions intermédiaires avec l'État, la collectivité conditionne l'atteinte de ses **objectifs SRU** par la mise en place de deux contrats de mixité sociale abaissant successifs, au maximum des possibilités offertes par le dispositif, en raison des difficultés à intégrer l'ensemble des politiques publiques sur le territoire.

La démonstration a été réalisée de l'incapacité pour plusieurs communes d'atteindre les objectifs de rattrapage SRU, sans la mobilisation d'un Contrat de mixité sociale (CMS) abaissant. Le CMS devra être évalué dans sa mise en œuvre.

La question des **résidences secondaires** est traitée en intégrant les sujets de façon transversale et cohérente (accueil équilibré de population, lutte contre la sous occupation, etc). Toutefois, l'objectif (fiche action 1) reste de « maintenir les équilibres actuels » alors que, sur la période récente, les résidences secondaires se développent justement plus rapidement que le reste du parc. En outre, la mobilisation des outils, notamment fiscaux (fiche action 1 et fiche action 5 dédiée à la maîtrise de la location touristique) restent à la libre appréciation des communes.

Le maintien des équilibres actuels signifie : conserver le taux de Résidences secondaires (RS % stopper la croissance du taux de RS, et non poursuivre leur croissance comme constaté actuellement.

Le principal outil pour réussir cette ambition est de produire de la résidence durablement principale : du logement social et de l'accession sociale (BRS) ; ce qui constitue le premier levier (largement conditionné à l'appui financier de LTC et des communes).

Une partie des mesures fiscales (majoration de la Taxe d'habitation sur les RS) est effectivement à la main des communes.

Les différentes dispositions concernant les publics spécifiques sont à saluer. Toutefois, certaines restent à approfondir et constituent, le cas échéant, des « possibilités » voire des « souhaits » d'action, qu'il conviendrait d'affirmer de façon opérationnelle.

De nombreuses actions ont été traduites opérationnellement - pour certaines dans des dispositifs déjà existants : adaptation du parc privé, soutien au FSL, soutien à Habitat Jeunes, etc. - et certaines ouvrent effectivement la porte à des initiatives locales. Un budget conséquent a été sacralisé par LTC pour soutenir ces projets (100 000 € par an).

La DDTM demande la suppression de deux secteurs d'OAP sur l'Ile-Grande à Pleumeur-Bodou, en application des dispositions de la Loi Littoral.

LTC indique en réponse qu'il s'agit de secteurs de taille modeste dont l'urbanisation permettra à la commune, soumise à l'application de la Loi SRU, de répondre à ses objectifs de production de logements, notamment sociaux.

La Chambre d'Agriculture demande que la construction de logements pour l'accueil des saisonniers agricoles au sein du règlement de la zone A soit rendue possible.

Le logement des saisonniers ne peut être autorisé en tant que tel dans le règlement de la zone A, il relève soit :

- soit de la destination "logement" et doit faire l'objet de STECAL supplémentaires, en tant qu'exceptions à la zone A. Or, à l'issue de la consultation des PPA, nombre d'avis (CDPENAF, DDTM) ont rappelé le trop grand nombre de STECAL au sein du PLUi-H arrêté.

- soit à la destination "exploitation agricole" en tant que logement de fonction nécessitant la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité. Néanmoins, le nombre de logements de fonction reste strictement limité dans le règlement, en conformité de la charte portée par la Chambre d'agriculture.

- le logement des saisonniers peut également être prévu via des projets dans les centres-bourgs en zone U. Par ailleurs, ces STECAL constitueraient potentiellement une consommation foncière qui viendrait augmenter les comptes fonciers.

Enjeux relevés par la MRAe :

L'Ae recommande de compléter le **dispositif de suivi** sur les volets « gestion de l'eau » et « habitat » afin de permettre un suivi cohérent avec les enjeux environnementaux.

Elle recommande aussi de renforcer l'effort de **sobriété foncière** et la **préservation des sols**, de mobiliser seulement les terrains réellement nécessaires, de préciser les dispositions retenues pour **rééquilibrer le ratio** résidences principales/résidences secondaires.

Il n'apparaît pas nécessaire de compléter le **dispositif de suivi** relatif au PLUi-H, au risque de faire doublons avec les politiques menées et évaluées directement. Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas une modification des documents constitutifs du PLUi-H et se saisira des bilans d'applications pour des évolutions du document et de la mise en place de mesures correctives.

Lannion-Trégor Communauté rappelle que le PLUi-H s'inscrit dans cet objectif de plus grande **sobriété foncière**, objectif du PADD qui s'inscrit bien lui-même en compatibilité avec le SCoT du Trégor qui vient traduire le SRADDET Bretagne. De plus, le **scénario démographique et résidentiel** retenu s'appuie sur un objectif de poursuite de la baisse du taux de vacance avec la reconquête de 50 logements vacants structurels par an, permettant de viser un taux de vacance à terme de 6,7 % contre 6,9 % actuellement.

Lannion-Trégor Communauté a pris le parti d'identifier uniquement des zones d'ouverture à l'urbanisation à court terme (1AU) mais a mis en place un échancier d'opérationnalité estimé à court terme (0-5 ans), moyen terme (5 -10 ans) et long terme (10-15 ans), en tenant compte de la maîtrise foncière, de la capacité des réseaux, du caractère stratégique du site etc.

Observations du public :

Le public relève :

1. L'impact de demandes spécifiques (constructibilité, changement de destination, modification d'une OAP ou du règlement écrit...) sur l'offre de logement sur le territoire,
2. Le besoin de limiter le logement non principal,
3. Le prix excessif des logements,
4. Le manque d'équité dans la répartition des droits à construire entre les communes,
5. Le calcul prévisionnel des besoins de logements,
6. Le besoin d'habitats légers,
7. Le besoin de logements sociaux adaptés,
8. La mise en location des logements vides,
9. L'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite et/ou âgées.

Questions de la commission :

La thématique de l'habitat léger ressort également dans 56 contributions en lien avec l'OAP n° 22359 - Hent Ar Pont Coz qui reprennent un argumentaire qui pourrait s'appliquer à d'autres secteurs.

**La commission d'enquête demande donc à LTC d'indiquer dans quelle mesure l'OAP n°22359-2 peut intégrer des habitations légères et si un soutien public peut être apporté à cette démarche.**

Les principes d'aménagement et la programmation de l'OAP n°22359-2, ne portent pas de contre-indication à la production d'habitat léger, tant que l'implantation de ces logements respecte le cadre fixé.

La problématique de l'habitat léger est clairement identifiée dans l'axe 3 du PADD, puisque l'objectif de diversifier y recoupe l'accompagnement des nouvelles formes d'habitat et la limitation de l'impact de l'habitat sur l'environnement. La traduction de ces objectifs en actions concrètes est dès lors essentielle. Toutefois, elle n'apparaît pas de manière explicite.

**La commission d'enquête demande donc à LTC d'identifier clairement les possibilités de création de logements permanents légers, les dispositifs amenés à les soutenir et les projets de construction identifiés.**

Les axes 2 et 3 du Programme d'Orientations et d'Actions répondent à ces enjeux du PADD de mutualisation des besoins et de limitation de l'impact environnemental de l'habitat. Les actions en particulier 7.3 et 8.3 prévoient la création d'un fonds de soutien communautaire à l'habitat innovant, inclusif, permettant de répondre à des besoins de publics divers (jeunes, saisonniers, seniors, handicap, soignants...) et d'accompagner de nouvelles formes d'habiter répondant à ces besoins.

La commission d'enquête demande donc à LTC de considérer, dans les réponses aux oppositions à l'OAP n°22359-2, l'impact du recours à l'habitat léger sur la maîtrise des risques mis en avant par les contributions concernées.

L'habitat léger pour le logement permanent à l'année est réglementé par les dispositions classiques de la construction et soumis à autorisations. Il n'est pas interdit en soi mais doit respecter le cadre qui s'applique à l'édification des logements et exprimé par le règlement de la zone concernée.

L'implantation d'un projet d'habitat léger sur ce site d'OAP aura un impact légèrement plus limité sur les enjeux environnementaux mis en avant dans les différentes contributions qu'un projet d'opération de logements "classiques". Néanmoins, un tel projet nécessitera également des travaux de viabilisation, accès, réseaux etc.

L'accès au nord-ouest du site, au sein du bourg, répond aux critères de sécurité (bonne visibilité, gabarit de la voirie, etc.) et le trafic engendré par la future opération (6 logements) est peu impactant au vu du nombre d'habitants au bourg. Il a été fait le choix de maintenir l'urbanisation et la programmation habitat (qui n'exclue pas l'habitat léger) de ce site et de compléter les principes de l'OAP pour préciser les conditions de protection de la structure éco-paysagère (talus, haies, proximité de la zone humide, etc.) et de la morphologie du centre-bourg (gabarit, matériaux, implantation des futures constructions cohérents avec le caractère patrimonial des bâtiments voisins, maintien et protection des murs en pierre et murs talus, etc.).

L'action 4 du POA « Contenir le taux de résidences secondaires » dresse le constat d'une prévalence croissante et importante du taux de résidences secondaires sur le territoire de LTC. LTC ambitionne un ralentissement de cette hausse et un maintien du taux de résidence secondaire actuel. A cette fin, deux leviers sont identifiés : l'amélioration de la connaissance de l'occupation effective des résidences secondaires et l'actionnement, en lien avec les communes, des leviers permettant d'augmenter la pression fiscale sur ce parc. A ce stade, l'impact du levier fiscal n'est pas mesuré et LTC compte définir sa politique fiscale à l'égard des résidences secondaires en s'appuyant sur une enquête qualitative visant à mieux connaître ce parc de logements et adapter les actions de maîtrise en conséquence.

**La commission d'enquête demande donc à LTC de préciser quels éléments, indisponibles dans les données issues du recensement de la population, lui sont nécessaires pour préciser ses actions de maîtrise des résidences secondaires, et notamment la fiscalité.**

Lannion-Trégor Communauté est consciente qu'il existe un besoin bien identifié d'équilibrer l'offre en résidences secondaires. Pour le faire, un choix est fait de soutenir la production de logements locatifs à l'année dont des logements sociaux. La surtaxe sur les résidences secondaires (Taxe d'habitation sur les résidences secondaires - THRS) a été mise en place par les communes qui pouvaient le faire (obligation de

zonage). Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H propose plusieurs actions visant à contenir le taux de résidences secondaires :

- Majoration de la taxe d'Habitation des Résidences Secondaires (action 4 du POA « *Contenir le taux de résidences secondaires* »)
- Accélération de la production de logements locatifs sociaux à travers les outils réglementaires du PLUi-H via une obligation de réserver une part de logements sociaux dans la production de logements, avec une part atteignant jusqu'à 50 % minimum obligatoires pour les communes en situation de rattrapage SRU (action 1 du POA « *Accélérer la production de logements locatifs sociaux* »).

Lannion Trégor Communauté n'a pas fait le choix d'intégrer l'outil de servitude principale prévue par la loi Le Meur à court terme, la loi permettant d'instaurer cette servitude étant intervenue tardivement dans la procédure d'élaboration du PLUi-H.

Néanmoins, cette question figure au sein du POA (action 4) et est prévue d'être traitée à moyen terme. Cette disposition n'est donc pas remise en cause mais elle nécessite d'être étudiée finement au préalable, notamment en ce qui concerne sa mise en œuvre sur le territoire, ses impacts prévisionnels, ses conditions de déploiement, et enfin sa nécessaire mise en relation avec d'autres dispositifs (meublés de tourisme par exemple). Elle figurera ainsi parmi les sujets à étudier lors d'une modification du PLUi-H qui sera lancée ultérieurement.

Pour l'heure, les données du recensement INSEE ne donnent aucune indication sur les résidences secondaires hormis leur volume et leur part au sein de l'ensemble du parc de logements.

Pour mobiliser les leviers offerts par la loi Le Meur, il convient d'être en capacité de qualifier précisément les résidences secondaires afin de distinguer les résidences secondaires classiques (grandes maisons familiales) des locations touristiques de courte durée (communément appelées "AirBnB") qui peuvent être de plus petits logements. Pour cela, il est nécessaire de mobiliser les données fiscales, qu'il faut fiabiliser puisque depuis la mise en place de la majoration de la THRS, il a été constaté sur plusieurs départements une forte augmentation du volume de résidences principales liée à une stratégie d'évitement du paiement de la THRS par les propriétaires.

Cette étude sur les résidences secondaires devra permettre de déterminer un potentiel de reconquête de logements et les modalités réglementaires associées.

L'action 7 du POA envisage notamment la possibilité de créer une aide financière pour les ménages aux revenus intermédiaires selon les plafonds ANAH et prévoit 50 000 € par an de dépenses à cette fin.

**La Commission d'enquête souhaite être informée de l'utilisation prévue de ces dépenses programmées, si l'aide envisagée n'est pas créée.**

L'affectation des crédits est du ressort de l'exercice budgétaire annuel. Les fiches actions et les crédits associés sont donc à comprendre comme un projet viable au moment où il a été écrit mais qui nécessairement sera réinterrogé annuellement selon les projets, les consommations de crédits, les enveloppes allouées en relation avec la fiscalité locale et les dispositifs de l'Etat et globalement de la conjoncture financière. L'ensemble des temps de bilans (annuels, triennal et final), s'appuyant sur tous les indicateurs de suivi et d'évaluation listés au POA, permettront d'éclairer les élus sur les éventuels choix de réorientation des budgets fléchés au regard d'événements internes au territoire ou plus conjoncturels / externes au territoire.

D'une manière générale, les actions du PLUi-H positionnent LTC dans un rôle de conseil et/ou d'accompagnement des acteurs du logement. Il s'agit notamment d'actions déjà engagées, amenées à perdurer et à être développées. Les moyens associés sont exprimés en ETP prévisionnels. La montée en charge de ces dispositifs, donc l'impact prévisionnel du PLUi-H sur les objectifs en matière de logement est difficile à envisager.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC de lui communiquer des données permettant d'apprécier :**

- **La variation prévue des ressources affectées pour les actions existantes,**
- **L'activité passée et les prévisions d'activité ayant amené au dimensionnement des ressources planifiées.**

➤ Le calibrage du POA s'est fondé aussi sur l'expérience du Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur, de son bilan triennal. L'ensemble des éléments est repris dans la justification des choix. Les enveloppes sont déterminées à partir des objectifs quantitatifs, de la capacité du territoire et des acteurs à proposer des projets. L'ensemble a été examiné au regard des possibilités financières de LTC à les mettre en œuvre.

➤ Il est à souligner un budget estimatif annuel total à 4,1 millions d'€, représentant près de 41€ par an et par habitant. Il est convenu à l'échelle nationale qu'une dépense annuelle de 12€ par an par habitant permet une certaine efficience de la politique Habitat. De plus, une partie de cette dépense est déjà engagée par LTC sur un certain nombre de dispositifs déployés dont 1,2 millions d'€ en fonctionnement comprenant les 16,3 Equivalents Temps Plein travaillant aujourd'hui sur les sujets Habitat portés par l'Agglomération.

Concernant la quantification des besoins en logement, LTC s'appuie sur des prévisions qui prennent en compte le solde migratoire, le solde naturel, le desserrement des ménages, le taux de vacance des logements et le taux de résidences secondaires. Le facteur le plus important justifiant l'augmentation des besoins de logement estimée est le desserrement des ménages.

**La commission d'enquête demande donc à LTC de lui communiquer les données passées ayant permis d'établir les prévisions d'évolution du desserrement des ménages, ainsi que la méthode statistique retenue, les équations et paramètres correspondants.**

Les pages 10 et 11 du POA détaillent l'ensemble des hypothèses retenues pour l'estimation de population au point de départ du scénario en 2024 puis celles retenues pour la période du PLUi-H. Concernant la taille moyenne des ménages, un desserrement à -0,45 % par an, équivaut à la tendance récente générant un besoin en logements de 235 logements annuels.

La prévision de croissance démographique pour la période 2024-2040 est fixée à +0,23%/an. Ce montant est justifié par une prévision démographique OMPHALE à l'échelle du département.

**La commission d'enquête demande à LTC :**

- **De préciser pourquoi le périmètre départemental a été retenu,**
- **D'identifier ce que les prévisions OMPHALE sont pour le seul territoire de LTC,**
- **D'identifier ce que les prévisions OMPHALES sont pour le territoire de LTC et des intercommunalités limitrophes.**

L'objectif de production de logements étant fixé selon des hypothèses, il est possible que des écarts entre logements produits et besoins de logements apparaissent. Un réajustement de l'objectif de production, donc des possibilités de construction offertes par le PLUi-H deviendrait alors nécessaire. Il faut également considérer que les évolutions prévues peuvent également cacher des disparités territoriales en matière de dynamiques démographiques, ce qui nécessiterait des traitements différenciés selon les différentes communes du territoire.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC de préciser selon quelles modalités les prévisions seront suivies et remises en cause pendant la durée de vie du PLUi-H et quels leviers pourront être actionnés pour prendre en compte les écarts entre prévisions et réalisations. La Commission d'enquête souhaite que la réponse apportée précise les acteurs, les indicateurs suivis, les fréquences et les modalités de péréquation territoriale.**

L'ensemble des indicateurs de suivi et d'évaluation figure au document. Des bilans triennaux sont prévus par les textes qui servent justement à rééquilibrer l'action si besoin. Sans attendre ces examens triennaux, l'exercice du mandat précédant sous le régime du Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur a montré la nécessité d'adapter les dispositifs, d'en proposer de nouveaux pour s'adapter à un contexte changeant.

La MRAe et le public notent que la croissance des résidences secondaires est plus rapide que celle des résidences principales, **entraînant une artificialisation des terres sans gain démographique réel, et rendant l'accès au logement impossible pour les jeunes actifs locaux**, tant à l'achat qu'à la location. De plus, la commission d'enquête constate que 46 OAP sont prévues dans des espaces proches du rivage,

donc en commune littorale. **Aussi, ne serait-il pas judicieux d'utiliser la servitude de résidence principale (L.151-14-1) dans ces communes ?**

Concernant l'opportunité de mise en place de la servitude de résidences principales, les conditions de mise en œuvre de la loi Le Meur seront étudiées et la servitude pourra être instaurée par une procédure de modification ultérieure, une fois les impacts de cette disposition estimés (*cf. Réponse à ce sujet plus haut*). Il existe un besoin bien identifié d'équilibrer l'offre en résidences secondaires. Pour le faire, un choix est fait de soutenir la production de logements locatifs à l'année dont des logements sociaux. La surtaxe sur les résidences secondaires a été mise en place par les communes qui pouvaient le faire (obligation de zonage). Le sujet de se saisir des dispositions de la loi Le Meur doit être étudié. L'activité touristique est aussi un vecteur de richesse et d'emplois.

Le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H propose ainsi plusieurs actions visant à contenir le taux de résidences secondaires :

-Majoration de la taxe d'Habitation des Résidences Secondaires (action 4 du POA « *Contenir le taux de résidences secondaires* »)

-Accélération de la production de logements locatifs sociaux à travers les outils réglementaires du PLUi-H via une obligation de réserver une part de logements sociaux dans la production de logements, avec une part atteignant jusqu'à 50 % minimum obligatoires pour les communes en situation de rattrapage SRU (action 1 du POA « *Accélérer la production de logements locatifs sociaux* »).

S'agissant de la diversification des formes d'habitat, il apparaît que les règles qui s'appliquent à l'habitat léger sont difficilement identifiables dans le règlement littéral. Est-il possible de rédiger une fiche incluse au règlement, portant sur cette thématique en précisant par zones, ce qui est envisageable (selon les formes, la durée, les raccordements aux différents réseaux...). Pour mémoire, 67 observations du registre dématérialisé abordaient cette thématique.

L'habitat léger permanent est à différencier de l'habitat léger de loisirs en ce sens qu'il relève d'une utilisation supérieure à 8 mois par an. Il est défini à l'article R111-51 du code de l'urbanisme. Il s'agit de résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sans fondation, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. L'habitat léger permanent est une forme de logement et reste donc assujéti aux réglementations des zones dédiées. Pour pouvoir être implanté, il doit donc s'inscrire dans une zone constructible et doit répondre aux dispositions associées du règlement écrit.

8 secteurs d'OAP sont prévus sur Trégastel, avec des interrogations sur le nombre de logements prévus du fait de la densité retenue, mais également sur la part dévolue aux logements sociaux, de 20 ou 30%, soit nettement moins élevée qu'à Perros-Guirec. **Quelle est la raison de ce différentiel ?**

L'OAP de Kerlavos (22353-4) prévoit ainsi une opération avec 20% seulement de logements sociaux, mais interpelle également par son ampleur sur des terrains naturels potentiellement très riches en biodiversité : **disposez-vous d'éléments d'analyse à ce sujet ?**

Des questions se posent également quant à l'impact de ces projets sur les capacités d'assainissement des rejets supplémentaires, sur les possibilités de parking associées, la sécurité des accès et la densité des flux de circulation. **Pensez-vous avoir bien mesuré ces impacts ?**

En premier lieu, il s'avère utile de rappeler que la répartition territoriale des 500 logements à produire par an a été réalisée selon les clés de déclinaison prévus au SCOT afin de respecter le rapport de compatibilité.

Cette répartition prend notamment en compte un calcul de proportionnalité : 50 % de l'offre nouvelle dans les pôles de l'armature territoriale dont Perros-Guirec, identifié comme pôle urbain secondaire et 50 % dans les centralités communales à l'instar de Trégastel.

De plus, la commune de Trégastel n'est pas assujéti à la loi SRU contrairement à Perros-Guirec (commune déficitaire) mais participe à la production de logements sociaux dans un objectif d'accueil de population permanente et de réponse aux besoins en termes de logements.

Ainsi, il a été fixé pour la commune de Trégastel un objectif de production de 11 logements par an dont 20% de logements sociaux. Les OAP permettent d'orienter la programmation des futures opérations en cohérence

avec les objectifs de production. Il est donc logique que la part dévolue de logements locatifs sociaux au sein des OAP soient différentes.

Aussi, la densité et la typologie des projets définies dans les OAP visent à produire une offre de logements plus adaptée aux besoins (logements de petite taille en accession libre, logements locatifs sociaux, etc.) avec un usage plus vertueux du foncier (application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, ZAN). La densité a été évaluée, au cas par cas, au regard des caractéristiques de chaque site (contraintes opérationnelles, localisation, enjeux environnementaux, stratégie communale de répartition de l'objectif de production de logements etc.). Plus spécifiquement, l'OAP sectorielle de Kerlavos intègre les enjeux environnementaux identifiés comme étant à préserver de toute forme d'imperméabilité, telles que les zones humides ou le maintien du bocage existant. L'inscription de ces éléments dans les principes serviront à limiter l'impact sur la biodiversité. En complément, le projet devra être compatible avec les principes d'aménagements généraux, notamment ceux qui concernent la qualité environnementale et paysagère qui s'appliquent à toutes les OAP sectorielles.

### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête estime que le POA prend en compte les **principaux enjeux en matière de logement** dans leur diversité. Les fiches actions ainsi définies positionnent LTC de manière pragmatique dans la mise en œuvre de la politique du logement du territoire. Les leviers que LTC peut actionner sont nécessairement complémentaires des décisions prises par les différents acteurs du logement. Dès lors, l'évaluation de la pertinence des actions retenues et des moyens mobilisés appelle des outils de suivi et d'évaluation précis et chiffrés. La commission d'enquête relève donc :

- que les indicateurs de suivi et de réalisation ne sont accompagnés ni de leurs mesures, ni d'objectifs chiffrés,
- que l'estimation des ressources mobilisées est ponctuelle et non évolutive.

Ainsi, le public et la commission d'enquête ne sont pas en mesure d'apprécier l'ambition du POA et un dispositif complet de suivi intégrant également des données antérieures sera nécessaire à l'évaluation de son impact sur les enjeux du territoire en matière de logement.

Sur l'enjeu de **l'habitat léger**, la commission d'enquête souligne l'utilité des réponses apportées par LTC. Elles permettent notamment d'identifier que cette forme d'habitat peut s'inscrire dans les actions du POA ou dans les opérations de constructions encadrées par les OAP et/ou en zone constructible. La commission d'enquête relève également que LTC semble ouverte à des projets d'habitat léger, à condition que, à l'instar de tout autre projet de construction, ils s'inscrivent dans le cadre du PLUi-H. La commission d'enquête remarque néanmoins que les porteurs de projets d'habitat léger font face à des difficultés d'orientation, principalement par manque de lisibilité des démarches les concernant. Sans remettre en cause le contenu du PLUi-H, la commission d'enquête préconise donc que LTC mette en place une communication et un accompagnement spécifiques à ce type de projets pour que ceux-ci puissent aboutir dans le respect de la réglementation et, idéalement, en cohérence avec les objectifs du POA.

L'approche de LTC sur l'impact environnemental de ces constructions est judicieusement prudente, en ce sens qu'elle n'y voit pas une solution significative à la protection de l'environnement et à la réduction des risques. LTC semble donc exclure, a priori, de réserver des espaces aux seules constructions légères, notamment pour l'OAP n° 22359-2 à Trégrom. Notons toutefois que la mise à disposition locative de terrains constructibles pour accueillir des résidences démontables aurait pour effet de faciliter l'adaptation du territoire à l'avenir, dans le cas probable d'un retournement démographique.

La modération des **résidences secondaires** constitue une ambition clairement affichée par LTC, associée à un objectif certes réaliste mais modérément ambitieux. Cet objectif consiste en une stabilité du taux de résidences secondaires. Il se justifie par des possibilités d'action limitées pour la collectivité, mais aussi par un report de la mise en œuvre de nouvelles mesures. Parmi celles-ci, l'action 4.2 du POA mentionne « la possibilité d'augmenter la part communautaire de la taxe d'habitation, qui ne toucherait, depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, que les logements non occupés de manière permanente ». Cette mesure n'est pas programmée à ce stade et la volonté d'attendre le retour d'expérience de la majoration de la THRS n'apparaît pas nécessaire à sa mise en œuvre. La commission d'enquête préconise donc d'instaurer cette majoration à très brève échéance.

Concernant l'application de la loi Le Meur, la commission d'enquête relève que délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale ne nécessite pas de mobiliser a priori des données fiscales. Elle demande donc à LTC, pour en maximiser l'impact, de statuer dans les meilleurs délais sur son utilisation et de définir des zones 2AU pour les secteurs soumis à OAP dans lesquels son application sera envisagée.

En matière **d'estimation des besoins de logement**, la commission d'enquête relève que LTC fournit un calcul détaillé mais que les hypothèses le sous-tendant interrogent. Plus précisément, LTC retient un besoin de construction à hauteur de 500 logements neufs par an, principalement justifié par une accélération de la croissance démographique et par une projection de desserrement des ménages.

Concernant le **desserrement des ménages**, LTC retient une hypothèse de -0,45 % par an se traduisant par un besoin de 235 logements annuels supplémentaires. Cette hypothèse s'appuie sur une tendance établie sur des données dont la Commission d'enquête n'a obtenu ni les détails, ni les traitements. Dans le POA, les données communiquées concernent les années 2016 et 2020 entre lesquelles la taille du ménage moyen de LTC a diminué, passant de 2,06 à 2,00 habitants. Or, les données plus récentes issues de recensement et fournies par l'ANCT établissent que LTC comptait encore 2,00 habitants par ménage en 2022. Une tendance au ralentissement du desserrement des ménages pourrait ainsi se dessiner. Les difficultés de mesure à court terme de cet indicateur sont réelles et donnent une fiabilité limitée à toute tentative d'extrapolation. De ce fait, il existe un risque significatif que les prévisions retenues par LTC se traduisent par des objectifs surévalués au regard des besoins réels.

En matière de **croissance démographique**, les prévisions retenues par LTC anticipent une accélération modérée de la croissance de la population, à rebours de l'évolution nationale. Pour justifier la pertinence de cette hypothèse, LTC se réfère à des prévisions OMPHALES établies à l'échelle du département des Côtes d'Armor. La commission d'enquête prend acte du caractère volontariste des prévisions de LTC qui entend défendre la capacité de son territoire à attirer des habitants et notamment des actifs. Elle relève toutefois :

- Qu'une politique volontariste ne pourrait se traduire d'effets que si les mesures qu'elle déploie sont suffisantes, tant au regard des attentes des ménages qu'en comparaison avec les efforts déployés par les autres territoires,
- Que l'attractivité d'un territoire se mesure principalement en comparaison des territoires proches, donc que la référence au territoire costarmoricain exclut les communes finistériennes proches et inclut les territoires du centre et de l'est des Côtes d'Armor,

- Que des mesures d'attractivité auront difficilement un impact uniforme sur l'ensemble du territoire, donc que la répartition des possibilités de construction doit pouvoir s'adapter aux effets spécifiques sur une commune des politiques mises en œuvre,
- Que malgré ses demandes, la commission d'enquête n'a obtenu aucune justification du périmètre de comparaison retenu par LTC ni aucune des données comparatives sollicitées.

Dès lors, une incertitude sérieuse porte sur les prévisions de croissance démographique retenues par LTC, ce qui renforce le risque que les besoins de logements soient significativement surévalués au sein du POA.

Compte-tenu de l'impact des estimations de besoin en logements sur l'environnement, l'artificialisation des sols, les espaces agricoles, les besoins en infrastructures... l'impact de ce risque amène la commission d'enquête à attendre de LTC qu'elle se dote :

- d'outils de suivi et d'évaluation permettant d'identifier et d'analyser tout écart de tendance sur les besoins en logement,
- d'outils de contrôle permettant d'adapter de manière **réactive** les possibilités de construction de logements si la réalité des besoins en logement ne correspondait pas aux projections initiales.

### IV.3.2 Développement économique et STECAL

#### Enjeux relevés par les PPA :

La Chambre de commerce et d'industrie relève des mesures favorables au renforcement des dynamiques des centralités, avec notamment la définition de périmètres de diversité commerciale pour l'ensemble des communes du territoire afin d'y orienter les futures implantations, avec la distinction de périmètres de diversité commerciale simple (secteurs d'implantation des commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>) ou renforcée (règle du périmètre de diversité commerciale simple, complété avec une interdiction de changement de destination des hôtels), ainsi que l'identification des linéaires commerciaux à protéger, avec une distinction entre un linéaire commercial simple (interdiction de changement de destination des linéaires identifiés vers la destination habitat) ou un linéaire commercial renforcé (règle du linéaire simple, complété avec l'interdiction de changement de destination vers la sous-destination service avec accueil de clientèle). La CCI note 20 secteurs d'implantation représentant une surface totale dédiée au foncier économique de 62 ha, dont 42 ha en consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, ce qui contribuera au développement économique ;

La Chambre des Métiers émet un avis réservé sur la diversification et le renforcement de l'offre commerciale existante dans les centralités urbaines, si en parallèle le contrôle des évolutions des surfaces commerciales dans les pôles de périphérie n'est pas strictement régulé.

[Le commerce en périphérie est régulé via le DAAC du SCoT, opposable aux décisions en CDAC, ainsi que dans le PLUi-H, qui s'est attaché à transposer les principes du DAAC dans son dispositif réglementaire.](#)

Elle émet également un avis réservé sur l'interdiction de la création de commerces de détail et d'artisanat de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors des périmètres de diversité commerciale.

[Ces règles sont issues du DAAC intégré au DOO du SCoT du Trégor. Le PLUi-H s'est attaché à transposer ses principes dans son dispositif réglementaire dans un rapport de compatibilité.](#)

[Sur le fond, l'interdiction des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> dans les secteurs périphériques vise à orienter l'installation de commerces de proximité préférentiellement au sein des centralités. En parallèle, les superficies sont également limitées au sein des espaces commerciaux de périphérie.](#)

La Chambre des métiers apporte les compléments suivants au diagnostic artisanal :

2 853 établissements artisanaux actifs, selon le baromètre artisanal de 2024.

Le secteur du bâtiment domine avec 1382 entreprises actives. Il est suivi par les services (1 006 entreprises), la production (603) et enfin l'alimentaire avec 398 entreprises.

Présence d'entreprises artisanales en ZAE, centres-bourgs, hameaux, zones naturelles et agricoles.

Il sera possible d'inclure ces éléments au rapport de présentation si besoin.

La DDTM relève : les sites de Pégase V à LANNION, Bel Air à PLOULEC'H, Convenat Vraz à MINIHY-TRÉGUIER, Le Châtel à PLESTIN-LES-GRÈVES, Park An Itron à LE VIEUX-MARCHÉ et Kergadic à PERROS-GUIREC laissent entrevoir des réserves foncières conséquentes. Cependant, le territoire communautaire compte la présence de plusieurs espaces vacants ou en friche, pour un potentiel foncier re mobilisable estimé à 10 ha au total. Pour autant, le projet de PLUi-H prévoit des extensions de toutes les zones d'activité pour lesquelles cette possibilité est donnée par le SCoT, en retenant systématiquement le plafond possible d'extension, voire en le dépassant dans certains cas : Le Chatel à PLESTIN-LES-GRÈVES, Kerbiquet à CAVAN, Convenant Vraz à MINIHY-TRÉGUIER par exemple. De plus, toutes les extensions sont prévues en zone 1AUy immédiatement constructibles, sans phasage particulier, et alors même qu'il est indiqué pour certaines zones la nécessité de vérifier la capacité des réseaux.

Le fait de mentionner "capacité des réseaux à vérifier" dans le programme de certaines OAP de zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique (1AUy) implique que leur urbanisation (délivrance autorisations d'urbanisme) sera conditionnée à une capacité suffisante des réseaux. Dans le cas contraire, elles ne pourront être urbanisées.

La zone d'extension 1AUy de la zone d'activités du Chatel à Plestin-les-Grèves a été délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor. Ayant fait l'objet d'un permis d'aménager en 2021 et étant en cours d'urbanisation, il est proposé de ne pas modifier le zonage 1AUy de la ZAE du Chatel.

La zone d'extension 1AUy de la zone d'activités de Kerbiquet à Cavan a été délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor. Un permis d'aménager étant en cours de dépôt (suite à la modification du PLU de Cavan approuvée le 24/06/2024), il est proposé de ne pas modifier le zonage 1AUy de la ZAE de Kerbiquet.

La zone d'extension 1AUy de la zone d'activités du Convenant Braz à Minihy-Tréguier a été délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor. Ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et étant en cours d'urbanisation, il est proposé de ne pas modifier le zonage 1AUy de la ZAE de Convenant Braz à Minihy-Tréguier.

La zone 1AUy, située sur PLOUNÉVEZ-MOËDEC, au sud de l'échangeur RN 12/RD 11 ne peut être considérée comme une extension de la zone de Beg Ar Ch'ra dont elle est totalement déconnectée. Il en est d'ailleurs de même de « l'extension » de la zone de Kérantour à PLEUDANIEL. Outre le fort impact paysager de ces futures zones situées en bordure d'axes majeurs, ces configurations ne permettent pas une utilisation véritablement rationnelle de l'espace en favorisant par exemple les mutualisations d'équipements.

La zone d'extension 1AUy de la zone d'activités de Beg Ar Ch'ra (PLOUNÉVEZ-MOËDEC) a été délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor. Cependant, la continuité d'urbanisation pouvant être discutée, il est proposé de revoir la délimitation de cette zone 1AUy afin de garantir une meilleure continuité avec la zone existante.

La zone d'extension 1AUy de la zone d'activités de Kerantour à Pleudaniel a été délimitée dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT du Trégor. Cependant, la continuité d'urbanisation pouvant être discutée, la délimitation et le positionnement de cette extension a été réétudiée.

Les constructions nécessaires aux cultures marines autorisées dans le secteur Ao sont subordonnées à l'obtention de la dérogation prévue à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, ce que le règlement ne rappelle pas.

Il sera ajouté à l'article 1 des secteurs Ao : "Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux activités conchyliques sont autorisés après avis de la CDPENAF et de la CDNPS et en dehors des espaces proches du rivage, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages."

Il n'y a pas lieu de distinguer les serres des autres bâtiments agricoles puisqu'elles obéissent aux mêmes règles d'implantation (caractère nécessaire, hors espaces proches, nécessité d'une dérogation).

Le règlement écrit sera modifié pour supprimer la mention des serres agricoles en zone Agricole A et AI.

Les dérogations à l'obligation de continuité ne pouvant être accordées que pour des bâtiments « nécessaires à l'activité agricole », les constructions à usage de diversification (transformation, vente) ne peuvent en bénéficier. Ces activités ne pourront trouver place en zone AI que dans le cadre de la réutilisation d'un bâti existant.

Le règlement écrit des zones AI sera modifié pour supprimer le paragraphe "Diversification de l'activité agricole – transformation et vente de produits à la ferme".

Le **logement de fonction des agriculteurs** est une construction à destination agricole et non d'habitation. Les conditions d'implantation de ces constructions devront donc apparaître dans la rubrique « exploitation agricole » du tableau de l'article 2.

Le règlement écrit sera revu pour prendre en compte cette remarque : Aux articles 1 et 2 des zones A, les conditions applicables au logement de l'exploitant seront déplacées dans la destination "exploitation agricole". Néanmoins, cela contrevient à la doctrine de la Chambre d'Agriculture 22, qui demande à ce que les logements de fonctions soient rattachés à la destination "logement".

Ces logements doivent être implantés, au cas général, à proximité immédiate de l'exploitation. Le règlement autorise toutefois leur implantation jusqu'à 500 mètres de l'exploitation, « en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant ». Cette possibilité est de nature à engendrer du mitage au sein de l'espace agricole, d'autant que la notion de « groupe d'habitation » n'est pas définie et peut ainsi recouvrir des entités de taille très réduite.

L'écriture de cette disposition concernant les logements de fonction est issue de la charte agricole signée notamment par le Préfet. Il est proposé de ne pas modifier le règlement en ce sens.

Interdire les changements de destination au sein des périmètres de réciprocité : rappeler les deux dérogations possibles.

Il semble nécessaire de pérenniser l'outil de production agricole en limitant l'apport de tiers à proximité de sièges d'exploitation sans laisser la possibilité de dérogation.

#### Enjeux relevés par la MRAe :

L'Ae recommande de **justifier les besoins** relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, idem pour les voiries, et de **réduire leurs délimitations** au strict nécessaire.

Lannion-Trégor Communauté prévoit de répondre favorablement à la demande de la MRAe sur cette justification. **Les STECAL** vont faire l'objet d'un travail permettant de mieux distinguer les secteurs pouvant bénéficier d'une urbanisation et les sites non concernés. Le nombre de STECAL va être fortement limité et les STECAL retenus au PLUi-H approuvé correspondront à des sites déjà fortement anthropisés voire en quasi-totalité. Les enjeux de préservation de la **biodiversité et des milieux naturels** associés sur ces sites aux capacités d'urbanisation limitées s'avèrent relativement faibles. Lannion-Trégor Communauté ne prévoit pas de modifier le PLUi-H pour prendre en compte les remarques émises par la MRAe afin de fournir l'ensemble des inventaires réalisés sur les secteurs d'OAP et de STECAL.

#### Observations du public :

Les contributions du public regroupent :

1. Des demandes explicites de STECAL,
2. Des demandes de constructibilité pour des activités économiques appelant la mise en œuvre de STECAL,
3. Des demandes d'aménagement du périmètre d'un STECAL,
4. Des demandes de suppression de STECAL, notamment par des riverains,
5. Des propos généraux sur l'impact des STECAL sur l'environnement,
6. Des contestations de classement en « secteur de diversité commerciale à protéger »,
7. Des ajustements de zonage,
8. Des assouplissements de règles pour favoriser l'activité, notamment des carrières.

#### Questions de la commission :

Différents contributeurs agricoles ont particulièrement insisté sur la nécessité de classement en zone A des parcelles proches de leurs sièges ou bâtiments d'exploitation, de manière à permettre des constructions ou extensions de bâtiments en lien avec l'évolution de leurs activités ou de projets d'installation d'un nouvel atelier ou d'un repreneur/successeur. **Comptez-vous répondre positivement à ces demandes spécifiques ?**

Lannion-Trégor Communauté prévoit de répondre favorablement ou en partie favorablement à l'ensemble de ces demandes de la manière suivante :

-Lorsque l'exploitant agricole signale un zonage Agricole trop limité autour de son siège d'exploitation ou un zonage Naturel sur son siège, il est prévu, conformément à la méthodologie d'élaboration du zonage, de classer les parcelles en question en zone agricole permettant la constructibilité de nouveaux bâtiments agricoles ;

-Par ailleurs, lorsque l'exploitant agricole signale des parcelles cultivées classées en zone Naturelle, Lannion-Trégor Communauté modifiera le zonage Naturel en zone Agricole indicée naturelle (An) afin de préserver le caractère agricole de la parcelle sans en permettre la constructibilité. Ce type de zonage semble répondre à la demande des agriculteurs s'étant exprimés en enquête publique de voir un zonage Agricole apposé sur leurs parcelles. Cependant, cette évolution ne pourra concerner les espaces remarquables (NR) identifiés au SCoT que le PLUi-H doit traduire.

Il s'avère néanmoins utile de rappeler que les documents d'urbanisme n'interviennent pas sur les questions d'assolement, mais uniquement sur le cadre des autorisations d'urbanisme.

Les créations de STECAL demandées sont le plus souvent liées à un projet de création d'activité économique (paysagiste, menuiserie, hôtellerie de plein air, salon de bien-être, hébergements touristiques, construction de bâtiments, agriculture, construction...), plus ou moins avancé. Néanmoins, certaines demandes font écho à des limitations imposées par un zonage (création ou extension d'une habitation, constructions d'abris pour animaux...).

Plusieurs contributions favorables et opposées au STECAL n°22347-4 pour une extension limitée de bâtiments utilisés pour une activité de fourrière pour animaux errants ressortent.

Pour chacune de ces demandes, la Commission d'enquête demande à LTC une réponse circonstanciée, en précisant, le cas échéant, des solutions alternatives.

Lannion-Trégor Communauté propose un avis favorable quand la demande concerne une activité existante sous réserve de l'avis de la CDPENAF qui devra s'exprimer à la suite de l'enquête publique sur la création de nouveaux STECAL

Lannion-Trégor Communauté propose un avis défavorable quand la demande concerne une nouvelle activité non existante et consommatrice d'ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers).

Un avis favorable / défavorable de la CDPENAF sera alors rendu.

Si l'avis de la CDPENAF est négatif pour un Stecal identifié non conforme à la méthodologie, l'ajout de Stecal ne pourra être autorisé.

Il convient néanmoins de rappeler que le code de l'urbanisme définit la notion de STECAL comme une dérogation aux principes protecteurs des zones Agricole et Naturelle. Aussi, leur nombre et leur superficie doivent rester limités au sein des PLUi-H. (Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC)

Suite à l'avis de la CDPENAF sur les STECAL, un travail a été mené concernant les réductions ou suppressions de secteurs envisageables :

-Sur la forme : 121 secteurs qui ont été identifiés comme STECAL à tort mais devraient être uniquement envisagés en sous-zonage de la zone Naturelle (Ne, Nca, ...)

-Sur le fond : 128 remis en cause totalement (demande de suppression) ou partiellement (emprise à limiter)  
Lannion-Trégor Communauté a mené avec les communes concernées une analyse technique des 128 STECAL remis en cause qui conduit à envisager :

-Le maintien de 79 sites avec amélioration des justifications ;

-La réduction de 39 périmètres sans remise en cause des activités ;

-La suppression d'une dizaine de STECAL peu ou pas justifiés.

Sur les 388 sites de l'atlas des STECAL du PLUi-H arrêté, de nombreux sites ont été réduits en termes d'emprise afin de pouvoir simplement assurer une évolution de l'activité existante. Un grand nombre de STECAL à vocation touristique et de centres équestres ont été redélimités en 2 sous-secteurs dont seuls les sous-secteurs indicés "a", définis au plus près des bâtiments existants, donnent lieu à des droits à construire. Les sous-secteurs indicés "b" ne donnent droit qu'à des aménagements limités liés à l'activité existante et ne sont pas considérés comme STECAL. Ainsi, 282 STECAL ont été identifiés représentant une superficie de 119 ha pour la grande majorité déjà consommée et anthropisée.

Concernant le STECAL 22347-4 à Trédarzec, si l'activité de fourrière présente un caractère d'intérêt général pour le territoire, pour attribuer un zonage aux terrains, le PLUi-H ne peut pas tenir compte des constructions dépourvues d'existence légale, c'est-à-dire les constructions édifiées sans autorisation et celles dont l'autorisation a été annulée par la juridiction administrative (*en ce sens : Tribunal administratif de Strasbourg, 28 septembre 2023, n°2108000 et Tribunal administratif de Grenoble, 9 octobre 2025, n°2208010*). Il est donc proposé de supprimer ce STECAL. Cependant, une réflexion pour proposer une solution alternative au gérant de la fourrière pourrait être étudiée par le service développement économique de Lannion-Trégor Communauté.

La délimitation de STECAL au PLUi-H de LTC vise un équilibre entre, la préservation des zones agricoles et naturelles, d'une part, et le développement des activités économiques, d'autre part.

Les choix arrêtés sont présentés de manière globale dans la *Justification des choix retenus*, tome 4 du *Rapport de présentation*. Le détail des 389 STECAL prévus se retrouve dans *l'Atlas des STECAL*. Chaque STECAL y fait l'objet d'une fiche descriptive.

Nous observons ainsi que sur les 389 STECAL prévus, l'atlas des STECAL précise une surface de construction envisagée pour 25 d'entre elles. Dans les autres cas, le besoin semble indéterminé.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC de décrire comment les surfaces totales des différents STECAL prévus ont été délimitées et comment LTC s'assure de leur adéquation avec les besoins de développement de l'activité concernée.**

Les STECAL concernent plusieurs sous-secteurs correspondant à des vocations différenciées. La majorité d'entre eux ne sont pas consommateurs d'espaces car ils ont été délimités sur des sites déjà bâtis et/ou anthropisés sans venir étendre leur enveloppe.

-Les structures de tourisme (Nt / Ntl) : Afin de limiter la constructibilité et la consommation d'espaces sur ces zones, le règlement graphique distingue 2 sous-secteurs : un périmètre restreint indicé "a" Nt-a/Ntl-a sur les parties bâties au sein desquels les nouvelles constructions ou les extensions - communes littorales - seront admises) et une partie indicée Nt-b/Ntl-b sur le reste du site (où ne seront admises que les installations liées à l'activité et qui ne généreront pas de consommation d'ENAF). 3 sites représentent une consommation réelle ne représentant qu'une consommation foncière de 2ha.

-Les entreprises isolées sont principalement classées en zone Ay, Ayl et Ayl1, Ny et Nyl. Ce zonage ayant surtout pour vocation de reconnaître l'existant, il a été délimité strictement. Au total, la consommation foncière réelle de ces STECAL à vocation économique s'élève à 3 ha intégrés au compte foncier « économie ».

Les activités de centres équestres de loisirs : Il a été fait de choix de classer en zone Aeq les centres équestres qui correspondent à des entreprises immatriculées centres équestres de loisirs pouvant relever du

régime d'exploitation agricole (hors élevage de chevaux) isolés en zone agricole ou naturelle et hors activités de loisirs de particuliers. Le règlement graphique délimite le zonage Aeq/Aeql en 2 parties : un périmètre restreint indicé "a" Aeq-a/Aeql-a pour la partie bâtie (où seront admises de nouvelles constructions / extensions de bâtiments en communes littorales) et un périmètre indicé "b" Aeq-b / Aeql-b pour la partie non bâtie et non consommée (où ne seront admises que les installations liées à l'activité équestre et qui ne généreront pas de consommation d'ENAF). La surface consommante réelle de ces STECAL est de 6,4 ha. Sachant qu'il s'agit là d'activités en partie agricoles bien souvent assises sur un espace considéré comme ENAF mais dont une part importante est déjà artificialisée, il a été retenu ne pas considérer ces sites d'activités équestres comme STECAL engendrant de la consommation foncière.

Il convient par ailleurs de préciser que lorsque la collectivité avait connaissance d'un projet plus avancé de la part du porteur de projet de l'activité, la surface de construction envisagée a été reportée dans l'atlas des STECAL à titre indicatif, mais sans que la localisation précise de la future construction ne soit connue. Comme relevé par la commission d'enquête, de nombreux STECAL ne comportent pas cette information, le projet n'étant pas suffisamment avancé pour en déterminer précisément la superficie ou le périmètre d'implantation. La délimitation des STECAL s'est appuyée sur les limites cadastrales et la configuration des lieux (éléments de paysage venant délimiter le secteur, occupation et usage du sol), afin de trouver un compromis entre possibilités d'évolution des activités et limitation de la consommation foncière.

L'activité envisagée est également décrite avec des libellés génériques qui ne permettent pas d'identifier la nature réelle de l'activité. Par exemple, le STECAL n°22347-4 se réfère à un type d'activité « Artisanat, commerce, entrepôt ou industrie » qui ne permet pas d'identifier qu'il s'agit d'une fourrière.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC de préciser les éléments complémentaires à ceux communiqués dans l'atlas des STECAL qui ont permis de définir le caractère exceptionnel de chaque STECAL retenu, tant en ce qui concerne la nécessité de construction que l'absence de solution alternative.**

L'atlas des STECAL sera complété si les informations plus précises sont connues sur la nature des activités contenues dans les STECAL.

Pour ce qui relève des solutions alternatives, il n'appartient pas à Lannion-Trégor Communauté au titre du PLUi-H de fournir une solution individualisée pour chaque activité, ceci relevant davantage de la politique globale d'offre en immobilier d'entreprise des zones d'activités économiques que peut proposer la collectivité dans le cadre de sa politique de développement économique.

Le rapport de présentation du PLUi-H précise « Afin de pouvoir assurer la pérennité [d'] activités isolées et dispersées au sein de l'espace rural ou de répondre aux besoins d'évolution [d'] équipements, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) sont institués ». La notion de maintien d'activité suppose donc, ici, la préexistence d'une activité et semble écarter la possibilité de définir un STECAL pour une activité à créer. Lors de permanences, la commission d'enquête a identifié des situations dans lesquelles un projet de STECAL semblait précéder la mise en place d'une activité économique.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC de préciser :**

**-Sa volonté, ou non, de ne définir de STECAL que pour les activités existantes,**

**-Les modalités de contrôle mises en œuvre pour s'assurer que les STECAL délimités correspondent bien à une activité existante et à des besoins d'évolution sur site.**

Lannion-Trégor Communauté a défini des STECAL sur des activités existantes.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, Lannion-Trégor Communauté a mis en place une méthode de travail permettant de définir les besoins de consommation foncière des entreprises situées hors zones urbaines. L'objectif étant de permettre l'identification des entreprises, activités de tourisme et loisirs, activités équestres isolés par un zonage adapté au PLUi-H (STECAL) et de mesurer la consommation foncière engendrée éventuelle. Cette identification des besoins des entreprises isolées existantes s'est déroulée selon les étapes suivantes :

-Création d'une cartographie permettant d'identifier les entreprises à enjeux et leurs potentiels besoins de consommation foncière s'appuyant sur la base Sirene et le pré-inventaire de STECAL établi dans le cadre de l'élaboration du SCOT en 2020.

-Vérification des sites identifiés lors des rencontres communales sur le pré-zonage du PLUi-H en février puis juin 2024. Envoi d'un courrier-type aux 57 mairies (été 2024) chargées de solliciter directement les chefs d'entreprises, porteurs de projet en cas d'incertitudes pour confirmer si besoin d'un zonage adapté ou non (projet ou non). Une cinquantaine de questionnaires d'entreprises étaient enregistrés fin 2024.

-Prise en compte d'une vingtaine de requêtes d'administrés par le biais des registres de concertation, de courriers ou de courriels durant la phase de concertation liée à la procédure du PLUi-H.

Au total, une quarantaine d'entreprises ont indiqué avoir un projet de développement nécessitant une extension ou la création d'un nouveau bâtiment.

Par ailleurs, les nombreuses réunions avec les mairies ont permis de signaler des activités existantes pour lesquelles des entrepreneurs ne se seraient pas manifestés, ce qui a permis de compléter utilement le recensement des STECAL identifiant des activités existantes.

Dans les avis de la MRAe, DU CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, une majorité des STECAL prévu a été remise en cause. En réponse, LTC a annoncé avoir supprimé, avec un changement de zonage, ou modifié de nombreux STECAL. Subsistent toutefois 79 STECAL maintenus malgré un avis défavorable, avec justification. Ces justifications portent le plus souvent sur l'existence d'une activité sur site et sur le besoin de développement, sans que celui-ci ne soit développé.

**La commission d'enquête demande à LTC de préciser, en détail, la nature des informations exigées auprès de chaque porteur de projet pour justifier le maintien d'un STECAL malgré un avis défavorable de la CDPENAF et/ou de la Chambre d'Agriculture et leurs modalités de communication et d'archivage.**

Suite à l'avis de la CDPENAF sur les STECAL, un travail a été mené concernant les réductions ou suppressions de secteurs envisageables (*cf. plus haut*) :

-Sur la forme : 121 secteurs qui ont été identifiés comme STECAL à tort mais devraient être uniquement envisagés en sous-zonage de la zone Naturelle (Ne, Nca, ...)

-Sur le fond : 128 remis en cause totalement (demande de suppression) ou partiellement (emprise à limiter). Lannion-Trégor Communauté a mené avec les communes concernées une analyse technique des 128 STECAL remis en cause qui conduit à envisager :

-Le maintien de 79 sites avec amélioration des justifications ;

-La réduction de 39 périmètres sans remise en cause des activités ;

-La suppression d'une dizaine de STECAL peu ou pas justifiés.

Sur les 388 sites de l'atlas des STECAL du PLUi-H arrêté, de nombreux sites ont été réduits en termes d'emprise afin de pouvoir simplement assurer une évolution de l'activité existante. Un grand nombre de STECAL à vocation touristique et de centres équestres ont été redélimités en 2 sous-secteurs dont seuls les sous-secteurs indicés "a", définis au plus près des bâtiments existants, donnent lieu à des droits à construire. Les sous-secteurs indicés "b" ne donnent droit qu'à des aménagements limités liés à l'activité existante et ne sont pas considérés comme STECAL. Ainsi, 282 STECAL ont été identifiés représentant une superficie de 119 ha pour la très grande majorité déjà consommée et anthropisée.

Des contributeurs interrogent la pertinence de certains zonages pour le développement des entreprises : le classement en « secteur de diversité commerciale à protéger » est souvent contesté lorsqu'il est jugé déconnecté de la réalité du quartier ou qu'il bloque la transformation de locaux vacants en logements ; des entreprises (comme LIDL) demandent des ajustements de zonage (**UYc**) pour s'agrandir. D'autres sollicitent la transformation de zones agricoles ou naturelles en zones d'activités (**AY** ou **Uy**) là où des bâtiments professionnels sont déjà implantés. Des demandes portent sur l'assouplissement des règles en **secteur Nca** pour faciliter l'exploitation et la valorisation des ressources du sous-sol.

**Secteurs de diversité commerciale à protéger :** Les périmètres de diversité commerciale visent à retranscrire les orientations du Document d'Aménagement Artisanal, Commerciale (DAAC) intégré au Document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT du Trégor, avec lequel le PLUi-H doit se rendre compatible. La méthodologie employée pour la délimitation de ces périmètres est décrite dans le rapport de présentation :

#### Périmètres simples :

La délimitation des périmètres de diversité commerciale et leurs prescriptions réglementaires associées s'est appuyée en premier lieu sur l'identification des centralités commerciales définies par le SCoT du Trégor (agglomération, pôles de quartier, villages). Ainsi, chaque commune dispose d'au moins un périmètre de diversité commerciale et artisanale correspondant à sa centralité. Pour en délimiter les contours, plusieurs étapes ont été mises en œuvre :

-Définition de la notion de commerce de proximité et géolocalisation, au moyen de la base de données SIRENE. Ainsi la localisation des commerces disposant des codes NAF correspondant à un commerce de détail a constitué un premier repérage.

-Mutualisation de cette base de données avec celle de la CCI Côtes d'Armor (2022).

-Délimitation des centralités urbaines sur la base des morphologies urbaines d'hypercentre et de la densité de fonctions observée (présence rapprochée de services à la population, équipements scolaires / sportifs, logements...). Le périmètre est arrêté en cas de discontinuité urbaine : présence d'un cimetière, parking ou « mur aveugle » sur plus de 50 mètres. La délimitation s'appuie également sur le zonage du PLUi-H.

-Reprise des périmètres de diversité commerciale déjà délimités dans les PLU existants et réajustements au regard des critères de densité et de types de commerces le cas échéant.

Il en résulte les principes de délimitation suivants :

-Pour les communes sans commerce : le périmètre est équivalent au zonage UA (densité, ...)

-Pour les communes de moins de 10 commerces : zonage UA/UB/UC (UP, Uat: communes littorales) et distance maximale de 200 mètres entre les commerces.

-Pour les communes de plus de 10 commerces : zonage UA/UB/UC (UP, Uat: communes littorales) et distance maximale de 300 mètres entre les commerces à la condition d'une armature commerciale clairement identifiée.

#### Périmètres renforcés (préservation de la destination hôtelière des établissements hôteliers) :

Plusieurs critères ont concouru à la détermination de ces périmètres destinés à conserver les capacités hôtelières du territoire :

#### **TABLEAU A AJOUTER**

### **STECAL**

Concernant les demandes de transformation de zones agricoles ou naturelles en zones d'activités, ceci relève du champ des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) qui constituent une dérogation au principe de protection des espaces naturels et agricoles, et dont le nombre et la superficie doivent rester limités (*voir paragraphe relatif aux STECAL plus haut dans le présent mémoire en réponse*). Par ailleurs, la collectivité est soumise à des obligations de réduction de sa consommation foncière et dispose d'un compte foncier limité pour les activités économiques.

### **Les carrières**

S'agissant de l'assouplissement des règles pour des activités extractives (zones Nca), la définition des zones s'est effectuée selon la localisation des carrières existantes, et le règlement prévoit les possibilités d'évolution de celles-ci. Toutefois, concernant les demandes d'évolutions et notamment de diversification des activités possibles, Lannion-Trégor Communauté ne souhaite pas y répondre favorablement car ces espaces peuvent avoir d'autres vocations futures notamment relatives aux questions de stockage d'eau futur en lien avec les besoins en eau du territoire et le changement climatique.

Espaces publics, équipements et mobilités : à Perros-Guirec, une forte mobilisation demande le maintien en zone **UJ** (jardin urbain) du square de Lattre de Tassigny et de l'espace Théo David pour empêcher toute urbanisation ou transformation en office de tourisme ; le public demande le report graphique de nouveaux chemins de randonnée ou la réouverture de sentiers ancestraux (ex : entre la rue de l'Armor et l'Île Grande à Trébeurden).

### **Maintien du square de Lattre de Tassigny et espace Théo David :**

Concernant le square de Lattre de Tassigny, ce site a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée sous couvert du PLU en vigueur, le PLUi-H n'intervenant donc pas sur ce champ. Quant à l'espace Théo David, cet espace étant dédié aux activités portuaires en place, un classement en lien avec ces activités portuaires apparaît adapté.

Concernant les questions de mobilités, il est rappelé que de nombreux ER (emplacements réservés) ayant trait à la création de cheminements doux sont intégrés au PLUi-H.

De nombreuses personnes ont fait état de la complexité du document, complexité dont Lannion-Trégor Communauté est consciente. En ce sens, elle a fait le choix de ne pas faire figurer certaines informations alourdissant le document (graphique notamment) sans prescriptions associées comme le sont les sentiers de randonnée existants. Par ailleurs, la ré-ouverture de cheminements "ancestraux" ou autres ne nécessitent pas forcément d'emplacements réservés ou autres outils liés au document d'urbanisme.

### **La Commission d'Enquête demande une réponse pour les contributions sur le sujet des activités économiques non agricoles et que ces réponses associent la prise en compte des situations locales identifiées et la volonté politique qui justifie ces choix.**

Il est important de différencier les outils relatifs à la protection du commerce :

**Les linéaires de protection du commerce** consistent à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Deux types de linéaires sont proposés :

- Les linéaires simples au sein desquels le changement de destination vers la destination « habitation » est interdit.
- Les linéaires renforcés au sein desquels la protection du « linéaire simple » s'applique. De plus, il est également interdit de changer la destination du rez-de-chaussée commercial vers des activités de services avec accueil de clientèle. Ce deuxième type de protection s'inscrit dans les secteurs où la diversité commerciale est menacée avec l'apparition de locaux ne participant que peu à l'animation urbaine, comme les services bancaires, les locaux d'assurance, ou autres services. Cette prescription renforcée se retrouve sur les linéaires bâtis où une densité de commerces de proximité a été identifiée, où l'activité commerciale conserve un bon dynamisme et où peuvent se développer des commerces plus qualitatifs en termes d'animation urbaine.

**Les périmètres de diversité commerciale** visent à retranscrire les orientations du Document d'Aménagement Artisanal, Commerciale (DAAC) intégré au Document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT du Trégor.

Deux types de périmètres de diversité commerciale sont instaurés :

- Les périmètres de diversité commerciale simples, sont les seuls secteurs où les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter. En dehors de ces secteurs, les commerces (dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>) sont donc interdits. Il peut y avoir plusieurs périmètres au sein d'une même commune. Par ailleurs, au sein de ces secteurs, les commerces et l'artisanat de détail dont la surface de vente dépasse une certaine superficie sont interdits : 300 m<sup>2</sup> pour les villages et pôles de quartier, 3 500 m<sup>2</sup> pour les agglomérations autres que celle de Lannion, 7 500 m<sup>2</sup> pour l'agglomération de Lannion.
- Les périmètres de diversité commerciale renforcée, au sein desquels les hôtels ne peuvent changer de destination.

- Par ailleurs, l'ensemble des contributions fait l'objet d'une réponse détaillée et justifiée. ***Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC.***

LTC s'est basée sur une analyse prospective des emplois de chaque secteur d'activité pour déterminer les besoins fonciers et immobiliers des entreprises. Cette analyse fait référence à un schéma de développement économique dont les éléments ne semblent ni présentés, ni synthétisés, ni disponibles.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC une synthèse des modalités de calcul des besoins en surfaces de foncier économiques et de leurs justifications.**

Le Tome 4 de la justification des choix (p.40 à 46) reprend déjà les éléments liés au schéma de développement économique en :

- précisant le cadre fixé par le du DOO du SCoT détaillant notamment les différents espaces existants, leur localisation, leur taille et leurs disponibilités ;
- expliquant conformément au PADD les objectifs du schéma de développement économique que sont :
  - o La préservation d'une économie proche de ses habitants tout en tenant de la conjoncture et des dynamiques du bassin d'emploi ;
  - o La valorisation des nouvelles activités en privilégiant les sites existants.

Indiquant pour chaque secteur d'activité l'analyse prospective des emplois établie permettant de déterminer les besoins fonciers et immobiliers des entreprises ainsi que leurs trajectoires.

Cependant, il manque effectivement une explication par secteurs d'activités afin de justifier du lien entre « nombre d'établissements supplémentaires d'ici 2040 » et « qualification de besoin immobilier » pour justifier les besoins de surfaces en termes de fonciers.

En effet, cette qualification de besoins immobiliers se base sur des nécessaires surfaces de plancher par taille et types d'entreprises, induisant par la suite un besoin foncier se basant sur une densité bâtie (ici retenue de 30%) et des hauteurs de bâtiments (RDC/ R+1, R+2) liées aux activités.

Il est donc proposé d'apporter des éléments d'explication supplémentaires et de rajouter des tableaux par secteurs d'activités indiquant explicitement :

- Le nombre d'établissements supplémentaires attendus
- La qualification de besoin immobilier (m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- Le foncier nécessaire (intégrant densité et type de constructions).

En outre, lors des permanences, la commission d'enquête a reçu des exploitants de centres équestres.

Ces exploitants se présentent comme ayant la qualité d'agriculteurs et éprouvent des difficultés à développer leur activité, compte-tenu de leur situation en STECAL.

Ces secteurs sont par essence de taille limitée ; les possibilités offertes par le règlement dans les sous-secteurs Aeq-a prévoient (sous conditions), la construction de logement, d'hébergements touristiques, et pour les sous-secteurs Aeq-a et Aeq-b les locaux de techniques et industriels des administrations publiques et les équipements sportifs. La commission a bien pris en compte l'engagement de LTC à revoir les dispositions de ce chapitre en retirant les sous-secteurs indicés -b de l'Atlas des STECAL. Par déduction, ne seraient considérés comme STECAL, que les sous-secteurs indicés -a.

**Leur dimensionnement est-il en cohérence avec les occupations listées dans le règlement écrit (logement, hébergement touristique...) ? La commission souhaiterait également qu'il soit précisé quelles activités équestres relèvent d'une activité agricole, pour une meilleure information du public.**

Le statut du gestionnaire du centre équestre peut être différent et évoluer dans le temps : il peut ainsi avoir un statut agricole ou non. En ce sens, il est nécessaire que l'ensemble des centres équestres fassent l'objet d'un zonage identique (Aeq-a / Aeq-l-a et Aeq-b/Aeq-l-b) pour permettre leur évolution future (*Cf paragraphe sur les STECAL plus haut*). Pour ne pas compromettre la potentielle transmission des centres équestres, il n'est donc pas souhaitable de dissocier les activités équestres en fonction du statut du gestionnaire.

Par ailleurs, la dimension des zonages été travaillée avec les communes mais également certains gestionnaires qui ont pu participer aux différentes phases de concertation, tout en veillant à limiter les questions de consommations d'espaces agricoles ou naturels.

### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête relève que LTC a réalisé un travail conséquent tant pour l'identification des activités pouvant nécessiter un STECAL que pour la réduction du nombre de STECAL faisant suite aux remarques des PPA. En matière de contrôle de l'existence de l'activité, de la réalité du besoin et de l'absence de solutions alternatives, les investigations semblent restreintes à ce stade. La question de la pertinence de la construction sur les STECAL sera donc essentiellement abordée par la CDPENAF. La commission d'enquête reconnaît l'intérêt de cette méthode en ce qu'elle est à la fois collégiale et favorable à la prise en compte des besoins des entreprises du territoire.

Toutefois, l'information sur chaque STECAL est trop limitée pour qu'un avis sur sa pertinence puisse être forgé au cours de l'enquête publique, tant pour le public que pour la commission d'enquête.

Concernant la protection des périmètres de diversité commerciale, la commission d'enquête note la grande cohérence entre la volonté exprimée de favoriser le dynamisme commercial dans les centralités et la définition de périmètres de protection. Elle alerte toutefois LTC sur la nécessité de vérifier que ces périmètres ne soient pas excessifs. Les règles d'urbanisme définissent des conditions nécessaires mais non suffisantes à l'installation d'une activité économique. En cas de manque de dynamisme démographique ou économique, des locaux peuvent se retrouver durablement vacants. Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre un suivi précis des vacances de locaux commerciaux pour déterminer si les protections mises en œuvre par le PLUi-H resteront pertinentes ou devront être adaptées.

En matière de prise en compte des besoins fonciers et immobiliers des entreprises, LTC prévoit des possibilités d'extension des zones d'activités sur la base de scénarios de prévisions d'emplois. Le fondement de ces scénarios est globalement peu explicite et semble se baser sur l'expression des acteurs économiques en présence. La commission d'enquête souhaite donc alerter LTC sur les risques :

- de construction excessive, au détriment du réemploi de bâtiments et de la reconstruction sur site, susceptible de générer des friches immobilières,
- d'inadaptation des solutions retenues aux besoins d'entreprises extérieures à LTC, donc non sollicitées à ce stade, et qui pourraient être intéressées par une implantation sur ce territoire.

La commission d'enquête se montre donc favorable à la mise en œuvre de toute démarche qui inciterait à valoriser les espaces construits, prioritairement, et artificialisés, ensuite, lorsque des besoins économiques avérés émergent.

### **IV.3.3 Patrimoine et attractivité**

#### **Enjeux relevés par les PPA :**

La DRAC sollicite l'intégration de l'arrêté de ZPPA (zone de présomption archéologique), soit dans le rapport de présentation, soit en annexe. [Cet arrêté sera intégré aux annexes du PLUi-H.](#)

La DRAC sollicite également que le règlement littéral soit complété, « *conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du*

*patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ». Le règlement sera complété sur ce point.*

Enjeux relevés par la MRAe :

**cf IV-3-4**

Observations du public :

Les contributions du public regroupent :

- 1- Des demandes d'identification de bâtiments comme bâtiments pouvant changer de destination,
- 2- Des enregistrements de changement de destination déjà effectués,
- 3- Des demandes de renseignement sur les contraintes urbanistiques,
- 4- Des critiques et propositions d'évolution des contraintes urbanistiques,
- 5- Des demandes de suppression de possibilités de changement de destination,
- 6- Des craintes sur l'afflux touristique généré par le repérage de bâtiments sur le règlement graphique,
- 7- Des demandes de retrait ou d'ajout d'identifications de bâtiments à protéger,
- 8- Des demandes de protection d'éléments du Patrimoine.

Questions de la commission :

La thématique du changement de destination ressort dans 97 contributions. Pour 84 contributions, il s'agit de demander qu'un bâtiment ou un ensemble de bâtiments soit identifié comme bâtiment(s) pouvant changer de destination. Malgré quelques exceptions, ces demandes concernent très majoritairement les secteurs agricoles et naturels. Plus rarement, des contributions portent sur l'enregistrement d'un changement de destination déjà effectué, sur une simple prise de renseignement voire sur la suppression de l'identification de la possibilité de changer la destination d'un bâtiment.

**Pour chacune de ces demandes, la Commission d'enquête demande à LTC une réponse motivée.**

Chaque demande sera étudiée au regard de la réglementation en vigueur (articles L.152-6-5 et suivants du Code de l'urbanisme), et de la méthodologie d'élaboration de l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination, et une réponse motivée sera apportée à chacune d'elles.

(Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC)

Le règlement graphique identifie 5 557 bâtiments en zone A ou en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Parmi les critères ayant conduit à identifier ces bâtiments, LTC retient une « volonté de préservation de ces bâtiments [...] mue par le caractère identitaire des constructions en raison de leur qualité de réalisation, les matériaux utilisés, leur typicité... ». Dans son travail de recensement, LTC exclut explicitement les bâtiments en état de ruine, les bâtiments d'élevage, les hangars... En outre, les bâtiments identifiés pourront uniquement évoluer vers une destination d'habitation.

L'application de ces critères peut donc amener à empêcher le changement de destination de bâtiments situés en zone N ou A et dont la destination actuelle ne répond à aucun besoin.

**La Commission d'Enquête demande donc à LTC si, au cours du travail d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination, des bâtiments inutilisés ou largement sous-utilisés ont été identifiés et écartés de la possibilité de changer de destination. Le cas échéant, des risques d'abandon, de délabrement, de squat ou de ruine ont-ils été identifiés ? Quelles solutions seraient alors appliquées ?**

Les bâtiments identifiés pour changements de destination au sein des zones Agricoles et Naturelles doivent rester très limités et sont soumis à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS. Ainsi, à ce stade, le PLUi-H s'appuie

sur la capacité offerte par le code de l'urbanisme (article L. 151-11), de donner une possibilité de changer de destination vers de l'habitation uniquement pour des bâtiments d'intérêt afin notamment de préserver le socle bâti vernaculaire du territoire.

Il n'est pas engagé de réflexion sur la notion de risques cités à ce stade. Le territoire est plutôt globalement sous pression. Le diagnostic n'a pas révélé un enjeu spécifique territorial sur un phénomène de friche/abandon/délabrement nécessitant une action particulière outre les dispositions relatives au changement de destination et la mise en œuvre de STECAL qui devraient permettre de répondre aux situations.

Le thème du patrimoine bâti se retrouve dans 77 contributions au total, parmi lesquelles 17 n'abordent que ce seul thème. Le plus souvent, le patrimoine bâti est associé à des problématiques de constructibilité, de changement de destination ou de protection paysagères. L'identification de bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est le thème le plus fréquent. Il peut s'agir de demandes de retraits (14 cas) ou d'ajouts (12 cas), mais aussi de renseignements.

**La Commission d'enquête attend donc que LTC apporte une réponse circonstanciée pour chacun des bâtiments concernés.**

Chaque demande sera étudiée au regard de la méthodologie d'élaboration de l'inventaire du patrimoine à protéger, et une réponse motivée sera apportée à chacune d'elles. *(Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC).*

En outre, plusieurs contributions demandent des protections particulières pour des éléments du patrimoine. Certains sont identifiés précisément, notamment :

-A Saint-Quay-Perros, l'allée couverte de Crec'h Quillé,

-A Perros-Guirec, le bâtiment Quinquis, le lavoir Avenue du Casino, le lavoir et la fontaine rue de Trébuic, le lavoir rue du Pont Hélé, le lavoir rue des Fougères, le lavoir proche du parking du Ranolien, le lavoir rue Saint Guirec, la fontaine rue du Port,

-A Trébeurden, le mur des terrasses de Penvern, la fontaine et le lavoir/routoir de Run an Guern, la fontaine et le lavoir/routoir de Nendivern, la fontaine Crec'h Hollen, la fontaine et le lavoir de Leur Huellan, la chapelle sainte Anne, la chapelle de golgon, l'allée couverte de l'île Renote, les éléments du massif Milin ar Lann,

-A Plufur, le Moulin Saint-Nicolas.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC d'identifier les mesures de classification et de protection envisageables et proposées pour chacun de ces éléments du patrimoine.**

Conformément à la méthodologie d'élaboration de l'inventaire du patrimoine à protéger, les éléments indiqués seront identifiés en tant qu' "éléments du patrimoine du quotidien à protéger" (PaQuo) sauf les bâtiments protégés au titre des monuments historiques qui disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux, et les éléments déjà protégés au sein du PVAP du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLUi-H.

Enfin, plusieurs considérations générales ressortent sur les méthodologies d'identification et de classement du patrimoine à protéger. La critique des contraintes pour les propriétaires revient assez fréquemment. Le manque d'information des propriétaires concernés est également souligné à plusieurs reprises. Deux contributions interrogent même sa légalité.

Le droit de propriété se limite aux lois et aux règlements en vigueur (*article 544 du code civil*). Aussi, conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLUi-H peut identifier des éléments bâtis ou non bâtis à protéger, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. La concertation réalisée dans le cadre de la procédure, tout comme l'enquête publique, jouent ainsi pleinement leur rôle en tant qu'instances de dialogue entre les administrés et la collectivité. Par ailleurs, le PLUi-H doit respecter le rapport de compatibilité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui précise que le document d'urbanisme doit contribuer à préserver le patrimoine du Trégor.

La méthodologie d'inventaire du patrimoine à protéger dans le PLUi-H est détaillée dans le rapport de présentation (Tome 4 – Justification des choix). Au regard des observations apportées par le public, cette méthodologie sera davantage explicitée dans le rapport de présentation pour l'approbation du PLUi-H.

Un atlas des éléments de patrimoine protégés au PLUi-H sera également intégré pour l'approbation, afin de préciser, pour chaque élément identifié, la dénomination, la typologie, la localisation, et le cas échéant, le degré d'intérêt patrimonial.

La protection du patrimoine au sein du PLUi-H constitue une règle au même titre que les autres dispositions contenues dans le règlement des zones. Aussi, la collectivité ne peut tenir informé individuellement chaque propriétaire concerné par une règle du PLUi-H, puisque le document s'applique sur l'ensemble du territoire.

En matière de protection du patrimoine bâti, LTC affiche deux objectifs : l'attractivité du territoire et la préservation des caractéristiques architecturales patrimoniales. Pour les atteindre, plusieurs leviers sont prévus : la classification des éléments à protéger, la définition de règles dans le règlement écrit du PLUi-H, l'OAP thématique « Patrimoine bâti » et une action Habitat, n°16.

LTC se positionne, d'une part, en tant que conseil et accompagnateur et d'autre part, en tant que contrôleur. Les actions de préservation reposent sur les propriétaires. Ils en partagent les bénéfices avec l'ensemble des habitants et visiteurs des abords des sites identifiés mais semblent être les seuls à en supporter les coûts.

**La Commission d'enquête demande donc à LTC d'indiquer comment le risque subséquent de désincitation à la préservation du patrimoine et des caractéristiques architecturales traditionnelles a été et sera pris en compte ?**

Le territoire est comme dit plus haut plutôt sous pression foncière et immobilière. Les taux de vacance en logements qui étaient une préoccupation du Programme local de l'habitat (PLH) ne sont plus d'actualité. Les contraintes sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers risquent également d'accroître la tension sur le parc existant. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit faire l'objet soit d'une déclaration préalable soit d'un permis de construire, il ne peut de droit y avoir de désincitation. L'objet des règles de protection du patrimoine bâti relèvent de trois enjeux :

- Protéger une valeur d'intérêt public en matière culturelle, touristique et de filière de l'économie et des savoir-faire locaux de la construction ;

- Donner un cadre clair en amont d'une demande ;

- Contribuer à valoriser le patrimoine des propriétaires et le « bien loger ».

Il existe un certain nombre de moyens à disposition des propriétaires : aides financières développées au Programme d'Orientations et d'Actions (POA) soit en direct par LTC, soit en appui et accompagnement dans un parcours ANAH, soit par le biais d'une participation aux travaux éligibles au label de la Fondation du patrimoine. Lannion-Trégor Communauté met en œuvre une politique active en matière de protection du patrimoine, au-delà uniquement du PLUi-H, via notamment le label Pays d'Art et d'Histoire obtenu en 2022. Les actions de sensibilisation proposées à travers ce label ont pour objectif de développer une politique éducative destinée à sensibiliser les citoyens aux enjeux de conservation du patrimoine et de la qualité du cadre de vie, et ainsi mieux appréhender les dispositions réglementaires associées à ce patrimoine au sein des documents d'urbanisme.

*OAP Thématique Patrimoine :* Les contributions d'une association en particulier expriment des craintes concernant le repérage qui risque d'engendrer un afflux touristique nuisible. Le manque de transparence dans le recensement, les contraintes excessives pour les propriétaires, la désincitation financière pour les jeunes acheteurs et la difficulté de concilier conservation et rénovation thermique sont autant d'inquiétudes. Elles demandent des modifications réglementaires comme l'inscription au titre des monuments historiques du PLUi-H de la chapelle Sainte-Anne, de la chapelle de Golgon et de l'allée couverte de l'île Renote. Elles proposent une charte architecturale sur le littoral.

Elles souhaitent protéger le patrimoine bâti, favoriser les résidences principales et l'accès social face à la pression touristique et réguler la hauteur des constructions. Ces propositions visent globalement à renforcer la cohérence écologique et juridique du développement urbain futur.

Le repérage du patrimoine bâti et sa protection réglementaire constituent un objectif majeur du PLUi-H, que le PADD met en avant comme un enjeu plus global de préservation de l'identité paysagère du territoire. L'objectif de ce repérage et des dispositions de l'OAP thématique visent en premier lieu à accompagner les évolutions du bâti qui doivent s'effectuer de manière respectueuse vis-à-vis des bâtiments existants et de leurs caractéristiques architecturales spécifiques. Néanmoins, l'objectif visé n'est pas une exposition de ce patrimoine pour en augmenter la visibilité touristique, mais plutôt de garantir une identité paysagère préservée pour les habitants. Par ailleurs, il convient de relativiser la portée de l'OAP thématique vis-à-vis de la fréquentation touristique, puisque le document s'adresse essentiellement aux demandeurs d'autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, l'OAP thématique et le dispositif de protection du patrimoine n'ont pas vocation à figer tout le bâti, mais davantage à encadrer et orienter certaines pratiques (isolation thermique notamment) et favoriser une architecture contemporaine cohérente avec les patrimoines hérités.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le PLUi-H n'a pas vocation à protéger les immeubles bâtis ou non bâtis protégés au titre des monuments historiques qui disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux (comme c'est le cas de la chapelle Sainte-Anne, de la chapelle de Golgon et de l'allée couverte de l'île Renote à Trégastel).

La réalisation d'une charte architecturale pourra être étudiée dans une procédure d'évolution future du PLUi-H. Concernant les effets de désincitation, le territoire est plutôt sous pression foncière et immobilière. Les taux de vacance en logements qui étaient une préoccupation du Programme local de l'habitat (PLH) ne sont plus d'actualité. Les contraintes sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers risquent également d'accroître la tension sur le parc existant. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit faire l'objet soit d'une déclaration préalable soit d'un permis de construire, il ne peut de droit y avoir de désincitation. L'objet des règles de protection du patrimoine bâti relèvent de trois enjeux :

- Protéger une valeur d'intérêt public en matière culturelle, touristique et de filière de l'économie et des savoir-faire locaux de la construction ;
- Donner un cadre clair en amont d'une demande ;
- Contribuer à valoriser le patrimoine des propriétaires et le « bien loger ».

Il existe un certain nombre de moyens à disposition des propriétaires : aides financières développées au sein du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H soit en direct par LTC, soit en appui et accompagnement dans un parcours ANAH, soit par le biais d'une participation aux travaux éligibles au label de la Fondation du patrimoine.

Par ailleurs, Lannion-Trégor Communauté met en œuvre une politique active en matière de protection du patrimoine, au-delà uniquement du PLUi-H, via notamment le label Pays d'Art et d'Histoire obtenu en 2022. Les actions de sensibilisation proposées à travers ce label ont pour objectif de développer une politique éducative destinée à sensibiliser les citoyens aux enjeux de conservation du patrimoine et de la qualité du

cadre de vie, et ainsi mieux appréhender les dispositions réglementaires associées à ce patrimoine au sein des documents d'urbanisme.

Face à la pression touristique et aux enjeux de maintien de l'offre en résidences principales, le volet Habitat du PLUi-H et son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) proposent un certain nombre de mesures, notamment en termes de production de logements abordables et de plus petites typologies de logements.

La commission d'enquête observe que le PLUi-H s'inscrit dans la continuité des orientations des précédents documents, en privilégiant résolument la seule attractivité du territoire comme critère de développement. Cette dynamique favorise la croissance démographique, le développement de l'immobilier et de nouvelles infrastructures, mais elle s'opère souvent au détriment de la préservation environnementale. Ceci pourrait être également considéré par une partie de la population comme un facteur de non attractivité. **Aussi, ne faudrait-il pas envisager un autre modèle de développement et d'aménagement où les priorités portent sur l'amélioration de l'existant dans les domaines de l'accès au logement (particulièrement des jeunes ménages), la diminution de la dépendance à l'automobile et la répartition équitable des ressources disponibles ? Que pensez-vous de cette proposition ?**

Lannion-Trégor Communauté a porté un projet de PLUi-H qui ne lui semble pas s'inscrire dans la continuité des orientations des documents précédents et ce, à plusieurs titres :

- Le PLUi-H a été travaillé au sein d'une démarche plus globale avec deux autres documents que sont le PCAET (plan climat air énergie territorial) et le PDM (plan de mobilités) qui elle-même faisait suite à la validation d'un SCoT et d'un projet de territoire en 2020. En cela, le PLUi-H a porté une démarche collective d'appréhension d'enjeux souvent divers qui faisaient auparavant l'objet d'études parallèles mais rarement menées conjointement. Cette démarche a donc permis d'acculturer et intégrer l'ensemble des communes dans une réflexion globale. Cette réflexion globale tente de concilier sans les opposer les réalités des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et d'emploi, patrimoniaux, dans l'esprit d'un développement durable et responsable.

- La mise en œuvre de la trajectoire ZAN a considérablement changé l'approche des documents d'urbanisme ; ceux réalisés précédemment pouvant estimer des taux de croissance démographique importants et y lier des consommations foncières en extension assez fortes.

Le PLUi-H porte un objectif fort de diminution des consommations d'espaces et en ce sens, une réappropriation des centres-villes et centres bourgs, en se basant sur une armature territoriale cohérente définie au SCoT. Le modèle de développement visant à toujours s'étendre s'en trouve considérablement modifié à l'échelle de l'intercommunalité, le PLUi-H limitant également les effets de concurrence entre les communes.

- La traduction d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire vient consolider une approche environnementale globale qui dépasse le seul échelon communal et vient appuyer les démarches de reconquêtes de bassins versants. La protection de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale viendra renforcer l'ensemble des dispositions environnementales et améliorera globalement la prise en compte de ces enjeux.

- Par ailleurs, l'amélioration de l'existant, notamment en ce qui concerne le logement est l'un des objectifs forts de ce document d'urbanisme. Le souhait d'intégrer un volet Habitat au document d'urbanisme permet de concilier l'atteinte des objectifs de production de logements à une politique volontariste sur le logement, comme la diminution de la vacance, la production de logements locatifs sociaux dans le neuf ou l'ancien, l'amélioration de l'habitat, etc.

- Les problématiques sont en outre nombreuses : la préservation de l'environnement et du cadre paysager, la difficulté de répondre à l'ensemble des problématiques relatives au logement, l'accueil d'activités économiques permettant de conserver le dynamisme du territoire et Lannion-Trégor Communauté en est consciente. Toutefois, la vision qu'elle défend dans ce PLUi-H est celle d'une vision équilibrée du territoire, basée sur un développement raisonnable en lien avec les capacités du territoire.

Depuis le début de la démarche, Lannion-Trégor Communauté travaille pour permettre l'acceptabilité du document par tous : institutions, élus, citoyens car l'approbation de ce document apportera une plus-value pour l'ensemble du territoire.

En conclusion, si un autre mode de développement est possible, Lannion-Trégor Communauté porte la vision que le PLUi-H porte une stratégie d'aménagement équilibrée et répond aux différentes aspirations de manière cohérente.

#### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête relève que LTC a effectué un travail conséquent pour identifier les constructions à protéger au sein de son PLUi-H. Ce travail a été complété par de nombreuses contributions sur le sujet, auxquelles un avis favorable a fréquemment été donné. Le PLUi-H apporte ainsi une réelle plus-value dans la préservation du patrimoine bâti du territoire de LTC.

Le PLUi-H peut ainsi servir de levier à une politique de préservation et de restauration effective du patrimoine bâti emblématique. Les échanges avec le public en permanence ont toutefois mis en évidence des difficultés de compréhension du dispositif mis en place et une grande méconnaissance des aides dont les propriétaires peuvent bénéficier. La commission d'enquête invite donc LTC à une information ciblée des propriétaires concernés et tout particulièrement des propriétaires de bâtiments présentant un état dégradé ou un risque de dégradation, visant à les accompagner dans une valorisation de leur patrimoine respectueuse des prescriptions urbanistiques.

En outre, la commission d'enquête souligne l'intérêt de mettre en œuvre une identification et une promotion de l'utilisation des constructions non utilisées et sises en zone A et N à des finalités d'implantation d'activités économiques, voire de logements, lorsque leur environnement et le règlement le permettent. Ce levier pourrait permettre de limiter les constructions et artificialisations sur le territoire à activité économique constante dans le respect de la législation existante. De ce fait, LTC est invitée à réfléchir à cette opportunité à l'avenir.

### **IV.3.4 Tourisme**

Enjeux relevés par les PPA :

Secteurs à vocation touristique :

DDTM : Préciser pour certains secteurs Ntl s'il s'agit de Ntl-a ou Ntl-b au règlement littéral.

Les secteurs à vocation tourisme / loisirs Ntl et Nt en communes non littorales seront indicées "a" et "b" (cf. analyse avis CDPENAF).

Extension non autorisée des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique dont le camping et le caravanage, car en discontinuité des agglomération et villages.

Le règlement écrit des sous-secteurs Nt-la sera modifié ainsi : "En secteur Ntl-a, seuls sont admis (...) les extension limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants."

Concernant la création d'hébergements touristiques dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, si elle nécessite un changement de destination, celui-ci ne peut en outre être autorisé que sur des bâtiments identifiés à cet effet.

Le règlement écrit sera modifié pour indiquer que les changements de destination seront autorisés pour un usage d'hébergement touristique en lien avec l'activité agricole si les bâtiments ont été identifiés au règlement graphique.

#### Enjeux relevés par la MRAe :

L'Ae recommande de préciser les dispositions retenues pour rééquilibrer **le ratio résidences principales/résidences secondaires** (servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser visant la construction de logements exclusivement réservés à l'usage de résidence principale) et de s'assurer que les nouveaux logements ne viendront pas renforcer le déséquilibre.

Trégor Communauté n'a pas fait le choix d'intégrer, à court terme, une servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser visant la construction de **logements exclusivement réservés à l'usage de résidence principale**. La loi permettant d'instaurer cette servitude est intervenue tardivement dans le processus d'élaboration du PLUi-H. Néanmoins, cette question figure au sein du POA (action 4) et est prévue d'être traitée à moyen terme. Cette disposition n'est donc pas remise en cause mais elle nécessite d'être étudiée finement au préalable, notamment en ce qui concerne sa mise en œuvre sur le territoire, ses impacts prévisionnels, ses conditions de mise en œuvre, et enfin d'être mise en relation avec d'autres dispositifs (meublés de tourisme par exemple). Par ailleurs, d'autres leviers sont mis en place dans le POA et dans le dispositif réglementaire du PLUi-H afin de rééquilibrer le parc résidentiel en faveur des résidences principales : accélération de la production de logements locatifs sociaux, contraintes fiscales, etc.

Une fois le PLUi-H approuvé, **une procédure de modification sera initiée** dans les meilleurs délais pour intégrer cette servitude.

A noter que le PLUi-H ne prévoit aucune **nouvelle zone à vocation touristique** exclusive ni d'extension de sites existants qui augmenterait la pression touristique. Cette urbanisation au plus près des services, commerces et activités doit permettre une utilisation moindre des déplacements autosolistes et vise également à renforcer l'utilisation de transports collectifs pour un certain nombre de types de trajets.

#### Enjeux soulevés par les observations du public :

Les contributions du public abordent :

- 1- La constructibilité ou la possibilité de changer de destination pour réaliser des hébergements touristiques,
- 2- La protection d'activités appréciées par les touristes (guinguettes, festivals, activités équestres...),
- 3- La préservation de paysages à impact touristique,
- 4- L'excès de résidences touristiques,
- 5- L'impact négatif du tourisme sur les capacités d'accueil et les infrastructures,
- 6- Le développement du tourisme en zone rurale,
- 7- Des modifications de zonage ou du règlement écrit pour des activités de camping,
- 8- Des risques portant sur des campings situés à proximité du rivage.

#### Questions de la commission :

La partie Nord-Ouest du territoire, considérée comme la plus dynamique sur le plan du tourisme est plutôt bien dotée ; on y trouve des équipements nautiques et touristiques et plusieurs équipements structurants, tels que piscines, planétarium, aquarium et bases nautiques. Cependant le territoire est en majorité rural. Le PADD ambitionne de rééquilibrer cette offre, notamment en terme d'équipements culturels.

Cette façade Nord-Ouest est également la plus exposée face aux risques climatiques : les sites balnéaires sont très vulnérables et plusieurs infrastructures et installations sont déjà fortement menacées lors d'épisodes hivernaux (quais des ports, routes, campings) ; la conjonction de mer formée et de vives eaux génère des situations très préoccupantes.

**La commission d'enquête estime que ces phénomènes ne se limitent pas à des épisodes hivernaux et considère qu'il est effectivement indispensable de rééquilibrer l'offre touristique sur l'ensemble du territoire. Y-a-t'il des projets ? A titre d'exemple, l'OAP 22198-14 - Golf Hôtel à PLEUMEUR BODOU – activités touristiques/logements touristiques interpelle car affichée à court**

**terme, alors que le projet semble flou (si programme 100 % logements, au minimum 48 logements).**

Le rééquilibrage de l'offre touristique ne nécessite pas exclusivement la construction de nouveaux équipements ou la mise en œuvre d'outils au niveau du PLUi-H.

A titre d'exemple, le balisage de chemins de randonnée, de VTT permet de répondre à une demande touristique différenciée sans qu'elle ne trouve un lien direct avec le PLUi-H.

Le PLUi-H par la mise en œuvre d'outils de protection de son patrimoine naturel (zones naturelles, bocage, zones humides, boisements, ...), de son patrimoine bâti (protection du patrimoine intéressant, remarquable, du quotidien) permet de contribuer à un espace "rural" ou rétro-littoral attrayant à la fois pour un public touristique mais également pour les habitants à l'année.

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N peut également servir à la création d'une offre d'hébergements (type gîtes) au sein de ces communes.

**En ce sens, le projet de PLUi-H offre la possibilité de développer une offre touristique plus équilibrée sur le territoire en retrait de la côte.**

Le PADD exprime le besoin de consolider l'offre pour le tourisme itinérant et l'hébergement touristique, le règlement graphique traduit cette intention, notamment au travers de périmètres de diversité commerciale et de protection du commerce.

La commission d'enquête comprend parfaitement cette intention, cependant le public a émis des doutes sur le succès escompté, compte-tenu du contexte économique (12 contributions). Le secteur de Landrellec à Trégastel a été cité à plusieurs reprises.

**Avez-vous des leviers à mobiliser pour soutenir l'implantation du commerce de proximité dans les secteurs actuellement dépourvus et cependant identifiés en tant que périmètres de protection du commerce ?**

Il existe plusieurs outils soutenant l'implantation de commerce de proximité tels que le dispositif "Pass Commerce & Artisanat" qui existe depuis 2017 sur le territoire de LTC :

<https://www.lannion-tregor.com/entreprendre/se-faire-accompagner/aides-de-lagglo/>

Les créateurs / repreneurs sont également accompagnés via la plateforme Initiative Trégor qui accorde des prêts à taux 0 afin de renforcer l'apport personnel des porteurs de projet : <https://www.initiative-tregor.com/>  
Certains créateurs/ repreneurs bénéficient également des garanties de France Active Bretagne.

Globalement, les modalités prévues pour accompagner le développement touristique conduiront à augmenter les déplacements automobile, les besoins en eau potable et en capacité d'assainissement, en haute saison. **La stratégie territoriale doit être soutenable, pouvez-vous garantir la capacité des ressources et des réseaux en période de forte sollicitation pendant la saison touristique ?**

Comme exposé dans le rapport de présentation (tome 4 – justification des choix) et indiqué plus haut, Lannion-Trégor Communauté a travaillé son projet de territoire selon notamment :

- les capacités d'accueil actuelles, déterminées via les diagnostics territoriaux, l'état initial de l'environnement et les enjeux associés ainsi que l'ensemble des études menées et travaux de mises en conformité ou de création de nouvelles STEP en cours ou prévus sur le territoire,

- les capacités d'accueil futures, déterminées via des projections démographiques et touristiques, Les capacités d'accueil futures déterminées via des projections démographiques et touristiques. Les premiers résultats des études « Ressources – Besoins, analyse HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) portées par les Commissions Locales de l'Eau des SAGE Baie de Lannion et Argoat-Trégor Goëlo ont permis d'identifier les secteurs et les périodes de tension sur la ressource en eau.

Concernant les questions liées à l'eau potable, le territoire dispose de 17 secteurs de captage bénéficiant tous d'une Déclaration d'Utilité Publique, dont 12 sont protégés par le PLUi-H dans les communes littorales. Le réseau de distribution affiche un rendement moyen d'environ 90 %, avec un renouvellement de 1,5 % par an.

Par ailleurs, le département des Côtes d'Armor dispose d'une structure d'interconnexion permettant des transferts d'eau entre secteurs, notamment pour absorber les pics de demande estivaux.

Enfin, les études HMUC en cours sur les SAGE Baie de Lannion et Argoat-Trégor-Goëlo viendront précisément vérifier l'adéquation entre ressources et besoins à horizon 2050, et conditionneront le développement futur. Le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté s'est appuyé sur les premiers résultats de ces études pour élaborer son projet de territoire.

Par ailleurs, concernant les questions d'assainissement, des efforts significatifs ont été engagés : 6 stations d'épuration en communes littorales ont été mises aux normes ces 5 dernières années, et 4 sont actuellement en travaux. Un programme complémentaire est prévu à horizon 2026. Le volume d'eaux usées est en baisse de 6 % entre 2022 et 2023, et le taux de renouvellement des réseaux s'établit en moyenne à 9 % par an.

Les capacités d'accueil représentent le niveau maximum de pressions exercées par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire : niveau d'urbanisation et consommation d'espaces naturels en rapport avec les surfaces préservées, eau en qualité et en quantité, capacités d'assainissement, capacités de logements permanents et saisonniers, gestion des déchets, réseaux routiers, moyens de transport, qualité de l'air, surface agricole à protéger pour la ressource alimentaire, zones naturelles à protéger en raison des qualités écologiques ou environnementales, submersion marine et modification du trait de côte, équipements du territoire...

### **Pouvez-vous nous indiquer si et comment ces éléments ont été étudiés préalablement à la définition du scénario retenu ?**

**La pression touristique sur le littoral** est un marqueur fort du territoire. Afin de limiter les impacts du tourisme résidentiel, Lannion-Trégor Communauté entend favoriser le logement à l'année en intégrant des objectifs de productions de logements locatifs sociaux au sein des OAP des communes littorales telles que Perros-Guirec, Trébeurden, Pleumeur-Bodou, Lannion ou encore Plestin-les-Grèves. Il s'agit là du moyen le plus efficace pour promouvoir l'habitat permanent sur les communes littorales.

Toutefois, les outils disponibles pour limiter la création de nouvelles résidences secondaires étant très limités, il s'avère complexe d'agir sur ce volet. Ainsi, l'instauration de la servitude de résidences principales (dont la création est intervenue pendant les travaux du PLUi-H) ne pourra être étudiée d'ici l'approbation de PLUi-H prévue fin 2026 ; cependant, elle sera l'un des sujets de la première modification du PLUi-H qui sera lancée ultérieurement. De nombreux autres sujets sont également traités dans le PLUi-H concernant la capacité d'accueil comme la question des services et des commerces, des transports, des activités économiques, qu'il est possible de retrouver au sein du rapport de présentation

Par ailleurs, suite à l'avis de la MRAe, le rapport de présentation et les justifications des choix seront complétés par les nouveaux éléments issus des études HMUC, dont les résultats viendront précisément vérifier l'adéquation entre ressources et besoins à horizon 2050, et conditionneront le développement futur.

Le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté démontre ainsi la volonté de répondre aux besoins de la population actuelle et future sans incidences notables sur l'environnement.

### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête note que LTC n'identifie pas le PLUi-H comme l'outil central de sa politique touristique, mais que les impacts du tourisme sont pris en compte dans son élaboration, qu'il s'agisse des conséquences sur les infrastructures ou des retombées économiques. De surcroît, LTC souligne opportunément l'impact de la préservation du patrimoine, du paysage et des espaces naturels sur le tourisme.

Plusieurs contributions portent sur les possibilités de développement de l'Hôtellerie de Plein Air. LTC y a répondu avec discernement, apportant des réponses différenciées selon la localisation de la demande et son impact sur les milieux naturels. La commission d'enquête a relevé, au cours des permanences, une volonté de développement de sites d'Hôtellerie de Plein Air littoraux par leurs

exploitants. Or, dans certains cas, l'offre sera probablement restreinte par le recul du trait de côte. Dès lors, il apparaît opportun, surtout si le développement des résidences secondaires est entravé, de travailler à un maintien des capacités d'accueil. Cet objectif appellerait un travail d'identification de sites où l'Hôtellerie de Plein Air pourrait se développer et de définition des conditions de leur insertion dans l'environnement. Une traduction de ce travail dans une version ultérieure du PLUi-H sera nécessaire. La commission d'enquête y voit également une possibilité concrète de rééquilibrer l'offre touristique sur le territoire.

#### IV.4. Procédure d'enquête publique :

##### Observations du public :

Les remarques du public témoignent d'une certaine insatisfaction concernant la forme, l'accessibilité, la clarté de la procédure, le graphisme employé, notamment sur le volume excessif des documents mis à disposition du public. Cependant, le public a apprécié la tenue de nombreuses permanences qui leur a permis de disposer d'informations pertinentes lors de leurs rencontres avec les commissaires-enquêteurs.

##### **Pouvez-vous rappeler au public les raisons pour lesquelles les documents mis à l'enquête publique représentent un volume aussi important ?**

Tout d'abord, il est rappelé que le PLUi-H de Lannion-Trégor-Communauté porte sur un ensemble de 57 communes ayant des spécificités et des politiques d'urbanisme propres à chacune.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi-H est composé d'un nombre conséquent de pièces nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de territoire équilibré, durable et cohérent, pour l'ensemble des 57 communes.

En synthèse, il est constitué :

1. D'un rapport de présentation, qui explique les choix retenus par la collectivité en matière d'aménagement et leur incidence sur l'environnement, en s'appuyant sur le diagnostic des dynamiques et enjeux du territoire,
2. D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui correspond au volet stratégique du PLUi-H, en exposant le projet d'urbanisme de Lannion-Trégor-Communauté pour 10 à 15 ans à venir,
3. D'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui fixe la politique locale de l'habitat, et se veut le relais opérationnel des orientations stratégiques déclinées dans le PADD du PLUi-H,
4. D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles, qui visent à définir des intentions et orientations d'aménagement quantitatives et qualitatives sur tout ou une partie du territoire,
5. D'un règlement écrit et graphique qui fixe les règles qui seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de conformité : règles d'usage des sols, destinations de constructions permises ou interdites, densité de logements, règles concernant les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques des constructions, etc.
6. D'annexes qui regroupent des informations complémentaires aux pièces précédentes, nécessaires pour la bonne compréhension du PLUi-H.

Par ailleurs, l'élaboration d'un PLUi-H s'inscrit au sein d'une procédure d'urbanisme encadrée par le code de l'urbanisme, constituée de plusieurs étapes clés, avec des obligations juridiques en matière de concertation, de consultation, et de saisine notamment. L'ensemble des éléments précités se rajoutent ainsi au dossier de projet du futur PLUi-H qui est porté entièrement à la connaissance du public lors de l'enquête. Cela explique ainsi le volume important de ce dernier, proportionnel au projet de territoire souhaité.

De même, afin de clarifier ces éléments pour le public, pouvez-vous rappeler ici **comment ont été déterminés les lieux de permanences et leur nombre ?**

Le choix a été fait de proposer des lieux d'enquêtes les plus adaptés possibles à la géographie du territoire. Il n'était pas possible et peu pertinent de réaliser des permanences au sein de chaque mairie mais plus lisible de regrouper des permanences en des lieux adaptés à l'accueil du public. De ce fait, la réalisation de permanences au sein de chaque pôle de territoire et plus spécifiquement via le réseau des Espaces France Service bien identifiés et présents sur plusieurs pôles (Cavan, Plestin-les-Grèves, Plouaret, Tréguier). Sur Lannion, le siège de Lannion-Trégor Communauté en tant que siège d'enquête et situé à proximité du centre-ville de Lannion, d'un lieu d'emploi marquant à l'échelle du territoire (Plateau Pégase) et facilement accessible pour les communes périphériques, a semblé adapté également. Sur le pôle de Perros-Guirec, en l'absence d'Espaces France Services sur le pôle, le choix de la mairie de Trégastel (site sur lequel se trouvent les services techniques de la ville de Perros-Guirec) a semblé judicieux par sa situation (proche de Pleumeur-Bodou, Perros-Guirec) et de son identification par la population.

Sur le pôle de Lézardrieux, la maison communautaire de Pleudaniel, réalisant également des missions d'accompagnement des particuliers et bien identifiée a également retenu l'attention de Lannion-Trégor Communauté.

En ce sens, la définition de ces 7 sites a permis à l'ensemble des habitants de LTC de pouvoir accéder aux dossiers et de transmettre des requêtes à la commission d'enquête. Par ailleurs, alors que le code de l'environnement impose une durée minimale de 30 jours, l'enquête publique ici a été réalisée sur une cinquantaine de jours, intégrant des périodes de vacances scolaires et de ponts liés à des jours fériés, permettant à chacun de prendre connaissance du dossier puis d'avoir le temps de déposer éventuellement une requête.

Par ailleurs, près de 34 permanences ont été réalisées, et si, dans quelques cas, certains particuliers ont pu attendre 2h au maximum, l'ensemble des citoyens qui se sont présentés ont pu être reçus sur l'ensemble des lieux de permanences.

En outre, pour quelles raisons n'est-il pas fait de notifications individuelles quant à la tenue de l'enquête publique ?

Il est rigoureusement impossible que chaque citoyen soit prévenu pour de multiples raisons : d'ordre administratif (méconnaissance des informations liées à la domiciliation, noms, ...), d'ordre technique (100 000 habitants à l'échelle du Trégor, nombreuses résidences secondaires, ...). Par ailleurs, afin de limiter ce risque de méconnaissance de la procédure, Lannion-Trégor Communauté s'est employée à faire connaître cette enquête, en ne se limitant pas aux mesures de publicité obligatoires, mais en rendant disponible cette information via le site internet, des affichages au sein de lieux publics, bâtiments publics, à l'aide de flyers distribués dans les mairies, via les réseaux sociaux, des publications dans la presse, ...

En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique, vous voudrez bien apporter des réponses circonstanciées dans les observations correspondantes dans le tableau des observations, notamment sur la tenue du registre numérique et les contraintes liées à l'intégration des courriels.

Une réponse sera apportée dans le tableau des contributions. ***Cf tableau des contributions enregistrées à l'enquête publique et avis / justifications LTC***

### **Appréciation de la commission :**

La commission d'enquête considère que **l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions globalement satisfaisantes**, dans le respect des dispositions réglementaires et avec des moyens de participation supérieurs aux exigences minimales. Si la complexité du dossier a parfois rendu son appropriation difficile pour le public, les dispositifs d'information, la durée de l'enquête et le nombre de permanences ont permis de garantir un accès effectif à l'information et l'expression des observations. Les critiques formulées portent davantage sur la lisibilité d'un document d'urbanisme de grande ampleur que sur les conditions de déroulement de l'enquête elle-même.

## V. Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête

L'enquête publique a eu pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et ses requêtes préalablement à l'approbation du document par LTC. Les acteurs du territoire se sont également exprimés dans le cadre de l'élaboration du projet et de l'enquête publique.

La partie IV du présent document répertorie toutes les évolutions du projet issues de l'enquête publique au travers des échanges entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage : procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse à celui-ci.

Cet ensemble de réflexions et de décisions constitue une réelle valeur ajoutée apportée par l'enquête publique au projet d'élaboration du PLUi-H de Lannion Trégor Communauté, qui s'en trouve amélioré.

### V.1. Les engagements du maître d'ouvrage

La commission d'enquête a bien relevé **les engagements pris par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse de modifier le document présenté à l'enquête avant son approbation**. Ils concernent notamment :

#### Règlement graphique et zonage :

- Constructibilité : La méthodologie de délimitation de la zone urbaine en limite des zones agricoles et naturelles sera davantage explicitée dans le rapport de présentation.
- Zones UN (Habitat peu dense) : Les justifications seront améliorées pour mieux correspondre à la réalité des secteurs littoraux et ruraux. Le règlement écrit sera modifié pour préciser l'inconstructibilité au sein de la bande des 100 mètres en communes littorales pour ces sous-secteurs.
- Agriculture : LTC s'engage à reclasser en zone Agricole (A) les parcelles situées autour des sièges d'exploitation indûment zonées en Naturel (N). Pour les parcelles cultivées situées dans la Trame Verte et Bleue, un zonage An (Agricole naturel - non constructible) sera appliqué pour préserver l'usage agricole sans permettre de nouvelles constructions.
- STECAL : Suite à l'avis de la CDPENAF, LTC prévoit la suppression d'une dizaine de secteurs, la réduction de 39 périmètres et le reclassement de 121 sites en simples sous-zonages de la zone Naturelle. Le STECAL de la fourrière de Trédarzec sera notamment supprimé car basé sur des constructions sans existence légale.

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Phasage et Assainissement : En raison de la saturation des stations d'épuration (STEP), LTC va basculer environ 24 hectares de zones 1AU (urbanisation immédiate) en zones 2AU (urbanisation à long terme) sur les communes reliées aux STEP de Lannion, Tonquédec et Plouaret.
- Sécurité routière : Les orientations des OAP seront modifiées pour intégrer des mesures de sécurisation des accès (visibilité, ralentisseurs) préconisées par le Département.
- Ajustements localisés :
  - Trégrom : Compléter les principes de l'OAP pour protéger la structure éco-paysagère et garantir la cohérence architecturale avec le centre-bourg.
  - Perros-Guirec (Croaz Lescop) : Ajout d'une marge de recul inconstructible par rapport à la zone humide et au boisement, et suppression du principe de voirie traversante.

- Pleumeur-Bodou (Boudilléo) : Modification du périmètre bâti pour se limiter strictement aux constructions existantes.
- Lannion : Création d'une nouvelle OAP spécifique pour le site de Nod Huel.

## Environnement et Risques

- Zones humides : Le rapport de présentation sera complété pour expliciter l'origine des inventaires. Le règlement écrit intégrera une clause imposant au porteur de projet d'appliquer, si nécessaire, un recul inconstructible conséquent pour préserver les fonctionnalités des zones humides.
- Énergies renouvelables : Un tableau recensant et caractérisant précisément les zones NEnr sera ajouté au rapport de présentation pour plus de lisibilité.
- Risques littoraux : LTC s'engage à intégrer des liens vers les outils de visualisation du BRGM et de *climatecentral.org* pour informer sur l'élévation du niveau de la mer.
- Espaces Boisés Classés (EBC) : LTC reconsultera la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les cas nécessitant un déclassement partiel d'EBC suite à des erreurs de report.

## Emplacements Réservés (ER)

- Suppression et clarification : Les ER obsolètes (comme l'allongement de la piste de l'aéroport de Lannion) seront supprimés. Les dénominations ambiguës (ex: "création de voirie" pour un simple élargissement ou une liaison douce) seront rectifiées pour ne pas induire le public en erreur.
- Programmation : Les titres des ER seront précisés pour indiquer clairement les bénéficiaires et la vocation (ex: logement social).

## Logement et Activités

- Résidences secondaires : Bien que LTC ne puisse instaurer la servitude de résidence principale (loi Le Meur) avant l'approbation finale, elle s'engage à en faire l'un des thèmes majeurs de la première modification du PLUi-H.
- Développement économique : Le document sera complété par des tableaux justifiant les besoins fonciers par secteur d'activité (nombre d'établissements attendus, surface de plancher, densité).

## Patrimoine et Servitudes

- Patrimoine protégé : Un atlas des éléments de patrimoine protégés sera intégré, précisant la dénomination, la localisation et le degré d'intérêt pour chaque élément.
- Servitudes d'utilité publique (SUP) : Le document sera mis à jour avec les données les plus récentes des services de l'État concernant les réseaux (gaz, électricité), le tracé du sentier littoral et les périmètres de protection de captage d'eau

Bien évidemment, ces engagements viennent **en supplément** (ou en confirmation pour certains) de ceux pris dans le cadre du mémoire en réponse aux PPA et à la MRAe, documents qui figuraient au dossier présenté à l'enquête publique et qui n'ont pas donc vocation à être repris ici.

## V.2. Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe que Lannion Trégor Communauté **a répondu de manière satisfaisante à l'ensemble des remarques et questions formulées par la commission d'enquête, et s'engage à apporter la plupart des compléments et modifications nécessaires à la bonne appropriation du document par ses utilisateurs.** A ce sujet, les commissaires enquêteurs précisent que la complexité des documents présentés, relevée dans cette enquête, n'en est pas spécifique ; les documents demandés pour l'élaboration d'un PLUi-H sont particulièrement nombreux et conséquents ; il convient cependant de tout faire pour en faciliter l'accessibilité et la compréhension par le grand public.

Aussi, au regard de tout ce qui précède, il est possible, pour chacun des thèmes évoqués ci-avant, de formuler les appréciations suivantes :

### Préservation des ressources et cadre de vie:

Concernant la biodiversité et la Trame verte et bleue, la commission d'enquête estime que les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté sont globalement précises et que les milieux naturels à protéger ainsi que les règles de préservation sont correctement définis. Elle regrette toutefois que la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC), pourtant fondamentale en droit de l'environnement, ne soit pas davantage mise en avant. La commission rappelle que les impacts sur l'environnement doivent d'abord être évités, puis réduits, la compensation ne devant intervenir qu'en dernier recours, et demande que ce principe guide les futures évolutions du PLUi-H et l'instruction des projets.

S'agissant des énergies renouvelables, LTC, tout en tenant compte des décrets de 2023 et 2025, privilégie l'implantation des installations sur des sites déjà artificialisés ou dégradés et autorise, sous conditions, les projets agrivoltaïques et de méthanisation. La commission estime cependant que le PLUi-H facilite leur développement sans encadrer suffisamment leurs effets paysagers et cumulatifs. Elle recommande donc de définir des critères plus précis d'implantation afin de mieux intégrer ces équipements dans leur environnement.

Le projet comporte par ailleurs de nombreux outils de protection des paysages et des continuités écologiques (haies, boisements, zones humides, cours d'eau, espaces paysagers), complétés par les OAP. La commission souligne que les demandes de modification du public ont été étudiées au cas par cas, souvent avec des ajustements favorables, et soutient le recours à des études environnementales spécifiques pour garantir une application rigoureuse de la démarche ERC.

Face au changement climatique, le PLUi-H prévoit des mesures destinées à limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, préserver la ressource en eau, encourager la rénovation énergétique et développer les énergies renouvelables tout en recherchant une bonne intégration paysagère. Malgré ces avancées, l'État et la MRAe estiment que certains risques, notamment la montée du niveau de la mer, restent insuffisamment pris en compte et que plusieurs cartographies méritent d'être affinées. LTC s'est engagée à compléter son dossier et à améliorer l'information du public.

La commission considère que le projet marque une évolution positive vers un aménagement plus résilient, mais rappelle que l'objectif de produire environ 500 logements par an devra rester

compatible avec les capacités écologiques du territoire. Elle salue enfin la cohérence entre le PLUi-H, le Plan de Mobilité et le PCAET, tout en soulignant que la qualité du cadre de vie dépendra aussi de la maîtrise des nuisances liées à la fréquentation du littoral et de la poursuite des efforts en matière de gestion des eaux usées et pluviales.

#### Armature urbaine :

La commission d'enquête relève que, malgré les améliorations apportées par Lannion-Trégor Communauté (LTC), la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et les services de l'État estiment que le projet présente encore des fragilités. Ils jugent notamment que la consommation d'espaces est sous-évaluée, que le rythme de l'urbanisation reste insuffisamment maîtrisé et que l'artificialisation du littoral bénéficie davantage au développement des résidences secondaires qu'à l'accueil de nouveaux habitants permanents.

En réponse, LTC s'est engagée à renforcer la sobriété foncière en reportant une partie des secteurs constructibles à plus long terme, en réduisant certaines zones d'urbanisation dispersée et en conditionnant davantage l'ouverture à l'urbanisation à la capacité réelle des infrastructures, notamment d'assainissement. La commission considère que ces évolutions constituent une avancée importante vers une gestion plus économe de l'espace, en privilégiant le renouvellement urbain et la densification des secteurs déjà urbanisés. Elle souligne toutefois que leur efficacité dépendra d'un phasage rigoureux de l'urbanisation et d'une meilleure prise en compte de la consommation foncière déjà réalisée.

La commission salue également la volonté de LTC d'intégrer les remarques des personnes publiques associées, de mieux sécuriser les accès aux nouveaux quartiers et de favoriser le développement des mobilités alternatives à la voiture. Elle note que ces orientations devront être mises en œuvre en cohérence avec le Plan de Mobilité et le Plan Climat, afin de produire des effets concrets.

Enfin, la commission estime que le projet traduit une volonté réelle de concilier attractivité du territoire, qualité du cadre de vie et développement durable. Elle recommande toutefois qu'un suivi régulier de la mise en œuvre du PLUi-H soit réalisé afin d'évaluer l'efficacité des mesures retenues et d'apporter, si nécessaire, les adaptations permettant de répondre aux enjeux du territoire.

#### Dynamisme de demain :

La commission d'enquête considère que le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) répond globalement aux principaux enjeux du logement sur le territoire et traduit une approche pragmatique de Lannion-Trégor Communauté (LTC). Elle estime toutefois que l'ambition réelle de cette politique reste difficile à apprécier, faute d'indicateurs de suivi suffisamment précis, d'objectifs chiffrés et d'une évaluation des moyens mobilisés. Elle recommande donc la mise en place d'un dispositif de suivi plus complet afin de mesurer l'efficacité des actions engagées et de pouvoir les adapter dans le temps.

La commission s'interroge également sur les besoins en logements retenus par LTC, fondés sur une prévision de 500 logements neufs par an. Elle estime que les hypothèses de croissance démographique et de desserrement des ménages sont insuffisamment justifiées et pourraient conduire à une surestimation des besoins réels, avec des conséquences importantes sur la consommation foncière, les infrastructures et les espaces naturels. Elle invite ainsi LTC à se doter

d'outils permettant de suivre l'évolution réelle des besoins et d'ajuster, si nécessaire, le rythme de l'urbanisation. Le fait de disposer d'un document unique à l'échelle du territoire sera un atout pour mettre en œuvre des mesures de suivi.

Dans ce contexte, la commission souligne que l'habitat léger peut constituer une réponse complémentaire à certains besoins en logement. Elle constate que LTC se montre ouverte à ce type de projets, à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre réglementaire du PLUi-H. Elle relève néanmoins que les porteurs de projets rencontrent encore des difficultés en raison d'un manque de lisibilité des procédures et recommande la mise en place d'un accompagnement spécifique. Si elle partage la prudence de LTC quant aux bénéfices environnementaux de ces constructions, elle estime que des solutions telles que la mise à disposition de terrains constructibles destinés à accueillir des résidences démontables pourraient offrir une plus grande souplesse pour répondre aux évolutions démographiques futures, tout comme l'utilisation du dispositif BRS (Bail réel solidaire).

La commission soutient également la volonté de LTC de limiter la progression des résidences secondaires, tout en jugeant que les moyens d'action disponibles pourraient être mobilisés plus rapidement. Elle encourage notamment une mise en œuvre anticipée des dispositifs offerts par la loi Le Meur afin de réserver certains secteurs aux résidences principales.

En matière de développement économique, la commission estime que les besoins fonciers des entreprises mériteraient d'être davantage justifiés afin d'éviter une consommation excessive d'espaces. Elle recommande de privilégier en priorité la réutilisation des bâtiments existants et des terrains déjà artificialisés avant toute extension de zones d'activités. Elle formule également des réserves sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pour lesquels les informations mises à disposition du public ne permettent pas toujours d'apprécier pleinement leur pertinence.

La commission salue par ailleurs le travail important réalisé pour identifier et protéger le patrimoine bâti, enrichi par les nombreuses contributions du public. Elle considère que le PLUi-H constitue un véritable levier pour préserver et restaurer ce patrimoine, tout en soulignant la nécessité de mieux informer et accompagner les propriétaires sur les dispositifs existants. Elle invite également LTC à favoriser la réutilisation des bâtiments vacants situés en zones agricoles ou naturelles, lorsque la réglementation le permet, afin de limiter l'artificialisation des sols.

Enfin, la commission estime que le PLUi-H prend correctement en compte les enjeux touristiques, notamment en reconnaissant l'importance du patrimoine, des paysages et des espaces naturels dans l'attractivité du territoire. Elle considère toutefois qu'une réflexion devra être poursuivie sur l'évolution de l'hôtellerie de plein air, notamment face au recul du trait de côte, afin de maintenir les capacités d'accueil touristique tout en préservant les milieux naturels et en recherchant un meilleur équilibre territorial.

La commission d'enquête constate que la capacité d'accueil et de développement du territoire sont subordonnées à une amélioration des infrastructures d'assainissement. Plusieurs stations d'épuration sont déjà saturées ou proches de leurs limites, tandis qu'une partie importante des installations ne respecte pas encore pleinement les normes. Dans ces conditions, toute ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité réelle des réseaux à traiter les eaux usées.

La commission souligne également que le changement climatique risque de réduire les ressources en eau disponibles, alors même que la croissance prévue se concentre sur le littoral, où les besoins sont les plus importants. Le développement des résidences secondaires accentue cette pression en augmentant l'artificialisation des sols sans véritable hausse de la population permanente, tandis que les pics estivaux mettent fortement à contribution les réseaux d'eau et d'assainissement.

Elle relève que Lannion-Trégor Communauté a pris en compte ces enjeux en intégrant les premiers résultats des études HMUC et en reportant l'urbanisation de certains secteurs où les stations d'épuration sont déjà saturées. Elle estime que le projet peut répondre aux besoins du territoire, à condition que l'urbanisation soit strictement phasée en fonction de la réalisation des travaux de renforcement des infrastructures d'eau potable, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Elle demande ainsi qu'un calendrier précis des projets d'urbanisation soit établi afin de garantir leur compatibilité avec la mise à niveau effective de ces équipements.

La commission d'enquête rappelle les objectifs d'un PLUi-H :

- Organiser le développement du territoire en définissant où et comment construire (logements, activités, équipements) et en encadrant l'urbanisation pour éviter l'étalement urbain ;
- Répondre aux besoins en logement afin de produire des logements adaptés (quantité, typologie, accessibilité) et favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- Maîtriser la consommation foncière en limitant l'artificialisation des sols et en encourageant la densification et le renouvellement urbain ;
- Préserver l'environnement à travers la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et le maintien des continuités écologiques (trame verte et bleue) ;
- Assurer la cohérence avec les documents supérieurs ;
- Soutenir le développement économique, les mobilités et la transition énergétique.

La commission d'enquête tient à relever l'évolution importante que constitue ce projet de PLUi-H en termes de cadrage des principes de développement urbain, représentant en cela une marche conséquente par rapport aux précédents plans communaux, et susceptible de bousculer certains programmes ou plans familiaux notamment ; il peut aussi, par le nombre et l'étendue des OAP programmées -et plus spécialement dans les communes littorales- heurter la sensibilité des résidents attachés à leur fragile équilibre.

La commission salue les efforts que ce projet a dû représenter au cours de son élaboration ainsi que pour le suivi de l'enquête publique, qui a permis de soulever de nombreuses réactions et questions du public, qui ont pour la plupart trouvé réponses, ou incité un aménagement du document.

**Ces évolutions étant susceptibles de se poursuivre dans les années à venir, voire de s'accélérer avec les bouleversements sociaux et climatiques en cours, la commission juge indispensable de se tenir prêt à adapter, régulièrement et rapidement, le document en conséquence ; cela passe par la mise en œuvre d'un dispositif de suivi du PLUi-H, comme diagnostic permanent de son application et de ses conséquences, et de sa permanente adaptation aux attentes du territoire.**

En conséquence, la Commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLUi-H tel qu'il a été présenté à l'enquête publique **assorti des engagements** de Lannion Trégor Communauté dans ses mémoires en réponse aux avis des PPA, à la MRAe, et à la commission d'enquête **sous réserve** :

**> qu'un état des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation soit élaboré et porté à la connaissance du public, en fonction de la capacité des réseaux et selon la réalisation effective des travaux de renforcement et de sécurisation des capacités de distribution d'eau potable et de gestion et traitement des eaux pluviales et des eaux usées.**

Et recommande :

- que, dans les évolutions du PLUi-H ou les autorisations de projets à venir, la démarche ERC soit bien respectée afin que les impacts négatifs ou les effets dommageables soient plutôt évités que compensés,
- d'initier, préciser et mesurer les indicateurs quantitatifs décrivant l'état initial de la situation en particulier pour les sujets suivants: l'évaluation de la consommation en extension et en renouvellement urbain de l'habitat, les permis de construire et d'aménagement des ensembles patrimoniaux, l'évolution du paysage et patrimoine, l'évolution de l'agriculture, l'amélioration de la qualité des zones humides, l'évaluation de la présence d'arbres signalant la nature en ville, la gestion de l'eau, l'identification des chemins piétons marquant la mobilité. Ces indicateurs devront permettre de suivre l'évolution de l'état initial et mettre en évidence une relation de causalité directe entre les facteurs observés et leurs effets,
- de mettre en place une procédure réactive pour traduire les écarts observés aux tendances en mesures concrètes de maîtrise du foncier, afin que le nombre de logements à produire corresponde aux variations démographiques,
- d'intégrer dans l'OAP TVB la thématique « Cycle de l'Eau », du fait de l'importance croissante des problématiques liées à la gestion de l'eau.

Fait à Lannion, le 6 juillet 2026

La Commission d'enquête,

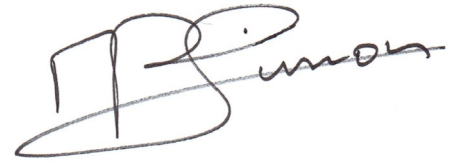
Sylvie COULOIGNER

Membre Titulaire



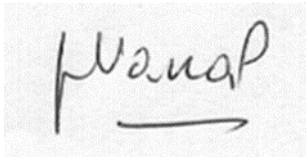
Marie-Pierre SIMON

Membre titulaire



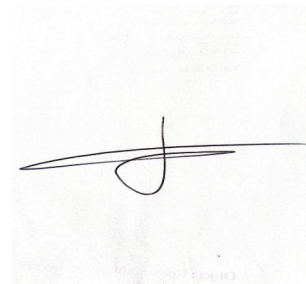
Jérôme VASSAL

Membre titulaire



Benoit HANSE

Membre titulaire



Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Président de la Commission d'Enquête



# LANNION TREGOR COMMUNAUTÉ

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### DEUXIÈME PARTIE

#### *CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE*

**2°) Pour la création de vingt sept périmètres délimités des abords (PDA), et la modification de deux PDA**

Enquête du 7 avril au 26 mai 2026

# Sommaire

|                                                                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I. Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique.....                                   | 3 |
| II. Déroulement de l'enquête.....                                                                         | 4 |
| III. Appréciation de la commission sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique..... | 4 |
| IV. Appréciation thématique de la Commission d'Enquête.....                                               | 5 |
| V. Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête.....                                       | 5 |

## I. **Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique**

Le projet a porté sur la création de 27 Périmètres Délimités des Abords (PDA) et la modification de deux PDA, autour de 38 monuments historiques, et la modification de deux PDA, sur les communes suivantes : La Roche-Jaudy, Minihi-Tréguier, Penvénan, Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou, Plouaret, Plougrescant, Ploumilliau, Trébeurden, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Tréguier.

Les PDA sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers, propres à chaque monument historique.

La procédure s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal – valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H) de Lannion-Trégor Communauté, prescrit par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019.

A l'instar du projet d'élaboration du PLUi-H de Lannion Trégor Communauté et de l'élaboration des quatre communales, le projet de création de vingt sept PDA et le projet de modification de deux PDA sont conduits sous maîtrise d'ouvrage LTC.

### Consultations préalable à l'ouverture de l'enquête publique unique :

#### Avis des conseils municipaux :

Les conseils municipaux des communes concernées ont donné leur avis sur les projets de périmètres délimités des abords, entre avril et juin 2025.

#### Avis du conseil communautaire :

A la suite de ces avis communaux et conformément à l'article L. 621-31 et R. 621-93 du Code du Patrimoine, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a soumis, par délibération en date du 24 juin 2025, les projets de périmètres délimités des abords (PDA) à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

Par courrier en date du 13 novembre 2025, l'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable à l'ensemble des propositions de création et de modification des périmètres délimités des abords porté par Lannion-Trégor Communauté.

### Consultation des propriétaires par le président de la commission d'enquête :

Conformément à la disposition fixée par l'article R.621-93 du Code du patrimoine, qui prévoit que *«Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur»*, des courriers, signés du président de la commission d'enquête, ont été adressés à chacun des propriétaires concernés par un projet de PDA.

Le tableau de suivi des recommandés est présenté dans la Partie I – Rapport d'enquête publique unique.

### Effets de la procédure menée à terme :

Seuls les travaux projetés dans les limites des nouveaux périmètres sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Selon l'article L.621-32 du Code du patrimoine, issu de la loi du 7 juillet 2016 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (art. 56) : *les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des*

*abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.*

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L.632-2 et L.632-2-1 du Code du patrimoine.

## II. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée du 7 avril au 26 mai 2026, sur une durée de 50 jours. Elle a donné lieu à **trente-quatre** permanences tenues par au moins un membre de la commission d'enquête, qui se sont déroulées comme suit :

- Siège de Lannion-Trégor Communauté (siège de l'enquête publique) : le mardi 7 avril de 9h à 12h15, le jeudi 16 avril de 12h à 16h30, le mardi 21 avril de 14h à 17h, le jeudi 30 avril de 9h à 12h30, le mardi 19 mai de 16h à 20h15 et le mardi 26 mai de 14h30 à 17h30 ;
- Espace France Services de Plestin-Les-Grèves : le vendredi 10 avril de 9h à 12h, le lundi 20 avril de 14h à 17h, le mardi 12 mai de 14h à 17h15, et le jeudi 21 mai de 9h à 12h15 ;
- Espace France Services de Plouaret : le mardi 7 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 9h à 12h25 et le mercredi 20 mai de 14h à 17h30 ;
- Espace France Services de Cavan : le lundi 20 avril de 14h à 17h30, le mercredi 6 mai de 9h à 13h30, et le mercredi 20 mai de 9h à 12h ;
- Espace France Services de Tréguier : le mercredi 8 avril de 9h à 12h, le lundi 20 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 9h à 12h15, le lundi 4 mai de 9h à 12h30, le mercredi 20 mai de 14h à 17h15 et le mardi 26 mai de 9h à 12h ;
- Maison communautaire de Pleudaniel : le mercredi 8 avril de 14h à 17h, le mercredi 15 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 14h à 17h15, le lundi 4 mai de 14h à 17h15, le mercredi 13 mai de 14h à 17h25 et le jeudi 21 mai de 9h à 12h15 ;
- Mairie de Trégastel : le mercredi 8 avril de 14h à 17h30, le mardi 21 avril de 9h à 13h, le samedi 25 avril de 9h à 12h, le jeudi 30 avril de 14h à 17h40, le jeudi 21 mai de 14h à 17h45 et le mardi 26 mai de 9h à 12h15.

La commission d'enquête a reçu **707** personnes au cours de ces trente-quatre permanences.

**Sur les 1411 contributions enregistrées lors de l'enquête publique unique, 10 concernaient la création ou la modification des PDA.**

### III. Appréciation de la commission sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique

Les documents présentés à l'enquête publique comportaient :

- la note afférente à l'enquête publique, présentant le contexte de la démarche, les propositions de PDA et la procédure, ainsi que la composition du dossier ;
- le dossier de PDA de la Roche-Jaudy ;
- le dossier de PDA de Minihiy-Tréguier ;
- le dossier de PDA de PERROS-GUIRREC ;
- le dossier de PDA de PLEUMEUR-BODOU ;
- le dossier de PDA de PLOUARET ;
- le dossier de PDA de PLOUGRESCANT ;
- le dossier de PDA de PLOUMILIAU ;
- le dossier de PDA de TREBEURDEN ;
- le dossier de PDA de TREGASTEL ;
- le dossier de PDA de TREGUIER.

Ces documents étaient complets et d'une approche aisée pour le public.

### IV. Appréciation thématique de la Commission d'Enquête

Le **procès-verbal de synthèse des observations** a été remis et commenté à Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté le **9 juin 2026** dans les locaux de Lannion Trégor Communauté ; le **mémoire en réponse** a été adressé par courriel, comme convenu, à la commission d'enquête le **26 juin 2026**

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse, communs à l'ensemble du dossier présenté à l'enquête publique unique sont annexés au rapport d'enquête publique unique.

Avis des PPA :

Le Conseil départemental s'est exprimé pendant l'enquête publique : CP\_LTC\_13.

Avis des communes :

- le conseil municipal de Tredrez-Locquémeau a émis notamment la remarque suivante dans sa délibération du 11/09/2025 visant à émettre un avis sur le projet de PLUi-H : « *Le Conseil municipal demande des extensions mineures de l'inventaire du patrimoine à protéger telles que la villa située au 4, Hent Kirio (parcelle AC 167), ainsi que le changement de classement de terres agricoles en zones naturelles N pour renforcer la protection des monuments historiques, tels que le château de Coatrédrez* » ;

*La commission d'enquête note que l'avis du conseil municipal de Tredrez-Locquémeau est favorable sous réserve de la prise en compte des réserves.*

Avis de la Commission d'enquête :

**La commission d'enquête estime que l'institution d'un PDA ne doit pas entraîner de baisse du niveau de protection du monument historique et considère qu'une vigilance accrue doit être appliquée lorsque des parcelles retirées du périmètre de protection sont classées en zone A. Quelles mesures pourraient être prises ?**

Réponse de LTC :

La mise en place de périmètres délimités des abords sur le territoire s'inscrit dans une démarche à l'échelle nationale, encouragée par le Ministère de la Culture. Il convient de rappeler qu'un PDA est défini en cohérence avec le monument historique et son environnement, en ne prenant en compte que les immeubles et espaces contribuant à sa mise en valeur ou présentant un lien direct avec lui, afin d'assurer une protection adaptée et raisonnée. Le PDA est donc un périmètre adapté à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application plus cohérente et intelligible de la servitude en fonction de la constitution du tissu, contrairement au rayon de 500 mètres.

Chaque PDA a fait l'objet d'une étude, réalisée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de

France et les communes concernées, permettant de justifier le périmètre proposé.

Le périmètre de protection autour du monument historique (rayon de 500 mètres ou PDA) constitue

une servitude d'utilité publique (SUP) visant à préserver les qualités de l'environnement proche du monument historique et de permettre sa mise en valeur. Cette servitude s'applique en plus des dispositions du document d'urbanisme en vigueur, mais elle n'interdit pas toute forme de constructibilité. Afin de prendre en compte les éventuels enjeux paysagers des parcelles exclues des

périmètres de protection en raison de leur absence de lien avec le monument historique ou de participation directe à sa mise en valeur, le PLUi-H peut prendre le relais. Ainsi, lorsque cela est justifié, il peut être proposé de classer les parcelles agricoles autour du monument historique en zone

naturelle (N) conformément à la méthodologie d'élaboration du zonage.

Il convient également de noter que le PLUi-H garantit la protection de l'environnement et du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire à travers, entre autres, la protection d'éléments bocagers tels que les haies et talus, l'identification d'espaces paysagers protégés (EPP), d'espaces boisés classés (EBC), les espaces remarquables sur les communes littorales, ou encore l'identification de bâtiments comme « patrimoine à protéger ». Des dispositions spécifiques liées à la préservation, la restauration ou la transformation de ces éléments s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Enfin, l'insertion des projets dans le paysage environnant des monuments historiques est également garantie par les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère contenues dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi-H.

#### Appréciation de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête prend note des différentes mesures prévues par le PLUi-H en vue de la protection de l'environnement et du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire.

#### Expression du public sur les PDA :

| Réf | Demandeur           | Synthèse obs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Avis LTC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Appréciation commission                                                                                                                         |
|-----|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| @9  | Jean-Jacques Augier | PDA - Château de Coat-Tredrez<br><br>Opposé au périmètre proposé. Demande le maintien des parcelles B108, B109, B 110, B122, B130, B503 et B900 (vue directe sur le château) et B167, B169, B170, B 171, B 172, B 890 et B 894 (qui pourraient avoir une vue directe en cas de construction en hauteur). A défaut, demande le maintien du périmètre (rayon de 500 m.). | La remise en cause du PDA ne correspond pas aux objectifs de protection visés. Néanmoins, les enjeux paysagers pointés par le pétitionnaire s'avèrent justes. Il est donc proposé de modifier au PLUi-H le classement Agricole littoral (Al) des parcelles (cf. liste des parcelles) en classement Naturel littoral (NI) interdisant toute nouvelle construction au sein de ces parcelles. Ainsi les enjeux environnementaux, naturels et paysagers seront pris en compte par l'évolution du PLUi-H. A noter que cette demande a également été formulée par la commune de Trédrez-Locquémeau dans sa | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée.<br><br>Classement des parcelles en NI interdisant toute nouvelle construction. |

|       |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                           |
|-------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|       |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | délibération d'avis sur le PLUi-H, cette demande ayant reçu un avis favorable de la part de Lannion-Trégor Communauté (joint au dossier d'enquête publique).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |
| @144  | BILLARDEY Maxime-ORANGE Cité des Télécoms | <p>La Fondation d'entreprise Cité des Télécoms, propriétaire et maître d'ouvrage du Radôme de Pleumeur-Bodou accueille favorablement la proposition de création d'un périmètre délimité des abords autour du Radôme et pose 2 questions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-il envisageable de faire figurer les parcelles de la Cité des Télécoms en continuité d'urbanisme des parcelles du site historique localisées actuellement sur le pôle Phoenix ?</li> <li>- Pouvez-vous nous en dire plus sur les projets envisagés sur les parcelles situées au sud faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui participent aux séquences d'approche et qui offrent des vues sur le monument svp ?</li> </ul> | Néant : la demande n'appelle pas de modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | La commission d'enquête prend note de la réponse apportée.                |
| @337  | FEVRIER-DELAUNAY Patrick                  | <p>Les propriétaires du manoir de Kerbelven en Penvénan souhaitent attirer l'attention sur la réduction de la protection visuelle de leurs monuments historiques consécutive à la chute d'arbres lors des récentes tempêtes, et à l'affaiblissement de l'écrin paysager.</p> <p>Par ailleurs, ils précisent que les champs cultivés environnants ne sont en fait que partiellement délimités par des talus et haies bocagères, ce qui rend visibles de grandes serres à tomates à moins de 500m du pigeonnier; ils demandent que ce constat soit pris en compte dans la délimitation du PDA.</p>                                                                                                                                                    | <p>La remise en cause du PDA ne correspond pas aux objectifs de protection visés. Il est également rappelé que le périmètre de protection autour du monument historique n'interdit pas toute forme de constructibilité. Par ailleurs, les dispositions du PLUi-H (protection des talus et haies bocagères, espaces boisés classés, patrimoine bâti à protéger, règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans les dispositions générales du règlement écrit) permettent de garantir l'insertion des projets dans le paysage environnant du monument historique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée apportée. |
| @897  | Association Citoyen A Perros              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Le périmètre de protection autour du Manoir de Crec'h Guegan à Perros-Guirec n'est pas concerné par la procédure de création et de modification de PDA menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Le PDA actuellement en vigueur, et constituant une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme, n'est pas voué à évoluer dans le cadre de la présente enquête publique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | La commission d'enquête prend note de la réponse apportée.                |
| @1044 | Association Génération Commune            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Dans le cadre du "porter à connaissance" du PLUi-H, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé d'étudier la mise en place de périmètres délimités des abords (PDA) autour des monuments historiques de certaines communes, dont Pleumeur-Bodou. Cette proposition s'inscrit dans une démarche à l'échelle nationale, encouragée par le Ministère de la Culture (voir Guide pratique sur les PDA du Ministère de la Culture publié en juillet 2025). Un PDA est défini en cohérence avec le monument historique et son environnement, en ne prenant en compte que les parcelles contribuant à sa mise en valeur ou présentant un lien direct avec lui, afin d'assurer une protection adaptée et raisonnée. Dès lors, le maintien d'un rayon de 500 mètres incluant des parcelles ne présentant aucun lien avec le monument ou ne participant pas à sa mise en valeur ne se justifie pas. Ainsi, le PDA ne prend en compte que les parcelles situées à proximité immédiate constituant l'écrin paysager du monument ou situées en co-visibilité avec celui-ci. Le secteur de l'allée couverte Ty-Lia</p> | La commission d'enquête prend note de la réponse apportée.                |

|               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
|---------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | est également concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) qui constitue un outil de protection plus adapté à ce type d'élément relevant du patrimoine archéologique. Par ailleurs, il convient de rappeler que le périmètre de protection autour du monument historique n'interdit pas toute forme de constructibilité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |
| @1102         | V Arthur                  | - PDA, sites inscrits et classés - l'effectivité concrète de leur caractère opposable interroge ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Conformément à l'article L. 621-32 et aux articles R. 621-96 à R. 621-96-17 du Code du Patrimoine, les travaux au sein des périmètres de protection autour des monuments historiques (rayon de 500 mètres et PDA) sont soumis à une autorisation préalable et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée apportée.                                                         |
| @1120         | BOURBIGOT Sylvie          | Demande que les PDA soient réalisés avec étude à la parcelle systématique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | L'ancien rayon de protection de 500 mètres autour du Manoir de Crec'h Guegan à Perros-Guirec a été remplacé par un périmètre délimité des abords (PDA), approuvé par arrêté préfectoral du 7 novembre 2022. Ce périmètre n'est pas concerné par la procédure de création et de modification de PDA menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Il n'est pas voué à évoluer dans le cadre de la présente enquête publique. En outre, l'ajustement de la limite des PDA au périmètre du SPR des monuments historiques situés en son sein, s'explique du fait de la hiérarchie des servitudes patrimoniales.                                                                                                                                                                                                      | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée apportée.                                                         |
| CP_LT<br>C_3  | SCI COAT TREDREZ          | Le représentant s'oppose fermement à la réduction du périmètre de protection (PDA) du château de Coat-Trédrez, estimant qu'elle affaiblit injustement la protection du site. Il dénonce un projet arbitraire, sans justification, qui pourrait permettre des constructions dégradant les vues sur le château, et demandent soit sa modification, soit son rejet. Il regrette également l'absence de concertation et des décisions prises sur des informations erronées.                                                                                                                                                                                                                                                                               | La remise en cause du PDA ne correspond pas aux objectifs de protection visés. Les enjeux agricoles mentionnés ne se justifient pas. Néanmoins, les enjeux paysagers pointés par le pétitionnaire s'avèrent justes. Il est donc proposé de modifier au PLUi-H le classement Agricole littoral (AI) des parcelles (cf liste parcelles) en classement Naturel littoral (NI) interdisant toute nouvelle construction au sein de ces parcelles. Ainsi les enjeux environnementaux, naturels et paysagers seront pris en compte par l'évolution du PLUi-H. A noter que cette demande a également été formulée par la commune de Trédrez-Locquémeau dans sa délibération d'avis sur le PLUi-H, cette demande ayant reçu un avis favorable de la part de Lannion-Trégor Communauté (joint au dossier d'enquête publique). | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée apportée. Les parcelles concernées seront classées en NI.         |
| CP_LT<br>C_13 | Département Côtes d'Armor | Modification du périmètre de protection (PDA) autour du dolmen de Roskoulc'h à Trédrez-Locquémeau :<br><br>-Opposition à la réduction du périmètre : le projet prévoit de réduire la protection à la seule parcelle du monument et aux parcelles adjacentes, ce que le Département juge insuffisant.<br><br>-Préservation du paysage : le monument est situé sur un éperon offrant des points de vue remarquables sur la mer et la vallée, qu'il est jugé essentiel de préserver en maintenant une surveillance sur les bâtis et terrains alentours.<br><br>-Demande d'extension : le Département estime que le périmètre ne doit pas exclure la pointe boisée de l'éperon ni les parcelles situées au nord qui forment le premier plan des vues vers | Il est proposé de donner un avis en partie favorable à cette demande. Afin de maintenir une vigilance sur la qualité des évolutions possibles du secteur rapproché autour du monument telle que demandé par le Département, il est donc proposé d'élargir le périmètre autour du dolmen sous cairn dit de Roskoulc'h afin d'inclure, en plus des parcelles directement adjacentes, les parcelles bâties ou non bâties situées en second rang autour du monument ainsi que les espaces naturels maintenant la vue de l'éperon boisé sur lequel le dolmen est établi. Enfin, dans l'objectif de préserver les vues remarquables sur le paysage dans le secteur du monument historique, il est proposé d'identifier un cône de vue à protéger au titre de l'article L.151-19 du                                       | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée apportée. Le périmètre sera élargi et un cône de vue sera établi. |

|               |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                 |
|---------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |           | la mer.<br><br>-Outils complémentaires : il est suggéré d'utiliser le PLUi pour identifier ces panoramas comme « points de vue remarquables », renforçant ainsi la politique départementale de préservation des Espaces Naturels Sensibles                                                                                                                                                                                                                                    | code de l'urbanisme au sein du PLUi-H.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |
| RP_LT<br>C_10 | DE VARINE | Commune de Pleumeur-Bodou, parcelle ZM 67 : demande que le terrain soit constructible comme l'ensemble du Dossen, considéré par le TA comme un village.<br><br>Commune de Trégastel, parcelle B 42 : demande que le moulin de Guilherm puisse bénéficier d'un changement de destination pour être transformé en habitation.<br><br>Concernant le PDA, explique que le projet complexifie les relations avec le voisinage et demande de maintenir le périmètre des 500 mètres. | Dans le cadre du "porter à connaissance" du PLUi-H, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé d'étudier la mise en place de périmètres délimités des abords (PDA) autour des monuments historiques de certaines communes, dont Pleumeur-Bodou.<br><br>Le maintien du rayon de 500 mètres autour du Manoir de Kerduel n'est pas justifié au regard des objectifs de protection visé. En effet, un PDA est défini en cohérence avec le monument historique et son environnement, en ne prenant en compte que les parcelles contribuant à sa mise en valeur ou présentant un lien direct avec lui, afin d'assurer une protection adaptée et raisonnée. | La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée apportée, le PDA sera maintenu. |

## V. Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête

L'enquête publique a eu pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et ses requêtes préalablement sur l'élaboration de 27 PDA et la modification de 2 PDA. Les acteurs du territoire se sont également exprimés dans le cadre de l'élaboration du projet et de l'enquête publique (conseils municipaux des communes, conseil communautaire de LTC, Architecte des Bâtiments de France).

La partie IV du présent document répertorie les évolutions du projet issues de l'enquête publique au travers des échanges entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage : procès-verbal de synthèse/mémoire en réponse.

Cet ensemble de réflexions et de décisions constitue une réelle valeur ajoutée apportée par l'enquête publique au projet d'élaboration de 27 PDA et de modification de 2 PDA, qui s'en trouve bonifié.

**La commission d'enquête a bien relevé les engagements pris par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse de modifier le document présenté à l'enquête avant son approbation. Ils sont rappelés ci-après :**

✓ PDA - Château de Coat-Tredrez - Il est proposé de modifier, au PLUi-H, le classement Agricole littoral (Al) des parcelles (cf. liste des parcelles) en classement Naturel littoral (NI) interdisant toute nouvelle construction au sein de ces parcelles. Ainsi les enjeux environnementaux, naturels et paysagers seront pris en compte par l'évolution du PLUi-H.

✓ périmètre de protection (PDA) autour du dolmen de Roskoualc'h à Trédrez-Locquémeau - Il est proposé d'élargir le périmètre autour du dolmen sous cairn dit de Roskoualc'h afin d'inclure, en plus des parcelles directement adjacentes, les parcelles bâties ou non bâties situées en second rang autour du monument ainsi que les espaces naturels maintenant la vue de l'éperon boisé sur lequel le dolmen est établi.

Enfin, dans l'objectif de préserver les vues remarquables sur le paysage dans le secteur du monument historique, il est proposé d'identifier un cône de vue à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au sein du PLUi-H.

**Bien évidemment, ces engagements viennent en supplément (ou en confirmation pour certains) de ceux pris, le cas échéant, dans le cadre du mémoire en réponse aux PPA/PPC, document qui figurait au dossier présenté à l'enquête publique et qui n'a pas donc vocation à être repris ici.**

En conséquence, la Commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration de 27 PDA et au projet de modification de 2 PDA.

Fait à Lannion, le 6 juillet 2026

La Commission d'enquête,

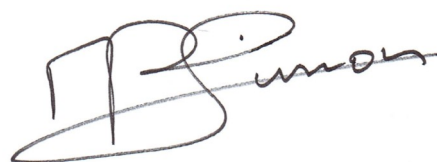
Sylvie COULOIGNER

Membre Titulaire

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a dot.

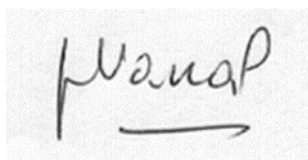
Marie-Pierre SIMON

Membre titulaire

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' and 'P' followed by the name 'Simon'.

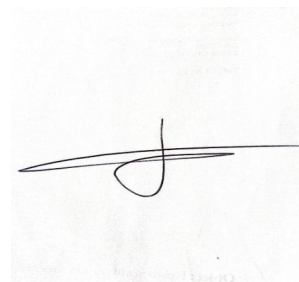
Jérôme VASSAL

Membre titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Vassal' with a horizontal line underneath.

Benoit HANSE

Membre titulaire

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' and 'H' followed by the name 'Hanse'.

Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Président de la Commission d'Enquête

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'J' and 'B' followed by the name 'Gailliegue'.

# LANNION TREGOR COMMUNAUTÉ

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### DEUXIEME PARTIE

#### *CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE*

### **3°) Pour l'abrogation des cartes communales des communes de Camlez, Caouënnec- Lanvézéac, Lanvellec et Trézény**

Enquête du 7 avril au 26 mai 2026

# Sommaire

|      |                                                                                                      |   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I.   | Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique.....                                 | 3 |
| II.  | Déroulement de l'enquête.....                                                                        | 3 |
| III. | Appréciation de la commission sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique..... | 4 |
| IV.  | Appréciation thématique de la Commission d'Enquête.....                                              | 5 |
| V.   | Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête.....                                     | 5 |

## I. Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique

Le projet a porté sur l'abrogation de quatre cartes communales.

Contrairement aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui sont automatiquement abrogés lors de l'approbation d'un PLUi, les cartes communales relèvent d'un régime juridique différent. Elles nécessitent une procédure d'abrogation spécifique car deux documents d'urbanisme ne peuvent pas être en vigueur simultanément sur une même commune.

La carte communale étant approuvée par la commune et le préfet, son abrogation requiert une enquête publique pour exposer les motifs et les conséquences juridiques de cette décision.

Le territoire compte actuellement 48 PLU, 5 communes soumises au RNU et 4 cartes communales qui vont disparaître au profit du document unique :

- **Camlez** : sa carte, approuvée en 2008, a défini un potentiel de développement de 28,3 hectares répartis sur trois secteurs principaux : le bourg, le hameau de Saint Nicolas et Croaz Brabant
- **Caouënnec-Lanvézéac** : approuvée en 2006 prévoyait un potentiel de développement global de 24,6 hectares.
- **Lanvellec** : approuvée en 2008, la carte communale de Lanvellec se concentre exclusivement sur une vocation d'habitat avec un potentiel de 14,13 hectares.
- **Trézény** : datant de 2006, elle est la plus restrictive en termes de secteurs d'urbanisation puisqu'elle a inscrit des zones d'extension uniquement pour le centre bourg de Trézény, représentant une surface de l'ordre de 7,61 hectares.

L'abrogation ne laissera pas de vide juridique ; le PLUi-H prendra immédiatement le relais pour gérer l'occupation des sols de manière plus fine et circonstanciée.

La disparition de ces cartes ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme (permis de construire, etc.) déjà délivrées sous leur application.

Le passage au PLUi-H permet de remplacer des documents anciens (certains datant de plus de 20 ans) par un projet de territoire global intégrant les enjeux actuels de biodiversité, de climat et d'habitat.

## II. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée du 7 avril au 26 mai 2026, sur une durée de 50 jours. Elle a donné lieu à **trente-quatre** permanences tenues par au moins un membre de la commission d'enquête, qui se sont déroulées comme suit :

- Siège de Lannion-Trégor Communauté (siège de l'enquête publique) : le mardi 7 avril de 9h à 12h15, le jeudi 16 avril de 12h à 16h30, le mardi 21 avril de 14h à 17h, le jeudi 30 avril de 9h à 12h30, le mardi 19 mai de 16h à 20h15 et le mardi 26 mai de 14h30 à 17h30 ;
- Espace France Services de Plestin-Les-Grèves : le vendredi 10 avril de 9h à 12h, le lundi 20 avril de 14h à 17h, le mardi 12 mai de 14h à 17h15, et le jeudi 21 mai de 9h à 12h15 ;
- Espace France Services de Plouaret : le mardi 7 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 9h à 12h25 et le mercredi 20 mai de 14h à 17h30 ;
- Espace France Services de Cavan : le lundi 20 avril de 14h à 17h30, le mercredi 6 mai de 9h à 13h30, et le mercredi 20 mai de 9h à 12h ;
- Espace France Services de Tréguier : le mercredi 8 avril de 9h à 12h, le lundi 20 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 9h à 12h15, le lundi 4 mai de 9h à 12h30, le mercredi 20 mai de 14h à 17h15 et le mardi 26 mai de 9h à 12h ;
- Maison communautaire de Pleudaniel : le mercredi 8 avril de 14h à 17h, le mercredi 15 avril de 9h à 12h, le vendredi 24 avril de 14h à 17h15, le lundi 4 mai de 14h à 17h15, le mercredi 13 mai de 14h à 17h25 et le jeudi 21 mai de 9h à 12h15 ;
- Mairie de Trégastel : le mercredi 8 avril de 14h à 17h30, le mardi 21 avril de 9h à 13h, le samedi 25 avril de 9h à 12h, le jeudi 30 avril de 14h à 17h40, le jeudi 21 mai de 14h à 17h45 et le mardi 26 mai de 9h à 12h15.

La commission d'enquête a reçu **707** personnes au cours de ces trente-quatre permanences.

**Cependant, il n'y a eu aucune remarque concernant l'abrogation des cartes communales.**

### III. **Appréciation de la commission sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique**

Les documents présentés par Lannion Trégor Communauté pour l'abrogation des cartes communales sont simples et clairs et comprennent l'ensemble des éléments prévus par la réglementation.

**Aussi, la commission d'enquête n'a pas de remarques particulières à faire à ce sujet.**

#### IV. **Appréciation thématique de la Commission d'Enquête**

Le **procès-verbal de synthèse des observations** a été remis au maître d'ouvrage le **9 juin 2026** dans les locaux de Lannion Trégor Communauté et son **mémoire en réponse** a été adressé par courriel à la commission d'enquête le 26 juin **2026**.

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse sont annexés au rapport d'enquête publique.

Il n'y a eu aucune question relative à l'abrogation des cartes communales.

Par ailleurs, il y a eu une évolution réglementaire au sujet des cartes communales postérieurement à la désignation de la commission d'enquête. En effet, le décret n°2026-117 du 20 février 2026, entré en vigueur le 22 février 2026, a, par son article 15, modifié l'article R 163-10 du code de l'urbanisme dont la rédaction est ainsi constituée : « L'adoption d'un plan local d'urbanisme couvrant un territoire auparavant couvert en tout ou partie par une carte communale emporte abrogation de cette carte communale à compter du jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire. En cas de carte communale couvrant les territoires de plusieurs communes, cette abrogation ne concerne que le territoire couvert par le nouveau plan local d'urbanisme. »

La commission d'enquête relève donc qu'il n'y a aucune opposition de fait ou de droit à l'abrogation desdites cartes communales.

#### V. **Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête**

**La commission d'enquête considère** que:

- ✓ cette enquête n'a pas soulevé **d'opposition** ou de **difficulté particulière** concernant l'abrogation des trois cartes communales ; elle est donc peu susceptible de causer des **troubles à l'ordre public** ;
- ✓ il n'y a eu **aucune observation** formulée au cours de l'enquête sur le volet spécifique de l'abrogation des cartes communales ;
- ✓ la mise en application du PLUi-H entraînera, le cas échéant, **l'annulation des documents d'urbanisme antérieurs** sur ce territoire ;
- ✓ la nouvelle réglementation permet **l'abrogation des cartes communales** le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire ;

En conséquence, la Commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'abrogation des quatre cartes communales tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Fait à Lannion, le 6 juillet 2026

La Commission d'enquête,

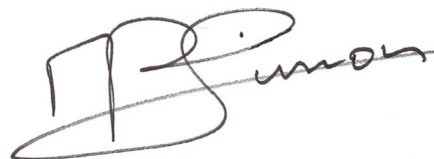
Sylvie COULOIGNER

Membre Titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SC' with a long horizontal stroke extending to the right.

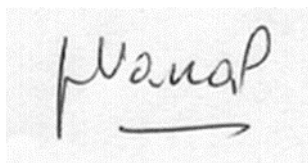
Marie-Pierre SIMON

Membre titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MPSimon' with a large loop at the beginning.

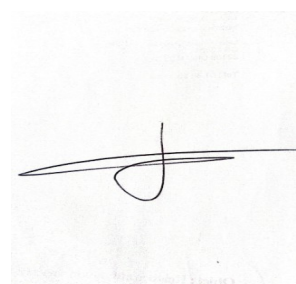
Jérôme VASSAL

Membre titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JVassal' with a horizontal line underneath.

Benoit HANSE

Membre titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bhanse' with a horizontal line underneath.

Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Président de la Commission d'Enquête

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JBGailliegue' with a large loop at the beginning.